

2016

寶龍地產控股有限公司

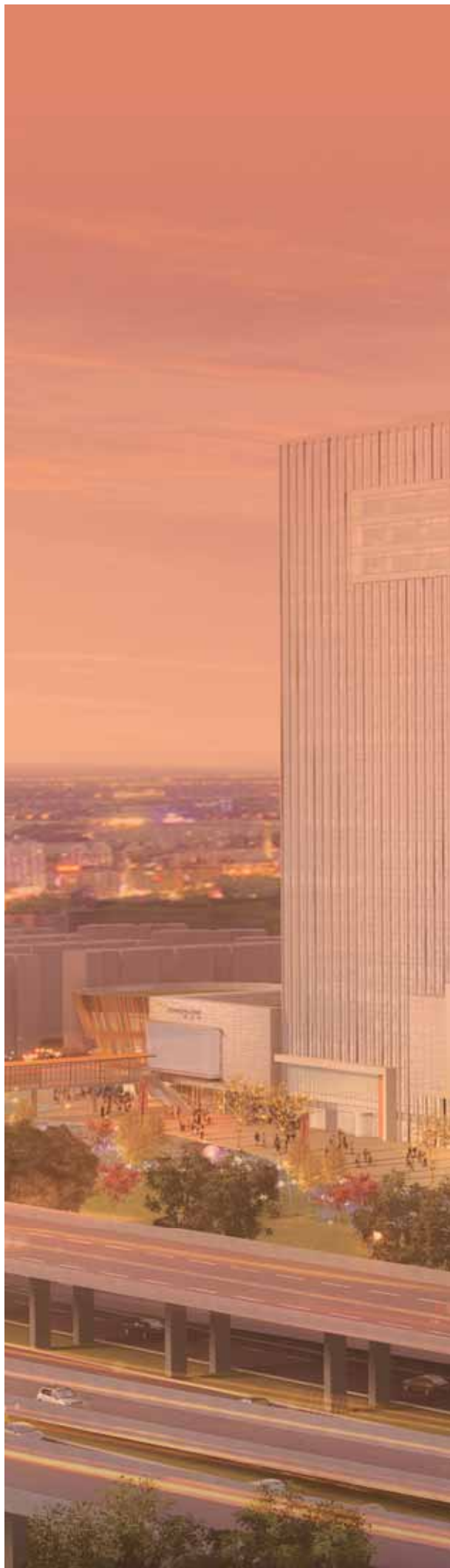
POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼 : 1238

年報





# 目錄

集團簡介	2
公司資料	3
歷程及獎項	4
主席報告書	8
業務概覽	13
管理層討論與分析	25
董事及高級管理人員	35
企業管治報告	40
董事會報告	50
獨立核數師報告	66
綜合資產負債表	70
綜合全面收益表	72
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	76
五年財務摘要	167

# 集團簡介



# 寶

龍地產控股有限公司(HK.1238)〔本公司〕及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。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」)主板成功上市。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2016年12月31日，本集團已擁有及經營66個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動變革。本集團將繼續發揚「誠信恭謙做人，創新敬業做事」的企業精神，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和員工創造新的價值。



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

許健康先生(董事會主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生(執行副總裁)  
施思妮女士  
張洪峰先生

### 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  
丁祖昱先生

## 審核委員會

魏偉峰先生(主席)  
梅建平先生  
丁祖昱先生

## 薪酬委員會

梅建平先生(主席)  
許華芳先生  
丁祖昱先生

## 提名委員會

許健康先生(主席)  
梅建平先生  
丁祖昱先生

## 公司秘書

肖櫻林女士(於2016年10月21日獲委任)  
葉艷婷女士(於2016年10月14日辭任)

## 授權代表

許華芳先生  
肖櫻林女士(於2016年10月21日獲委任)  
葉艷婷女士(於2016年10月14日辭任)

## 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

## 中國主要營業地點

中國  
上海市  
閔行區  
新鎮路1399號  
寶龍大廈  
郵編：201101

## 股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Sheddon Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 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號舖

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
永隆銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
上海農村商業銀行股份有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

## 公司網址

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

# 歷程及獎項





### 公司獎項

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

- 2016中國房地產百強企業
- 2016中國商業地產公司品牌價值TOP10—第2名
- 2016中國商業地產項目品牌價值TOP10—第2名
- 2015-2016中國房地產年度社會責任感企業
- 2016商業地產優秀企業
- 2016中國房地產上市公司財富創造TOP10—第9名
- 2016中國房地產上市公司財務穩健TOP10—第6名
- 2016中國房地產上市公司投資價值TOP10—第8名

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

- 2016中國房地產上市公司發展速度5強
- 2016中國房地產上市公司綜合實力50強
- 2016中國房地產開發企業商業地產十強企業
- 2016中國房地產開發企業五十強
- 2016中國房地產開發企業上海市10強
- 2016中國房地產開發企業品牌價值50強
- 2016中國商業地產企業品牌價值10強
- 2016中國物業管理企業品牌價值50強





### 媒體類獎項

- 2016中國城市運營商百強(「地產中國網」頒發)
- 中國房地產上海經理人年會最具影響力企業(「東方早報」頒發)
- 2016最具影響力商業地產運營商(「觀點」頒發)
- 2016年度中國城市推動典範企業(「觀點」頒發)
- 2016年度價值地產企業(「每日經濟新聞」頒發)
- 2016年度品質樓盤(長三角)(「每日經濟新聞」頒發)
- 年度傳播策略大獎(「美通社」頒發)
- 2016最佳城市綜合體—七寶寶龍城(「時代周報」頒發)
- 2016年度城市影響力品牌房企(「騰訊」頒發)
- 2016實力企業獎(「新民晚報」頒發)
- 2016綜合品質金獎—七寶寶龍城(「新民晚報」頒發)
- 2016最具財富創造力企業(「第一財經日報」頒發)
- 2016網絡人氣樓盤(「新浪」頒發)
- 2016中國藍籌地產(「經濟觀察報」頒發)

### 許健康先生之個人獎項

- 2016中國房地產百強貢獻人物(「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發)



# 主席報告書



許健康  
主席

## 尊敬的列位股東：

我謹代表寶龍地產控股有限公司董事會，欣然向全體股東呈報本集團截至2016年12月31日止年度之經審核全年業績。2016年是本集團新五年規劃的開局之年，在房市場環境複雜多變的情形下，本集團準確把握市場趨勢，戰略推進成效顯著，結合年度「凝聚共識，突破品質，卓越運營，再塑團隊」之經營方針，標杆項目精彩開業，物業銷售和商業運營均再創新高，為實現下一步跨越發展奠定了堅實的基礎。

於回顧年內，本集團實現收益人民幣143億元及淨利潤人民幣27億元，分別同比上升約20.1%及17.7%。每股基本盈利為人民幣62.3分，董事會建議派發2016年末期股息每普通股港幣16.0分。

## 合約銷售再創歷史新高

合約銷售再創歷史新高，達人民幣176億元。同比增長23.3%。

本集團營銷能力在本年內得到了進一步的提升，營銷團隊的組織架構進一步完善，初步形成覆蓋全產品，打通全鏈條的營銷團隊。增設了主要客戶部、直銷部、租賃部及市場部等更有針對性的銷售部門成績初顯，大客戶部全年大單成交10餘億。年銷售額達10億以上的項目已達5個，天津於家堡、天津濱海、上海七寶、上海青浦、安徽阜陽。更重要的是在上海，在克而瑞統計的上海商業物業合約銷售金額面積排名中，本集團均連續2年位列榜首。

## 獲取優質土地儲備

回顧期內，與新五年規劃提出的「1+5+N」拿地策略相吻合。繼續以上海為核心，深耕蘇州、杭州、廈門、福州、南京等城市，本集團全年累計獲得13幅優質的土地儲備，其中在上海、杭州、蘇州這三個城市新增8幅土地儲備。

截至2016年12月31日止，本集團已在全國布局66個項目，其中在長三角地區共布局有38個項目，長三角項目數量佔全國項目量的一半以上，上海地區已有15個項目。未來，本集團將繼續發揮現有的品牌優勢，持續關注市場機遇，以審慎而積極的態度新增土地儲備，以實現公司持續穩健發展。

截至2016年12月31日止，集團的土地儲備總建築面積約為13.2百萬平方米(其中包括已運營投資性物業面積約2.5百萬平方米)，可供集團三至五年的項目開發。從土地儲備所屬區域來分析，目前位處於一、二線城市的土地儲備已佔本集團開發中及持作未來發展之土地儲備的53.8%，本集團有信心憑藉優質的土地資源持續推動本集團長遠健康發展。

## 商業經營突顯核心競爭力

2016年，本集團錄得租金及物業管理服務收入人民幣14億元，較去年增長26.3%，突顯了商業經營成為本集團核心競爭力的堅實基礎。

於回顧年內，本集團旗下的商業運營團隊圓滿完成歷史上最密集的項目開業任務。高效的招商和有利的籌備組織使集團旗下開業項目數量再創新高，完成了包括上海七寶寶龍城及杭州濱江寶龍城兩項標杆項目在內7個寶龍廣場的開業任務。杭州濱江寶龍城於2016年12月24日盛大開業，首日客流量達22萬，再創開業單日客流新高。

截至2016年12月31日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到32家，開發項目及開業面積均位居行業前列。

於回顧年內，本集團在招商品牌開發方面有明顯長足進步，長期核心聯發品牌日趨完善，其中包括含有永輝超市、UA、H&M、MUJI及百老匯影城等在內的眾多知名國際連鎖品牌；更有諸多首次與本集團合作的連鎖品牌如GUESS、西貝蓀面村、山東家家悅超市等。未來本集團商業品牌的組合也將以消費者為核心，以情感為紐帶，不斷升級產品組合，為中國客戶提升購物質素。

輕資產輸出管理實現突破，除了已經獲取的義烏寶龍廣場、重慶涪陵寶龍廣場兩個項目，更有多個項目正在洽談中，這將大大拓寬商業運營發展空間。

進軍商業地產十三年，本集團已連續六年獲得中國商業地產公司品牌價值十強，我們運營的「寶龍廣場」已連續七年獲得中國商業地產公司品牌價值十強。

## 融資成本持續降低

本公司債務結構不斷優化，融資渠道變得多元化的同時成本還持續地降低。本集團的綜合融資成本自2014年8.05%、2015年7.55%，進一步降低至2016年全年6.18%。

回顧年內，本公司全資附屬公司上海寶龍實業發展公開發行了人民幣40億元公司債券。於2016年9月，本公司發行了五年期2021年到期2億美元4.875%優先票據，該發行成本為相同評級公司最低，上海寶龍實業發展銷售尾款ABS的一年期利率僅為3.90%，創本集團融資成本新低。

於2016年1月，本公司亦完成贖回2018年到期2.5億美元11.25%優先票據，於2016年11月以贖回率58.7%完成贖回部分2017年到期人民幣15億元10.75%的優先票據。成功通過優質低息融資置換了往期的高息債務，進一步降低了融資成本。

截至2016年12月31日，本集團銀行現金及現金等價物以及受限制現金較2015年底上升約50.9%至人民幣101億元。

### 資本市場認可增加

得益於業績提升，穆迪和標普都將本公司的債券評級展望由「穩定」上調至「正面積極」，聯合信用評級於2016年7月上調上海寶龍實業發展主體信用等級及債項信用等級至「AA+」，展望為「穩定」。本公司還成功入選深港通目標股，這是資本市場對本集團近年努力的公開認可。

回顧年內，本公司全年股價增長達到46.5%。這些均反映了資本市場對本集團的認可。

### 多元化戰略見成效

酒店業務經過幾年的探索，目前初步以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務的模式。回顧期內，寶龍酒店集團新開業3家國際品牌酒店，並推出藝術酒店模式。截止2016年12月31日，本集團旗下擁有9家國際品牌酒店及3家自創品牌連鎖酒店。

投資方面，本集團於2016年8月參與了易居(中國)企業集團有限公司(易居中國)的增資擴股。易居中國是國內領先的基於大數據的房地產交易服務商，本集團看好易居中國未來業務發展的空間及潛力。

### 展望

本集團將繼續按照已擬定2016–2020的發展規劃的具體路徑，堅定不移地實施與執行戰略規劃，主業板塊「三輪驅動」的商業地產戰略，目標讓本集團成為商業營運專家、質量地產行家及資產管理贏家；明確酒店、文化及投資為本集團的三個輔業；「聚焦、精品、資本」的三個戰略要素不改變；不斷全面提升產品和服務質量的同時，進一步提高股東回報。

2017年是推進供給側結構性改革的深化之年，強化房地產行業回歸居住屬性的同時，因城施策將在嚴控風險與去庫存基調下不斷深化，建設符合國情、適應市場規律的房地產平穩健康發展長效機制會進一步加快，以便引導整體經濟市場朝預期方向穩定健康發展。

面對2017年的新機遇，本集團確立了「激情團隊，高效管理，精築品質，成就標杆」的工作方針。本集團將致力於「精築無痕」的品質體系建設，升級品牌形象，將精品意識嵌入本集團基因，使品質成為習慣，成為受人尊重的品質地產行家。

根據當前中國房地產市場發展形勢，去庫存仍然是本集團2017年的營銷主線。本集團將推行「大營銷」理念，實現資源共享，集中力量開大盤。本集團將進一步提高2017年銷售目標至人民幣200億元。本集團在營銷各項管理工作都要進一步精細化，要革新傳統銷售方式，制定專項方案，重視能力建設，加強大客戶獲取能力，增加大單銷售。

本集團將會更系統、更有效地推進開業的工作，確保2017年內再實現5個寶龍廣場的開業和實現兩個輕資產管理項目的開業。在確保廈門寶龍一城完美亮相同時還要重點推進兩個標杆杠項目上海七寶寶龍城及杭州濱江寶龍城的運營能力的提升，全面實施「客戶導向計劃」，讓產品證明品牌。

本集團在土地拓展要繼續堅定實施「1+6+N」戰略，謹慎、低成本、科學拿地，保持競爭力；精準布局，及時掌握政策走向，探索存量資源的獲取和開發渠道；此外，要繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作併購力度。

本集團要發掘酒店運營品牌內涵，借助自營藝術酒店的高品質開業，強化藝悅品牌市場形象。

本集團對財務管控能力提出更高要求，致力於優化債務結構，降低融資成本，提升資金運作效率。

本集團會格外重視在人才的引進、培養和激勵方面加大力度；全方位推動能力建設，為所有員工提供施展的舞臺，充分釋放活力。同時要保持文化構建，貫徹「企業家精神」，培育管理者的事業心；加大員工關懷，培育「同心同路、同路同享」的公司認同感，營造歡樂精彩的工作氛圍。

本集團將繼續穩健發展，鞏固以上海為核心的戰略布局，保持在商業地產領域的領先地位。相信在本集團上下一心，堅定信念、齊心協力，不畏挑戰，不斷進取的努力下，我們會共同打造一個積極進取、受人尊重的行業標杆。

## 致謝

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。本人僅代表董事會藉此向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好理想的回報，為社會創造更大的價值。

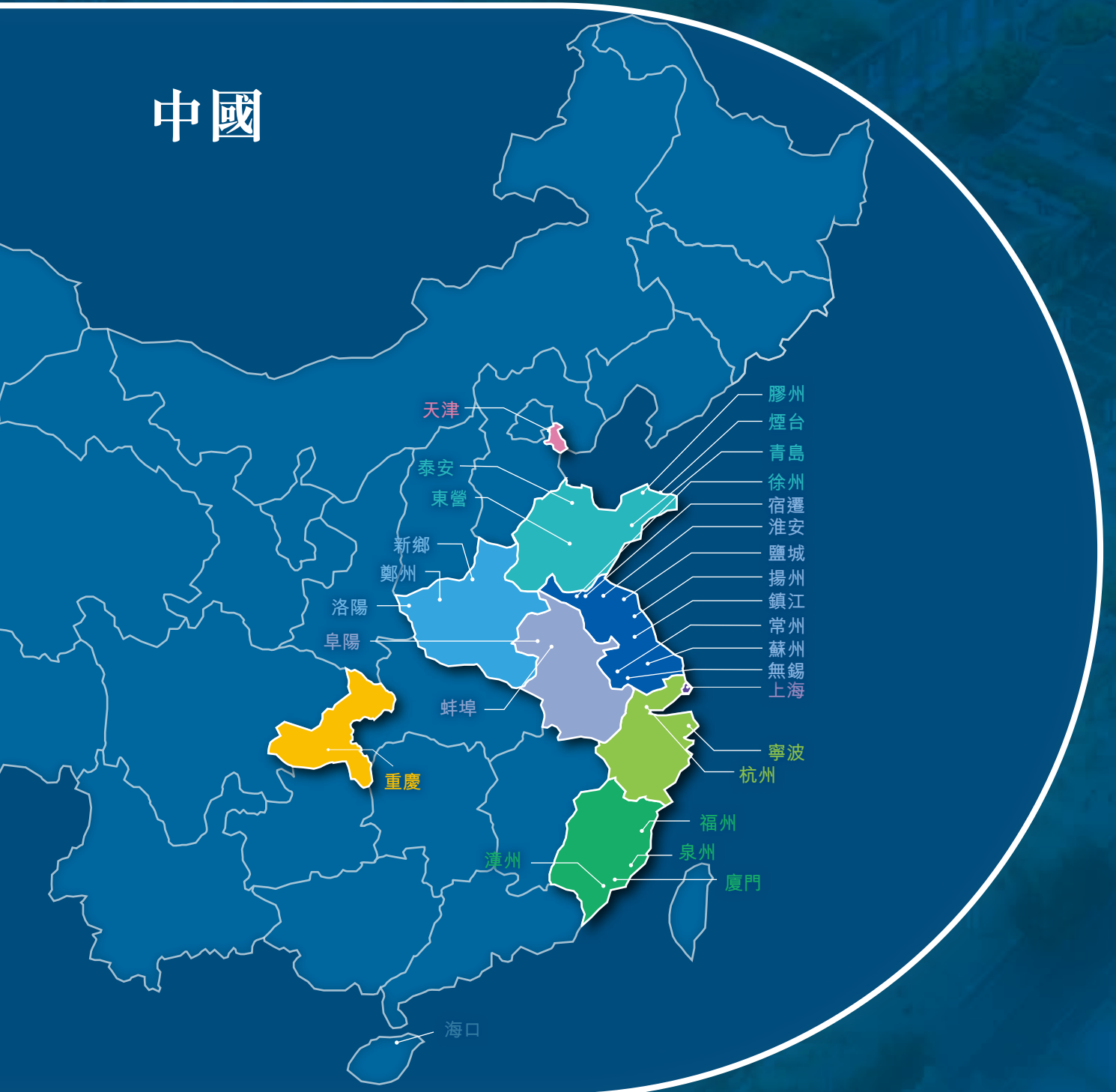
許健康

主席

2017年3月20日

# 業務概覽

## 中國



總建築面積約

# 24.7

百萬平方米

### 概覽

#### 物業開發

截至2016年12月31日，本集團擁有及經營66個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有25個完全竣工項目，其中，6個位於福建省、6個位於山東省、3個位於江蘇省、3個位於浙江省、1個位於河南省、1個位於安徽省、及5個於上海市。本集團擁有開發中項目或持作未來發展項目41個，其中，10個位於上海市、5個位於山東省、9個位於江蘇省、3個位於福建省、6個位於浙江省、3個位於天津市、2個位於河南省、1個於安徽省、及1個位於重慶市及1個位於海南省。

#### 物業投資

於2016年12月31日，本集團持有總建築面積約為3,865,950平方米的投資物業，主要為購物商場；此等購物商場分別位於上海市、江蘇省的鎮江市、揚州市、無錫市、常州市、宿遷市及鹽城市、浙江省的杭州市、福建省的福州市、晉江市及安溪縣、山東省的煙台(包括萊山區和蓬萊市)、泰安市、青島市(包括城陽區、李滄區和即墨市)、河南省的鄭州市、洛陽市和新鄉市、安徽省的蚌埠市、以及重慶市。

#### 物業管理

本公司透過名下全資擁有的物業管理附屬公司，向本集團發展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。

#### 酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，寶龍酒店集團以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。截止2016年12月31日，本集團旗下擁有九家國際品牌酒店及三家自創品牌連鎖酒店。

#### 輕資產管理

於2016年12月31日，本集團管理兩項輕資產項目。





## 建築面積(於2016年12月31日)

截至2016年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

省、及直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米) (附註1)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
上海市	上海七寶寶龍城	商業	381	232	148	-
	上海虹橋寶龍天地	商業/住宅	294	294	-	-
	上海嘉定寶龍廣場	商業	193	193	-	-
	上海奉賢寶龍廣場	商業	179	179	-	-
	上海寶山寶龍廣場	商業	36	36	-	-
	上海曹路寶龍廣場	商業	168	168	-	-
	上海臨港寶龍廣場	商業	87	71	16	-
	上海青浦寶龍廣場	商業	347	22	325	-
	上海吳淞寶龍廣場	商業	91	17	74	-
	上海寶山寶龍城	商業	270	-	270	-
	上海臨港寶龍世家	商業/住宅	86	-	86	-
	上海九亭中心(附註2)	商業	315	-	315	-
	上海吳淞新城項目	商業	82	-	-	82
	上海國展寶龍城(附註2)	商業	403	-	-	403
	上海閔行馬橋項目(附註3)	商業	42	-	-	42
小計		15	2,973	1,212	1,235	526
江蘇省	宿遷寶龍廣場	商業/住宅	486	486	-	-
	常州寶龍廣場	商業/住宅	1,057	637	-	420
	揚州寶龍廣場(附註2)	商業/住宅	231	60	171	-
	無錫旺莊寶龍廣場	商業/住宅	287	287	-	-
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業/住宅	351	304	-	47
	鎮江寶龍廣場	商業/住宅	356	313	43	-
	鎮江寶龍國際花園	住宅	266	-	266	-
	淮安寶龍廣場	商業	153	20	11	121
	鹽城寶龍廣場	商業/住宅	495	495	-	-
	蘇州太倉寶龍廣場	商業/住宅	289	266	-	22
	徐州寶龍官邸	住宅	162	-	-	162
	蘇州吳江蘇州灣天鉞(附註4)	商業/住宅	391	-	391	-
小計		12	4,524	2,870	882	772
浙江省	杭州富陽寶龍廣場	商業/住宅	193	193	-	-
	杭州下沙寶龍廣場	商業/住宅	354	354	-	-
	杭州濱江寶龍城	商業	402	166	236	-
	杭州蕭山寶龍廣場(附註2)	商業	223	223	-	-
	杭州余杭未來科技城項目	商業	247	-	-	247
	杭州大江東寶龍廣場	商業/住宅	454	-	454	-
	杭州大江東義蓬項目(附註5)	住宅	204	-	-	204
	寧波鄞州項目	商業	142	-	142	-
	寧波江北項目(附註6)	住宅	89	-	-	89
小計		9	2,308	936	832	540
安徽省	阜陽寶龍廣場(附註2)	商業/住宅	751	188	562	-
	蚌埠寶龍廣場	商業/住宅	499	499	-	-
小計		2	1,249	687	562	-
天津市	天津于家堡寶龍國際中心(附註2)	商業/住宅	359	302	57	-
	天津北線地塊	商業	110	-	-	110
	天津寶龍城	商業/住宅	767	326	337	104
小計		3	1,236	628	394	214

