



合景泰富地產

合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：1813



以 **心** 築家
創 **建** 未來

2013 年 度 報 告

目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	二零一三年度大事回顧
8	榮譽與獎狀
12	主席報告
16	管理層討論與分析
30	董事及高級管理層簡介
33	企業管治報告
42	企業社會責任報告
47	董事會報告
57	獨立核數師報告
59	合併財務報表
151	項目概覽
152	五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
戴逢先生*
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
戴逢先生*
李彬海先生

薪酬委員會

戴逢先生(主席)*
孔健岷先生
譚振輝先生*
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
戴逢先生*
李彬海先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

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

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)

* 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。戴先生亦同日起退任為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生於二零一四年二月二十八日接任。

公司簡介



合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理。

經過19年的發展，本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海及杭州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來5年發展所需。展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業為主力的同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。



集團管理架構

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

審核委員會

薪酬委員會

提名委員會

● 首席財務官

● 副總裁

● 副總裁

● 副總裁

● 總經理

● 人力資源部

● 運營管理部

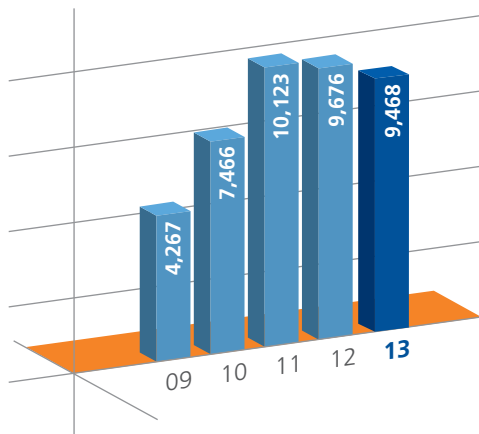
● 財務資金部

● 物業管理部

財務摘要

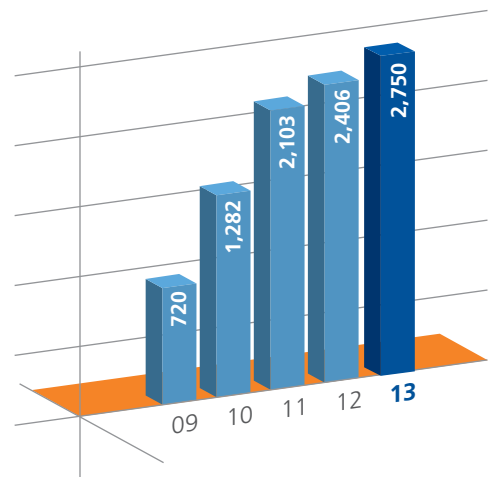
收入

(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



- 董事會
- 主席
- 行政總裁

- 招標委員會



截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 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	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
合併業績					
收入	9,468,002	9,676,422	10,122,595	7,465,911	4,266,572
本公司擁有人應佔利潤	2,749,769	2,406,368	2,103,368	1,281,772	720,078
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
– 基本及攤薄	95	83	73	44	26
合併資產及負債					
資產總額	61,590,384	48,864,460	44,586,303	40,034,332	28,565,186
負債總額	43,748,222	33,511,081	30,893,285	28,440,060	18,156,863



二零一三年度大事回顧

1 1月

一月二十八日，廣州W酒店舉辦了一場名為「尚映會」的活動，為廣州設定最新及最時尚趨勢。整個「尚映會」立意新穎，包括在工地上舉辦的酒店揭秘之旅，以及酒店的第一次「熱門動向」活動。「尚映會」的一系列環節包括蜚聲國際時尚圈的中國頂尖時裝設計師Uma Wang的時裝新品展示，由Zoe Gnc帶來的互動塗鴉表演，以及香港知名DJ Angus Wong和Miss Yellow呈獻的動感電音助興。

2 2月

二月六日在廣州W酒店大宴會廳所召開年會，成為了集團18周年系列主題活動的收官之作。

5 5月

五月十日，合景泰富地產成都分公司向成都市慈善總會捐贈200萬元善款，支援「4•20」雅安蘆山7.0級大地震災區的災後重建工作。

五月十六日，廣州W酒店舉辦開業首映會活動，款待400多位引領時尚、品味一流的國內外嘉賓，隆重慶祝W酒店品牌登陸中國內地。國際新興熱門樂隊與DJ帶來的原創表演、大膽時尚的時裝發佈會和精緻誘人的美酒佳餚將在廣州全新地標粉墨登場、豔驚四方。此次活動星光璀璨，眾多本地與國際知名人士、行業領袖與潮流達人都受邀出席，其中包括影星吳彥祖和高圓圓、世界頂級設計師山本耀司、毛繼鴻與又一山人，以及眾多聲譽卓著的內飾與建築設計師，如Glenn Pushelberg、嚴迅奇等。



6 6月

六月七日，合景泰富地產舉行股東週年大會。

六月二十二日，中國傳統體育活動五星級賽事廣州國際龍舟邀請賽再一次在珠江面上演，合景泰富地產成為本屆特邀企業嘉賓之一，大力支援賽事，並被授予「2013年廣州國際龍舟邀請賽特別贊助單位」榮譽稱號。此為本年度合景泰富地產首次協辦的民俗賽事。

8 8月

八月九日，由廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」）、新鴻基地產發展有限公司及合景泰富地產三大上市公司連袂打造的世界頂級旗艦商務綜合體－天匯廣場於富力君悅大酒舉行全球新品發佈盛典活動。項目融合國際金融商務、城市旅遊、文化藝術、休閒消費、高尚人居等多功能於一身。

9 9月

九月十一日，國際室內設計協會(IIDA)於芝加哥召開本年度亞太地區最佳設計大獎賽的頒獎儀式。此大賽致力於尋找和肯定亞太地區在建築及室內設計上創新而卓越的作品。本次頒獎儀式總共有20家企業及公司獲評「2013年度亞太地區最佳設計獎」，其中，廣州W酒店榜上有名，榮膺「2013年度亞太地區最佳室內設計獎」。

九月二十二日，合景泰富地產第二次獲得「2013中國最佳100人力資源典範企業」，成為二零一三年中國人力資源管理的傑出標桿。二零一三年的100家最佳人力資源典範企業都因提供僱員充分的職業空間，創建出信任、有樂趣、家庭感的工作環境，具有高績效的企業文化，並樂於對顧客、行業和社會履行承諾而獲選。

12 12月

十二月四日，英國首相大衛卡梅倫(David Cameron)專程造訪蓉城，親臨東大街金融核心環球匯•天譽，為環球匯130萬平方米繁華商業巨艦奠基，環球匯•天譽由Hongkong Land China Holdings Limited及合景泰富地產兩大地產在成都連袂打造的城市高端綜合體。

十二月十六日，合景泰富地產宣佈旗下首家自營精品酒店－廣州木蓮莊酒店隆重開業，揭開了自營連鎖酒店品牌的序幕，為天河區的商旅客戶提供更多的選擇。

榮譽與獎狀

2013年公司獲獎信息 / 項目

集團

	頒獎機構	項目 / 分公司
中國房地產開發企業100強	中國房地產業協會	合景泰富地產
年度樓市奧斯卡·華南十大新銳地產品牌	南方日報	合景泰富地產
突出貢獻慈善企業	廣州市人民政府	合景泰富地產
中國地產新紀元·2013中國地產卓越企業獎	南方周末	合景泰富地產
2013年中國傑出房地產商	香港經濟一週	合景泰富地產
2013年中國最佳100人力資源典範企業	前程無憂	合景泰富地產
地產匯·房地產價值榜·上市公司中資港股TOP20	第一財經地產匯	合景泰富地產
影響廣州年度地產品牌	新快報	合景泰富地產
品牌開發商	搜狐	合景泰富地產

廣州

2013年度樓市奧斯卡最美湖景別墅	南方日報	天湖峰境
2013年廣州金牌戶型評薦五一金牌戶型	南方都市報	天湖峰境
2012年度全球室內設計優異獎	ICIAD國際室內建築師與設計師理事會	花都合景喜來登度假酒店
2013年9月地區最佳室內設計大獎	國際室內設計協會IIDA	W酒店
2014年置業首選	搜房網	譽山國際

廣州(續)

	頒獎機構	項目／分公司
2013年最具投資商業物業	搜房網	環球都會廣場
2013年年度最佳品質樓盤	網易	譽山國際
2013年年度美譽品牌	網易	合景泰富地產
2013年度最具投資價值物業	廣州日報	環球都會廣場
年度社會責任企業	南方都市報	合景泰富地產
年度新銳商業	南方都市報	環球都會廣場
年度投資價值物業	南方都市報	譽山國際
中國好房子	新快報	睿峰
影響廣州年度最具投資潛力商業項目	新快報	睿峰
2013廣東地產品牌年鑑：年度暢銷樓盤	信息時報	譽山國際
2013廣東地產品牌年鑑：年度最具投資價值商業項目	信息時報	環球都會廣場
樓市奧斯卡	南方日報	天湖峰境
SPG俱樂部會員最喜愛的度假酒店•最佳精品酒店(第二次獲得)		花都合景喜來登 度假酒店
最佳建築設計 - 中國最佳設計酒店		W酒店
十一金牌戶型(超大戶型)	南方報業傳媒 有限公司	天鑾

榮譽與獎狀

廣州(續)

十一金牌戶型(中戶型)

頒獎機構

項目/分公司

南方報業傳媒
有限公司

睿峰

十一金牌戶型(別墅)

南方報業傳媒
有限公司

譽山國際

十一金牌戶型(別墅)

南方報業傳媒
有限公司

天湖峰境

南寧

2013-2014年度南寧最值得期待樓盤

搜房網

天匯廣場

2013廣西地產金磚獎 - 2014南寧最值得期待樓盤

廣西日報傳媒集團及
南寧市房地產協會

天匯廣場

2013廣西地產金磚獎 - 2013廣西城市推動力大獎

廣西日報傳媒集團及
南寧市房地產協會

合景泰富地產



上海

	頒獎機構	項目／分公司
2012-2013上海房地產界年度網絡盛典公寓大獎	搜狐	上海嘉譽灣
第十一屆上海市民最受歡迎樓盤評選綜合價值金獎	新聞晚報	上海嘉譽灣
2013中國價值地產總評榜年度價值豪宅	每日經濟新聞	上海嘉譽灣
第十一屆上海市民最受歡迎樓盤評選商業地產金獎	新聞晚報	天匯廣場

成都

成都房地產·宜居成都(2013)精裝優質樓盤	《巔峰》雜誌	成都天譽
------------------------	--------	------

北京

2013年度最值得期待樓盤	網易	北京領峰項目
2013年度最具價值體現獎	網易	北京香悅四季項目
最具投資潛力樓盤	搜狐焦點房產網	北京香悅四季項目
區域綜合體標桿樓盤	搜狐焦點房產網	北京領峰項目

蘇州

2013年度最值得期待樓盤樓盤	新浪樂居	蘇州疊翠峰
2013十大值得期待樓盤	365房產網	蘇州疊翠峰

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止十二個月內的年度業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣9,468.0百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣2,749.8百萬元，較去年同期上升14.3%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣95分。

1) 持續執行審慎平穩的土地政策，適時增加土地儲備

二零一三年，隨著各地土地供應量的增加，土地市場回暖，成交日益蓬勃。在競爭激勵的公開招拍掛活動中，集團始終保持謹慎平穩的態度，伺機尋找優質地塊。

一方面，集團繼續深耕現有城市和區域，從廣州、北京、蘇州等一、二線城市購進土地，如年內購入廣州大坦沙地塊、北京房山地塊、蘇州漕湖地塊等。另一方面，集團逐漸從現有城市和區域往外輻射，在周邊二線城市的中心地段進行開拓，增加集團的土地儲備。例如，二零一三年，集團分別首次進入南寧和杭州，在南寧五象新區、杭州科學城以合理的價格購進數幅優質地塊，用於未來發展。

集團堅持審慎平穩的土地政策，不盲目激進。年內土地市場成交熱烈，地段優良、價格吸引的地塊受到眾多發展商的追捧，多地湧現地王，土地成交價格也不斷刷新記錄。集團在土地購買過程中，除考慮土地的位置、用途等，也認真謹慎考慮項目成本和利潤，不盲目購買高價地塊。集團於年內把重心放在收購面積中小型、位置優越的優質地塊，地塊總地價較低，有利於加速周轉、迅速銷售和回籠資金。如集團於年內分別購入天津南雙港的地塊以及杭州科學城的數幅地塊，這些地塊位於城市新區中心地段，總建築面積（「總建築面積」）控制在10萬平方米以內，總地價較低，有效控制投入的成本。



集團實行多樣化的土地購買方式。除選用傳統的公開市場拍賣，也通過與政府洽談，或與第三方發展商共同合作，獲得較低地價的土地，力求達到最大效益。如年內，集團與廣州本地發展商方圓地產控股有限公司簽訂協議，合作開發位於廣州大坦沙的花語水岸項目。同時，由於良好的企業形像，優秀的產品質量以及打造城市綜合體的能力，南寧市政府與集團簽下長期合作協議，共同開發位於南寧五象新區的地塊。

2) 產品組合靈活多樣，滿足消費人群需求

集團時刻跟隨市場變化，分析買家需求，及時調整產品組合。年內，集團以中小戶型產品為主，主打95平方米以內的小戶型產品，如廣州花語水

岸、蘇州瑜翠園、上海峰匯等。小戶型產品由於戶型緊湊，設計舒適，總價合理，推出後便受到各地買家的歡迎，銷售節節上升。

因由政府近年內加緊對房地產行業的調控，集團為適應市場發展，除推出一系列住宅項目外，也繼續維持商業產品的比例。集團於年內推出多地的公寓產品，如成都譽峰、萬景峰、香悅四季、蘇州峰匯國際，陸續推出服務式公寓。集團亦根據當地市場情況推出辦公樓產品，如集團於下半年推出位於廣州珠江新城的天盈廣場（天匯廣場的商業部分）和環球都會廣場。因廣州甲級寫字樓市場氣氛活躍，項目於開售之初便取得佳績。

