

 中國中化集團公司成員企業

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

(於香港註冊成立的有限公司)

二零一二年年報

瞻高築遠
建未來



瞻高

世界高度、洞見未來

築遠

以心謀事、成其久遠

建未來

形諸於外、涵蘊於內



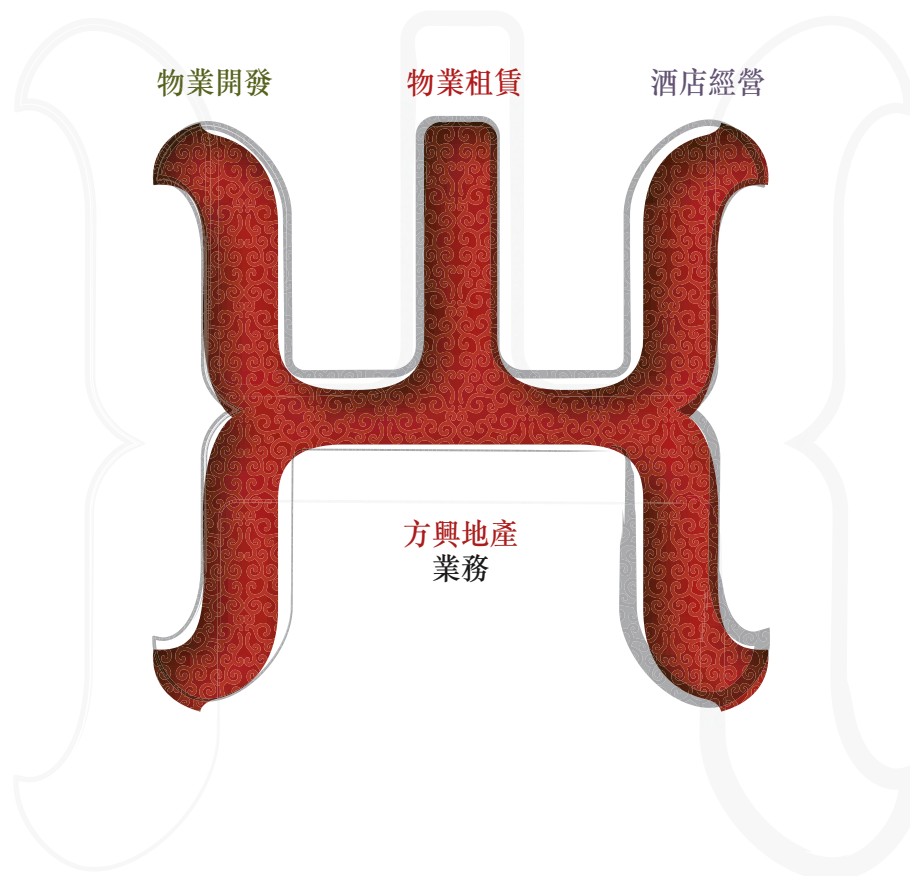
目錄



4	公司大事記	149	綜合收益表
6	公司資料	150	綜合全面收益表
7	財務摘要	151	綜合財務狀況表
8	主席致辭	153	綜合權益變動表
12	榮譽和獎項	155	綜合現金流量表
14	管理層討論與分析	157	財務狀況表
95	投資者關係報告	158	財務報表附註
98	企業社會責任報告	240	五年財務資料
104	董事及高級管理層簡介		
110	企業管治報告		
123	董事會報告		
148	獨立核數師報告		



關於 方興地產



方興地產(中國)有限公司(股份代號:00817)是中國一家大型高端商業地產開發商和運營商,也是世界五百強企業之一中國中化集團公司(2012年列《財富》全球500強之第113位)旗下地產酒店板塊的平臺企業。中國中化集團公司是獲得國資委批准的以地產開發和酒店經營為主業的中央國有企業之一。本公司於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市,是香港恒生綜合指數成份股之一。

本集團專注於國內核心城市黃金地段的發展機會,確立了以高端物業項目開發、物業租賃及酒店投資與經營三大業務板塊協同發展的模式。本公司已在北京、上海、三亞、長沙等地相繼開發了多個優

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

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



物業開發

二十處開發物業項目及三處土地一級開發項目，總建築面積分別為約590萬平方米和約897萬平方米

強勁表現

期內物業開發項目銷售業績良好，並成功在長沙、蘇州、上海及麗江等地增加土地儲備



物業租賃

四處高質量投資物業項目，總建築面積約51萬平方米

穩定收入

旗下投資物業高租金、高出租率，位列同行業前列



酒店經營

七所豪華酒店，擁有3,106間客房

領先同業

酒店業績表現優秀，位列同行業前列

公司 大事記



1 2012年1月

- 方興地產成功獲取麗江古城區核心位置200畝土地。



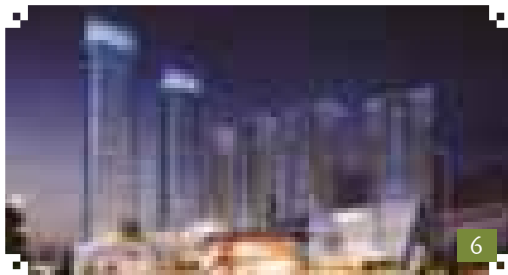
3 2012年3月

- 方興地產參加第八屆「國際綠色建築與建築節能大會」，並成功主辦了「中國綠色生態城市規劃設計與建設運營研討」分論壇。



4 2012年4月

- 北京廣渠金茂府項目三期開盤。



6 2012年6月

- 方興地產成功競得梅溪湖國際廣場項目地塊開發權。



7 2012年7月

- 方興地產獲取長沙梅溪湖國際研發中心項目地塊開發權。

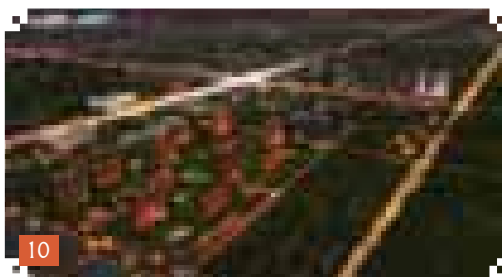
9 2012年9月

- 青島金茂灣項目一期開盤。



10 2012年10月

- 方興地產以年息4.7%的低位成本成功發行5億美金5年期債券。
- 北京亞奧金茂悅項目、金茂梅溪湖項目一期開盤。



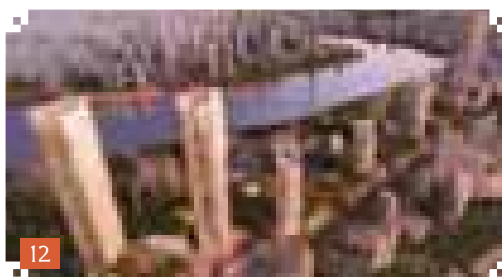
11 2012年11月

- 方興地產參與國家綠色建築標準編製並發起成立中國綠色酒店學組和中國首部綠色低碳系列教材編製工作。



12 2012年12月

- 北京望京金茂府項目和重慶金茂瓏悅項目一期開盤。
- 方興地產獲取蘇州金門路項目地塊開發權。
- 方興地產聯合上海國際港務(集團)股份有限公司(「上港集團」)獲得上海海門路項目地塊開發權。
- 方興地產與海南蘭海實業集團有限公司(「蘭海集團」)合作獲取三亞市崖州灣1,500畝土地一級開發權。



2013

- 方興地產獲取北京市經濟技術開發區X85及X88地塊開發權。
- 方興地產成功併購南京國際廣場項目。



酒店經營項目

金茂三亞麗思卡爾頓酒店

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

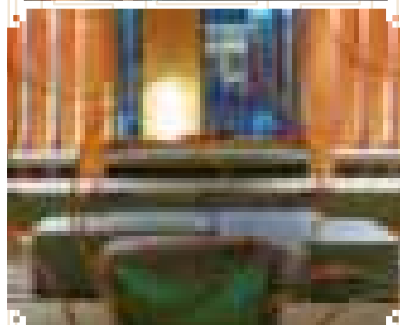


金茂北京威斯汀大飯店

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

金茂三亞希爾頓大酒店

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

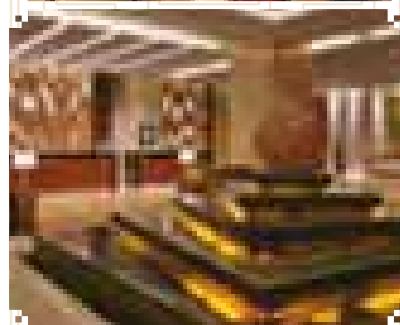


金茂深圳JW萬豪酒店

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

上海金茂君悅大酒店

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



南京威斯汀大酒店

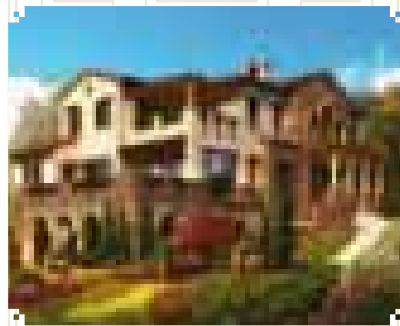
南京威斯汀大酒店坐落於南京國際廣場南塔第23層至第35層內，總建築面積約為32,514平方米，酒店共有13層，擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山絕佳美景。威斯汀酒店以為客人打造煥然一新的酒店體驗為己任，通過威斯汀健身、天夢之床和健康美食菜單等一系列創新計劃和貼心設施的推出，可為客人提供卓爾不凡的優質服務，堪稱有益身心、煥發活力的天堂。

物業及土地開發項目

主要項目簡介

上海國際航運服務中心項目

上海國際航運服務中心項目位於上海市北外灘，與陸家嘴地區隔江相望，與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議、酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。本項目將以遊艇港池為特色，形成與航運主題相符的沿江現代化辦公及商業區域。該項目分東、中、西三幅地塊，佔地面積95,594平方米，預計竣工後總建築面積將約為530,933平方米。該項目已於2008年動工，預期2015年全部竣工，目前該項目部份樓棟已實現銷售。



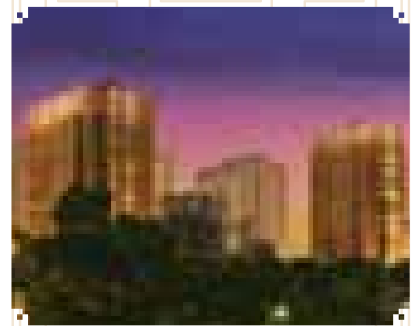
上海東灘金茂逸墅項目

上海東灘金茂逸墅項目位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區，該地塊佔地面積約為220,000平方米，預計總建築面積約為173,899平方米。同時本集團還租賃了相鄰的佔地面積約為955,478平方米的地塊。本集團計劃將租借地塊開發成為體育公園，將受讓的地塊開發成為集會所、低密度住宅、酒店、產權式酒店於一體的濱江高檔休閒、運動、度假中心。該項目預計2013年全部竣工，目前該項目部份別墅和公寓產品已實現銷售。

麗江金茂雪山語項目和麗江雪山金茂逸墅項目

麗江金茂雪山語項目位於雲南省麗江世界遺產公園原址，佔地面積約466,670平方米，該項目旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及低密度住宅，預計總建築面積約為266,481平方米。

麗江雪山金茂逸墅項目位於雲南省麗江玉龍雪山甘海子，佔地面積約103,974平方米，該項目計劃將開發成為一座超五星級豪華酒店及低密度住宅，預計總建築面積約為49,485平方米。



北京廣渠金茂府項目

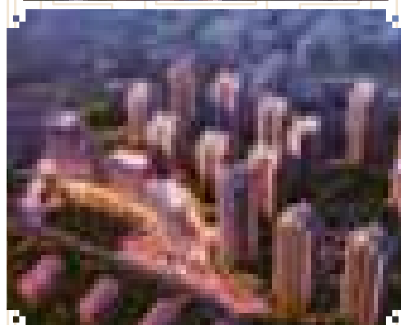
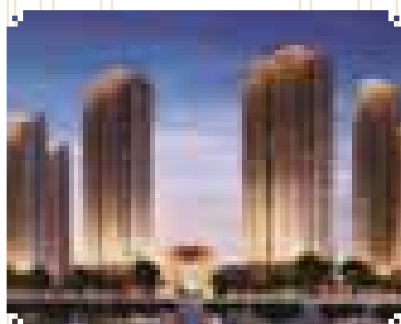
北京廣渠金茂府項目位於北京市朝陽區東四環內，緊鄰北京中央商務區(CBD)，該區域被業界譽為北京市的「絕版黃金地塊」。該地塊佔地面積約為155,918平方米，預計總建築面積約為368,342平方米。該項目計劃將開發成為低密度、高質量的以住宅為主的精品項目。該項目預計2013年全部竣工，目前該項目部份樓棟已實現銷售。

我們的酒店品牌



青島金茂灣項目 (原青島藍海新港城項目)

青島金茂灣項目位於膠州灣灣口，與黃島前灣港隔海相望。該項目區位條件突出，周圍擁有良好的旅遊資源背景、文化創意產業背景，將被打造成為綠色、高端、宜居的濱海樂居綜合城。該項目分為南區和北區，本集團持有對南區200畝土地開發的經濟權益，預計竣工後總建築面積約為513,189平方米。

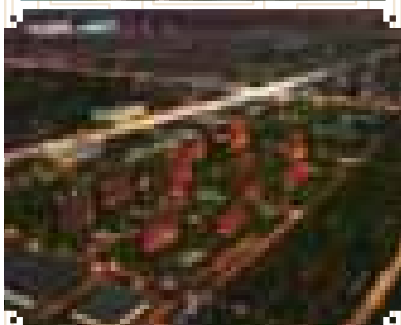


重慶金茂瓏悅項目 (原重慶職業技術學院項目)

重慶金茂瓏悅項目位於九龍坡區楊家坪步行街西側，處於重慶都市區的核心，五大商圈的地理中心位置，佔地面積約101,096平方米，該項目計劃將開發成為「綠色住宅、科技住宅、生態住宅」理念中高端住宅項目，預計總建築面積約為500,644平方米。

長沙梅溪湖一級開發項目

長沙梅溪湖項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，佔地總面積約為11,452畝。該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，打造中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。本集團將負責完成該項目土地範圍內一級開發及後續建設，並致力於打造「環境友好和資源節約兩型社會」示範區。

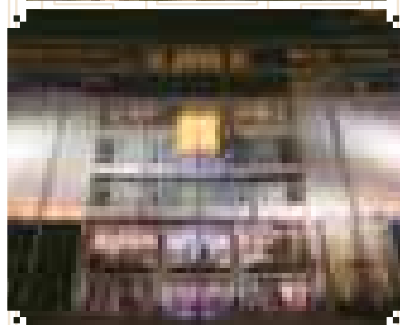
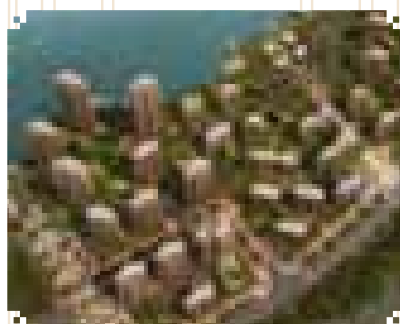


北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目 (原北京來廣營項目)

北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目位於北京朝陽區東五環外，毗鄰望京板塊，地理位置優越，佔地面積約92,768平方米。該項目將綠色、生態、科技等理念和技術應用到開發中，目標打造高端住宅項目，預計總建築面積約為395,831平方米。

金茂梅溪湖項目

金茂梅溪湖項目位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，屬於長沙梅溪湖板塊。該項目定位為長沙國際濱湖示範區，涵蓋小高層、大平層及聯排等多種住宅產品形式，將打造成景觀資源絕佳，交通及高端商業配套完善，教育資源優質的宜居之城。該項目佔地156,767平方米，預計總建築面積525,940平方米。



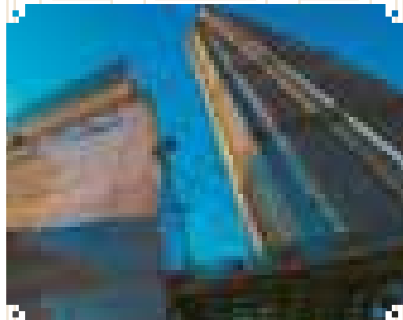
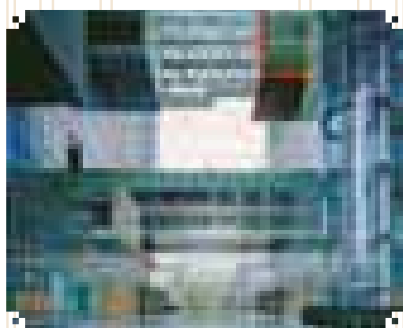
南京國際廣場項目一期

