

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**方興地產**  
**FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED**  
**方興地產（中國）有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00817)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度業績公告**

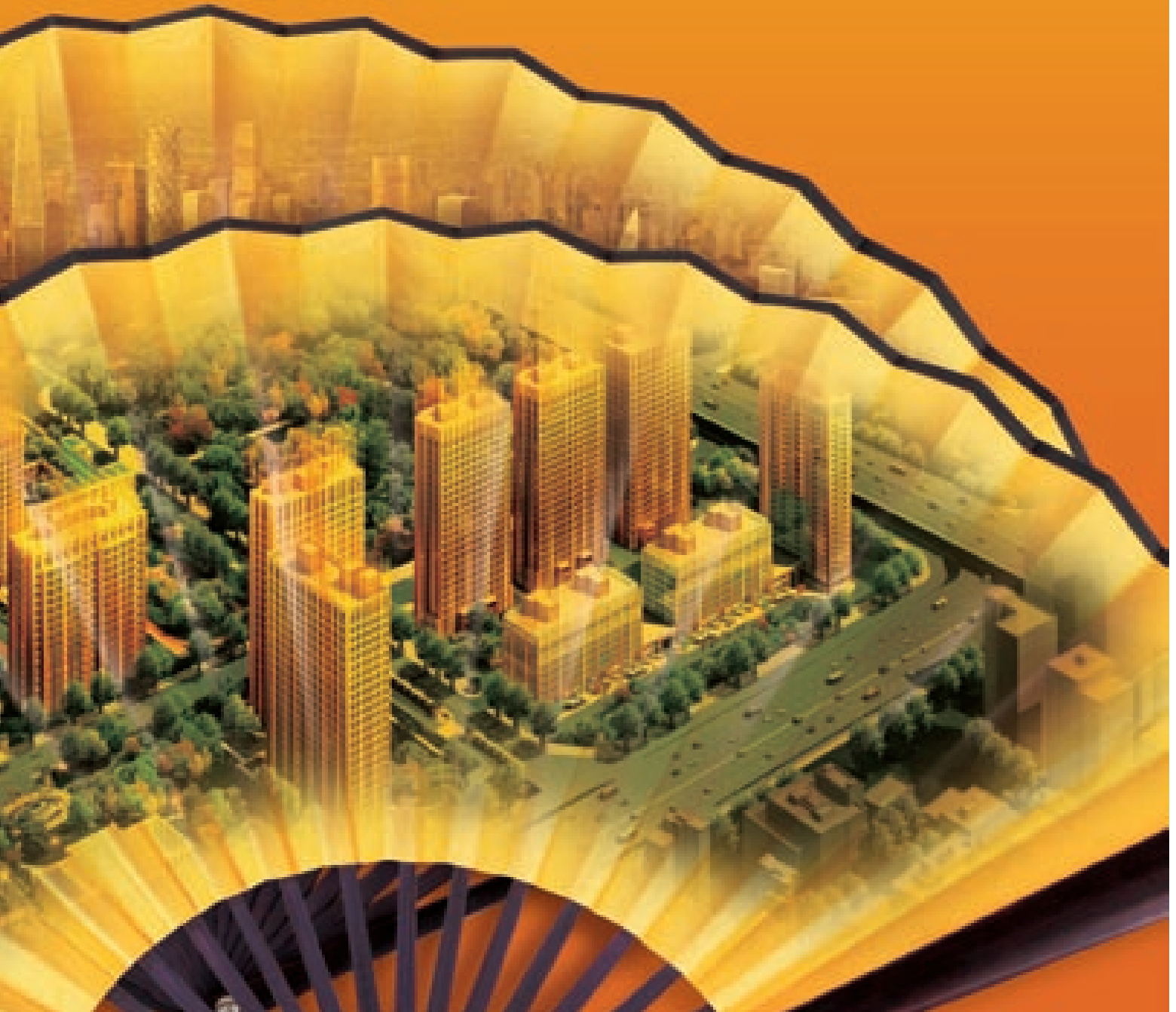
方興地產（中國）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2011年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2011年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2011年報的印刷版本將於2012年3月31日寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 <http://www.franshion.com> 上閱覽。

董事會謹此通知本公司股東，於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。根據上市規則第13.66(1)條，相關通知將於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日發出。

# 目錄

方興地產(中國)有限公司 ■ 2011年報

4	公司大事記	75	投資者關係報告	127	綜合全面收益表
6	公司資料	78	企業社會責任報告	128	綜合財務狀況表
7	財務摘要	82	董事及高級管理層簡介	130	綜合權益變動表
8	主席致辭	88	企業管治報告	132	綜合現金流量表
12	榮譽和獎項	101	董事會報告	134	財務狀況表
14	管理層討論與分析	125	獨立核數師報告	135	財務報表附註
		126	綜合收益表	212	五年財務資料



# 關於 方興地產

物業開發

物業租賃

酒店經營



方興地產  
業務

方興地產(中國)有限公司(股份代號:00817)是中國一家大型高端商業地產開發商和運營商,也是世界五百強企業之一中國中化集團公司(2011年列《財富》全球500強之第168位)旗下地產酒店板塊的平台企業。中國中化集團公司是目前獲得國資委批准的21家以房地產為主業的中央國有企業之一,同時也是獲得國資委批准的6家以酒店經營為主業的中央國有企業之一。本公司於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市,是香港恒生綜合指數成份股之一。

本公司專注於國內核心城市黃金地段的發展機會,確立了以高端物業項目開發、物業租賃及酒店投資與經營三大業務板塊協同發展的模式。本公司已在北京、上海、

深圳、三亞等地相繼開發了多個優質地產項目,擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心等多個城市地標項目,亦投資持有多家五星級豪華酒店。通過對一系列精品項目的開發和成功運營,本公司已在中國地產界中佔據了重要地位。獨特的發展模式、經驗豐富的管理團隊以及母公司中國中化集團公司的鼎力支持,將使得本公司在高速發展的中國房地產業中把握更多商機,並在資源獲取和資源整合方面贏得更多的機會。

本公司將堅持高端定位,走精品路線,以物業持有和開發並重,在發展中不斷調整優化結構,借助整合、體制創新和規模增長,致力發展成為中國領先的高端地產開發商和運營商。

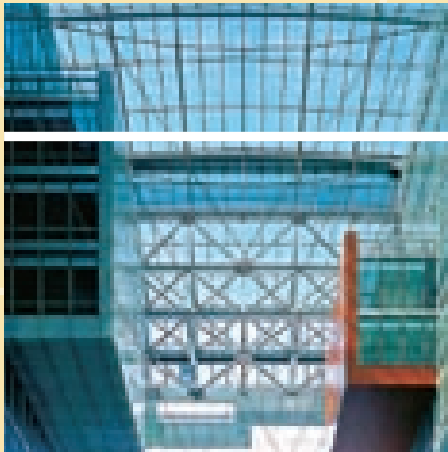


## 物業開發

十二處開發物業項目，總建築面積約333萬平方米

### 強勁表現

期內物業開發項目銷售業績良好，並成功在北京、重慶、青島及長沙增加土地儲備

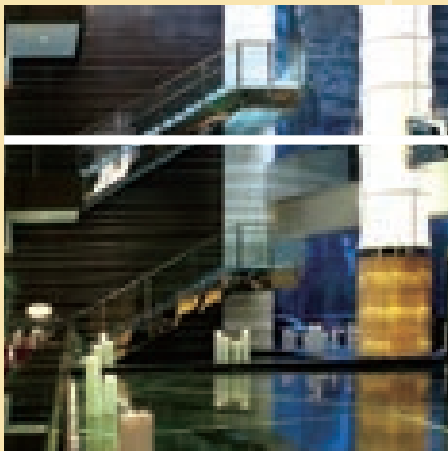


## 物業租賃

三處高質量投資物業項目，總建築面積約37萬平方米

### 穩定收入

旗下投資物業高租金、高出租率，位列同行業前列



## 酒店經營

六所豪華酒店，擁有2,872間客房

### 領先同業

酒店業績表現優秀，位列同行業前列

# 公司 大事記

## 1 月2011年

- 方興地產與長沙市政府正式簽署《長沙梅溪湖國際服務和科技創新城開發協議》，獲取長沙梅溪湖片區一級開發權。



## 2 月2011年

- 方興地產參加第七屆國際綠色建築與建築節能大會。方興地產通過北京環境交易所購買16,800噸「熊貓標準」自願碳減排量，成為國內首個自願減排標準「熊貓標準」購買者。



## 4 月2011年

- 方興地產以年息6.75%的低位成本成功發行期限為10年的5億美元優先票據。
- 北京廣渠金茂府項目一期開盤。



## 5 月2011年

- 青島藍海新港城項目舉行奠基儀式。





## 6月2011年

- 上海東灘金茂逸墅項目正式開盤。



## 10月2011年

- 長沙梅溪湖項目首批地塊成交，方興地產摘取梅溪湖片區三幅優質地塊，中建摘取另外兩幅地塊。



## 11月2011年

- 方興地產成功承辦「2011年中國大型公共建築綠色節能減排高峰論壇」，方興地產正式發佈並全面實施綠色戰略。



## 12月2011年

- 方興地產在南非參加2011年世界氣候大會，成為第一家在世界氣候大會上發言的中國房地產企業。
- 方興地產與融創中國聯合體獲取北京來廣營B1-B3地塊開發權。
- 方興地產獲取重慶職業技術學院地塊開發權。

## 酒店經營項目

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2008年開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間設施功能齊備的豪華客房，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私人別墅。酒店配備專為商務會議、大型研討會及各項特別盛會而設面積達1,700平方米的室內會務空間、中國唯一的室外海景婚禮禮堂以及面積達2,788平方米的水療中心。



### 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘，配備6間各具特色的餐廳及面積達3,000平方米的會議中心。



### 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第53層至第87層內，於1999年開業，總建築面積約為80,410平方米，擁有555間豪華客房。酒店配備了包括能容納1200人大宴會廳、800人的嘉賓廳及10個多功能廳。酒店成功完成了如財富論壇、APEC會議等多項高級別的論壇及會議等重大活動的接待。



### 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，於2009年開業。總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房，酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室。該酒店以其獨特的設計風格及優質的服務成為深圳頂級的超豪華五星級商務酒店。



### 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店位於北京市朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，於2008年開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有550間客房，酒店配備了面積達720平方米的宴會廳以及提供了最新的視聽技術的7間小型會議室。該酒店在北京奧運會期間成功接待了包括美國前總統喬治·W·布什家族等眾多外國首腦及體育、商界精英人士，受到了廣泛的好評。



### 王府井大飯店

王府井大飯店位於北京市王府井大街的北段，於1995年開業，總建築面積約為41,349平方米，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。該飯店在北京奧運會期間成為北京奧運會指定接待酒店，其優質的服務受到業界的一致好評。



# 各項目 簡介

## 物業及土地開發項目



### 上海港國際客運中心地塊B項目

上海港國際客運中心位於上海市黃浦江西岸，緊鄰外灘，與東方明珠電視塔隔江相望，是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目。該項目分為地塊A和地塊B，地塊A用於開發碼頭及港務大樓，地塊B用於開發十一棟寫字樓。本集團持有對地塊B開發的經濟權益，竣工後總建築面積約為302,080平方米。該地塊的建築工程於2004年5月動工，目前已全部竣工，該項目大部份樓棟已實現銷售。

### 上海國際航運服務中心項目

上海國際航運服務中心項目位於上海市北外灘，與陸家嘴地區隔江相望，與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議、酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。本項目將以遊艇港池為特色，形成與航運主題相符的沿江現代化辦公及商業區域。該項目分東、中、西三幅地塊，預計竣工後總建築面積將約為530,933平方米。該項目已於2008年動工，預期2015年全部竣工。



### 長沙梅溪湖項目

長沙梅溪湖項目開發範圍位於湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，佔地總面積約為11,452畝。該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，打造中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。本集團將負責完成該項目土地範圍內一級開發及後續建設，並致力於打造「兩型社會」示範區。



## 我們的酒店品牌

JW MARRIOTT  
SHENZHEN  
金茂深圳JW萬豪酒店

上海金茂君悅大酒店  
GRAND  
HYATT  
SHANGHAI

Hilton  
Sanya Resort & Spa  
金茂三亞希爾頓大酒店

THE WESTIN  
BEIJING  
CHAoyang  
金茂北京威斯汀大飯店

THE RITZ-CARLTON®  
SANYA

王府井大飯店  
WANGFUJING GRAND HOTEL



## 青島藍海新港城項目



青島藍海新港城項目位於膠州灣灣口，與黃島前灣港隔海相望。該項目區位條件突出，周圍擁有良好的旅遊資源背景、文化創意產業背景，將被打造成為綠色、高端、宜居的濱海樂居綜合城。該項目分為南區和北區，本集團持有對南區200畝土地開發的經濟權益，預計竣工後總建築面積約為504,391平方米。

## 上海東灘金茂逸墅項目



上海東灘金茂逸墅項目位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區，該地塊佔地面積約為220,000平方米，預計竣工後總建築面積約為172,628平方米。同時本集團還租賃了相鄰的佔地面積約為955,478平方米的地塊。本集團計劃將租借地塊開發成為體育公園，將受讓的地塊開發成為集會所、低密度住宅、酒店、產權式酒店於一體的濱江高檔休閒、運動、度假中心。

## 北京廣渠金茂府項目



北京廣渠金茂府項目位於北京市朝陽區東四環內，緊鄰北京中央商務區(CBD)，該區域被業界譽為北京市的「絕版黃金地塊」。該地塊佔地面積約為155,918平方米，預計竣工後總建築面積約為366,302平方米。該項目計劃將開發成為低密度、高質量的以住宅為主的精品項目。

## 麗江金茂雪山語項目

### (原金茂世界遺產公園重建項目)



麗江金茂雪山語項目位於雲南省麗江世界遺產公園原址，佔地面積約466,670平方米，該項目旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及低密度住宅，預計竣工後總建築面積約為272,547平方米。

## 麗江雪山金茂逸墅項目

### (原麗江金茂世家項目)



麗江雪山金茂逸墅項目位於雲南省麗江玉龍雪山甘海子，佔地面積約65,575平方米，該項目計劃將開發成為一座超五星級豪華酒店及低密度住宅，預計竣工後總建築面積約為43,060平方米。

## 重慶職業技術學院項目

重慶職業技術學院項目位於九龍坡區楊家坪步行街西側，處於重慶市區的核心，五大商圈的地理中心位置，佔地面積約101,096平方米，該項目計劃將開發成為「綠色住宅、科技住宅、生態住宅」理念中高端住宅項目，預計竣工後總建築面積約為479,704平方米。

## 北京來廣營項目

北京來廣營項目位於北京朝陽區東五環外，毗鄰望京板塊，地理位置優越，佔地面積約225,385平方米。該項目將綠色、生態、科技等理念和技術應用到開發中，目標打造高端住宅項目，預計竣工後總建築面積約為373,800平方米。

## 投資物業項目

### 北京凱晨世貿中心

北京凱晨世貿中心位於北京市復興門內大街、毗鄰西長安街，建築面積約為194,530平方米，由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分東、中、西三座。該項目憑借黃金地理位置、獨特的設計風格，成功樹立了高檔寫字樓的高端定位，榮獲全球城市建設金牌工程之中國頂級寫字樓經典案例大獎。

### 金茂大廈

金茂大廈位於上海市浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，第3至第50層為甲級寫字樓，53-87層為超豪華五星級酒店，88層為觀光大廳，該項目是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合，被評選為中國最具影響力城市地標。

### 中化大廈

中化大廈位於北京市復興門外大街，矗立在金融街商圈內，共有26層，建築面積約為49,066平方米，包括寫字樓及商鋪，是集智能化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓，該項目曾獲得國家優質工程獎—中國建築工程魯班獎。

# 公司 資料

## 公司名稱

方興地產(中國)有限公司

## 主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場  
辦公大樓47樓4702-4703室

## 非執行董事

羅東江先生(主席)  
李雪花女士(副主席)  
李昕先生

## 執行董事

何操先生(副主席及首席執行官)  
李從瑞先生(副總裁)  
賀斌吾先生(副總裁)

## 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
劉洪玉先生

## 首席財務官

江南先生

## 合資格會計師

廖繼勤先生

## 公司秘書

廖繼勤先生

## 授權代表

何操先生  
李從瑞先生

## 法律顧問

瑞生國際律師事務所  
香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座18樓

北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京市西城區金融大街35號  
國際企業大廈C座11樓

## 核數師

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

## 股份代碼

00817

## 股份過戶登記處

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

## 投資者聯絡方式

電話：852-28299521  
傳真：852-28240300  
電子郵件：franshion@sinochem.com

## 公司網站

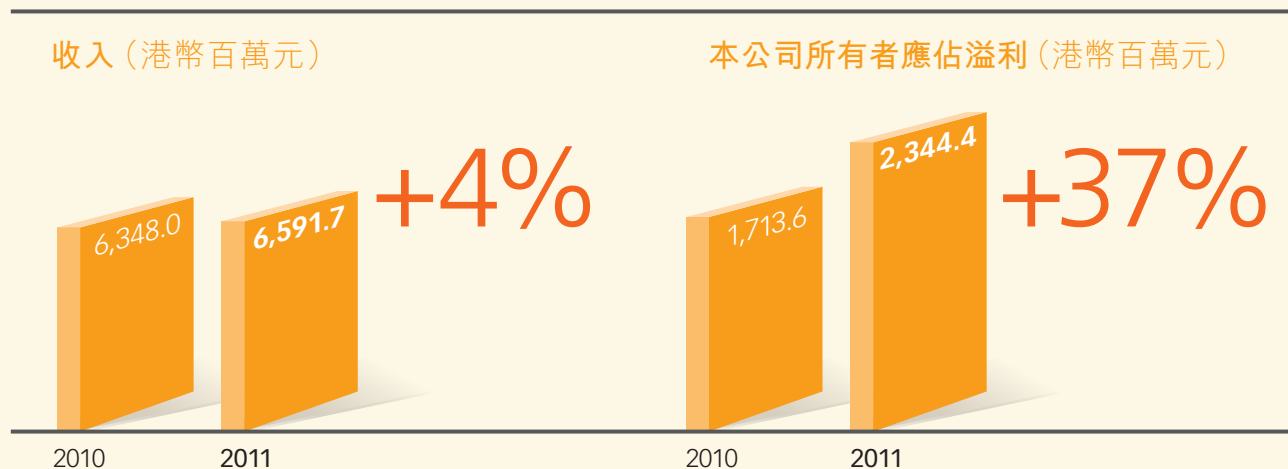
www.franshion.com

# 財務摘要

	2011年 (港幣百萬元)	2010年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	<b>6,591.7</b>	6,348.0	4
毛利	<b>3,575.0</b>	3,302.9	8
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)	<b>1,646.4</b>	1,067.3	54
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>698.0</b>	646.3	8
本公司所有者應佔溢利	<b>2,344.4</b>	1,713.6	37
資產總額	<b>69,771.0</b>	51,355.2	36
本公司所有者應佔權益	<b>26,170.7</b>	23,124.5	13
每股基本盈利(港仙)	<b>25.59</b>	18.70	37
每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)(港仙)	<b>17.97</b>	11.65	54
股息(港仙)			
－ 末期息每股	<b>4.00</b>	2.50	60
淨債務與調整後資本比率(%)	<b>41</b>	18	不適用

註：

淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－受限制銀行結餘及已抵押存款)/(權益總額+應付關連方款項)。



## 主席 致辭

“

本集團將繼續堅持「中國領先高端商業地產開發商和運營商」的戰略定位，以高端住宅和城市綜合體為複製推廣的重點，積極布局一線城市 and 「經濟活躍、交通網絡發達、發展潛力大」的二線區域中心城市；通過「銷售+持有」的雙輪驅動模式，實現「快速增長」和「可持續發展」。

”

主席  
羅東江先生

### 尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產(中國)有限公司(「方興地產」、「本公司」)董事會提呈本公司及其子公司(「本集團」、「我們」)截至2011年12月31日止十二個月(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為港幣2,344.4百萬元，較去年上升37%，每股基本盈利為25.59港仙。若扣除投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)，本公

司所有者應佔溢利為港幣1,646.4百萬元，較去年上升54%。董事會建議派發末期股息每股4港仙，建議末期股息需待本公司應屆股東週年大會批准後生效。

2011年，以「新國八條」、「新國五條」為代表，國家陸續出台一系列調控政策，抑制不合理的投資投機需求與積極增加市場供給雙管齊下，通過金融、土地、市場監管等多方面對樓市形成合力，房地產調控呈現常態化趨勢。進入下半年，調控政策成效日趨顯著，市場逐步進入「寒冬」。相比住宅市場，商業地產受益於經濟穩定



增長和住宅調控的擠出效應，核心城市黃金地段的優質寫字樓、酒店和商業零售物業投資價值凸顯，已成新的投資熱點。在此背景下，本集團「高端精品」和「雙輪驅動」戰略的市場價值進一步顯現，整體業績經受住了市場的嚴峻考驗。2011年，本集團三大業務板塊協同發展，利潤總額大幅增長，資源儲備顯著提升，着力推進的「綠色戰略」亦取得突破。

物業開發方面，本集團堅持「高端精品」的戰略定位，各開發項目的施工及銷售均有序推進。位於上海北外灘的上海港國際客運中心項目已全部竣工，該項目已基本售罄；相鄰的上海港國際航運服務中心項目的部份區塊已完成結構封頂，現已具備預售條件並已鎖定意向客戶；定位於「中國國家級綠色低碳示範新城」及「華中地區兩型社會的新城典範」的長沙市梅溪湖項目，目前控規方案已獲當地政府批復，該項目成功實現「當年

## 主席致辭

獲取、當年推地、當年獲利」的目標；位於「北京絕版黃金地塊」的北京廣渠金茂府項目採用多項節能環保技術，引入頂級小學配套，受到市場廣泛認可，該項目成功摘取北京全年單盤銷售冠軍；此外，高端低密度住宅－上海東灘金茂逸墅項目榮獲上海酒店式公寓月度銷售冠軍；旅遊綜合體－麗江金茂雪山語項目展示中心亦已對外開放並廣受好評。

物業租賃方面，北京寫字樓市場年內由於受到金融危機後停滯需求的集中釋放，以及寫字樓供應量不足的影響，北京寫字樓市場租金較快反彈，空置率持續走低。上海寫字樓市場亦呈現出世博會後全面復蘇的局面，全年租售兩旺，新入市樓盤預租情況良好。本集團所持有的寫字樓及商場全部位於一線城市黃金地段，市場需求旺盛，租金水平持續上升，均超額完成年初設定的各項經營指標。其中位於北京長安街沿線的北京凱晨世貿中心和中化大廈已實現滿租，位於上海浦東的金茂大廈寫字樓和商場出租率和租金水平亦在區域內保持領先。此外，北京凱晨世貿中心通過LEED-EB金級認證，成為中國第四個、北京首個獲此殊榮的寫字樓，影響力得到進一步提升。同時，本集團着力打造高品質「金茂物業」品牌，運用五星級服務標準，實現「一站式」客服管理，有效提升了服務反應速度和客戶滿意度。

酒店經營方面，受益於顯著回升的商旅需求和強勁增長的旅遊市場，一線城市及主要旅遊度假區高端酒店市場持續向好。本集團通過繼續保持發揮多年的酒店經營優勢，充分把握酒店行業季節週期特徵，加強團隊營銷，拓寬宴會銷售等措施，酒店板塊經營收益顯著提升。位於三亞亞龍灣的金茂麗思卡爾頓酒店和金茂希爾頓大酒店始終保持在區域酒店競爭組合的前兩位，繼續引領當地高端酒店市場；位於北京的金茂威斯汀大飯店和位於深圳的金茂JW萬豪酒店經營業績亦大幅提升。

2011年，本集團繼續加大在土地、資金等關鍵資源獲取上的推進力度。在繼續深耕京、滬等一線城市的同時，積極向「核心的、有潛力的」二線城市佈局。本集團於1月成功獲取長沙市梅溪湖項目的一級開發權，該項目佔地11,452畝，總建築面積945萬平方米，開創了一二級聯動開發的資源獲取模式，使公司整體運作空間、開發規模迅速放大；此外又相繼獲取青島藍海新港城項目和重慶職業技術學院項目等優質地塊，已順利進入山東、華中、西南等區域市場；本集團亦有選擇地增加一線城市優質儲備，並於12月以底價獲取北京來廣營項目地塊。在資金方面，面對2011年資本市場環境趨緊和融資成本升高的不利環境，本集團把握融資窗口期，順利完成發行5億美元優先票據，成本鎖定在市場低

位，改善了公司長短期資本結構，並成功獲得國家開發銀行80億元授信，為新項目的後續開發提供資金保障。

本集團始終把綠色戰略定位為企業發展的戰略方向之一，加大節能和低碳技術的研發應用，着力打造綠色技術優勢。2011年，本集團參與完成了中國首個自願減排標準「熊貓標準」碳交易項目，並在國家綠色科技建築大會上榮獲6項「精瑞科學技術獎」。此外，本集團亦積極推進旗下項目的綠色專案，其中：長沙梅溪湖國際低碳生態城項目成為全國八個節能減排示範城市項目之一；北京金茂府小學成為中國首個國家獲得綠標三星及LEED-SCHOOL鉑金的雙認證小學項目；凱晨世貿中心和上海國際航運中心項目也都通過了LEED金獎認證。我們堅信，構築品質卓越並與自然和諧共生的綠色建築，不僅是企業公民的社會責任，也必將成為地產公司重要的核心競爭力。

2012年，中國經濟仍將繼續保持總體向好的發展態勢，但房地產調控常態化的趨勢還將持續，預計行業將經歷一個中期、較緩慢的結構性調整，但我們對中國房

地產市場的長期發展充滿信心，並且認為一個穩定的市場將更有利於行業的健康發展。展望未來，實現居住體驗和多功能的住宅產品以及商業地產將成為市場新的投資熱點。本集團將繼續堅持「中國領先高端商業地產開發商和運營商」的戰略定位，以高端住宅和城市綜合體為複製推廣的重點，積極布局一線城市和「經濟活躍、交通網絡發達、發展潛力大」的二線區域中心城市；通過「銷售+持有」的雙輪驅動模式，實現「快速增長」和「可持續發展」。依賴於良好的公司治理、優質的資產組合、充足的資源儲備和多元化的投資渠道，相信本集團必將會在地產調控和行業整合的時局中脫穎而出。

在此，本人謹代表董事會，向本公司客戶、業務伙伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。方興地產全體員工將秉承創業和創新精神，不斷前進，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！



主席  
羅東江

香港  
2012年3月21日



# 榮譽和 獎項



## 主要綜合獎項

- 2011年6月中國房地產TOP10研究組發佈「中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」，方興地產憑借出色的財富創造能力連續第四年進入榜單前十名
- 2011年6月在首屆「中國責任地產TOP100發佈會」上，方興地產榮獲「中國責任地產TOP50」稱號
- 2011年6月世界品牌實驗室發佈2011年(第八屆)《中國500最具價值品牌排行榜》，「金茂」品牌以49.65億元品牌價值榮登榜單，連續第七年獲此殊榮
- 2011年8月在2011年博鰲房地產論壇上，方興地產榮獲「中國最具影響力地產品牌」、「中國最佳商業地產企業」以及「中國最佳城市運營商」三項大獎
- 2011年9月方興地產連續第三年榮獲香港著名財經雜誌《經濟一周》評選的「中國傑出房地產商」
- 2011年12月在全國工商聯房地產商會舉辦的第8屆精瑞獎頒獎盛典上，方興地產共榮獲「綠色低碳建築獎」、「綠色低碳住區獎」、「房地產開發創新獎」等六個精瑞獎獎項，其中北京廣渠金茂府小學獲得「綠色低碳建築獎金獎」

## 主要寫字樓項目獎項

- 2011年6月金茂大廈在中國首屆寫字樓高端峰會上榮膺「最佳商務效能」和「十大風尚地標」兩項大獎
- 2011年11月• LIFE金茂時尚生活中心榮獲「21世紀中國城市綜合體2011年度時尚商業新地標大獎」
- 2011年12月方興地產在第八屆中國寫字樓行業年會上榮獲「年度卓越成就大獎」，公司旗下寫字樓凱晨世貿中心、中化大廈分別榮獲「年度最具行業價值寫字樓大獎」及「年度區域經典地標寫字樓大獎」
- 2011年12月方興地產旗下凱晨世貿中心通過美國綠色建築協會LEED-EB金級認證，成為國內建築體量最大的LEED-EB金級認證寫字樓

## 主要酒店獎項

- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」)榮獲「2010年度中國酒店業最佳業主」稱號
- 2011年9月2011AHF亞洲酒店大獎頒獎，金茂集團榮膺「亞洲酒店資產管理大獎」



### 上海金茂君悅大酒店：

- 2011年2月上海金茂君悅大酒店獲得由Hong Kong's Most Valuable Companies 2011雜誌評選的「2011年上海最佳商務酒店獎項」
- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，上海金茂君悅大酒店榮獲「2010中國十佳城市商務酒店」獎項
- 2011年3月，上海金茂君悅大酒店獲得由全球最具權威旅行雜誌之一《亞洲風情雜誌》DestinAsian評選的「上海最佳酒店」稱號，第五次獲此殊榮
- 2011年7月上海金茂君悅大酒店獲得《胡潤百富》雜誌頒發的「頂級總統套房獎」

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店：

- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲「2010年度中國十大最具魅力酒店」稱號
- 2011年5月金茂三亞麗思卡爾頓酒店被全國旅遊星級飯店評定委員會正式授予「五星級飯店」榮譽稱號
- 2011年6月第八屆中國酒店「金枕頭」獎頒獎，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲「2011年度中國十大最受歡迎度假酒店」稱號，第三次獲此殊榮
- 2011年6月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《時尚旅遊》雜誌評選的「2011最佳海濱度假酒店」大獎，第三次獲此殊榮

### 金茂三亞希爾頓大酒店：

- 2011年1月金茂三亞希爾頓大酒店獲得由《旅遊休閒》雜誌評選的「2010大中華區最佳度假酒店」大獎
- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲「2010年度中國十佳旅遊度假酒店」稱號
- 2011年10月第十八屆「世界旅遊獎」評選之際，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲「中國領先水療度假酒店」稱號

### 金茂北京威斯汀大飯店：

- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，金茂北京威斯汀大飯店榮獲「2010年度中國十佳城市新銳酒店」稱號
- 2011年6月金茂北京威斯汀大飯店獲得由《消費導刊》雜誌評選的「2011年度最佳商務酒吧」稱號

### 金茂深圳JW萬豪酒店：

- 2011年1月金茂深圳JW萬豪酒店的「萬豪西餐廳」和「絲」日本餐廳分別獲得由《周末畫報》評選的2010年度深圳「最佳餐廳」獎和「最佳格調餐廳」獎
- 2011年3月第六屆中國酒店星光獎頒獎，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲「2010年度中國最佳綠色環保酒店」稱號

# 管理層 討論與分析

2011年中國地產行業步入寒冬，政策調控多管齊下、融資環境日益趨緊、樓市成交急劇萎縮，降價促銷大幅蔓延。在這種非常不利的外部環境下，本集團堅定信心、冷靜應對，在「高端精品」和「雙輪驅動」的戰略思想指導下團結一心、攻堅克難，成功實現了逆勢起飛，經營業績勇創歷史新高。

回顧2011年，本集團三大業務板塊齊頭並進，業績表現均十分優異。地產開發業務本年成績卓著：北京廣渠金茂府和上海東灘金茂逸墅兩個高端住宅項目均開盤熱銷，其中北京廣渠金茂府項目勇奪北京市市場銷售冠軍、上海東灘金茂逸墅項目也位列上海同類產品銷售排名前列；上海港國際客運中心項目已基本售罄；長沙梅溪湖項目首批推出地塊順利簽約，成功實現當年獲取、當年獲益的預定目標；上海國際航運服務中心項目西地塊部份寫字樓成功簽約，其他樓棟也正在積極鎖定簽約意向。在物業租賃方面，本集團牢牢把握京滬高端寫字樓