## 業務概覽

省、及直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米) (附註1)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
山東省	東營寶龍廣場	商業/住宅	455	263	-	192
	青島即墨寶龍廣場	商業/住宅	618	618	-	-
	泰安寶龍廣場	商業/住宅	284	284	-	-
	煙台海陽寶龍城	商業/住宅	408	139	-	269
	煙台萊山寶龍廣場	商業/住宅	170	170	-	-
	煙台蓬萊寶龍廣場	商業/住宅	349	315	34	-
	膠州寶龍廣場	商業/住宅	335	335	-	-
	膠州寶龍城	商業/住宅	363	-	363	-
	青島城陽寶龍廣場	商業/住宅	707	707	-	-
	青島李滄寶龍廣場	商業/住宅	369	369	-	-
	煙台金駁	商業/住宅	526	-	-	526
小計		11	4,585	3,200	397	988
河南省	新鄉寶龍廣場	商業/住宅	1,296	781	247	268
	洛陽寶龍廣場	商業/住宅	1,366	1,123	61	181
	鄭州寶龍廣場	商業/住宅	252	252	-	-
小計		3	2,914	2,156	308	450
重慶市	重慶合川寶龍廣場	商業/住宅	622	580	30	12
小計		1	622	580	30	12
福建省	廈門寶龍一城	商業	383	65	318	-
	廈門寶龍御湖官邸	商業/住宅	78	78	-	-
	泉州安溪寶龍廣場	商業/住宅	332	332	-	-
	泉州晉江寶龍金色家園	住宅	144	144	-	-
	泉州永春寶龍廣場	住宅	381	164	174	43
	泉州安海寶龍豪苑	住宅	54	54	-	-
	泉州晉江寶龍廣場	商業/住宅	775	607	168	-
	漳州雲霄將軍一號	商業/住宅	111	111	-	-
福州寶龍廣場	商業	218	218	-	-	
小計		9	2,476	1,773	660	43
海南省	海口環球100寶龍城(附註7)	商業/住宅	1,850	-	-	1,850
小計		1	1,850	-	-	1,850
總計		66	24,738	14,040	5,303	5,395

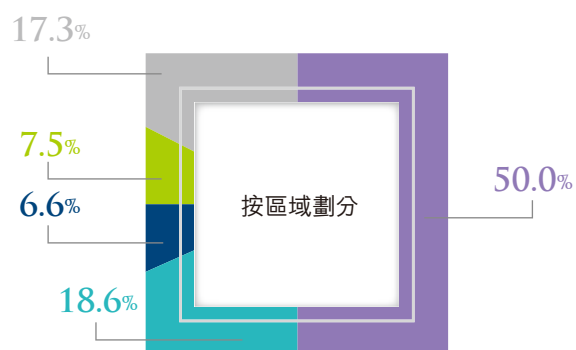
附註：

1. 建築面積會隨著規劃調整而有所改變，以最終測量為準。
2. 該等地塊由合營公司持有。有關該等合營公司的信息請參閱綜合財務報表附註14。
3. 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司50%股權。
4. 該等地塊由聯營公司持有。有關該等聯營公司的信息請參閱綜合財務報表附註14。
5. 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司41%股權。
6. 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司82%股權。
7. 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司14%股權。

開發中的土地儲備面積(於2016年12月31日)註



城市級別	建築面積 千平方米	百分比 %
一線城市	2,369	22.1
二線城市	3,387	31.7
三/四線城市	4,942	46.2
合計	10,698	100



區域	建築面積 千平方米	百分比 %
長三角	5,350	50.0
環渤海	1,993	18.6
海西	704	6.6
中西部	801	7.5
海南	1,850	17.3
合計	10,698	100

註：於2016年12月31日，除了開發中的土地儲備(包括開發中及持作未來發展之土地儲備)，本集團還擁有已運營投資性物業面積約為2.5百萬平方米，土地儲備總建築面積約為13.2百萬平方米。

運營中的購物商場



上海嘉定寶龍廣場

上海市

上海七寶  
寶龍城

開幕日期：  
2016年10月

運營面積：  
約64,000平方米註

上海嘉定  
寶龍廣場

開幕日期：  
2016年10月

運營面積：  
約64,000平方米註

上海寶山  
寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

運營面積：  
約14,000平方米註

上海臨港  
寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

運營面積：  
約21,000平方米註

上海奉賢  
寶龍廣場

開幕日期：  
2015年11月

運營面積：  
約41,000平方米註

上海曹路  
寶龍廣場

開幕日期：  
2013年12月

運營面積：  
約32,000平方米註

天津于家堡  
寶龍國際中心

開幕日期：  
2014年12月

運營面積：  
約44,000平方米註



天津于家堡寶龍國際中心

天津市

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 常州

寶龍廣場

開幕日期：

2016年6月

營運面積：

約103,000平方米註

### 鎮江

寶龍廣場

開幕日期：

2015年9月

營運面積：

約59,000平方米註



宿遷寶龍廣場

## 江蘇省

### 宿遷

寶龍廣場

開幕日期：

2011年9月

營運面積：

約121,000平方米註

### 鹽城

寶龍廣場

開幕日期：

2011年9月

營運面積：

約135,000平方米註

### 無錫

寶龍廣場

開幕日期：

2010年10月

營運面積：

約106,000平方米註



蚌埠寶龍廣場

### 蚌埠

寶龍廣場

開幕日期：

2009年12月

營運面積：

約195,000平方米註

## 安徽省

註： 不含地下車位。



煙台蓬萊寶龍廣場

## 山東省

### 煙台萊山

寶龍廣場

開幕日期：  
2016年12月

運營面積：  
約38,000平方米<sup>註</sup>

### 煙台蓬萊

寶龍廣場

開幕日期：  
2016年11月

運營面積：  
約44,000平方米<sup>註</sup>

### 青島膠州

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年2月

運營面積：  
約68,000平方米<sup>註</sup>

### 泰安

寶龍廣場

重新開幕日期：  
2012年9月

運營面積：  
約48,000平方米<sup>註</sup>

### 青島即墨

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年12月

運營面積：  
約122,000平方米<sup>註</sup>

### 青島李滄

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年12月

運營面積：  
約111,000平方米<sup>註</sup>

### 青島城陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2009年10月

運營面積：  
約215,000平方米<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 晉江

寶龍廣場

開幕日期：  
2013年12月

運營面積：  
約100,000平方米註



泉州安溪寶龍廣場

## 福建省

### 泉州安溪

寶龍廣場

開幕日期：  
2010年12月

運營面積：  
約55,000平方米註

### 福州

寶龍廣場

開幕日期：  
2007年4月

運營面積：  
約95,000平方米註



杭州濱江寶龍城

## 浙江省

### 杭州濱江

寶龍城

開幕日期：  
2016年12月

運營面積：  
約126,000平方米註

### 杭州富陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

運營面積：  
約22,000平方米註

### 杭州蕭山

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

運營面積：  
約64,000平方米註

### 杭州下沙

寶龍廣場

開幕日期：  
2014年11月

運營面積：  
18,000平方米註

註： 不含地下車位。



鄭州寶龍廣場

## 河南省

### 新鄉

寶龍廣場

開幕日期：  
2012年9月

運營面積：  
約90,000平方米註

### 洛陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年12月

運營面積：  
約133,000平方米註

### 洛陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2009年12月

運營面積：  
約108,000平方米註

### 重慶合川

寶龍廣場

開幕日期：  
2014年12月

運營面積：  
約74,000平方米註



重慶合川寶龍廣場

## 重慶市

註： 不含地下車位。



## 酒店

### 上海閔行寶龍艾美酒店

開幕日期：  
2016年10月

客房數量(套)：  
241

地址：  
中國上海市閔行區  
曹寶路3199號



上海閔行寶龍艾美酒店

### 上海國展寶龍麗筠酒店

開幕日期：  
2016年5月

客房數量(套)：  
226

地址：  
中國上海市青浦區  
新府中路1550號

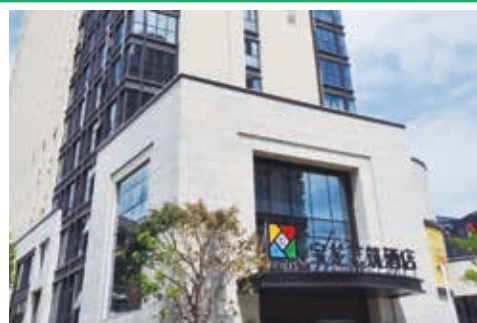
### 上海寶龍麗笙酒店

開幕日期：  
2016年1月

客房數量(套)：  
196

地址：  
中國上海市浦東新區  
金海路2449弄2號

## 上海市



安溪寶龍藝築酒店

### 安溪寶龍藝築酒店

開幕日期：  
2015年9月

客房數量(套)：  
98

地址：  
中國福建省泉州市安溪縣  
城廂鎮建安大道17號

## 福建省

### 重慶寶龍戴斯大酒店

開幕日期：  
2015年12月

客房數量(套)：  
253

地址：  
中國重慶市合川區  
濮岩路223號

## 重慶市

重慶寶龍戴斯大酒店





青島城陽寶龍福朋酒店

## 山東省

### 蓬萊寶龍客棧

開幕日期：  
2015年5月

客房數量(套)：  
240

地址：  
中國山東省烟台市  
蓬萊市海濱路6號

### 青島寶龍 藝築酒店

開幕日期：  
2011年12月

客房數量(套)：  
170

地址：  
中國山東省青島李滄區  
青山路689號

### 海陽雅樂軒酒店

開幕日期：  
2011年6月

客房數量(套)：  
145

地址：  
中國山東省煙台海陽市  
海濱西路寶龍城

### 青島城陽寶龍 福朋酒店

開幕日期：  
2011年2月

客房數量(套)：  
303

地址：  
中國山東省青島城陽區  
文陽路271號

### 泰安寶龍福朋酒店

開幕日期：  
2010年12月

客房數量(套)：  
300

地址：  
中國山東省泰安市  
泰山區岱道庵路6號

### 鹽城雅樂軒酒店

開幕日期：  
2013年12月

客房數量(套)：  
299

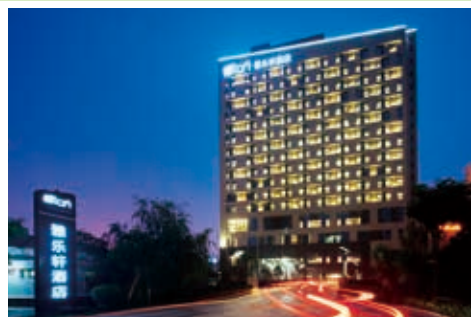
地址：  
中國江蘇省鹽城亭湖區  
迎賓南路99號

### 太倉寶龍福朋酒店

開幕日期：  
2010年6月

客房數量(套)：  
446

地址：  
中國江蘇省蘇州太倉市  
上海東路288號



鹽城雅樂軒酒店

## 江蘇省

# 管理層討論與分析



許華芳  
總裁

## 業務回顧

截至2016年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發、(ii)物業投資、(iii)物業管理服務和(iv)其他物業開發相關服務，包括酒店業務。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收益來源。

### 物業開發

截至2016年12月31日止年度，本集團合約銷售額約為人民幣17,642百萬元(2015年：人民幣14,305百萬元)，較2015年同期增加約23.3%。於2016年，本集團合約銷售面積約為1,468,459平方米(2015年：1,532,013平方米)，較2015年同比減少約4.1%。

結合本集團所採納的多個發展策略，截至2016年12月31日止年度，本集團合約銷售再創歷史新高。回顧年內，其中貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於天津于家堡、天津濱海、上海七寶、上海青浦、安徽阜陽、福建廈門。這些項目獲得市場熱烈反應，有力地印證了本集團根據不同市場因地制宜地開發產品策略的有效性及其可行性。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	2016年財政年度		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	688,646	11,656,275	16,926
住宅	779,813	5,985,959	7,676
合計	1,468,459	17,642,234	12,014

回顧年內，集團營銷能力在本年內得到了有力的提升，這是本年度物業銷售取得成績的原因，主要可以表現為以下三個方面：1)營銷團隊的組織架構進一步完善，初步形成覆蓋全產品，打通全鏈條的營銷團隊，增設了大客戶部、渠道直銷部、租賃部、市場部等更有針對性地部門。2)進一步加強了創新型商辦銷售平台的建設，在上海區域還嘗試運用大數據做精準推廣。3)營銷工作全面介入拿地評估、產品設計、產品施工、交房前預檢等開發過程，提出專業意見從而使產品更加能符合消費者的需求。

### 物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營主要包括購物商場在內的若干商業物業供租賃之用。於2016年12月31日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積合共約3,865,950平方米(2015年：3,014,349平方米)，較2015年增加約28.3%。

回顧年內，本集團圓滿完成了歷史上最密集的開業任務。由本集團運營之常州寶龍廣場、上海嘉定寶龍廣場、上海七寶寶龍城、煙台蓬萊寶龍廣場、杭州濱江寶龍城及煙台萊山寶龍廣場6個商業廣場先後於年內成功開業。

其中本集團標杆項目之一杭州濱江寶龍城伴隨著Barbie主題秀拉開序幕，開業當天客流突破20萬人，再創集團商業開業單日客流新高。山東蓬萊寶龍廣場自開業日起，即成為當地最核心的客流旺場，無論從美譽度、可逛性、吸客力，皆處於蓬萊領頭之位。

得益於高效的招商和有利的籌備組織，新開業的項目取得突出的開業成績，是本集團商業核心競爭力的綜合體現。

截至2016年12月31日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到31家，開發項目及開業面積均位居行業前列。

商業運營方面通過建立健全項目營運品質標準化，計劃管理及信息化創新，強化營運團隊專業化培訓，實施一店一色、專人專崗、全員考核等措施，有效提升了團隊專業水平和管理效能。

### 酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源；以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。截止2016年12月31日，本集團旗下擁有九家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及重慶寶龍戴斯大酒店)及三家自創品牌連鎖酒店(蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店及安溪寶龍藝築酒店)。

### 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約三至五年的用地發展，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，精心布局，有選擇地獲取項目。

於2016年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為13.2百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為5.3百萬平方米；持作未來發展物業約為5.4百萬平方米；運營中的商場約為2.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

## 管理層討論與分析

於回顧年內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，於2016年增加以下優質地塊：

項目名稱	用地性質	應佔權益	佔地面積 千平方米	總建築面積* 千平方米
鎮江寶龍國際花園	住宅	69%	97	243
上海浦東臨港寶龍世家	商業／住宅	82%	31	62
浙江杭州大江東寶龍廣場	商業／住宅	42%	119	308
江蘇徐州寶龍觀邸	住宅	80%	195	117
上海閔行吳涇新城項目	商業	100%	32	58
上海國展寶龍城	商業	50%	94	234
江蘇吳江蘇州灣天珀	住宅	41%	108	291
浙江寧波寶龍廣場	商業	90%	45	70
浙江杭州余杭未來科技城項目	商業	100%	64	193
海南海口環球100寶龍城	商業／住宅	14%	992	1,850
浙江寧波江北項目	住宅	82%	50	89
浙江杭州大江東義蓬項目	住宅	41%	88	204
上海閔行馬橋項目	商業	50%	42	104
合計			1,957	3,823

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入及物業管理服務收入，其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2016年12月31日止年度的總收益為人民幣14,296百萬元(2015年：人民幣11,907百萬元)，較2015年同期增加約20.1%，是由於各業務分類收入均增長所致。

### 物業銷售

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2016年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約人民幣12,530百萬元(2015年：人民幣10,481百萬元)，較2015年同期之金額增加約19.5%，主要是由於商業類物業銷售增長所致。

回顧年內，已出售及交付物業業態分布如下：

		截至2016年12月31日止年度		
		已出售及 交付建築面積	已出售及 交付金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣／ 平方米)
上海曹路寶龍廣場	商業	1,827	26,261	14,374
上海奉賢寶龍廣場	商業	15,953	284,898	17,859
上海虹橋寶龍天地	商業	45,867	628,231	13,697
	住宅	1,120	23,031	20,563
上海七寶寶龍城	商業	70,072	1,763,184	25,162
上海臨港寶龍廣場	商業	5,595	117,583	21,016
上海寶山寶龍廣場	商業	2,973	85,305	28,693
上海吳涇寶龍廣場	商業	17,183	293,014	17,053
上海青浦寶龍廣場	商業	34,551	817,926	23,673
上海嘉定寶龍廣場	商業	34,716	802,287	23,110
杭州濱江寶龍城	商業	29,388	707,465	24,073
杭州下沙寶龍廣場	商業	62,740	696,660	11,104
	住宅	1,187	21,080	17,759
杭州富陽寶龍廣場	商業	7,624	106,393	13,955
	住宅	6,750	68,019	10,077
蘇州太倉寶龍廣場	商業	3,115	18,636	5,983
無錫旺庄寶龍廣場	住宅	2,558	13,000	5,082
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	30,019	129,873	4,326
常州寶龍廣場	商業	47,919	284,378	5,935
	住宅	1,613	9,921	6,151
鎮江寶龍廣場	商業	46,440	235,171	5,064
宿遷寶龍廣場	商業	2,168	11,601	5,351
	住宅	597	2,864	4,797
蚌埠寶龍廣場	商業	3,797	23,977	6,315
膠州寶龍廣場	商業	14,470	80,453	5,560
	住宅	1,639	13,703	8,361
東營寶龍廣場	商業	8,446	85,439	10,116
	住宅	132,224	706,086	5,340
泰安寶龍廣場	住宅	3,494	28,632	8,195
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	11,376	56,534	4,970
	住宅	20,363	136,638	6,710
煙台萊山寶龍廣場	商業	28,669	192,467	6,713
	住宅	2,622	16,968	6,471
天津寶龍城	住宅	118,326	756,470	6,393
廈門寶龍一城	商業	59,523	1,646,327	27,659
廈門寶龍御湖觀邸	商業	1,054	20,639	19,582
	住宅	1,104	26,414	23,926
泉州晉江寶龍廣場	商業	332	6,431	19,370
	住宅	56,970	363,135	6,374
泉州永春寶龍廣場	商業	4,136	34,875	8,432
	住宅	15,682	78,879	5,030
漳州雲霄將軍一號	住宅	11,216	62,181	5,544

		截至2016年12月31日止年度		
		已出售及 交付建築面積	已出售及 交付金額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
		(平方米)	(人民幣千元)	
洛陽寶龍廣場	商業	5,600	17,621	3,147
	住宅	50,529	289,683	5,733
新鄉寶龍廣場	商業	6,028	48,384	8,027
	住宅	138,976	640,375	4,608
重慶合川寶龍廣場	商業	337	592	1,757
	住宅	5,629	21,707	3,856
其他	商業	3,245	22,948	7,072
	住宅	1,267	5,661	4,468
合計		1,179,029	12,530,000	10,627
	商業	575,144	9,115,680	15,849
	住宅	603,885	3,414,320	5,654

#### 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2016年12月31日止年度，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣600百萬元(2015年：人民幣552百萬元)，較2015年同期增加約8.7%。

截至2016年12月31日止年度，物業管理服務收入主要來自提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷後，淨收入約為人民幣791百萬元(2015年：人民幣549百萬元)，較2015年同期增加約44.1%。

截至2016年12月31日止年度，來自投資物業的租金收入和物業管理服務費收入為人民幣1,391百萬元(2015年：人民幣1,101百萬元)，較2015年同期增加約26.3%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著商業運營質量不斷提高，本集團運營中的商場租金收入有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

#### 其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入及建築及裝飾服務。截至2016年12月31日止年度，本集團其他收入為人民幣375百萬元(2015年：人民幣326百萬元)，較2015年同期增加約15.0%，主要是由於公司的酒店運營收入同比上升。

#### 銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團本身房地產活動有關的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2016年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣9,517百萬元(2015年：人民幣7,985百萬元)，較2015年增加約19.2%，主要是由於回顧年內已交付項目的收入增加所致。



### 毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度，毛利為人民幣4,778百萬元(2015年：人民幣3,922百萬元)，較2015年同期有所增加；毛利率2016年為33.4%，較2015年的32.9%略有上升。

### 投資物業公允價值收益

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣1,520百萬元(2015年：人民幣1,504百萬元)，較2015年增加約1.1%，重估收益主要是由於位於一、二線城市投資性物業的價值增值所致。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2016年12月31日止年度，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,238百萬元(2015年：人民幣1,221百萬元)，較2015年增長約1.4%。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力擴展本集團的業務。

### 採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤為人民幣314百萬元(2015年：人民幣158百萬元)，較2015年增加約98.7%，該項增長主要是由於合營公司利潤增加所導致。

### 所得稅開支

截至2016年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣1,959百萬元(2015年：人民幣1,513百萬元)，較2015年增加約29.5%，主要是由於中國土地增值稅增加所致。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣約2,465百萬元(2015年：人民幣2,071百萬元)，較2015年增加約19.0%。

每股基本盈利為人民幣62.32分(2015年：人民幣52.41分)，較2015年增加約18.9%。本公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利的增長主要是由於回顧年內利潤增加。

截至2016年12月31日止年度，核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,609百萬元(2015年：人民幣1,207百萬元)，較2015年同期上升約33.3%。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

本集團的短期及長期資金主要來自回顧年內核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款乃用作營運資金及投資發展項目。

## 管理層討論與分析

本集團於2016年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣10,148百萬元(2015年：人民幣6,726百萬元)較2015年底上升約50.9%。

### 借款

本集團於2016年12月31日的借款總額為人民幣30,026百萬元(2015年：人民幣22,646百萬元)，增幅約為32.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣13,776百萬元、優先票據約人民幣3,379百萬元及公司債券約人民幣12,871百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣7,536百萬元，一年後到期的借款約人民幣22,490百萬元。

於2016年9月15日，本公司按99.018%折讓完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年4.875厘，到期日為2021年9月15日。

於2016年12月31日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)為76.6%(2015年12月31日：70.0%)。

截至2016年12月31日，總利息開支為人民幣1,627百萬元(2015年：人民幣1,602百萬元)，較2015年同期上升約1.6%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2015年的7.55%下降到2016年的6.18%。主要是由於管理層加強對融資成本進行控制。

### 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2016年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣27,658百萬元(2015年：人民幣27,191百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2016年12月31日，有抵押的借款總額為人民幣13,776百萬元(2015年：人民幣16,328百萬元)。

### 或然負債

於2016年12月31日，本集團並無重大或然負債。

### 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	
	2016年 人民幣千元	2015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	9,290,180	8,062,268
就共同控制實體之借貸擔保	1,895,000	2,158,830
	<b>11,185,180</b>	<b>10,221,098</b>

## 承擔

### 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	<b>5,432,836</b>	5,613,503
— 收購土地使用權	<b>85,540</b>	1,016,049
	<b>5,518,376</b>	6,629,552