南京國際廣場，地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越。一期工程已於2011年3月全面竣工運營，佔地面積約19,852平方米，建築面積約225,846平方米，其中物業開發板塊為其中北塔樓11-38層的怡景公寓和禦景華府豪宅以及南塔部份對外出售的寫字樓，建築面積約53,525平方米。

物業租賃項目

北京凱晨世貿中心

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

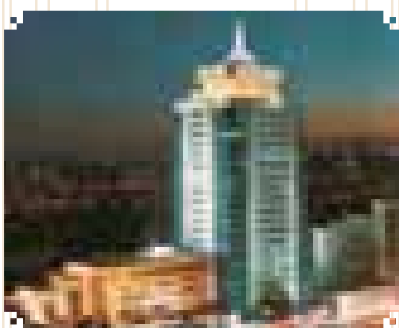


金茂大廈

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

中化大廈

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



南京國際廣場

南京國際廣場租賃業務為一期南塔樓11-16層的甲級寫字樓以及裙樓1-8層的國際購物中心。南京國際廣場一期寫字樓，按北美5A級標準建造，可出租總面積為14,012平方米，已於2011年正式投入使用。國際購物中心，建築面積約86,009平方米，為一站式多元化體驗之都，已於2011年7月開業，集國際頂級奢侈品牌、國際影城、KTV、餐飲名店、兒童主題樂園、時尚家居等多種業態於一體。

公司 資料

公司名稱

方興地產(中國)有限公司

主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

李雪花女士(副主席)
石岱女士

執行董事

何操先生(主席)
李從瑞先生(首席執行官)
賀斌吾先生(副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
劉洪玉先生

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

何操先生
李從瑞先生

法律顧問

瑞生國際律師事務所
香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座18樓

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

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓

股份代碼

00817

股份過戶登記處

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

投資者聯絡方式

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

公司網站

www.franshion.com

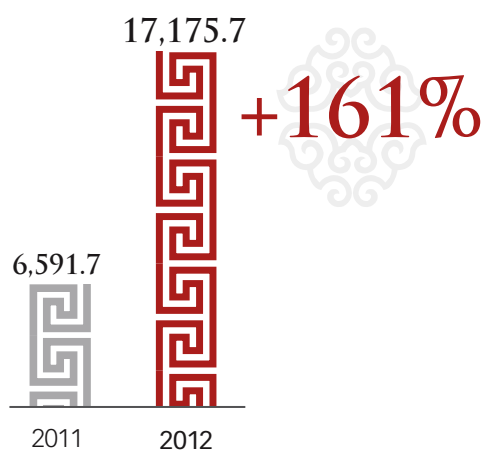
財務摘要

	2012年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	17,175.7	6,591.7	161
毛利	7,198.7	3,575.0	101
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	2,158.3	1,646.4	31
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	1,219.4	698.0	75
本公司所有者應佔溢利	3,377.7	2,344.4	44
資產總額	82,502.2	69,771.0	18
本公司所有者應佔權益	28,877.8	26,170.7	10
每股基本盈利(港仙)	36.87	25.59	44
每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)(港仙)	23.56	17.97	31
股息(港仙) －末期息每股	7.00	4.00	75
淨債務與調整後資本比率(%)	42	41	不適用

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

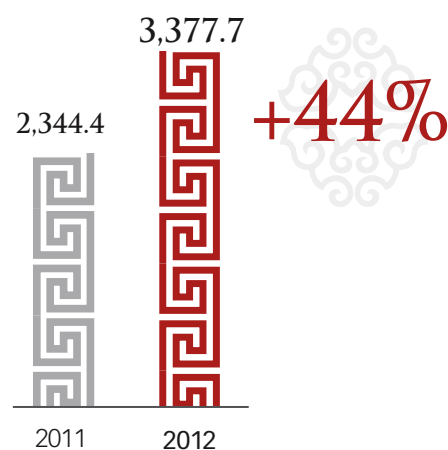
收入

(港幣百萬元)



本公司所有者應佔溢利

(港幣百萬元)



主席致辭



“本集團將堅持做中國領先的高端商業地產

開發商和運營商，堅持高端定位和精品路線，堅持銷售加持有的雙輪驅動模式，持續提升公司價值和行業地位。”

主席
何操



尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產(中國)有限公司(「方興地產」、「本公司」)董事會提呈本公司及其子公司(「本集團」、「我們」)截至2012年12月31日止十二個月(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為港幣3,377.7百萬元，較去年上升44%，每股基本盈利為36.87



港仙。若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣2,158.3百萬元，較去年上升31%。董事會建議派發末期股息每股7港仙，建議末期股息需待本公司應屆股東週年大會批准後生效。

2012年，中央政府繼續堅持從緊的房地產調控政策，嚴格執行差異化的信貸和限購政策，堅決抑制

投資投機性需求，並以督查等形式督促政策落地。同時，政府繼續推進土地市場管理和改革，加大土地供給，保障市場有效供給，支持合理自主需求。調控政策對住宅市場的整體影響依然較大，相比之下，商業地產受到的影響較低，核心城市黃金地段優質寫字樓、酒店和零售商業的投資價值繼續提升。

主席致辭

在此環境中，本集團「高端精品」和「雙輪驅動」戰略更為符合行業發展趨勢，整體業績在行業普遍低迷期再創新高。2012年，本集團三大業務板塊協同發展，收入、本公司所有者應佔溢利等指標均大幅增長，土地資源儲備顯著增加，「綠色戰略」取得重要成效。

物業開發方面，本集團堅持「高端精品」的戰略定位，各開發項目的銷售及施工均有序推進，體現了強有力的執行文化。位於上海北外灘的上海港國際客運中心項目建設與銷售工作全部完成，並取得所有回款，展示了方興地產投入上海城市建設的最新成就；與之臨近的上海國際航運服務中心項目工程推進順利，銷售情況良好，銷售價格大幅上揚，區域整體價值顯著提升。定位於「中國國家級綠色低碳示範新城」及「華中地區兩型社會的新城典範」的長沙梅溪湖項目，一級推地取得顯著成效，一二級聯動開發優勢凸顯，得到了市場的廣泛認可；二級住宅項目受到市場追捧，開盤當日認籌率即超過九成，長沙金茂梅溪湖國際研發中心項目部份樓棟亦鎖定意向客戶。位於「北京絕版黃金地塊」的北京廣渠金茂府項目，繼續熱銷並實現一期成功交樓，蟬聯北京市單盤年度銷售冠軍；北京亞奧金茂悅項目一期開盤當日售罄，榮登11月北京成交面積和成交金額雙料冠軍；北京望京金茂府項目傳承廣渠金茂府項目高端品質，受到市場認可，亦取得開盤當日即獲售罄的佳績。重慶金茂瓏悅項目是本公司首次在西南區域開盤銷售的項目，首期近400套房源亦在2小時內售罄；青島金茂灣項目樹立了青島西部高端優質的品牌形象；上海東灘金茂逸墅項目則繼續保持上海東灘板塊領先地位；旅遊綜合

體麗江金茂雪山語項目展示中心亦已對外開放並廣受好評。

物業租賃方面，北京優質甲級寫字樓市場供應量不足的情況依然存在，全市空置率維持低位，租金保持上漲；上海核心區域寫字樓全年租售兩旺，整體行情看好。本集團所持有的寫字樓及商場全部位於一線城市黃金地段，市場需求旺盛，租金水平持續上升，均超額完成年初設定的各項經營指標，其中位於北京長安街沿線的北京凱晨世貿中心和中化大廈已連續兩年基本實現滿租，位於上海浦東的金茂大廈寫字樓及商場的出租率和租金水平亦在區域內保持領先。

酒店經營方面，本集團繼續保持和發揮多年的酒店經營優勢，豐富營銷手段，公司旗下各酒店在所在區域內保持領先地位，實現了同等市場條件下比競爭對手更好。位於三亞亞龍灣的金茂麗思卡爾頓酒店和金茂希爾頓大酒店始終保持在區域酒店競爭組合的領先地位，繼續引領當地高端酒店市場；位於北京的金茂威斯汀大飯店在區域酒店競爭組合排名第一，受到市場高度認同；位於深圳的金茂JW萬豪酒店經營業績亦實現穩步提升。

2012年，本集團繼續加大土地、資金等核心資源的獲取力度，在繼續深耕京、滬等一線城市的同時，積極向「核心的、有潛力的」二線城市布局。本集團2012年簽署戰略合作協議，獲得三亞市崖州灣1500畝土地一級開發收益權；6月以底價成功競得梅溪湖國際廣場項目，將打造涵括五星級酒店、購物中心、寫字樓、住宅的高端大型城市綜合

體，成為長沙大河西先導區的地標建築；12月獲取蘇州市中心城區稀缺地段地塊和上海北外灘海門路黃金商業用地；2013年1至2月間，公司又陸續取得北京經濟技術開發區兩幅住宅地塊和南京國際廣場商住綜合體項目，使得本公司優質土地儲備進一步增加。資金方面，面對2012年資本市場低迷的不利環境，成功發行5年期5億美元債券、獲得2億美元俱樂部貸款額度，成本均鎖定市場低位；同時本集團積極探索基金管理平台搭建途徑，進一步拓展融資渠道。

走綠色低碳的發展道路和參與政府政策性住房建設，是本集團積極承擔企業社會責任的重要體現。綠色戰略是本集團始終堅持的重要發展方向，而本集團的「綠金模式」已逐漸成為中國綠色地產發展的標桿模式之一。長沙梅溪湖國際新城項目成為中國首批「綠色生態示範城區」，上海航運中心項目等一大批在建和節能改造項目獲得中國綠標、LEED等綠色認證，綠色戰略的經濟效益進一步凸顯。本集團正通過構築質量卓越並與自然和諧共生的綠色建築，進一步增強核心競爭力，為構建綠色節能環保社會，做出企業公民應有的貢獻。本集團亦積極響應國有房地產企業要積極參與保障性住房建設和舊城區改造的號召，北京廣渠金茂府項目和青島金茂灣項目分別承擔了1.5萬平米和9.3萬平米政策性住房的建設任務，切實承擔中央企業和上市公司的社會責任。

2013年，中國宏觀經濟環境將繼續企穩向好，但房地產調控從緊的趨勢將會延續，房價作為民生問題依然是新一屆政府關注的重點，房地產調控也將

逐漸常態化，行業調整仍將持續。但是我們對中國房地產市場的長期發展充滿信心，中國的房地產市場將逐步走上持續、健康、穩定發展之路。本集團將堅持做中國領先的高端商業地產開發商和運營商，堅持高端定位和精品路線，堅持銷售加持有的雙輪驅動模式，持續提升公司價值和行業地位。本集團堅信，依托於清晰的戰略定位、獨特的業務模式、優良的資產組合、充足的資源儲備以及強勁的執行力，本集團必將在行業調控和整合中迎來更大發展機會。

2013年1月，本人接替羅東江先生出任本公司董事會主席，羅東江先生在任董事會主席期間帶領公司取得了卓越的發展成就，在此，本人謹代表董事會，向羅東江先生致以衷心的感謝，同時向本公司客戶、業務夥伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意，方興地產全體員工將秉承創業和創新精神，不斷前進，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！



主席
何操

香港
2013年3月25日

榮譽和 獎項

◆ 主要綜合獎項

- 2012年9月，方興地產在中國建築節能協會與上海市城鄉建設和交通委員會共同舉辦的「建築節能與綠色建築科技周」活動上，被授予「中國建築節能協會理事單位」證書，並榮獲首批「建築節能之星」獎項
- 2012年9月，方興地產榮獲《經濟觀察報》頒發的「2012年中國藍籌地產企業」
- 2012年10月，方興地產榮獲《第一財經日報》頒發的「地產企業年度仁商實踐」獎
- 2012年12月，方興地產被網易房產評為「2012年度十大美譽品牌地產」
- 2012年12月，方興地產被《新地產》評為「2012正能量企業」
- 2012年12月，方興地產被中國指數研究院授予「2012北京房地產市場領先地位領先企業」
- 2012年12月，方興地產被新浪樂居授予「北京地區最具品牌價值企業」稱號
- 2012年「金茂」品牌以59.61億元的品牌價值，連續第8年榮登「中國500最具價值品牌排行榜」；金茂集團連續第7年榮膺「中國品牌年度大獎NO.1」榮譽稱號
- 2012年12月，在由中國房地產報發起、綠色建築領域資深專家主編的《中國綠色地產年度發展報告》中，方興地產在112家知名房企中名列第五

◆ 主要物業開發獎項

- 2012年1月方興北京榮獲搜狐網頒發的「最具影響力品牌」和「最具購買價值項目」獎

- 2012年7月，上海國際航運服務中心項目(西塊)全部單體通過USGBC(美國綠色建築委員會)的LEED-CS金獎預認證並獲得證書
- 2012年7月，北京廣渠金茂府項目A4-1和A4-8地塊獲得北京市優質工程評審委員會頒發的年度結構長城盃金獎
- 2012年10月，方興地產長沙公司開發的梅溪湖國際新城榮獲中華人民共和國住建部頒發的「2012年度綠色生態示範城區」稱號
- 2012年11月，青島金茂灣項目住宅A1-A13、A5-A7、B1-B3、B5-B6號樓榮獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的三星級綠色建築設計標識證書
- 2012年11月，方興地產長沙公司榮獲由國家科技部、國家科學技術獎勵工作辦公室頒發的2012年第九屆精瑞獎—規劃設計獎
- 2012年12月，青島金茂灣項目獲評2012年度青島市標準化示範工地

◆ 主要酒店獎項

- 2012年6月，第九屆中國酒店「金枕頭」獎頒獎，金茂集團榮獲「2012年度中國最受歡迎酒店業主品牌」稱號

◆ 上海金茂君悅大酒店

- 2012年2月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《TimeOut上海》雜誌評選的「2012最佳標準房」稱號
- 2012年2月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《新聞晚報》評選的「2011年度最佳商務酒店」稱號



- 2012年3月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《亞洲風情》雜誌評選的「2012年讀者之選－上海最佳酒店」稱號，第六次獲此殊榮
- 2012年3月，上海金茂君悅大酒店榮獲由Finance Asia雜誌評選的「2012年上海最佳酒店」稱號
- 2012年5月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《時尚旅遊》雜誌評選的「2012中國旅遊金榜－年度最佳商務酒店」

❖ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 2012年3月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店位列驢評口碑網評選的「中國排名前10位的最佳酒店榜單」第一位
- 2012年5月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由麗思卡爾頓酒店集團評選的「麗思卡爾頓年度最佳大陸酒店」稱號
- 2012年5月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《時尚旅遊》評選的中國旅遊金榜「2012年度最佳海濱度假酒店」稱號
- 2012年6月，第九屆中國酒店「金枕頭」獎頒獎，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲「2012年度中國十大最受歡迎度假酒店」

❖ 金茂三亞希爾頓大酒店

- 2012年3月，第七屆中國酒店星光獎頒獎，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲「2011年度中國十佳旅遊度假酒店」稱號
- 2012年6月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《品位生活》雜誌評選的「三亞頂級婚禮酒店」稱號
- 2012年11月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《城市旅遊》雜誌評選的「2012年度最佳度假酒店」稱號

❖ 金茂北京威斯汀大飯店

- 2012年1月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由《新旅行》雜誌評選的「2011最佳商務酒店」稱號
- 2012年2月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由《旅遊休閒》雜誌評選的「2011年度最佳商務酒店」稱號
- 金茂北京威斯汀大飯店的迷酒廊榮獲由《周末畫報》評選的「2012年度最佳酒店酒吧」稱號；榮獲由《The Beijinger》雜誌評選的「2012最佳爵士酒吧」稱號

❖ 金茂深圳JW萬豪酒店

- 2012年1月，金茂深圳JW萬豪酒店的「萬豪中餐廳」榮獲由《周末畫報》評選的2011年度深圳「最佳餐廳」獎
- 2012年3月，第七屆中國酒店星光獎頒獎，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲「2011中國十佳城市新銳酒店」獎項
- 金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由《商旅》雜誌亞太版評選的2012年商務旅行亞太區大獎「深圳最佳商務酒店」稱號

❖ 寫字樓及其他項目獎項

- 2012年12月，凱晨世貿中心、中化大廈在第九屆中國寫字樓行業年會上分別榮獲「年度寫字樓行業貢獻大獎」及「年度品質創新寫字樓大獎」
- 2012年6月，金茂物業被中國房地產TOP10研究組評為「2012中國特色服務領先企業－綠色物業服務」和「2012中國物業服務百強企業」
- 2012年8月，金茂裝飾榮獲2011年度上海市建設工程「白玉蘭」獎



管理層 討論與分析

2012年中國地產行業的調控政策仍未放鬆，差異化的信貸和限購政策嚴格執行，貨幣緊縮的影響無顯著改善。在這種不利的外部環境下，本集團堅定信心、冷靜應對，在「高端精品」和「雙輪驅動」的戰略思想指導下團結一心、攻堅克難，成功實現了逆勢起飛，經營業績勇創歷史新高。