需求增長旺盛的市場機遇，出租率和租金水平持續上揚，其中北京兩座寫字樓連續多月保持滿租，租金水平較去年同期大幅提升，金茂寫字樓在保持租金水平穩定的基礎上，年末出租率也達到了97%以上的歷史高位。在酒店經營方面，本集團緊抓旅遊需求的強勁增長以及商旅需求顯著回升的有利時機，積極調整價格策略、不斷擴大營銷渠道、同時狠抓成本優化，取得了顯著效果，三亞兩家酒店繼續鞏固並擴大了領先優勢，金茂北京威斯汀大飯店和金茂深圳JW萬豪酒店也進入業績高速增长長期。

在抓好當期業績的同時，本集團十分重視在建項目工程管理和戰略資源獲取，為未來業績增長打下良好基礎。本集團所有的在建項目在2011年工程進展十分順利、所有重要工程節點均按時或提前完成；同時在12月，本集團成功獲取北京來廣營B地塊以及重慶技術學院地塊，為公司可持續增長儲備了重要的戰略資源。



方興地產(中國)  
有限公司

物業開發

物業租賃

酒店經營

地產相關  
業務

## 北京

- 北京凱晨世貿中心
- ▲ 金茂威斯汀大飯店
- 中化大廈
- ▲ 王府井大飯店
- 北京廣渠金茂府項目
- 北京來廣營項目

## 上海

- 金茂大廈
- ▲ 上海金茂君悅大酒店
- 上海港國際客運中心項目
- 上海國際航運服務中心項目
- 上海東灘金茂逸墅項目

## 珠海

- 珠海每一間花園項目

## 長沙

- 長沙梅溪湖項目

## 三亞

- ▲ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- ▲ 金茂三亞希爾頓大酒店

## 麗江

- 麗江金茂雪山語項目
- 麗江雪山金茂逸墅項目

## 深圳

- ▲ 金茂深圳JW萬豪酒店

## 重慶

- 重慶職業技術學院項目

## 青島

- 青島藍海新港城項目

● 物業開發

■ 物業租賃

▲ 酒店經營

## 我們的版圖



2011年方興地產屢獲殊榮，在業界知名度日益提高。6月方興地產第四次榮獲「2010中國大陸在港上市房地產公司財務創造能力TOP10」；同月榮獲由中國建設報社主辦，住房和城鄉建設部政策研究中心獨家學術支持的首屆「中國責任地產TOP50」稱號；7月世界品牌實驗室發佈2011年(第八屆)《中國500最具價值品牌排行榜》，「金茂」品牌以49.65億元的品牌價值榮登榜單，連續第7年獲此殊榮；9月方興地產榮獲香港著名財經

雜誌《經濟一周》評選的「中國傑出房地產商」，這也是方興地產連續三年獲此殊榮；9月在2011中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第八屆中國房地產品牌發展高峰論壇上，方興地產榮膺「2011中國華北房地產公司品牌價值TOP10」。榮譽的背後，是方興地產敏行寒冬的驕人業績，更是業界、資本市場及媒體等多個領域對方興地產的認可與肯定。

# 管理層 討論與分析

## 業務回顧

### 項目信息

#### 1. 按板塊劃分面積

方興地產				
物業開發		物業租賃		酒店經營
總建築面積：3,329,427平方米		總建築面積：4,110,189平方米		總建築面積：408,871平方米客房數：2,872間
已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：	已竣工項目： (投資物業部份)	運營中酒店：
北京凱晨世貿 中心車位： 42,117平方米	上海國際航運服務中心項目： 530,933平方米*	重慶職業技術 學院項目： 479,704平方米*	北京凱晨世貿中心： 110,760平方米	上海金茂君悅大酒店：80,410平方米，555間房
珠海每一間花園： 4,559平方米	北京廣渠金茂府項目： 366,302平方米*	北京來廣營項目： 373,800平方米*	金茂大廈(不含酒店)： 212,065平方米	金茂三亞希爾頓大酒店：76,666平方米，501間房
上海港國際客運中心 項目地塊B： 41,118平方米	上海東灘金茂逸墅項目： 172,628平方米*		中化大廈： 49,066平方米	王府井大飯店：41,349平方米，405間房
	麗江金茂雪山語項目： 272,547平方米*			金茂三亞麗思卡爾頓酒店：83,000平方米，450間房
	麗江雪山金茂逸墅項目： 43,060平方米*			金茂威斯汀大飯店：75,446平方米，550間房
	青島藍海新港城項目： 504,391平方米*			金茂深圳JW萬豪酒店：52,000平方米，411間房
	長沙梅溪湖項目(二級開發)： 498,268平方米*			

## 2. 投資物業項目

物業項目名稱	總建築面積 (平方米)	其中包括：		車位 (個)
		可供出租 寫字樓面積 (平方米)	可供出租 商業面積 (平方米)	
北京凱晨世貿中心	110,760	105,613	5,147	302
金茂大廈(不含酒店部份)	212,065	122,131	22,986	800
中化大廈	49,066	29,495	8,707	260
小計	371,891	257,239	36,840	1,362

## 3. 已竣工項目 – 未售部份

物業項目名稱	未售 總建築面積 (平方米)	其中包括：	
		持作出售商業 及住宅面積 (平方米)	持作出售車位 (個)
北京凱晨世貿中心車位	42,117		639
珠海每一間花園項目	4,559		393
上海港國際客運中心項目地塊B	41,118	26,401	348
小計	87,794	26,401	1,380

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 4. 各項目信息

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	已出售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)
<b>A. 發展中項目</b>									
北京廣渠金茂府項目	北京市朝陽區大郊亭橋西北角	155,918	366,302*	住宅	出售	100%	2013年	不適用	不適用
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	95,594	530,933*	商業	持有及出售	50%	2015年	不適用	不適用
上海東灘金茂逸墅項目	上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住社區	220,000	172,628*	商業/住宅	持有及出售	50%	2013年	不適用	不適用
青島藍海新港城項目	青島市市南區四川路西側	131,506	504,391*	住宅	出售	100%	2016年	不適用	不適用
麗江金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	466,670	272,547*	商業/住宅	持有及出售	100%	2015年	不適用	不適用
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	65,575	43,060*	商業/住宅	持有及出售	100%	2015年	不適用	不適用
長沙梅溪湖項目二級開發	中國長沙市大河西先導區	156,768	498,268*	商業/住宅	出售	100%	2015年	不適用	不適用
<b>B. 儲備項目</b>									
重慶職業技術學院項目	重慶市九龍坡區楊家坪步行街西側	101,096	479,704*	住宅	出售	100%	2013年後	不適用	不適用
北京來廣營項目	北京市朝陽區來廣營鄉B1、B2、B3三個地塊內	225,385	373,800*	住宅	出售	51%	2013年後	不適用	不適用

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益	竣工日期	已出售面積	未出售面積	持有面積 (平方米)	酒店面積 (平方米)
<b>C. 已竣工項目</b>											
上海港國際客運中心 項目地塊B	中國上海市虹口區東大名路568號	85,089	302,080	寫字樓	出售	50%	2011年	260,962	41,118	-	-
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及出售	100%	2006年	41,653	42,117	110,760	-
珠海每一間花園	中國廣東省珠海市香洲區情侶北路11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	132,666	4,559	-	-
中化大廈	中國北京市西城區復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	-	-	49,066	-
金茂大廈 (包括酒店)	中國上海市浦東新區世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	100%	1999年	-	-	212,065	80,410

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
<b>D. 酒店經營項目</b>								
王府井大飯店	中國北京市東城區王府井大街57號	9,858	41,349	酒店	持有	100%	1995年	405
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區世紀大道88號	**	80,410	酒店	持有	100%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	76,666	酒店	持有	100%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,000	酒店	持有	100%	2008年	450
金茂威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區新源南路1-3號	24,195	75,446	酒店	持有	100%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號	4,471	52,000	酒店	持有	100%	2009年	411

\* 預計建築面積

\*\* 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內

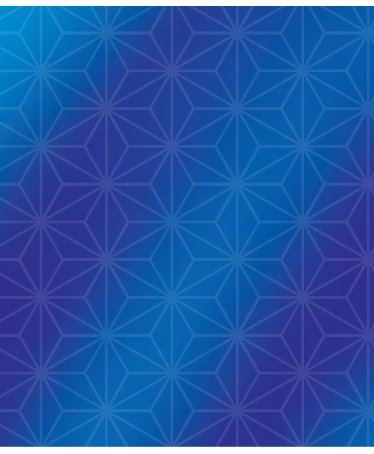


# 瞻高

## 物業租賃 板塊

我們不僅創造了引領前瞻的標桿物業，更為我們帶來通向未來的驅動能力，它指引我們以卓越運營為使命，創造可以持續發展和不斷增值的高質量物業。





# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 物業租賃板塊

本集團致力持有位於城市最核心地段的高檔商用物業，在北京、上海持有並經營總建築面積近40萬平方米的高檔物業。本集團持有的北京凱晨世貿中心和上海金茂大廈均為國內最核心商業區的地標性建築。特別是金茂大廈，曾一度成為中國的第一高樓，其現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，在中國及至全世界具有極高的聲譽；而北京凱晨世貿中心以其獨特的整體設計風格及高端配套設施在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。

本集團選擇開發的商用物業項目中最具投資價值的部份進行持有以獲取租金收入，以保證本集團未來產生穩定的現金流入以抵禦風險。由於本集團旗下的寫字樓物業

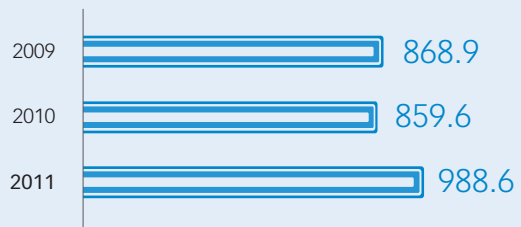
處於良好的地理位置及具有優異的質量，在獲得較好經營業績的同時，本集團也可從不斷升值的投資物業中獲得增值收益。本集團也在積極調整物業持有和物業銷售的比例，力求達到經營的平穩及業績的可持續增長。

2011年本集團持有物業出租率及租金水平始終獨領風騷。2011年全國寫字樓市場進入上升通道，本集團旗下三座寫字樓牢牢把握租金水平上漲、空置率下降的宏觀有利條件，在不斷提高租金水平和出租率的基礎上，進一步加大租戶結構升級力度，從而實現了租賃物業整體品質的提升。

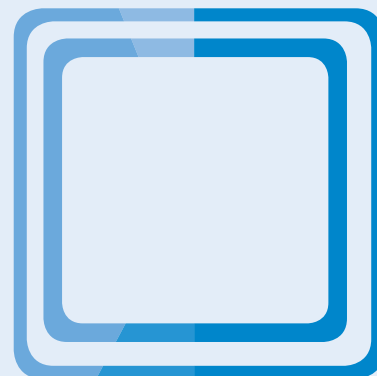
本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣988.6百萬元，較去年同期有明顯增長，本年度的租金收入主要來自於北京凱晨世貿中心和金茂大廈。



物業租賃板塊三年銷售收入（港幣百萬元）



2011年各投資物業銷售收入佔比



- 凱晨世貿中心 50%
- 中化大廈 8%
- 金茂大廈 36%
- 其他 6%

## 管理層討論與分析 業務回顧 物業租賃板塊

北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街與金融街隔街相望，距離兩條地鐵線路步行路程均不到10分鐘，與二環路西段僅相隔一個街區。

### 北京凱晨世貿中心租賃業務

(本集團佔有100%權益)

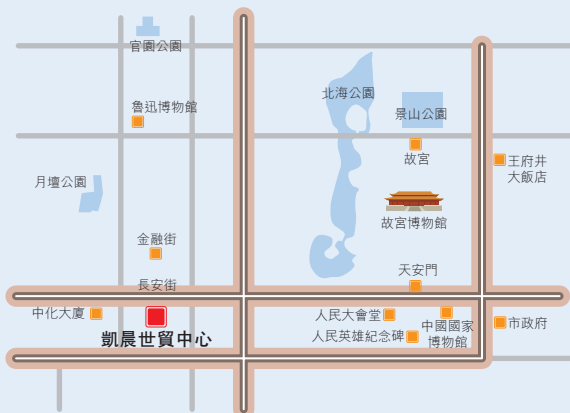
該項目由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中座及西座大樓，總建築面積約為194,530平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體建築工程於2006年12月竣工。該大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工，其獨特的設計元素與特點在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。本集團擁有該項目100%的權益。

本集團對北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓及東座的部份樓層持作長期投資對外出租，可出租總面積約為110,760平方米。

由於所處的黃金地段、優異的質量、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住北京凱晨世貿中心。截至2011年12月31日，北京凱晨世貿中心出租率為100%（2010年12月31日：99.3%），全年有8個月保持滿租。該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其關連公司、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。

#### 2011年 租戶結構

■ 關連公司	36%
■ 金融	59%
■ 其他	5%



中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

## 中化大廈租賃業務

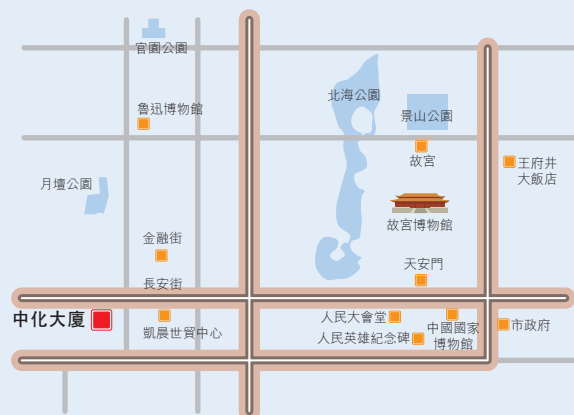
(本集團佔有100%權益)

中化大廈共有26層，總建築面積約為49,066平方米。本集團擁有中化大廈100%的權益。

年內，該項物業租戶結構不斷改善、大廈品質持續提升，平均租金水平較2010年增長約20%。截至2011年12月31日，出租率達到100%（2010年12月31日：100%），全年有10個月保持滿租。該物業的主要租戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。



■ 關連公司	36%
■ 金融	31%
■ 商業	14%
■ 其他	19%





## 管理層討論與分析 業務回顧 物業租賃板塊

金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，吸引了國內外眾多商務、旅遊和觀光人士。金茂大廈共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。

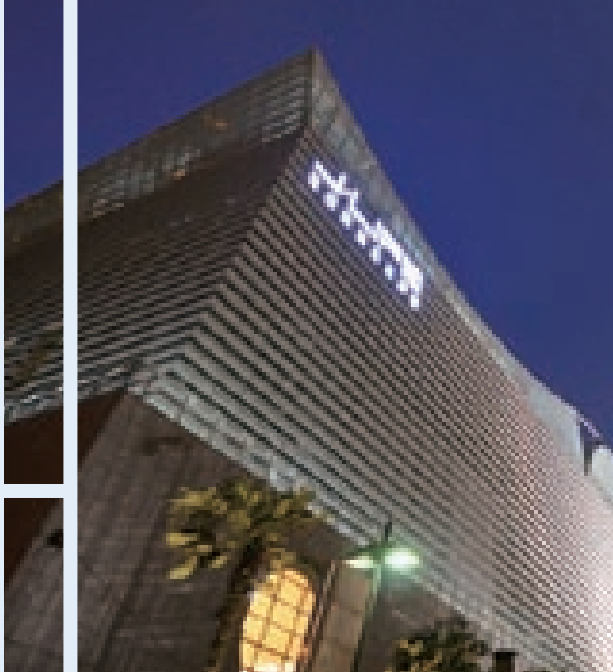
### 金茂大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

金茂大廈1-2層為寬敞明亮、氣勢宏偉的門廳大堂；3-50層是層高4米，淨高2.7米的大空間無柱辦公區；51-52層為機電設備層；53-87層為超豪華五星級酒店—上海金茂君悅大酒店；88層為觀光大廳。與大廈相連的裙房，已建成金茂「時尚生活中心」，成為上海全新的時尚新地標。本集團擁有金茂大廈100%的權益。

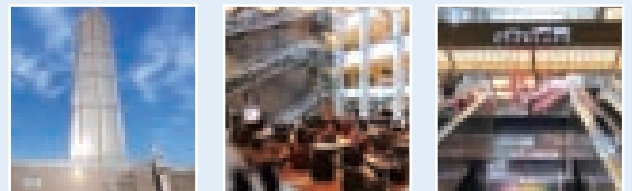
金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為122,131平方米，其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，雖然期內隨着區域內新建寫字樓陸續推出，寫字樓競爭日益加劇，但該項目積極採取應對措施，在租金保持穩定的基礎上出租率達到歷史高位。截至2011年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為97.2%（2010年12月31日：92.4%）。

位於金茂大廈裙房內的金茂「時尚生活中心」，建築面積約為22,986平方米，匯集了零售、私人護理及個性服務以及中西餐飲等知名品牌的多家旗艦店，成為上海浦東高端的生活服務中心之一，極大地提升了金茂大廈的整體質量。



## 2011年 租戶結構

■ 關連公司	19%
■ 金融	31%
■ 科技	9%
■ 諮詢	20%
■ 貿易	8%
■ 其他	13%



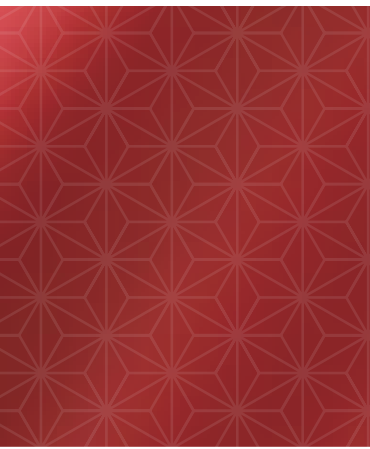


# 築遠

## 酒店經營 板塊

我們相信堅持的力量，堅持人本的待客之道、堅持長久的服務承諾，堅持極致的硬件標準，始終如一的堅持讓客戶的期許和認可轉化為我們不斷向上的汲汲之力。





# 管理層討論與分析

## 業務回顧



### 酒店經營板塊

本集團作為全國領先的豪華酒店投資商，依據市場形勢和自身需要，穩健提升酒店經營板塊的規模和實力，為本集團提供長期穩定的收益。通過一系列高檔酒店項目的開發和成功運營，已擁有成熟完善的高檔酒店設計、開發和投資經營能力，並與萬豪、凱悅、希爾頓、喜達屋等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本集團經營的酒店堅持走高端精品路線，通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本集團品牌和整體形象，並且帶動本集團其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

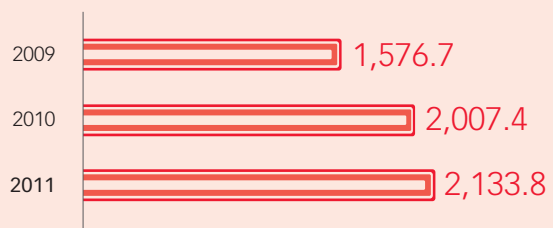
於2011年12月31日，本集團在全國共擁有六家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳，總建築面積約41

萬平方米，客房近3,000間。這些酒店全部位於一線城市或5A級度假區的最黃金地段，彰顯了本集團在國內酒店投資領域的超群實力。2011年中國酒店市場宏觀向好，但區域內競爭加劇。本集團旗下酒店敏銳捕捉市場機遇，旺季聚焦提升房價，淡季努力推升入住率，通過加強團隊營銷、拓寬宴會銷售等措施極大提高了銷售業績，獲得了豐厚的利潤回報。期內金茂三亞希爾頓大酒店和金茂三亞麗思卡爾頓酒店業績再創歷史新高，鞏固並擴大了在亞龍灣的領導地位；金茂北京威斯汀大飯店和金茂深圳JW萬豪酒店運營進入成熟期，經營業績全面提高。

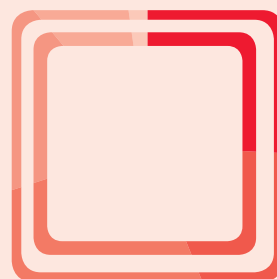
本年度酒店板塊整體入賬銷售收入為港幣2,133.8百萬元，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂威斯汀大飯店。




酒店經營板塊三年銷售收入（港幣百萬元）



2011年各酒店銷售收入佔比



- 金茂君悅 26%
- 金茂希爾頓 18%
- 金茂麗思卡頓 26%
- 金茂威斯汀 19%
- 金茂JW萬豪 9%
- 王府井飯店 2%



管理層討論與分析  
業務回顧  
酒店經營板塊 — 上海

上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第53層至第87層內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的環球凱悅集團經營管理。

## 上海金茂君悅大酒店

(本集團擁有100%權益)

上海金茂君悅大酒店於1999年開業，總建築面積約為80,410平方米，酒店共有35層，擁有555間豪華客房，每間客房均配備全景式落地玻璃幕牆，可盡情欣賞申城美景。

自開業以來，酒店已獲國內外酒店業大獎達100餘項，成功完成了如財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待。回顧期內，「後世博效應」導致上海酒店市場處於供大於求的局面，競爭處於白熱化，上海金茂君悅大酒店靈活掌握定價策略，加強市場營銷力度，商務散客市場整體表現良好，成為酒店客房銷售的最大亮點，且宴會銷售仍領跑上海市場。該酒店將始終如一的為中外來賓提供更為出眾、細緻的品質服務，續寫上海金茂君悅大酒店「第一奢華酒店」的美譽。

上海金茂君悅大酒店



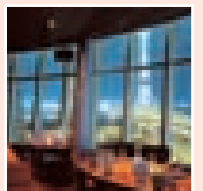
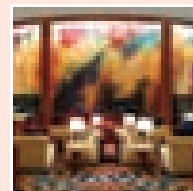
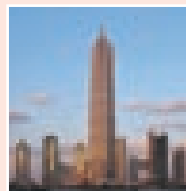


## 2011年 收入結構

- 客房收入 43%
- 餐飲收入 55%
- 其他收入 2%

## 2011年 客源結構

- 中國大陸 48%
- 香港及台灣 6%
- 境外 46%



上海金茂君悅大酒店	2011年	2010年
平均入住率	<b>59.0%</b>	72.3%
平均房價(人民幣元)	<b>1,771</b>	1,994
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>1,046</b>	1,442



管理層討論與分析

業務回顧

酒店經營板塊 — 三亞

金茂三亞希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的希爾頓國際有限公司經營管理。

## 金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團擁有100%權益)

金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃鬱的中國南方特色。

回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店有針對性地採取緊跟市場的價格策略，平均房價提升顯著，通過不斷推出特色餐飲，不斷調整餐飲價格，進一步提升了餐飲收入規模。該酒店在2011年取得了良好的經營業績，在同區域的競爭對手中仍保持前列。

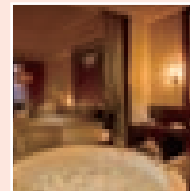
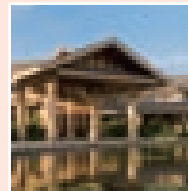


## 2011年 收入結構

- 客房收入 75%
- 餐飲收入 22%
- 其他收入 3%

## 2011年 客源結構

- 中國大陸 85%
- 香港及台灣 2%
- 境外 13%



金茂三亞希爾頓大酒店	2011年	2010年
平均入住率	<b>67.5%</b>	66.6%
平均房價(人民幣元)	<b>2,020</b>	1,752
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>1,363</b>	1,167







管理層討論與分析

業務回顧

酒店經營板塊 — 三亞

金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的麗思卡爾頓國際管理公司經營管理。

## 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

(本集團擁有100%權益)

金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間豪華客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店充分利用三亞旅遊經濟的發展，通過積極靈活的營銷策略，有針對性地制定價格方案，取得了優異的業績，繼續領跑亞龍灣高端酒店市場，經營業績遙遙領先於同區域的競爭對手。



THE RITZ-CARLTON®  
SANYA

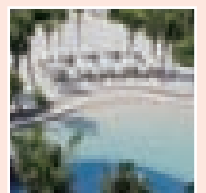
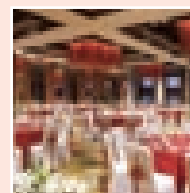
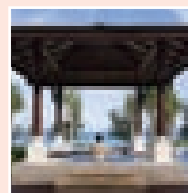


## 2011年 收入結構

- 客房收入 72%
- 餐飲收入 24%
- 其他收入 4%


## 2011年 客源結構

- 中國大陸 72%
- 香港及台灣 3%
- 境外 25%



金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2011年	2010年
平均入住率	<b>77.4%</b>	76.2%
平均房價(人民幣元)	<b>2,783</b>	2,425
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>2,155</b>	1,848





管理層討論與分析  
業務回顧  
酒店經營板塊 — 北京

金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的喜達屋酒店及度假邨集團經營管理。

## 金茂北京威斯汀大飯店

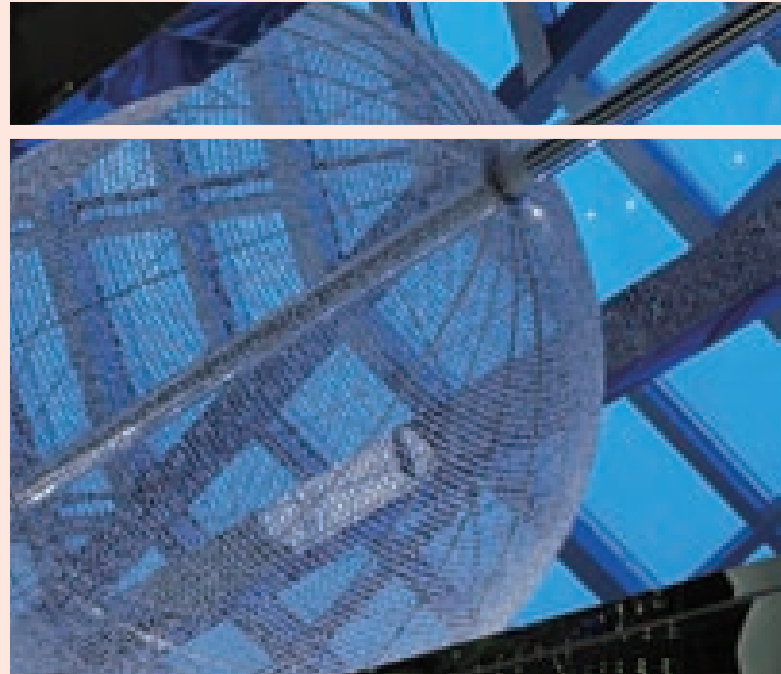
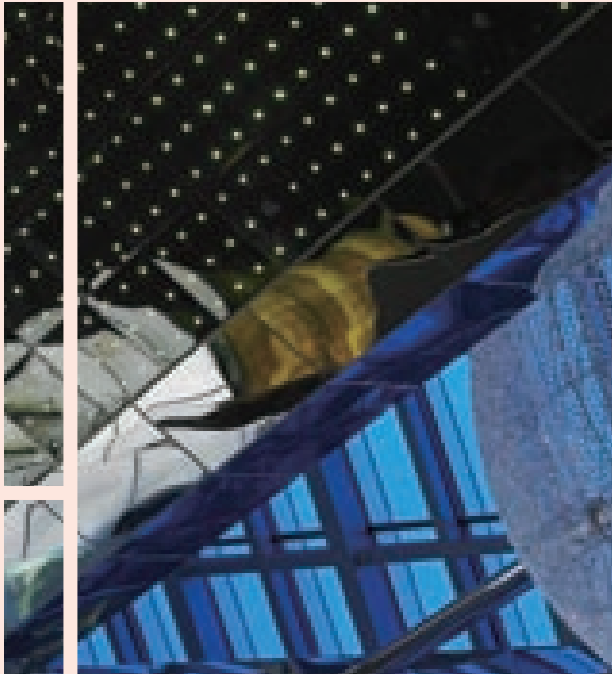
(本集團擁有100%權益)

金茂北京威斯汀大飯店於2008年6月開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有550間客房，從最小40平方米的豪華客房至320平方米的總統套間均提供多項舒緩、休憩的便捷設施。酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及商業精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

回顧期內，該酒店緊抓市場回暖趨勢，在市場營銷、成本控制等方面加強管理，充分挖掘收入空間，最大限度發揮有限面積區域的經濟效益，並通過對餐品、服務、成本方面採取多項措施，酒店所有餐廳業績均創新高。在穩固了市場地位的同時，實現了全面的經營業績提升。

**THE WESTIN**  
BEIJING  
CHAORYANG

金茂北京威斯汀大飯店

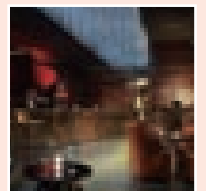
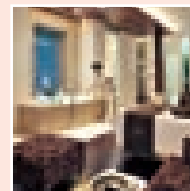
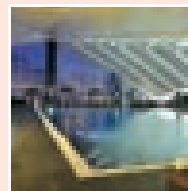


## 2011年 收入結構

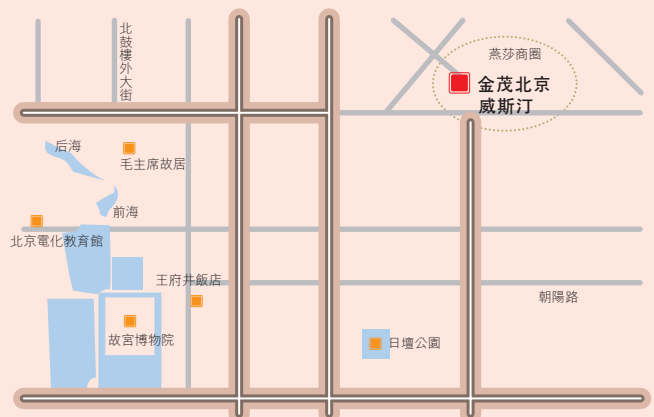
- 客房收入 60%
- 餐飲收入 34%
- 其他收入 6%

## 2011年 客源結構

- 中國大陸 48%
- 香港及台灣 4%
- 境外 48%



金茂北京威斯汀大飯店	2011年	2010年
平均入住率	<b>78.6%</b>	67.9%
平均房價(人民幣元)	<b>1,357</b>	1,251
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>1,066</b>	849





## 管理層討論與分析 業務回顧 酒店經營板塊 — 北京

王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，地理位置得天獨厚。外圍人文歷史氛圍濃厚，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園，可俯瞰紫禁城全貌。王府井大飯店為本集團自營酒店。

### 王府井大飯店

(本集團擁有100%權益)

王府井大飯店於1995年開業，總建築面積約為41,349平方米。酒店共有14層，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。

該酒店多年來經營業績良好，吸引了大批遊客入住，在業界具有良好的口碑。為了向中外客人提供更加優質的入住環境和服務體驗，本集團計劃對王府井大飯店進行更新改造。改造後的酒店將秉承本集團高端酒店運營的宗旨，實現穩定的長期收益和品牌價值的提升。



王府井大飯店  
WANGFUJING GRAND HOTEL

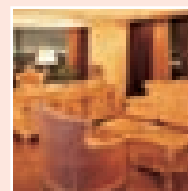
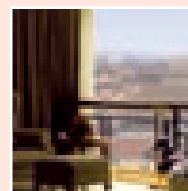
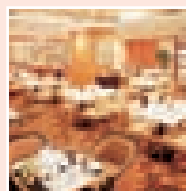