### 經營租賃的承擔

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年以內	<b>3,645</b>	4,152
一年以上但兩年以內	<b>3,005</b>	2,436
兩年以上但三年以內	<b>424</b>	1,735
	<b>7,074</b>	8,323

## 潛在風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績、業務及前景可能會受多種風險及不確定性所影響。下文為本集團所識別的主要風險及不確定性。本集團未知或目前未必屬重大但日後可能變成重大的其他風險及不確定性亦可能存在。

### 業務風險

本集團業務高度依賴中國物業市場的表現。倘中國整體或本集團物業項目所在城市及區域的物業市場下行，或欠缺適合物業開發的土地儲備可能會對本集團業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，物業開發的性質為資本密集。儘管本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借款及內部資金而向其物業項目注資，倘未能取得足夠融資或未能於到期前重續本集團現有的信貸融資，可能會對本集團營運造成不利影響。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2016年12月31日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共為人民幣3,837百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

### 財務風險

本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註3。

## 重大收購及出售

截至2016年12月31日止年度，本集團未出現任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2016年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員8,719名(2015年：8,219名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣843.7百萬元。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。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。

本集團亦採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)及一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者(包括董事及本集團全職或兼職僱員、行政人員或高級職員)提供獎勵及報酬。

此外，本公司亦採納一項六年期的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。

有關購股權計劃、首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃的進一步資料載於本年報的「董事會報告」。



# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**許健康**，65歲，執行董事兼董事會主席，主要負責制定本集團整體策略及投資決策。許先生是中華人民共和國全國政協委員及澳門特別行政區推委會委員，同時擔任中華全國工商業聯合會副主席。許先生於1992年創辦寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)，一直擔任該集團主席。自廈門寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並完成開發多項住宅專案。彼於2003年開始專注於商業物業開發。自2006年以來，許先生多次獲中國房地產TOP10研究組評為「中國房地產品牌貢獻人物」。此外，許先生先後被授予「中國最具影響力企業家」、「中華名人成就獎[十大傑出名人]」、「中國改革開放30年感動中國經濟30人」、「中國商業地產傑出領袖人物」、「中國房地產百強企業家」、「中國公益事業特別貢獻獎」、「光彩事業20周年突出貢獻獎」等多項殊榮。許先生為許華芳先生及許華芬女士(分別為執行董事及非執行董事)的父親。

**許華芳**，39歲，執行董事兼本集團總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳先生是中華全國歸國華僑聯合會委員、中華全國青年聯合會委員、中華海外聯誼會理事、上海市政協委員、全聯房地產商會副會長、上海市各地在滬企業(商會)聯合會執行會長、福建省青年聯合會副主席及世界晉江青年聯誼會會長。彼畢業於廈門大學工商管理學院，獲長江商學院EMBA學位，現於長江商學院修讀DBA博士。彼於1999年進入廈門寶龍集團基層實習，2003年於廈門大學本科畢業後正式加入本集團工作，歷任副總經理、總經理、副總裁、常務副總裁、執行總裁等職務。彼先後獲「中國房地產十大新領軍人物」、「福建省十大傑出青年企業家」、「CIHAF中國房地產新風雲人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「中國商業地產價值榜風雲人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」等多項殊榮。許華芳先生為執行董事兼董事會主席許健康先生之子。

**肖清平**，68歲，執行董事兼本集團執行副總裁，主要負責本集團的人事與行政管理。肖先生於1997年至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，加盟本集團擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

## 董事及高級管理人員

**施思妮**，36歲，執行董事，全面整體負責本集團的商業經營管理。施女士畢業於澳洲中央昆士蘭大學，獲得藝術管理碩士學位，彼於2014年9月獲得長江商學院EMBA學位。彼於2003年1月加盟廈門寶龍大酒店擔任董事。彼其後於2005年加盟廈門寶龍集團擔任董事和財務總經理，於2007年11月，彼出任執行董事、監審總經理、成本控制中心總經理。於2011年4月起全面主持本集團旗下的商業集團經營工作。施思妮女士為執行董事許華芳先生之妻。

**張洪峰**，49歲，執行董事兼本集團執行副總裁及事業二部總經理，全面負責事業二部及其下屬地產公司的經營管理工作。張先生曾先後擔任天宇房地產公司部門經理、安寶房地產開發有限公司總經理助理、廈門寶龍集團房地產中心副總經理、蘇州寶龍房地產發展有限公司執行董事、宿遷寶龍置業發展有限公司執行董事兼宿遷寶龍商業物業管理有限公司總經理、天津寶龍城市公司總經理、本集團南方區域公司區域副總經理、本集團項目管理中心總經理、本集團副總裁兼外省區域公司總經理。彼於1989年7月在廣西大學取得工業電氣自動化專業學士學位，彼於2015年12月獲得同濟大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2004年12月加盟本公司，並於2015年10月14日獲委任為執行董事。

## 非執行董事

**許華芬**，41歲，非執行董事。許女士是寶龍集團發展有限公司的董事總經理，負責寶龍集團發展有限公司整體管理和業務發展。於2000年至今，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole擔任董事總經理職位。於2011年12月，彼成立澳綽城集團並擔任董事總經理，負責該集團整體業務經營管理。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女。

## 獨立非執行董事

**魏偉峰**，55歲，獨立非執行董事，萬年高顧問有限公司董事總經理、信永方圓企業服務集團有限公司行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供公司秘書、企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。彼擁有超過20年高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵守，企業管治及公司秘書方面。魏先生曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港特許秘書公會前會長，且自2013年起獲香港特別行政區首長委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員，並於2017年獲重新委任，任期亦為2年。彼亦為香港樹仁大學法律系兼任教授，香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員及香港上市公司商會常務委員會成員，並於2016年獲中國財政部委任為會計諮詢專家。魏先生目前擔任霸王國際(集團)控股有限公司、波司登國際控股有限公司、合生元國際控股有限公司、中國中煤能源股份有限公司、中國中鐵股份有限公司、首創鉅大有限公司、海豐國際控股有限公司、長飛光纖光纜股份有限公司、北京金隅股份有限公司、中國港橋控股有限公司(前稱為「至卓國際(控股)有限公司」)及中國民航信息網絡股份有限公司的獨立非執行董事。彼亦為LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.分別於OTC Pink Limited Information及納斯達克上市外，上述公司均於香港聯交所及／或上海證券交易所上市。魏先生是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會會員。魏先生於2011年畢業於上海財經大學，獲得金融博士學位，於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，於1994年畢業於英國華瑞漢普敦大學，獲得榮譽法律學士，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。

魏先生曾任中國人壽保險股份有限公司、方興地產(中國)有限公司、中國鐵建股份有限公司及三一重裝國際控股有限公司之獨立非執行董事。

**梅建平**，57歲，獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任長江商學院金融教授職務。彼於1990年至1995年任紐約大學助理教授，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月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別於2010年、2013年及2014年獲委任為MI能源控股有限公司(香港股票代號：1555)、廣澤國際股份(香港股票代號：0989)及中國潤東汽車集團有限公司(香港股票代號：1365)的獨立非執行董事。彼亦於2015年獲委任為匯豐晉信基金管理有限公司的獨立非執行董事。彼亦於2016年獲委任為文投控股股份有限公司獨立董事(上海股票代號：600715)。

## 董事及高級管理人員

**丁祖昱**，44歲，獨立非執行董事。彼現任易居(中國)企業集團行政總裁、克而瑞信息集團董事長及北京中房研協技術服務有限公司總經理。同時為三湘股份有限公司(深圳股票代號：000863)及上海城投控股股份有限公司(上海股票代號：600649)的獨立董事。除以上職務外，過往在2009年9月至2012年4月期間，彼亦曾擔任中國房產信息集團多個職位，包括聯席總裁及執行董事。彼目前還在中國房地產業界擔任其他專業協會和團體的重要職務。彼現任易居研究院副校長，亦為中國房地產協會常務理事、國家住房和城鄉建設部房地產市場監測司專家及上海市靜安區政協常委。彼於2012年被評選為「上海傑出青年企業家」，並於2011年至2012年度被評選為「上海十大傑出青年企業家」。彼於1998年取得華東師範大學房地產經濟學學士學位，並於2013年取得華東師範大學經濟學博士學位。

除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係(包括財務／業務／家庭或其他重大／相關關係)，亦無有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

## 高級管理人員

**廖明舜**，53歲，本公司副總裁兼首席財務官，負責本公司整體資本運作、融資、稅務及綜合財務管控。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省政府農辦及福建大世界企業集團有限公司董事、財務總監、財務公司總經理、福建東百集團股份有限公司(上海股票代號：600693)獨立董事、福建省會計學會民營分會副秘書長、福建省納稅人俱樂部房地產分部秘書長。彼於福建農林大學獲農村金融學士學位、中國社會科學院研究生院碩士研究生畢業。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。彼曾榮獲「財政部新理財CFO 2012年度人物獎」、「2013年度中國財務價值領軍人物獎」、「2014年華尊獎—推動行業經濟發展最受尊敬十大品牌人物」及「2015年CFO發展中心中國資本運營TOP10人物」。彼於2009年8月加盟本公司。

**洪群峰**，44歲，本公司副總裁兼任寶龍置地發展有限公司總經理，負責寶龍置地整體業務經營管理。彼先後擔任廈門金都物業管理有限公司物業部經理、廈門誠毅房地產開發公司總經理助理、廈門百潤房地產顧問有限公司創始人兼總經理。彼於2015年畢業於同濟大學經管學院EMBA。彼於2005年加盟本公司。

**孫勇**，55歲，本公司副總裁兼事業一部總經理，負責事業一部整體業務經營管理。彼曾擔任多家大型企業高層管理職務，加入本公司前曾先後擔任上海古北(集團)有限公司董事長，中華企業股份有限公司(上海股票代碼：600675)總經理，上海中星(集團)有限公司總經理，上海住房置業擔保公司董事長。彼於2003年3月獲中歐國際工商管理學院碩士學位。彼亦為高級工程師。彼於2016年8月加盟本公司。



**呂翠華**，41歲，本公司副總裁兼成本控制中心總經理，並分管營運管理中心、技術管理中心，全面負責集團的開發運營體系、成本控制管理工作。他曾先後擔任友富(上海)有限公司成本部負責人、凱德置地(中國)合約部負責人。彼為國家一級註冊建造師及高級工程師，現於同濟大學修讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)課程。彼於2010年5月加盟本公司。

**潘麗君**，49歲，本公司副總裁兼寶龍商業集團總經理，負責商業經營管理。彼先後出任世界500強企業沃爾瑪亞洲不動產(紐約股票代碼：WMT.N)租賃和資產管理副總裁、加拿大最大的養老基金、全球第8大主權基金旗下億萬豪劍橋中國區副總裁和董事局董事、美國最大REIT、S&P00西蒙地產集團(紐約股票代碼：SPG.N)國際發展部副總裁、上海「正大廣場」總經理及集團高級副總裁。彼持有中國國際關係大學本科學位、美國佛羅里達國際大學工商管理碩士學位和賓夕法尼亞大學沃頓商學院高級管理證書。彼為國際購物中心協會(ICSC)註冊的商業地產執行官(CRX)、購物中心總經理(CSM)和購物中心租賃專家(CLS)；美國佛羅裏達州註冊房地產經紀人。彼於2002年創立並出任佛中商會首任會長。彼亦為中國商業地產聯盟(CCREA)常務理事、中國購物中心協會(Mall China)專家委員、上海購物中心協會(SCSC)理事、以及國際購物中心協會(ICSC)中國區顧問委員會委員。彼於2017年1月加盟本公司。

**Michael James Stevens**，52歲，本公司副總裁，負責本公司酒店集團經營管理、建設管理和技術服務，其中包含國際奢侈品委託管理酒店及自營品牌酒店。彼曾在多個國家擔任多家大型企業的高層酒店管理職務，加入本公司前擔任鹿鳴谷集團高級副總裁、萬達酒店及度假村副總裁、洲際集團三亞及四川區域總經理。彼2008年來到中國，在此之前曾在巴厘島、馬爾代夫巴里COMO酒店及度假村管理多家豪華度假酒店。彼於英國斯特拉斯克萊德大學(Strathclyde University)取得工商管理學碩士。彼亦取得美國康奈爾大學總經理規劃和證書、美國華盛頓州立大學商業和經濟學學院(Washington State University)工商管理證書、香格里拉酒店集團註冊培訓師證書、瑞士理諾士酒店旅遊學院(Switzerland Les Roches)餐飲文憑。彼曾榮獲2009年中國酒店星光獎之中國酒店業最佳總經理。彼於2016年8月加盟本公司。

**肖櫻林**，43歲，本公司公司秘書及董事會秘書，負責本公司上市合規管理。肖女士為英國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，以及中國註冊會計師協會會員。肖女士亦曾經擔任聯華超市股份有限公司(香港股票代號：0980)之公司秘書及董事會秘書。彼於公司秘書、資本運作、合規及信息披露、投資者關係等領域有17年豐富經驗。彼於2000年在上海社會科學院取得金融學碩士學位。彼曾於2012年10月至2015年10月期間擔任本公司之公司秘書，並在2016年10月再次加盟本公司。

# 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2016年12月31日止年度的企業管治報告。

## 遵守企業管治常規守則

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達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治是為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會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，為股東帶來最大回報。於截至2016年12月31日止年度內，除偏離上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的條文第A.6.7條者外，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。其詳情於下文載列。

## 董事會

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。董事會已向管理人員授權本集團日常經營的權力及責任。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，載於其各自的職權範圍內。

所有董事有個別及獨立接觸本公司高級管理人員的機會，以履行彼等的職責，而所有董事可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。董事會亦可接觸本公司公司秘書，以確保董事會程序及所有適用規則及法規皆獲遵守。

## 董事會組成

董事會現時包括九名董事，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。於截至2016年12月31日止年度，本公司已於所有時間遵守上市規則第3.10條及第3.10A條。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。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。

根據年度確認書，所有獨立非執行董事已根據上市規則的規定向本公司確認其獨立性，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。

### 會議常規及守則

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開董事委員會會議，則發出合理通知。議程及具完整可靠資料的所附董事會文件應在董事會會議前至少三天向所有董事送出。董事委員會會議的材料根據相關董事委員會的職權範圍送出。

本公司公司秘書負責保管所有董事會及董事委員會會議之會議紀錄，當中記錄董事會及董事委員會所審議的事宜的足夠詳情及所作出的決定，包括董事提出的任何建議或所發表的反對意見。會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

於截至2016年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成，而各董事出席本公司截至2016年12月31日止年度舉行的四次董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	任期內董事會會議 已出席次數/ 舉行次數	任期內股東大會 已出席次數/ 舉行次數
<b>執行董事</b>		
許健康先生(董事會及提名委員會主席)	4/4	1/1
許華芳先生(總裁)	4/4	1/1
肖清平先生	4/4	1/1
施思妮女士	4/4	1/1
張洪峰先生	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
許華芬女士	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	4/4	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)(附註1)	4/4	0/1
丁祖昱先生(附註2)	3/4	1/1

附註：

1. 梅建平先生因另有公務，未能出席本公司於2016年6月13日所舉行截至2015年12月31日上年度之股東大會。
2. 丁祖昱先生因另有公務，未能出席本公司於2016年8月10日舉行之董事會會議。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事應定期出席本公司之董事會及其出任委員會成員的委員會會議，並應出席股東大會。

### 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，其中載有實現董事會成員多元化之方式。本公司認為可透過多方面考慮實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均用人唯才，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終決定將按所選候選人的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出。

### 委任及重選董事

董事的委任、重選及罷免程序及過程受本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)所規管，其文本已於聯交所網站及本公司網站發佈。

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生以及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂委任函，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。

根據組織章程細則，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。董事會在提名委員會的建議下，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。所有為填補臨時空缺而獲委任之董事均須在其獲委任後之第一個股東大會上接受股東選舉，而每位董事(包括按特定年期委任的董事)每三年須至少輪值告退一次。如是者，概無董事的委任年期長於三年。

### 董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2016年12月31日止財政年度的綜合財務報表。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2016年12月31日止年度的業績及現金流，且有關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。

本公司外聘核數師有關其對綜合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。

### 主席及行政總裁

許健康先生為董事會主席，而許華芳先生則為本公司總裁。董事會主席與本公司總裁之間的職責清楚分離，確保權力及權限的平衡，以及加強他們的獨立性及問責性。

作為董事會主席，許健康先生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信息，以及向全體董事恰當地簡述董事會會議上提呈的議事。董事會主席亦鼓勵董事積極參與，為董事會作出全面貢獻，以致董事會按本集團的最佳利益行事。作為本公司的總裁，許華芳先生負責本集團的日常營運、執行董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃，以及領導本集團的管理人員。

## 董事就職介紹及持續發展

每名新委任之董事於首次履新時獲給予正式全面且度身設計之就職介紹，以確保彼等適當瞭解本公司之業務及營運，並完全知悉上市規則及有關法定規例下董事之職責及義務。

董事持續獲給予有關最新法律及監管體制以及商業環境之更新資料，以便履行職責。本公司亦會於需要時安排給予董事持續簡介會及專業發展培訓。

根據企業管治守則第A.6.5條，本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，本公司已透過舉行研討會及向董事提供培訓資料，由魏偉峰先生為董事提供專業培訓，董事於截至2016年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

座談會題目： 風險管理及內部監控，環境、社會及管治報告

座談會日期： 2016年11月27日

講者： 魏偉峰先生

參與董事： 許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、張洪峰先生、許華芬女士、梅建平先生、丁祖昱先生

## 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2016年12月31日止整個年度，均有遵守載於標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息或本集團證券的相關僱員（定義見上市規則），亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。

於截至2016年12月31日止年度，本公司迄今並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

## 董事委員會

於回顧年內，董事會轄下有3個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以掌管本公司的特定事務。所有董事委員會均以書面訂明經董事會批准的職權範圍，載有董事委員會各自的職責。董事委員會的職權範圍經不時檢討，以應付上市規則的最新修訂及本公司的需要，並於聯交所網站及本公司網站可供股東查閱。

董事委員會有充足資源以履行其職責，並可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。

## 審核委員會

於回顧年內，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

丁祖昱先生

審核委員會的職權範圍遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3.3條的規定訂立。審核委員會的主要職責是：

- 審閱財務報表、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；
- 參考外聘核數師履行工作的表現，檢討及監管與本公司外聘核數師的關係、其聘任酬金和條款，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師，向董事會作出建議；
- 檢討本公司財務監控、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠和有效；及
- 制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並向董事會作出建議。

審核委員會對本集團的風險管理及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。

於截至2016年12月31日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，以審閱財務業績，提出建議改善本集團的風險管理及內部監控並審閱本集團的持續關連交易。本公司首席財務官及本公司外聘核數師的代表均出席會議。

審核委員會個別成員出席截至2016年12月31日止年度會議的情況載列如下：

審核委員會成員	任期內審核委員會 會議出席次數／舉行次數
魏偉峰先生	2/2
梅建平先生	2/2
丁祖昱先生	1/2

## 薪酬委員會

於回顧年度，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：

梅建平先生(薪酬委員會主席)

許華芳先生

丁祖昱先生

薪酬委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第B.1.2條的規定，訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為：(i)就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式而具透明度的程序，向董事會作出建議；(ii)釐定董事及高級管理層的特定薪酬組合條款或對其作出建議(如有)；(iii)參照不時的公司目標及宗旨，檢討及批准管理層薪酬建議。

於截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，以審閱和審議本公司董事以及高級管理人員的薪酬計劃。

薪酬委員會個別成員出席截至2016年12月31日止年度會議的情況載列如下：

薪酬委員會成員	任期內薪酬委員會 會議出席次數／舉行次數
梅建平先生	2/2
許華芳先生	2/2
丁祖昱先生	2/2

## 提名委員會

於回顧年度，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(提名委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

提名委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第A.5.2條載列的規定，訂立書面職權範圍。提名委員會的主要職能為：(i)審閱董事會的架構、規模及組成；(ii)物色合適且合資格人士擔任董事會成員，並就挑選獲提名擔任董事之人選提供建議；(iii)就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；(v)審閱董事會成員多元化政策。

於截至2016年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以審議執行董事的提名及審閱董事會架構並確認董事會的組成已符合本公司所採用之董事會成員多元化政策。

提名委員會個別成員出席截至2016年12月31日止年度會議的情況載列如下：

提名委員會成員	任期內提名委員會 會議出席次數／舉行次數
許健康先生	1/1
梅建平先生	1/1
丁祖昱先生	1/1

### 風險管理及內部監控

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政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至2016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及風險管理系統充足而有效。

### 董事及高級管理層年度酬金

本公司董事及高級管理層的酬金乃按照本公司的薪酬政策及架構釐定。



根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2016年12月31日止年度按等級劃分的高級管理層成員的酬金載列如下：

按等級劃分的年度酬金	個別人士數目
人民幣800,001元及以上	3
人民幣600,001元至人民幣800,000元	2
人民幣600,000元及以下	5

截至2016年12月31日止年度的董事酬金詳情載於財務報表附註39。

### 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師關於其對本公司截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

於截至2016年12月31日止年度，涉及向本公司提供審計服務及非審計服務的已付／應付本公司外聘核數師酬金載列如下：

	已付／應付費用 (人民幣百萬元)
審核服務：	
• 年度審核(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	4.8
非審核服務：	
• 就本集團發行債券提供的服務	0.9

### 股東關係

本公司相信，採納一套透過準時刊發公布、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，可讓本公司得以與股東建立有效及適當的關係。此外，本公司股東可藉郵寄至本公司的香港營業地點並註明董事會收啟，向董事會發送其查詢及關注。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，本公司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會反映。除董事會主席外，董事委員會的主席，(倘其缺席)個別董事委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將就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20個工作日向股東派發，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)及其他相關數據。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。

## 股東提請及召開股東特別大會(包括於股東特別大會上提出決議案)的程序

- 任何兩名或多名股東在遞交申請書當日須持有本公司不少於十分之一附帶投票權可於本公司股東大會上投票的繳足資本(「合資格股東」)，有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。
- 欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室)，註明致公司秘書收啟。
- 申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。
- 本公司將檢查申請書，以及向本公司的各分支股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內安排於其後21天內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，這個結果會向合資格股東建議，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。
- 倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知股東，申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東(或任何一名或多名合資格股東，彼等須佔超過一半所有簽署申請書的合資格股東的總投票權)有權根據本公司組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東特別大會的方式自行召開股東特別大會，惟就此召開的股東特別大會必須於申請書遞交當日起計3個月內舉行。就合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

截至2016年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

## 投資者關係概覽

作為一家負責任的上市公司，本公司一直致力於保持與股東及投資者良好的溝通。本公司透過公司網站、企業傳訊、考察團、一對一會議、投行論壇及國際路演將集團最新的營運和財務表現向廣大投資者定時彙報。

本公司於2016年被邀參與了八個由各大投資銀行舉辦的亞洲論壇和研討會，其間跟約500位投資者見面溝通，除了有效地推進雙向互動，鼓勵訊息交流，亦大大提升了公司在資本市場的透明度，完善了本集團的投資者關係工作。

