



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

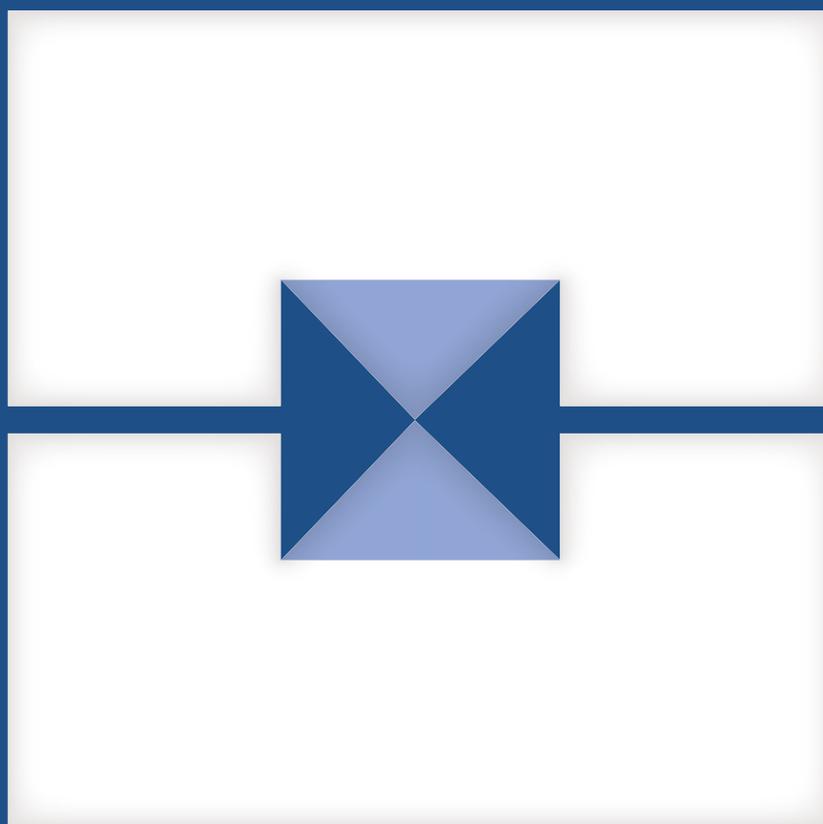
股份代號：1638



佳居樂業

2012 年報

目錄



2	集團簡介	83	獨立核數師報告
3	公司資料	84	綜合資產負債表
4	歷程及獎項	86	資產負債表
12	主席報告	87	綜合全面收益表
18	管理層討論及分析	88	綜合權益變動表
30	項目組合	89	綜合現金流量表
50	董事及高級管理人員簡介	90	財務報表附註
56	企業社會責任報告	170	財務概要
58	企業管治報告		
69	董事會報告		



集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「集團」或「佳兆業」)成立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。集團股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。多年來，集團致力於城市物業發展。其業務領域涉及地產開發、商業營運、酒店管理和物業管理服務，產品覆蓋住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。佳兆業建基於深圳，並伸延至珠江三角洲、長江三角洲、西部地區、華中地區以及環渤海地區等大多數經濟繁華的城市和地區。截至二零一三年二月二十一日，集團在上述地區橫跨的29個城市共擁有73個項目。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國參與廣泛的城市發展項目，相信將會為中國城市化建設注入更多的創造力。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業、超越行業標準要求以及致力為客戶提供滿意服務的承諾。



董事

執行董事

郭英成先生(主席)

郭英智先生

孫越南先生

譚禮寧博士

黃傳奇博士

(於二零一二年二月八日辭任)

陳耿賢先生

韓振捷先生

(於二零一二年十二月二十四日辭任)

金志剛先生

(於二零一二年二月八日獲委任)

季加銘先生

(於二零一二年六月五日獲委任並於
二零一二年十二月二十四日辭任)

獨立非執行董事

饒永先生

張儀昭先生

霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)

張儀昭先生

霍義禹先生

薪酬委員會

霍義禹先生(主席)

郭英成先生

饒永先生

張儀昭先生

提名委員會

郭英成先生(主席)

饒永先生

張儀昭先生

霍義禹先生

授權代表

郭英成先生

張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區

人民南路

嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期20樓

2001室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company

(Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road

George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行有限公司

中國農業銀行

法律顧問

香港法律及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Harney Westwood & Riegels

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合

交易所有限公司

主板上市

(股份代號：1638.HK)

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

歷程及獎項

一月

- 本集團以已售建築面積計於「2011年度中國房地產企業銷售Top 50排行榜」中排名第12位，再次肯定了本集團成功執行其雙線發展業務策略－資產周轉業務模式，把握低級別城市廣大自住用家市場需求，並與珠江三角洲獲政策支持的較高利潤市區重建項目互補。
- 成都佳兆業君匯上品以已售建築面積及出售套數分別位列成都二零一一年第一名及第二名⁽¹⁾。

二月

- 長沙水岸新都以出售套數位列長沙第三名⁽²⁾。
- 株洲金城天下以銷售金額、已售建築面積及出售套數位列株洲二零一一年第一名⁽³⁾。



三月

- 本集團位列「中國房地產開發企業500強」第17位(2011年位列第40位)。

五月

- 透過私人磋商購入一幅位於廣州市天河區的住宅用地的51%權益。該用地的地盤面積為15,178平方米，而規劃建築面積則約為45,534平方米。

六月

- 本集團以已售建築面積計於「2012年上半年中國房地產企業銷售TOP 50排行榜」中排名第16位。
- 購入一幅位於上海嘉定區馬陸鎮的土地。該幅土地的地盤面積約為23,307平方米，總規劃建築面積約為58,268平方米，預期將為一項住宅項目。
- 購入一幅位於上海奉賢區莊行鎮南亭公路的土地。該幅土地的地盤面積約為70,318平方米，總規劃建築面積約為84,381平方米，預期將為一項住宅項目。



七月

- 成功收購一家房地產開發公司的51%股權，該公司持有兩幅位於江蘇泰州薑堰經濟開發區的商業／住宅用地的權利及權益。該兩幅用地的地盤面積合共約為192,505平方米，而總建築面積則約為385,010平方米。
- 購得一幅地盤面積約26,610平方米的 land 的全部權益，規劃建築面積約為119,700平方米。該土地鄰近位於大連中央商務區的大連市政府及大連國際會議中心，持作住宅及商業用途。

九月

- 成功發行250百萬美元的二零一七年期12.875厘優先票據，以再融資現有債務、為物業項目提供資金及作一般公司用途。

十月

- 透過一間由其擁有60%權益的合營企業購得重慶市的一幅土地。該幅土地的地盤面積約為84,980平方米，總規劃建築面積為297,430平方米，預期將建成一項住宅及商業項目。

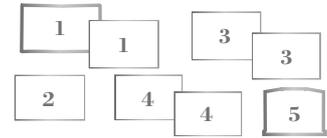
十一月

- 透過公開拍賣購得上海市嘉定區徐行鎮的一幅土地。該幅土地的地盤面積約為68,870平方米，總規劃建築面積約為137,741平方米，預期將建成一項住宅及商業項目。

附註：

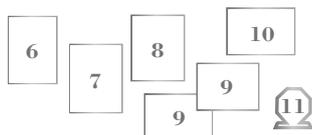
- (1) 根據中國房產信息集團(「中國房產信息集團」)編撰的統計數字
- (2) 根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)編撰的統計數字
- (3) 根據株州房產局編撰的統計數字





頒獎機構	時間	獎項名稱
中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一二年三月	2012中國房地產開發企業20強 1
中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一二年三月	2012中國房地產開發企業創新能力10強、2012中國房地產開發企業發展潛力10強、2012中國房地產開發企業外資企業10強
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	二零一二年三月	2012中國房地產百強企業—2007-2012連續六年獲獎 2
中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一二年五月	2012中國房地產上市公司經營績效五強、2012中國房地產上市公司綜合實力二十強 3
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	二零一二年六月	2012中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP 10、2012中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP 10 4
經濟一週	二零一二年七月	2012中國傑出房地產商 5





頒獎機構	時間	獎項名稱
21世紀經濟報道、博鰲·21世紀房地產論壇組委會	二零一二年七月	2012年度最具投資價值地產上市公司大獎 6
博鰲房地產論壇組委會、觀點地產新媒體	二零一二年八月	2012中國最具影響力地產企業 7
每日經濟新聞	二零一二年八月	2012中國價值地產總評榜一 年度價值地產企業、 2012中國價值地產總評榜一 年度最具投資價值上市公司
經濟觀察報	二零一二年九月	2012中國藍籌地產企業 8
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	二零一二年九月	2012中國房地產公司品牌價值TOP 10 9
中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一二年十月	2012中國房地產開發企業品牌價值20強 10
資本一週	二零一二年十月	2012傑出上市企業大獎 11
第一財經日報	二零一二年十一月	2012中國地產價值榜—中資 港股綜合價值TOP 10
經濟一週	二零一二年十二月	2012香港傑出企業





優質 生活





各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年業績。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣11,955.0百萬元及人民幣3,885.4百萬元，分別較二零一一年上升約10.3%及20.2%；股東應佔溢利達人民幣約2,072.2百萬元，每股基本盈利為人民幣42.2分，分別較二零一一年上升約9.0%及8.8%。

業務回顧

二零一二年，儘管並無頒佈任何主要新緊縮措施，但由於中華人民共和國（「中國」）中央政府（「中央政府」）繼續堅定對房地產市場行業推行緊縮措施，以打擊樓價，經營環境仍然困難重重。然而，為應付本地經濟放緩，其兩度削減存款儲備金率、進行逆回購操作以及兩度調低基準貸款利率，推行信貸放寬措施。此外，銀行向首次購房人士提供優惠按揭利率以及迅速批核發展商的按揭融資，而若干地方政府放寬使用住房公積金並提高有關上限，並為購房者提供獎勵。儘管預期新行政措施不大可能於近期放寬對房地產業的監控，惟上述的放寬政策均有利整體市場氛圍，使成交量自二零一二年第四季起大幅回升。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售約人民幣173億元，按年增長約13.4%。二零一三年一月，根據中國房產信息集團（納斯達克代碼：CRIC；「中國房產信息集團」）及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2012年度中國房地產企業銷售Top 50 排行榜」，佳兆業的已售建築面積（「建築面積」）位列第17位。本集團已成功推出於珠三角地區的深圳佳兆業城市廣場、深圳新都匯家園、珠海御金山花園及佛山順德佳兆業金域天下、華中地區的武漢金域天下以及環渤海地區的瀋陽佳兆業中心及盤錦佳兆業中心，進一步鞏固本集團的全國版圖。



於二零一零年及二零一一年，本集團積極拓展其於三線及低級別城市的土地儲備，把握自住用家及換樓人士的旺盛住房需求，以建立其全國版圖及實現地區多元化。於二零一二年，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機，以達致均衡的土地儲備組合。自二零一一年下半年起，在一系列流標的土地拍賣後，該等城市的土地成本逐步下降至合理水平。我們認為只要我們保持專注於廣大市場，該等城市將會為受惠於整體市場反彈的首批城市。事實上，早前的市場復甦中，一線城市的反彈較低級別城市強勁，而近期的土地拍賣結果足證土地市場(尤其是一線城市)已強勢復甦。年內，本集團訂立多項土地購買協議，總代價為人民幣45億元，其中73%乃位於一線城市及省會城市(包括大連)。

回顧年內，我們的市區舊改項目有重大進展：—

- 於二零一二年十二月，我們推出佳兆業城市廣場第一期，其為深圳最大型的商住綜合體及城市更新項目。該項目亦獲指定為深圳市政府十二五規劃的60個標誌性項目之一，總建築面積約一百萬平方米。該項目位於華為科技城，區內獲多間知名技術公司包括華為及富士康科技集團進駐。
- 年內，珠海最大型的舊城鎮搬遷重建項目—珠海水岸華都花園的建設取得重大進展，其第一期準備於二零一三年初推出。該項目

位於珠海灣仔香洲區，距澳門僅約五分鐘車程。

- 我們已擬定深圳大鵬項目的土地溢價安排，預期於短期內推出該項目。

上述項目連同我們的城市舊改項目不僅將為本集團提供可銷售資源以保持其中期增長，亦提高其日後的盈利能力。此將有助進一步提升品牌並鞏固我們於珠三角的市場領導地位。

發展及融資策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、資本架構、銷售及市場推廣策略。

於二零一二年五月，本公司與 PA International Opportunity VI Limited 就本金總額120百萬美元的可換定期貸款（「PAG貸款」）訂立融資協議，為期27個月，以再融資本集團部分未償還信託貸款。於二零一二年九月十八日，本公司成功發行於二零一七年到期之250百萬美元12.875%優先票據，以再融資現有債務、為物業項目提供資金及用作一般公司用途。為利用資本市場的流動資金優勢，本公司於二零一三年一月八日成功發行於二零二零年到期之500百萬美元10.25%優先票據，以再融資PAG貸款，並發行於二零一四年三月到期之本金額人民幣20億元優先債券。兩項交易均獲國際基金經理的熱烈回應，而於二零一二年九月及二零一三年一月發行的票據分別獲超額認購超過14倍及18倍。該等交易使本集團能延長其債務到期組合的期限，同時為其日後負債管理奠下實力雄厚的基礎。

上述集資措施顯示本集團自國際資本市場取得資金的能力，且有助改善本集團的資本架構以及減少其融資成本。此外，為把握投資機會並有效管理其整體債務槓桿比率，於二零一二年第二季，本集團透過與獨立第三方財務投資者的合作安排取得若干土地的控制性股權。展望未來，本集團將會繼續致力建立策略性合作關係，支持其業務擴充計劃的同時，達致最佳的資本架構。

建立團隊及人力資源

本集團迅速增長的資產周轉業務模式及地區多元化策略為其僱員的個人發展提供了廣闊的平台。本集團於不同的項目階段為其僱員制訂配合彼等個人發展的培訓計劃，並採納具競爭力的激勵計劃鼓勵員工。於二零一二年六月，本集團向超過200名主要僱員授出僱員購股權，賦予彼等權力認購合共326.8百萬股本公司股份。於二零一二年，為配合本集團的迅速擴展，本集團作出兩項主要委任－金志剛先生獲委任為執行董事兼行

政總裁及季加銘先生獲委任為副主席。金先生於二零零四年加盟本集團，出任本集團其中一間主要附屬公司的銷售及營銷總監，並曾於本集團旗下出任副總裁及營運總監等多個職位。季先生於中國建築及建設行業擁有逾30年經驗，並曾於中國建築工程總公司（「中建總公司」）集團旗下出任多個高級職位。上述委任不僅將會加強本集團的執行能力及提高本集團的盈利能力，亦將為本集團的未來業務策略加入新思維，大力支持其可持續的業務增長。

投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治及高企業透明度，並努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、投資者會議、媒體及實地考察，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

前景

二零一三年初，儘管歐元區主權債務危機問題大部分仍然未解決，美國仍面臨財政困難，但自二零零八年金融危機以來多項主要貿易指數近期停留於高位，顯示全球市場整體重新感到樂觀。投資者願意承擔風險很大程度上是由於美國及其他中央銀行推出量化寬鬆措施帶來充裕的流動資金所致。受惠於去年下半年度的此等充裕流動資金，二零一二年對亞洲債券發行而言為創新紀錄的一年。事實上，年內中國房地產業在債券及股票市場均取得亮眼的成績，此等向好的走勢一直維持至二零一三年初。本集團將會繼續監察市場，開拓以低成本取得融資的機會，改善其資本架構。

中國近期的經濟數據（包括國民生產總值指數）顯示中國經濟增長已於二零一二年第三季度自谷底反彈，暗示中國出現軟著陸或經濟復甦。此外，消費者物業指數呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。

中國新領導班子順利交接後，市場普遍認為政府政策將會大致保持不變。在經濟層面上，鑒於美國及歐元區經濟前景有欠樂觀，本地消費及固定資產投資將會推動短期及中期的經濟增長。新中國行政措施亦重申對城市化的承諾。儘管房地產業近期至中期的整體政策形式將會維持審慎，我們預期中央政府將會繼續支持由首次購房者帶動的市場需求。隨著按揭信貸的供應有所改善、首次購房者適用的有利按揭利率，加上自二零一一年中起的價格調整將會提高購房力，我們相信未來樓價及成交量將會回穩，當中以廣大的自住用家市場尤為顯著。

隨著深圳前海確立為中國的新金融服務中心，加上多項優惠政策，包括作為中國測試人民幣兌換能力的試點，以及深圳交通運輸網絡使珠三角內外各城市間的城際連繫持續擴展，深圳已邁入歷史上的新紀元。憑藉其深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過九百萬平方米的土地儲備，本集團已作好準備把握新機遇帶來的住房需求。我

們將繼續充分利用自身的品牌及專長，發揮現有舊改項目的價值。與此同時，我們亦將繼續實施資產周轉業務模式，把握城市化令廣大的自住用家市場不斷增長的機會，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

本集團的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。我們將繼續本著「家居樂業，源自佳兆業」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零一三年二月二十一日



美好 生活



整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣11,955.0百萬元，較二零一一年增加10.3%。權益持有人應佔溢利為人民幣2,072.2百萬元，較二零一一年增加9.0%。年內純利(不包括匯兌差額以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)增加至人民幣1,669.8百萬元，較二零一一年增加15.9%。每股基本盈利為人民幣42.2分(二零一一年：人民幣38.8分)。

董事會並不建議派付二零一二年度的末期股息。





物業發展

二零一二年合約銷售

於二零一二年十二月三十一日，本集團已經進入全國五個區域包括珠三角、長三角、環渤海地區、西部地區及華中地區的28個核心城市。下表顯示本集團二零一二年按地區分析的合約銷售：

地區	項目個數	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	16	547,856	5,147.1
長三角	8	388,563	2,283.6
西部地區	5	716,985	4,337.3
華中地區	3	460,222	2,613.8
環渤海地區	7	462,979	2,959.4
總計	39	2,576,605	17,341.2

儘管經濟環境緊縮，本集團的年度合約銷售仍創下新高。回顧年內，本集團的合約銷售及已售建築面積約為人民幣17,341.2百萬元及2,576,605平方米，分別按年增長13.4%及18.3%。合約平均售價(「平均售價」)按年下降4.1%至每平方米人民幣6,730元。建築面積增加但平均售價下降乃主要由於本集團的策略以滾存土地儲備為重心，同時向平均售價一般較低的一線城市以外範圍作地域多元化發展所致。二零一二年，本集團合共推出建築面積約2.7百萬平方米。



二零一二年，本集團於中國多個主要城市取得卓越的銷售額：

- 根據中國房產信息集團(「中國房產信息集團」)及中國房地產測評中心聯合編撰及頒佈的「2012年度中國房地產企業銷售Top 50排行榜」，佳兆業以已售建築面積計全國排名第17位。
- 根據中國房產信息集團編撰的統計數字，成都佳兆業君匯上品於成都分別取得已售建築面積第一名及出售套數第二名的佳績。
- 根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)編撰的統計數字，長沙水岸新都於長沙取得出售套數第三名的佳績。
- 根據中國房地產指數系統編撰的統計數字，佳兆業於南充取得銷售金額、已售建築面積及出售套數第一名的驕人成績。

以上令人鼓舞的銷售業績不但肯定本集團的市場地位，亦為本集團在深圳以外的品牌信譽給予認同，證明了本集團將其成功的業務模式複製至珠三角以外地區的能力。

二零一二年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。二零一二年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.4百萬平方米。

開發中項目

於二零一二年十二月三十一日，本集團開發中項目的建築面積約為7.3百萬平方米。

物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，管理總建築面積約7.5百萬平方米。總括而言，本集團為59,733戶業主提供物業管理服務。二零一二年，佳兆業獲頒為中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒佈的「2012中國物業服務優秀品牌企業」之一。藉著於全國的知名度，我們的物業管理部門致力向客戶提供超卓、專業的服務，進一步提升品牌及企業形象。



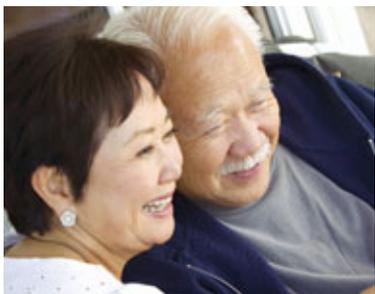
投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特色為加大在投資物業上的投資。投資物業組合將可為本集團提供穩定可靠的收入，擴大整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店舖及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團將會考慮估計長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有總建築面積約87,567平方米之已落成投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以尚未反映全部土地價值的價格購入土地。回顧年內，我們在深圳、珠海、東莞及廣州的多項市區舊改項目取得重大進展，包括深圳佳兆業城市廣場第一期的重新分區審批程序已完成，而深圳佳兆業城市廣場為在深圳已推出的最大型的商住綜合體及城市更新項目，並為深圳市政府十二五規劃的60個標誌性項目之一，總建築面積約一百萬平方米。

此外，回顧年內，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售以及透過收購股權於二手市場購入共21幅土地。收購上述21幅土地的權益的總代價約為人民幣4,519.6百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣1,858元，本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為2,432,677平方米。於二零一二年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.9百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助發展組合更趨地區多元化，鞏固我們的全國版圖。