### 2011年 收入結構

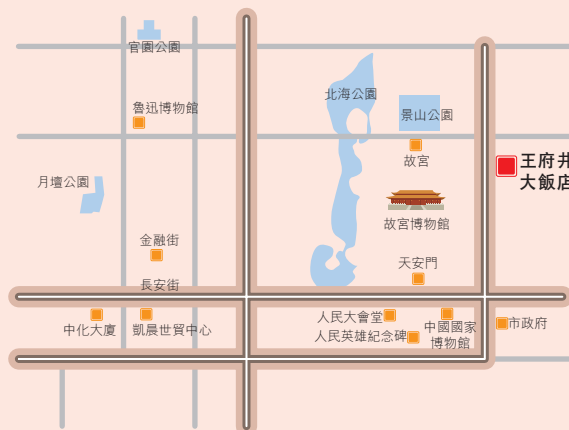
- 客房收入 63%
- 餐飲收入 18%
- 其他收入 19%


### 2011年 客源結構

- 中國大陸 68%
- 香港及台灣 7%
- 境外 25%



王府井大飯店	2011年	2010年
平均入住率	24.7%	52.2%
平均房價(人民幣元)	710	620
平均可出租客房收入(人民幣元)	175	323





管理層討論與分析  
業務回顧  
酒店經營板塊 — 深圳

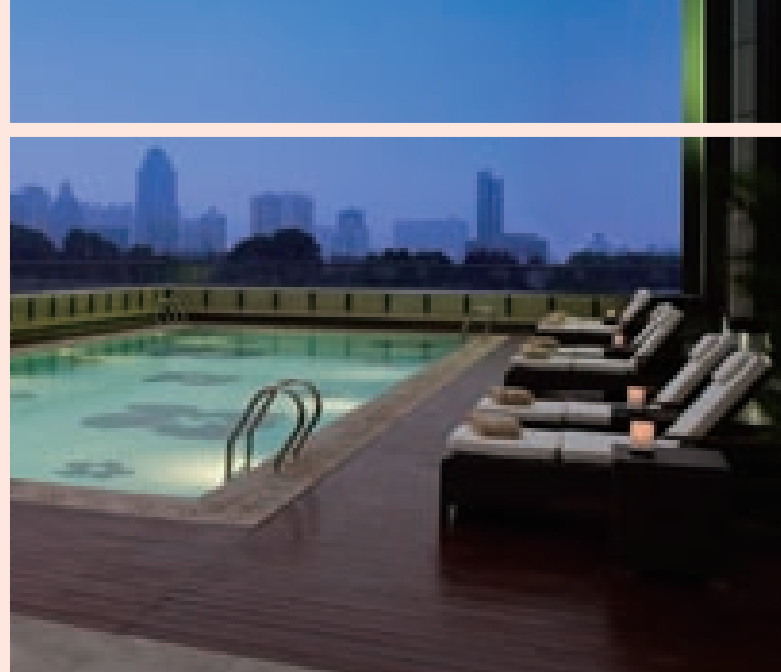
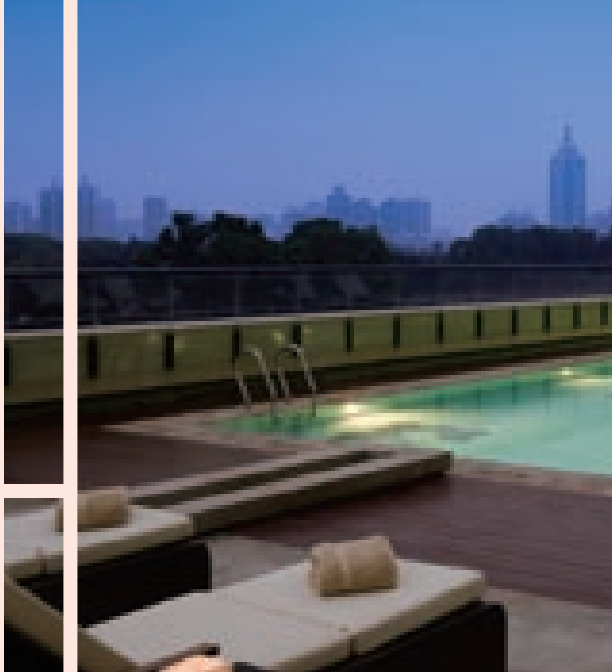
金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的萬豪國際管理集團公司經營管理。

## 金茂深圳JW萬豪酒店

(本集團擁有100%權益)

金茂深圳JW萬豪酒店於2009年3月開始正式營業，總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房。酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室，其現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地的超豪華五星級商務酒店。

回顧期內，深圳市場回暖，大學生運動會及深圳高科會的開幕進而帶動了高星級酒店市場。深圳JW萬豪酒店把握市場動態，以提升房價為重點，積極開拓公司、會議團、政府接待團等細分市場，取得了良好的效益，經營業績較2010年有大幅提升。

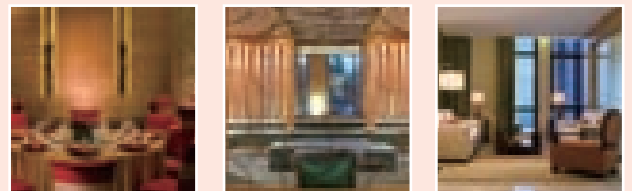


## 2011年 收入結構

- 客房收入 60%
- 餐飲收入 37%
- 其他收入 3%

## 2011年 客源結構

- 中國大陸 48%
- 香港及台灣 8%
- 境外 44%



金茂深圳JW萬豪酒店	2011年	2010年
平均入住率	<b>74.3%</b>	71.4%
平均房價(人民幣元)	<b>963</b>	801
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>715</b>	572





# 建未來



## 物業開發 板塊

對藝術人居與生活理念的不懈追求，讓我們着眼未來中國城市與質量建築的有機成長與生生不息，不斷思考美好當下與無限未來之間的關係，在項目開發、商業生活、區域活力、城市繁榮的各個層面付諸行動。





# 管理層討論與分析

## 業務回顧



### 物業開發板塊

方興地產以釋放城市未來生命力為產品理念，專注發展具有獨特藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標。從1998年上海金茂大廈落成開始，13年間方興地產致力於在中國最寶貴的土地上傾力締造建築經典，代表作包括上海財富廣場、北京凱晨世貿中心和上海港國際客運中心等，以前瞻視野不斷在市場中重新定義高端與質量。現開發的項目包括上海國際航運中心項目、北京廣渠金茂府項目、上海東灘金茂逸墅項目、青島藍海新港城項目及麗江項目等，仍舊保持本集團一貫堅持的高端精品開發策略，方興地產將為城市的未來構建非凡的圖景和全新的經典。

通過多年項目開發的積累，本集團已打造出一支富有經驗的開發團隊；而且與當地政府建立了良好的合作關係，使我們更易於獲得優質的土地資源；並形成了包括對地產開發項目的選擇、開發項目的運營和管理及與同區域其他經濟體實現協同發展的獨特管理模式，特別是對於濱水地產項目的開發積累了豐富的經驗。

於2011年12月31日，本集團在全國共擁有十二個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、上海、長沙、青島、麗江、重慶及珠海。2011年，本集團加快推進高端精品項目的開發，並在上半年成功實現了兩個高端住宅項目的開盤銷售。4月，北京廣渠金茂府項目盛大開盤，憑借其稀缺的黃金地段、高端的優質產品、有力的品牌保證，創北京住宅產品開盤當日銷售金

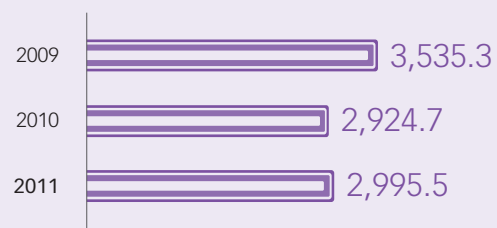



額歷史最高，全年榮膺北京市住宅產品銷冠；6月，本集團另一個高端低密度住宅－上海東灘金茂逸墅項目又獲開盤熱銷，開盤銷售認購總套數及均價都大幅度超過外圍同類產品。位於上海北外灘核心區域的特色濱水項目－上海港國際客運中心項目已基本銷售告罄；與之相鄰的上海國際航運服務中心項目部份樓棟也已成功簽約，該項目其他樓棟也正在積極鎖定銷售意向。長沙梅溪湖項目成功實現當年獲取、當年收益，優質的地塊和廣闊的發展前景使所推地塊受到市場的青睞，目前有多家國內著名開發企業正在與本集團積極接洽；同時本項目一二級聯動的二級開發部份也已順利啟動。雲南麗江項目和青島藍海新港城項目正在積極推進過程中，預

計2012年將開始預售。此外，2011年年底本集團還抓住市場機遇，成功獲取北京來廣營B地塊和重慶技術學院地塊，為公司未來發展奠定良好根基。

本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣2,995.5百萬元。

#### 物業開發板塊三年入賬銷售收入 (港幣百萬元)





管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

該項目位於北京市朝陽區東四環內，緊鄰北京中央商務區(CBD)，處CBD東擴區正南，距離CBD核心區僅4公里，屬CBD緊密輻射區範圍。該項目外圍集聚眾多公交線路，臨近兩條在建地鐵線，交通非常便利。同時外圍的醫院、教育、商業、餐飲等配套設施齊備，毗鄰眾多高檔物業，該區域被業界譽為北京市的「絕版黃金地塊」。

## 北京廣渠金茂府項目

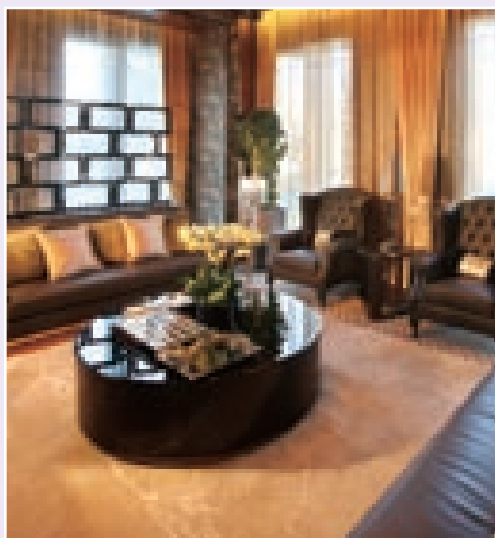
(本集團佔有100%權益)


本集團於2009年6月獲得該項目的土地使用權，土地面積155,918平方米，預計總建築面積366,302平方米。該項目將被開發成為集高端居住物業、高端商業、體育公園、著名小學等在內的融合人文、休閒、教育和時尚功能為一體的城市地標級的高端居住綜合體。

回顧期內，北京廣渠金茂府項目逆市熱銷，創造北京市場多項第一，全年榮膺北京市場住宅類產品銷冠。同時該項目還成功引進「百年名校」北京實驗



二小，大幅提升了項目品質和競爭力，並計劃將該小學將打造成國內首家通過綠色三星及LEED鉑金認證的小學，彰顯本集團綠色低碳建築理念。目前項目工程進度良好，整個項目預計2013年完工。





管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

長沙梅溪湖項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，距長沙城市中心區6公里，佔地總面積約為11,452畝。該項目集山、水、洲、城於一體，未來將建設成為中部地區集高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。

## 長沙梅溪湖項目

(本集團佔有80%權益)

本集團於2011年1月26日與長沙大河西先導區管理委員會等相關各方簽署協議，成功成為長沙梅溪湖國際服務和科技創新城開發招募項目的投資人，即本集團將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、前期市政基礎設施、城市公用(益)設施等全部工程建設以及其它相關後續開發工作，並致力於打造「兩型社會」示範區。該項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，東臨西二環，西接西三環，北起龍王港河，南至岳麓山支脈桃花嶺國家4A級風景區，環抱3,000畝梅溪湖，總佔地面積約11,452畝，地理位置優越，生態環境宜人。按照當地政府建設未來河西城市中心的規劃，該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，被打造為中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。根據招募公告，該項目完成土地一級開發工程竣工驗收備案手續日期預計為2016年6月；該項目範圍內土地陸續依法招標、拍賣或掛牌出讓的最後完成日期預計為2017年6月。



回顧期內，長沙梅溪湖項目通過合理規劃優化，對片區功能體系進行了重新構建，城市空間格局更加豐富，地塊用途更加合理，片區整體土地價值得到了大幅度提升；通過積極引進優質教育資源，與省內多家中小學名校達成進駐辦學意向，進一步提升了配套資源；完成了綠色生態城專項規劃，設計指標達到國際先進水平；片區內市政道路、橋樑、湖泊、河道整治及沿線景觀工程等穩步推進，現場山清水秀，景觀雋美，縱橫貫通，新城整體架構初步建立；通過與政府合辦「國際建築大師對話梅溪湖」等活動，有效樹立片區高端國際化形象，形成獨具一格的市場美譽度。本項目於2011年10月順利完成首批地塊出讓，圓滿實現了當年獲取、當年收益的優異業績。面對當前

市場形勢，本集團將繼續做好一二級統籌安排工作，把數字科技、生態文明、資源節約和可持續發展的理念貫穿於整個開發過程中，將梅溪湖國際服務和科技創新城打造成充滿魅力和活力的國家級綠色低碳示範新城，借力湖南省重點建設長株潭「兩型」社會的契機建設城市新典範。





管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

上海國際航運服務中心項目位於上海市虹口區北外灘地區，與浦東陸家嘴地區隔江相望。該地塊與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。

## 上海國際航運服務中心項目

(本集團佔有50%權益)

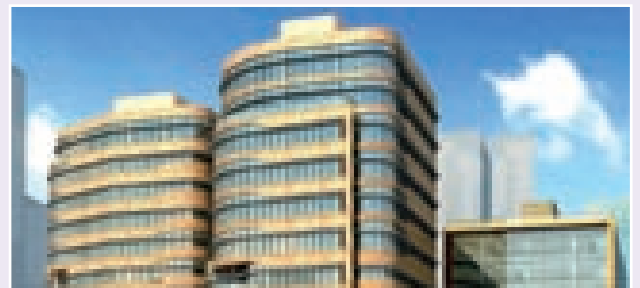
設立上海國際航運服務中心項目是為了體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的目的。為此，該項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，以遊艇港池體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。

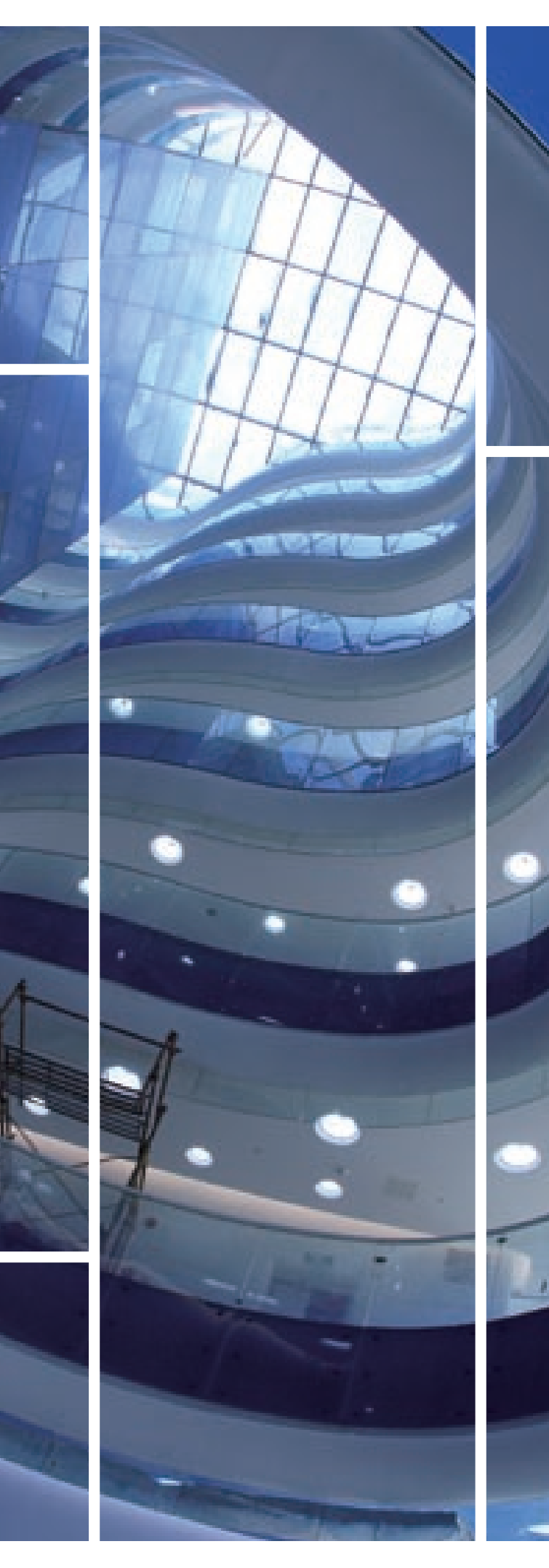




本集團已於2007年購得該項目東幅地塊的土地使用權，面積約為35,210平方米；於2008年3月，本集團又購得該項目中幅地塊的土地使用權，面積約為19,039平方米；於2010年8月，本集團完成了對上海銀匯50%權益的收購，通過該項收購本集團獲得了上海銀匯所擁有的對該項目西幅地塊面積約為41,345平方米的土地使用權。從而本集團擁有了對該項目東中西三幅地塊50%的經濟利益。本集團計劃整合開發東、西、中三幅地塊，預計整合開發後該項目總計建築面積約為530,933平方米。該項目已被列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份。

回顧期內，上海國際航運服務中心項目西地塊已全部結構封頂且開始預售並完成部份樓棟的簽約，其它樓棟正在積極進行意向客戶的接洽。該項目其它地塊施工進展順利，整個項目預計2015年完工。





## 管理層討論與分析 業務回顧 物業開發板塊 — 在建及竣工項目

上海港國際客運中心位於黃浦江西岸，緊鄰外灘，擁有880米長的黃金沿江岸線，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江相望。上海港國際客運中心是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目，包括國際客運碼頭、港務大樓、寫字樓等相關建築和設施。其國際客運碼頭面積約20,000平方米，水深9-13米，可以同時停靠3艘豪華游輪，碼頭年通過能力達到100萬人次，將成為上海未來的航運交通樞紐。

### 上海港國際客運中心地塊B項目

(本集團佔有50%權益)

本集團與上海港務(集團)股份有限公司(「上海港務」)建立合作伙伴關係共同開發上海港國際客運中心地塊。該地塊分兩個項目，一個位於地塊A，另一個位於地塊B，兩地塊緊密相接，形成上海港國際客運中心項目的整體。其中，地塊A主要用於開發國際客運中心碼頭及港務大樓，地塊B主要用於開發寫字樓、商業中心及相關建築群，本集團持有地塊B開發項目的50%經濟權益。

在地塊B，本集團共建造十一幢寫字樓，前排的六幢寫字樓為集功能和景觀為一體的獨立式辦公樓，單體面積15,000-22,000平方米，每幢樓均具有獨立



的命名權，適合作為世界級企業的總部或地區總部；後排的高層及多層寫字樓集功能和商業為一體，滿足不同企業的需求；半地下的商業中心將匯集世界級的時尚品牌，未來將被打造成時尚的商業街，同時多個休閒廣場將成為引領上海生活質量的先鋒地帶。

上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，總建築面積約為302,080平方米，2011年已全部竣工。

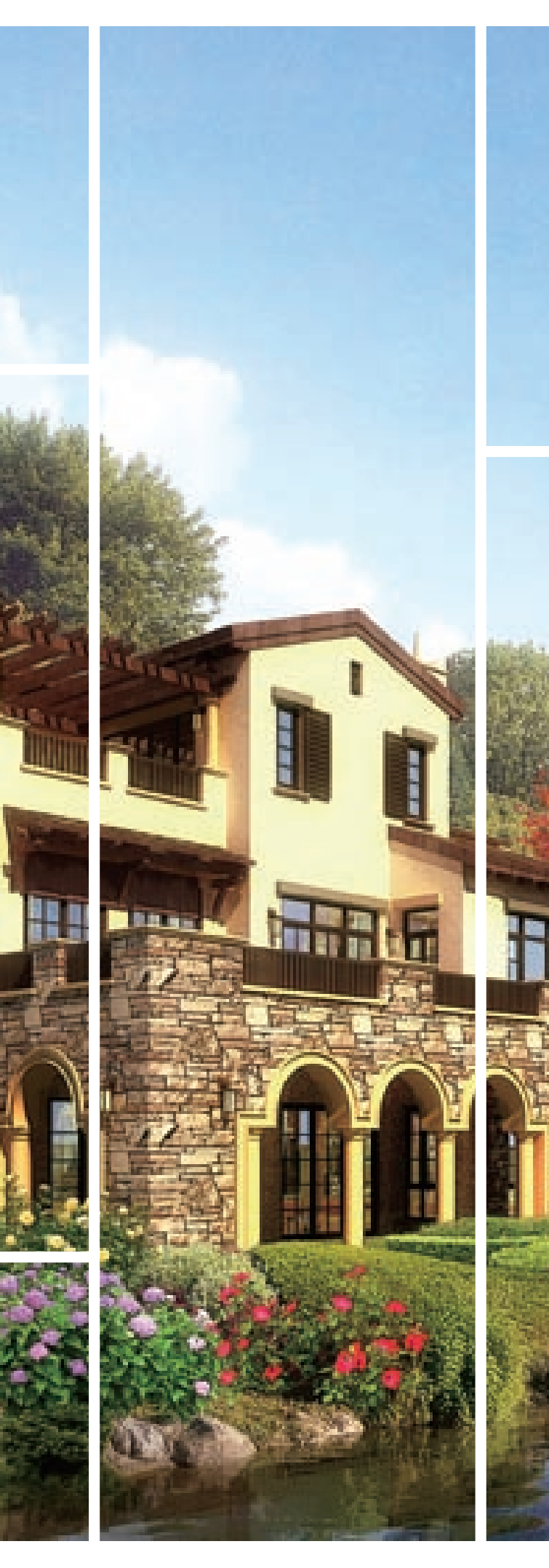
回顧期內，該項目抓住市場窗口，在行業調控中取得銷售佳績，整體收益遠高於行業平均水平。該項目已基本銷售告罄。



「我們把握機遇，打造「上海港國際客運中心」及「上海國際航運服務中心」，創造上海未來的新地標」

上海港國際客運中心和上海國際航運服務中心兩大項目建成後，將在上海外灘首尾相連，形成約2公里的濱江高端商業項目群，向西與外灘傳統金融區相接，向南與小陸家嘴金融貿易區隔江呼應，構築上海中央商務區的「金三角」格局，成為上海國際航運中心的重要區域。





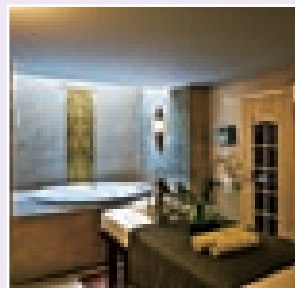
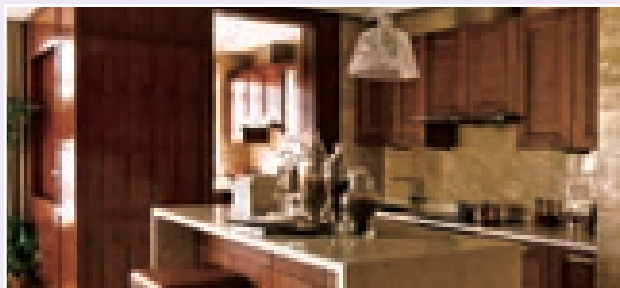
管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

上海崇明島以其優異的生態環境和獨特的地理位置其投資價值正日益突顯。隨着長江隧橋通車以及「國際生態島」發展規劃穩步推進、基礎設施建設逐步完善，上海崇明島正迎來全新的發展機遇。

## 上海東灘金茂逸墅項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2008年11月購得上海崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區4號地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約220,000平方米，預計總建築面積約為172,628平方米。同時本集團還與上海陳家鎮資產經營公司簽署了與4號地塊相鄰的一幅地塊的租借協議，佔地面積約為955,478平方米。根據初步發展計劃，本集團租借地塊將被開發成為體育公園，受讓的地塊將被興建成為集體育公園、低密度住宅、度假酒店、產權式酒店於一身的濱江高檔休閒、運動、度假中心，其中酒店項目委託國際知名酒店管理品牌「凱悅」進行管理及營運。



回顧期內，上海東灘金茂逸墅項目開工後9個月開盤，16個月實現別墅產品竣工。為應對限購政策出台及時調整推盤策略與工程節奏，推出不限購、不限貸的酒店式公寓產品，收到良好效果。別墅產品和公寓產品均全年熱銷，領先上海市場同類產品。該項目廣泛應用低碳節能技術，屢獲國家嘉獎並獲得政府專項補貼。整個項目預計2013年完工。



管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

青島藍海新港城項目位於膠州灣灣口，與黃島前灣港隔海相望，是青島市「環灣保護，擁灣發展」戰略的重要節點。整項目佔地面積約23公頃，建築面積約為80萬平方米，其中項目南地塊200畝由本集團獨立開發。

## 青島藍海新港城項目

(本集團佔有該項目南區200畝地塊100%權益)

本集團與青島城市建設投資(集團)有限公司(「青島城投集團」)建立合作關係共同開發位於青島市的藍海新港城項目。該項目位於青島市城區西部海岸中島組團，四川路以西，緊鄰青島火車站，中山路商業區及小港區域，背倚老城舊區，面向膠州海灣，與黃島隔海相望。該項目區位條件突出，周圍擁有良好的旅遊資源背景、文化創意產業背景，交通便捷，配套完善。根據相關協議安排，合作雙






方同意將340畝土地整體分成兩部份地塊各自開發，本集團單獨享有南區200畝土地的開發權益。

本集團獨立開發的南區佔地面積131,506平方米，建築面積504,391平方米，以打造濱海樂居綜合城為目標，堅持走高端地產開發路線，實踐綠色戰略，締造金茂品牌的新輝煌。

回顧期內，該項目通過優化商住比例，加快資金回流，提升了項目投資收益水平。該項目正在加快推進總規報批及設計等工作，同時商業招商工作已經按期啟動。整個項目預計2016年完工。







管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
在建及竣工項目

雲南麗江因其豐富的旅遊資源而聞名於世，尤其位於此處的三處世界級遺產：麗江古城、三江並流和東巴文化。其中麗江古城於2007年12月由「博鰲國際旅遊論壇」授予第一批「國家旅遊名片」稱號。

## 雲南麗江項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2008年3月收購兩處優質土地資源，分別位於麗江古城世界遺產公園原址（位於麗江城市北郊，香格里拉街北端）及玉龍縣甘海子（位於玉龍雪山上，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場）。根據本集團發展計劃，該兩處土地將被開發為以下兩個項目：

### 麗江金茂雪山語項目

(原金茂世界遺產公園重建項目)

該項目位於麗江世界遺產公園原址，土地面積約為466,670平方米。本集團計劃將該項目發展成為綜合商業項目（其中至少包括一座五星級度假酒店），旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及低密度住宅，預計總建築面積約為272,547平方米，計劃於2012年開始預售。

2012年1月底，本集團又以底價獲取麗江古城區核心位置200畝土地，該地塊位於麗江高端酒店、度假物業聚集的束河片區，毗鄰本集團原「遺產公



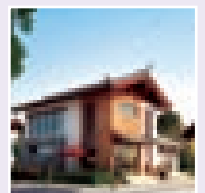
園」500畝土地北側，為麗江城區最靠近玉龍雪山處，同時也是通往玉龍雪山「5A」級景區必經之地。本集團將按照整體規劃、分期實施的戰略，將新獲取地塊與現有地塊形成整體連片開發，打造西南乃至中國高端旅遊度假綜合體標桿項目。


**麗江雪山金茂逸墅項目**  
(原麗江金茂世家項目)

該項目位於麗江玉龍雪山甘海子，為國家5A級景點，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場，其佔地面積約為65,575平方米。本集團計劃將該項目開發成為一座超五星級豪華酒

店及低密度住宅，目標客戶定位當地及外地的高級遊客，預計總建築面積約為43,060平方米。

以上兩個項目都與國際品牌掛鉤進行管理及營運，以達成規模效益及協同效應。回顧期內，該項目正在進行前期設計工作，整個項目將分期進行開發，逐步推向市場。





管理層討論與分析  
業務回顧  
物業開發板塊 —  
儲備項目

該項目位於九龍坡區楊家坪步行街西側，處於重慶都市區的核心，五大商圈的地理中心位置，距各個商圈車行時間均在20分鐘以內，各類市政配套成熟，隸屬於重慶大楊石開發組團。

## 重慶職業技術學院項目

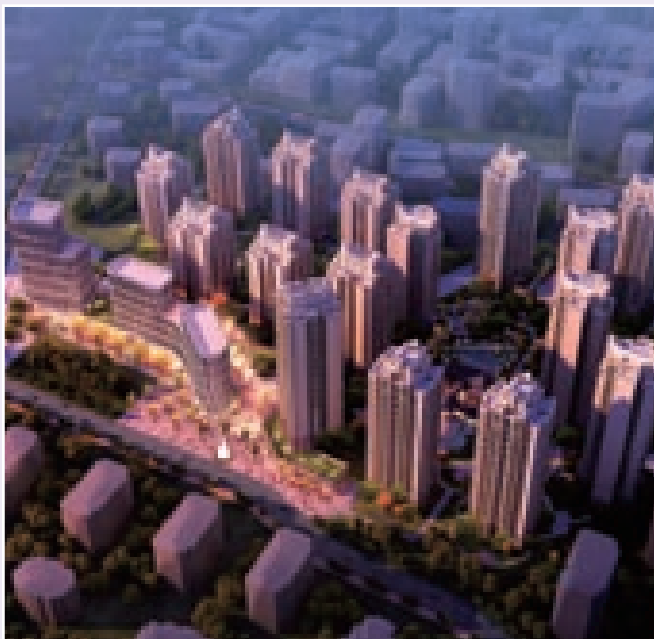
(本集團佔有100%權益)

本集團於2011年底成功競得重慶市重慶職業技術學院地塊。該項目佔地面積101,096平方米，建築總面積479,704平方米，位於重慶市九龍坡區奧體中心對面，佔據城市核心位置，鄰近醫院、學校、公交車站，各類生活配套設施完備，區位優勢明顯。

該項目為本集團在重慶的首個項目，將以此項目為契機，組建開發團隊，將「綠色住宅、科技住宅、生態住宅」理念及長久以來積累的技术充分運用到



該項目開發中，為重慶市舊城改造項目樹立新的標桿，實現本集團在重慶地區的長足發展。該項目作為中高端「快銷型」住宅項目，可為本集團後續項目的開發實現現金流平衡和人才儲備打下良好基礎。





## 管理層討論與分析 業務回顧 物業開發板塊 — 儲備項目

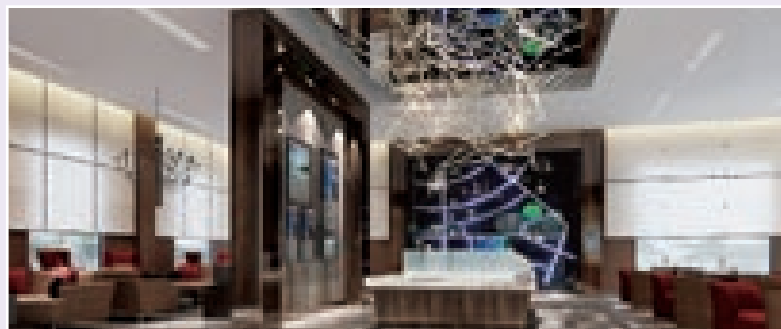
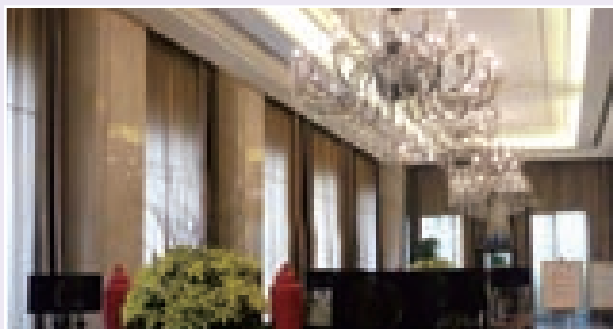
該項目位於北京朝陽區東五環外，毗鄰望京板塊，地理位置優越、交通便利、體量適中、地塊規整、區域居住市場成熟。是本集團繼北京廣渠金茂府項目後、推進京津冀區域發展戰略的重點項目。

---

## 北京來廣營項目

*(本集團佔有51%權益)*

本集團於2011年底與融創中國控股有限公司（「融創中國」）聯合競得來廣營B地塊。該項目位於北京北五環，緊鄰望京，為北京市今年已掛牌用地中最好的地塊之一。該項目佔地面積225,385平方米，總建築面積373,800平方米。本集團將與融創中國共同成立項目公司，組建開發團隊，發揮雙方優勢，將綠色、生態、科技等理念和技術應用到項目開發中，打造高端住宅產品，引進優質教育資源，成為繼「金茂府」後本集團又一代表性的作品。





