



**POWERLONG**  
宝龙

Powerlong Real Estate Holdings Limited  
寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1238

二 零 零 九 年 年 報





# 目錄



集團簡介	02
公司業務概覽	03
公司資料	06
2009年公司里程碑	07
榮譽及獎項	08
主席報告書	10
管理層討論及分析	14
主要項目概要	23
董事及高級管理人員	28
企業管治報告	31
董事會報告	36
獨立核數師報告	53
綜合資產負債表	55
資產負債表	57
綜合全面收益表	58
綜合權益變動表	59
綜合現金流報表	60
綜合財務報表附註	61
四年財務摘要	117

# 集團簡介

---

寶龍地產控股有限公司(「寶龍」或「本公司」)是中國領先的商業地產發展商，專門開發及營運優質、大型的綜合性商業地產項目。

寶龍的股份於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，成功邁向國際資本市場。本公司在聯交所上市，標誌著寶龍的發展跨入另一個新的歷程。

寶龍致力於在中國最具增長潛力的二三線城市打造新城市商業中心，現有項目遍及福建省(福州及泉州)、江蘇省(無錫、蘇州、鹽城、常州及宿遷)、山東省(青島、煙台及泰安)、河南省(鄭州、洛陽及新鄉)和安徽省(蚌埠)。

# 公司業務概覽

## 物業開發

截至2009年12月31日，本集團擁有18個處於不同發展階段的項目，其中6個位於江蘇省內，包括2個位於無錫市、1個位於蘇州市、1個位於鹽城市、1個位於常州市和1個位於宿遷市；5個位於山東省內，3個位於青島市、1個位於煙台市、1個位於泰安市；3個項目位於福建省內，包括1個位於福州市、2個位於泉州市；3個位於河南省內，1個位於鄭州市、1個位於洛陽市、1個位於新鄉市及1個位於安徽省的蚌埠市。

截至2009年12月31日，本集團的18個項目中已竣工總建築面積為2,402,962平方米，在建總建築面積為3,844,719平方米，持作未來發展土地的總建築面積為2,217,821平方米。

## 物業投資

為獲取穩定的租金收入，截至2009年12月31日，本集團持有7個項目共計544,964平方米的已竣工商業物業用於租賃使用；商業物業分別位於福建省的福州市、河南省的鄭州市和洛陽市、山東省的青島市和泰安市、安徽省的蚌埠市以及江蘇省的無錫市。

## 酒店發展

為獲取穩定及經常性之收入，截至2009年12月31日，本集團持有7個項目共計212,597平方米的在建中酒店物業；酒店物業分別位於山東省的青島市、泰安市、煙台市以及江蘇省的太倉市、鹽城市及常州市。

## 物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業管理附屬子公司，向本集團開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務，包括公共設施保養、公共區域清潔、園藝及景觀和其他客戶服務。

截止2009年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

## 已竣工物業：

項目	總建築面積 平方米	本集團權益	應佔建築 面積 平方米	投資物業 平方米	總可售物業 平方米	其中：車位 平方米	其中： 已交付物業 平方米
泉州 (金色家園、安海豪苑)	197,754	100%	197,754	—	197,754	—	197,754
福州	215,353	100%	215,353	94,768	120,585	25,170	95,415
鄭州	247,195	100%	247,195	88,388	158,807	30,395	95,974
泰安	252,262	100%	252,262	56,318	195,944	13,367	140,527
青島	471,943	100%	471,943	127,189	344,754	111,527	189,510
蚌埠	347,978	100%	347,978	107,020	240,958	50,265	168,959
洛陽I	372,263	100%	372,263	63,200	309,063	29,585	195,725
無錫玉祁	128,105	100%	128,105	8,081	120,024	19,539	86,800
蘇州太倉I	159,770	100%	159,770	—	159,770	14,971	133,435
無錫旺莊I	10,339	80%	8,271	—	10,339	—	10,000
小計	2,402,962		2,400,894	544,964	1,857,998	294,818	1,314,099

# 公司業務概覽

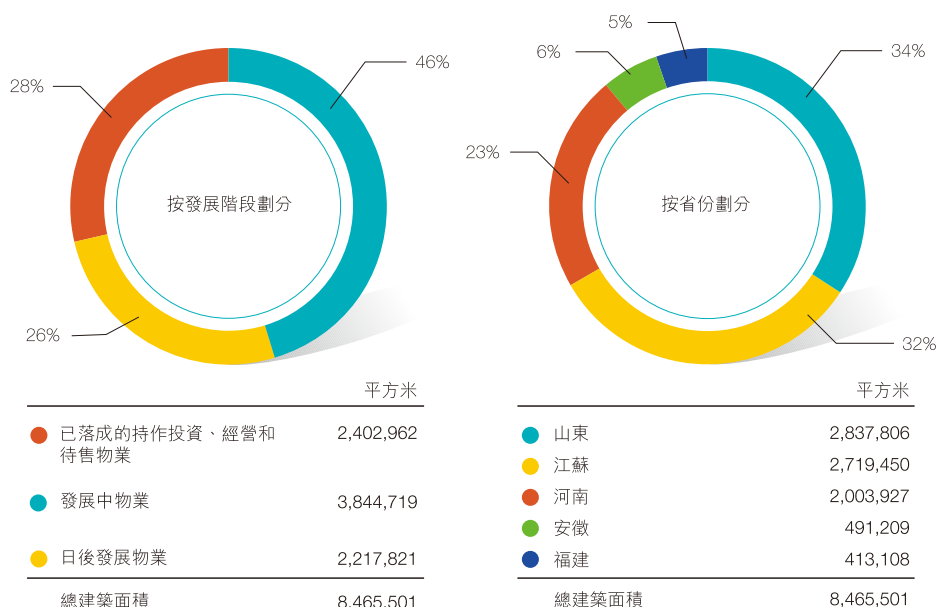
## 在建物業：

項目	總建築面積 平方米	本集團權益	應佔建築面積 平方米	投資物業 平方米	持作出售物業 平方米	酒店建築面積 平方米
泰安	49,683	100%	49,683	—	—	49,683
蘇州太倉I	53,752	100%	53,752	—	—	53,752
青島	233,582	100%	233,582	77,822	116,049	39,711
蚌埠	143,231	100%	143,231	76,694	66,537	—
無錫旺莊II	273,848	80%	219,078	110,056	163,792	—
青島李滄	363,664	100%	363,664	86,570	270,620	6,474
煙台海陽	950,472	100%	950,472	—	915,472	35,000
宿遷	491,925	100%	491,925	120,706	371,219	—
鹽城	485,661	100%	485,661	74,929	400,055	10,677
常州	798,900	100%	798,900	124,000	657,600	17,300
小計	3,844,719		3,789,949	670,778	2,961,344	212,597

## 持作未來發展物業：

項目	總建築面積 平方米	本集團權益	應佔建築面積 平方米	投資物業 平方米	持作出售物業 平方米	酒店建築面積 平方米
蘇州太倉II	54,223	100%	54,223	—	54,223	—
洛陽II	502,705	100%	502,705	76,441	426,264	—
無錫玉祁II	262,928	100%	262,928	—	262,928	—
新鄉	881,765	100%	881,765	80,000	791,765	10,000
青島即墨	516,200	100%	516,200	115,000	401,200	—
小計	2,217,821		2,217,821	271,441	1,936,380	10,000

土地儲備 2009年12月31日



以下為列出本集團18個項目所在城市的地圖。

# 公司業務概覽



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

許健康先生(董事會主席兼總裁)  
許華芳先生(執行總裁)  
肖清平先生(副總裁)  
施思妮女士  
(監審部總經理兼成本控制中心副總經理)  
劉曉蘭女士(商業集團總經理)

### 非執行董事

許華芬女士

### 獨立非執行董事

魏偉峰先生  
梅建平先生  
聶梅生女士

### 薪酬委員會

許華芳先生(主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

### 審核委員會

魏偉峰先生(主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

### 提名委員會

許健康先生(主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

### 公司秘書

歐陽寶豐

### 授權代表

許華芳先生  
歐陽寶豐先生

### 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港營業地點

香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室

### 公司網址

www.powerlong.com

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 合規顧問

華高和升財務顧問有限公司  
香港中環  
雪廠街10號  
新顯利大廈6樓

### 中國主要營業地點

中國  
上海市  
長寧區  
虹橋路1452號  
古北國際財富中心  
12-15樓

### 股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P. O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號鋪

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司

### 公司常年法律顧問

盛德律師事務所



# 2009年公司里程碑

## 1991-2000

開發  
廈門寶龍中心  
一、二期

許健康先生成立寶龍集團  
涉足房地產，主要從事住  
宅物業發展

## 2004

泉州安海  
寶龍豪苑 開工  
福州寶龍  
城市廣場 開工

## 2006

福州寶龍 竣工  
泰安寶龍I期 開工  
鄭州寶龍 開工  
洛陽寶龍I期 開工  
蚌埠寶龍 開工

## 2008

鄭州寶龍 竣工  
無錫寶龍I期 竣工  
泰安寶龍I期 竣工  
蚌埠寶龍I期 竣工  
無錫寶龍II期 開工

1991

1999

2000

2002

2003

2001

2004

2005

2006

2009

晉江寶龍  
金色家園 竣工

2003

晉江寶龍  
金色家園 竣工  
泉州安海  
豪苑 竣工  
蘇州太倉  
寶龍I期 開工

2005

蘇州太倉  
寶龍I期 竣工  
無錫寶龍I期 開工  
無錫玉祁I期 開工  
青島寶龍 開工  
泰安寶龍II期 開工

2007

本公司股份  
於香港聯交所上市

蚌埠II期A區、  
青島I、II期  
ABEF區 竣工  
洛陽I期 竣工  
泰安II期 竣工  
無錫玉祁I期 竣工

2009

# 榮譽及獎項



我們賃借優質設計及建築，物業開發業務成績驕人，為我們贏得多項大獎，回顧年度，我們新增如下獎項：

- ▲ 獲中國房地產Top10研究組評為中國房地產百強企業。
- ▲ 獲中國房地產Top10研究組評為中國房地產商旅地產專業領先品牌。
- ▲ 獲中國房地產報評為中國十大城市綜合體運營商。
- ▲ 獲中國住交會組委會評為2009CIHAF中國房地產名企。
- ▲ 獲廈門日報評為廈門地產高成長品牌房企。
- ▲ 獲21世紀經濟報道評為2009年度最佳IPO品牌表現獎。



- ▲ 無錫寶龍城市廣場獲中國住交會組委會評為2009CIHAF中國名盤。
- ▲ 鹽城寶龍城市廣場獲鹽阜大眾報評為最具投資價值商業項目。
- ▲ 青島寶龍城市廣場榮獲中國商業地產聯盟評為2009中國最具投資價值商業地產項目。

此外，公司董事局主席許健康先生被授予2009中國房地產品牌貢獻人物榮譽稱號；執行總裁許華芳先生被授予2009CIHAF中國房地產十大領軍人物殊榮。



主席兼總裁  
許健康

# 主席報告書

# 主席報告書

尊敬的各位股東：

我謹代表寶龍地產董事會，報告公司2009年度的經營業績。在此，首先對各位股東的支持和信任表示由衷的感謝。

2009年對於寶龍地產是標志性的一年。面對複雜多變的宏觀經濟和市場狀況，公司管理團隊不斷研究和跟蹤形勢變化，及時制訂相應的決策並迅速執行，以穩健、務實的原則，嚴控支出，開渠節流，全面推動銷售、建設、商業經營等各項工作，積極推行管理改革，取得了良好的經營業績。於2009年，收入上升161%至人民幣約41.36億元，淨利潤上升224%至人民幣約30.41億元，扣除投資物業評估增值收益後的淨利潤上升314%至人民幣約12.22億元。

## 加快發展步伐，努力擴大經營規模

寶龍地產自2003年開始從住宅地產全面轉向商業地產以來，經過多年的努力，已經形成了良好的經營管理基礎，建立起在行業內的優勢地位，具備了快速發展的條件。2009年，除了收入、利潤大幅增長外，寶龍地產的其他各項經營指標如開工面積、完工面積、交房面積等均創下歷史新高，在建項目順利完成原定的建設、銷售和招商計劃，新開工項目的建設、銷售亦取得理想的成績，開業項目由2008年的1個增至4個，投資物業面積由2008年的約205,022平方米增至約544,964平方米。以2009年10月成功上市為標誌，寶龍地產已進入了加速發展的階段。

# 主席報告書

## 大力推動標準化建設和管理改革，提升經營效率

2009年，我們的標準化建設工作取得重要進展，一批標準化成果已經形成並運用，其中「寶龍城市廣場」標準店產品的研發取得了初步成效，產品整體品質有了較大提升，初步形成了產品系列。鹽城、宿遷項目作為標準店試點，取得了較好成效，在規劃、建設和銷售上都有明顯進步。未來我們將不斷總結完善標準化建設的成果和經驗，並在土地收購、項目開發建設、交房開業等各個領域予以全面推廣。

在大力推動標準化建設的同時，我們把商業地產管理體系劃分為前期投資拓展、中期開發建設、後期商業經營三個階段，並配置了三名副總裁級人員分別管理三個階段工作，使得管理體系更加清晰，職責更加明確。此外，我們積極推行績效考核制度，強化激勵機制，大大提升了經營效率和工作成效。

## 總部順利搬遷上海，加大人才儲備力度

2010年2月，我們的管理總部由廈門順利地搬遷至上海。總部設在上海，有利於公司積累人才、拓寬商業資源和獲取最新的市場信息。未來我們將充分利用上海的人才優勢，積極吸納一批業內精英加盟，打造行業內最優秀的管理團隊。

## 發展戰略和未來展望

我們相信，中國經濟的長期穩定增長、城市化進程和商業消費型態的改變將為商業地產特別是大型綜合商業地產的發展帶來巨大的發展機遇。短期的政策和市場變化並不會改變市場長期向上的趨勢，我們在商業地產領域所擁有的獨特商業模式、標準化運營體系、低成本土地儲備、具備豐富經驗的管理團隊等競爭優勢將使我們在中國商業地產的發展中獲得先機。

# 主席報告書

---

2010年，我們的目標是新增10個商業地產儲備項目，進一步加快項目的開發建設速度，提升商業經營管理能力，繼續推進標準化建設和管理改革，為加快發展打下更堅實的基礎。未來幾年，我們將圍繞現有標準店模式不斷拓寬產品綫，迅速全面地覆蓋二三綫城市，擇機進入一綫城市，並結合不同的產品模式逐步向四綫城市滲透，最終實現在中國各級城市的全面覆蓋。我們希望早日完成超過100個商業地產項目的建設，讓寶龍成為中國最具規模和影響力的商業地產運營商，為股東不斷創造價值。

最後，本人謹代表董事會向寶龍地產的投資者、業務夥伴、客戶表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的信任和支持。同時，本人也借此機會感謝董事會成員卓有成效的工作及全體員工一直以來的辛勤努力。

**許健康**  
主席兼總裁

2010年4月9日



執行董事  
許華芳先生

# 管理層討論及分析



# 管理層討論及分析

## 業務回顧 業績

於回顧年度，本集團錄得總收益人民幣4,135,739,000元(2008年：人民幣1,583,766,000元)，增加161%。純利上升224%至人民幣3,041,070,000元(2008年：人民幣937,316,000元)，而本公司權益持有人應佔部分為人民幣3,042,669,000元(2008年：人民幣932,658,000元)，增加226%。截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣93.93分和人民幣93.92分(2008年：分別為人民幣31.09分和人民幣31.09分)。

截至2009年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

收益增長主要因為本集團於回顧年度推出的九個項目銷售反應熱烈，物業銷售錄得收益為人民幣4,008,255,000元(2008年：人民幣1,511,760,000元)。



投資物業租金收入為人民幣94,047,000元(2008年：人民幣53,290,000元)。投資物業租金收入增長，乃由於2009年新增項目開業，租賃的建築面積增加所致。

## 市場回顧

於2009年第一季，全球經濟環境仍然疲弱，而多國政府採取積極的緊急救助措施應付金融海嘯，以紓緩經濟下滑的影響。隨著中國中央政府推出的刺激方案生效，房地產市場於2009年第二季陸續重拾信心。自此，市場出現強勁反彈，住宅物業價格創下新高，反映中國物業市場復甦。



# 管理層討論及分析

## 物業發展

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及交付項目的總建築面積約達669,090平方米(2008年：287,274平方米)，較去年同期增加133%，如下表所示：

### 2009年已竣工及交付的發展項目

項目名稱	已竣工概約 建築面積 (平方米)	已售出 及交付概約 建築面積 (平方米)
福州		
商業	—	495
太倉		
商業	5,138	5,138
鄭州		
商業	—	55,929
泰安		
商業	168,960	23,847
住宅	—	55,082
蚌埠		
商業	114,730	23,919
住宅	—	32,292
洛陽		
商業	241,300	94,923
住宅	101,378	100,802
青島		
商業	235,591	77,347
住宅	124,825	112,163
旺莊		
商業	—	353
玉祁		
商業	28,475	19,470
住宅	80,091	67,330
總計		
商業	794,194	301,421
住宅	306,294	367,669
	1,100,488	669,090
加：已落成車位	211,722	
	1,312,210	