2016年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 6月： 花旗2016亞太房地產會議(香港)
- 10月： 格隆匯海外投資嘉年華系列峰會(深圳)
- 10月： 格隆匯海外投資嘉年華系列峰會(北京)
- 11月： 美銀美林2016中國會議(北京)
- 11月： 花旗2016第十一屆中國投資者會議(澳門)
- 11月： 格隆匯海外投資嘉年華系列峰會(上海)
- 11月： 野村亞洲高收益大會(香港)
- 12月： 格隆匯海外投資嘉年華系列峰會(廈門)

股東、投資者及媒體可透過下列途徑向本公司作出查詢：

- 電話號碼： +86-21-5175 9999\*8301/8322  
+852-2169 1900
- 以郵寄方式： 中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈8樓  
香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室
- 致： 陶驍杰先生／劉琰女士
- 以電郵方式： [ir@powerlong.com](mailto:ir@powerlong.com)



# 董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2016年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

## 業績及股息

本集團截至2016年12月31日止年度之業績載於本年報第70至166頁。

於2017年3月20日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息每普通股港幣16.0分，末期股息須待本公司股東(「股東」)將於2017年5月22日(星期一)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘獲股東批准，末期股息將於2017年6月8日(星期四)或前後派發予2017年6月1日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

為確定合資格可享有末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年5月25日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港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17樓1712-1716室。

回顧年內無派發中期股息，並概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 儲備

本集團及本公司儲備於截至2016年12月31日止年度之變動詳情分別載列於綜合權益變動表以及綜合財務報表附註38(a)。

於2016年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,384百萬元(2015年：人民幣2,893百萬元)。

## 股本

於回顧年度內本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 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。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第167至168頁。

## 借貸

本公司及本集團於2016年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

## 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。

## 業務回顧

本集團於年內的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第8至12頁的主席報告書。本公司面臨的潛在風險及不明朗因素的描述載於本年報第25至34頁的管理層討論及分析。自截至2016年12月31日止財政年度起已發生並影響本公司的重要事件詳情載於綜合財務報表附註40。

## 環保與遵守法律及法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國地產發展商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國全國、省及市政府所訂立的多項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規。合規程序已適當進行，以確保符合適用法律、規例及法規。於回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，相關僱員及相關營運單位不時留意適用法律、規例及法規的任何變動。

## 與持份者關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力與僱員設立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。

本公司提供公平而安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪金及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善於其職位上的表現及實現自我價值。

本集團明白到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品十分重要。本集團透過與客戶持續互動提升關係，以了解產品不斷變化的市場需求，本集團因而可主動作出回應。本集團亦已設立程序處理客戶投訴，確保客戶投訴可妥為及時處理。

## 董事會報告

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

### 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(總裁)  
肖清平先生(執行副總裁)  
施思妮女士  
張洪峰先生

#### 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  
丁祖昱先生

根據本公司之組織章程細則第16.18條，現時三分一董事(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)應輪席退任，每位董事(包括獲指定任期的董事)應至少每三年輪席退任。因此，許健康先生、魏偉峰先生及梅建平先生將輪流退任董事，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、張洪峰先生及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂一項委任函，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，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。

### 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。

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註39。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

自2016年12月1日起實施基本年度董事酬金之變動，根據上市規則第13.51B(1)條載列如下：

董事姓名	董事酬金金額
魏偉峰先生	300,000港元
梅建平先生	300,000港元
丁祖昱先生	300,000港元

## 管理合同

於回顧年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

## 董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註36及下文「關連交易」一節內所披露者外，董事概無於本公司、其任何附屬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其他合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康先生、許華芳先生及許華芬女士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大酒店及晉江寶龍大酒店。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2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。廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店的詳情載於本公司日期為2009年9月25日的招股章程(「招股章程」)內。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，概無董事或其關聯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。

天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士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。本公司的不競爭契據(「不競爭契據」)的詳情載於招股章程內。

本公司已從天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士接獲年度確認書，其已全面遵守不競爭契據下的義務。

## 彌償及保險條文

本公司的組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償所其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2016年12月31日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為董事及高級人員就對董事採取的法律行動安排適合的責任保險。

## 購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對將為及曾經為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. 購股權計劃

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之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬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本年報日期佔已發行股份數目的百分比：

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400,000,000股股份(相當於在本年報日期的已發行股份數目約10.01%)。



**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／或上市規則不時作出的其他規定，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. 根據購股權計劃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日內於每份授出支付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)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5個營業日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2016年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 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. 首次公開發售前購股權計劃的目的：

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首次公開發售前合資格參與者(定義見下文第2段)。首次公開發售前購股權計劃將向首次公開發售前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) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留首次公開發售前合資格參與者或與彼等保持業務關係，而彼等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之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- (iii) 於採納首次公開發售前購股權計劃日期前本公司任何附屬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3年的本公司或其附屬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本年報日期佔已發行股份數目的百分比：

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(於本年報日期約為已發行股份數目的1.00%)。

## 4. 根據首次公開發售前購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

行使期	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日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

## 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2016年 12月31日
		於2016年 1月1日	年內授出	年內已行使/ 失效/註銷	
許健康先生	2014年9月16日至 2016年9月15日	1,400,000	-	(1,400,000)	-
	總計	1,400,000	-	(1,400,000)	0
許華芳先生	2014年9月16日至 2016年9月15日	440,000	-	(440,000)	-
	總計	440,000	-	(440,000)	0
肖清平先生	2014年9月16日至 2016年9月15日	360,000	-	(360,000)	-
	總計	360,000	-	(360,000)	0
施思妮女士	2014年9月16日至 2016年9月15日	240,000	-	(240,000)	-
	總計	240,000	-	(240,000)	0
張洪峰先生	2014年9月16日至 2016年9月15日	100,000	-	(100,000)	-
	總計	100,000	-	(100,000)	0
董事	總計	2,540,000	-	(2,540,000)	0
僱員	2014年9月16日至 2016年9月15日	1,848,000	-	(1,848,000)	-
僱員	總計	1,848,000	-	(1,848,000)	0
	總計	4,388,000	-	(4,388,000)	0

於2016年9月15日，根據首次公開發售前購股權計劃授出及於行使期間尚未行使的購股權已失效及不再具有其他效力。概無其他根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權。

## 股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日獲董事會採納(「股份獎勵計劃」)，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。回顧年內，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據股份獎勵計劃，股份將由獨立受託人購入，涉及款項由本公司支付，並以信託方式替入選僱員持有股份直至各有關歸屬期完結為止。獲歸屬之股份將無償轉讓予入選僱員。根據股份獎勵計劃授出獎勵的股份總數合共不超過本公司於採納日期已發行股份數目的2%。有關股份獎勵計劃的規則的詳情載於本公司日期為2010年12月2日的公佈。

於2013年6月6日及2014年5月29日，董事會成立的執行委員會議決向合資格僱員(定義見股份獎勵計劃規則)分別授予合共7,502,000股及8,958,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。授予詳情請見本公司於2013年6月6日及2014年5月29日的公佈。

於2016年11月27日，董事會議決修訂股份獎勵計劃規則以延長股份獎勵計劃的信託期限，本公司與滙豐信託(香港)有限公司訂立信託契約(定義見本公司日期為2016年12月2日之公告)的修正契約，將信託期限由2016年12月2日延至2017年12月31日。詳情載於本公司日期為2016年12月2日的公佈。

向合資格僱員(包括本公司執行董事)授予的獎勵股份摘要如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目		合計
	於2013年 6月6日授予	於2014年 5月29日授予	
許健康先生	324,000	662,000	986,000
許華芳先生	324,000	462,000	786,000
肖清平先生	444,000	367,700	811,700
施思妮女士	230,000	273,400	503,400
張洪峰先生	92,000	92,300	184,300
餘下屬合資格僱員且並非本公司關連人士(定義見上市規則) 的獲獎勵人士	3,093,600	4,900,000	7,993,600

於2016年7月1日，50%的獎勵股份已歸屬於各合資格僱員；餘下50%的獎勵股份將於2017年7月1日歸屬於各合資格僱員。

## 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2016年12月31日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定知會本公司及聯交所(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(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄(i)在本公司存置的登記冊內，或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

### 本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				相關股份數目權益		佔本公司已發行股份權益概約百分比 (附註3)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益	其他權益 (附註1)	購股權 (附註2)	總計	
許健康先生	27,972,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註4)	493,000	-	1,836,902,000	45.95%
許華芳先生	8,595,000	503,400	568,400,000 (附註5)	393,000	-	577,891,400	14.46%
肖清平先生	405,850	-	-	405,850	-	811,700	0.02%
施思妮女士	251,700	577,388,000	-	251,700	-	577,891,400	14.46%
張洪峰先生	92,150	-	-	92,150	-	184,300	0.01%
許華芬女士	-	-	149,480,000 (附註6)	-	-	149,480,000	3.74%

附註：

1. 彼等指根據股份獎勵計劃向董事授出之獎勵股份。股份獎勵計劃詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節披露。
2. 彼等指根據首次公開發售前購股權計劃向董事及/或彼等各自的關聯人士授出之購股權權益。購股權詳情已按上市規則規定於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註18內披露。
3. 該等百分比已根據於2016年12月31日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
4. 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
5. 該等股份由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資及實益擁有。
6. 該等股份由樺龍控股有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2016年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士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。

## 主要股東權益

於2016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：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 權益概約 百分比 (附註2)
許健康先生	個人權益	28,465,000 (附註3)	45.95%
	配偶權益	2,800,000	
	受控制法團所持有的權益	1,805,637,000	
天龍控股有限公司	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
許華芳先生	個人權益	8,988,000 (附註4)	14.46%
	配偶權益	503,400 (附註5)	
	受控制法團所持有的權益	568,400,000	
藍天控股有限公司	實益擁有人	568,400,000	14.22%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

附註：

- 所有權益為好倉。
- 該等百分比已根據於2016年12月31日的已發行股份總數（即3,997,303,000股股份）計算。
- 該等股份指(i)由許健康先生實益擁有的27,479,000股股份；根據股份獎勵計劃向許健康先生授出之(ii) 493,000股已歸屬獎勵股份及(iii) 493,000股已獲授但未歸屬之獎勵股份。
- 該等股份指(i)由許華芳先生實益擁有的8,202,000股股份；根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出之(ii) 393,000股已歸屬獎勵股份及(iii) 393,000股已獲授但未歸屬之獎勵股份。
- 該等股份指根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出之(i)251,700股已歸屬獎勵股份及(ii)251,700股已獲授但未歸屬之獎勵股份。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2015年12月24日，本公司宣布贖回於2018年到期11.25%的2.5億美元優先票據（「2018年票據」）之所有未贖回金額（「贖回」）。贖回已於2016年1月25日完成，總贖回價為278,125,000美元，而所有2018年票據已被註銷，並從聯交所正式上市名單上除牌。有關贖回詳情請參閱本公司日期分別為2015年12月24日、2016年1月25日及2016年3月1日的公佈。

於2016年10月18日，本公司宣佈根據日期為2016年10月18日的購買要約（「購買要約」）提出收購要約。收購要約旨在於到期前註銷全部未償還的2017年到期10.75%的人民幣15億元優先票據（「2017年票據」）。收購要約於2016年10月26日下午五時正屆滿，2017年票據持有人已提交及獲接納購買本金額人民幣879,680,000元（佔於該日的未償還2017年票據本金總額合共人民幣1,500,000,000元的約58.7%）。收購要約已於2016年11月2日完成，購回獲接納2017年票據支付予獲接納2017年票據持有人的總金額約為人民幣939,721,173元（包括應計利息），根據收購要約購回的2017年票據已予註銷。未償還的2017年票據本金總額為人民幣620,320,000元。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2016年10月18日、2016年10月26日及2016年11月2日的公佈。

於2016年11月25日，本公司購買1,600,000美元本金額於2021年到期4.875%的2億美元優先票據，總代價為1,484,033美元。

除上文披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 關連交易

若干載於綜合財務報表附註36的關聯方交易亦構成本公司不獲豁免關連交易，並須按照上市規則第14A章予以披露。下列交易為本集團於回顧年內的關連交易。

於2016年9月1日，本公司主席、執行董事兼主要股東許健康先生的配偶許太太（即黃麗真女士）與本公司多家全資附屬公司訂立4份買賣協議，據此本集團的有關成員公司同意出售而許太太同意購買位於(i)廈門寶龍御湖官邸的兩幢別墅及11個配套停車位；(ii)廈門寶龍一城的若干公寓；(iii)上海青浦寶龍廣場的一間公寓；及(iv)虹橋寶龍城的一幢別墅物業，總代價為人民幣101,709,994元。該交易的詳情請參閱本公司日期為2016年9月1日的公佈。

許太太為本公司主席、執行董事兼主要股東許健康先生的配偶，許太太為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，許太太與本集團的有關成員公司訂立的各份買賣協議均構成本公司一項關連交易。



## 持續關連交易

### 1. 向廈門寶龍信息購買辦公室設備

於2008年9月4日，本公司間接全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)與廈門寶龍信息產業發展有限公司(「廈門寶龍信息」)訂立辦公室設備購買協定(「設備購買協定」)，自2009年1月1日起至2011年12月31日止為期3年。根據該協定，廈門寶龍信息及其附屬公司將向本集團供應辦公室設備(例如印表機、影印機、電腦、傳真機及網路服務器)。設備購買協定年期屆滿後，雙方又於2011年12月31日訂立重續協定延長至2014年12月31日(「2012設備購買協定」)及2014年12月24日再次訂立重續協定至2017年12月31日(「2015設備購買協定」)，2012設備購買協定及2015設備購買協定之詳情請分別參閱本公司日期為2012年1月3日及2014年12月24日的公佈。

廈門寶龍信息分別由廈門寶龍集團及聚友國際投資有限公司(「聚友國際」)擁有51%及49%權益。廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%權益，聚友國際由本公司主要股東許健康先生的兒子許華芳先生和女兒許華芬女士合共擁有24.84%權益。故此，廈門寶龍信息為本公司的關連人士。

根據2015設備購買協定，預期本集團截至於2017年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣8,600,000元、人民幣11,000,000元及人民幣14,000,000元。於回顧年度，在2015設備購買協定下，2016年度交易的實際總金額為人民幣2,684,000元，並未超過年度上限。

### 2. 與福建平安訂立之安保服務協定

於2010年7月1日，本公司與福建平安報警網路有限公司(「福建平安」)訂立一項安保服務協定(「安保服務協定」)，年期自2010年7月1日起至2012年12月31日止。根據該協定，福建平安同意為本集團提供特定安保智慧系統服務。安保服務協定年期屆滿後，雙方又於2012年12月28日訂立重續協定至2015年12月31日(「2013安保服務協定」)及2015年12月28日再次訂立重續協定至2018年12月31日結束(「2016安保服務協定」)，安保服務協定、2013安保服務協定及2016安保服務協定之詳情請分別參閱本公司日期為2010年7月1日、2012年12月28日及2015年12月28日的公佈。

福建平安為廈門寶龍信息的全資附屬公司，廈門寶龍信息分別由廈門寶龍集團及聚友國際擁有51%及49%權益。廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%權益，聚友國際由本公司主要股東許健康先生的兒子許華芳先生和女兒許華芬女士合共擁有24.84%權益。故此，福建平安為本公司的關連人士。

## 董事會報告

根據2016安保服務協定，預期本集團於截至2018年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣100,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣140,000,000元。於回顧年度，在2016安保服務協定下，2016年度交易的實際總金額為人民幣52,892,000元，並未超過年度上限。

根據第14A.55條，獨立非執行董事確認上述持續關連交易已：(a)於本集團的日常及一般業務過程中進行；(b)按正常商業條款或按本集團而言，不遜於給予或獲自獨立第三方的條款進行；及(c)根據相關協議規限各自交易的條款進行，而有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師獲委聘就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易的審查結果及結論發出無保留意見函件。核數師函件的副本經已由本公司提交聯交所。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

於2016年5月20日，本公司作為借款人、本公司部分子公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司作為貸款人就一筆利率為倫敦同業拆借利率上加4% 120,000,000美元三年期貸款融資(「融資」)訂立一份融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接法定及實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成融資協議下之違約事項。有關融資的詳情，請參閱本公司日期為2016年5月20日的公告。

### 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。於截至2016年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。本公司採用的企業管治常規資料載於本年報第40頁至第49頁的「企業管治報告」內。

### 公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2016年12月31日止年度及直至本年報日，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數目總額25%以上。

## 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%及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團總採購額30%。

概無董事及其緊密關聯人士(定義見上市規則)或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目)於本集團任何五大供貨商股份數目中擁有任何權益。

## 捐款

截至2016年12月31日止年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣70,027,000元(2015年：人民幣30,038,000元)。

## 核數師

須於應屆股東週年大會上退任的羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2016年12月31日止年度綜合財務報表，本公司將於應屆股東週年大會上提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

許健康

主席

香港，2017年3月20日



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶龍地產控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70至166頁的綜合財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業的評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4及8。</p>	<p>有關管理層對投資物業的估值進行的程序包括：</p>
<p>貴集團的投資物業按公允價值列賬。於2016年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣344億元，相當於貴集團資產總值的43%，而截至2016年12月31日止年度投資物業公允價值收益為人民幣15億元。</p> <p>貴集團的投資物業已獲獨立外部估值(包括已落成物業及在建物業)，以支持管理層的估計。投資物業的估值取決於若干關鍵假設，該等假設須有重大的管理上的判斷，包括有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價。在建投資物業的估值亦取決於竣工的估計成本。</p>	<p>(i) 我們評估了獨立外聘估值師的勝任能力、專業能力及客觀性；</p> <p>(ii) 我們採用內部估值專家評估估值所用方法的合適性及關鍵假設的合理性，包括有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價。我們同意估值所用的有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價符合我們內部設定的標準，以及近期就貴集團投資物業的地點及分部的經驗及市場研究。我們亦就關鍵假設進行了敏感度分析；</p>
<p>我們十分關注此方面，是由於貴集團綜合財務報表內的投資物業結餘較大，釐定估值所用的關鍵假設及估計時涉及重要判斷。</p>	<p>(iii) 我們查核了估值所用輸入數據的準確性及相關性；</p> <p>(iv) 就建投資物業而言，我們評估管理層對竣工成本的估計的合理性，當中會查核將預算建築成本與跟賣方簽訂的合約，以及相近物業的實際建築成本，並測試截至目前為止已產生的實際成本。</p> <p>我們認為上述證據支持就投資物業的評估作出的關鍵假設。</p>

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2017年3月20日

# 綜合資產負債表

12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	2,797,942	2,354,664
土地使用權	7	1,050,746	1,033,527
投資物業	8	34,353,397	28,370,318
採用權益法核算之投資	14	2,605,100	1,523,949
遞延所得稅資產	22	359,998	394,724
可供出售金融資產	13	413,250	318,000
預付款	12	724,667	407,880
		<b>42,305,100</b>	<b>34,403,062</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	8,940,371	13,010,714
持作銷售竣工物業	10	11,302,986	9,086,095
貿易及其他應收款	11	4,568,119	2,392,543
預付款	12	1,417,199	671,529
預付稅項		418,440	356,048
可供出售金融資產	13	–	16,491
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		27,003	–
受限制現金	15	1,174,497	1,085,889
現金及現金等價物	16	8,973,804	5,639,843
		<b>36,822,419</b>	<b>32,259,152</b>
<b>總資產</b>		<b>79,127,519</b>	<b>66,662,214</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	17	2,683,046	2,979,696
其他儲備	18	654,900	656,386
保留盈利		19,280,371	16,808,903
		<b>22,618,317</b>	<b>20,444,985</b>
永續資本工具	19	1,730,075	1,305,161
非控制性權益		1,591,857	1,008,383
<b>總權益</b>		<b>25,940,249</b>	<b>22,758,529</b>



12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	20	22,490,090	16,635,538
遞延所得稅負債	22	4,041,526	3,685,327
衍生金融工具	21	–	170,907
		<b>26,531,616</b>	20,491,772
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	23	11,234,343	9,950,897
客戶墊款		4,073,472	4,563,340
即期所得稅負債	24	3,701,501	2,815,776
借貸	20	7,536,083	6,010,951
衍生金融工具	21	110,255	70,949
		<b>26,655,654</b>	23,411,913
<b>總負債</b>		<b>53,187,270</b>	43,903,685
<b>權益及負債總額</b>		<b>79,127,519</b>	66,662,214

第70至166頁的財務報表已於2017年3月20日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

第76至166頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	5	14,295,617	11,907,300
銷售成本	25	(9,517,476)	(7,985,447)
<b>毛利</b>		<b>4,778,141</b>	<b>3,921,853</b>
投資物業公允價值收益－淨額	8	1,519,884	1,503,628
銷售及營銷成本	25	(480,839)	(486,118)
行政開支	25	(756,913)	(735,212)
其他收益／(虧損)－淨額	27	9,857	(140,586)
匯兌收益／(虧損)－淨額	28	2,343	(9,178)
<b>經營利潤</b>		<b>5,072,473</b>	<b>4,054,387</b>
融資成本－淨額	29	(678,968)	(364,189)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	14	314,295	157,659
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,707,800</b>	<b>3,847,857</b>
所得稅開支	30	(1,958,596)	(1,512,768)
<b>年度利潤</b>		<b>2,749,204</b>	<b>2,335,089</b>
<b>其他全面收入</b>			
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項)	18	11,180	8,549
<b>年度其他全面收入總額(扣除稅項)</b>		<b>11,180</b>	<b>8,549</b>
<b>年度全面收入總額</b>		<b>2,760,384</b>	<b>2,343,638</b>
<b>以下應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		2,464,682	2,071,110
永續資本工具持有人		145,765	153,100
非控制性權益		138,757	110,879
		<b>2,749,204</b>	<b>2,335,089</b>
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		2,475,862	2,079,659
永續資本工具持有人		145,765	153,100
非控制性權益		138,757	110,879
		<b>2,760,384</b>	<b>2,343,638</b>
年度本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	31		
—基本		62.321	52.408
—攤薄		62.220	52.319

第76至166頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本工具	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>							
於2016年1月1日餘額	2,979,696	656,386	16,808,903	20,444,985	1,305,161	1,008,383	22,758,529
全面收入：							
年度利潤	-	-	2,464,682	2,464,682	145,765	138,757	2,749,204
年度其他全面收入	-	11,180	-	11,180	-	-	11,180
年度全面收入總額	-	11,180	2,464,682	2,475,862	145,765	138,757	2,760,384
與擁有人交易：							
股息	(305,376)	-	-	(305,376)	-	(17,649)	(323,025)
首次公開發售前購股權計劃							
— 購股權到期	-	(7,734)	7,734	-	-	-	-
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	2,778	-	2,778	-	-	2,778
— 歸屬獎勵股份	8,726	(8,726)	-	-	-	-	-
發行永續資本工具	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
贖回永續資本工具	-	-	-	-	(600,000)	-	(600,000)
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(120,851)	-	(120,851)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	-	462,366	462,366
出售可供出售金融資產	-	68	-	68	-	-	68
與擁有人交易總計	(296,650)	(13,614)	7,734	(302,530)	279,149	444,717	421,336
撥作法定儲備	-	948	(948)	-	-	-	-
於2016年12月31日餘額	2,683,046	654,900	19,280,371	22,618,317	1,730,075	1,591,857	25,940,249