集團根據市場反響和買家的承受能力，調整產品裝修標準，合理分配中端產品和高端產品的比例。

主席報告

集團適時在上海、蘇州和成都推出部分毛坯產品供買家選擇，如上海峰匯、蘇州領峰及成都萬景峰，給首次置業買家提供了更多的選擇。另外，集團亦於珠江新城臨江一線出售裝修豪華的高端產品天鑾，於上海新江灣出售高端物業嘉譽灣，得到許多改善型買家及商務人士的喜愛。

3) 產品研發中心的成立和發展，逐步推行成本標準化

為更好開發產品和提高工程效率，集團於二零一二年年底成立產品研發中心，研究和推行標準化成本，並於二零一三年開始在全新項目及現有項目的新組團中試行。

產品研發中心按照產品的不同等級，預先制定好多套裝修標準。在項目開發初期，根據設計方案及項目預算，按照預定的成本利潤率，選擇適合項目發展的裝修標準。從土地取得到項目開售，因運用成本標準化，開發土地的速度大大加快，工程進度得到明顯的提升。如集團於二零一三年初購進蘇州瑜翠園和廣州花語水岸，從取得土地到項目推出市場，僅用8-10個月時間。

成本標準化的逐步應用、改善，有利於集團進行統一管理，項目的成本和支出比以往更清晰，有利於控制物料的使用，節省資源，加快資金周轉，提高利潤率。

4) 穩健的財務政策及完善的ERP系統，支持企業發展

房地產企業的發展離不開充沛的資金來源以及穩健完善的財務系統。集團時刻關注貸款利率的變動，銀根鬆緊以及海內外金融市場的變化，力求通過多種合適的融資方案，如境內外銀行貸款、海外發行美元票據等，獲得發展所需的資金，保證企業穩健發展。

二零一三年，集團成功發行息率相對較低的美元優先票據，補充公司開發項目所需資金，降低資金成本。

集團亦於年內對明源EPR系統進行升級改造，使成本系統的電子化管理得到完善，及時對成本進行監控。

5) 展望

二零一四年，集團期望陸續推出眾多全新項目，如北京領峰、世茂維拉、上海萬景峰(前稱上海奉賢南橋項目)、天峻(前稱廣州知識城項目)、杭州科學城I，南寧天匯廣場(前稱五象新區項目)、北京海澱項目等。其中，杭州、南寧為集團首次進入的城市。新項目既包括位於城市新區中心位置的住宅項目或綜合體，也包括位於現有城市成熟地區的綜合項目，交通便捷，配套齊全，預計新項目將為集團帶來優異的銷售。如集團計劃於二零一四年推出位於北京房山區的北京領峰及世茂維拉，兩個項目位於北京五環與六環之間，鄰近地鐵籬笆房站，交通便捷。集團也將於二零一四年推出杭州科學城I，項目位於余杭區興建中的未來科學城，附近商業氛圍濃厚，地理位置優越，地鐵沿線和主幹道鄰近項目，預期將為集團帶來優良業績。

集團亦陸續推出現有在售的24個項目的後續期數，為集團的成長提供動力。如廣州花語水岸、譽山國際、蘇州疊翠峰、北京香悅四季等，二零一四年將陸續推出新的期數和組團，滿足市場需要。

集團期待二零一四年繼續對成本系統、財務系統進行升級改造，深化標準化及中央式採購工作，達到優化集團資源和效益的作用。

6) 致謝

二零一三年，集團在回暖的市場環境中積極進取向前邁步。本人謹代表本公司，感謝全體股東及廣大的投資者對集團的一貫支持和信任。感謝各方人士對集團的幫助。在機遇和挑戰面前，集團將時刻保持清醒的頭腦和飽滿的信心，朝著既定的目標和方向，堅定、穩重向前發展。感謝各位員工的努力和團結。集團的成長和壯大，離不開全體員工的出謀劃策，辛勤勞動，感謝他們在集團的發展路上用心、堅持，為集團的擴張貢獻力量。本人堅信，在未來的發展道路上，集團將堅持打造更美好的人居環境，推陳出新，推出更多設計精美、品質優良的產品，鞏固集團在行業中的信譽和品牌。

主席

孔健岷

二零一四年三月十七日

管理層與分析 討論





管理層討論與分析



財務回顧

收入

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

於二零一三年的收入約人民幣9,468.0百萬元，較二零一二年約人民幣9,676.4百萬元輕微減少2.2%。

於二零一三年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別約人民幣8,976.9百萬元、人民幣144.7百萬元、人民幣203.1百萬元及人民幣143.3百萬元。

物業開發

二零一三年物業開發收入由二零一二年約人民幣9,330.2百萬元，輕微減少3.8%至約人民幣8,976.9百萬元，此乃主要由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一二

年之每平方米人民幣11,716元，減少至每平方米人民幣9,582元。該下降主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之已確認售價，該等物業乃用作交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加。已確認平均銷售價格下降所產生的影響因已交付總建築面積由二零一二年796,370平方米增至二零一三年936,869平方米而有所抵銷。



物業投資

二零一三年物業投資收入由二零一二年約人民幣143.3百萬元，輕微增加1.0%至約人民幣144.7百萬元。

酒店營運

二零一三年酒店營運收入由二零一二年約人民幣83.9百萬元，增加142.1%至約人民幣203.1百萬元，主要由於我們的W酒店於二零一三年五月開始營業。

提供物業管理服務

二零一三年提供物業管理服務收入由二零一二年約人民幣119.0百萬元，增加20.4%至約人民幣143.3百

萬元，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

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

銷售成本由二零一二年約人民幣6,140.6百萬元，微降1.7%至二零一三年約人民幣6,036.0百萬元。

每平方米的土地成本由二零一二年的人民幣2,337元降低至二零一三年的人民幣1,907元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之土地成本，該等物業乃用作交換廣州禮和的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加，該等物業的土地成本相對較低。

每平方米的建築成本從二零一二年的人民幣4,660元降至二零一三年的人民幣3,875元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之建築成本，該等物業乃用作交換廣州禮和的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加，該等物業的建築成本相對較低。

管理層討論與分析

毛利

本集團的毛利由二零一二年約人民幣3,535.9百萬元，輕微減少2.9%至二零一三年約人民幣3,432.0百萬元。二零一三年，本集團的毛利率錄得36.2%，而二零一二年則為36.5%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一二年約人民幣73.7百萬元，微升2.2%至二零一三年約人民幣75.3百萬元，主要包括利息收入約人民幣42.8百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一二年約人民幣251.0百萬元，輕微增加4.0%至二零一三年約人民幣261.1百萬元。

行政開支

本集團行政開支由二零一二年約人民幣642.6百萬元，增加17.2%至二零一三年約人民幣753.0百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。承前所述，W酒店於二零一三年正式展開營業，亦令二零一三年的開支上升。

其他營運開支淨額

二零一三年，本集團的其他營運開支約人民幣0.9百萬元(二零一二年：約人民幣1.3百萬元)，主要包括我們的住宅開發項目內各項配套設施的營運成本，如會所及餐飲設施等。

投資物業公允值收益淨額

二零一三年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣541.5百萬元(二零一二年：約人民幣643.2百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。該等可出租商業物業包括合景國際金融廣場(「IFP」)、萬景峰、生物島二期及環球都會廣場。二零一三年，該等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣500.5百萬元。

融資成本

二零一三年本集團融資成本約人民幣214.3百萬元(二零一二年：約人民幣70.4百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一二年約人民幣1,333.0百萬元，減少28.4%至二零一三年約人民幣954.6百萬元，主要由於二零一三年已交付物業的土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一三年，本集團的年度利潤約人民幣2,749.3百萬元(二零一二年：約人民幣2,433.0百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一二年的25.1%升至二零一三年的29.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,858.7百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,444.4百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加68.5%。

根據中華人民共和國(「中國」)有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一三年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,444.2百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,517.2百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣13,090.5百萬元及人民幣7,814.9百萬元。在貸款中，約人民幣3,065.0百萬元將於1年內償還、約人民幣7,502.4百萬元將於2至5年內償還及約人民幣2,523.1百萬元須於5年後償還。在優先票據中，約人民幣6,010.8百萬元將於2至5年內償還及約人民幣1,804.1百萬元須於5年後償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團約人民幣12,090.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣14,929.4百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及一家合營企業賬面總值約人民幣457.6百萬元的在建物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一三年十二月三十一日約922.4百萬元及14.7百萬美元的貸款結餘分別以港元



管理層討論與分析

及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一三年十二月三十一日，除總額為人民幣1,750.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一三年十二月三十一日，負債比率為56.3%(二零一二年十二月三十一日：63.5%)。

匯率波動風險

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

於二零一三年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣4,846.4百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣4,578.4百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金

連同累計利息及罰款，故此，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。
- (iv) 於二零一二年十二月三十一日，本集團就位於中國廣州之譽山國際的前擁有人之人民幣700.0百萬元銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用總數約4,700名僱員。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣451.1百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國

家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，於批准此業績公佈日期，本公司註銷合共1,238,000份購股權，概無購股權獲授出、行使或失效。截至二零一三年十二月三十一日止年度購股權變動詳情將載於即將刊發的年報內。

市場回顧

二零一三年，中國房地產市場經歷了銷售量和平均銷售價格雙方面的「量價齊升」。根據國家統計局於二零一三年十二月三十一日的報告指出，全年商品房銷售額和銷售面積同比分別提高16.3%和17.3%。為抑制日益增長的房價，政府於3月份提出新「國五條」，對20%個人所得稅做出規定，抑制二手房交易。十月至十一月，部分城市出台具體調控措施，包括提高二套房按揭首付比例。以上調控政策旨在抑制房地產市場中的投機活動。一手房交易持續旺盛，自住型消費增加。

業務回顧

二零一三年上半年，集團集中精力鞏固現有城市，推售現有項目的新組團或樓棟，如成都天譽、北京香悅四季、上海嘉譽灣、蘇州疊翠峰等。下半年，因應市場發展，集團及時補充全新項目，如廣州天盈廣場(天滙廣場商業部分)，廣州花語水岸，蘇州瑜翠園，海南月亮灣項目，蘇州領匯廣場及廣州環球都會廣場，產品類型多樣，包含精裝修住宅、公寓、別墅和超甲級寫字樓。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團的銷售貢獻項目共24個，權益預售總額約達人民幣16,300.0百萬元。

集團於二零一二年成立產品研發中心，並於二零一三年正式投入使用。集團於一月和三月取得廣州大坦沙的花語水岸和蘇州漕湖的蘇州瑜翠園。項目建設初期，集團根據成本利潤測算和設計意向，選擇適合項目發展的成本標準和裝修方案。兩項目於十月正式對外開售。運用成本標準化後，項目開發速度大大加快，從購買土地到推出市場，僅用8至10個月。

集團總是不斷根據市場變化，適時推售不同類型的產品，滿足消費者的需求。集團於年內持續推售廣州譽山國際，產品覆蓋多樣，既包括88至210平方米精裝住宅，45平方米以內小戶型公寓，也包括160至250平方米別墅。由於項目地理位置優越，各種產品戶型設計合適，價格優惠，新組團或樓棟在推出時便受到消費者的熱烈歡迎。成都譽峰於年內持續推售面積在180至360平方米的精裝修住宅。為滿足成都日益增長的自住型買家需求，成都譽峰於年末推出面積在37至123平方米的精裝修公寓，小戶型的單位亦受到追捧。

為及時補充土地儲備，集團積極尋求合適地塊的同時，時刻保持謹慎平穩的購地策略。為降低土地成本，集團除了在公開市場招拍掛外，也嘗試與政府或第三方開發商合作。集團於年內以合理的價格購進位於廣州、北京、蘇州、南寧、天津及杭州的13幅地塊，很好地控制購地成本。集團於年初與世茂房地產簽訂合作協議，共同開發位於房山區的兩幅地塊。通過公開市場購買杭州科學城、天津雙港的數幅相鄰地塊，產生協同效應，利於整

管理層討論與分析

合資源。本集團於二零一三年十二月三十一日持有土地之合計總建築面積約10.0百萬平方米。

集團抓緊工程進度，嚴控成本支出的同時，保持財務系統的穩健和資金的充足。集團於二零一三年年初成功發行息率較低的七年期3億美元優先票據，及時補充運營資金，降低財務成本。二零一三年五月和十月，集團聯同合作方以合理的利息從境外銀行分別借入人民幣10億元及27億港元的開發貸款，用於天津南新城的開發。年內，集團亦通過境內銀行借入較低利息的人民幣借款，用於償還若干以前年度高成本的銀行借款。通過各種融資途徑，增強資金周轉的靈活性。

投資物業及酒店

截至二零一三年十二月三十一止年度內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣144.7百萬元(二零一二年：約人民幣143.3百萬元)。

1) 酒店物業

二零一三年五月，位於廣州珠江新城主幹道旁的W酒店正式對外營業。這是集團旗下，也是中國境內首家W酒店。W酒店是喜達屋酒店和度假村

集團旗下的高端奢侈品牌。W酒店根據季節變化和節日推出一系列活動，如住宿、中西餐飲優惠，休閒娛樂推廣等，大大提高酒店的知名度。經過近七個月的發展，其獨特新穎的設計，優質貼心的服務，舒適放鬆的休息環境，精緻的食材，贏得廣大消費者的贊同。

