



中駿置業 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1966.HK

2012 年報



目錄

02 企業簡介	14 管理層討論與分析	49 董事會報告
03 企業資料	27 物業簡介	58 獨立核數師報告
05 財務摘要	34 董事及高級管理人員履歷	60 經審核財務報表
07 重大事項回顧	39 企業管治報告	150 五年財務摘要
11 主席報告		



企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，經過多年的發展，本公司已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續五年獲得「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。

中駿置業以廈門總部為基地，實施「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總規劃建築面積合共約871萬平方米土地儲備，分佈在泉州(包括石獅、晉江及南安)、廈門、漳州、龍岩、深圳、北京、廊坊、唐山、鞍山及臨汾等地。

中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，實施穩健的財務發展策略。在未來的發展中，本公司將一如既往地在重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，為股東創造最大的價值、為行業及社會作出更大的貢獻。



廈門 • 中駿集團大廈



企業資料

董事

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生
黃攸權先生
劉志傑先生(於二零一二年五月十日退任)

非執行董事

馮家彬先生(於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(於二零一二年四月一日獲委任為主席)
黃朝陽先生(於二零一二年四月一日辭任主席，
但留任為成員)
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(於二零一二年四月一日獲委任為主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生(於二零一二年四月一日獲委任為成員)
鄭曉樂先生(於二零一二年四月一日辭任主席及成員)
李維先生(於二零一二年四月一日辭任成員)

企業管治委員會

(於二零一二年四月一日成立)

李維先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港法律：
趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

企業資料

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
香港上海滙豐銀行
恆生銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

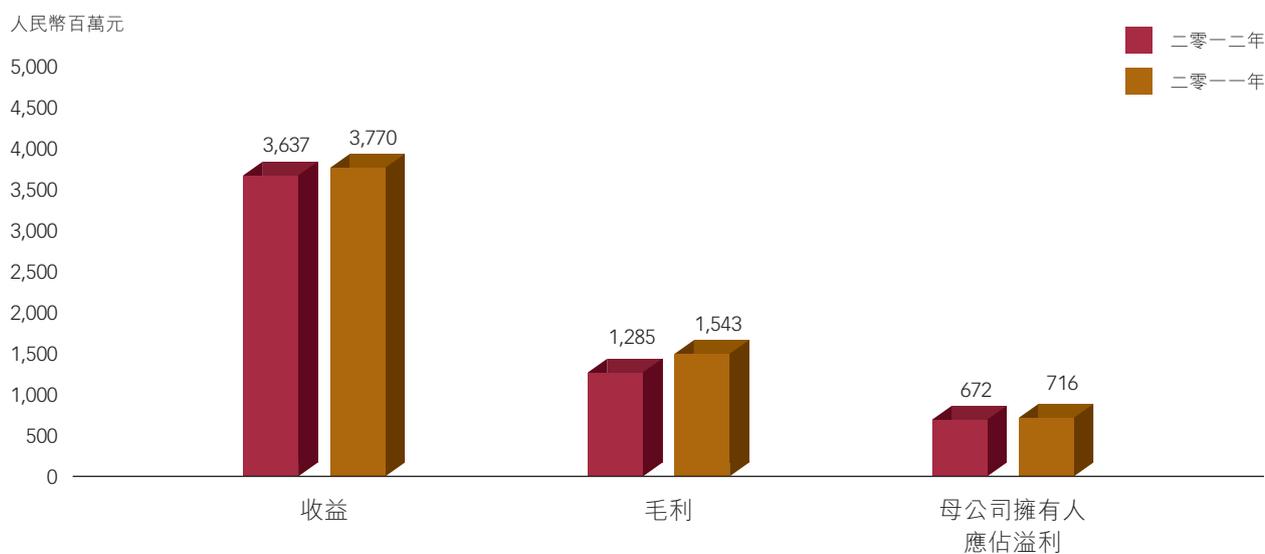
公司網站

www.sce-re.com

財務摘要

業績摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
收益	3,636,658	3,770,348	(3.5)
毛利	1,284,635	1,542,709	(16.7)
除稅前溢利	1,292,097	1,467,877	(12.0)
稅項開支	(391,073)	(590,874)	(33.8)
年內溢利	901,024	877,003	2.7
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	672,003	715,757	(6.1)
非控股權益	229,021	161,246	42.0
	901,024	877,003	2.7
每股盈利			
基本	人民幣 23.6 分	人民幣25.1分	(6.1)



財務摘要

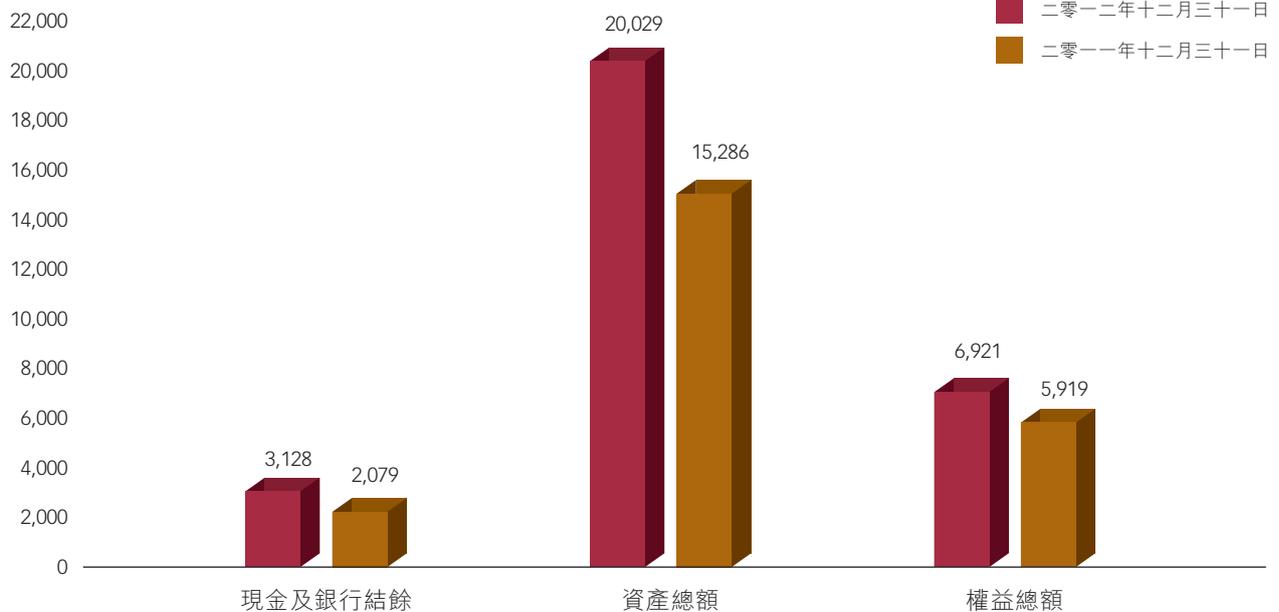
收益分析

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
物業銷售	3,522,162	3,680,800	(4.3)
租金收入總額	65,356	58,721	11.3
物業管理費	49,140	30,827	59.4
合計	3,636,658	3,770,348	(3.5)

財務狀況

	二零一二年	二零一一年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
現金及銀行結餘	3,128,290	2,079,362	50.4
資產總額	20,028,730	15,285,874	31.0
負債總額	(13,107,846)	(9,366,967)	39.9
權益總額	6,920,884	5,918,907	16.9

人民幣百萬元



重大事項回顧



連續五年獲得「中國房地產百強企業」及「百強之星」稱號

二零一二年三月二十三日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位共同主辦的「中國房地產百強企業研究」結果在北京揭曉。自二零零八年開始，中駿置業已連續五年榮獲「中國房地產百強企業」及「百強之星」稱號。



黃金海岸一期隆重開盤

二零一二年四月二十九日，位於泉州石獅市的黃金海岸一期隆重開盤。

黃金海岸坐落於泉州石獅市永寧海濱，緊鄰沿海大通道，佔據泉州最美的3.8公里海岸綫，獨享一綫海景，將被打造成集渡假、商務及高端住宅為一體的海灣綜合體。



泉州 • 黃金海岸



向廈門大學教育發展基金捐資人民幣2,000萬元

二零一二年五月，本公司主席黃朝陽先生代表中駿置業向廈門大學教育發展基金捐助人民幣2,000萬元。

成功收購福建省廈門市土地

本公司之附屬公司與獨立第三方成立合資公司收購福建省廈門市五緣灣土地，由中駿置業持有該合資公司65%股本權益。

該土地臨近廈門市五緣灣海灣區，佔地面積約37,000平方米，總規劃建築面積約89,000平方米。項目已定名為「天譽」，將建成由高層及低密度住宅組成的臨灣住宅區。

重大事項回顧



御泉新城 • 湯泉香墅盛大開盤

二零一二年六月，位於遼寧省鞍山市的御泉新城 • 湯泉香墅盛大開盤，景觀示範區、低密度住宅示範單位同日公開。



鞍山 • 御泉新城 • 湯泉香墅

御泉新城位於鞍山市鞍海路西、盡享湯崗子溫泉資源；一期湯泉香墅佔地面積約200,000平方米，總規劃建築面積約169,000平方米。該項目將建成鞍山市為數不多的高品質低密度住宅社區。



獲得港幣4億元定期貸款融資

本公司於二零一二年七月二十三日與香港上海滙豐銀行及恒生銀行簽訂協議，銀行同意授予本公司本金額為港幣4億元的定期貸款融資，以撥付本集團的土地收購及一般企業用途。該項融資自協議日期起計為期三年，由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

廈門市四季陽光正式開盤

二零一二年七月二十一日，廈門市四季陽光正式開盤。

四季陽光毗鄰廈門集美區動車北站，亦將是廈門地鐵一號綫始發站，具有良好的交通配套。項目佔地面積約43,000平方米，總規劃建築面積約143,000平方米，定位為青年置業社區。



廈門 • 四季陽光

重大事項回顧



財富中心•世界城開盤

二零一二年八月二十五日，財富中心•世界城正式開盤。

財富中心•世界城為泉州市城東大型城市綜合體財富中心的三期，佔地面積約100,000平方米，總規劃建築面積約317,000平方米，將由購物中心、財富金街及精裝SOHO公寓組成。

成功競得福建省泉州石獅市土地

二零一二年八月十七日，中駿置業透過附屬公司成功競得福建省泉州石獅市兩幅商住土地，代價約為人民幣6.23億元。

該兩幅土地位於石獅市舊城區核心地段，佔地面積約43,000平方米，總規劃建築面積約298,000平方米，將被打造成石獅市首屈一指的城市綜合體。項目已定名為「中駿商城」。



泉州•財富中心•裕景灣



財富中心•世界城榮膺「中國地產金鑰匙獎」

二零一二年九月九日，第三屆世界華商地產論壇在廈門國際會議中心舉行。此次盛會上，由本公司開發的泉州財富中心•世界城榮獲二零一二年「中國地產金鑰匙獎—商業綜合體典範」榮譽。

「中國地產金鑰匙獎」是由中國國際投資貿易洽談會、世界華商地產論壇聯合頒發的全國性官方地產獎項，是中國房地產界的最高榮譽之一。

「中國地產金鑰匙獎」是由中國國際投資貿易洽談會、世界華商地產論壇聯合頒發的全國性官方地產獎項，是中國房地產界的最高榮譽之一。



發行於二零一七年到期的2億美元優先票據

二零一二年十一月十四日，公司成功發行二零一七年到期的2億美元優先票據，年票面息率為11.5%「二零一二年優先票據」。優先票據在香港聯交所上市，所得款項將為本集團新增及現有項目提供資金支持以及用作一般公司用途。

重大事項回顧

成功競得福建省龍岩市土地

二零一二年十一月六日，公司透過附屬公司以人民幣4.30億元的代價成功競得位於福建省龍岩市一幅住宅土地，邁出於福建省內拓展至廈漳泉以外區域的重要一步。

該土地位於龍岩市新羅區，佔地面積約71,000平方米、總規劃建築面積約267,000平方米，已定名為「藍灣香郡」。



成功競得福建省泉州市土地

於二零一二年十二月十七日，公司透過附屬公司成功競得福建省泉州江南新區商住土地，代價為人民幣3.01億元。

該土地位於泉州市江南新區筭江路北側，周邊商業、交通及教育配套完善，佔地面積約37,000平方米，總規劃建築面積約138,000平方米。該土地將發展成集住宅、商業及辦公為一體的綜合項目。已定名為「四季陽光」。

成功收購河北省三河市恒美房地產有限公司55%股本權益

於二零一二年十二月二十七日，中駿置業透過附屬公司完成對河北省三河市恒美房地產有限公司(簡稱「合資公司」)增資人民幣5,500萬元，進而持有該合資公司55%股本權益。

該合資公司擬發展位於河北省廊坊三河市燕郊開發區土地，項目佔地面積約133,000平方米，總規劃建築面積約425,000平方米，擬發展成一個大型住宅社區。

獲「2012年標杆上市企業」殊榮

二零一二年十二月二十日，中國地產業權威媒體《新地產》雜誌主辦的「2012年新地產年會」於北京隆重舉行。

通過對盈利能力、抗風險能力、未來成長能力等多方面的綜合評估，大會授予中駿置業「2012年標杆上市企業」殊榮。



主席報告



黃朝陽
主席

致各位股東：

本人謹代表中駿置業(連同其附屬公司，統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績報告。

業績及股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣36.37億元、毛利約人民幣12.85億元，同比分別減少約3.5%及約16.7%。