下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位最高 獲允許 容積率的應佔		代價 (人民幣百萬元)	類別
				建築面積 (平方米)			
二零一二年一月	長沙	100%	21,770(2)	87,079		237.0	住宅及商業
二零一二年五月	廣州	51%	15,178(1)	23,222		280.0	住宅
二零一二年六月	上海	100%	23,307(1)	58,268		407.3	住宅
二零一二年六月	上海	100%	70,318(1)	84,381		405.0	住宅
二零一二年六月	武漢	100%	64,090(1)	153,816		266.0	住宅
二零一二年七月	葫蘆島	100%	260,718(4)	573,580		195.6	住宅及商業
二零一二年七月	泰州	51%	192,505(2)	196,355		132.4	住宅及商業
二零一二年七月	大連	100%	26,610(1)	119,700		814.0	住宅及商業
二零一二年八月	江陰	100%	41,440(1)	74,592		109.4	住宅
二零一二年八月	江陰	100%	35,801(1)	114,563		161.1	住宅
二零一二年十月	丹東	100%	133,340(2)	293,326		400.0	住宅及商業
二零一二年十月	重慶	60%	84,980(1)	178,458		205.5	住宅及商業
二零一二年十一月	上海	100%	68,870(1)	137,741		275.5	住宅及商業
二零一二年十一月	成都	80%	120,570(2)	337,596		630.8	住宅及商業
總計			1,159,497(21)	2,432,677		4,519.6	

前景

於二零一二年，中央政府推出放寬政策，以減慢經濟放緩。此外，中國經濟仍然為全球增長最快速的經濟體系之一，加上長期的城市化政策，我們對中國房地產業的前景保持樂觀。於此期間，本集團將會繼續專注於實現其現有舊改項目以及資產周轉業務模式的價值，進一步提高產品質量，發揮其出色品牌優勢，務求為本公司股東帶來最大的回報。

財務回顧

收益

我們的收益由二零一一年的人民幣10,834.7百萬元增加至二零一二年人民幣11,955.0百萬元，增加人民幣1,120.3百萬元，增長率為10.3%。收益增長主要是由於物業銷售增加所致。收益主要由物業發展、物業投資及物業管理產生。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一一年的人民幣10,575.6百萬元增加至二零一二年的人民幣11,597.9百萬元，增加人民幣1,022.3百萬元，增長率為9.7%。此增加主要是由於已交付總建築面積由二零一一年約1,178,108平方米增至二零一二年約1,648,128平方米所致，部分已由已確認每平方米平均售價由二零一一年人民幣8,977元減少至二零一二年人民幣7,037元抵銷。於二零一二為我們的收益帶來重大貢獻的物業項目為廣州君匯上品園、成都麗晶港、成都佳兆業君匯上品及成都現代城。於二零一二年，由大深圳區項目產生的收益為人民幣3,723.3百萬元，而由大深圳區以外地區產生的收益為人民幣7,874.6百萬元。

租金收入

我們的租金收入由二零一一年的人民幣151.0百萬元增加至二零一二年的人民幣169.6百萬元，增加人民幣18.6百萬元，增長率為12.3%。此增加主要是由於位於大連市的購物商場的額外出租空間所致。

物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零一一年的人民幣108.1百萬元上升至二零一二年的人民幣137.2百萬元，增加人民幣29.1百萬元，增幅為26.9%。此增幅主要是由於二零一二年就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業服務而收取的額外物業管理費所致。

銷售成本

銷售成本由二零一一年人民幣7,601.2百萬元增加至二零一二年人民幣8,069.6百萬元，增加人民幣468.4百萬元，增幅為6.2%。此增加主要是由於交付的總建築面積增加所致。



毛利

鑑於以上各項，我們的毛利由二零一一年的人民幣3,233.5百萬元增加至二零一二年的人民幣3,885.4百萬元，增加人民幣651.9百萬元，增長率為20.2%。毛利率由二零一一年的29.8%增加至二零一二年的32.5%。毛利率上升主要歸因於每平方米平均建築成本較低，部分升幅被二零一二年較二零一一年低的每平方米平均售價所抵銷。

其他收益－淨額

我們於二零一二年擁有其他收益－淨額人民幣226.1百萬元，二零一一年其他收益則為人民幣43.3百萬元。於二零一二年錄得的其他收益主要包括出售於一間聯營公司的權益所得收益人民幣242.9百萬元。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零一一年的人民幣404.8百萬元增加至二零一二年的人民幣578.3百萬元，增加人民幣173.5百萬元，增長率為42.9%。此增加主要由於我們的地區多元化策略，導致與二零一一年相比，二零一二年內項目數量龐大，有關的預售活動所產生的廣告、員工及其他宣傳成本增加，以及因二零一二年合約銷售金額增加導致代理費較高所致。

行政開支

我們的行政開支由二零一一年的人民幣565.0百萬元增加至二零一二年的人民幣818.4百萬元，增加人民幣253.4百萬元，增長率為44.8%。此增加主要是由於本集團業務擴展導致員工成本及經營成本有所增加所致。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零一一年增加人民幣432.7百萬元及於二零一二年增加人民幣501.1百萬元。二零一一年投資物業公平值增加主要是由於深圳佳兆業環球中心、惠州佳兆業中心第二期及深圳佳兆業中心的投資物業公平值升值。二零一二年的投資物業公平值增加主要是由於惠州佳兆業中心第二期及瀋陽佳兆業中心的投資物業公平值升值。



金融衍生工具公平值變動

於二零一二年，我們的金融衍生工具公平值增幅為人民幣54.7百萬元。該增長主要歸因於PAG貸款的金融衍生工具部分公平值變動所致。

融資收入

我們的融資收入由二零一一年的人民幣155.1百萬元減少至二零一二年的人民幣37.8百萬元，減少人民幣117.3百萬元，跌幅約為75.6%。減少主要是由於二零一二年因人民幣兌美元升值，導致以美元計值的離岸融資產生的匯兌收益淨額減少所致。

融資成本

我們的融資成本由二零一一年的人民幣69.3百萬元減少至二零一二年的人民幣38.5百萬元，減少人民幣30.8百萬元，減幅約為44.4%。此減少主要是由於二零一二年有關完工項目的平均未償還銀行債務結餘有所減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一一年的人民幣925.7百萬元增加至二零一二年的人民幣1,153.2百萬元，增加人民幣227.5百萬元，增幅約為24.6%。我們的實際所得稅率由二零一一年的32.8%增加至二零一二年35.3%。增加主要是由於二零一二年因人民幣兌美元升值，導致源自以美元計值的離岸融資產生的匯兌收益淨額(毋須繳付所得稅)的除稅前經營溢利較低所致。

年度溢利及年度全面收益總額

由於上述因素影響，我們的年度溢利及年度全面收益總額由二零一一年的人民幣1,899.3百萬元增加至二零一二年人民幣2,116.2百萬元，增加人民幣216.9百萬元，增幅為11.4%。我們於二零一二年純利率為17.7%，二零一一年則為17.5%。我們於二零一二年及二零一一年純利率(不包括匯兌差額以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為14.0%及13.3%。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣5,352.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,486.4百萬元)，較二零一一年十二月三十一日增加19.3%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一二年十二月三十一日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一二年十二月三十一日，以上擔保存款合計約為人民幣669.8百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行350百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據，以支付債務預付款項、撥支物業項目及作一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行300百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「優先票據」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

於二零一一年八月二十九日，本公司於公開市場購回總金額2百萬美元的優先票據。購回之優先票據其後已被註銷。

可換股債券

本公司於二零一零年十二月二十日發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券(「債券」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。於二零一三年一月八日，本公司成功發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據，以再融資債券。

可換定期貸款

為再融資本集團的信託貸款以及撥支本集團的物業項目，於二零一二年五月二十三日，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120.0百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，年利率為13.5%，為期27個月(「可換定期貸款」)，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。年內，可換定期貸款已獲全數提取。其後，於二零一三年一月八日，本公司成功發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據，以再融資可換定期貸款。

二零一二年優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支現有及新物價項目及再融資現有債務及作一般公司用途。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一二年十二月三十一日的借款合計約為人民幣15,407.7百萬元，其中約人民幣3,150.3百萬元須於一年內償還、約人民幣11,772.9百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣484.5百萬元須於五年以後償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣3,408.8百萬元，乃以總賬面值約人民幣9,221.1百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。除於二零一二年十二月三十一日賬面值為人民幣4,035.0百萬元的優先票據、賬面值為人民幣1,324.6百萬元的可換股債券、賬面值為人民幣2,012.0百萬元的債券、賬面值為人民幣674.6百萬元的可換定期貸款、賬面值為人民幣1,577.9百萬元的二零一二年優先票據及賬面總值為人民幣983.7百萬元其他境外銀行融資乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。優先票據、可換股債券、債券、可換定期貸款及二零一二年優先票據乃以本集團若干於中國以外註冊成立的附屬公司的股份押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。本集團的本地銀行貸款附帶與中國人民銀行貸款基準利率相連的浮動利率。我們的利率風險主要來自本地銀行貸款的浮動利率。





槓桿

於二零一二年十二月三十一日，本集團的淨負債(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)與權益比率為66.8%(二零一一年十二月三十一日：76.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日的人民幣17,657.2百萬元增加15.5%至二零一二年十二月三十一日的人民幣20,397.0百萬元，而流動比率則由二零一一年十二月三十一日的2.0倍減少至二零一二年十二月三十一日的1.7倍。

借款成本

於二零一二年，本集團借款成本總額為人民幣1,641.7百萬元，較二零一一年增加人民幣362.2百萬元，增長率為28.3%。增加乃主要由於年內的債務平均結餘較二零一一年為高。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣列值的已確認資產及負債。於二零一二年十二月三十一日，本集團的以美元計值現金結餘約為17.1百萬美元，港元現金結餘約為278.4百萬港元，美元結算優先票據的賬面值為642.0百萬美元，美元結算可換定期貸款的賬面值為107.3百萬美元、美元結算二零一二年優先票據的賬面值為251.0百萬美元及其他境外銀行融資的賬面值則為156.5百萬美元，須受承受外幣風險。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保擁有或然負債約人民幣6,786.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,679.3百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還失責買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)按揭物業獲發行房地產所有權證及完成按揭的取消登記手續時(以較早者為準)解除。

重大收購及出售資產

回顧年內，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有約8,656名僱員(二零一一年十二月三十一日：約6,633名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。



項目組合

總建築面積約

23.9

百萬平方米

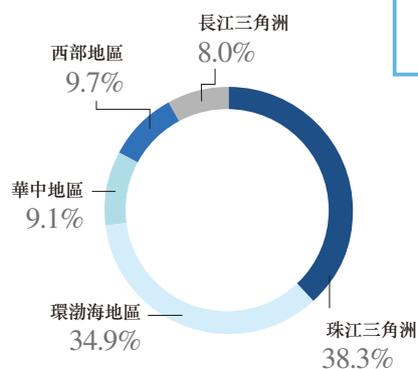


我們於二零一二年前進駐的城市

- | | |
|-------|-------|
| 1 瀋陽 | 13 杭州 |
| 2 鞍山 | 14 武漢 |
| 3 本溪 | 15 南充 |
| 4 遼陽 | 16 成都 |
| 5 盤錦 | 17 長沙 |
| 6 葫蘆島 | 18 株洲 |
| 7 營口 | 19 廣州 |
| 8 濰坊 | 20 惠州 |
| 9 江陰 | 21 東莞 |
| 10 常州 | 22 佛山 |
| 11 太倉 | 23 珠海 |
| 12 上海 | 24 深圳 |

新進駐城市

- 25 丹東
- 26 大連
- 27 泰州
- 28 重慶



我們積累了開發總共 **71個項目**
的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目
於二零一二年十二月三十一日的地域版圖。

珠江三角洲 —

深圳、廣州、佛山、東莞、惠州、珠海

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業環球中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳新都匯家園、深圳大鵬項目、廣州金貿、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州天河項目、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、佛山順德佳兆業金城天下、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、惠州錦城山莊、惠州佳兆業中心、惠州園洲項目、惠州東江新城、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園



長江三角洲 —

江陰、常州、泰州、上海、太倉、杭州

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金城天下花園、江陰長涇水岸華府、江陰通惠花苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海香溢雅苑、上海徐行項目、太倉水岸華府、杭州玫瑰雅苑



西部地區 —

成都、南充、重慶

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶巴南龍州灣項目



華中地區 —

長沙、株洲、武漢

長沙水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、株洲金城天下、武漢金城天下



環渤海地區 —

瀋陽、營口、鞍山、本溪、盤錦、葫蘆島、濰坊、遼陽、丹東、大連

瀋陽佳兆業中心、營口龍灣、營口君匯上品、鞍山水岸華府、鞍山君匯上品、鞍山亞光大廈項目、本溪水岸新都、盤錦佳兆業中心、葫蘆島綏中佳兆業東戴河、濰坊佳兆業金城天下、遼陽市弓長嶺區項目、丹東項目、大連佳兆業中心



摘選物業項目資料－於二零一二年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路及李朗路口	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	龍崗區上步南路東南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城市路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳香翠園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木桶灣	深圳	住宅
13	深圳大鵬項目	大鵬新區迎賓大道	深圳	住宅
14	廣州金貿 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
15	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
16	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
17	廣州天河項目	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
18	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
19	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新區B1-C-19地塊	佛山	住宅
20	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
21	東莞中央家門	石龍鎮王屋洲村	東莞	住宅
22	東莞東江家門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
23	東莞水岸家門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
24	東莞帝景灣	石龍鎮新區政府廣場旁	東莞	住宅
25	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村	東莞	住宅
26	東莞城市綠洲花園	東莞南城西平小區	東莞	住宅
27	惠州錦城山莊	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
28	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
29	惠州園湖項目	博羅縣園湖鎮環屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
30	惠州東江新城	博羅縣羅浮鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
31	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
32	珠海御金山花園	灣仔鬥門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
西部地區				
33	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
34	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
35	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
36	成都佳兆業8號	雙流縣東升街東三支渠南片區	成都	住宅
37	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路北側	南充	住宅
38	南充君匯上品	順慶區濱江路望天壩2號地	南充	住宅
39	重慶巴南龍湖灣項目	巴南區龍湖灣街道	重慶	住宅
環渤海地區				
40	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
41	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新街交界	營口	住宅
42	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
43	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
44	鞍山君匯上品	鞍千路東、自由東南南	鞍山	住宅
45	鞍山亞光大廈項目 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	住宅
46	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
47	盤錦佳兆業中心	興隆台區向海大道東	盤錦	住宅
48	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中濱海經濟區萬家鎮老戶村濱海路南側	葫蘆島	住宅
49	遼陽佳兆業金域天下	遼交路以南、白浪河水庫大壩以北	遼陽	住宅
50	遼陽弓長嶺區項目	弓長嶺區	遼陽	住宅
51	丹東項目	丹東市振興區黃海大街南側	丹東	住宅
52	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
華中地區				
53	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
54	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
55	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
56	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
長江三角洲				
57	江陰水岸新都	新華路南東外環路西人民東路北	江陰	住宅
58	江陰顧山可園	顧山鎮幸福大街西側顧山公園南側	江陰	住宅
59	江陰佳兆業廣場	澄江街道南外環路及人民東路交界	江陰	住宅
60	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
61	江陰長溇水岸華府	長溇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
62	江陰通惠花園	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
63	江陰浮橋家苑	濱江路南，通惠路西，澄西路北	江陰	住宅
64	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
65	泰州佳兆業壹號公館	泰州姜堰經濟開發區經十一路西、陳莊路北側	泰州	住宅
66	上海瑞湖灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
67	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮	上海	住宅
68	上海香溢雅苑	奉賢區莊行鎮矩庭路與南亭公路交匯處	上海	住宅
69	上海徐行項目	嘉定徐行鎮	上海	住宅
70	太倉水岸華府	科發新城利民小區	太倉	住宅
71	杭州玖龍雅苑	西湖區轉塘八角路與鷓鴣山路交匯處	杭州	住宅
總計⁽²⁾				

附註：
 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
 2 該項目層為不良資產或部分已落成的翻新改造發展項目。
 3 包括
 (i) 深圳大鵬項目；
 (ii) 廣州天河項目；
 (iii) 惠州東江新城地盤面積750,842平方米；
 (iv) 營口龍灣地盤面積248,383平方米；
 (v) 營口君匯上品地盤面積177,548平方米；
 (vi) 鞍山水岸華府地盤面積366,775平方米；
 (vii) 鞍山君匯上品；
 (viii) 鞍山亞光大廈；
 (ix) 盤錦佳兆業中心地盤面積22,244平方米；
 (x) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積360,423平方米；



項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來發展物業 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135 ⁽ⁱ⁾	—	—	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	—	—	100%
—	5,966	98,241	98,241 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	—	—	100%
—	57,984	143,796	143,796	—	—	100%
1-4	102,439	394,663	379,574	15,089	—	100%
—	9,066	105,830	105,830	—	—	100%
—	45,829	231,572	231,572	—	—	100%
—	14,411	142,000	—	—	142,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	89%
—	5,241	124,479	124,479	—	—	100%
1-3	179,642	973,600	—	253,800	719,800	80%
—	19,393	96,941	—	96,941	—	100%
1-2	48,256	130,520	—	—	130,520 ^(iv)	100%
—	14,192	233,322	233,322 ^(v)	—	—	100%
—	7,106	117,522	117,522	—	—	100%
—	7,707	56,666	56,666	—	—	100%
—	15,178	45,534	—	—	45,534 ^(vi)	51%
1-2	71,200	234,422	234,422	—	—	100%
—	32,819	98,021	98,021	—	—	100%
1-4	197,584	493,961	—	337,919	156,042	100%
1-4	82,742	377,480	270,997	106,483	—	100%
1-3	86,324	243,659	96,270	90,193	57,196	100%
1-2	70,734	200,386	107,281	93,105	—	80%
—	46,474	155,432	155,432	—	—	100%
1-5	239,050	525,934	—	—	525,934	100%
—	65,020	120,531	—	—	120,531	100%
—	89,998	267,995	—	—	267,995	100%
1-3	70,859	734,076	104,644 ^(vii)	450,720 ^(viii)	178,712	100%
—	20,400	61,200	—	—	61,200 ^(ix)	100%
1-10	1,663,969	4,326,238	72,789	390,824	3,862,625 ^(x)	100%
1-3	164,354	550,431	180,316	—	370,115	100%
1-4	192,711	256,305	27,156	132,365	96,784	100%
1-6	182,666	931,313	299,649	631,664	—	100%
1-7	150,071	761,542	761,542	—	—	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	—	—	100%
1-6	120,570	421,995	—	114,052	307,943	80%
—	29,541	116,390	116,390	—	—	100%
1-5	188,246	601,402	—	601,402	—	100%
1-2	84,959	297,357	—	—	297,357	60%
—	21,423	292,331	—	292,331 ^(xi)	—	100%
1-3	469,552	1,408,656	—	347,443	1,061,213 ^(xii)	77%
1-3	249,470	873,145	—	233,745	639,400 ^(xiii)	100%
1-3	477,463	1,359,251	—	267,627	1,091,624 ^(xiv)	100%
1-3	308,956	926,868	—	—	926,868 ^(xv)	100%
—	9,783	76,200	—	—	76,200 ^(xvi)	100%
—	122,200	356,824	—	323,120	33,704	100%
1-2	52,812	380,092	—	170,717	209,375 ^(xvii)	71%
1-2	1,114,491	1,738,871	—	577,576	1,161,295 ^(xviii)	100%
1-4	164,469	246,703	—	131,112	115,591	100%
—	372,427	256,975	—	—	256,975 ^(xix)	100%
1-3	133,340	293,326	—	—	293,326 ^(xx)	100%
—	26,610	119,700	—	—	119,700	100%
1-4	673,536	1,683,840	311,802	332,209	1,039,829	100%
—	21,770	87,079	—	—	87,079	100%
1-3	222,177	509,709	342,448	30,115	137,146	100%
1-3	182,840	505,576	—	185,976	319,600	100%
1-3	225,530	272,274	272,274	—	—	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	—	—	100%
1-3	158,241	424,359	104,745	319,614 ^(xxi)	—	100%
1-2	103,589	220,546	110,587	109,959	—	100%
1-2	93,275	149,763	—	149,763	—	100%
—	41,440	74,592	—	—	74,592 ^(xxii)	100%
—	35,801	114,563	—	—	114,563 ^(xxiii)	100%
1-2	101,819	256,342	22,436	233,906	—	100%
1-3	192,505	385,010	—	—	385,010	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	—	—	100%
—	23,307	58,268	—	—	58,268	100%
—	70,318	84,381	—	—	84,381	51%
1-2	68,870	137,741	—	—	137,741 ^(xxiv)	100%
1-3	87,741	201,346	201,346	—	—	100%
—	39,376	98,041	—	98,041	—	100%
	11,090,664	30,602,608	7,540,713	7,298,127	15,763,768	

- (xi) 遼陽弓長嶺項目；
 (xii) 丹東項目；
 (xiii) 江陰通惠花苑；
 (xiv) 江陰浮橋家苑；
 (xv) 上海徐行項目；

本集團於二零一二年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

4 包括已出售的已落成物業。

6 包括持作投資的若干商業單位。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為12,886平方米)或中期租約(就深圳佳兆業中心及惠州佳兆業中心一期而言，本集團應佔建築面積分別約為19,170平方米及12,008平方米)持有。