回顧2012年，本集團三大業務板塊齊頭並進，業績表現均十分優異。地產開發業務本年成績卓著：上海港國際客運中心項目已全部售罄；上海國際航運中心項目14#樓成功簽約銷售，並且部份樓棟以高價鎖定銷售意向；北京廣渠金茂府項目逆市熱銷，勇奪北京市單盤銷售冠軍；北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目成功開盤，且取得開盤當日即售罄的佳績，其中亞奧金茂悅項目榮登2012年11月北京成交面積和成交金額雙料冠軍，望京金茂府項目開盤一小時即售罄92套房源；重慶金茂瓏悅項目盛大開盤，首期近400套房源受到市場和客戶追捧，於兩個小時內即告售罄；長沙梅溪湖一級開發項目獲得市場高度認可，品牌房企紛紛獲取地塊進駐梅溪湖地區；金茂梅溪湖項目同樣成功開盤熱銷，受到市場青睞；青島金茂灣項目和上海東灘金茂逸墅項目銷售業績也處於區域市場領先地位。此外，北京廣渠金茂府項目、上海東灘金茂逸墅項目和上海國際航運中心項目部份樓棟成功交

付，為本集團優異業績奠定了堅實基礎。在物業租賃方面，本集團牢牢把握京滬高端寫字樓需求增長旺盛的市場機遇，出租率保持高位，租金水平持續上揚，其中北京兩座寫字樓連續多月保持滿租，租金水平持續提升，金茂寫字樓在出租率保持高位的基礎上，租金水平較去年同期大幅提升。在酒店經營方面，本集團積極應對旅遊需求以及商旅需求放緩的不利影響，靈活調整價格策略、不斷擴大營銷渠道、同時狠抓成本優化，取得了顯著效果，三亞兩家酒店繼續鞏固了領先優勢，金茂北京威斯汀大飯店在區域酒店競爭組合中名列第一，金茂深圳JW萬豪酒店經營業績穩步提升。

在抓好當期業績的同時，本集團十分重視在建項目工程管理和戰略資源獲取，為未來業績增長打下良好基礎。本集團所有的在建項目在2012年工程進展十分順利，所有重要工程節點均按時或提前完成；同時在6月成功獲取梅溪湖國際廣場地塊，1月及12月分別獲得麗江古城區200畝土地和玉龍雪山甘海子57畝土地，12月成功獲取蘇州金門路地塊和上海海門路地塊，並且與蘭海集團合作獲取三亞崖州灣1,500畝土地一級開發收益權，2013年1月取得北京市經濟技術開發區X85及X88地塊項目，2013年2月成功併購南京國際廣場項目，為公司可持續增長儲備了重要的戰略資源。



我們的版圖



2012年方興地產屢獲殊榮，在業界知名度日益提高：6月方興地產再次榮獲《機構投資者》2012年亞洲區最佳投資者關係獎項；9月方興地產榮獲《經濟觀察報》頒發的「2012年中國藍籌地產企業」；10月，方興地產榮獲《第一財經日報》頒發的「地產企業年度仁商實踐」獎；12月，方興地產被網易房產評為「2012年度十大美譽品牌地產」，被中國指數研究院授予「2012北京房地產市場領先地位領先企業」，被新浪樂居授予「北京地區最具品牌價值企業」稱號，被《新地產》評為「2012正能量企業」；此外，2012年「金茂」品牌以59.61億元的品牌價值，連續第8年榮登「中國500最具價值品牌排行榜」，金茂集團連續第7年榮膺「中國品牌年度大獎NO.1」榮譽稱號。

2012年方興地產的綠色戰略也受到了市場的廣泛認可：9月方興地產在中國建築節能協會與上海市城鄉建設和交通委員會共同舉辦的「建築節能與綠色建築科技週」活動上，被授予「中國建築節能協會理事單位」證書，並榮獲首批「建築節能之星」獎項；10月，梅溪湖國際服務和科技新城獲得國家住建部批覆，成為國內首批「綠色生態示範城區」之一，這也是湖南省唯一的國家「綠色生態示範城區」；12月在由中國房地產報發起、綠色建築領域資深專家主編的《中國綠色地產年度發展報告》中，方興地產在112家知名房企中名列第五。榮譽的背後，是方興地產敏行寒冬的驕人業績，更是業界、資本市場及媒體等多個領域對方興地產的認可與肯定。

管理層討論與分析

業務回顧

項目信息

1. 各板塊總體情況

方興地產 總建築面積：6,857,930平方米				
物業租賃	酒店經營	物業開發		
總建築面積：511,697平方米	總建築面積：441,385平方米 客房數：3,106間	總建築面積：5,904,848平方米		
		已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：
北京凱晨世貿中心： 110,760平方米	上海金茂君悅大酒店： 80,410平方米：555間房	北京凱晨世貿 中心車位： 42,117平方米	上海國際航運服務中心項目： 483,473平方米*	梅溪湖國際廣場： 706,174平方米*
金茂大廈(不含酒店)： 212,065平方米	金茂三亞希爾頓大酒店： 76,666平方米：501間房	珠海每一間花園： 4,443平方米	上海東灘金茂逸墅項目： 146,098平方米*	長沙梅溪湖C組團地塊項目： 485,577平方米*
中化大廈： 49,066平方米	王府井大飯店： 41,349平方米：405間房	國客11#樓地上部份： 6,165平方米	北京廣渠金茂府項目： 282,872平方米*	蘇州市金門路項目： 342,422平方米*
南京國際廣場一期 (不含酒店)： 139,806平方米	金茂三亞麗思卡爾頓酒店： 83,000平方米：450間房	南京國際廣場項目 一期： 17,226平方米	青島金茂灣項目： 513,189平方米*	上海海門路項目： 426,060平方米*
	金茂威斯汀大飯店： 75,446平方米：550間房		金茂梅溪湖項目： 525,940平方米*	北京市經濟技術開發區X85及 X88地塊項目： 356,322平方米*
	金茂深圳JW萬豪酒店： 52,000平方米：411間房		麗江金茂雪山語項目： 266,481平方米*	南京國際廣場項目二期： 227,300平方米*
	南京威斯汀大酒店： 32,514平方米：234間房		麗江雪山金茂逸墅項目： 49,485平方米*	
			重慶金茂瓏悅項目： 500,644平方米*	
			北京亞奧金茂悅項目和 北京望京金茂府項目： 395,831平方米*	
			長沙金茂梅溪湖國際研發 中心：127,029平方米*	

註：物業開發板塊除上述二級開發項目外，尚有長沙梅溪湖一級開發項目、長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目及三亞市崖城鎮土地一級開發項目等三處土地一級開發項目，若包含此三處土地一級開發項目則總建築面積預計為15,829,746平方米，詳見5.土地一級開發項目。

2. 物業租賃項目

項目名稱	地點	佔地	建築	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	已出售		持有	酒店
		面積 (平方米)	面積 (平方米)					面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街 26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及 出售	100%	2006年	41,653	42,117	110,760	-
中化大廈	中國北京市西城區 復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	-	-	49,066	-
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區 世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	100%	1999年	-	-	212,065	80,410
南京國際廣場項目一期 (含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	19,852	225,846	綜合體	持有及 出售	51%	2011年	36,300	17,226	139,806	32,514

管理層討論與分析 — 業務回顧

3. 酒店經營項目

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
王府井大飯店	中國北京市東城區 王府井大街57號	9,858	41,349	酒店	持有	100%	1995年	405
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區 世紀大道88號	**	80,410	酒店	持有	100%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	76,666	酒店	持有	100%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,000	酒店	持有	100%	2008年	450
金茂威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區 新源南路1-3號	24,195	75,446	酒店	持有	100%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區 深南大道6005號	4,471	52,000	酒店	持有	100%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	***	32,514	酒店	持有	51%	2011年	234

4. 物業開發項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	已出售	
								面積 (平方米)	未出售 面積
A. 已竣工項目									
上海港國際客運中心地塊B 項目	中國上海市虹口區東大名路610號	85,089	302,080	商業	出售	50%	2011年	302,080	-
其中：國客11*樓地上部份	中國上海市虹口區東大名路610號		6,165	商業	出售	100%	2011年	-	-
珠海每一間花園	中國廣東省珠海市香州區情侶北路11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	132,782	4,443

註：北京凱晨世貿中心及南京國際廣場一期已竣工未售部份信息參見2.投資物業項目。

管理層討論與分析 — 業務回顧

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團		已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)
						所佔權益	竣工日期		
B. 發展中項目									
北京廣渠金茂府項目	中國北京市朝陽區大郊亭橋西北角	155,918	368,342*	住宅	出售	100%	2013年	85,470	282,872
上海國際航運服務 中心項目	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	95,594	530,933*	商業	持有及 出售	50%	2015年	47,460	483,473
上海東灘金茂逸墅項目	中國上海市崇明島陳家鎮濱江 休閒運動居住小區	220,000	173,899*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年	27,801	146,098
青島金茂灣項目	中國山東省青島市市南區四川路西側	131,202	513,189*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2015年	不適用	不適用
麗江金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	466,670	266,481*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2016年	不適用	不適用
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	103,974	49,485*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2016年	不適用	不適用
金茂梅溪湖項目	中國湖南省長沙市大河西先導區	156,767	525,940*	住宅	出售	100%	2015年	不適用	不適用
重慶金茂瓏悅項目	中國重慶市九龍坡區楊家坪步行街西側	101,096	500,644*	住宅	出售	100%	2015年	不適用	不適用
北京亞奧金茂悅項目和 北京望京金茂府項目	中國北京市朝陽區來廣營鄉B1、B2、B3 三個地塊內	92,768	395,831*	住宅	出售	51%	2014年	不適用	不適用
長沙金茂梅溪湖國際 研發中心	中國湖南省長沙市大河西先導區	46,353	127,029*	商業	持有及 出售	80%	2017年	不適用	不適用

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)
C. 儲備項目									
梅溪湖國際廣場	中國湖南省長沙市大河西先導區	152,995	706,174*	綜合體	持有及 出售	100%	2016年	不適用	不適用
長沙梅溪湖C組團地塊項目	中國湖南省長沙市大河西先導區	130,589	485,577*	商業/ 住宅	持有及 出售	70%	2016年	不適用	不適用
蘇州金門路項目	中國江蘇省蘇州市金門路 與桐涇北路交叉路口	86,018	342,422*	住宅	出售	100%	2016年	不適用	不適用
上海海門路項目	中國上海市北外灘中心區域	40,577	426,060*	商業	持有及 出售	50%	2016年	不適用	不適用
北京市經濟技術開發區 X85及X88地塊項目	中國北京市經濟技術開發區	134,858	356,322*	住宅	出售	100%	2015年	不適用	不適用
南京國際廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號	18,068	227,300*	綜合體	持有及 出售	51%	2016年	不適用	不適用

5. 土地一級開發項目

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)
長沙梅溪湖一級開發項目	中國湖南省長沙市大河西先導區	2,808,428	9,402,328*	一級	出售	80%	2017年	2,176,219	7,226,109
長沙梅溪湖A組團地塊 一級開發項目	中國湖南省長沙市大河西先導區	276,322	828,966*	一級	出售	100%	2013年	不適用	不適用
三亞市崖城鎮土地 一級開發項目	中國海南省三亞市崖城鎮鹽灶河岸	1,000,005	916,741*	一級	出售	51%	2015年	不適用	不適用

* 預計建築面積

** 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內

*** 南京威斯汀大酒店位於南京國際廣場內





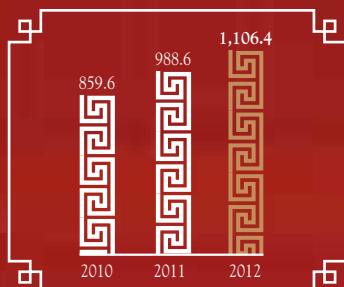
探尋 建築芳華 之源

| 物業租賃板塊

管理層 討論與分析 業務回顧



物業租賃板塊三年銷售收入
(港幣百萬元)



2012年各投資物業銷售
收入佔比



- 凱晨世貿中心 48%
- 中化大廈 8%
- 金茂大廈 37%
- 其他 7%



瞻高

世界高度 · 洞見未來

物業租賃板塊

本集團致力持有位於城市最核心地段的高檔商用物業，在北京、上海及南京持有並經營總建築面積約51萬平方米的高檔物業。本集團持有的北京凱晨世貿中心和上海金茂大廈均為國內最核心商業區的地標性建築。特別是金茂大廈，曾一度成為中國的第一高樓，其現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，在中國及至全世界具有極高的聲譽；而北京凱晨世貿中心以其獨特的整體設計風格及高端配套設施在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。

本集團選擇開發的商用物業項目中最具投資價值的部份進行持有以獲取租金收入，以保證本集團未來產生穩定的現金流入以抵禦風險。由於本集團旗下的寫字樓物業處於良好的地理位置及具有優異的質量，在獲得較好經營業績的同時，本集團也可從不斷升值的投資物業中獲得增值收益。本集團也在積極調整物業持有和物業銷售的比例，力求達到經營的平穩及業績的可持續增長。

2012年本集團持有物業出租率及租金水平始終獨領風騷。2012年全國寫字樓市場需求持續上升，本集團旗下三座寫字樓牢牢把握租金水平上漲、空置率下降的宏觀有利條件，在不斷提高租金水平和出租率的基礎上，進一步加大租戶結構升級力度，從而實現了租賃物業整體質量的提升。2013年2月，本集團成功併購南京國際廣場項目，獲得建築面積約14萬平方米的高檔物業。

本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣1,106.4百萬元，較去年同期有明顯增長，本年度的租金收入主要來自於北京凱晨世貿中心和金茂大廈。

管理層討論與分析
業務回顧

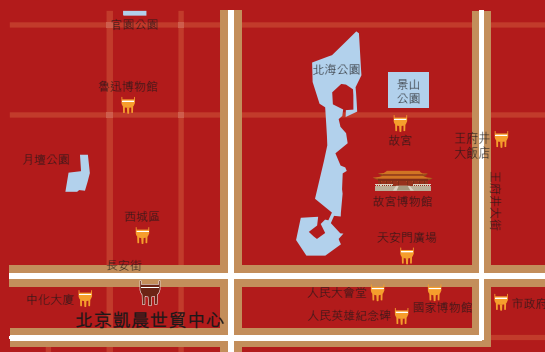
北京凱晨世貿中心 租賃業務

(本集團佔有100%權益)

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



北京凱晨世貿中心 租戶結構



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

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

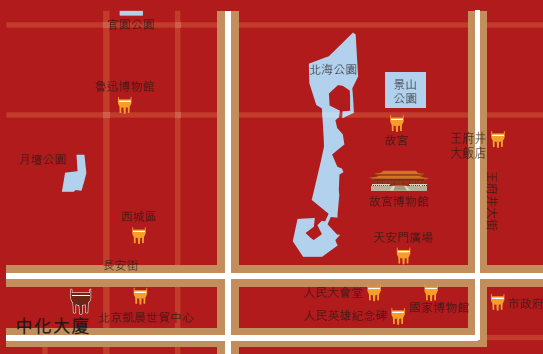
由於所處的黃金地段、優異的質量、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住北京凱晨世貿中心。截至2012年12月31日，北京凱晨世貿中心出租率為100%（2011年12月31日：100%），全年有7個月保持滿租。該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其關連公司、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。



中化大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

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



中化大廈租戶結構



32% ● 關連公司
36% ● 金融
16% ● 商業
16% ● 其他

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

年內，該項物業租戶結構不斷改善、大廈質量持續提升，平均租金水平較2011年增長約8%。截至2012年12月31日，出租率達到99.1%（2011年12月31日：100%），全年有8個月保持滿租。該物業的主要租戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。

管理層討論與分析 業務回顧



金茂大廈 租賃業務

(本集團佔有100%權益)

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

金茂大廈租戶結構



- 22% ● 關連公司
- 38% ● 金融
- 2% ● 科技
- 23% ● 諮詢
- 9% ● 貿易
- 6% ● 其他



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

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

金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為122,131平方米，其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，雖然期內隨着區域內新建寫字樓陸續推出，寫字樓競爭日益加劇，但該項目積極採取應對措施，平均租金水平較2011年增長約10%，同時出租率保持高位水平。截至2012年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為97.0%（2011年12月31日：97.2%）。



管理層討論與分析 業務回顧



南京國際廣場 租賃業務

(本集團佔有51%權益)

南京國際廣場，地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米。是南京城市精髓與國際理念的完美融合，是「中國十大新地標城市綜合體」之一。



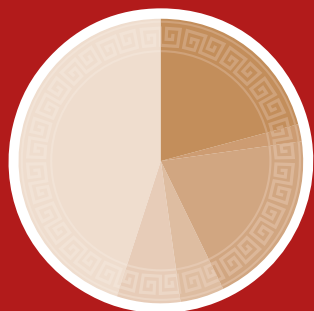
本集團於2013年2月成功併購南京國際廣場項目。南京國際廣場由一座超高層主塔、南北兩座塔樓和8層裙樓組成。分兩期開發建設，一期工程已於2011年3月全面竣工運營。南京國際廣場租賃業務包括一期南塔樓11-16層的甲級寫字樓以及裙樓1-8層的國際購物中心等。