二零一二年，母公司擁有人應佔溢利由二零一一年的約人民幣7.16億元減少6.1%至二零一二年的約人民幣6.72億元。

董事會決議不宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

市場回顧

為了促進房地產市場的健康發展，中央政府於二零一二年多次明確堅持不放鬆房地產宏觀調控。二零一二年第一季度，中國房地產市場繼續經歷調整，全國主要城市商品住宅成交量大幅下滑。為了拯救疲弱的經濟，央行在二零一二年上半年兩次降低存款準備金率，一定程度上緩解了信貸市場的緊張狀況；同時，央行於六月及七月連續兩次下調存貸款基準利率，為購房者降低了購房成本。這在一定程度上增強了購房者對樓市的信心，對下半年剛需釋放、市場回暖起到相當的推動作用。自第二季度起，商品房成交量逐月上升；踏入第三季度，商品房銷售價格出現回升跡象，並在第四季度加快回升的速度。

本集團根據行業發展動向適時調整自身經營步伐，在報告期內取得了令人滿意的業績。

主席報告

業務回顧

合同銷售

二零一二年，本集團實現合同銷售面積約67萬平方米、合同銷售金額約人民幣60.16億元，按年分別顯著增長約30%及約32%。全年合同銷售金額創新高，超過年度銷售目標人民幣40億元約50%。

二零一二年，本集團一共有12個項目處於在售階段，其中5個為本年度新推售的項目，包括泉州的財富中心•世界城、黃金海岸一期及四季家園二期，廈門的四季陽光，以及鞍山的御泉新城•湯泉香墅。本集團積極調整產品結構以滿足剛性需求，並順應市場趨勢採取了靈活的定價策略，於下半年取得了優異的預售成績，合同銷售金額約佔全年的67%。

項目發展

二零一二年，福建省依然是本集團物業發展的重點區域。年內新開工物業主要包括位於泉州的財富中心•世界城和國際金融中心•天峰，位於廈門的四季陽光和天譽，以及位於漳州的藍灣香郡二期，合計開工總規劃建築面積約97萬平方米。

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有10個開發中物業，合共總規劃建築面積約190萬平方米。

土地儲備

二零一二年，在保證穩健現金流的前提下，本集團加快業務擴張的步伐。年內，本集團新增五幅土地，總規劃建築面積約122萬平方米。於二零一二年十二月三十一日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約871萬平方米。按照項目發展情況預計，集團現有土地儲備可滿足未來四至五年的發展需要。

主席報告

財務策略

本集團的業務擴展主要建基於穩健的財務狀況。年內，本集團在國際融資方面取得了卓越的成績。於二零一二年七月，本公司在香港取得本金額為港幣4億元的定期貸款融資。於二零一二年十一月，本公司成功發行於二零一七年到期2億美元優先票據，年票面息率為11.5%；並於二零一三年一月成功增發1.5億美元優先票據，年收益率約為9.4%。通過上述的境外融資後，本集團的現金流更加充裕，從而提高本集團抵禦風險的能力及保障業務的持續發展。

展望

縱使中國中央政府已推出「新國五條」宏觀調控政策，但我們相信，這些宏觀調控政策旨在抑制投機投資性住房需求，引導房地產行業向更加合理和健康的方向發展，必將有利於行業的規範化。而中央政府提出「積極穩妥地推進城鎮化」，將成為房地產行業發展的重大契機。城鎮化進程將帶來規模和潛力巨大的剛性住房需求及改善性住房需求，值得每個發展商重視與研究。在常態化的宏觀調控下，剛需釋放是二零一二年下半年以來房地產市場量價齊升的最重要原因之一。我們判斷，二零一三年，房地產市場銷售價格與成交量亦將延續穩中有升的態勢。

未來，本集團將一如既往地堅持穩健財務政策的基礎上謀求較高質量的業務增長，以作為對股東長期支持的回報。

致謝

最後，本人謹代表董事會，向集團全體員工一年以來的辛勤努力表示感謝，並且對股東、合作夥伴以及客戶致以最真誠的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一三年三月二十七日

管理層討論與分析

市場回顧

二零一二年，儘管面臨歐債危機和全球經濟復蘇遲緩的不利局面，中國宏觀經濟總體運行依然保持平穩態勢。根據國家統計局的初步統計，二零一二年中國國內生產總值約人民幣519,322億元，按可比價格計算，同比增長約7.8%；而福建省地區生產總值的增長速度約11.4%，高於全國水平。房地產市場方面，二零一二年中國中央政府延續二零一一年以來的房地產宏觀調控政策，並沒有進一步推出更加嚴厲的調控措施。隨著中國中央政府在二零一二年實行推動經濟增長的相關措施，國內貸款利率下調、銀根鬆動，房地產市場於二零一二年下半年出現回暖趨勢。

二零一二年第二季度開始，在眾多發展商「以價換量」策略的推動下，房地產市場扭轉一度向低的走勢，成交量逐步增加。進入二零一二年第四季度，市場回暖的步伐明顯加快，商品房銷售價格出現平穩上升的趨勢。根據國家統計局公佈的《二零一二年全國房地產開發和銷售情況》，二零一二年全國商品房銷售面積約11.13億平方米，比上年增長約1.8%；住宅銷售面積則增長約2%。這顯示了在宏觀調控的持續作用下，房地產市場總體趨向平穩並日益理性。



廈門 • 天峰

業務回顧

物業銷售

二零一二年，本集團實現合同銷售面積約67萬平方米，合同銷售金額約人民幣60.16億元，同比分別增長約30%和約32%。全年實現的合同銷售金額超過年初既定目標人民幣40億元約50%。

年內，本集團共有12個項目處於在售狀態，其中5個項目為年內新推售，分別是位於泉州的財富中心•世界城、黃金海岸一期和四季家園二期，位於廈門的四季陽光，以及位於鞍山的御泉新城•湯泉香墅。為適應不斷變化的市場環境，本集團實施靈活的經營策略，提高剛需產品比重、適時調整推盤計劃，取得了優異的銷售成績。年內，按城市分佈的物業銷售情況如下：

管理層討論與分析



漳州 • 藍灣香郡

城市	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	428,269	3,643
廈門	189,263	1,708
漳州	8,952	77
其他	42,926	588
合計	669,410	6,016

二零一二年，本集團實現交付的物業面積約40萬平方米，確認物業銷售收入約人民幣35.22億元，平均物業售價約為每平方米人民幣8,709元，平均售價同比上升約31%。

項目發展

於二零一二年十二月三十一日發展中物業

二零一二年，福建省仍是我們重點發展的區域。年內，本集團新動工項目5個，分別是位於泉州的財富中心•世界城和國際金融中心•天峰，位於廈門的四季陽光和天譽，以及位於漳州的藍灣香郡二期，總規劃建築面積約97萬平方米。

管理層討論與分析

連同上述新開工項目，於二零一二年十二月三十一日，本集團共有 10 個項目處於不同的發展階段，總規劃建築面積約 190 萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團應佔權益 百分比 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心•雍景臺	泉州	住宅	58	202,129
財富中心•世界城	泉州	商業	58	317,036
國際金融中心•天峰	泉州	住宅及商業	34	256,196
藍灣半島	泉州	住宅及商業	100	267,676
四季家園二期	泉州	住宅及商業	80	172,156
黃金海岸一期A部份	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	118,060
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
天譽	廈門	住宅	65	89,244
藍灣香郡二期	漳州	住宅及商業	100	163,033
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
合計				1,897,259



泉州•財富中心•雍景臺

管理層討論與分析

於二零一二年十二月三十一日待開發物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總規劃建築面積約613萬平方米的項目持作未來發展之用，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團應佔權益 百分比 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心四期、五期	泉州	住宅、商業、辦公樓及酒店	58	500,785
四季康城二期	泉州	住宅及商業	100	220,229
黃金海岸一期B部份、 二期、三期	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	1,095,608
國際金融中心二期	泉州	商業	34	148,804
南安世界城	泉州	住宅及商業	80	660,000
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
藍灣香郡三期、四期	漳州	住宅及商業	100	208,688
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
德勝公館	北京	住宅及商業	100	38,195
御泉新城(一期除外)	鞍山	住宅及商業	70	1,645,139
中駿國際社區二期、三期	臨汾	住宅及商業	90	485,878
廊坊項目	廊坊	住宅及商業	55	424,777
合計				6,130,774



廈門 • 天峰

管理層討論與分析

二零一二年竣工物業

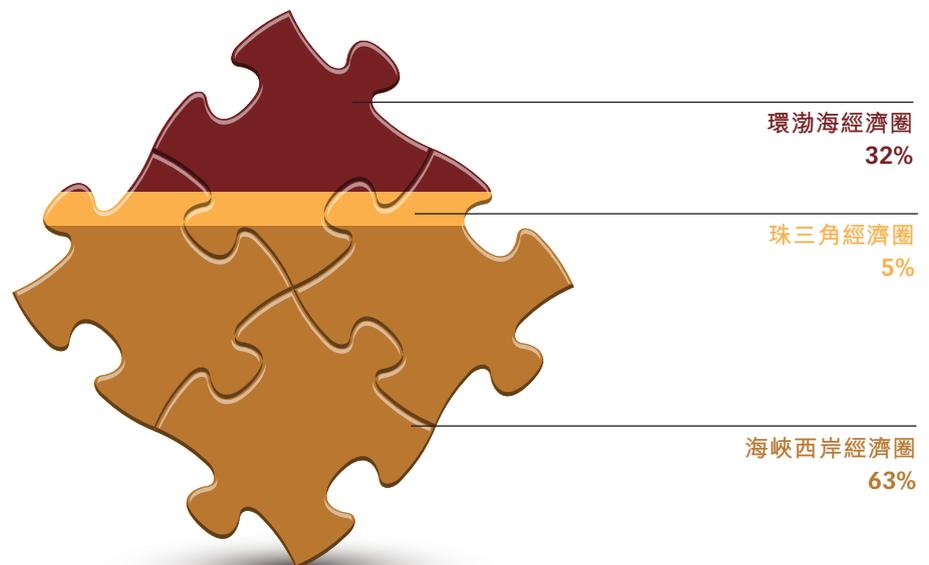
二零一二年，隨著工程計劃的穩步推進，本集團實現竣工物業面積約47萬平方米，詳情如下：

城市	物業類型	總建築面積 (平方米)
泉州	住宅及商業	171,217
廈門	住宅及商業	209,014
漳州	住宅及商業	20,895
其他	住宅及商業	64,911
合計		466,037

土地儲備

二零一二年，本集團於福建省廈門市、泉州市和龍岩市，以及河北省廊坊市新獲5幅土地，新增土地儲備總規劃建築面積約122萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約88萬平方米)，土地總代價約為人民幣22.63億元。其中，競得位於福建省龍岩市的一幅住宅土地，是本集團邁出於福建省內拓展至閩南地區以外區域的重要一步。

於二零一二年十二月三十一日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約871萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約606萬平方米)。從區域分佈來看，於二零一二年十二月三十一日，集團擁有的24個項目分佈於13個城市，其中，海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約63%，環渤海經濟圈約佔32%，其餘5%位於珠三角經濟圈的深圳市。我們相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來四至五年的發展需要。

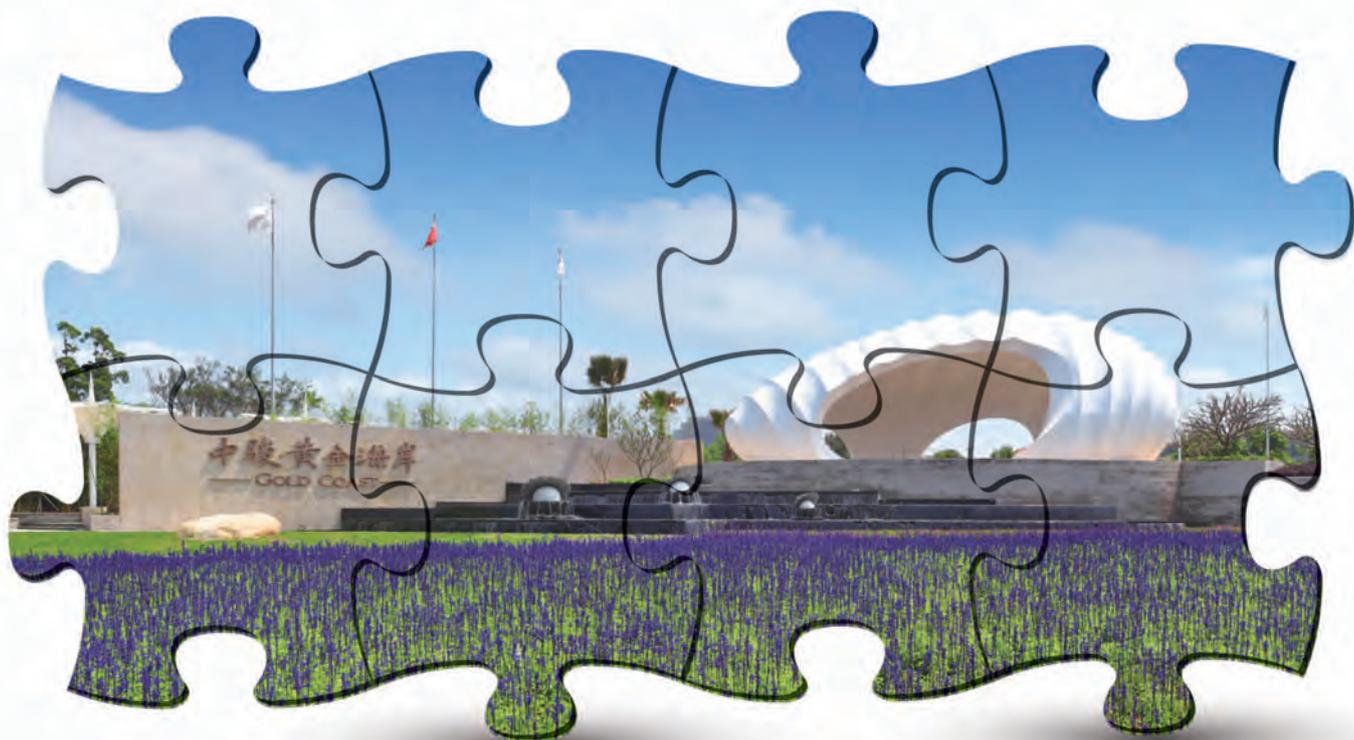


管理層討論與分析

基於擁有足夠的現金流，本集團加快業務擴張步伐。於二零一三年一月及二月，我們於福建省泉州石獅市及江西省南昌市成功競得兩幅土地，總規劃建築面積約42萬平方米，土地總代價約為人民幣9.58億元。其中，進入江西南昌市場，是我們向泛海西經濟圈擴展的嶄新嘗試。