W酒店連同於二零零九年和二零一一年對外營業的廣州東圃合景福朋喜來登酒店以及花都合景喜來登度假酒店，為集團銷售作出貢獻，酒店回報日益增長。

2) 已建成及可出租的投資物業

IFP為本集團擁有的主要投資物業之一，地處珠江新城核心位置。由於物業管理和服務處於行業領先水平，辦公環境舒適高端，交通方便快捷，自二零零七年成立以來，吸引眾多銀行、跨國企業廣州分公司進駐。於二零一三年十二月三十一日，IFP出租率保持在99%。主要租戶包括瑞穗銀

行、中國銀行、中國工商銀行等數十家國內外銀行、意大利領事館、跨國公司駐廣州辦事機構，如甲骨文廣州分公司等。

業務展望

展望二零一四年，集團將推出不同城市的全新項目，包括北京領峰和世茂維拉、天峻(前稱廣州知識城項目)、上海萬景峰(前稱上海奉賢南橋項目)、杭州科學城I、南寧天匯廣場(前稱五象新區項目)等，同時推出現有項目的後續期數，產品覆蓋住宅、公寓、寫字樓等。

集團亦努力改進成本、財務系統，優化集團資源，提升酒店和投資物業管理水平，提高經營效益。

物業發展情況概覽

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧及杭州。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	2,163	100
2.	睿峰	廣州	服務式公寓／商業	17	100
3.	環球都會廣場 (前稱J2-2項目)	廣州	寫字樓／商業	73	50
4.	天滙廣場(包括天 鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	113	33.3
5.	瀧景(前稱佛山 項目)	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
6.	天瓏(前稱生物 島一期)	廣州	服務式公寓／商業	115	100
7.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
8.	天峻(前稱廣州 知識城項目)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 ／酒店	645	100
9.	花語水岸(前稱廣 州大坦沙項目)	廣州	住宅／商業	138	50
10.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
11.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
12.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
13.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100

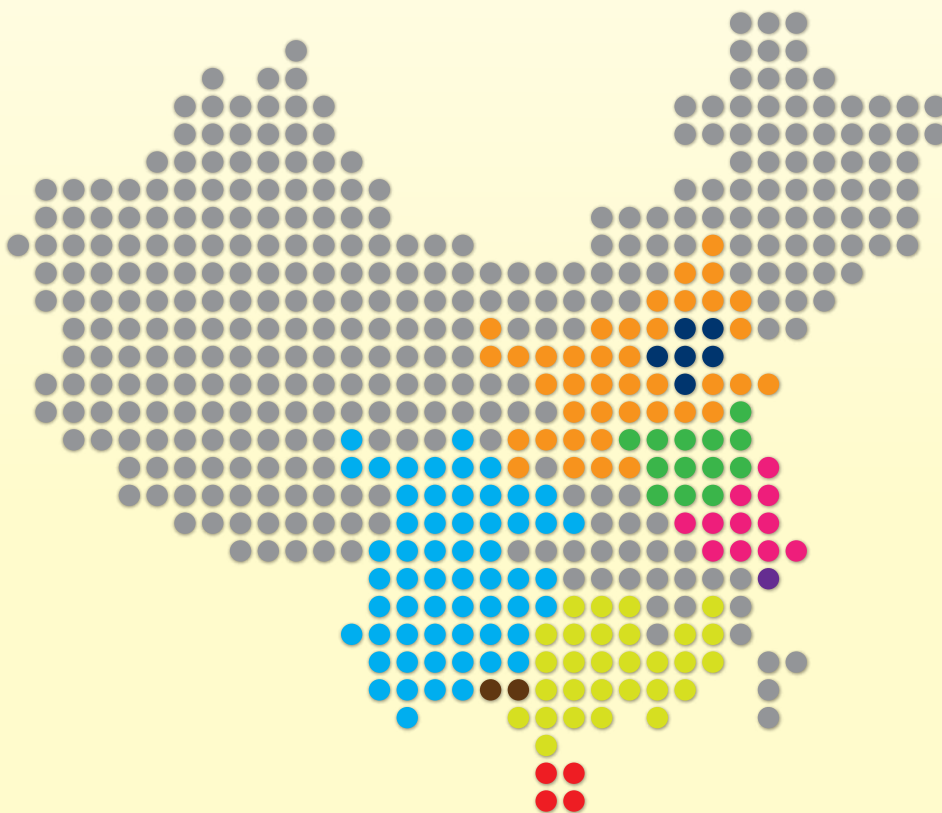
管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
14.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
15.	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
16.	峰匯國際	蘇州	住宅/酒店/服務式公寓/商業	228	100
17.	蘇州領峰	蘇州	住宅/酒店/服務式公寓/商業	238	90
18.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	160	100
19.	領匯廣場(前稱蘇州工業園項目)	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	37	51
20.	蘇州高鐵新城項目	蘇州	寫字樓/商業	60	100
21.	蘇州瑜翠園(前稱蘇州漕湖項目)	蘇州	住宅/商業	85	100
22.	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	55	100
23.	成都譽峰	成都	住宅/寫字樓/服務式公寓/商業/酒店	606	100
24.	成都天譽	成都	住宅/寫字樓/服務式公寓/商業/酒店	450	50
25.	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/商業	170	100
26.	世茂維拉(前稱北京房山I)	北京	住宅/商業	100	50
27.	北京領峰(前稱北京房山II)	北京	住宅/別墅/寫字樓/商業	105	50
28.	崇文門項目	北京	商業	16	100
29.	北京海澱項目	北京	住宅/別墅	27	100
30.	汀瀾海岸	海南	別墅/住宅/酒店	264	100
31.	月亮灣項目	海南	別墅/住宅/商業/酒店	479	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
32.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
33.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	52	50
34.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店／ 寫字樓	83	100
35.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	115	100
36.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	85	100
37.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	118	50
38.	萬景峰(前稱上海 奉賢南橋項目)	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
39.	津南新城	天津	住宅／別墅／商業	714	25
40.	天津雙港項目I	天津	住宅／商業	55	100
41.	天津雙港項目II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
42.	天匯廣場(前稱 五象新區項目)	南寧	住宅／寫字樓／商業	589	87
43.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓	62	87
44.	杭州科學城I	杭州	住宅	47	100
45.	杭州科學城II	杭州	住宅／別墅	58	100



中國地圖



- | | | | | |
|------|------|------|------|------|
| ● 北京 | ● 天津 | ● 蘇州 | ● 海南 | |
| ● 上海 | ● 杭州 | ● 成都 | ● 南寧 | ● 廣州 |

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，46歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾19年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，43歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目工程，擁有逾19年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，48歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理以及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

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

徐錦添，45歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

何偉志，46歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，彼一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，亦曾負責西南片區的全面運營及管理工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責本集團之銷售規劃、產品研發、設計規劃、物業管理、客戶服務、戰略品牌及土地儲備的管理工作。除上述披露者外，何先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

獨立非執行董事

李嘉士，53歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事及為渝太地產集團有限公司、石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生為聯交所上市委員會的主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員、證監會(香港交易所上市)委員會成員及香港會計師公會紀律小組成員。

譚振輝，51歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席(由二零一四年二月二十八日起)及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾二十八年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，64歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產18年，至二零一零年五月三十一日離任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

董事及高級管理層簡介

高級管理人員

羅曉雲，46歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

林凱蘋，40歲，本集團物業管理部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團全國物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有21年豐富的物業管理工作經驗。

羅慶，49歲，本集團華北片區總經理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師，擁有豐富的項目管理經驗。羅先生於二零零一年加盟本集團，曾擔任本集團成都公司總經理。目前主要負責本集團華北片區的管理及運營工作。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

陳文德，36歲，本集團華東片區總經理。陳先生於一九九七年三月加盟本集團，曾擔任項目經理、項目監督及蘇州公司總經理。陳先生主要負責本集團華東片區全面的管理及運營工作。

黎寧，49歲，本集團產品研發總監。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有25年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，45歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南公司總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

企業管治報告

遵守企業管治守則

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

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

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於該年度已採納及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

董事會

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

於二零一三年十二月三十一日，董事會由十名成員組成，包括六名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生（行政總裁）、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生；及四名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、戴逢先生、譚振輝先生和李彬海先生。余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事，故董事會由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。董事履歷的詳情載於第30頁至31頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

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

本公司已根據上市規則第3.10條委任四名（二零一四年二月二十八日前）／三名（自二零一四年二月二十八日起）獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

企業管治報告

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

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

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

於二零一三年內，董事會舉行四次會議及通過五份書面決議案。於董事會會議及透過該等書面決議案，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。其亦已審閱及批准刊發有關建議發行以美元計值後償永久資本證券、於開曼群島之股份過戶登記總處之變更、發行於二零二零年到期本金額300百萬美元之8.625%優先票據、余耀勝先生辭任本公司執行董事及執行董事的董事袍金的調整。管理層每月向董事會成員提交最新匯報，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第13章第3.08條項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納會計原則及慣例，並商討財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的合併財務報表及截至二零一三年六月三十日止期間的簡明合併中期財務資料。董事會經由審核委員會已檢討及監察本公司企業管治的政策及常規，以及有關法律法規規定及其合規情況。

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

經由提名委員會，董事會已檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性，以及採納董事會多元化政策。

個別董事出席董事會會議及二零一二年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議出席／ 舉行次數	書面決議案	二零一二年 股東週年大會 會議出席／舉行次數
執行董事			
孔健岷(主席)	4/4	5/5	1/1
孔健濤(行政總裁)	4/4	5/5	0/0
孔健楠	4/4	5/5	0/0
李建明	4/4	5/5	0/0
徐錦添	4/4	5/5	1/1
何偉志	4/4	5/5	0/0
余耀勝*	1/1	4/4	0/0
獨立非執行董事			
李嘉士	4/4	5/5	1/1
戴逢	3/4	5/5	1/1
李彬海	4/4	5/5	1/1
譚振輝	4/4	5/5	1/1

* 余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事。

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

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

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司已就關連交易組織一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而公司秘書徐錦添先生於二零一三年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

企業管治報告

主席及行政總裁

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

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

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

應支付予高級管理層的年薪

截至二零一三年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

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

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

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

董事委員會

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

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零六年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一三年十二月三十一日，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士、戴逢先生及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司審核委員會成員。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其提出建議：

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

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本

企業管治報告

公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

截至二零一三年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
戴逢	2/2
李彬海	2/2

截至二零一三年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,200,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣1,250,000元(等值)。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂個別執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一三年十二月三十一日，薪酬委員會包括四名成員，其中一名為執行董事，即孔健岷先生，及三名獨立非執行董事，即分別為譚振輝先生、戴逢先生(薪酬委員會主席)及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司薪酬委員會主席。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生自同日起擔任。董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

薪酬委員會於二零一三年三月二十日舉行了一次會議，並於二零一三年十二月三十一日通過了一項書面決議案，已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

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

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會的責任包括但不限於檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性，並就挑選董事人選向董事會提供建議。截至二零一三年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生及三名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生、戴逢先生和李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司提名委員會成員。

提名委員會於二零一三年三月二十日舉行了一次會議，並於二零一三年六月十四日通過了一項書面決議案，檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。以決議案方式審閱及批准採納董事會多元化政策。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

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

內部監控

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

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

董事會檢討及評估本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足及有效。

企業管治報告

股東關係

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

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

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

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

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

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

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

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

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本)，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序有如上述。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

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

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

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

本公司章程文件的重大變動

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何重大變動。

企業社會責任報告

工作環境質素

工作環境

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準制定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金和績效獎金。績效獎金是按照集團利潤目標達成情況確定總額後，依據利潤額、銷售額、回款額、關鍵節點完成率、融資額等關鍵績效審查指標進行綜合評定和分配。

按照中國有關法規，員工參加了由政府機構設立管理的社會保障體系。按國家規定的基準和比例，本集團為員工繳納基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險等社會保險費用及住房公積金。

發展與培訓

本集團制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，將職業道德和專業能力作為員工聘用、晉升的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，建立輪崗及交流機制，培養專業人員全面的知識和技能，不斷提升員工素質。在任用和選拔優秀人才時，注重內部員工發展機會，把持續培養專業水準高、富有熱誠及有責任感的職業經理隊伍作為集團發展的一項重要使命。

本集團於過去一年針對不同職級的員工實行了以下的培訓計劃：

1. 管理培訓生計劃

計劃的培養對象為工程類、法務類、數理類及設計類的管理培訓生。整個培訓計劃共分為三個階段，分別為：



集中培訓期：

於二零一三年四月至六月，本集團集中向培訓生介紹公司歷程、企業文化及制度，並詳細介紹各業務部門，務求各培訓生能盡快了解公司基本運作。培訓也包括辦公技能，例如內聯網；集團也注重培訓生在房地產上的知識及其他綜合技能的發展，故也提供房地產專業技術課和綜合素質課，內容包括商務禮儀、時間管理、職業生涯規劃和溝通技巧等。

部門培養期：

集中培訓期過後，於七月至十一月期間，培訓生會分派到其所屬的部門，直接在部門實習，學習崗位技能及專業技能。集團實行指導老師負責制，即每名培訓生有其指定的工作及生活導師，每月由導師定期向部門反饋各培訓生的培養情況。

評估考核期：

十二月為培訓生的評估考核期，各培訓生需要向其部門指導展示個人匯報，總結於培訓期間的得著。部門亦會進行綜合考評，為各培訓生於培訓期內所參與的項目實習、部門培養期及綜合考試作測評及考核，最後向集團作總結匯報。