7 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。

8 包括持作投資的若干寫字樓及商業單位，該等寫字樓及商業空間乃以長期租約(就惠州佳兆業中心二期而言，建築面積約為146,278平方米)或中期租約(就深圳佳兆業環球中心、深圳佳兆業城市廣場、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為125,705平方米、252,170平方米、67,915平方米及113,219平方米)持有。

9 截至2012年12月31日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達790,433平方米。

發展中物業－截至二零一二年十二月三十一日

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一二年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計可售建築面積 (平方米)
深圳茗萃園	深圳	4	15,089	15,089
深圳新都匯家園	深圳	-	96,941	85,574
深圳佳兆業城市廣場	深圳	1	253,800	246,410
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	1	145,390	123,582
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	2	75,173	63,897
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	3	117,355	99,752
東莞中央豪門	東莞	4	106,483	90,511
東莞東江豪門	東莞	2	90,193	90,193
東莞水岸豪門	東莞	2	93,105	79,139
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720	383,112
惠州東江新城	惠州	2	69,751	59,288
惠州東江新城	惠州	3	321,073	272,912
珠海水岸華都花園	珠海	1	180,316	153,269
珠海御金山花園	珠海	1	79,213	67,331
珠海御金山花園	珠海	2	53,152	45,179
成都佳兆業君匯上品	成都	3	149,845	109,998
成都佳兆業君匯上品	成都	4	149,856	117,764
成都佳兆業君匯上品	成都	5	185,750	141,469
成都佳兆業君匯上品	成都	6	146,213	124,281
成都佳兆業8號	成都	1	114,052	96,944
南充君匯上品	南充	1	132,626	112,732
南充君匯上品	南充	2	119,153	89,702
南充君匯上品	南充	3	113,395	89,569
南充君匯上品	南充	4	96,458	77,070
南充君匯上品	南充	5	139,770	118,804
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331	248,481
營口龍灣	營口	1	347,443	295,327
營口君匯上品	營口	1	233,745	198,683
鞍山水岸華府	鞍山	1	267,627	227,483
本溪水岸新都	本溪	-	323,120	274,652
盤錦佳兆業中心	盤錦	1	170,717	122,338
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	577,576	519,818
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	131,112	111,445
長沙水岸新都	長沙	2	230,541	230,541
長沙水岸新都	長沙	3	101,669	86,419
株洲金域天下	株洲	2	30,115	25,598
武漢金域天下	武漢	1	185,976	185,976
江陰佳兆業廣場	江陰	1	112,131	95,311
江陰佳兆業廣場	江陰	3	207,483	176,361
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	109,959	93,465
江陰長溼水岸華府	江陰	1	55,349	53,953
江陰長溼水岸華府	江陰	2	94,414	80,252
常州鳳凰湖壹號	常州	1	100,714	85,607
常州鳳凰湖壹號	常州	2	133,192	113,213
杭州玫瑰雅苑	杭州	-	98,041	83,335
總計			7,298,127	6,261,829

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2011年6月	否	2013年第2季度	100%
2012年3月	是	2013年第3季度	100%
2011年7月	否	2013年第4季度	80%
2011年5月	是	2013年第3季度	100%
2011年8月	是	2013年第3季度	100%
2011年10月	否	2014年第2季度	100%
2011年9月	否	2013年第4季度	100%
2010年12月	是	2013年第2季度	100%
2012年3月	否	2014年第3季度	80%
2011年4月	是	2013年第4季度	100%
2011年4月	是	2013年第1季度	100%
2011年10月	否	2013年第3季度	100%
2011年3月	否	2013年第1季度	100%
2011年3月	是	2013年第2季度	100%
2011年8月	否	2013年第2季度	100%
2011年8月	是	2013年第2季度	100%
2011年10月	是	2013年第3季度	100%
2012年5月	是	2013年第4季度	100%
2012年6月	是	2014年第4季度	100%
2012年12月	否	2013年第4季度	80%
2011年9月	是	2013年第2季度	100%
2011年9月	是	2013年第2季度	100%
2011年12月	是	2013年第4季度	100%
2012年7月	是	2014年第2季度	100%
2012年11月	是	2014年第4季度	100%
2012年5月	是	2014年第4季度	100%
2011年7月	是	2013年第2季度	77%
2011年6月	是	2013年第2季度	100%
2011年10月	是	2013年第2季度	100%
2011年9月	是	2013年第2季度	100%
2012年3月	是	2013年第4季度	71%
2011年10月	是	2013年第3季度	100%
2012年11月	否	2015年第4季度	100%
2011年1月	是	2013年第2季度	100%
2011年11月	是	2013年第4季度	100%
2011年10月	是	2013年第2季度	100%
2012年8月	是	2013年第3季度	100%
2011年1月	是	2013年第3季度	100%
2011年10月	是	2013年第4季度	100%
2011年5月	否	2013年第4季度	100%
2011年8月	是	2013年第1季度	100%
2012年6月	否	2013年第3季度	100%
2011年6月	是	2013年第2季度	100%
2011年6月	是	2013年第2季度	100%
2012年2月	是	2013年第3季度	100%

未來發展物業－截至二零一二年十二月三十一日

下表載列我們於二零一二年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳佳兆業環球中心
深圳佳兆業城市廣場
深圳大鵬項目
廣州天河項目
佛山順德佳兆業金域天下
東莞東江豪門
東莞沙田碧海雲天花園
東莞城市綠洲花園
惠州錦城山莊
惠州佳兆業中心
惠州園洲項目
惠州東江新城
珠海水岸華都花園
珠海御金山花園
成都佳兆業8號
重慶巴南龍州灣項目
營口龍灣
營口君匯上品
鞍山水岸華府
鞍山君匯上品
鞍山亞光大廈項目
本溪水岸新都
盤錦佳兆業中心
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
濰坊佳兆業金域天下
遼陽弓長嶺區項目
丹東項目
大連佳兆業中心
長沙水岸新都
長沙佳兆業時代廣場
株洲金域天下
武漢金域天下
江陰通惠花苑
江陰浮橋家苑
泰州佳兆業壹號公館
上海尚品雅苑
上海香溢雅苑
上海徐行項目
總計

附註：

(1) 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳	-	142,000	2016
深圳	2-4	719,800	2014
深圳	1-2	130,520	2014
廣州	-	45,534	2014
佛山	4	156,042	2014
東莞	3	57,196	2013
東莞	1-5	525,934	2014
東莞	-	120,531	2014
惠州	-	267,995	2014
惠州	3	178,712	2015
惠州	-	61,200	2014
惠州	4-10	3,862,625	2014
珠海	2-3	370,115	2014
珠海	3-4	96,784	2014
成都	2-6	307,943	2013
重慶	1-2	297,357	2015
營口	2-3	1,061,213	2014
營口	2-3	639,400	2014
鞍山	2-3	1,091,624	2014
鞍山	1-3	926,868	2014
鞍山	-	76,200	2013
本溪	-	33,704	2014
盤錦	2	209,375	2014
葫蘆島	1-2	1,161,295	2014
濰坊	2-4	115,591	2014
遼陽	-	256,975	2014
丹東	1-3	293,326	2014
大連	-	119,700	2015
長沙	4	1,039,829	2014
長沙	-	87,079	2014
株洲	3	137,146	2014
武漢	2-3	319,600	2014
江陰	-	74,592	2014
江陰	-	114,563	2014
泰州	1-2	385,010	2014
上海	-	58,268	2014
上海	-	84,381	2014
上海	1-2	137,741	2015
		15,763,768	

珠江三角洲



深圳

深圳佳兆業新都匯家園

深圳佳兆業新都匯家園位於深圳市龍崗區布吉鎮龍崗大道，與木棉灣地鐵站直接相連，距羅湖區僅15分鐘車程。該項目總地盤面積約19,393平方米，總建築面積約96,941平方米，為一項住宅項目，並包含商業空間。

深圳佳兆業環球中心

深圳佳兆業環球中心位於深圳市福田區深南大道。該項目臨近深圳市科學館、平安銀行大廈、深圳新城市廣場及深圳地鐵。深圳佳兆業環球中心的總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米。深圳佳兆業環球中心預期由一幢高層辦公室大樓（內設零售商業及公共停車場）組成。

珠江三角洲

深圳佳兆業城市廣場

深圳佳兆業城市廣場為一個城市更新項目，其位於深圳市龍崗區坂雪崗大道。該項目的總地盤面積約179,642平方米，總建築面積約達973,600平方米。該項目目前已成功取得深圳市政府相關部門的最後審批，可用作商業、住宅用途，預期將建成一個綜合住宅、商業、酒店，並設有幼兒園、九年一貫制學校及其他配套設施的大型綜合體項目。該項目分為三期，預計共有29棟高層樓宇。



深圳大鵬項目

深圳大鵬項目位於深圳市大鵬新區迎賓大道。該項目的總地盤面積約48,256平方米，總建築面積約130,520平方米。該項目預計將建為一項住宅項目，並設有商業空間。



珠江三角洲



惠州

惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市惠城區江北，臨近惠州市政府、體育館、會展中心及建設中的莞惠城際軌道。此項目的總地盤面積約為70,859平方米，總建築面積約為734,076平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由高層公寓式樓宇及商業物業組成，是惠州乃至華南片區最具規模的城市綜合體之一。此項目分為三期，配有住宅、商業、酒店及其他配套設施。



惠州東江新城

惠州東江新城位於惠州市博羅縣，臨近濱江公園。此項目的總地盤面積約為1,663,969平方米，總建築面積約為4,326,238平方米。此項目預期為一個住宅商業綜合項目，主要由別墅、獨立式洋房、多層及高層住宅、酒店及商用配套物業組成，將分為十期建設。

珠江三角洲

廣州

廣州天河項目

廣州天河項目位於廣州市天河區黃埔大道與車坡路交界。該項目總地盤面積約15,178平方米，總建築面積約45,534平方米，包括住宅空間約41,350平方米及商業空間4,184平方米。

廣州君匯上品園

廣州君匯上品園位於海珠區江南大道中。此項目的總地盤面積約為7,707平方米，總建築面積約為56,666平方米。該項目為一個綜合住宅項目，由高層公寓大樓及商業設施組成。



珠江三角洲



東莞

東莞城市綠洲花園

東莞城市綠洲花園位於東莞市南城區，臨近南城區政府。該項目的總地盤面積約為65,020平方米，預計總建築面積約為120,531平方米。該住宅預期為一個商住項目，預計由44棟高層樓宇組成。



東莞沙田碧海雲天花園

東莞沙田碧海雲天花園為一個城市更新項目，其位於東莞市沙田鎮，乃珠江三角洲獅子洋的東岸及東江直流出海口的交匯處。該項目的總地盤面積約239,050平方米，預計總建築面積約為525,934平方米。該項目預期將建成一項住宅綜合體項目，分五期建設。

珠江三角洲

珠海

珠海水岸華都花園

珠海水岸華都花園位於珠海市香洲區灣仔，與珠海灣仔海關及澳門僅咫尺之距。該項目的總地盤面積約為164,354平方米，總建築面積約為550,431平方米，預期為一個綜合住宅項目，由多棟樓宇及配套設施組成。



西部地區



重慶

重慶巴南龍州灣項目

重慶巴南龍州灣項目位於重慶市巴南區龍州灣街。該項目總地盤面積約84,959平方米，總建築面積約297,357平方米。該住宅項目預期將分兩期建設。



成都

成都佳兆業8號

成都佳兆業8號位於成都市雙流縣東升街。該項目總地盤面積約120,570平方米，總建築面積約421,995平方米。該住宅項目預期將分六期建設。



成都佳兆業君匯上品

成都佳兆業君匯上品位於成都市雙流縣華陽鎮。此項目的總地盤面積約為182,666平方米，總建築面積約為931,313平方米。成都佳兆業君匯上品預期為一個住宅項目，主要由多幢高層公寓式樓宇組成。此項目亦預期將包括一間會所及一所幼兒園，分為六期建設。

環渤海地區

大連

大連佳兆業中心

大連佳兆業中心位於大連市中山區東港商務區。該項目總地盤面積約26,610平方米，總建築面積約119,700平方米。該項商業項目與大連商業中心區的地鐵站相鄰。



瀋陽

瀋陽佳兆業中心

瀋陽佳兆業中心位於瀋陽市沈河區青年大街，地處金廊商圈核心區域。此項目總地盤面積約21,423平方米，總建築面積約292,331平方米。此項目預期為一個商住項目，包括公寓大樓、寫字樓及商業物業。



環渤海地區



鞍山

鞍山水岸華府

鞍山水岸華府位於鞍山市立山區。此項目總地盤面積約477,463平方米，總建築面積約1,359,251平方米。此項目預期為商住綜合項目，預計將分三期開發，將以公寓、小高層和高層樓宇為主，還將包含寫字樓、精裝公寓以及商業街等商業物業。

葫蘆島

葫蘆島綏中佳兆業東戴河

葫蘆島綏中佳兆業東戴河位於葫蘆島市綏中縣濱海經濟區，扼守連接華北和東北的交通要道，緊鄰山海關風景區，佔據4公里優質海岸線，自然環境優越。該項目的總地盤面積約1,114,491平方米，預計總建築面積約1,738,871平方米。該項目預期為一個大型的商住綜合體，分兩期建設。

中部地區

武漢

武漢金城天下

武漢金城天下位於武漢市洪山區青菱鄉白沙路與青菱東路交界。該項目總地盤面積約182,840平方米，總建築面積約505,576平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體，分三期建設。



長沙

長沙佳兆業時代廣場

長沙佳兆業時代廣場位於長沙市芙蓉區營盤路。該項目總地盤面積約21,770平方米，總建築面積約87,079平方米。該項目預期將發展成一項住宅項目，並設有商業空間。



長沙水岸新都

長沙水岸新都位於長沙市跳馬鄉。此項目的總地盤面積約為673,536平方米，總建築面積約為1,683,840平方米。長沙水岸新都為一個住宅項目，由低層及高層公寓式樓宇、獨立式洋房及疊加別墅組成。此項目分為四期。



長江三角洲



上海

上海尚品雅苑

上海尚品雅苑位於上海市嘉定區馬陸鎮。該項目總地盤面積約23,307平方米，總建築面積約58,268平方米。該項目預計將建為一項住宅項目。

上海香溢雅苑

上海香溢雅苑位於上海市奉賢區莊行鎮南亭公路。該項目總地盤面積約70,318平方米，總建築面積約84,381平方米。該項目預計將建為一項住宅項目。

上海徐行項目

上海徐行項目位於上海市嘉定區徐行鎮。該項目的總地盤面積約68,870平方米，總建築面積約137,741平方米。該項目預計將建為一項住宅項目。

長江三角洲

杭州

杭州玫瑰雅苑

杭州玫瑰雅苑位於杭州之江度假區鎮南路南側。該項目總地盤面積約39,376平方米，總建築面積約98,041平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體。



江陰

江陰佳兆業廣場

江陰佳兆業廣場位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為158,241平方米，總建築面積約為424,359平方米。江陰佳兆業廣場預期為一個商住項目，包括公寓、寫字樓及一間酒店。此項目預期分為三期。



董事及高級管理人員簡介

董事

本公司董事會(「董事會」)由九名董事(「董事」)組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。我們已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	48	主席及執行董事
郭英智	46	副主席及執行董事
孫越南	49	副主席及執行董事
譚禮寧	49	副主席及執行董事
陳耿賢	41	副主席及執行董事
金志剛	36	行政總裁及執行董事
張儀昭	42	獨立非執行董事
饒永	54	獨立非執行董事
霍義禹	42	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，郭先生，48歲，為我們的主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發及投資管理擁有豐富經驗。於一九九九年，郭先生制訂我們的目標，即於中國選定城市、配有公共交通工具及其他配套設施的郊區開發大型住宅物業。自此，他曾帶領我們開發及完成多個不同項目，包括桂芳園、可園及水岸新都。於二零零三年，在郭先生的指揮下，我們採用新發展模式，收購及翻新不良資產和未完成物業。憑藉此發展模式，我們續建深圳佳兆業中心(為深圳一項曾有問題及僅部分落成的物業)及將之推出市場。郭先生目前為深圳市僑商國際聯合會常務副會長。彼為郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

執行董事

郭英智，郭先生，46歲，為我們的副主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團副主席兼董事。郭先生主要負責整體項目策劃。自一九九九年起，郭先生一直主管我們物業開發的項目策劃及管理。郭先生領導我們業務拓展策略的推行，藉此我們於中國多個經挑選城市設立業務。彼為郭英成先生及郭俊偉先生的兄弟。

孫越南，孫先生，49歲，為我們的副主席，並於二零零九年十一月十七日獲委任為執行董事。彼自二零零九年九月起擔任我們的副主席。孫先生主要負責本集團商業房地產業務的投資及管理。孫先生於二零零一年七月加入我們，出任佳兆業地產(深圳)有限公司首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業地產(深圳)有限公司副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

譚禮寧，譚博士，49歲，為我們的副主席，於二零一零年三月八日獲委任為我們的執行董事。譚博士主要負責制訂本集團之融資策略。於加盟本集團前，譚博士為中華人民共和國其中一間具領導地位之物業發展商之執行董事兼首席財務官。譚博士於二零零七年十二月至二零零八年十一月曾擔任盛高置地(控股)有限公司執行董事，負責該公司之企業融資活動及投資者關係。於二零零五年四月至二零零七年十一月，譚博士為合生創展集團有限公司副董事總經理兼首席財務官，負責制訂該公司之財務策略，以及執行該等財務策略。譚博士亦曾擔任青島啤酒股份有限公司之獨立非執行董事。於一九九八年三月至二零零五年四月，譚博士於工商東亞融資有限公司任職，並於二零零二年五月獲委任為董事總經理(投資銀行部)。於工商東亞融資有限公司任職期間，譚博士曾處理多項企業融資交易，包括併購、債務及股本融資。在此之前，譚博士亦曾於數間大型國際投資銀行任職，負責企業融資；亦曾於一間跨國石油公司任職，負責業務發展。譚博士獲英國倫敦大學倫敦大學學院頒授理學士學位，並獲劍橋大學頒授博士學位。彼亦為特許金融分析師。

陳耿賢，陳先生，41歲，自二零一二年二月八日起不再擔任聯席營運總監，並獲委任為本公司副主席。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的執行董事。陳先生主要負責本集團的整體營運管理。陳先生於房地產業擁有逾11年經驗。彼於一九九九年六月加入我們，並曾於本集團內擔任多個職位，包括佳兆業地產(深圳)有限公司的副主席、副總經理、執行董事及主席。陳先生於二零零七年二月完成中國東北師範大學行政管理兼讀課程。

金志剛，金先生，36歲，為我們的行政總裁，於二零一二年二月八日獲委任為執行董事，主要負責我們的運營管理工作。金先生於二零零四年加入本集團擔任營業及市場推廣總監。於二零零二年十二月至二零零四年十二月，金先生曾於深圳市朗鉅實業有限公司擔任營銷中心總經理等多個職務。於一九九九年七月至二零零二年十一月期間，彼於中國海外建築(深圳)有限公司任職營銷經理。金先生畢業於北京大學經濟學院國際經濟與國際貿易系，取得經濟學學士學位。

獨立非執行董事

張儀昭，張先生，42歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生目前協助一些中國公司進行海外上市的準備工作，同時擔任China Green Agriculture Inc. (OTC QX : CEAI)、China Education Alliance, Inc. (NYSE Amex : CEU)及China Carbon Graphite Group (OTC BB : CHGI)獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及組合管理擁有逾16年經驗。張先生過往曾於Universal Travel Group (NYSE : UTA)、Energroups Holdings Corporation (OTC BB : ENHD)、Shengtai Pharmaceutical Inc. (OTC BB : SGTI)、Chinawe Asset Management Corporation (OTC BB : CHWE)、China Natural Resources Incorporation (NASDAQ CM : CHNR)及卡森國際控股有限公司(香港股份代號 : 0496)擔任高級職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年於Guangdong South Financial Services Corporation取得組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計。

饒永，饒先生，54歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾27年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

霍義禹，霍先生，42歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。霍先生目前為富高諮詢有限公司的高級董事總經理，該公司為協助公司保障及提升企業價值的環球顧問公司。一九九七年至二零一零年，霍先生為富理誠有限公司的執行董事，該公司為國際財務及重組顧問公司。彼為香港會計師公會、澳洲執業會計師公會及香港董事學會會員。霍先生於一九九五年畢業於澳洲國立大學，取得商業學士學位。彼亦為德龍控股有限公司及Emerson Radio Corp的非執行董事，該兩間公司分別於新加坡交易所及紐約證券交易所上市。

高級管理層

本公司的高級管理層成員為郭英成、郭英智、孫越南、譚禮寧、陳耿賢、金志剛、季加銘、高峰、郭華蘇、韓振捷、羅良尚、魏娜、邢濤、張驥及張鴻光。郭英成、郭英智、孫越南、譚禮寧、陳耿賢及金志剛亦為本公司執行董事，彼等經驗概述載於上文「主席兼執行董事」及「執行董事」各段。下表載列有關本公司高級管理層成員(執行董事除外)的若干資料：

姓名	年齡	職位
季加銘	51	副主席
高峰	40	副總裁
郭華蘇	36	副總裁
韓振捷	44	副總裁
羅良尚	44	副總裁
魏娜	39	副總裁
邢濤	48	副總裁
張驥	40	副總裁
張鴻光	45	首席財務官及公司秘書