展望

二零一二年底以來，中央已多次釋放鞏固房地產市場宏觀調控成果的訊號。於二零一三年二月二十日溫家寶總理主持召開的國務院常務會議上，中央確定以「新國五條」加強房地產市場調控，再次強調抑制投機投資性購房、完善限購措施、實行差別化住房信貸政策等，明確表示不放鬆房地產市場宏觀調控的整體基調。



泉州 • 黃金海岸

管理層討論與分析

我們也必須看到，中央要求完善房地產市場運行和監管機制，目的是加快形成引導房地產市場健康發展的長效機制，使得產品更多地與居住需求而非投機投資需求相契合。另一方面，中國城市化帶來的剛性住房需求、持續的經濟增長帶來的改善性住房需求，決定了中國房地產市場仍將經歷一個長期的成長週期。如此的中國房地產市場現狀，對發展商而言，既有政策方面的壓力，又有充分的市場機遇。因此，發展商理應謹慎判斷行業走勢、捕捉發展時機。

我們認為，中國房地產市場宏觀調控將是「長期化」和「常態化」的政策，但隨着新一屆中央政府大力推進「城鎮化」進程，中國房地產市場將延續二零一二年下半年以來的溫和復蘇態勢。在充分把握自身發展優勢的基礎上，我們對未來持謹慎樂觀態度。我們向來擅於量入為出地調整經營步伐，並據此作為業務發展的基礎。

二零一三年項目發展計劃

二零一三年計劃新開工物業

二零一三年，我們將有條不紊地推進各個項目的發展進程。年度計劃新開工物業總規劃建築面積約211萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團應佔權益	總規劃
			百分比 (%)	建築面積 (平方米)
財富中心•柏景灣	泉州	住宅及商業	58	233,151
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
黃金海岸一期B部份	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	193,008
四季康城二期	泉州	住宅及商業	100	220,229
天譽	泉州	住宅及商業	100	111,972
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
藍灣翠嶺一期	深圳	住宅及商業	63	268,331
廊坊項目一期	廊坊	住宅及商業	55	242,051
中駿國際社區二期	臨汾	住宅及商業	90	141,647
合計				2,113,060

管理層討論與分析

二零一三年可供預售物業

二零一三年，本集團預計將有9個新項目推向市場，分別為位於廈門的天譽，位於龍岩的藍灣香郡，位於漳州的藍灣香郡二期，位於泉州的財富中心•柏景灣、國際金融中心•天峰、四季康城二期、中駿商城、四季陽光，以及位於廊坊的廊坊項目一期。連同過往年份已推售項目的未售部份，本集團於二零一三年可供預售的面積約有200萬平方米。

經營策略

穩健擴張土地儲備是我們的一貫堅持。在可預見的未來，我們不會改變「立足海西，拓展環渤海、關注珠三角」的全國化發展戰略，並將在充分市場調研的基礎上謹慎嘗試在其他有潛力區域的業務擴張。在項目發展策略方面，我們將根據市場需求，適時調整產品結構，適度增加高周轉的剛需產品的比重，實現資金的快速回籠。

品牌建設

我們始終堅信，對品質的堅持與追求以及在此基礎上形成的品牌及其知名度，是發展商提高盈利能力的根本所在。我們向來堅持、並且不會放棄對自身產品的品質追求，並積極尋求質量與速度之間的平衡關係，以保證持續增長的能力。

作為一家注重品質、實施穩健財務策略的發展商，本集團已做好全方位準備以應對複雜的經營環境。我們有信心走好向前的每一步，為集團未來的發展打下堅實的基礎。



廈門•天峰

管理層討論與分析

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

全年收益由二零一一年的約人民幣3,770,348,000元減少約3.5%至二零一二年的約人民幣3,636,658,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一一年的約人民幣3,680,800,000元減少約4.3%至二零一二年的約人民幣3,522,162,000元，此乃由於交房面積由二零一一年的約553,990平方米減少約27.0%至二零一二年的約404,442平方米，儘管平均銷售單價由二零一一年的每平方米約人民幣6,644元上升至二零一二年的每平方米約人民幣8,709元。

- 租金收入

租金收入由二零一一年的約人民幣58,721,000元增長約11.3%至二零一二年的約人民幣65,356,000元，主要由於位於北京世界城商場的租金收入增加所致。

- 物業管理收入

物業管理收入由二零一一年的約人民幣30,827,000元增長約59.4%至二零一二年的約人民幣49,140,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的約人民幣2,227,639,000元增加約5.6%至二零一二年的約人民幣2,352,023,000元。銷售成本增加主要由於單位土地成本及單位建築成本上升所致。

毛利

毛利由二零一一年的約人民幣1,542,709,000元減少約16.7%至二零一二年的約人民幣1,284,635,000元。毛利率則由二零一一年的約40.9%下跌至二零一二年的約35.3%。毛利率的下跌主要由於年內單位土地成本及建築成本上升所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一一年的約人民幣107,617,000元減少約9.3%至二零一二年的約人民幣97,627,000元。其他收入及收益的減少，乃主要由於利息收入及建築服務收入減少所致。

管理層討論與分析

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一一年的約人民幣348,361,000元增加約9.6%至二零一二年的約人民幣381,754,000元。投資物業公允值增加主要由於泉州財富中心•世界城的商場於本年度新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一一年的約人民幣130,807,000元減少約21.7%至二零一二年的約人民幣102,389,000元。銷售及營銷開支減少主要由於新推售項目數目減少所致。二零一二年的銷售及營銷開支只佔年內合同銷售金額的約1.7%(二零一一年：約2.9%)。

行政開支

行政開支由二零一一年的約人民幣204,129,000元增加約26.9%至二零一二年的約人民幣259,016,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要，以及慈善捐款大幅度增加所致，包括捐款人民幣20,000,000元予廈門大學。

財務費用

財務費用由二零一一年的約人民幣130,872,000元減少約18.2%至二零一二年的約人民幣107,052,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一一年的約人民幣590,874,000元減少約33.8%至二零一二年的約人民幣391,073,000元。稅項開支減少主要由於年內交付的項目毛利較低以致土地增值稅開支減少。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一一年的約人民幣715,757,000元減少約6.1%至二零一二年的約人民幣672,003,000元，主要原因是年內交付的項目淨利潤較低所致。每股盈利由二零一一年的人民幣25.1分減少約6.1%至二零一二年的人民幣23.6分。

管理層討論與分析

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結額約人民幣3,128,290,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,079,362,000元)。其中約人民幣2,373,094,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,002,463,000元)以人民幣計值、約人民幣15,454,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣10,703,000元)以港元計值及約人民幣739,742,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣66,196,000元)以美元計值。

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一二年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣678,069,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣191,884,000元)和約人民幣173,000,000元(二零一一年十二月三十一日：無)。

貸款及資產抵押

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餘額分別約人民幣3,760,300,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)及約人民幣3,195,049,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,953,506,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣2,111,571,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,406,736,000元)須於一年內償還，約人民幣1,266,898,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,382,690,000元)須於第二年償還以及約人民幣381,831,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣321,590,000元)須於三至五年內償還。沒有餘額(二零一一年十二月三十一日：約人民幣15,917,000元)須於五年之後償還。於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

於二零一二年十二月三十一日，約人民幣3,760,300,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,708,590,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣7,295,629,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業、持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣493,727,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣31,432,000元)及二零一二年優先票據約人民幣1,228,886,000元(二零一一年十二月三十一日：無)分別以港幣及美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。於二零一一年發行的優先票據以人民幣計值，但被本集團於本年度訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息，而其他貸款、於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據則以固定利率計息。

管理層討論與分析

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一二年十二月三十一日，淨負債比率為55.3%(二零一一年十二月三十一日：50.7%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。此外，本集團於本年度已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之於二零一一年發行的人民幣20億元優先票據因換算所產生的外幣風險。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	2,877,392	2,338,262

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	75,804	17,802

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業及 自用物業的資本性開支	2,759,219	1,960,821

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業及預付土地租金的資本性開支	54,056	219,931

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用1,600名僱員(二零一一年：1,436名)，僱員成本總額約人民幣115,002,000元(二零一一年：約人民幣99,430,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

董事及高級管理層薪酬

截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	6
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

物業簡介

財富中心 • 雍景臺

泉州市豐澤區海峽體育中心南側



物業類型：住宅
本集團持股比例：58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
持作出售已落成物業	9,449	不適用
發展中物業	202,129	2013年

四季家園

泉州南安市柳南路與南大路交匯處



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
持作出售已落成物業	26,014	不適用
發展中物業	172,156	2013年

黃金海岸

泉州石獅市永寧鎮



物業類型：商住及旅遊經濟綜合開發
本集團持股比例：45%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
持作出售已落成物業	16,943	不適用
發展中物業	118,060	2013年至2014年
待建物業	1,095,608	2016年或以後

物業簡介

藍灣半島

泉州市橋南片區興霞路



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	267,676	2013年

財富中心 • 世界城

泉州市豐澤區海峽中心以南、安吉路西北側



物業類型：商業
本集團持股比例：58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	317,036	2013年至2014年

中駿商城

泉州石獅市鎮中路西側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	297,529	2014年至2015年

物業簡介

國際金融中心

泉州市寶洲路東段南側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：34%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	256,196	2014年至2015年
待建物業	148,804	2016年或以後

四季康城二期

泉州南安市霞美鎮南環路



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	220,229	2015年

財富中心四、五期

泉州市豐澤區海峽體育中心旁



物業類型：住宅、商業、辦公樓及酒店
本集團持股比例：58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	500,785	2015年或以後

物業簡介

四季陽光

泉州市江南新區筭江路北側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	137,902	2016年

世界城

泉州南安市美林街道東側、江北大道北側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	660,000	2016年或以後

四季陽光

廈門市集美區動車北站片區聖果路與聖岩路交叉口西南側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	143,000	2013年

物業簡介

天譽

廈門市湖里區五緣灣道與金湖路交叉口西南側



物業類型：住宅
本集團持股比例：65%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	89,244	2014年至2015年

藍灣香郡二、三、四期

漳州市龍文區水仙大街



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	163,033	2014年至2015年
待建物業	208,688	2016年或以後

藍灣香郡

龍岩市新羅區蓮莊路東側、天星路北側



物業類型：住宅
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	267,240	2015年

物業簡介

御泉新城

鞍山市千山區鞍海路西、湯崗子療養院北



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
發展中物業	168,729	2013年
待建物業	1,645,139	2016年或以後

藍灣翠嶺一期

深圳市龍崗區龍崗街道同樂社區、深汕公路與深汕高速交匯處西北側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：63%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	268,331	2015年

中駿國際社區二、三期

臨汾市堯都區鼓樓北大街與坂下路交匯處



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：90%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	485,878	2015年或以後

物業簡介

廊坊項目

廊坊市三河市燕郊開發區北外環路北側



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：55%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	424,777	2015年或以後

德勝公館

北京市西城區德外大街



物業類型：住宅及商業
本集團持股比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
待建物業	38,195	2016

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，47歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁，亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，負責制定本集團業務發展策略、設計管理及商業地產管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目（即駿達中心）之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十七年房地產開發經驗。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

陳元來，46歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，負責制定本集團業務發展策略。其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目（即駿達中心）後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十七年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生為福建省青年企業家協會理事、福建省青年聯合委員會委員，曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生現正攻讀廈門大學高級管理碩士課程。

鄭曉樂，48歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，負責制定本集團業務發展策略。其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目（即駿達中心）之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十七年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

李維，42歲，為本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司於二零一二年四月一日成立的企業管治委員會主席。李先生生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。李先生負責本集團的日常營運管理及計劃經營事宜，包括總裁辦、行政人力資源部的管理。李先生於二零零六年六月加盟本集團，之前曾任中國建設銀行廈門分行公司業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。

劉志傑，56歲，於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，並於二零一二年五月十日退任執行董事一職。劉先生為本公司副總裁，其亦為本公司若干於中國成立的附屬公司之董事，負責本集團的工程管理工作。劉先生於一九九八年加盟本集團。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。

黃攸權，44歲，為本公司執行董事兼副總裁，負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

非執行董事

馮家彬，67歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一三年一月五日辭任。馮先生現亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。馮先生為國際會計師協會資深會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。馮先生為兩家香港上市公司的獨立非執行董事即越秀交通基建有限公司(1052)及利興發展有限公司(0068)。馮先生自一九九五年六月至二零一零年三月曾擔任事安集團有限公司(0378)的執行董事，以及於二零一零年四月至二零一一年九月曾擔任昊天能源集團有限公司(0474)的執行董事和董事會副主席。馮先生自二零零四年九月至二零一零年八月擔任駿威汽車有限公司的獨立非執行董事(一家曾於香港聯交所上市並於二零一零年八月以協議安排方式進行私有化的公司)。馮先生自二零零六年八月至二零一二年六月曾擔任三林環球有限公司的獨立非執行董事(一家曾於香港聯交所上市並於二零一二年六月以協議安排方式進行私有化的公司)。馮先生為金匯國際(集團)有限公司的創辦人兼主席。馮先生於金融、證券及企業財務方面擁有逾三十年經驗。馮先生亦為本公司天峰項目的合營夥伴美運集團有限公司的董事。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事