2. 中高層領導力訓練營

為打造卓越領導力，成為具有執行力的精銳團隊，集團及各區域公司自六月已啟動中高層領導力訓練營，主要提升中高層領導對下屬的影響力、非人力資源的管理力及執行力。訓練中對中高層管理者實施了《領導力提升》、《非人力資源的人力資源管理》及《卓越執行力》的系列課程，分別從授權及管理團隊等多角度多方面能力進行提升。

3. 工程精英培養

本集團注重工程的問題，故會在各區域公司之間加強各區域工程人員的業務交流，特別是向成立時間較長的區域公司學習，同時也提供工程的專業培訓課程。

於二零一三年內，集團為工程人員提供了以下培訓活動：

- a. 由外部老師向工程人員講授《房地產工程滲漏維修及防水處理》的課程。
- b. 針對工程滲漏維修及防水處理的問題，安排各區域公司互相交流，由各區域以十五分鐘分享自己的經驗。
- c. 考察杭州華潤萬象城、坤和和家園、金地自在城項目，並與華潤置地有限公司、金地(集團)股份有限公司及坤和建設集團進行同行業交流。
- d. 參觀合景泰富地產上海公司三個項目：領峰、疊翠峰及峰匯。

4. 設計精英培養

本集團為加強設計人員的培養，鼓勵各區域設計人員業務交流以解決工作中的實際問題，提升設計人員的專業能力，開闊設計視野。

於二零一三年內，集團為設計人員提供以下培訓活動：

- a. 參觀同行業項目及與對方進行交流，例如龍湖地產有限公司的紫雲台項目、兩江新宸項目；另又有金科地產的廊橋水鄉項目。
- b. 由外部老師向設計人員講授《贏在方案 – 產品設計創新與策略實戰案例分析》的課程。
- c. 參觀合景泰富地產成都公司天譽專案和譽峰項目。
- d. 提供不同主題的設計管理培訓，例如各區域公司特色戶型設計分享及孫河組團西甸村H、I、J地塊項目前置方案。
- e. 舉辦有關各區域在設計管理中存在的問題專題研討會。

企業社會責任報告

5. 員工常規培訓

- a. 設立合景網路商學院線上必修課程，於每個季度為基、中、高層員工在合景網路商學院上設定一門線上必修課程。
- b. 提供不同主題及類型的講座及培訓課程給員工，例如專業技能類有風險管控、公司法、酒店材料成本管理及項目工程管理訓練營的講座及課程；綜合素質類中有商務談判及非人力資源的人力資源管理課程等。
- c. 為將先進管理思想及務實的流程模型深度集成到資訊科技系統中，實現「管理+IT+業務」三者的深度融合，集團由二零零八年起用了ERP明源系統。

此系統利用資訊科技承接業務並輔助管理，作為有效支撐地產企業高效構建從戰略到管控執行、再到桌面戰略執行的保障平台。

目前，本集團主要利用系統於專案成本管理、進度管理、採購招投標、銷售管理及客戶服務等方面。

為規範集團及各區域公司ERP系統的使用，避免由於操作失誤所帶來的風險，同時提升集團及各區域公司所有使用者的系統應用水準，公司高層審批通過了《ERP系統資質認證指引》。

集團人力資源部及運營管理部於二零一三年八月開始在集團及廣州公司率先推行了ERP銷售管理系統、成本管理系統資質認證培訓及考試，並於十一月份向全國各區域公司進行推廣，目前已經實施了《ERP系統培訓之銷售管理系統培訓》及《ERP系統培訓之成本管理系統培訓》，同時進行了ERP銷售管理系統資質考試，對員工的專業技能進行認證。

勞工準則

本集團按照中國及／或香港有關法規，依法實施員工工作時數及安排員工休假；亦與員工簽訂僱傭合約，依法解決僱傭糾紛。

社會參與

全國百所藝術圖書館計畫

二零一三年，「合景藝述館」計畫正式啟航，將合景藝術ART@KWG文化傳遞給鄉村小朋友。合景泰富地產計畫為全國捐建百所鄉村小學藝術圖書館，旨在為鄉村孩子們提供更多更新的藝術書籍，傳播藝術知識開拓視野，培養對藝術的興趣，發揮天馬行空的想像力，讓鄉村小孩的藝術夢想從這裡起航。

合景泰富地產作為有社會責任感的愛心企業，一直致力於慈善公益活動。此次啟動「合景藝述館」計畫，以全國每年建設6至8所鄉村藝術圖書館的速度，10年內完成一百所，讓鄉村藝術圖書館的建設更有意義，贏得廣大社會各界人士的關注。目前，已有廣州的社會慈善團體「樂助善益群」加入「合景藝述館」計畫，號召其熱心公益的會員們踴躍捐書，為鄉村小朋友傳播正能量。

今年五月，以廣東為起點，已率先于廣東省懷集縣建立了兩間圖書館。合景泰富地產攜手合景寧駿物業召集業主租戶，從圖書募集、採購到將愛心圖書送往懷集縣欄馬小學和汶塘小學，親手搬運圖書、分類書籍、擺書上架、粉飾牆面，共同見證了兩所圖書館的落成。

懷集縣欄馬小學



懷集縣汶塘小學



今年九月，成都作為計劃的第二站，合景泰富地產工作人員與成都業主們前往宜賓，於當地的合理小學及隆興九豐小學建設兩間新的鄉村小學圖書館。

企業社會責任報告

愛心捐款

二零一三年五月十日，合景泰富地產成都分公司向成都市慈善總會捐贈2百萬元善款，支援「4•20」雅安蘆山7.0級大地震災區的災後重建工作。合景泰富地產還宣導全國業主、合景泰富地產員工為雅安同胞捐款，合景泰富地產成都分公司還組織義工隊獻愛心，幫助災區人民重建家園；繼續調動公司資源，盡最大努力支援災區；呼籲集團每一位員工、每一位客戶、每一位支援合景泰富地產社會責任理念的民眾，能積極瞭解當地情況，通過各種方式幫助雅安地區民眾。



支持文化活動

今年，合景泰富地產迎來18周歲生日。18年破繭成蝶，合景泰富地產秉承「以心築家創建未來」的理念，在二零一三年舉辦「合景18載•蝶變匯精彩」年度系列活動，例如：五月舉辦了「合景泰富第四屆兒童繪畫大賽」以「悉心愛自然•蝶變繪精彩」為主題，向小朋友宣導城市與自然和諧的綠色理念。本屆大賽分為幼兒組（3-6歲）和兒童組（7-12歲），廣泛接受合景泰富地產旗下（廣州、北京、成都及蘇州）23個項目的業主／租戶小朋友、合景泰富地產員工子女參加比賽。

「悉心愛自然•蝶變繪精彩」合景泰富第四屆兒童繪畫大賽親子嘉年華於六月十五日於廣州南沙區的永樂農莊舉行，來自廣州的61位獲獎者家庭逾200人在南沙歡聚一堂。本屆大賽近400幅作品的數量和品質都是往屆之最，極大部分的小朋友作品都是關注大自然、大城市的綠色理念，不少小朋友已連續參加四屆。

二零一三年六月二十二日，中國傳統體育活動五星級賽事廣州國際龍舟邀請賽再一次在珠江面上演。合景泰富地產成為本屆特邀企業嘉賓之一及大力支援賽事，並被授予「2013年廣州國際龍舟邀請賽特別贊助單位」榮譽稱號。此為本年度合景泰富地產首次協辦的民俗賽事。

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第59頁至150頁。

本公司董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣29分之以股代息之末期股息(附現金選擇權)。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)，則將於二零一四年七月二十九日或之前派付予於二零一四年六月十七日名列股東名冊內的股東。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第152頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第151頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第151頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註21。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第151頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註31及32。

優先購股權

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

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

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

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣6,797,700,000元，其中約人民幣839,014,000元擬用作派發年度末期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣2,330,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的11.4%及29.3%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的9.8%及27.1%。

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

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)

孔健濤先生(行政總裁)

孔健楠先生

李建明先生

徐錦添先生

何偉志先生

余耀勝先生^{附註1}

獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生
戴逢先生^{附註2}

附註：

1. 余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事。
2. 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健岷先生、孔健濤先生、徐錦添先生及何偉志先生於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

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

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第30頁至32頁。

董事資料變動

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

- (1) 自二零一三年四月一日起，本公司所有獨立非執行董事的年度董事袍金由400,000港元增至500,000港元。
- (2) 余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事兼本集團副總裁。
- (3) 李嘉士太平紳士於二零一三年四月一日起辭任香港政府交通審裁處主席。
- (4) 李嘉士太平紳士於二零一三年七月二十五日起獲委任為思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事。
- (5) 自二零一四年一月一日起，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生的年度董事袍金由400,000港元增至1,500,000港元。
- (6) 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司及廣州富力地產股份有限公司獨立非執行董事。

董事會報告

董事服務合同

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

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

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

董事薪酬

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

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第53頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比 (附註1)
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.26%
	好倉	實益擁有人	36,300,500	1.25%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註5)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%

附註：

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

相聯法團股份及相關股份的好倉：

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

除上文或是在第53頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一三年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

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

附註：

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

(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	持有好倉的 股份數目 (附註1)	佔已發行股本的百分比
Alliance Bernstein L.P.	投資經理	144,229,300	4.99%
	受控法團權益	10,261,100	0.35%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司並無已授出、已行使或已失效的購股權。

該計劃購股權的變動詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一三年 一月一日 授出的 購股權數目	年內授出/ (註銷) 購股權數目 (附註1)	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目	授出日期 (附註3及4)	購股權行使期 (附註1)	每股行使價 (港元)
李建明	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
余耀勝	619,000	(619,000)	-	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	(619,000)	-	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	619,000	-	619,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	1,238,000	-	1,238,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
戴達	30,000	-	30,000	二零零九年 十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年 八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	3,305,000	-	3,305,000	二零零九年 十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	3,822,000	-	3,822,000	二零一一年 八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49

附註：

- 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
- 購股權行使期的詳情載於財務報表附註32。
- 緊接於二零零九年十二月十八日授出購股權前，本公司股份的收市價為6.23港元。
- 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.32港元。

董事會報告

購股權估值

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

重大合同

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

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

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

董事於競爭業務的權益

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

核數師

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

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年六月二十九日，本集團擁有50%股本權益的合營企業Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.訂立一項金額達14億港元的銀行貸款協議(「第一份貸款協議」)。第一份貸款協議載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生(「孔先生」)須履行特定履約責任。於二零一三年十二月三十一日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.51%權益。倘孔先生不再(i)直接或間接持有本公司已發行股本合共不少於30%的實益擁有權；(ii)直接或間接為本公司的單一最大股東；或(iii)對本公司行使或有權行使管理控制權，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止第一份貸款協議，而貸款或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年六月二十九日的公告。

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「第二份貸款協議」)。第二份貸款協議載有與第一份貸款協議相似的條件，規定孔先生履行特定履約責任。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止第二份貸款協議，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議I」)。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下(其中包括)，貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議II」)。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生(統稱「孔氏家族」)施加的特定履約承擔的條件。於二零一三年十二月三十一日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.55%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)(不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利)有權委任及／或辭退本公司董事會或其他機關所有或大部份成員，或以其他方式控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少百分之三十(30%)。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議(「融資協議III」)。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項(定義見融資協議III)。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

董事會報告

於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業和榮有限公司，就一項金額2,700,000,000港元可轉讓定期貸款訂立融資協議(「融資協議IV」)。融資協議IV對孔先生施加特定履約承擔條件。本公司已承諾，孔先生將於該融資期間，隨時直接或間接實益擁有(合共)本公司至少35%已發行普通股，或行使或有權對本公司行使管理控制權，或繼續作為本公司最大單一股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議IV項下的違約事件(定義見融資協議IV)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年十月十日的公告。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零一四年三月十七日

獨立核數師報告



致合景泰富地產控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第59頁至150頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的合併財務報表，此等財務報表包括二零一三年十二月三十一日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註資料的概要。

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一四年三月十七日

合併損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	5	9,468,002	9,676,422
銷售成本		(6,035,968)	(6,140,564)
毛利		3,432,034	3,535,858
其他收入及收益淨額	5	75,295	73,709
銷售及營銷開支		(261,138)	(250,981)
行政開支		(753,026)	(642,557)
其他營運開支淨額		(898)	(1,318)
投資物業公允值收益淨額	15	541,468	643,153
融資成本	7	(214,291)	(70,375)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(3,121)	(1,877)
合營企業		887,480	480,375
稅前利潤	6	3,703,803	3,765,987
所得稅開支	10	(954,550)	(1,333,017)
年度利潤		2,749,253	2,432,970
應佔：			
本公司擁有人	11	2,749,769	2,406,368
非控股權益		(516)	26,602
		2,749,253	2,432,970
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本及攤薄	13	人民幣95分	人民幣83分

年內擬派股息，詳情於財務報表附註12披露。

合併全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度利潤	2,749,253	2,432,970
其他全面收入		
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入：		
換算境外業務的匯兌差額	163,442	7,045
分佔換算聯營公司的匯兌差額	23,308	2,938
分佔換算合營企業的匯兌差額	32,038	7,394
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入淨額及年度經扣除稅項後的其他全面收入	218,788	17,377
年度全面收入總額	2,968,041	2,450,347
應佔：		
本公司擁有人	2,968,557	2,423,745
非控股權益	(516)	26,602
	2,968,041	2,450,347