季加銘，季先生，51歲，為我們的副主席，於二零一二年六月五日獲委任為執行董事，並於二零一二年十二月二十四日辭任執行董事職務。季先生主要負責本集團戰略規劃。季先生在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。於一九八零年十二月至二零一二年五月期間，季先生曾擔任中建市政建設有限公司董事長、中國建築一局(集團)有限公司總經理及副總經理，並曾於中建一局建設發展公司擔任包括董事長等多個職位。季先生於二零零二年三月獲得首都經濟貿易大學企業管理碩士學位。

高峰，高先生，40歲，於二零一一年九月獲委任為本集團副總裁。高先生主要負責本公司投資管理。高先生於二零零四年九月加入我們。於二零零零年七月至二零零四年十月，高先生為金地物業(上海)公司董事長兼總經理。於一九九八年十月至二零零零年七月，高先生為深圳鵬基物業管理有限公司經理。高先生於二零零九年於同濟大學取得EMBA碩士學位。

郭華蘇，郭先生，36歲，於二零一一年五月獲委任為本集團副總裁。郭先生主要負責本公司資金管理、經營計劃及運營管理、人力資源及行政管理。郭先生於二零零七年加入我們，擔任總經理助理。加入我們前，郭先生曾任職於華寶國際控股有限公司及飛尚實業集團有限公司，主要從事業務拓展和投資管理工作。郭先生於一九九九年畢業於中國金融學院，取得經濟學學士學位。

韓振捷，韓先生，44歲，為我們的副總裁，於二零一零年十一月二十四日獲委任為執行董事及地區總裁，並於二零一二年十二月二十四日辭任執行董事職務。韓先生主要負責本集團酒店及商業項目的設計管理。韓先生自二零零七年二月起擔任本集團副總裁。彼於二零零七年一月再度加入本集團，擔任佳兆業地產(深圳)有限公司副總經理。自二零零零年起，韓先生為中國註冊一級建築師。韓先生於建築業擁有逾11年經驗。於二零零五年至二零零六年，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司(為一間物業開

發公司)設計副總監。於二零零二年至二零零五年，彼於本集團擔任多個職位，包括總建築師、設計部經理、可園項目項目經理及設計總監。於二零零零年至二零零二年，韓先生擔任深圳華新國際建築工程設計顧問有限公司副總經理及副總建築師。於一九九七年至二零零零年，彼擔任城脈建築設計(深圳)有限公司建設部經理，負責建築繪圖及設計。於一九九一年，韓先生畢業於中國清華大學，取得工程學學士學位。

羅良尚，羅先生，44歲，於二零一二年五月獲委任為本集團副總裁。羅先生主要負責本集團的工程及採購管理。羅先生於二零零九年七月加入我們，出任工程總監。加入我們前，羅先生於二零零七年五月至二零零九年七月於廣州萬科地產公司擔任東部片區總經理。於二零零四年一月至二零零七年五月，羅先生為廣東珠江工程總承包公司的總監。於二零零一年十一月至二零零三年十二月，羅先生為中國建築三局西安一公司的總經理。羅先生於一九九二年畢業於重慶建築大學，取得工業與民用建築專業學士學位，並於二零零二年獲得清華大學建築與土木工程領域碩士學位。

魏娜，魏女士，39歲，於二零一二年七月獲委任為本集團副總裁，主要負責本集團的併購活動。在二零零六年二月加入我們前，魏女士於二零零五年九月至二零零六年一月於廣東星辰律師事務所任律師。於二零零四年四月至二零零五年九月，魏女士為廣東君道律師事務所律師。於一九九五年八月至二零零四年四月，魏女士為內蒙古恒信長城律師事務所律師。魏女士於一九九五年七月畢業於內蒙古大學，取得法學學士學位，並於二零零五年一月取得清華大學法律碩士學位。

邢濤，邢先生，48歲，於二零一零年十月獲委任為本公司副總裁。邢先生主要負責本集團的設計管理。於二零一零年四月加入我們前，邢先生於二零零一年九月至二零一零年五月於鴻榮源集團有限公司(一間房地產公司)擔任副總裁。於一九九二年二月至二零零一年九月，邢先生為深圳華寶集團西部房地產公司的技術經理。於一九八六年七月至一九九二年二月，邢先生為武漢鋼鐵設計院深圳分院的建設監事。於一九八六年，邢先生於江漢大學取得建築學高級文憑。

張驥，張先生，40歲，於二零零九年九月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的會計及財務管理。張先生於二零零九年六月加入我們，出任總裁助理。於加入我們之前，張先生於二零零七年六月至二零零九年六月為鴻榮源集團有限公司(為一間房地產公司)副總經理。彼於二零零五年六月至二零零七年五月出任深圳市飛尚實業發展有限公司(為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司)財務總監。於二零零零年七月至二零零五年六月，張先生為深圳市鴻基(集團)有限公司(為一間房地產公司)財務總監。於一九九八年一月至二零零零年六月，彼於深圳一間國際會計公司任職。張先生於一九九三年畢業於中國西安公路交通大學，取得會計學學士學位。

張鴻光，張先生，45歲，於二零零九年十月獲委任為本集團首席財務官，並自二零零九年十一月起擔任本公司的公司秘書兼聯席授權代表。張先生主要負責我們的企業融資及投資者關係。張先生於二零零八年七月加入我們，出任財務總監。彼自一九九六年八月起為美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並自二零零零年九月起為美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師。張先生擁有逾15年的審計、會計及企業融資經驗。於二零零三年三月至二零零八年三月期間，張先生曾於寶途集團國際有限公司(為一間節日產品生產公司)擔任多個職位，包括財務總監、首席財務官及顧問。於一九九四年至二零零三年期間，彼於羅兵咸永道會計師事務所工作。張先生於一九九零年畢業於香港大學，取得物理及數學(榮譽)學士學位，並於一九九二年取得倫敦大學帝國理工學院量子領域及基本作用力碩士學位(優異成績)。張先生現時為中鋁國際工程股份有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席，該公司於香港聯交所上市(股份代號：2068)。

公司秘書

張鴻光。有關張先生的經驗概述，請參閱上文「高級管理層」一段。

作為一家上市公司，本集團多年來一直積極主動履行社會責任，在助殘救孤、扶貧濟困以及改善民生、扶持教育、體育、文化事業上的貢獻受到社會各界的高度讚譽。

2012年，本集團慈善事業從關注公共設施、城市配套、教育文化等領域，逐漸深入到關注社會弱勢群體。佳兆業在慈善公益領域的追求已經不僅僅局限於直接捐物捐資，而是通過常態化、制度化、標準化的運作機制，利用佳兆業本身的品牌影響力，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。

截至目前，本集團贊助過的慈善公益項目近50個，捐資逾3億元人民幣(下同)，並已搭建起了「三金一會」(佳兆業白衣天使基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金以及佳兆業公益基金會)的公益平台。本集團歷年獲得各權威機構頒發的獎項100餘項，其關懷社會的形象及熱衷慈善均有助提升企業美譽度。

慈善

2012年4月，《福布斯》中文版發佈「2012年中國慈善榜」，本集團名列榜單TOP 50，表明本集團對慈善事業的貢獻得到社會關注和認可。本集團身體力行參加多項慈善活動，如深圳首屆「公益金百萬行」活動、中國公益慈展會等，為公益慈善項目募集善款。

醫療

2012年8月和9月，本集團舉行了「佳兆業白衣天使關愛工程」系列的兩場活動名為「職業減壓工作坊」，通過對深圳醫護人員進行物質、文化、精神方面的關愛，持續為他們減壓，獲得深圳各大醫院的醫護人員的積極響應和廣泛好評。此外，本集團通過高層走訪及慰問醫護人員等方式持續關愛醫護群體。



佳兆業集團參加中國公益慈展會



佳兆業白衣天使關愛工程之職業減壓工作坊

教育

扶助貧困學子、關愛教育事業是本集團實踐企業公民責任的重要環節。2012年8月，本集團工作人員遠赴七千里外的青海玉樹，向150名貧困孩子發放助學金，繼助建帳篷學校後「佳兆業玉樹助學基金」發送首次助學金。2012年9月，本集團贊助可園學校2012年教師節暨優秀教師表彰大會，向教職員工送上節日的問候和慰問禮品。

環保

為提升城市環境、支持環保、促進城市可持續發展，本集團多次慷慨解囊。2012年8月，為響應深圳市政府舉辦的「城市綠化提升活動」，本集團捐資人民幣200萬元，用於提升深圳綠化水平和生態環境質量，捐款將全部用於深圳城市景觀林帶建設。2012年9月，為整治深圳布吉47所校園周邊環境，本集團再次捐資500萬元。2012年10月，本集團啟動佳兆業公益基金「潛愛大鵬珊瑚保育計劃」，積極參與海洋生態保護。

關注弱勢社群

2012年7月，本集團與深圳市關愛行動公益基金會一起成立「佳兆業環衛工關愛基金」，對深圳環衛工人群體開展獎優扶困活動，佳兆業集團捐資人民幣100萬元。「佳兆業環衛工關愛基金」是佳兆業集團繼「佳兆業白衣天使關愛基金」、「佳兆業玉樹助學基金」之後，在深圳關愛基金會旗下的第三個冠名基金。該基金的成立宗旨是弘揚「關愛，感恩和奉獻」的公益精神。

員工關懷

本集團一直將人才視為公司發展的第一資源。本集團廣泛吸納不同範疇，知識和才能的專業人才，為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作和環境、貫穿整個職業發展過程的培訓和學習機會、具競爭力的薪資福利、豐富多彩的業餘生活空間。本集團還十分重視知識的共享和互相學習，鼓勵員工持續個人發展、獲取更大的成就，實現員工和集團的雙贏。



佳兆業贊助「大鵬杯」綠道馬拉松邀請賽



潛愛大鵬珊瑚保育計劃



關愛深圳鵬程醫院被砍傷醫護人員



佳兆業環衛工關愛基金

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部控制。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會認為，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「舊守則」)的守則條文，而於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司一直遵從自二零一二年四月一日起生效的舊守則修訂本(「守則」)，惟下文闡述的偏離情況除外。

守則第A.6.7條

由於其他先前的業務安排，所有獨立非執行董事未能出席於二零一二年五月二十三日舉行的本公司股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。

守則第E.1.2條

由於其他先前的業務安排，郭英成先生或任何一位獨立非執行董事均未能出席二零一一年股東週年大會。

(A) 董事會

董事會組成

於二零一二年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、郭英智先生(副主席)、孫越南先生(副主席)、譚禮寧博士(副主席)、陳耿賢先生(副主席)及金志剛先生(行政總裁)，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。董事會負責整體管理本公司的營運。郭英成先生為郭英智先生的兄弟。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度期間，為遵守上市規則第3.10(A)條項下獨立非執行董事人數必須佔董事會成員至少三分之一的新規定，季加銘先生及韓振捷先生辭任董事會職位，自二零一二年十二月二十四日起生效。於彼等辭任後，本公司三名獨立非執行董事佔董事會成員的三分之一。此外，根據上市規則第3.10條的規定，最少其中一名獨立非執行董事已具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零一二年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之未公開股價敏感資料之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。

本公司沒有發現有關僱員違反僱員書面指引的情況。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報「獨立核數師報告」內。

主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零一二年十二月三十一日止年度，主席及行政總裁分別由郭英成先生及金志剛先生出任，務求加強各自之獨立性、問責性及責任承擔。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治守則，以有效的方式發揮董事會的職能，並須為本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據守則條文A.2.1條及A.2.2條，主席須確保就董事會會議上提出之事項向全體董事作適當提要，並須確保全體董事適時獲得充份、完整及可靠之資料。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司全體獨立非執行董事已按照上市規則第3.13條向本公司確認彼等之獨立性。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已採納最少每年四次（約每季一次）定期舉行董事會會議之慣例。董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

根據守則之守則條文第A.1.1條，董事會須定期會面，並每年最少召開四次董事會會議。我們認為，截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。根據守則之守則條文第A.1.5條及A.1.6條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，包括由董事提出的任何關注事項或表達的任何意見，予以足夠詳細的記錄。董事會會議的會議紀錄初稿及最終定稿分別於舉行董事會會議後的合理時間內發送全體董事，分別供董事發表意見及作記錄之用。

根據守則之守則條文A.1.8條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱文件方式處理或由委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外)，而應由董事會召開會議處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事會出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之組織章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。截至二零一二年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司日後股東週年大會(「股東週年大會」)告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司於二零一二年十二月十三日為董事舉辦了一次簡介會，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡報。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	C
郭英智先生	C
孫越南先生	C
譚禮寧博士	C
季加銘先生(於二零一二年六月五日獲委任並於二零一二年十二月二十四日辭任)	A,C
陳耿賢先生	C
韓振捷先生(於二零一二年十二月二十四日辭任)	C
金志剛先生(於二零一二年二月八日獲委任)	A,C
獨立非執行董事	
張儀昭先生	B,C
饒永先生	C
霍義禹先生	A,C

A： 出席座談會及／或會議及／或研討會

B： 於座談會及／或會議及／或研討會演講

C： 閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責為考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、健全性及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部專家。

提名委員會由主席郭英成先生以及成員張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生組成。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

審核委員會

審核委員會的職責為審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括主席饒永先生以及成員張儀昭先生及霍義禹先生。委員會已向董事會建議於應屆股東週年大會續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之外聘核數師。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 按適用標準檢討及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；
- 審閱及監察本公司財務報表及年度報告及賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；及
- 檢討外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應；並確保董事會及時回應提出之事宜。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據守則條文第B.1.4條，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會由主席霍義禹先生以及成員郭英成先生、張儀昭先生及饒永先生組成。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償亦對本公司而言屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註27。截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

出席會議次數

截至二零一二年十二月三十一日止年度，個別董事出席董事會會議、董事會委員會會議及一般會議的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	一般會議
執行董事					
郭英成先生	9/9	3/3		3/3	0/1
郭英智先生	9/9				0/1
孫越南先生	9/9				0/1
譚禮寧博士	9/9				1/1
季加銘先生*	8/9				0/1
陳耿賢先生	9/9				0/1
韓振捷先生*	8/9				0/1
金志剛先生	8/9				0/1
獨立非執行董事					
張儀昭先生	9/9	3/3	2/2	3/3	0/1
饒永先生	9/9	3/3	2/2	3/3	0/1
霍義禹先生	9/9	3/3	2/2	3/3	0/1

* 該等董事已辭任，自二零一二年十二月二十四日起生效。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

於財務部的協助下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據守則之條文第C.1.1條，管理層會向董事會提供解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師－羅兵咸永道會計師事務所的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第83頁內。

外聘核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所自二零零七年起獲委任為本集團外聘核數師。

於回顧年內，本公司就羅兵咸永道會計師事務所向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣4.1百萬元及人民幣1.9百萬元。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存賬簿記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法例、規則及規例。

董事已就本集團之內部監控系統的整體成效進行檢討，並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃適當運作及妥善執行。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足作出匯報。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

本公司向股東提供聯絡資料，如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事會提出查詢。此外，股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

根據守則的守則條文，股東大會主席須於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(如適用)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其正式委任的代表)在股東週年大會上回答提問。獨立董事委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上，回應問題。本公司會安排在股東週年大會舉行前最少足20個營業日，以及在所有其他股東大會舉行前最少足10個營業日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程序，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據香港公司條例(「公司條例」)第113條，持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據公司條例第115A條，(i)代表不少於所有本公司全體股東總投票權四分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以要求在本公司股東大會上考慮其建議。

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量。

董事會謹此提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註39。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第87頁之綜合全面收益表。

股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

物業及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註17。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。於二零一二年十二月三十一日，本公司可分派儲備約為人民幣639,687,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣538,098,000元）。

優先票據

二零一零年四月二十八日，本公司發行本金額350百萬美元的二零一五年到期年息13.5厘優先票據，以(其中包括)支付債務預付款項、撥支物業項目及作一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行本金總額300百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「優先票據」)，以撥支於中國收購新土地儲備及房地產項目。於二零一一年八月二十九日，本公司自公開市場購回總額2百萬美元之優先票據。購回之優先票據其後已被註銷。

二零一二年九月十八日，本公司發行本金額250百萬美元的二零一七年期年息12.875厘優先票據，以(其中包括)撥支現有及新物業項目、再融資本集團現有債務及作一般公司用途。

本公司優先票據之其他詳情載於綜合財務報表附註19。

可換股債券

二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣1,500百萬元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。年內本公司可換股債券變動詳情載於綜合財務報表附註19。

優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以撥支於中國收購新土地儲備及房地產項目。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註19。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣17.8百萬元(二零一一年：人民幣14.5百萬元)。

董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生

郭英智先生

孫越南先生

譚禮寧博士

黃傳奇博士 (於二零一二年二月八日辭任)

陳耿賢先生

韓振捷先生 (於二零一二年十二月二十四日辭任)

金志剛先生 (於二零一二年二月八日獲委任)

季加銘先生 (於二零一二年六月五日獲委任，於二零一二年十二月二十四日辭任)

獨立非執行董事

張儀昭先生

饒永先生

霍義禹先生

按照本公司章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、郭英智先生及饒永先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第50頁至第55頁。

董事服務合約

各執行董事(除郭英成先生及郭英智先生外)已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市日期起為期一年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

(I) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。有關根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權的本公司股份(「股份」)數目上限為50,000,000股。於二零零九年十二月九日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向董事及若干僱員授出合共50,000,000份購股權，每股行使價為3.105港元，較每股全球發售價3.45港元折讓10%。概不可根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權。承授人接受購股權要約時須向本公司支付1.00港元作為授出代價。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或註銷，且35,450,000份購股權已失效。於二零一二年十二月三十一日，首次公開發售前的購股權計劃項下概無購股權尚未行使。以下概要載列根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權詳情：

承授人	截至	截至	截至	截至	
	於二零一二年 一月一日 的結餘	二零一二年 十二月三十一日 止年度內授出	二零一二年 十二月三十一日 止年度內行使	二零一二年 十二月三十一日 止年度內失效	於二零一二年 十二月三十一日 的結餘
				(附註1)	
孫越南	3,000,000	-	-	(3,000,000)	-
譚禮寧	-	-	-	-	-
黃傳奇(附註2)	-	-	-	-	-
陳耿賢	2,850,000	-	-	(2,850,000)	-
韓振捷(附註2)	1,750,000	-	-	(1,750,000)	-
金志剛(附註3)	1,900,000	-	-	(1,900,000)	-
季加銘(附註2及3)	-	-	-	-	-
張儀昭	500,000	-	-	(500,000)	-
饒永	500,000	-	-	(500,000)	-
霍義禹	750,000	-	-	(750,000)	-
其他僱員	24,200,000	-	-	(24,200,000)	-
總計	35,450,000	-	-	(35,450,000)	-

附註：

- 購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表之刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權之最多三分之一扣除已行使購股權後之數目(下調至最接近之整數)；(ii)自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表之刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權之最多三分之一扣除已行使購股權後之數目(下調至最接近之整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表之刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權之最多三分之一扣除已行使購股權後之數目(下調至最接近之整數)。
- 黃傳奇先生、韓振捷先生及季加銘先生辭任執行董事職位，分別自二零一二年二月八日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十四日起生效。
- 金志剛先生及季加銘先生獲委任為執行董事，分別自二零一二年二月八日及二零一二年六月五日起生效。

(II) 購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。以下概要列出購股權計劃的主要條款：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本公司或其任何附屬公司及任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃或本公司採用的任何其他購股權計劃可能授出的全部購股權而可予發行的股份數目初步上限，不得超過股份在聯交所開始買賣當日已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份的總和的10%。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可供發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零一二年十二月三十一日，根據購股權計劃共授出531,540,000份購股權。截至二零一二年十二月三十一日止年度，合共450,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，總共32,760,000份購股權已沒收／失效。於二零一二年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行的購股權數目為1,924,000份。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，總共授出326,790,000份購股權。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各購股權計劃參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五個聯交所營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後，或不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一二年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	截至		截至		於二零一二年 十二月三十一日 的結餘
	於二零一二年 一月一日 的結餘	二零一二年 十二月三十一日 止年度內授出	二零一二年 十二月三十一日 止年度內行使	二零一二年 十二月三十一日 止年度內 沒收/失效	
孫越南	10,000,000	10,020,000	-	-	20,020,000
譚禮寧	40,000,000	15,030,000	-	-	55,030,000
黃傳奇(附註1)	10,000,000	980,000	-	-	10,980,000
陳耿賢	10,000,000	10,020,000	-	-	20,020,000
韓振捷(附註2)	3,000,000	4,510,000	-	-	7,510,000
金志剛	4,500,000	10,020,000	-	-	14,520,000
季加銘(附註2)	-	10,020,000	-	-	10,020,000
張儀昭	500,000	500,000	-	-	1,000,000
饒永	500,000	500,000	-	-	1,000,000
霍義禹	750,000	500,000	-	-	1,250,000
其他僱員	94,400,000	264,690,000	(450,000)	(32,760,000)	325,880,000
總計	173,650,000	326,790,000	(450,000)	(32,760,000)	467,230,000

附註：

- (1) 黃傳奇博士已辭任執行董事一職，自二零一二年二月八日起生效。截至二零一二年十二月三十一日年度內，其以本公司顧問的身份獲授予980,000份購股權。
- (2) 季加銘先生獲委任為執行董事，自二零一二年六月五日起生效。韓振捷先生及季加銘先生辭任執行董事職位，自二零一二年十二月二十四日起生效。離任執行董事職位後，韓振捷先生會維持本公司副總裁一職，季加銘先生則維持本公司副主席一職。

