



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

2012 年度報告

股份代號: 1813



Build Home with Heart 以心築家 創建未來
Create Future with **Aspiration**



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	二零一二年度大事回顧
8	榮譽與獎狀
12	主席報告
17	管理層討論與分析
28	董事及高級管理層簡介
33	企業管治報告
41	董事會報告
49	獨立核數師報告
50	合併財務報表
135	項目概覽
136	五年財務摘要



公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生
余耀勝先生

獨立非執行董事

李嘉士先生
戴逢先生
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士先生
戴逢先生
李彬海先生

薪酬委員會

戴逢先生(主席)
孔健岷先生
譚振輝先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
戴逢先生
李彬海先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處*

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

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)

* 自二零一三年一月二十六日開始，本公司的股份過戶登記總處已由Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, George Town, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands更改為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。



合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立, 二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號: 1813), 是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來, 合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理, 主要目標客戶為中、高收入人士。

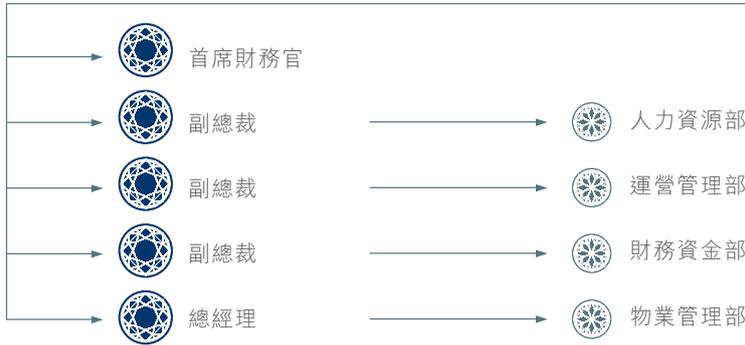
經過18年的發展, 本集團已具有完整的開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州及海南為中心的華南區域、蘇州及上海為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。現時本集團於上述區域已成功推出多個中高端項目, 廣受市場歡迎, 銷情理想。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略, 目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來5至6年發展所需。

展望未來, 本集團專注於住宅型物業項目開發的同時, 亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合, 實行審慎的增長戰略, 以期繼續以住宅物業及服務式公寓為主力之同時, 擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恆穩發展。

集團管理架構

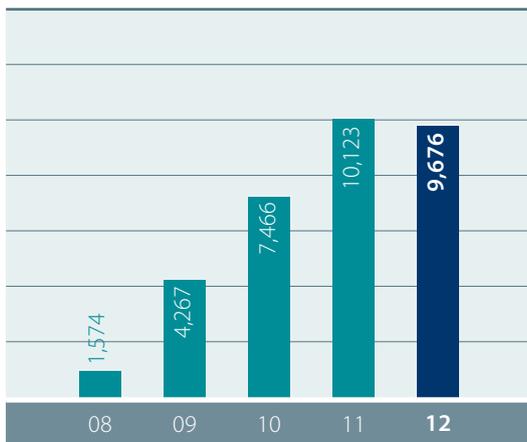
-  重視團隊合作和團結精神
-  員工分工清晰，職責清楚明確
-  悉心栽培及提升內部人才



財務摘要

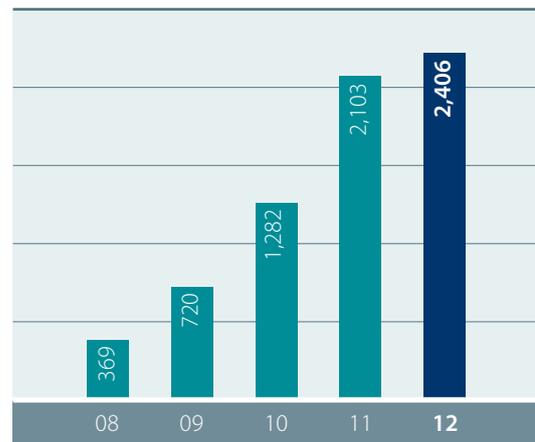
收入

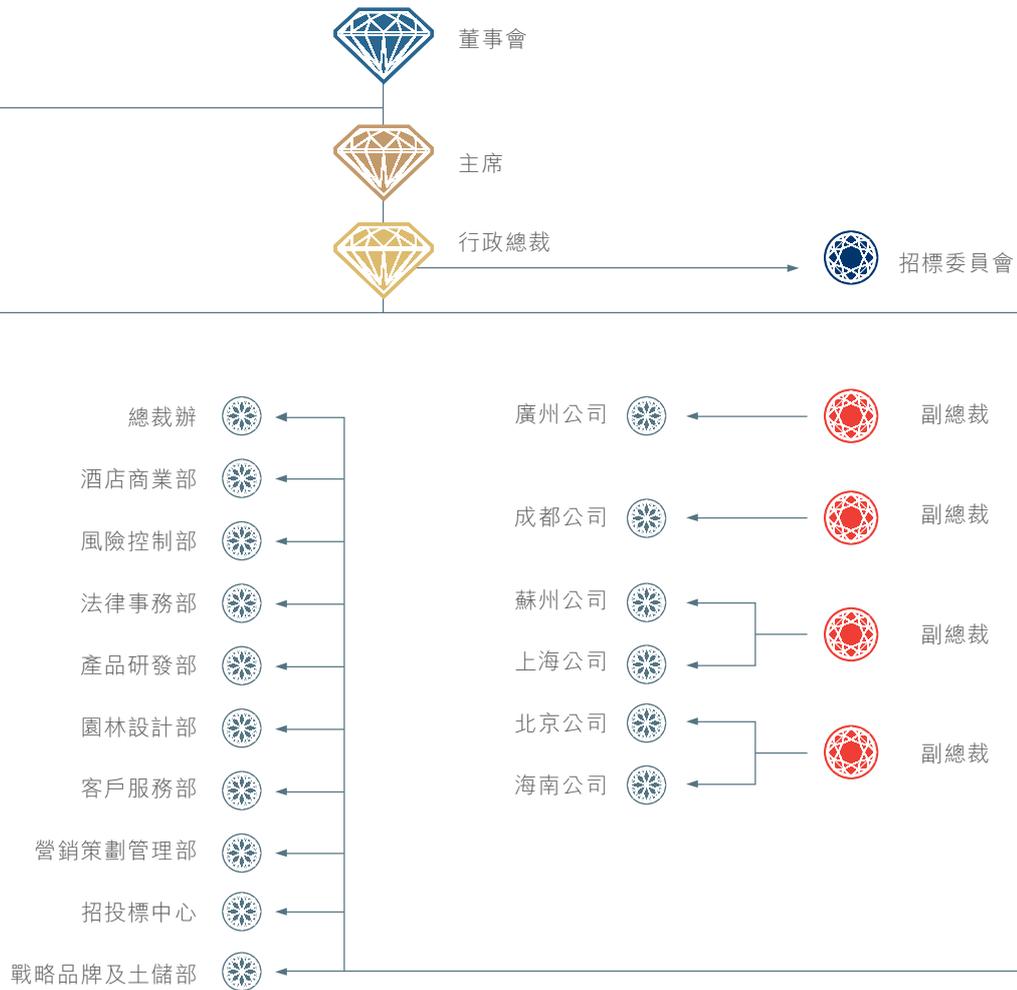
(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)





財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
合併業績					
收入	9,676,422	10,122,595	7,465,911	4,266,572	1,574,214
本公司擁有人應佔利潤	2,406,368	2,103,368	1,281,772	720,078	368,532
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本及攤薄	83	73	44	26	14
合併資產及負債					
資產總額	48,864,460	44,586,303	40,034,332	28,565,186	21,766,788
負債總額	33,511,081	30,893,285	28,440,060	18,156,863	12,575,577



二零一二年
大事回顧

二零一二年大事回顧

二月

為積極回應廣州市政府提出的「百企助百村」扶貧工作的號召，合景泰富與荔灣區政府合作，共同攜手推進從化呂田鎮文化、教育、醫療、市場水利等市政公共服務設施的建設，協助呂田鎮加快村鎮經濟發展，改善當地居民生活環境。

2月9日中國共產黨（「中共」）廣東省委常委張廣甯先生，中共廣州市委書記萬慶良先生與廣州北部山區幫扶企業代表包含合景泰富歡聚一堂，舉行座談，感謝企業家們在過去一年為北部山區扶貧開發事業做出的重要貢獻。



四月

4月，合景泰富第三屆兒童繪畫大賽正式拉開帷幕，廣泛接受集團旗下廣州、北京、成都、蘇州23個項目的業主、租戶及員工小朋友報名！本屆大賽以「心創·綠色未來」為主題，向小朋友宣導綠色、環保、低碳的生活理念，通過小小畫筆，將心中充滿創意的綠色未來鮮活的描繪出來。



七月

2012年7月11日，增城市在掛綠廣場隆重舉行2012年「廣東扶貧濟困日暨廣州慈善日」慈善募捐答謝晚會。合景泰富為該活動捐出人民幣100萬元，將用於廣大農村的泥磚房改造和貧困家庭的社會保障、醫療保障、教育保障。

2012年7月27日，由《經濟一周》主辦的第五屆「中國傑出房地產商巡禮」頒獎典禮在九龍香格里拉大酒店隆重舉行，表彰了包括合景泰富地產在內的13家中國傑出房地產商。



十月

中國內地首家W酒店 – 廣州W酒店 – 於10月12日及13日召開了第一次招聘活動，名為「廣州W酒店深夜試鏡會」的此次活動採用了別開生面的形式。這一廣州首個夜間舉辦的招聘會在廣州TIT創意園的時尚發佈中心舉行，共吸引了近2,000位應聘者競聘。

10月31日，在廣州市副市長謝曉丹先生陪同下，南京市市長季建業先生率考察團蒞臨合景泰富集團進行參觀考察。合景泰富集團董事局主席孔健岷先生、行政總裁孔健濤先生等集團領導會見了到訪的考察團一行，並對促進總部經濟發展有關工作進行了深入交流。





榮譽與獎狀

集團獲獎：

1. 2012年12月21日，廣東住宅十大集團領袖品牌（廣東建設報社&房車手機報）
2. 2012年全國最具價值的民營地產品牌二十強暨全國最具價值民營品牌百強（胡潤百強）
3. 入選2012最新中國商業地產排名五十強（頒獎機構：新浪樂居）
4. 2011年度樓市奧斯卡•華南十大新銳地產品牌（南方報業傳媒集團&南方日報社）
5. 2012網易郵箱用戶置業信心榜 - 最具置業信心地產品牌（網易房產）
6. 廣州合景房地產開發有限公司：連續七年中國房地產業500強（中國行業企業信息發佈中心）
7. 廣州合景房地產開發有限公司：中國房地產業500強（中國行業企業信息發佈中心）
8. 廣州合景房地產開發有限公司：2011-2012年度中國房地產業傑出貢獻獎（中國行業企業信息發佈中心）

廣州：



譽山國際：

1. 2012廣州金牌戶型品鑒（南方都市報）
2. 2012中國價值地產總評榜年度名盤（NBD每日經濟新聞）
3. 2012年度廣州最受白領喜愛品牌樓盤（搜房網）



天鑾：

1. 2012上半年中國地產冠軍榜 廣州單盤銷售五強（銷售金額）（網易房產）
2. 2011年度樓市奧斯卡 — 廣州十大明星樓盤（南方報業傳媒集團）



上海：



公司獎項：

1. 第九屆中國房地產網絡人氣榜(搜房網)
2. 2012年度風尚企業(星尚頻道•星地產)



嘉譽灣：

1. 2012年度風尚社區(星尚頻道•星地產)



合景疊翠峰：

1. 2012上海品質標桿公寓樓盤(中國上海地產人大會暨搜狐焦點品牌服務年發佈會)
2. 第十屆上海最受歡迎樓盤評選人居示範金獎(新聞晚報)



合景峰匯：

1. 2012年度上海房地產互聯網整合營銷推動力樓盤(搜房網)

成都：



公司獎項：

1. 榜樣中國•2012華西房產TOP50排行榜(華西都市報)
2. 2012年度四川房地產企業綜合實力25強(外來品牌)(華西都市報)
3. 10大「年度影響力企業」(成都買房)



譽峰：

1. 第十屆金芙蓉杯(2012)年度高端物業金獎(四川日報報業集團及成都市城鄉房產管理局)
2. 第十屆金芙蓉杯(2012)成都地產年度影響力樓盤(四川日報報業集團及成都市城鄉房產管理局)
3. 2012年度四川房地產綜合實力25強(外來企業)(華西都市報)
4. 2012年度樓盤(華西都市報)
5. 中國地產新視角•城市豪宅標桿物業(搜狐焦點)



榮譽與獎狀



萬景峰：

1. 2012中國價值地產成都榜精品傑作(成都商報及每日經濟新聞)
2. 第四屆中國地產雜誌聯盟傳媒評論大獎 - 2012年度區域標桿大獎(成都樓市)
3. 四川房地產TOP50綜合實力排行榜 - 2012年度人氣樓盤(華西都市報)



天譽：

1. 2012年度成都地標樓盤(家居周刊)
2. 10大「年度影響力樓盤」(成都買房)
3. 四川產城一體示範項目(華西都市報)
4. 榜樣中國•2012華西房產TOP50排行榜 - 2012年度樓盤(華西都市報)
5. 榜樣中國•2012華西房產TOP50排行榜 - 2012年度影響中國城市綜合體(華西都市報)
6. 第十屆金芙蓉杯(2012)成都地產年度影響力樓盤(成都房產報道)

蘇州：



領峰：

1. 2012年蘇州最具影響力樓盤(蘇州廣電總台)
2. 2012年購房者首選樓盤(新浪樂居)
3. 2012蘇州最具升值潛力樓盤(365房產網)
4. 2012年蘇州十大最具影響力樓盤(騰訊房產網)



峰匯：

1. 2012蘇州房地產最受關注樓盤(365房產網)
2. 2012年度最具性價比樓盤(新浪樂居)
3. 2012年蘇州十大最有價值樓盤(騰訊房產網)



疊翠峰：

1. 2013年度最值得期待樓盤樓盤(新浪樂居)
2. 2013十大值得期待樓盤(365房產網)
3. 2012年蘇州十大最具品質樓盤(騰訊房產網)



海南：



汀瀾海岸：

1. 2011旅遊地產最美樓盤(中國旅遊地產服務集團)
2. 2011旅遊地產年度樓盤(中國旅遊地產服務集團)
3. 2012中國文化典藏華宅獎(新浪網、中房研協)

北京：



香悅四季：

1. 2012中國地產金牌項目(北京青年報)
2. 「香悅四季」產品標桿獎(新京報)
3. 影響力 – 2012年度宜居樓盤(京華時報)
4. 領袖地產 – 2012熱銷樓盤(北京晚報)
5. 2012年度最具影響力樓盤(焦點網)
6. 2012年度實力品牌地產(焦點網)
7. 2012年最具影響力樓盤(新浪網)



致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內的年度業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣9,676.4百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣2,406.4百萬元，較去年同期上升14.4%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣83分。

1) 優化產品結構，滿足不同消費者需要

二零一二年，中華人民共和國（「中國」）政府繼續堅定不移地實行房地產調控政策，通過限購限貸的手段，進一步抑制投資投機性需求。同時，鼓勵自用型消費，適當放寬首套房銀行按揭，引導中國房地產市場逐步穩健、健康成長。尤其是中共中央十八大會議及中央經濟工作會議的召開，更是把堅持房地產調控政策，抑制投資投機和推進保障性安居工程作為長遠目標。

本集團時刻關注房地產市場的政策變化，迅速調整銷售方針。對於現有項目的在售組團，以多元化促銷策略，配合廣告宣傳，吸引目標顧客。對於全新開盤的項目，本集團因應市場變化，靈活調整銷售策略，優化產品類型，在二零一二年重點推出戶型面積較小的單位吸引首次置業人群的剛性需求。例如，集團於上半年推出上海疊翠峰、上海領峰等戶型面積在90平方米以內的小戶型單位，面對逐漸活躍的首次置業及自用型為主的人群，迎合當地市場需要。二零一二年下半年，集團根據市場反應繼續加推小戶型產品，如譽山國際的公寓產品、峰匯國際的小戶型住宅、北京香悅四季的公寓等，擴大買家群體。



主席
孔健岷

與此同時，集團亦推出中高檔精裝單位滿足改善型買家的需要，如持續推出精品高端樓盤如廣州天鑾、成都天譽等，吸引改善型買家。集團亦兼顧商業項目以及住宅項目的可售貨量比例，適時推出不受政策限制的商業項目，滿足市場需求。不同類型的產品在市場上推售以來，均獲得各類消費人群和目標顧客的認同和推薦，銷售業績穩步增長。

2) 加快城市佈局，完善營銷體系

經過十八年的發展，集團逐步形成以廣州為根據地，輻射至上海、蘇州、成都、北京、天津及海南的格局。集團秉承實事求是的認真態度，專注發展中高端物業，在市場中站穩腳步，提高集團的信譽和知名度。