丁良輝，59歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行(執業會計師)執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十及十一屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家香港上市公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。丁先生自二零零二年六月至二零一一年十一月曾擔任一家香港上市公司五礦資源有限公司(1208)的獨立非執行董事。

呂鴻德，52歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為四家台灣公司，即於台灣證券交易所股份有限公司上市的台灣永光化學工業股份有限公司(1711)、台灣天瀚科技股份有限公司(6225)、於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。

董事及高級管理人員履歷

戴亦一，45歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授，亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。於一九九七年至二零零一年，戴先生擔任廈門大學經濟學院計劃統計系研究秘書、主任助理及副系主任；於二零零三年至二零零七年，戴先生先後擔任廈門大學管理學院專為高級管理人員而舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程的副主管和主管。戴先生於二零零二年為加拿大McGill University管理學院的高級客座教授，於二零零七年至二零零八年為美國西北大學的高級訪問教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。戴先生為香港上市公司明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事；為上海證券交易所上市公司廈門建發股份及廈門國貿集團股份有限公司的獨立董事，亦為深圳證券交易所上市公司福建七匹狼實業股份有限公司及廣東世榮兆業股份有限公司的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

黃勁松，43歲，本公司副總裁兼營銷管理部總經理，負責本集團營銷及物業管理相關工作。黃先生於二零一零年加盟本集團，之前曾任廈門國貿集團股份有限公司貿易事業本部副總經理及廈門國貿汽車股份有限公司總經理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學國際貿易系，獲經濟學學士學位。並於一九九八年獲得新加坡國立大學工商管理碩士學位。黃先生擁有超過二十年的企業管理經驗。

卞應華，39歲，本公司助理總裁，分管本集團融資及投資者關係相關工作。卞先生於二零零七年九月加盟本集團，之前曾任中國遠洋運輸集團總公司戰略發展部副處長。卞先生於一九九六年畢業於大連理工大學土木工程系，獲工學學士學位。

李少波，44歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、投資者關係及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

董事及高級管理人員履歷

湯筱娟，40歲，商業地產公司總經理，負責本集團商業地產管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭全樓，41歲，設計管理部總經理，負責本集團設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

張海濤，44歲，財務管理部總經理，負責本集團的財務管理工作。張女士於二零零七年一月加盟本集團，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。張女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，44歲，總裁辦總經理，負責本集團內部審計及法務等管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。

劉超，37歲，工程管理部總經理，負責本集團工程管理工作。劉先生於一九九九年八月加盟本集團，之前曾任中國鐵路工程總公司工程師。劉先生於一九九六年畢業於上海鐵道大學土木工程系，獲工學學士學位。

李麗君，35歲，物業公司總經理，負責本集團物業管理工作。李女士於二零零九年八月加盟本集團，之前曾任廈門海翼集團人力資源部總經理助理。李女士於二零零零年取得福州大學工商管理本科學歷。

公司秘書

李少波，本公司高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，除於下文「主席兼行政總裁」及「董事出席會議紀錄」所披露之外，本公司及董事會嚴格遵守香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會的組成

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生（主席）

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生

劉志傑先生（於二零一二年五月十日退任）

黃攸權先生

非執行董事

馮家彬先生（於二零一三年一月六日辭任）

獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

企業管治報告

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。董事會成員之間概無財務、業務、家屬或者其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

上市規則第3.10A條規定，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一，且應於二零一二年十二月三十一日或之前符合此項規則。劉志傑先生(原執行董事成員之一)於期內退任執行董事，並於二零一二年五月十日生效。因此，自二零一二年五月十日起，本公司獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，與上市規則相關規定相符。

由於馮家彬先生(原非執行董事)擬將時間與精力集中發展個人業務，決定在其任期屆滿後不重續委任期，不再擔任本公司非執行董事，於二零一三年一月六日起生效。於其辭任後，馮家彬先生已於二零一三年一月受聘為本公司顧問。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事及高級管理層可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。回顧年內，本公司已安排各位董事參加合適的培訓，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。年內，董事均參加由本公司安排的培訓，或參加了其他相關培訓，以符合守則第A.6.5條規定。

董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

企業管治報告

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們共召開九次董事會。我們確信各位董事對本集團運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議總數	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：		
黃朝陽先生	9/9	1/1
陳元來先生	8/8 ¹	0/1
鄭曉樂先生	8/8 ¹	0/1
李維先生	8/8 ¹	1/1
劉志傑先生	2/2 ²	0/1
黃攸權先生	8/8 ¹	0/1
非執行董事：		
馮家彬先生	9/9	1/1
獨立非執行董事：		
丁良輝先生	9/9	1/1
呂鴻德先生	9/9	0/1 ³
戴亦一先生	9/9	0/1 ³

1 於二零一二年十二月三十一日召開的董事會上討論關於「執行董事組成人選」及有關議題，除主席黃朝陽先生之外，其餘執行董事均需避席。

2 劉志傑先生退任執行董事，於二零一二年五月十日生效，其出席了退任之前召開的兩次董事會會議。

3 根據守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。根據守則第E.1.2條，董事會主席亦應出席股東週年大會。獨立非執行董事呂鴻德先生及獨立非執行董事兼董事會薪酬委員會主席戴亦一先生因其公務而無法出席本公司於二零一二年五月十日舉行的股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）。然而，有其他執行董事、非執行董事及獨立非執行董事兼董事會薪酬委員會委員丁良輝先生出席二零一二年股東週年大會，以便董事會於二零一二年股東週年大會上對本公司股東的意見有平衡的了解，並解答會上的提問。

企業管治報告

主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約（「不競爭契約」），據此，黃先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃先生表示其於截至二零一二年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。

獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及股東的利益。

薪酬委員會

自二零一二年四月一日起，上市規則第3.25條規定，薪酬委員會大部份成員須為獨立非執行董事，並由獨立非執行董事出任主席。為了符合相關規定，本公司董事會對薪酬委員會成員做了如下調整：自二零一二年四月一日起，黃朝陽先生不再擔任薪酬委員會主席但留任薪酬委員會成員，獨立非執行董事戴亦一先生獲委任為薪酬委員會主席，另一成員為獨立非執行董事丁良輝先生。

企業管治報告

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

在回顧年內，薪酬委員會召開兩次會議，全體成員出席了兩次會議。

提名委員會

自二零一二年四月一日起，守則第A.5.1條規定，提名委員會成員大部份成員須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。為了符合相關規定，董事會對提名委員會做了如下調整：自二零一二年四月一日起，鄭曉樂先生不再擔任提名委員會主席及成員，李維先生亦不再留任提名委員會成員；董事會主席黃朝陽先生獲委任為提名委員會主席，而獨立非執行董事戴亦一先生獲委任為提名委員會成員；另一名成員為獨立非執行董事呂鴻德先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

在回顧年內，提名委員會召開過一次會議，全體成員出席了會議。

企業管治報告

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。按照規定，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和帳目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 監管本公司財務申報制度及內部監控程序。

在回顧年內，審核委員會召開兩次會議，全體成員出席了兩次會議。

企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事李維先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；

企業管治報告

- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討本公司遵守其不時採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

在回顧年內，企業管治委員會召開一次會議，全體成員出席了會議。

核數師酬金

回顧年內，就審核服務及非審核服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是人民幣2,630,000元及人民幣1,326,000元。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本公司及本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第58頁的「獨立核數師報告」。

企業管治報告

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，進而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計法務部負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本公司於年度內的內部監控系統。二零一二年內部監控評估報告顯示，回顧年內，本公司並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本公司內部監控系統及其有效性足夠高效。

投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

全面的報告會適時於本公司網站<http://www.sce-re.com>公佈，公司網站亦提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，在適當時間裏，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀公司於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議，提高業界對本公司的認識度。我們相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

企業管治報告

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：

- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
- (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
 - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
 - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
 - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註21。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

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的溢利及本公司與本集團於該日的事務狀況載於財務報表的第60至149頁。董事不建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

本公司首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在香港聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.18億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日	
	集資金額	已使用金額
	(人民幣百萬元)	
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	528
一般營運資金	130	130
	1,318	1,318

財務資料概要

本集團最近五個財政年度的已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要(摘錄自本公司的招股章程及經審核財務報表)，載於第150頁。該概要並不構成經審核財務報表的一部份。

董事會報告

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的法定及已發行股本概無任何變動。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

年內本公司及本集團儲備變動的詳情分別載於財務報表附註38(e)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備為人民幣1,657,205,000元。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共人民幣31,110,000元。

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，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額少於30%。

本公司或其任何聯營公司董事或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生

劉志傑先生

(於二零一二年五月十日退任)

黃攸權先生

非執行董事：

馮家彬先生

(於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事：

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定(除非彼等另外協定)。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

黃朝陽先生、黃攸權先生及丁良輝先生的任期將於應屆股東週年大會上結束，並將在應屆股東週年大會上重選連任。

董事會報告

本公司已收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第34至38頁。

董事服務合約

黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權已與本公司訂立服務合約，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向馮家彬先生(非執行董事)、丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生(均為本公司獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年)發出委任函件。馮家彬先生於初步任期屆滿後辭任非執行董事一職，由二零一三年一月六日起生效；而本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於合約的權益

除財務報表附註44及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事直接或間接於年內與本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持 股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	1,000,000	1,640,000,000 (附註1)	1,641,000,000	57.5%
陳元來先生（「陳先生」）	-	120,000,000 (附註2)	120,000,000	4.2%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	120,000,000 (附註3)	120,000,000	4.2%
馮家彬先生（「馮先生」）(附註4)	-	12,380,000 (附註5)	12,380,000	0.4%

附註1：該1,640,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,640,000,000股股份。

附註2：該120,000,000股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註3：該120,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註4：馮先生辭任本公司的非執行董事，由二零一三年一月六日起生效。

附註5：該12,380,000股股份以金匯國際（集團）有限公司名義登記，其中2,600,000股由馮先生設立的全權信託馮家彬家族信託以信託形式持有。金匯國際（集團）有限公司全部已發行股本的19%及25.44%分別由馮先生直接及間接擁有。因此，彼被視為於金匯國際（集團）有限公司持有的所有該等股份中擁有權益，其中9,780,000股為受控制法團權益，而2,600,000股為全權信託創辦人權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或證券的權利

年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司股份或證券而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「計劃」），向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權將須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權將須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權將須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

董事會報告

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i) 本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；及(ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii) 本公司股份的面值。

計劃的其他詳情披露於財務報表附註37。計劃生效以來概無根據計劃授出任何購股權。

重要合約

年底或年內任何時間，本公司董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團的業務屬重要的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一二年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,640,000,000	57.5%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

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以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

除財務報表附註44所載的構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易的關連方交易外，於二零一二年九月二十七日，福建省海峽西岸投資有限公司（「福建省海峽西岸」）（本公司的間接非全資擁有附屬公司）作為賣方與馮家彬先生（「馮先生」）（前非執行董事，已於二零一三年一月六日辭任）及其妻子蔡漢卿女士（「馮太太」）作為買方訂立協議，據此，福建省海峽西岸出售位於泉州的財富中心•世界城的一個零售店舖予馮先生及馮太太，代價總額約為人民幣6,310,000元。出售零售店舖乃屬本集團的一般營運業務。由於馮先生於當時為非執行董事而馮太太為馮先生的妻子，故兩人均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成一項關連交易。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於二零一三年三月二十七日（即本報告日期前的最後實際可行日期），本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一二年七月二十三日刊發之公告內披露，根據由（其中包括）本公司（作為借款人）、若干附屬公司（作為原始擔保人）及銀團於二零一二年七月二十三日訂立的協議（「融資協議」），銀行同意授予本公司本金額為400,000,000港元的定期貸款融資（「該項融資」），以撥付本集團的土地收購及一般企業資金。

該項融資自融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

融資協議載有一項規定，控股股東及執行董事黃朝陽先生（「黃先生」）須繼續為本公司唯一最大股東，並須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上。違反有關規定將構成融資協議的違約事項，並因此該項融資須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發本公司於二零一一年一月發行的於二零一六年到期以美元結算的人民幣2,000,000,000元10.5%優先票據及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行的於二零一七年到期的350,000,000美元11.5%優先票據的交叉違約條文。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司投票股本的57.5%。

董事會報告

報告期後事項

本公司報告期後之重大事項之詳情載於財務報表附註48。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一三年三月二十七日

獨立核數師報告



致中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全體股東

吾等已審核第60頁至第149頁所載中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實兼公平之綜合財務報表。為此，董事必須實行相關的內部控制，以使綜合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

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見。吾等的報告僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得綜合財務報表的金額及披露的審計證據。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綜合財務資料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真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。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，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司和 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，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

香港中環添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一三年三月二十七日

綜合全面收益表

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
收益	6	3,636,658	3,770,348
銷售成本		(2,352,023)	(2,227,639)
毛利		1,284,635	1,542,709
其他收入及收益	6	97,627	107,617
投資物業公允值變動	16	381,754	348,361
銷售及營銷開支		(102,389)	(130,807)
行政開支		(259,016)	(204,129)
其他開支		(5,098)	(1,720)
財務費用	7	(107,052)	(130,872)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	8	2,546	(48,411)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		1,018	(4,964)
聯營公司		(1,928)	(9,907)
除稅前溢利	8	1,292,097	1,467,877
稅項開支	11	(391,073)	(590,874)
年內溢利		901,024	877,003
其他全面收入／(虧損)：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		(31,637)	—
於綜合全面收益表之匯兌虧損之重分類調整		(19,545)	—
		(51,182)	—
應佔共同控制實體其他全面收入／(虧損)		(93)	2,370
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(1,939)	7,227
於一個共同控制實體清算時撥出		(4,286)	—
於一項視同收購附屬公司時撥出		(9,850)	—
對沖海外業務投資的匯兌差額	8	1,042	(45,853)
換算海外業務的匯兌差額		16,142	49,646
年內其他全面收入／(虧損)		(50,166)	13,390
年內全面收入總額		850,858	890,393