南京國際廣場一期寫字樓，按北美5A級標準建造，可出租總面積為14,012平方米，已於2011年正式投入使用。隨着區域內新建寫字樓陸續推出，寫字樓競爭日益加劇，該項目積極採取應對措施，

在租金穩定的基礎上出租率保持在歷史高位，至2012年底出租率已達100%。卓越的地理位置、景觀人文資源和商圈效應使其成為國際國內著名企業或機構在寧辦公的首選場所之一。

南京國際廣場一期國際購物中心，建築面積約86,009平方米，為一站式多元化體驗之都，已於2011年7月開業，集國際頂級奢侈品牌、國際影城、KTV、餐飲名店、兒童主題樂園、時尚家居等多種業態於一體。已成為南京高端人士享受時尚生活和娛樂休閒的新中心。

南京國際廣場租戶結構



- 關連公司
- 21% ● 金融
- 2% ● 商業
- 20% ● 科技
- 5% ● 諮詢
- 7% ● 貿易
- 45% ● 其他



管理層討論與分析 業務回顧

業務回顧 — 物業租賃板塊 — 構建中的租賃物業

除上述位於城市最核心地段的租賃物業之外，本集團亦在上海、南京、長沙梅溪湖等地構建高端租賃物業並將長期持有。目前，本集團構建中的租賃物業如下：

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計 竣工日期
雲南麗江項目商業	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	12,990	商業	100%	2014年
青島金茂灣商業	中國山東省青島市市南區四川路 西側	97,268	商業	100%	2016年
上海海門路商業	中國上海市北外灘中心區域	109,964	商業	50%	2016年
上海海門路寫字樓	中國上海市北外灘中心區域	193,500	寫字樓	50%	2016年
南京國際廣場二期國際 購物中心	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路 201號	48,500	商業	51%	2016年
南京國際廣場二期寫字樓	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路 201號	72,200	寫字樓	51%	2016年
梅溪湖國際廣場商業	中國湖南省長沙市大河西先導區	99,000	商業	100%	2016年
梅溪湖國際廣場寫字樓	中國湖南省長沙市大河西先導區	55,000	寫字樓	100%	2016年
長沙金茂梅溪湖國際 研發中心	中國湖南省長沙市大河西先導區	14,996	寫字樓	80%	2013年
上海國際航運服務中心 寫字樓	中國上海市虹口區提籃橋街道 81街坊	78,303	寫字樓	50%	2015年
上海國際航運服務中心商業	中國上海市虹口區提籃橋街道 81街坊	17,927	商業	50%	2015年
		799,648			

* 建築面積和竣工日期為可行性研究預計結果。

隨着本集團構建中租賃物業的不斷投入商業運營，本集團物業租賃板塊實力將不斷提升，持續為本集團貢獻長期穩定的收益，成為本公司重要的利潤貢獻部份。

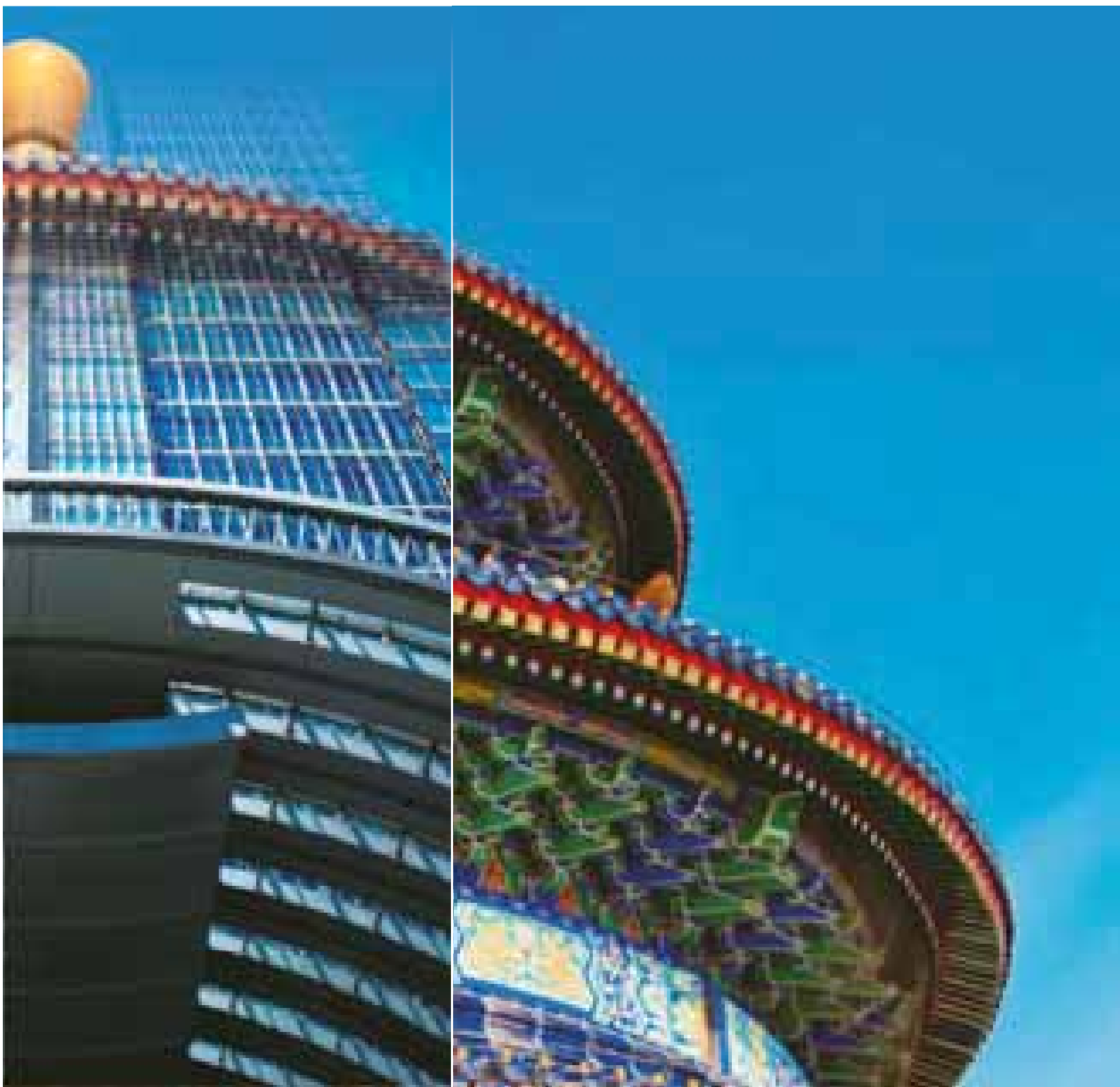
物業租賃板塊

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



引領高尚 氣派之始





管理層 討論與分析 業務回顧

築遠

以心謀事 · 成其久遠

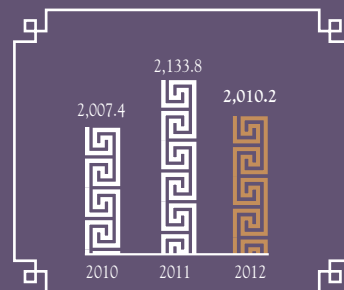
酒店經營板塊

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

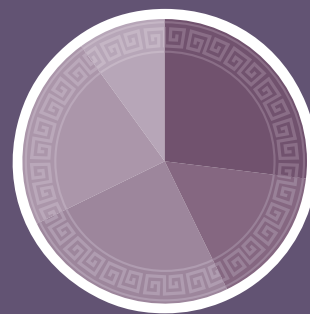
於2012年12月31日，本集團在全國共擁有六家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳，總建築面積約41萬平方米，客房近3,000間。這些酒店全部位於一線城市或5A級度假區的最黃金地段，彰顯了本集團在國內酒店投資領域的超群實力。2012年中國酒店市場需求放緩，且區域內競爭加劇。本集團旗下酒店積極應對不利的市場環境，運用靈活的銷售策略，在同區域競爭組合中保持了領先地位。期內金茂三亞希爾頓大酒店和金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對海南市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整營銷策略和價格策略，繼續保持其在亞龍灣的領先地



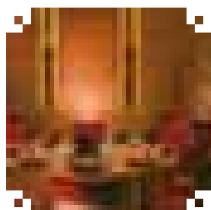
酒店經營板塊三年銷售收入 (港幣百萬元)



2012年各酒店銷售收入 佔比



- 金茂君悅 27%
- 金茂希爾頓 16%
- 金茂麗思卡頓 25%
- 金茂威斯汀 22%
- 金茂JW萬豪 10%
- 王府井飯店 -

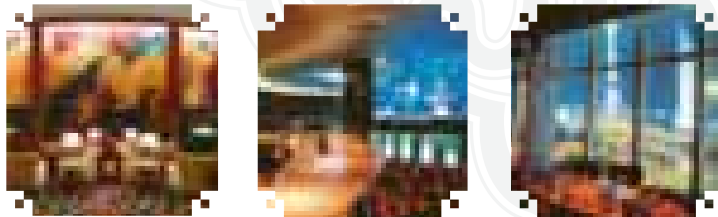


位；金茂北京威斯汀大飯店充分利用其優勢的產品和地理位置，經營業績大幅提高；金茂深圳JW萬豪酒店通過優化客戶結構等策略穩步提升經營業績。2013年2月，本集團成功併購南京國際廣場項目，擁有了第七家酒店－南京威斯汀大飯店。

本年度酒店板塊整體入賬銷售收入為港幣2,010.2百萬元，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂威斯汀大飯店。

管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 – 上海





上海金茂君悅大酒店

(本集團擁有100%權益)

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

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

自開業以來，酒店已獲國內外酒店業大獎達100餘項，成功完成了如財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待。回顧期內，面對上海地區五星級酒店供應量放大的沖擊，上海金茂君悅大酒店靈活掌握定價策略，加強市場營銷力度，以其獨特的地標優勢和高品質的服務水準保持了相對於競爭對手的領先地位。該酒店將始終如一的為中外來賓提供更為出眾、細致的質量服務，續寫上海金茂君悅大酒店「第一奢華酒店」的美譽。

上海金茂君悅大酒店	2012年	2011年
平均入住率	60.0%	59.0%
平均房價 (人民幣元)	1,676	1,771
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,005	1,046

2012年收入結構



2012年客源結構



管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 – 三亞




Hilton
Sanya Resort & Spa
金茂三亞希爾頓大酒店



金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團擁有100%權益)

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

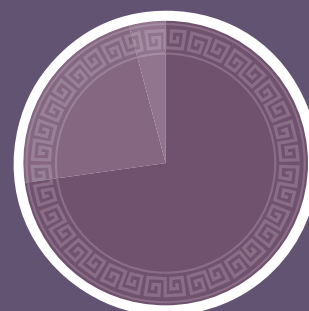


金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。

回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店面對海南市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整營銷策略和價格策略，儘管入住率和平均房價均有所下降，但在同區域的競爭對手中仍保持前列。

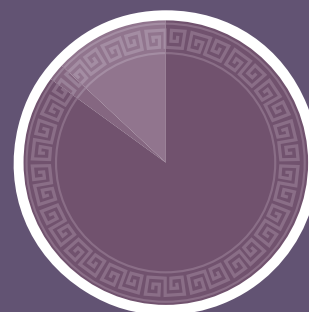
金茂三亞希爾頓大酒店	2012年	2011年
平均入住率	59.2%	67.5%
平均房價 (人民幣元)	1,856	2,020
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,099	1,363

2012年收入結構



- 客房收入 73%
- 餐飲收入 23%
- 其他收入 4%

2012年客源結構



- 中國大陸 85%
- 香港及台灣 2%
- 境外 13%





管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 – 三亞

金茂三亞麗思卡爾頓酒店

(本集團擁有100%權益)

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

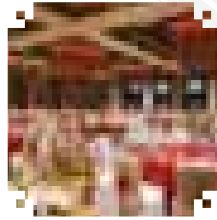
金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間豪華客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

位於金茂三亞麗思卡爾頓酒店內的金茂「時尚生活中心」，可出租面積約為667平方米，匯集多家知名品牌的旗艦店，成為三亞亞龍灣高端的生活服務中心之一，極大地提升了金茂三亞麗思卡爾頓酒店的整體品質。

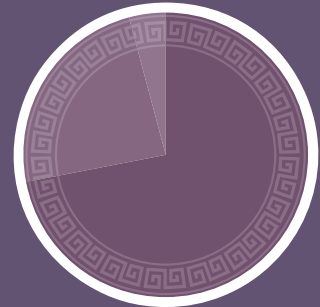
回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對海南市場需求急劇下滑的不利局面，通過積極靈活的營銷策略，有針對性地制定價格方案，市場份額逆市而上，繼續領跑亞龍灣高端酒店市場，經營業績遙遙領先於同區域的競爭對手。



金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2012年	2011年
平均入住率	62.1%	77.4%
平均房價(人民幣元)	3,081	2,783
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,914	2,155

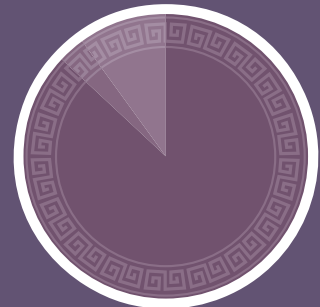


2012年收入結構



○ 客房收入	72%
○ 餐飲收入	24%
○ 其他收入	4%

2012年客源結構



○ 中國大陸	87%
○ 香港及台灣	3%
○ 境外	10%





管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 — 北京



金茂北京威斯汀大飯店

(本集團擁有100%權益)

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

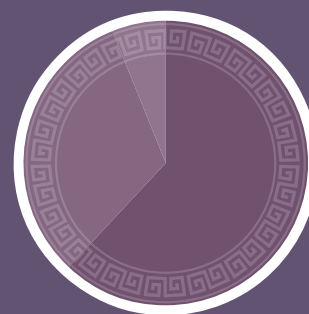
金茂北京威斯汀大飯店於2008年6月開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有550間客房，從最小40平方米的豪華客房至320平方米的總統套間均提供多項舒緩、休憩的便捷設施。酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及商業精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

回顧期內，該酒店緊抓市場動態，積極調整客戶結構，不但入住率保持高位水平，而且實現了房價大幅增長，其增長幅度大幅高於市場平均水平。在進一步穩固了市場地位的同時，實現了全面的經營業績提升。

金茂北京威斯汀大飯店	2012年	2011年
平均入住率	76.5%	78.6%
平均房價 (人民幣元)	1,540	1,357
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,179	1,066

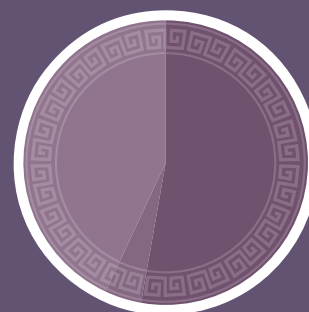


2012年收入結構

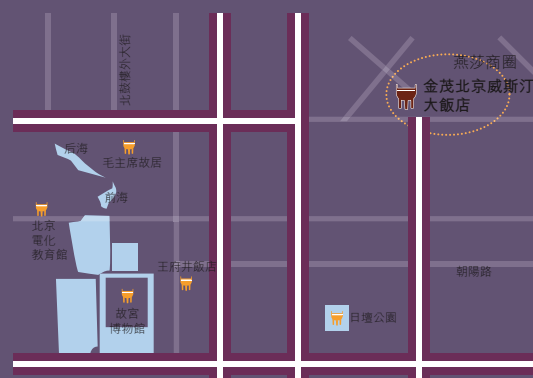


○ 客房收入	62%
○ 餐飲收入	32%
○ 其他收入	6%

2012年客源結構



○ 中國大陸	53%
○ 香港及台灣	4%
○ 境外	43%



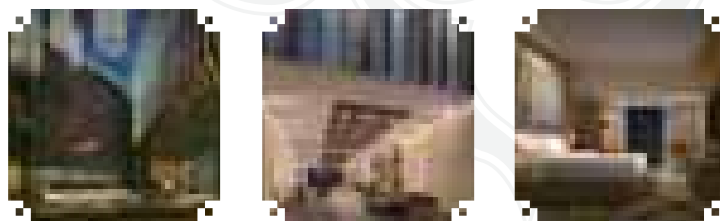
管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 — 北京

王府井大飯店

(本集團擁有100%權益)