於二零一二年十二月三十一日，總共79,010,000份購股權可予行使。

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉：

董事名稱	身份	家族權益 (附註1)	相關股份 (於本公司權益 衍生工具下) (附註2)	總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	3,062,318,701	–	3,062,318,701	62.43 (附註3)
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	3,062,318,701	–	3,062,318,701	62.43 (附註3)
孫越南	個人	–	20,020,000	20,020,000	0.41 (附註4)
譚禮寧	個人	–	55,030,000	55,030,000	1.12 (附註4)
陳耿賢	個人	–	20,020,000	20,020,000	0.41 (附註4)
金志剛	個人	–	14,520,000	14,520,000	0.30 (附註4)
張儀昭	個人	–	1,000,000	1,000,000	0.02 (附註4)
饒永	個人	–	1,000,000	1,000,000	0.02 (附註4)
霍義禹	個人	–	1,250,000	1,250,000	0.03 (附註4)

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金(就郭氏家族利益所成立之信託基金)實益擁有之股份。見「主要股東」。
- (2) 該等股份指根據首次公开发售前購股權計劃及／或購股權計劃授出之相關購股權涉及之股份。
- (3) 百分比乃根據二零一一年十二月三十一日已發行4,905,390,000股股份計算。
- (4) 百分比乃根據二零一二年十二月三十一日已發行4,905,840,000股股份計算。

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事名稱	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1,000	100
郭英智(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1,000	100

附註：

大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以作為郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金之贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

(iii) 於優先票據的好倉

董事名稱	身份	於二零一二年 一月一日	截至	截至	於二零一二年 十二月三十一日	估 已發行債券 概約百分比 (%)
			二零一二年 十二月三十一日 止年度內購買	二零一二年 十二月三十一日 止年度內出售		
郭英成(附註1)	受控法團權益	3,800,000美元	-	(3,800,000美元)	-	-
郭英智(附註1)	受控法團權益	3,800,000美元	-	(3,800,000美元)	-	-

附註：

- 於出售股份前，郭英成先生及郭英智先生均為董事，乃透過富昌證券有限公司持有債券。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無董事得知任何人士(非本公司董事或主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。概無董事或其配偶或十八歲以下之子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本證券或債務證券權利，或於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間行使任何該等權利。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註36的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(或包括債券在內之債務證券)而獲益。

董事重大合約權益

除於綜合財務報表附註38披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於年終或截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

關連交易及持續關連交易

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註38。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括僱員酬金款項)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註27，並已參照本公司營運業績、董事個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註36。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔本集團的總銷售額少於30%。

本集團之主要供應商佔本年度之採購額百分比如下：

採購額

– 最大供應商	13%
– 五位最大供應商總計	34%

截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的聯繫人士或本公司股東(就董事所知，擁有本公司股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一二年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的股份或相關股份的權益或淡倉。

於二零一二年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	法團	1,000,307,622 (L) (附註2及16)	20.40 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,035,026,457 (L) (附註2及16)	21.10 (L)
大正	實益擁有人	法團	1,026,984,622 (L) (附註2、16及18)	20.93 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,062,318,701 (L) (附註2、16及18)	62.43 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註2、3及16)	62.35 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註4及16)	62.35 (L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,062,318,701 (L) (附註4、16及18)	62.43 (L)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6、16及19)	8.79 (L)
TCG Holdings Cayman II, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6、16及19)	8.79 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及17)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及17)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245 (L) 865,688,491 (S) (附註7、15及17)	82.15 (L) 17.31 (S)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9、10、16及19)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate II GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8、16及19)	5.28 (L)

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8、16及19)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Partners, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9、16及19)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9、16及19)	5.28 (L)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註10、16及19)	8.79 (L)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、14、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Longhill Holding Company Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註13、16及19)	5.28 (L)

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. Good Health乃由Selestar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。
4. Credit Suisse Trust Limited以作為由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身份行事。郭氏家族信託基金的受益人包括郭氏家族的直系家族成員(包括郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生)。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
5. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd.的控股權益。
6. TCG Holdings Cayman II, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。
7. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG的母公司。
8. Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司及由Carlyle Asia Real Estate II, GP, L.P.全資擁有)代為行事。
9. Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司)代為行事。
10. Carlyle Offshore Partners II, Ltd.全資擁有TCG Holdings Cayman II, L.P.，而TCG Holdings Cayman II, L.P.則全資擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.，TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.則全資擁有CAGP Ltd.。
11. Credit Suisse Private Equity, Inc.由Credit Suisse (USA), Inc.全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc.則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc.全資擁有。
12. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.由DLJ Real Estate Capital IV, L.P.全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P.則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc.全資擁有，DLJ Real Estate Capital IV, Inc.則由Credit Suisse Private Equity, Inc.全資擁有。
13. Longhill Holding Company Ltd.為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.的聯屬實體。
14. RECP IV Kaisa, LLC為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.控制。RECP IV Kaisa, LLC於77,635,783(L)股股份中擁有直接權益。
15. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份的權益為投資者、本公司與控股股東的首次公開發售前股本協議的全部投資者總權益。根據該等協議，有關投資者被視作證券及期貨條例第317及318條項下的一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司的所有權益(包括於聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時一併計入。就此目的而言，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有的股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時計入。

16. 根據於二零一一年十二月三十一日已發行之4,905,390,000股股份計算之百分比。
17. 根據於二零零九年十二月三十一日已發行之5,000,000,000股股份計算之百分比。
18. 於二零一二年六月七日，郭俊偉先生透過Credit Suisse Trust Limited及中介控股公司(即大正及昌裕)間接買入2,000,000股股份(「買入股份」)。買入股份並不構成任何根據證券及期貨條例須向聯交所作出任何強制性通知的相關事項。然而，郭俊偉先生、大正及昌裕已就買入股份向聯交所進行自願備案登記，而Credit Suisse Trust Limited及其代名人Good Health則並無進行任何自願備案登記。
19. 於二零一二年十二月十七日，該等股份近一半已出售予公眾人士。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

自上市日期起至二零一二年十二月三十一日止，本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報所載的企業管治報告。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已於二零零七年起獲委任為本公司核數師，並將於應屆股東週年大會上退任。應屆股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響如有疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零一三年二月二十一日



致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第84至第169頁的佳兆業集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

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》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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在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綜合財務報表以作出真實及公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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二零一二年十二月三十一日的事務狀況,及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零一三年二月二十一日

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	307,948	148,725
投資物業	7	7,539,500	6,375,100
土地使用權	8	60,485	20,603
於聯營公司之投資	9	-	298,979
遞延所得稅資產	20	208,941	105,601
		8,116,874	6,949,008
流動資產			
發展中物業	11	31,670,226	22,159,585
持作銷售的已落成物業	12	3,169,518	1,342,662
應收賬款、按金及其他應收款項	13	5,843,114	3,697,460
擬發展項目預付款項	14	3,608,772	2,915,684
預繳稅項		191,806	153,891
受限制現金	15	669,784	541,030
現金及現金等值項目	16	4,682,502	3,945,389
		49,835,722	34,755,701
資產總值		57,952,596	41,704,709
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	17	432,246	432,210
股份溢價	17	3,817,526	3,816,563
儲備	18	10,100,417	7,692,893
		14,350,189	11,941,666
非控股權益		703,994	7,786
權益總值		15,054,183	11,949,452

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	19	12,257,358	11,577,305
金融衍生工具	19(d)	59,084	–
遞延所得稅負債	20	1,143,247	1,079,415
		13,459,689	12,656,720
流動負債			
自顧客收取的墊款	21	13,878,568	7,241,863
已收按金	21	3,365,279	–
應計建築成本		5,414,517	5,274,097
應付所得稅		1,480,732	989,100
借款	19	3,150,338	2,067,186
其他應付款項	22	1,697,391	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項		451,899	3,477
		29,438,724	17,098,537
負債總值		42,898,413	29,755,257
權益及負債總值		57,952,596	41,704,709
流動資產淨值		20,396,998	17,657,164
資產總值減流動負債		28,513,872	24,606,172

第90至第169頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

第84至第169頁的綜合財務報表已由董事會於二零一三年二月二十一日批准，並已由其代表簽署。

董事

董事

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	10	14,832,036	11,890,875
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	13	2,214	2,213
現金及現金等值項目	16	102,206	510,450
		104,420	512,663
資產總值		14,936,456	12,403,538
權益			
股本	17	432,246	432,210
股份溢價	17	3,817,526	3,816,563
儲備	18	993,522	888,762
權益總額		5,243,294	5,137,535
負債			
非流動負債			
借款	19	8,299,561	7,256,105
金融衍生工具	19(d)	59,084	–
		8,358,645	7,256,105
流動負債			
其他應付款項	22	9,904	9,898
借款	19	1,324,613	–
		1,334,517	9,898
負債總值		9,693,162	7,266,003
權益及負債總額		14,936,456	12,403,538
流動(負債)/資產淨值		(1,230,097)	502,765
資產總值減流動負債		13,601,939	12,393,640

第90至第169頁的附註為此等財務報表的整體部分。

第84至第169頁的財務報表已由董事會於二零一三年二月二十一日批准，並已由其代表簽署。

董事

董事

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	5	11,955,020	10,834,726
銷售成本	24	(8,069,591)	(7,601,182)
毛利		3,885,429	3,233,544
其他收益－淨額	23	226,051	43,309
銷售及市場推廣成本	24	(578,325)	(404,841)
行政開支	24	(818,386)	(565,048)
投資物業公平值變動	7	501,075	432,712
金融衍生工具公平值變動	19(d)	54,710	–
經營溢利		3,270,554	2,739,676
應佔聯營公司業績	9	(462)	(542)
融資收入		37,811	155,121
融資成本		(38,501)	(69,287)
融資(成本)/收入－淨額	25	(690)	85,834
除所得稅前溢利		3,269,402	2,824,968
所得稅開支	28	(1,153,225)	(925,690)
年度溢利及全面收益總額		2,116,177	1,899,278
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		2,072,219	1,900,954
非控股權益		43,958	(1,676)
		2,116,177	1,899,278
年內本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣元列示)			
－基本	29	0.422	0.388
－攤薄	29	0.406	0.372

第90至第169頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘	432,150	3,815,214	5,741,093	9,988,457	4,936	9,993,393
年度全面收益總額	-	-	1,900,954	1,900,954	(1,676)	1,899,278
與擁有人以其擁有人身分進行的交易：						
非控股權益注資	-	-	-	-	26	26
部分出售附屬公司(附註35(a))	-	-	-	-	4,500	4,500
行使購股權(附註17(a))	60	1,349	(211)	1,198	-	1,198
以股份為基礎的付款	-	-	51,057	51,057	-	51,057
於二零一一年十二月三十一日的結餘	432,210	3,816,563	7,692,893	11,941,666	7,786	11,949,452
於二零一二年一月一日的結餘	432,210	3,816,563	7,692,893	11,941,666	7,786	11,949,452
年度全面收益總額	-	-	2,072,219	2,072,219	43,958	2,116,177
與擁有人以其擁有人身分進行的交易：						
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
收購非控股權益(附註34(a))	-	-	-	-	(26)	(26)
非控股權益注資	-	-	-	-	19,700	19,700
出售附屬公司(附註35(b))	-	-	(23,341)	(23,341)	-	(23,341)
視作出售附屬公司(並無失去控制權) (附註35(c))	-	-	104,950	104,950	460,595	565,545
部分出售附屬公司(並無失去控制權) (附註35(a))	-	-	196,503	196,503	203,497	400,000
收購附屬公司(附註34(b))	-	-	-	-	18,484	18,484
行使購股權(附註17(b))	36	963	(264)	735	-	735
以股份為基礎的付款	-	-	57,457	57,457	-	57,457
於二零一二年十二月三十一日的結餘	432,246	3,817,526	10,100,417	14,350,189	703,994	15,054,183

第90至第169頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	30	1,648,659	(2,210,711)
已付所得稅		(905,664)	(743,422)
已付利息		(1,468,363)	(1,095,597)
經營活動所用現金淨額		(725,368)	(4,049,730)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備		(73,260)	(69,749)
添置投資物業		(531,261)	(473,188)
收購附屬公司，扣除已取得現金	34(b)	(831,288)	(1,170,407)
收購非控股權益	34(a)	(26)	–
出售一間聯營公司所得款項		442,160	–
支付有關收購附屬公司及一間聯營公司的應付代價		(186,105)	(303,398)
出售物業及設備所得款項	30	463	181
購回優先票據	19(a)	–	(11,390)
已收利息		21,964	20,959
投資活動所用現金淨額		(1,157,353)	(2,006,992)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		2,931,000	5,652,251
償還借款		(3,533,450)	(3,633,859)
發行優先票據的所得款項	19(a)	1,528,155	1,780,785
發行優先有抵押擔保債券的所得款項	19(c)	–	1,911,737
發行可換定期貸款的所得款項	19(d)	756,989	–
非控股權益注資		19,700	26
部分出售附屬公司(並無失去控制權)所得款項	35(a)	400,000	4,500
視作出售附屬公司(並無失去控制權)所得款項	35(c)	565,545	–
已付非控股權益股息		(50,000)	–
行使購股權所得款項	17	735	1,198
融資活動所得現金淨額		2,618,674	5,716,638
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		735,953	(340,084)
年初的現金及現金等值項目		3,945,389	4,339,600
匯兌調整		1,160	(54,127)
年終的現金及現金等值項目	16	4,682,502	3,945,389

第90至第169頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

財務報表附註

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一三年二月二十一日批准發佈。

2 重大會計政策概要

以下刊載用於編製此等綜合財務報表的主要會計政策。除另有說明外，該等政策一直於所列的所有年度貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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」)編製。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就投資物業重估及按公平值於損益入賬之財務負債(包括衍生工具)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇，乃於附註4披露。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公平值計量的投資物業產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售資產以收回資產的賬面值從而計量資產的遞延稅項。此修訂引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。此修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯適用，並可提早採納。

董事會考慮到本集團的業務模式乃為隨時間流逝(而非透過銷售)享用投資物業之絕大部分經濟效益。因此，採納此項修訂時假設會被推翻及相關遞延稅項不會重新計量。概無對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

並無其他經修訂準則或詮釋於二零一二年一月一日或之後開始的財政年度首次生效而預期可能對本集團構成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋已經公佈，但尚未於二零一二年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或 以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
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	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體的 權益披露：過渡指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進	二零一三年一月一日

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合入賬

附屬公司乃本集團有權控制其財務與營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，且一般擁有過半數投票權的持股量。現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響於評估本集團是否控制另一實體時予以考慮。倘本集團於其持有一間實體持有不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權或會於持有不超過50%投票權但因實際控制權而可管控其財政及營運政策的情況下出現。

自控制轉移至本集團的日期起，附屬公司獲全面綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易的收入及開支予以對銷。於資產確認的集團內公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出修訂，以確保與本集團所採納的政策貫徹一致。

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價為轉讓資產之公平值、被收購方前擁有人所產生之負債及本集團發行之股本權益。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團以個別收購基準按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認款額之比例確認被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港會計準則第39號於損益或作為其他全面收益變動確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

商譽初步按所轉讓代價及非控股權益公平值之總和超出所收購可識別收購資產淨值及所承擔負債之金額計量。倘該代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，有關差額於損益內確認。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合入賬(續)

(ii) 於附屬公司之控制權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額入賬列作權益。向非控股權益出售之損益亦入賬列作權益。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此意味著先前在其他綜合收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按股息及應收款項基準列賬。

當收到附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其行使重大影響力但並無控制權之實體，一般擁有佔其表決權20%至50%之股權。於聯營公司之投資採用權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益之比例。本集團於聯營公司之投資包括收購時識別的商譽。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例部分重新分類為溢利或虧損(如適用)。

本集團應佔之收購後溢利或虧損於損益內確認，應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益確認，並對投資賬面值作出相應調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會進一步確認虧損，除非其已代表該聯營公司產生法律或推定責任或付款則作別論。

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資已經減值。倘出現有關證據，本集團以聯營公司可收回金額與其賬面值之間之差額計量減值，並於損益內確認有關金額為「應佔聯營公司業績」。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的溢利及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已在有需要時作出改動，以確保與本集團所採用者一致。

於聯營公司之投資所產生的攤薄盈虧於損益內確認。

(d) 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該公司經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量估值當日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資收入或成本」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他收益－淨額」。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有經損益入賬之權益)的換算差額在損益獲確認為公平值盈虧的一部分。

2 重大會計政策概要(續)

(e) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關結算日的收市匯率換算；
- 各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於權益中確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權，出售涉及失去對擁有海外業務的共同控制實體的共同控制權，或出售涉及失去對擁有海外業務的聯營公司的重大影響力)，本公司權益持有人應佔有關該業務的所有累計於權益的匯兌差額，則重新分類至損益。

倘為部分出售而並未導致本集團失去對擁有海外業務的該附屬公司的控制權，該累計匯兌差額之應佔比例重新歸類為非控股權益，而不會於損益確認。就所有其他部分出售(即是，本集團遞減在聯營公司或共同控制實體的擁有權權益後，不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

(f) 非財務資產的減值

無限定可使用年期的資產毋須作攤銷，並每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討須作攤銷的資產有否減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非財務資產(商譽除外)若出現減值，則須於各申報日期檢討能否撥回減值。

2 重大會計政策概要(續)

(g) 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之預付款項入賬列為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

(h) 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。已替代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

酒店物業	20–25年
樓宇	20–25年
汽車	5–10年
傢俬、固定裝置及設備	3–8年

於各報告期末，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行覆核，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇銷至其可收回數額(附註2(f))。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益－淨額」中確認。

(i) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及辦公樓，乃為取得長期租金回報持有，及並非由本集團佔用。其亦包括擬於日後作為投資物業使用的在建物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為融資租賃的方式入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及(如適用)借款成本。初步按成本確認後，投資物業按公平值列賬，即於各報告日期由外部估值師釐定的公開市場價值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。公平值變動在損益內記錄為估值收益或虧損的一部分。

當在建投資物業的公平值並不可以可靠地釐定，有關在建投資物業會按成本計量，直至其公平值可被可靠地釐定或建築工程完成(以較早者為準)為止。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。公平值亦反映(在類似的基礎上)可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債(包括被分類為投資物業而與土地有關(如有)的融資租賃負債)；其他(包括或然租金付款)則不獲於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量時，方會資本化至資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於全面收益表中支銷。

投資物業於被出售或當投資物業永遠不獲使用及預期出售不會帶來未來經濟利益時被終止確認。

當投資物業進行用途改變，並有開始發展以作銷售的憑證，則物業會於改變用途當日按其公平值轉撥至持作銷售的已落成物業。

倘投資物業成為業主佔用物業，則被重新分類為土地使用權及物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。

倘土地使用權及附帶的自用物業因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為土地使用權及附帶物業重估值。

物業的任何重估儲備結餘於其後出售投資物業後在全面收益表中轉撥至保留盈利。

就將按公平值列值的持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業而言，該物業於該日期之公平值與其先前賬面值的任何差額均於損益內確認。

2 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產

本集團財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入該等財務資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其財務資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。該等項目已計入在流動資產內，而於報告期末後超過12個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表獲確認為「應收賬款、按金及其他應收款項」、「受限制現金」及「現金及現金等值項目」。

正常財務資產買賣於交易日期(即本公司承諾買賣該資產的日期)予以確認。所有並非按公平值經損益入賬的財務資產的投資初步按公平值加交易成本確認。自投資取得現金流量的權利屆滿或獲轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，財務資產方會被終止確認。貸款及應收款項其後按攤銷成本使用實際利息法列賬，並扣除任何減值撥備。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

(k) 按攤銷成本列值的財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的客觀證據包括：顯示債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人有可能破產或進行其他財務重組、有可察覺的資料顯示估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款數目變動或與逾期還款相關連的經濟狀況變動。

就貸款及應收款項而言，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

2 重大會計政策概要(續)

(k) 按攤銷成本列值的財務資產減值(續)

如在後續期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至在確認減值後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則撥回之前已確認的減值虧損可在損益確認。

(l) 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括建築成本、機器及設備的折舊、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業及屬物業及設備類別的樓宇。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

(m) 持作銷售的已落成物業

於報告期末仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)被列為存貨(或持作銷售的流動資產)。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

(n) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。銀行透支於資產負債表流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括受限制現金。

2 重大會計政策概要(續)

(p) 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所支付的代價(包括任何直接應佔的新增成本減去所得稅)乃從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收取的代價(減去任何直接應佔的新增交易成本及相關所得稅影響)乃計入本公司擁有人應佔權益中。

(q) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利率法於損益內確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將債務結算延遲至各報告期末後最少12個月，則屬例外。

(s) 優先票據及優先有抵押擔保債券

本公司所發行的優先票據及優先有抵押擔保債券按發行日期的公平值扣除所產生的交易成本確認。初步確認後，優先票據及優先有抵押擔保債券使用實際利率法按攤銷成本列值。

(t) 可換股債券

(i) 附有權益部分的可換股債券

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不會隨著公平值變動而變更。

2 重大會計政策概要(續)

(t) 可換股債券(續)

(i) 附有權益部分的可換股債券(續)