綜合全面收益表

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
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	12	672,003	715,757
非控股權益		229,021	161,246
		901,024	877,003
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		618,819	717,636
非控股權益		232,039	172,757
		850,858	890,393
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄		人民幣 23.6 分	人民幣25.1分

本年度股息詳情於財務報表附註13披露。

綜合財務狀況表

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			
物業及設備	15	144,864	159,973
投資物業	16	2,854,000	1,855,000
預付土地租金	17	2,263,953	2,910,310
無形資產	18	4,319	4,486
發展中物業	19	1,261,631	899,644
在建工程合約	20	313,072	279,864
於共同控制實體的投資	22	279,146	284,683
於聯營公司的投資	23	51,673	24,900
預付款項及按金	26	974,259	567,209
遞延稅項資產	35	138,039	241,192
非流動資產總值		8,284,956	7,227,261
流動資產			
發展中物業	19	6,481,298	4,450,136
持作出售已落成物業	24	1,064,592	606,079
貿易應收款項	25	388,350	172,368
預付款項、按金及其他應收款項	26	571,887	305,943
應收關連方款項	27	25,527	410,893
可收回稅項		83,830	33,832
受限制現金	28	678,069	191,884
已抵押存款	28	173,000	–
現金及現金等價物	28	2,277,221	1,887,478
流動資產總值		11,743,774	8,058,613
流動負債			
貿易應付款項	29	812,921	788,588
預收款項	30	2,806,387	1,473,005
其他應付款項及應計費用	31	1,334,638	759,802
計息銀行及其他貸款	32	2,111,571	1,406,736
應付關連方款項	27	70,250	81,124
應付稅項		727,884	913,569
流動負債總額		7,863,651	5,422,824
流動資產淨額		3,880,123	2,635,789
總資產減流動負債		12,165,079	9,863,050

綜合財務狀況表

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
總資產減流動負債		12,165,079	9,863,050
非流動負債			
其他應付款項	31	–	15,000
計息銀行及其他貸款	32	1,648,729	1,720,197
優先票據	33	3,195,049	1,953,506
金融衍生工具	34	31,637	–
遞延稅項負債	35	352,399	243,606
大修撥備	36	16,381	11,834
非流動負債總額		5,244,195	3,944,143
資產淨值		6,920,884	5,918,907
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	37	250,683	250,683
儲備	38	4,590,666	4,071,811
非控股權益		4,841,349	4,322,494
非控股權益		2,079,535	1,596,413
權益總額		6,920,884	5,918,907

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股	
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額	
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))								
於二零一一年一月一日	250,683	1,749,699	(173)	115,268	30	6,403	-	66,057	1,479,092	3,667,059	1,017,891	4,684,950	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	715,757	715,757	161,246	877,003	
年內其他全面收入/(虧損)：													
應佔共同控制實體其他全面收入	-	-	-	-	-	2,370	-	-	-	2,370	-	2,370	
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	7,227	-	-	-	7,227	-	7,227	
對沖海外業務投資的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(45,853)	-	-	(45,853)	-	(45,853)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	38,135	-	38,135	11,511	49,646	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	9,597	(45,853)	38,135	715,757	717,636	172,757	890,393	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	489,096	489,096	
收購非控股權益	-	-	62,089	-	-	-	-	-	-	62,089	(83,331)	(21,242)	
二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,290)	(124,290)	-	(124,290)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	71,773	-	-	-	-	(71,773)	-	-	-	
於二零一一年十二月三十一日	250,683	1,749,699*	61,916*	187,041*	30*	16,000*	(45,853)*	104,192*	1,998,786*	4,322,494	1,596,413	5,918,907	

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			總計	權益			
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備			保留溢利		
	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		
(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))									
於二零一二年一月一日	250,683	1,749,699*	61,916*	187,041*	30*	16,000*	(45,853)*	104,192*	1,998,786*	4,322,494	1,596,413	5,918,907	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	672,003	672,003	229,021	901,024	
年內其他全面收入/(虧損)：													
應佔共同控制實體其他全面虧損	-	-	-	-	-	(93)	-	-	-	(93)	-	(93)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(1,939)	-	-	-	(1,939)	-	(1,939)	
於共同控制實體清算時撥出	-	-	-	-	-	(4,286)	-	-	-	(4,286)	-	(4,286)	
於一項視同收購附屬公司時撥出	-	-	-	-	-	(9,850)	-	-	-	(9,850)	-	(9,850)	
對沖海外業務投資的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,042	-	-	1,042	-	1,042	
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	(51,182)	-	-	(51,182)	-	(51,182)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	13,124	-	13,124	3,018	16,142	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(16,168)	(50,140)	13,124	672,003	618,819	232,039	850,858	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,200	334,200	
收購非控股權益	-	-	(7,470)	-	-	-	-	-	-	(7,470)	(30)	(7,500)	
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913	913	
支付一間附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,000)	(84,000)	
二零一一年末期股息	-	(92,494)	-	-	-	-	-	-	-	(92,494)	-	(92,494)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	88,628	-	-	-	-	(88,628)	-	-	-	
於二零一二年十二月三十一日	250,683	1,657,205*	54,446*	275,669*	30*	(168)*	(95,993)*	117,316*	2,582,161*	4,841,349	2,079,535	6,920,884	

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣4,590,666,000元(二零一一年: 人民幣4,071,811,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量			
除稅前溢利		1,292,097	1,467,877
就下列各項作出調整：			
財務費用		93,323	130,872
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體	22	(1,018)	4,964
聯營公司		1,928	9,907
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益	6	(41,237)	–
利息收入	6	(29,984)	(57,086)
物業及設備項目撇銷	8	5,098	1,720
出售物業及設備項目收益淨額	6, 8	(93)	(3,218)
折舊	15	23,643	13,954
預付土地租金攤銷	17	47,925	48,259
投資物業公允值變動	16	(381,754)	(348,361)
無形資產攤銷	18	167	176
金融衍生工具虧損	7	13,729	–
		1,023,824	1,269,064
增添預付土地租金	17	(1,160,110)	(1,370,553)
發展中物業增加		(2,613,432)	(3,099,205)
在建工程合約增加	20	(33,208)	(253,407)
持作出售已落成物業減少		2,308,258	2,202,710
貿易應收款項增加		(215,982)	(145,261)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(781,980)	(284,214)
應收關連方款項減少/(增加)		(99,836)	1,901
貿易應付款項增加		23,829	345,132
預收款項增加/(減少)		1,136,641	(58,953)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		(245,854)	49,296
大修撥備增加	36	4,014	3,842
聯營公司之遞延收益	23	–	18,702
		(653,836)	(1,320,946)
已收利息		29,984	57,086
已付利息		(316,709)	(324,660)
已付中國企業所得稅		(203,840)	(139,042)
已付中國土地增值稅		(210,869)	(100,132)
		(1,355,270)	(1,827,694)
經營活動所用現金流量淨額		(1,355,270)	(1,827,694)

綜合現金流量表

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
經營活動所用現金流量淨額		(1,355,270)	(1,827,694)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	15	(12,493)	(62,140)
視同收購附屬公司	39	8,913	–
增添投資物業	16	(300,257)	(67,811)
出售物業及設備項目所得款項		767	6,529
自共同控制實體收取的股息		24,647	10,465
於共同控制實體的投資		–	(6,000)
應收共同控制實體及聯營公司款項減少／(增加)		363,432	(336,224)
受限制現金減少／(增加)		(393,062)	61,354
已抵押存款增加		(173,000)	–
原到期日多於三個月之定期存款減少／(增加)		41,000	(66,000)
投資活動所用現金流量淨額		(440,053)	(459,827)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款		1,254,725	2,000,000
優先票據發行開支		(26,129)	(50,575)
新增銀行及其他貸款		2,335,201	1,760,000
償還銀行及其他貸款		(1,919,597)	(1,344,972)
若干附屬公司非控股股東墊款增加		442,398	143,857
收購非控股權益		–	(34,042)
應付若干附屬公司一名非控股股東款項減少		(1,410)	(1,410)
非控股股東注資		334,200	489,096
應付關連方款項增加／(減少)淨額		(10,553)	4,005
支付股息	38	(92,494)	(124,290)
支付一間附屬公司非控股股東的股息		(84,000)	–
金融衍生工具結算		(5,858)	–
融資活動所得現金流量淨額		2,226,483	2,841,669
現金及現金等價物增加淨額		431,160	554,148
年初現金及現金等價物		1,821,478	1,268,891
匯率變動的影響淨額		(417)	(1,561)
年末現金及現金等價物		2,252,221	1,821,478
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		2,126,748	1,368,716
購入原到期日少於三個月之未經抵押定期存款		125,473	452,762
購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		25,000	66,000
財務狀況表所列之現金及現金等價物	28	2,277,221	1,887,478
減：購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		(25,000)	(66,000)
現金流量表所列之現金及現金等價物		2,252,221	1,821,478

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			
於一間附屬公司的投資	21	-	-
應收附屬公司款項	21	1,436,200	1,447,142
非流動資產總值		1,436,200	1,447,142
流動資產			
預付款項	26	299	646
應收附屬公司款項	21	3,354,311	2,150,681
現金及現金等價物	28	91,879	13,655
流動資產總值		3,446,489	2,164,982
流動負債			
其他應付款項及應計費用	31	128,331	97,405
應付附屬公司款項	21	1,056	815
計息銀行及其他貸款	32	72,388	-
流動負債總額		201,775	98,220
流動資產淨額		3,244,714	2,066,762
總資產減流動負債		4,680,914	3,513,904
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	314,746	-
優先票據	33	3,195,049	1,953,506
金融衍生工具	34	31,637	-
非流動負債總額		3,541,432	1,953,506
資產淨額		1,139,482	1,560,398
權益			
已發行股本	37	250,683	250,683
儲備	38(e)	888,799	1,309,715
權益總額		1,139,482	1,560,398

董事

董事

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

1. 公司資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於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「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

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」)(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)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權之日)起合併計算，並繼續合併至該等控制權終止之時為止。一切集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所引致之未變現盈虧及股息均於合併時全數抵銷。

即使會引致結餘為負數，附屬公司之全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)全面收益表之損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(如適當)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
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

除如下文對香港會計準則第12號之修訂的進一步闡釋外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產之修訂的主要影響如下：

香港會計準則第12號修訂本闡明以公允值計量之投資物業之遞延稅項之釐定，並引入可推翻推定，即以公允值計量之投資物業之遞延稅項，應以其賬面值透過出售而收回之基礎釐定。此外，該等修訂納入以往在香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第21號所得稅 — 重估非折舊資產的收回之規定，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，應以出售作為基礎計量。

以賬面值透過出售而收回之基礎而釐定之以公允值計量之投資物業之遞延稅項推定已被本集團推翻，因本集團持有投資物業之業務模式是旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售，故本集團持續採用透過使用收回資產所用稅率計量因其投資物業公允值變動而產生的遞延稅項負債。因此，採納有關修訂不會對本集團財務報表或業績表現產生任何影響。

財務報表附註

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的影響

本集團於該等財務報表並無應用以下已頒佈但尚未生效之新訂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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂 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	綜合財務報告 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 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號修訂	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 — 過渡指引之修訂 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(二零一一年)修訂	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) — 投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號呈列財務報告 — 呈列其他全面收益之項目之修訂 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)	獨立財務報告 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之投資 ²
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

有關預期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號修訂要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況的影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等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。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

二零零九年十一月頒佈的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：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

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號金融工具之現有撤銷確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定完全來自於香港會計準則第39號，惟指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇誌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。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合的實體。與香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號綜合 — 特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號指明綜合財務報告入賬之部份，其亦解決香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號提出之問題。根據已進行之初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有之投資產生任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第13號共同控制實體 — 合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營公司的權益之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

財務報表附註

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的影響(續)

於二零一二年七月，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號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，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之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合投資一間實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公平值計入損益入賬，而非予以綜合。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號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因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，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。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)及於二零一二年七月及十二月所頒佈之此等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。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13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及重估土地及樓宇)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修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)包括從基本改變以至簡單闡明及重新措辭之多項修訂。經修訂之準則就定額福利退休計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及定額福利計劃之披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採用香港會計準則第19號(二零一一年)。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，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年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。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。預期對本集團政策構成重大影響之該等修訂如下：

- (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。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告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告。

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。

- (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。該修訂刪除香港會計準則第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。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入本公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

合營公司

合營公司指本集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動的實體。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由本集團與其他人士擁有。

合營各方間的合營協議規定合營各方的注資、合營期及解散時變現資產的基準。合營公司營運的盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自的注資比例，或根據合營協議的條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘本集團/ 本公司直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘本集團/ 本公司對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制實體；
- (c) 倘本集團/ 本公司並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘本集團/ 本公司直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股權投資。

3. 主要會計政策(續)

共同控制實體

共同控制實體指由參與各方共同控制的合營公司，而任一參與方均不能單方面控制共同控制實體的經濟活動。

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法，按本集團分佔共同控制實體資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。若存有不相近之會計政策，本公司將作相應調整達至一致。本集團分佔共同控制實體收購後業績和儲備，分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。倘溢利攤分比率與本集團於該實體的股權比率不同，則所佔共同控制公司的收購後業績按議定的溢利攤分率釐定。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以本集團的共同控制實體的投資為限。因收購共同控制實體而產生的商譽亦計入本集團於共同控制實體的權益內。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外而由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。