# 管理層討論及分析

## 物業銷售收益表現

受惠於中國利好的宏觀經濟環境，憑藉提供不同層次的產品，本公司於回顧年度內錄得良好的物業銷售表現。本公司於年內的主要銷售增長動力來自山東省青島項目和河南省鄭州、洛陽兩項目，如下表所示。

項目名稱	已售出及 交付概約建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
福州 商業	495	9,255	18,697
太倉 商業	5,138	18,314	3,564
鄭州 商業	55,929	659,042	11,784
泰安 商業	23,847	146,634	6,149
住宅	55,082	256,497	4,657
蚌埠 商業	23,919	255,731	10,692
住宅	32,292	112,218	3,475
洛陽 商業	94,923	490,656	5,169
住宅	100,802	275,115	2,729
青島 商業	77,347	831,694	10,753
住宅	112,163	603,135	5,377
旺莊 商業	353	7,205	20,411
玉祁 商業	19,470	125,973	6,470
住宅	67,330	216,786	3,220
總計 商業	301,421	2,544,504	8,442
住宅	367,669	1,463,751	3,981
	669,090	4,008,255	5,991

於2009年度，本公司的總合約銷售面積約395,358平方米(2008年：322,936平方米)，而2009年的合約銷售總金額達人民幣2,902,543,000元(2008年：人民幣1,811,086,000元)，較2008年同期增加60%。

# 管理層討論及分析

於回顧年度，在本公司可供出售的項目中，我們的大型商業住宅項目，包括青島寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及洛陽寶龍城市廣場等，均為此分部的主要收益來源。位於青島寶龍城市廣場第I及II期商業、蚌埠寶龍城市廣場第II期商業、泰安寶龍城市廣場第II期商業亦已進入交付階段，而其相關收益乃於2009年度內確認。除此以外，位於無錫旺莊寶龍城市廣場項目按月取得穩定的合約銷售額。

同時，鹽城寶龍城市廣場及宿遷寶龍城市廣場，已於2009年下半年進入預售階段，推出以來均取得驕人成績。在本公司的十八個項目中，目前有十三個項目已經推出。

## 酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為未來長期經常性收入來源。我們目前在蘇州市、青島市及泰安市開發三家高檔酒店，已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家公司管理，於回顧年度內，該等酒店亦在積極興建中，其中蘇州太倉酒店將於2010年4月底正式開業。

## 物業投資及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干商業物業供租賃之用。於2009年12月31日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約544,964平方米(2008年：205,022平方米)，相對2008年增加165%。

於回顧年度內，本集團投資物業錄得租金收益約人民幣94,047,000元(2008年：人民幣53,290,000元)，較2008年增加76%，主要是由於青島、蚌埠等物業建築工程竣工及交付，租賃的建築面積有所增加。

## 土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來三至四年的用地發展。

於2009年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為6,062,539平方米，其中，土地儲備內項目約63%正在開發建設中，土地儲備內項目約37%持作未來發展；土地儲備將用於發展超市、百貨、影院、美食及其他休閒設施的大型商業、優質住宅、公寓及酒店等。

於回顧年度，本集團成功透過公開招拍掛擴大其土地儲備：

- **山東省青島即墨項目**

於2009年12月23日，本集團以總代價約人民幣228,270,000元收購總地盤面積約152,178平方米及建築面積約570,000平方米，這地塊東臨南北向主幹道煙青路，北臨東西向主幹道鰲藍路，西臨大同街，南臨振華街，毗鄰墨水河，距離即墨市政府不到1公里路程，擁有優厚潛力，擬建設寶龍購物中心標準店，住宅及商業街。

# 管理層討論及分析

## 物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團因提供物業管理服務而貢獻的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣33,437,000元(2008年：人民幣15,955,000元)，較2008年增加110%。

## 展望

中國政府近期已推出多項措施以紓解體系內的流動資金。預期短期內，住宅物業市場的氣氛將會受到影響。然而，長遠而言，本集團對中國的商業物業市場前景仍然樂觀，誠如中央經濟工作會議所強調，商業地產業仍然會是國家的經濟支柱。加上中國急速城市化及房屋需求增加，本集團已準備就緒，把握業務機遇，發展受客戶歡迎的優質商業、住宅產品。

本集團將會繼續維持集中於發展大型、綜合性商業項目。本集團將會鞏固於山東、江蘇、河南、福建等省區經濟發達的二三線城市的大型綜合性商業業務，而本集團在當地擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。該等項目成功開售以及其平均售價上升，為本集團於2010年的經營業績奠下穩固的基礎。與此同時，我們將會繼續於其他作為區域經濟重心並具有高增長潛力的城市尋求商業機遇。

展望未來，本集團將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」理念，透過優化產品、靈活市場推廣策略及戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

## 財務分析

### 收益

本集團於2009年的總收益為人民幣4,135,739,000元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售及交付物業類別	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
商業	301,421	8,442
住宅	367,669	3,981
總計	669,090	5,991

於2009年，本集團成功完成發展及交付洛陽寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、玉祁寶龍湖畔花城、泰安寶龍城市廣場和蚌埠寶龍城市廣場的住宅、商業單位。因此，已交付的總建築面積已達到669,090平方米(2008年：287,274平方米)。

# 管理層討論及分析

## 分部資料

本集團的業務現時分類為四個經營分部－物業銷售、物業投資、物業管理和其他物業開發相關服務。本集團的收益分析如下：

## 收益流

	截至12月31日止年度		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年與 2009年的變動 人民幣千元
物業銷售	4,008,255	1,511,760	2,496,495
投資物業租金收入	94,047	53,290	40,757
物業管理服務	33,437	15,955	17,482
其他物業開發相關服務	—	2,761	(2,761)
總計	4,135,739	1,583,766	2,551,973

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔2009年總收益的96.9%。租金收入及物業管理服務收入分別佔2009年總收益的2.3%及0.8%。

## 銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息、地價攤銷及營業稅。2009年銷售成本約為人民幣1,829,484,000元，比較2008年的銷售成本約人民幣869,057,000元，增幅達111%，與收益大幅增長相符。

## 毛利及毛利率

毛利由2008年人民幣714,709,000元上升至2009年人民幣2,306,255,000元；毛利率由2008年的45%上升至2009年的56%，主要由於商業收入佔銷售收入的64%，而毛利率較高。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2009年12月31日止年度的銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣244,469,000元，較2008年的約人民幣201,845,000元增長21%。其中本年度的銷售及營銷成本由2008年的約人民幣60,927,000元增長9%至約人民幣66,218,000元；本年度的行政開支由2008年的約人民幣140,918,000元增長26%至約人民幣178,251,000元，主要是由於本集團擁有大量土地儲備、土地攤銷所致。

## 投資物業重估收益

本集團於2009年錄得重估收益約人民幣2,425,853,000元，較去年增加約人民幣1,569,813,000元，主要是由於在回顧年度內，本集團落成的投資物業面積大幅增長所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2008年的人民幣345,313,000元上升318%至2009年的人民幣1,442,165,000元，上升主要由於物業開發利潤、投資物業重估收益增加所致。

# 管理層討論及分析

## 本公司權益持有人應佔溢利

本集團錄得權益持有人應佔溢利人民幣3,042,669,000元(2008年：人民幣932,658,000元)，較去年增加人民幣2,110,011,000元或226%。每股基本盈利由2008年的人民幣31.09分上升202%至人民幣93.93分。

於回顧年度，銷售純利潤率由2008年的19%增加至2009年的30%，主要為交付的商業物業面積佔比由2008年的21%增加至2009年的45%所致。

## 流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及在2009年10月中旬的首次公開發售股份所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於2009年的流動資金充足，於2009年12月31日淨現金額(現金及現金等價物，包括受限制現金減借款總額)為人民幣312,200,000元，其資產負債比率(借貸總額除以資產總額)處於15%的穩健水平。本集團於2009年12月31日的現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,484,116,000元。於2009年12月31日，借款總額為人民幣2,171,916,000元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,145,715,000元，而一年後到期的借款為人民幣1,026,201,000元。於2009年12月31日的實際利率為4.41%(2008年：7.12%)。

本集團的融資業務交易主要以人民幣及港幣計值。

本集團已設定融資政策，目標為優化融資職能的控制及減低資金成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到集中檢討及監督。

為達到儘量減低利率風險的目標，本集團的政策為持續緊密監督及管理本集團的貸款組合，比較現有協議的利息收益率及市場利率和銀行利率。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於2009年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣5,082,250,000元的物業、在建物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2009年12月31日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣2,171,916,000元。

## 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	1,065,978	1,029,327

# 管理層討論及分析

## 資本承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
訂約但未撥備：		
—物業開發業務	999,922	1,544,969
—收購土地使用權	139,356	910,590
合計	1,139,278	2,455,559

### (2) 經營租賃的承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年以內	4,838	—
1-2年	7,016	—
2-3年	6,681	—
合計	18,535	—

## 首次公開發售所得款項用途

於2009年10月，本集團首次公開發售所籌得款項淨額約人民幣2,158,276,000元。截至2009年12月31日止年度，本公司已動用約人民幣309.2百萬元用於贖回佳裏有限公司發行的有抵押債券及有抵押票據、清償新鄉項目、煙台項目、宿遷項目、李滄項目及鹽城項目尚未支付的土地出讓金分別約為人民幣133.0百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣198.0百萬元、人民幣110.6百萬元、人民幣256.6百萬元及新收購的即墨項目土地出讓金約人民幣1億元和發展無錫項目、青島項目約人民幣264.0百萬元。首次公開發售未動用所得款項約人民幣746.8百萬元，將用作日後收購土地及本集團的營運資金。

## 僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團總共僱1,936名僱員(2008年：1,498名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。於2009年9月16日，本集團採納購股權計劃，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。於2009年12月31日，概無購股權根據計劃授出、行使。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。



# 主要項目概要

## 1. 福州寶龍城市廣場



### 項目要點：

- 福州寶龍城市廣場位於福州市台江區
- 項目已經成為福州市人流最大的商業地標之一
- 當地政府計劃將台江區打造成為福州市的新CBD

### 關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2003年9月
完工日期	2006年11月
佔地面積(平方米)	72,874
總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已完工
商業	156,909
住宅	33,274
車位	25,170

### 總計

**215,353**

### 主要租戶

	面積(平方米)
1 新華都百貨	29,891
2 家樂福	20,665
3 長樂國惠大酒樓	7,313
4 福州寶龍樂園	6,880
5 國美電器	6,052
6 創世紀娛樂	5,171
7 金逸影院	5,131
8 浩沙健身俱樂部	2,147
9 銀河檯球城	1,290
10 黑馬溜冰場	1,229
11 韓國料理	688

### 總計

**86,457**

### 自留物業出租率(2009年12月31日)

**93%**

註：(1) 開發的總面積。94,768平方米商業面積皆用於持有投資之目的。

# 主要項目概要

## 2. 鄭州寶龍城市廣場



### 項目要點：

- 河南省是中國人口最多之省份，鄭州為河南省省會城市，也是河南省經濟最發達、人口最多的城市
- 寶龍城市廣場位於鄭州新區的中心位置，緊鄰城市中心商業區
- 項目由大型多功能商業綜合體組成，其中包括購物中心、溜冰場、百貨、美食廣場等

### 關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2005年3月
完工日期	2008年12月
佔地面積(平方米)	113,984
總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已完工
商業	201,602
住宅	15,197
車位	30,395

### 總計

**247,194**

### 主要租戶

	面積(平方米)
1 大商超市	21,965
2 奧特萊斯	21,023
3 橫店影院	8,920
4 皇冠洗浴	5,168
5 美食廣場	4,083
6 冠軍溜冰場	2,657

### 總計

**63,817**

### 自留物業出租率(2009年12月31日)

**84%**

註：(1) 開發的總面積。88,388平方米商業面積皆用於持有投資。

# 主要項目概要

## 3. 青島寶龍城市廣場



### 項目要點：

- 項目位於山東省青島市城陽區中心商業區
- 包括大型室內娛樂中心、商鋪、混合商業、公寓、高端酒店等
- 擁有中國最大的室內遊樂場及大型連鎖超市——樂天
- CD區建成之前業已完成城陽影院等主力商戶的簽約

### 關鍵指標

應佔權益		100%
收購日期		2006年7月
預計完工日期		一期：2009年12月 二期：2010年6月
佔地面積(平方米)		319,808
總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已完工	在建
商業	235,591	93,803
住宅	124,825	64,149
酒店	—	39,711
<b>總計</b>	<b>360,416</b>	<b>197,663</b>

### 主要租戶

	面積(平方米)
1 奧特萊斯	33,822
2 寶龍遊樂	18,564
3 服裝店	4,365
4 青島肯德基有限公司	695
5 菲力豪健身俱樂部女子會所	696
6 兒童樂園	522
7 金巧緣米綫	519
8 味千拉麵	503
9 永和豆漿	353

### 總計

**60,040**

### 自留物業出租率(2009年12月31日)

**73%**

註：(1) 兩期總建築面積，還包括147,445平方米車位；已完工商業面積中127,189平方米用於持有投資。

# 主要項目概要

## 4. 蚌埠寶龍城市廣場



### 項目要點：

- 蚌埠位於安徽省北部
- 寶龍城市廣場距淮河路上的CBD約5分鐘路程
- 項目包括7棟高層公寓，3棟高層躍層公寓，3棟高層服務式公寓和1個大型多功能綜合商業中心

### 關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2005年12月
預計完工日期	一期：2009年12月 二期：2010年2月
佔地面積(平方米)	192,313

總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已完工	在建
商業	166,778	105,526
住宅	130,935	—

總計	<b>297,713</b>	<b>105,526</b>
----	----------------	----------------

主要租戶	面積(平方米)
1 瑞景天成百貨	21,844
2 樂購(Tesco)	17,625
3 立新電玩	7,276
4 連鎖家私	4,245
5 王子飯店	2,988
6 水調歌頭KTV	3,779
7 小尾羊	587
<b>總計</b>	<b>58,344</b>

自留物業出租率(2009年12月31日)	<b>81%</b>
----------------------	------------

註：(1) 兩期總建築面積，還包括87,970平方米車位；已完工商業面積中107,020平方米用於持有投資。

# 主要項目概要

## 5. 無錫旺莊寶龍城市廣場



### 項目要點：

- 無錫位於江蘇省東部
- 寶龍城市廣場建在無錫新區的西北部—旺莊
- 項目包括酒店式公寓、商鋪和綜合性商業的綜合項目
- 購物中心包括一家超市、一家商場、一家家用電器商店、一家影城作為主要租戶
- 2010年1月22日，家樂福已正式開業，預計2010年10月全面開業

### 關鍵指標

應佔權益	80%
收購日期	2006年8月
預計完工日期	一期：2008年8月 二期：2010年10月
佔地面積(平方米)	77,020

總建築面積(平方米)	已完工	在建
商業	151,226	—
住宅	8,871	74,034
<b>總計</b>	<b>160,097</b>	<b>74,034</b>

主要租戶	面積(平方米)
1 家樂福	25,633
2 東方影業	4,000
3 KTV	3,296
4 順旺基	471
<b>總計</b>	<b>33,401</b>

自留物業出租率(2009年12月31日) **31%**

註：(1) 兩期總建築面積，還包括50,055平方米車位；預計商業面積110,056平方米用於持有投資，目前商業部分工程已基本結束，預計2010年下半年全面完工。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**許健康**，58歲，董事會主席兼總裁，主要負責制定整體策略及投資決策。許健康於1992年創辦廈門寶龍集團，自始一直擔任該集團主席和總裁。自廈門寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並已完成開發多項住宅項目。彼於2003年開始專注於商業物業開發。許健康於2006年及2007年，連續兩年獲中國指數研究院評為中國房地產品牌貢獻人物。許健康是全國政協委員及澳門特別行政區推委會委員。此外，許健康亦對中國慈善及社會事業有莫大貢獻，曾獲中國公益事業發展聯合會委任為中國公益大使。

**許華芳**，32歲，董事會執行董事、執行總裁，主要負責本公司整體業務經營管理。許華芳於1999年加盟寶龍裝飾，擔任副總經理。於2001年10月，許華芳辭去其於寶龍裝飾職務，並加盟廈門寶龍擔任副總經理，負責財務和日常業務經營。彼分別於2003年12月和2004年6月先後獲晉升為廈門寶龍集團副總裁及執行副總裁，主要負責廈門寶龍集團業務整體管理。許華芳於2006年獲頒福建省十大傑出青年企業家之一榮譽。於2007年10月，許華芳取得長江商學院授予高級管理人員工商管理碩士學位。許華芳是許健康之子。

**肖清平**，61歲，董事會執行董事、副總裁，主要負責本公司的行政管理。彼於1997至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，加盟本公司擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