合併財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,176,236	2,688,047
投資物業	15	6,134,630	5,254,772
土地使用權	16	858,546	1,055,911
長期預付款		-	251,870
於聯營公司的權益	18	744,506	641,975
於合營企業的權益	19	13,229,965	8,306,895
遞延稅項資產	29	995,798	966,263
非流動資產總額		25,139,681	19,165,733
流動資產			
在建物業	20	18,923,966	17,950,793
持作銷售用途的竣工物業	21	4,036,430	3,987,615
應收貿易賬款	22	166,695	86,414
預付款、按金及其他應收款	23	2,309,263	1,094,206
應收一家合營企業款項	19	23	-
可收回稅款	24(a)	155,600	135,273
受限制現金	25	1,444,243	1,517,229
現金及現金等值物	25	9,414,483	4,927,197
流動資產總額		36,450,703	29,698,727
流動負債			
應付貿易賬款	26	3,333,315	3,107,723
其他應付款及應計款項	27	8,452,278	6,858,708
應付合營企業款項	19	6,401,540	2,454,234
付息銀行及其他借貸	28	3,065,010	3,100,173
應付稅項	24(b)	3,735,200	3,374,145
流動負債總額		24,987,343	18,894,983
流動資產淨值		11,463,360	10,803,744
資產總額減流動負債		36,603,041	29,969,477
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	28	17,840,356	13,090,415
遞延稅項負債	29	909,523	814,683
遞延收入	30	11,000	711,000
非流動負債總額		18,760,879	14,616,098
資產淨值		17,842,162	15,353,379

合併財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	280,485	280,485
儲備	33(a)	16,698,009	14,567,073
擬派末期股息	12	839,014	433,973
		17,817,508	15,281,531
非控股權益			
		24,654	71,848
權益總額			
		17,842,162	15,353,379

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	擬派 末期股息	總計			
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一二年一月一日		280,485	6,615,724	581,122	88,991	22,004	(57,546)	5,323,532	636,493	13,490,805	202,213	13,693,018
年度利潤		-	-	-	-	-	-	2,406,368	-	2,406,368	26,602	2,432,970
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	7,045	-	-	-	-	7,045	-	7,045
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	2,938	-	-	-	-	2,938	-	2,938
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	7,394	-	-	-	-	7,394	-	7,394
年度全面收入總額		-	-	-	17,377	-	-	2,406,368	-	2,423,745	26,602	2,450,347
取消確認一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176,967)	(176,967)
非控股權益貢獻		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
購股權開支	32	-	-	-	-	3,474	-	-	-	3,474	-	3,474
已宣派二零一一年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(636,493)	(636,493)	-	(636,493)
轉撥至儲備	33(a)	-	-	26,680	-	-	-	(26,680)	-	-	-	-
擬派二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(433,973)	433,973	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日		280,485	6,615,724 [*]	607,802 [*]	106,368 [*]	25,478 [*]	(57,546) [*]	7,269,247 [*]	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379

合併權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計			
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一三年一月一日		280,485	6,615,724	607,802	106,368	25,478	(57,546)	7,269,247	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379
年度利潤		-	-	-	-	-	-	2,749,769	-	2,749,769	(516)	2,749,253
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	163,442	-	-	-	-	163,442	-	163,442
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	23,308	-	-	-	-	23,308	-	23,308
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	32,038	-	-	-	-	32,038	-	32,038
年度全面收入總額		-	-	-	218,788	-	-	2,749,769	-	2,968,557	(516)	2,968,041
取消確認一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,878)	(48,878)
非控股權益貢獻		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,200	2,200
購股權開支	32	-	-	-	-	1,393	-	-	-	1,393	-	1,393
已宣派二零一二年末期股息		-	-	-	-	-	-	(433,973)	(433,973)	-	-	(433,973)
轉撥至儲備	33(a)	-	-	137,308	-	-	-	(137,308)	-	-	-	-
撥派二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(839,014)	839,014	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日		280,485	6,615,724*	745,110*	325,156*	26,871*	(57,546)*	9,042,694*	839,014	17,817,508	24,654	17,842,162

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣16,698,009,000元(二零一二年：約人民幣14,567,073,000元)。

合併現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤		3,703,803	3,765,987
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	214,291	70,375
分佔聯營公司損益		3,121	1,877
分佔合營企業損益		(887,480)	(480,375)
利息收入	5	(42,848)	(47,530)
確認遞延收入	30	(700,000)	-
出售投資物業虧損淨額	6	139	697
出售物業、廠房及設備虧損折舊	6	11	31
攤銷土地使用權	6	69,020	76,399
投資物業公允值變動淨額	6	2,353	4,499
以股權結算購股權開支	15	(541,468)	(643,153)
	32	1,393	3,474
		1,822,335	2,752,281
在建物業(增加)/減少		(1,051,531)	1,123,417
持作銷售用途的竣工物業增加		(48,815)	(1,356,606)
應收貿易賬款增加		(80,281)	(25,859)
預付款、按金及其他應收款增加		(2,094,258)	(774,263)
應收一家合營企業款項(增加)/減少		(23)	43,713
受限制現金減少/(增加)		72,986	(168,649)
應付貿易賬款增加		225,667	292,613
其他應付款及應計款項增加		3,683,859	1,037,299
應付聯營公司款項減少		-	(1,081,720)
應付合營企業款項增加		3,947,306	1,864,603
經營產生現金		6,477,245	3,706,829
已收利息		42,848	47,530
已付利息		(1,915,417)	(1,594,994)
已付企業所得稅		(197,479)	(834,621)
已付土地增值稅		(351,121)	(313,899)
經營活動產生現金流淨額		4,056,076	1,010,845

合併現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動產生現金流淨額		4,056,076	1,010,845
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(547,293)	(1,016,922)
收購土地使用權		(27,451)	-
出售投資物業所得款項		2,396	11,572
取消確認附屬公司	35(a)	(366,098)	(218,496)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,395	5,403
於合營企業的投資		(918,710)	(988,821)
向聯營公司墊款		(82,344)	(27,750)
向合營企業(墊款)／還款		(2,742,100)	119,473
投資活動所用現金流淨額		(4,675,205)	(2,115,541)
融資活動現金流			
發行優先票據所得款項		1,825,174	2,454,609
新增銀行貸款		9,160,182	5,359,480
償還銀行貸款		(5,427,118)	(4,540,575)
償還信託融資安排		-	(649,859)
支付股息		(433,973)	(636,493)
非控股權益的貢獻		2,200	20,000
融資活動產生現金流淨額		5,126,465	2,007,162
現金及現金等值物增加淨額		4,507,336	902,466
年初的現金及現金等值物		4,927,197	4,024,609
匯率變動影響淨額		(20,050)	122
年末的現金及現金等值物		9,414,483	4,927,197
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		4,419,272	2,982,307
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	4,995,211	1,944,890
現金及現金等值物		9,414,483	4,927,197

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	4,928	2,385
於附屬公司的權益	17	10,930,349	10,203,062
向聯營公司墊款	18	349,360	298,828
於合營企業的權益	19	2,175,631	2,191,235
非流動資產總額		13,460,268	12,695,510
流動資產			
預付款、按金及其他應收款	23	187,092	94,082
應收一家附屬公司款項	17	2,717,979	1,275,148
現金及現金等值物	25	379,389	332,805
流動資產總額		3,284,460	1,702,035
流動負債			
其他應付款及應計款項	27	304,195	245,342
應付合營企業款項	19	772,636	548,195
付息銀行及其他借貸	28	236,308	78,399
流動負債總額		1,313,139	871,936
流動資產淨值		1,971,321	830,099
資產總額減流動負債		15,431,589	13,525,609
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	28	8,353,404	6,824,889
非流動負債總額		8,353,404	6,824,889
資產淨值		7,078,185	6,700,720
權益			
已發行股本	31	280,485	280,485
儲備	33(b)	5,958,686	5,986,262
擬派末期股息	12	839,014	433,973
權益總額		7,078,185	6,700,720

孔健岷
董事孔健濤
董事

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 公司資料

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

年內，本集團於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

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

2.1 編製基準

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

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、股權、收入及開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 - 政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 - 金融資產及 金融負債抵銷
香港財務報告準則第10號	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
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號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財 務報告準則第12號修訂本 - 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列 - 其他全面收入項 目呈列方式
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號修訂本資產減值 - 非金融資產的 可收回金額披露(已提早應用)
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第20號	地表礦生產階段的剝離成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則修訂本

除下文進一步闡釋有關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、香港財務報告準則第13號，及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1號及香港會計準則第36號的修訂本，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所載若干修訂的影響外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則概無對該等財務報表構成重大財務影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號*合併及獨立財務報表*中解決合併財務報表的會計處理之部分，亦解決香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第12號*合併 – 特別目的實體*提出的問題。該準則訂立用以釐定合併入賬實體的單一控制模型。根據香港財務報告準則第10號，控制權的定義為投資者必須(a)有權控制投資對象；(b)擁有自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)有能力運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的改變要求本集團管理層於釐定受控制實體時行使重大判斷。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定受本集團控制的投資對象的會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年一月一日就其與投資對象關係作出的合併結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號*於合營企業的權益*及香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第13號*共同控制實體 – 投資者的非貨幣注資*。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例合併法就合營企業入賬的選擇權。香港財務報告準則第11號項下共同安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及義務為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的共同安排。

本公司董事已按照香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排的投資的分類，且認為所有本集團之前按照香港會計準則第31號分類為共同控制實體的投資，應按照香港財務報告準則第11號重分類為合營企業，並以權益法入賬。於合營企業的投資的會計法變更已作出追溯應用。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列以往香港會計準則第27號*合併及獨立財務報表*、香港會計準則第31號*於合營企業的權益*及香港會計準則第28號*於聯營公司的投資*中所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引及提供進一步寬免，限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料，免除該等準則的完全追溯應用。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(詮釋常務委員會) – 詮釋第12號有關本集團所控制實體的合併結論有所不同，方須進行追溯調整。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (e) 香港財務報告準則第13號提供於香港財務報告準則使用之公允值之精確定義，以及公允值計量及披露規定之單一來源。該準則並無更改本集團須使用公允值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公允值時，應如何應用公允值之指引。本集團已應用香港財務報告準則第13號，而應用該準則對本集團的公允值計量並無構成重大影響。鑒於香港財務報告準則第13號的指引，計量公允值的政策已作出修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益（或於損益重新使用）的項目（例如換算境外業務的匯兌差額、現金流量對沖的變動淨額及可供出售金融資產的淨虧損或收益）與不得重新分類的項目（例如土地及樓宇的重估值）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團的財務狀況或表現構成影響。合併全面收益表已重列，以反映有關變動。此外，本集團已按照該等修訂在該等財務報表內選用新名稱「損益表」。
- (g) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本計算）的公允值計量的披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早應用該等修訂，而該等修訂並無影響本集團的財務狀況或表現。
- (h) 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對多項準則之修訂本。各項準則均設有個別過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。最為適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。
 - 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本 ³
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)修訂本	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)修訂本 – 投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號修訂本僱員福利 – 界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 – 金融資產及金融負債抵銷 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量 – 衍生工具的更替及對沖會計的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

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

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

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計的相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。香港財務報告準則第9號修訂本放寬了評估對沖成效的要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規定。此外，香港財務報告準則第9號修訂本准許實體僅可就因二零一零年引入的公允值選擇負債所引致的自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進的入賬方法，而不可同時應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

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號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號的以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段的最終準則時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績於本公司損益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現利益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

聯營公司及合營企業的業績於本公司損益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司及合營企業的投資視為非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業、衍生金融工具及股權投資。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產的減值(續)

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

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

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

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

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

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

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

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

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

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

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

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

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

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

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

經營租賃

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

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

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

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

持作銷售用途的竣工物業

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為以公允值列值計入損益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。金融資產於初次確認時以公允值及收購金融資產應佔交易成本計量，惟以公允值列值計入損益表的金融資產除外。

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

其後計量

貸款及應收款的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及應收款

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

終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

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

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初次確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本計價的金融資產

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

已識別的任何減值虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

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

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

金融負債

初次確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允值列值計入損益表的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則扣減直接應佔交易成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

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

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

金融擔保合同

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

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

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

抵銷金融工具

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

現金及現金等值物

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

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

政府資助

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

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

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務已確認提供；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務已提供；及
- (e) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具於預期年期內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付

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

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

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

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

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

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

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

離職福利

離職福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利當日(以較早者為準)確認。

借貸成本

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

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。結算或匯兌貨幣項目的差額於損益表確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

所產生的匯兌差額列入匯兌變動儲備。於出售海外實體時，有關特定海外營運於權益中確認的遞延累計金額則於損益表中確認。

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

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

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

投資物業及業主自用物業的分類

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

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一三年十二月三十一日止年度，有賬面總值約人民幣340,081,000元的在建物業(二零一二年：約人民幣766,526,000元)因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中產生約人民幣69,976,000元的公允值淨收益(二零一二年：約人民幣377,465,000元)。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一三年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣92,840,000元(二零一二年：約人民幣71,812,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素

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

企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

股息分派產生的預扣稅

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

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

估計投資物業的公允值

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註15。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

非金融資產減值

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

在建物業的建築成本的確認及分配

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

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

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

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部，即：

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

年內本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

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

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

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

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

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

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	8,976,887	144,735	203,120	143,260	9,468,002
分部業績	3,674,955	685,274	78,904	(1,788)	4,437,345
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					75,295
未分配開支					(594,546)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					3,703,803
所得稅開支					(954,550)
年度利潤					2,749,253
資產及負債：					
分部資產	41,925,268	6,825,458	358,292	59,256	49,168,274
<i>對賬：</i>					
未分配資產					12,422,110
資產總額					61,590,384
分部負債	38,470,472	131,164	62,934	15,670	38,680,240
<i>對賬：</i>					
未分配負債					5,067,982
負債總額					43,748,222
其他分部資料：					
折舊及攤銷	56,055	2,390	12,175	753	71,373
投資物業公允值收益淨額	-	541,468	-	-	541,468
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(3,121)	-	-	-	(3,121)
合營企業	887,480	-	-	-	887,480