二零一二年上半年，集團於上海推出4個全新項目 - 上海疊翠峰、上海峰匯、嘉譽灣及上海領峰。產品選擇多樣，既包含適合首次置業者的小戶型產品，也包含適合改善型買家的中等戶型產品。產品在推售初期已得到熱烈的市場反響。對集團而言，上海作為一個全新進入的城市，其對二零一二年銷售做出重大貢獻。上海項目取得的成績，提高集團進入其他新城市的信心，為各區域項目的開拓和發展做出明確的指導。

集團自進入成都、北京及蘇州，經過數年的耕耘和發展，各項目在當地市場均佔有穩定的份額，銷售日益鞏固。成都譽峰、成都萬景峰、北京香悅四季、蘇州領峰、峰匯國際等，這些項目從推出至今逐漸在當地形成品牌效應，提高集團在當地的信譽。集團於年度內推出全新項目成都天譽、蘇州疊翠峰，銷售初期獲得新舊客戶的支持和認同，得到良好的銷售業績。



廣州是本集團事業的起點，年內暫沒推出全新項目，但已開售項目一直在持續銷售中。作為集團的大本營，廣州繼續推出在售項目的新組團，如譽山國際推售小戶型公寓、商舖等產品，天鑾推售中高端公寓產品，以滿足不同消費人群的需求。

由於其他各區域的發展和佈局日漸成熟，集團對廣州單一城市的依賴性逐年減少，逐漸形成華南珠三角、華東長三角、華北環渤海及西南四足鼎立的局面。

3) 加快新項目的建設速度，加速回款速度，改善財務結構

本集團嚴格把控現有項目及新項目的工程進度，加快在建項目的完工速度，以期有充足的貨量推出市場，加快銷售速度。下半年，隨著市場回暖，集團抓緊項目開發速度，通過軟件系統實時監控項目進度，及時做出調整，重點加快銷售較好項目的進度，保證貨量的補給。

同時，集團時刻關注銷售回款速度，爭取在較短時間收回房款，補充流入現金。一方面，集團鼓勵一次性付款，對一次性付款客戶給予折扣優惠，年內使用現金付款的比例逐漸上升，資金回籠速度加快。另一方面，由於銀行按揭放款速度提高，縮短了資金回收的時間。再者，集團還時刻跟蹤尾款的動態，力求以最短時間回籠現金流。

集團還通過多元化的融資渠道，如通過境內外銀行借款，以及發行海外債券等，保證集團的穩健發展。於年內集團成功發行400百萬美元的優先票據，也通過與境外銀行簽訂中期貸款，獲得充裕的資金，為集團的運作和經營提供有力的支持。

4) 關注土地市場，適時購入優質地塊，擴充土地儲備

本集團對土地的開發和儲備始終遵循嚴謹務實的方針，時刻關注土地市場的變動。良好的成本控制，對企業的發展有著至關緊要的作用。



二零一二年下半年，隨著土地市場的活躍，本集團以敏銳的觸角緊跟市場動態，以相對優勢的價格購入一線及二線城市的數幅優質地塊，如購入廣州生物島二期地塊、上海奉賢南橋地塊、蘇州工業園地塊、蘇州高鐵新城地塊及廣州知識城地塊以期增加本集團的土地儲備，滿足長遠發展之需。

5) 展望

展望二零一三年，本集團計劃推售分別位於廣州、海南、北京、上海的全新項目，這些新項目均位於城市交通樞紐，擁有便利的交通設施以及豐富的公共配套，地理位置十分優越。本集團有信心，新推售的項目將為本集團帶來良好的銷售業績和日漸提高的信譽，進一步佔據市場份額，提高集團在行業中的聲譽。

同時，集團將繼續推售現有在售的18個項目，如蘇州疊翠峰、成都天譽、上海疊翠峰、北京香悅四季等，新舊項目將在二零一三年為集團帶來充足的可售資源及穩定的銷售，為集團的發展提供保證和動力。

集團期望通過人性化的產品設計、舒適的居住環境、貼心的物業服務獲取置業人群的支持和樹立良好的口碑，贏取更多的市場份額。

6) 致謝

二零一二年，集團在機遇和挑戰中健康、穩步成長。面對各種困難與機會，本集團得到各方人士的鼎力相助、支持、信任，本集團將更堅定前進的步伐。本人謹此代表公司感謝全體股東及廣大投資者對本集團的發展和前景保持信心。同時，也感謝廣大置業者對本集團產品及服務的大力支持和認同。客戶的支持是集團前進路上的強大後盾，我們將聽取各方置業者的意見和反映，在研發、設計、改變中繼續打造中高端精品房產。本人藉此再向本集團的董事及全體員工致以最真誠的感謝，感謝他們在過往一年為實現公司目標和理想努力不懈、認真進取、用心積極，為企業的發展共同努力，甘苦與共。本人相信，本集團在今後將順利走向新的開篇，共同築造更美好的明天。



管理層
討論與分析





管理層討論與分析



財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的收入總額(當服務已確認提供)及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。

於二零一二年的收入約人民幣9,676.4百萬元，較二零一一年約人民幣10,122.6百萬元輕微減少4.4%，此乃主要由於二零一二年物業銷售的已交付總建築樓面面積(「建築面積」)減少所致。

於二零一二年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別約為人民幣9,330.2百萬元、人民幣143.3百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣119.0百萬元。

物業開發

二零一二年物業開發收入由二零一一年約人民幣9,815.4百萬元，輕微減少4.9%至約人民幣9,330.2百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一一年的917,777平方米，減少13.2%至二零一二年的796,370平方米所致。儘管已交付建築面積下降，本集團維持高水平的已確認平均售價於每平方米人民幣11,716元，而二零一一年為每平方米人民幣10,695元，反映產品組合改進及城市組合的提升。



物業投資

二零一二年物業投資收入由二零一一年約人民幣138.6百萬元，輕微增加3.4%至約人民幣143.3百萬元。

酒店營運

二零一二年酒店營運收入由二零一一年約人民幣70.2百萬元，增加19.5%至約人民幣83.9百萬元，主要由於廣州花都合景喜來登度假酒店於二零一一年開始試業，故二零一二年為其首個全年營運年度所致。

提供物業管理服務

二零一二年提供物業管理服務收入由二零一一年約人民幣98.4百萬元，增加20.9%至約人民幣119.0百萬元，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一一年約人民幣5,650.5百萬元，增加8.7%至二零一二年約人民幣6,140.6百萬元，主要由於已售物業的成本整體增加所致。

每平方米的土​​地成本由二零一一年約的人民幣1,867元增加至二零一二年約的人民幣2,337元，反映城市組合的提升，其土地成本亦相對較高。

每平方米的建築成本從二零一一年約的人民幣3,870元增加至二零一二年約的人民幣4,660元，主要由於交付的具相對較高建築成本的高端產品增多。

毛利

本集團的毛利由二零一一年約人民幣4,472.1百萬元，減少20.9%至二零一二年約人民幣3,535.9百萬元。毛利減少主要由於二零一二年總收入

下降。毛利下降部分受上述平均售價上升所抵銷。二零一二年，本集團的毛利率錄得36.5%，而二零一一年則為44.2%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一一年約人民幣94.0百萬元，減少21.6%至二零一二年約人民幣73.7百萬元，主要包括利息收入約人民幣47.5百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一一年約人民幣231.8百萬元，增加8.3%至二零一二年約人民幣251.0百萬元，主要由於廣告開支由二零一一年約人民幣113.0百萬元增加13.5%至二零一二年約人民幣128.2百萬元。廣告開支增加主要由於海南的汀蘭海岸、上海的上​​海疊翠峰、上海領峰及上海峰匯、蘇州的蘇州領峰及蘇州疊翠峰以及廣州的睿峰等新項目之廣告宣傳增加。

行政開支

本集團行政開支由二零一一年約人民幣532.6百萬元，增加20.7%至二零一二年約人民幣642.6百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多



管理層討論與分析

方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。承前所述，花都合景喜來登度假酒店於二零一一年正式展開試業，亦令二零一二年的開支上升。

其他營運開支淨額

二零一二年，本集團的其他營運開支約為人民幣1.3百萬元(二零一一年：約人民幣5.5百萬元)，主要包括我們的住宅開發項目內各項配套設施的營運成本，如會所及餐飲設施等。

投資物業公允價值收益淨額

二零一二年，本集團錄得投資物業公允價值收益淨額約人民幣643.2百萬元(二零一一年：約人民幣325.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。該等可出租商業物業包括合景國際金融廣場(「IFP」)、譽山國際、成都譽峰、峰匯國際、生物島二期及J2-2項目。二零一二年，該等可出租商業物業應佔的公允價值收益約為人民幣635.3百萬元。

融資成本

二零一二年本集團融資成本約為人民幣70.4百萬元(二零一一年：約人民幣125.0百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成

本。由於該等借貸並不屬於用作項目開發，故該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一一年約人民幣1,876.0百萬元，減少28.9%至二零一二年約人民幣1,333.0百萬元，主要由於二零一二年銷售物業時交付的總建築面積減少，導致稅前利潤及土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一二年，本集團的年度利潤約為人民幣2,433.0百萬元(二零一一年：約人民幣2,103.9百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一一年的20.8%增加至二零一二年的25.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額約為人民幣6,444.4百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣5,373.2百萬元)，較二零一一年十二月三十一日增加19.9%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一二年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約為人民幣1,517.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,348.6百萬元)。





借貸及本集團的資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約為人民幣10,013.3百萬元及人民幣6,177.3百萬元。在貸款中，約人民幣3,100.2百萬元須於1年內償還、約人民幣6,174.1百萬元須於2至5年內償還及約人民幣739.0百萬元須於5年後償還。優先票據須於兩年至五年內償還。

於二零一二年十二月三十一日，本集團約人民幣9,516.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣14,074.9百萬元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附

屬公司及一家聯營公司股權作抵押。本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一二年十二月三十一日約1,392.4百萬港元的貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一二年十二月三十一日，除總額為人民幣697.1百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一二年十二月三十一日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零一二年十二月三十一日，負債比率為63.5%(二零一一年十二月三十一日：61.8%)。二零一二年負債比率上升，主要反映持續物業開發項目所動用的現金增加。



匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一二年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於二零一二年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣4,578.4百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣6,642.6百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累



計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家如未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團就共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團就位於中國廣州之譽山國際的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元提供擔保。

市場回顧

二零一二年是房地產調控政策持續執行和深化的一年。於年度內，限購政策的持續執行，全國限購城市維持在46個；銀行存款準備金率於二月及五月兩度下降，使房地產融資環境相對放鬆；七月起五年期以上貸款基準利率下降0.25個百分點，個人住房公積金貸款利率下降0.20-



0.25個百分點，首套房銀行按揭相對放鬆。以上舉措有利於抑制投資投機性消費，鼓勵自住型消費。

中共中央十八大會議召開以來，更是堅定不移地把房地產調控政策作為長遠目標，同時加快了社會保障房的建設，引導房地產市場穩健向前發展。

業務回顧

回顧二零一二年，集團於上半年順利推出上海地區全新項目上海疊翠峰、嘉譽灣、上海峰匯及上海領峰，逐步打開上海市場，進一步證明集團在廣州以外進入新城市有強力的

執行力。集團於下半年推出全新項目成都天譽、海南汀瀾海岸以及蘇州疊翠峰，至此本集團銷售貢獻項目躍升至19個。在房地產調控政策的影響下，本集團於年內深拓現有區域和城市，加大產品研發力度，及時調整銷售策略及產品體系，適應市場發展和客戶群的需求。

本集團緊跟房地產政策的變化，適時調整本集團旗下各項目的開發方案以及開發進度，重點研發適應市場發展的產品類型，嚴格控制開發成本和支出，提高工程質量和效率，縮短產品開發週期，以期保持充足的可售貨量及保證資金的迅速回籠。

集團通過推行不限購不限貸的商業產品，提升銷售速度。年內，本集團重點推售如位於廣州珠江新城的高級公寓廣州天鑾，設計現代的廣州睿峰、位於上海嘉定城中核心位置的上海峰匯等商業產品，同時也推出位於廣州、蘇州、成都及北京現有項目的商業部分，如服務式公寓、商舖等多樣化的產品類型滿足市場置業者的要求。



管理層討論與分析

本集團通過推售不同類型的產品，滿足不同買家人群的需求。二零一二年一月，位於上海嘉定中心城區的全新項目上海疊翠峰正式對外發售，推出單位面積90平方米以內的住宅產品。憑藉其優越的地理位置，完善的配套設施，以及方便的交通條件，自開售至今，受到買家的熱烈追捧。上海疊翠峰的成功熱銷，提升了本集團在上海地區的聲譽和地位，也為集團調整步伐、整合營銷做出指導性的參考。二零一二年九月底，集團於黃金周前後推出成都天譽項目，首期推出面積約120-200平方米的精裝修單位。由於產品設計獨特，配套優良，項目在開售之初便取得熱烈的迴響。

本集團時刻關注年度土地市場政策的變化，關注土地成本和位置，以期把握機會增加優質地塊於其土儲中。本集團於下半年以較合理的價格獲取位於廣州、上海、蘇州共五幅面積適中的優質土地，把購地支出控制在預算之內。集團土地儲備充足，於二零一二年十二月三十一日持有土地之合計建築面積約9.2百萬平方米，足夠滿足未來五至六年的發展。

本集團亦通過多元化的融資方式，為企業發展引入新的資金，鞏固財務基礎。二零一二年三月，本集團成功發行400百萬美元的優先票據。除發行債券外，也保持與境內銀行的良好關係，進一步獲取貸款。同時，本集團也時刻保持與境外銀行的聯繫，及時瞭解金融市場的動態和政策以期獲得利息較合理的貸款。

投資物業及酒店

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣143.3百萬元(二零一一年：約人民幣138.6百萬元)。

1) 酒店物業

二零一一年，本集團位於廣州的第二家酒店 - 花都合景喜來登度假酒店正式對外營業。花都合景喜來登度假酒店，連同二零零九年已開業的東圃合景福朋喜來登酒店，提供舒適放鬆的酒店環境，貼心出色的酒店服務，高素質的餐飲配套，為集團帶來良好的效益以及日益增長的客戶群體。

二零一三年上半年，本集團旗下的W酒店將正式開業，為各消費群體提供高質素的場所和服務。W酒店是喜達屋酒店和度假村集團旗下的高端奢侈品牌。本集團旗下之W酒店是中國境內首家W酒店。

2) 已建成及可出租的投資物業

IFP乃本集團擁有的主要投資物業之一，地理位置十分優越，位於廣州市的商務核心區珠江新城。IFP深受眾多高端客戶的喜愛，因其位於珠江新城臨江板塊，交通便捷，寫字樓質量優越，物業管理水平優質先進，贏得不少大型金融企業及領事館辦事處的進駐。於二零一二年十二月三十一日，IFP出租率已達98.3%以上，主要租戶包括多家中外銀行，多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及外交機構。

業務展望

展望二零一三年，本集團計劃推出多個全新項目，同時加推現有項目的新期數。本集團將繼續加強並改善酒店管理水平，提升酒店日常服務，亦致力提升投資物業的管理素質。集團期待通過推陳出新的產品和貼心的服務，增強集團的綜合實力，穩健發展，用心鑄造企業。