**施思妮**，29歲，董事會執行董事、監審部總經理兼成本控制中心副總經理，主要負責本公司的核數及內部監控。施思妮於2003年1月加盟廈門寶龍酒店擔任董事，主要負責財務管理。彼其後於2005年5月加盟廈門寶龍集團擔任董事和常務財務主管。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍酒店和廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任執行董事及本公司監審部主管以及成本控制中心總經理。彼於2001年畢業於澳洲中央昆士蘭大學，取得藝術管理碩士學位。施思妮是許華芳之妻。

**劉曉蘭**，44歲，董事會執行董事、本公司商業集團總經理，負責本公司商業經營管理業務。彼於1998年至2002年間在Beckman Coulter, Inc.的中國辦事處出任銷售經理及市場部經理。彼於2002年6月加盟廈門寶龍集團，並於2005年1月出任廈門寶龍集團常務副總裁助理及房地產部門副總經理。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍集團的職務，並加盟本集團出任總裁助理及董事會秘書。彼於1988年畢業於福建中醫學院，並於2004年修畢中國社會科學院開辦的全國青年總裁工商管理高級研修班。

## 非執行董事

**許華芬**，34歲，董事會非執行董事。許華芬是澳門寶龍集團的董事總經理，負責澳門寶龍集團整體管理和業務發展。於2000年至2006年間，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole擔任董事總經理職位。彼是中華青年聯合會委員。許華芬為許健康之女。

# 董事及高級管理人員

## 獨立非執行董事

**魏偉峰**，48歲，本公司獨立非執行董事。彼目前擔任獨立綜合企業服務供貨商KCSHong Kong Limited (分別為前畢馬威會計師事務所企業服務部及均富會計師行商務部)董事兼上市服務主管、香港特許秘書公會副會長兼中國事務委員會及會員委員會主席，以及Top Orient集團公司非執行主席。彼於2005年曾任中國工商銀行(亞洲)有限公司(一家聯交所上市公司)公司秘書，於2003年至2005年擔任Top Orient Capital (Asia) Ltd. 執行董事、2001年至2003年曾任中國聯通股份有限公司(一家聯交所上市公司)公司秘書，1999年至2001年曾任東聯控股有限公司(現稱中青基業集團有限公司)(一家聯交所上市公司)執行董事、公司秘書兼首席財務官。魏偉峰是英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員。魏偉峰擁有超過18年高級管理工作經驗，其中大部分經驗是在包括大型紅籌公司在內的上市發行公司，擔任財務、會計、內部監控和合規事宜有關。魏偉峰目前擔任聯交所上市公司中國人壽保險股份有限公司、方興地產(中國)有限公司、波司登國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司及霸王國際(集團)控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。魏偉峰於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，並於1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。彼現正在上海財經大學攻讀金融學博士學位。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**梅建平**，50歲，董事會獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任中國北京長江商學院財務教授職務，並自2004年起任賓州大學沃頓商學院金融機構中心學者。彼1990年至1995年任紐約大大學助理教授，於1996年至2005年任紐約大學金融學副教授。於2003年至2008年，彼曾在清華大學擔任特聘教授。梅先生自2000年起一直擔任上海張金融灘網絡有限公司董事長，並自1999年起任美國Cratings.com Inc.的董事。自2009年以來，梅先生任中德證券有限責任公司董事會成員。梅先生曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital和亞洲開發銀行。梅先生曾發表關於金融的多本書藉和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為獨立非執行董事。

**聶梅生**，69歲，董事會獨立非執行董事，於2009年8月獲委任為獨立非執行董事。聶女士自2003年10月起擔任中新地產集團(控股)有限公司(00563)的獨立非執行董事。彼於中國市政工程西南設計院擁有逾18年工作經驗。於1994年至1998年，彼出任建設部科學技術司司長，並為建設部科學技術委員會委員。彼自1998年起出任科學技術委員會副主任及建設部住宅產業化辦公室主任。聶梅生亦自2001年起出任中華全國工商業聯合會地產商會會長，並自2004年起出任全國工商聯執行委員。此外，彼亦自2006年起出任中國城鎮供水排水協會的副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問。並亦自2007年起出任精瑞(中國)不動產研究院院長。

聶梅生於中國及海外獲獎無數，包括建設部科技進步一等獎、國家教育委員會科技進步一等獎，以及中央國家機關巾幗建功標兵。彼曾獲聯合國第四次世界婦女大會嘉獎其作為女性科技專家的成就。聶梅生為上海大學客座教授及世界生產力科學院院士。聶梅生於1963年畢業於清華大學土木工程系給排水專業。

# 董事及高級管理人員

## 高級管理人員

**歐陽寶豐**，43歲，本公司副總裁、首席財務主管兼公司秘書。加盟本集團前，歐陽寶豐負責不同行業多家公司的財務管理職能，包括物業開發商、金融機構、綜合企業及國際核數事務所。彼曾擔任聯交所上市公司盛高置地(控股)有限公司的集團財務總監。歐陽寶豐於香港理工大學畢業，彼為特許金融分析師學會特許資格持有人、香港財經分析師學會會員、香港會計師公會資深會員、英國與韋爾斯特許會計師公會會員。彼於2007年11月加盟本公司。

**林峰利**，42歲，本公司副總裁。林峰利負責項目管理、建設、成本、營銷和質量管理。從1994年到2008年，先後擔任廈門聚恒房地產開發公司、廈門北孚房地產營銷代理公司、廈門豪斯房屋投資有限公司的副總經理、董事、華東區總經理。彼於1990年畢業於中南財經大學，主修投資經濟。彼於2008年加盟本公司。

**洪群峰**，37歲，本公司副總裁。洪群峰負責投資、商家戰略合作、產品規劃。從1992年到2005年，先後擔任廈門金都物業公司、廈門誠毅地產公司、廈門百潤房地產顧問有限公司的市場經理、總經理助理、總經理。彼於2004年加盟本公司。

**王克喜**，52歲，本公司建設開發中心總經理，負責管理項目開發進度以及質量管理。加入本公司之前先後擔任佳木斯建築開發公司科長、佳木斯景昌房地產開發有限責任公司總經理。彼為高級工程監理師。彼於1985年畢業於佳木斯工學院工民建專業。彼於2005年5月加盟寶龍集團。

**梁旭明**，36歲，為企業融資部主管兼投資者關係總監。彼於投資銀行、上市規則合規及會計方面擁有豐富經驗。梁旭明先後於麥格理資本(香港)有限公司、星展亞洲融資有限公司、聯交所上市科及安永會計師事務所任職。梁旭明分別於加拿大卡爾加里大學(University of Calgary)及英國倫敦大學(University of London)取得商業學士學位及法律學士學位。彼持有特許金融分析師資格，為香港財經分析師學會會員及香港會計師公會會員。彼於2009年5月加盟本集團。

**尤曉笛**，35歲，本公司資本管理中心總經理，負責本公司的資本運作及資產管理。由1997年至2002年，任職於中科信證券投資銀行部。加盟本集團前，曾於廈門銀池資產管理有限公司任投資銀行主管。尤曉笛於2005年2月加盟廈門寶龍集團。於2007年11月，尤曉笛辭去其於廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任財務副總監、投資合作總監。彼於1997年畢業於廈門大學，獲取金融學士學位。彼於2007年獲工商管理碩士學位。

**廖明舜**，46歲，本公司財務中心總經理，主要負責本公司財務管理及銀行融資。彼曾擔任多家大型企業的高層財務管理職務，加入本公司前擔任福建大世界企業集團有限公司董事、財務總監及財務公司總經理。彼亦為高級會計師、高級經濟師、IPA(國際註冊高級會計師)、CTA(國際註冊高級稅務師)、財務管理師。彼於2009年8月加盟本公司。

**趙豐**，47歲，本公司成本控制中心總經理，負責本公司的採購、招投標及成本控制。彼於1993年至2010年間，先後擔任現代建築設計集團(香港)有限公司董事總經理、上海現代建築設計(集團)有限公司經營管理部副主任、上海實業發展股份有限公司首席造價工程師。彼於1999年畢業於同濟大學工程管理專業研究生課程班，並於2005年完成香港大學和復旦大學聯合房地產專業高級工商管理碩士學位。彼於2010年2月加盟本公司。

**沈以亨**，59歲，本公司商業集團常務副總經理，主要負責商業集團的運營管理。彼於1993年至2010年，先後擔任無錫市協和廣場大酒店總經理、上海世貿商城營銷總監、上海正大廣場資深副總裁、上海傳奇商業中心總經理、上海德茂營銷策劃有限公司總裁。彼於2010年3月加盟本公司。



# 企業管治報告

## 遵守企業管治常規守則

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2009年12月31日止年度年報的企業管治報告。本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務的透明度及問責性，以達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治乃為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會將繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東取得最大回報。於截至2009年12月31日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的條文。

## 董事會

董事會包括九名董事，其中五名為執行董事、一名為非執行董事，以及三名為獨立非執行董事。董事的履歷載於年報第28至29頁。董事名單載於日期為2009年9月25日的上市文件，亦將不時於本公司網站披露。董事會的主要職能及職責為監督本集團的管理、業務、策略方向及財務表現，同時盡量提高本集團的財務表現，作出符合本集團最大利益的決定。董事會亦全面負責制定有關本集團業務經營的商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。董事會已向高級管理人員授權本集團日常管理及經營的權力及責任。此外，董事會亦已成立董事委員會，並已授權此等董事委員會不同的職責，分別載於其職權範圍內。

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或加入為新董事。董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及勝任程度，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及／或考慮提名委員會的建議(如有)。

董事會相信，非執行董事及獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一名擁有合適的會計及財務管理專業資格。所有獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。所有獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

# 企業管治報告

所有董事(包括獨立非執行董事)已於本集團的事務上投放充足時間及精力。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保所有股東的利益得到考慮及保障。

董事會定期會面以檢討本公司的財務及經營表現，並考慮及批准本公司的整體策略及政策。於2009年內，董事會舉行了二次會議。於該等董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制定業務政策及策略，檢討財務表現及內部監控制度，包括財務、營運、合規監控及風險管理制度。

個別董事出席董事會會議的情況載列如下：

## 執行董事

許健康先生(董事會及提名委員會主席)	2/2
許華芳先生(薪酬委員會主席)	2/2
肖清平先生	2/2
施思妮女士	2/2
劉曉蘭女士*	1/1

## 非執行董事

許華芬女士	2/2
-------	-----

## 獨立非執行董事

魏偉峰先生(審核委員會主席)	1/2
梅建平先生	1/2
聶梅生女士*	1/1

\* 於2009年8月10日委任

所有董事會成員有個別及獨立接觸本公司高級管理人員的機會，以履行他們的職責，並在適當的情況下根據合理的要求尋求獨立專業的意見，費用由本公司承擔。所有董事亦可接觸負責確保董事會程序，及所有適用規則及法規皆獲遵守的公司秘書。議程及隨附的董事會／委員會文件會在會議舉行前合理通知送發董事／董事委員會成員。記錄了董事會考慮及達成決策的事宜詳情(包括任何董事提出的議案或反對意見)的董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，由公司秘書保存及可由董事查閱。

# 企業管治報告

## 主席及執行總裁

許健康先生為董事會主席，而許華芳先生則為本公司執行總裁。許健康先生為許華芳先生的父親。儘管他們之間的關係，但董事會主席與執行總裁之間的職責乃清楚分開，確保權力及權限的平衡，以及加強他們的獨立性及問責性。

許健康先生為董事會主席，負責領導董事會及確保董事會有效運作、董事及時獲得完整及可靠的足夠資料，以及向全體董事恰當地簡述董事會會議上提起的議事。主席亦鼓勵董事積極參與，為董事會作出全面貢獻，以致董事會按本公司的最佳利益行事。

許華芳先生為本公司的執行總裁，負責本公司的每日營運、執行董事會制定及採納的商業政策、策略、目標及計劃，以及領導本公司的管理人員。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於回顧期內，均有遵守標準守則所規定的準則。本公司全體董事聲明，彼等於截至2009年12月31日止年度已遵守標準守則。

## 董事對財務報表的責任

董事確認其有責任編製截至2009年12月31日止財政年度的財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本公司及本集團於當日的財務狀況，以及本集團截至當日止年度的業績及現金流量，且有關於財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外部核數師有關其對財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。

## 董事委員會

本公司已成立以下委員會，作為良好企業管治的整體一部分：

### 審核委員會

審核委員會包括所有獨立非執行董事：

魏偉峰先生(審核委員會主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

審核委員會根據企業管治守則的條文及建議常規成立，具有書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- 審閱財務報表及報告，並於向董事會提呈前考慮由外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項；
- 參考核數師履行工作的表現，檢討與外聘核數師的關係、其聘任費用和條款，並就委任、重新委任及罷面外聘核數師，向董事會作出建議；
- 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠和有效。

審核委員會對本集團的內部監控系統提供監察，並向董事會報告任何重大事項及向董事會作出建議。

# 企業管治報告

於截至2009年12月31日止年度內，審核委員會舉行了一次會議，以審閱年度業績，並提出建議改善本公司的內部監控。首席財務主管、內部核數師及外部核數師的代表均出席會議。

審核委員會個別成員出席截至2009年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的 會議／總數
魏偉峰先生	1/1
梅建平先生	1/1
聶梅生女士	1/1

## 核數師酬金

截至2009年12月31日止年度，本集團已付／應付核數師年度審核服務酬金為人民幣2,700,000元和非審核服務酬金為人民幣100,000元。

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，彼等絕大部分是獨立非執行董事：

許華芳先生(提名委員會主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

薪酬委員會已採納參考守則條文第B.1.3條載列的建議職權範圍編製的書面職權範圍。薪酬委員會已獲授權力及權限，以執行本公司的購股權計劃，以及根據本公司董事及高級管理人員各自與本集團相關成員公司訂立的協議／合同條款及條件，處理與彼等有關的所有薪酬事宜。

於截至2009年12月31日止年度，由於本公司僅於2009年10月14日上市，故薪酬委員會並無舉行委員會會議。薪酬委員會認為於上市後第一年，毋須檢討董事會及高級管理人員的薪酬政策。

## 提名委員會

提名委員會包括三名成員，彼等絕大部分為獨立非執行董事：

許健康先生(薪酬委員會主席)  
梅建平先生  
聶梅生女士

提名委員會已按照參考守則條文第A.4.5條採納書面職權範圍。提名委員會已獲授權力及權限，以審閱董事會的架構、規模及組成，就挑選董事會候任人選、委任及重新委任董事及董事會繼任向董事會提供建議，亦負責評估獨立非執行董事的獨立性。

# 企業管治報告

當董事會出現空缺時，董事會將參考建議候選人的技能、經驗、專業知識、個人品格及付出的時間進行挑選過程，包括就獨立非執行董事而言，其獨立性、本公司的需要及其他有關法定規定及規例。

董事的委任、重選及罷免受本公司的章程細則所管轄。根據本公司的章程細則，董事會委任填補空缺的任何董事將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東大會為止，然後須於該次大會上獲重選，始可留任，而若任何董事獲委任為董事會的新增董事，則將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東週年大會為止，然後符合資格於該次大會上獲重選，始可留任。此外，於本公司每次舉行股東週年大會，三分之一董事將輪席退任，並符合資格於該次大會上獲重選，始可留任，從而致使全體董事應至少每三年於股東週年大會輪席退任，並於該次大會上獲重選，始可留任。

由2009年10月14日(本公司的上市日期)至2009年12月31日止期間內，提名委員會並無舉行任何會議。提名委員會認為於上市後第一年，毋須審核董事會的組成。

## 內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討本公司內部監控系統及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控系統及風險管理系統為充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的策略及政策的情況。

董事會檢討及評估本公司截至2009年12月31日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、遵規監控及風險管理。評估經與本公司管理人員、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足、有效。

## 股東關係

本公司採納一套透過準時刊發公佈、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關的資料的政策。本公司務求提高透明度，亦於本公司網站<http://www.powerlong.com>公佈其他有關本公司的資料。除發佈資料外，股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事反映。除主席外，董事委員會的主席，(倘其缺席)個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少二十日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2009年12月31日止年度之報告及本公司與其子公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司主要從事物業開發、物業投資及酒店營運，其主要子公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註12。

## 業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度之業績載於本年報第55至116頁。

董事會建議就截至2009年12月31日止年度派發末期股息每股普通股人民幣陸分。建議之末期股息，倘在本公司2010年6月11日舉行之股東周年大會上獲得通過，將於2010年6月25日派付予於2010年6月11日登記在本公司股東名冊上之股東。本公司將於2010年6月7日(星期一)至2010年6月11日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶手續。如欲符合資格獲派上述建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，須於2010年6月4日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司位於香港之股份過戶及登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號台和中心17樓1712-1716號舖，以辦理股份過戶登記手續。

## 儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情分別載列於綜合財務報表附註17及附註29以及綜合權益變動報表內。

於2009年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣33.88億元(2008年：無)。

## 主要客戶及供貨商

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額少於本集團總銷售額30%，本集團五大供應商應佔採購總額約為本集團於回顧年度總採購額31%，而於回顧年度內，本集團最大供應商應佔採購額約為本集團總採購額13%。