# 地產相關 業務

本公司通過旗下優秀的物業管理公司為客戶提供最優質的物業管理服務，其中包括中化大廈、北京凱晨世貿中心及金茂大廈。回顧期內，本集團物業管理服務經營平穩。經整合的集團物業服務進一步強化了集團房地產開發價值鏈的一體化操作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮着重要作用。展望未來，本集團預期物業管理服務業務將會為本集團帶來更多直接和間接的收益。

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅遊景點，成為上海市備受推崇的旅遊熱點。兩台每秒運





行9.1米的超高速垂直升降電梯，只需45秒鐘就可將遊客從地下一層直送88層，令人感受到前所未有的速度體驗。回顧期內，88層觀光廳克服了外圍競爭對手的沖擊，拓寬營銷渠道及加大營銷力度，年接待遊客102多萬人次，為本集團貢獻一塊穩定的收益。

本集團還從事例如樓宇裝修、汽車服務、國際遊艇服務及廣告等相關業務，其主要目的在於為本集團現有產

業提供支持性配套服務。例如，本集團通過旗下的建築裝飾公司嚴格控制新建酒店的裝修費，大大減少裝修成本，通過旗下的廣告公司為本集團物業經營及酒店經營提供更好的推廣宣傳。集團也將定期檢討該等業務的盈利性及與主要業務的協同性，以保證其為本集團帶來更多直接和間接的收益。



# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 公司整體業績回顧

截至2011年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣2,344.4百萬元，較上年度港幣1,713.6百萬元增長37%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣1,646.4百萬元，較上年度港幣1,067.3百萬元增長54%。

### 收入

截至2011年12月31日止年度，本集團收入達港幣6,591.7百萬元，較上年度港幣6,348.0百萬元增長4%。

### 按業務分佈劃分之收入

	2011年		截至12月31日止年度 2010年		按年變動 百分比 (%)
	港幣百萬元	佔總收入之 百分比 (%)	港幣百萬元	佔總收入之 百分比 (%)	
物業銷售	<b>2,995.5</b>	<b>46</b>	2,924.7	46	2
物業租賃	<b>988.6</b>	<b>15</b>	859.6	14	15
酒店經營	<b>2,133.8</b>	<b>32</b>	2,007.4	32	6
其他	<b>473.8</b>	<b>7</b>	556.3	8	-15
總計	<b>6,591.7</b>	<b>100</b>	6,348.0	100	4

2011年度，本集團物業銷售收入約為港幣2,995.5百萬元，佔收入總額46%，較上年增長2%，主要來自於長沙梅溪湖項目及上海港國際客運中心地塊B項目；物業租賃收入佔收入總額15%，較上年增長15%，主要由於集團旗下寫字樓業績均有所增長；酒店經營收入佔收入總額32%，較上年增長6%，增長主要源自本集團旗下幾家酒店業績取得增長；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的7%。其他收入比上年減少15%，主要由於樓宇裝修收入的減少。

## 銷售成本及毛利率

截至2011年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣3,016.7百萬元（2010年：港幣3,045.1百萬元）。2011年本集團整體銷售毛利率為54%，比上年略有上升。

本年度物業銷售毛利率較上年有所上升；物業租賃毛利率較上年有所上升主要在於寫字樓租金的上漲及經營成本的降低；酒店經營毛利率與上年基本持平；而其他業務毛利率較上年略有下降，主要由於樓宇裝修業務毛利率有所下降。

### 按業務分佈劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2011年 毛利率 (%)	2010年 毛利率 (%)
整體	54	52
物業銷售	48	45
物業租賃	91	90
酒店經營	54	54
其他	19	23

## 其他收入和收益

截至2011年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣2,672.1百萬元，較上年同期港幣1,274.4百萬元增長110%，主要為本年度售出部份已竣工的項目所產生的投資收益。

## 銷售和營銷開支

截至2011年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣307.1百萬元，較上年同期港幣266.7百萬元增長15%，主要在於今年開盤的北京廣渠金茂府項目和上海東灘金茂逸墅項目的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為5%（2010年：4%）。

## 管理費用

截至2011年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣851.3百萬元，較上年同期港幣640.7百萬元增長33%，主要在於一般辦公開支及人工費用增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為13%（2010年：10%）。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 融資成本

截至2011年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣859.3百萬元，較上年同期港幣606.2百萬元增長42%，主要在於本年度發行5億美元優先票據的利息支出，貸款增長及貸款利率上升所致。

#### 稅項

截至2011年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣1,186.6百萬元，較上年同期港幣931.7百萬元增長27%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致所得稅的增加。本集團於2011年的實際稅率為29%（2010年：30%）。

#### 本公司所有者應佔溢利

截至2011年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣2,344.4百萬元，較上年同期港幣1,713.6百萬元增長37%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣1,646.4百萬元，較2010年同期港幣1,067.3百萬元增長54%。

本年度每股基本盈利為25.59港仙，較2010年同期18.70港仙增加37%。每股基本盈利上升主要是由於本年度股東應佔溢利較上年大幅增加所至。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為17.97港仙（2010年：11.65港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為21.69港仙（2010年：18.00港仙）。

#### 計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司股東應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2011年 (港幣百萬元)	2010年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	<b>2,344.4</b>	1,713.6	37
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	<b>(698.0)</b>	(646.3)	8
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	<b>1,646.4</b>	1,067.3	54
每股基本盈利（港仙）	<b>25.59</b>	18.70	37
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	<b>17.97</b>	11.65	54

## 投資物業

於2011年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓(出租部份)及中化大廈。投資物業由2010年12月31日的港幣12,773.6百萬元增至2011年12月31日的港幣14,889.7百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

## 發展中物業

於2011年12月31日，發展中物業的流動部份是指預計在一年內進行銷售的發展中物業所產生的物業開發成本部份，主要包括：北京廣渠金茂府項目、上海國際航運服務中心項目、上海東灘金茂逸墅項目及長沙梅溪湖項目等；而發展中物業的非流動部份是指預計在一年後進行銷售的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業(流動及非流動)由2010年12月31日的港幣13,641.6百萬元增至2011年12月31日的港幣18,874.4百萬元，主要在於本年取得的青島藍海新港城項目、長沙梅溪湖項目等新項目及在建的開發項目新投入成本；部份成本於上海港國際客運中心地塊B項目樓盤竣工出售而轉撥抵銷。

## 持作出售物業

於2011年12月31日，持作出售物業主要包括珠海每一間花園項目未售部份、北京凱晨世貿中心車位未售部份及上海港國際客運中心地塊B項目未售部份。

持作出售物業由2010年12月31日的港幣1,021.2百萬元減少至2011年12月31日的港幣839.8百萬元，主要在於上海港國際客運中心地塊B項目樓盤的銷售以及北京凱晨世貿中心東座未售部份轉至投資物業。

## 發展中土地

於2011年12月31日，發展中土地(流動及非流動)包括長沙梅溪湖項目投入的土地成本。

## 應收貿易賬款

於2011年12月31日，應收貿易賬款為105.1港幣百萬元，與2010年12月31日的港幣99.5百萬元基本持平。

## 應付貿易賬款和應付票據

於2011年12月31日，應付貿易賬款和應付票據為港幣2,345.5百萬元，較2010年12月31日的港幣787.7百萬元增加198%，主要在於長沙梅溪湖項目及北京廣渠金茂府項目應付工程款增加所致。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 計息銀行貸款及其他借款

於2011年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣25,199.4百萬元，較2010年12月31日的港幣18,235.2百萬元增長38%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及對外發行優先票據。

#### 計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		按年變動 百分比 (%)
	2011年 (港幣百萬元)	2010年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	<b>25,199.4</b>	18,235.2	38
扣除：委託貸款	-	(2,120.9)	-100
以本集團銀行存款質押的貸款	<b>(236.6)</b>	(358.8)	-34
扣除委託貸款後的計息銀行貸款及其他借款	<b>24,962.8</b>	15,755.5	58

#### 資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2011年12月31日及2010年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2011年 (港幣百萬元)	2010年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	<b>25,199.4</b>	18,235.2
扣除：現金和現金等價物	<b>(12,223.6)</b>	(11,229.5)
限制性存款及抵押存款	<b>(368.5)</b>	(2,092.2)
淨債務	<b>12,607.3</b>	4,913.5
權益總額	<b>30,547.3</b>	26,719.2
加：應付關聯方款項	<b>79.3</b>	1,144.8
調整後資本	<b>30,626.6</b>	27,864.0
淨債務與調整後資本比率	<b>41%</b>	18%

## 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本(主要是支付土地出讓金和搬遷成本)、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行貸款、發行債券及發行新股滿足其流動資金需求。

於2011年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣12,223.6百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。(於2010年12月31日港幣：11,229.5百萬元)

於2011年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣25,199.4百萬元(2010年12月31日：港幣18,235.2百萬元)。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2011年 (港幣百萬元)	2010年 (港幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	<b>6,028.0</b>	7,527.3
第二年	<b>5,238.6</b>	2,398.6
第三年至第五年，包括首尾兩年	<b>3,640.1</b>	5,554.0
五年以上	<b>10,292.7</b>	2,755.3
合計	<b>25,199.4</b>	18,235.2

計息銀行貸款及其他借款約港幣6,028.0百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣及美元計值並按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2011年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣33,488.7百萬元，全部以人民幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣21,003.8百萬元。

本集團截至2011年12月31日止的現金流入淨額為港幣691.6百萬元，包括：

經營活動現金流出淨額港幣7,716.3百萬元，主要是由於本集團支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用、利息及稅費所致，部份因收到售樓款、物業租金及酒店經營收入而被抵銷。

投資活動現金流入淨額港幣3,083.1百萬元，主要是由於本集團收回抵押存款及本年度出售部份已竣工的項目，部份因支付項目投資及購置固定資產所抵銷。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

融資活動現金流入淨額港幣5,324.7百萬元，主要是由於本集團發行優先票據、少數股東注資及新增銀行貸款及其他借款所致，部份因償還銀行貸款及其他借款及支付2010年度股利所抵銷。

### 抵押資產

於2011年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物業及樓宇港幣5,507.9百萬元、發展中物業5,693.6百萬元、持作出售物業148.9百萬元、土地使用權港幣397.8百萬元、投資物業港幣13,387.0百萬元及銀行存款港幣236.6百萬元作抵押。

### 或然負債

於2011年12月31日，本集團或然負債詳情載於財務報表附註39。

### 資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔詳情載於財務報表附註41。

### 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

### 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

### 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港元呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

# 投資者 關係報告

## 2011年投資者關係活動

### 一月

參加瑞信在香港舉辦的投資者會議  
 參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議  
 參加星展銀行在新加坡舉辦的投資者會議  
 參加瑞銀在上海舉辦的投資者會議

### 三月

公佈2010年年報  
 — 舉辦媒體招待會  
 — 舉辦分析師會議  
 在香港、新加坡參加非交易路演

### 四月

在香港、新加坡、英國和美國參加美元優先票據交易路演  
 參加星展銀行在香港舉辦的投資者會議

### 五月

在北京、上海組織大型反向路演活動  
 參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議  
 參加摩根士丹利在香港舉辦的投資者會議  
 參加里昂證券在北京舉辦的投資者會議

### 六月

在美國參加非交易路演  
 參加摩根大通在北京舉辦的投資者會議  
 參加蘇皇銀行在倫敦舉辦的投資者會議  
 參加三星證券在香港舉辦的投資者會議

### 七月

參加蘇皇銀行在香港舉辦的投資者會議  
 參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議

### 八月

公佈2011年中期報告  
 — 舉辦媒體招待會  
 — 舉辦分析師會議  
 在香港參加非交易路演  
 在新加坡參加非交易路演

### 九月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

### 十月

參加滙豐銀行在香港舉辦的投資者會議  
 參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

### 十一月

參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議  
 參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議  
 參加中金在北京舉辦的投資者會議  
 參加Jefferies在香港舉辦的投資者會議

### 十二月

參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議  
 參加蘇皇銀行在香港舉辦的投資者會議

## 與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持着良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函 — 按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 — 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問；



## 投資者關係報告

- 主動發放公司資料－透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，及時向市場宣佈有關本公司的重大事項，並及時回應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面－提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公

司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；

- 組織投資者參觀項目與反向路演－跟據各項目的開發進度及現場接待安排，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2011年，本公司管理層參與了多個投資者會議，其中包括機構投資者研討會，以及非交易國際路演（包括香港、新加坡、英國、美國），以拓寬國際和香港投資者層面。本公司全年先後接待投資者200餘家次，招待100多名投資者參觀了本公司在上海、北京、三亞等地的項目。

### 投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。



## 市場認可和榮譽

2011年，方興地產2010年年報在第二十五屆國際ARC年報評比中再獲佳績，分別獲得「內頁設計：酒店及休閒組別」金獎、「整體年報：住宅組別」銅獎、「整體年報：地產發展及服務－零售／商業組別」榮譽獎及「整體年報：地產組別」榮譽獎等四項國際大獎；在第二十二屆國際Galaxy Awards年報評比中，方興地產2010年年報分別獲得「多元化商業組別」金獎、「REIT組別」銅獎、「酒店&不動產組別」榮譽獎等三項國際大獎。

7月12日，《機構投資者》(Institutional Investor)雜誌公佈了2011年亞洲區公司管理團隊排名結果，當中包括最佳投資者關係從業人員評選(Best Investor Relations Professional)。方興地產公司投資者關係管理團隊分別榮獲買方基金經理和賣方分析師評選為最佳投資者關係公司之一(Best Investor Relations)。同時，方興地產投資者關係總監鄭秋平先生在地產類別中，也獲賣方分析師投票選為2011年亞洲區最佳投資者關係從業人員(第一名)。

12月19日，《財資》(The Asset)雜誌公佈了2011年度企業大獎。繼2010年榮獲「投資者關係」類別的鈦獎後，2011年方興地產再接再厲，榮獲「投資者關係」類別的金獎。

公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

## 投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

## 投資者聯絡方式：

Tel: 852-28299521

Fax: 852-28240300

E-mail: [franshion@sinochem.com](mailto:franshion@sinochem.com)

# 企業 社會責任報告



## 一、社會公益

本集團秉持良好的企業公民信念，積極參與社會公益活動，並透過不同渠道和方式，不斷提升本集團及員工的社會責任意識，努力實施取之社會、回饋社會的企業發展理念，積極創建和諧社會。

本集團對社會公益事業熱誠持續不減，特別關注兒童公益慈善事業。2011年6月，本集團組織「愛心包裹，情暖振華」捐贈活動，員工積極響應、踴躍參與，捐贈乒乓球桌、足球、籃球、書包和文具等共計3,000餘件物品，將愛心傳遞到北京振華農工子弟學校的孩子們身邊。愛心捐贈活動的開展，既展示了方興員工高尚的情操和扶貧濟困的愛心，也增強了員工的社會責任意識。本集團旗下酒店也經常組織幫扶孤殘兒童的活動，金茂君悅大酒店工會每月都組織員工前往上海虹口區惠馨康健園探望孤殘兒童，金茂北京威斯汀大飯店員工赴北京特奧愛心農莊關愛智障兒童，金茂三亞希爾頓大酒店為三亞市光明連接腦殘疾兒童訓練中心的孩子捐贈善款、衣服、背包和蛋糕等物資。



本集團還積極投身環保公益活動，不僅組織員工前往北京密雲奧運山開展「推動城市低碳，共建綠色家園」公益植樹活動，而且積極向旗下寫字樓租戶宣傳低碳生活理念，舉行「綠色兌換活動」，一盆盆綠植取代了一沓沓廢紙，躍上白領們的案頭。金茂三亞麗思卡爾頓酒店和911國際海龜保護組織共同舉辦海龜放生儀式，共有12家來自北京、上海、廣州的知名媒體及7家本地旅行社客戶携家人參與，用實際行動支持世界海龜及海洋生物保護運動。3月26日，本集團旗下酒店、寫字樓參加「地球一小時」全球公益行動，通過關燈這一全球最大的應對氣候變化行動，應對氣候變暖，為創建一個可持續發展的明天而努力。

## 二、綠色戰略

當前，面對日益嚴峻的資源和環境約束，增強危機意識，大力推進節能減排，積極應對氣候變化，努力實現經濟和社會可持續發展已經成為全球的共識。據統計在我國，建築業及其附屬的房地產業能耗佔整個社會能耗

的三分之一，因此中國政府高度重視建築節能和綠色建築在推動節能減排中的作用，綠色建築成為國家十二五規劃的重要內容和方向。

於2010年末，本集團正式將發展綠色低碳建築寫入企業的戰略發展，在強調項目品質的同時，更加關注資源的節約和環境的可持續發展。2011年本集團綠色戰略全面起航，在企業影響力、項目實施、企業管理等方面取得了一定成績。

本集團努力提升旗下項目品質和技術內涵，完成長沙梅溪湖新城綠色生態規劃、金茂府小學國家綠標三星、北京凱晨世貿中心LEED金獎認證和節能改造，本集團開發的新建項目綠色建築方案設計獲得第八屆精瑞科學技術獎、2011低碳先鋒企業等7項大獎，得到當地政府和同行的廣泛讚譽。

## 企業社會責任報告



本集團致力於搭建綠色戰略合作平台建設，建立與國家住建部、發改委政府高層領導的溝通，開啟與中國綠委會、社科院、建研院等業內科研機構、行業協會的戰略合作。

本集團還在綠色領域取得多個第一：如第一個進行熊貓標準碳交易的中國企業；第一個在世界氣候大會上官方論壇上發言的中國房地產企業；獲得中國第一個綠色三星的小學項目；完成行業內首個綠色學校企業標準—《方興地產綠色校園建設指引》。本集團的綠色戰略得到了政府領導、業內同行、專家學者和市場的廣泛關注和好評，快速提升了企業知名度和行業影響力，樹立了良好的社會形象和對外關係。

未來，本集團將繼續秉持保護環境、節約資源，成為與自然和諧相融的卓越企業的追求，堅定不移地走在節能減排的綠色地產的道路上，從而更好地去承擔「綠色環保節能減排」的社會責任。

### 三、員工發展

於2011年12月31日，本集團僱用5,803名員工，其主要為中國大陸員工。本集團一直將人力資本視為企業發展的基石，通過吸引、培養和保留行業一流水準的人才，並通過加快組織和人才能力建設，使他們能推動公司發展，實現運營卓越，從而幫助公司實現業務目標。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃和房屋福利。本集團於2007年11月22日採納一項股票期權計劃，旨在加強參與者對本集團之承擔，以及努力實踐本集團之目標。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

本集團關注企業文化建設，不斷豐富員工精神文化生活。本集團外聘文化諮詢公司推進企業文化建設，提煉企業文化核心價值理念。本集團還組織了外地員工元宵喜樂會，「三八」婦女節茶藝講座、公益植樹活動、員工拓展培訓、台球比賽、足球比賽、游泳比賽、登山比



賽和獻愛心公益活動等等，促進了公司企業文化建設的深入開展，提高了員工隊伍整體素質，構築了集團管理文化、安全文化、學習文化和生活文化，對企業和諧穩定快速發展起到了推動作用。

本集團鼓勵員工持續進修，資助他們參與和職能相關的外部課程及研討會，並提供內部培訓，以提升員工技能。本集團提供了一系列的培訓課程，涵蓋領導技巧、商業策略及技能培訓。本集團對新入職員工針對性的設計了一套系統的新員工培訓方案，使員工快速了解公司企業文化並投入到自己工作崗位中去。從事管理的員工

還可參加由專家所主持的講座，加強其在人事管理、領導技巧方面能力的提升，以確保他們擁有良好的人事管理技巧，有效帶領團隊達成目標。

本集團注重員工的安全和健康，除為員工購買醫療及意外保險計劃，本集團還定期組織員工進行健康體檢以及為員工提供運動場所和設施，以增強員工的體魄。本集團還為員工14歲以下的孩子購買六一兒童節禮物，父親節為外派且為人父的員工送去父親節禮物，每月為員工舉辦慶生會，發放生日禮物等，帶去公司的祝福和問候，體現了對員工的關懷和理解。

## 簡介

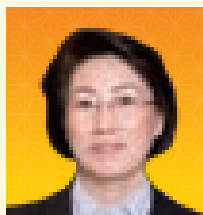
# 董事及高級管理層



羅東江先生



何操先生



李雪花女士



李昕先生



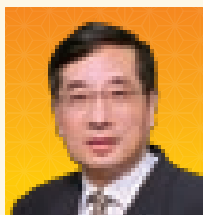
李從瑞先生



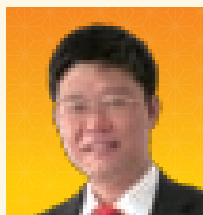
賀斌吾先生



劉漢銓先生



蘇錫嘉先生



劉洪玉先生

### 董事

羅東江先生

主席兼非執行董事

1954年8月出生，於2009年9月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事。羅先生於1998年11月出任中國中化集團公司副總裁，後因擔任中化國際(控股)股份有限公司總經理而辭去中國中化集團公司副總裁職務，2001年7月復任中國中化集團公司副總裁。在中化集團工作的20多年中，羅先生曾任中國中化集團公司計劃部總經理、中化國際橡膠公司總經理、中國對外經濟貿易信託投資有限公司常務副總經理、中化亞洲集團公司總經理、中化韓國株式會社社長、中國中化集團公司企業發展部總經理、中化國際(控股)股份有限公司總經理、遠洋地產控股有限公司董事長、北京凱晨置業有限公司董事長、中國金茂(集團)有限公司董事，以及遠洋地產控股有限公司副主席兼非執行董事和中化國際(控股)股份有限公司董事長等職務，積累了豐富的企業管理工作經驗。羅先生擔任中化國際(控股)股份有限公司總經理期間，成功推動該公司在上海證券交易所A股上市。目前，羅先生擔任中國中化集團公司黨組成員、紀檢組組長、直屬黨委書記、總法律顧問、中國中化股份有限公司監事會主席。羅先生於1982年取得廈門大學經濟學學士學位。

何操先生

副主席兼首席執行官

1955年9月生，於2009年2月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事直至2009年9月17日，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼公司副主席及首席執行官。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理。2002年以來，何先生出任中國金茂(集團)有限公司總裁、副董事長、董事長，成功運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1979年畢業於吉林財貿學校，1986年畢業於中國人民大學經濟學專業，1993年至1995年在吉林大學政治經濟學研究生班學習。何先生於2004年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，於2010年獲評國際商務高級經濟師職稱。何先生於2009年3月受聘擔任中國旅遊飯店業協會「中國酒店業主聯盟」聯席主席，於2010年4月受聘擔任全國工商聯房地產商會副會長。2003年起至今，何先生任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。

李雪花女士

副主席兼非執行董事

1958年1月生，於2005年12月加入本公司，出任本公司執行董事兼首席執行官及若干附屬公司的董事至2009年9月17日。自2009年9月18日起，李女士出任本公司副主席兼非執行董事，且將不再擔任本公司附屬公司之董事。目前，李女士出任中化香港(集團)有限公司總經理。李女士於2004年10月加入中國中化集團公司，出任中化匯富公司副總經理，以及中化匯富基金管理有限公司執行董事。李女士亦於2006年7月至2007年3月期間出任遠洋地產控股有限公司的董事。於加入中國中化集團公司之前，李女士曾出任中國機械進出口(集團)有限公司多個高級財務管理職位。李女士在企業財務管理方面擁有逾20年經驗。李女士於1987年取得中國京橋大學文憑證書，並於1997年取得對外經濟貿易大學碩士學位。

李昕先生

非執行董事

1970年11月生，於2011年6月起出任本公司非執行董事。李先生於1995年8月加入中國中化集團公司，自2004年起出任中國中化集團公司人力資源部總經理至今。李先生於1997年至2000年擔任中國中化集團公司總裁辦公室經理、副主任等多個行政職位。自2004年起至今出任中化國際(控股)股份有限公司董事。李先生在人力資源管理、公司運營管理方面擁有逾10年的實踐經驗。李先生於1992年畢業於西安交通大學，於1995年取得對外經濟貿易大學國際經濟與貿易碩士學位，於2007年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理層簡介

李從瑞先生

執行董事兼副總裁

1971年3月生，於2009年4月起任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。目前，李先生出任中化方興置業(北京)有限公司董事總經理、北京方興融創房地產開發有限公司董事長兼總經理。李先生在項目投資評價分析、投資決策、公司治理、項目管理及大型項目建設上積累了豐富的經驗，對企業的戰略管理、組織管理、流程管理、人力資源管理亦十分熟悉。李先生1994年獲得中國地質大學(武漢)石油系學士學位，1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，2007年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

賀斌吾先生

執行董事兼副總裁

1948年11月生，自2004年6月(本公司註冊成立之日)起出任公司執行董事兼副總裁。賀先生自1987年起出任方興實業有限公司董事和副總經理，於1995年1月至今任上海浦東金鑫房地發展有限公司董事和總經理。目前，賀先生出任上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司的董事總經理。賀

先生於2003年7月至2006年9月期間曾出任中化方興房地產開發(珠海)有限公司的董事。賀先生在房地產開發業方面擁有逾20年經驗，並先後獲頒2006年、2007年、2009年、2010年度上海市重大工程實事立功競賽(建設功臣)獎。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自2008年起獲中化集團連續聘任為「中化高級專家」。

劉漢銓先生

獨立非執行董事金紫荆星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荆星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油(控股)有限公司、旭日企業有限公司、越秀地產股份有限公司、越秀交通基建有限公司、勤+緣媒體服務有限公司、僑福建設企業機構及永亨銀行有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事。彼還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.及Wytex Ltd.的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員(於1997年至1998年為臨時立法會成員)。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。

蘇錫嘉先生

獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別調查員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳證券交易所擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日電子科技有限公司出任獨立董事。他現為深圳世聯地產顧問股份有限公司、宋都置業股份有限公司及華眾控股有限公司的獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。他曾於1984年擔任大華會計師事務所有限公司(現為安永大華會計師事務所有限公司)的審計助理，並自1987年至1988年任職於廈門大學會計師事務所。蘇先生分別於1982年和1987年取得廈門大學會計學學士和碩士學位。他於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

劉洪玉先生

獨立非執行董事

1962年10月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。劉先生於1996年6月至2000年4月期間在清華大學土木工程系擔任教授，而自2000年4月起則在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉先生亦出任清華大學房地產研究所所長，2010年起出任清華大學恒隆房地產研究中心主任。劉先生專攻房地產經濟學、

房地產投資與金融、住房政策和土地管理。劉先生自2006年4月起至2012年3月，出任中糧地產(集團)股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2009年間出任北京首開股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2008年間出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事。劉先生自2011年12月起，再次出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事。劉先生是中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事。劉先生也是香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會高級資深會員，在房地產業及建築工程方面擁有逾20年經驗。劉先生分別於1985年和1988年取得清華大學建設結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位。他也是中國合資格房地產估價師。

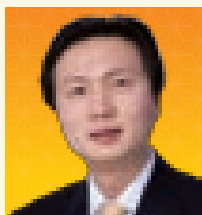
## 董事及高級管理層簡介



張輝先生



藍海青女士



江南先生



蓋劍高先生



張志超先生



崔歲先生



廖繼勤先生

年獲得中國地質大學油氣藏工程學學士學位，2008年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位，於2011年獲評高級經濟師職稱。

### 藍海青女士

1966年7月生，自2007年12月起出任本公司副總裁，藍女士自2005年2月至今擔任王府井飯店管理有限公司董事長，自2002年1月至今擔任王府井飯店管理有限公司總經理。藍女士曾於1997年5月至2001年12月擔任青島黃金海岸大酒店總經理。藍女士在有關酒店管理方面擁有逾20年經驗。藍女士在房地產綜合體項目研發分析、投資決策、公司治理和項目管理等方面積累了先進的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」研究生學歷。

### 江南先生

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間曾任本公司執行董事。江先生負責本公司的財務、資本市場、投資者關係的指導、管理以及戰略規劃管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾17年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

## 其他高級管理層

### 張輝先生

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁，張先生於2002年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司多個高級職位。自2005年至今，擔任上海東方儲罐有限公司董事兼總經理。在加入中國中化集團公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發、投資項目的規劃、分析和評價、建設工程項目管理、企業運營管理上擁有逾15年經驗。張先生於1995

**蓋劍高先生**

1974年11月生，自2007年1月起出任本公司副總裁，2011年10月起獲聘為本公司總法律顧問。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責有關風險控制和藝術品拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有逾10年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月成為香港特許秘書公會聯席成員。

**張志超先生**

1962年10月生，自2009年10月加入本公司任總裁助理，2011年11月起出任本公司副總裁。張先生於2000年9月加入金茂集團，曾任企業規劃部副總經理、副總經理(主持工作)、投資管理部總經理、工程技術部總經理(兼)，後調任本公司投資發展部總經理。於加入金茂集團之前，張先生曾任上海鐵道研究所工程師，中國有色金屬華東(海南)公司總經理。張先生在房地產投資分析、管理及工程技術方面的均擁有豐富管理實踐

經驗。張先生1984年畢業於北京鋼鐵學院金屬物理專業，1999年取得同濟大學技術經濟與管理專業研究生學歷，並於2005年7月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**崔崑先生**

1972年11月生，自2009年9月加入本公司任總裁助理，2011年11月起出任本公司副總裁。崔先生於1993年至2006年間曾任北京巴威公司基建部技術員、北京市開發辦危改處工程師、北京市建委住宅建設處副處長、北京市住保辦租售處處長、馬坊新城房地產開發辦公室主任。崔先生於房地產開發、項目運營、政策分析及投資決策方面積累了先進的實踐經驗。崔先生1993年畢業於哈爾濱理工大學熱能工程專業，於2003年獲得清華大學房地產經營管理專業碩士學位，並於2009年取得中國人民大學房地產經營管理專業博士學位。崔先生曾於2006年至2007年入選北京市政府「優秀人才培養計劃」，赴美國丹佛大學做房地產經濟訪問學者。

**廖繼勤先生**

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾10年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

# 企業 管治報告

## 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司會繼續改善其企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

企業管治守則第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與企業管治守則存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2011年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治常規守則的全部條文。

## 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、從屬關係及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 戰略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 依照全面戰略規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與伙伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；及

- 風險管理 — 透過審核風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險。

於本報告日期，董事會由以下九位董事組成：

#### 非執行董事

羅東江先生（主席）  
李雪花女士（副主席）  
李昕先生

#### 執行董事

何操先生（副主席兼首席執行官）  
李從瑞先生（副總裁）  
賀斌吾先生（副總裁）

#### 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
劉洪玉先生

李雪花女士、賀斌吾先生、劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生經本公司於2011年6月17日召開之股東週年大會膺選連任，獲重選為本公司董事。

李從瑞先生於2011年6月17日獲委任為本公司執行董事，及李昕先生於2011年6月17日獲委任為本公司非執行董事。

王紅軍先生、江南先生、高世斌先生及魏偉峰先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，均已決定告退董事會，不再於股東週年大會上膺選連任，並均確認彼等與董事會並無分歧，亦無有關彼等之退任事宜須知會股東。

因上述董事變更，本公司董事會專業委員會的構成為：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），李雪花女士，劉洪玉先生；

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），李昕先生，蘇錫嘉先生；

戰略及投資委員會：何操先生（主席），羅東江先生，李從瑞先生，賀斌吾先生，劉洪玉先生；

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，劉洪玉先生。

## 企業管治報告

除上述披露外，本公司董事及高級管理層於回顧期內並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本年報第82至85頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多資料。所有董事和各董事會專門委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

### 董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱2份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行7次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括本公司發行總額不超過5億美元的10年期有擔保優先票據、通過轉讓晨拓置業股權完成國客項目售樓事宜、與中化財務續訂金融服務框架協定之須予披露及關連交易及與中國中化集團公司整合修訂房屋租賃框架協議之關連交易、境外融資貸款和回購已發行票據的授權、公司2010年度業績報告以及公司2011年度中期業績報告等，各董事就2011年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
非執行董事	羅東江先生	7/7	100%
非執行董事	李雪花女士	6/7	86%
非執行董事	王紅軍先生	3/3 (附註一)	100%
非執行董事	李昕先生	4/4 (附註二)	100%
執行董事	何操先生	7/7	100%
執行董事	李從瑞先生	4/4 (附註二)	100%
執行董事	賀斌吾先生	7/7	100%
執行董事	江南先生	3/3 (附註一)	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	7/7	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	7/7	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	7/7	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3 (附註一)	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	3/3 (附註一)	100%