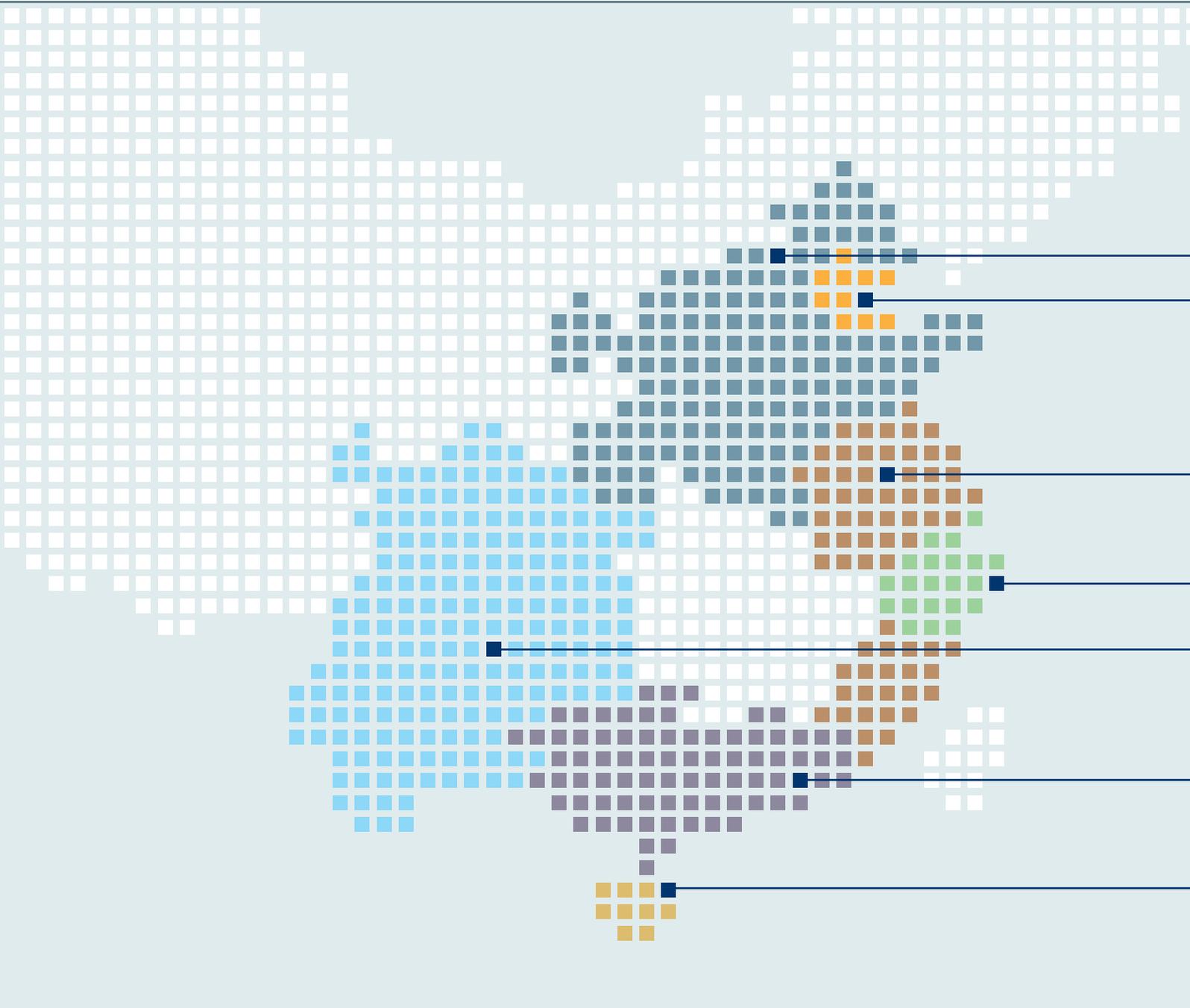
物業發展情況

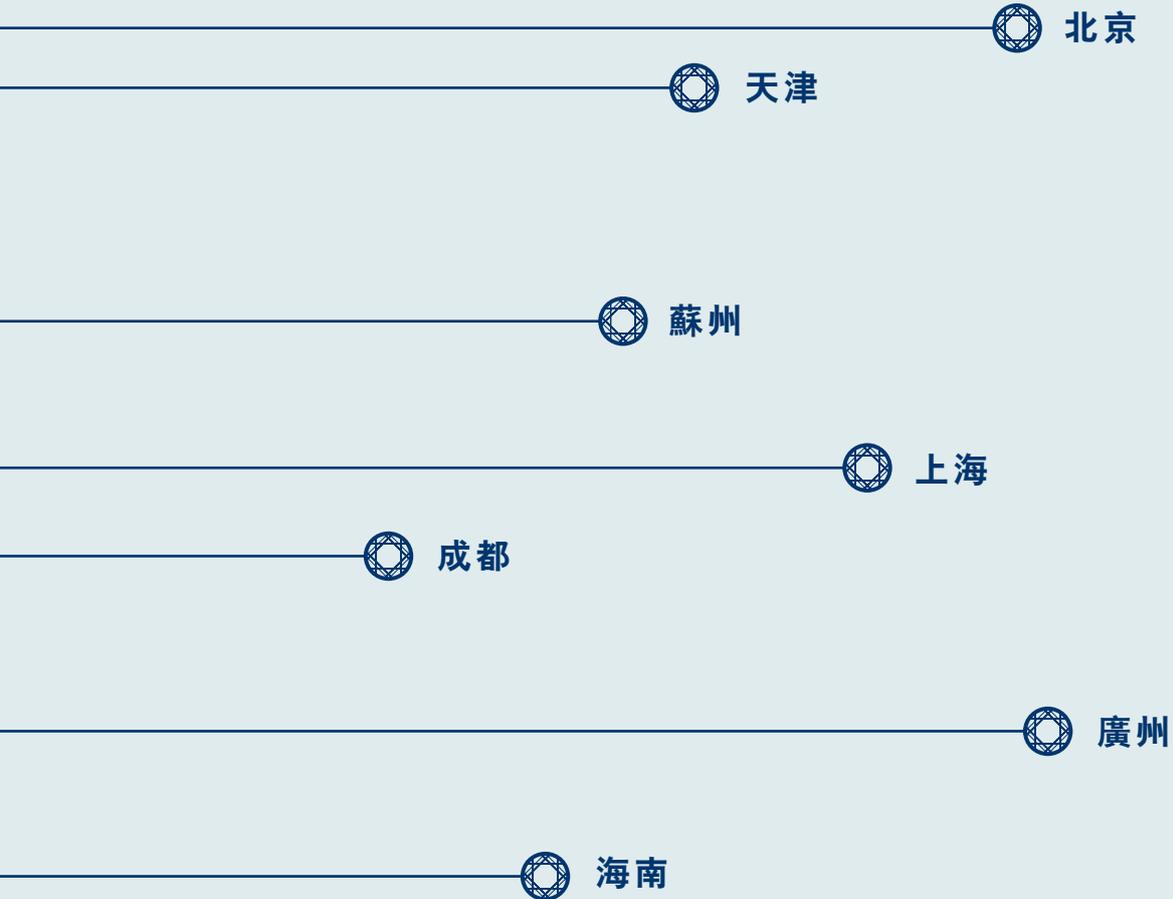
截至二零一二年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海及天津。

項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	2,376	100
睿峰	廣州	服務式公寓／商業	31	100
J2-2項目	廣州	寫字樓／商業	72	50
天鑾	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	133	33.3
佛山項目	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓／酒店	560	20
生物島一期	廣州	服務式公寓／商業	115	100
生物島二期	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	84	100
廣州知識城項目	廣州	寫字樓／服務式公寓／商業／酒店	645	100
合景國際金融廣場	廣州	寫字樓	61	100
廣州東圃合景福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	374	100
蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／商業／服務式公寓	258	90
蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	160	100
蘇州工業園項目	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
蘇州高鐵新城項目	蘇州	寫字樓／商業	60	100
萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	173	100
成都譽峰	成都	住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓／商業	644	100
成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業／酒店	450	50
香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	265	100
崇文門項目	北京	商業	16	100
汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	284	100
月亮灣項目	海南	住宅／商業／酒店	479	100
浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	79	50
上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店／寫字樓	111	100
嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／酒店／服務式公寓	135	50
上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	158	100
上海疊翠峰	上海	住宅／商業	120	100
上海奉賢南橋項目	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
津南新城	天津	住宅／別墅／商業	728	25



中國地圖







董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，45歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾18年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，42歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目工程，擁有逾18年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，47歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

李建明，46歲，為本公司之執行董事、本集團運營管理部副總裁兼華南片區總經理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部以及華南片區的全面運營及管理。除上述披露者外，李先生亦為其中一間於中國註冊成立之附屬公司的董事。

徐錦添，44歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。



何偉志，45歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，彼一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責西南片區的全面運營及管理。除上述披露者外，何先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

余耀勝，51歲，為本公司之執行董事、本集團之副總裁。余先生於二零零九年一月加盟本集團，負責華東片區的全面運營及管理。余先生於二零一零年三月獲委任為本公司的執行董事，彼亦為三家共同控制實體的董事之一。余先生為高級工程師及國家一級註冊結構工程師，擁有豐富的建築設計、工程管理、項目管理、區域開發、行政管理及人力資源管理等經驗。余先生於合肥工業大學建築工程系畢業，持有學士學位，其後亦於中國礦業大學獲取碩士學位。加盟本集團前，余先生曾任建築設計院院長、城市建設委員會副主任、中國國家級開發區建設指揮部常務副總指揮。

獨立非執行董事

李嘉士，52歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為中國平安保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事及為渝太地產集團有限公司、石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會的主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員、證監會(香港交易所上市)委員會成員、香港會計師公會紀律小組成員及香港政府交通審裁處主席。



董事及高級管理層簡介

戴達，71歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席(自二零一二年二月二十八日起)及提名委員會成員。戴先生於二零零七年六月加盟本公司。彼為國家建設部城市規劃專家委員會委員、中國房地產及住宅研究會人居環境委員會委員，亦是中國多個其他城市規劃及研究專業組織的成員。戴先生為華中科技大學及武漢理工大學兼任教授，以及為國際歐亞科學院院士。戴先生在物業開發方面累積了四十三年以上經驗，專長於城市規劃、設計及有關信息技術。自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技等方面贏取多個獎項，更曾獲中國建設部高度嘉許。戴先生為廣州富力地產股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

譚振輝，50歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾二十七年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，63歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼於二零一二年七月一日獲委任為獨立非執行董事。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產18年，至二零一零年五月三十一日離任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理，保利南方集團有限公司董事及副總經理，中國保利集團公司總經濟師等職務。



高級管理人員

羅兆和，50歲，為本集團之財務副總裁。羅先生於二零零八年十月加盟本集團，負責本集團境內外的全面財務預算及分析等工作。羅先生畢業於美國威斯康辛大學，並持有加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位。羅先生曾於一間國際執業會計師事務所任職逾六年，以及於另一家私募股權基金任職三年。羅先生亦先後於多家香港及美國的上市公司任職財務總監逾十二年。羅先生為美國特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。

陳杰平，40歲，為本集團之酒店商業部總監。陳先生於二零零三年加盟本集團，曾負責本集團項目營銷及策劃工作；目前陳先生負責本集團酒店物業和商業物業的策劃及運營。加盟本集團前，陳先生為一家物業代理公司的副總經理，擁有豐富的國內物業銷售經驗。

羅曉雲，45歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

林凱蘋，39歲，為廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，全面負責華南地區物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有20年豐富的物業管理工作經驗。

劉鵬鵬，40歲，本集團副總裁兼華北片區總經理。劉先生畢業於上海同濟大學，取得城市規劃專業學士學位。於二零一一年五月加盟本集團，負責華北片區全面運營及管理、以及海南業務。劉先生加盟本集團前，曾在多間國內知名房地產企業任職，擁有十七年豐富的地產管理工作經驗。



董事及高級管理層簡介

羅慶，48歲，本集團成都公司總經理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師，擁有豐富的項目管理經驗。羅先生於二零零一年加盟本集團，目前主要負責本集團成都公司的管理及運營工作。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

陳文德，35歲，本集團蘇州公司總經理。陳先生於一九九七年三月加盟本集團，擔任項目經理及項目監督。陳先生自任職蘇州公司總經理以來，主要負責本集團蘇州公司全面的管理及運營工作。

黎寧，48歲，本集團產品研發總監。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有24年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，44歲，本集團海南公司總經理。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，目前主要負責海南公司的管理及運營工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。



遵守企業管治常規守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律法規規定的政策及常規

聯交所已對聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「前守則」)作多項修訂，而經修訂守則名為企業管治守則(「新守則」)，於二零一二年四月一日起生效。故此，本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日已採納及遵守前守則所有適用的守則條文(「守則條文」)。本公司於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日亦已採納及遵守新守則所有守則條文，惟以下偏離者除外。

新守則第A.6.7條

由於須在中國處理事務，獨立非執行董事戴逢先生未能出席本公司於二零一二年六月八日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。

新守則第E.1.2條

由於須處理對本公司業務甚為重要的事務，董事會主席孔健岷先生未能出席二零一一年股東週年大會。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一二年十二月三十一日，董事會由十一名成員組成，包括七名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生；及四名獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生、譚振輝先生和李彬海先生。董事履歷的詳情載於第28頁至30頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他實質關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及／或考慮提名委員會的建議(如有)。



本公司已根據上市規則第3.10條委任四名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事(包括獨立非執行董事)已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及工商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份指明其董事角色及職能的最新清單，而於披露有本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一二年內，董事會舉行四次會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現，以及審閱及批准授出購股權、中期業績及全年業績。其亦已審閱及批准發行於二零一七年期本金額400,000,000美元之13.25%優先票據，以及委任李彬海先生為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員、提名委員會成員及審核委員會成員。管理層每月向董事會成員提交最新匯報，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第13章第3.08條項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。董事會經由審核委員會已檢討及監察本公司企業管治的政策及常規，以及檢討及監察本公司對有關法律法規規定的政策及常規與有關合規情況。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討對個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

經由薪酬委員會，董事會已檢討董事會的結構、規模及組合，以及於輪席制度之下重選董事的資格。



個別董事出席董事會會議及二零一一年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議出席／		二零一一年
	舉行次數	書面決議案	股東週年大會 會議出席／舉行次數
執行董事			
孔健岷(主席)	4/4	2/2	0/1
孔健濤(行政總裁)	4/4	2/2	1/1
孔健楠	4/4	2/2	0/1
李建明	4/4	2/2	0/1
徐錦添	4/4	2/2	1/1
何偉志	4/4	2/2	0/1
余耀勝	4/4	2/2	0/1
獨立非執行董事			
李嘉士	4/4	2/2	1/1
戴逢	4/4	2/2	0/1
李彬海*	2/2	0/0	0/0
譚振輝	4/4	2/2	1/1

* 李彬海先生於二零一二年七月一日獲委任為獨立非執行董事。

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司已就以下課題：內幕消息、企業管治守則與相關上市規則修訂，組織一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事於年內出席培訓備存記錄，而公司秘書徐錦添先生於二零一二年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。



主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由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公司管理人員。

應支付予高級管理層的年薪

截至二零一二年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	1
1,000,001-2,000,000	7
2,000,001-3,000,000	1
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

遵守標準守則

本公司已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」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定標準。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。



審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零六年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的新守則界定其書面職權範圍。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士先生、戴逢先生及李彬海先生。李彬海先生於二零一二年七月一日獲委任為審核委員會的成員。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律法規及有關合規情況。

審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，並通過了一項書面決議案，所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。以決議案方式審閱及批准李彬海先生委任為審核委員會成員。

截至二零一二年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／總數	書面決議案
譚振輝	2/2	1/1
李嘉士	2/2	1/1
戴逢	2/2	1/1
李彬海*	1/1	0/0

* 李彬海先生於二零一二年七月一日獲委任為獨立非執行董事。



截至二零一二年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,000,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣1,307,000元(等值)。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂個別執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一二年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括四名成員，其中一名為執行董事，即孔健岷先生(截至二零一二年二月二十七日，為薪酬委員會主席)，及三名獨立非執行董事，即分別為譚振輝先生、戴逢先生(由二零一二年二月二十八日起，擔任薪酬委員會主席)及李彬海先生。董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

薪酬委員會於二零一二年二月二十三日舉行了一次會議，並於二零一二年六月二十九日通過了一項書面決議案，已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一二年七月一日委任生效的董事，彼薪酬待遇連同服務合約由薪酬委員會以決議案方式審閱。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數	書面決議案
孔健岷	1/1	1/1
譚振輝	1/1	1/1
戴逢	1/1	1/1
李彬海*	0/0	0/0

* 李彬海先生於二零一二年七月一日獲委任為薪酬委員會成員。

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性，並就挑選董事人選向董事會提供建議。提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生及三名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生、戴逢先生及李彬海先生。孔健岷先生為提名委員會主席。

提名委員會於二零一二年二月二十三日舉行了一次會議，並於二零一二年六月二十九日通過了一項書面決議案，檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估非執行董事及退任重選董事的獨立性、檢討李彬海先生委任作為獨立非執行董事的經驗、背景及獨立性，檢討每名董事是否提供對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。以決議案方式審閱及批准李彬海先生委任為提名委員會成員。



截至二零一二年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數	書面決議案
孔健岷	1/1	1/1
譚振輝	1/1	1/1
戴逢	1/1	1/1
李彬海*	0/0	0/0

* 李彬海先生於二零一二年七月一日獲委任為提名委員會成員。

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，並定期檢討及監控本公司內部監控系統及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控系統及風險管理系統為充足。

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

董事會檢討及評估本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足及有效。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>)刊載公告、通告、年報、中期報告及股東通函。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員及公司核數師亦會回答股東的提問。會議主席將於股東週年大會討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，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。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。



股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有附有權利於本公司股東大會投票不少於本公司十分之一繳足股本的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場75樓7506室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2011年修訂本)，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一條決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序有如上述。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會以書面經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場75樓7506室
合景泰富地產控股有限公司
投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091
電郵： ir@kwgproperty.com

本公司章程文件的重大變動

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何重大變動。



董事會欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註17。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第50頁至134頁。

本公司董事會建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣15分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零一三年七月五日或之前派付予於二零一三年六月十八日名列股東名冊內的股東。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第136頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第135頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第135頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註21。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第135頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註31及32。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。



儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註33及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約為人民幣6,420,235,000元，其中約人民幣433,973,000元擬用作派發年度末期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣2,582,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的6.4%及24.0%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的12.4%及33.8%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生
余耀勝先生

獨立非執行董事：

李嘉士先生
戴逢先生
譚振輝先生
李彬海先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健楠先生、李建明先生、戴逢先生、譚振輝先生及李彬海先生於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。