概無董事及其聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本)於本集團任何五大客戶及供應商股本中擁有任何權益。

## 銀行及其他借貸

本公司及本集團於2009年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註18。

## 捐款

於回顧年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣5,060,000元(2008年：人民幣5,658,000元)。

# 董事會報告

## 物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

## 股本

於回顧年度本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 四年財務概要

本集團過去四個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第117-120頁。

## 優先購買權

根據本公司之組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

## 董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

### 執行董事

許健康先生(主席)

許華芳先生(執行總裁)

肖清平先生

施思妮女士

劉曉蘭女士(於2009年8月10日委任)

### 非執行董事

許華芬女士

### 獨立非執行董事

魏偉峰先生

梅建平先生

聶梅生女士(於2009年8月10日委任)

根據本公司之組織章程細則第16條，施思妮女士，劉曉蘭女士及聶梅生女士將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東周年大會上膺選連任董事。

各執行董事及非執行董事已與本公司簽訂一項服務合同，自2009年10月14日起計為期三年。各獨立非執行董事已與本公司簽訂一項委任函，自2009年10月14日起計為期三年。概無董事(包括於應屆股東周年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何子公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

# 董事會報告

## 董事的酬金

薪酬委員會考慮及向董事會建議本公司向董事支付的酬金及其他福利。所有董事的酬金受薪酬委員會定期監控，確保其酬金和酬勞定於適當水平。

董事酬金詳情載於財務報表附註26。

## 董事於重大合約的權益

除於「持續關連交易」所披露者外，董事概無於本公司、本集團子公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於回顧本年度年終或年內任何時間均為有效之合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 購股權計劃

本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃及一項首次公開發售前購股權計劃，旨在對曾經本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。

### A. 購股權

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

#### 1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

#### 2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購若干數量股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何子公司的任何全職或兼職雇員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何子公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、代理及有關其他人士。

#### 3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2009年12月31日佔已發行股本的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的購股權全部行使可能發行的股份最高數目合共不得超過360,000,000股股份(相當於在2009年12月31日的已發行股本約8.8%)。



# 董事會報告

## 4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何12個月期間直至授出日期向各合資格參與者授出的購股權獲行使已發行及可能發行的股份總數(包括已行使及未行使購股權)，將不得超過於授出日期已發行股份1%。超出此1%限定進一步授出的購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發一份通函，載列合資格參與者的身份、將授出(以及向該參與者以往已授出的購股權)的購股權數目及條款、根據上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不師作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)將於會上放棄投票。

## 5. 必須行使購股權認購股份的期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但在購股權計劃所載的提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

## 6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

## 7. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支持1港元後始為已接納。

## 8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)股份於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；及(iii)一股普通股的面值。

## 9. 購股權計劃的餘下年期：

購股權計劃由2009年9月16日起生效一直為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至2009年12月31日，概無已授出購股權。

# 董事會報告

## B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款摘要載列如下：

### 1. 購股權計劃的目的：

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### 2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱「首次公開發售前合資格參與者」)授出可認購若干數量股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何子公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；或
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 於採納首次公開發售前購股權計劃日期前本公司任何子公司職級為經理或以上的任何全職僱員及受聘於本集團內超過三年的本公司或其子公司的其他全職僱員。

### 3. 根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數及於2009年12月31日佔已發行股本的百分比：

按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權予以行使時所發行的股份數目合共最高不能超過40,000,000股(約為已發行股本的0.98%)。

# 董事會報告

## 4. 必須行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

可使期	可行使購股權數目
由2010年9月16日至2012年9月15日	第一批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2011年9月16日至2013年9月15日	第二批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2012年9月16日至2014年9月15日	第三批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2013年9月16日至2015年9月15日	第四批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2014年9月16日至2016年9月15日	第五批購股權，即已獲授購股權總數20%

## 5. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

最少期限	可行使購股權數目
由2009年9月16日起計12個月	第一批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計24個月	第二批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計36個月	第三批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計48個月	第四批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計60個月	第五批購股權，最多為已獲授購股權總數20%

## 6. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限： 已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支持1港元後始為已接納。

# 董事會報告

**7. 釐定行使價的基準：**

行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。

**8. 本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況：**

類別	行使期	購股權數目		
		於2009年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷
許健康先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	1,400,000	—
	2011年9月16日 至2013年9月15日	—	1,400,000	—
	2012年9月16日 至2014年9月15日	—	1,400,000	—
	2013年9月16日 至2015年9月15日	—	1,400,000	—
	2014年9月16日 至2016年9月15日	—	1,400,000	—
	總計	—	7,000,000	—

# 董事會報告

類別	行使期	購股權數目			
		於2009年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	於2009年 12月31日
許華芳先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	440,000	—	440,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	—	440,000	—	440,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	—	440,000	—	440,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	—	440,000	—	440,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	—	440,000	—	440,000
	總計	—	2,200,000	—	2,200,000
	肖清平先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	360,000	—
2011年9月16日 至2013年9月15日		—	360,000	—	360,000
2012年9月16日 至2014年9月15日		—	360,000	—	360,000
2013年9月16日 至2015年9月15日		—	360,000	—	360,000
2014年9月16日 至2016年9月15日		—	360,000	—	360,000
總計		—	1,800,000	—	1,800,000

# 董事會報告

		購股權數目			
類別	行使期	於2009年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	於2009年 12月31日
施思妮女士	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	240,000	—	240,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	—	240,000	—	240,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	—	240,000	—	240,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	—	240,000	—	240,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	—	240,000	—	240,000
	總計	—	1,200,000	—	1,200,000
	劉曉蘭女士	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	240,000	—
2011年9月16日 至2013年9月15日		—	240,000	—	240,000
2012年9月16日 至2014年9月15日		—	240,000	—	240,000
2013年9月16日 至2015年9月15日		—	240,000	—	240,000
2014年9月16日 至2016年9月15日		—	240,000	—	240,000
總計		—	1,200,000	—	1,200,000
董事		總計	—	13,400,000	—

# 董事會報告

類別	行使期	購股權數目			
		於2009年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	於2009年 12月31日
僱員	2010年9月16日 至2012年9月15日	—	5,320,000	(420,000)	4,900,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	—	5,320,000	(420,000)	4,900,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	—	5,320,000	(420,000)	4,900,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	—	5,320,000	(420,000)	4,900,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	—	5,320,000	(420,000)	4,900,000
	總計	—	26,600,000	(2,100,000)	24,500,000
總計	—	40,000,000	(2,100,000)	37,900,000	

## 證券權益披露

### 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2009年12月31日，本公司各董事及行政總裁於本公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

#### (1) 於本公司股份的權益

董事姓名	好/淡倉	身份	本公司 普通股總數	佔本公司 已發行股本 概約百分比*
許健康先生(附註1)	好倉	控制公司的權益	1,800,000,000	44.04%
許華芳先生(附註2)	好倉	控制公司的權益	600,000,000	14.68%
許華芬女士(附註3)	好倉	控制公司的權益	300,000,000	7.34%

附註：

1. Skylong Holdings Limited 由許健康全資及實益擁有。

2. Sky Infinity Holdings Limited 由許華芳全資及實益擁有。

3. Walong Holdings Limited 由許華芬全資及實益擁有。

\* 百分比指於2009年12月31日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。

# 董事會報告

## (2) 於本公司相關股份的權益—本公司權益衍生工具

董事姓名	好/淡倉	身份	授出購股權 所涉及相關 股份數目	相關股份 佔本公司 已發行股本 概約百分比* (悉數行使 購股權後)
許健康先生	好倉	實益擁有人	7,000,000	0.1696%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	2,200,000	0.0533%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,800,000	0.0436%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0291%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0291%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「有關購股權的資料」一節及綜合財務報表附註17內披露。

\* 百分比指於2009年12月31日擁有權益之相關股份數目除以本公司已發行股份數目。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之聯繫人在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

### 董事購買股份之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，以使董事或彼等之任何配偶或十八歲以下子女有權透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益，亦無董事或行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女已獲授任何權利以認購本公司股份或債務證券或已行使該等權利。



# 董事會報告

## 主要股東權益

於2009年12月31日，主要股東於本公司股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

名稱	身份	股份數目	持股百分比*
Skylong (附註1及2)	實益擁有人	1,800,000,000(L)	44.04%
Sky Infinity (附註1及3)	實益擁有人	600,000,000(L)	14.68%
Walong (附註1及4)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.34%
Wason (附註1及5)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.34%

附註：

1. [L]代表該人在該等證券的好倉。
2. Skylong Holdings Limited為許健康全資及實益擁有。
3. Sky Infinity Holdings Limited為許華芳全資及實益擁有。
4. Walong Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。
5. Wason Holdings Limited的70%為謝玉婷實益擁有，各10%為許華琳、許華嵐及許華穎實益擁有。

\* 百分比指於2009年12月31日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

## 不競爭承諾的執行情況

登載本公司於2009年9月25日刊發的招股章程(「招股章程」)內，為減低與廈門寶龍集團的同業競爭，本公司從廈門寶龍集團收購明發中心(廈門寶龍與獨立第三方共同開發的項目)零售建築面積58,265平方米，收購代價為人民幣6億元，預期於2009年12月31日完成收購。由於合作夥伴明發集團有限公司延緩交付相關物業給廈門寶龍集團，項下的收購完成日期預期將出現延期。本公司已與廈門寶龍集團於2009年12月31日訂立修訂協議，據此，收購完成最後截至期限已延長至2010年6月30日或之前。

## 董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康、許華芳及許華芬於從事酒店業務之若干公司擁有權益，而酒店業務是本公司核心業務，即商業物業的開發和營運的配套業務。這些公司經營的酒店是廈門寶龍酒店及晉江寶龍酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述兩間酒店與本集團的發展項目內包含的酒店沒有實際或潛在競爭。廈門寶龍酒店及晉江寶龍酒店的詳情已載於招股章程內。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，概無董事或其聯繫人士根據上市規則於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務擁有權益。

# 董事會報告

Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Limited、Walong Holdings Limited、許健康、許華芳及許華芬各自已向本公司承諾，在招股章程所述的例外情況規限下，其將不會從事，及將促使其控制的實體(本公司的成員公司除外)將不會於中國從事任何物業發展及酒店營運業務。以本公司為受益人作出的不競爭契據(「不競爭契據」)詳情載於本公司於2009年9月16日刊發的招股章程。

本公司已從Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Limited、Walong Holdings Limited、許健康、許華芳及許華芬接獲年度確認書，其已全面遵守不競爭契據下的義務。

## 結算日後事項

本集團並無結算日後重大事項。

## 與關連人士交易

截至2009年12月31日止年度內，若干董事及其關係密切之家屬成員以及由若干董事及／或彼等關係密切之家屬成員所控制的公司與本集團訂立的交易於本集團綜合財務報表附註36的「關聯人士交易」中披露。

## 持續關連交易

截至2009年12月31日止年度，本集團訂立的以下關連交易，獲得聯交所授出的豁免或獨立股東的批准豁免，惟須遵守上市規則第14A條項下有關年報的披露規定。該等交易的詳情如下：

### A 獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報及公告規定的持續關連交易

#### (1) 與澳門寶龍集團訂立的酒店住宿服務協議

於2009年9月4日，本公司與澳門寶龍集團訂立酒店住宿服務協議(「酒店服務協議」)，據此澳門寶龍集團已同意在廈門寶龍大酒店、晉江寶龍大酒店兩家酒店，向本集團雇員及賓客(主要為本公司的獨立供貨商或服務供貨商)提供酒店住宿服務，自2009年1月1日起為期三年。澳門寶龍集團在日常業務過程中進行該等酒店住宿服務，所收費用按正常客房服務收費的50%折扣，而所提供的條款不遜於獨立第三方向本集團提供的可資比較的服務。本集團享有相比正常客房服務收費的50%的折扣，該折扣率不遜於澳門寶龍集團向其他與其訂立大額購買協議的獨立買家所提供者。協議詳情已在招股章程中刊載。

澳門寶龍集團由許健康擁有88.9%，故此，根據上市規則，是本公司的關連人士。

於回顧年度，在酒店服務協議下，澳門寶龍集團兩家酒店向本公司提供酒店住宿的服務收取的總金額為人民幣3,441,000元。

# 董事會報告

## (2) 與澳門寶龍集團的連絡人及本公司董事訂立的物業管理服務協議

於2009年9月4日，本公司與福州寶龍樂園遊樂有限公司(「福州樂園」)、青島寶龍樂園旅遊發展有限公司(「青島樂園」)、青島奧特萊斯、鄭州食全食美餐飲管理有限公司(「鄭州餐飲」)、鄭州奧特萊斯、許健美及許華芳簽署的物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，據此本公司同意向青島樂園、青島奧特萊斯、鄭州餐飲及鄭州奧特萊斯經營及佔用的遊樂場、零售店、美食廣場及辦公室，以及由許健美及許華芳擁有的商舖提供物業管理服務，包括保安、清潔及保養服務，為期三年至2011年12月31日止，協議詳情已在招股章程中刊載。

本公司參考當前市價收取物業管理服務費用，有關條款不優于獨立第三方向該等公司及人士提供可資比較服務所提供者。本公司董事認為該等交易均按一般商業條款及於日常業務過程中進行。

福州樂園、青島樂園、青島奧特萊斯、鄭州奧特萊斯及鄭州餐飲各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士。

於回顧年度，在物業管理服務協議下，本公司收取服務費總金額為人民幣1,590,000元。

## (3) 福州寶龍的第一份辦公室租賃協議

於2008年4月21日，廈門寶龍集團擁有51%的子公司廈門寶龍信息(作為業主)與福州寶龍(作為租戶)訂立一份租賃協議及2009年9月4日雙方簽署的其補充協議「第一份辦公室租賃協議」，據此位於廈門寶龍中心第三層總建築面積約3,093平方米的物業已租予福州寶龍及／或其子公司作辦公室用途，租賃期至2011年12月31日止，年度租金為人民幣1,484,832元，第一份辦公室租賃協議詳情已在招股章程中刊載。

廈門寶龍信息是由廈門寶龍集團擁有51%的子公司，後者由許健康間接擁有88.9%，故此是本公司的關連人士。

於回顧年度，在第一份辦公室租賃協議下，福州寶龍已付租金總金額為人民幣1,484,832元。

# 董事會報告

## (4) 福州寶龍的第二份辦公室租賃協議

於2008年4月21日福州寶龍(作為租戶)與張顥耀及張銘軒(共同作為業主)訂立一份租賃協議及2009年9月4日雙方簽署的其補充協議「**第二份辦公室租賃協議**」，據此位於廈門寶龍中心第二層總建築面積約2,930平方米的物業已租予福州寶龍及／或其子公司作辦公室用途，租賃期至2011年12月31日止，年度租金為人民幣1,406,616元。第二份辦公室租賃協議詳情已在招股章程中刊載。

張顥耀及張銘軒是執行董事兼控股股東許健康的外甥，故此張顥耀及張銘軒是本公司的關連人士。

於回顧年度，在第二份辦公室租賃協議下，福州寶龍已付租金總金額為人民幣1,406,616元。

## B 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### (5) 長期租賃協議

長期租賃協議詳情已在招股章程中刊載。福州寶龍、青島寶龍、鄭州寶龍(作為業主)訂立了下列長期租賃協議(「長期租賃協議」)：

租戶	物業地點	物業面積	年期	應付年度 租金	物業用途
			(平方米)	(人民幣)	
福州樂園	福州寶龍城市廣場	6,879.79	10	2.55百萬元	遊樂場
鄭州餐飲	鄭州鄭東區	4,091.29	8	1.60百萬元	美食廣場
鄭州奧特萊斯	鄭州鄭東區	21,023.18	15	8.38百萬元	銷售店
青島奧特萊斯	青島城陽區	33,822.39	15	14.84百萬元	銷售店
青島樂園	青島城陽區	18,563.73	10	14.25百萬元	遊樂場

福州樂園、青島奧特萊斯、鄭州奧特萊斯、鄭州餐飲及青島樂園各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士。

於回顧年度，在長期租賃協議下，本公司收取租金總金額為人民幣13,380,000元。

# 董事會報告

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱第(1)至(5)點所載的持續關連交易，彼等認為上述第(1)至(5)段所列的持續關聯交易已：

- (i) 於本公司的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議條款訂立。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘核數師就上文第(1)至(5)段所載有關持續關連交易進行若干協定步驟，以協助董事評估該等交易是否：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃按照監管交易的相關協議條款訂立；及
- (c) 各持續關連交易的金額並無超過相關公佈或本公司的招股章程所列的有關上限。

核數師已就該等步驟向董事會呈報其確實結果。

## 股息

董事會已建議就截至2009年12月31日止年度支付末期股息每普通股人民幣6.00分。建議末期股息如獲股東於應屆股東周年大會上批准，將支付予於2010年6月11日名列本公司股東名冊的股東。

## 企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。自於2009年10月14日上市以來，本公司一直就截至2009年12月31日止年度遵守上市規則附錄十四所載的守則。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第31至35頁企業管治報告。