附註一：王紅軍先生、江南先生、高世斌先生及魏偉峰先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事，遂僅出席退任前會議。

附註二：李從瑞先生於2011年6月17日獲委任為本公司執行董事、李昕先生於2011年6月17日獲委任為本公司非執行董事，均出席其獲委任後舉行的會議。

董事可適時於會議上及定期獲得清晰的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。



## 企業管治報告

### 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

羅東江先生自2009年9月18日起獲董事會委任為本公司之非執行董事兼公司主席，並於其後之首次股東週年大會暨公司於2010年6月25日舉行的股東週年大會上獲股東重新選舉通過。何操先生自2009年2月13日獲董事會委任擔任本公司之非執行董事兼公司主席並於2009年6月18日舉行的股東週年大會上獲股東重新選舉通過，後於2009年9月17日辭任，2009年9月18日起改任本公司首席執行官及公司副主席。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分佈平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

### 提名、委任、重選及罷免董事規則

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司組織章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

### 董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.5.2(a)至(d)的職能。

## 對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第125頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專門委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專門委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

## 薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及李昕先生，均為非執行董事。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 定期根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權激勵計劃及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

## 企業管治報告

2011年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 評估執行董事及高級管理人員的表現，並根據業績考核結果確定2010年度績效獎金方案；
- 遵循董事會構成權責清晰、精簡高效、運轉協調的基本原則，就9名董事任期屆滿退任及5名董事參加重選、提名2名新董事人選事宜審議通過後，提呈董事會及股東週年大會審議批准；
- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧，同意任命2名公司副總裁並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 根據2007年股東特別大會通過的《股票期權計劃》、股票期權被授予人業績考核結果及公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，因績效考核結果未達到預定的績效表現，同意公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2011年5月5日起失效註銷；及
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案。

薪酬及提名委員會於2011年度共進行了3次會議及另簽署書面決議2份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	3/3	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
非執行董事	羅東江先生	2/2*	100%
非執行董事	李昕先生	1/1*	100%

\* 李昕先生於2011年6月17日獲委任為本公司非執行董事，並出任薪酬及提名委員會委員。羅東江先生自2011年6月17日起不再擔任薪酬及提名委員會委員。

## 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外界核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於本報告日期，成員包括蘇錫嘉先生、李雪花女士以及劉洪玉先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。審核委員會全體成員均擁有財務及／或法律知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司合資格會計師、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的內部控制和風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部控制系統，就有關內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；及
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。

## 企業管治報告

2011年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2010年年報、2011年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司2010年內部審計及控制相關工作報告；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 2011年年審預審結果、審計策略及重大事項。

審核委員會於2011年度共進行了3次會議，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	3/3	100%
非執行董事	李雪花女士	2/2*	100%
非執行董事	王紅軍先生	1/1*	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	1/1*	100%

\* 王紅軍先生及魏偉峰先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿、退任董事；蘇錫嘉先生及劉洪玉先生經本公司於2011年6月17日召開之股東週年大會膺選連任，獲重選為本公司董事並連任審核委員會委員；李雪花女士自2011年6月17日召開之股東週年大會上膺選連任，獲重選為本公司董事後出任審核委員會委員。

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議，其中包含審閱本公司2010年年報、2011年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的2次會議。

### 獨立董事委員會

於本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及劉洪玉先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合發行人及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2011年度進行了2次會議並另簽署書面決議2份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在中期及年度報告中作出相關披露；確認了公司2010年度進行的各項持續關連交易及其列表。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	2/2	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	2/2	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	1/1*	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	1/1*	100%

\* 高世斌先生及魏偉峰先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事。

## 企業管治報告

### 戰略及投資委員會

於本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括何操先生、羅東江先生、李從瑞先生、賀斌吾先生以及劉洪玉先生。戰略及投資委員會主席為何操先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 制定、調整公司長期投資規劃、預算和發展戰略，監督戰略實施並向董事會報告；
- 在董事會批准的年度投資預算控制範圍內，審議公司新項目投資並報董事會備案；及
- 審議超過董事會批准的年度投資預算的新項目投資，提請董事會批准。

戰略及投資委員會於2011年度進行了6次會議及另外簽署書面決議1份，審議了上海崇明島5號地項目、三亞希爾頓酒店股權收購、長沙梅溪湖土地競投方案、重慶九龍坡項目競投方案及來廣營項目競投方案等議題。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
執行董事	何操先生	6/6	100%
非執行董事	羅東江先生	6/6	100%
執行董事	李從瑞先生	4/4*	100%
執行董事	賀斌吾先生	6/6	100%
執行董事	江南先生	2/2*	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	4/4*	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	2/2*	100%

\* 江南先生、高世斌先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事。李從瑞先生於2011年6月17日獲委任為本公司非執行董事，並出任戰略及投資委員會委員。劉洪玉先生於2011年6月17日召開之股東週年大會上獲重選為本公司董事後，出任戰略及投資委員會委員。

## 外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣5,686,000元，其中港幣3,850,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣1,836,000元為支付非審計服務費用。

此外，已付／應付部份子公司核數師之酬金合共為港幣1,435,000元，全部為支付審計服務費用。

## 內部控制

董事會須負全責維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過其內部監控部門對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期審核也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

## 股價敏感資料

本公司對於股價敏感資料會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對涉及股價敏感的資料制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到股價敏感資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司有關敏感資料。本公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

## 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」)，以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2011年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照標準守則之規定制定的《方興地產員工買賣公司證券管理規定》。

## 股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。



## 企業管治報告

### 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2011年6月17日召開股東週年大會，審議並批准截至2010年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，審議及批准重選李雪花女士為本公司非執行董事、賀斌吾先生為本公司執行董事、劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生為本公司獨立非執行董事，審議及批准委任李昕先生為本公司非執行董事、李從瑞先生為本公司執行董事；本公司於2011年12月22日召開特別股東大會，審議及批准新租賃框架協議及訂立該協議項下持續關連交易的年度交易上限、審議及批准續訂金融服務框架協議及訂立該協議項下持續關連交易的年度交易上限。

# 董事會 報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2011年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於商用房地產開發、酒店經營和物業租賃，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註21。

## 業績及股息

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載於本年報第126頁之綜合收益表。

董事會建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息每股4港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2011年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。

## 股本及股票期權

於2011年12月31日，本公司法定股本為20,000,000,000股普通股；已發行股本總額為9,161,489,489股普通股。

誠如本公司2010年年度報告所述，本公司於2010年10月12日全部完成向不少於六名投資者發行將於2015年到期的可轉換為本公司已繳足普通股的本金總額為600,000,000美元的可換股證券。以2.83港元的初始換股價為基準，該等可換股證券將可轉換為1,644,763,250股股份。假設可換股證券得以悉數轉換，則本公司已發行股本將會增至10,806,252,739股普通股。本公司發行該等可換股證券的淨收益（扣除開支）約591,000,000美元主要用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本及土地成本）及用作一般公司用途。於報告期內，並無任何該等可換股證券轉換為公司普通股股份。

年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務報表附註34及35。

## 儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

於2011年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第32章)第79B條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣702,551,000元，其中港幣366,460,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣6,109,789,000元可按繳足紅股方式予以分派。

### 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2011年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	51
最大客戶	25

	佔總採購額之百分比(%)
五大供貨商	55
最大供貨商	17

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人士或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

### 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2011年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註30。

### 捐贈

本年度內本集團並無對外慈善捐款。

### 物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註14及附註18。

### 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及少數股東權益之概要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本年報第212頁。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 董事及高級管理人員履歷

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第82至87頁。

## 董事服務合約

截至2011年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

## 董事酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2011年12月31日止年度，本公司董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註9，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事的合約權益

於2011年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 控股股東的合約權利

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的持續性關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

## 避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司(構成本集團一部份者除外)於2011年度已履行不競爭承諾項下的責任。

## 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本頁「董事酬金」一節及第80頁「企業社會責任報告—員工發展」一節。

## 董事會報告

### 退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定項供款退休福利計劃(退休計劃)之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃在僱員退休時向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利責任。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃(強積金計劃)，該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2011年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣55,755,000元。

### 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

### 股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃(「計劃」)，旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者按認購價認購一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票(包括已行權、已註銷及尚未行權的期權)全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額(以接受期權授予當天為基準日)作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註35。

### 期內期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在聯交所的平均收市價。該等股票期權最早於被授予人股票期權授予日起算兩年後歸屬。

2010年4月30日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007年11月22日股東特別大會通過的《股票期權計劃》、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例歸屬被授予人。

2011年6月13日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007年11月22日股東特別大會通過的《股票期權計劃》、公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2010年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2011年5月5日起失效並註銷。

## 董事會報告

回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2011年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人 姓名或類別	股票期權數目						授出股票 期權日期	股票期權 行使期(包括 首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票 緊接期權 授出日期之 前的收市價 (港元)
	2011年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	2011年 12月31日				
<b>董事</b>										
潘正義先生(附註一)	292,471	-	-	-	(146,235)	146,236	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
王紅軍先生(附註二)	415,532	-	-	-	(290,873)	124,659	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李雪花女士	487,451	-	-	-	(146,235)	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
						146,236	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
賀斌吾先生	487,451	-	-	-	(146,235)	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
						146,236	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
江南先生(附註三)	421,525	-	-	-	(126,457)	168,610	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
						126,458	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	2,104,430	-	-	-	(856,035)	1,248,395				
僱員合計	2,372,926	-	-	-	(856,633)	733,573	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
						782,720	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
合計	4,477,356	-	-	-	(1,712,668)	2,764,688				

附註一：潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起歸屬，至2010年11月4日未行使而失效；其作為被授予人30%的股票期權自2011年5月5日起失效註銷；截至年度報告日止該等股票期權其餘30%的授予繼續有效。

附註二：王紅軍先生作為本公司董事、審核委員會委員之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起歸屬，至2011年12月16日未行使而失效；其作為被授予人30%的股票期權自2011年5月5日起失效註銷；截至年度報告日止該等股票期權其餘30%的授予繼續有效。

附註三：江南先生作為本公司董事、戰略及投資委員會委員之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事同時留任本公司首席財務官。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起歸屬，截至年度報告日止仍可供行使；其作為被授予人30%的股票期權自2011年5月5日起失效註銷；截至年度報告日止該等股票期權其餘30%的授予繼續有效。

附註四：股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註34。

該等股票期權其餘30%將自授出日期起計第四週年歸屬，因此，被授予人須由授出日期起最少服務本集團四年以悉數行使所獲股票期權。此外，股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

### 董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2011年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 (附註一)	於2011年12月31日
王紅軍 (附註二)	實益擁有人	—	124,659(L)	0.0014%
李雪花	實益擁有人	—	341,216(L)	0.0037%
賀斌吾	實益擁有人	400,000(L)	341,216(L)	0.0081%
江南 (附註二)	實益擁有人	—	295,068(L)	0.0032%

(L) 表示好倉

附註一：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註二：江南先生、王紅軍先生作為本公司董事之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，已退任董事。



## 董事會報告

### 主要股東權益

據本公司董事所知，於2011年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉 / 淡倉	身份 / 權益性質	普通股數目	佔已發行股本
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	62.87%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
Earn Max Enterprises Limited	好倉	實益擁有人	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	554,754,417	6.06%
Warburg Pincus X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	554,754,417	6.06%
Warburg Pincus X, LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	554,754,417	6.06%
Warburg Pincus Partners LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	554,754,417	6.06%
Warburg Pincus & Co.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	554,754,417	6.06%
JPMorgan Chase & Co.	好倉	實益擁有人	407,567,829	4.45%
		核准借出代理人	289,313,829	3.16%

附註一：中國中化集團擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：Profit Max Enterprises Limited實益擁有本公司6,500,000股股份（佔本公司已發行股本的0.07%）。Earn Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited均由Warburg Pincus Private Equity X, L.P.控制96.90%的權益，而Warburg Pincus Private Equity X, L.P.最終由Warburg Pincus & Co.通過Warburg Pincus Partners LLC、Warburg Pincus X, LLC及Warburg Pincus X, L.P.（均由Warburg Pincus & Co.直接或間接完全控制）完全控制。就證券及期貨條例而言，Warburg Pincus & Co.、Warburg Pincus Partners LLC、Warburg Pincus X, LLC、Warburg Pincus X, L.P.及Warburg Pincus Private Equity X, L.P.均被視為於上述所有由Earn Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2011年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續性關連交易包括：

一、非豁免(但不須獨立股東批准)的持續關連交易：

(1) 中國中化集團公司的6家子公司向本集團租賃金茂大廈有關物業(以下1A至1F項下交易)。

二、非豁免(已獲獨立股東批准)的持續性關連交易包括：

(2) 中國中化集團公司及其10家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業(以下2A至2K項下的交易)；

(3) 中國中化集團公司的11家子公司向本集團租賃中化大廈有關物業(以下第3A至3K項下交易)；

(4) 本公司與中國中化集團公司的新房屋租賃框架協議；

(5) 本公司與中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的金融服務框架協議及其續訂協議。

## 董事會報告

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的披露規定。以下為各項交易的概要：

2011年度本公司已經批准的本年度持續關連交易限額及實際完成情況如下表：

### 一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2011年	已批准的
				交易金額	2011年最高限額
1. 中國中化集團公司的6家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	1A-1F	1A-1F
				總交易金額：	總年度上限為：
				61,558,958	82,600,000
1A 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2014年	人民幣	25,515,608	
1B 中化國際(控股)股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2012年	人民幣	26,233,758	
1C 中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2014年	人民幣	7,150,849	
1D 上海東泓實業發展有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2011年	人民幣	1,209,451	
1E 中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關業務	2009年至2012年	人民幣	428,566	
1F 中化作物保護品有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關業務	2011年至2012年	人民幣	1,020,725	

## 二、非豁免(已獲獨立股東批准)的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2011年 交易金額	已批准的 2011年最高限額
2. 中國中化集團公司及其10家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業		人民幣	2A-2K及3A-3K 總交易金額： 191,998,287	2A-2K及3A-3K 總年度上限為： 275,000,000
2A 中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2012年	人民幣	7,561,928	
2B 中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	70,058,049	
2C 中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	20,181,349	
2D 中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	19,463,935	
2E 中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	860,433	
2F 中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	15,967,711	
2G 中國對外經濟貿易信託投資 有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	13,779,827	
2H 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	1,435,369	
2I 中化財務	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2008年至2014年	人民幣	9,466,371	
2J 新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2011年至2014年	人民幣	1,446,450	
2K 大連道達爾諮詢有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2011年至2014年	人民幣	134,160	
3. 中國中化集團公司的11家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業				
3A 中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	2,547,323	
3B 中化國際招標有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	7,644,663	
3C 中化塑料公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	5,711,789	
3D 中國種子集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	5,191,940	

## 董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2011年	已批准的
				交易金額	2011年最高限額
3E 中宏人壽保險有限公司 北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2009年至2011年	人民幣	4,180,110	
3F 中化國際信息公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	1,535,411	
3G 中化國際(控股)股份有限公司 北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	3,483,389	
3H 中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2012年	人民幣	797,941	
3I 中化廣東公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2013年	人民幣	425,920	
3J 中化國際石油公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2012年	人民幣	21,410	
3K 中國對外經濟貿易信託投資 有限公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2010年至2012年	人民幣	102,809	

## 一、非豁免(但不須獨立股東批准)的持續性關連交易

## 1. 中國中化集團公司的6家子公司向本集團租賃金茂大廈的有關物業

中國中化集團公司的6家子公司已經與本公司全資子公司金茂集團訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的6家子公司分別租賃金茂大廈(位於上海市世紀大道88號)的相關物業用於辦公，並須向金茂集團分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費(如有)，以及其他實際發生的雜費(包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等)。

中國中化集團公司為本公司最終控股股東，因而為本公司的關連人士。根據上市規則，金茂集團與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由金茂集團與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2011年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1A遠東國際租賃有限公司	(1) 金茂大廈32層01、02、03、04單元、33層01、02、03、04、05、06、07、08、09單元、35層01、02、03、04、04A、05、07、08、09、10單元、36層01、02、03、04、05、06、09、10單元、37層10單元、40層10單元、B3層240號、242號車位上蓋之單元	辦公	2009年8月1日至2011年6月30日期間：月租金為1,084,375.09； 在2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為156,815.05； 在2011年8月1日至2011年12月31日期間：月租金為2,098,804.5； 在2011年8月1日至2011年12月31日期間：月租金為2,458,913.10	-	訂立日期為2006年11月29日；於到期後續約	2006年12月24日至2009年7月31日；續約期限為：2009年8月1日至2011年12月31日；續約期限為：2012年12月1日至2014年11月30日
	(2) 金茂大廈36層07、08單元	辦公	2012年1月1日至2014年12月31日 月租金為：160,146.28	-	2011年12月30日	2012年1月1日至2014年12月31日
	(3) 金茂大廈4001、06、07、08、11單元	辦公	2012年1月1日至2014年12月31日 月租金為：301,113.59	-	2011年12月31日	2012年1月1日至2014年12月31日
1B中化國際(控股)股份有限公司	(1) 金茂大廈18層01-09單元，19層01-08單元，21層09單元，22層09單元，24層09單元，25層05、06、07、09單元，26層01、02B、03-10單元	辦公	原租賃協議1,533,649.60 續租後2,184,719.51	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日；續約期限為：2010年12月1日至2012年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座20層09單元，25層10單元，26層02A單元		原租賃協議539,642 續租後79,987.60	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2008年4月1日至2010年11月30日；續約期限為：2010年12月1日至2012年11月30日
1C中宏人壽保險有限公司	(1) 金茂大廈第三座21樓01-03、08及10室	辦公	原租賃協議4,110,176.60 續租後第三座21樓10室：6,897.80 01-03、08室：345,844.80	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日；續約期限為第三座21樓10室：2010年12月1日至2014年3月31日；01-03、08室：2010年12月1日至2011年3月31日
	(2) 金茂大廈第三座21樓04A室		原租賃協議57,283.20 續租後50,122.80	-	2008年4月8日，並於到期後續租	2008年5月1日至2010年11月30日；續約期限為2010年12月1日至2011年3月31日
	(3) 金茂大廈第一區6樓01-09單元		618,642.10	-	2010年11月29日	2011年4月1日至2014年3月31日

## 董事會報告

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1D上海東泓實業發展有限公司 (2012年續租方為1A遠東國際租賃有限公司)	金茂大廈第四座36樓07、08室	辦公	140,255.50	-	3607室租賃合同訂立日期為2006年6月1日；3608室租賃合同訂立日期為2007年5月21日；並於到期後續租	3607室租賃合同為2006年6月2日至2009年7月31日；3608室租賃合同為2007年4月1日至2009年7月31日；36樓07、08室租賃合同續約期限為2009年8月1日至2011年12月31日
1E中化思多而特船務有限公司	金茂大廈3區26層05A	辦公	原租賃協議38,216.20 續租後34,088.85	-	2009年4月30日，並於到期後續租	2009年5月1日至2010年11月30日，續約期限為2010年12月1日至2012年11月30日
1F中化作物保護品有限公司	金茂大廈25層06、07單元	辦公	149,068		2011年6月1日	2011年6月1日至2012年11月30日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2011年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第110頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2009年7月31日就上海金茂大廈有關單位的房屋租賃訂立房屋租賃框架協議(金茂)，並經本公司董事會審議批准。按該框架協議及具體租賃合同進行之持續交易為本公司的持續關連交易。根據上市規則，簽署該協議及其項下持續關連交易的年度交易上限須遵守申報及公告之規定，但無須經獨立股東批准。根據該框架協議：

- (1) 本公司及／或其附屬公司與中國中化集團公司及／或其相關的聯繫人士就位於中國上海的金茂大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於中國中化集團公司及／或其相關的聯繫人士對辦公用房的需求，其有權增加租用單位的面積，或增加租用單位的數目，前述增加的面積每年不得超過該框架協議所列租賃房屋總面積的10% (如租賃房屋的可出租面積允許)；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算並由合併後的年度上限調整，截至2011年12月31日止年度的持續關連交易的年度上限為人民幣82,600,000元。

為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士之間有關上述物業有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立新租賃框架協議以替代原租賃框架協議。因此，原框架協議已於2011年12月31日終止履行。自2012年1月1日起，本公司及附屬公司與中國中化集團及其聯繫人士就上海金茂大廈有關單位的房屋租賃訂立的所有具體租賃合同將納入新租賃框架協議合併監管。根據上市規則，該新租賃框架協議的訂立及其項下持續關連交易的年度上限須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。有關新租賃框架協議的詳情，請參看以下「4. 本公司與中國中化集團公司的新房屋租賃框架協議」的披露。

## 二、非豁免(已獲獨立股東批准)的持續關連交易：

### 2. 中國中化集團公司及其10家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心的有關物業

中國中化集團公司及其10家子公司已經分別與本公司全資子公司北京凱晨置業有限公司(「凱晨置業」)訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司及其10家子公司分別租賃北京凱晨世貿中心(位於北京市復興門內大街28號)的相關物業用於辦公，並向凱晨置業及指定物業管理機構中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物業」，原凱晨物業)分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費(包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等)。

根據上市規則，凱晨置業與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由凱晨置業與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2011年12月31日的詳情載列如下：



## 董事會報告

承租方	租賃物業	用途	租金(人民幣/月)	物業管理費		租約訂立日期	租賃期限
				(人民幣/月)	(人民幣/月)		
2A中國中化集團公司 (續租方為2B 中國中化股份 有限公司)	北京凱晨世貿中心 7樓、11樓、12樓、 5樓C503/505-506室、 1樓C105AB 及地庫1的101室	辦公	原租賃協議4,726,737； 續租後5,246,935	原租賃協議496,375； 續租後504,806	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
	凱晨G層C003-004室	展廳	572,010	28,600	2009年6月30日	2009年8月1日至 2012年7月31日	
2C中化化肥有限公司	北京凱晨世貿中心10樓 及5樓C502室	辦公	原租賃協議1,424,397； 續租後1,551,469	原租賃協議155,598； 續租後155,598	2007年6月8日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日 至2014年12月31日	
2D中化國際石油公司	北京凱晨世貿中心9樓 及4樓C401-402A	辦公	原租賃協議1,173,705； 續租後1,611,245	原租賃協議135,428； 續租後165,443	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2E中化國際實業公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	68,600	7,195	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2F中化石油勘探開發 有限公司	北京凱晨世貿中心8樓 及1樓C105C	辦公	原租賃協議1,252,545； 續租後1,240,712	原租賃協議149,125； 續租後134,660	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2G中國對外經濟貿易 信託投資有限公司	北京凱晨世貿中心 6樓C601-606室 及1樓C102-103室	辦公	原租賃協議972,509； 續租後1,046,958	原租賃協議121,538； 續租後121,538	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日； 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	

承租方	租賃物業	用途	租金(人民幣/月)	物業管理費		租約訂立日期	租賃期限
				(人民幣/月)	(人民幣/月)		
2H遠東國際租賃有限公司	北京凱晨世貿中心 6樓C608室	辦公	原租賃協議101,343; 續租後111,476	原租賃協議13,219; 續租後13,219	2007年5月25日, 並於到期後續租	2007年6月1日至 2009年12月31日; 續租期:2010年1月1日至 2011年12月31日; 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2I中化財務	北京凱晨世貿中心 3樓C306-308室及 凱晨世貿中心東塔 5樓E508室	辦公	原租賃協議734,441; 續租後691,516	原租賃協議68,853; 續租後68,853	2008年5月16日, 並於到期後續租	2008年6月1日至 2011年5月31日 續租期:2011年6月1日至 2011年12月31日; 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2J新路安中國有限公司	北京凱晨世貿中心8樓	辦公	原租賃協議120,537; 續租後132,591	原租賃協議14,464; 續租後14,464	2011年1月1日, 並於到期後續租	2011年1月1日至 2011年12月31日; 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	
2K大連道達爾諮詢有限公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	原租賃協議11,180; 續租後12,298	原租賃協議1,290; 續租後1,290	2011年1月1日, 並於到期後續租	2011年1月1日至 2011年12月31日; 續租期2012年1月1日至 2014年12月31日	

以上各租賃協議項下持續關連交易於2011年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第111頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日簽訂房屋租賃框架協議，其中中國中化集團公司及其17家子公司分別租賃北京凱晨世貿中心的有關租賃協議納入該租賃框架協議中，由該框架協議監管。有關該框架協議的詳細數據，請參看以下「3. 中國中化集團公司的11家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業」的披露。

為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士之間有關上述物業有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立新租賃框架協議以替代原租賃框架協議。因此，原框架協議已於2011年12月31日終止履行。自2012年1月1日起，本公司及附屬公司與中國中化集團及其聯繫人士就北京凱晨世貿中心有關單位的房屋租賃訂立的所有具體租賃合同將納入新租賃框架協議合併監管。有關新租賃框架協議的詳情，請參看以下「4. 本公司與中國中化集團公司的新房屋租賃框架協議」的披露。

## 董事會報告

### 3. 中國中化集團公司的11家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業

中國中化集團公司的11家子公司已經分別與本公司全資子公司中化國際物業酒店管理有限公司(「中化物業管理」)訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的11家子公司分別租賃中化大廈(位於北京市復興門外大街A2號)的相關物業用於辦公，並向中化物業管理及指定物業管理機構金茂物業分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費(包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等)。

根據上市規則，中化物業管理與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由中化物業管理與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2011年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金(人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3A中國中化股份有限公司(續租前由中國中化集團公司作為承租方)	中化大廈第4層 東南側、3層北側 308室及309室	辦公	原租賃協議155,608 續租後171,068	原租賃協議29,240 續租後29,240	2009年10月22日 並於到期後續租	2009年10月13日至 2011年10月12日 續租期：2011年10月13日 至2013年10月12日
3B中化國際招標有限公司	中化大廈第19、20及 21層	辦公	原租賃協議512,613； 續租後598,404	原租賃協議100,671； 續租後102,081	2007年11月8日， 並於到期後續租	2007年11月1日至 2010年10月31日； 續租期：2010年11月1日 至2013年10月31日
3C中化塑料公司	中化大廈第7層及 第6層629室	辦公	原租賃協議 第7層：147,728 第3層326室：4,978； 第6層620室：26,746 續租後339,961	原租賃協議 第7層：33,557 第3層326室：1,193； 第6層620室：4,309； 續租後61,041	2007年10月22日， 並於到期後續租	第7層：2007年10月1日 至2010年9月30日； 第3層326室： 2007年12月1日至 2010年9月30日； 第6層620室： 2011年9月16日至 2013年9月30日； 續租期：2010年10月1日 至2013年9月30日
3D中國種子集團公司	中化大廈第14層1400室 及第15層1501室	辦公	原租賃協議232,335； 續租後263,880	原租賃協議46,682； 續租後47,335	2007年11月6日， 並於到期後續租	2007年10月16日至 2010年10月15日； 續租期：2010年10月16日 至2013年10月15日
	中化大廈第14層1401室	辦公	53,956	9,679	2010年11月10日	2010年12月16日至 2013年10月15日

承租方	租賃物業	用途	租金(人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3E中宏人壽保險有限公司北京分公司	中化大廈第4層	辦公	原租賃協議176,197 ; 續租後244,474	原租賃協議44,863 ; 續租後44,967	2006年2月16日 , 並於到期後續租	2006年2月20日至 2009年2月19日 ; 續租期 : 2009年2月20日 至2011年2月19日
3F中化國際信息公司	中化大廈第17層1701室	辦公	原租賃協議47,321 ; 續租後100,321	原租賃協議9,508 ; 續租後17,013	2007年11月14日 , 並於到期後續租	2007年10月16日至 2010年10月15日 ; 續租期 : 2010年11月18日 至2013年11月17日
3G中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	中化大廈第18層	辦公	原租賃協議167,014 ; 續租後194,774	原租賃協議33,557 ; 續租後34,027	2007年11月29日 , 並於到期後續租	2007年10月1日至 2010年9月30日 ; 續租期 : 2010年10月1日 至2013年9月30日
3H中化泉州石化有限公司	中化大廈第17層南翼 東南側	辦公	原租賃協議49,468 ; 續租後55,147	原租賃協議8,389 ; 續租後8,507	2008年12月31日 , 並於到期後續租	2009年1月1日至 2010年12月31日 ; 續租期 : 2011年1月1日至 2012年12月31日
3I中化廣東公司	中化大廈第6層608室	辦公	原租賃協議28,497 ; 續租後31,389	原租賃協議6,152 ; 續租後5,898	2007年11月29日 , 並於到期後續租	2008年1月1日至 2010年12月31日 ; 續租期 : 2011年1月1日至 2013年12月31日
3J中化國際石油公司	中化大廈地下三層B304	辦公	1,784	-	2009年12月22日	2010年1月1日至 2012年12月31日
3K中國對外經濟貿易信託有限公司	中化大廈第8層 810/812室	辦公	5,644	1,134	2010年10月9日	2010年10月17日至 2012年10月16日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2011年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第111頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日訂立房屋租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2009年2月12日召開的股東特別大會上審議批准。根據該房屋租賃框架協議：

- (1) 本公司及／或其附屬公司與中國中化集團公司及／或其相關的聯繫人士就位於中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同（即前述第2及3項所述的所有租賃協議）納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及／或其聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，前述增加的面積每年不超過該框架協議下列租賃房屋總面積的5%（如租賃房屋的可出租面積允許）；

## 董事會報告

- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算由合併後的年度上限調整，截至2011年12月31日止年度的關連交易年度上限為人民幣2.75億元。

為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士之間有關上述物業有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立新租賃框架協議以替代原租賃框架協議。因此，原框架協議已於2011年12月31日終止履行。自2012年1月1日起，本公司及附屬公司與中國中化集團及其聯繫人士就中化大廈有關單位的房屋租賃訂立的所有具體租賃合同將納入新租賃框架協議合併監管。有關新租賃框架協議的詳情，請參看以下「4. 本公司與中國中化集團公司的新房屋租賃框架協議」的披露。

#### 4. 本公司與中國中化集團公司的新房屋租賃框架協議

為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士之間有關上述物業有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立新租賃框架協議以替代原兩項租賃框架協議，即本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位所訂立的物業租賃框架協議。有關原兩項框架協議的詳情，請參見以上「1. 中國中化集團公司的6家子公司向本集團租賃金茂大廈的相關物業」和「3. 中國中化集團公司的11家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業」的披露。新租賃框架協議經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。新房屋租賃框架協議的有效期限自2012年1月1日起為期10年。根據新房屋租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議將於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議將自2012年1月1日起開始生效。兩項原租賃框架協議各方的全部權利及責任將於原租賃框架協議終止後獲解除。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同將於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。

- (3) 中國中化集團公司及其聯繫人士基於其對辦公用房需求的估計，有權於2012年至2014年三個年度，每年增加租賃房屋的租賃面積最多不超過根據新租賃框架協議當時租賃的總建築面積的10%（如租賃房屋的可出租面積允許），而於2015年後新租賃框架協議期限餘下各年，由中國中化集團公司與本公司相互協商有關比例增加租賃面積，且日後於新租賃框架協議簽署後訂立的所有具體租賃合同，亦將納入新租賃框架協議並受其監管。
- (4) 所有根據新租賃框架協議訂立及將予訂立的具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算並根據合併年度上限作出調整，截至2014年12月31日止三個年度的合併年度上限分別為人民幣353百萬元、人民幣395百萬元及人民幣441百萬元。

#### 5. 本公司與中化財務的金融服務框架協議及其續訂協議

2008年12月4日本公司與中化財務簽訂金融服務框架協議。該金融服務框架協議自簽署日期起生效，期限為三年。據該協議，本公司可依據其實際需要使用中化財務提供的存款、貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行等金融服務並依據金融服務框架協議的約定向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用以及利息均按照中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定。該協議已於2011年12月3日到期。於該金融服務框架協議期間內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息，但不包括因委託貸款而增加的存款）的年度上限為人民幣11.3億元。