本公司收到李嘉士先生、戴逢先生、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷載於本年報第28頁至32頁。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。董事資料變動如下：

- (1) 本公司獨立非執行董事之一戴逢先生於二零一二年二月二十八日接替孔健岷先生出任薪酬委員會主席。孔健岷先生留任為該委員會成員。
- (2) 戴逢先生於二零一二年五月三日辭任廣州東華實業股份有限公司獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。
- (3) 自二零一二年三月一日起，本公司全體董事年度董事袍金由300,000港元增至400,000港元。
- (4) 李嘉士先生於二零一二年五月四日獲委任為聯交所上市委員會主席及於二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日為證監會(香港交易所上市)委員會成員。
- (5) 李嘉士先生辭任港通控股有限公司非執行董事及審核委員會成員，自二零一二年十二月三十一日起生效。

董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。



董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第46頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比 (附註1)
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.26%
	好倉	實益擁有人	35,639,500	1.23%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註5)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%
余耀勝	好倉	實益擁有人	275,000	0.0095%

附註：

- 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
- 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
- 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
- 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
- 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。



相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團所持 股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或是在第46頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一二年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	55.74%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。



除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情載於財務報表附註32。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司並無已授出、已行使或已失效的購股權。

該計劃購股權的變動詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一二年 一月一日 授出的 購股權數目	年內授出/ (註銷) 購股權數目 (附註1)	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目	授出日期 (附註3及4)	購股權行使期 (附註1)	每股行使價 (港元)
李建明	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
余耀勝	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	1,238,000	-	1,238,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
戴逢	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	3,305,000	-	3,305,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	4,063,000	(241,000)	3,822,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49



附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
2. 購股權行使期的詳情載於財務報表附註32。
3. 緊接於二零零九年十二月十八日授出購股權前，本公司股份的收市價為6.23港元。
4. 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.45港元。

購股權估值

本公司採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)就所授出的購股權進行估值。該等模式所用的主要參數及根據該計劃所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註32。

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為核數師的決議案。



根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年六月二十九日，本集團擁有50%股本權益的共同控制實體Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd. 訂立一項金額達14億港元的銀行貸款協議（「第一份貸款協議」）。第一份貸款協議載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生（「孔先生」）須履行特定履約責任。於二零一二年十二月三十一日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.49%權益。倘孔先生不再(i)直接或間接持有本公司已發行股本合共不少於30%的實益擁有權；(ii)直接或間接為本公司的單一最大股東；或(iii)對本公司行使或有權行使管理控制權，則會構成違約事件，而在上述情況下（其中包括）貸款人或會終止第一份貸款協議，而貸款或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年六月二十九日的公告。

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%權益的共同控制實體總冠有限公司訂立10.75億港元有期貨款協議（「第二份貸款協議」）。第二份貸款協議載有與第一份貸款協議相似的條件，規定孔先生履行特定履約責任。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事件，而在上述情況下（其中包括）貸款人或會終止第二份貸款協議，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議（「融資協議I」）。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下（其中包括），貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。

於二零一二年九月二十八日，本公司就500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議（「融資協議II」）。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生（統稱「孔氏家族」）施加的特定履約承擔的條件。於二零一二年十二月三十一日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.53%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)（不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利）有權委任及／或辭退本公司董事會或其他機關所有或大部份成員，或控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少30%。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零一三年三月二十五日



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第50頁至134頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的合併財務報表，此等財務報表包括二零一二年十二月三十一日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註資料的概要。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製可反映真實及公允意見的合併財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以確保編製合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見。我們的報告乃僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以就此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述取得合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製可反映真實及公允意見的合併財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一三年三月二十五日



合併收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	5	9,676,422	10,122,595
銷售成本		(6,140,564)	(5,650,499)
毛利		3,535,858	4,472,096
其他收入及收益淨額	5	73,709	94,014
銷售及營銷開支		(250,981)	(231,813)
行政開支		(642,557)	(532,574)
其他營運開支淨額		(1,318)	(5,545)
投資物業公允值收益淨額	15	643,153	325,656
融資成本	7	(70,375)	(124,979)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(1,877)	(4,608)
共同控制實體		480,375	(12,312)
稅前利潤	6	3,765,987	3,979,935
所得稅開支	10	(1,333,017)	(1,876,028)
年度利潤		2,432,970	2,103,907
應佔：			
本公司擁有人	11	2,406,368	2,103,368
非控股權益		26,602	539
		2,432,970	2,103,907
本公司擁有人應佔每股盈利 - 基本及攤薄	13	人民幣83分	人民幣73分

年內擬派股息，詳情於財務報表附註12披露。

合併全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度利潤	2,432,970	2,103,907
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	7,045	102,698
分佔換算聯營公司的匯兌差額	2,938	34,538
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	7,394	16,247
年度經扣除稅項後的其他全面收入	17,377	153,483
年度全面收入總額	2,450,347	2,257,390
應佔：		
本公司擁有人	2,423,745	2,256,851
非控股權益	26,602	539
	2,450,347	2,257,390



合併財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,688,047	1,778,937
投資物業	15	5,254,772	4,234,290
土地使用權	16	1,055,911	1,060,030
長期預付款		251,870	–
於聯營公司的權益	18	641,975	1,998,766
於共同控制實體的權益	19	8,306,895	6,508,942
遞延稅項資產	29	966,263	881,880
非流動資產總額		19,165,733	16,462,845
流動資產			
在建物業	20	17,950,793	17,933,719
持作銷售用途的竣工物業	21	3,987,615	3,022,634
應收貿易賬款	22	86,414	60,772
預付款、按金及其他應收款	23	1,094,206	1,574,683
應收共同控制實體款項	19	–	43,713
可收回稅款	24(a)	135,273	114,748
受限制現金	25	1,517,229	1,348,580
現金及現金等值物	25	4,927,197	4,024,609
流動資產總額		29,698,727	28,123,458
流動負債			
應付貿易賬款	26	3,107,723	2,934,780
其他應付款及應計款項	27	6,858,708	7,684,208
應付聯營公司款項	18	–	1,081,720
應付共同控制實體款項	19	2,454,234	589,631
付息銀行及其他借貸	28	3,100,173	3,409,572
應付稅項	24(b)	3,374,145	3,290,594
流動負債總額		18,894,983	18,990,505
流動資產淨值		10,803,744	9,132,953
資產總額減流動負債		29,969,477	25,595,798
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	28	13,090,415	10,424,816
遞延稅項負債	29	814,683	766,964
遞延收入	30	711,000	711,000
非流動負債總額		14,616,098	11,902,780
資產淨值		15,353,379	13,693,018

合併財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	280,485	280,485
儲備	33(a)	14,567,073	12,573,827
擬派末期股息	12	433,973	636,493
		15,281,531	13,490,805
非控股權益			
		71,848	202,213
權益總額			
		15,353,379	13,693,018

孔健岷
董事

孔健濤
董事



合併權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計			
	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一一年一月一日		280,485	6,615,724	396,752	(64,492)	20,657	(24,134)	4,041,027	318,247	11,584,266	10,006	11,594,272
年度利潤		-	-	-	-	-	-	2,103,368	-	2,103,368	539	2,103,907
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	102,698	-	-	-	-	102,698	-	102,698
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	34,538	-	-	-	-	34,538	-	34,538
分佔換算共同控制實體的匯兌差額		-	-	-	16,247	-	-	-	-	16,247	-	16,247
年度全面收入總額		-	-	-	153,483	-	-	2,103,368	-	2,256,851	539	2,257,390
收購非控股權益	35(c)	-	-	-	-	-	(33,412)	-	-	(33,412)	(9,988)	(43,400)
非控股權益貢獻		-	-	-	-	-	-	-	-	-	201,656	201,656
購股權開支	32	-	-	-	-	1,347	-	-	-	1,347	-	1,347
已宣派二零一零年末期股息		-	-	-	-	-	-	(318,247)	(318,247)	(318,247)	-	(318,247)
轉撥至儲備	33(a)	-	-	184,370	-	-	-	(184,370)	-	-	-	-
撥派二零一一年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(636,493)	636,493	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日		280,485	6,615,724 ¹	581,122 ¹	88,991 ¹	22,004 ¹	(57,546) ¹	5,323,532 ²	636,493	13,490,805	202,213	13,693,018

合併權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計			
	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一二年一月一日		280,485	6,615,724	581,122	88,991	22,004	(57,546)	5,323,532	636,493	13,490,805	202,213	13,693,018
年度利潤		-	-	-	-	-	-	2,406,368	-	2,406,368	26,602	2,432,970
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	7,045	-	-	-	-	7,045	-	7,045
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	2,938	-	-	-	-	2,938	-	2,938
分佔換算共同控制實體的匯兌差額		-	-	-	7,394	-	-	-	-	7,394	-	7,394
年度全面收入總額		-	-	-	17,377	-	-	2,406,368	-	2,423,745	26,602	2,450,347
取消確認附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176,967)	(176,967)
非控股權益貢獻		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
購股權開支	32	-	-	-	-	3,474	-	-	-	3,474	-	3,474
已宣派二零一一年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(636,493)	(636,493)	-	(636,493)
轉撥至儲備	33(a)	-	-	26,680	-	-	-	(26,680)	-	-	-	-
撥派二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(433,973)	433,973	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日		280,485	6,615,724 [*]	607,802 [*]	106,368 [*]	25,478 [*]	(57,546) [*]	7,269,247 [*]	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣14,567,073,000元(二零一一年：人民幣12,573,827,000元)。



合併現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤		3,765,987	3,979,935
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	70,375	124,979
分佔聯營公司損益		1,877	4,608
分佔共同控制實體損益		(480,375)	12,312
利息收入	5	(47,530)	(45,726)
出售投資物業虧損淨額	6	697	4,950
出售物業、廠房及設備虧損折舊	6	31	98
攤銷土地使用權	6	76,399	35,983
投資物業公允值變動淨額	6	4,499	1,415
以股權結算購股權開支	15	(643,153)	(325,656)
	32	3,474	1,347
		2,752,281	3,794,245
在建物業(增加)/減少		1,123,417	(1,408,384)
持作銷售用途的竣工物業增加		(1,356,606)	(468,876)
應收貿易賬款增加		(25,859)	(13,085)
預付款、按金及其他應收款(增加)/減少		(774,263)	643,446
應收共同控制實體款項減少		43,713	2,442
受限制現金(增加)/減少		(168,649)	179,412
應付貿易賬款增加		292,613	1,251,584
其他應付款及應計款項增加/(減少)		1,037,299	(2,338,998)
應付聯營公司款項增加/(減少)		(1,081,720)	639,338
應付共同控制實體款項增加		1,864,603	516,177
		3,706,829	2,797,301
經營產生現金		3,706,829	2,797,301
已收利息		47,530	45,726
已付利息		(1,594,994)	(1,356,003)
已付企業所得稅		(834,621)	(745,062)
已付土地增值稅		(313,899)	(275,716)
		1,010,845	466,246
經營活動產生現金流淨額		1,010,845	466,246

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動產生現金流淨額		1,010,845	466,246
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(1,016,922)	(451,804)
收購土地使用權		-	(79,036)
出售投資物業所得款項		11,572	26,821
收購附屬公司	35(b)	-	(62,650)
取消確認附屬公司	35(a)	(218,496)	-
收購共同控制實體		-	(538,642)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,403	818
於共同控制實體的投資		(988,821)	(386,923)
(向聯營公司墊款)／聯營公司還款		(27,750)	10,975
(向共同控制實體墊款)／共同控制實體還款		119,473	(176,996)
投資活動所用現金流淨額		(2,115,541)	(1,657,437)
融資活動現金流			
發行優先票據所得款項		2,454,609	2,163,019
新增銀行貸款		5,359,480	2,414,047
償還銀行貸款		(4,540,575)	(3,192,797)
償還信託融資安排		(649,859)	(1,107,260)
支付股息		(636,493)	(318,247)
收購非控股權益	35(c)	-	(43,400)
非控股權益的貢獻		20,000	53,000
融資活動產生／(所用)現金流淨額		2,007,162	(31,638)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額			
年初的現金及現金等值物		4,024,609	5,275,609
匯率變動影響淨額		122	(28,171)
年末的現金及現金等值物		4,927,197	4,024,609
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		2,982,307	1,514,026
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	1,944,890	2,510,583
現金及現金等值物		4,927,197	4,024,609



財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,385	1,110
於附屬公司的權益	17	10,203,062	7,976,327
向聯營公司墊款	18	298,828	271,130
於共同控制實體的權益	19	2,191,235	1,795,251
非流動資產總額		12,695,510	10,043,818
流動資產			
預付款、按金及其他應收款	23	94,082	102,967
應收附屬公司款項	17	1,275,148	800,000
現金及現金等值物	25	332,805	279,046
流動資產總額		1,702,035	1,182,013
流動負債			
其他應付款及應計款項	27	245,342	144,324
應付共同控制實體款項	19	548,195	–
付息銀行及其他借貸	28	78,399	280,206
流動負債總額		871,936	424,530
流動資產淨值		830,099	757,483
資產總額減流動負債		13,525,609	10,801,301
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	28	6,824,889	3,828,212
非流動負債總額		6,824,889	3,828,212
資產淨值		6,700,720	6,973,089
權益			
已發行股本	31	280,485	280,485
儲備	33(b)	5,986,262	6,056,111
擬派末期股息	12	433,973	636,493
權益總額		6,700,720	6,973,089

孔健岷
董事

孔健濤
董事

1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。所有集團內公司間結餘、交易以及因集團內公司間的交易而產生的未變現收益及虧損及股息，均於合併時悉數撇銷。

即使會產生虧蝕結餘，附屬公司的全面收入總額仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。



二零一二年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入(「其他全面收入」)確認的本集團應佔部分，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 – 嚴重惡性通脹及首次採納者刪除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 – 轉讓金融資產
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號修訂本所得稅 – 遞延稅項：收回相關資產

除下文進一步闡釋香港會計準則第12號修訂本之影響外，採納經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂本闡明如何釐定按公允值計量之投資物業之遞延稅項，及引入一項可推翻推定，即按公允值計量之投資物業之遞延稅項，公允值應按其藉出售而將會收回之賬面值基準而釐定。此外，修訂本納入香港(註釋常務委員會) – 詮釋第21號所得稅 – 已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量。在採納上述修訂本前，有關本集團投資物業之遞延稅項乃以賬面值將會藉使用方式而收回之基準而提撥準備；因此，於重估本集團投資物業時產生的遞延稅項使用利得稅率進行計算。

按公允值計量的投資物業遞延稅項應以經由銷售收回其賬面值的基準釐定，此一假定經已由本集團推翻，因為本集團的投資物業以按隨時間消耗大部份包含於該等投資物業經濟利益作為目的之業務模式持有，而非關乎銷售。故此，遞延稅項按經由使用收回的基準釐定。採納修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 – 金融資產及金融負債抵銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本 – 過渡指引 ²
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27號	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27號(二零一一年)之修訂本 – 投資實體 ²
(二零一一年)之修訂本	
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列 – 其他全面收入項目呈列方式 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 – 金融資產與金融負債抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第20號	地表礦生產階段的剝離成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則修訂本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

預計適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂本規定，實體須披露有關抵銷權及相關安排(例如抵押品協議)的資料。該等披露將為使用者提供評估淨額結算安排對實體財務狀況的影響的有用資料。所有根據香港會計準則第32號金融工具：呈列進行抵銷的已確認金融工具須作出該等新披露。該等披露亦適用於受限於可執行的總淨額結算安排或類似協議的已確認金融工具，不論其是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂本。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，而非將金融資產分為四類，旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。



二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分結轉新增規定與香港會計準則第39號無異，而僅更改透過公允值選擇(「公允值選擇」)以公允值計入損益的金融負債之計量。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇計入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將於頒佈涵蓋所有階段的最終準則時連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號訂立適用於所有實體(包括特別目的實體或結構實體)的單一控制模型。其載有一項控制的新釋義，乃用以釐定合併入賬之實體。香港財務報告準則第10號所引入的變動與香港會計準則第27號之規定與香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第12號合併 – 特別目的實體比較，要求本集團管理層作出重大判決以釐定受控制之實體。香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號合併及獨立財務報表中，解決合併財務報表的會計處理之部分。其亦解決香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第12號提出的問題。基於已作出的初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有的投資構成任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第13號共同控制實體 – 投機者的非貨幣注資。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例合併法就合營企業入賬的選擇權。

香港財務報告準則第12號涵蓋以往於香港會計準則第27號合併及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資中所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。

二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，以釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，及提供進一步寬免，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料，免除該等準則的完全追溯應用。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第12號有關本集團所控制實體的合併結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經合併結構性實體的披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料的規定。

二零一二年十二月頒佈的香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供豁免合併入賬的規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司以公允值列值計入損益之方式入賬，而並非予以合併。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定的投資實體，所以本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

由於香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號出台，因此香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)，以及該等準則於二零一二年七月及十二月的後續修訂。