4. 經營分部資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額

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

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入		
物業銷售	8,976,887	9,330,231
總租金收入	144,735	143,315
酒店營運收入	203,120	83,886
物業管理費	143,260	118,990
	9,468,002	9,676,422
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	42,848	47,530
匯兌淨差額	3,702	-
其他	28,745	26,179
	75,295	73,709

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業銷售成本		5,943,332	6,110,846
減：確認政府資助*	27(a)	(1,076)	(49,528)
		5,942,256	6,061,318
折舊	14	69,020	76,399
攤銷土地使用權	16	18,675	29,662
減：在建資產的資本化金額		(16,322)	(25,163)
		2,353	4,499
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		19,759	14,925
核數師酬金		4,200	4,000
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		419,298	332,803
退休金計劃供款**		30,713	23,776
以股權結算購股權開支		1,126	1,649
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的 資本化金額		(127,654)	(106,924)
		323,483	251,304
出售投資物業虧損淨額***		139	697
出售物業、廠房及設備虧損		11	31
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)	15	26,531	26,227

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 於二零一三年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一二年：無)。

*** 出售投資物業虧損淨額已計入合併損益表「其他營運開支淨額」內。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,893,751	1,618,184
減：資本化利息	(1,679,460)	(1,547,809)
	214,291	70,375

8. 董事及行政總裁薪酬

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
袍金	3,459	3,272
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	20,020	15,219
以股權結算購股權開支	267	1,825
退休金計劃供款	271	274
	20,558	17,318
	24,017	20,590

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事及行政總裁獲授購股權。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一三年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	374	6	380
戴逢先生	374	6	380
譚振輝先生	374	5	379
李彬海先生	374	-	374
	1,496	17	1,513
二零一二年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	311	10	321
戴逢先生	311	10	321
譚振輝先生	311	10	321
李彬海先生(於二零一二年七月一日獲委任)	162	-	162
	1,095	30	1,125

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一二年：無)。

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一三年					
執行董事：					
孔健岷先生	314	3,600	-	49	3,963
孔健濤先生	314	3,600	-	49	3,963
孔健楠先生	314	3,380	-	49	3,743
李建明先生	314	2,276	192	47	2,829
徐錦添先生	314	4,255	310	24	4,903
何偉志先生	314	2,353	192	41	2,900
余耀勝先生 (於二零一三年 四月三十日辭任)	79	556	(444)	12	203
	1,963	20,020	250	271	22,504
二零一二年					
執行董事：					
孔健岷先生	311	2,400	-	45	2,756
孔健濤先生	311	2,400	-	45	2,756
孔健楠先生	311	1,920	-	45	2,276
李建明先生	311	1,602	391	45	2,349
徐錦添先生	311	4,386	622	11	5,330
何偉志先生	311	1,464	391	38	2,204
余耀勝先生	311	1,047	391	45	1,794
	2,177	15,219	1,795	274	19,465

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位(二零一二年：五位)董事，其酬金詳情載於上文附註8。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下一位非董事最高薪僱員的酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,494	-
退休金計劃供款	24	-
	3,518	-

酬金屬於以下範疇的非董事最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一三年	二零一二年
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	1	-

本集團並未向董事或任何非董事最高薪僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入本集團時給予的酬金或離職時的賠償(二零一二年：無)。

10. 所得稅開支

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期 - 中國			
企業所得稅		520,084	804,665
土地增值稅		369,244	605,867
遞延	29	889,328 65,222	1,410,532 (77,515)
年內總稅項開支		954,550	1,333,017

10. 所得稅開支 (續)

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅前利潤	3,703,803	3,765,987
按法定所得稅率25.0% (二零一二年：25.0%) 計算	925,951	941,497
毋須課稅的收入	(3,401)	(1,811)
不可扣稅的開支	10,102	13,847
分佔聯營公司損益	780	469
分佔合營企業損益	(221,870)	(120,094)
土地增值稅	369,244	605,867
土地增值稅影響	(92,311)	(151,467)
其他	(33,945)	44,709
按本集團實際稅率25.8% (二零一二年：35.4%) 計算的稅項開支	954,550	1,333,017

截至二零一三年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅分別為約人民幣295,927,000元(二零一二年：約人民幣162,910,000元)及約人民幣252,051,000元(二零一二年：約人民幣205,859,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣1,022,000元(二零一二年：約人民幣622,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11. 本公司擁有人應佔利潤

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔合併利潤包括約人民幣262,070,000元的虧損(二零一二年：約人民幣115,220,000元)，乃本公司利潤約人民幣925,430,000元(二零一二年：約人民幣359,780,000元)扣除來自附屬公司的股息收入人民幣1,187,500,000元(二零一二年：人民幣475,000,000元)後得出，其已於本公司財務報表中載列(附註33(b))。

12. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權) - 每股普通股人民幣29分(二零一二年：現金股息人民幣15分)	839,014	433,973

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,893,150,000股(二零一二年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,893,150,000股(二零一二年：2,893,150,000股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數611,805股(二零一二年：7,637股)。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	2,749,769	2,406,368
		股份數目
		二零一三年
		二零一二年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	2,893,150,000	2,893,150,000
攤薄影響 - 購股權	611,805	7,637
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	2,893,761,805	2,893,157,637

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日							
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日：							
成本	1,043,980	5,930	3,188	263,486	78,374	1,474,629	2,869,587
累計折舊	(94,861)	(3,056)	(3,096)	(48,294)	(32,233)	-	(181,540)
賬面淨額	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
於二零一三年一月一日， 扣除累計折舊	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
添置	10,203	143	-	14,323	10,856	570,746	606,271
轉撥	1,554,939	-	-	-	-	(1,597,595)	(42,656)
取消確認一家附屬公司(附註35(a))	-	-	-	(12)	-	-	(12)
出售	-	-	-	(4,018)	(2,376)	-	(6,394)
年內折舊撥備	(14,167)	(1,327)	-	(38,558)	(14,968)	-	(69,020)
於二零一三年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
於二零一三年十二月三十一日：							
成本	2,609,122	6,073	3,188	271,172	83,749	447,780	3,421,084
累計折舊	(109,028)	(4,383)	(3,096)	(84,245)	(44,096)	-	(244,848)
賬面淨額	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日							
於二零一二年一月一日：							
成本	436,358	4,456	3,188	52,664	59,926	1,327,767	1,884,359
累計折舊	(54,887)	(1,843)	(3,095)	(22,874)	(22,723)	-	(105,422)
賬面淨額	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937
於二零一二年一月一日， 扣除累計折舊	381,471	2,613	93	29,790	37,203	1,327,767	1,778,937
添置	123,341	1,474	-	216,737	16,966	683,567	1,042,085
轉撥	484,281	-	-	21	1,678	(484,281)	1,699
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	-	-	(27)	(390)	(52,424)	(52,841)
出售	-	-	-	(5,244)	(190)	-	(5,434)
年內折舊撥備	(39,974)	(1,213)	(1)	(26,085)	(9,126)	-	(76,399)
於二零一二年十二月三十一日， 扣除累計折舊	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
於二零一二年十二月三十一日：							
成本	1,043,980	5,930	3,188	263,486	78,374	1,474,629	2,869,587
累計折舊	(94,861)	(3,056)	(3,096)	(48,294)	(32,233)	-	(181,540)
賬面淨額	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日				
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日：				
成本	2,283	721	482	3,486
累計折舊	(567)	(104)	(430)	(1,101)
賬面淨額	1,716	617	52	2,385
於二零一三年一月一日，扣除累計折舊 添置	1,716 143	617 -	52 3,083	2,385 3,226
年內折舊撥備	(579)	(4)	(100)	(683)
於二零一三年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,280	613	3,035	4,928
於二零一三年十二月三十一日：				
成本	2,426	721	3,565	6,712
累計折舊	(1,146)	(108)	(530)	(1,784)
賬面淨額	1,280	613	3,035	4,928
二零一二年十二月三十一日				
於二零一二年一月一日：				
成本	809	355	482	1,646
累計折舊	(99)	(70)	(367)	(536)
賬面淨額	710	285	115	1,110
於二零一二年一月一日，扣除累計折舊 添置	710 1,474	285 366	115 -	1,110 1,840
年內折舊撥備	(468)	(34)	(63)	(565)
於二零一二年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,716	617	52	2,385
於二零一二年十二月三十一日：				
成本	2,283	721	482	3,486
累計折舊	(567)	(104)	(430)	(1,101)
賬面淨額	1,716	617	52	2,385

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,394,365,000元(二零一二年：約人民幣323,494,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

15. 投資物業

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	3,708,042	1,546,730	5,254,772	3,522,790	711,500	4,234,290
轉撥自在建物業(附註20)	-	340,081	340,081	-	766,526	766,526
轉撥	102,244	(101,400)	844	615	-	615
出售	(2,535)	-	(2,535)	(12,269)	-	(12,269)
公允值調整收益	141,479	399,989	541,468	196,906	446,247	643,153
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	-	-	-	(377,543)	(377,543)
於十二月三十一日的賬面金額	3,949,230	2,185,400	6,134,630	3,708,042	1,546,730	5,254,772

本集團的投資物業位於中國，相關土地按10至50年租期持有。

本集團的投資物業包括在中國約人民幣6,134,630,000元的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行的估值，本集團的投資物業於二零一三年十二月三十一日的重估價值約人民幣6,134,630,000元(二零一二年：約人民幣5,254,772,000元)。經審核委員會批准後，本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註38(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
總租金收入	144,735	143,315
直接開支	(26,531)	(26,227)
淨租金收入	118,204	117,088

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)

本集團 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣3,313,453,000元(二零一二年：約人民幣3,671,041,000元)的投資物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣2,411,866,000元(二零一二年：約人民幣1,623,986,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第151頁。

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一三年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價	重大可觀察輸入數據	重大非觀察輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	6,134,630	6,134,630

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出。

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
商業物業	直接比較及收入資本化	估計租值 (每平方米及每月) 租金增長(每年) 長期空置率 折現率	37至609 3%至8% 5%至10% 5%至7%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途，乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或交吉出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

物業亦以收入資本化法估值，當中考慮到物業的現時租金及租約的復歸潛力，並在有需要時協調兩種方法。

現金流的期限及流入與流出的具體時機由多項事件釐定，如租金調整、租約續訂及相關續租、重新發展或翻新。適當期限受作為物業類別特性的市場行為所推動。定期現金流估計為總收入減空置、不可收回開支、收款虧損、租約優惠、維修成本、代理及佣金成本，以及其他營運及管理開支。該連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終時之估計終值隨後折現。

估計租值及市場租金年增長率的個別大幅增加／減少，將導致投資物業的公允值大幅增加／減少。長期空置率及折現率個別大幅增加／減少，將導致投資物業的公允值大幅減少／增加。一般而言，就估計租值作出的假設之變動會導致租金年增長及折現率出現類近方向變動，以及導致長期空置率出現反方向變動。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 土地使用權

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	1,083,369	1,081,538
添置	27,451	103,767
年內確認攤銷	(18,675)	(29,662)
重分類	(214,918)	21,409
取消確認一家附屬公司(附註35(a))	-	(93,683)
於十二月三十一日	877,227	1,083,369
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(18,681)	(27,458)
非流動部分	858,546	1,055,911

本集團的土地使用權位於中國，並按10至70年的租期持有。租期分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
按類別分析：		
以長期租賃持有	105,871	117,700
以中期租賃持有	771,356	965,669
	877,227	1,083,369

本集團賬面淨額合共約人民幣158,770,000元(二零一二年：約人民幣105,620,000元)的若干土地使用權已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣25,379,000元(二零一二年：約人民幣10,304,000元)的若干土地之土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	300,306	300,306
應收附屬公司款項	10,616,651	9,892,377
就僱員以股份基礎酬金的注資	13,392	10,379
	10,930,349	10,203,062

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

計入本公司流動資產的應收附屬公司款項約人民幣2,717,979,000元(二零一二年：約人民幣1,275,148,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
宏祥投資有限公司 ^β	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

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

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京合景房地產開發有限公司 (「北京合景」)#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司*#β	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司*#β	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬輝房地產開發有限公司#β(i)	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司 (「廣州禮和」)#β	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司 (「上海合景」)#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠環房地產開發有限公司*#β	中國	58,500,000美元	-	100	物業開發
廣州市創環房地產開發有限公司*#β	中國	11,620,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#β	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海環東房地產開發有限公司 (「上海環東」)#β(i)	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市盛景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#β^	中國	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
北京富榆房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

β 該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

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

^ 該等公司於年內新近成立。

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

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

17. 於附屬公司的權益(續)

(i) (續)

儘管本集團持有廣州萬環的4.41%股權及持有上海環東的52.21%股權，然而本集團未能控制廣州萬環及上海環東的董事會，即使本集團可委任廣州萬環及上海環東的大部分董事會成員，此乃由於新華信託擁有可否決廣州萬環及上海環東董事會主要決定的否決權。由於本集團失去對廣州萬環及上海環東的控制權，但仍可對廣州萬環及上海環東的決定發揮重大影響力，於二零一一年十二月三十一日，廣州萬環及上海環東入賬列為本集團的聯營公司。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，上述信託融資安排屆滿，本集團向新華信託償還人民幣650,000,000元，而相關廣州萬環95.59%股權及上海環東47.79%股權分別歸還本集團。因此，本集團取得廣州萬環及上海環東的控制權，該等公司其後入賬列為本集團的附屬公司。