# 董事會報告

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東周年大會將於2010年6月11日舉行。召開股東周年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候後刊登及寄發予本公司股東。本公司將於2010年6月7日(星期一)至2010年6月11日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可享有擬派付之末期股息以及出席將於2010年6月11日舉行之股東周年大會之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2010年6月4日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港證券登記處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室。待股東於2010年6月11日(星期五)舉行之股東周年大會上批准建議派付末期股息後，股息單將於2010年6月25日(星期五)寄予在2010年6月11日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2009年12月31日止年度內，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至2009年12月31日止年度內，均有遵守標準守則所規定的準則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至2009年12月31日止年度的年度業績。

## 公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2009年12月31日止年度及直至本報告日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，於應屆股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

代表董事會

主席

許健康

香港，2010年4月9日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

致寶龍地產控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第55頁至第116頁之寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年12月31日的綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地呈報該等綜合財務報表。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選取之程序由核數師作判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表有重大錯誤陳述的風險。當核數師作出該等風險評估時，會考慮公司編製及真實與公平列報財務報表相關之內部控制，以設計適合當時情況之審核程序，但並非就公司實體之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價所採用之會計政策是否合適，及所作出的會計估計的合理性以及評價財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

---

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及貴集團於2009年12月31日之事務狀況及貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年4月9日



# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	323,917	226,149
土地使用權	7	61,343	38,490
投資物業	8	6,507,786	3,391,894
遞延所得稅資產	20	30,596	38,408
		<b>6,923,642</b>	3,694,941
<b>流動資產</b>			
土地使用權	7	1,616,364	1,116,746
開發中物業	9	1,210,068	1,577,230
持作銷售竣工物業	10	478,410	417,474
貿易、其他應收款以及預付款	11	1,788,562	1,408,101
預付稅		11,639	120,109
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	11,517	–
受限制現金	14	719,891	31,112
現金及現金等價物	15	1,764,225	205,302
		<b>7,600,676</b>	4,876,074
<b>總資產</b>		<b>14,524,318</b>	8,571,015
<b>擁有人權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本及溢價	16	3,172,401	26,659
其他儲備	17	347,231	341,983
保留盈利			
– 擬派末期股息	31	245,247	–
– 其他		4,437,751	1,640,329
		<b>8,202,630</b>	2,008,971
<b>少數股東權益</b>		<b>26,927</b>	34,501
<b>總權益</b>		<b>8,229,557</b>	2,043,472

# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	18	1,026,201	547,276
遞延所得稅負債	20	961,679	367,692
		<b>1,987,880</b>	914,968
<b>流動負債</b>			
借貸	18	1,145,715	563,727
有抵押債券及有抵押票據	19	–	833,812
貿易及其他應付款	21	901,829	1,575,517
客戶墊款		1,231,758	2,267,935
應付所得稅	22	1,027,579	371,584
		<b>4,306,881</b>	5,612,575
<b>總負債</b>		<b>6,294,761</b>	6,527,543
<b>權益及負債總額</b>		<b>14,524,318</b>	8,571,015
<b>流動資產/(負債)淨額</b>		<b>3,293,795</b>	(736,501)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,217,437</b>	2,958,440

第61至116頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 資產負債表

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於子公司的投資	12	359,918	—
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款	11	3,075,868	923,239
現金及現金等價物	15	36,261	—
		3,112,129	923,239
<b>總資產</b>		<b>3,472,047</b>	923,239
<b>擁有者權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本及溢價	16	3,172,401	26,659
其他儲備	17	5,248	—
保留盈利／(累計虧損)	29		
— 擬派末期股息	31	245,247	—
— 其他		1,536	(25,166)
<b>總權益</b>		<b>3,424,432</b>	1,493
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
有抵押債券及有抵押票據	19	—	833,812
其他應付款及應計費用	21	47,615	87,934
<b>總負債</b>		<b>47,615</b>	921,746
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,472,047</b>	923,239
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,064,514</b>	1,493
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,424,432</b>	1,493

第61至116頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	5	4,135,739	1,583,766
銷售成本	23	(1,829,484)	(869,057)
<b>毛利</b>		<b>2,306,255</b>	714,709
投資物業公允價值收益	8	2,425,853	856,040
銷售及營銷成本	23	(66,218)	(60,927)
行政開支	23	(178,251)	(140,918)
其他虧損－淨額	24	(3,553)	(37,786)
<b>經營利潤</b>		<b>4,484,086</b>	1,331,118
嵌入式金融衍生工具的公允價值虧損		—	(14,834)
融資成本	27	(851)	(33,655)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,483,235</b>	1,282,629
所得稅開支	28	(1,442,165)	(345,313)
<b>年度利潤</b>		<b>3,041,070</b>	937,316
其他全面收入		—	—
<b>年度溢利總額</b>		<b>3,041,070</b>	937,316
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益持有人		3,042,669	932,658
少數股東權益		(1,599)	4,658
		<b>3,041,070</b>	937,316
年度本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	30		
—基本		<b>93.93分</b>	31.09分
—攤薄		<b>93.92分</b>	31.09分
		人民幣千元	人民幣千元
股息	31	<b>245,247</b>	—

第61至116頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 及溢價 人民幣千元 (附註16)	其他儲備 人民幣千元 (附註17)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
<b>截至2008年12月31日止年度</b>						
於2008年1月1日結餘	1	341,983	707,671	1,049,655	35,645	1,085,300
全面收入						
— 年度利潤	—	—	932,658	932,658	4,658	937,316
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
其他變動						
— 發行普通股(附註16(b))	26,658	—	—	26,658	—	26,658
— 從少數股東權益收購於一間子公司的額外權益	—	—	—	—	(5,802)	(5,802)
	26,658	—	—	26,658	(5,802)	20,856
於2008年12月31日結餘	26,659	341,983	1,640,329	2,008,971	34,501	2,043,472
<b>截至2009年12月31日止年度</b>						
於2009年1月1日結餘	<b>26,659</b>	<b>341,983</b>	<b>1,640,329</b>	<b>2,008,971</b>	<b>34,501</b>	<b>2,043,472</b>
全面收入						
— 年度利潤/(虧損)	—	—	3,042,669	3,042,669	(1,599)	3,041,070
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
其他變動						
— 資本化發行(附註16(c))	1,000,000	—	—	1,000,000	—	1,000,000
— 就上市發行普通股(附註16(d))	2,270,738	—	—	2,270,738	—	2,270,738
— 上市的股份發行成本	(124,996)	—	—	(124,996)	—	(124,996)
— 僱員購股權計劃	—	5,248	—	5,248	—	5,248
— 從少數股東權益收購於一間子公司的額外權益	—	—	—	—	(2,017)	(2,017)
— 出售一間子公司	—	—	—	—	(3,958)	(3,958)
	3,145,742	5,248	—	3,150,990	(5,975)	3,145,015
於2009年12月31日結餘	<b>3,172,401</b>	<b>347,231</b>	<b>4,682,998</b>	<b>8,202,630</b>	<b>26,927</b>	<b>8,229,557</b>

第61至116頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量報表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動產生的現金	32	1,547,071	435,671
已付中國企業所得稅		(33,965)	(77,524)
已付中國土地增值稅		(41,936)	(56,997)
已付利息		(132,435)	(169,892)
<b>經營活動現金流入淨額</b>		<b>1,338,735</b>	131,258
<b>投資活動現金流</b>			
從少數股東權益收購於若干子公司的額外權益		—	(750)
購買物業及設備		(105,461)	(108,356)
購買投資物業		(496,824)	(323,107)
購買土地使用權		(1,118,321)	(988,321)
從關聯方收購物業預付款	36(d)	(300,000)	(300,000)
給予關聯方的現金墊款		(89,733)	(174,553)
關聯方償還現金墊款		302,813	—
出售物業及設備所得款項淨額		696	1,628
出售投資物業所得款項淨額		12,865	43,254
<b>投資活動現金流出淨額</b>		<b>(1,793,965)</b>	(1,850,205)
<b>融資活動現金流</b>			
發行普通股	16(b)	—	26,658
就上市發行普通股	16(d)	2,270,738	—
股份發行成本		(112,462)	(4,587)
發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項淨額		—	73,456
償還可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券 及有抵押票據		(921,823)	(304,992)
借貸所得款項		2,001,526	611,800
償還借貸		(937,477)	(261,984)
擔保按金(增加)/減少		(652,062)	3,459
關聯方給予的現金墊款		764,809	628,878
償還關聯方現金墊款		(397,988)	—
<b>融資活動現金流入淨額</b>		<b>2,015,261</b>	772,688
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>1,560,031</b>	(946,259)
年初現金及現金等價物		205,302	1,162,566
外幣匯率變動影響		(1,108)	(11,005)
<b>年終現金及現金等價物</b>	15	<b>1,764,225</b>	205,302

第61至116頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經合併及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資、物業管理，以及其他物業開發相關服務。

本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

該等綜合財務報表於2010年4月9日經董事會批准刊發。

## 2. 重大會計政策概要

下文載有編製該等財務報表所採用的主要會計政策。除另有註明者外，該等政策已於所呈列的所有年度貫徹採用。

### (a) 編製基準

該等財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本法編製，並就投資物業，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及嵌入式金融衍生工具按公允價值予以修訂。

按照香港財務報告準則編製該等財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較高程度的判斷或較為複雜的範疇，或涉及對該等財務報表屬重大的假設和估計的範疇，在附註4中披露。

以下已頒佈與本集團營運相關的新準則及準則修訂必須在2009年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而本集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於截至2010年6月30日或之後為止的年度)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變及此等交易將不再導致商譽或盈虧，則與非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認盈利或損失。本集團將由2010年1月1日起應用香港會計準則第27號(經修訂)於所有與非控制性權益的交易。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於截至2010年6月30日或之後為止的年度)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允價值記錄，而或有支出分類為負債後須在綜合全面收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將自2010年1月1日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此項修訂是2009年4至5月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。該修訂澄清了發行權益工具得以清償的負債不會影響對該負債作為流動負債或非流動負債的分類。通過對流動負債定義的修訂，該修訂允許此類負債分類為非流動負債(企業有無限制權利通過轉移現金或其他資產在一個會計年度後至少推遲12個月結算)儘管事實上該實體可以要求對方在任何時候以股票結算。本集團和本公司將於2010年1月1日起採納香港會計準則第1號(修訂本)。預期不會對本集團或本公司的財務報表造成影響。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「集團現金結算以股份為基礎付款的交易」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。除編入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號「香港財務報告準則第2號之範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易」外，該等修訂擴大有關香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號之指引範圍，涉及處理詮釋未能涵蓋之集團安排分類。預期新指引將不會對綜合財務報表帶來重大影響。

### (b) 綜合賬目

此等綜合財務報表包括本公司及其所有子公司截至12月31日止的財務報表。

#### (i) 子公司

子公司指本集團有權規管其財務及經營政策之所有實體，一般擁有其過半數表決權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時有否可行使或可兌換之潛在表決權及其影響。子公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。子公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法為其收購子公司入賬。收購成本按交換日期所獲提供資產、所發行股權金融工具及所產生或所承擔之負債之公允價值，加上收購事項直接應佔成本計算。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購當日之公允價值計算，而不論任何少數股東權益之限度。收購成本超出本集團分佔所收購可識別淨資產之公允價值部分乃記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司淨資產之公允價值，差額則於綜合收益表直接確認入賬。



# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (i) 子公司(續)

集團現時旗下實體之間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值，未變現虧損亦予以對銷。子公司之會計政策已在必要情況下作出改動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

本公司資產負債表所載於子公司的投資乃按成本減去減值虧損撥備(附註2(g))列賬。子公司的業績由本公司根據已收/應收股息計算。

#### (ii) 與少數股東權益的交易

本集團的政策是將其與少數股東權益之間的交易，當作本集團與外間人士之間的交易處理。向少數股東進行的出售而導致本集團的收益及虧損於綜合收益表記賬。向少數股東權益進行購買而導致商譽，即於所支付的任何代價與相關應佔所收購子公司淨資產之賬面值的差額。

### (c) 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為本公司董事會。

### (d) 外幣換算

#### (i) 功能及呈報貨幣

各集團實體的財務報表所包括之項目，乃按有關公司經營業務所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，本公司的功能及呈報貨幣皆為人民幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在綜合收益表確認。

#### (iii) 集團實體

擁有不同功能貨幣如與呈報貨幣的集團實體(各公司並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 集團實體的每份資產負債表的資產與負債均按該資產負債表的結算日的收市匯率換算；

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (d) 外幣換算(續)

#### (iii) 集團實體(續)

- 集團實體的每份綜合收益表的收入及開支按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成部分。

綜合賬目時，由換算境外業務投資淨額產生的匯兌差額已計入權益持有人權益內。當境外業務部分處置或出售，記錄在權益的匯兌差額將於綜合收益表內確認為處置收益或虧損一部分。

產生自收購一家境外實體的商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

### (e) 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養在產生的期間內於綜合收益表支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

樓宇	40年
汽車	5年
傢俬、裝置及設備	3-10年

資產剩餘價值及可使用年期將於各結算日審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合收益表的其他收益及虧損淨額內。

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於完成時，有關資產會被結轉至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時減至其可收回金額。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (f) 投資物業

本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則分類為及計入投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及資本化融資成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為考慮中投資物業。倘公允價值不可被可靠地計量，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定或建築工程竣工。公允價值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、區位或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師定期進行。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值列賬。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後的租賃之租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於綜合收益表內列作開支處理。

投資物業的公允價值變動，在綜合收益表內確認為「投資物業公允價值收益」。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業及設備，而其於重新分類當日之公允價值就會計而言會成為其成本。

倘物業及設備項目因用途變動而成為投資物業，則轉讓日期當日之賬面值與公允價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備之重估。然而，倘公允價值收益撥回先前減值虧損，則該項收益於綜合收益表內確認。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (g) 於子公司的投資及非金融資產減值

擁有無限可使用年期或未能使用之資產毋須攤銷，惟最少會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

### (h) 開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業開發成本包括建築成本、建築期間產生的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸成本及開發期間產生的專業費用。於物業竣工時，該等物業會結轉至持作銷售竣工物業。

除非開發中物業不會於一個正常營運週期內變現，否則有關開發中物業將列為流動資產。

### (i) 持作銷售竣工物業

於各有關期間期終仍未出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價，減去適用的估計銷售開支。

### (j) 金融資產

#### 分類

本集團將其金融資產分類如下：按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款。分類方式視乎購入金融資產之目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產分類。

#### (i) 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產乃持作買賣的金融資產。倘收購的主要目的是在短期內出售，則金融資產會分類為此類別。除非衍生工具指定為對沖，否則分類為持作買賣。此類別的資產分類為流動資產。

#### (ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，惟到期日較呈報期結束後12個月為長除外。此等款項均被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列賬在資產負債表中「貿易及其他應收款」及「現金及現金等價物」(附註(l)及(m))。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (j) 金融資產(續)

#### 確認及計量

常規金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有並非按公允價值計入損益的金融資產的投資均初步按其公允價值加交易成本確認。按公允價值計入損益的金融資產均初步按公允價值確認，而交易成本則於綜合收益表中支銷。金融資產乃從投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓，而本集團實質上轉移所有權的一切風險及回報後反確認。按公允價值計入損益的金融資產其後按公允價值入賬。貸款及應收款其後以實際利率法按已攤銷成本入賬。

「按公允價值計入損益的金融資產」類別的公允價值變動產生的收益或虧損，於產生期間在綜合收益表中「其他(虧損)/收益-淨額」內呈列。來自按公允價值計入損益的金融資產的股息收入，於確立本集團收取款項的權利時在綜合收益表內確認為其他收入的一部分。

### (k) 金融資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬之資產

本集團會於各呈報期結束時評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或金融資產組別出現減值。只當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量構成之影響可以可靠地作出估計，有關之金融資產方被視為減值及產生減值虧損。

本集團決定出現減值虧損的客觀證據時所使用的準則包括：

- 發行人或義務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如逾期支付或拖欠利息或本金；
- 本集團為了與借款人的財政困難有關之經濟或法律理由，給予借款人一項借款人在其他情況下不會考慮之優惠；
- 借款人可能會破產或進行其他財務重組。

本集團首先評估有否客觀證據證明出現減值。

虧損金額乃計量為資產之賬面值與按金融資產原來之實際利率折現估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)之現值兩者之間的差額。資產之賬面值被扣減，虧損金額則於綜合收益表內確認。本集團實際上可利用可觀察的市價按工具之公允價值計量減值。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (k) 金融資產減值(續)

#### (i) 以攤銷成本列賬之資產(續)

倘於某一將來之期間，減值虧損金額減少，同時該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關(例如債務人信貸評級改善)，則過往確認減值虧損之撥回於綜合收益表內確認。

#### (l) 貿易及其他應收款

貿易應收款乃就於日常業務範圍內售出的物業或提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期於一年或少於一年或(如較長時間)於業務的正常營運週期收回貿易及其他應收款，則彼等被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款均初步按公允價值確認，其後則利用實際利率法減減值撥備按已攤銷成本計量。

#### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不包括於現金流報表所計入的現金及現金等價物。

#### (n) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

#### (o) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

#### (p) 借貸、有抵押債券及有抵押票據及借貸成本

借貸、有抵押債券及有抵押票據初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸、有抵押債券及有抵押票據其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借貸、有抵押債券及有抵押票據期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至結算日後最少12個月，否則借貸以及有抵押債券及有抵押票據一概歸類為流動負債。

為建造任何合資格資產所產生之借貸成本於建成資產及準備將資產達至可作原定用途之期間資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為開支。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (q) 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於綜合收益表內確認，但若其與於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

即期所得稅開支是按本集團公司經營及產生應課稅收入所在的國家／地區於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於子公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的撥回時間可由本集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

### (r) 僱員福利

#### (i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方予確認。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (r) 僱員福利(續)

#### (ii) 退休金福利

根據中華人民共和國(「中國」)的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

#### (iii) 終止權益

終止服務權益，於正常退休日期前終止僱用情況下，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時應付。本集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用(沒有撤回的可能)；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月到期支付的福利折現至現值。

### (s) 以股份為基礎付款

本集團設有一個以權益償付，以股份為基礎的報酬計劃。據此，實體獲得僱員提供服務，作為本集團的股本工具(購股權)的代價。僱員為獲取授予購股權而提供服務的公允價值乃確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授予之購股權公允價值釐定：

- (i) 包括任何市場表現條件；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- (iii) 不包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留規定)之影響。



# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (s) 以股份為基礎付款(續)

非市場歸屬條件包括在有關預期可予歸屬之購股權數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即符合所有列明之歸屬條件的期間)內確認。於各呈報期結束時，實體根據非市場歸屬條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權數目。本集團在合併綜合收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

用以認購購股權獲行使時所發行股份之現金，於減去任何直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團之子公司僱員授出其股本工具之購股權，乃被視為資本出資。所獲得僱員服務之公允價值乃參考授出日期之公允價值計量，並於歸屬期內確認為增加對子公司之投資，並相應計入權益。

### (t) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按為履行義務所預計需要產生之支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (u) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收入金額能夠可靠地計量及未來經濟利益可能流入實體，以及以下所述的每項本集團活動已達到特定標準時，本集團將確認收入。收入金額不被認為能可靠地計量，直至所有關於銷售的或然事件已經解決。本集團的估計以過往結果為基礎，當中考慮客戶種類、交易種類及每項安排的特性。

收入確認如下：

#### (i) 物業銷售

物業銷售的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業已經竣工並將物業交付買家，且能合理確保有關應收款的可收回性時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期均列賬於綜合資產負債表流動負債項下。

#### (ii) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

#### (iii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款出現減值情況，本集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

#### (v) 建築及裝飾服務

建築及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認乃經參考按實際提供的服務佔所提供的服務總額的比例評估的特定交易的完成。

#### (vi) 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### (v) 租賃

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

#### (i) 本集團為非土地使用權經營租賃的承租人

根據經營租賃作出的付款(扣除收取出租人的任何優惠)，按租期以直線法於綜合收益表支銷。

#### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團支付首付款以獲得將用於開發物業的土地使用權經營租賃。土地使用權首付款及列作資產於租期內攤銷。尚未攤銷的首付款於有關物業出售時確認為銷售成本。

### (w) 股息分派

向本集團當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關集團公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息的期間確認。

### (x) 財務擔保合同

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中之財務擔保合同入賬列為融資負債。財務擔保合同初步按其公允價值加收購或發出財務擔保合同之直接應佔交易成本確認入賬。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合同：估計償付現時債務所需開支之現值，以及初步確認之款項減累計攤銷。

## 3. 財務風險管理

本集團的業務受多種財務風險影響：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團的財務表現的潛在不利影響。

### (a) 財務風險因素

#### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項及借貸則以外幣收取。於2009年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物，以及按港元列值的銀行借貸。本集團並無就外匯風險簽訂任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

於2009年12月31日，倘若人民幣兌港元在所有其他變數不變情況下上調/下調0.5%，則本集團截至2009年12月31日止年度之除稅後溢利會增加/減少人民幣1,294,000元(2008年：無)，主要原因是換算以港元列值之資產及負債時產生外匯收益或虧損。

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (ii) 利率風險

除了銀行存款，本集團並無重大計息資產。2009年的銀行平均存款利率為0.36%(2008年：0.72%)，利率的任何變動被認為不會對本集團構成重大影響。本集團的利率變動風險主要來自長期借貸。以固定利率授出之借貸令本集團須承受公允價值利率風險。本集團按浮動利率計息的借貸令本集團受現金流利率風險影響。於2009年12月31日，倘銀行借貸利率在所有其他變數不變情況下上調/下調0.5%，該年度的利息費用應增加/減少人民幣8,578,000元(2008年：人民幣4,818,000元)，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

本集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

#### (iii) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信貸質量良好的機構。本集團的信貸風險存在於銀行現金、受限制現金以及貿易及其他應收款總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅會於聲譽良好的銀行存入存款。應收關聯公司款項屬於向本集團同一最終股東擁有的公司作出的現金墊款，其壞賬可能性較低。物業銷售產生的貿易應收款方面，本集團通過在物業交付後三個月內全數收取現金以管理信貸風險。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團亦會定期審閱各個別貿易及其他應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。此外，本集團為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保詳情於附註34披露。

#### (iv) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源提供資金，其中包括短期及長期銀行貸款。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源，來維持資金的靈活性。

本集團管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括調整開發進度表以確保本集團有充裕資源撥支本集團的項目、推行成本控制措施、就物業銷售的定價採取更靈活的方針、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售經甄選的投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同及土地收購安排的付款條款。

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iv) 流動資金風險(續)

下表按各結算日載列本集團金融負債的相關到期情況。表內披露的金額為合同未折現現金流。除借貸及有抵押債券及有抵押票據外，貿易及其他應付款於12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘，皆因折現影響並不重大。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
銀行借貸	1,231,536	557,264	381,382	231,262	2,401,444
貿易及其他應付款	901,829	—	—	—	901,829
於2008年12月31日					
銀行借貸	628,635	413,594	123,322	57,127	1,222,678
有抵押債券及 有抵押票據	943,160	—	—	—	943,160
貿易及其他應付款	1,575,517	—	—	—	1,575,517

### (b) 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營業務的能力，以為權益持有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予權益持有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

與其他類似房地產公司一致，本集團按槓桿比率基準監控資本。此比率乃按借貸總額除以資產總額再乘100%計算。借貸總額包括有抵押債券及有抵押票據(附註(19))以及銀行借貸(附註(18))，誠如綜合資產負債表所示。

年內，本集團的策略乃維持槓桿比率在25%以內。以下為2009年及2008年12月31日的槓桿比率：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借貸總額	2,171,916	1,944,815
資產總額	14,524,318	8,571,015
槓桿比率	15.0%	22.7%

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (c) 公允價值估計

由2009年1月1日起，本集團就於資產負債表中按公允價值計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此項修訂要求採用下列公允價值計量機制對公允價值計量分級作出披露：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

本集團於2009年12月31日按公允價值計入損益的金融資產，乃根據第一級按公允價值計量。其公允價值乃以結算日所報的市價為基準。倘可取得市場報價及可定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行的真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。

## 4. 重要會計估計及判斷

用於編製該等財務報表財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出檢討並以此為基準。本集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

### (a) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷若干暫時差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

# 綜合財務報表附註

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### (b) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關落實有關稅項的年度的稅項及稅項撥備。

### (c) 投資物業估計公允價值

已竣工的投資物業公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估已竣工的投資物業的公允價值。

就在建中投資物業而言，有時可能難以可靠地釐定公允價值。為了評估是否能可靠地釐定在建中投資物業的公允價值，管理層已考慮的主要因素，包括但不限於以下所載者：

- 施工合同的條文
- 竣工階段
- 該項目/物業是否為標準式(市場通用)或非標準式
- 竣工後現金流入的可靠性水平
- 該物業特定的開發風險
- 就類似施工的過往經驗
- 施工許可證的狀況

# 綜合財務報表附註

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 投資物業估計公允價值(續)

管理層經諮詢獨立合資格估值師後，認為不能可靠地釐定開發中投資物業於2009年12月31日的公允價值，原因實際上難以取得若干資料，包括但不限於施工進度及以合理準確的水平完成評估開發中投資物業某個單位的成本的公允價值評估。因此，於2009年12月31日的開發中投資物業以成本計量。

## 5. 分部資料

董事會為本集團的首席營運決策者，審閱本集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。董事會認為本公司大部分綜合收入及業績來自中國市場，綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務。有關年度的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	4,008,255	1,511,760
投資物業租金收入	94,047	53,290
物業管理服務	33,437	15,955
其他物業開發相關服務	-	2,761
	<b>4,135,739</b>	1,583,766



# 綜合財務報表附註

## 5. 分部資料(續)

截至2009年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,008,255	94,047	65,829	32,930	—	4,201,061
分部間收入	—	—	(32,392)	(32,930)	—	(65,322)
收入	4,008,255	94,047	33,437	—	—	4,135,739
分部業績	2,078,970	2,472,756	(1,302)	(5,305)	(653)	4,544,466
未分配經營成本						(60,380)
融資成本						(851)
除所得稅前利潤						4,483,235
所得稅開支						(1,442,165)
年度利潤						3,041,070
折舊(附註6)	5,230	—	414	1,561	—	7,205
土地使用權攤銷						
確認為開支	15,039	—	—	—	—	15,039
投資物業公允價值						
收益(附註8)	—	2,425,853	—	—	—	2,425,853

# 綜合財務報表附註

## 5. 分部資料(續)

截至2008年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,511,760	53,290	15,955	16,163	—	1,597,168
分部間收入	—	—	—	(13,402)	—	(13,402)
收入	1,511,760	53,290	15,955	2,761		1,583,766
分部業績	550,175	842,727	5,450	(7,402)	(364)	1,390,586
未分配經營成本						(59,468)
嵌入式金融衍生工具 公允價值虧損						(14,834)
融資成本						(33,655)
除所得稅前利潤						1,282,629
所得稅開支						(345,313)
年度利潤						937,316
折舊(附註6)	4,595	—	229	1,565	—	6,389
土地使用權攤銷 確認為開支	5,735	—	—	—	—	5,735
投資物業公允價值 收益(附註8)	—	856,040	—	—	—	856,040

# 綜合財務報表附註

## 5. 分部資料(續)

於2009年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	5,789,426	7,184,209	21,800	878,175	(250,812)	13,622,798
其他資產						901,520
總資產						14,524,318
分部負債	1,663,562	268,057	46,963	197,232	(95,248)	2,080,566
其他負債						4,214,195
總負債						6,294,761
資本開支	867,793	705,955	1,168	100,452	—	1,675,368

於2008年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	4,254,089	3,713,261	13,466	311,109	(184,228)	8,107,697
其他資產						463,318
總資產						8,571,015
分部負債	3,029,190	29,288	30,572	115,234	(88,282)	3,116,002
其他負債						3,411,541
總負債						6,527,543
資本開支	556,668	355,763	1,170	1,794	—	915,395

# 綜合財務報表附註

## 5. 分部資料(續)

可申報分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部資產	<b>13,622,798</b>	8,107,697
其他資產		
預付稅	<b>11,639</b>	120,109
遞延所得稅資產	<b>30,596</b>	38,408
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	<b>828,987</b>	50,358
付予關聯方現金墊款(附註36(d))	<b>23,844</b>	236,924
未分配物業及設備	<b>2,679</b>	3,700
其他企業資產	<b>3,775</b>	13,819
總資產	<b>14,524,318</b>	8,571,015

可申報分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部負債	<b>2,080,566</b>	3,116,002
其他負債		
應付所得稅	<b>1,027,579</b>	371,584
遞延所得稅負債	<b>961,679</b>	367,692
應付利息	<b>2,624</b>	55,034
即期借貸	<b>1,145,715</b>	563,727
非即期借貸	<b>1,026,201</b>	547,276
關聯方現金墊款(附註36(d))	<b>32,900</b>	666,079
有抵押債券及有抵押票據	—	833,812
其他企業負債	<b>17,497</b>	6,337
總負債	<b>6,294,761</b>	6,527,543

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

# 綜合財務報表附註

## 6. 物業及設備—本集團

	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2008年1月1日</b>					
成本	85,700	20,179	16,064	11,355	133,298
累計折舊	—	(504)	(4,567)	(2,417)	(7,488)
賬面淨值	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
<b>截至2008年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
添置	99,942	—	6,464	1,950	108,356
出售	—	—	(1,251)	(377)	(1,628)
折舊	—	(480)	(3,529)	(2,380)	(6,389)
期終賬面淨值	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
<b>於2008年12月31日</b>					
成本	185,642	20,179	20,498	12,473	238,792
累計折舊	—	(984)	(7,317)	(4,342)	(12,643)
賬面淨值	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
<b>截至2009年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	<b>185,642</b>	<b>19,195</b>	<b>13,181</b>	<b>8,131</b>	<b>226,149</b>
添置	<b>100,111</b>	—	<b>3,225</b>	<b>2,333</b>	<b>105,669</b>
出售	—	—	<b>(403)</b>	<b>(293)</b>	<b>(696)</b>
折舊	—	<b>(650)</b>	<b>(4,004)</b>	<b>(2,551)</b>	<b>(7,205)</b>
期終賬面淨值	<b>285,753</b>	<b>18,545</b>	<b>11,999</b>	<b>7,620</b>	<b>323,917</b>
<b>於2009年12月31日</b>					
成本	<b>285,753</b>	<b>20,179</b>	<b>22,976</b>	<b>14,273</b>	<b>343,181</b>
累計折舊	—	<b>(1,634)</b>	<b>(10,977)</b>	<b>(6,653)</b>	<b>(19,264)</b>
賬面淨值	<b>285,753</b>	<b>18,545</b>	<b>11,999</b>	<b>7,620</b>	<b>323,917</b>

# 綜合財務報表附註

## 6. 物業及設備—本集團(續)

折舊開支計入綜合收益表下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售成本	992	1,056
銷售及營銷成本	745	678
行政費用	5,468	4,655
	<b>7,205</b>	6,389

於2009年12月31日，賬面淨值合共人民幣204,176,000元(2008年：人民幣136,029,000元)的在建資產已為本集團的借貸質押作抵押品(附註18)。

截至2009年12月31日止年度，人民幣3,787,000元(2008年：人民幣4,842,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2009年12月31日止年度，借貸的資本化比率為9.66%(2008年：15.22%)。

## 7. 土地使用權—本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期初賬面淨值	1,155,236	713,184
添置	864,350	472,170
轉撥自投資物業(附註8)	—	156,337
攤銷	(24,210)	(26,013)
結轉至銷售成本	(317,669)	(160,442)
期終賬面淨值	1,677,707	1,155,236
計入流動資產的金額	(1,616,364)	(1,116,746)
計入非流動資產的金額	61,343	38,490
香港以外，租期為：		
50年以上	613,063	464,242
10至50年	1,064,644	690,994
	<b>1,677,707</b>	1,155,236

# 綜合財務報表附註

## 7. 土地使用權—本集團(續)

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地(全部位於中國)在固定期間作物業開發的成本。

於2009年12月31日，人民幣303,118,000元(2008年：人民幣481,781,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註18)。

## 8. 投資物業—本集團

	竣工物業 人民幣千元	在建中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2008年12月31日止年度</b>			
於2008年1月1日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	334,869	334,869
結轉至開發中物業	—	(265,700)	(265,700)
結轉至土地使用權(附註7)	—	(156,337)	(156,337)
結轉	325,362	(325,362)	—
出售投資物業	(81,402)	—	(81,402)
公允價值收益	856,040	—	856,040
於2008年12月31日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
<b>截至2009年12月31日止年度</b>			
於2009年1月1日	<b>2,173,000</b>	<b>1,218,894</b>	<b>3,391,894</b>
添置	<b>4,137</b>	<b>701,212</b>	<b>705,349</b>
結轉	<b>994,720</b>	<b>(994,720)</b>	—
出售投資物業	<b>(15,310)</b>	—	<b>(15,310)</b>
公允價值收益	<b>2,425,853</b>	—	<b>2,425,853</b>
於2009年12月31日	<b>5,582,400</b>	<b>925,386</b>	<b>6,507,786</b>

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2009年及2008年12月31日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

本集團管理層總結，其於2009年及2008年12月31日的在建投資物業的公允價值不能可靠計量，因此，本集團的在建投資物業於2009年及2008年12月31日繼續按成本計量。

# 綜合財務報表附註

## 8. 投資物業—本集團(續)

下列金額已在綜合收益表確認入賬：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入	94,047	53,290
衍生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	(18,172)	(15,096)
不產生租金收入的直接經營開支	(10,162)	(11,817)

於2009年12月31日，本集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期(2008年：相同)租賃於中國持有。