香港財務報告準則第13號提供於香港財務報告準則使用之公允值之精確定義，以及公允值計量及披露規定之單一來源。該準則並無更改本集團須使用公允值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公允值時，如何應用公允值之指引。本集團預期自二零一三年一月一日以後採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)的項目(例如對沖投資淨額的收益淨額、換算境外業務的匯兌差額、現金流量對沖的變動淨額及可供出售金融資產的淨虧損或收益)將與不得重新分類的項目(例如有關界定福利計劃的精算收益及虧損及土地及樓宇的重估值)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及養老金固定收益計劃的披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使之抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於採用非同步的總額結算機制之結算系統(例如中央結算所系統)。本集團將自二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進載列多項對香港財務報告準則之修訂本。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。該等預期對本集團政策有重大影響之修訂本如下：

- (a) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。



二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及營運政策的實體，從而自其活動中獲利。

附屬公司的業績於本公司收益表入賬，惟以已收及應收股息為限。並無根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售用途的本公司於附屬公司的權益，須按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業乃指本集團與其他各方就所進行的經濟活動訂立的合同安排而成立的實體，合營企業以獨立實體的方式經營，本集團及其他各方均於當中擁有權益。

合營企業各方訂立的合營企業協議規定合營企業各方的注資額、合營企業的期限及合營企業解散時資產變現的基準。合營企業的經營損益及合營企業各方獲分派的任何資產盈餘均按合營企業各方各自的出資額比例或合營企業協議條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司 – 倘本集團／本公司直接或間接對合營企業擁有單一控制權；
- (b) 共同控制實體 – 倘若本集團／本公司於合營企業並無單方面控制權，而直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司 – 倘若本集團／本公司於合營企業並無單方面或共同控制權，惟直接或間接持有合營企業的註冊資本一般不少於20%，並能夠對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的股權投資 – 倘若本集團／本公司直接或間接持有合營企業的註冊資本不足20%，對其亦無共同控制權或重大影響力。

2.4 主要會計政策概要(續)

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制的合營公司，參與各方對共同控制實體的經濟活動均無單方面控制權。

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法減任何減值虧損於合併財務狀況表列入本集團分佔資產淨值項下。本集團分佔共同控制實體收購後的業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。倘利潤攤分比率與本集團的股權不同，則按協定的利潤攤分比率釐定分佔共同控制實體收購後業績的部分。除未變現虧損證明所轉讓的資產出現減值外，本集團與其共同控制實體間交易產生的未變現收益及虧損均予以撇銷，並以本集團於共同控制實體的權益為限。

共同控制實體的業績按已收及應收的股息納入本公司的收益表內。本公司於共同控制實體的權益以非流動資產處理，並按成本值減任何減值虧損列賬。

共同控制業務

涉及動用本集團及其他各方的資產及其他儲備，而不涉及成立獨立實體的合營企業安排，則指共同控制業務。根據此項安排，資產依然受各方擁有及控制。各方根據合同安排而分佔共同帶來的收入及開支。

本集團就共同控制業務控制的資產及帶來的負債於本集團的合併財務狀況表按應計基準確認入賬，並按項目的性質歸類。本集團所分佔共同控制業務賺取的收入連同其帶來的開支，於與交易有關的經濟利益可能流入本集團時計入本集團的合併收益表。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，而本集團擁有其一般不少於20%股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響力的實體。

本集團於聯營公司的權益乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在合併財務狀況表列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。除未變現虧損證明所轉讓的資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司的權益為限。



二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益表。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，如屬金融工具，並符合香港會計準則第39號範圍，則按公允值計量，其公允值變動於損益表確認或確認為其他全面收入變動。倘或然代價不符合香港會計準則第39號範圍，則按適用的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

非金融資產的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減銷售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內收益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的收益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中其中一名成員。



二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的收益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為個別資產，具有特別可使用年期及相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。

至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備包括任何重大部分在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟效益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在收益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入收益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在收益表確認。

在建物業轉撥為投資物業時，該投資物業於轉撥日的公允值與其先前賬面價值之差額在轉撥日收益表予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入收益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於收益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。在建物業開發成本包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍內所界定的金融資產分類為以公允值列值計入收益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。本集團於初次確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於初次確認時以公允值及交易成本計量，惟以公允值列值計入收益表的金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

貸款及應收款的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的其他收入及收益。貸款及應收款的減值所產生的虧損分別於收益表內的融資成本及其他開支確認。

終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，該項資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

倘為就所轉讓資產提供擔保的形式持續參與有關資產，則該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅可在一項或一組金融資產初次確認後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流所造成的影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產方會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群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，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

以攤銷成本計價的金融資產

就按攤銷成本計價的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認，而不會納入共同減值評估之內。

倘客觀跡象顯示已出現減值虧損，則虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘屬浮動利率貸款，則計量任何減值虧損的折現率均為目前實際利率。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在收益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，並使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期日後實際上不可收回時，將連同任何相關撥備一併撇銷，而所有抵押品已變現或撥歸本集團。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷數額，則收回的數額會計入收益表內。

金融負債

初次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍內所界定的金融負債分類為以公允值列值計入收益表的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。本集團於初次確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則扣減直接應佔交易成本。



二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷過程，其損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就收購或發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於收益表確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i) 對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面差額則在收益表中確認。

抵銷金融工具

惟倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具的公允值

在活躍市場交易的金融工具的公允值乃參照市場報價或交易商報價(好倉買入價及淡倉賣出價)釐定，毋須扣除交易成本。就不存在活躍市場的金融工具而言，公允值乃運用適當估值方法釐定。該等方法包括利用近期公平市場交易、參照其他大致類似工具的當前市值、現金流折現分析；及期權定價模式。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在收益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期及以前期間的本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。



二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。政府資助按擬作為補償支銷成本期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入收益表。

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務已確認提供；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務已提供；及
- (e) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具於預期年內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計算。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註32。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於收益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易，在所有其他表現及／或服務條件均獲履行的情況下，不論是否符合市場條件或是否履行非歸屬條件，均視作已歸屬。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。



二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於收益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間費用化。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

董事擬派的末期股息則分類為獨立分配至財務狀況表權益部分的保留利潤，直至於股東大會上獲股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。結算或匯兌貨幣項目的差額於收益表確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用釐定公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的收益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣，所產生的匯兌差額列入匯兌變動儲備。於出售海外實體時，有關特定海外營運於權益中確認的遞延累計金額則於收益表中確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的金額及其披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對該等安排的條款及條件的一項評估，本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權所涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。



二零一二年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併收益表中確認。截至二零一二年十二月三十一日止年度，有賬面總值約為人民幣766,526,000元的在建物業(二零一一年：約人民幣478,444,000元)因用途改變而轉撥至投資物業，於合併收益表中產生約人民幣377,465,000元的公允值淨收益(二零一一年：約人民幣233,056,000元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除新近轉撥自在建物業及持作銷售用途的竣工物業外的投資物業於合併收益表中產生約人民幣265,688,000元的公允值淨收益(二零一一年：約人民幣92,600,000元)。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一二年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣71,812,000元(二零一一年：約人民幣22,607,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅(「企業所得稅」)。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

股息分派產生的預扣稅

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。

本集團決定是否應根據中國附屬公司的直接控股公司所屬的司法權區就若干附屬公司所分派的股息計提預扣稅時，乃根據支付股息時間而作出判斷。本集團認為適用預扣稅率為5%。

估計投資物業的公允值

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於收益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。



二零一二年十二月三十一日

4. 分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部，即：

- (a) 物業開發： 物業銷售
- (b) 物業投資： 物業租賃
- (c) 酒店營運： 酒店營運
- (d) 物業管理： 提供物業管理服務

年內本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告的分部利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)計算。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產概無位於中國境外。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的申報分部資料。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 分部資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	9,330,231	143,315	83,886	118,990	9,676,422
分部業績	3,500,751	784,963	(6,309)	11,049	4,290,454
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					73,709
未分配開支					(527,801)
融資成本					(70,375)
稅前利潤					3,765,987
所得稅開支					(1,333,017)
年度利潤					2,432,970
資產及負債：					
分部資產	35,290,885	5,394,892	346,582	45,839	41,078,198
<i>對賬：</i>					
未分配資產					7,786,262
資產總額					48,864,460
分部負債	28,557,185	125,501	100,379	10,259	28,793,324
<i>對賬：</i>					
未分配負債					4,717,757
負債總額					33,511,081
其他分部資料：					
折舊及攤銷	40,379	2,565	37,304	650	80,898
投資物業公允值收益淨額	-	643,153	-	-	643,153
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(1,877)	-	-	-	(1,877)
共同控制實體	480,375	-	-	-	480,375



二零一二年十二月三十一日

4. 分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	9,815,408	138,616	70,236	98,335	10,122,595
分部業績					
	3,975,954	458,449	14,797	8,353	4,457,553
對賬：					
利息收入及未分配收入					94,014
未分配開支					(446,653)
融資成本					(124,979)
稅前利潤					
					3,979,935
所得稅開支					(1,876,028)
年度利潤					
					2,103,907
資產及負債：					
分部資產	33,313,085	4,271,475	337,951	24,344	37,946,855
對賬：					
未分配資產					6,639,448
資產總額					
					44,586,303
分部負債	24,857,786	389,986	42,587	5,398	25,295,757
對賬：					
未分配負債					5,597,528
負債總額					
					30,893,285
其他分部資料：					
折舊及攤銷	16,332	2,553	18,181	332	37,398
投資物業公允值收益淨額	-	325,656	-	-	325,656
分佔虧損：					
聯營公司	(4,608)	-	-	-	(4,608)
共同控制實體	(12,312)	-	-	-	(12,312)

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入亦是本集團的營業額，指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入		
物業銷售	9,330,231	9,815,408
總租金收入	143,315	138,616
酒店營運收入	83,886	70,236
物業管理費	118,990	98,335
	9,676,422	10,122,595
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	47,530	45,726
匯兌淨差額	-	33,998
其他	26,179	14,290
	73,709	94,014



二零一二年十二月三十一日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售成本		6,110,846	5,680,748
減：確認政府資助*	27(b)	(49,528)	(88,316)
		6,061,318	5,592,432
折舊	14	76,399	35,983
攤銷土地使用權	16	29,662	21,508
減：在建資產的資本化金額		(25,163)	(20,093)
		4,499	1,415
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		14,925	14,003
核數師酬金		4,000	4,000
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		332,803	266,115
退休金計劃供款**		23,776	16,691
以股權結算購股權開支／(沖回)		1,649	(868)
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的 資本化金額		(106,924)	(91,790)
		251,304	190,148
出售投資物業虧損淨額***		697	4,950
出售物業、廠房及設備虧損		31	98
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)		26,227	27,721

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 於二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一一年：無)。

*** 出售投資物業虧損淨額已計入合併收益表「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,618,184	1,165,699
減：資本化利息	(1,547,809)	(1,040,720)
	70,375	124,979

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
袍金	3,272	2,490
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	15,219	16,899
以股權結算購股權開支	1,825	2,215
退休金計劃供款	274	527
	17,318	19,641
	20,590	22,131

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事及行政總裁獲授購股權。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，若干董事就向本集團提供服務根據本公司購股權計劃獲授購股權，詳情載於財務報表附註32。購股權公允值於授出日期釐定，在歸屬期在收益表確認，而計入本年度財務報表的金額載於上文董事及行政總裁薪酬披露。



二零一二年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一二年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	311	10	321
戴逢先生	311	10	321
譚振輝先生	311	10	321
李彬海先生(於二零一二年七月一日獲委任)	162	-	162
	1,095	30	1,125
二零一一年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	249	8	257
戴逢先生	249	8	257
譚振輝先生	249	8	257
	747	24	771

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一一年：無)。

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一二年					
執行董事：					
孔健岷先生	311	2,400	-	45	2,756
孔健濤先生	311	2,400	-	45	2,756
孔健楠先生	311	1,920	-	45	2,276
李建明先生	311	1,602	391	45	2,349
徐錦添先生	311	4,386	622	11	5,330
何偉志先生	311	1,464	391	38	2,204
余耀勝先生	311	1,047	391	45	1,794
	2,177	15,219	1,795	274	19,465
二零一一年					
執行董事：					
孔健岷先生	249	2,968	-	86	3,303
孔健濤先生	249	2,968	-	86	3,303
孔健楠先生	249	2,368	-	86	2,703
李建明先生	249	1,517	487	86	2,339
徐錦添先生	249	3,757	730	20	4,756
何偉志先生	249	2,049	487	77	2,862
余耀勝先生	249	1,272	487	86	2,094
	1,743	16,899	2,191	527	21,360

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一一年：無)。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括五位(二零一一年：五位)董事，其酬金詳情載於上文附註8。

10. 所得稅開支

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期 – 中國			
企業所得稅		804,665	1,057,807
土地增值稅		605,867	994,266
		1,410,532	2,052,073
遞延	29	(77,515)	(176,045)
年內總稅項開支		1,333,017	1,876,028

本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
稅前利潤	3,765,987	3,979,935
按法定所得稅率25.0%(二零一一年：25.0%)計算	941,497	994,984
毋須課稅的收入	(1,811)	(6,233)
不可扣稅的開支	13,847	12,150
對本公司中國附屬公司的可分配利潤徵收預扣稅的影響	-	82,967
分佔聯營公司損益	469	1,152
分佔共同控制實體損益	(120,094)	3,078
土地增值稅	605,867	994,266
土地增值稅影響	(151,467)	(248,567)
其他	44,709	42,231
按本集團實際稅率35.4%(二零一一年：47.1%)計算的稅項開支	1,333,017	1,876,028

截至二零一二年十二月三十一日止年度，分佔共同控制實體的企業所得稅開支及土地增值稅分別為約人民幣162,910,000元(二零一一年企業所得稅貸項：約人民幣3,796,000元)及約人民幣205,859,000元(二零一一年：約人民幣748,000元)，已於合併收益表中「分佔共同控制實體損益」中列賬。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣622,000元(二零一一年：約人民幣1,532,000元)，已於合併收益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。



二零一二年十二月三十一日

10. 所得稅開支 (續)

香港利得稅

由於本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 本公司擁有人應佔利潤

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔合併利潤包括約人民幣359,780,000元的利潤(二零一一年：約人民幣631,696,000元)，其已於本公司財務報表中載列(附註33(b))。

12. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
擬派末期 – 每股普通股人民幣15分(二零一一年：人民幣22分)	433,973	636,493

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,893,150,000(二零一一年：2,893,150,000)計算。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,893,150,000(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設於視作行使或者轉換全部潛在攤薄普通股時無償發行的加權平均普通股數目7,637股。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故每股基本盈利沒有作出任何攤薄調整。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	2,406,368	2,103,368
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	2,893,150,000	2,893,150,000
攤薄影響 – 購股權	7,637	–
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	2,893,157,637	2,893,150,000



二零一二年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日							
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日：							
成本	436,358	4,456	3,188	52,664	59,926	1,327,767	1,884,359
累計折舊	(54,887)	(1,843)	(3,095)	(22,874)	(22,723)	-	(105,422)
賬面淨額	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937
於二零一二年一月一日， 扣除累計折舊	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937
添置	123,341	1,474	-	216,737	16,966	683,567	1,042,085
轉撥	484,281	-	-	21	1,678	(484,281)	1,699
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	-	-	(27)	(390)	(52,424)	(52,841)
出售	-	-	-	(5,244)	(190)	-	(5,434)
年內折舊撥備	(39,974)	(1,213)	(1)	(26,085)	(9,126)	-	(76,399)
於二零一二年十二月三十一日， 扣除累計折舊	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
於二零一二年十二月三十一日：							
成本	1,043,980	5,930	3,188	263,486	78,374	1,474,629	2,869,587
累計折舊	(94,861)	(3,056)	(3,096)	(48,294)	(32,233)	-	(181,540)
賬面淨額	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一一年十二月三十一日							
於二零一一年一月一日：							
成本	436,358	2,998	3,188	37,035	52,207	885,530	1,417,316
累計折舊	(34,038)	(2,083)	(3,019)	(16,655)	(17,620)	-	(73,415)
賬面淨額	402,320	915	169	20,380	34,587	885,530	1,343,901
於二零一一年一月一日， 扣除累計折舊	402,320	915	169	20,380	34,587	885,530	1,343,901
添置	-	3,410	-	17,100	9,188	442,237	471,935
出售	-	(688)	-	(124)	(104)	-	(916)
年內折舊撥備	(20,849)	(1,024)	(76)	(7,566)	(6,468)	-	(35,983)
於二零一一年十二月三十一日， 扣除累計折舊	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937
於二零一一年十二月三十一日：							
成本	436,358	4,456	3,188	52,664	59,926	1,327,767	1,884,359
累計折舊	(54,887)	(1,843)	(3,095)	(22,874)	(22,723)	-	(105,422)
賬面淨額	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937