複合金融工具的負債部份初步按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公平值確認。權益部份初步按複合金融工具的整體公平值與負債部份的公平值的差額確認。任何直接應佔的交易成本按其初步賬面值的比例分配至負債和權益的組成部份。

初步確認後，複合金融工具的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，或本公司於債券持有人行使認沽期權時贖回若干或全部可換股債券(附註19)，否則複合金融工具的權益組成部份在初步確認後不重新計量。

(ii) 不附有權益部份的可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。於初步確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初步確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分配至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於損益確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時終絕為止。

倘可換股債券獲轉換，合約項下之負債部份賬面值連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間之任何差額則於損益確認。

(u) 借款成本

除與建築及收購發展中物業的融資有關的成本(獲資本化為於建築期間及直至建築完成日期該等資產的部分成本)以外，借款成本於產生的會計期內在損益扣除。

2 重大會計政策概要(續)

(v) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據於結算日本公司附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按結算日已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於日後有可能可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

(w) 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

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

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

2 重大會計政策概要(續)

(w) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利

根據中華人民共和國(「中國」)規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團其他資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。除供款外，本集團毋須就其香港僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時將支付的金額計量。

(iv) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃。就已收取僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何非市場表現歸屬條件的影響。非市場表現歸屬條件乃計入有關預期將會歸屬的購股權數目的假設。總開支於歸屬期內確認，而歸屬期為所有特定歸屬條件獲達成之期間。於各報告期末，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務狀況歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

2 重大會計政策概要(續)

(w) 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎的付款(續)

已收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃在購股權獲行使時計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出本身股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應計入母公司賬目中權益。

(x) 撥備、或然負債及或然資產

撥備在當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要產生資源外流，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要作出外流的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源外流的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率計量的預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只能透過非完全在本集團控制範圍內的一宗或多宗不確定未來事件的出現或不出現確認。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，而須視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。

不會對或然資產予以確認，惟倘很可能出現經濟利益流入，則將會於財務報表附註中披露。倘實際存在經濟利益流入，則確認有關資產。

2 重大會計政策概要(續)

(y) 收益確認

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值，並扣除折扣、退貨及增值稅列賬。收益於對銷與本集團的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 銷售物業

(1) 持作銷售的已落成物業

銷售持作銷售的已落成物業的收益於物業的風險和回報轉讓予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

(2) 發展中物業及擬發展項目

銷售發展中物業及擬發展項目的收益於物業或項目的風險和回報轉讓予買家時確認，即有關物業或項目已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款計入綜合資產負債表，列為流動負債項下的已收墊款。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業的租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的佣金於提供服務的會計期確認。

(iv) 酒店業務收入

來自房租、餐飲銷售及其他附屬服務的酒店收益於提供服務時確認。

2 重大會計政策概要(續)

(y) 收益確認(續)

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達食物和飲料或提供服務時及可合理確保能收取有關應收款項時確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

(z) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出資產時，按該等資產的性質將資產包括在綜合資產負債表內。自經營租賃所得的租金收入以直線法於租賃期內確認。

(aa) 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向購買物業者提供財務擔保而予以確認。

財務擔保負債最初按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等合約均按償還現有責任最佳估計所需開支之現值及最初已確認之數額減累積攤銷(以較高者為準)計量。

僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負債方從資產負債表中被終止確認。

3 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等值項目、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、附屬公司之收購代價、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

(a) 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及銀行借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團

本集團的業務主要以人民幣進行，惟借款以其他外幣計值除外。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的借款及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的銀行結餘及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣332,885,000元(二零一一年：增加／減少人民幣202,542,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 外匯風險(續)

本公司

於二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣294,574,000元(二零一一年：增加／減少人民幣165,931,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

(2) 利率風險

本集團

本集團因按當前市場利率計息的銀行借款的當前市場利率波動而面對現金流量利率風險。本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

本集團的利率風險由計息銀行存款、銀行借款、可換股債券、優先票據、優先有抵押擔保債券及可換定期貸款產生。按浮動利率計息的銀行存款及銀行借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券、優先票據、優先有抵押擔保債券及可換定期貸款則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別增加／減少人民幣32,417,000元(二零一一年：增加／減少人民幣28,460,000元)。

本公司

本公司的利率風險由計息銀行存款、可換股債券、可換定期貸款及優先票據產生。按浮動利率計息的銀行存款令本公司面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券及優先票據則令本公司面臨公平值利率風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別增加／減少人民幣1,018,000元(二零一一年：增加／減少人民幣4,526,000元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

本集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、現金及現金等值項目、應收賬款、按金及其他應收款項的賬面金額為本集團承擔有關其財務資產的最高信貸風險。本集團定期檢討應收賬款、按金及其他應收款項的可收回金額，而倘有辨識虧損，本集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，本公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各報告日審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，因為對手方均為國有金融機構及信譽良好具高度信貸評級之銀行。

本集團已為若干物業單位買家安排不多於物業總購買價70%的銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。倘買方於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等情況下，本集團可保留客戶的按金並將物業出售以補回任何由本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險極低。

(iii) 流動資金風險

本集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持融資方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持融資方面的靈活性。

本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下利用該等選擇。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團財務負債之合約期限。下表按本集團可被要求還款之最早日期根據財務負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

本集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年					
十二月三十一日					
借款	4,866,436	7,171,382	7,406,172	651,443	20,095,433
應計建築成本	5,414,517	-	-	-	5,414,517
其他應付款項	1,697,391	-	-	-	1,697,391
應付附屬公司非控股權益款項	451,899	-	-	-	451,899
總計	12,430,243	7,171,382	7,406,172	651,443	27,659,240
於二零一一年					
十二月三十一日					
借款	3,756,535	2,732,236	10,949,001	776,450	18,214,222
應計建築成本	5,274,097	-	-	-	5,274,097
其他應付款項	1,522,814	-	-	-	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項	3,477	-	-	-	3,477
總計	10,556,923	2,732,236	10,949,001	776,450	25,014,610

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

本公司

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年 十二月三十一日				
借款	2,612,754	4,308,111	6,356,788	13,277,653
其他應付款項	9,904	-	-	9,904
總計	2,622,658	4,308,111	6,356,788	13,287,557
於二零一一年 十二月三十一日				
借款	810,129	810,129	8,522,620	10,142,878
其他應付款項	9,898	-	-	9,898
總計	820,027	810,129	8,522,620	10,152,776

(b) 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

本集團之資本結構包括債務(包括附註19所披露的借款)及本公司股權持有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

與其他同業機構相同，本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總額計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動借款及非流動借款)減去現金及現金等值項目及受限制現金。總資本為權益(如綜合資產負債表所列)加債務淨額。

本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
借款總額(附註19)	15,407,696	13,644,491
減：現金及現金等值項目(附註16)及受限制現金(附註15)	(5,352,286)	(4,486,419)
債務淨額	10,055,410	9,158,072
權益總額	15,054,183	11,949,452
資產負債比率	66.8%	76.6%

二零一二年的資產負債比率有所減少乃主要由於使用本集團內部產生資金撥支其營運所致。

(c) 公平值估計

根據香港財務報告準則第7號，資產負債表內按公平值計量的金融工具須按下列公平值計量架構以層級披露公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

由於其短期性質，本集團流動財務資產(包括應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等值項目)以及本集團流動財務負債(包括即期借款、應計建築成本、其他應付款項及應付附屬公司非控股權益款項)的賬面值與其公平值相若。

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據結算日所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持財務資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

並非於活躍市場上買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可獲得的可觀察市場數據並盡量減低對實體特定估計的依賴。倘工具公平值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具列入第2層。

倘一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第3層。

第1層及第2層公平值層級分類之間概無重大財務資產轉移。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的金融衍生工具歸類為第3層金融工具。下表呈列截至二零一二年十二月三十一日止年度第3層工具的變動。

	金融衍生工具 人民幣千元
期初結餘	-
添置	114,357
於損益確認的收益	(54,710)
匯兌差額	(563)
期末結餘	59,084

4 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(a) 投資物業的公平值

本集團投資物業按公平值列賬，而公平值之變動於全面收益表中確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於結算日的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於附註7載列。

(b) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一二年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣41,210,000元(二零一一年：零)。

(c) 擬發展項目預付款項及收購土地按金

本集團根據收購土地的按金及擬發展項目的預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

(d) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

4 重大會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅(續)

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延所得稅負債將以相同金額約人民幣294,232,000元(二零一一年：人民幣344,426,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

5 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事根據單一營運分部除應佔聯營公司業績、融資收入、融資成本及所得稅開支前溢利的計量作表現評估。

執行董事僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、租金收入、酒店及餐飲業務及物業管理服務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營位於中國(被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

5 分部資料(續)

年內收益包括以下各項：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額		
物業銷售		
– 持作銷售的已落成物業	9,528,507	10,065,614
– 發展中物業及擬發展項目	2,069,370	510,000
租金收入	169,561	151,024
物業管理服務	137,180	108,088
酒店及餐飲業務	50,402	–
	11,955,020	10,834,726

截至二零一二年十二月三十一日止年度提供予執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	11,597,877	169,561	137,180	50,402	–	11,955,020
投資物業及金融衍生工具公平值 變動前的分部業績	2,893,682	1,819	22,211	(31,838)	(171,105)	2,714,769
投資物業公平值變動(附註7)	–	501,075	–	–	–	501,075
金融衍生工具公平值變動 (附註19(d))	–	54,710	–	–	–	54,710
分部業績	2,893,682	557,604	22,211	(31,838)	(171,105)	3,270,554
應佔聯營公司業績	(462)	–	–	–	–	(462)
融資收入						37,811
融資成本						(38,501)
融資成本－淨額						(690)
除所得稅前溢利						3,269,402
所得稅開支						(1,153,225)
年度溢利						2,116,177
其他資料：						
折舊(附註6)	25,671	3,094	1,064	6,402	5,711	41,942
土地使用權攤銷(附註8)	852	–	–	652	–	1,504

5 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	91,944,113	8,754,775	1,825,485	182,753	55,698,761	(100,854,038)	57,551,849 400,747
資產總值							57,952,596
分部負債 未分配	63,297,796	3,385,844	923,284	111,307	37,174,026	(80,025,519)	24,866,738 18,031,675
負債總值							42,898,413
其他資料： 資本開支(附註6及7)	31,043	540,319	4,055	23,616	5,488	-	604,521

截至二零一一年十二月三十一日止年度提供予執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	10,575,614	151,024	108,088	-	10,834,726
投資物業公平值變動前的分部業績	2,857,963	23,382	17,850	(592,231)	2,306,964
投資物業公平值變動(附註7)	-	432,712	-	-	432,712
分部業績	2,857,963	456,094	17,850	(592,231)	2,739,676
應佔聯營公司業績	(542)	-	-	-	(542)
融資收入					155,121
融資成本					(69,287)
融資收入－淨額					85,834
除所得稅前溢利					2,824,968
所得稅開支					(925,690)
年度溢利					1,899,278
其他資料：					
折舊(附註6)	16,600	3,325	3,135	7,150	30,210
土地使用權攤銷(附註8)	791	-	-	-	791

5 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	60,837,718	6,941,867	1,253,851	48,748,768	(76,635,966)	41,146,238
於聯營公司之投資	298,979	–	–	–	–	298,979
未分配						259,492
資產總值						41,704,709
分部負債	37,640,296	2,345,156	305,219	33,145,451	(59,393,871)	14,042,251
未分配						15,713,006
負債總值						29,755,257
其他資料：						
資本開支(附註6、7及8)	31,174	488,828	11,634	15,612	–	547,248

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度期間，並無進行公司間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目組成，但不包括於聯營公司之投資、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、已收按金、應計建築成本、金融衍生工具、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括添置非流動資產(遞延所得稅資產除外)及預期可在結算日後超過一年於聯營公司收回的投資。

6 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日				
成本	63,796	32,749	60,164	156,709
累計折舊	(13,324)	(14,658)	(22,587)	(50,569)
賬面淨值	50,472	18,091	37,577	106,140
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	50,472	18,091	37,577	106,140
收購附屬公司(附註34)	–	–	2,585	2,585
轉撥自持作銷售的已落成物業	2,665	–	–	2,665
添置	633	20,442	48,674	69,749
出售	–	(388)	(1,816)	(2,204)
折舊	(3,475)	(6,619)	(20,116)	(30,210)
年終賬面淨值	50,295	31,526	66,904	148,725
於二零一一年十二月三十一日				
成本	67,094	51,514	92,707	211,315
累計折舊	(16,799)	(19,988)	(25,803)	(62,590)
賬面淨值	50,295	31,526	66,904	148,725

6 物業及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日					
止年度					
年初賬面淨值	-	50,295	31,526	66,904	148,725
出售附屬公司	-	-	(101)	(31)	(132)
分類間轉撥	8,576	(8,576)	-	-	-
轉撥自持作銷售的已落成物業	110,888	5,165	-	-	116,053
轉撥自投資物業(附註7)	-	12,743	-	-	12,743
添置	-	-	13,525	59,735	73,260
出售	-	-	(552)	(207)	(759)
折舊	(2,174)	(3,746)	(8,599)	(27,423)	(41,942)
年終賬面淨值	117,290	55,881	35,799	98,978	307,948
於二零一二年十二月三十一日					
成本	119,464	74,916	63,979	151,743	410,102
累計折舊	(2,174)	(19,035)	(28,180)	(52,765)	(102,154)
賬面淨值	117,290	55,881	35,799	98,978	307,948

於二零一二年十二月三十一日，樓宇賬面淨值合共人民幣35,376,000元(二零一一年：人民幣16,485,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

年內之折舊開支人民幣41,942,000元(二零一一年：人民幣30,210,000元)已於行政開支中列支。

7 投資物業

	在建 人民幣千元 (附註)	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	3,636,100	1,847,900	5,484,000
添置	473,188	–	473,188
出售	–	(14,800)	(14,800)
公平值增加	371,912	60,800	432,712
於二零一一年十二月三十一日	4,481,200	1,893,900	6,375,100
添置	531,261	–	531,261
轉撥自持作銷售的已落成物業	–	150,000	150,000
轉撥至物業及設備(附註6)	–	(12,743)	(12,743)
轉撥至土地使用權(附註8)	–	(5,193)	(5,193)
公平值增加	370,539	130,536	501,075
於二零一二年十二月三十一日	5,383,000	2,156,500	7,539,500

下列金額已就投資物業於全面收益表內確認：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金收入	120,937	111,106
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	39,312	43,714

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。

公平值的最佳憑證為相類似的投資物業在活躍市場的當時價格。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；

7 投資物業(續)

(iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入；及

(iv) 在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入整幢物業出售折現及經參考過往經驗及已訂立合約的預計完成成本(例如建築成本及預計發展商溢利)以及或然事項撥備計算。

於二零一二年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資本化率	3.5–7.0%	4.5–7.0%
折現率	6.2%–6.4%	6.1–6.9%
預期空置率	0.0%–5.0%	5.0%
每月租金(每月每平方米人民幣)	91–435	173–419
預算建築成本(每平方米人民幣)	2,500–7,100	2,500–7,100
預計發展商利潤率	15.0%–25.0%	12.0–25.0%
整幢物業出售折現	7.0%	5.0–7.0%

本集團於投資物業之權益分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	327,600	1,012,000
介乎10至50年的租賃	7,211,900	5,363,100
	7,539,500	6,375,100

於二零一二年十二月三十一日，投資物業賬面值合共人民幣1,907,100,000元(二零一一年：人民幣2,292,300,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

8 土地使用權

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	20,603	18,379
轉撥自持作銷售的已落成物業	36,193	4,553
轉撥自投資物業(附註7)	5,193	-
添置	-	1,726
出售	-	(3,264)
攤銷－列支於行政費用	(1,504)	(791)
年終	60,485	20,603
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	6,429	9,115
介乎10至50年的租賃	54,056	11,488
	60,485	20,603

於二零一二年十二月三十一日，土地使用權賬面淨值合共人民幣15,821,000元(二零一一年：人民幣5,380,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

9 於聯營公司之投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
未上市股份，應佔資產淨值	-	298,979

9 於聯營公司之投資(續)

本集團於其聯營公司(非上市公司)的權益如下：

名稱	註冊	註冊	資產	負債	收益	虧損淨額	間接持有權益
	資本詳情	成立地點					
於二零一一年十二月三十一日							
星火巨龍科技投資有限公司	68,000	中國	139,049	115,242	-	542	49%

附註：於二零一二年十二月十五日，本集團按現金代價人民幣688,240,000元出售聯營公司予一名獨立第三方(附註23)。

10 附屬公司

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產		
非上市股份，按成本	7	7
代表附屬公司發行的購股權(附註18(c))	187,508	130,051
應收一間附屬公司的款項(附註b)	14,644,521	11,760,817
	14,832,036	11,890,875

附註：

- (a) 附屬公司之詳情載於附註39。
- (b) 應收一間附屬公司結餘指本公司向一間附屬公司提供的股權資金，原因是本公司預期不會於可見將來獲償還款項。

11 發展中物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
金額包括：		
建築費用	13,705,311	9,163,779
資本化利息	1,659,038	912,618
土地使用權	16,305,877	12,083,188
	31,670,226	22,159,585

發展中物業全部位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，約人民幣7,176,079,000元(二零一一年：人民幣9,178,530,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

12 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，約人民幣86,678,000元(二零一一年：人民幣47,036,000元)之持作銷售的已落成物業已質押作為本集團銀行借款的抵押品(附註19)。

13 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	1,296,022	842,679	–	–
其他應收款項	234,400	258,897	–	–
其他按金	329,323	189,731	2,214	2,213
預付款項	139,580	90,533	–	–
收購土地按金(附註b)	3,462,425	2,121,917	–	–
預付其他稅項	381,364	193,703	–	–
	5,843,114	3,697,460	2,214	2,213

13 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。本集團之應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
尚未到期(附註i)	1,070,450	375,900
90日內(附註ii)	182,748	466,779
91至180日(附註ii)	42,824	—
	1,296,022	842,679

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，該結餘指來自銷售商用物業、發展中物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項應於完成若干法律文件後一年內償還，預期將於二零一三年底前清償。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，該結餘主要來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項。上述客戶一般並無獲授信貸期。由於該應收款項中主要部份的客戶正申請按揭貸款，本集團視上述的應收款項為已逾期惟尚未減值的應收款項(見附註3(a)(ii))。此等款項乃與近期並無違約紀錄的多名獨立客戶有關。
- (b) 收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提撥備，亦無應收貿易賬款及其他應收款項已經減值。
- (d) 最高信貸風險為資產負債表所示金額。
- (e) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣列值。

14 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區、轉讓項目及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

15 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金存款。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一二年十二月三十一日，該等保證金存款達人民幣157,060,000元(二零一一年：人民幣68,669,000元)。預售物業完成或獲出具物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金存款才可獲解除。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣327,769,000元(二零一一年：人民幣321,322,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註32)而存入銀行的保證金存款。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金人民幣184,955,000元(二零一一年：人民幣151,039,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金存款。

16 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
以人民幣計值	5,019,310	3,704,694	719	2
以港元計值	225,733	388,389	3,574	130,428
以美元計值	107,243	393,336	97,913	380,020
減：受限制現金(附註15)	5,352,286 (669,784)	4,486,419 (541,030)	102,206 -	510,450 -
銀行存款及手頭現金	4,682,502	3,945,389	102,206	510,450

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

17 股本及股份溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
每股面值0.10港元之普通股						
於二零一一年一月一日、二零一一年及						
二零一二年十二月三十一日						
		50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	-	4,405,545
已發行及繳足：						
於二零一一年一月一日						
		4,904,670,000	490,467	432,150	3,815,214	4,247,364
行使購股權						
	(a)	720,000	72	60	1,349	1,409
於二零一一年十二月三十一日						
		4,905,390,000	490,539	432,210	3,816,563	4,248,773
於二零一二年一月一日						
		4,905,390,000	490,539	432,210	3,816,563	4,248,773
行使購股權						
	(b)	450,000	45	36	963	999
於二零一二年十二月三十一日						
		4,905,840,000	490,584	432,246	3,817,526	4,249,772

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，720,000股股份已於購股權獲行使時發行。所得款項總額為1,439,000港元(相等於約人民幣1,198,000元)。行使時的加權平均股價為每股2.54港元。相關交易成本來自已收所得款項。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，450,000股股份已於購股權獲行使時發行。所得款項總額為899,000港元(相等於約人民幣735,000元)。行使時的加權平均股價為每股2.41港元。相關交易成本來自已收所得款項。