本集團於聯營公司的權益乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。若存有不相近之會計政策，本公司將作相應調整達至一致。本集團所佔聯營公司收購後的業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以本集團的聯營公司的權益為限。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向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本權益的總和。於各業務合併中，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，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平價值重新計量，而任何收益或虧損於全面收益表之損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內一項資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並確認於全面收益表之損益中或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平價值，於評估後其差額將於全面收益表之損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

3. 主要會計政策(續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入全面收益表內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

- (a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

- (b) 該方為符合下列條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (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) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為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連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員。

3. 主要會計政策(續)

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。所使用的主要折舊年率如下：

融資租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20%(取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

收益於發展完成後方會確認。已向買方就於發展完成前的發展中預售物業收取及應收取的銷售按金/ 分期付款列為流動負債。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

3. 主要會計政策(續)

服務特許權安排(續)

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

無形資產(商譽除外)(續)

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在全面收益表入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在全面收益表確認。

租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按租賃最低應付租金之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業、廠房及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自全面收益表中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表的損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產根據香港會計準則第39號所界定的範圍分類為按公允值計入損益的金融投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產或指定為實際對沖的對沖工具的衍生工具(視情況而定)。本集團於初步確認時釐定金融資產的分類。當金融資產初步確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則以公允值加交易成本計算。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收關連方款項、按金及貿易及其他應收款項，劃分為貸款及應收款項並入賬。

期後計量

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表內列為其他收入及收益。貸款及應收款項的減值所產生的虧損分別於全面收益表內之財務費用及其他開支確認。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

終止確認金融資產

在以下情況須解除確認金融資產(或金融資產或同類金融資產組別(倘適用)的一部份)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；或(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產擁有權的風險及回報，以及其程度。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則按本集團持續涉及資產的程度確認資產。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

持續涉及指已轉讓資產的擔保，按資產原面值及本集團或須償還的最高代價兩者的較低者計算。

金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。只有在其初始確認後發生一個或多個事件(發生的「損失事件」)致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，並且該影響金額可以可靠預測時，則表明有客觀證據表明該資產發生了減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，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，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)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，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

3. 主要會計政策(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬的金融資產(續)

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於全面收益表之損益確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有應屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則對貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先期確認的減值虧損。倘於其後收回撇清，該項收回將計入全面收益表內之其他開支。

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或融資，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、金融衍生工具、計息銀行及其他貸款以及優先票據。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

金融負債(續)

貸款及融資

於初步確認後，計息銀行貸款及其他借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在綜合全面收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入全面收益表損益的融資成本內。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密必關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於全面收益表的盈虧中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於全面收益表的盈虧中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求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的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行財務直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

3. 主要會計政策(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之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付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具之公允值

在活躍市場交易之金融工具之公允值參考市場報價或者交易商報價(好倉買入價及淡倉賣出價)而定，且不扣除任何交易成本。

衍生金融工具及對沖會計

初始確認及其後計量

本集團使用如遠期貨幣合約等衍生金融工具對沖其外幣風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公允值初始確認，並隨後按公允值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公允值為負數時列賬為負債。

衍生工具公允值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入全面收益表損益賬，惟現金流量對沖之有效部份乃在其他全面收入確認除外。

就對沖會計法而言，對沖分類為：

- 現金流量對沖，倘其用作對沖現金流量變動風險，有關風險為與一項已確認資產或負債之外幣風險相關之特定風險；或
- 海外業務淨投資對沖。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

衍生金融工具及對沖會計(續)

初始確認及其後計量(續)

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允值或現金流量變動的程度。此類對沖在抵銷該等公允值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

符合對沖會計法嚴格標準的對沖按以下方式列賬：

現金流量流沖

對沖工具盈虧中屬於有效對沖的部份，直接確認為對沖儲備中的其他全面收入，屬於無效對沖的部份，計入當期全面收益表損益賬為其他開支。

當對沖交易影響當期損益，例如當對沖財務收入或財務開支列賬，已列入其他全面收入的金額會轉撥至全面收益表損益賬。

淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在全面收益表的損益確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至全面收益表的損益。

流動與非流動分類

指定及屬於有效對沖工具的衍生工具，與相關對沖項目的分類一致。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部份及非流動部份。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入全面收益表的損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

3. 主要會計政策(續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認。

土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據土地開發合約，待每幅地塊所需的建設及發展工程完成後，本集團將有權得到南安政府通過公開拍賣出售相關地塊所得的全部銷售所得款項。

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及發展工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

土地開發合約(續)

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團應佔南安政府出售相關地塊所得款項的收益工程，減除直至完成的成本及根據當時市況出售地塊所得收益變現將產生的成本。

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在全面收益表的損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表的損益扣除。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

3. 主要會計政策(續)

外幣

財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於全面收益表之損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於全面收益表之損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益表重歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或盈虧確認)。

若干中國境外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為本公司的呈列貨幣，其全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在全面收益表的損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約，本集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售（或根據融資租賃單獨租出），本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業—不論在建或已落成—均須於各報告期末重新估值。

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號所得稅稅項所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

應收貿易賬款及其他應收款準備

本集團的呆賬準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

大修撥備

本集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時本集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益及業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

於年內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益

收益亦是本集團的營業收入，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益		
物業銷售	3,522,162	3,680,800
租金收入總額	65,356	58,721
物業管理費	49,140	30,827
	3,636,658	3,770,348
其他收入及收益		
銀行利息收入	29,984	57,086
提供建築服務	–	20,160
匯兌收益淨額(附註8)	10,684	16,799
出售物業及設備項目收益淨額	93	3,218
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益	41,237	–
其他	15,629	10,354
	97,627	107,617

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	456,639	425,361
須於五年後償還的銀行貸款利息	–	785
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註36)	533	344
金融衍生工具虧損	13,729	–
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	470,901	426,490
減：資本化的利息	(363,849)	(295,618)
	107,052	130,872

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售物業成本		2,314,988	2,202,710
已提供服務成本		36,868	24,753
折舊	15	23,643	13,954
預付土地租金攤銷	17	47,925	48,259
無形資產攤銷*	18	167	176
大修撥備	36	4,014	3,842
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		2,620	4,212
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		372	217
核數師酬金		2,630	2,430
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		105,101	89,941
退休金計劃供款		9,901	9,489
減：資本化的金額		(22,796)	(20,955)
		92,206	78,475
物業及設備項目撇銷**	15	5,098	1,720
出售物業及設備項目收益淨額		(93)	(3,218)
換算優先票據所產生的匯兌差額		15,957	94,264
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務投資的匯兌差額		1,042	(45,853)
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	34	(19,545)	—
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		(2,546)	48,411
其他匯兌差額淨額	6	(10,684)	(16,799)
匯兌差額淨額		(13,230)	31,612

* 年內無形資產攤銷計入綜合全面收益表的「銷售成本」內。

** 此項目於年內計入本集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
袍金	780	796
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,330	5,400
業績相關酌情花紅	4,913	4,533
退休福利計劃供款	56	50
	10,299	9,983
	11,079	10,779

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	195	-	-	-	195
呂鴻德先生	195	-	-	-	195
戴亦一先生	195	-	-	-	195
	585	-	-	-	585

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事 (續)

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元			
二零一一年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	199	-	-	-	199
呂鴻德先生	199	-	-	-	199
戴亦一先生	199	-	-	-	199
	597	-	-	-	597

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一一年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元			
二零一二年					
執行董事：					
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,171	1,464	11	2,646
陳元來先生	-	976	952	11	1,939
鄭曉樂先生	-	976	952	11	1,939
李維先生	-	976	813	11	1,800
劉志傑先生*	-	327	-	3	330
黃攸權先生	-	904	732	9	1,645
非執行董事：					
馮家彬先生**	195	-	-	-	195
	195	5,330	4,913	56	10,494

* 劉志傑先生於二零一二年五月十日起退任本公司執行董事。

** 馮家彬先生於二零一三年一月六日起辭任本公司非執行董事。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一一年					
執行董事：					
黃朝陽先生	-	1,196	1,196	10	2,402
陳元來先生	-	996	775	10	1,781
鄭曉樂先生	-	996	775	10	1,781
李維先生	-	996	664	9	1,669
劉志傑先生	-	608	524	4	1,136
黃攸權先生	-	608	599	7	1,214
非執行董事：					
馮家彬先生	199	-	-	-	199
	199	5,400	4,533	50	10,182

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一一年：無)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中四名(二零一一年：四名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。餘下一名(二零一一年：一名)非董事最高薪酬人士的年內薪酬詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	976	996
業績相關酌情花紅	813	664
退休福利計劃供款	11	—
	1,800	1,660

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數及酬金如下：

	二零一二年	二零一一年
人民幣 1,500,001 元至人民幣 2,000,000 元	1	1

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一一年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	90,171	411,302
中國土地增值稅	92,301	278,139
	182,472	689,441
遞延(附註35)	208,601	(98,567)
年內稅項開支總額	391,073	590,874

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了(其中包括但不限於)將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。根據於二零零七年十二月二十六日頒佈的「國發[2007]第39號」，就本集團於廈門及深圳的附屬公司(於二零零八年一月一日之前享受15%的優惠企業所得稅稅率)而言，稅率將於五年內過渡至25%，其中二零零八年為18%、二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%及二零一二年為25%。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

11. 稅項開支 (續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定/ 適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	1,292,097	1,467,877
按不同司法權區的法定/ 適用稅率計算	344,376	392,854
特定城市的較低稅率	(82,550)	(68,910)
本集團中國附屬公司可分配利潤10%預扣稅項的影響	-	(7,304)
共同控制實體及聯營公司應佔溢利及虧損	(4,112)	4,274
毋須課稅的收入	(7,812)	(4,868)
不可扣稅的開支	31,783	45,063
運用過往期間的稅項虧損	-	(9,949)
未確認的稅項虧損	23	1,743
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	36,097	30,327
土地增值稅	92,301	278,139
土地增值稅的稅務影響	(19,033)	(70,495)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	391,073	590,874

二零一二年分佔共同控制實體及聯營公司的應佔稅項抵免分別為人民幣7,892,000元(二零一一年：稅項支出人民幣7,412,000元)及人民幣5,488,000元(二零一一年：稅項支出人民幣416,000元)，已計入綜合全面收益表的「分佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損人民幣95,014,000元(二零一一年：人民幣163,577,000元)已計入本公司財務報表(附註38(e))。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

13. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
擬派末期股息—無(二零一一年：每股普通股港幣4分)	—	92,494
	—	92,494

本公司於二零一二年五月二十五日派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣4分，合共人民幣92,494,000元。

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股(二零一一年：2,853,200,000股)計算(附註37)。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該等年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日					
於二零一二年一月一日：					
成本	73,495	30,638	19,463	80,111	203,707
累計折舊	(7,961)	(12,152)	(10,072)	(13,549)	(43,734)
賬面淨值	65,534	18,486	9,391	66,562	159,973
於二零一二年一月一日扣除累計折舊					
添置	-	3,107	4,876	4,510	12,493
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	751	1,062	1,813
折舊	(2,803)	(4,644)	(4,618)	(11,578)	(23,643)
撇銷	(1,037)	(3,874)	(187)	-	(5,098)
出售	-	-	(674)	-	(674)
於二零一二年十二月三十一日扣除累計折舊	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
於二零一二年十二月三十一日：					
成本	72,385	29,871	24,229	85,683	212,168
累計折舊	(10,691)	(16,796)	(14,690)	(25,127)	(67,304)
賬面淨值	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 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	73,989	30,207	16,869	24,325	145,390
累計折舊	(5,572)	(7,757)	(7,144)	(9,307)	(29,780)
賬面淨值	68,417	22,450	9,725	15,018	115,610
於二零一一年一月一日扣除累計折舊	68,417	22,450	9,725	15,018	115,610
添置	-	2,267	3,653	56,220	62,140
由持作出售已落成物業轉入	1,208	-	-	-	1,208
折舊	(2,389)	(4,395)	(2,928)	(4,242)	(13,954)
撤銷	-	(1,578)	(142)	-	(1,720)
出售	(1,702)	(258)	(917)	(434)	(3,311)
於二零一一年十二月三十一日扣除累計折舊	65,534	18,486	9,391	66,562	159,973
於二零一一年十二月三十一日：					
成本	73,495	30,638	19,463	80,111	203,707
累計折舊	(7,961)	(12,152)	(10,072)	(13,549)	(43,734)
賬面淨值	65,534	18,486	9,391	66,562	159,973

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣54,061,000元(二零一一年：人民幣62,412,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行貸款(附註41)。

本集團位於香港的中期租約包括物業及設備，其賬面淨值為人民幣7,105,000元(二零一一年：人民幣7,920,000元)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

16. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	1,311,000	85,000	1,396,000
添置	–	67,811	67,811
由持作出售已落成物業轉入	6,041	–	6,041
由發展中物業轉入	–	36,787	36,787
公允值調整收益淨額	82,959	265,402	348,361
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	1,400,000	455,000	1,855,000
添置	32,000	268,257	300,257
結轉	320,224	(320,224)	–
由預付土地租金轉入	–	241,687	241,687
由發展中物業轉入	–	75,302	75,302
公允值調整收益淨額	22,776	358,978	381,754
於二零一二年十二月三十一日	1,775,000	1,079,000	2,854,000

本集團所有位於中國的投資物業均為中期租約。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一二年十二月三十一日重新估值為人民幣2,854,000,000元(二零一一年：人民幣1,855,000,000元)。