人民幣22,229,000元(2008年：人民幣109,571,000元)的借貸成本已於截至2009年12月31日止年度於投資物業內資本化。

截至2009年12月31日止年度，借貸的資本化利率為9.66%(2008年：15.22%)。

於2009年12月31日，人民幣4,198,612,000元(2008年：人民幣2,210,102,000元)的投資物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註18)。

根據不可註銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年以內	2,007	2,007
一年以上及五年以內	8,028	8,028
五年以上	4,516	6,523
	14,551	16,558



# 綜合財務報表附註

## 9. 開發中物業—本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
開發中物業包括：		
建築成本及資本化開支	877,308	1,343,793
資本化利息	317,062	209,090
土地使用權攤銷	15,698	24,347
	<b>1,210,068</b>	1,577,230

所有開發中物業均位於中國。

於2009年12月31日，約人民幣205,876,000元(2008年：人民幣582,920,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註18)。

截至2009年12月31日止年度，本公司借貸資本化比率為9.66%(2008年：15.22%)。

## 10. 持作銷售竣工物業—本集團

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2009年12月31日，約人民幣170,468,000元(2008年：人民幣263,759,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註18)。

# 綜合財務報表附註

## 11. 貿易、其他應收款以及預付款

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	<b>413,076</b>	56,290	—	—
—關聯方(附註36(d))	<b>15,433</b>	—	—	—
—第三方	<b>397,643</b>	56,290	—	—
其他應收款：	<b>69,553</b>	262,978	<b>3,075,868</b>	910,705
—關聯方(附註36(d))	<b>23,844</b>	236,924	—	—
—子公司	—	—	<b>3,075,868</b>	910,705
—第三方	<b>45,709</b>	26,054	—	—
預付營業稅及其它稅項	<b>29,208</b>	92,016	—	—
預付收購物業				
—關聯方(附註36(d))	<b>600,000</b>	300,000	—	—
收購土地使用權的預付款	<b>674,911</b>	677,740	—	—
建築費用預付款				
—第三方	<b>1,814</b>	6,543	—	—
其他預付款	—	12,534	—	12,534
	<b>1,788,562</b>	1,408,101	<b>3,075,868</b>	923,239

(a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2009年及2008年12月31日的所有貿易應收款的賬齡均少於90日。

於2009年及2008年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。

貿易應收款及其他應收款乃無抵押及免息。本集團的貿易，其他應收款以及預付款乃以人民幣計值。於2009年及2008年12月31日，沒有任何到期未收的重大貿易及其他應收款。

# 綜合財務報表附註

## 12. 於子公司的投資 — 本公司

	本公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資，按成本值： 非上市股份	359,918	—

本公司於2009年12月31日的主要子公司詳情載述如。

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的賬面值	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
<b>本公司直接持有</b>				
Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited	英屬維京群島 2007年7月20日	402,805,196港元	100%	英屬維京群島 投資控股
<b>本公司間接直接持有</b>				
寶龍地產(香港)控股有限公司	香港 2007年7月5日	1港元	100%	香港投資控股
Wide Evolution Limited	香港 2008年2月11日	—	100%	香港投資控股
福州寶龍房地產發展有限公司	中國 2003年10月21日	8,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
蘇州寶龍房地產發展有限公司	中國 2004年8月5日	10,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
鄭州寶龍置業發展有限公司	中國 2005年4月7日	人民幣 700,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資
山東寶龍實業發展有限公司	中國 2005年6月7日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資

# 綜合財務報表附註

## 12. 於子公司的投資 — 本公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的賬面值	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
蚌埠寶龍置業有限公司	中國 2006年2月21日	人民幣 20,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資
洛陽寶龍置業發展有限公司	中國 2006年3月3日	人民幣 80,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資
寶龍集團(青島)置業發展有限公司	中國 2006年7月13日	人民幣 461,979,900元	100%	中國物業開發及 物業投資
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司	中國 2006年8月29日	人民幣 80,000,000元	100%	中國酒店經營
無錫寶龍房地產發展有限公司	中國 2006年11月1日	15,000,000美元	80%	中國物業開發及 物業投資
無錫玉祁寶龍置業有限公司	中國 2007年2月27日	15,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
青島寶龍房地產發展有限公司	中國 2007年11月21日	60,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
宿遷寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月10日	人民幣 225,240,000元	100%	中國物業開發及 物業投資
烟台寶龍體育置業有限公司	中國 2007年12月19日	25,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
新鄉寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月25日	80,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資

# 綜合財務報表附註

## 12. 於子公司的投資 — 本公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的賬面值	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國 2008年5月13日	75,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	99,800,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資
泰安寶龍大酒店有限公司	中國 2009年6月5日	人民幣 10,050,545元	100%	中國酒店經營
青島寶龍置業發展有限公司	中國 2009年11月24日	25,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故該等財務報表所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。

年內，本集團已出售其於廈門百潤房地產顧問有限公司(本集團之前擁有71%股本權益的子公司)的股本權益。

# 綜合財務報表附註

## 13. 按公允價值計入損益的金融資產－集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於香港持作買賣的上市權益證券－按市值	11,517	—

## 14. 受限制現金－本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	37,877	22,554
銀行借貸保證金(附註(b))	23,910	—
銀行信貸保證金(附註(c))	655,147	3,085
其他	2,957	5,473
	719,891	31,112

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 於2009年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣23,910,000元(2008年：無)，作為本集團發行銀行承兌票據的擔保。
- (c) 於2009年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣655,147,000元(2008年：人民幣3,085,000元)，以擔保向本集團發出信用證，作為銀行借貸的抵押品。

受限制現金均以人民幣計值。人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。受限制現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

# 綜合財務報表附註

## 15. 現金及現金等價物

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
—以人民幣計值	1,316,109	205,109	—	—
—以港幣計值	448,116	193	36,261	—
	<b>1,764,225</b>	205,302	<b>36,261</b>	—

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

## 16. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值	普通股		總計
			等值面值	股份溢價	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>法定：</b>					
於2008年1月1日、 12月31日及 2009年12月31日	(a)	30,000,000,000	300,000,000	港元	
<b>已發行並繳足：</b>					
於2008年1月1日		—	—	—	1
發行普通股	(b)	3,000,000,000	30,000,000	港元	26,658
於2008年12月31日		<b>3,000,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>港元</b>	<b>26,658</b>
資本化發行	(c)	<b>150,000,000</b>	<b>1,500,000</b>	<b>港元</b>	<b>1,320</b>
上市發行普通股	(d)	<b>937,448,000</b>	<b>9,374,480</b>	<b>港元</b>	<b>8,291</b>
上市股份發行成本		—	—	—	(124,996)
於2009年12月31日		<b>4,087,448,000</b>	<b>40,874,480</b>	<b>港元</b>	<b>36,269</b>
					<b>3,136,132</b>
					<b>3,172,401</b>

# 綜合財務報表附註

## 16. 股本及溢價(續)

- (a) 於2008年1月1日，本公司的法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於2007年12月14日，本公司按面值每股0.01港元發行3,000,000,000股普通股。於2008年6月4日收到現金代價30,000,000港元。
- (c) 於2009年9月16日，本公司按本公司的主要股東許健康先生(「許先生」)的指示，將應付許先生的款項人民幣1,000,000,000元資本化，向Skylong Holdings Limited發行150,000,000股入賬列為繳足股份。
- (d) 於2009年10月14日，本公司就上市按每股2.75港元的價格，發行850,000,000股每股面值0.01港元的普通股，籌集所得款項總額約2,337,500,000港元(相等於人民幣2,058,921,000元)。於2009年11月5日，根據行使超額配股權，按每股2.75港元的價格，發行額外87,448,000股每股面值0.01港元的股份，籌集所得款項總額約240,482,000港元(相等於人民幣211,817,000元)。

## 17. 其他儲備

	本集團			總計 人民幣千元	本公司 購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))
	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))		
於2008年1月1日					
及12月31日結餘	337,203	4,780	—	341,983	—
僱員購股權計劃	—	—	5,248	5,248	5,248
於2009年12月31日結餘	337,203	4,780	5,248	347,231	5,248

### (a) 合併儲備

合併儲備指根據為籌備本公司在聯交所上市於2007年進行的重組，本公司向控股股東收購的子公司之股本/實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

### (b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團子公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團子公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後淨利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷子公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益持有人。



# 綜合財務報表附註

## 17. 其他儲備(續)

### (c) 購股權儲備

於2009年9月16日，本公司根據一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)向董事和若干僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期收購本公司合共40,000,000股股份，價格較本公司股份的發售價每股2.75港元折讓10%。首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權將不可於授出日期2009年9月16日後首12個月內行使。

於2009年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於2009年12月31日 的已發行股份數目
由2009年9月16日起計1年	2012年9月15日	2.475港元	7,580,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	7,580,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	7,580,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	7,580,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	7,580,000
			37,900,000

尚未行使購股權數目變動如下：

	截至二零零九年十二 月三十一日止年度
於一月一日	—
已授出	40,000,000
已註銷	(2,100,000)
於十二月三十一日	37,900,000

本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

已授出購股權的公允價值為每份購股權2.16港元，由一名獨立估值師使用二項式模型釐定。輸入該模型的重要資料為於授出日期的股份價格、估計授出日期的股份價格、年度無風險收益率年利率0.991%至2.109%、預期波幅70.65%至63.54%、購股權年期3至7年及預期股息率年利率1.00%。

# 綜合財務報表附註

## 18. 借貸—本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(a))	1,405,526	1,111,003
減：一年內到期款項	(379,325)	(563,727)
	<b>1,026,201</b>	547,276
計入流動負債的借貸：		
短期借貸—有抵押(附註(b))	766,390	—
長期借貸的即期部分	379,325	563,727
	<b>1,145,715</b>	563,727

- (a) 於2009年12月31日，借貸為人民幣1,405,526,000元(2008年：人民幣1,111,003,000元)，以在建資產(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押；有抵押借貸人民幣710,000,000元(2008年：人民幣795,977,000元)乃由關聯方給予擔保(附註36)。
- (b) 於2009年12月31日，借貸為人民幣641,920,000元(2008年：無)，以信用證(附註14)作抵押；借貸人民幣124,470,000元(2008年：無)乃以土地使用權(附註7)及投資物業(附註8)作抵押。

# 綜合財務報表附註

## 18. 借貸—本集團(續)

本集團的借貸面臨的利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月 或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2009年12月31日	589,201	437,000	—	—	1,026,201
於2008年12月31日	547,276	—	—	—	547,276
計入流動負債的借貸：					
於2009年12月31日	1,100,715	45,000	—	—	1,145,715
於2008年12月31日	399,727	164,000	—	—	563,727

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借貸：		
1-2年	507,451	391,970
2-5年	317,500	106,864
5年以上	201,250	48,442
	1,026,201	547,276

於2009年12月31日，銀行借貸的實際利率如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借貸	4.41%	7.12%

借貸公允價值與賬面值相若。

# 綜合財務報表附註

## 18. 借貸—本集團(續)

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
人民幣	1,464,996	1,111,003
港元	706,920	—
	<b>2,171,916</b>	1,111,003

於2009年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
浮動利率		
— 一年內屆滿	447,530	92,000

## 19. 有抵押債券及有抵押票據

有抵押債券及有抵押票據的變動載列如下：

	有抵押債券 及有抵押票據 人民幣千元
於2008年1月1日	—
轉撥自可轉換債券及有抵押票據及嵌入式金融衍生工具	873,343
利息支出	52,350
償還本金	(35,091)
到期應付及重新分類為其他應付款的利息	(56,790)
於2008年12月31日	<b>833,812</b>
利息支出	88,011
還款	<b>(921,823)</b>
於2009年12月31日	—

截至2009年12月31日止年度，有抵押債券及有抵押票據的實際利率為27.6%(2008年：27.6%)。

# 綜合財務報表附註

## 20. 遞延所得稅—本集團

當出現可依法執行的權利以將即期稅項資產與應付所得稅抵銷，而遞延所得稅與同一財政當局有關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。於2009年12月31日，本集團遞延所得稅資產及負債抵銷金額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延所得稅項資產：		
— 將於超過12個月後變現	17,046	5,602
— 將於超過12個月內變現	13,550	32,806
	30,596	38,408
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	961,679	367,692

遞延稅項變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	(329,284)	(123,037)
於綜合收益表確認(附註28)	(601,799)	(206,247)
年終	(931,083)	(329,284)

# 綜合財務報表附註

## 20. 遞延所得稅—本集團(續)

年內的遞延稅項資產及負債變動如下：

### 遞延所得稅資產

	公司間交易未變 現利潤暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	1,835	38,667	40,502
於綜合收益表計入/(扣除)	7,217	(9,311)	(2,094)
於2008年12月31日	<b>9,052</b>	<b>29,356</b>	<b>38,408</b>
於綜合收益表計入/(扣除)	<b>4,180</b>	<b>(11,992)</b>	<b>(7,812)</b>
於2009年12月31日	<b>13,232</b>	<b>17,364</b>	<b>30,596</b>

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可以變現時就稅項虧損確認入賬。於2009年12月31日的累計虧損人民幣72,000元、人民幣1,362,000元、人民幣19,000,000元及人民幣49,024,000元，將分別於2012年、2013年、2014年及2015年屆滿。

### 遞延所得稅負債

	投資物業 重估收益暫時差額 人民幣千元
於2008年1月1日	163,539
於綜合收益表扣除	204,153
於2008年12月31日	<b>367,692</b>
於綜合收益表扣除	<b>593,987</b>
於2009年12月31日	<b>961,679</b>

# 綜合財務報表附註

## 21. 貿易及其他應付款

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應付款—第三方	456,955	492,936	—	—
票據應付款—第三方	35,855	—	—	—
其他應付款及應計費用：	150,218	820,250	47,615	87,934
—關聯方(附註36(d))	32,900	666,079	32,900	32,900
—子公司	—	—	13,965	—
—第三方	117,318	154,171	750	55,034
留成金應付款	110,827	99,401	—	—
收購土地使用權應付款	98,627	143,434	—	—
其他應付稅項	49,347	19,496	—	—
	901,829	1,575,517	47,615	87,934

於結算日，本集團的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90日內	80,063	34,779
90日以上及180日以內	30,238	72,247
180日以上及365日以內	76,880	117,412
365日以上及3年以內	269,774	268,498
	456,955	492,936

# 綜合財務報表附註

## 22. 應付所得稅—本集團

應付所得稅分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付所得稅		
—應付中國企業所得稅	455,660	147,877
—中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	30,300	—
—應付中國土地增值稅	541,619	223,707
	<b>1,027,579</b>	371,584

## 23. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	215,063	82,347
員工成本(包括董事薪酬)(附註25)	96,120	112,679
廣告成本	36,789	39,243
折舊	7,205	6,389
土地使用權攤銷	15,039	5,735
物業銷售成本(扣除員工成本)	1,596,457	767,116
核數師酬金	3,280	493
捐款予政府慈善機構	5,060	5,658

### (a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
物業建築及裝飾	3%
物業管理	5%



# 綜合財務報表附註

## 24. 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
外匯虧損	1,108	11,005
出售投資物業虧損淨額	2,445	26,781
	<b>3,553</b>	37,786

## 25. 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪金	77,449	96,972
退休成本－法定退休金(附註33)	8,314	8,896
其他員工福利及利益	5,109	6,811
僱員購股權計劃	5,248	—
	<b>96,120</b>	112,679

## 26. 董事及五名最高薪人士的薪酬

### (a) 董事薪酬

由本集團承擔的董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪金	2,236	2,664
退休計劃供款	26	28
袍金	416	—
僱員購股權計劃	2,345	—
	<b>5,023</b>	2,692

# 綜合財務報表附註

## 26. 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

### (a) 董事薪酬(續)

截至2009年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

	薪金 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	僱員購 股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許先生	728	—	52	1,225	2,005
許華芳先生	468	—	52	385	905
施思妮女士	234	—	52	210	496
劉曉蘭女士	338	22	52	210	622
肖清平先生	468	4	52	315	839
許華芬女士	—	—	—	—	—
魏偉峰先生	—	—	52	—	52
梅建平先生	—	—	52	—	52
聶梅生女士	—	—	52	—	52
	<b>2,236</b>	<b>26</b>	<b>416</b>	<b>2,345</b>	<b>5,023</b>

截至2008年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

	薪金 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	僱員購 股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許先生	720	—	—	—	720
許華芳先生	480	—	—	—	480
施思妮女士	264	—	—	—	264
郭君先生	720	24	—	—	744
肖清平先生	480	4	—	—	484
	<b>2,664</b>	<b>28</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,692</b>

# 綜合財務報表附註

## 26. 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

### (b) 應收董事及由董事最終控制的實體的金額

根據香港公司條例第161B條披露的應收本公司董事及由董事最終控制的實體的金額詳情如下：

	於12月31日		截至12月31日止年度尚未償還最高金額	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
許先生	2,886	—	2,886	—
由許先生最終控制的相關 實體(附註36(d))	636,391	536,924	636,391	536,924
	<b>639,277</b>	536,924	<b>639,277</b>	536,924