18 儲備

	本集團							
	合併儲備 (附註a)	匯兌儲備	法定儲備 (附註b)	購股權儲備 (附註c)	資本儲備	換股權儲備 (附註19(b))	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘	382	24,835	314,405	78,994	(394,475)	220,824	5,496,128	5,741,093
年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,900,954	1,900,954
行使購股權(附註17(a))	-	-	-	(211)	-	-	-	(211)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	51,057	-	-	-	51,057
轉入法定儲備	-	-	147,185	-	-	-	(147,185)	-
於二零一一年十二月三十一日的結餘	382	24,835	461,590	129,840	(394,475)	220,824	7,249,897	7,692,893
年度溢利	-	-	-	-	-	-	2,072,219	2,072,219
部分出售附屬公司(並無失去控制權) (附註35(a))	-	-	-	-	196,503	-	-	196,503
出售附屬公司(附註35(b))	-	-	(23,341)	-	-	-	-	(23,341)
視作出售附屬公司(並無失去控制權) (附註35(c))	-	-	-	-	104,950	-	-	104,950
行使購股權(附註17(b))	-	-	-	(264)	-	-	-	(264)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	57,457	-	-	-	57,457
購股權失效	-	-	-	(54,022)	-	-	54,022	-
轉入法定儲備	-	-	66,936	-	-	-	(66,936)	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	382	24,835	505,185	133,011	(93,022)	220,824	9,309,202	10,100,417
	本公司				合計			
	購股權儲備 (附註c)	換股權儲備 (附註19(b))	保留盈利	合計				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
於二零一一年一月一日的結餘	78,994	220,824	847,335	1,147,153				
年度溢利	-	-	(309,237)	(309,237)				
行使購股權(附註17(a))	(211)	-	-	(211)				
以股份為基礎的付款(附註c)	51,057	-	-	51,057				
於二零一一年十二月三十一日的結餘	129,840	220,824	538,098	888,762				
年度溢利	-	-	47,567	47,567				
行使購股權(附註17(b))	(264)	-	-	(264)				
以股份為基礎的付款(附註c)	57,457	-	-	57,457				
購股權失效	(54,022)	-	54,022	-				
於二零一二年十二月三十一日的結餘	133,011	220,824	639,687	993,522				

18 儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將純利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣66,936,000元(二零一一年：人民幣147,185,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃(附註36(a))及購股權計劃(附註36(b))授出之購股權之僱員服務價值。所有根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權已於二零一二年十二月九日失效。

19 借款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：				
銀行借款－有抵押(附註e)	2,029,250	3,132,251	－	－
銀行借款－無抵押	1,928,547	1,188,949	－	－
優先票據(附註a)	5,612,915	3,994,995	5,612,915	3,994,995
可換股債券(附註b)	－	1,277,876	－	1,277,876
優先有抵押擔保債券(附註c)	2,012,020	1,983,234	2,012,020	1,983,234
可換定期貸款(附註d)	674,626	－	674,626	－
	12,257,358	11,577,305	8,299,561	7,256,105
列作流動負債之借款：				
銀行借款－有抵押(附註e)	1,379,500	1,903,950	－	－
銀行借款－無抵押	446,225	163,236	－	－
可換股債券(附註b)	1,324,613	－	1,324,613	－
	3,150,338	2,067,186	1,324,613	－
借款總額	15,407,696	13,644,491	9,624,174	7,256,105

19 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日按面值100%發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一零年優先票據」)。二零一一年六月十四日,本公司另外按面值100%發行本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣1,944,000,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一一年優先票據」)。二零一二年九月十八日,本公司另外按面值100%發行本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)(統稱「優先票據」)。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一零年 優先票據 人民幣千元
面值	1,581,225	1,944,000	2,389,205
減：交易成本	(53,070)	(163,215)	(55,698)
所得款項淨額	1,528,155	1,780,785	2,333,507

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

	本集團及本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	3,994,995	2,320,552
添置	1,528,155	1,780,785
購回	-	(11,390)
應計利息(附註25)	662,218	470,280
票息付款	(552,668)	(398,862)
匯兌差額	(19,785)	(166,370)
於十二月三十一日的年終金額	5,612,915	3,994,995

(b) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日,本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8厘可換股債券(「可換股債券」),初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券將由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值的100%到期,或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股,其固定匯率為人民幣1.00元兌1.1656港元。此外,根據本集團或債券持有人的選擇,可換股債券的所有未償還本金額可於二零一三年十二月二十日後贖回。

19 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券(續)

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註18)。

於資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元	
可換股債券於發行時的面值		1,500,000
減：權益部分		(220,824)
交易成本		(47,209)
初步確認時的負債部分		1,231,967
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,277,876	1,236,827
應計利息(附註25)	168,737	162,721
票息付款	(122,000)	(121,672)
於十二月三十一日的賬面值	1,324,613	1,277,876

可換股債券負債部分的利息開支乃於負債部分採納實際年利率13.1%，以實際利息法計算。

於二零一二年十二月三十一日，可換股債券負債部分的公平值為人民幣1,661,250,000元(二零一一年：人民幣1,102,500,000元)。公平值使用結算日(或最近交易日)可換股債券的市價計算。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，概無可換股債券獲轉換或贖回。

(c) 優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣2,000,000,000元以人民幣計值並以美元結算的二零一四年到期8.5厘優先有抵押擔保債券(「優先有抵押擔保債券」)。所得款項淨額(扣除直接發行成本)約為人民幣1,911,737,000元。優先有抵押擔保債券將於二零一四年三月十五日到期(附註19(k))。

優先有抵押擔保債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先有抵押擔保債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

19 借款(續)

附註：(續)

(c) 優先有抵押擔保債券(續)

於資產負債表內的優先有抵押擔保債券計算如下：

	人民幣千元
面值	2,000,000
減：交易成本	(88,263)
所得款項淨額	1,911,737

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日／發行日期的賬面值	1,983,234	1,911,737
應計利息(附註25)	201,619	158,387
票息付款	(172,833)	(86,890)
於十二月三十一日的賬面值	2,012,020	1,983,234

(d) 可換定期貸款

於二零一二年五月二十三日，本公司與一名獨立第三方訂立附帶換股權的定期貸款120,000,000美元(相當於約人民幣758,988,000元)(「可換定期貸款」)。可換定期貸款將於提取日期起計27個月到期，即二零一四年八月二十四日。

自可換定期貸款收取的所得款項淨額分為金融衍生工具部分及負債部分如下：

- (i) 金融衍生工具部分指可換定期貸款換股權部分於發行日期的公平值，乃採用二元模式釐定。有關協議允許貸方擁有權利於可換定期貸款到期前三個月(即二零一四年五月二十四日)將未償還的貸款轉換為本公司若干附屬公司的股權。

金融衍生工具獲分類為按公平值經損益入賬的財務負債，其後按公平值列賬。

- (ii) 負債部分指已訂約未來現金流量以可比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的現行市場利率按相同條款貼現的現值，但不計入嵌入式期權衍生工具。

期內所收取的利息乃採用負債部分自發行貸款以來的實際年利率約22.5%計算。根據有關協議，按年利率13.5%計算的利息每半年支付。

扣除交易成本316,000美元(相當於約人民幣1,999,000元)的負債部分價值約人民幣642,632,000元及金融衍生工具部分價值約人民幣114,357,000元，乃於發行可換定期貸款時釐定。

可換定期貸款乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司共同及個別擔保。

19 借款(續)

附註：(續)

(d) 可換定期貸款(續)

於綜合資產負債表內所確認的可換定期貸款計算如下：

	人民幣千元	
可換定期貸款於發行時的面值		758,988
減：金融衍生工具部分		(114,357)
交易成本		(1,999)
初步確認時的負債部分		642,632
	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於發行日期的賬面值	642,632	114,357
應計利息(附註25)	87,804	-
票息付款	(51,784)	-
公平值變動	-	(54,710)
匯兌差額	(4,026)	(563)
於二零一二年十二月三十一日的賬面值	674,626	59,084

於二零一二年十二月三十一日，概無可換定期貸款獲轉換或贖回(附註19(k))。

(e) 本集團的銀行借款人民幣3,408,750,000元(二零一一年：人民幣5,036,201,000元)均已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業共同抵押作擔保(附註6、7、8、11及12)。

(f) 銀行借款乃以下列項目作擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	3,126,000	4,119,950
— 無抵押	2,374,771	1,352,185
	5,500,771	5,472,135

19 借款(續)

附註：(續)

(g) 本集團及本公司的借款面對的利率變動風險及合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
列作非流動負債的借款：					
於二零一二年					
十二月三十一日	1,428,546	2,179,250	8,649,562	–	12,257,358
於二零一一年					
十二月三十一日	2,359,109	1,812,090	7,406,106	–	11,577,305
列作流動負債的借款：					
於二零一二年					
十二月三十一日	823,135	2,327,203	–	–	3,150,338
於二零一一年					
十二月三十一日	1,117,186	950,000	–	–	2,067,186
本公司					
列作非流動負債的借款：					
於二零一二年					
十二月三十一日	–	–	8,299,561	–	8,299,561
於二零一一年					
十二月三十一日	–	–	7,256,105	–	7,256,105
列作流動負債的借款：					
於二零一二年					
十二月三十一日	–	1,324,613	–	–	1,324,613
於二零一一年					
十二月三十一日	–	–	–	–	–

(h) 列作非流動負債的借款到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1至2年	5,294,956	1,649,297	2,686,646	–
2至5年	6,477,902	9,380,758	5,612,915	7,256,105
超過5年	484,500	547,250	–	–
	12,257,358	11,577,305	8,299,561	7,256,105

19 借款(續)

附註：(續)

(i) 於各結算日的實際利率如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
銀行借款(列作非流動負債)	6.5%	6.5%	-	-
銀行借款(列作流動負債)	9.6%	11.6%	-	-
二零一零年優先票據	14.1%	14.1%	14.1%	14.1%
二零一一年優先票據	16.5%	16.5%	16.5%	16.5%
二零一二年優先票據	13.8%	-	13.8%	-
可換股債券	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%
優先有抵押擔保債券	10.4%	10.4%	10.4%	10.4%
可換定期貸款	22.5%	-	22.5%	-

(j) 除以美元列示的優先票據、可換定期貸款及銀行借款之156,500,000美元(相等於人民幣983,681,000元)(二零一一年：156,500,000美元(相等於人民幣986,091,000元))外，本集團借款的賬面值均以人民幣列示，並與其公平值相若。

(k) 於二零一三年一月三日，在截至二零一二年十二月三十一日止年度後，本公司按100%面值發行本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年優先票據」)。本公司將二零一三年票據的所得款項淨額用於在二零一三年一月十日償還可換定期貸款及優先有抵押擔保債券的全部未償還本金、應計利息及提早償還費用，合共約人民幣2,884,618,000元。可換定期貸款的衍生工具已因此被予以終止。

20 遞延所得稅

當有法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過十二個月後收回	98,796	85,561
— 將於十二個月內收回	110,145	20,040
	208,941	105,601
遞延所得稅負債：		
— 將於超過十二個月後清償	(1,143,247)	(1,079,415)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(973,814)	(896,162)
於綜合全面收益表確認(附註28)	39,508	(77,652)
年終	(934,306)	(973,814)

20 遞延所得稅(續)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	本集團 稅項虧損 人民幣千元
於二零一一年一月一日	75,075
於綜合全面收益表扣除	30,526
於二零一一年十二月三十一日	105,601
於綜合全面收益表扣除	164,777
於二零一二年十二月三十一日	270,378

遞延所得稅資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣830,232,000元(二零一一年：人民幣373,066,000元)。除約人民幣675,588,000元(二零一一年：人民幣234,307,000元)將於二零一三年至二零一七年屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

遞延所得稅負債：

	本集團 因投資物業 產生的重估值 人民幣千元
於二零一一年一月一日	971,237
於綜合全面收益表扣除	108,178
於二零一一年十二月三十一日	1,079,415
於綜合全面收益表扣除	125,269
於二零一二年十二月三十一日	1,204,684

於二零一二年十二月三十一日，未確認之遞延所得稅負債為人民幣294,232,000元(二零一一年：人民幣195,529,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一二年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣5,884,645,000元(二零一一年：人民幣3,910,572,000元)。

21 已收墊款及已收按金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
自顧客收取的墊款(附註a)	13,878,568	7,241,863
來自下列各項的已收按金：		
— 顧客(附註b(i)及(ii))	1,790,824	—
— 非控股權益(附註b(iii))	1,574,455	—
	3,365,279	—
	17,243,847	7,241,863

附註：

- (a) 有關金額指在地方政府機關出具預售許可證後，就已售予獨立第三方的物業收取的按金及分期付款。
- (b) 有關金額指就相關地方政策機關尚未出具預售許可證的多項個別物業項目已收獨立第三方及一間項目公司非控股權益的按金。
- (i) 就購入三個不同項目的物業單位以售價若干折扣已收兩名獨立第三方的按金合共人民幣1,300,000,000元，有關售價折扣將於購買時釐定。倘獨立第三方決定不進行購買，則根據協議按金可於指定時限內予以退還。
- (ii) 就購入物業按預定價格於購買時已收獨立第三方的按金人民幣490,824,000元。倘獨立第三方決定不進行購買，則根據協議按金自二零一二年八月二十日(收取按金日期)起計三年內可予退還。
- (iii) 就購入物業按參考市場釐定的價格已收一間項目公司非控股權益的按金，有關價格乃於購買時釐定。倘非控股權益決定不進行購買，則根據協議按金可於指定時限內予以退還。

22 其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註a)	1,209,797	878,312	9,904	9,898
應付票據	208,367	209,707	-	-
有關收購附屬公司的應付代價	170,808	298,913	-	-
有關收購聯營公司的應付代價	-	6,000	-	-
其他應付稅項	108,419	129,882	-	-
	1,697,391	1,522,814	9,904	9,898

附註：

- (a) 有關金額包括人民幣492,710,000元，為就一幅於中國潛在收購的土地從一名獨立第三方收取的項目發展按金。
- (b) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

23 其他收益－淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
沒收客戶按金	3,357	2,181
諮詢服務收入	20,291	-
出售聯營公司收益	242,861	-
基建項目的投資回報	-	32,375
持作銷售的已落成物業的減值虧損	(41,210)	-
其他	752	8,753
	226,051	43,309

24 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)之分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
核數師酬金	5,000	5,000
廣告及其他宣傳成本	372,426	290,417
代理費	48,861	42,827
營業稅(附註)	538,426	568,625
已售物業成本	7,358,403	6,933,997
折舊(附註6)	41,942	30,210
土地使用權攤銷(附註8)	1,504	791
捐款	17,789	14,455
法律及專業費用	33,139	24,391
經營租賃租金	27,343	21,878
員工成本－包括董事酬金(附註26)	507,543	306,911
辦公室開支	89,052	63,443
差旅	26,265	21,145
其他	398,609	246,981
	9,466,302	8,571,071

附註：

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅或增值稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理	5%
酒店及餐飲業務	5%

25 融資(成本)/收入－淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資收入：		
銀行存款利息收入	21,964	20,959
匯兌收益淨額	15,847	134,162
	37,811	155,121
融資成本：		
－ 銀行借款	521,352	488,174
－ 優先票據(附註19(a))	662,218	470,280
－ 可換股債券(附註19(b))	168,737	162,721
－ 優先有抵押擔保債券(附註19(c))	201,619	158,387
－ 可換定期貸款(附註19(d))	87,804	–
總利息開支	1,641,730	1,279,562
減：資本化利息(附註)	(1,603,229)	(1,210,275)
	38,501	69,287
融資(成本)/收入－淨額	(690)	85,834

附註： 借款資本化率於年內為10.41%(二零一一年：8.87%)。

26 員工成本－包括董事酬金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及薪酬	374,551	198,003
退休金成本－法定退休金	21,338	13,920
醫療福利	9,537	5,570
以股份為基礎的付款	57,457	51,057
其他津貼及福利	44,660	38,361
	507,543	306,911

27 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零一二年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金計劃		
					供款 人民幣千元	購股權福利 (附註vi) 人民幣千元	
陳耿賢先生	-	2,147	-	30	29	2,613	4,819
霍義禹先生	-	244	-	-	-	165	409
韓振捷先生(附註i)	-	1,896	-	30	29	970	2,925
黃傳奇博士(附註ii)	536	-	-	5	1	1,495	2,037
金志剛先生(附註iii)	-	1,521	-	30	17	1,858	3,426
季加銘先生(附註iv)	-	1,842	-	-	-	1,239	3,081
郭英成先生	-	3,414	-	-	11	-	3,425
郭英智先生	-	1,805	-	-	11	-	1,816
饒永先生	-	244	-	-	-	131	375
孫越南先生	-	1,483	-	30	29	2,613	4,155
譚禮寧博士	3,252	-	1,919	78	11	4,754	10,014
張儀昭先生	-	244	-	-	-	131	375
	3,788	14,840	1,919	203	138	15,969	36,857

27 董事及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零一一年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金計劃 供款	購股權福利 (附註vi)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳耿賢先生	-	1,387	-	42	26	3,248	4,703
霍義禹先生	-	248	-	-	-	404	652
韓振捷先生(附註i)	-	1,884	-	42	26	1,242	3,194
黃傳奇博士(附註ii)	1,650	1,545	-	42	16	2,394	5,647
金潔女士(附註v)	-	113	-	7	2	-	122
郭英成先生	-	3,465	-	-	10	-	3,475
郭英智先生	-	1,980	-	-	10	-	1,990
饒永先生	-	248	-	-	-	269	517
孫越南先生	-	1,482	-	42	26	3,292	4,842
譚禮寧博士	3,300	-	-	79	10	8,446	11,835
張儀昭先生	-	248	-	-	-	269	517
	4,950	12,600	-	254	126	19,564	37,494

附註：

- (i) 於二零一二年十二月二十四日辭任
- (ii) 於二零一二年二月八日辭任
- (iii) 於二零一二年二月八日獲委任
- (iv) 於二零一二年六月五日獲委任並於二零一二年十二月二十四日辭任
- (v) 於二零一一年二月十一日辭任
- (vi) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合全面收益表內扣除。

27 董事及高級管理層之酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

於年內本集團五名最高薪人士包括五名董事(二零一一年：五名)，其酬金已反映在上文附註(a)。

五名最高薪人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年	二零一一年
3,000,001港元至4,000,000港元	-	-
4,000,001港元至5,000,000港元	2	1
5,000,001港元至10,000,000港元	2	3
10,000,001港元或以上	1	1
	5	5

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，上述個別人士均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

28 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一一年：24%至25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合全面收益表。

28 所得稅開支(續)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	974,782	632,084
– 中國土地增值稅	224,718	271,870
過往年度超額撥備		
– 中國土地增值稅	(6,767)	(55,916)
遞延所得稅(附註20)	(39,508)	77,652
	1,153,225	925,690

本集團除所得稅前溢利之所得稅與採用本集團旗下公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,269,402	2,824,968
加：應佔聯營公司虧損	462	542
	3,269,864	2,825,510
按中國外資企業所得稅稅率25%計算(二零一一年：24%)	817,466	678,122
若干公司不同所得稅稅率之影響	(21,917)	(37,679)
若干公司所得稅稅率變動之影響	(299)	16,267
毋須課稅收入	(19,126)	(20,246)
不可扣稅開支	33,486	41,164
未確認稅項虧損	125,664	32,108
	935,274	709,736
中國土地增值稅	217,951	215,954
	1,153,225	925,690

29 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,072,219	1,900,954
已發行普通股之加權平均數	4,905,400,683	4,904,936,959
每股基本盈利(人民幣元)	0.422	0.388

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣2,072,219,000元(二零一一年：人民幣1,900,954,000元)及年內已發行4,905,400,683股(二零一一年：4,904,936,959股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃透過假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司的可換股債券(二零一一年：可換股債券及購股權)具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,072,219	1,900,954
就可換股債券的融資成本的調整	168,737	162,721
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	2,240,956	2,063,675
已發行普通股的加權平均數	4,905,400,683	4,904,936,959
— 就可換股債券的調整	620,000,000	620,000,000
— 就購股權的調整(附註)	—	23,825,339
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,525,400,683	5,548,762,298
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.406	0.372

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，購股權具反攤薄作用。

30 經營所得／(所用)現金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度溢利	2,116,177	1,899,278
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註28)	1,153,225	925,690
利息收入(附註25)	(21,964)	(20,959)
利息開支(附註25)	38,501	69,287
匯兌收益淨額	(27,948)	(112,243)
折舊(附註6)	41,942	30,210
攤銷(附註8)	1,504	791
應佔聯營公司業績	462	542
出售聯營公司收益	(242,861)	–
出售物業及設備的虧損(附註)	296	2,023
以股份為基礎的付款	57,457	51,057
投資物業公平值變動	(501,075)	(432,712)
金融衍生工具公平值變動	(54,710)	–
持作銷售的已落成物業減值虧損	41,210	–
營運資金變動：		
發展中物業及持作銷售的已落成物業	(9,113,841)	(9,439,537)
應收賬款、按金及其他應收款項	(1,873,082)	(1,205,055)
擬發展項目預付款項	(693,088)	(1,088,501)
受限制現金	(128,754)	(10,963)
自顧客收取的墊款	6,636,705	2,747,510
已收按金	3,365,279	–
應計建築成本	140,420	3,951,378
其他應付款項	264,382	455,493
應付附屬公司非控股權益款項	448,422	(34,000)
經營所得／(所用)現金	1,648,659	(2,210,711)

附註：

出售物業及設備的虧損如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已出售之賬面淨值	759	2,204
已收所得款項	(463)	(181)
出售之虧損	296	2,023

31 股息

本公司概無於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度派付或宣派股息。

32 財務擔保合同

本集團於各結算日之財務擔保如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	6,786,174	3,679,268

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還失責買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

33 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備	20,922,726	18,395,255

附註：

金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

33 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
不超過一年	30,926	30,857
超過一年但不超過五年	14,796	27,088
	45,722	57,945

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
不超過一年	141,392	94,820
超過一年但不超過五年	361,690	248,328
超過五年	321,631	178,170
	824,713	521,318

34 收購事項

(a) 收購非控股權益

於收購事項前，本集團持有八凱投資有限公司的60%股權。於二零一二年一月十三日，本集團以現金代價4,000美元(相當於約人民幣26,000元)收購八凱投資有限公司餘下的40%股權。已付收購代價與所購入八凱投資有限公司的40%資產淨值概無差異。