已落成投資物業的公允值乃以現有租約所得收入淨額資本化為基準，並考慮該等物業可能產生的復歸收入，或參考可比較市場交易得出。在建投資物業的公允值乃根剩餘法釐定。使用剩餘法對在建投資物業進行估值須考慮與發展過程有關的重大風險，包括但不限於建設及出租風險。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,539,000,000元(二零一一年：人民幣1,559,000,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的銀行貸款(附註41)。

本集團的投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生所控制之公司，進一步詳情概要載於附註42(a)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

17. 預付土地租金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	2,975,405	1,653,111
添置	1,160,110	1,370,553
視同收購附屬公司	275,984	–
轉至發展中物業	(1,807,534)	–
轉至投資物業	(241,687)	–
年內已確認	(47,925)	(48,259)
於十二月三十一日賬面淨值	2,314,353	2,975,405
預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	(50,400)	(65,095)
非流動部份	2,263,953	2,910,310

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
長期租約	1,006,725	2,159,670
中期租約	1,307,628	815,735
	2,314,353	2,975,405

於二零一二年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣554,092,000元（二零一一年：人民幣797,707,000元）的若干租賃土地，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註41）。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

18. 無形資產

	特許經營權	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	4,486	4,662
年內確認攤銷	(167)	(176)
於十二月三十一日	4,319	4,486
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(542)	(375)
賬面淨值	4,319	4,486

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司（「海峽體育中心」）與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

該項服務特許權安排涉及本集團（作為經營人）(i) 支付特定金額（作為代價），以獲取該等設施的特許經營權；(ii) 於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii) 有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構（作為授予人）將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

19. 發展中物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	6,481,298	4,450,136
超過正常營運週期後列作非流動資產	1,261,631	899,644
	7,742,929	5,349,780
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	3,291,768	1,964,620
一年後	3,189,530	2,485,516
	6,481,298	4,450,136

本集團所有發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

於二零一二年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣3,840,727,000元（二零一一年：人民幣4,435,515,000元）的若干發展中物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註41）。

20. 在建工程合約

	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	279,864	26,457
增加	33,208	253,407
於十二月三十一日	313,072	279,864

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的全部銷售所得款項。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

20. 在建工程合約 (續)

相關地塊開發於二零一零年動工，預計於二零一五年或以後年度相繼完成。

在建合同代表跟土地開發合同相關發生所產生的建造成本、材料、用品、借款費用等屬於該土地開發合同之成本。

21. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市投資，按成本	-	-
應收附屬公司款項	1,436,200	1,447,142
	1,436,200	1,447,142

已計入在本公司流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘於二零一二年十二月三十一日的賬面值與其公允值相若。

已計入上述附屬公司投資的向附屬公司墊款為無抵押，免息及無固定還款期。本公司董事認為，該等墊款為附屬公司的准股權性貸款。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 ^o	英屬處女島	1美元	100	-	投資控股
中駿置業國際有限公司 ^o	香港	10,000港元	-	100	投資控股
渤海國際投資集團有限公司 ^{^o}	香港	10,000港元	-	100	投資控股
鵬得投資有限公司 ^o	英屬處女島	1美元	-	100	投資控股
廈門中駿集團有限公司 ^{**}	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及買賣 建築材料
廈門冠駿航空倉儲服務有限公司 [*]	中國	50,000,000元人民幣	-	100	物業投資
北京世界城物業管理有限公司 ^{**}	中國	50,000,000元人民幣	-	100	物業管理
唐山中駿房地產開發有限公司 [*]	中國	100,000,000元人民幣	-	100	物業發展
南安駿杰房地產開發有限公司 [*]	中國	100,000,000元人民幣	-	80	物業發展

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京都市聖景房地產開發有限公司 *	中國	10,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
漳州龍文華港房地產發展有限公司 *	中國	100,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
北京京匯房地產開發有限公司 **^	中國	100,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
泉州駿景房地產開發有限公司 *	中國	200,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
中駿(泉州)房地產開發有限公司 *	中國	315,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
南安市華景房地產開發有限公司 *	中國	70,000,000 元人民幣	-	100	物業發展
深圳泛亞房地產開發有限公司 **	中國	160,000,000 港元	-	63.2	物業發展

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
福建泰景建設有限公司 *	中國	59,720,000元人民幣	–	100	物業建築
山西源宏房地產開發有限公司 *	中國	100,000,000元人民幣	–	90	物業發展
廈門中駿天峰房地產有限公司 ***	中國	240,000,000元人民幣	–	60	物業發展
福建省海峽西岸投資有限公司 *	中國	700,000,000元人民幣	–	58	物業發展
泉州市海峽體育中心有限公司 *	中國	300,000,000元人民幣	–	58	營運及管理體育 及文娛設施
福建中駿海灣建設開發有限公司 ***	中國	103,250,000美元	–	38.25	土地開發前期 工作

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
鞍山中駿房地產開發有限公司 ***	中國	370,940,000元人民幣	-	70	物業發展
廈門駿翔和信房地產有限公司 **®	中國	150,000,000元人民幣	-	100	物業發展
泉州市浦西三號置業有限公司 ***	中國	900,000,000元人民幣	-	34	物業發展
廈門駿友房地產開發有限公司 **	中國	340,000,000元人民幣	-	100	物業發展
南安駿宏房地產開發有限公司 *	中國	150,000,000元人民幣	-	80	物業發展
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司 **	中國	205,000,000元人民幣	-	45	物業發展

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
石獅駿德房地產開發有限公司*	中國	200,000,000元人民幣	-	60	物業發展
三河市恒美房地產有限公司*	中國	100,000,000元人民幣	-	55	物業發展
廈門輝宏達投資有限公司**	中國	301,000,000元人民幣	-	65	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司

*** 根據中國法律註冊為中外合資企業

^ 於二零一二年十二月三十一日，公司之股本權益抵押於銀行以取得貸款人民幣8,043,000元(二零一一年：人民幣24,313,000元)(附註32)。

⊙ 根據本集團與該等附屬公司的非控股股東訂立的有關分包及股份轉讓協議，本集團自有關協議日期以來，有權透過向非控股股東支付分包費及就各有關附屬公司非控股股東貢獻資本的代價而獲取該等附屬公司的所有業績及資產並須償還其所有負債。當本集團繳付所有分包費及代價時，有關非控股股東權益的合法擁有權將由非控股股東讓予本集團。因此，有關非控股股東權益被視為本集團於有關協議的日期所收購。

◦ 於二零一二年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為人民幣2,000,000,000元二零一一年優先票據及200,000,000美元二零一二年優先票據的抵押(二零一一年：人民幣2,000,000,000元二零一一年優先票據)(附註33)。

ˆ 於二零一二年十二月三十一日，該等公司的若干股本權益已抵押予「基金投資者」(定義於附註32)以取得授予本集團的其他貸款人民幣261,000,000元(附註32)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

22. 於共同控制實體的投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分佔資產淨額	117,387	145,396
應收共同控制實體款項	161,759	139,287
	279,146	284,683

應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
中益國際投資集團有限公司	普通股 140,000,000 港元	香港	49 ⁽¹⁾	投資控股
泉州遠航房地產開發有限公司 *	註冊資本 150,000,000 元人民幣	中國	49 ⁽¹⁾	物業發展及投資
保利武夷(香港)開發建設有限公司	普通股 10,000 港元	香港	50	投資控股
廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司 *	註冊資本 30,000,000 元人民幣	中國	20	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，本集團有權享有於該等實體董事會上 50% 的投票權。

所有上述於共同控制實體的投資均由本公司的附屬公司持有。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

22. 於共同控制實體的投資(續)

下表列示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
分佔共同控制實體的資產及負債：		
非流動資產	252,069	210,360
流動資產	502,779	321,358
流動負債	(523,244)	(294,471)
非流動負債	(114,217)	(91,851)
資產淨額	117,387	145,396
分佔共同控制實體的業績：		
收益	8,897	40,420
其他收入	2,615	1,280
開支總額	11,512	41,700
稅項	(18,386)	(39,252)
除稅後溢利／(虧損)	7,892	(7,412)
	1,018	(4,964)

23. 於聯營公司的投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分佔資產淨額	51,673	43,602
遞延收益	-	(18,702)
	51,673	24,900

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

23. 於聯營公司的投資(續)

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
泉州寶興房地產開發有限公司*	註冊資本 48,000,000元人民幣	中國	30	物業發展
華耀投資有限公司	普通股100港元	香港	20	投資控股
廈門大友富置業顧問有限公司**	註冊資本 3,000,000港元	中國	20	物業代理

* 根據中國法律註冊為有限公司

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司

本集團於聯營公司的所有股權均由本公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務資料內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示按100%基準摘錄自本集團聯營公司財務報表的財務資料概要：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產	193,448	997,076
負債	(18,889)	(847,862)
收入	14,648	7,217
溢利／(虧損)	21,938	(21,056)

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

24. 持作出售已落成物業

本集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按長期租約持有。所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零一二年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣547,710,000元(二零一一年：人民幣440,995,000元)的若干持作出售已落成物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註41)。

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有應收貿易賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	383,980	159,644
逾期一至六個月	1,305	8,518
逾期七至十二個月	979	2,193
逾期超過一年	2,086	2,013
	388,350	172,368

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
預付款項(附註)	1,175,665	710,525	299	646
按金	307,405	107,056	–	–
其他應收款項	63,076	55,571	–	–
	1,546,146	873,152	299	646
非流動部份	(974,259)	(567,209)	–	–
流動部份	571,887	305,943	299	646

附註：於二零一二年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣924,259,000元(二零一一年：人民幣517,209,000元)。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收關連方款項：		
由黃先生控制的公司	531	–
共同控制實體	24,489	110,713
聯營公司	507	300,180
	25,527	410,893
應付關連方款項：		
由黃先生控制的公司	–	321
共同控制實體	18,182	18,182
聯營公司	52,068	62,621
	70,250	81,124

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項(續)

除去年應收聯營公司人民幣100,000,000元按年利率9%計息及於一年內到期外，該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。應收／應付關連方結餘款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。

28. 現金及現金等價物及受限制現金及已抵押存款

	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
現金及銀行結餘	2,977,817	1,560,600	91,879	13,655
定期存款	150,473	518,762	—	—
減：受限制現金(附註)	(678,069)	(191,884)	—	—
已抵押存款(附註)	(173,000)	—	—	—
現金及現金等價物	2,277,221	1,887,478	91,879	13,655

附註：

- 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。該等按金僅可在取得相關地方政府批文後用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一二年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣599,581,000元(二零一一年：人民幣103,163,000元)。
- 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一二年十二月三十一日，該等按金為人民幣15,468,000元(二零一一年：人民幣4,991,000元)。
- 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一二年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,220,000元(二零一一年：9,940,000元)。
- 除附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入若干金額作為公共維護基金的擔保按金，或存入特定銀行戶口的貸款的用途受到限制。於二零一二年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣56,800,000元(二零一一年：人民幣73,790,000元)。
- 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度(附註41)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

28. 現金及現金等價物及受限制現金 (續)

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣2,373,094,000元(二零一一年：人民幣2,002,463,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，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。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

29. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	799,618	772,566
一年以上	13,303	16,022
	812,921	788,588

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

30. 預收款項

預收款項是指本集團於年內的已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用

	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		236,027	149,445	–	–
應計費用		153,529	120,470	120,460	97,405
應付若干附屬公司少數股東款項	(a)	22,500	16,410	–	–
若干附屬公司少數股東墊款	(b)	809,970	348,872	–	–
金融衍生工具	34	7,871	–	7,871	–
其他應付款項		104,741	139,605	–	–
		1,334,638	774,802	128,331	97,405
非流動部份		–	(15,000)	–	–
流動部份		1,334,638	759,802	128,331	97,405

附註：

- (a) 結餘為免息，惟人民幣15,000,000元於二零一二年十二月三十一日(二零一一年：人民幣15,000,000元)按6.00%的年利率(即中國人民銀行提供的一年期借款利率)(二零一一年：年利率為6.56%)計息。
- (b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。於二零一二年十二月三十一日本集團的應計費用、其他應付款項及與若干附屬公司非控股股東結餘的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款

本集團

	二零一二年			二零一一年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	2.50-8.00	2013	1,738,381	2.50-8.53	2012	878,433
長期銀行貸款的流動部份 — 有抵押	6.46-8.32	2013	373,190	5.99-8.65	2012	378,303
其他貸款 — 有抵押	-	-	-	10.00	2012	150,000
			2,111,571			1,406,736
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	6.10-8.32	2014-2017	1,275,956	5.99-8.65	2013-2017	1,720,197
其他貸款 — 有抵押	10.50-13.50	2014-2015	372,773	-	-	-
			1,648,729			1,720,197
			3,760,300			3,126,933

本公司

	二零一二年			二零一一年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	3.65	2013	72,388	-	-	-
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	6.10	2015	314,746	-	-	-
			387,134			-

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款(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：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	2,111,571	1,256,736	72,388	—
第二年	914,125	1,382,690	78,687	—
第三至五年(包括首尾兩年)	361,831	321,590	236,059	—
長於五年	—	15,917	—	—
	3,387,527	2,976,933	387,134	—
應償還其他貸款：				
一年內	—	150,000	—	—
第二年	352,773	—	—	—
第三至五年(包括首尾兩年)	20,000	—	—	—
	372,773	150,000	—	—
	3,760,300	3,126,933	387,134	—

附註：

- (a) 本集團的若干銀行貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註41披露。
- (b) 本集團的若干銀行貸款共人民幣8,043,000元(二零一一年：人民幣24,313,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押(附註21)。
- (c) 除於二零一二年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款人民幣493,727,000元(二零一一年：人民幣31,432,000元)以港元列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- (d) 於報告期末，所有貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他貸款的賬面值與其公允值相若。
- (e) 於二零一一年十二月三十一日，本集團的若干銀行貸款共人民幣99,000,000元由本集團之聯營公司的土地使用權作抵押。
- (f) 本集團的若干銀行貸款人民幣314,746,000元由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。
- (g) 本集團若干從事房地產項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一二年十二月三十一日合共人民幣261,000,000元的基金投資因此分類為本集團綜合財務報表的其他貸款。基金投資亦由該等附屬公司的股本權益作為抵押(附註21)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