於2011年11月11日，本公司與中化財務訂立為期三年並將於2014年12月3日到期的經續期金融服務框架協議。據此，本公司及附屬公司將不時於其認為必要時使用中化財務提供的存款、貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務，並依據經續期的金融服務框架協議的約定向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，結算與擔保服務屬免費服務。經續期金融服務框架協議下的存款服務的每日最高餘額（包括應計利息，但不包括因委託貸款而增加的存款）的上限於截至2014年12月31日止三個年度每年度均為人民幣17.7億。

## 董事會報告

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的全資子公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，金融服務框架協議及經續期的金融服務框架協議項下由中化財務向本公司提供的存款服務構成本公司的持續關連交易。截至2011年12月31日止年度，該項持續關連交易未超過年度上限。

### 關連交易

回顧期內，本公司未與關連人士進行非豁免的一次性關連交易。

### 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2011年12月31日的須予以披露的持續關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行；
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事會已收到由本公司核數師出具的函件，說明持續關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續關連交易的有關協議的條款進行；
- 根據本公司的定價政策而進行；及
- 並無超逾其各自截至2011年12月31日止年度的上限。

### 足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

### 回購、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 發行有擔保優先票據

誠如本公司2011年4月1日刊發有關建議票據發行及2011年4月11日刊發的有關發行5億美元2021年到期年息6.75%的有擔保優先票據的公告所述，本公司及發行人（一間本公司的全資附屬公司）於2011年4月8日與滙豐銀行、蘇格蘭皇家銀行、德意志銀行及野村就發行5億美元於2021年到期年息6.75%的有擔保優先票據而訂立購買協議。本公司發行該等有擔保優先票據的所得款項淨額（扣除承銷佣金及其他估計開支）約496,400,000美元，計劃用作本公司營運資金，尚未償還債項再融資、資本支出及其他一般公司用途。本公司可能因應市場條件及情況變動調整其收購及發展計劃，並因此可能會重新調配票據發行所得款項的用途。於報告期內，本公司未贖回註銷任何該等有擔保優先票據。

### 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2012年3月21日召開會議，對其於2011年8月22日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會經仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，尤其以2011獲取的長沙梅溪湖項目開發體量龐大、開發週期較長、資金需求較大，如此時再收購世貿投資，則對公司的人力財力等各方面將提出更大挑戰，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。



## 董事會報告

### 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱年度內的財務報表）進行了討論。

### 重大收購及出售

回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

### 重大訴訟

本公司於截至2011年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

### 核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會

主席

羅東江

## 獨立核數師報告

致：方興地產（中國）有限公司列位股東  
 （於香港註冊成立的有限公司）

我們已完成審核方興地產（中國）有限公司（「貴公司」）及其子公司（合稱「貴集團」）載於第126至211頁的綜合財務報表，包括於2011年12月31日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製反映真實及公平意見的綜合財務報表，以及董事認為必要的內部監控以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的綜合財務報表。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務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反映真實及公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2011年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

### 強調事宜

謹請垂注綜合財務報表附註2.2提及有關截至2011年12月31日止年度貴集團提早採納有關綜合入賬及合營安排的會計政策。該事項不影響我們出具無保留意見。

安永會計師事務所  
 執業會計師  
 香港

2012年3月21日

# 綜合 收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
收入	5	<b>6,591,692</b>	6,348,001
銷售成本		<b>(3,016,723)</b>	(3,045,079)
毛利		<b>3,574,969</b>	3,302,922
其他收入和收益	5	<b>2,672,051</b>	1,274,375
銷售和營銷開支		<b>(307,128)</b>	(266,686)
管理費用		<b>(851,250)</b>	(640,683)
其他費用及損失		<b>(135,667)</b>	(3,107)
融資成本	7	<b>(859,274)</b>	(606,196)
分佔合營公司利潤	22	<b>3,619</b>	2,900
稅前利潤	6	<b>4,097,320</b>	3,063,525
所得稅費用	10	<b>(1,186,566)</b>	(931,714)
年度利潤		<b>2,910,754</b>	2,131,811
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	<b>2,344,352</b>	1,713,616
非控制權益		<b>566,402</b>	418,195
		<b>2,910,754</b>	2,131,811
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	港仙	港仙
基本		<b>25.59</b>	18.70
攤薄		<b>21.69</b>	18.00

擬派年度股息的詳情於綜合財務報表附註12披露。

# 綜合 全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
年度利潤		<b>2,910,754</b>	2,131,811
其他全面收益			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>1,396,881</b>	770,182
重新分類調整因以下事宜 計入綜合收益表的收益：			
子公司取消註冊		<b>(3,972)</b>	(38,088)
出售子公司		<b>4,634</b>	—
物業重估收益		<b>112,044</b>	—
本年其他全面收益，扣除稅項		<b>1,509,587</b>	732,094
本年全面收益總額		<b>4,420,341</b>	2,863,905
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	<b>3,636,828</b>	2,344,704
非控制權益		<b>783,513</b>	519,201
		<b>4,420,341</b>	2,863,905

# 綜合 財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	6,891,490	6,805,168
發展中物業	15	11,844,096	12,590,620
發展中土地	16	9,222,684	–
投資物業	18	14,889,712	12,773,590
預付土地租賃款項	19	1,714,549	1,681,584
無形資產	20	26,796	25,124
於合營公司的投資	22	36,052	33,816
預付投資款	22	–	1,551,287
遞延稅項資產	32	178,052	178,588
非流動資產總值		44,803,431	35,639,777
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	7,030,281	1,050,968
持作出售物業	17	839,806	1,021,153
發展中土地	16	2,623,209	–
存貨	23	32,117	35,196
應收貿易賬款	24	105,113	99,497
預付款項、按金和其他應收款	25	1,605,992	173,935
應收關連方款項	26	21,461	12,936
預付稅項		117,503	–
受限制銀行結餘	27	131,878	5,390
已抵押存款	27	236,602	2,086,791
現金和現金等價物	27	12,223,645	11,229,509
流動資產總值		24,967,607	15,715,375
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	28	2,345,492	787,747
其他應付款項和應計款項	29	8,231,852	1,441,866
計息銀行貸款和其他借款	30	6,028,004	7,527,366
應付關連方款項	26	79,295	86,227
應付稅項		442,048	220,605
土地增值稅準備	31	483,717	822,594
流動負債總額		17,610,408	10,886,405
流動資產淨額		7,357,199	4,828,970
總資產減流動負債		52,160,630	40,468,747
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款和其他借款	30	19,171,380	10,707,871
應付關連方款項	26	–	1,058,523
遞延稅項負債	32	2,441,995	1,983,152
非流動負債總額		21,613,375	13,749,546
淨資產		30,547,255	26,719,201

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
已發行股本	34	<b>9,161,489</b>	9,161,489
永續可換股證券	33	<b>4,588,000</b>	4,588,000
儲備	36(a)	<b>12,054,800</b>	9,145,970
擬派末期股息	12	<b>366,460</b>	229,037
		<b>26,170,749</b>	23,124,496
<b>非控制權益</b>			
		<b>4,376,506</b>	3,594,705
<b>權益總額</b>			
		<b>30,547,255</b>	26,719,201

何操  
董事

李從瑞  
董事

# 綜合 權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	母公司所有者應佔													
	附註	已發行股本 港幣千元 (附註34)	股份溢價 港幣千元 (附註34)	永續可換股證券 港幣千元 (附註33)	資本儲備 港幣千元 (附註36)	中國法定盈餘公積 港幣千元 (附註36)	匯兌波動儲備 港幣千元	資產重估儲備 港幣千元 (附註36)	股票期權儲備 港幣千元 (附註36)	保留溢利 港幣千元	未派股息 港幣千元	總計 港幣千元	非控制權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2010年1月1日		9,161,489	6,109,789	-	(2,134,455)	266,569	1,283,901	-	2,498	1,500,817	229,037	16,419,645	1,527,221	17,946,866
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	1,713,616	-	1,713,616	418,195	2,131,811
本年其他全面收益：														
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	669,176	-	-	-	-	669,176	101,006	770,182
出售子公司收益		-	-	-	321	(310)	(38,099)	-	-	-	-	(38,088)	-	(38,088)
本年全面收益總額		-	-	-	321	(310)	631,077	-	-	1,713,616	-	2,344,704	519,201	2,863,905
發行永續可換股證券	33	-	-	4,655,166	-	-	-	-	-	-	-	4,655,166	-	4,655,166
發行永續可換股證券開支	33	-	-	(67,166)	-	-	-	-	-	-	-	(67,166)	-	(67,166)
已宣派2009年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	(229,037)	-	-	(229,037)
收購子公司	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,064,968	1,064,968
以股份結算的股票期權安排	35	-	-	-	-	-	-	-	1,184	-	-	1,184	-	1,184
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777,115	777,115
已向非控制股東宣派的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(293,800)	(293,800)
擬派2010年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	229,037	-	-	-	-
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	23,914	-	-	-	(23,914)	-	-	-	-
於2010年12月31日		9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,134,134)*	290,173*	1,914,978*	-*	3,682*	2,961,482*	229,037	23,124,496	3,594,705	26,719,201

## 綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	母公司所有者應佔												
	已發行	股份	永續	資本儲備	中國法定	匯兌	資產	股票期權	保留溢利	擬派	總計	非控制	權益總額
	股本	溢價賬	可換股	資本儲備	盈餘公積	波動儲備	重估儲備	儲備	未派股息	總計	權益	權益總額	
附註	港幣千元 (附註34)	港幣千元 (附註34)	港幣千元 (附註33)	港幣千元 (附註36)	港幣千元 (附註36)	港幣千元	港幣千元 (附註36)	港幣千元 (附註36)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2011年1月1日	9,161,489	6,109,789	4,588,000	(2,134,134)*	290,173*	1,914,978*	-*	3,682*	2,961,482*	229,037	23,124,496	3,594,705	26,719,201
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	2,344,352	-	2,344,352	566,402	2,910,754
本年其他全面收益：													
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,179,770	-	-	-	-	1,179,770	217,111	1,396,881
取消註冊子公司收益	-	-	-	(711)	(2,838)	(3,261)	-	-	2,838	-	(3,972)	-	(3,972)
出售子公司收益	-	-	-	-	-	4,634	-	-	-	-	4,634	-	4,634
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	112,044	-	-	-	112,044	-	112,044
本年全面收益總額	-	-	-	(711)	(2,838)	1,181,143	112,044	-	2,347,190	-	3,636,828	783,513	4,420,341
永續可換股證券分派	33	-	-	-	-	-	-	-	(317,354)	-	(317,354)	-	(317,354)
已宣派2010年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	(229,037)	-	(229,037)
收購非控制權益	-	-	-	(45,615)	-	-	-	-	-	-	(45,615)	(180,033)	(225,648)
以股權結算的股票期權安排	35	-	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431	-	1,431
股票期權失效或到期時	-	-	-	-	-	-	-	(1,703)	1,703	-	-	-	-
轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	893,993	893,993
非控制股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(715,672)	(715,672)
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
擬派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(366,460)	366,460	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	294,656	-	-	-	(294,656)	-	-	-	-
於2011年12月31日	9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,180,460)*	581,991*	3,096,121*	112,044*	3,410*	4,331,905*	366,460	26,170,749	4,376,506	30,547,255

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備港幣12,054,800,000元(2010年：港幣9,145,970,000元)。



# 綜合 現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
稅前利潤		<b>4,097,320</b>	3,063,525
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	<b>859,274</b>	606,196
分佔合營公司利潤	22	<b>(3,619)</b>	(2,900)
利息收入	5	<b>(194,827)</b>	(239,638)
其他投資收入	5	<b>(1,938)</b>	(9,426)
出售合營公司收益	5	-	(776)
出售子公司收益	5,38	<b>(1,137,510)</b>	-
取消註冊子公司收益	5	<b>(3,972)</b>	(65,418)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	<b>6,513</b>	948
應收貿易賬款減值	6	<b>1,045</b>	2,159
物業、廠房及設備項目減值	6	<b>123,549</b>	-
存貨減值	6	<b>287</b>	-
投資物業的公平值收益	5,18	<b>(930,697)</b>	(861,756)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	<b>(267,963)</b>	-
折舊	6,14	<b>217,514</b>	210,619
確認預付土地租賃款項	6,19	<b>52,544</b>	46,583
無形資產攤銷	6,20	<b>6,790</b>	9,702
以股權結算的股票期權開支	35	<b>1,431</b>	1,184
		<b>2,825,741</b>	2,761,002
發展中物業(增加)/減少		<b>(3,680,341)</b>	335,925
持作出售物業減少/(增加)		<b>478,895</b>	(550,702)
發展中土地增加		<b>(11,845,893)</b>	-
存貨減少		<b>2,792</b>	156
應收貿易賬款(增加)/減少		<b>(6,661)</b>	125,727
預付款項、按金和其他應收款(增加)/減少		<b>(1,058,165)</b>	8,603
應收關連方款項增加		<b>(8,525)</b>	(5,687)
應付貿易賬款增加		<b>1,557,745</b>	79,045
其他應付款項和應計款項增加/(減少)		<b>4,724,210</b>	(1,355,770)
應付關連方款項(減少)/增加		<b>(6,932)</b>	15,203
匯率變動影響淨額		<b>1,006,958</b>	272,142
經營業務(所用)/產生的現金		<b>(6,010,176)</b>	1,685,644
已收利息		<b>190,974</b>	242,523
已付利息		<b>(787,258)</b>	(614,266)
已付中國企業所得稅		<b>(450,302)</b>	(363,549)
已付土地增值稅		<b>(659,526)</b>	(22,509)
經營活動(所用)/產生的現金流淨額		<b>(7,716,288)</b>	927,843

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		<b>1,938</b>	9,426
購入物業、廠房及設備項目		<b>(207,280)</b>	(117,672)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>824</b>	1,362
添置投資物業	18	<b>(6,893)</b>	(11,055)
新增預付土地租賃款項	19	<b>(3,259)</b>	(4,616)
新增無形資產	20	<b>(7,258)</b>	(6,018)
收購子公司	37	–	30,579
出售子公司所得款項	38	<b>1,831,251</b>	–
預付投資款		–	(1,551,287)
收購非控制權益		<b>(225,648)</b>	–
出售合營公司所得款項		–	79,167
向合營公司收取股息		<b>3,145</b>	–
收回應收合營公司款項		–	8,410
成立合作經營	22	<b>27,062</b>	–
於取得當日原定到期日超過三個月的定期存款增加		<b>(54,441)</b>	(31,765)
已抵押存款減少		<b>1,850,189</b>	2,189,496
受限制銀行存款增加		<b>(126,488)</b>	(2,498)
投資活動產生的現金流淨額		<b>3,083,142</b>	593,529
<b>籌資活動產生的現金流量</b>			
非控制股東注資		<b>893,993</b>	777,115
新增銀行貸款和其他借款		<b>30,469,686</b>	15,726,078
償還銀行貸款和其他借款		<b>(24,338,481)</b>	(14,769,291)
償還應付直系控股公司款項		<b>(1,058,523)</b>	–
已付股息		<b>(229,037)</b>	(229,037)
已付非控制股東的股息		<b>(616,992)</b>	–
非控制股東墊款		<b>900,455</b>	–
向非控制股東墊款		<b>(379,017)</b>	–
已付永續可換股證券分派		<b>(317,354)</b>	–
發行永續可換股證券所得款項	33	–	4,655,166
發行永續可換股證券開支	33	–	(67,166)
籌資活動產生的現金流淨額		<b>5,324,730</b>	6,092,865
<b>現金和現金等價物增加淨額</b>			
年初的現金和現金等價物		<b>691,584</b>	7,614,237
匯率變動影響淨額		<b>11,197,744</b>	3,523,274
		<b>248,111</b>	60,233
年終的現金和現金等價物		<b>12,137,439</b>	11,197,744
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	27	<b>7,775,542</b>	5,393,402
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		<b>4,361,897</b>	5,804,342
		<b>12,137,439</b>	11,197,744
於取得當日原定到期日超過三個月的非抵押定期存款		<b>86,206</b>	31,765
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	27	<b>12,223,645</b>	11,229,509

# 財務 狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	506	1,074
無形資產	20	2,238	–
於子公司的投資	21	20,097,944	18,696,000
非流動資產總值		20,100,688	18,697,074
<b>流動資產</b>			
應收子公司款項	21	3,012,687	857,560
預付款項、按金和其他應收款	25	22,765	21,802
現金和現金等價物	27	3,743,608	3,987,810
流動資產總值		6,779,060	4,867,172
<b>流動負債</b>			
其他應付款項和應計款項	29	15,232	12,847
應付關連方款項	26	–	6,685
計息銀行貸款和其他借款	30	777,600	389,159
流動負債總額		792,832	408,691
流動資產淨額		5,986,228	4,458,481
<b>總資產減流動負債</b>			
		26,086,916	23,155,555
<b>非流動負債</b>			
應付子公司款項	21	8,010,157	4,606,538
應付關連方款項	26	–	1,058,523
計息銀行貸款和其他借款	30	2,099,520	1,789,866
非流動負債總值		10,109,677	7,454,927
淨資產		15,977,239	15,700,628
<b>權益</b>			
已發行股本	34	9,161,489	9,161,489
儲備	36(b)	6,449,290	6,310,102
擬派末期股息	12	366,460	229,037
權益總額		15,977,239	15,700,628

何操  
董事

李從瑞  
董事

# 財務 報表附註

2011年12月31日

## 1. 公司資料

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 物業及土地開發
- 物業租賃
- 酒店經營
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

## 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。財務報表以港幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2011年12月31日止年度的財務報表。子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自收購日期(即本集團取得控制權之日)綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。所有集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易所產生的未實現收益及虧損及股息均已於綜合賬目時全數對銷。

即使導致虧絀結餘，子公司的全面收益總額歸屬於非控制權益。

未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已於權益記賬的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何盈餘或虧絀。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分適當地重新分類至損益或保留溢利。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免的修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股分類的修訂
2010年香港財務報告準則的改進	對2010年5月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)	對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號最低資金規定
－詮釋第14號修訂本	預付款項的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)	界定金融負債與權益工具
－詮釋第19號	

除下文進一步闡釋的香港會計準則第24號(經修訂)及列入2010年香港財務報告準則的改進的對香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號的修訂的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

**(a)** 香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連方的定義。新定義強調關連方的對稱觀點及釐清人士及關鍵管理人員影響一個實體的關連方關係的情況。經修訂準則同時引入豁免一般關連方對政府與受控制、共同控制或重大影響實體間交易作為報告實體的披露規定。關於關連方的會計政策已作修訂，以反映於經修訂準則下對關連方的定義。採納經修訂準則對本集團的財務狀況或表現無任何影響。關於關連方交易的詳情(包括相關比較資料)載於綜合財務報表附註42。

**(b)** 於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則的改進載列若干香港財務報告準則的修訂。各準則有獨立過渡條文。儘管採納若干修訂可能引致會計政策的變更，惟預期該等修訂概不會對本集團的財務狀況或表現產生重大財務影響。最適用本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)前的收購日期所進行業務合併的或然代價。

另外，該修訂限制計量非控制權益的選擇範圍。只有現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及的非控制權益部分，方按公平值或按現有所有權文據分佔被收購公司的可識別淨資產的比例計量。除非其他香港財務報告準則規定需採用其他計量基準，非控制權益的所有其他部分將以收購日期的公平值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理方式。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

#### (b) (續)

- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：闡明有關權益各成份的其他全面收益分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動報表呈列各成份的其他全面收益分析。
- 香港會計準則第27號*獨立財務報表*：闡明香港會計準則第27號(於2008年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於2009年7月1日或之後開始的年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

#### 於強制生效日期前提早採納香港財務報告準則

*香港財務報告準則第10號綜合及獨立財務報表*：香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*針對綜合財務報表的會計處理部分，並制定適用於所有實體的單一控制模型，需要管理層行使重大判斷來釐定受控制的實體，故須由母公司綜合入賬。

該準則引入對控制權的新定義，受被投資方的控制權規定投資者須符合以下全部三個條件：(i)對被投資方的權力；(ii)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(iii)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。採納香港財務報告準則第10號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

*香港財務報告準則第11號合營安排*：香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號*共同控制實體－合營方的非貨幣注資*。香港財務報告準則第11號認為在合營安排存在兩種模式，即合作經營及合營公司，並涉及共同控制權。在釐定安排種類時，香港財務報告準則第11號規定安排訂約方須對以下方面作出評估：(i)獨立實體的法律形式；(ii)合約安排條款；以及(iii)能夠表明對該實體資產及負債享有權利並承擔義務，或者僅對該實體的淨資產享有權利的其他事實和情況。符合合營公司定義的合營安排必須採用權益法入賬。對於合作經營，實體按其在協議中確定的相關份額確認資產、負債及收支。於採納香港財務報告準則第11號時，本集團更改合營安排的會計政策及指定，包括合營公司及合作經營，並更改合營安排的披露。

*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12號就實體披露其於子公司、合營安排、聯營公司或未綜合結構實體的權益的資料制定披露目標，亦規定實體在釐定其於另一實體或安排的權益性質以及釐定其擁有權益的合營安排的種類時，披露其所作出的重大判斷及假設。額外披露於本集團的綜合財務報表作出。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

#### 於強制生效日期前提早採納香港財務報告準則(續)

**香港會計準則第27號(2011年)獨立財務報表**：由於頒佈香港財務報告準則第10號導致作出修訂，綜合財務報表現按香港財務報告準則第10號處理。因此，香港會計準則第27號的修訂只針對獨立財務報表，包括如何編製投資者的獨立財務報表及應就獨立財務報表作出何等披露。採納香港會計準則第27號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

**香港會計準則第28號(2011年)於聯營公司及合營公司的權益**：由於頒佈香港財務報告準則第11號導致作出修訂。實體會採用香港財務報告準則第11號來釐定涉及的合營安排。一旦釐定於合營公司中擁有權益，實體會確認投資並以權益法入賬。

所有五項新訂或經修訂準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，並應按照相關過渡規定應用。只要所有五項新訂或經修訂準則提早採用，則允許提早採用。本集團已於2011年1月1日採用該五項新訂或經修訂準則。

採用香港財務報告準則第10號、香港會計準則第27號及香港會計準則第28號對本集團的會計政策並無重大影響，亦無對本集團的綜合財務報表有任何重大財務影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表中應用以下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1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重通脹及剔除首次採用者的固定日期的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產的修訂 <sup>1</sup>
	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的抵銷 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號修訂本	對香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：相關資產的可收回性的修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產及金融負債的抵銷的修訂 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

該等變動預期對本集團構成重大影響，進一步資料如下：

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號是全面取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」的全面項目第一階段的第一部分。這階段針對金融資產的分類及計量。一家實體須將金融資產分類為後續按攤銷成本或公平值根據該實體對管理金融資產的業務模型及金融資產的合約現金流特性進行計量，而非將金融資產分為四類，目的是為了改善及簡化相比香港會計準則第39號的規定有關金融資產分類及計量的方法。

於2010年11月，香港會計師公會針對金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具的現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定由香港會計準則第39號承前結轉不變，而產生的變動只影響以公平值選擇（「公平值選擇」）指定按公平值於損益中列賬的金融負債的計量。就此等公平值選擇負債而言，因信貸風險變化以致負債公平值變動的金額必須於其他全面收益（「其他全面收益」）內呈列。除非於其他全面收益內就負債的信貸風險呈列公平值變動將造成或加大損益的會計誤差，否則其餘的公平值變動於損益中呈列。然而，根據公平值選擇作出指定的貸款承擔及金融擔保合約不屬於新增規定的範圍內。

香港財務報告準則第9號擬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號中有關對沖會計法及金融資產減值的指引繼續適用。本集團預期於2015年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第13號提供了公平值的精確定義，公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值的情況，但該準則為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自2013年1月1日起往後採用香港財務報告準則第13號。

對香港會計準則第1號的修訂改變在其他全面收益呈列的項目分組。在未來某個時間（如終止確認或結算時）可重新分類至收益表（或於收益表重新使用）的項目將與不得重新分類的項目分開呈列。本集團預期自2013年1月1日起採用該等修訂。

香港會計準則第12號修訂本闡明以公平值計量的投資物業的遞延稅項的釐定。該等修訂引入可駁回推定，即以公平值計量的投資物業的遞延稅項，應以其賬面值藉出售而可收回的基礎而釐定。此外，該等修訂納入以往在香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第21號*所得稅 – 遞延稅項：重估非折舊資產的可收回性的規定*，即採用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項，應以出售基礎計量。本集團預期自2012年1月1日起採用香港會計準則第12號修訂本。於採用後，預期本集團就位於中國大陸的投資物業的遞延稅項負債將會增加。

香港會計準則第19號（2011年）包括從基本改變以至簡單闡明及重新措辭的多項修訂。經修訂的準則就界定退休福利計劃的會計處理引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損的選擇。其他變動包括離職福利確認時間的修改、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。本集團預期自2013年1月1日起採用香港會計準則第19號（2011年）。



## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 子公司

子公司指本集團對其擁有權力的所有該等實體，使本集團能夠指揮有關業務、承擔或享有來自被投資方可變回報的風險或權利，及能夠對被投資方使用其權力影響投資者回報金額。

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。根據香港財務報告準則第5號不分類為持作出售的本公司於子公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

#### 合營公司

##### 合營安排

本集團若干業務透過合營安排進行。合營安排按安排各方之間的合作責任而產生的權利及責任分為合作經營或合營公司。

##### 合作經營

本集團於中國大陸訂立合約安排。作為合作經營方其中一方，本集團負責單方面管理及控制開發一幅總佔地面積為200畝的地塊(「南區」)，另一合作經營方則負責單方面管理及控制另一幅總佔地面積為140畝平方米的地塊(「北區」)。南區及北區均位於中國青島。

此項合約安排已由本集團評定為合作經營，原因是對安排有共同控制權的合作雙方分別享有根據合約安排的相關資產權利及承擔相關負債責任，以及分別享有相關收入的權利及承擔相關開支的責任。

##### 合營公司

合營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的合作雙方享有安排的淨資產的權利。

本集團於合營公司的投資乃按權益會計法計算的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示。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。本集團應佔合營公司的收購後業績及儲備已分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘利潤分成比例有別於本集團的股權，則應佔合營公司收購後業績乃根據協定的利潤分成比例釐定。本集團與其合營公司進行交易所產生的未變現損益將撇銷至本集團於其合營公司的投資，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司而產生的商譽列作本集團於合營公司的投資一部分。

合營公司的業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。本公司於合營公司的投資視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損後列賬。

當於合營公司的投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負責以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，收購方以往持有被收購公司的股權於收購日期的公平值重新計量至於收購日期計入損益的公平值。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值其後出現變動，根據香港會計準則第39號將於損益或按其他全面收益變動確認。倘或然代價分類為權益，則不予重新計量。後續結算於權益內入賬。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內，則根據適用香港財務報告準則計量。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購子公司淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定該業務的出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測(不包括存貨、發展中物業、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其自與減值資產功能一致的開支類別產生的期間自收益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據有關會計政策就該重估資產入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表。

#### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以列任何一項條件，則視為關連方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關連方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；及
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時,其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬,進一步闡釋見會計政策「非流動資產及持作出售的集合出售項目」。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

成本亦包括由權益轉撥物業、廠房及設備外匯購買的合資格現金流對沖產生的任何損益。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養),一般於其產生期間自收益表扣除。如符合確認條件,則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置,則本集團將該等部分確認為個別資產,並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

估值須頻密進行以確保重估資產的公平值不會與其賬面值出現重大偏差。物業、廠房及設備的價值變動按資產重估儲備的變動處理。倘此儲備總額按個別資產基準計算不足以彌補虧絀,則該虧絀的超額部分自收益表扣除。任何後續重估盈餘按先前所扣除的虧絀計入收益表。根據資產重估賬面值計算的折舊與根據該資產最初成本計算的折舊之間的差額每年從資產重估儲備撥入保留溢利。於出售重估資產時,就以往估值變現資產重估儲備的有關部分按儲備變動撥入保留溢利。

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

酒店物業	1.7% – 2.8%
租賃物業裝修	18%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期,該項目的成本須在各部分之間合理分攤,而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法,並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目及最初確認的任何主要部分於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在收益表確認的任何出售或報廢收益或虧損,為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇,按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益(包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告期終市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在收益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

就投資物業轉撥至自置物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作自置的物業轉撥為投資物業，直至用途變更當日止，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」的政策將該物業入賬，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會根據上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策按重估入賬。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於收益表中確認。

#### 非流動資產及持作出售的集合出售項目

倘非流動資產及集合出售項目的賬面值將主要透過出售交易而不是透過持續使用而收回，則分類為持作出售。在此情況下，該項資產或集合出售項目必須可按現狀即時出售，而該等資產或集合出售項目的出售僅受合乎慣例及一般條款規限，且其出售為相當有可能。所有分類為集合出售項目的子公司資產及負債重新分類為持作出售，而不論本集團於出售後有否保留其前子公司的非控制權益。

分類為持作出售的非流動資產及集合出售項目(不包括投資物業及金融資產)按其賬面值與公平值減出售成本(以較低者為準)計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

#### 無形資產(不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

#### 電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 無形資產(不包括商譽)(續)

##### 會所會籍

購入具固定年期的會所會籍乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按20年至40年估計可使用年期以直線法攤銷。

購入不具固定年期的會所會籍不予攤銷，惟每年按個別或現金產生單位的層面進行減值測試。不具固定年期的無形資產的可使用年期每年進行檢討，以釐定不具固定年期的評估是否繼續獲支持。倘並非如此，會按未來基準將可使用年期評估由不具固定年期改為固定年期入賬。

##### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金(扣除任何出租人提供的優惠)以直線法於租賃期內在收益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間作出分配，則將整項租賃款項計入土地及樓宇的成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

##### 發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

##### 發展中物業

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

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

##### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產

##### 首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內的金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具。本集團於首次確認時決定其金融資產的分類。金融資產首次按公平值另加交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

本集團的金融資產包括現金和現金等價物、受限制銀行結餘、已抵押存款、應收貿易賬款及其他應收款、應收非控制股東款項和應收關連方款項。

##### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

##### 貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的融資收入。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於收益表的融資成本下及其他費用下。

##### 終止確認金融資產

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將予終止確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排，本集團評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以本集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各個報告期終評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產(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入賬，而不會納入共同減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按該資產初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。如貸款附帶浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當時的實際利率。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撇銷。

如其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘未來撇銷數額其後收回，則收回的數額計入收益表的其他開支。

#### 金融負債

##### 首次確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於首次確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款、應付關連方款項、應付非控制股東款項及計息銀行及其他借貸。



## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

##### 貸款及借貸

於首次確認後，計息銀行及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

##### 金融擔保合約

本集團所出具的金融擔保合約乃指須付款以償付持有人因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項所蒙受的損失的合約。金融擔保合約初按公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於首次確認後，本集團將以下列較高者計量金融擔保合約：(i)於報告期終對償還現有責任所需支出的最佳估算釐定金額；及(ii)首次確認金額減(倘適合)累計攤銷。

##### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

##### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當且僅當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

##### 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

存貨成本包括由權益轉撥原材料購買的合資格現金流對沖產生的任何損益。

##### 現金和現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 準備

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

如折現的影響重大,則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期終的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加,列作融資成本計入收益表。

於業務合併中確認的或然負債初步按公平值計量,其後則按以下的較高者計量:(i)根據以上撥備的一般指引確認的金額;及(ii)初步確認的金額減去(如適用)根據收入確認指引確認的累計攤銷後的金額。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債,乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後,根據於報告期終時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法),按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司的投資及於合營安排的權益有關的應課稅暫時差額而言,暫時差額的撥回時間為可控制,且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

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

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

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

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

#### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在收益表確認；
- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 服務合約

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工及其他直接從事提供服務人員的成本及應佔間接成本。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回的情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。

倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

#### 以股份支付交易

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價(「以股權結算交易」)。

就於2002年11月7日後授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註35。

以股權結算交易的成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲得履行的期間內確認。於各報告期終直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於收益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期終確認時的變動。

最終並無歸屬的獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場或非歸屬條件達成後方可歸屬的以股權結算交易除外；倘所有其他績效及／或服務條件已達成，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付交易安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動(見上段所述)。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 退休金計劃

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

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在收益表扣除。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用介乎1.35%及7.87%的利率就個別資產的開支進行資本化。

#### 股息

董事建議的末期股息須分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留溢利項目，直至獲得股東於股東大會批准為止。股息獲股東批准及宣派後，確認為負債。