34 收購事項(續)

(b) 收購附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團按總代價約人民幣886,000,000元收購若干附屬公司的控股股本權益。該等公司於收購事項前並無經營任何業務並僅持有若干土地。因此，本集團認為該項收購事項實質上為收購資產，並因此代價將計入土地賬面值(計入發展中物業)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購多家附屬公司的全部股權，總代價約為人民幣1,356,160,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地或一項發展中物業。因此，本集團認為該等收購事項實質上為收購資產，並因此現金代價及所購入資產淨值的差額已確認為對土地(計入發展中物業)及發展中物業的賬面值調整。

所有該等收購事項的代價乃按土地及發展中物業的公平值得出。

收購事項產生之資產與負債如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業及設備	-	2,585
發展中物業	829,636	961,623
應收賬款、按金及其他應收款項	29,915	10,121
現金及現金等值項目	2,712	4,753
其他應付款項	(44,300)	(383,381)
資產淨值	817,963	595,701
減：非控股權益	(18,484)	-
所購入資產淨值	799,479	595,701
以現金結算之購買代價	834,000	1,175,160
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(2,712)	(4,753)
收購時之現金流出	831,288	1,170,407
總購買代價：		
一年內已付現金	834,000	1,175,160
應付款項	52,000	181,000
所購入淨資產賬面淨值一如上文所示	886,000 (799,479)	1,356,160 (595,701)
發展中物業之賬面值之調整	86,521	760,459

35 出售附屬公司

(a) 部分出售附屬公司權益(並無失去控制權)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團按代價人民幣400,000,000元出售其所持上海金灣兆業房地產開發有限公司(本集團前全資附屬公司)已發行股本的49%予一名獨立第三方。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣203,497,000元及資本儲備增加人民幣196,503,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售本公司前全資附屬公司廣州佳兆業投資諮詢有限公司的45%已發行股本予一名獨立第三方，根據其投資成本釐定的代價為人民幣4,500,000元。因此，本集團確認非控股權益增加。

(b) 出售附屬公司權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團出售若干附屬公司的全部已發行股本。若干該等公司僅於中國持有擬發展項目、發展中物業或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於出售事項前並無經營任何業務，並僅持有資產。因此，本集團將此項出售視為銷售物業，而其相關現金流入淨額人民幣1,936,100,000元則當作經營所得現金。

(c) 視作出售於附屬公司的權益(並無失去控制權)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，三名獨立第三方對本集團三間附屬公司注資，總代價人民幣565,545,000元。因此，本集團於該等附屬公司的股權被攤薄，但並無失去控制權。視作出售的非控股權益賬面值與注資的差額人民幣104,950,000元乃入賬列作權益項下的資本儲備。

36 購股權

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零一零年十一月二十二日就採納首次公開發售前購股權計劃通過之決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股之購股權已有條件地授予52名合資格參與者，當中包括本公司董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下之行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及香港聯交所交易費)折讓10%而釐定。

購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii)自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。購股權須待達成董事會可能釐定的溢利目標後方可行使。本集團並無責任以現金購回或清償購股權。該等購股權已於二零一二年十二月九日(即自本公司上市日期起計36個月期間屆滿之日)或之前屆滿。

36 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

	二零一二年		二零一一年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	3.105	35,450,000	3.105	39,800,000
年內沒收	-	-	3.105	(4,350,000)
年內失效	3.105	(35,450,000)	-	-
於十二月三十一日	3.105	-	3.105	35,450,000

於二零一一年十二月三十一日，23,397,000份首次公開發售前購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使。於二零一二年十二月九日，全部尚未行使購股權已告失效。

附註：於報告期末的購股權年期如下：

行使期	每股 行使價 (港元)	購股權數目 二零一一年
二零一零年三月十九日至二零一二年十二月九日	3.105	11,698,500
二零一一年三月十一日至二零一二年十二月九日	3.105	11,698,500
二零一二年三月二十日至二零一二年十二月九日	3.105	12,053,000
		35,450,000

該等已授出購股權於授出日期按二元模式得出之公平值為83,870,000港元。模式之重大數據包括於授出日期的股價為3.45港元、行使價為3.105港元、波幅為74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命為三年及年度無風險利率為0.72%。按預期股價回報標準差額所計量之波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作之統計分析得出。

36 購股權(續)

(b) 購股權計劃

根據股東於二零一零年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份之30%。

概不可於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權須不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一二年		二零一一年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	2.159	173,650,000	2.144	191,450,000
年內授出	1.500	326,790,000	-	-
年內行使	2.000	(450,000)	2.000	(720,000)
年內沒收	1.691	(32,760,000)	2.000	(17,080,000)
於十二月三十一日	1.731	467,230,000	2.159	173,650,000

於二零一二年十二月三十一日，79,010,000份(二零一一年：46,230,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

36 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

附註：於報告期末的購股權年期詳情如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一二年	二零一一年
二零一零年六月十日 至 二零一五年六月九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一一年三月三十日 至 二零一六年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日 至 二零一七年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	26,940,000	29,730,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	27,070,000	29,730,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	27,230,000	29,730,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	27,230,000	29,730,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	27,230,000	29,730,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	61,306,000	–
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	61,306,000	–
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	61,306,000	–
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	61,306,000	–
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	61,306,000	–
		467,230,000	173,650,000

本公司分別於二零一零年三月二十三日及二零一零年七月二十三日向譚禮寧博士(「二零一零年三月授出」)及向若干董事及僱員(「二零一零年七月授出」)分別提呈授出25,000,000股及179,750,000股本公司股本中每股面值0.10港元之股份。二零一二年內，於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出326,790,000股本公司股本中每股面值0.10港元的股份(「二零一二年六月授出」)。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 三月授出	二零一零年 七月授出	二零一二年 六月授出
二元模式下的公平值	22,355,000港元	142,362,000港元	198,688,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元
年度無風險利率	1.82%至2.33%	2.29%	1.04%
預期購股權壽命	五至七年	十年	十年
預期股息回報	無	無	無

本公司股價波動乃根據授出年度內的股價波動釐定。二零一二年及二零一零年的波動率分別為每年44%及40%。

37 按類別劃分的金融工具

	本集團		本公司	
	貸款及應收款項		貸款及應收款項	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款，不包括預付款項及其他預繳稅項	5,322,170	3,413,224	2,214	2,213
受限制現金(附註15)	669,784	541,030	-	-
現金及現金等值項目(附註16)	4,682,502	3,945,389	102,206	510,450
	10,674,456	7,899,643	104,420	512,663

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
按攤銷成本列值的其他財務負債				
應計建築成本	5,414,517	5,274,097	-	-
其他應付款項，不包括其他應付稅項	1,588,972	1,392,932	9,904	9,898
借款(附註19)	15,407,696	13,644,491	9,624,174	7,256,105
應付附屬公司非控股權益款項	451,899	3,477	-	-
	22,863,084	20,314,997	9,634,078	7,266,003
按公平值經損益入賬的負債				
金融衍生工具	59,084	-	59,084	-

38 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生

(b) 主要管理層酬金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	27,217	25,475
退休金計劃供款	257	241
購股權福利	22,026	26,794
	49,500	52,510

(c) 購買服務

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金開支(附註)	1,555	1,222

附註：

此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

39 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一二年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
於中國成立及營運的外資企業：				
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年 二月十五日	人民幣 640,000,000元	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	一九九九年 六月三日	人民幣 2,826,160,000元	100%	物業開發
佳兆業科技(深圳)有限公司	二零零一年 七月二十七日	714,000,000港元	100%	物業開發
可城酒店管理(深圳)有限公司	二零零五年 五月二十三日	人民幣 540,000,000元	100%	物業管理
惠州燦榮房產有限公司	一九九四年 一月十四日	31,878,000港元	100%	物業開發
佳兆業置業發展(深圳)有限公司	二零零四年 三月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
常州佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年 十二月八日	77,000,000美元	100%	物業開發
株洲佳兆業置業有限公司	二零一一年 一月十三日	600,000,000港元	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊)有限公司	二零一一年 六月二十二日	23,749,658.08 美元	100%	物業開發
可城酒店置業管理(綏中)有限公司	二零一零年 十二月二十日	170,000,000港元	100%	酒店管理

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	二零一零年 十二月二十日	68,300,000港元	100%	酒店管理
東戴河地產(綏中)有限公司	二零一一年 七月十五日	93,070,000港元	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	二零一一年 七月十五日	242,650,000港元	100%	物業開發
萬泰昌地產(鞍山)有限公司	二零一零年 十二月十六日	10,664,200美元	100%	物業開發
佳兆業地產(鞍山)有限公司	二零一零年 十二月十六日	40,767,500美元	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	二零一一年 六月二十八日	19,115,864美元	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	二零一一年 六月二十八日	24,210,830美元	100%	物業開發
桂芳園地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	76,580,000美元	51.69%	物業開發
兆瑞景地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	8,656,200美元	100%	物業開發
萬泰昌地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	11,084,500美元	100%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	36,407,700美元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
佳兆業地產(本溪)有限公司	二零一一年 三月七日	210,000,000港元	100%	物業開發
冠華基業實業(深圳)有限公司	二零零四年 八月二十三日	人民幣 550,000,000元	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	二零一零年 十二月二十八日	人民幣 850,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	二零一一年 七月一日	人民幣 547,528,247元	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	二零一一年 六月九日	人民幣 330,000,000元	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	二零一二年 八月一日	50,000,000港元	100%	物業開發
鞍山市佳兆業商業管理有限公司	二零一一年 九月二十六日	16,851,026美元	100%	商業管理
湖南佳兆業置業有限公司	二零零七年 九月十四日	100,000,000港元	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	二零一零年 十二月二十八日	人民幣 850,000,000元	100%	物業開發
江陰香瑞園房地產開發有限公司	二零一一年 四月二日	人民幣 125,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	二零一一年 八月二十四日	14,700,000美元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
於中國成立及營運的本地投資企業：				
東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年 三月三日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年 三月二十一日	人民幣 12,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年 七月三十一日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年 十月二十七日	人民幣 202,500,000元	100%	物業開發
深圳市大業房地產開發有限公司	二零零七年 一月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年 十一月十四日	人民幣 204,680,000元	100%	物業開發
佳兆業商業集團有限公司	二零零四年 七月十九日	人民幣 401,000,000元	100%	商業管理
四川佳兆業置業有限公司	二零零七年 五月十六日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	一九九二年 四月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 一月二十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年 九月六日	人民幣 38,000,000元	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	二零零四年 十一月五日	人民幣 420,000,000元	100%	物業開發
東莞市佳兆業物業管理有限公司	二零零七年 七月十八日	人民幣 2,500,000元	100%	物業開發
廣東佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 七月十二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	二零零七年 九月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年 六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
廣州市佳兆業商業經營管理有限公司	二零零七年 十月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	商業管理
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	一九九九年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	二零零七年 一月四日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
成都市佳兆業物業管理有限公司	二零零八年 一月三十日	人民幣 3,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
江陰市泰昌房地產開發有限公司	二零零七年 十一月二十二日	人民幣 155,000,000元	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	二零零七年 一月十七日	人民幣 35,000,000元	100%	物業開發
成都市佳兆業商業經營管理有限公司	二零零八年 一月二十九日	人民幣 2,000,000元	100%	商業管理
惠州市華盛投資有限公司	二零零七年 八月二十九日	人民幣 60,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	二零零八年 六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年 六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	二零零八年 七月四日	人民幣 10,000,000元	80%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	一九九七年 六月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店
深圳市天利安實業發展有限公司	二零零二年 九月四日	人民幣 46,000,000元	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	一九八八年 十二月二十八日	人民幣 877,725,000元	80%	物業開發
佛山市順德區華仁房產投資有限公司	二零零九年 十二月七日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
佛山市順德區佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年 十一月二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(太倉)有限公司	二零一零年 十一月四日	人民幣 420,000,000元	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	二零一零年 十二月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	二零一零年 十二月十日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	二零一一年 二月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	二零零三年 十月十三日	人民幣 310,000,000元	100%	物業開發
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	二零一一年 四月十九日	人民幣 160,000,000元	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 八月二十一日	人民幣 220,000,000元	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	二零一零年 一月七日	人民幣 260,000,000元	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	二零一一年 七月六日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
佳兆業地產(大連)有限公司	二零一一年 七月二十八日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
佛山市順德區理想城房地產投資 有限公司	二零一零年 十月九日	人民幣 360,000,000元	100%	物業開發
深圳市佳兆業商業管理有限公司	二零一零年 八月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店管理
惠州市佳兆業商業經營管理有限公司	二零零九年 四月七日	人民幣 5,000,000元	100%	商業管理
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	二零一一年 三月十八日	人民幣 20,000,000元	100%	商業管理
深圳市佳兆業影院投資管理有限公司	二零一一年 七月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	商業管理
深圳市佳兆業百貨有限公司	二零零二年 六月十三日	人民幣 6,000,000元	100%	商業管理
東莞市城市綠洲花園房地產開發 有限公司	二零一一年 十月二十一日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
鞍山佳兆業百貨有限公司	二零一一年 十月十七日	人民幣 8,000,000元	100%	商業管理
湖南佳兆業夢園房地產開發有限公司	二零一二年 三月十五日	人民幣 10,000,000元	70%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市悅峰投資有限公司	二零一二年 四月二十五日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(青島)有限公司	二零一二年 五月十八日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司	二零一二年 七月二日	人民幣 10,000,000元	100%	商貿投資
深圳市佳兆業基金管理有限公司	二零一二年 七月十一日	人民幣 10,000,000元	100%	股權投資
成都市兆瑞景股權投資基金管理 有限公司	二零一二年 七月十一日	人民幣 10,000,000元	100%	股權投資
佳兆業地產(上海)有限公司	二零一二年 七月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	二零一二年 七月十三日	人民幣 250,000,000元	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	二零一二年 八月二日	人民幣 30,000,000元	51%	物業開發
深圳市佳兆業置業有限公司	二零一二年 九月七日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	二零一二年 九月十四日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
深圳市佳兆業平湖房地產開發有限公司	二零一二年 十月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市泰熙置業發展有限公司	二零一二年 十月十八日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	二零一二年 八月二十二日	人民幣 20,000,000元	60%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	二零一二年 十二月二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
湖南明泰置業發展有限公司	二零零零年 十月十二日	人民幣 50,000,000元	60%	物業開發
大連華普置業有限公司	二零零九年 十二月九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
大連華灝置業有限公司	二零零九年 十二月九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
可域酒店置業管理江陰有限公司	二零零九年 十月十五日	人民幣 150,000,000元	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	二零一零年 五月十八日	人民幣 15,000,000元	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	二零一二年 七月十三日	人民幣 20,000,000元	51%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	二零一二年 五月七日	人民幣 10,000,000元	51%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	二零零零年 十一月十七日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市泰建建築工程有限公司	二零零七年 七月十九日	人民幣 27,000,000元	100%	建築施工
普寧市佳兆業投資諮詢有限公司	二零一一年 八月十七日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業金融投資(深圳)有限公司	二零一一年 七月二十一日	人民幣 20,000,000元	100%	金融投資
海口佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年 四月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
於中國成立及經營業務的中外合資企業：				
豐隆集團有限公司	一九九三年 十月二十九日	人民幣 168,000,000元	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	二零零六年 九月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	一九九四年 一月十四日	256,026,685港元	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	一九九三年 三月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	二零一零年 一月二十八日	人民幣 1,086,670,000元	100%	物業開發
江陰桂芳園房地產有限公司	二零一零年 三月二十二日	24,280,000美元	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	二零零九年 十月十五日	人民幣 450,000,000元	100%	物業開發

39 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
廣東冠基投資有限公司	二零零五年 八月一日	人民幣 5,000,000元	80%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	二零零八年 三月二十四日	37,942,560美元	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	一九九九年 十月二十日	人民幣 10,000,000元	100%	物業管理
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司	二零一一年 三月十六日	51,960,000美元	71.4657%	物業開發

財務概要

綜合資產負債表

	十二月三十一日				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
資產					
非流動資產					
物業及設備	76,692	91,731	106,140	148,725	307,948
投資物業	1,278,400	1,578,600	5,484,000	6,375,100	7,539,500
土地使用權	19,237	18,798	18,379	20,603	60,485
於聯營公司之投資	–	–	299,521	298,979	–
遞延所得稅資產	91,122	119,559	75,075	105,601	208,941
	1,465,451	1,808,688	5,983,115	6,949,008	8,116,874
流動資產					
發展中物業	6,691,753	7,379,830	10,521,175	22,159,585	31,670,226
持作銷售的已落成物業	1,782,933	1,013,120	603,321	1,342,662	3,169,518
應收賬款、按金及其他應收款項	1,318,719	2,526,713	2,482,284	3,697,460	5,843,114
擬發展項目預付款項	1,144,409	1,383,871	1,827,183	2,915,684	3,608,772
預繳稅項	108,821	142,571	135,797	153,891	191,806
受限制現金	105,836	382,966	530,067	541,030	669,784
現金及現金等值項目	679,271	3,344,453	4,339,600	3,945,389	4,682,502
	11,831,742	16,173,524	20,439,427	34,755,701	49,835,722
資產總值	13,297,193	17,982,212	26,422,542	41,704,709	57,952,596
權益					
本公司權益持有人應佔權益					
股本	1	440,550	432,150	432,210	432,246
股份溢價	1,490,772	4,024,775	3,815,214	3,816,563	3,817,526
儲備	1,651,180	2,203,702	5,741,093	7,692,893	10,100,417
	3,141,953	6,669,027	9,988,457	11,941,666	14,350,189
非控股權益	(40,480)	(40,494)	4,936	7,786	703,994
權益總值	3,101,473	6,628,533	9,993,393	11,949,452	15,054,183

於二零一零年，本集團修訂應用於其持作開發及其後銷售的土地使用權的會計政策。

會計政策的變動已分別追溯應用入賬，而於此五年概要內呈列截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料已透過重新分類持作開發及其後銷售的土地使用權至發展中物業及持作銷售的已落成物業作出重修訂。

綜合資產負債表(續)

	十二月三十一日				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
負債					
非流動負債					
借款	2,991,925	2,812,890	6,175,664	11,577,305	12,257,358
金融衍生工具	-	-	-	-	59,084
遞延所得稅負債	156,239	228,701	971,237	1,079,415	1,143,247
	3,148,164	3,041,591	7,146,901	12,656,720	13,459,689
流動負債					
自顧客收取的墊款	1,155,926	2,266,075	4,494,353	7,241,863	13,878,568
已收按金	-	-	-	-	3,365,279
應計建築成本	1,144,981	1,119,549	1,325,983	5,274,097	5,414,517
應付所得稅	277,969	404,906	866,390	989,100	1,480,732
借款	2,200,000	3,048,988	1,751,708	2,067,186	3,150,338
附帶可分拆認股權證的貸款	1,305,546	684,736	-	-	-
金融衍生工具	80,522	-	-	-	-
其他應付款項	880,776	750,357	806,337	1,522,814	1,697,391
應付附屬公司非控股權益款項	-	37,477	37,477	3,477	451,899
應付關連人士款項	1,836	-	-	-	-
	7,047,556	8,312,088	9,282,248	17,098,537	29,438,724
負債總值	10,195,720	11,353,679	16,429,149	29,755,257	42,898,413
權益及負債總額	13,297,193	17,982,212	26,422,542	41,704,709	57,952,596
流動資產淨值	4,784,186	7,861,436	11,157,179	17,657,164	20,396,998
資產總值減流動負債	6,249,637	9,670,124	17,140,294	24,606,172	28,513,872

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
收益	3,110,446	4,672,156	7,755,890	10,834,726	11,955,020
銷售成本	(2,243,354)	(3,352,040)	(4,745,012)	(7,601,182)	(8,069,591)
毛利	867,092	1,320,116	3,010,878	3,233,544	3,885,429
其他(虧損)/收益－淨額	(116,216)	37,201	5,962	43,309	226,051
銷售及市場推廣成本	(151,821)	(163,543)	(183,308)	(404,841)	(578,325)
行政開支	(165,721)	(250,105)	(411,155)	(565,048)	(818,386)
投資物業公平值變動	302,557	289,847	2,970,144	432,712	501,075
金融衍生工具公平值變動	27,221	(85,339)	–	–	54,710
經營溢利	763,112	1,148,177	5,392,521	2,739,676	3,270,554
應佔聯營公司業績	–	–	(479)	(542)	(462)
融資(成本)/收入－淨額	(110,399)	(194,782)	(45,842)	85,834	(690)
除所得稅前溢利	652,713	953,395	5,346,200	2,824,968	3,269,402
所得稅開支	(151,800)	(405,538)	(1,709,544)	(925,690)	(1,153,225)
年度溢利	500,913	547,857	3,636,656	1,899,278	2,116,177
以下人士應佔溢利：					
本公司權益持有人	500,921	547,871	3,636,699	1,900,954	2,072,219
非控股權益	(8)	(14)	(43)	(1,676)	43,958
	500,913	547,857	3,636,656	1,899,278	2,116,177
每股基本盈利(以人民幣元列示)	0.128	0.138	0.738	0.388	0.422
每股攤薄盈利(以人民幣元列示)	0.128	0.138	0.736	0.372	0.406

www.kaisagroup.com

佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

電話：(852) 8202 6888