## 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本工具	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>							
於2015年1月1日餘額	2,979,696	664,827	14,965,316	18,609,839	1,302,139	697,504	20,609,482
全面收入：							
年度利潤	-	-	2,071,110	2,071,110	153,100	110,879	2,335,089
年度其他全面收入	-	8,549	-	8,549	-	-	8,549
年度全面收入總額	-	8,549	2,071,110	2,079,659	153,100	110,879	2,343,638
與擁有人交易：							
股息	-	-	(249,414)	(249,414)	-	-	(249,414)
首次公開發售前購股權計劃							
— 購股權到期	-	(38,055)	38,055	-	-	-	-
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	4,901	-	4,901	-	-	4,901
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(150,078)	-	(150,078)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	-	200,000	200,000
與擁有人交易總計	-	(33,154)	(211,359)	(244,513)	(150,078)	200,000	(194,591)
撥作法定儲備	-	16,164	(16,164)	-	-	-	-
於2015年12月31日餘額	2,979,696	656,386	16,808,903	20,444,985	1,305,161	1,008,383	22,758,529

第76至166頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動產生的現金	33	3,479,645	2,753,544
已付中國企業所得稅		(443,839)	(307,506)
已付中國土地增值稅		(301,159)	(361,408)
已付利息		(1,364,745)	(1,592,152)
<b>經營活動所得的現金淨額</b>		<b>1,369,902</b>	<b>492,478</b>
<b>投資活動現金流</b>			
購置物業及設備		(471,512)	(337,815)
購置土地使用權		(45,410)	(259,559)
投資物業建設費用付款		(2,413,638)	(768,375)
出售設備所得款項		409	161
購買可供出售金融資產		(80,000)	(307,200)
股權投資預付款		(724,667)	(407,880)
於合營公司及聯營公司之投資		(370,233)	–
出售投資物業所得款項		24,948	–
出售可供出售金融資產		16,233	–
給予關聯方的現金墊款		(946,817)	–
收購一家附屬公司		–	(146,997)
關聯方償還現金墊款		–	10,285
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(5,010,687)</b>	<b>(2,217,380)</b>
<b>融資活動現金流</b>			
非控制性權益注資		462,366	200,000
借貸所得款項		25,684,374	14,070,423
償還借貸		(16,377,590)	(10,750,772)
贖回優先票據		(2,659,573)	–
結算衍生金融工具		(154,610)	–
擔保按金增加		(55,905)	(446,136)
關聯方給予的現金墊款		1,635,540	1,107,634
向關聯方償還現金墊款		(1,527,066)	(779,246)
向永續資本工具持有人之分派		(120,851)	(150,078)
支付予本公司擁有人的股息		(305,376)	(249,414)
支付予非控制性權益的股息		(17,649)	–
贖回永續資本工具		(600,000)	–
發行永續資本工具所得款項		1,000,000	–
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>6,963,660</b>	<b>3,002,411</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>3,322,875</b>	<b>1,277,509</b>
年初現金及現金等價物	16	5,639,843	4,345,757
外幣匯率變動影響		11,086	16,577
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>16</b>	<b>8,973,804</b>	<b>5,639,843</b>

第76至166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

寶龍地產控股有限公司(「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，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)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。

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

該等財務報表於2017年3月20日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合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。

### 2.1 編製基準

本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就可供出售金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、投資物業及衍生金融工具的重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之該等綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對該等綜合財務報表而言屬於重大的範疇，乃於附註4披露。

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	有關收購共同控制業務權益的會計方法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號	獨立財務報告之權益法
2014年之年度改進	年度改進計劃之2012年至2014年週期
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

採納以上修訂並無對本期間或過往期間產生任何重大影響，亦不大可能影響未來期間。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 並未採納的新訂及經修訂準則

已頒佈但尚未於截至2016年1月1日開始之財政年度生效及本集團無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號 (附註(i))	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份支付交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港會計準則第10號及第28號 (修訂本)	投資者及其聯營公司或 共同控制實體之間的資產出售或 出資	遞延

預期該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，惟載於附註(i)者除外。

#### (i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

香港會計師公會已為確認收入頒佈一項新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋貨品及服務合約及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合同的規定。新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。該準則允許採納完整追溯調整法或經修訂追溯調整法。

管理層目前正評估採納新準則對本集團財務報表的影響並已識別下列可能會受影響之方面：

- 服務收益—採用香港財務報告準則第15號或會導致確認獨立履約責任，這可能會影響收益的確認時間。
- 履行合約產生的若干成本的會計處理—根據香港財務報告準則第15號，現時支銷的若干成本可能需確認為資產；及

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 並未採納的新訂及經修訂準則(續)

##### (i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(續)

退貨權－香港財務報告準則第15號規定，在資產負債表內獨立呈列從客戶收回貨品的權利及退款責任。

現階段，本集團未能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號須在2018年1月1日或之後開始的財政年度採納。現階段，本集團不擬在其生效日期前採納有關準則。

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

##### (a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價根據所轉讓資產、被收購方前所有者所產生負債及本集團發行股本權益的公允價值計算。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。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，初步按收購日期之公允價值計量。

本集團以逐項收購為基礎，確認於被收購人的任何非控股權益。被收購人的非控股權益為現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有該實體資產淨值的應佔百分比，按公平值或按現時所有權權益在被收購人可識別資產淨值已確認金額的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按收購日公平值計量，除非香港財務報告準則規定另外的計量基準。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新計量為收購日期的公允價值，而該重新計量產生的收益或虧損於損益確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益內入賬。

轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允價值高於所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘為議價購買的情況，如轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

##### (b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權之非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為所有者之身分與所有者進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

##### (c) 出售附屬公司

集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關之任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則所指定／准許的另一類別權益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值之方法記賬。成本包括投資的直接應佔費用。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之賬目內。

當收到於附屬公司之投資之股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間之全面收入總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值會有所增減以確認投資者於收購日期後應佔被投資方的損益。本集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽。於收購聯營公司擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。

倘於聯營公司的所有權權益減少，但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔的收購後損益於收益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入變動於其他全面收入內確認，並會對投資賬面值作出相應調整。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或代該聯營公司支付款項。

本集團於各報告日期釐訂是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資產生減值。倘出現減值，則本集團按聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於全面收益表內「採用權益法核算之投資之分佔利潤」項下確認有關金額。

本集團與其聯營公司間的上游及下游交易所產生的損益於集團財務報表確認，惟僅以非關聯投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的政策一致。於聯營公司的股本權益遭攤薄而產生的盈虧於全面收益表內確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 共同安排

本集團已就所有共同安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，視乎各投資者的合約權利及義務，於共同安排的投資分類為合作經營或共同控制實體。本集團已評估共同安排的性質並釐定其為共同控制實體。共同控制實體按權益法入賬。

根據權益會計方法，於共同控制實體的權益初步按成本確認，並於其後作出調整，以在其他全面收入中確認本集團應佔的收購後損益及變動。本集團於共同控制實體之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購共同控制實體擁有權權益後，共同控制實體成本與本集團應佔共同控制實體之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。若本集團應佔共同控制實體虧損相等於或超逾於該等共同控制實體的權益(包括實質上構成本集團於共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非其已產生責任或代表共同控制實體作出付款。

本集團及其共同控制實體之間的交易所產生的未變現收益會予以抵銷，惟以本集團於共同控制實體的權益為限。未變現虧損亦會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。共同控制實體的會計政策已作必要更改，確保與本集團所採納的政策一致。

### 2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者(「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，已被識別為作出策略決定的執行董事。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值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全面收益表中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (b) 交易及結餘(續)

與借貸有關之外匯收益及虧損乃於全面收益表「融資成本－淨額」呈列。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「匯兌收益／(虧損)－淨額」內呈列。

以外幣計值被分類為可供出售的貨幣證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額確認為損益，賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認。

非貨幣金融資產及負債(例如按公允價值計量且其變動計入損益持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額計入在其他全面收入內。

#### (c) 集團實體

擁有功能貨幣有別於呈報貨幣的本集團實體(各自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結算日的收市匯率換算；
- 集團實體的每份綜合全面收益表的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易日期現行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收入中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 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，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值乃終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益支銷。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	20–40年
汽車	4–5年
傢俬、裝置及設備	3–25年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合全面收益表的「其他收益／(虧損)－淨額」內。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。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。於竣工時，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撇減至其可收回金額(附註2.9)。

### 2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃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。投資物業亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。在此情況下，有關經營租賃乃以猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各結算日釐定之公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建中投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。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、位置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。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，繼續以公允價值計量。

在建中投資物業之公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建中投資物業公允價值能否可靠釐定，管理層考慮以下因素(其中包括)：

- 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。

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損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允價值收益－淨額」。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

倘本集團於公平交易中按公允價值出售物業，緊接該出售前的賬面值經調整至成交價，而該調整記錄於收益表投資物業公允價值調整淨收益內。

持作銷售竣工物業於與另一方訂立的經營租約生效可作為此事之佐證時轉讓至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其過往賬面值間的差額於損益確認。

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。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於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號重估的相同方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回此前的減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收入確認，及直接撥入權益項下的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

### 2.9 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之無形資產或未可使用的無形資產毋須攤銷，惟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。

### 2.10 金融資產

#### 2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類如下：按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、貸款及應收款以及可供出售金融資產。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。

##### (a) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益之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，金融資產會分類為此類別。此類別內之資產如預期於12個月內結算，會分類為流動資產，否則會分類為非流動。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產(續)

#### 2.10.1 分類(續)

##### (b) 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，惟於報告期末後12個月後結算或預期結算的金額除外。此等款項均被分類為非流動資產。貸款及應收款包括資產負債表中「貿易及其他應收款」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註2.14及附註2.15)。

##### (c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非投資到期或管理層有意在報告期末12個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。

##### (d) 衍生工具

衍生工具最初於訂立衍生工具合約當日按公允價值確認，其後按公允價值重新計量。除非衍生工具指定為用作對沖交易，否則會分類為持作交易用途。此類別內之資產如預期於12個月內結算，會分類為流動資產，否則會分類為非流動。

#### 2.10.2 確認及計量

定期買賣金融資產於交易日(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量且其變動計入損益之金融資產的投資均初步按其公允價值加交易成本確認。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產均初步按公允價值確認，而交易成本則於收益表中支銷。金融資產乃從投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓，而本集團轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。可供出售金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後以實際利率法按攤銷成本入賬。

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

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動乃於其他全面收入內確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產(續)

#### 2.10.2 確認及計量(續)

當分類為可供出售的證券出售或減值時，於權益內確認的累計公允價值調整列入綜合全面收益表中「其他收益／(虧損)－淨額」內。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息乃於全面收益表內確認為其他收入的一部分。可供出售股本工具的股息乃於確立本集團收取款項的權利時於全面收益表內確認為其他收入的一部分。

### 2.11 抵銷金融工具

當存在可依法執行權利以抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結清負債時，金融資產及負債乃予以抵銷，而淨額則在資產負債表呈報。法定可執行權利須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

### 2.12 金融資產減值

#### (a) 以攤銷成本列賬之資產

本集團會於各報告期末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初步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能可靠地作出估計，有關之金融資產方被視為減值及產生減值虧損。

減值證據可包括一名或一組債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款類別而言，虧損金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生之未來信用損失)之現值兩者之差額計量。資產賬面值予以削減，而虧損金額則在損益確認。如貸款或持至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損之貼現率為按合同釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，本集團可按某工具可觀察市價為公允價值之基礎計量其減值。

如在其後期間，減值虧損之款項減少，而此減少可客觀地聯繫至減值確認後才發生之事件(例如債務人之信用評級有所改善)，則過往確認減值虧損之撥回於全面收益表內確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產減值(續)

#### (b) 分類為可供出售資產

本集團於結算日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情況。

就債務證券而言，倘存在證據顯示出現減值，其累計損失(以購入成本與現時公允價值間的差額計量)減該金融資產以往於損益內確認的任何減值虧損會於權益內撇銷，並於損益內確認。如其後期間被分類為可供出售債務工具的公允價值增加，而該增加可客觀地與減值虧損於損益內確認後出現的事件相關，則減值虧損將於綜合收益表撥回。

就股本投資而言，證券之公允價值重大或持續下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。倘存在證據顯示出現減值，其累計損失(以購入成本與現時公允價值間的差額計量)減該金融資產以往於損益內確認的任何減值虧損會於權益內撇銷，並於損益內確認。於綜合收益表內確認的股本工具減值虧損不會透過綜合收益表撥回。

### 2.13 開發中物業及持作銷售竣工物業

開發中物業及持作銷售竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、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。

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。

除非相關物業開發項目之建設期預計不會於一個正常營運週期內完成，否則開發中物業將列為流動資產。

### 2.14 貿易及其他應收款

貿易應收款乃就於日常業務過程中就售出的物業或提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期貿易及其他應收款於一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運周期)收回，則有關貿易及其他應收款被分類為流動資產，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扣除減值撥備按攤銷成本計量。

### 2.15 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、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」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等價物。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 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)。

倘任何集團實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔的新增成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘普通股其後被重新發行，任何已收代價於扣除任何直接應佔的新增交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

### 2.17 永續資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類作權益的一部分。

### 2.18 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運週期)，貿易及其他應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

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。

### 2.19 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利息法於借貸期間內在收益表確認。

倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

除非本集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期末後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

與合資格資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之一般及特定借貸成本，乃撥作該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 借貸及借貸成本(續)

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借貸的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過本報告期期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

### 2.20 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，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。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家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。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；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，則並不予入賬。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(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅會於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

#### (c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

### 2.21 僱員福利

#### (a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類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該等計劃作出供款。

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。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等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(「強積金計劃」)，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。該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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### (b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

### 2.22 以股份為基礎付款

#### (a) 以權益償付以股份為基礎之交易

本集團設有一項以權益償付以股份為基礎的補償計劃。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。僱員為獲授購股權而提供服務的公允價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 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
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權數目。其在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。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前提供服務，因而授出日期的公允價值乃就確認服務開始至授出日期止期間之開支而估計。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本(及股份溢價)。

#### (b) 與集團實體進行以股份為基礎付款之交易

本公司向本集團之附屬公司僱員授出其股本工具之購股權，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附屬公司之投資，並相應計入母公司實體賬目的權益內。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去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。

撥備按為履行責任所預計需要產生支出之現值計量，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，惟於財務報表附註內披露。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。

### 2.24 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，為就物業銷售及服務收入的應收金額，並在扣除折扣、增值稅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。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。

#### (a) 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付款項均列賬於綜合資產負債表的流動負債「客戶墊款」項下。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認(續)

(b) **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。

(c) **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。

(d) **酒店營運**

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於交付貨品及提供服務時確認。

(e) **零售銷售**

專櫃銷售的佣金收入於相關店鋪出售貨品時確認。

### 2.25 利息收入

利息收入採用實際利息法進行確認。倘一項貸款及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。已減值貸款及應收款的利息收入採用原實際利率確認。

### 2.26 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

### 2.27 租賃

凡擁有權的絕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。

**本集團為承租人**

根據經營租賃作出的付款(扣除收取出租人的任何優惠)，按租賃期以直線法於損益支銷。

**本集團為出租人**

當根據經營租賃出租資產時，該等資產按資產的性質於綜合資產負債表列賬。租賃收入按租賃期以直線法於損益確認。

### 2.28 股息分派

向本公司的擁有人作出的股息分派，於獲得有關本公司的擁有人批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.29 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金融負債。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。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支之最佳估計現值，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：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、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財務表現的潛在不利影響。

### 3.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2016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、受限制現金、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產以及其他應付款及借貸，按港元或美元列值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的營運業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	161,929	70,174
— 美元	341,701	507,771
	503,630	577,945
金融負債		
— 港元	270,733	1,272,142
— 美元	3,571,656	5,297,468
	3,842,389	6,569,610

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的金融項目，於年終因應匯率5%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年度稅後利潤及淨資產的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度利潤上升／(下跌)：		
人民幣兌相關貨幣升值5%		
—港元	5,440	60,098
—美元	161,498	239,485
	166,938	299,583
人民幣兌相關貨幣貶值5%		
—港元	(5,440)	(60,098)
—美元	(161,498)	(239,485)
	(166,938)	(299,583)

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以固定利率取得之借貸令本集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得之借貸令本集團受現金流利率風險影響，但部分由持有之浮動利率現金所抵銷。按浮動利率計息的借貸令本集團面臨現金流利率風險影響。

本集團按動態基準分析利率風險，並模擬計及再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖之多種情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整對損益之影響。就每次模擬分析而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債作出。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2016年12月31日，本集團按浮動利率計息之長期借貸為約人民幣7,836,284,000元(2015年：人民幣8,918,699,000元)。倘於2016年12月31日浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升／下降50個基點，該年度的利息支出應增加／減少人民幣39,181,000元(2015年：人民幣44,593,000元)，大部分已於合資格資產內資本化。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 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。最高信貸風險為綜合資產負債表內各項金融資產之賬面值，經扣除任何減值撥備以及給予第三方之擔保。本集團來自貿易及其他應收款之信貸風險載於附註11。

就銀行及金融機構而言，僅接受聲譽良好的銀行及金融機構。應收關聯人士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。

就物業銷售產生的貿易應收款而言，本集團根據於可執行合同所載條款，緊密監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註34。

就租賃物業產生的貿易應收款而言，本集團制定政策確保其僅與有合適信貸記錄的承租人訂立租賃合約，且本集團按持續經營基準監察應收款的信貸質素。倘應收租戶款項未獲償付或倘違反合約，本集團可能預扣部分或全部按金。本集團亦會定期審閱各個別貿易應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

##### (c) 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，其中包括預售物業所得款項、已承諾信貸融資、短期及長期借貸。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持足夠的現金及現金等價物，或透過獲取可得融資來源，來維持資金的靈活性。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的訂價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按各結算日載列本集團金融負債的相關到期情況。由於貼現影響並不重大，故於12個月內到期之貿易及其他應付款之結餘與其賬面值相若。倘衍生金融負債之合同到期日對瞭解現金流之時間性甚為關鍵，則衍生金融負債包括在該分析內。表內披露的金額為合同未折現現金流。

	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
<b>於2016年12月31日</b>					
借貸(附註a)	9,266,321	6,537,200	14,366,486	5,604,995	35,775,002
貿易及其他應付款 (附註b)	10,790,496	-	-	-	10,790,496
衍生金融工具	110,255	-	-	-	110,255
就合營公司之借貸擔保	2,408,005	-	-	-	2,408,005
按揭貸款財務擔保 (附註c)	9,290,180	-	-	-	9,290,180
	<b>31,865,257</b>	<b>6,537,200</b>	<b>14,366,486</b>	<b>5,604,995</b>	<b>58,373,938</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	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
<b>於2015年12月31日</b>					
借貸(附註a)	8,444,943	7,836,811	8,771,097	1,391,511	26,444,362
貿易及其他應付款 (附註b)	9,724,085	-	-	-	9,724,085
衍生金融工具	70,949	170,907	-	-	241,856
就合營公司之借貸擔保	2,275,413	-	-	-	2,275,413
按揭貸款財務擔保 (附註c)	8,062,268	-	-	-	8,062,268
	<b>28,577,658</b>	<b>8,007,718</b>	<b>8,771,097</b>	<b>1,391,511</b>	<b>46,747,984</b>

附註：

- 借貸利息乃按於2016年及2015年12月31日持有的借貸計算。浮息利息分別按於2016年及2015年12月31日的當前利率估算。
- 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家償還款項的責任提供擔保(附註34)。

#### 3.2 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，以為擁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，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理(續)

本集團按淨負債比率基準監控資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等價物(附註16)及減計入受限制現金的銀行借貸保證金(附註15(c))計算。借貸總額包括優先票據、公司債券、銀行借貸及其他借貸(附註20)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加債務淨額計算。

以下為於2016年及2015年12月31日的淨負債比率：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借貸總額(附註20)	30,026,173	22,646,489
減：現金及現金等價物(附註16)	(8,973,804)	(5,639,843)
減：銀行借貸保證金(附註15(c))	(637,064)	(581,159)
債務淨額	20,415,305	16,425,487
權益總額	25,940,249	22,758,529
資本總額	46,355,554	39,184,016
淨負債比率	44.0%	41.9%

2016年內淨負債比率增加主要由於新增銀行及其他借貸所致。

#### 3.3 公允價值估計

下表按計量公允價值之估值技術所用輸入數據的層級，分析按公允價值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

- 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)輸入數據(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數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2016年及2015年12月31日按公允價值計量的金融資產。有關按公允價值計量的投資物業的披露，請參閱附註8。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	27,003	–	–	27,003
可供出售金融資產(附註13)	–	–	413,250	413,250
<b>總計</b>	<b>27,003</b>	<b>–</b>	<b>413,250</b>	<b>440,253</b>
金融負債：				
衍生金融工具(附註21)	–	110,255	–	110,255
<b>於2015年12月31日</b>				
金融資產：				
可供出售金融資產(附註13)	–	–	334,491	334,491
金融負債：				
衍生金融工具(附註21)	–	241,856	–	241,856

年內層級間並無轉撥。

#### (a) 第一級金融工具

於2016年12月31日，為香港上市證券的本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公平值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產被列為第一級。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術充份利用可獲得之可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體之特有估計數據。若按公允價值計量之工具所有重大輸入數據均可從觀察取得，則該項工具會被列為第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。

##### (c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註13披露。

### 4 重要會計估計及判斷

用於編製該等綜合財務報表的估計及判斷，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評估並以此為基準。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。當該等事宜的最終稅務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可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

#### (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，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。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於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。



## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 投資物業公允價值

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的評值，評估已竣工投資物業及在建中投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的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)產生，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。

當被視作能可靠計量公允價值時，在建中投資物業乃按公允價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公允價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.8。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建中投資物業於2016年12月31日的公允價值。因此，於2016年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量。

已竣工投資物業及在建中投資物業之公允價值收益在附註8披露。

## 5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報,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、物業管理服務及其他物業開發相關服務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

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

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	12,530,000	10,480,514
投資物業租金收入	599,626	552,096
物業管理服務收入	791,145	549,030
其他物業開發相關服務收入	374,846	325,660
	<b>14,295,617</b>	<b>11,907,300</b>

## 5 分部資料(續)

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關服務主要是酒店業務。截至2016年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	12,530,000	599,626	909,057	374,846	-	14,413,529
分部間收入	-	-	(117,912)	-	-	(117,912)
收入	12,530,000	599,626	791,145	374,846	-	14,295,617
分部業績	3,739,435	1,801,342	42,257	(179,571)	-	5,403,463
其他收益－淨額						9,857
採用權益法核算之投資之 分佔利潤(附註14)						314,295
未分配經營成本						(340,847)
融資成本－淨額(附註29)						(678,968)
除所得稅前利潤						4,707,800
所得稅開支						(1,958,596)
年度利潤						2,749,204
折舊(附註6)	11,926	-	6,813	116,889	-	135,628
土地使用權攤銷確認為 開支(附註7)	-	-	-	22,694	-	22,694
投資物業公允價值收益 －淨額(附註8)	-	1,519,884	-	-	-	1,519,884