#### 外幣

財務報表以港幣(即本公司的功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率再換算。因結算或換算貨幣項目而產生的所有差額撥入收益表。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。因重新換算非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

所有於中國大陸營運的子公司、合營公司及合作經營的功能貨幣均為人民幣(「人民幣」)。於報告期終，該等實體的資產與負債按報告期終的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣，其收益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在收益表確認。

就綜合現金流量表而言，所有於中國大陸營運的子公司、合營公司及合作經營的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。所有於中國大陸營運的子公司、合營公司及合作經營於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響於報告期終的收入、開支、資產及負債的呈報金額及或然負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

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

##### *經營租賃承諾 – 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。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權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的物業。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的資格。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段有意持有該等物業。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

#### 估計的不明朗因素

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

##### 應收貿易賬款和其他應收款準備

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。於2011年12月31日，應收貿易賬款和其他應收款的賬面值分別為港幣105,113,000元(2010年：港幣99,497,000元)及港幣29,787,000元(2010年：港幣18,728,000元)。進一步詳情載於財務報表附註24及25。

##### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

本集團估計公平值的主要假設包括與地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金、適當的折現率、預計未來市場租金及日後維護成本的假設。於2011年12月31日，投資物業的賬面值為港幣14,889,712,000元(2010年：港幣12,773,590,000元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 發展中土地賬面值

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值(即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本)作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2011年12月31日發展中土地賬面值為港幣11,845,893,000元(2010年：無)。進一步詳情載於財務報表附註16。

##### 發展中土地成本計量

發展中土地成本於建築階段列作發展中土地處理，而該等成本的分撥將於確認發展中土地收入時於收益表確認。在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

##### 非金融資產減值

於各報告期終，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者)時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。進一步詳情(包括主要假設的敏感度分析)載於財務報表附註45。

##### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2011年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為港幣4,676,000元(2010年：港幣16,664,000元)。進一步詳情載於財務報表附註32。



## 財務報表附註

2011年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成銷後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於收益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。於2011年12月31日，發展中物業的賬面值為港幣18,874,377,000元(2010年：港幣13,641,588,000元)。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2011年12月31日，應付所得稅的賬面值為港幣442,048,000元(2010年：港幣220,605,000元)。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2011年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為港幣483,717,000元(2010年：港幣822,594,000元)。

##### 估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2011年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為港幣839,806,000元(2010年：港幣1,021,153,000元)及港幣32,117,000元(2010年：港幣35,196,000元)。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業及土地開發分部：從事物業開發及銷售以及土地開發；
- (b) 物業租賃分部：提供寫字樓及商用物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳、貨物貿易及提供出口代理服務。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收益及融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘、現金和現金等價物及其他未分配總部及企業資產，原因是以上資產按集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他未分配總部及企業負債，原因是此等負債按集團層面管理。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度	物業及土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	2,995,528	988,530	2,133,826	473,808	6,591,692
分部間銷售	2,368	10,697	-	84,915	97,980
	2,997,896	999,227	2,133,826	558,723	6,689,672
對賬：					
分部間銷售對銷					(97,980)
收入總額					6,591,692
分部業績	2,317,908	2,063,598	417,145	78,164	4,876,815
對賬：					
分部間業績對銷					8,940
利息收入					194,827
其他投資收入					1,938
企業及其他未分配開支					(125,926)
融資成本					(859,274)
稅前利潤					4,097,320
分部資產	36,236,067	16,898,131	9,892,777	659,444	63,686,419
對賬：					
分部間資產對銷					(13,050,989)
企業及其他未分配資產					19,135,608
資產總值					69,771,038
分部負債	13,741,898	306,489	1,871,118	405,283	16,324,788
對賬：					
分部間負債對銷					(12,998,125)
企業及其他未分配負債					35,897,120
負債總額					39,223,783
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤	-	-	-	3,619	3,619
折舊及攤銷	3,164	7,748	207,889	5,503	224,304
確認預付土地租賃款項	-	-	52,544	-	52,544
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	5,019	1,454	34	6,513
於收益表確認減值虧損	-	-	124,825	56	124,881
投資物業公平值收益	-	930,697	-	-	930,697
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	-	267,963	-	-	267,963
於合營公司的投資	-	-	-	36,052	36,052
資本開支*	33,164	36,532	35,513	3,476	108,685

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度	物業及土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	2,924,687	859,634	2,007,364	556,316	6,348,001
分部間銷售	10,691	1,762	26	72,004	84,483
	2,935,378	861,396	2,007,390	628,320	6,432,484
<b>對賬：</b>					
分部間銷售對銷					(84,483)
收入總額					6,348,001
<b>分部業績</b>	1,359,573	1,643,419	513,820	75,708	3,592,520
<b>對賬：</b>					
分部間業績對銷					(1,581)
利息收入					239,638
其他投資收入					9,426
企業及其他未分配開支					(170,282)
融資成本					(606,196)
稅前利潤					3,063,525
<b>分部資產</b>	17,348,506	12,961,498	8,491,288	640,112	39,441,404
<b>對賬：</b>					
分部間資產對銷					(5,977,264)
企業及其他未分配資產					17,891,012
資產總值					51,355,152
<b>分部負債</b>	3,864,397	231,927	2,260,258	262,969	6,619,551
<b>對賬：</b>					
分部間負債對銷					(5,919,912)
企業及其他未分配負債					23,936,312
負債總額					24,635,951
<b>其他分部資料：</b>					
分佔合營公司利潤	-	-	-	2,900	2,900
折舊及攤銷	1,637	10,890	203,814	3,980	220,321
確認預付土地租賃款項	-	-	46,583	-	46,583
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	298	618	32	948
於收益表確認減值虧損	-	-	1,934	225	2,159
投資物業公平值收益淨額	-	861,756	-	-	861,756
於合營公司的投資	-	-	-	33,816	33,816
資本開支*	16,661	14,628	36,338	708	68,335

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

#### 有關主要客戶的資料

年內，兩名獨立客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，有關收入貢獻金額分別為港幣1,673,128,000元及港幣1,304,843,000元。於2010年，一名客戶(包括與該客戶受共同控制的一群實體)為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其有關收入貢獻為港幣1,686,793,000元。

向以上客戶的銷售包括在物業及土地開發分部內。

### 5. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額，乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額(扣除營業稅)；投資物業的租金收入總額(扣除營業稅)；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入(扣除營業稅)；服務合約適當比例的合約收入；以及售出貨物的發票淨值(經就退貨及貿易折扣作出撥備)。

收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售		<b>1,322,400</b>	2,924,687
土地開發		<b>1,673,128</b>	–
租金收入總額		<b>988,530</b>	859,634
酒店經營		<b>2,133,826</b>	2,007,364
其他		<b>473,808</b>	556,316
		<b>6,591,692</b>	6,348,001
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>194,827</b>	239,638
其他投資收入		<b>1,938</b>	9,426
		<b>196,765</b>	249,064
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	18	<b>930,697</b>	861,756
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		<b>267,963</b>	–
匯兌差額淨額		<b>118,467</b>	30,052
取消註冊子公司收益		<b>3,972</b>	65,418
出售子公司收益	38	<b>1,137,510</b>	–
出售合營公司收益		–	776
其他		<b>16,677</b>	67,309
		<b>2,475,286</b>	1,025,311
		<b>2,672,051</b>	1,274,375

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
已售物業成本		<b>534,976</b>	1,601,918
土地開發成本		<b>1,029,517</b>	–
所提供服務成本		<b>1,452,230</b>	1,443,161
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		<b>86,087</b>	84,923
折舊	14	<b>217,514</b>	210,619
無形資產攤銷	20	<b>6,790</b>	9,702
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		<b>9,341</b>	6,881
確認預付土地租賃款項	19	<b>52,544</b>	46,583
核數師酬金		<b>3,850</b>	3,700
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		<b>670,975</b>	573,382
以股權結算的股票期權開支	35	<b>1,431</b>	1,184
退休金計劃供款(界定供款計劃)		<b>55,755</b>	56,155
減：資本化的金額		<b>(2,825)</b>	(1,366)
退休金計劃供款淨額*		<b>52,930</b>	54,789
		<b>725,336</b>	629,355
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		<b>6,513</b>	948
物業、廠房及設備項目的減值**	14	<b>123,549</b>	–
存貨的減值**		<b>287</b>	–
應收貿易賬款的減值**	24	<b>1,045</b>	2,159

\* 於2011年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2010年：無)。

\*\* 此等項目計入綜合收益表的「其他費用及損失」內。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	<b>1,029,870</b>	667,619
須於五年以上償還的銀行貸款利息	<b>319,296</b>	207,873
應付同系子公司款項利息	<b>14,909</b>	48,456
應付直系控股公司款項利息	<b>7,863</b>	8,267
利息開支總額	<b>1,371,938</b>	932,215
減：資本化的利息	<b>(512,664)</b>	(326,019)
	<b>859,274</b>	606,196

### 8. 董事酬金

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條披露的本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
袍金	<b>960</b>	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<b>4,065</b>	3,969
業績獎金*	<b>4,033</b>	3,555
以股權結算的股票期權開支	<b>455</b>	479
退休金計劃供款	<b>487</b>	144
	<b>9,040</b>	8,147
	<b>10,000</b>	9,347

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註35。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事酬金的披露中。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 8. 董事酬金(續)

## (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
劉漢銓先生	240	240
蘇錫嘉先生	240	240
劉洪玉先生	240	240
魏偉峰先生 <sup>⊗</sup>	120	240
高世斌先生 <sup>⊗</sup>	120	240
	<b>960</b>	1,200

<sup>⊗</sup> 高世斌先生及魏偉峰先生於彼等董事任期於2011年6月17日舉行的本公司股東週年大會上屆滿時不再為本公司董事。

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2010年：無)。

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算的 股票期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
<b>2011年</b>						
執行董事：						
何操先生	-	1,386	1,663	-	270	3,319
李從瑞先生	-	643	684	-	122	1,449
賀斌吾先生	-	1,422	1,251	177	-	2,850
江南先生 <sup>#</sup>	-	614	435	71	95	1,215
	-	4,065	4,033	248	487	8,833
非執行董事：						
羅東江先生	-	-	-	-	-	-
李雪花女士	-	-	-	177	-	177
李昕先生	-	-	-	-	-	-
王紅軍先生 <sup>#</sup>	-	-	-	30	-	30
	-	-	-	207	-	207
	-	4,065	4,033	455	487	9,040

<sup>#</sup> 王紅軍先生及江南先生於彼等董事任期於2011年6月17日舉行的本公司股東週年大會上屆滿時不再為本公司董事。



## 財務報表附註

2011年12月31日

## 8. 董事酬金(續)

## (b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算的 股票期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2010年						
執行董事：						
何操先生	-	1,386	1,159	-	72	2,617
賀斌吾先生	-	1,358	1,592	129	-	3,079
江南先生	-	1,225	804	111	72	2,212
	-	3,969	3,555	240	144	7,908
非執行董事：						
羅東江先生	-	-	-	-	-	-
李雪花女士	-	-	-	129	-	129
王紅軍先生	-	-	-	110	-	110
	-	-	-	239	-	239
	-	3,969	3,555	479	144	8,147

年內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2010年：無)。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名(2010年：三名)董事，彼等的酬金詳情載於上文附註8。本年度其餘兩名(2010年：兩名)最高薪酬非董事僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,288	2,162
業績獎金	2,098	2,175
以股權結算的股票期權開支	82	-
退休金計劃供款	563	-
	5,031	4,337

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 9. 五名最高薪酬僱員(續)

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2011年	2010年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	-
	<b>2</b>	<b>2</b>

於以前年度，向一名非董事最高薪僱員就其於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註35的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在收益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事最高薪僱員薪酬披露資料內。

### 10. 所得稅

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
即期		
中國企業所得稅		
年度支出	<b>610,621</b>	527,574
過往年度超額撥備	-	(19,378)
	<b>610,621</b>	508,196
中國土地增值稅(附註31)	<b>216,139</b>	263,793
	<b>826,760</b>	771,989
遞延(附註32)	<b>359,806</b>	159,725
年度稅項支出總額	<b>1,186,566</b>	931,714

#### 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備(2010年：無)。

#### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%(2010年：25%)計提準備。

根據相關中國所得稅規定及法規，成立於並位於上海浦東新區、深圳經濟特區、海南經濟特區、珠海經濟特區以及長沙先導區的若干本集團中國子公司分別可享受企業所得稅優惠稅率。此等公司於年內須按優惠稅率24%繳納企業所得稅(2010年：22%)，隨後於2012年稅率增至25%或按照主管稅務機關批准的稅務慣例享受優惠稅率。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 10. 所得稅(續)

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤/(虧損)的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率(即法定稅率)與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

## 本集團 - 2011年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤/(虧損)	<b>(94,509)</b>		<b>4,191,829</b>		<b>4,097,320</b>	
按法定所得稅稅率計算	<b>(15,594)</b>	<b>16.5</b>	<b>1,047,957</b>	<b>25.0</b>	<b>1,032,363</b>	<b>25.2</b>
省或地方當局特惠稅率	-	-	<b>(161,100)</b>	<b>(3.8)</b>	<b>(161,100)</b>	<b>(3.9)</b>
按於中國成立的子公司 向母公司已分派利潤的 5%計提預扣稅的影響	-	-	<b>40,346</b>	<b>1.0</b>	<b>40,346</b>	<b>1.0</b>
合營公司應佔利潤和虧損	-	-	<b>(869)</b>	-	<b>(869)</b>	-
無須課稅收入	<b>(23,010)</b>	<b>24.3</b>	<b>(277)</b>	-	<b>(23,287)</b>	<b>(0.6)</b>
不可扣稅開支	<b>38,604</b>	<b>(40.8)</b>	<b>51,190</b>	<b>1.2</b>	<b>89,794</b>	<b>2.1</b>
動用過往期間的稅項虧損	-	-	<b>(18,029)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(18,029)</b>	<b>(0.4)</b>
未確認的稅項虧損	-	-	<b>65,259</b>	<b>1.6</b>	<b>65,259</b>	<b>1.6</b>
土地增值稅(附註31)	-	-	<b>216,139</b>	<b>5.2</b>	<b>216,139</b>	<b>5.3</b>
土地增值稅的稅務影響	-	-	<b>(54,050)</b>	<b>(1.5)</b>	<b>(54,050)</b>	<b>(1.3)</b>
按本集團實際稅率計算的 稅項支出	-	-	<b>1,186,566</b>	<b>28.3</b>	<b>1,186,566</b>	<b>29.0</b>

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 10. 所得稅(續)

## 本集團 – 2010年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	(34,915)		3,098,440		3,063,525	
按法定所得稅稅率計算	(5,761)	16.5	774,610	25.0	768,849	25.1
省或地方當局特惠稅率	–	–	(63,232)	(2.0)	(63,232)	(2.1)
按於中國成立的子公司						
向母公司已分派利潤的						
5%計提預扣稅的影響	–	–	14,344	0.5	14,344	0.5
就過往期間作出本期稅項						
調整	–	–	(19,378)	(0.6)	(19,378)	(0.6)
合營公司應佔利潤和虧損	–	–	(638)	0.0	(638)	0.0
無須課稅收入	(2,529)	7.2	(11,923)	(0.4)	(14,452)	(0.5)
不可扣稅開支	8,290	(23.7)	6,582	0.1	14,872	0.4
動用過往期間的稅項虧損	–	–	(140)	0.0	(140)	0.0
未確認的稅項虧損	–	–	33,526	1.1	33,526	1.1
土地增值稅(附註31)	–	–	263,793	8.5	263,793	8.6
土地增值稅的稅務影響	–	–	(65,830)	(2.1)	(65,830)	(2.1)
按本集團實際稅率計算的						
稅項支出	–	–	931,714	30.1	931,714	30.4

分佔合營公司稅項為港幣1,205,000元(2010年:港幣1,021,000元),已計入綜合收益表「分佔合營公司利潤」項下。

## 11. 母公司所有者應佔利潤

於截至2011年12月31日止年度,母公司所有者應佔綜合利潤包括溢利港幣97,162,000元(2010年:虧損港幣48,704,000元),乃於本公司的財務報表中處理(附註36(b))。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 12. 股息

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
擬派末期股息 — 每股普通股港幣4.0仙(2010年:港幣2.5仙)	<b>366,460</b>	229,037

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數9,161,489,489股(2010年:9,161,489,489股)計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設本集團永續可換股證券視為轉換為普通股而發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b>2,344,352</b>	1,713,616

	股份數目	
	2011年	2010年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<b>9,161,489,489</b>	9,161,489,489
攤薄影響 — 普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	<b>1,644,763,250</b>	360,496,055
	<b>10,806,252,739</b>	9,521,985,544

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2011年12月31日</b>							
於2010年12月31日及 於2011年1月1日：							
成本	6,303,374	64,108	335,374	1,588,927	49,361	7,729	8,348,873
累計折舊及減值	(760,676)	(56,047)	(36,319)	(665,523)	(25,140)	-	(1,543,705)
賬面淨值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168
於2011年1月1日，扣除累計 折舊及減值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168
添置	3,616	130	-	17,441	7,417	58,398	87,002
出售	(1,287)	-	(2,619)	(2,780)	(97)	(554)	(7,337)
年內折舊準備	(111,504)	(1,280)	(7,642)	(90,908)	(6,180)	-	(217,514)
減值	(113,850)	(3,737)	-	(5,962)	-	-	(123,549)
轉撥至投資物業的物業重估收益	111,668	-	376	-	-	-	112,044
轉撥至投資物業(附註18)	(147,575)	-	(2,998)	-	-	-	(150,573)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	54,422	-	-	-	54,422
轉撥	5,616	-	5,923	7,384	-	(18,923)	-
匯兌調整	268,994	286	16,008	44,053	1,194	1,292	331,827
於2011年12月31日，扣除累計 折舊及減值	5,558,376	3,460	362,525	892,632	26,555	47,942	6,891,490
於2011年12月31日：							
成本	6,572,179	67,422	406,129	1,662,470	57,227	53,190	8,818,617
累計折舊及減值	(1,013,803)	(63,962)	(43,604)	(769,838)	(30,672)	(5,248)	(1,927,127)
賬面淨值	5,558,376	3,460	362,525	892,632	26,555	47,942	6,891,490

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2010年12月31日</b>							
於2010年1月1日：							
成本	6,318,096	60,428	84,230	1,457,650	47,079	6,431	7,973,914
累計折舊及減值	(667,025)	(53,123)	(2,744)	(544,670)	(22,937)	-	(1,290,499)
賬面淨值	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415
於2010年1月1日，扣除累計							
折舊及減值	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415
添置	18,824	1,547	-	14,341	5,221	6,713	46,646
出售	(3)	-	-	(1,004)	(1,303)	-	(2,310)
年內折舊準備	(98,428)	(1,056)	(4,667)	(101,846)	(4,622)	-	(210,619)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	60,252	-	-	-	60,252
轉撥	(217,623)	-	155,516	67,772	-	(5,665)	-
匯兌調整	188,857	265	6,468	31,161	783	250	227,784
於2010年12月31日，扣除累計							
折舊及減值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168
於2010年12月31日：							
成本	6,303,374	64,108	335,374	1,588,927	49,361	7,729	8,348,873
累計折舊及減值	(760,676)	(56,047)	(36,319)	(665,523)	(25,140)	-	(1,543,705)
賬面淨值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本公司

	汽車 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2011年12月31日</b>			
於2011年1月1日：			
成本	2,357	583	2,940
累計折舊	(1,431)	(435)	(1,866)
賬面淨值	926	148	1,074
於2011年1月1日，扣除累計折舊	926	148	1,074
添置	–	7	7
年內折舊準備	(471)	(104)	(575)
於2011年12月31日，扣除累計折舊	455	51	506
於2011年12月31日：			
成本	2,357	590	2,947
累計折舊	(1,902)	(539)	(2,441)
賬面淨值	455	51	506

	汽車 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2010年12月31日</b>			
於2010年1月1日：			
成本	2,357	576	2,933
累計折舊	(960)	(319)	(1,279)
賬面淨值	1,397	257	1,654
於2010年1月1日，扣除累計折舊	1,397	257	1,654
添置	–	7	7
年內折舊準備	(471)	(116)	(587)
於2010年12月31日，扣除累計折舊	926	148	1,074
於2010年12月31日：			
成本	2,357	583	2,940
累計折舊	(1,431)	(435)	(1,866)
賬面淨值	926	148	1,074



## 財務報表附註

2011年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團全部酒店物業及樓宇均位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
長期租賃	<b>1,123,526</b>	1,091,718
中期租賃	<b>4,797,375</b>	4,750,035
	<b>5,920,901</b>	5,841,753

於2011年12月31日，本集團賬面淨值分別約港幣5,361,573,000元(2010年：港幣2,051,670,000元)及港幣146,306,000元(2010年：港幣101,379,000元)的酒店物業及樓宇(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註30)。

## 15. 發展中物業

		本集團	
	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1月1日的賬面值		<b>13,641,588</b>	11,301,279
收購子公司	37	–	2,315,120
成立合作經營	22	<b>2,685,763</b>	–
添置		<b>2,907,167</b>	1,747,484
轉撥至持作出售物業		<b>(1,133,315)</b>	(2,083,409)
轉撥至預付土地租賃款項	19	–	(43,527)
匯兌調整		<b>773,174</b>	404,641
於12月31日的賬面值		<b>18,874,377</b>	13,641,588
流動部分		<b>(7,030,281)</b>	(1,050,968)
非流動部分		<b>11,844,096</b>	12,590,620

本集團的發展中物業位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
長期租賃	<b>7,984,679</b>	3,764,864
中期租賃	<b>10,889,698</b>	9,876,724
	<b>18,874,377</b>	13,641,588

於2011年12月31日，本集團賬面淨值約港幣5,693,596,000元(2010年：港幣5,216,355,000元)的物業(於發展中物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註30)。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 16. 發展中土地

發展中土地指有關位於中國大陸的長沙梅溪湖國際服務與科技創新城項目(「該項目」)的拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該項目的土地基建及公共配套設施進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1月1日的賬面值	-	-
添置	13,324,348	-
年內確認金額	(1,749,764)	-
匯兌調整	271,309	-
於12月31日的賬面值	11,845,893	-
流動部分	(2,623,209)	-
非流動部分	9,222,684	-

## 17. 持作出售物業

所有持作出售物業均按成本列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
長期租賃	36,785	37,658
中期租賃	803,021	983,495
	839,806	1,021,153

於2011年12月31日，本集團賬面淨值約港幣148,916,000元(2010年：港幣141,878,000元)的若干物業(於持作出售物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註30)。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 18. 投資物業

	附註	本集團	
		2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1月1日的賬面值		<b>12,773,590</b>	11,539,660
添置		<b>6,893</b>	11,055
來自公平值調整的淨收益	5	<b>930,697</b>	861,756
轉撥自持作出售物業		<b>414,623</b>	–
轉撥自業主自用物業	14	<b>150,573</b>	–
轉撥至業主自用物業	14	<b>(54,422)</b>	(60,252)
匯兌調整		<b>667,758</b>	421,371
於12月31日的賬面值		<b>14,889,712</b>	12,773,590

本集團的投資物業位於中國大陸及根據中期租賃持有。

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司於2011年12月31日按公開市值及現時用途的基準進行重估，估值為港幣14,889,712,000元（2010年：港幣12,773,590,000元）。此等投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情概列於財務報表附註40(a)。

於2011年12月31日，本集團賬面值為港幣13,387,042,000元（2010年：港幣7,229,972,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款及本集團所發行的債券的擔保（附註30）。

## 19. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1月1日的賬面值		<b>1,730,085</b>	1,670,539
添置		<b>3,259</b>	4,616
轉撥自發展中物業	15	–	43,527
年內確認金額		<b>(52,544)</b>	(46,583)
匯兌調整		<b>84,674</b>	57,986
於12月31日的賬面值		<b>1,765,474</b>	1,730,085
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	25	<b>(50,925)</b>	(48,501)
非即期部分		<b>1,714,549</b>	1,681,584

本集團的預付土地租賃款項位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
長期租賃	<b>401,372</b>	390,240
中期租賃	<b>1,364,102</b>	1,339,845
	<b>1,765,474</b>	1,730,085

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 19. 預付土地租賃款項(續)

於2011年12月31日，本集團賬面淨值為港幣397,785,000元(2010年：港幣341,631,000元)的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的若干銀行貸款的擔保(附註30)。

## 20. 無形資產

## 本集團

	電腦軟件 港幣千元	會所會籍 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2011年12月31日</b>			
於2011年1月1日：			
成本	39,585	6,584	46,169
累計攤銷及減值	(19,988)	(1,057)	(21,045)
賬面淨值	19,597	5,527	25,124
於2011年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	19,597	5,527	25,124
添置	5,020	2,238	7,258
年內攤銷撥備	(6,547)	(243)	(6,790)
匯兌調整	936	268	1,204
於2011年12月31日	19,006	7,790	26,796
於2011年12月31日：			
成本	46,805	9,388	56,193
累計攤銷及減值	(27,799)	(1,598)	(29,397)
賬面淨值	19,006	7,790	26,796
<b>2010年12月31日</b>			
於2010年1月1日：			
成本	32,412	6,583	38,995
累計攤銷及減值	(10,054)	(1,013)	(11,067)
賬面淨值	22,358	5,570	27,928
於2010年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	22,358	5,570	27,928
添置	6,018	–	6,018
年內攤銷撥備	(9,470)	(232)	(9,702)
匯兌調整	691	189	880
於2010年12月31日	19,597	5,527	25,124
於2010年12月31日：			
成本	39,585	6,584	46,169
累計攤銷及減值	(19,988)	(1,057)	(21,045)
賬面淨值	19,597	5,527	25,124

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 20. 無形資產(續)

## 本公司

	會所會籍 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2011年12月31日</b>		
於2011年1月1日：		
成本	-	-
累計攤銷及減值	-	-
賬面淨值	-	-
於2011年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	-	-
添置	2,238	2,238
年內攤銷撥備	-	-
於2011年12月31日	2,238	2,238
於2011年12月31日：		
成本	2,238	2,238
累計攤銷及減值	-	-
賬面淨值	2,238	2,238

## 21. 於子公司的投資

## 本公司

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
非上市股份，按成本	20,097,944	18,696,000

本公司流動資產包含的應收子公司款項港幣3,012,687,000元(2010年：港幣857,560,000元)為無抵押、免息及須按通知即時或於一年內償還。本公司非流動負債包含的應付子公司款項港幣8,010,157,000元(2010年：港幣4,606,538,000元)為無抵押、免息及無須於一年內償還。

主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展有限公司 (「浦東金鑫」)*	中國/中國大陸	5,600,000美元	50% <sup>#a</sup>	-	投資控股
上海港國際客運中心開發有限公司 (「上海港國際客運中心」)*	中國/中國大陸	人民幣61,490,000元	-	50% <sup>#b</sup>	物業開發
上海國際航運服務中心有限公司 (「上海國際航運服務中心」)*	中國/中國大陸	人民幣 2,450,000,000元	50% <sup>#c</sup>	-	物業開發

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 21. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化方興房地產開發(珠海)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 490,000,000元	100%	-	物業開發
中化方興置業(北京)有限公司***	中國/中國大陸	595,000,000美元	100%	-	物業開發
上海銀匯房地產開發有限公司 (「上海銀匯」)*	中國/中國大陸	人民幣 1,008,000,000元	50%#β	-	物業開發
青島方興置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股
北京凱晨置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化金茂物業管理(北京)有限公司*	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理
中化國際物業酒店管理有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業管理
王府井飯店管理有限公司***	中國/中國大陸	73,345,000美元	25%	75%	酒店管理
方興地產投資管理(上海)有限公司***	中國/中國大陸	8,000,000美元	-	100%	物業管理
中國金茂(集團)股份有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	100%	酒店經營以及物業投資
上海金茂建築裝飾有限公司**	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	提供樓宇裝修服務
北京金茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	100%	酒店經營

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 21. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂(麗江)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興資本有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	-	投資控股
方興發展有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙方興盛榮置業有限公司	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	物業開發
上海瀛灘投資有限公司	中國/中國大陸	人民幣21,000,000元	-	100%	物業開發

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

\* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司。

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

# 本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該等實體的董事會，故此有權控制其經營和財務活動。

@ 本公司一家非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將其列作子公司。

& 年內子公司非控制權益應佔溢利為港幣210,261,000元(2010年：港幣414,839,000元)，而於2011年12月31日的子公司累計非控制權益為港幣499,881,000元(2010年：港幣658,980,000元)。年內已宣派非控制股東的股息為港幣407,055,000元(2010年：港幣293,800,000元)。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 21. 於子公司的投資(續)

- <sup>△</sup> 年內子公司非控制股東應佔虧損為港幣4,651,000元(2010年:港幣1,634,000元),而於2011年12月31日的子公司累計非控制權益為港幣1,497,626,000元(2010年:港幣1,431,378,000元)。
- <sup>♠</sup> 年內子公司非控制股東應佔虧損為港幣4,651,000元(2010年:溢利港幣117,000元),而於2011年12月31日的子公司累計非控制權益為港幣606,513,000元(2010年:港幣582,382,000元)。

子公司的財務資料概要如下:

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元
<b>2011年</b>			
流動資產	<b>3,560,730</b>	<b>51,692</b>	<b>914,862</b>
非流動資產	<b>48,214</b>	<b>3,883,488</b>	<b>1,014,707</b>
總資產	<b>3,608,944</b>	<b>3,935,180</b>	<b>1,929,569</b>
流動負債	<b>2,609,183</b>	<b>939,928</b>	<b>123,846</b>
非流動負債	—	—	<b>592,697</b>
負債總額	<b>2,609,183</b>	<b>939,928</b>	<b>716,543</b>
收入	<b>1,369,141</b>	—	—
年度利潤/(虧損)	<b>420,522</b>	<b>(9,303)</b>	<b>(9,303)</b>
本年全面收益總額	<b>495,912</b>	<b>132,496</b>	<b>48,262</b>

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元
<b>2010年</b>			
流動資產	4,073,853	75,590	1,603,512
非流動資產	130,757	3,611,526	6,612
總資產	4,204,610	3,687,116	1,610,124
流動負債	2,886,650	824,361	122,767
非流動負債	—	—	322,593
負債總額	2,886,650	824,361	445,360
收入	3,207,395	—	—
年度利潤/(虧損)	829,679	(3,268)	(234)
本年全面收益總額	885,105	65,045	25,794



## 財務報表附註

2011年12月31日

## 21. 於子公司的投資(續)

子公司的現金流量概要如下：

	上海國際航運		
	浦東金鑫 港幣千元	服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元
<b>2011年</b>			
經營業務所用現金流量淨額	(173,941)	(144,292)	(373,814)
投資業務所用現金流量淨額	(351)	(547)	-
籌資業務(所用)/產生現金流量淨額	(301,325)	114,820	270,105
現金和現金等價物減少淨額	(475,617)	(30,019)	(103,709)
年初的現金和現金等價物	1,710,606	75,451	175,709
年終的現金和現金等價物	1,234,989	45,432	72,000

	上海國際航運		
	浦東金鑫 港幣千元	服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元
<b>2010年</b>			
經營業務產生/(所用)現金流量淨額	1,221,648	(176,890)	(345,870)
投資業務所用現金流量淨額	(10)	(406)	-
籌資業務(所用)/產生現金流量淨額	(580,040)	200,660	484,556
現金和現金等價物增加淨額	641,598	23,364	138,686
年初的現金和現金等價物	1,069,008	52,087	37,023
年終的現金和現金等價物	1,710,606	75,451	175,709

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 22. 於合營公司的投資／預付投資款

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應佔淨資產	<b>36,052</b>	33,816

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註26披露。

主要合營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 實繳資本	註冊地點	擁有權益	百分比		主要業務
				投票權	利潤分成	
上海金茂錦江汽車服務 有限公司	人民幣 22,000,000元	中國	50%	60%	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃有限公司	人民幣 2,000,000元	中國	45%	54%	45%	出租商用車

董事認為，上表所列本公司的合營公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他合營公司的詳情會令篇幅過於冗長。