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

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨值	64,755	44,568
向聯營公司墊款	679,751	597,407
	744,506	641,975

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向聯營公司墊款	349,360	298,828

除若干筆年息6%，總額為人民幣40,600,000元的墊款外，以上所示向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘 (續)

主要聯營公司於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

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

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘(續)

主要聯營公司於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：(續)

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

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

上述於聯營公司的投資由本公司透過全資附屬公司間接持有。

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

下表闡述本集團聯營公司的財務資料概要：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產	5,058,493	4,470,427
負債	(4,734,723)	(4,247,585)
收入	17	213
開支	(15,634)	(9,327)

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨值	8,932,120	7,003,020
向合營企業墊款	4,297,845	1,303,875
	13,229,965	8,306,895

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於合營企業的權益	1,446,074	1,446,074
向合營企業墊款	729,557	745,161
	2,175,631	2,191,235

上述向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

於二零一三年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收合營企業款項約人民幣23,000元(二零一二年：零)為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣6,401,540,000元(二零一二年：約人民幣2,454,234,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一三年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付合營企業款項約人民幣772,636,000元(二零一二年：約人民幣548,195,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

本集團主要合營企業於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘 (續)

本集團主要合營企業於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：(續)

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	擁有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市誠譽房地產開發有限公司(「廣州誠譽」)#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	投資控股
北京創譽房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
北京良譽房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
成都市恒裕房地產開發有限公司(「成都恒裕」)#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	33.3	33.3	33.3	投資控股
廣州穗榮房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司(「蘇州昱景」)#β(iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	51	50	51	物業開發
廣西合景房地產開發有限公司(「廣西合景」)#β(iv)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	87	50	87	物業開發
廣州東凌物業管理有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
廣州市百銳置業有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
廣州市朗譽房地產開發有限公司(「廣州朗譽」)#β(v)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	100	50	90	物業開發

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

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

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

附註：

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

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

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

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

有關上述交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日的公告內。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，上述信託融資安排屆滿，本集團向平安信託償還人民幣900,000,000元，而相關天津津南24.54%股權歸還予本集團。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

附註：(續)

- (ii) 蘇州凱譽董事會由5名成員組成，本集團及非控股股東分別委任當中4名及1名成員。截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會通過決議案，修訂蘇州凱譽公司章程，據此，蘇州凱譽所有重大決策需全體董事一致同意，因此，本集團不再擁有唯一的控制權，惟對蘇州凱譽擁有共同控制權，故蘇州凱譽其後入賬列為合營企業。
- (iii) 蘇州昱景董事會包括2名成員，其中1名由本集團委任，1名由非控股股東委任。年內，蘇州昱景董事會就修訂組織章程細則通過一項決議案，根據該修訂，蘇州昱景的所有重要決定須獲全體董事一致同意，因此本集團不再對蘇州昱景擁有單一控制權，而是擁有共同控制權。故此，蘇州昱景其後入賬列為合營企業。
- (iv) 廣西合景董事會包括3名成員，其中2名由本集團委任，1名由非控股股東委任。根據與非控股股東訂立的協議，廣西合景的所有重要決定須獲全體董事一致同意，因此本集團對廣西合景並無單一控制權，而是擁有共同控制權。故此，廣西合景入賬列為合營企業。
- (v) 本集團與獨立第三方訂立若干利潤分配安排，據此，廣州朗譽的若干主要財務及營運決定須經由對手方同意。此外，對手方有權享有廣州朗譽經調整利潤的10%（根據利潤分配協議計算）。因此，本集團對廣州朗譽並無單一控制權，故此廣州朗譽入賬列為合營企業。

除上海城投悅城（為一家直接持有合營企業的附屬公司）外，上述於合營企業的投資均由本公司透過全資附屬公司間接持有。

上表列出本集團之合營企業。董事認為，該等合營企業主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值的主要部分。董事認為，列出其他合營企業的詳情會令資料過於冗長。

下表闡述本集團合營企業的財務資料概要：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔合營企業資產及負債：		
非流動資產	169,535	267,239
流動資產	28,211,314	17,231,932
流動負債	(11,972,267)	(6,870,074)
非流動負債	(7,476,462)	(3,626,077)
資產淨值	8,932,120	7,003,020
分佔合營企業業績：		
收入及其他收入	3,038,378	1,465,635
總開支	(1,602,920)	(616,491)
稅項	(547,978)	(368,769)
稅後利潤	887,480	480,375

20. 在建物業

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	13,840,010	12,320,717
超過一年	5,083,956	5,630,076
	18,923,966	17,950,793

本集團的在建物業位於中國。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣340,081,000元(二零一二年：約人民幣766,526,000元)(附註15)的若干在建物業轉撥至投資物業。

本集團賬面金額合共約人民幣9,034,845,000元(二零一二年：約人民幣9,411,937,000元)的若干在建物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一三年十二月三十一日，本集團在建物業包括賬面淨額合共約人民幣928,381,000元(二零一二年：約人民幣654,510,000元)的土地成本。本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第151頁。

21. 持作銷售用途的竣工物業

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣27,936,000元(二零一二年：約人民幣161,619,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第151頁。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
三個月內	152,260	41,359
四至六個月	854	8,482
七至十二個月	2,119	19,899
一年以上	11,462	16,674
	166,695	86,414

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
並非逾期或減值	153,114	49,841
逾期一至六個月	13,581	36,573
	166,695	86,414

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

23. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預付款	444,955	297,740	68,014	18,778
按金及其他應收款	1,864,308	796,466	119,078	75,304
	2,309,263	1,094,206	187,092	94,082

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

24. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預付企業所得稅	38,043	59,715
預付土地增值稅	117,557	75,558
	155,600	135,273

(b) 應付稅項

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付企業所得稅	1,103,382	802,449
應付土地增值稅	2,631,818	2,571,696
	3,735,200	3,374,145

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

25. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及銀行結餘		5,863,515	4,499,536	183,972	324,506
定期存款		4,995,211	1,944,890	195,417	8,299
		10,858,726	6,444,426	379,389	332,805
減：受限制現金	(a)	(1,444,243)	(1,517,229)	-	-
現金及現金等值物		9,414,483	4,927,197	379,389	332,805
以人民幣計值	(b)	9,987,039	5,384,215	1,677	6,112
以其他貨幣計值		871,687	1,060,211	377,712	326,693
		10,858,726	6,444,426	379,389	332,805

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一三年十二月三十一日，該等擔保按金約人民幣1,444,243,000元（二零一二年：約人民幣1,116,069,000元）。

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

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

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

26. 應付貿易賬款

於報告期終的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或按要求償還	3,333,315	3,107,723

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

27. 其他應付款及應計款項

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已收按金及預收款項	5,699,184	4,124,778	-	-
其他應付款及應計款項	2,738,989	2,718,749	304,195	245,342
遞延收入 (a)	14,105	15,181	-	-
	8,452,278	6,858,708	304,195	245,342

(a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣1,076,000元(二零一二年：約人民幣49,528,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 附息銀行及其他借貸

	二零一三年			二零一二年		
	約定期利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定期利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款						
- 有抵押	6.15-7.38	2014	914,584	5.54-8.31	2013	1,292,761
- 無抵押	9.50	2014	500,000	-	-	-
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業拆 息加1.25至香港銀 行同業拆息加4.60	2014	147,296	-	-	-
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	5.90-8.50	2014	1,373,931	5.54-13.50	2013	1,317,596
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業拆 息加4.30至香港銀 行同業拆息加5.00	2014	121,707	香港銀行同業 拆息加1.25 至香港銀行同業 拆息加4.60	2013	439,963
- 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2014	7,492	-	-	-
- 無抵押	-	-	-	5.85-6.65	2013	49,853
			<u>3,065,010</u>			<u>3,100,173</u>
非流動						
銀行貸款						
- 有抵押	5.90-8.50	2015-2026	8,986,952	5.94-11.00	2014-2022	5,777,330
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業拆 息加4.30至香港銀 行同業拆息加5.00	2015-2016	456,249	香港銀行同業 拆息加1.25 至香港銀行同業 拆息加5.00	2014-2015	689,052
- 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	82,260	-	-	-
- 無抵押	9.00	2015	500,000	6.71-7.32	2014	446,750
優先票據						
- 以美元計值的有抵押貸款 (i)	8.625-13.25	2016-2020	7,814,895	12.50-13.25	2016-2017	6,177,283
			<u>17,840,356</u>			<u>13,090,415</u>
			<u>20,905,366</u>			<u>16,190,588</u>

28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本公司					
	二零一三年			二零一二年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款						
– 以港元計值的無抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30至香港 銀行同業 拆息加4.60	2014	107,109	–	–	–
長期銀行貸款的即期部分						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30至香港 銀行同業 拆息加5.00	2014	121,707	香港銀行同業 拆息加4.60	2013	78,399
– 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2014	7,492	–	–	–
			<u>236,308</u>			<u>78,399</u>
非流動						
銀行貸款						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30至香港 銀行同業 拆息加5.00	2015–2016	456,249	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2014–2015	647,606
– 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	82,260	–	–	–
優先票據						
– 以美元計值的有抵押貸款 (i)	8.625–13.25	2016–2020	<u>7,814,895</u>	12.50–13.25	2016–2017	<u>6,177,283</u>
			<u>8,353,404</u>			<u>6,824,889</u>
			<u>8,589,712</u>			<u>6,903,288</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於一年內或應要求	3,065,010	3,100,173	236,308	78,399
於第二年	4,178,880	3,007,081	437,645	140,825
於第三至第五年(包括首尾兩年)	3,323,499	3,167,051	100,864	506,781
五年後	2,523,082	739,000	-	-
	13,090,471	10,013,305	774,817	726,005
應付優先票據：				
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,010,787	6,177,283	6,010,787	6,177,283
五年後	1,804,108	-	1,804,108	-
	7,814,895	6,177,283	7,814,895	6,177,283
	20,905,366	16,190,588	8,589,712	6,903,288

本集團若干借貸以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

本公司董事認為本集團借貸的賬面值與其公允值相若。

附註：

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

於二零一一年三月二十三日，本公司發行年息12.75%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,296,035,000元)優先票據(「二零一一年優先票據」)。本公司有權於到期日二零一六年三月三十日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回二零一一年優先票據。二零一一年優先票據按年息12.75%計息，於二零一一年九月三十日開始每年的三月三十日及九月三十日每半年付息一次。有關二零一一年票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十三日、二零一一年三月二十四日及二零一一年三月三十日的相關公告。

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

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

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一三年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	36,802	38,214	848,019	139,720	1,062,755
於年內損益表扣除的遞延稅項 (附註10)	10,873	-	134,814	-	145,687
於二零一三年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	47,675	38,214	982,833	139,720	1,208,442

遞延稅項資產

本集團

	二零一三年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	2,177	846,707	71,812	289,844	3,795	1,214,335
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	(799)	92,311	21,111	(31,889)	(269)	80,465
取消確認附屬公司(附註35(a))	-	-	(83)	-	-	(83)
於二零一三年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,378	939,018	92,840	257,955	3,526	1,294,717
於二零一三年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						86,275

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

29. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

本集團

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

遞延稅項資產

本集團

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

29. 遞延稅項(續)

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

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	995,798	966,263
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(909,523)	(814,683)
	86,275	151,580

本集團未動用的稅項虧損為約人民幣1,044,216,000元(二零一二年：約人民幣627,781,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。由於遞延稅項資產於虧損多時的附屬公司產生，故有關約人民幣672,856,000元(二零一二年：約人民幣340,533,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，且並不認為將有未來應課稅利潤可抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一三年十二月三十一日，本集團在中國成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利為約人民幣3,230,191,000元(二零一二年：約人民幣2,080,301,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

30. 遞延收入

本集團與賣方(「賣方A」)於二零零九年九月十七日訂立協議，據此，本集團應向賣方A支付現金代價人民幣100,000,000元及轉讓若干公寓和本集團於其將根據中國法律成立之新公司所擁有的全部股權，而該公司將持有本集團在廣州禮和部分土地上興建價值人民幣700,000,000元的若干物業(統稱「轉讓物業A」)，以交換廣州禮和的全部股權權益。交換轉讓物業A按產生收入的交易法入賬。於二零一三年十二月三十一日，轉讓物業A已轉讓予賣方A。因此，上述遞延收入於交付轉讓物業A時確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30. 遞延收入 (續)

本集團與另一名賣方(「賣方B」)於二零一一年七月七日訂立另一份協議，據此，本集團應向賣方B支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業B」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業B按產生收入的交易法入賬。於二零一三年十二月三十一日，轉讓物業B仍在建設中，尚未轉讓予賣方B。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付轉讓物業B時確認。

31. 股本

股份

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
法定：		
8,000,000,000股(二零一二年：8,000,000,000股) 每股面值0.10港元的普通股	786,113	786,113
已發行及悉數繳足：		
2,893,150,000股(二零一二年：2,893,150,000股) 每股面值0.10港元的普通股	280,485	280,485

32. 購股權計劃

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

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

32. 購股權計劃(續)

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

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

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

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零零九年十二月十八日、二零一零年三月三十日及二零一一年八月二十六日，本公司向承授人分別授出8,457,000、8,000,000及7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。合共1,238,000(二零一二年：241,000)份購股權於年內被放棄，其後已註銷。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使任何購股權。所有於二零一零年三月三十日授出的購股權已於過往年度被沒收並於其後註銷。