## 5 分部資料(續)

截至2015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	10,480,514	552,096	622,067	325,660	-	11,980,337
分部間收入	-	-	(73,037)	-	-	(73,037)
收入	10,480,514	552,096	549,030	325,660	-	11,907,300
分部業績	2,866,922	1,693,231	1,588	(50,983)	-	4,510,758
其他虧損－淨額						(140,586)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤(附註14)						157,659
未分配經營成本						(315,785)
融資成本－淨額(附註29)						(364,189)
除所得稅前利潤						3,847,857
所得稅開支						(1,512,768)
年度利潤						2,335,089
折舊(附註6)	11,030	-	5,838	116,401	-	133,269
土地使用權攤銷確認為 開支(附註7)	-	-	-	22,853	-	22,853
投資物業公允價值收益 －淨額(附註8)	-	1,503,628	-	-	-	1,503,628

## 5 分部資料(續)

於2016年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	35,476,783	35,355,917	1,040,771	4,003,672	(3,785,495)	72,091,648
其他資產						7,035,871
總資產						79,127,519
分部負債	10,265,703	1,517,778	786,456	3,070,223	(3,785,495)	11,854,665
其他負債						41,332,605
總負債						53,187,270
資本開支	442,883	2,993,033	4,319	172,026	-	3,612,261
於共同控制實體之權益						2,276,948
於聯營公司之權益						328,152

於2015年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及一家聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理'服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	30,808,047	29,339,716	769,988	3,824,129	(3,052,907)	61,688,973
其他資產						4,973,241
總資產						66,662,214
分部負債	9,416,333	1,760,445	785,398	2,350,775	(3,052,907)	11,260,044
其他負債						32,643,641
總負債						43,903,685
資本開支	577,015	1,748,318	5,487	266,168	-	2,596,988
於共同控制實體之權益						1,488,849
於一家聯營公司之權益						35,100

## 5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部資產	72,091,648	61,688,973
其他資產		
— 預付稅項	418,440	356,048
— 遞延所得稅資產	359,998	394,724
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	4,522,227	3,431,264
— 應收關聯方的其他應收款(附註36(d))	1,235,468	288,651
— 未分配物業及設備	80,185	80,692
— 其他企業資產	6,303	87,371
— 可供出售金融資產(附註13)	413,250	334,491
總資產	79,127,519	66,662,214

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部負債	11,854,665	11,260,044
其他負債		
— 即期所得稅負債	3,701,501	2,815,776
— 遞延所得稅負債	4,041,526	3,685,327
— 即期借貸	7,536,083	6,010,951
— 非即期借貸	22,490,090	16,635,538
— 應付關聯方的其他應付款(附註36(d))	3,097,696	2,995,850
— 其他企業負債	465,709	500,199
總負債	53,187,270	43,903,685

分部間銷售根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與綜合全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

## 5 分部資料(續)

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備(附註6)、土地使用權(附註7)及投資物業(附註8)添置。

## 6 物業及設備

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	788,774	1,401,676	18,552	145,662	2,354,664
添置	500,214	45,435	5,571	28,095	579,315
結轉	(842,884)	842,884	–	–	–
出售	–	–	(88)	(321)	(409)
折舊	–	(97,313)	(6,549)	(31,766)	(135,628)
年終賬面淨值	446,104	2,192,682	17,486	141,670	2,797,942
<b>於2016年12月31日</b>					
成本	446,104	2,581,716	80,114	324,219	3,432,153
累計折舊	–	(389,034)	(62,628)	(182,549)	(634,211)
賬面淨值	446,104	2,192,682	17,486	141,670	2,797,942
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	688,541	1,035,446	20,261	154,418	1,898,666
添置	480,920	76,848	7,537	24,123	589,428
結轉	(380,687)	380,687	–	–	–
出售	–	–	(8)	(153)	(161)
折舊	–	(91,305)	(9,238)	(32,726)	(133,269)
年終賬面淨值	788,774	1,401,676	18,552	145,662	2,354,664
<b>於2015年12月31日</b>					
成本	788,774	1,691,002	74,930	313,013	2,867,719
累計折舊	–	(289,326)	(56,378)	(167,351)	(513,055)
賬面淨值	788,774	1,401,676	18,552	145,662	2,354,664

## 6 物業及設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售成本	90,915	92,071
銷售及營銷成本	2,651	2,466
行政費用	42,062	38,732
	<b>135,628</b>	<b>133,269</b>

於2016年12月31日，賬面淨值合共人民幣1,252,754,000元(2015年：人民幣1,210,971,000元)的物業及設備已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2016年12月31日止年度，人民幣78,488,000元(2015年：人民幣136,156,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2016年12月31日止年度，借貸的資本化比率為5.96%(2015年：7.52%)。

## 7 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,033,527	797,138
添置	39,913	259,242
攤銷開支	(22,694)	(22,853)
年終賬面淨值	<b>1,050,746</b>	<b>1,033,527</b>

土地使用權包括獲取權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)主要作酒店樓宇及其他自用樓宇的成本。

於2016年12月31日，人民幣756,337,000元(2015年：人民幣683,081,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。



## 8 投資物業

	竣工投資物業 人民幣千元	在建中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
於2016年1月1日	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	68,345	2,924,688	2,993,033
結轉	6,443,960	(6,443,960)	–
轉撥自持作銷售竣工物業	1,490,279	–	1,490,279
公允價值收益－淨額	888,266	631,618	1,519,884
出售	(20,117)	–	(20,117)
	<b>31,157,718</b>	<b>3,195,679</b>	<b>34,353,397</b>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
於2015年1月1日	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	10,602	1,737,716	1,748,318
結轉	2,783,891	(2,783,891)	–
轉撥自持作銷售竣工物業	736,776	–	736,776
公允價值(虧損)/收益－淨額	(382,711)	1,886,339	1,503,628
於2015年12月31日	22,286,985	6,083,333	28,370,318

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入(附註5)	599,626	552,096
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(144,274)	(124,535)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	(62,614)	(27,081)

於2016年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2015年：相同)。

截至2016年12月31日止年度，借貸成本人民幣498,410,000元(2015年：人民幣406,711,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2016年12月31日止年度，借貸之資本化比率為5.96%(2015年：7.52%)。

於2016年12月31日，投資物業人民幣18,762,442,000元(2015年：人民幣18,611,386,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

## 8 投資物業(續)

投資物業為主要位於河南省、福建省、山東省、江蘇省、安徽省、浙江省、上海、重慶及天津的購物中心。投資物業的公允價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅基與預期收回此等投資物業的方式一致。

### (i) 公允價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2016年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益—淨額」。

於2016年12月31日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級(附註2.8)。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公允價值層級之轉入及轉出。年內，公允價值層級間無轉入或轉出。

### (ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2016年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級高層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 8 投資物業(續)

### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

停車場的估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

## 8 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

		於2016年 12月31日		不可觀察 輸入數據範圍 與公允價值的關係		
物業類型	之公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	29,404,307	年期和租賃到期續租法	租賃期回報率	3.5%-7.5%	租賃期回報率越高，公允價值越低
				復歸回報率	5%-8%	復歸回報率越高，公允價值越低
				市場租金(每月每平方米人民幣)	70-346	市場租金越高，公允價值越高
在建中投資物業	停車場	1,753,411	直接比較法	市價(每停車場人民幣)	50,000-220,000	市價越高，公允價值越高
	商業物業	3,181,779	餘值法	市場租金(每月每平方米人民幣)	102-157	市場租金越高，公允價值越高
				復歸回報率	5.5%-6.5%	場回報率越高，公允價值越低
				尚需發生的預算建築成本(每平方米人民幣)	2,536-3,994	尚需發生的預算建築成本越高，公允價值越低
				發展商利潤(%)	10%-15%	發展商利潤越高，公允價值越低
	停車場	13,900	餘值法	市價(每停車場人民幣)	43,800-180,000	市價越高，公允價值越高
				尚需發生的預算建築成本(每平方米人民幣)	2,511	尚需發生的預算建築成本越高，公允價值越低
				發展商利潤(%)	15%	發展商利潤越高，公允價值越低

## 8 投資物業(續)

## (iii) 估值技術(續)

		於2015年 12月31日		不可觀察 輸入數據範圍		
物業類型	之公允價值 估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據	與公允價值的關係	
	人民幣千元					
竣工投資物業	商業物業	21,647,761	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	3.5%-7.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
				復歸回報率	5%-8%	復歸回報率越高， 公允價值越低
				市場租金 (每月每平方米人民幣)	70-346	市場租金越高， 公允價值越高
	停車場	639,224	直接比較法	市價 (每停車場人民幣)	62,000- 150,000	市價越高， 公允價值越高
在建中投資物業	商業物業	6,083,333	餘值法	市場租金 (每月每平方米人民幣)	92-210	市場租金越高， 公允價值越高
				復歸回報率	5.5%-7%	場回報率越高， 公允價值越低
				尚需發生的預算 建築成本 (每平方米人民幣)	1,683-3,568	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低
				發展商利潤(%)	10%-20%	發展商利潤越高， 公允價值越低

不可觀察輸入數據之間有相互關係。就在建中投資物業而言，提升物業特點的建築成本增加或會使未來租值上升。未來租金收入上升可能與較高成本有關。倘剩餘租賃期增加，回報率或會下跌。

## 9 開發中物業

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	2,378,562	4,613,516
— 資本化利息	1,855,739	2,142,268
— 土地使用權	4,706,070	6,254,930
	<b>8,940,371</b>	<b>13,010,714</b>
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
— 50年以上	1,469,071	1,081,925
— 10至50年	3,236,999	5,173,005
	<b>4,706,070</b>	<b>6,254,930</b>

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成，而大部分預期於12個月內竣工。

於2016年12月31日，約人民幣3,522,892,000元(2015年：人民幣3,765,840,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2016年12月31日止年度，借貸資本化比率為5.96%(2015年：7.52%)。

## 10 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2016年12月31日，約人民幣2,188,895,000元(2015年：人民幣2,919,939,000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20)。

於2016年內，持作銷售竣工物業約人民幣1,490,279,000元已轉撥至竣工投資物業(附註8)。

## 11 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款－第三方(附註(a))	1,518,093	1,213,454
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(20,945)	(19,165)
貿易應收款－淨額	1,497,148	1,194,289
收購土地使用權之訂金	514,610	171,600
其他應收款：	2,556,361	1,026,654
－關聯方(附註36(d))	1,235,468	288,651
－第三方(附註(c))	1,320,893	738,003
	4,568,119	2,392,543

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。物業銷售及租金收入之所得款項將會根據相關買賣協議及租務合同之條款收取。

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
無逾期	1,466,684	1,098,078
逾期	51,409	115,376
	1,518,093	1,213,454

本集團於2016年及2015年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
180日內	28,737	57,349
180日至365日	8,093	43,884
365日以上	14,579	14,143
	51,409	115,376

於2016年12月31日，貿易應收款人民幣28,550,000元(2015年：人民幣94,251,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

## 11 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

於2016年12月31日，貿易應收款人民幣22,859,000元(2015年：人民幣21,125,000元)已逾期及減值，並已計提撥備人民幣20,945,000元(2015年：人民幣19,165,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	19,165	26,558
減值撥備	1,824	8,903
年內撇減為不可收回款項的應收款	(44)	(16,296)
於12月31日	20,945	19,165

(b) 於2016年及2015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。

(c) 貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金以及代業主及租戶支付款項。除附註11(a)披露者外，於2016年及2015年12月31日，並無任何重大貿易及其他應收款出現減值或已逾期。

(d) 於報告日期貿易及其他應收款的最高信貸風險為各類別應收款之賬面淨值。

## 12 預付款

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權(附註(a))	1,356,043	573,494
建材－第三方	61,156	98,035
	1,417,199	671,529
非即期部份		
投資物業開發項目	724,667	407,880
	2,141,866	1,079,409



## 12 預付款(續)

- (a) 收購土地的付款將根據土地收購合同所載付款條款而作出。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註35(a))。

## 13 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日年初金額	334,491	16,042
添置	80,000	307,200
重估收益－淨額	14,993	11,249
出售	(16,234)	—
於12月31日年終金額	413,250	334,491

可供出售金融資產包括以下各項：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市證券：		
－非上市保險公司(附註(a))	333,250	318,000
－非上市房地產中介公司(附註(b))	80,000	—
	413,250	318,000
即期非上市證券：		
－非上市私募信託基金(以港元計值)	—	16,491
	413,250	334,491

- (a) 於2015年，本集團以合共人民幣307,200,000元投資中國一家非上市保險公司，購入其5%股權。於2016年12月31日，5%股權的公允價值乃根據現時價格淨值法採用收益法產生。
- (b) 於2016年，本集團投資中國一家非上市房地產中介公司。投資以人民幣計值，初步成本為人民幣80,000,000元。

於2016年及2015年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

## 14 採用權益法核算之投資

於資產負債表確認之金額如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	2,276,948	1,488,849
聯營公司投資	328,152	35,100
	2,605,100	1,523,949
即期部分(附註36(d))：		
應付共同控制實體款項	(2,817,951)	(2,248,992)
應收共同控制實體款項	1,082,578	267,275
應付聯營公司款項	(91,350)	(32,534)
應收聯營公司款項	131,514	–
	(1,695,209)	(2,014,251)

應付聯營公司及共同控制實體的款項為無抵押及免息。

於全面收益表確認之利潤／(虧損)如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	323,740	158,738
聯營公司(附註(b))	(9,445)	(1,079)
	314,295	157,659

### (a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	1,488,849	1,512,375
添置	475,612	–
分利佔利潤－淨額	323,740	158,738
轉撥至一家附屬公司	–	(174,463)
對銷未變現利潤	(11,253)	(7,801)
於12月31日	2,276,948	1,488,849

- (i) 於2016年，本集團投資三家共同控制實體，從物業開發及資產管理業務。共同控制實體的詳情載列於附註(a)(ii)。

## 14 採用權益法核算之投資(續)

## (a) 共同控制實體(續)

## (ii) 2016年及2015年於共同控制實體的投資的性質：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益 百分比	計量方法
<b>2016年：</b>			
上海興萬置業有限公司	中國	50%	權益
上海和訊聚信資產管理有限公司	中國	50%	權益
上海旭亭置業有限公司	中國	27%	權益
天津寶龍金駿房地產開發有限責任公司 (「天津金駿」)	中國	65%	權益
寶龍金輪珊瑚有限公司*	英屬維爾京群島	51%	權益
寶匯地產(香港)控股有限公司(「寶匯」)*	香港	60%	權益
上海寶龍展耀企業發展有限公司 (「上海展耀」)*	中國	42%	權益
<b>2015年：</b>			
天津寶龍金駿房地產開發有限責任公司 (「天津金駿」)	中國	65%	權益
寶龍金輪珊瑚有限公司*	英屬維爾京群島	51%	權益
寶匯地產(香港)控股有限公司*	香港	60%	權益
上海寶龍展耀企業發展有限公司*	中國	38%	權益

\* 該等共同控制實體為由多家附屬公司組成的小型私人集團。

上列共同控制實體乃私人公司，其股份並無掛牌市價。其股本僅由本集團直接持有的普通股構成。註冊成立或註冊國亦為其主要營業地點。

## 14 採用權益法核算之投資(續)

## (a) 共同控制實體(續)

## (iii) 共同控制實體之財務資料摘要

下文載列共同控制實體以權益法入賬之財務資料摘要。

## 資產負債表摘要

	2016年12月31日				
	天津金駿 人民幣千元	寶匯 人民幣千元	上海展耀 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>					
流動資產	2,579,428	687,739	3,076,802	4,767,580	11,111,549
非流動資產	922,999	845,266	360,916	579,770	2,708,951
<b>總資產</b>	<b>3,502,427</b>	<b>1,533,005</b>	<b>3,437,718</b>	<b>5,347,350</b>	<b>13,820,500</b>
<b>負債</b>					
流動負債	(1,703,465)	(1,070,196)	(2,166,477)	(2,073,311)	(7,013,449)
非流動負債	(125,781)	(73,792)	(910,001)	(1,377,558)	(2,487,132)
<b>流動負債總額</b>	<b>(1,829,246)</b>	<b>(1,143,988)</b>	<b>(3,076,478)</b>	<b>(3,450,869)</b>	<b>(9,500,581)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,673,181</b>	<b>389,017</b>	<b>361,240</b>	<b>1,896,481</b>	<b>4,319,919</b>

	2015年12月31日		
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>			
流動資產	3,266,590	4,271,680	7,538,270
非流動資產	924,872	874,775	1,799,647
<b>總資產</b>	<b>4,191,462</b>	<b>5,146,455</b>	<b>9,337,917</b>
<b>負債</b>			
流動負債	(1,254,293)	(3,642,951)	(4,897,244)
非流動負債	(1,224,927)	(866,345)	(2,091,272)
<b>流動負債總額</b>	<b>(2,479,220)</b>	<b>(4,509,296)</b>	<b>(6,988,516)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,712,242</b>	<b>637,159</b>	<b>2,349,401</b>

## 14 採用權益法核算之投資(續)

## (a) 共同控制實體(續)

## (iii) 共同控制實體之財務資料摘要(續)

## 全面收益表摘要

	截至2016年12月31日止年度				
	天津金駿	寶匯	上海展耀	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	144,575	1,002,372	1,234,246	307,586	2,688,779
銷貨成本	(134,039)	(623,580)	(690,221)	(197,985)	(1,645,825)
投資物業公允價值收益	-	-	-	149,910	149,910
利息收入	327	-	1,134	913	2,374
持續經營業務之稅前(虧損)/ 利潤	(27,495)	354,889	524,360	219,050	1,070,804
所得稅開支	(11,566)	(156,355)	(224,430)	(80,065)	(472,416)
持續經營業務之稅後(虧損)/ 利潤	(39,061)	198,534	299,930	138,985	598,388
全面(虧損)/收入總額	(39,061)	198,534	299,930	138,985	598,388

	截至2015年12月31日止年度		
	天津金駿	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	213,616	-	213,616
銷貨成本	(185,739)	-	(185,739)
投資物業公允價值收益	-	345,418	345,418
利息收入	373	944	1,317
持續經營業務之稅前利潤	6,817	270,596	277,413
所得稅收入/(開支)	27,742	(77,119)	(49,377)
持續經營業務之稅後利潤	34,559	193,477	228,036
全面收入總額	34,559	193,477	228,036

本集團與共同控制實體之會計政策並無重大差異。

## 14 採用權益法核算之投資(續)

### (a) 共同控制實體(續)

#### (iv) 財務資料摘要之對賬

所呈列之財務資料摘要與本集團於共同控制實體權益賬面值之對賬。

	截至2016年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	天津金駿 人民幣千元	寶匯 人民幣千元	上海展耀 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於1月1日之年初資產淨值	1,712,242	190,483	55,180	391,496	2,349,401
添置	-	-	6,130	1,366,000	1,372,130
年度(虧損)/利潤	(39,061)	198,534	299,930	138,985	598,388
於12月31日之年末資產淨值	1,673,181	389,017	361,240	1,896,481	4,319,919
減：					
— 合營公司夥伴權益	(512,211)	(155,607)	(176,818)	(1,152,374)	(1,997,010)
— 對銷未變現利潤	(22,739)	(17,094)	(1,352)	(4,776)	(45,961)
於共同控制實體之權益(賬面值)	1,138,231	216,316	183,070	739,331	2,276,948

	截至2015年12月31日止年度		總計 人民幣千元
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於1月1日之年初資產淨值	1,677,683	770,306	2,447,989
添置	-	-	-
轉撥至一家附屬公司	-	(326,624)	(326,624)
年度利潤	34,559	193,477	228,036
於12月31日之年末資產淨值	1,712,242	637,159	2,349,401
減：			
— 合營公司夥伴權益	(527,958)	(297,886)	(825,844)
— 對銷未變現利潤	(21,458)	(13,250)	(34,708)
於共同控制實體之權益(賬面值)	1,162,826	326,023	1,488,849

## 14 採用權益法核算之投資(續)

## (b) 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	35,100	36,179
添置(附註(i))	302,497	–
分佔虧損－淨額	(9,445)	(1,079)
於12月31日	328,152	35,100

(i) 於2016年，本集團投資於二家的聯營公司，聯營公司從事為於江蘇及上海從事物業發展及投資控股業務。

(ii) 2016年及2015年於聯營公司的投資的性質

實體名稱	營業地點／註冊成		所有權益百分比	計量方法
	立國家			
2016年：				
泉州市上泉實業發展有限公司	中國		37%	權益
上海樽昶投資管理有限公司	中國		41%	權益
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司(「蘇州美凱龍」)	中國		41%	權益
2015年：				
泉州市上泉實業發展有限公司	中國		37%	權益

## 15 受限制現金

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	335,170	115,886
銀行承兌票據保證金(附註(b))	169,703	350,212
銀行借貸保證金(附註(c))	637,064	581,159
其他	32,560	38,632
	<b>1,174,497</b>	<b>1,085,889</b>
以下列貨幣計值：		
－人民幣	1,174,431	1,080,902
－美元	66	－
－港元	－	4,987
	<b>1,174,497</b>	<b>1,085,889</b>

- (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設保證金。保證金僅可在獲取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。該等保證金結餘將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2016年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣169,703,000元(2015年：人民幣350,212,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2016年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣637,064,000元(2015年：人民幣581,159,000元)，作為銀行借貸的保證金。

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。



## 16 現金及現金等價物

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
—以人民幣計值	8,963,243	5,113,115
—以港元計值	3,525	18,957
—以美元計值	7,036	507,771
	<b>8,973,804</b>	<b>5,639,843</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。

## 17 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	就股份獎勵計劃		總計 人民幣千元
			股份溢價 人民幣千元	持有的股份 人民幣千元	
法定：					
於2015年1月1日					
於2015年12月31日及2016年12月31日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2016年1月1日	3,997,303,000	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696
股息	—	—	(305,376)	—	(305,376)
歸屬及轉撥至合資格僱員(附註(a))	—	—	(3,584)	12,310	8,726
於2016年12月31日	3,997,303,000	35,486	2,726,786	(79,226)	2,683,046

## (a) 就股份獎勵計劃持有的股份

於2010年12月2日(「採納日期」)，本公司採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，多名本集團獲選僱員及董事有權參與該計劃。本集團已成立一項信託(「股份獎勵計劃信託」)以管理股份獎勵計劃。按董事會全權酌情決定，股份獎勵計劃信託將於聯交所購買本公司股份，惟以董事會所釐定的最多數目為限，並為僱員及董事持有彼等獲授予但未歸屬之股份，直至有關歸屬期完結為止。股份獎勵計劃將自採納日期起計六年期間內生效並具有效力。