下表列示本集團的合營公司的財務資料概要：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應佔合營公司資產及負債		
流動資產	<b>7,344</b>	7,802
非流動資產	<b>36,219</b>	35,097
流動負債	<b>(7,511)</b>	(9,083)
資產淨值	<b>36,052</b>	33,816
應佔合營公司業績		
收入	<b>25,880</b>	34,199
其他收入	<b>472</b>	313
	<b>26,352</b>	34,512
開支總額	<b>(21,528)</b>	(30,591)
稅項	<b>(1,205)</b>	(1,021)
稅後利潤	<b>3,619</b>	2,900

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 22. 於合營公司的投資／預付投資款(續)

#### 合作經營／預付投資款

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島方興置業有限公司(「青島方興」，為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島方興同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(「藍海新港城置業」，青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2010年12月31日，本集團就上述認購及股東借款墊付藍海新港城置業的款項總額港幣1,551,287,000元(相當於人民幣1,320,019,000元)，計入預付投資款。

於2011年7月28日，青島方興透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購當中50%股本權益。同日，青島方興及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島方興管理及控制開發一幅總佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發另一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城置業的名義註冊。

本集團評定此項補充協議為合作經營並合併分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

於成立日期，分公司一的資產包括發展中物業港幣2,685,763,000元及現金和現金等價物港幣27,062,000元，而負債包括其他應付款項港幣1,118,501,000元。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 23. 存貨

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
原材料	8,006	9,233
消耗品和工具	1,359	3,364
酒店商品	20,502	20,689
貿易存貨	2,250	1,910
	<b>32,117</b>	35,196

## 24. 應收貿易賬款

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應收貿易賬款	107,307	100,624
減值	(2,194)	(1,127)
	<b>105,113</b>	99,497

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款支付。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。信貸期一般為一個月，而主要客戶可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款，並設立信貸控制部門，將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末，按照發票日期分析應收貿易賬款（扣除撥備）之賬齡如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
1個月內	94,448	63,033
1至3個月	6,082	17,407
4至6個月	760	8,610
6個月以上	3,823	10,447
	<b>105,113</b>	99,497

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 24. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1月1日	1,127	371
已確認減值虧損(附註6)	1,045	2,159
撇銷為不可收回款項	(59)	(1,433)
匯兌調整	81	30
	<b>2,194</b>	1,127

計入應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為港幣2,194,000元(2010年：港幣1,127,000元)的個別已減值應收貿易賬款撥備港幣2,194,000元(2010年：港幣1,127,000元)。

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠及預期只能收回部分應收款項的客戶有關。

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
概無逾期或減值	105,113	81,620
逾期少於1個月	-	6,169
逾期1至3個月	-	7,860
逾期3個月以上	-	3,848
	<b>105,113</b>	99,497

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。

於2011年12月31日，本集團的應收貿易賬款包括應收合約客戶款項總額港幣63,137,000元(2010年：港幣35,442,000元)，為提供服務所產生的合約成本加已確認利潤減至今虧損港幣502,731,000元(2010年：港幣356,692,000元)與進度賬單金額港幣439,594,000元(2010年：港幣321,250,000元)之間的差額。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 25. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團		本公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
預付款項	379,956	38,338	13,801	16,838
按金	709,875	11,936	849	705
其他應收款	29,787	18,728	8,115	4,259
應收非控制股東款項	435,449	56,432	-	-
預付土地租賃款項(附註19)	50,925	48,501	-	-
	<b>1,605,992</b>	173,935	<b>22,765</b>	21,802

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

## 26. 與關連方結餘

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應收關連方款項：		
最終控股公司	-	28
中間控股公司	6,116	4,262
同系子公司	12,052	2,345
合營公司	3,293	6,301
	<b>21,461</b>	12,936
應付關連方款項：		
最終控股公司	2,974	3,396
中間控股公司	20,396	18,799
直系控股公司	-	1,065,208
同系子公司	54,875	50,614
合營公司	1,050	6,733
	<b>79,295</b>	1,144,750
— 流動部分	<b>(79,295)</b>	(86,227)
— 非流動部分	-	1,058,523

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 26. 與關連方結餘(續)

	本公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應付關連方款項：		
直系控股公司	-	1,065,208
流動部分	-	(6,685)
非流動部分	-	1,058,523

所有結餘均為無抵押、免息及須按通知即時償還。於2010年12月31日，應付直系控股公司款項港幣1,058,523,000元按三個月倫敦銀行同業拆息加2%計息，並已於年內悉數償還。

## 27. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
現金和銀行結存		<b>7,775,542</b>	5,393,402	<b>24,094</b>	24,154
定期存款		<b>4,816,583</b>	7,928,288	<b>3,719,514</b>	3,963,656
		<b>12,592,125</b>	13,321,690	<b>3,743,608</b>	3,987,810
減：就短期銀行貸款之已抵押定期存款	43	<b>(236,602)</b>	(2,086,791)	-	-
受限制銀行結餘	43	<b>(131,878)</b>	(5,390)	-	-
		<b>(368,480)</b>	(2,092,181)	-	-
現金和現金等價物		<b>12,223,645</b>	11,229,509	<b>3,743,608</b>	3,987,810

於2011年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為港幣5,650,626,000元(2010年：港幣5,295,567,000元)。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎七日至六個月，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)存放的存款港幣261,524,000元(2010年：港幣188,061,000元)。該等存款按年利率介乎0.50%至1.49%計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註42。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 28. 應付貿易賬款

於報告期末根據發票日期計算應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	<b>2,332,536</b>	729,877
1至2年	<b>136</b>	35,474
2至3年	<b>112</b>	20,333
3年以上	<b>12,708</b>	2,063
	<b>2,345,492</b>	787,747

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

## 29. 其他應付款項和應計款項

	本集團		本公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
其他應付款項	<b>1,638,472</b>	750,330	<b>6,117</b>	2,668
預收款項	<b>5,228,831</b>	350,526	–	–
應計款項	<b>57,039</b>	47,210	<b>9,115</b>	10,179
應付非控制股東款項	<b>900,455</b>	–	–	–
應付非控制股東股息	<b>407,055</b>	293,800	–	–
	<b>8,231,852</b>	1,441,866	<b>15,232</b>	12,847

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

應付非控制股東款項為無抵押，按年利率介乎7.32%至7.87%計息，並須於一年內償還。



## 財務報表附註

2011年12月31日

## 30. 計息銀行貸款和其他借款

本集團	2011年			2010年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.50	2012	205,232	1.34-6.37	2011	2,068,394
銀行貸款，無抵押	2.02-6.12	2012	3,138,676	1.75-6.37	2011	4,320,203
其他貸款，無抵押*	5.99	2012	246,700	4.59	2011	235,040
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	5.99-7.76	2012	1,203,896	4.86-5.94	2011	903,729
債券，有抵押	4.22	2012	1,233,500	—	—	—
			<b>6,028,004</b>			<b>7,527,366</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	5.99-7.76	2013-2019	13,209,342	4.86-5.94	2012-2019	7,507,765
其他貸款，無抵押	1.74-1.94	2013	2,099,520	1.67-2.09	2013	1,789,866
其他貸款，無抵押*	—	—	—	4.86	2012	235,040
債券，有抵押	—	—	—	4.22	2012	1,175,200
票據，無抵押	6.85	2021	3,862,518	—	—	—
			<b>19,171,380</b>			<b>10,707,871</b>
			<b>25,199,384</b>			<b>18,235,237</b>

\* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

本公司	2011年			2010年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，無抵押	2.02	2011	777,600	1.75	2011	389,159
<b>非即期</b>						
銀行貸款，無抵押	1.74-1.94	2013	2,099,520	1.67-2.09	2013	1,789,866
			<b>2,877,120</b>			<b>2,179,025</b>

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 30. 計息銀行貸款和其他借款(續)

	本集團		本公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
分析如下：				
須於下列期間償還的銀行貸款：				
一年內	<b>4,547,804</b>	7,292,326	<b>777,600</b>	389,159
第二年	<b>5,238,568</b>	988,344	<b>2,099,520</b>	—
第三至第五年，包括首尾兩年	<b>3,640,059</b>	5,554,031	—	1,789,866
五年以上	<b>6,430,235</b>	2,755,256	—	—
	<b>19,856,666</b>	16,589,957	<b>2,877,120</b>	2,179,025
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	<b>1,480,200</b>	235,040	—	—
第二年	—	1,410,240	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	—	—	—	—
五年以上	<b>3,862,518</b>	—	—	—
	<b>5,342,718</b>	1,645,280	—	—
	<b>25,199,384</b>	18,235,237	<b>2,877,120</b>	2,179,025

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣33,488,691,000元(2010年：港幣27,350,334,000元)，乃以本集團的酒店物業、樓宇、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項及定期存款作抵押，於報告期末已動用當中的港幣21,003,821,000元(2010年：港幣17,060,037,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款及債券乃以下列各項作抵押：
- 本集團若干酒店物業及樓宇的抵押，於報告期末，該等酒店物業及樓宇的賬面淨值合共約港幣5,507,879,000元(2010年：港幣2,153,049,000元)(附註14)；
  - 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約港幣5,693,596,000元(2010年：港幣5,216,355,000元)(附註15)；
  - 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣148,916,000元(2010年：港幣141,878,000元)(附註17)；
  - 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣13,387,042,000元(2010年：港幣7,229,972,000元)(附註18)；
  - 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣397,785,000元(2010年：港幣341,631,000元)(附註19)；及
  - 本集團若干定期存款的抵押合共約港幣236,602,000元(2010年：港幣2,086,791,000元)(附註27)。
- (c) 除為數約港幣7,097,981,000元(2010年：港幣2,537,867,000元)的有抵押銀行貸款以美元計值外，所有其他借款均以人民幣計值。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 31. 土地增值稅準備

## 本集團

	港幣千元
於2010年1月1日	571,175
年內於收益表扣除(附註10)	263,793
年內已付	(22,509)
轉撥自預付稅項	(14,983)
匯兌調整	25,118
於2010年12月31日及2011年1月1日	<b>822,594</b>
年內於收益表扣除(附註10)	<b>216,139</b>
年內已付	<b>(587,705)</b>
匯兌調整	<b>32,689</b>
於2011年12月31日	<b>483,717</b>

## 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年12月4日起，上海及北京(珠海由1995年5月8日起)的地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%至2%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 32. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

## 遞延稅項負債

## 本集團

	投資 物業重估 港幣千元	超出 相關折舊的 折舊準備 港幣千元	代扣 代繳稅額 港幣千元	總計 港幣千元
於2010年1月1日的遞延稅項負債總額	1,477,619	264,889	–	1,742,508
年內於收益表扣除的遞延稅項(附註10)	216,760	35,143	–	251,903
匯兌調整	56,490	10,037	–	66,527
於2010年12月31日及2011年1月1日的遞延稅項 負債總額	<b>1,750,869</b>	<b>310,069</b>	<b>–</b>	<b>2,060,938</b>
年內於收益表扣除的遞延稅項(附註10)	<b>299,665</b>	<b>34,072</b>	<b>20,458</b>	<b>354,195</b>
匯兌調整	<b>93,870</b>	<b>16,178</b>	<b>479</b>	<b>110,527</b>
於2011年12月31日的遞延稅項負債總額	<b>2,144,404</b>	<b>360,319</b>	<b>20,937</b>	<b>2,525,660</b>

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 32. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

## 本集團

	土地增值 稅準備 港幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 港幣千元	超出相關折舊 的折舊準備 港幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2010年1月1日的遞延稅項						
資產總額	124,396	9,420	1,125	-	15,131	150,072
收購子公司(附註37)	-	6,512	-	-	-	6,512
年內於收益表計入/(扣除)的 遞延稅項(附註10)	64,309	272	(1,137)	31,683	(2,949)	92,178
匯兌調整	5,922	460	12	765	453	7,612
於2010年12月31日及2011年 1月1日的遞延稅項資產總額	<b>194,627</b>	<b>16,664</b>	-	<b>32,448</b>	<b>12,635</b>	<b>256,374</b>
年內於收益表計入/(扣除)的 遞延稅項(附註10)	<b>(83,545)</b>	<b>(12,520)</b>	-	<b>81,043</b>	<b>9,411</b>	<b>(5,611)</b>
匯兌調整	<b>7,702</b>	<b>532</b>	-	<b>1,902</b>	<b>818</b>	<b>10,954</b>
於2011年12月31日的遞延稅項 資產總額	<b>118,784</b>	<b>4,676</b>	-	<b>115,393</b>	<b>22,864</b>	<b>261,717</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>178,052</b>	178,588
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(2,441,995)</b>	(1,983,152)
	<b>(2,263,943)</b>	(1,804,564)

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 32. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2011年12月31日，本集團若干子公司就須繳交預扣稅的未匯出中國大陸的盈利而確認遞延稅項負債約港幣20,937,000元。董事認為，其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關盈利的機會不大。於2011年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣2,965,517,000元(2010年：港幣2,259,368,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

### 33. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元(相當於港幣4,655,166,000元)永續可換股證券。年內永續可換股證券數目並無變動。永續可換股證券應佔直接交易成本為港幣67,166,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%(連同所有拖欠的分派款項(如有)及計至指定贖回日期的分派)贖回。因本公司被向聯交所提出或本公司向聯交所作出申請以致除牌或長期停牌(為時連續90日)或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 34. 股本

#### 股份

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
法定：		
20,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股	<b>20,000,000</b>	20,000,000
已發行及繳足：		
9,161,489,489股每股面值港幣1元的普通股	<b>9,161,489</b>	9,161,489

年內並無任何股本變動。

#### 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註35。

### 35. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃(「計劃」)，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列兩者中以較高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 35. 股票期權計劃(續)

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2011年		2010年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	3.37	4,477,356	3.37	5,469,838
年內失效	3.37	(1,516,888)	3.37	(992,482)
年內屆滿	3.37	(195,780)		
於12月31日	3.37	2,764,688	3.37	4,477,356

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

## 2011年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,472,544	3.37	2012年5月5日至2015年5月4日
1,292,144	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
2,764,688		

## 2010年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,487,924	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
1,494,716	3.37	2011年5月5日至2015年5月4日
1,494,716	3.37	2012年5月5日至2015年5月4日
4,477,356		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

年內並無授出新股票期權，而於截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，本集團已確認其中的股票期權開支港幣1,431,000元(2010年：港幣1,184,000元)。

已授出以股權結算之股票期權的公平值乃於授出日期予以估算，並已計及授出股票期權的條款及條件。下表載列所需輸入該模式的項目：

股息率(%)	0.59
預期波幅(%)	49.6
歷史波幅(%)	49.6
無風險利率(%)	2.46
股票期權預期年期(年數)	4.95
加權平均股份價格(每股港幣元)	3.25



## 財務報表附註

2011年12月31日

### 35. 股票期權計劃(續)

股票期權預計年期乃根據加權歸屬期與合約期限之平均值計算。預期波幅反映歷史波幅作為未來趨勢指標之假設，而實際結果未必如此。

計算所授出股票期權的公平值時，概無計入該等股票期權的其他特性。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有2,764,688份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行約2,764,688股普通股，而新增股本為港幣2,764,000元，而股份溢價則約為港幣6,552,000元(未扣除任何發行開支)。

### 36. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第130至131頁之綜合權益變動表。

#### *資本儲備*

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

#### *中國法定盈餘公積*

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

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

#### *資產重估儲備*

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

#### *股票期權儲備*

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「以股份支付交易」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 36. 儲備(續)

## (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票 期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2010年1月1日		6,109,789	2,498	180,572	6,292,859
本年全面收益總額	11	–	–	245,096	245,096
以股權結算的股票期權安排	35	–	1,184	–	1,184
擬派2010年末期股息		–	–	(229,037)	(229,037)
於2010年12月31日及 於2011年1月1日		<b>6,109,789</b>	<b>3,682</b>	<b>196,631</b>	<b>6,310,102</b>
本年全面收益總額	11	–	–	<b>504,217</b>	<b>504,217</b>
以股權結算的股票期權安排	35	–	<b>1,431</b>	–	<b>1,431</b>
於股票期權失效或屆滿時轉撥 股票期權儲備		–	<b>(1,703)</b>	<b>1,703</b>	–
擬派2011年末期股息	12	–	–	<b>(366,460)</b>	<b>(366,460)</b>
於2011年12月31日		<b>6,109,789</b>	<b>3,410</b>	<b>336,091</b>	<b>6,449,290</b>

## 37. 收購子公司

於2010年9月3日，本公司向中化香港收購上海銀匯50%股本權益，現金代價為人民幣928,800,000元（相當於港幣1,058,523,000元）。上海銀匯主要在中國上海一幅地塊上開發商業及寫字樓物業的業務。本集團就本項收購已動用並支付交易成本港幣6,445,000元。

於收購日期，上海銀匯的資產包括發展中物業港幣2,315,120,000元、遞延稅項資產港幣6,512,000元及現金和現金等價物港幣37,024,000元，而負債則包括計息銀行及其他借款港幣228,720,000元。於收購日期，由於上海銀匯的項目仍在發展初階，故尚未展開任何計劃主要業務。

有關收購事項的收購代價已於本年由本集團清償。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 38. 出售子公司

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
所出售淨資產：		
發展中物業	689,107	—
現金和現金等價物	2,303	—
	691,410	—
出售子公司收益	1,137,510	—
換算海外業務產生的匯兌差額撥回	4,634	—
	1,833,554	—
支付方式：現金	1,833,554	—

就出售子公司的現金和現金等價物流入淨額分析如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
現金代價	1,833,554	—
所出售的現金和現金等價物	(2,303)	—
出售子公司的現金和現金等價物流入淨額	1,831,251	—

## 39. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣639,788,000元（2010年：港幣45,531,000元）的擔保。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 40. 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18)。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
一年內	836,629	635,018
第二至第五年，包括首尾兩年	781,145	443,564
五年以上	1,035	34
	<b>1,618,809</b>	1,078,616

## (b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
一年內	13,977	5,449	3,116	2,873
第二至第五年，包括首尾兩年	2,250	3,691	145	—
	<b>16,227</b>	9,140	<b>3,261</b>	2,873

## 41. 承擔

除上文附註40(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	4,573,608	1,759,773
預付投資款	—	1,075,285
	<b>4,573,608</b>	2,835,058
法定但未訂約：		
發展中物業	2,621,492	—
	<b>2,621,492</b>	—

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 42. 關連方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關連方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
同系子公司：			
租金收入	(i)	<b>189,564</b>	155,585
物業管理費收入	(i)	<b>19,428</b>	17,865
酒店經營收入	(i)	<b>214</b>	399
利息開支	(ii)	<b>14,909</b>	48,456
利息收入	(iii)	<b>2,795</b>	2,296
直系控股公司：			
利息開支	(ii)	<b>7,863</b>	8,267
租金開支	(i)	<b>2,627</b>	2,611
中間控股公司：			
租金收入	(i)	<b>73,360</b>	69,050
物業管理費收入	(i)	<b>14,151</b>	13,594
最終控股公司：			
租金收入	(i)	<b>8,288</b>	8,482
物業管理費收入	(i)	<b>826</b>	397
酒店經營收入	(i)	<b>13</b>	198

附註：

- (i) 該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支按年利率介乎2.30%至5.99% (2010年：2.53%至4.86%) 計息。
- (iii) 利息收入按年利率介乎0.50%至1.49% (2010年：0.36%至1.35%) 確定。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 42. 關連方交易(續)

## (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
短期僱員福利	19,943	15,185
離職後福利	1,905	215
以股權結算的股票期權開支	639	466
支付予主要管理人員的報酬總額	22,487	15,866

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

就附註42(a)所有項目的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團於正常業務過程中按給予其他非國有企業相若的條款與國有企業(本公司的控股公司及同系子公司除外)訂立若干交易。該等交易主要包括(i)向國有企業提供銷售物業和土地開發服務；(ii)向該等國有企業支付按金／收到該等國有企業支付的按金；及(iii)於該等國有銀行有現金及定期存款以及借款。

截至2011年12月31日止年度，本集團與該等國有企業客戶有以下個別重大交易：

	本集團 2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
銷售物業	1,304,843	2,786,824
土地開發收入	1,673,128	—

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 42. 關連方交易(續)

(c) 與其他國有企業的交易及結餘(續)

此外，於報告期末，本集團於中國若干國有銀行有若干現金及定期存款及未償還計息銀行貸款及其他貸款，以及與非控制股東和合營安排對方的餘額(不論屬個別重大或集體重大)，現概述如下：

	本集團	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
現金和銀行結餘	<b>1,381,702</b>	1,181,092
定期存款	<b>1,934,770</b>	791,049
應收非控制股東款項	<b>435,449</b>	56,432
應付非控制股東款項	<b>900,455</b>	—
應付合作經營方款項	<b>524,328</b>	—
短期計息銀行貸款及其他貸款	<b>2,896,911</b>	1,183,965
長期計息銀行貸款及其他貸款	<b>6,417,162</b>	6,109,830

## 43. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	本集團	
	2011年	2010年
<b>金融資產</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>
應收貿易賬款	<b>105,113</b>	99,497
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	<b>1,175,111</b>	87,096
應收關連方款項	<b>21,461</b>	12,936
受限制銀行結餘	<b>131,878</b>	5,390
已抵押存款	<b>236,602</b>	2,086,791
現金和現金等價物	<b>12,223,645</b>	11,229,509
	<b>13,893,810</b>	13,521,219
<b>金融負債</b>	<b>按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元</b>	<b>按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元</b>
應付貿易賬款	<b>2,345,492</b>	787,747
計入其他應付款項和應計款項的金融負債	<b>2,754,413</b>	1,044,130
應付關連方款項	<b>79,295</b>	1,144,750
計息銀行貸款及其他貸款	<b>25,199,384</b>	18,235,237
	<b>30,378,584</b>	21,211,864

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 43. 按類型劃分的金融工具(續)

於報告期末各類金融工具的賬面值如下:(續)

	本公司	
	2011年	2010年
<b>金融資產</b>		
	貸款及應收款 港幣千元	貸款及應收款 港幣千元
應收子公司款項	<b>3,012,687</b>	857,560
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	<b>8,964</b>	4,964
現金和現金等價物	<b>3,743,608</b>	3,987,810
	<b>6,765,259</b>	4,850,334
<b>金融負債</b>		
	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元
應付子公司款項	<b>8,010,157</b>	4,606,538
計入其他應付款項和應計款項的金融負債	<b>6,117</b>	2,668
應付關連方款項	-	1,065,208
計息銀行貸款及其他貸款	<b>2,877,120</b>	2,179,025
	<b>10,893,394</b>	7,853,439



## 財務報表附註

2011年12月31日

## 44. 公平值及公平值架構

本集團及本公司金融工具的賬面值及公平值如下：

## 本集團

	賬面值		公平值	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
應收貿易賬款	<b>105,113</b>	99,497	<b>105,113</b>	99,497
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	<b>1,175,111</b>	87,096	<b>1,175,111</b>	87,096
應收關連方款項	<b>21,461</b>	12,936	<b>21,461</b>	12,936
受限制銀行結餘	<b>131,878</b>	5,390	<b>131,878</b>	5,390
已抵押存款	<b>236,602</b>	2,086,791	<b>236,602</b>	2,086,791
現金和現金等價物	<b>12,223,645</b>	11,229,509	<b>12,223,645</b>	11,229,509
	<b>13,893,810</b>	13,521,219	<b>13,893,810</b>	13,521,219
<b>金融負債</b>				
應付貿易賬款	<b>2,345,492</b>	787,747	<b>2,345,492</b>	787,747
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	<b>2,754,413</b>	1,044,130	<b>2,754,413</b>	860,870
應付關連方款項	<b>79,295</b>	1,144,750	<b>79,295</b>	1,144,750
計息銀行貸款及其他借款	<b>25,199,384</b>	18,235,237	<b>24,342,438</b>	18,235,237
	<b>30,378,584</b>	21,211,864	<b>29,521,638</b>	21,028,604

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 44. 公平值及公平值架構(續)

## 本公司

	賬面值		公平值	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
應收子公司款項	<b>3,012,687</b>	857,560	<b>3,012,687</b>	857,560
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	<b>8,964</b>	4,964	<b>8,964</b>	4,964
現金和現金等價物	<b>3,743,608</b>	3,987,810	<b>3,743,608</b>	3,987,810
	<b>6,765,259</b>	4,850,334	<b>6,765,259</b>	4,850,334
	賬面值		公平值	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>金融負債</b>				
應付子公司款項	<b>8,010,157</b>	4,606,538	<b>8,010,157</b>	4,606,538
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	<b>6,117</b>	2,668	<b>6,117</b>	2,668
應付關連方款項	–	1,065,208	–	1,065,208
計息銀行貸款及其他借款	<b>2,877,120</b>	2,179,025	<b>2,877,120</b>	2,179,025
	<b>10,893,394</b>	7,853,439	<b>10,893,394</b>	7,853,439

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。

以下方法及假設已用於估計公平值：

現金和現金等價物、已抵押存款的流動部分、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、應收／應付子公司款項的流動部分與應收／應付關連方款項的流動部分的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

已抵押存款的非流動部分、應付關連方款項的非流動部分、應付子公司及計息銀行貸款及其他借款的非流動部分的公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。

於報告期終，本集團及本公司並無按公平值計算金融資產或負債。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他貸款、應收關連方款項，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

#### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團的現金和現金等價物與按浮動利率計息的長期債務責任。

本集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。本集團的政策旨在將以固定利率計息的借款維持於低於25%。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息長期借貸的影響）對本集團及本公司稅前利潤的影響。

	本集團		本公司	
	基點上調／ (下調)	稅前 利潤增加／ (減少) 港幣千元	基點上調／ (下調)	稅前 利潤增加／ (減少) 港幣千元
<b>2011年12月31日</b>				
人民幣	<b>27</b>	<b>(43,253)</b>	<b>27</b>	<b>-</b>
美元	<b>27</b>	<b>(7,393)</b>	<b>27</b>	<b>(7,271)</b>
人民幣	<b>(27)</b>	<b>43,253</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>
美元	<b>(27)</b>	<b>7,393</b>	<b>(27)</b>	<b>7,271</b>
<b>2010年12月31日</b>				
人民幣	27	(31,969)	27	-
美元	27	(5,761)	27	(5,507)
人民幣	(27)	31,969	(27)	-
美元	(27)	5,761	(27)	5,507

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 45. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外匯風險

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

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

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

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 45. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末港幣兌美元(「美元」)匯率的合理可能變動對本集團截至2011年及2010年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／(減少)	年內利潤 增加／(減少)
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
+1%	<b>(53,964)</b>	5,877
-1%	<b>53,964</b>	(5,877)

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2011年及2010年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／(減少)	年內利潤 增加／(減少)
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
+5%	<b>81,396</b>	(16,432)
-5%	<b>(81,396)</b>	16,432

#### 信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 45. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

## 本集團

	2011年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	7,085,105	6,372,170	6,037,128	11,693,421	31,187,824
應付貿易賬款	2,345,492	-	-	-	2,345,492
其他應付款項	1,847,982	-	-	-	1,847,982
應付關連方款項	79,295	-	-	-	79,295
	<b>11,357,874</b>	<b>6,372,170</b>	<b>6,037,128</b>	<b>11,693,421</b>	<b>35,460,593</b>

	2010年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	8,198,389	2,854,575	6,309,288	3,177,123	20,539,375
應付貿易賬款	787,747	-	-	-	787,747
其他應付款項	750,330	-	-	-	750,330
應付關連方款項	86,227	1,082,770	-	-	1,168,997
	<b>9,822,693</b>	<b>3,937,345</b>	<b>6,309,288</b>	<b>3,177,123</b>	<b>23,246,449</b>

## 財務報表附註

2011年12月31日

## 45. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 本公司

	2011年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	829,680	2,114,756	-	-	2,944,436
其他應付款項	6,117	-	-	-	6,117
應付子公司款項	-	-	8,010,157	-	8,010,157
應付關連方款項	-	-	-	-	-
	<b>835,797</b>	<b>2,114,756</b>	<b>8,010,157</b>	<b>-</b>	<b>10,960,710</b>

	2010年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	431,853	42,694	1,812,010	-	2,286,557
其他應付款項	2,668	-	-	-	2,668
應付子公司款項	-	-	4,606,538	-	4,606,538
應付關連方款項	6,685	1,058,523	-	-	1,065,208
	<b>441,206</b>	<b>1,101,217</b>	<b>6,418,548</b>	<b>-</b>	<b>7,960,971</b>

## 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

## 財務報表附註

2011年12月31日

### 45. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理(續)

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額(如財務狀況表所示)減現金和現金等價物和受限制銀行結餘和已抵押存款計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控制權益)和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於各報告期末的債務與調整後資本比率如下：

	附註	本集團	
		2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
計息銀行貸款及其他借款	30	<b>25,199,384</b>	18,235,237
減：現金和現金等價物	27	<b>(12,223,645)</b>	(11,229,509)
受限制銀行結餘和已抵押存款	27	<b>(368,480)</b>	(2,092,181)
淨債務		<b>12,607,259</b>	4,913,547
權益總額		<b>30,547,255</b>	26,719,201
加：應付關連方款項	26	<b>79,295</b>	1,144,750
調整後資本		<b>30,626,550</b>	27,863,951
債務與調整後資本比率		<b>41.2%</b>	17.6%

### 46. 財務報表之批准

財務報表於2012年3月21日經董事會批准並授權刊行。



# 五年 財務資料

2011年12月31日

## I. 主要收益表數據

	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	2,812,981	3,913,468	6,320,902	6,348,001	<b>6,591,692</b>
銷售成本	(1,135,369)	(1,715,516)	(3,021,689)	(3,045,079)	<b>(3,016,723)</b>
毛利	1,677,612	2,197,952	3,299,213	3,302,922	<b>3,574,969</b>
其他收入和收益	3,277,618	381,250	485,560	1,274,375	<b>2,672,051</b>
銷售和分銷開支	(173,218)	(168,912)	(254,734)	(266,686)	<b>(307,128)</b>
管理費用	(385,978)	(494,582)	(552,500)	(640,683)	<b>(851,250)</b>
其他費用	(2,043)	(2,923)	(3,068)	(3,107)	<b>(135,667)</b>
融資成本	(304,234)	(405,641)	(499,963)	(606,196)	<b>(859,274)</b>
分佔損益：					
合營公司	5,227	(6,208)	(927)	2,900	<b>3,619</b>
聯營公司	(410)	–	–	–	
稅前利潤	4,094,574	1,500,936	2,473,581	3,063,525	<b>4,097,320</b>
稅項	(1,241,909)	(401,788)	(742,484)	(931,714)	<b>(1,186,566)</b>
年度利潤	2,852,665	1,099,148	1,731,097	2,131,811	<b>2,910,754</b>
由下列各方應佔：					
母公司所有者	2,520,302	900,934	1,174,408	1,713,616	<b>2,344,352</b>
非控制權益	332,363	198,214	556,689	418,195	<b>566,402</b>
	2,852,665	1,099,148	1,731,097	2,131,811	<b>2,910,754</b>

## II. 主要財務狀況數據

	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產總值	21,290,494	23,961,343	29,025,701	35,639,777	<b>44,803,431</b>
流動資產總值	10,411,391	10,585,593	11,116,810	15,715,375	<b>24,967,607</b>
資產總值	31,701,885	34,546,936	40,142,511	51,355,152	<b>69,771,038</b>
流動負債總值	12,128,550	14,870,504	14,652,412	10,886,405	<b>17,610,408</b>
非流動負債總值	4,192,806	5,752,290	7,543,233	13,749,546	<b>21,613,375</b>
負債總值	16,321,356	20,622,794	22,195,645	24,635,951	<b>39,223,783</b>
由下列各方應佔：					
母公司所有者	12,035,146	11,040,045	16,419,645	23,124,496	<b>26,170,749</b>
非控制權益	3,345,383	2,884,097	1,527,221	3,594,705	<b>4,376,506</b>
權益總值	15,380,529	13,924,142	17,946,866	26,719,201	<b>30,547,255</b>

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向所有客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
方興地產(中國)有限公司  
主席  
羅東江

香港，二零一二年三月二十一日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生(副主席)、李從瑞先生及賀斌吾先生；非執行董事羅東江先生(主席)、李雪花女士(副主席)及李昕先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生。