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

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

向本公司執行董事、本公司及其附屬公司的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

於二零零九年十二月十八日授出的購股權

- (i) 於二零零九年十二月十八日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零零九年十二月十八日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零零九年十二月十八日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 購股權計劃(續)**於二零零九年十二月十八日授出的購股權**(續)

(iv) 於二零零九年十二月十八日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一四年十二月十七日後行使購股權。

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

於二零一一年八月二十六日授出的購股權

(i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；

(ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；

(iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；

(iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

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

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式釐定分別約人民幣19,938,000元及人民幣6,696,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣1,393,000元(二零一二年：約人民幣3,474,000元)。

計算購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

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

32. 購股權計劃(續)

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

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

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

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

於二零一三年十二月三十一日，本公司於該計劃項下有11,640,000份(二零一二年：12,878,000份)尚未行使購股權，加權平均行使價為每股5.28港元(二零一二年：5.29港元)。按照本公司現時的股本架構，全面行使尚未行使的購股權可導致額外發行11,640,000股本公司普通股，額外股本約1,164,000港元(相等於約人民幣915,000元)及股份溢價約60,291,000港元(相等於約人民幣47,403,000元)(扣除發行開支前)。

於批准財務報表日期，本公司在該計劃下有11,640,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.40%。

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣137,308,000元(二零一二年：約人民幣26,680,000元)至該等儲備金。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 儲備(續)

(b) 本公司

		股份 溢價賬 人民幣 千元	實繳盈餘 人民幣 千元	匯兌變動 儲備 人民幣 千元	以股權結 算購股權 儲備 人民幣 千元	保留利潤 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於二零一二年一月一日							
的結餘		6,615,724	308,006	(995,337)	22,004	105,714	6,056,111
購股權開支	32	-	-	-	3,474	-	3,474
年度利潤		-	-	-	-	359,780	359,780
匯兌調整		-	-	870	-	-	870
擬派二零一二年 末期股息	12	-	-	-	-	(433,973)	(433,973)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日		6,615,724	308,006	(994,467)	25,478	31,521	5,986,262
購股權開支	32	-	-	-	1,393	-	1,393
年度利潤		-	-	-	-	925,430	925,430
匯兌調整		-	-	(115,385)	-	-	(115,385)
擬派二零一三年末期 股息	12	-	-	-	-	(839,014)	(839,014)
於二零一三年 十二月三十一日		6,615,724	308,006	(1,109,852)	26,871	117,937	5,958,686

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

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

34. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一二年：三項)合資企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一二年：三項)物業開發項目。於二零一三年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產	2,432,395	1,779,974
負債	(285,732)	(119,491)

35. 合併現金流量表附註

(a) 取消確認附屬公司

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去蘇州昱景的唯一控制權，而蘇州昱景獲取取消確認，不再為本集團附屬公司，有關詳情於財務報表附註19(iii)中已有披露。

蘇州昱景於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	324,015
在建物業	480,292
預付款、按金及其他應收款	82,607
物業、廠房及設備	12
遞延稅項資產	83
應付貿易賬款	(75)
其他應付款及應計款項	(187,227)
應付稅項	(631)
付息銀行及其他借貸	(600,000)
獲取消確認的資產淨值	99,076

與取消確認蘇州昱景有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	324,015
與取消確認蘇州昱景有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	324,015

- (ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去廣州誠譽的唯一控制權，而廣州誠譽獲取取消確認，不再為本集團附屬公司。

廣州誠譽於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	30,000
獲取消確認的資產淨值	30,000

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 合併現金流量表附註 (續)**(a) 取消確認附屬公司** (續)

(ii) (續)

與取消確認廣州誠譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	30,000
與取消確認廣州誠譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	30,000

- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去成都恒裕的唯一控制權，而成都恒裕獲取取消確認，不再為本集團附屬公司。

成都恒裕於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	32,059
在建物業	1,151,518
預付款、按金及其他應收款	747,884
其他應付款及應計款項	(1,903,062)
獲取消確認的資產淨值	28,399

與取消確認成都恒裕有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	32,059
與取消確認成都恒裕有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	12,083

- (iv) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團失去蘇州凱譽的唯一控制權，而蘇州凱譽獲取取消確認，不再為本集團附屬公司，有關詳情於財務報表附註19(ii)中已有披露。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 取消確認附屬公司(續)

(iv) (續)

蘇州凱譽於取消確認當日的淨資產如下：

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

與取消確認蘇州凱譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	4,846,403	4,578,445
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保		4,360,992	3,350,175
就授予一家聯營公司之銀行貸款而向一間銀行作出的擔保		28,626	-
就授予賣方A之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	-	700,000
		9,236,021	8,628,620

附註：

- (a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

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

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

36. 或然負債(續)

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就授予附屬公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	6,770,000	2,640,583
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	3,504,334	-
	10,274,334	2,640,583

37. 資產質押

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

	附註	本集團	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
樓宇	14	2,394,365	323,494
投資物業	15	3,313,453	3,671,041
土地使用權	16	158,770	105,620
在建物業	20	9,034,845	9,411,937
持作銷售用途的竣工物業	21	27,936	161,619
定期存款	25	-	401,160
		14,929,369	14,074,871

(b) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(c) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並抵押其股權作為抵押品。

38. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 經營租賃安排 (續)**(a) 作為出租人** (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	117,682	97,982
第二至第五年(包括首尾兩年)	229,139	126,000
五年後	22,899	17,704
	369,720	241,686

(b) 作為承租人

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	10,891	13,125	2,941	1,992
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,660	4,792	5,334	-
	16,551	17,917	8,275	1,992

39. 承擔

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

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	173,243	369,914
本集團開發作銷售用途的物業	4,652,122	3,363,737
投資物業	644,723	186,541
	5,470,088	3,920,192

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備	2,311,448	2,106,368

於報告期終，本公司並無任何重大資本承擔。

40. 關連方交易

(a) 與關連方的往來結餘：

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團及本公司就授予一家聯營公司及合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期僱員福利	39,042	28,697
以股權結算購股權開支	267	1,825
退休福利	569	589
已付主要管理人員的薪酬總額	39,878	31,111

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 貸款及應收款

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註22)	166,695	86,414
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	1,864,308	796,466
向聯營公司墊款(附註18)	679,751	597,407
向合營企業墊款(附註19)	4,297,845	1,303,875
應收合營企業款項(附註19)	23	–
受限制現金(附註25)	1,444,243	1,517,229
現金及現金等值物(附註25)	9,414,483	4,927,197
	17,867,348	9,228,588

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

41. 按類別分類的金融工具 (續)**金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債**

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註26)	3,333,315	3,107,723
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	2,738,989	2,718,749
應付合營企業款項(附註19)	6,401,540	2,454,234
附息銀行及其他借貸(附註28)	20,905,366	16,190,588
	33,379,210	24,471,294

金融資產 – 貸款及應收款

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收附屬公司款項(附註17)	10,616,651	9,892,377
向聯營公司墊款(附註18)	349,360	298,828
向合營企業墊款(附註19)	729,557	745,161
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	119,078	75,304
應收附屬公司款項(附註17)	2,717,979	1,275,148
現金及現金等值物(附註25)	379,389	332,805
	14,912,014	12,619,623

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	304,195	245,342
應付合營企業款項(附註19)	772,636	548,195
附息銀行及其他借貸(附註28)	8,589,712	6,903,288
	9,666,543	7,696,825

42. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團及本公司的金融工具賬面值及公允值如下：

本集團

	賬面值		公允值	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
金融負債				
附息銀行及其他借貸	20,905,366	16,190,588	20,905,366	16,190,588

本公司

	賬面值		公允值	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
金融負債				
附息銀行及其他借貸	8,589,712	6,903,288	8,589,712	6,903,288

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收/應付附屬公司、聯營公司及合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一三年十二月三十一日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

42. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：**本集團**

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	20,905,366	-	20,905,366

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	16,190,588	-	16,190,588

本公司

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	8,589,712	-	8,589,712

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	6,903,288	-	6,903,288

43. 財務風險管理目標及政策

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

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

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

業務風險

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

利率風險

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

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

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一三年			
人民幣	200	(192,563)	—
港元	200	(11,444)	—
美元	200	(1,752)	—
人民幣	(200)	192,563	—
港元	(200)	11,444	—
美元	(200)	1,752	—

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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

* 不包括保留利潤

外幣風險

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

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

	港元匯率 上升／(下降) %	本集團 美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一三年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(31,903)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	31,903
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(356,019)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	356,019

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

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

信貸風險

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

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

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

流動資金風險

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

本集團

	二零一三年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	1,526,952	3,277,363	17,030,452	5,048,564	26,883,331
應付貿易賬款	3,333,315	-	-	-	-	3,333,315
其他應付款及應計款項	2,738,989	-	-	-	-	2,738,989
應付合營企業款項	6,401,540	-	-	-	-	6,401,540
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	4,846,403	-	-	-	-	4,846,403
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	4,360,992	-	-	-	-	4,360,992
就授予一家聯營公司之銀行 貸款而向一間銀行作出的 擔保	28,626	-	-	-	-	28,626
	21,709,865	1,526,952	3,277,363	17,030,452	5,048,564	48,593,196
	二零一二年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	646,742	3,888,288	15,514,675	823,817	20,873,522
應付貿易賬款	3,107,723	-	-	-	-	3,107,723
其他應付款及應計款項	2,718,749	-	-	-	-	2,718,749
應付合營企業款項	2,454,234	-	-	-	-	2,454,234
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	4,578,445	-	-	-	-	4,578,445
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	3,350,175	-	-	-	-	3,350,175
就授予賣方A之銀行貸款而 向一間銀行作出的擔保	700,000	-	-	-	-	700,000
	16,909,326	646,742	3,888,288	15,514,675	823,817	37,782,848

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	二零一三年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他 借貸	-	313,489	892,878	8,821,098	1,980,129	12,007,594
其他應付款及應計 款項	304,195	-	-	-	-	304,195
應付合營企業款項	772,636	-	-	-	-	772,636
就授予附屬公司之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	6,770,000	-	-	-	-	6,770,000
就授予合營企業之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	3,504,334	-	-	-	-	3,504,334
	11,351,165	313,489	892,878	8,821,098	1,980,129	23,358,759

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策 (續)**資本管理**

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

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

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

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
借貸淨額	10,046,640	9,746,162
權益總額	17,842,162	15,353,379
負債比率	56.3%	63.5%

44. 報告期後事項

- (a) 於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年的七月十四日及一月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。
- (b) 於二零一四年二月二十八日，本公司宣佈未償還的二零一六年到期12.75%優先票據將於二零一四年三月三十日悉數贖回，贖回價為本金額的106.375%，連同直至(但不包括)二零一四年三月三十日的應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年二月二十八日的相關公告。

45. 批准財務報表

董事會於二零一四年三月十七日批准及授權刊發財務報表。

項目概覽

二零一三年十二月三十一日

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	本集團權益應佔佔地面積 (千平方米)	本集團權益應佔總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
譽山國際	100	廣州增城	349	483	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	254	681	住宅、服務式公寓及商業	不適用
成都萬景峰	100	成都高新西部園區	124	537	住宅、服務式公寓及商業	不適用
汀瀾海岸	100	海南陵水	531	95	住宅及別墅	不適用
睿峰	100	廣州珠江新城	5	37	服務式公寓及商業	不適用
主要在建物業						
成都譽峰	100	成都南部新區	137	756	住宅、酒店、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一四年至二零一六年
香悅四季	100	北京順義區	158	177	住宅、別墅、服務式公寓及商業	二零一四年
譽山國際	100	廣州增城	1,622	2,242	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一四年至二零一九年
上海疊翠峰	100	上海嘉定區	77	97	住宅及商業	二零一四年
蘇州疊翠峰	100	蘇州吳中區	64	160	住宅及商業	二零一四年至二零一六年
浦東項目	100	上海浦東新區	26	78	寫字樓及商業	二零一四年至二零一五年
上海萬景峰(前稱上海奉賢南橋項目)	100	上海南橋新區	104	236	住宅、服務式公寓及商業	二零一四年至二零一五年
廣州塔崗項目	100	廣州增城	137	344	住宅、別墅及商業	二零一四年至二零一六年

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

五年財務摘要

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

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 人民幣千元
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
收入	4,266,572	7,465,911	10,122,595	9,676,422	9,468,002
稅前利潤	1,269,482	2,507,663	3,979,935	3,765,987	3,703,803
所得稅開支	(548,025)	(1,225,889)	(1,876,028)	(1,333,017)	(954,550)
年度利潤	721,457	1,281,774	2,103,907	2,432,970	2,749,253
應佔：					
本公司擁有人	720,078	1,281,772	2,103,368	2,406,368	2,749,769
非控股權益	1,379	2	539	26,602	(516)
	721,457	1,281,774	2,103,907	2,432,970	2,749,253
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣26分	人民幣44分	人民幣73分	人民幣83分	人民幣95分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一三年 人民幣千元
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	8,031,152	15,114,217	16,462,845	19,165,733	25,139,681
流動資產	20,534,034	24,920,115	28,123,458	29,698,727	36,450,703
資產總額	28,565,186	40,034,332	44,586,303	48,864,460	61,590,384
負債					
流動負債	10,753,223	15,431,641	18,990,505	18,894,983	24,987,343
非流動負債	7,403,640	13,008,419	11,902,780	14,616,098	18,760,879
負債總額	18,156,863	28,440,060	30,893,285	33,511,081	43,748,222
權益					
本公司擁有人應佔權益	10,404,669	11,584,266	13,490,805	15,281,531	17,817,508
非控股權益	3,654	10,006	202,213	71,848	24,654
權益總額	10,408,323	11,594,272	13,693,018	15,353,379	17,842,162



www.kwgproperty.com