於2016年11月27日，本公司議決修訂股份獎勵計劃規則以延長將於2016年12月2日到期的股份獎勵計劃的信託期限。因此，於2016年12月2日，本公司與受託人訂立信託契約的修正契約，將信託期限由2016年12月2日延至2017年12月31日。

## 17 股本及股份溢價(續)

### (a) 就股份獎勵計劃持有的股份(續)

僱員及董事無權獲取彼等尚未獲轉讓之任何獎勵股份之股息。

董事會將根據股份獎勵計劃條款實施股份獎勵計劃，包括向股份獎勵計劃信託提供必要之資金，以供購買最高達採納日期當日本公司已發行股本2%的股份。

在截至2016年12月31日止年度內，就股份獎勵計劃持有的人民幣8,726,000元的5,830,050股股份，於獎勵股份歸屬時轉讓予合資格僱員。於2016年12月31日，股份獎勵計劃信託持有39,549,950股本公司股份(2015年：45,380,000股)(附註18(d))。

## 18 其他儲備

	以股份為基礎的				與非控制性 權益的交易	總計
	合併儲備	法定儲備	補償的儲備	重估儲備		
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c)及 附註(d))	人民幣千元 (附註(e))	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日結餘	337,203	52,738	21,670	236,294	8,481	656,386
首次公开发售前購股權計劃(附註(c))	-	-	(7,734)	-	-	(7,734)
股份獎勵計劃—僱員服務價值 (附註(d))	-	-	2,778	-	-	2,778
股份獎勵計劃—歸屬獎勵股份 (附註(d))	-	-	(8,726)	-	-	(8,726)
重估—扣除稅項	-	-	-	11,180	-	11,180
撥作法定儲備	-	948	-	-	-	948
出售可供出售金融資產	-	-	-	68	-	68
於2016年12月31日結餘	337,203	53,686	7,988	247,542	8,481	654,900
於2015年1月1日結餘	337,203	36,574	54,824	227,745	8,481	664,827
首次公开发售前購股權計劃(附註(c))	-	-	(38,055)	-	-	(38,055)
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	4,901	-	-	4,901
重估—扣除稅項	-	-	-	8,549	-	8,549
撥作法定儲備	-	16,164	-	-	-	16,164
於2015年12月31日結餘	337,203	52,738	21,670	236,294	8,481	656,386

### (a) 合併儲備

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

## 18 其他儲備(續)

### (b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬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，儲備可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

### (c) 首次公開發售前購股權計劃

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」)向本集團若干僱員授出購股權。購股權持有人有權於上市日期後收購本公司合共40,000,000股股份，價格較發售價每股2.75港元折讓10%。

於2016年及2015年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於12月31日已發行股份數目	
			2016年	2015年
五年至2014年9月16日	2016年9月15日	2.475港元	–	4,388,000
			–	4,388,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
於1月1日	4,388,000	8,936,000
已到期	(4,388,000)	(4,548,000)
於12月31日	–	4,388,000

本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

截至2016年12月31日止年度概無就首次公開發售前購股權計劃而收取的僱員服務確認開支總額(2015年：零)。

## 18 其他儲備(續)

### (d) 股份獎勵計劃

截至2016年及2015年12月31日止年度，就股份獎勵計劃信託持有的股份總數變動如下：

	就股份獎勵計劃 信託持有 不獲獎勵股份	股份獎勵計劃 信託持有的 獎勵股份
於2016年1月1日	34,334,300	11,045,700
沒收	797,700	(797,700)
歸屬及轉撥至合資格僱員	-	(5,830,050)
於2016年12月31日	35,132,000	4,417,950
於2015年1月1日	33,009,300	12,370,700
沒收	1,325,000	(1,325,000)
於2015年12月31日	34,334,300	11,045,700

就根據股份獎勵計劃授出之股份而言，為換取獲授獎勵股份而收取之僱員服務公允價值乃確認為開支，並計入達成歸屬條件的期間的權益。在歸屬期內將予支銷的總額乃參考授出的股份的公允價值釐定。

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。評定獎勵股份的公允價值時，已考慮歸屬期內的預期股息。

於2013年6月6日，本公司根據股份獎勵計劃向67名合資格僱員及董事授出合共7,502,000股股份。於2014年5月29日，本公司根據股份獎勵計劃向84名合資格僱員及董事授出合共8,958,000股股份。

於截至2016年12月31日止年度，合共797,700股已授出的股份因若干合資格僱員辭任而被沒收。5,830,050股股份已無償歸屬及轉讓予合資格僱員。

於2016年12月31日的已發行獎勵股份為4,417,950股(2015年：11,045,700股)。

## 18 其他儲備(續)

## (d) 股份獎勵計劃(續)

於2016年及2015年12月31日的獎勵股份詳情如下：

歸屬期	授出日期	於授出日期的 市價每股港元	於12月31日已發行股份數目	
			2016年	2015年
3年	2013年6月6日	1.27	–	2,636,200
4年	2013年6月6日	1.27	2,253,800	2,636,200
2年	2014年5月29日	1.11	–	2,886,650
3年	2014年5月29日	1.11	2,164,150	2,886,650
			4,417,950	11,045,700

截至2016年12月31日止年度就股份獎勵計劃收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣2,778,000元(2015年：人民幣4,901,000元)。

## (e) 其他全面收入

	截至2016年12月31日止年度	
	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>		
可供銷售金融資產公允價值收益－總額(附註13)	14,993	14,993
稅務開支－遞延所得稅	(3,813)	(3,813)
<b>其他全面收入總額－扣除稅項</b>	<b>11,180</b>	<b>11,180</b>

## 18 其他儲備(續)

### (e) 其他全面收入(續)

	截至2015年12月31日止年度	
	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>		
可供出售金融資產的公允價值收益—總額(附註13)	11,249	11,249
稅務開支—遞延所得稅	(2,700)	(2,700)
<b>其他全面收入總額—扣除稅項</b>	<b>8,549</b>	<b>8,549</b>

## 19 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日結餘	1,300,000	5,161	1,305,161
發行永續資本工具	1,000,000	—	1,000,000
贖回永續資本工具	(600,000)	—	(600,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	—	145,765	145,765
向永續資本工具持有人之分派	—	(120,851)	(120,851)
於2016年12月31日結餘	1,700,000	30,075	1,730,075

永續資本工具並無到期日，而本公司可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

## 20 借貸

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	3,379,254	5,277,750
— 於2021年9月到期之優先票據(「2021年票據」)(附註(a)(i))	1,364,131	—
— 於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據(II)」)(附註(a)(ii))	1,379,565	1,283,462
— 於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)(附註(a)(iii))	635,558	1,524,981
— 於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據I」)(附註(a)(iv))	—	1,665,367
— 於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)(附註(a)(v))	—	803,940
公司債券(附註(b))	12,870,865	993,458
銀行借貸—有抵押(附註(c))	9,242,564	12,605,732
其他借貸—有抵押(附註(d))	1,750,190	1,653,074
減：一年內到期款項	(4,752,783)	(3,894,476)
	22,490,090	16,635,538
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	1,635,100	2,035,475
— 有抵押(附註(c))	1,635,100	2,009,575
— 無抵押	—	25,900
其他借貸(附註(d))	1,148,200	81,000
— 有抵押	1,148,200	60,000
— 無抵押	—	21,000
長期借貸之即期部分	4,752,783	3,894,476
	7,536,083	6,010,951
總借貸	30,026,173	22,646,489

## 20 借貸(續)

### (a) 優先票據

#### (i) 2021年票據

於2016年9月15日，本公司按較面值折讓99.018%發行總面值為200,000,000美元的4.875% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,006,519美元(相等於約人民幣1,304,496,000元)。2021年票據以美元計值。

於資產負債表確認的2021年票據計算如下：

	截至12月31日 止年度
	2016年 人民幣千元
於發行日期的公允價值	1,304,496
利息開支及發行成本攤銷	20,783
購回	(10,154)
匯兌虧損－淨額	49,006
於12月31日	1,364,131

#### (ii) 2018年票據II

於2015年11月26日，本公司按較面值折讓99.017%發行總面值為200,000,000美元的7.625% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,129,319美元(相等於約人民幣1,253,214,000元)。2018年票據II以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據II計算如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日／發行日期	1,283,462	1,253,214
利息開支及發行成本攤銷	105,269	10,068
償還利息	(102,768)	-
匯兌虧損－淨額	93,602	20,180
於12月31日	1,379,565	1,283,462



## 20 借貸(續)

### (a) 優先票據(續)

#### (iii) 2017年票據及衍生金融工具

於2014年9月18日，本公司按面值發行總面值為人民幣1,500,000,000元的10.75% 3年期優先票據(「2017年人民幣名義金額」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣1,465,536,000元。2017年票據以人民幣計值。

於2016年11月2日，本公司部分贖回2017年票據，票據本金額約人民幣879,680,000元，代價約人民幣928,063,000元。提早贖回虧損約人民幣54,750,000元已在綜合全面收益表內確認為入「融資成本－淨額」(附註29)。

於資產負債表確認的2017年票據計算如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	1,524,981	1,514,307
利息開支及發行成本攤銷	157,241	171,923
償還利息	(173,351)	(161,249)
提早贖回	(928,063)	—
提早贖回虧損	54,750	—
於12月31日	635,558	1,524,981

於2017年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立若干貨幣掉期安排(「2017年CCS」)。根據2017年CCS，本公司將人民幣1,500,000,000元與該銀行交換244,409,000美元(「2017年美元名義金額」)等值金額。本公司需於2017年票據的每個付息日，按2017年美元名義金額支付每年9.5厘利息。於2017年票據到期時，本公司需向銀行交付2017年美元名義金額，以換取2017年人民幣名義金額。2017年CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值計值(附註21)。

## 20 借貸(續)

### (a) 優先票據(續)

#### (iv) 2018年票據I

於2013年1月25日，本公司按較面值折讓98.608%發行總面值為250,000,000美元的11.25% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為241,670,000美元(相等於約人民幣1,524,717,000元)。2018年票據I以美元計值。

於2016年1月25日，本公司以相等於發行在外的2018年票據I本金額(即250,000,000美元(相等於約人民幣1,639,300,000元))的105.625%的贖回價格，加上於贖回日期的溢價(相當於約人民幣92,211,000元)以及應計及未付利息約人民幣77,245,000元，提早全數贖回發行在外的2018年票據。贖回虧損約人民幣114,734,000元已在綜合全面收益表內確認為入「融資成本—淨額」(附註29)。

#### (v) 2016年票據

於2013年5月27日，本公司按面值發行總面值為人民幣800,000,000元的9.50% 3年期優先票據(「2016年人民幣名義金額」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣787,522,000元。2016年票據以人民幣計值。2016年票據於2016年5月27日到期，並由本集團於同日償付。

### (b) 公司債券

於資產負債表確認的公司債券如下：

	2016年				2015年
	熊貓債券	資產 支持證券	中國 公司債券	總計	總計
	附註(i) 人民幣千元	附註(ii) 人民幣千元	附註(iii) 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日	496,585	—	496,873	993,458	—
添置	5,470,687	2,137,125	3,954,530	11,562,342	990,288
利息開支及發行成本攤銷	106,261	38,519	243,285	388,065	3,170
償還利息	(35,500)	—	(37,500)	(73,000)	—
於12月31日	6,038,033	2,175,644	4,657,188	12,870,865	993,458

#### (i) 熊貓債券

於2016年8月3日，本公司按面值100%發行總本金額為人民幣2,000,000,000元的5.79%一年期的熊貓債券及6.8%兩年期的公司債券。

## 20 借貸(續)

### (b) 公司債券(續)

#### (i) 熊貓債券(續)

於2016年11月24日，本公司按面值100%發行總本金額為人民幣3,500,000,000元的5.85%三年期的熊貓債券及4.98%兩年期的公司債券。

#### (ii) 資產支持證券

於2016年4月8日，本集團一家中國附屬公司發行了本金額為人民幣600,000,000元的資產支持證券(「資產支持證券」)，年期為3年，年利率介乎5.30%至7.00%，本金分期償還，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司購買的次級證券。資產支持證券扣除發行成本及由中國附屬公司購買的次級證券後的所得款項淨額約為人民幣544,000,000元。

資產支持證券乃以本集團收取若干租金及物業管理費用的權利作抵押。

於2016年11月11日，本集團一家中國附屬公司發行了另一項本金額為人民幣1,700,000,000元的資產支持證券，年期為3年，年利率介乎3.90%至5.50%，本金分期償還，其中人民幣100,000,000元為中國附屬公司購買的次級證券。資產支持證券扣除發行成本及由中國附屬公司認購的次級證券後的所得款項淨額約為人民幣1,593,125,000元。

資產支持證券乃以本集團的若干投資物業及收取自物業銷售產生的若干應收款的權利作抵押。

#### (iii) 中國公司債券

於2016年1月19日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣2,700,000,000元的6.20%三年期中國公司債券。

於2016年3月8日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣500,000,000元的6.00%三年期中國公司債券。

於2016年8月25日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣800,000,000元的5.25%兩年期中國公司債券。

### (c) 銀行借貸－有抵押

於2016年12月31日，銀行借貸人民幣10,877,664,000元(2015年：人民幣14,615,307,000元)由物業及設備(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)以及持作銷售竣工物業(附註10)及受限制現金(附註15)作抵押。有抵押銀行借貸人民幣2,825,495,300元(2015年：人民幣4,852,785,300元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註36(b)(ii))。

## 20 借貸(續)

## (d) 其他借貸－有抵押

於2016年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣2,898,390,000元(2015年：人民幣1,713,074,000元)由土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)以及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

## (e) 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之較早者如下：

	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：					
計2016年12月31日	3,271,348	3,605,011	11,763,418	3,850,313	22,490,090
計2015年12月31日	5,080,547	6,470,680	4,954,311	130,000	16,635,538
計入流動負債的借貸：					
計2016年12月31日	2,503,342	5,032,741	–	–	7,536,083
計2015年12月31日	3,709,139	2,301,812	–	–	6,010,951

## (f) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

	2016年12月31日		2015年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2021年票據(附註(i))	1,344,304	1,289,699	–	–
2018年票據II(附註(i))	1,369,421	1,441,703	1,273,966	1,294,603
2017年票據(附註(i))	–	–	1,479,035	1,489,365
2018年票據I(附註(ii))	–	–	1,585,809	1,561,251
公司債券(附註(iii))	10,226,633	10,329,329	990,393	1,000,000
銀行借貸(附註(iv))	7,898,151	7,960,850	10,398,239	10,499,438
其他借貸(附註(iv))	1,651,581	1,651,581	908,096	908,096
	22,490,090	22,673,162	16,635,538	16,752,753

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2016年及2015年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。
- (ii) 公允價值乃經參考聯交所於2016年及2015年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。

## 20 借貸(續)

## (f) (續)

- (iii) 公共債券之公允價值乃經參考截至二零一六年十二月三十一日止年度最後交易日頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。非公共債券之公允價值按借貸率折現之估計現金流量估計得出，並列為第二層公允價值層級。
- (iv) 公允價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之現行市場利率折現之現金流估計得出，並列為第二層公允價值層級。

## (g) 非流動借貸須於下列時限償還：

	優先票據	公司債券	銀行借貸	其他借貸	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
1至2年	1,369,421	726,647	1,741,647	1,440,865	5,278,580
2至5年	1,344,304	6,024,674	4,719,753	210,716	12,299,447
5年以上	-	3,475,313	1,436,750	-	4,912,063
	<b>2,713,725</b>	<b>10,226,634</b>	<b>7,898,150</b>	<b>1,651,581</b>	<b>22,490,090</b>
<b>於2015年12月31日</b>					
1至2年	1,753,145	72,988	5,217,617	463,766	7,507,516
2至5年	2,585,666	917,404	4,058,622	444,330	8,006,022
5年以上	-	-	1,122,000	-	1,122,000
	<b>4,338,811</b>	<b>990,392</b>	<b>10,398,239</b>	<b>908,096</b>	<b>16,635,538</b>

## (h) 借貸的到期情況如下：

	優先票據	公司債券	銀行借貸	其他借貸	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
一年內	635,558	445,558	2,288,380	1,148,200	4,517,696
1至2年	1,379,565	738,257	648,831	1,408,096	4,174,749
2至5年	1,364,131	8,191,423	5,042,704	342,094	14,940,352
5年以上	-	3,495,627	2,897,749	-	6,393,376
	<b>3,379,254</b>	<b>12,870,865</b>	<b>10,877,664</b>	<b>2,898,390</b>	<b>30,026,173</b>
<b>於2015年12月31日</b>					
一年內	803,940	-	3,813,768	792,213	5,409,921
1至2年	1,524,981	-	4,103,417	430,000	6,058,398
2至5年	2,948,829	993,458	4,239,022	511,861	8,693,170
5年以上	-	-	2,485,000	-	2,485,000
	<b>5,277,750</b>	<b>993,458</b>	<b>14,641,207</b>	<b>1,734,074</b>	<b>22,646,489</b>

## 20 借貸(續)

(i) 借貸的實際利率如下：

	12月31日	
	2016年	2015年
優先票據	9.43%	11.08%
公司債券	6.12%	7.30%
銀行及其他借貸	5.55%	6.35%

(j) 借貸賬面值以下列貨幣計值：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	26,188,686	16,491,451
港元	265,831	857,570
美元	3,571,656	5,297,468
	<b>30,026,173</b>	<b>22,646,489</b>

(k) 於2016年及2015年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	356,000	—
— 一年後屆滿	2,195,215	525,000
固定利率：		
— 一年內屆滿	178,500	—
	<b>2,729,715</b>	<b>525,000</b>

## 21 衍生金融工具

於2016年及2015年12月31日，本集團的衍生金融工具如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期部分：		
— 2017年CCS作為負債(附註20(a)(iii))	—	170,907
即期部分：		
— 2017年CCS作為負債(附註20(a)(iii))	110,255	—
— 2016年CCS作為負債	—	70,949
	<b>110,255</b>	<b>241,856</b>

## 22 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	236,246	259,035
— 將於12個月內變現	123,752	135,689
	<b>359,998</b>	<b>394,724</b>
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(4,041,526)	(3,685,327)
	<b>(3,681,528)</b>	<b>(3,290,603)</b>

遞延所得稅變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	(3,290,603)	(2,934,300)
於綜合收益表扣除的稅項(附註30)	(387,112)	(353,603)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支(附註18)	(3,813)	(2,700)
於12月31日	<b>(3,681,528)</b>	<b>(3,290,603)</b>

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

### 遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	258,823	212,367	471,190
於綜合收益表(扣除)/計入之稅項	(28,861)	6,630	(22,231)
於2016年12月31日	<b>229,962</b>	<b>218,997</b>	<b>448,959</b>
於2015年1月1日	250,684	191,193	441,877
於綜合收益表計入之稅項	8,139	21,174	29,313
於2015年12月31日	258,823	212,367	471,190

## 22 遞延所得稅(續)

## 遞延所得稅負債

	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	投資物業 重估收益 暫時差異 人民幣千元	重估可供出售 金融資產 暫時差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	(3,628)	(3,677,936)	(80,229)	(3,761,793)
於綜合收益表扣除之稅項	(785)	(364,096)	–	(364,881)
其他全面收入組成部分有關 之稅項開支	–	–	(3,813)	(3,813)
於2016年12月31日	(4,413)	(4,042,032)	(84,042)	(4,130,487)
於2015年1月1日	(3,101)	(3,295,547)	(77,529)	(3,376,177)
於綜合收益表扣除之稅項	(527)	(382,389)	–	(382,916)
其他全面收入組成部分有關 之稅項開支	–	–	(2,700)	(2,700)
於2015年12月31日	(3,628)	(3,677,936)	(80,229)	(3,761,793)

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結轉確認入賬。本集團並無就可供結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣226,004,000元(2015年：人民幣109,826,000元)確認遞延所得稅資產人民幣56,501,000元(2015年：人民幣27,457,000元)。稅項虧損最多可結轉五年。

概無就若干附屬公司的預扣稅及未匯付盈利的其他應付稅項確認遞延所得稅負債人民幣2,034,736,000元(2015年：人民幣1,734,808,000元)。於2016年12月31日，未匯付盈利合共人民幣22,648,208,000元(2015年：人民幣19,494,339,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。



## 23 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款	5,511,247	4,852,330
— 關聯方(附註36(d))	32,665	31,859
— 第三方	5,247,531	4,249,674
— 票據應付款— 第三方	231,051	570,797
其他應付款及應計費用	4,648,449	4,278,769
— 關聯方(附註36(d))	3,097,696	2,995,850
— 第三方	1,550,753	1,282,919
留成金應付款	505,615	370,903
收購土地使用權應付款	177,189	282,021
其他應付稅項	391,843	166,874
	11,234,343	9,950,897

於2016年及2015年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90日內	2,142,205	1,507,787
90日以上及180日以內	1,551,329	2,048,149
180日以上及365日以內	893,748	537,941
365日以上及3年以內	923,965	758,453
	5,511,247	4,852,330

## 24 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅負債		
—應付中國企業所得稅	1,985,378	1,658,914
—中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	104,956	110,300
—應付中國土地增值稅	1,611,167	1,046,562
	<b>3,701,501</b>	<b>2,815,776</b>

## 25 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	8,134,618	6,489,811
員工成本(包括董事薪酬)(附註26)	843,667	755,247
營業稅及其他徵費(附註(a))	417,620	683,069
廣告成本	235,576	269,834
物業管理服務成本(不包括員工成本)	207,036	159,776
酒店營運成本(不包括員工成本)	201,364	190,162
折舊(附註6)	135,628	133,269
捐款予政府慈善機構	70,027	30,038
土地使用權攤銷(附註7)	22,694	22,853
辦公室租賃付款	5,431	15,466
核數師酬金	5,696	5,999
—審核服務	4,800	4,300
—非審核服務	896	1,699

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)及相關規定，自2016年5月1日起，本集團於中國成立的附屬子公司於過往須繳納營業稅的銷售物業、租賃及管理服務收益自2016年5月1日起須繳納增值稅。

## 26 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	690,647	621,831
退休金成本－法定退休金	118,139	96,020
其他員工福利及利益	32,103	32,495
股份獎勵計劃項下的僱員服務價值	2,778	4,901
	<b>843,667</b>	<b>755,247</b>

## (a) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有兩名(2015年：兩名)為董事，彼等薪酬已於附註39的分析中反映。餘下三名(2015年：三名)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	1,800	1,896
退休計劃供款	249	217
房屋津貼	407	288
股份獎勵計劃	212	641
	<b>2,668</b>	<b>3,042</b>

薪酬屬於以下組別：

	人數	
	2016年	2015年
薪酬組別(港元)		
1,000,000港元－1,500,000港元	3	3

## (b) 退休金－界定供款計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入5%之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

## 27 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
註銷銷售合同罰金	30,000	–
金融工具投資收入	16,710	20,092
出售投資物業收益	4,831	–
衍生金融工具之公允價值虧損	(39,719)	(160,678)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之虧損	(2,400)	–
其他	435	–
	<b>9,857</b>	<b>(140,586)</b>