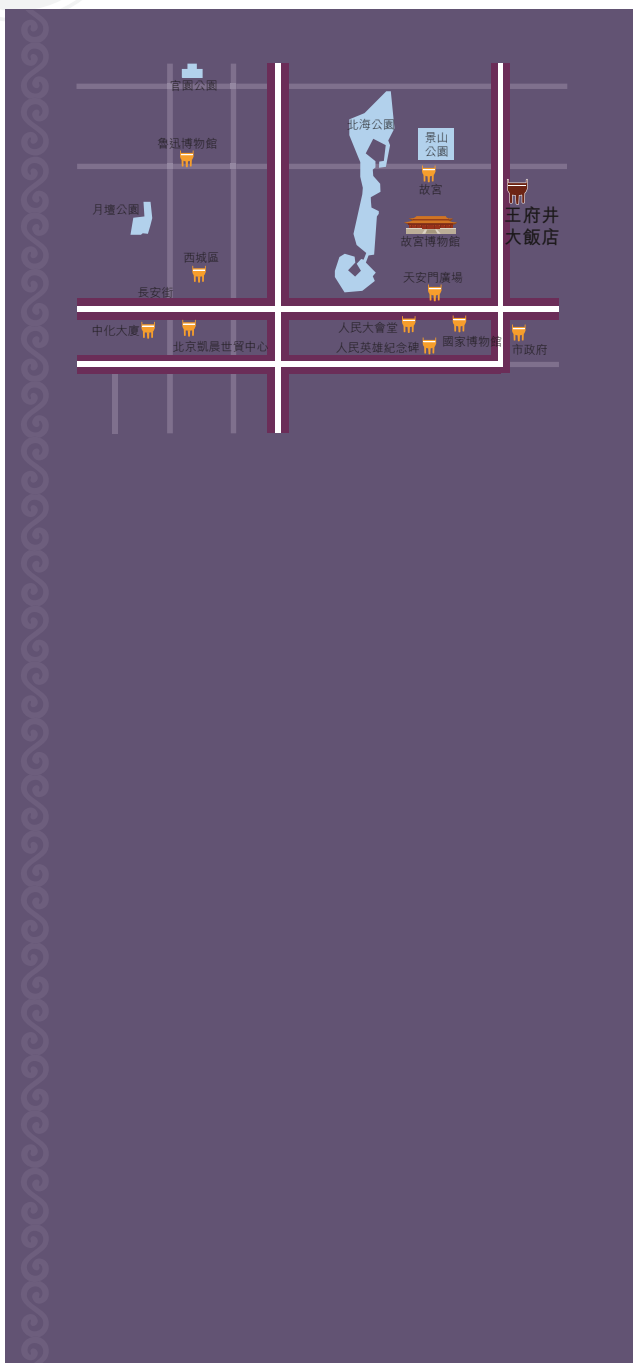
王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，地理位置得天獨厚。外圍人文歷史氛圍濃厚，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園，可俯瞰紫禁城全貌。



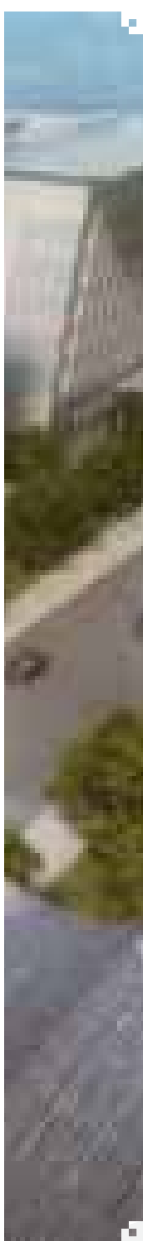


王府井大飯店於1995年開業，總建築面積約為41,349平方米。酒店共有14層，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。

該酒店多年來因其位置便利吸引了大批遊客入住，在業界具有良好的口碑。為了向中外客人提供更加優質的入住環境和服務體驗，本集團回顧期內啟動了對王府井大飯店的整體改造。改造後的酒店將秉承本集團高端酒店運營的宗旨，實現穩定的長期收益和品牌價值的提升。



王府井大飯店	2012年	2011年
平均入住率	不適用	24.7%
平均房價 (人民幣元)	不適用	710
平均可出租客房收入 (人民幣元)	不適用	175



管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 — 深圳



金茂深圳JW萬豪酒店

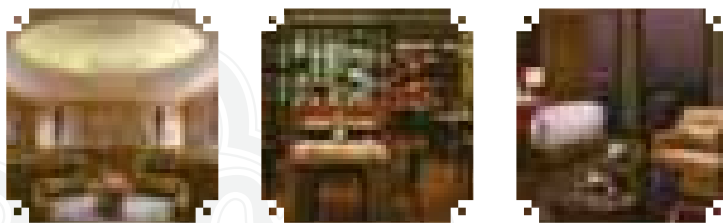
(本集團擁有100%權益)

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

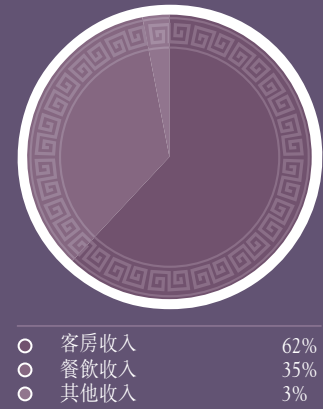
金茂深圳JW萬豪酒店於2009年3月開始正式營業，總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房。酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室，其現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地的超豪華五星級商務酒店。

回顧期內，深圳JW萬豪酒店把握市場動態，不斷優化客戶結構，積極開拓商務散客及婚宴等細分市場，在入住率保持高位的同時大幅提高了房價，取得了良好的效益，經營業績較2011年有大幅提升。

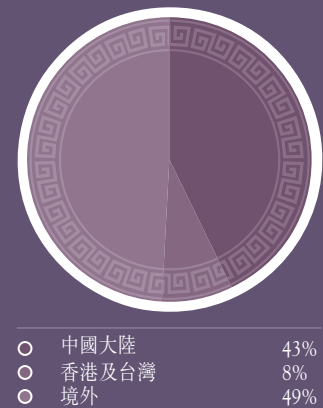
金茂深圳JW萬豪酒店	2012年	2011年
平均入住率	71.5%	74.3%
平均房價 (人民幣元)	1,025	963
平均可出租客房收入 (人民幣元)	733	715



2012年收入結構



2012年客源結構



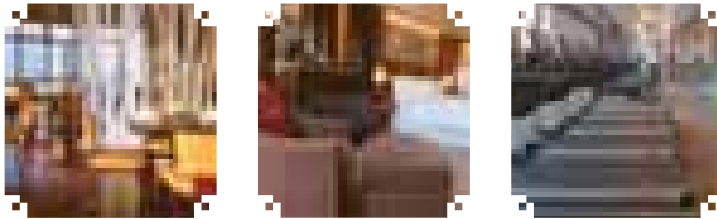
管理層討論與分析
業務回顧
酒店經營板塊 – 南京



南京威斯汀大酒店

(本集團擁有51%權益)

南京威斯汀大酒店坐落於南京國際廣場南塔第23層至第35層內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司喜達屋酒店及度假邨管理集團公司經營管理。

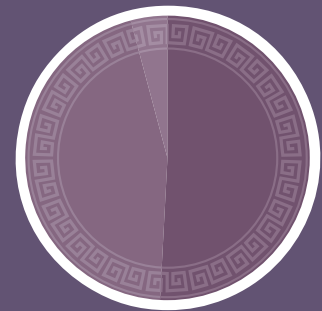


本集團於2013年2月成功併購南京國際廣場項目，擁有了第七家酒店－南京威斯汀大酒店。南京威斯汀大酒店於2011年開業，總建築面積約為32,514平方米，酒店共有13層，擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山絕佳美景。

威斯汀酒店以為客人打造煥然一新的酒店體驗為己任，通過威斯汀健身、天夢之床和健康美食菜單等一系列創新計劃和貼心設施的推出，可為客人提供卓而不凡的優質服務，堪稱有益身心、煥發活力的天堂。南京威斯汀大酒店自正式營業以來，在各方面均取得優異的成績。

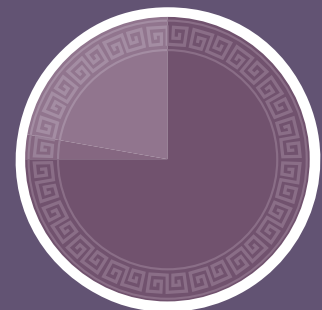
南京威斯汀大酒店	2012年	2011年
平均入住率	64.4%	49.0%
平均房價(人民幣元)	828	813
平均可出租客房收入(人民幣元)	534	399

2012年收入結構



- 客房收入 51%
- 餐飲收入 45%
- 其他收入 4%

2012年客源結構



- 中國大陸 75%
- 香港及台灣 3%
- 境外 22%



管理層討論與分析 業務回顧

業務回顧 — 酒店經營板塊 — 構建中酒店

本集團除上述處於運營或改造當中的七家酒店外，還在全國一線城市或5A級度假區的最黃金地段投資構建豪華酒店，持續提升酒店經營板塊的規模和實力，以為本集團提供長期穩定的收益。

目前，本集團正在構建中的酒店如下：

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計 竣工日期	預計客房 間數
麗江君悅酒店	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	82,700	酒店	100%	2014年	381
崇明凱悅酒店	中國上海市崇明島陳家鎮濱江休閒 運動居住小區	49,378	酒店	100%	2013年	223
南京國際廣場二期酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號	23,500	酒店	51%	2016年	200
梅溪湖國際廣場酒店	中國湖南省長沙市大河西先導區	39,000	酒店	100%	2016年	350
						1,154

* 建築面積、竣工日期和客房數為可行性研究預計結果。

上述酒店的落成和投入運營將進一步鞏固本集團作為全國豪華酒店投資商的領先地位，同時帶動本集團其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

酒店經營板塊

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

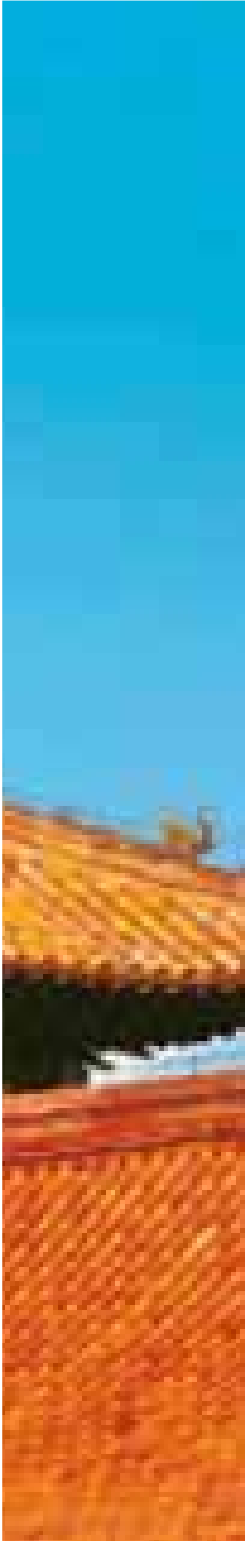
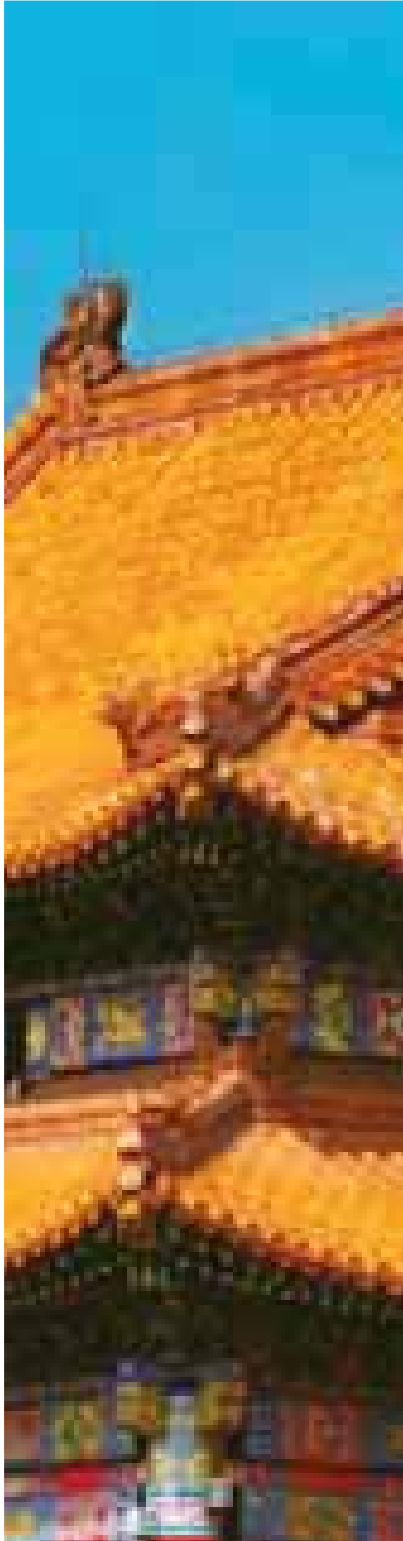




誠築

未來發展之基

| 物業開發板塊



管理層 討論與分析

業務回顧



方興地產以釋放城市未來生命力為產品理念，專注發展具有獨特藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標。從1998年上海金茂大廈落成開始，14年間方興地產致力於在中國最寶貴的土地上傾力締造建築經典，代表作包括上海財富廣場、北京凱晨世貿中心和上海港國際客運中心等，以前瞻視野不斷在市場中重新定義高端與品質。現開發的項目包括上海國際航運中心項目、北京廣渠金茂府項目、上海東灘金茂逸墅項目、青島金茂灣項目、北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目、重慶金茂瓏悅項目、金茂梅溪湖項目、長沙梅溪湖項目、南京國際廣場項目及雲南麗江項目等，仍舊保持本集團一貫堅持的高端精品開發策略，方興地產將為城市的未來構建非凡的圖景和全新的經典。

通過多年項目開發的積累，本集團已打造出一支富有經驗的開發團隊；而且與各地政府建立了良好的合作關係，使我們更易於獲得優質的土地資源；並形成了包括對地產開發項目的選擇、運營和管理

及與同區域其他經濟體實現協同發展的獨特管理模式，特別是對於濱水地產項目的開發積累了豐富的經驗。

於2012年12月31日，本集團在全國共擁有約二十處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、上海、長沙、青島、麗江、重慶、蘇州及珠海等地。2012年，本集團加快推進高端精品項目的開發，並成功實現了多個高端住宅項目的開盤銷售。北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目取得開盤當日即售罄的佳績，其中亞奧金茂悅項目榮登2012年11月北京成交面積和成交金額雙料冠軍，望京金茂府項目開盤一小時即售罄92套房源；9月，青島金茂灣項目成功盛大開盤，樹立了青島西部高端優質的品牌形象；10月，金茂梅溪湖項目成功開盤，當日認購率即超過九成，一舉奠定梅溪湖國際新城宜居品質標桿的地位；12月，重慶金茂瓏悅項目逆市盛大開盤，首期近400套房源於兩個小時內即全部售罄，創造了近兩年來重慶

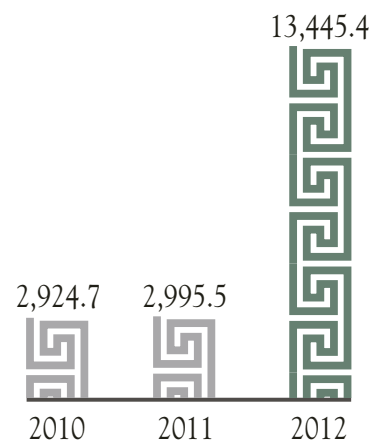
建未來

形諸於外 · 涵蘊於內

市場首個半天售罄樓盤紀錄。位於上海北外灘核心區域的特色濱水項目－上海港國際客運中心項目已銷售告罄；與之相鄰的上海國際航運服務中心項目14#樓成功簽約銷售，並且部份樓棟以高價鎖定銷售意向，此外部份樓棟也已成功交付。長沙梅溪湖一級開發項目獲得市場高度認可，品牌房企紛紛獲取地塊進駐梅溪湖地區。雲南麗江項目正在積極推進過程中，預計2013年將開始預售。此外，2012年本集團還抓住市場機遇，成功獲取長沙梅溪湖C組團地塊、梅溪湖國際廣場地塊、長沙梅溪湖國際研發中心地塊項目、蘇州金門路地塊、上海海門路地塊、長沙梅溪湖A組團地塊土地一級開發項目、三亞市崖城鎮土地一級開發項目，2013年1月獲取北京市經濟技術開發區X85及X88地塊項目，2013年2月成功併購南京國際廣場項目，為公司未來發展奠定良好根基。

本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣13,445.4百萬元，較去年上升349%。截至2013年2月28日，本集團之累計未交付結算的發展中物業及持作出售物業銷售簽約額共計約港幣143億元。

物業開發板塊三年入賬銷售收入
(港幣百萬元)