14. 物業、廠房及設備 (續)
本公司

	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日				
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日：				
成本	809	355	482	1,646
累計折舊	(99)	(70)	(367)	(536)
賬面淨額	710	285	115	1,110
於二零一二年一月一日，扣除累計折舊 添置	710 1,474	285 366	115 -	1,110 1,840
年內折舊撥備	(468)	(34)	(63)	(565)
於二零一二年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,716	617	52	2,385
於二零一二年十二月三十一日：				
成本	2,283	721	482	3,486
累計折舊	(567)	(104)	(430)	(1,101)
賬面淨額	1,716	617	52	2,385
二零一一年十二月三十一日				
於二零一一年一月一日：				
成本	-	101	482	583
累計折舊	-	(50)	(285)	(335)
賬面淨額	-	51	197	248
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊 添置	- 809	51 254	197 -	248 1,063
年內折舊撥備	(99)	(20)	(82)	(201)
於二零一一年十二月三十一日， 扣除累計折舊	710	285	115	1,110
於二零一一年十二月三十一日：				
成本	809	355	482	1,646
累計折舊	(99)	(70)	(367)	(536)
賬面淨額	710	285	115	1,110

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣323,494,000元(二零一一年：約人民幣232,140,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。



二零一二年十二月三十一日

15. 投資物業

本集團

	二零一二年			二零一一年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	3,522,790	711,500	4,234,290	3,461,980	-	3,461,980
轉撥自在建物業(附註20)	-	766,526	766,526	-	478,444	478,444
轉撥	615	-	615	(19)	-	(19)
出售	(12,269)	-	(12,269)	(31,771)	-	(31,771)
公允值調整收益	196,906	446,247	643,153	92,600	233,056	325,656
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	(377,543)	(377,543)	-	-	-
於十二月三十一日的賬面金額	3,708,042	1,546,730	5,254,772	3,522,790	711,500	4,234,290

本集團的投資物業位於中國，相關土地按10至50年租期持有。

獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公開市場現行使用基準重估本集團的投資物業，於二零一二年十二月三十一日的價值為約人民幣5,254,772,000元(二零一一年：約人民幣4,234,290,000元)。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註38(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
總租金收入	143,315	138,616
直接開支	(26,227)	(27,721)
淨租金收入	117,088	110,895

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣3,671,041,000元(二零一一年：約人民幣3,178,418,000元)的投資物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣1,623,986,000元(二零一一年：人民幣783,090,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第135頁。

16. 土地使用權

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日	1,081,538	880,390
添置	103,767	222,656
年內確認攤銷	(29,662)	(21,508)
重分類	21,409	-
取消確認附屬公司(附註35(a))	(93,683)	-
於十二月三十一日	1,083,369	1,081,538
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(27,458)	(21,508)
非流動部分	1,055,911	1,060,030

本集團的土地使用權位於中國，並按10至70年的租期持有。租期分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
按類別分析：		
以長期租賃持有	117,700	98,369
以中期租賃持有	965,669	983,169
	1,083,369	1,081,538

本集團賬面淨額合共約人民幣105,620,000元(二零一一年：約人民幣282,449,000元)的若干土地使用權已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣10,304,000元(二零一一年：約人民幣10,718,000元)的若干土地之土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	300,306	300,306
應收附屬公司款項	9,892,377	7,668,616
就僱員以股份基礎酬金的注資	10,379	7,405
	10,203,062	7,976,327

計入上文於附屬公司的權益內的應收附屬公司款項為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

計入本公司流動資產的應收附屬公司款項約人民幣1,275,148,000元(二零一一年：人民幣800,000,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。



二零一二年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一二年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
宏祥投資有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景房地產開發有限公司 (「廣州合景」)* ^β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司# ^β	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產開發 有限公司# ^β	中國	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司* ^β	中國	人民幣792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司* ^β	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司* ^β	中國	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司* ^β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司* ^β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司* ^β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司# ^β	中國	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司(「廣州亮宇」)# ^β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司* ^β	中國	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司 (「蘇州合景」)# ^β	中國	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司* ^β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一二年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京合景房地產開發有限公司 (「北京合景」)#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司*#β	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司*#β	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬輝房地產開發有限公司 (「廣州萬輝」)#β(i)	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司 (「廣州禮和」)#β	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
天津合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司 (「上海合景」)#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司 (「上海錦怡」)#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠環房地產開發有限公司*#β	中國	49,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市創環房地產開發有限公司*#β^	中國	11,620,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海環東房地產開發有限公司 (「上海環東」)#β(iii)	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運



二零一二年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

- * 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- β 該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。
- # 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。
- ^ 該等公司於年內新近成立。

附註：

- (i) 廣州萬暉為廣州合景(本集團的附屬公司)的全資附屬公司，於二零零九年十月二十六日在中國成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。廣州萬暉為一家從事廣州物業發展項目(即睿峰(前稱D3-4項目))的公司。於二零一零年一月，CITIC Trust Co., Ltd. (「中信」)與廣州合景訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，廣州合景使用其於廣州萬暉的100%股權，以作為收購中信管理的信託(「中信信託」)下S1類信託單位(「S1信託單位」)的代價。廣州合景亦使用其應收廣州萬暉的債項人民幣135,000,000元，作為收購中信信託的S2類信託單位(「S2信託單位」)代價。該信託為期18個月，而中信可於一年後提早終止中信信託。中信信託包括三類信託單位，包括30,000,000個S1信託單位、135,000,000個S2信託單位及300,000,000個優先信託單位。中信信託各單位的認購價為人民幣1元。優先信託單位已售予中國公眾投資者。優先信託單位可享有回報，該回報乃根據所投資金額、所投資日數及預先釐定的回報率為基準計算。解散中信信託後，S1信託單位及S2信託單位的受益人在收取中信信託收入及中信信託資產分配時次等於優先信託單位。分派優先信託單位的本金額及預先釐定的回報後，經扣除其他法律及行政開支，S1信託單位及S2信託單位可享有中信信託的餘下利益。中信可決定向S1信託單位及S2信託單位分派資產的形式(可以現金或其他資產方式分派)，特別是中信可向S2信託單位持有人分派應收廣州萬暉的結餘人民幣135,000,000元。S1信託單位及S2信託單位不得轉讓，惟在本集團內轉讓則除外。

中信(作為信託人)可應用中信信託的資金，以將人民幣300,000,000元注入廣州萬暉作為註冊資本。進行有關注資(「該注資」)後，廣州萬暉的註冊資本其後增至人民幣330,000,000元，而中信持有廣州萬暉的100%股權(「該股權」)。

根據股權轉讓協議，廣州合景擁有可向中信收購該股權的優先選擇權(「優先選擇權」)；及廣州合景同意向中信支付維持其優先選擇權的費用(「優先選擇權費用」)。

股權轉讓協議生效日期後18個月內，根據股權轉讓協議，在達成下列全部條件後，廣州合景可向中信收購該股權：

- (a) 廣州合景已適時悉數支付優先選擇權費用及收購該股權的代價(「該代價」)；
- (b) 股權轉讓協議所述的相關擔保協議為有效及仍然有效，該等擔保協議主要包括本公司提供的公司擔保及將廣州合景於其中一家附屬公司廣州亮宇的94.5%股權作出抵押，以擔保廣州合景履行其於股權轉讓協議所述的責任；
- (c) 中信與廣州合景訂立的相關協議，以及股權轉讓協議的擔保人為有效及仍然有效，且無嚴重違反合約；及
- (d) 股權轉讓協議生效日期後60個營業日內，已向相關政府部門申請將睿峰下的相關土地使用權轉讓予廣州萬暉，而相關土地使用權的轉讓已於二零一零年三月完成。

此外，廣州合景可在股權轉讓協議生效日期後12個月內提早行使其優先選擇權，惟須已達成上述所有四項條件。

17. 於附屬公司的權益(續)

附註：(續)

(i) (續)

在上述時限內，倘(a)未達成上述條件；或(b)廣州合景尚未以書面通知中信其行使優先選擇權；或(c)廣州合景拖欠支付該代價及優先選擇權費用，則中信可向廣州合景發出書面通知，要求廣州合景在三日內收購該股權及清償該代價及優先選擇權費用。

倘(a)廣州合景以書面通知中信，其不會收購該股權；或(b)廣州合景未能在三日內清償該代價及優先選擇權費用，則優先選擇權將被沒收，且中信可向其他人士出售該股權。

倘出現以下任何條件，則中信可要求廣州合景無條件收購該股權：

- (a) 廣州合景延遲支付優先選擇權費用，且仍未能在中信發出要求通知後三日內悉數清償優先選擇權費用；
- (b) 股權轉讓協議生效日期後18個月內，廣州合景尚未要求中信向廣州合景出售該股權；
- (c) 股權轉讓協議所訂明的擔保協議尚未生效；
- (d) 股權轉讓協議生效日期後60個營業日內，尚未向相關政府部門申請將若干土地使用權轉讓予廣州萬暉；
- (e) 股權轉讓協議生效日期後11個月內，未能向廣州萬暉轉讓睿峰下的相關土地使用權證的所有權；
- (f) 股權轉讓協議生效日期後18個月內，廣州萬暉概無可供分派的保留盈利，或可供分派的保留盈利金額不足人民幣330,000,000元；或
- (g) 股權轉讓協議生效日期後18個月失效。

繼股權轉讓協議後，中信、廣州合景與中國工商銀行-廣州分行(「中國工商銀行廣州分行」)於二零一零年一月訂立委託協議，據此，中信委託(a)廣州合景經營及管理該股權；及(b)中國工商銀行廣州分行保障睿峰的土地使用權及其他相關證書。

完成該注資後，由於本公司對廣州萬暉擁有單一控制權，故廣州萬暉繼續成為本公司的附屬公司。

上一年度，上述信託融資安排屆滿，本集團向中信償還人民幣300,000,000元，而相關的廣州萬暉100%股權亦已歸還給本集團。



二零一二年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零零九年十二月二十四日，中國建設銀行蘇州市分行(「中國建行蘇州分行」)(作為創立人及受益人)與江西國際信託股份有限公司(作為受託人)訂立信託協議(「信託協議」)，藉此成立了信託(「中國建行信託」)。信託資本(「信託資本」)的最高金額為人民幣901,000,000元，其中包括901,000,000個每個面值人民幣1元的信託單位。根據信託協議的條款，信託資本將用作增加蘇州市凱譽房地產開發有限公司(「蘇州凱譽」)的註冊資本。蘇州凱譽為本集團於二零零九年十二月成立的一家當時為90%持有之附屬公司，負責蘇州高新區的房地產發展項目。中國建行蘇州分行通過出售投資產品(「人民幣理財產品」)已籌集信託資本。人民幣理財產品包括900,000,000個優先級信託單位(「中國建行優先級信託單位」)及1,000,000個次級信託單位(「中國建行次級信託單位」)，認購價均為每個單位人民幣1元。所有中國建行優先級信託單位乃供公眾人士認購，而全數中國建行次級信託單位已由蘇州合景認購。人民幣理財產品的有效期為1.5年，由中國建行信託成立日期(「信託成立日期」，即二零零九年十二月二十四日)開始，惟可在發生若干事件後提前終止。中國建行優先級信託單位或中國建行次級信託單位不得提前贖回。

就中國建行信託而言，下列協議已於二零零九年十二月二十四日訂立：

- (a) 受託人、蘇州合景及蘇州市金竹置業發展有限公司(「蘇州金竹」)已訂立增資協議，通過注資(「注資」)：(i)受託人向蘇州凱譽注入人民幣901,000,000元；(ii)蘇州合景向蘇州凱譽注入人民幣89,000,000元；及(iii)蘇州金竹向蘇州凱譽注入人民幣110,000,000元，將蘇州凱譽的註冊資本，由人民幣400,000,000元增至人民幣1,500,000,000元。緊接注資完成之前，蘇州凱譽由蘇州合景擁有90%、蘇州金竹擁有10%。注資完成之後，蘇州凱譽將由中國建行信託擁有60.06%、蘇州合景擁有29.94%、蘇州金竹擁有10.00%。
- (b) 蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立產品單位選擇權協議(「產品單位選擇權協議」)，據此，於發生若干重大不利事件(「重大不利事件」)時，中國建行蘇州分行有權行使選擇權，要求蘇州合景收購所有中國建行優先級信託單位，代價相等於向中國建行蘇州分行支付相等於「每個面值人民幣1元中國建行優先級信託單位數目 x (1 + 11.5% x 中國建行優先級信託單位投資日數 / 360)」的金額。若無發生重大不利事件，蘇州合景有權於信託成立日期後一年期間屆滿後，收購所有中國建行優先級信託單位。蘇州合景應不遲於信託成立日期後1.5年屆滿前一日，完成收購所有中國建行優先級信託單位及支付餘下代價。
- (c) 蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立抵押協議，據此，蘇州合景將其所持蘇州凱譽的全部股權，抵押於中國建行蘇州分行，作為蘇州合景履行上文(b)所述產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。
- (d) 本公司及本集團全資附屬公司廣州合景與中國建行蘇州分行已訂立擔保協議，據此，本公司及廣州合景已向中國建行蘇州分行提供擔保，作為蘇州合景履行上文(b)所述產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。
- (e) 受託人、中國建行蘇州分行、蘇州合景、蘇州金竹與蘇州凱譽已訂立監管協議(「監管協議」)，據此，信託資本將存入中國建行蘇州分行的託管銀行戶口，中國建行蘇州分行將根據監管協議管理信託資本。

於注資完成後，由於本集團概無擁有對蘇州凱譽的單方面控制權，惟可對蘇州凱譽行使重大影響力，故蘇州凱譽成為本集團的聯營公司。

去年，上述信託融資安排屆滿，本集團向中國建行蘇州分行償還人民幣900,000,000元，而相關的蘇州凱譽60.06%股權亦已歸還給本集團。因此，於二零一一年十二月三十一日本集團重獲蘇州凱譽的控制權，蘇州凱譽列作本集團的附屬公司入賬。

蘇州凱譽董事會由5名成員組成，本集團及非控股股東分別委任當中4名及1名成員。年內，董事會通過決議案，修訂蘇州凱譽公司章程，據此，蘇州凱譽所有重大決策需全體董事一致同意，因此，本集團不再擁有唯一的控制權，惟對蘇州凱譽擁有共同控制權，故蘇州凱譽其後入賬列為共同控制實體。

17. 於附屬公司的權益(續)

附註：(續)

- (iii) 廣州合景透過其全資附屬公司廣州市萬璟房地產開發有限公司(「廣州萬璟」)及上海合景持有項目公司上海璟東(廣州萬璟及上海合景各持有其50%股權)，並注資人民幣50,000,000元。成立上海璟東的目的為發展上海物業項目。

於二零一零年九月二十九日，廣州合景、上海合景及廣州萬璟與New China Trust Company Limited(「新華信託」)訂立合作協議(「新華合作協議」)，據此，新華信託已同意向廣州萬璟注資人民幣650,000,000元作為股本。完成注資後，廣州合景於廣州萬璟的股權被攤薄至4.41%，而新華信託成為持有廣州萬璟的95.59%權益的股東。新華信託持有的有關股權轉撥至信託計劃(「新華信託計劃」)，該計劃由新華信託成立及管理。新華信託自新華信託計劃的優先信託單位投資者所籌集的資金人民幣650,000,000元，其後透過廣州萬璟注入上海璟東作為股本。同時，上海合景向上海璟東注入現金人民幣650,000,000元作為股本。因此，上海璟東的股本增加人民幣1,300,000,000元中包括來自新華信託的人民幣650,000,000元及來自上海合景的人民幣650,000,000元。完成新華合作協議後，本集團實際持有上海璟東的52.21%股權。新華信託計劃透過其於廣州萬璟的股權而持有上海璟東的餘下47.79%實際股權。

儘管本集團持有廣州萬璟的4.41%股權及持有上海璟東的52.21%股權，然而本集團未能控制廣州萬璟及上海璟東的董事會，即使本集團可委任廣州萬璟及上海璟東的大部分董事會成員，此乃由於新華信託擁有可否決廣州萬璟及上海璟東董事會主要決定的否決權。由於本集團失去對廣州萬璟及上海璟東的控制權，但仍可對廣州萬璟及上海璟東的決定發揮重大影響力，廣州萬璟及上海璟東其後入賬列為本集團的聯營公司。

年內，上述信託融資安排屆滿，本集團向新華信託償還人民幣650,000,000元，而相關廣州萬璟95.59%股權及上海璟東47.79%股權歸還本集團。因此，本集團取得廣州萬璟及上海璟東的控制權，該等公司其後入賬列為本集團的附屬公司。

上表列出的本公司附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分佔資產淨值	44,568	1,429,109
向聯營公司墊款	597,407	569,657
	641,975	1,998,766
	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向聯營公司墊款	298,828	271,130

以上所示向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

於二零一一年十二月三十一日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項約人民幣1,081,720,000元為無抵押、免息及無固定還款期。



二零一二年十二月三十一日

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘 (續)

主要聯營公司於二零一二年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	持有已發行股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
Lyntondale Holdings Limited (「Lyntondale」) β (i)	普通股每股1美元	英屬處女群島	20.00%	投資控股
佛山市新升房地產開發 有限公司 (「佛山新升」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新鋒房地產開發 有限公司 (「佛山新鋒」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新晉房地產開發 有限公司 (「佛山新晉」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
Bonserry Investments Limited (「Bonserry」) β (i)	普通股每股1美元	英屬處女群島	20.00%	投資控股
佛山市新駿房地產開發 有限公司 (「佛山新駿」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新昊房地產開發 有限公司 (「佛山新昊」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新匯房地產開發 有限公司 (「佛山新匯」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新景房地產開發 有限公司 (「佛山新景」) # β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘 (續)

主要聯營公司於二零一二年十二月三十一日的詳情如下：(續)

該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

上述於聯營公司的投資由本公司透過全資附屬公司間接持有。

附註：

(i) 於二零一零年三月十七日，本集團與新鴻基發展(中國)有限公司訂立兩份合作協議，以收購Lyntondale (其持有佛山新升、佛山新峰及佛山新晉的100%股權)的20%股權及Bonserry (其持有佛山新駿、佛山新昊、佛山新匯及佛山新景的股權100%)的20%股權。有關該等收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年三月十七日的公告內。

上表列出本集團之聯營公司。董事認為，該等聯營公司主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值的主要部分。董事認為，列出其他聯營公司的詳情會令資料過於冗長。

下表闡述本集團聯營公司的財務資料概要：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產	4,470,427	5,261,312
負債	(4,247,585)	(3,690,921)
收入	213	1,042
開支	(9,327)	(17,356)



二零一二年十二月三十一日

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分佔資產淨值	7,003,020	4,833,724
向共同控制實體墊款	1,303,875	1,675,218
	8,306,895	6,508,942
	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於共同控制實體的權益	1,446,074	1,436,693
向共同控制實體墊款	745,161	358,558
	2,191,235	1,795,251

上述向共同控制實體墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

於二零一一年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收共同控制實體款項約人民幣43,713,000元為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本集團流動負債的應付共同控制實體款項約人民幣2,454,234,000元(二零一一年：約人民幣589,631,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一二年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付共同控制實體款項約人民幣548,195,000元(二零一一年：零)為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘 (續)

主要共同控制實體於二零一二年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	擁有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市威佰置業發展 有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
寶濤投資有限公司β	普通股每股1美元	英屬處女群島	50	50	50	投資控股
雋升有限公司β	普通股每股1港元	香港	50	50	50	投資控股
廣州市富景房地產開發 有限公司#β	註冊股本每股1港元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發
上海真東置業有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
天津津南新城房地產開發有 限公司(「天津津南」)#β(i)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
天津和安投資有限公司 (「天津和安」)#β(i)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
上海城投悅城置業有限公司 (「上海城投悅城」)#β(ii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
成都市宏譽房地產開發 有限公司#β(iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
潤航投資有限公司β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股
總冠有限公司β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股
蘇州凱譽#β(iv)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	90	90	90	物業開發
廣州市輝兆商務服務有限公 司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
廣州市眾譽房地產開發有限 公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發

該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。



二零一二年十二月三十一日

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘 (續)

附註：

- (i) 於二零一零年八月二十五日，北京合景與三名獨立第三方訂立股東協議(統稱為「四名訂約方」)，內容有關透過成立項目公司天津津南以發展天津的物業項目。簽立股東協議後，四名訂約方各自持有天津津南的25.00%股權，而天津津南被視為北京合景持有的共同控制實體。有關該收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日的公告內。

於二零一零年九月十七日，四名訂約方與平安信託有限責任公司(「平安信託」)訂立股權轉讓協議，以向平安信託轉讓其於天津津南的98.16%(即各為24.54%)股權，總現金代價為人民幣3,600,000,000元(即各為人民幣900,000,000元)，該98.16%股權轉撥至信託計劃(「平安信託計劃」)，該計劃由平安信託成立及管理。平安信託計劃所支付的銷售所得款項，乃透過平安信託計劃向若干投資者發行3,600,000,000個優先級信託單位而籌得的所得款項總額人民幣3,600,000,000元撥付。四名訂約方所收取的上述銷售所得款項人民幣3,600,000,000元其後已透過天津和安向天津津南墊款(天津和安由四名訂約方單一控制，各持有其25.00%)，而天津和安其後根據四名訂約方、天津津南與平安信託於二零一零年八月訂立的框架協議所載規定使用應收天津津南的應收貸款人民幣3,600,000,000元，以作認購平安信託計劃中3,600,000,000個次級信託單位(「平安次級信託單位」)。

平安信託計劃的有效期為18個月，向平安信託授予擔保回報率為每年13%。信託期結束時，平安信託將獲償還認購款項人民幣3,600,000,000元，另加擔保回報總額人民幣702,000,000元，且平安次級信託單位持有人將享有天津津南的98.16%股權。此外，四名訂約方向平安信託授予一項選擇權，可於信託期結束時按預先釐定的代價收購天津津南最多16.00%股權。獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司於二零一零年九月十七日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日重估該等選擇權。董事認為，該等選擇權的公允值並不重大。

平安信託計劃期內，由於天津津南乃由四名訂約方及平安信託共同控制，故天津津南繼續以本集團的共同控制實體的方式入賬。

有關上述交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日的公告內。

年內，上述信託融資安排屆滿，本集團向平安信託償還人民幣900,000,000元，而相關天津津南24.54%股權歸還予本集團。

- (ii) 於二零一零年十一月五日，本集團與廣州富力地產股份有限公司(「富力地產」)訂立購股協議，以收購一家於開曼群島註冊成立的公司Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.的全部已發行及繳足股本，而Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.持有上海城投悅城的70.00%註冊資本，而上海城投悅城持有上海四幅土地及在該地上已發展及在建物業，代價為353,500,000美元。有關該收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十一月五日的公告內。

於二零一一年一月二十日，上海富力房地產開發有限公司(「上海富力」)(一家於中國註冊成立之有限公司，為富力地產之全資附屬公司)及上海合景(作為買方)與上海城投置地(集團)有限公司(「城投置地」)(一家於中國註冊成立之公司)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，上海富力及上海合景同意向城投置地收購上海城投悅城的30%註冊資本。該收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一一年一月二十日的公告內。

- (iii) 有關該合營企業安排的詳情載於本公司日期為二零一零年十一月十日的公告內。

於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告內，該公司的英文名稱為Chengdu Premium Property Development Company Limited。

- (iv) 有關該合營企業安排的詳情載於財務報表附註17(ii)內。

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘 (續)

除上海城投悅城(為一家直接持有共同控制實體的附屬公司)外，上述於共同控制實體的投資均由本公司透過全資附屬公司間接持有。

上表列出本集團之共同控制實體。董事認為，該等共同控制實體主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值的主要部分。董事認為，列出其他共同控制實體的詳情會令資料過於冗長。

下表闡述本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產	267,239	939,464
流動資產	17,231,932	9,373,343
流動負債	(6,870,074)	(2,849,566)
非流動負債	(3,626,077)	(2,629,517)
資產淨值	7,003,020	4,833,724
分佔共同控制實體業績：		
收入及其他收入	1,465,635	6,284
總開支	(616,491)	(21,644)
稅項	(368,769)	3,048
稅後利潤／(虧損)	480,375	(12,312)



二零一二年十二月三十一日

20. 在建物業

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	12,320,717	15,379,943
超過一年	5,630,076	2,553,776
	17,950,793	17,933,719

本集團的在建物業位於中國。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣766,526,000元(二零一一年：約人民幣478,444,000元)(附註15)的若干在建物業轉撥至投資物業。

本集團賬面金額合共約人民幣9,411,937,000元(二零一一年：約人民幣5,568,201,000元)的若干在建物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一二年十二月三十一日，本集團在建物業包括賬面淨額合共約人民幣654,510,000元(二零一一年：約人民幣1,631,965,000元)的土地成本。本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第135頁。

21. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣161,619,000元(二零一一年：約人民幣152,961,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第135頁。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售乃根據相關買賣協議規定進行付款。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
三個月內	41,359	47,949
四至六個月	8,482	2,490
七至十二個月	19,899	2,540
一年以上	16,674	7,793
	86,414	60,772

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
並非逾期或減值	49,841	50,439
逾期一至六個月	36,573	10,333
	86,414	60,772

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。



二零一二年十二月三十一日

23. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預付款	297,740	319,405	18,778	27,232
按金及其他應收款	796,466	1,255,278	75,304	75,735
	1,094,206	1,574,683	94,082	102,967

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

24. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預付企業所得稅	59,715	42,350
預付土地增值稅	75,558	72,398
	135,273	114,748

(b) 應付稅項

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付企業所得稅	802,449	947,599
應付土地增值稅	2,571,696	2,342,995
	3,374,145	3,290,594

25. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
現金及銀行結餘		4,499,536	2,862,606	324,506	279,046
定期存款		1,944,890	2,510,583	8,299	-
		6,444,426	5,373,189	332,805	279,046
減：受限制現金	(a)	(1,517,229)	(1,348,580)	-	-
現金及現金等值物		4,927,197	4,024,609	332,805	279,046
以人民幣計值	(b)	5,384,215	4,712,981	6,112	238,931
以其他貨幣計值		1,060,211	660,208	326,693	40,115
		6,444,426	5,373,189	332,805	279,046

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一二年十二月三十一日，該等擔保按金約為人民幣1,116,069,000元（二零一一年：約人民幣1,348,020,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干定期存款人民幣401,160,000元（二零一一年：人民幣560,000元）已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註37(a)）。

- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一日至一個月，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。

26. 應付貿易賬款

於報告期終的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內或按要求償還	3,107,723	2,934,780

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。



二零一二年十二月三十一日

27. 其他應付款及應計款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已收按金及預收款項		4,124,778	5,369,300	-	-
其他應付款及應計款項	(a)	2,718,749	2,250,199	245,342	144,324
遞延收入	(b)	15,181	64,709	-	-
		6,858,708	7,684,208	245,342	144,324

(a) 於二零一一年十二月三十一日，其他應付款包括有關新華信託及平安信託的信託融資安排而分別產生人民幣650,000,000元及人民幣900,000,000元的財務責任及相關應付利息。有關該等信託融資安排的詳情載於財務報表附註17(iii)及19(i)。

(b) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣49,528,000元(二零一一年：約人民幣88,316,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

28. 附息銀行及其他借貸

	本集團					
	二零一二年			二零一一年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款						
- 有抵押	5.54-8.31	2013	1,292,761	5.60-8.31	2012	1,988,035
- 無抵押	-	-	-	5.60-6.65	2012	70,000
- 以港元計值的無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	242,670
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	5.54-13.50	2013	1,317,596	4.86-13.50	2012	412,480
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.25 至香港銀行同業 拆息加4.60	2013	439,963	香港銀行同業 拆息加1.25- 香港銀行同業 拆息加4.00	2012	499,465
- 無抵押	5.85-6.65	2013	49,853	5.60-5.85	2012	159,386
- 以港元計值的 無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加4.60	2012	37,536
			3,100,173			3,409,572
非流動						
銀行貸款						
- 有抵押	5.94-11.00	2014-2022	5,777,330	4.86-13.50	2013-2019	5,900,569
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.25 至香港銀行同業 拆息加5.00	2014-2015	689,052	香港銀行同業 拆息加1.25	2013-2014	200,285
- 無抵押	6.71-7.32	2014	446,750	5.60-7.32	2013-2014	495,750
- 以港元計值的無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加4.60	2014	118,384
優先票據						
- 以美元計值的有抵押貸款(i)	12.50-13.25	2016-2017	6,177,283	12.50-12.75	2016-2017	3,709,828
			13,090,415			10,424,816
			16,190,588			13,834,388



二零一二年十二月三十一日

28. 附息銀行及其他借貸(續)

	二零一二年			二零一一年		
	約定期利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定期利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款						
– 以港元計值的無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	242,670
長期銀行貸款的即期部分						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.60	2013	78,399	-	-	-
– 以港元計值的無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加4.60	2012	37,536
			78,399			280,206
非流動						
銀行貸款						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2014–2015	647,606	-	-	-
– 以港元計值的無抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加4.60	2014	118,384
優先票據						
– 以美元計值的有抵押貸款(i)	12.50–13.25	2016–2017	6,177,283	12.5–12.75	2016–2017	3,709,828
			6,824,889			3,828,212
			6,903,288			4,108,418

28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於一年內或應要求	3,100,173	3,409,572	78,399	280,206
於第二年	3,007,081	3,654,750	140,825	78,923
於第三至第五年(包括首尾兩年)	3,167,051	2,497,238	506,781	39,461
五年後	739,000	563,000	-	-
	10,013,305	10,124,560	726,005	398,590
應付優先票據：				
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,177,283	2,165,091	6,177,283	2,165,091
五年後	-	1,544,737	-	1,544,737
	6,177,283	3,709,828	6,177,283	3,709,828
	16,190,588	13,834,388	6,903,288	4,108,418

本集團若干借貸以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

本公司董事認為本集團借貸的賬面值與其公允值相若。

附註：

- (i) 於二零一零年八月十一日，本公司發行年息12.5%面值250,000,000美元(等值約人民幣1,693,123,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年八月十八日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告。

於二零一一年三月二十三日，本公司發行年息12.75%面值350,000,000美元(等值約人民幣2,296,035,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一六年三月三十日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.75%計息，於二零一一年九月三十日開始每年的三月三十日及九月三十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十三日、二零一一年三月二十四日及二零一一年三月三十日的相關公告。

於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%面值400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。



二零一二年十二月三十一日

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一二年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	30,330	38,214	693,885	139,720	902,149
於年內收益表扣除的遞延稅項 (附註10)	6,472	-	158,574	-	165,046
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	-	(4,440)	-	(4,440)
於二零一二年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	36,802	38,214	848,019	139,720	1,062,755

遞延稅項資產

本集團

	二零一二年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	1,659	721,197	22,607	255,425	16,177	1,017,065
於年內收益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	518	151,466	48,462	54,497	(12,382)	242,561
轉撥	-	-	743	-	-	743
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	(25,956)	-	(20,078)	-	(46,034)
於二零一二年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,177	846,707	71,812	289,844	3,795	1,214,335
於二零一二年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						151,580

29. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

本集團

	二零一一年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	24,447	38,214	615,912	56,753	735,326
於年內收益表扣除的遞延稅項 (附註10)	5,883	-	77,973	82,967	166,823
於二零一一年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	30,330	38,214	693,885	139,720	902,149

遞延稅項資產

本集團

	二零一一年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	1,014	472,630	4,556	153,262	38,256	669,718
於年內收益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	645	248,567	13,572	102,163	(22,079)	342,868
轉撥	-	-	4,479	-	-	4,479
於二零一一年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,659	721,197	22,607	255,425	16,177	1,017,065
於二零一一年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						114,916



二零一二年十二月三十一日

29. 遞延稅項(續)

就呈列財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	966,263	881,880
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(814,683)	(766,964)
	151,580	114,916

本集團未動用的稅項虧損為約人民幣627,781,000元(二零一一年：約人民幣144,064,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。由於遞延稅項資產於虧損多時的附屬公司產生，故有關約人民幣340,533,000元(二零一一年：約人民幣53,636,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，且並不認為將有未來應課稅利潤可抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一二年十二月三十一日，本集團在中國成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利為約人民幣2,080,301,000元(二零一一年：約人民幣933,334,000)，此等金額並未確認預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

30. 遞延收入

本集團與賣方(「賣方A」)於二零零九年九月十七日訂立協議，據此，本集團應向賣方A支付現金代價人民幣100,000,000元及轉讓若干公寓和本集團於其將根據中國法律成立之新公司所擁有的全部股權，而該公司將持有本集團在廣州禮和部分土地上興建價值人民幣700,000,000元的若干物業(統稱「轉讓物業A」)，以交換廣州禮和的全部股權權益。交換轉讓物業A按產生收入的交易法入賬。於二零一二年十二月三十一日，轉讓物業A仍在建設中，尚未轉讓予賣方A。因此，上述收入仍在遞延，並於交付轉讓物業A時確認。

本集團與另一名賣方(「賣方B」)於二零一一年七月七日訂立另一份協議，據此，本集團應向賣方B支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業B」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業B按產生收入的交易法入賬。於二零一二年十二月三十一日，轉讓物業B仍在建設中，尚未轉讓予賣方B。因此，上述收入仍在遞延，並於交付轉讓物業B時確認。

31. 股本

股份

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
法定：		
8,000,000,000股(二零一一年：8,000,000,000股) 每股面值0.10港元的普通股	786,113	786,113
已發行及悉數繳足：		
2,893,150,000股(二零一一年：2,893,150,000股) 每股面值0.10港元的普通股	280,485	280,485

32. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在聯交所上市時無條件地生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事(當中包括獨立非執行董事)、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行予該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值(根據本公司於授出日期的股價)5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後任何時間，以及該日起十年屆滿前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事會釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。



二零一二年十二月三十一日

32. 購股權計劃(續)

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零零九年十二月十八日、二零一零年三月三十日及二零一一年八月二十六日，本公司向承授人分別授出8,457,000、8,000,000及7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。241,000(二零一一年：10,689,000)份購股權於年內被放棄，其後已註銷。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使任何購股權。所有於二零一零年三月三十日授出的購股權於上一年度內已被放棄，及於二零一一年十二月三十一日已註銷。