## 28 匯兌收益／(虧損)－淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行年末匯率兌換為人民幣時產生的換算收益或虧損淨額。該款項不包括計入「融資成本－淨額」(附註29)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

## 29 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息開支：		
銀行借貸及其他借貸	917,523	1,154,365
優先票據	321,463	447,789
公司債券	388,065	298
減：資本化利息	(1,361,824)	(1,508,424)
	<b>265,227</b>	<b>94,028</b>
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	316,541	388,840
減：資本化	(72,284)	(118,679)
	<b>244,257</b>	<b>270,161</b>
提前贖回優先票據虧損	169,484	–
	<b>678,968</b>	<b>364,189</b>

## 30 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	770,304	608,909
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	806,524	550,256
因稅率變動而撥回中國附屬公司之 可分派利潤之預扣所得稅	(5,344)	–
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	387,112	353,603
	<b>1,958,596</b>	<b>1,512,768</b>

其他全面收入的稅務開支於附註18(e)披露。

本集團除所得稅前利潤的所得稅與使用集團旗下實體所在國家所制定稅率計算之理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	4,707,800	3,847,857
按適用企業所得稅率計算	1,382,790	1,092,702
不可扣除所得稅開支之影響	8,797	20,133
毋須繳納所得稅收入之影響	(10,466)	(801)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	(78,574)	(39,415)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	56,500	27,457
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(201,631)	(137,564)
	<b>1,157,416</b>	<b>962,512</b>
因稅率變動而撥回中國附屬公司之可分派利潤之預扣所得稅	(5,344)	–
中國土地增值稅	806,524	550,256
	<b>1,958,596</b>	<b>1,512,768</b>

## 30 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據其現有法例、詮釋及慣例，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。集團旗下位於中國內地集團公司適用之企業所得稅率為25%。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

### 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之附屬公司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。

### 香港利得稅

由於本公司及本集團於年內在香港並無應課稅利潤，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 31 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出(附註18(d))。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,464,682	2,071,110
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,954,838	3,951,923
每股基本盈利(每股人民幣分)	62.321	52.408

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司授出的獎勵股份對每股盈利有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設本公司授出的獎勵股份產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,464,682	2,071,110
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,961,222	3,958,607
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,954,838	3,951,923
— 獎勵股份調整(千股)	6,384	6,684
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	62.220	52.319

## 32 股息

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣16.0分(按2016年12月30日匯率計算，相等於人民幣14.31分)。按於2016年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計639,568,000港元(相等於人民幣572,014,000元)。有關派息須在2017年5月22日舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
建議末期股息	572,014	301,397

## 33 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	4,707,800	3,847,857
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	135,628	133,269
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	22,694	22,853
投資物業公允價值收益－淨額(附註8)	(1,519,884)	(1,503,628)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註14)	(314,295)	(157,659)
股份獎勵計劃攤銷(附註18)	2,778	4,901
其他(收益)/虧損－淨額(附註27)	(9,857)	140,586
融資成本－淨額(附註29)	678,968	364,189
匯兌變動之影響	(2,343)	9,178
營運資金變動：		
在建物業及持作銷售竣工物業	1,231,639	(1,677,776)
受限制現金	(32,703)	(36,066)
貿易及其他應收款	(1,228,759)	(18,567)
預付款	(672,860)	457,726
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(29,403)	1,500
貿易及其他應付款	969,607	1,243,838
客戶墊款	(459,365)	(78,657)
經營活動產生的現金	3,479,645	2,753,544



### 34 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	9,290,180	8,062,268
共同控制實體的借貸擔保(附註(b))	1,895,000	2,158,830
	<b>11,185,180</b>	<b>10,221,098</b>

- (a) 本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等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。本公司董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值屬非重大。

- (b) 即為取得借貸而提供予數家共同控制實體的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

### 35 承擔－本集團

#### (a) 物業發展支出的承擔

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
訂約但未撥備：		
物業開發業務	5,432,836	5,613,503
收購土地使用權	85,540	1,016,049
	<b>5,518,376</b>	<b>6,629,552</b>

#### (b) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
—一年以內	3,645	4,152
—一年以上但兩年以內	3,005	2,436
—兩年以上但三年以內	424	1,735
	<b>7,074</b>	<b>8,323</b>

## 36 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司 控股股東，包括許健康先生、 黃麗真女士、許華芳先生及 許華芬女士	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立) 本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員， 許健康先生、許華芳先生及許華芬女士 亦是本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許華芳先生全資擁有的附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許健康先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許健康先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司	由許健康先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許健康先生最終控制
弘商有限公司	由許健康先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司 (「天津金駿」)	共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司 (「杭州蕭山」)	共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司(「寶匯」)	共同控制實體
上海興萬置業有限公司(「上海興萬」)	共同控制實體
上海旭亭置業有限公司(「上海旭亭」)	共同控制實體
上海和訊聚信資產管理有限公司	共同控制實體
上海寶龍展耀企業發展有限公司 (「上海展耀」)	共同控制實體
阜陽寶龍展耀置業有限公司 (「阜陽展耀」)	共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司 (「金輪」)	共同控制實體
泉州市上泉實業發展有限公司	聯營公司
上海樽昶投資管理有限公司(「上海樽昶」)	聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司 (「蘇州美凱龍」)	聯營公司

## 36 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2016年及2015年12月31日止年度，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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售：		
—黃麗真女士	90,046	—
來自關連方之租金收入：		
—福州寶龍樂園遊樂有限公司	3,138	2,939
物業管理費收入：		
—由許健康先生最終控制的關連方	776	772
向關連方購買辦公室設備及保安智能化系統服務：		
—福建平安報警網絡有限公司	52,892	57,876
—廈門寶龍信息產業發展有限公司	2,684	4,064
	55,576	61,940
一名關連方收取的酒店住宿服務費用：		
—澳門寶龍集團	160	707
向共同控制實體銷售建築材料：		
—金輪	50,892	14,667
—天津金駿	18,574	25,888
—杭州蕭山	17,354	5,417
	86,820	45,972
向共同控制實體提供諮詢服務：		
—杭州蕭山	18,658	11,928
—金輪	4,345	—
—上海展耀	2,651	—
—天津金駿	930	3,791
	26,584	15,719
就共同控制實體之借貸擔保：		
—上海展耀	910,000	148,000
—上海興萬	421,000	—
—杭州蕭山	420,000	280,000
—金輪	144,000	632,000
—天津金駿	—	1,098,830
	1,895,000	2,158,830

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

## 36 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的交易(續)

(ii) 於2016年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣2,825,495,300元(2015年12月31日：銀行借貸人民幣4,852,785,300元)提供擔保(附註20)。

(iii) 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。

### (c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
主要管理人員酬金：		
—薪金及其他僱員福利	10,268	13,339
—退休金成本	709	791
	<b>10,977</b>	<b>14,130</b>

### (d) 與關聯方的結餘

於2016年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
應收一名關聯方款項		
—寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
應收共同控制實體款項		
—上海興萬	664,000	—
—寶匯	302,164	267,275
—上海展耀	110,294	—
—金輪	6,120	—
	<b>1,082,578</b>	<b>267,275</b>
應收聯營公司款項		
—上海樽昶	87,500	—
—蘇州美凱龍	44,014	—
	<b>131,514</b>	<b>—</b>
計入其他應收款之應收關聯方款項總額	<b>1,235,468</b>	<b>288,651</b>

### 36 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(i))：</b>		
應付其他關聯方款項		
— 福建平安報警網絡有限公司	10,597	14,080
— 由許健康先生最終控制之其他關聯實體	643	272
	<b>11,240</b>	14,352
應付共同控制實體款項		
— 金輪	13,970	551
— 天津金駿	6,281	8,240
— 杭州蕭山	1,174	6,216
	<b>21,425</b>	15,007
應付一家聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司	—	2,500
計入貿易應付款之應付關聯方款項總額	<b>32,665</b>	31,859
<b>計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：</b>		
應付其他關聯方及最終控股股東款項		
— 弘商有限責任公司	176,486	184,282
— 許健康先生	32,900	32,900
— 寶龍集團發展有限公司	434	514,203
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	—	446
	<b>209,820</b>	731,831
應付共同控制實體款項		
— 上海展耀	1,170,130	741,786
— 上海旭亭	514,031	—
— 杭州蕭山	493,083	303,499
— 寶匯	208,103	—
— 上海興萬	200,000	—
— 天津金駿	189,262	1,106,480
— 金輪	21,917	82,220
	<b>2,796,526</b>	2,233,985
應付聯營公司款項		
— 上海樽昶	88,850	—
— 泉州市上泉實業發展有限公司	2,500	30,034
	<b>91,350</b>	30,034
計入其他應付款之應付關聯方款項總額	<b>3,097,696</b>	2,995,850
<b>計入客戶墊款之應付關聯方款項(附註(iii))：</b>		
應付一名最終控股股東直系家族成員的款項		
— 黃麗真女士	6,628	—

## 36 關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 計入貿易應付款的應付關聯方款項主要來自購買建築材料。該等款項為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (ii) 計入其他貿易應收款／應付款的應收／應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。
- (iii) 本集團最終控股股東許健康先生的配偶黃麗真女士與本集團多間中國附屬公司訂立了買賣協議。

### (e) 應收一名董事及由該董事最終控制實體之款項

應收本公司一名董事及由該董事最終控制實體之款項的詳情披露如下：

	12月31日		截至12月31日止年度的 最高未償付金額	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
由許健康先生最終控制的關聯實體(附註(d))	21,376	21,376	21,376	21,418

## 37 本公司主要附屬公司

本公司於2016年12月31日的主要附屬公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的	
					股本權益	主要業務及經營地點
寶龍地產(維京)控股有限公司	英屬維爾京群島 2007年7月20日	有限責任公司	100港元	100%	-	英屬維爾京群島投資 控股
寶龍地產(香港)控股有限公司	香港 2007年7月5日	有限責任公司	1港元	100%	-	香港投資控股
Wide Evolution Limited	香港 2008年2月11日	有限責任公司	1港元	100%	-	香港投資控股
上海寶龍康晟房地產發展有限公司	中國 2011年8月11日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資

### 37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
上海寶龍康駿房地產開發有限公司	中國 2013年7月30日	有限責任公司	人民幣196,078,431元	93%	7%	中國物業開發及物業投資
上海康睿房地產發展有限公司	中國 2014年1月27日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
天津寶龍城房地產開發有限公司	中國 2011年3月9日	有限責任公司	人民幣300,000,000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	有限責任公司	人民幣660,000,000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	有限責任公司	人民幣293,833,329元	100%	-	中國物業開發及物業投資
晉江市晉龍實業發展有限公司	中國 2010年12月20日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
杭州寶龍房地產開發有限公司	中國 2010年12月14日	有限責任公司	199,900,000美元	100%	-	中國物業開發及物業投資
東營寶龍房地產開發有限公司	中國 2014年2月14日	有限責任公司	人民幣338,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
無錫寶龍房地產發展有限公司	中國 2006年11月1日	有限責任公司	7,750,000美元	80%	20%	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	有限責任公司	人民幣80,000,000元	100%	-	中國酒店營運



## 37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足	應佔 股本權益	非控制性	主要業務及經營地點
			股本/實繳資本 的賬面值		權益持有的 股本權益	
青島寶龍房地產發展有限公司	中國 2007年11月21日	有限責任公司	人民幣44,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海龍潛實業發展有限公司	中國 2013年11月13日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	82%	18%	中國投資控股
上海寶龍實業發展有限公司	中國 2010年2月22日	有限責任公司	人民幣4,183,562,245元	100%	-	中國投資控股
上海瑞龍投資管理有限公司	中國 2010年6月8日	有限責任公司	人民幣105,000,000元	100%	-	中國投資控股
廈門寶龍地產管理有限公司	中國 2007年10月16日	有限責任公司	人民幣4,338,000元	100%	-	中國投資控股
寶龍置地發展有限公司	香港 2008年10月3日	有限責任公司	50,000港元	82%	18%	香港投資控股
上海寶龍英聚企業發展有限公司	中國 2012年6月25日	有限責任公司	87,500,000美元	82%	18%	中國投資控股
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國 2010年12月15日	有限責任公司	3,000,000美元	100%	-	中國投資控股
上海寶龍物業管理有限公司	中國 2007年4月5日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	-	中國物業管理
上海寶龍展飛房地產開發有限公司	中國 2013年12月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資

### 37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足	應佔 股本權益	非控制性	主要業務及經營地點
			股本/實繳資本 的賬面值		權益持有的 股本權益	
廈門寶龍實業有限公司	中國 2013年11月25日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
杭州華展房地產開發有限公司	中國 2013年12月4日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
蚌埠寶龍置業有限公司	中國 2006年2月21日	有限責任公司	人民幣10,500,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
福州寶龍房地產發展有限公司	中國 2003年10月21日	有限責任公司	人民幣66,104,400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	有限責任公司	人民幣80,000,000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	有限責任公司	人民幣572,141,200元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
上海寶龍精駿房地產開發有限公司	中國 2015年3月18日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
上海賢通置業有限公司	中國 2012年2月21日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
煙台寶龍置業發展有限公司	中國 2012年6月6日	有限責任公司	人民幣281,606,216元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
鎮江寶龍置業發展有限公司	中國 2011年11月9日	有限責任公司	人民幣635,112,293元	69%	31%	中國物業開發及物業 投資

## 37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足	應佔 股本權益	非控制性	主要業務及經營地點
			股本/實繳資本 的賬面值		權益持有的 股本權益	
煙台寶龍房地產開發有限公司	中國 2013年11月8日	有限責任公司	人民幣246,824,800元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
富陽寶龍房地產開發有限公司	中國 2013年10月30日	有限責任公司	人民幣210,167,600元	82%	18%	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	有限責任公司	15,000,000美元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
上海寶龍瑞勝房地產開發有限公司	中國 2014年3月7日	有限責任公司	人民幣180,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業 投資
永春寶龍房地產開發有限公司	中國 2014年1月15日	有限責任公司	人民幣150,000,000元	42%	58%	中國物業開發及物業 投資

上表列示董事認為主要影響本集團業績及資產淨值之本集團主要附屬公司，且董事認為，詳列所有附屬公司的資料將導致篇幅過於冗長。

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故該等綜合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。以上名單的中國成立附屬公司均為有限責任公司。

### 38 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	12月31日	
附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	6,306,112	6,303,334
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	8,603,468	6,450,865
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	27,003	-
受限制現金	70	12,042
現金及現金等價物	429,040	452,102
	9,059,581	6,915,009
<b>總資產</b>	15,365,693	13,218,343
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本及股份溢價	2,683,046	2,979,696
其他儲備	(a) 7,988	21,670
累計虧損	(a) (271,818)	(72,920)
<b>總權益</b>	2,419,216	2,928,446
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	8,078,292	5,582,381
衍生金融工具	-	170,907
	8,078,292	5,753,288
<b>流動負債</b>		
其他應付款及應計費用	273,010	53,899
應付附屬公司款項	98,943	102,352
借貸	4,385,977	4,309,409
衍生金融工具	110,255	70,949
	4,868,185	4,536,609
<b>總負債</b>	12,946,477	10,289,897
<b>權益及負債總額</b>	15,365,693	13,218,343

本公司資產負債表已於2017年3月20日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

## 38 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## (a) 本公司儲備變動

	累計虧損 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
<b>於2015年1月1日</b>	300,200	54,824
年度虧損	(158,897)	–
首次公開發售前購股權計劃	38,055	(38,055)
股份獎勵計劃	–	4,901
股息	(252,278)	–
<b>於2015年12月31日</b>	<b>(72,920)</b>	<b>21,670</b>
<b>於2016年1月1日</b>	<b>(72,920)</b>	<b>21,670</b>
年度虧損	(206,632)	–
首次公開發售前購股權計劃	7,734	(7,734)
股份獎勵計劃	–	(5,948)
股息	–	–
<b>於2016年12月31日</b>	<b>(271,818)</b>	<b>7,988</b>

### 39 董事福利及權益

#### (a) 董事及高級行政人員薪酬

截至2016年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	工資及薪金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	津貼及福利 人民幣千元	首次公開	股份獎勵 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
					發售前 購股權計劃 人民幣千元		
<b>執行董事</b>							
許健康先生	720	-	240	-	-	99	1,059
許華芳先生	480	14	240	-	-	80	814
肖清平先生	480	22	240	114	-	85	941
施思妮女士	360	14	240	40	-	52	706
張洪峰先生	480	83	240	-	-	19	822
<b>非執行董事</b>							
許華芬女士	-	-	144	-	-	-	144
<b>獨立非執行董事</b>							
魏偉峰先生	-	-	192	-	-	-	192
梅建平先生	-	-	192	-	-	-	192
丁祖昱先生	-	-	192	-	-	-	192
	<b>2,520</b>	<b>133</b>	<b>1,920</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>335</b>	<b>5,062</b>

### 39 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事及高級行政人員薪酬(續)

截至2015年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	工資及薪金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	津貼及福利 人民幣千元	首次公開	股份獎勵 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
					發售前 購股權計劃 人民幣千元		
<b>執行董事</b>							
許健康先生	720	-	240	-	-	293	1,253
許華芳先生	480	-	240	-	-	234	954
肖清平先生	480	21	240	116	-	242	1,099
施思妮女士	360	-	240	-	-	150	750
張洪峰先生	650	80	50	98	-	55	933
郭君先生	258	46	180	63	-	-	547
<b>非執行董事</b>							
許華芬女士	-	-	146	-	-	-	146
<b>獨立非執行董事</b>							
魏偉峰先生	-	-	195	-	-	-	195
梅建平先生	-	-	195	-	-	-	195
丁祖昱先生	-	-	195	-	-	-	195
	2,948	147	1,921	277	-	974	6,267

附註：

(i) 上述薪酬包括非現金福利(購股權、汽車、保費及會籍)的預計價值。

#### (b) 董事之退休福利與離職福利

截至2016年12月31日止年度，概無董事收到或將收到任何退休福利或離職福利(2015年：無)。

#### (c) 就獲提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2016年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(2015年：無)。

### 39 董事福利及權益(續)

(d) 有關以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

有關本公司或其附屬公司業務所訂立的以本公司控股公司董事許健康先生的若干關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(如適用)的資料載列如下：

借款人名稱	關連性質	應付總額 人民幣千元	年初	年末	最高未償還 金額 人民幣千元	到期但 尚未支付 金額/總額 人民幣千元	已計提 呆壞賬/ 壞賬撥備/ 撥備總額 人民幣千元	年期	利率
			未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元	未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元					
<b>於2016年12月31日：</b>									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		
<b>於2015年12月31日：</b>									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終 控制	-	42	-	42	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
總計		21,376	21,418	21,376	21,418				

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

於年終或年內任何時間，本公司董事概無於本公司參與訂立本集團業務之其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 40 結算日後事件

結算日後概無發生重大事件。



# 五年財務摘要

## 綜合資產負債表

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	42,305,100	34,403,062	29,006,267	23,217,836	21,719,854
流動資產	36,822,419	32,259,152	28,147,460	25,285,081	18,487,751
<b>總資產</b>	<b>79,127,519</b>	<b>66,662,214</b>	<b>57,153,727</b>	<b>48,502,917</b>	<b>40,207,605</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>總權益</b>	<b>25,940,249</b>	<b>22,758,529</b>	<b>20,609,482</b>	<b>17,646,133</b>	<b>16,499,440</b>
<b>負債</b>					
非流動負債	26,531,616	20,491,772	17,689,834	15,042,323	10,741,739
流動負債	26,655,654	23,411,913	18,854,411	15,814,461	12,966,426
<b>總負債</b>	<b>53,187,270</b>	<b>43,903,685</b>	<b>36,544,245</b>	<b>30,856,784</b>	<b>23,708,165</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>79,127,519</b>	<b>66,662,214</b>	<b>57,153,727</b>	<b>48,502,917</b>	<b>40,207,605</b>

## 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	14,295,617	11,907,300	9,662,995	7,256,938	5,871,763
銷售成本	(9,517,476)	(7,985,447)	(6,880,023)	(5,201,756)	(3,540,058)
<b>毛利</b>	<b>4,778,141</b>	<b>3,921,853</b>	<b>2,782,972</b>	<b>2,055,182</b>	<b>2,331,705</b>
投資性物業公允價值收益－淨額	1,519,884	1,503,628	599,325	530,672	1,743,684
銷售及營銷成本	(480,839)	(486,118)	(395,666)	(240,509)	(208,258)
行政開支	(756,913)	(735,212)	(676,140)	(583,970)	(505,331)
其他收益／(虧損)－淨額	9,857	(140,586)	(124,963)	95,370	(56,440)
匯兌收益／(虧損)－淨額	2,343	(9,178)	4,721	(22,543)	248
<b>經營利潤</b>	<b>5,072,473</b>	<b>4,054,387</b>	<b>2,190,249</b>	<b>1,834,202</b>	<b>3,305,608</b>
融資(成本)／收入－淨額	(678,968)	(364,189)	(30,606)	121,023	(29,389)
採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)	314,295	157,659	(709)	108,365	134,079
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>4,707,800</b>	<b>3,847,857</b>	<b>2,158,934</b>	<b>2,063,590</b>	<b>3,410,298</b>
所得稅開支	(1,958,596)	(1,512,768)	(651,340)	(663,414)	(1,197,312)
<b>年度利潤</b>	<b>2,749,204</b>	<b>2,335,089</b>	<b>1,507,594</b>	<b>1,400,176</b>	<b>2,212,986</b>
<b>其他全面收入</b>					
物業及設備以及土地使用權轉撥至投資物業之重估收益	–	–	149,379	–	83,129
可供出售金融資產價值變動	11,180	8,549	(259)	344	132
<b>年度其他全面收入(扣除稅項)</b>	<b>11,180</b>	<b>8,549</b>	<b>149,120</b>	<b>344</b>	<b>83,261</b>
<b>年度全面收入總額</b>	<b>2,760,384</b>	<b>2,343,638</b>	<b>1,656,714</b>	<b>1,400,520</b>	<b>2,296,247</b>
<b>以下應佔利潤／(虧損)：</b>					
本公司擁有人	2,464,682	2,071,110	1,370,828	1,403,536	2,193,852
永續資本工具持有人	145,765	153,100	36,750	–	–
非控制性權益	138,757	110,879	100,016	(3,360)	19,134
	2,749,204	2,335,089	1,507,594	1,400,176	2,212,986
<b>以下應佔全面收入總額：</b>					
本公司擁有人	2,475,862	2,079,659	1,519,948	1,403,880	2,272,133
永續資本工具持有人	145,765	153,100	36,750	–	–
非控制性權益	138,757	110,879	100,016	(3,360)	24,114
	2,760,384	2,343,638	1,656,714	1,400,520	2,296,247
年度本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)					
－基本	62.32	52.41	34.56	35.00	54.71
－攤薄	62.22	52.32	34.54	34.98	54.71

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>股息</b>	<b>572,014</b>	<b>301,397</b>	<b>252,278</b>	<b>–</b>	<b>320,773</b>

\* 若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



# 年報

寶龍地產 2016

中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈  
香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5813室

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