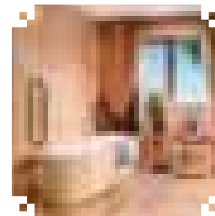
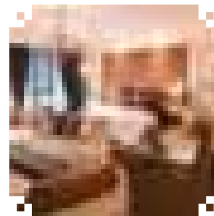
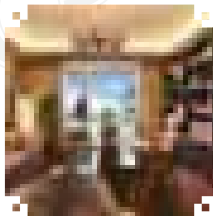
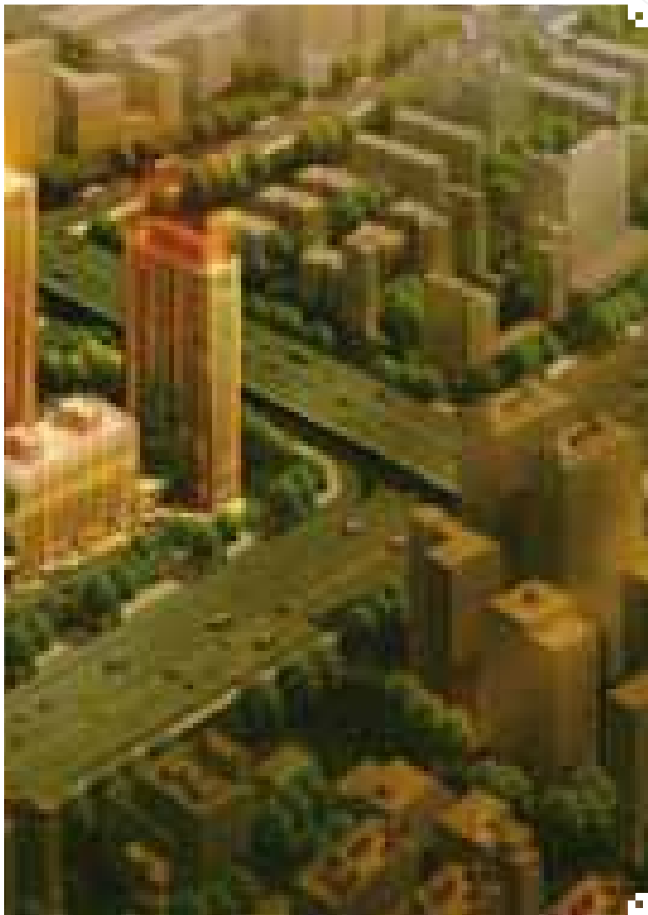
管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



北京廣渠金茂府項目

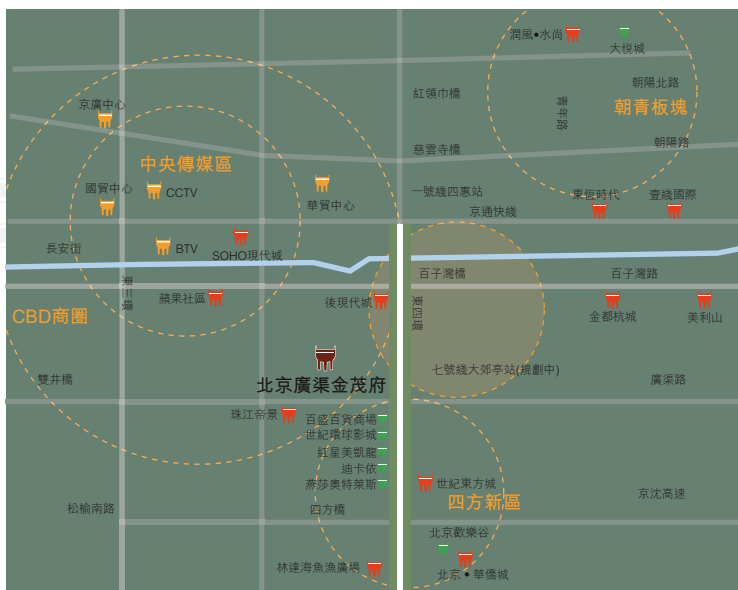
(本集團佔有100%權益)

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



本集團於2009年6月獲得該項目的土地使用權，土地面積155,918平方米，預計總建築面積368,342平方米。該項目將被開發成為集高端居住物業、高端商業、體育公園、著名小學等在內的融合人文、休閒、教育和時尚功能為一體的城市地標級的高端居住綜合體。該項目成功引進「百年名校」北京實驗二小，大幅提升了項目質量和競爭力，並將該小學將打造成國內首家通過綠色三星及LEED鉑金認證的小學，彰顯本集團綠色低碳建築理念。

回顧期內，北京廣渠金茂府項目逆市熱銷，勇奪北京市單盤銷售冠軍，同時六棟住宅樓成功交付。目前項目工程進度良好，整個項目預計2013年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



長沙梅溪湖一級開發項目

(本集團佔有80%權益)

長沙梅溪湖一級開發項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，距長沙城市中心區6公里，佔地總面積約為11,452畝。該項目集山、水、洲、城於一體，未來將建設成為中部地區集高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。



本集團於2011年1月26日與長沙大河西先導區管理委員會等相關各方簽署協議，成功成為長沙梅溪湖國際服務和科技新城開發招募項目的投資人，即本集團將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、前期市政基礎設施、城市公用(益)設施等全部工程建設以及其他相關後續開發工作，並致力於打造「環境友好和資源節約兩型社會」示範區。該項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，東臨西二環，西接西三環，北起龍王港河，南至岳麓山支脈桃花嶺國家4A級風景區，環抱3,000畝梅溪湖，總佔地面積約11,452畝，地理位置優越，生態環境宜人。按照當地政府建設未來河西城市中心的規劃，該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，被打造為中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。

長沙梅溪湖一級開發項目通過合理規劃優化，對片區功能體系進行了重新構建，城市空間格局更加豐富，地塊用途更加合理，片區整體土地價值持續提升；通過積極引進優質教育資源，與省內多家中小學名校達成進駐辦學安排，進一步提升了配套資源；踐行綠色戰略，完成了綠色生態城專項規劃，設計指標達到國際先進水平，獲得國家級首批「綠

色生態示範城區」；片區內市政道路、橋樑、湖泊、河道整治及沿線景觀工程等穩步推進，現場山清水秀，景觀雋美，縱橫貫通，初步建立了新城整體架構；樹立片區高端國際化形象，形成獨具一格的市場美譽度。本集團一二級統籌安排工作，把數字科技、生態文明、資源節約和可持續發展的理念貫穿於整個開發過程中，將梅溪湖國際服務和科技新城打造成充滿魅力和活力的國家級綠色低碳示範新城，借力湖南省重點建設長株潭「兩型」社會的契機建設城市新典範。

回顧期內，該項目工程進度良好，各項工作進展順利，片區基礎建設陸續完成，新城形象獲多方認可；同時長沙梅溪湖國際服務和科技新城獲得市場高度認可，品牌房企紛紛獲取地塊進駐梅溪湖地區。根據招募公告，該項目完成土地一級開發工程竣工驗收備案手續日期預計為2016年6月；該項目範圍內土地陸續依法招標、拍賣或掛牌出讓的最後完成日期預計為2017年6月。

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發板塊 – 在建及竣工項目



金茂梅溪湖項目

(本集團佔有100%權益)

金茂梅溪湖項目位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，屬於長沙梅溪湖板塊。北臨一線超大水域湖景與節慶島，南觀桃花嶺。該項目交通便捷，靠近長沙西二環、金星路等主幹道，地鐵2號線近在咫尺。

本集團於2011年10月獲得該項目的土地使用權，土地面積156,767平方米，預計總建築面積525,940平方米。該項目定位為長沙國際濱湖示範區，涵蓋小高層、大平層及聯排等多種住宅產品形式。通過將小區景觀與不可復制的臨湖和山體景觀緊密聯繫，充分放大了項目的景觀資源優勢。依托絕佳的自然資源、完善的交通配套、高端的商業配套以及優質的教育資源，金茂梅溪湖項目在方興地產的精心打造之下實現了長沙宜居價值的提升。



回顧期內，金茂梅溪湖項目成功開盤，參與選房的客戶數量及推出產品數量創長沙市場新高，開盤認購率達92%，一舉奠定梅溪湖國際新城宜居品質標桿的地位，續寫金茂品牌的傳奇故事。目前項目工程進度良好，各項工作正在按照時間節點有序推進，整個項目預計2015年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目

上海國際航運服務中心項目

(本集團佔有50%權益)

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

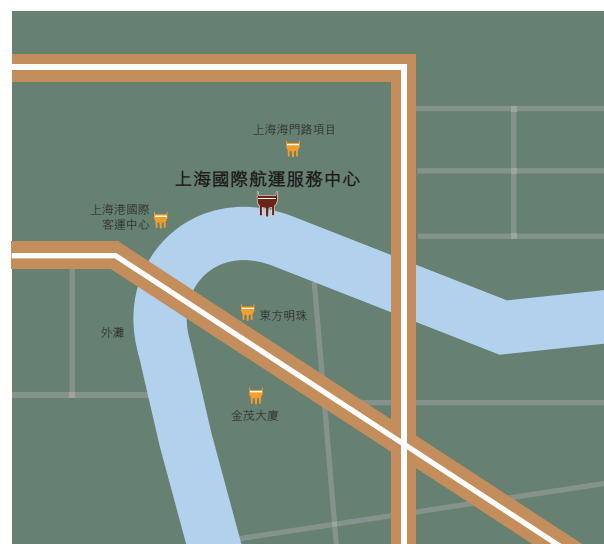




上海國際航運服務中心項目的設立是為了體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的目的。為此，該項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，以遊艇港池體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。

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

回顧期內，上海國際航運服務中心項目14#樓成功簽約銷售，並且部份樓棟以高價鎖定銷售意向；其中西地塊兩棟寫字樓已成功交付。同時西地塊全部單體通過美國LEED金獎預認證，成為亞洲最大LEED-CS綠色建築商業辦公樓群。該項目其他地塊施工進展順利，整個項目預計2015年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目

上海港國際客運中心地塊B項目

(本集團佔有50%權益)

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

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

在地塊B，本集團共建造十一幢寫字樓，前排的六幢寫字樓為集功能和景觀為一體的獨立式辦公樓，單體面積15,000-22,000平方米，每幢樓均具有獨立的命名權，適合作為世界級企業的總部或地區總部；後排的高層及多層寫字樓集功能和商業為一體，滿足不同企業的需求；半地下的商業中心將匯集世界級的時尚品牌，未來將被打造成時尚的商業街，同時多個休閒廣場將成為引領上海生活品質的先鋒地帶。



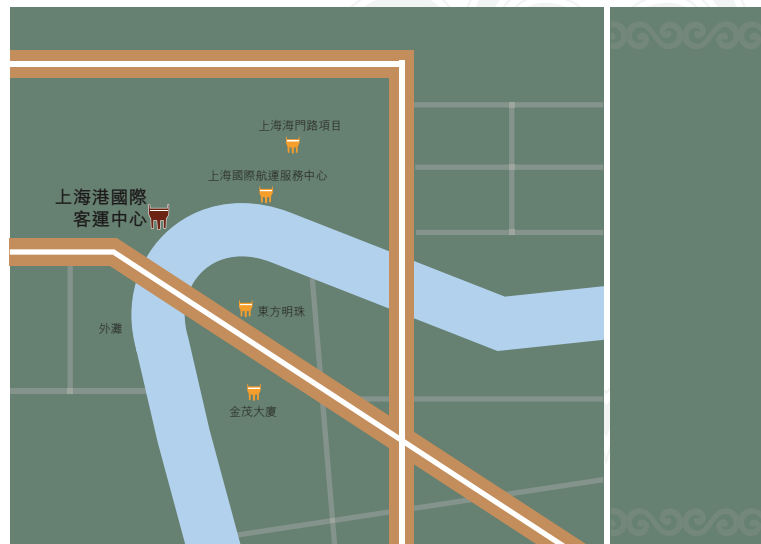


上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，總建築面積約為302,080平方米，2011年已全部竣工。

回顧期內，該項目實現了剩餘物業的交付和收入確認，其中本集團自持國客項目11#樓地上部份。至此該項目的十一棟寫字樓已全部實現了交付。

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

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



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



上海東灘金茂逸墅項目

(本集團佔有100%權益)

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



本集團於2008年11月購得上海崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區4號地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約220,000平方米，預計總建築面積約為173,899平方米。同時本集團還與上海陳家鎮資產經營公司簽署了與4號地塊相鄰的一幅地塊的租借協議，佔地面積約為955,478平方米。根據初步發展計劃，本集團租借地塊將被開發成為體育公園，受讓的地塊將被興建成為集體體育公園、低密度住宅、度假酒店、產權式酒店於一身的濱江高檔休閒、運動、度假中心，其中酒店項目委託國際知名酒店管理品牌「凱悅」進行管理及營運。目前該項目別墅及公寓產品已經全部竣工並達到交房條件，酒店也正在積極施工中。

回顧期內，上海東灘金茂逸墅項目成功實現部份別墅和公寓產品的交付。別墅產品和公寓產品銷售業績均領先上海東灘板塊市場。該項目廣泛應用低碳節能技術，屢獲國家嘉獎並獲得政府專項補貼。整個項目預計於2013年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目

青島金茂灣項目

(原青島藍海新港城項目)

(本集團佔有該項目南區200畝地塊100%權益)

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





本集團與青島城市建設投資(集團)有限公司(「青島城投集團」)建立合作伙伴關係共同開發位於青島市的藍海新港城項目。該項目位於青島市城區西部海岸中島組團，四川路以西，緊鄰青島火車站，中山路商業區及小港區域，背倚老城舊區，面向膠州海灣，與黃島隔海相望。該項目區位條件突出，周圍擁有良好的旅遊資源背景、文化創意產業背景，交通便捷，配套完善。根據相關協議安排，合作雙方同意將340畝土地整體分成兩部份地塊各自開發，本集團單獨享有南區200畝土地的開發權益。

本集團獨立開發的南區佔地面積131,202平方米，建築面積513,189平方米，以打造濱海樂居綜合城為目標，堅持走高端地產開發路線，實踐綠色戰略，締造金茂品牌的新輝煌。

回顧期內，該項目五棟住宅樓成功開盤，且自開盤後連續三個月成為青島市南區單月銷售冠軍。該項目總規報批工作已完成，同時商業招商工作也正在進行。整個項目預計2015年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



雲南麗江項目

(本集團佔有100%權益)

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



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

麗江金茂雪山語項目

本集團於2008年3月收購位於麗江古城世界遺產公園原址500畝土地；2012年1月底本集團又以底價獲取麗江古城區核心位置200畝土地，該地塊位於麗江高端酒店、度假物業聚集的東河片區，毗鄰原「遺產公園」500畝土地北側，為麗江城區最靠近玉龍雪山處，同時也是通往玉龍雪山「5A」級景區必經之地。本集團將按照整體規劃、分期實施的戰略，將兩地塊整體連片開發成綜合商業項目（其中至少包括一座五星級度假酒店），旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，打造西南乃至中國高端旅遊度假綜合體標桿項目。該項目土地面積約為466,670平方米，預計總建築面積約為266,481平方米，計劃於2013年開始預售。

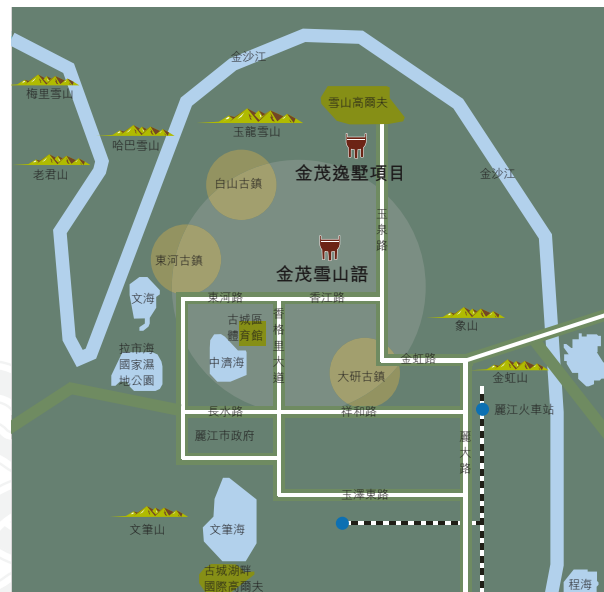
回顧期內，該項目積極進行前期銷售推廣工作，通過現場示範區展示和區域市場推廣相結合，實現了對一線城市客戶群的直接溝通，有效提升了項目的認知度和影響力，吸引了大量意向客戶。目前各項工作正在按照時間節點要求有序推進。

麗江雪山金茂逸墅項目

該項目位於麗江玉龍雪山甘海子，為國家5A級景點，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場。2012年12月底，本集團又以底價獲取該地塊相鄰土地57畝，至此該項目佔地面積約103,974平方米。本集團計劃將該項目開發成為一座超五星級豪華酒店及低密度住宅，目標客戶定位海內外的高端遊客，預計總建築面積約為49,485平方米。