於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的尚未行使購股權的行使價分別為每股股份6.24港元及4.49港元。

本公司股份於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日(即授出日期)的收市價分別為每股股份6.23港元及4.32港元。

向本公司執行董事、本公司及其附屬公司的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

於二零零九年十二月十八日授出的購股權

- (i) 於二零零九年十二月十八日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (ii) 於二零零九年十二月十八日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (iii) 於二零零九年十二月十八日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (iv) 於二零零九年十二月十八日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部餘下購股權；
- 惟在各情況下，不可於二零一四年十二月十七日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一四年十二月十七日前任何時間予以行使。

於二零一一年八月二十六日授出的購股權

- (i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
 - (iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部餘下購股權；
- 惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

32. 購股權計劃(續)

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一六年八月二十五日前任何時間予以行使。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式釐定分別約人民幣19,938,000元及人民幣6,696,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣3,474,000元(二零一一年：約人民幣1,347,000元)。

計算購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一一年 八月二十六日授出的 購股權	於二零零九年 十二月十八日授出的 購股權
授出日期股價	4.32港元	6.23港元
行使價	4.49港元	6.24港元
預計年期	5年	5年
預計波幅	66%	63%–69%
預期股息率(%)	3.11%	1.48%
無風險利率(%)	0.79%	0.72%–1.21%

購股權預期年期以過去三年歷史數據為依據，未必表示可能發生的行使規律。預期波幅反映過往波幅乃未來趨勢的假設，亦可能與實際結果不一。

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

本公司使用該等模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於收益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於二零一二年十二月三十一日，本公司於該計劃項下有12,878,000份(二零一一年：13,119,000份)尚未行使購股權，加權平均行使價為每股5.29港元(二零一一年：5.27港元)。按照本公司現時的股本架構，全面行使尚未行使的購股權可導致額外發行12,878,000股本公司普通股，額外股本約為1,288,000港元(相等於約人民幣1,044,000元)及股份溢價約為66,809,000港元(相等於約人民幣54,172,000元)(扣除發行開支前)。

於批准財務報表日期，本公司在該計劃下有12,878,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.45%。



二零一二年十二月三十一日

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣26,680,000元(二零一一年：約人民幣184,370,000元)至該等儲備金。

(b) 本公司

		股份 溢價賬 人民幣 千元	實繳盈餘 人民幣 千元	匯兌變動 儲備 人民幣 千元	以股權結 算購股權 儲備 人民幣 千元	保留利潤 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
附註							
於二零一一年一月一日的結餘		6,615,724	308,006	(768,329)	20,657	110,511	6,286,569
購股權開支	32	-	-	-	1,347	-	1,347
年度利潤		-	-	-	-	631,696	631,696
匯兌調整		-	-	(227,008)	-	-	(227,008)
擬派二零一一年末期股息	12	-	-	-	-	(636,493)	(636,493)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日		6,615,724	308,006	(995,337)	22,004	105,714	6,056,111
購股權開支	32	-	-	-	3,474	-	3,474
年度利潤		-	-	-	-	359,780	359,780
匯兌調整		-	-	870	-	-	870
擬派二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	(433,973)	(433,973)
於二零一二年十二月三十一日		6,615,724	308,006	(994,467)	25,478	31,521	5,986,262

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被放棄時轉撥至保留利潤。

34. 於共同控制業務之投資

本集團已按共同控制業務之形式與若干訂約方訂立三項(二零一一年：三項)合資企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一一年：三項)物業開發項目。於二零一二年十二月三十一日，就該等共同控制業務確認的資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產	1,779,974	1,256,700
負債	(119,491)	(102,855)

35. 合併現金流量表附註

(a) 取消確認附屬公司

本年度本集團失去蘇州凱譽的唯一控制權，而蘇州凱譽獲取消確認，不再為本集團附屬公司，有關詳情於財務報表附註17(ii)中已有披露。

蘇州凱譽於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	218,496
在建物業	789,516
持作銷售用途的竣工物業	391,625
應收貿易賬款	217
預付款、按金及其他應收款	1,305,830
物業、廠房及設備	52,841
投資物業	377,543
土地使用權	93,683
遞延稅項資產	46,034
應付貿易賬款	(119,676)
其他應付款及應計款項	(281,353)
應付稅項	(198,986)
計息銀行及其他借貸	(901,658)
遞延稅項負債	(4,440)
獲取消確認的資產淨值	1,769,672



二零一二年十二月三十一日

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 取消確認附屬公司 (續)

與取消確認蘇州凱譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一二年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	218,496
與取消確認蘇州凱譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	218,496

(b) 收購附屬公司

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團透過一家擁有其90%權益的附屬公司收購上海錦怡的100%股權。上海錦怡主要從事物業開發業務。該收購的購買代價為約人民幣66,148,000元，本集團已於收購日全額支付。

於收購日上海錦怡的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	二零一一年 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,498
在建物業	257,650
其他應付款及應計款項	(195,000)
	66,148
以下列方式支付：	
現金	66,148

收購附屬公司的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一一年 人民幣千元
現金代價	66,148
收購的現金及銀行結餘	(3,498)
收購附屬公司的現金及現金等值物的現金流出淨額	62,650

35. 合併現金流量表附註(續)

(c) 收購上海德裕的額外權益

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購上海德裕的額外10%股權，將其擁有權增加至100%，並已向當時的股東支付現金代價人民幣43.4百萬元。已收購非控股權益的賬面金額約為人民幣10.0百萬元。已付代價與已收購非控股權益的賬面金額之差額約人民幣33.4百萬元已於權益內的資本儲備項下確認。

36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	本集團	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	4,578,445	6,642,562
就授予共同控制實體之銀行貸款而向銀行作出的擔保		3,350,175	2,610,915
就授予賣方A之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	700,000	700,000
		8,628,620	9,953,477

附註：

- (a) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。



二零一二年十二月三十一日

36. 或然負債 (續)

附註：(續)

- (b) 就轉讓廣州禮和股權訂立協議前，賣方A已取得人民幣700,000,000元的銀行貸款。廣州禮和的土地使用權已抵押給銀行，以取得有關銀行融資。本集團已同意以銀行為受益人提供有關銀行貸款的擔保，以促使解除廣州禮和持有的土地使用權抵押。

根據上述協議，(i)倘解除廣州禮和的土地抵押後，賣方A未能交付廣州禮和的土地使用權證，則本集團無責任轉讓物業給賣方A；及(ii)本集團有權於人民幣700,000,000元的代價結餘中，按實際金額的基準扣減因賣方A未能或無能力償還銀行貸款逾三個月以上而蒙受的任何虧損或損失。在該情況下，將予轉讓的新公司的股權或廣州禮和的土地上將興建公寓的建築面積亦將相應向下調整。根據該等協定條款，本公司董事會認為，本集團蒙受虧損的機會甚微，因此並無於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表中就擔保作出撥備。

於二零一二年十二月三十一日，本公司的財務報表中並無就授予附屬公司之貸款約為人民幣2,640,583,000元（二零一一年：約人民幣4,281,640,000元）而向若干銀行提供擔保的或然負債作出撥備。

37. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	本集團	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
樓宇	14	323,494	42,641
在建資產	14	-	189,499
投資物業	15	3,671,041	3,178,418
土地使用權	16	105,620	282,449
在建物業	20	9,411,937	5,568,201
持作銷售用途的竣工物業	21	161,619	152,961
定期存款	25	401,160	560
		14,074,871	9,414,729

- (b) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團若干附屬公司及聯營公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並抵押其股權作為抵押品。

38. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，經協商後，租賃期介乎1至10年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	97,982	127,229
第二至第五年(包括首尾兩年)	126,000	166,514
五年後	17,704	42,817
	241,686	336,560

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商後，物業租賃期介乎1至5年不等。

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	13,125	13,843	1,992	2,447
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,792	16,714	-	1,992
	17,917	30,557	1,992	4,439

39. 承擔

除詳載於上文附註38(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	369,914	869,658
本集團開發作銷售用途的物業	3,363,737	2,988,798
投資物業	186,541	-
	3,920,192	3,858,456
已授權但未訂約：		
應向共同控制實體注資	-	33,516



二零一二年十二月三十一日

39. 承擔 (續)

此外，本集團分佔共同控制實體的資本承擔(未計入上述)如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備	2,106,368	1,842,936

於報告期終，本公司並無任何重大資本承擔。

40. 關連方交易

(a) 與關連方的往來結餘：

本集團於聯營公司及共同控制實體結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團及本公司就授予共同控制實體的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	28,697	29,447
以股權結算購股權開支	589	2,215
退休福利	1,825	1,179
已付主要管理人員的薪酬總額	31,111	32,841

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 貸款及應收款

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註22)	86,414	60,772
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	796,466	1,255,278
向聯營公司墊款(附註18)	597,407	569,657
向共同控制實體墊款(附註19)	1,303,875	1,675,218
應收共同控制實體款項(附註19)	-	43,713
受限制現金(附註25)	1,517,229	1,348,580
現金及現金等值物(附註25)	4,927,197	4,024,609
	9,228,588	8,977,827

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註26)	3,107,723	2,934,780
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	2,718,749	2,250,199
應付聯營公司款項(附註18)	-	1,081,720
應付共同控制實體款項(附註19)	2,454,234	589,631
付息銀行及其他借貸(附註28)	16,190,588	13,834,388
	24,471,294	20,690,718



二零一二年十二月三十一日

41. 按類別分類的金融工具(續)

金融資產 – 貸款及應收款

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收附屬公司款項(附註17)	9,892,377	7,668,616
向聯營公司墊款(附註18)	298,828	271,130
向共同控制實體墊款(附註19)	745,161	358,558
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	75,304	75,735
應收附屬公司款項(附註17)	1,275,148	800,000
現金及現金等值物(附註25)	332,805	279,046
	12,619,623	9,453,085

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	245,342	144,324
應付共同控制實體款項(附註19)	548,195	–
付息銀行及其他借貸(附註28)	6,903,288	4,108,418
	7,696,825	4,252,742

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及向聯營公司及共同控制實體墊款／應收聯營公司及共同控制實體款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款及應計款項、銀行及其他借貸、應付聯營公司及共同控制實體款項。

本集團的金融工具的賬面金額與其於各報告期終的公允值相若。公允值乃按特定一刻及根據金融工具的相關市場資料作估計。該等估計屬主觀性質，其中牽涉不確定因素及重大判斷事項，故無法精確釐定。假設的變動可對估計構成重大影響。

本集團的金融工具產生的風險主要為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略。由於本集團承擔該等風險的機會甚微，故本集團並未使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並未持有或發行任何衍生金融工具作買賣用途。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大附息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一二年			
人民幣	200	(149,408)	-
港元	200	(18,233)	-
人民幣	(200)	149,408	-
港元	(200)	18,233	-



二零一二年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一一年			
人民幣	200	(162,059)	-
港元	200	(10,838)	-
人民幣	(200)	162,059	-
港元	(200)	10,838	-

* 不包括保留利潤

外幣風險

本集團的業務位於中國，所有交易主要以人民幣進行。除若干以港元計值的銀行貸款及銀行結餘以及以美元計值的優先票據外，本集團大部分資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	本集團 美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一二年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(21,174)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	21,174
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(291,130)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	291,130

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	港元匯率 上升/(下降) %	本集團 美元匯率 上升/(下降) %	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
二零一一年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(24,155)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	24,155
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(183,243)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	183,243

信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註36。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營性淨現金流入及額外銀行貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。



二零一二年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的財務負債到期日：

本集團

	二零一二年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	646,742	3,888,288	15,514,675	823,817	20,873,522
應付貿易賬款	3,107,723	-	-	-	-	3,107,723
其他應付款及應計款項	2,718,749	-	-	-	-	2,718,749
應付共同控制實體款項	2,454,234	-	-	-	-	2,454,234
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	4,578,445	-	-	-	-	4,578,445
就授予共同控制實體之銀行貸款而向銀行作出的擔保	3,350,175	-	-	-	-	3,350,175
就授予賣方A之銀行貸款而向銀行作出的擔保	700,000	-	-	-	-	700,000
	16,909,326	646,742	3,888,288	15,514,675	823,817	37,782,848

	二零一一年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	364,791	889,889	3,220,200	10,603,162	2,282,407	17,360,449
應付貿易賬款	2,934,780	-	-	-	-	2,934,780
其他應付款及應計款項	668,671	900,000	681,528	-	-	2,250,199
應付聯營公司款項	1,081,720	-	-	-	-	1,081,720
應付共同控制實體款項	589,631	-	-	-	-	589,631
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	6,642,562	-	-	-	-	6,642,562
就授予共同控制實體之銀行貸款而向銀行作出的擔保	2,610,915	-	-	-	-	2,610,915
就授予賣方A之銀行貸款而向銀行作出的擔保	700,000	-	-	-	-	700,000
	15,593,070	1,789,889	3,901,728	10,603,162	2,282,407	34,170,256

42. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	二零一二年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他 借貸	-	255,239	688,427	9,380,949	-	10,324,615
其他應付款及應計 款項	245,342	-	-	-	-	245,342
應付共同控制實體 款項	548,195	-	-	-	-	548,195
就授予附屬公司之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	2,640,583	-	-	-	-	2,640,583
	3,434,120	255,239	688,427	9,380,949	-	13,758,735

	二零一一年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他 借貸	-	125,815	650,269	4,029,485	1,672,089	6,477,658
其他應付款及應計 款項	144,324	-	-	-	-	144,324
就授予附屬公司之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	4,281,640	-	-	-	-	4,281,640
	4,425,964	125,815	650,269	4,029,485	1,672,089	10,903,622



二零一二年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。資本包括股本及本公司擁有人應佔的儲備。於報告期終的負債比率如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
借貸淨額	9,746,162	8,461,199
權益總額	15,353,379	13,693,018
負債比率	63.5%	61.8%

43. 報告期後事項

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%面值300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

44. 批准財務報表

董事會於二零一三年三月二十五日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	本集團權益應佔佔地面積 (千平方米)	本集團權益應佔總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
譽山國際	100	廣州增城	216	278	住宅、別墅、寫字樓及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	49	251	住宅	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	211	477	住宅	不適用
成都萬景峰	100	成都高新西部園區	92	399	住宅、服務式公寓及商業	不適用
香悅四季	100	北京順義區	174	187	住宅、別墅、服務式公寓及商業	不適用
汀瀾海岸	100	海南陵水	531	69	住宅及別墅	不適用
睿峰	100	廣州珠江新城	5	37	服務式公寓及商業	不適用
主要在建物業						
峰匯國際	100	蘇州相城區	138	311	住宅、酒店、服務式公寓及商業	二零一三年至二零一五年
成都譽峰	100	成都南部新區	138	700	住宅、酒店、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一三年至二零一六年
香悅四季	100	北京順義區	281	303	住宅、別墅、服務式公寓及商業	二零一三年至二零一四年
譽山國際	100	廣州增城	1,755	2,262	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一三年至二零一九年
上海疊翠峰	100	上海嘉定區	77	120	住宅及商業	二零一三年至二零一四年
蘇州疊翠峰	100	蘇州吳中區	64	160	住宅及商業	二零一三年至二零一六年
浦東項目	100	上海浦東新區	26	78	寫字樓及商業	二零一三年至二零一五年
上海奉賢南橋項目	100	上海南橋新區	104	236	住宅、服務式公寓及商業	二零一三年至二零一五年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途
主要投資物業		
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段 J-6國際金融廣場	100	寫字樓及商業 中期租賃



五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
收入	1,574,214	4,266,572	7,465,911	10,122,595	9,676,422
稅前利潤	703,278	1,269,482	2,507,663	3,979,935	3,765,987
所得稅開支	(337,108)	(548,025)	(1,225,889)	(1,876,028)	(1,333,017)
年度利潤	366,170	721,457	1,281,774	2,103,907	2,432,970
應佔：					
本公司擁有人	368,532	720,078	1,281,772	2,103,368	2,406,368
非控股權益	(2,362)	1,379	2	539	26,602
	366,170	721,457	1,281,774	2,103,907	2,432,970
本公司擁有人應佔					
每股基本盈利	人民幣14分	人民幣26分	人民幣44分	人民幣73分	人民幣83分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	5,827,043	8,031,152	15,114,217	16,462,845	19,165,733
流動資產	15,939,745	20,534,034	24,920,115	28,123,458	29,698,727
資產總額	21,766,788	28,565,186	40,034,332	44,586,303	48,864,460
負債					
流動負債	7,013,620	10,753,223	15,431,641	18,990,505	18,894,983
非流動負債	5,561,957	7,403,640	13,008,419	11,902,780	14,616,098
負債總額	12,575,577	18,156,863	28,440,060	30,893,285	33,511,081
權益					
本公司擁有人應佔權益	8,468,703	10,404,669	11,584,266	13,490,805	15,281,531
非控股權益	722,508	3,654	10,006	202,213	71,848
權益總額	9,191,211	10,408,323	11,594,272	13,693,018	15,353,379



合景泰富地產控股有限公司

2012 年度報告

www.kwgproperty.com