33. 優先票據

本集團及本公司

	二零一二年				二零一一年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一一年優先票據	人民幣2,000*	10.50	2016	1,966,163	人民幣2,000	10.50	2016	1,953,506
二零一二年優先票據	200美元	11.50	2017	1,228,886	-	-	-	-
				3,195,049				1,953,506

* 二零一一年優先票據以人民幣列值及以美元結算，按年利率10.5%計息，利息每半年於期末支付。

按本公司與二零一一年及二零一二年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價（本金額加適用溢價）加截至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一一年及二零一二年優先票據。

優先票據由本公司若干附屬公司股本權益的股本權益作為抵押（附註21）。

由於二零一一年及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一二年十二月三十一日確認該公允值。

34. 金融衍生工具

	本集團及本公司 負債	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期合約	39,508	-
減：分類為非流動的部份	(31,637)	-
流動的部分（附註31）	7,871	-

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）訂立若干交叉貨幣利率掉期合約（「掉期合約」），以對沖二零一一年優先票據產生的外匯風險。掉期合約餘額視乎外匯遠期利率變動而變更。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

34. 金融衍生工具(續)

現金流量對沖

於二零一二年十二月三十一日，未結算掉期合約的名義本金總額為人民幣2,000,000,000元，人民幣兌美元的固定匯率為6.6341，固定息率介乎12.0%至12.2%。

該等掉期合約的條款經各方磋商，以配合二零一一年優先票據的條款。二零一一年優先票據的現金流量對沖被評為非常有效及對沖儲備中包括的現金流量對沖公允值淨虧損為人民幣31,637,000元，詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
計入對沖儲備的公允值總虧損	31,637	—
於綜合全面收益表之匯兌虧損之重分類調整(附註8)	19,545	—
現金流量對沖的變動淨額	51,182	—

35. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	代扣稅項 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	7,304	213,304	220,608
扣自/(計入)年內全面收益表損益賬	(7,304)	87,091	79,787
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	—	300,395	300,395
視同收購附屬公司(附註39)	—	9,397	9,397
扣自年內全面收益表損益賬	—	94,152	94,152
二零一二年十二月三十一日	—	403,944	403,944

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	4,346	50,129	-	65,152	119,627
計入/(扣自)年內全面收益表損益賬	30,361	49,697	131,727	(33,431)	178,354
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	34,707	99,826	131,727	31,721	297,981
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	-	6,052	6,052
計入/(扣自)年內全面收益表損益賬	13,973	(23,824)	(104,725)	127	(114,449)
於二零一二年十二月三十一日	48,680	76,002	27,002	37,900	189,584

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	138,039	241,192
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	352,399	243,606

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

35. 遞延稅項(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國產生的未動用稅項虧損約人民幣167,421,000元(二零一一年：人民幣143,060,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷稅項虧損，故本集團並未就人民幣15,822,000元(二零一一年：人民幣16,175,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、共同控制實體及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一二年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一二年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣2,064,575,000元(二零一一年：人民幣1,489,233,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

36. 大修撥備

根據經營權協議，本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

36. 大修撥備 (續)

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	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	11,834	7,648
添加撥備	4,014	3,842
因時間流逝所產生之貼現金額(附註7)	533	344
於十二月三十一日	16,381	11,834

37. 股本

股份

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股普通股	285,320,000	285,320,000
相當於人民幣千元	250,683	250,683

本公司的股份於年內並無任何變動。

購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃的合資格參與人包括本集團僱員(包括董事)。根據計劃，可發行合共285,320,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內不得認購超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。自採納計劃之日起，概無根據計劃授出任何購股權。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第64頁和第65頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

(e) 本公司

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日		1,749,699	-	(68,756)	130,615	1,811,558
年內全面虧損總額		-	-	(78,180)	(299,373)	(377,553)
二零一零年末期股息		-	-	-	(124,290)	(124,290)
於二零一一年十二月三十一日		1,749,699	-	(146,936)	(293,048)	1,309,715
年內全面虧損總額		-	-	(8,386)	(268,854)	(277,240)
現金流量對沖		-	(51,182)	-	-	(51,182)
二零一一年末期股息	13	(92,494)	-	-	-	(92,494)
於二零一二年十二月三十一日		1,657,205	(51,182)	(155,322)	(561,902)	888,799

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

39. 業務合併

截至二零一二年十二月三十一日止年度

視為收購附屬公司

於二零一二年八月三十一日，本集團與本集團當時擁有45%權益的聯營公司鴻富投資有限公司(「鴻富」)其中一名股東就其於鴻富董事會的權力付託予本集團達成協議(「管理協議」)。簽訂管理協議後，本集團有權控制鴻富的財務及營運政策。因此，鴻富成為本集團擁有45%權益的附屬公司。鴻富及其附屬公司(「鴻富集團」)主要於中國大陸從事房地產發展。

鴻富集團於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	收購時確認之 公允值 人民幣千元
物業及設備	15	1,813
預付土地租金		270,593
發展中物業		450,407
預付款項、按金及其他應收款項		11,100
可收回稅項		3,404
受限制現金		93,123
現金及銀行結餘		8,913
貿易應付款項		(504)
預收款項		(196,741)
其他應付款項		(319,103)
計息銀行及其他貸款		(318,000)
遞延稅項負債	35	(3,345)
非控股權益		(913)
可識別淨資產公允值總額		747
於聯營公司的投資重分類		(747)
		-

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

39. 業務合併(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

視為收購附屬公司(續)

就收購鴻富集團之現金流量分析如下：

	人民幣千元
收購之現金及銀行結餘	8,913
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	8,913

年內所收購附屬公司之業績對本集團於該年度之綜合收益或溢利並無重大影響。

40. 財務擔保合約

於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	2,877,392	2,338,262

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

40. 財務擔保合約(續)

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	75,804	17,802

41. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款(附註28)	173,000	—
物業及設備(附註15)	54,061	62,412
投資物業(附註16)	2,539,000	1,559,000
預付土地租金(附註17)	554,092	797,707
發展中物業(附註19)	3,840,727	4,435,515
持作出售已落成物業(附註24)	547,710	440,995
	7,708,590	7,295,629

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

42. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租賃期介乎一至十五年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	21,767	19,409
第二至第五年，包括首尾兩年	-	402
	21,767	19,811

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至五年。

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	624	1,647
第二至第五年，包括首尾兩年	18	2,989
	642	4,636

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

43. 資本承擔

除上文附註42(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業及自用物業的資本性開支	2,759,219	1,960,821

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業及 預付土地租金的資本性開支	54,056	219,931

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

44. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	12,755	—
董事家庭成員	(i)	2,665	7,990
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	2,054	1,765
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	1,075	266
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	7,030	4,185
來自聯營公司的利息收入	(iv)	—	2,700
提供建築服務予一間聯營公司	(v)	—	20,160

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

44. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
 - (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
 - (iii) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎0.9%至1.2%的費用收取。
 - (iv) 向聯營公司借貸產生的利息收入乃按其結欠本金的年利率9%收取。
 - (v) 建築服務收入的條款乃經雙方共同協定。
- (b) 於去年內，本集團的一間聯營公司以土地使用權為本集團若干銀行貸款共人民幣99,000,000元作抵押。
- (c) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)及(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

45. 按類別劃分的金融工具

除金融衍生工具以公允值計量外，本公司及本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的其他金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

46. 公允值及公允值層級

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公允值：

- 第一層級：公允值乃按相同資產或負債於活躍市場所得之報價(未經調整)計量
- 第二層級：公允值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允值有直接或間接重大影響的數據均為可觀察數據
- 第三層級：公允值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允值有重大影響的數據乃不是基於可觀察的市場數據(不可觀察數據)而定

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

46. 公允值及公允值層級(續)

按公允值計量的負債：

本集團及本公司

於二零一二年十二月三十一日

	第一層級 人民幣千元
金融衍生工具	39,508

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何按公允值計量的金融負債。

47. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、優先票據、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

本集團於現在及整個回顧年度的政策均為不進行金融工具買賣。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一二年		
人民幣	150	(38,697)
港元	150	(7,406)
人民幣	(150)	38,697
港元	(150)	7,406
二零一一年		
人民幣	150	(37,168)
港元	150	(486)
人民幣	(150)	37,168
港元	(150)	486

外幣風險

本集團全部營業收入和絕大部份經營開支均以人民幣計值，而人民幣為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國附屬公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購入外匯以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資的能力)而取得所需外幣的能力。

本集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收/應付關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款/以人民幣計值之優先票據)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

為減低人民幣與外幣匯率變動的影響，本集團為其中國業務集資的銀行及其他貸款大部份以人民幣計值。

本集團於本年內已訂立掉期合約，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末人民幣兌港元匯率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。

	匯率 增加/(減少)	對除稅前 溢利的影響 人民幣千元
二零一二年		
若港元兌人民幣貶值	5%	(2)
若港元兌人民幣升值	(5%)	2
二零一一年		
若港元兌人民幣貶值	5%	(50,234)
若港元兌人民幣升值	(5%)	50,234

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註40。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	二零一二年				總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	2,338,376	1,385,026	396,259	-	4,119,661
優先票據	354,293	354,293	4,002,606	-	4,711,192
應付貿易款項	812,921	-	-	-	812,921
計入其他應付款項及 應計費用內的金融負債	1,326,767	-	-	-	1,326,767
應付關連方款項	70,250	-	-	-	70,250
金融衍生工具	7,871	-	31,637	-	39,508
	4,910,478	1,739,319	4,430,502	-	11,080,299
已發出財務擔保： 最高擔保款項	2,877,392	-	-	-	2,877,392

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團(續)

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	二零一一年 於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	1,503,414	1,479,902	345,587	17,099	3,346,002
優先票據	210,000	210,000	210,000	2,315,000	2,945,000
應付貿易款項	788,588	-	-	-	788,588
計入其他應付款項及 應計費用內的金融負債	760,294	15,492	-	-	775,786
應付關連方款項	81,124	-	-	-	81,124
	3,343,420	1,705,394	555,587	2,332,099	7,936,500
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	2,338,262	-	-	-	2,338,262

於報告期末，本公司金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本公司

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	二零一二年 於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	86,205	90,170	240,969	-	417,344
優先票據	354,293	354,293	4,002,606	-	4,711,192
計入其他應付款項及應計費用內的 金融負債	120,460	-	-	-	120,460
應付附屬公司款項	1,056	-	-	-	1,056
金融衍生工具	7,871	-	31,637	-	39,508
	569,885	444,463	4,275,212	-	5,289,560

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司(續)

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	二零一一年		總計 人民幣千元
			於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	
優先票據	210,000	210,000	210,000	2,315,000	2,945,000
計入其他應付款項及應計費用內的 金融負債	97,405	—	—	—	97,405
應付附屬公司款項	815	—	—	—	815
	308,220	210,000	210,000	2,315,000	3,043,220

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的淨負債比率如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款(附註32)	3,760,300	3,126,933
優先票據(附註33)	3,195,049	1,953,506
減：現金及銀行結餘(附註28)	(3,128,290)	(2,079,362)
淨債務	3,827,059	3,001,077
權益總額	6,920,884	5,918,907
淨負債比率	55.3%	50.7%

48. 報告期後事項

於二零一三年一月二十一日，本集團發行總本金額150,000,000美元額外優先票據，發售價為本金額的108%。該額外優先票據已與二零一二年優先票據合併及構成單一類別票據，並與二零一二年優先票據享有同等權益。本集團籌集所得的款項淨額(扣除包銷佣金及其他開支後)約159,120,000美元。

49. 批准財務報表

本財務報表已於二零一三年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表及於二零一零年一月二十五日刊發之會計師報告。

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
收益	3,636,658	3,770,348	4,131,295	586,463	331,179
銷售成本	(2,352,023)	(2,227,639)	(2,537,800)	(292,804)	(203,335)
毛利	1,284,635	1,542,709	1,593,495	293,659	127,844
其他收入及收益	97,627	107,617	22,219	16,039	6,962
投資物業公允值變動	381,754	348,361	64,228	371,613	211,366
銷售及營銷開支	(102,389)	(130,807)	(101,066)	(38,955)	(27,143)
行政開支	(259,016)	(204,129)	(171,583)	(91,197)	(64,883)
其他開支	(5,098)	(1,720)	(832)	(137)	(247)
財務費用	(107,052)	(130,872)	(6,891)	(5,642)	(3,324)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	2,546	(48,411)	–	–	–
應佔下列各項溢利及虧損：					
共同控制實體	1,018	(4,964)	92,283	(1,598)	(4,697)
聯營公司	(1,928)	(9,907)	35,565	(3,095)	(4,413)
除稅前溢利	1,292,097	1,467,877	1,527,418	540,687	241,465
稅項開支	(391,073)	(590,874)	(591,107)	(178,996)	(75,606)
年內溢利	901,024	877,003	936,311	361,691	165,859
下列各項應佔：					
母公司擁有人	672,003	715,757	946,125	373,434	168,458
非控股權益	229,021	161,246	(9,814)	(11,743)	(2,599)
	901,024	877,003	936,311	361,691	165,859

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	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
總資產	20,028,730	15,285,874	10,577,689	8,705,494	5,366,768
總負債	(13,107,846)	(9,366,967)	(5,892,739)	(6,393,268)	(4,792,841)
非控股權益	(2,079,535)	(1,596,413)	(1,017,891)	(802,851)	(116,424)
	4,841,349	4,322,494	3,667,059	1,509,375	457,503