截至2009年12月31日止年度內，概無本公司董事放棄或同意放棄其於截至2009年12月31日止年度的酬金。

### (c) 五名最高薪人士

截至2009年12月31日止年度內，五名最高薪人士中有四名為本公司董事(2008年：五名)。本年五名最高薪人士薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他福利		
—董事	4,345	2,664
—其他	1,060	—
	<b>5,405</b>	2,664
退休計劃供款		
—董事	26	28
—其他	—	—
	<b>26</b>	28
	<b>5,431</b>	2,692

(d) 截至2009年12月31日止年度內，本集團概無為吸引加盟或在加盟本集團時或作為離職補償，向上述任何董事或五名最高薪人士支付薪酬(2008年：無)。

# 綜合財務報表附註

## 27. 融資成本

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息開支		
— 5年內全數償還銀行借貸	75,645	68,827
— 可轉換債券及有抵押票據	—	211,724
— 有抵押債券及有抵押票據(附註19)	88,011	52,350
減：資本化利息	(159,669)	(299,246)
	3,987	33,655
淨滙兌損益	(3,136)	—
	851	33,655

## 28. 所得稅開支

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	405,155	135,121
— 中國土地增值稅	404,911	3,945
— 中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	30,300	—
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	601,799	206,247
	1,442,165	345,313

# 綜合財務報表附註

## 28. 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用本集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前經營利潤	4,483,235	1,282,629
按中國適用企業所得稅率計算	1,106,870	327,975
不可扣除所得稅開支的影響	1,312	14,379
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(101,228)	(986)
	1,006,954	341,368
中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	30,300	—
中國土地增值稅	404,911	3,945
	1,442,165	345,313

截至2009年12月31日止年度加權平均適用中國企業所得稅率為25%(2008年：26%)。

### 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島成立之子公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

### 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各年度的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，由2008年1月1日起，本集團旗下位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。根據新企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的子公司所適用的企業所得稅率將自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。於2008年1月1日來自公司所產生盈利的所有股息均須繳納預扣稅。

# 綜合財務報表附註

## 28. 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

各年度內本公司及本集團在香港並無應課稅利潤，故並無於財務資料就香港利得稅計提撥備。本公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

### 中國土地增值稅

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行規例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行規例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干本集團公司須根據認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。

## 29. 本公司的保留盈利／(累計虧損)

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
於1月1日	(25,166)	53
年度利潤／(虧損)	271,949	(25,219)
於12月31日	246,783	(25,166)
代表		
— 擬派末期股息	245,247	—
— 其他	1,536	(25,166)

# 綜合財務報表附註

## 30. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔利潤及年內已發行股份的加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,042,669	932,658
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,239,159	3,000,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	93.93分	31.09分

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股之加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司的攤薄潛在普通股包括購股權。就該等購股權而言，根據未行使購股權所附認購權之金錢價值計算釐定可按公允價值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)購買之股份數目。按上述方法計算的股份數目，乃與假設行使購股權而已發行股份數目作比較。

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
<b>盈利</b>		
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,042,669	932,658
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,239,159	3,000,000
調整：		
— 購股權(千股)	496	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,239,655	3,000,000
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	93.92分	31.09分

# 綜合財務報表附註

## 31. 股息

董事會已建議年末派息每股人民幣6.00分，合計人民幣245,247,000元；該等派息暫需2010年6月11日股東周年大會通過。此應付股息不在財務報表中反映。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建議年末派息每普通股人民幣6.00分(2008年：零)	245,247	—

## 32. 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前利潤	4,483,235	1,282,629
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	7,205	6,389
於綜合收益表確認的土地使用權成本	332,708	166,177
出售投資物業虧損(附註24)	2,445	26,781
僱員購股權計劃	5,248	—
投資物業公允價值收益(附註8)	(2,425,853)	(856,040)
嵌入式金融衍生工具公允價值虧損	—	14,834
融資成本(附註27)	851	33,655
經營活動產生的外匯虧損(附註24)	1,108	11,005
營運資金變動：		
— 在建物業及持作銷售竣工物業	463,916	(640,300)
— 受限制現金	(36,717)	(7,218)
— 貿易、其他應收款以及預付款	(308,905)	1,563
— 按公允價值計入損益的金融資產	(11,517)	—
— 貿易及其他應付款	69,524	200,876
— 客戶墊款	(1,036,177)	195,320
經營產生的現金	1,547,071	435,671

### 主要非現金交易

根據本公司股東於2009年9月16日通過的書面決議案，本公司透過將應付許先生款項人民幣1,000,000,000元資本化，向Skylong Holdings Limited發行及配發150,000,000股股份。Skylong Holdings Limited由許先生全資擁有。



# 綜合財務報表附註

## 33. 退休金 – 界定供款計劃

本集團旗下中國子公司的僱員須參與由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團旗下中國子公司對計劃的供款，乃按地方政府同意的平均僱員薪金若干百分比計算，以為僱員退休福利提供資金。

本集團亦按照強積金計劃的規則及法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。對強積金計劃的供款，乃根據合資格僱員的有關收入總額，按5%最低法定供款規定進行供款。

本集團的綜合收益表於年內處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計劃供款總額	8,314	8,896

## 34. 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向接予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	1,065,978	1,029,327

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為財務擔保公允價值並不重大。

# 綜合財務報表附註

## 35. 承擔—本集團

### (a) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發活動	999,922	1,544,969
—收購土地使用權	139,356	910,590
	1,139,278	2,455,559

### (b) 經營租賃承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年以內	4,838	—
一年以上但兩年以內	7,016	—
兩年以上但三年以內	6,681	—
	18,535	—

# 綜合財務報表附註

## 36. 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
控股股東，包括許先生、黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員，許先生及許華芳先生亦是本公司的執行董事
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	由許先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許先生最終控制

# 綜合財務報表附註

## 36. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的交易

截至2009年12月31日止年度內，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入(附註(i))：		
—福州康城百貨有限公司	—	9,541
—福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,553	4,146
—青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	4,974	—
—青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	3,553	—
—鄭州食全食美餐飲管理有限公司	1,791	—
—由許先生最終控制的其他相關實體	509	3,216
	<b>13,380</b>	16,903

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業管理費收入(附註(i))		
—由許先生最終控制的相關實體	1,590	914
向關聯方購買物業及設備(附註(ii))		
—廈門寶龍信息產業發展有限公司	27	135
—福建平安報警網絡有限公司	4,466	23,083
	<b>4,493</b>	23,218
關聯方收取的酒店住宿服務費用(附註(i))		
—澳門寶龍集團	3,441	2,840
關聯方收取的辦公室租賃開支(附註(i))		
—廈門寶龍信息產業發展有限公司	1,485	1,485

(i) 交易費用是根據有關協議條款收取。

(ii) 於2009年12月31日，關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣710,000,000元(2008年：人民幣795,977,000元)提供公司擔保(附註18)。

(iii) 於2009年12月31日，本集團並無質押資產，作為關聯方借貸(2008年：人民幣90,000,000元)的擔保。

(iv) 本公司董事認為該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

# 綜合財務報表附註

## 36. 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員酬金

截至2009年12月31日止年度，主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	6,168	2,664
—退休金成本	205	28
	<b>6,373</b>	2,692

### (d) 與關聯方的結餘

於2009年12月31日，本集團與關聯方有下列重大非貿易結餘：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(i))		
—許先生	2,886	—
—由許先生最終控制的相關實體(附註26(b))	20,958	236,924
—廈門寶龍集團	15,414	210,180
—福州康城百貨有限公司	—	20,616
—福州寶龍樂園遊樂有限公司	4,001	3,996
—由許先生最終控制的其他相關實體	1,543	2,132
	<b>23,844</b>	236,924
計入貿易應收款的應收關聯方款項(附註(ii))		
—福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,553	—
—鄭州食全食美餐飲管理有限公司	1,791	—
—青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	4,974	—
—青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	3,506	—
—由許先生最終控制的其他相關實體	2,609	—
	<b>15,433</b>	—

# 綜合財務報表附註

## 36. 關聯方交易(續) (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收購物業預付款(附註(iii))		
—廈門寶龍集團	600,000	300,000
計入其他應付款的應付關聯方款項(附註(i)):		
—許先生	32,900	666,015
—由許先生最終控制的其他相關實體	—	64
	<b>32,900</b>	<b>666,079</b>

- (i) 計入其他應收款的應收/付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還，性質屬現金墊款。
- (ii) 計入貿易應收款的應收關聯方款項主要來自租金收入。租金收入為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與廈門寶龍集團訂立協議，向廈門寶龍集團收購明發中心的若干物業(「明發物業」)，代價為人民幣600,000,000元。本集團於截至2008年及2009年12月31日止年度內，已分別預付代價人民幣300,000,000元。由於廈門寶龍集團的聯席開發夥伴延遲交付物業，故預期收購將押後完成。本公司與廈門寶龍集團已同意將收購的完成日期押後至2010年6月30日。根據該協議，由訂立協議日期起至轉讓物業所有權證日期為止期間內，本集團有權享有來自明發物業的租金收入。截至2009年12月31日止年度已於綜合收益表內確認租金收入人民幣16,846,000元。

# 四年財務摘要

## 綜合資產負債表

	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	323,917	226,149	125,810	24,060
土地使用權	61,343	38,490	38,857	39,916
投資物業	6,507,786	3,391,894	2,704,424	1,246,237
遞延所得稅資產	30,596	38,408	40,502	23,136
	<b>6,923,642</b>	3,694,941	2,909,593	1,333,349
<b>流動資產</b>				
土地使用權	1,616,364	1,116,746	674,327	688,102
開發中物業	1,210,068	1,577,230	829,991	243,224
持作銷售竣工物業	478,410	417,474	19,419	149,923
貿易、其他應收款及預付款	1,788,562	1,408,101	570,695	893,372
預付稅	11,639	120,109	79,527	30,237
以公允價值計量且 其變動計入損益的金融資產	11,517	—	—	—
受限制現金	719,891	31,112	27,353	5,355
現金及現金等價物	1,764,225	205,302	1,162,566	48,528
	<b>7,600,676</b>	4,876,074	3,363,878	2,058,741
<b>總資產</b>	<b>14,524,318</b>	8,571,015	6,273,471	3,392,090

# 四年財務摘要

## 綜合資產負債表(續)

	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
<b>擁有者權益</b>				
本公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本及溢價	3,172,401	26,659	1	—
儲備	347,231	341,983	341,983	582,258
保留盈利				
— 擬派末期股息	245,247	—	—	—
— 其他	4,437,751	1,640,329	707,671	137,230
	<b>8,202,630</b>	2,008,971	1,049,655	719,488
少數股東權益	26,927	34,501	35,645	24,811
<b>總權益</b>	<b>8,229,557</b>	2,043,472	1,085,300	744,299
<b>負債</b>				
非流動負債				
借貸	1,026,201	547,276	717,845	99,000
遞延所得稅負債	961,679	367,692	163,539	39,970
	<b>1,987,880</b>	914,968	881,384	138,970
流動負債				
長期借貸的當期部份	1,145,715	563,727	42,440	30,000
可換股債券及有抵押債券	—	—	784,424	—
嵌入式金融衍生工具	—	—	156,082	—
有抵押債券及有抵押票據	—	833,812	—	—
貿易及其他應付款	901,829	1,575,517	924,769	1,327,789
客戶墊款	1,231,758	2,267,935	2,072,615	1,086,071
應付所得稅	1,027,579	371,584	326,457	64,961
	<b>4,306,881</b>	5,612,575	4,306,787	2,508,821
<b>總負債</b>	<b>6,294,761</b>	6,527,543	5,188,171	2,647,791
<b>權益及負債總額</b>	<b>14,524,318</b>	8,571,015	6,273,471	3,392,090
流動資產/(負債)淨額	3,293,795	(736,501)	(942,909)	(450,080)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>10,217,437</b>	2,958,440	1,966,684	883,269



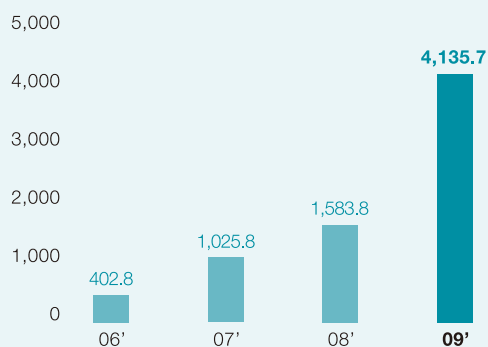
# 四年財務摘要

## 綜合全面收益表

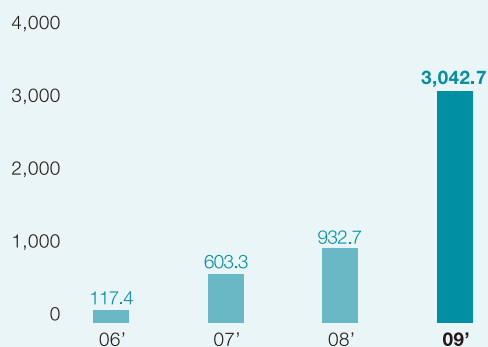
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	<b>4,135,739</b>	1,583,766	1,025,837	402,756
銷售成本	<b>(1,829,484)</b>	(869,057)	(412,898)	(196,428)
<b>毛利</b>	<b>2,306,255</b>	714,709	612,939	206,328
投資性物業公允價值收益	<b>2,425,853</b>	856,040	533,035	121,121
銷售及營銷成本	<b>(66,218)</b>	(60,927)	(57,944)	(21,704)
行政開支	<b>(178,251)</b>	(140,918)	(50,846)	(52,963)
其他虧損－淨額	<b>(3,553)</b>	(37,786)	(5,660)	—
<b>經營利潤</b>	<b>4,484,086</b>	1,331,118	1,031,524	252,782
嵌入式金融衍生工具的公允價值虧損	<b>—</b>	(14,834)	—	—
融資成本	<b>(851)</b>	(33,655)	(3,401)	—
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>4,483,235</b>	1,282,629	1,028,123	252,782
所得稅開支	<b>(1,442,165)</b>	(345,313)	(421,382)	(129,741)
<b>年度利潤</b>	<b>3,041,070</b>	937,316	606,741	123,041
其他全面收入	<b>—</b>	—	—	—
<b>年度全面收入總額</b>	<b>3,041,070</b>	937,316	606,741	123,041
<b>以下應佔：</b>				
本公司權益持有人	<b>3,042,669</b>	932,658	603,341	117,358
少數股東權益	<b>(1,599)</b>	4,658	3,400	5,683
	<b>3,041,070</b>	937,316	606,741	123,041
<b>年度本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b> (以每股人民幣分列示)				
— 基本	<b>93.93分</b>	31.09分	不適用	不適用
— 攤薄	<b>93.92分</b>	31.09分	不適用	不適用
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>股息</b>	<b>245,247</b>	—	32,900	—

# 四年財務摘要

營業額  
(人民幣百萬元)



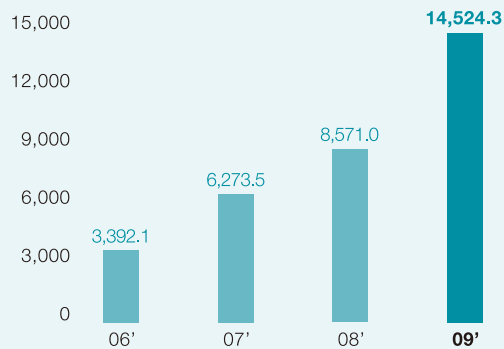
本公司權益持有人應佔溢利  
(人民幣百萬元)



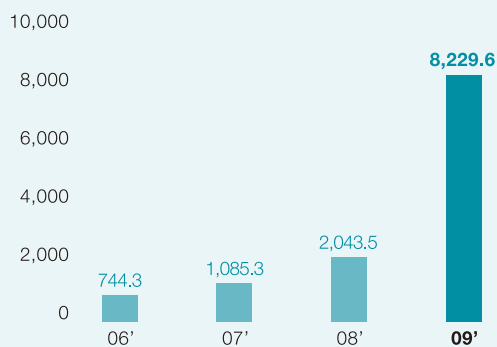
每股基本盈利  
(每股人民幣分)



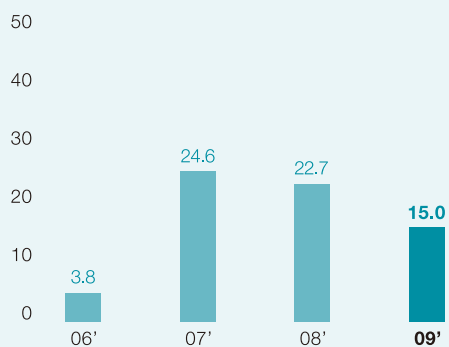
總資產  
(人民幣百萬元)



總權益  
(人民幣百萬元)



資產負債率  
(%)





**POWERLONG**  
宝龙

Powerlong Real Estate Holdings Limited  
寶龍地產控股有限公司

中國上海市長寧區虹橋路1452號古北國際財富中心中心12-15F

香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室

網址: [www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)