回顧期內，該項目正在推進前期規劃設計工作，整個項目將分期開發，逐步推向市場。

以上兩個項目都與國際品牌掛鉤進行管理及營運，以達成規模效益及協同效應。整個項目預計2016年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



重慶金茂隴悅項目

(原重慶職業技術學院項目)

(本集團佔有100%權益)

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



本集團於2011年底成功競得重慶市重慶職業技術學院地塊。該項目佔地面積101,096平方米，建築總面積500,644平方米，位於重慶市九龍坡區奧體中心對面，佔據城市核心位置，鄰近醫院、學校、公交車站，各類生活配套設施完備，區位優勢明顯。

該項目為本集團在重慶的首個項目，本集團以此項目為契機，組建了開發團隊，將「綠色住宅、科技住宅、生態住宅」理念及長久以來積累的技術充分運用到該項目開發中，為重慶市舊城改造項目樹立新的標桿，實現本集團在重慶地區的長足發展。該項目作為中高端「快銷型」住宅項目，可為本集團後續項目的開發實現現金流平衡和人才儲備打下良好基礎。

回顧期內，重慶金茂瓏悅項目逆市盛大開盤，首期近400套房源於兩個小時內即全部售罄，創造了近兩年來重慶市場首個半天售罄樓盤紀錄，在重慶市場引起轟動。目前項目工程進度良好，整個項目預計2015年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



北京亞奧金茂悅項目和 北京望京金茂府項目

(原北京來廣營項目)
(本集團佔有51%權益)

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



本集團於2011年底與融創中國控股有限公司（「融創中國」）聯合競得來廣營B地塊。該項目位於北京北五環，緊鄰望京，為北京市2011年掛牌用地中最好的地塊之一。該項目佔地面積92,768平方米，總建築面積395,831平方米。本集團與融創中國共同成立項目公司，組建開發團隊，發揮雙方優勢，將綠色、生態、科技等理念和技術應用到項目開發中，打造高端住宅產品，引進優質教育資源，成為繼「廣渠金茂府」後本集團又一代表性的作品。

回顧期內，北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目成功開盤，且取得開盤當日即售罄的佳績，其中亞奧金茂悅項目榮登2012年11月北京成交面積和成交金額雙料冠軍，望京金茂府項目開盤一小時即售罄92套房源。目前項目工程進度良好，整個項目預計2014年完工。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目



長沙金茂梅溪湖國際研發中心項目

(本集團佔有80%權益)

長沙金茂梅溪湖國際研發中心項目位於中國湖南省長沙市大河西先導區，屬於長沙梅溪湖板塊。地處岳麓山支脈桃花嶺的南面，位於梅溪湖國際新城板塊的門戶位置。交通便利，與地鐵2號線無縫對接、3分鐘路程至長沙大河西交通樞紐站、5分鐘上高速、15分鐘至長沙五一商業圈、30分鐘至機場、40分鐘至高鐵站，未來升值空間無限。

2012年10月，本集團取得長沙金茂梅溪湖國際研發中心項目。該項目功能定位為別墅型科研辦公樓、高層寫字樓，佔地面積約46,353平方米，預計總建築面積約127,029平方米。該項目依山伴水，湖光山色交相輝映，是長沙以至湖南極度稀缺並高檔的寫字樓。其中一期為別墅型科研辦公樓，預計2013年全部租、售完畢；二期為高層寫字樓，預期2018年項目全部租、售完畢。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 在建及竣工項目

南京國際廣場項目一期

(本集團佔有51%權益)

南京國際廣場，地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米。是南京城市精髓與國際理念的完美融合，是「中國十大新地標城市綜合體」之一。



本集團於2013年2月成功併購南京國際廣場項目。南京國際廣場項目由一座超高層主塔、南北兩座塔樓和8層裙樓組成，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米，分兩期開發建設。一期工程已於2011年3月全面竣工運營，佔地面積約19,852平方米，建築面積約225,846平方米，擁有超五星級酒店、甲級寫字樓、國際購物中心、景觀公寓和頂級豪宅等五大業態。其中物業開發板塊為其中北塔樓11-38層的怡景公寓和御景華府豪宅以及南塔部份對外出售的寫字樓，建築面積約53,525平方米。



物業開發板塊 – 儲備項目

長沙梅溪湖C組團地塊項目

(本集團佔有70%權益)

本集團於2012年10月30日與長沙梅溪湖實業有限公司簽署協議，增資入股長沙梅溪湖金悅置業有限公司，從而享有長沙梅溪湖C組團地塊項目70%之權益。項目位於中國湖南省長沙市大河西先導區，屬於長沙梅溪湖板塊。北鄰秀峰路，南接龍王港景觀河道，西靠麓雲路。項目臨近龍王港、梅溪湖和桃嶺公園，自然景觀豐富，規劃建設地鐵2號線麓雲路站緊鄰本項目，未來交通十分便利。該項目佔地面積共130,589平方米，預計建築面積約485,577平方米，擬依托龍王港的生態資源和地鐵便利的交通、教育配套開發建設高端商業及住宅。



梅溪湖國際廣場項目

(本集團佔有100%權益)

本集團成功競得梅溪湖國際廣場項目，佔地面積約152,995平方米，總建築面積約706,174平方米，地處梅溪湖國際新城北岸核心區域，南臨梅溪湖與節慶島，北接在建的地鐵二號線，東靠國際文化藝術中心，將打造成涵蓋五星級酒店、購物中心、寫字樓、住宅為一體的高端大型城市綜合體，成為長沙大河西區的地標建築。該城市綜合體將承載引領長沙大河西高端商業的歷史使命，借文化東風、攬毓秀山水、領時尚風潮，進一步鞏固梅溪湖作為未來城市中心的地位。



管理層討論與分析

業務回顧

物業開發板塊 – 儲備項目

長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2012年10月30日與長沙大河西先導區管理委員會、長沙梅溪湖實業有限公司簽署協議，成功成為梅溪湖片區A組團地塊土地一級整理之合作方，將共同投資整理該組團地塊，合作開展目標地塊的土地收儲、開發整理和招商等工作，並按投資比例獲取相應的投資回報。該項目佔地面積約276,322平方米，規劃總建築面積約828,966平方米，地處長沙梅溪湖國際新城項目西部區域，距離梅溪湖約1公里，北鄰肖河風光帶住宅，東鄰東方紅路，西靠三環線。

A組團地塊項目的一級運營，能有效加快梅溪湖板塊的整體建設，貫徹先導區實施「創造發展模式、提升承載功能、展現新城形象，形成示範效應」的總體要求；提升梅溪湖片區整體城市形象。



三亞市崖城鎮土地一級開發項目

(本集團佔有51%權益)

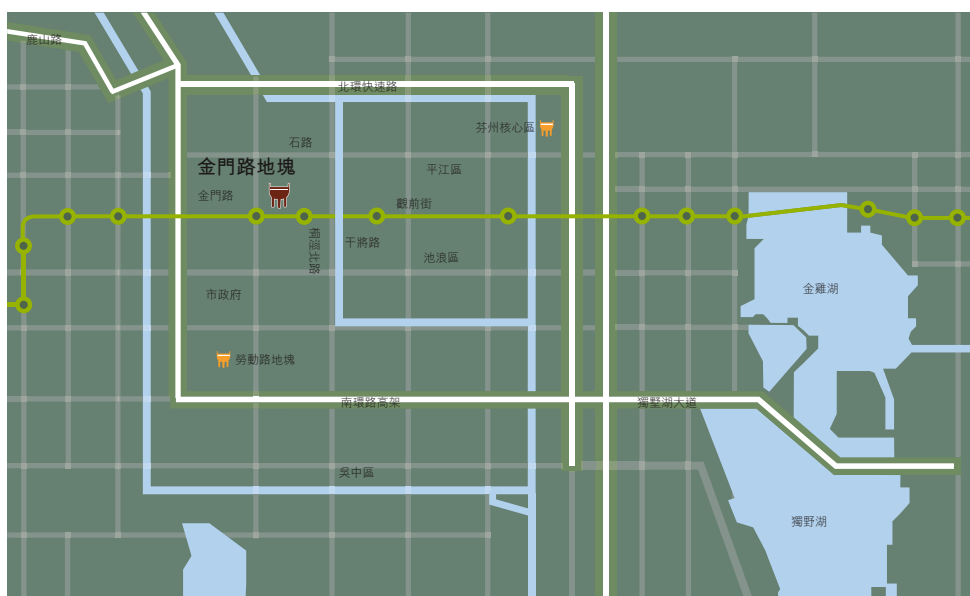
本集團於2012年與蘭海集團合作取得三亞市崖州灣1,500畝土地一級開發收益權。該項目位於三亞西部新城的核心，距離三亞鳳凰機場、三亞主城區等核心區域的距離均在40分鐘車程範圍內，地理位置優越，生態景觀豐富，是三亞市僅剩的一線海景優質土地資源，項目總體定位為「國家文化海岸」核心區，將成為三亞市新生活方式和新旅遊方式的引領項目。同時，與蘭海集團及三亞市政府建立長期合作關係，有利於本公司進一步拓展在三亞的據點，有助本集團獲取機會參與土地的二級開發及三亞的其他項目。



蘇州金門路項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2012年12月成功競得蘇州金門路地塊。該項目土地面積86,018平方米，預計總建築面積342,422平方米，位於蘇州中心城區石路、觀前街商業中心附近，緊鄰地鐵1號線桐涇路站，區位優越，交通便利，人口密集，配套齊全，是主城區內少有的高端住宅用地。本集團擬將該項目打造成為金茂系高端住宅產品。



上海海門路項目

(本集團佔有50%權益)

本集團於2012年底與上港集團聯合競得海門路55號地塊。該地塊東至海門路，南至東大名路，西至公平路，北至東長治路，佔地面積約40,577平方米，地上規劃建築面積約243,400平方米，總規劃建築面積426,060平方米。本集團將與上港集團共同成立項目公司，組建開發團隊，發揮雙方優勢，將綠色、生態、科技等理念和技術應用到項目開發中，打造融合甲級辦公樓、綜合商業及公寓式辦公為一體、集地鐵上蓋和濱江聯動優勢的城市綜合體項目。該項目將作為上海港國際客運中心、國際航運服務中心項目的延伸和拓展，建成後與上述項目形成功能互補、互動發展的局面，共同打造上海北外灘核心商務圈，成為上海城市發展的新動力。



管理層討論與分析
業務回顧
物業開發板塊 – 儲備項目

北京市經濟技術開發區 X85及X88地塊項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2013年初競得北京市經濟技術開發區X85及X88地塊項目。該項目位於北京東南五環外，屬亦莊新城板塊，隸屬3.8平方公里居住區。項目距離京津唐高速約6公里，距離東南五環約4公里，距離南海子公園2公里，佔地面積約134,858平方米，規劃建築面積約356,322平方米，毗鄰南海子公園，景觀資源優越，教育、體育及醫療配套豐富，交通便利，週邊路網密集，未來規劃了3條地鐵線。本集團計劃將綠色、生態、科技等理念和技術應用到項目開發中，打造成高端住宅產品。



南京國際廣場項目二期

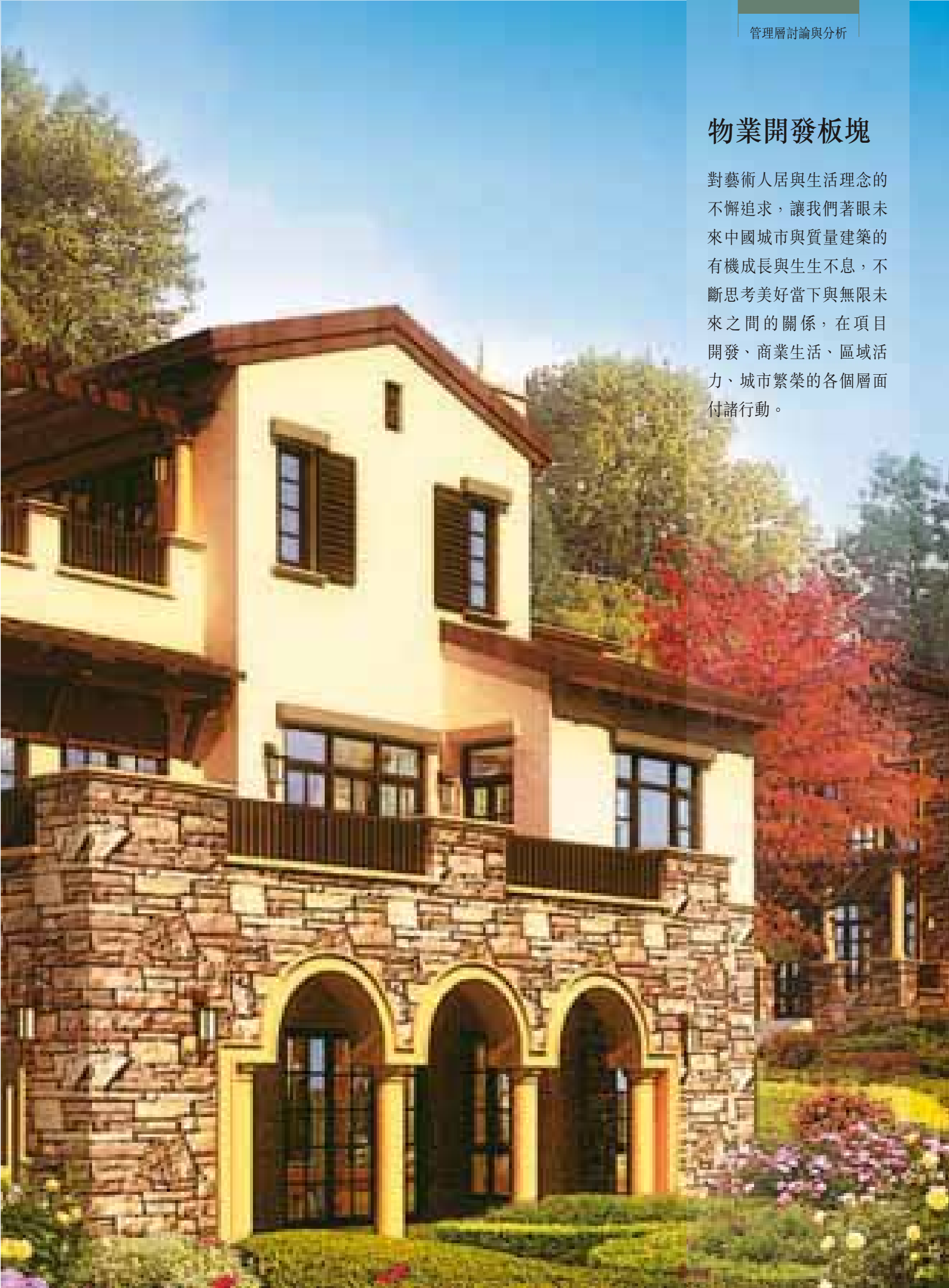
(本集團佔有51%權益)

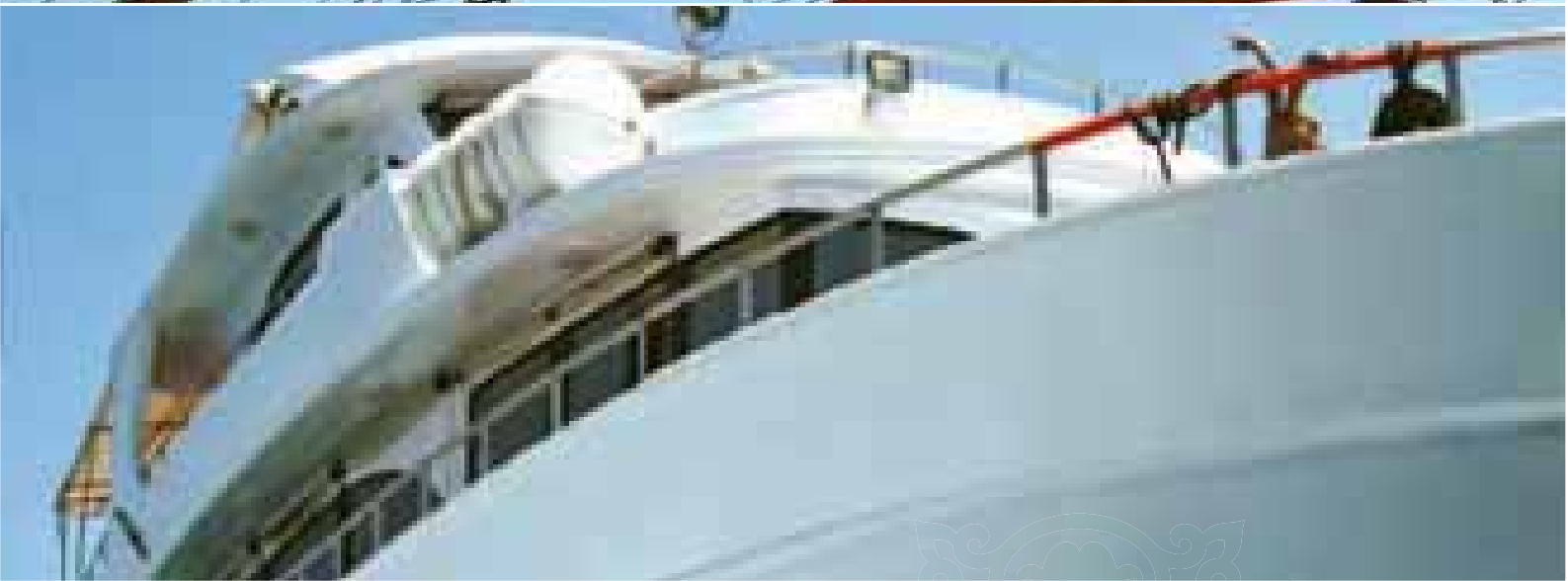
南京國際廣場項目二期工程規劃總建築面積約227,300萬平方米，是一座285米高、70層的主塔和8層裙樓組成的多功能商業綜合體。地上建築面積為197,300平方米。規劃裙樓為購物中心和酒店宴會廳，塔樓規劃為國際甲級寫字樓，酒店式服務住宅和超五星級酒店等業態，裙樓與一期相通，有效的增加了一期二期的互動。建成後將顯著提升南京國際廣場整體價值。



物業開發板塊

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





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

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅遊景點，成為上海市備受推崇的旅遊熱點。兩台每秒運行9.1米的超高速垂直升降電梯，只需45秒鐘就可將遊客從地下一層直送88層，令人感受到前所未有的速度體驗。回顧期內，88層觀光廳克服了外圍競爭對手的沖擊，拓寬營銷渠道及加大營銷力度，年接待遊客102多萬人次，為本集團貢獻一塊穩定的收益。





共沐

牽手

偕行之悅

本集團還從事例如樓宇裝修、汽車服務、國際遊艇服務及廣告等相關業務，其主要目的在於為本集團現有產業提供支持性配套服務。例如，本集團通過旗下的建築裝飾公司嚴格控制新建酒店的裝修費，大大減少裝修成本，通過旗下的廣告公司為本集團物業經營及酒店經營提供更好的推廣

宣傳。集團也將定期檢討該等業務的盈利性及與主要業務的協同性，以保證其為本集團帶來更多直接和間接的收益。



管理層討論與分析

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2012年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣3,377.7百萬元，較上年度港幣2,344.4百萬元增長44%；若扣除投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)，本公司所有者應佔溢利為港幣2,158.3百萬元，較上年度港幣1,646.4百萬元增長31%。

收入

截至2012年12月31日止年度，本集團收入達港幣17,175.7百萬元，較上年度港幣6,591.7百萬元增長161%。

按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度					
	2012年		2011年		按年變動 百分比(%)	
	港幣 百萬元	佔總收入之 百分比(%)	港幣 百萬元	佔總收入之 百分比(%)		
物業銷售	13,445.4	78	2,995.5	46	349	
物業租賃	1,106.4	6	988.6	15	12	
酒店經營	2,010.2	12	2,133.8	32	-6	
其他	613.7	4	473.8	7	30	
總計	17,175.7	100	6,591.7	100	161	

2012年度，本集團物業銷售收入約為港幣13,445.4百萬元，佔收入總額78%，較上年增長349%，主要來自於北京廣渠金茂府項目、上海國際航運中心項目、長沙梅溪湖項目及上海港國際客運中心地塊B項目；物業租賃收入佔收入總額6%，較上年增長12%，主要由於集團旗下寫字樓業績均有所增長；酒店經營收入佔收入總額12%，較上年下降6%，主要源自酒店業面臨的不利市場環境的影響；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的4%。其他收入比上年增長30%，主要由於樓宇裝修收入的增加。

銷售成本及毛利率

截至2012年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣9,977.0百萬元（2011年：港幣3,016.7百萬元）。2012年本集團整體銷售毛利率為42%，比上年有所下降。

本年度物業銷售毛利率較上年有所下降；物業租賃毛利率和酒店經營毛利率與上年基本持平；而其他業務毛利率較上年略有下降，主要由於樓宇裝修業務毛利率有所下降。

按業務分佈劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2012年 毛利率 (%)	2011年 毛利率 (%)
整體	42	54
物業銷售	38	48
物業租賃	90	91
酒店經營	53	54
其他	14	19

其他收入和收益

截至2012年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣1,931.3百萬元，較上年同期港幣2,672.1百萬元下降28%，主要在於本集團上年取得投資收益港幣1,137.5百萬元，而本期並無該類收益。本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣1,625.9百萬元，投資物業公平值收益較2011年港幣930.7百萬元增長75%。

銷售和營銷開支

截至2012年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣439.1百萬元，較上年同期港幣307.1百萬元增長43%，主要在於今年開盤的北京望京金茂府項目和北京亞奧金茂悅項目、青島金茂灣項目、金茂梅溪湖項目的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2011年：5%）。

管理層討論與分析 — 財務回顧

管理費用

截至2012年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣968.1百萬元，較上年同期港幣851.3百萬元增長14%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為6%（2011年：13%）。

融資成本

截至2012年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣986.0百萬元，較上年同期港幣859.3百萬元增長15%，主要在於本年度發行5億美元優先票據的利息支出，貸款增長及貸款利率上升所致。

稅項

截至2012年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣2,783.0百萬元，較上年同期港幣1,186.6百萬元增長135%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致所得稅的增加以及物業銷售收入的上升導致土地增值稅的增加。本集團於2012年的實際稅率為41%（2011年：29%），實際稅率較上年增長主要系物業銷售收入的上升導致土地增值稅的增加所致。

本公司所有者應佔溢利

截至2012年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣3,377.7百萬元，較上年同期港幣2,344.4百萬元增長44%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣2,158.3百萬元，較上年同期港幣1,646.4百萬元增長31%。

本年度每股基本盈利為36.87港仙，較2011年同期25.59港仙增加44%。每股基本盈利上升主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年大幅增加所至。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為23.56港仙（2011年：17.97港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為31.26港仙（2011年：21.69港仙）。

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2012年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	3,377.7	2,344.4	44
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	(1,219.4)	(698.0)	75
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	2,158.3	1,646.4	31
每股基本盈利（港仙）	36.87	25.59	44
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	23.56	17.97	31

投資物業

於2012年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓及商業、中化大廈及珠海每一間花園項目會所等。投資物業由2011年12月31日的港幣14,889.7百萬元增至2012年12月31日的港幣16,574.7百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

發展中物業

於2012年12月31日，發展中物業的流動部份是指預計在一年內進行銷售的發展中物業所產生的物業開發成本部份，主要包括：北京廣渠金茂府項目、北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目、上海國際航運服務中心項目、青島金茂灣項目及金茂梅溪湖項目等；而發展中物業的非流動部份是指預計在一年後進行銷售的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2011年12月31日的港幣18,874.4百萬元增至2012年12月31日的港幣23,431.3百萬元，主要在於本年取得的重慶金茂瓏悅項目、北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目、長沙梅溪湖C組團地塊項目、梅溪湖國際廣場項目等新項目及在建的開發項目新投入成本；部份成本於北京廣渠金茂府項目、上海國際航運服務中心及上海東灘金茂逸墅項目樓盤竣工出售而轉撥抵銷。

持作出售物業

於2012年12月31日，持作出售物業主要包括北京廣渠金茂府項目未售部份、北京凱晨世貿中心車位未售部份、上海東灘金茂逸墅項目及上海國際航運服務中心項目未售部份。

持作出售物業由2011年12月31日的港幣839.8百萬元增至2012年12月31日的港幣3,078.1百萬元，主要是由於北京廣渠金茂府項目、上海東灘金茂逸墅項目及上海國際航運服務中心項目部份樓棟本期於2012年竣工而未出售所致。

發展中土地

於2012年12月31日，發展中土地（流動及非流動）包括長沙梅溪湖一級開發項目、長沙梅溪湖A組團地塊項目及三亞崖州灣的開發項目投入的土地成本。

應收貿易賬款

應收貿易賬款由2011年12月31日的港幣105.1百萬元增至2012年12月31日的港幣2,003.1百萬元，主要在於本年度物業開發板塊銷售收入的增長導致應收款項增加。

應付貿易賬款和應付票據

於2012年12月31日，應付貿易賬款和應付票據為港幣2,525.7百萬元，與2011年12月31日的港幣2,345.5百萬元基本持平。

管理層討論與分析 — 財務回顧

計息銀行貸款及其他借款

於2012年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣28,275.4百萬元，較2011年12月31日的港幣25,199.4百萬元增長12%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及對外發行優先票據。

計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		按年變動 百分比 (%)
	2012年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	28,275.4	25,199.4	12
扣除：已抵押存款	(220.8)	(236.6)	-7
扣除已抵押存款後的計息銀行貸款及其他借款	28,054.6	24,962.8	12

資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產、限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2012年12月31日及2011年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2012年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	28,275.4	25,199.4
扣除：現金和現金等價物	(12,888.4)	(12,223.6)
限制性存款及抵押存款	(576.0)	(368.5)
其他金融資產（計入流動資產）	(123.3)	-
淨債務	14,687.7	12,607.3
權益總額	34,502.8	30,547.3
加：應付關聯方款項	99.6	79.3
調整後資本	34,602.4	30,626.6
淨債務與調整後資本比率	42%	41%

流動資金與資本資源

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

於2012年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣12,888.4百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2011年12月31日港幣：12,223.6百萬元）

於2012年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣28,275.4百萬元（2011年12月31日：港幣25,199.4百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2012年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	8,952.2	6,028.0
第二年	2,253.9	5,238.6
第三年至第五年，包括首尾兩年	8,948.8	3,640.1
五年以上	8,120.5	10,292.7
合計	28,275.4	25,199.4

計息銀行貸款及其他借款約港幣8,952.2百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值，於2012年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約港幣8,466.0百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2012年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣36,734.3百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣19,644.2百萬元。

本集團截至2012年12月31日止的現金流入淨額為港幣494.4百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額港幣869.9百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入，部份因支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用、利息及稅費而被抵銷。

投資活動現金流出淨額港幣1,469.0百萬元，主要是由於本集團進行短期投資及購置固定資產支出所致。

融資活動現金流入淨額港幣1,093.5百萬元，主要是由於本集團發行優先票據、少數股東注資及新增銀行貸款及其他借款所致，部份因償還銀行貸款及其他借款、支付利息及支付2011年度股利所抵銷。

管理層討論與分析 — 財務回顧

抵押資產

於2012年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物業及樓宇港幣3,583.8百萬元、發展中物業4,928.6百萬元、持作出售物業1,427.2百萬元、土地使用權港幣108.2百萬元、投資物業港幣10,406.4百萬元及銀行存款港幣220.8百萬元作抵押。

或然負債

於2012年12月31日，本集團或然負債詳情載於財務報表附註41。

資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔詳情載於財務報表附註43。

市場風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

投資者 關係報告

2012年投資者關係活動

一月

參加野村證券在香港舉辦的投資者會議

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

參加瑞銀在上海舉辦的投資者會議

參加星展銀行在新加坡舉辦的投資者會議

參加麥格理在香港舉辦的投資者會議

三月

公佈2011年年報

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港、新加坡、東京參加非交易路演

參加摩根大通在新加坡舉辦的投資者大會

四月

在北京、上海、深圳參加非交易路演

參加滙豐銀行在香港舉辦的投資者會議

五月

參加麥格理在香港舉辦的投資者會議

參加巴克萊在香港舉辦的投資者會議

參加摩根士丹利在香港舉辦的投資者會議

參加德意志銀行新加坡投資者會議

六月

參加摩根大通在北京舉辦的投資者會議

參加滙豐銀行在倫敦舉辦的投資者會議

七月

參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議

參加美銀美林在香港舉辦的投資者會議

參加在英國、新加坡舉辦的非交易路演

八月

公佈2012年中期報告

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

參加在香港、新加坡、歐洲、美國舉辦的非交易路演

九月

參加瑞士銀行在香港舉辦的投資者會議

十月

參加杰富瑞在香港舉辦的投資者會議

十一月

參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議

參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議

參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議

參加瑞穗在香港舉辦的投資者會議

十二月

參加美銀美林在香港舉辦的投資者會議

與股東溝通

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

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

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

投資者關係報告

- 主動發放公司數據－透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照相關規定，包括上市規則、《證券及期貨條例》及《內幕消息披露指引》相關要求，及時併合規地向市場宣佈有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面－提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織投資者參觀項目與反向路演－根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2012年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡、日本、歐洲及美國），以拓寬國際和香港投資者的溝通層面。本公司全年先後接待投資者200餘家次，招待100多名投資者參觀了本公司在北京、上海、長沙、青島等地的項目。

投資者意見反饋

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



市場認可和榮譽

2012年，方興地產2011年年報在第二十六屆國際ARC年報評比中再獲佳績，分別獲得「印刷和製作：房地產開發與服務：住宅物業組別」銀獎、「印刷和製作：住宅物業組別」銀獎、「整體年報：住宅物業組別」銅獎、「內頁設計：房地產組別」銅獎、「內頁設計：房地產開發與服務：零售物業組別」銅獎、「封面和照片設計：房地產開發與服務：住宅物業組別」榮譽獎等六項國際大獎；在第二十三屆國際Galaxy Awards年報評比中，方興地產2011年年報獲得「多元化商業組別」金獎、「酒店&不動產組別」銀獎兩項國際大獎。

6月20日，《機構投資者》(Institutional Investor)雜誌公佈了2012年亞洲區公司管理團隊投票排名結果，其中包括最佳投資者關係從業人員(Best Investor Relations Professional)。方興地產投資者關係從業人員(投資者關係總監鄭秋平先生)同時榮獲買方基金經理和賣方分析師投票選出的亞洲區最佳投資者關係從業人員(第一名)。12月11日，《財資》(The Asset)雜誌公佈2012年企業大獎，方興地產再次榮獲「投資者關係」類別的金獎。

公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

投資者關係工作展望

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

投資者聯絡方式：

Tel : 852-28299521

Fax : 852-28240300

E-mail : franshion@sinochem.com

企業 社會責任報告

一、社會公益

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

本集團對社會公益事業熱誠持續不減，特別關注兒童公益慈善事業。2012年11月，本集團組織「獻上一份愛心，溫暖一份夢想」捐贈活動，員工積極響應、踴躍參與，捐贈棉服、毛衫、保暖衣褲、文具等物品，這是本集團第三年將愛心傳遞到北京振華農民工子弟學校的孩子們身邊。本集團旗下長沙梅溪湖國際新城項目赴湖南省沅陵縣落鶴坪小學，捐贈全套桌椅、電腦、投影儀等教學設備，並為在大火中嚴重燒傷却無力治療的女孩送去上萬元善款，幫助其渡過難關。麗江金茂雪山語項目攜手麗江市委宣傳部，前往雲南省麗江市民族孤兒學校，為300餘名孤兒送去學習及生活用品，並帶領孩子們開展文體活動。愛心捐贈活動的開展，既展示了方興員工高尚的情操和扶貧濟困的愛心，也增強了員工的社會責任意識。本集團旗下酒店也經常組織幫扶孤殘兒童的活動，金茂深圳JW萬豪酒店舉辦「關愛兒童，歡度新年」活動，酒店員工與深圳福利中心近百名孩子共度新春佳節。上海金茂君悅大酒店工會舉行「學雷鋒樹先鋒」活動，前往上海虹口區惠馨康健園探望孤殘兒童。



本集團在關注貧困孤殘兒童成長發展同時，亦重視對孤苦老人的關懷保護。本集團旗下北京廣渠金茂府項目與北京四季青敬老院聯合開展了「關愛革命老黨員，方興支部獻愛心」主題黨支部活動，通過親密接觸為老人們帶去精神關愛。本集團旗下酒店也經常組織幫扶孤寡老人的活動，上海金茂君悅大酒店組織員工赴上海陸家嘴地區養老院慰問老人。金茂三亞麗思卡爾頓酒店員工赴三亞高峰敬老院開展獻愛心活動。金茂三亞希爾頓大酒店開展獻愛心系列活動，先後慰問駐地敬老院、殘疾中心，並開展「藍絲帶」沙灘清潔等活動。

本集團還積極投身環保公益活動，集團總部及旗下北京、青島、長沙、麗江等項目紛紛組織了形式多樣的植樹活動，用實際行動去播種綠色，愛護地球。本集團積極向旗下寫字樓租戶宣傳低碳生活理念，舉行「2012行走的力量」主題綠色客戶活動，鼓勵白領們在午餐後利用午休時間，行走於長安街繁茂的綠蔭下，以健康行走的方式享受輕鬆愉悅的工作和生活。本集團通過組織綠植兌換活動、編製環保手冊、組織專題培訓、實施垃圾分類等措施宣傳環保知識，創造綠色辦公環境。本集團旗下長沙梅溪湖國際新城項目舉行「我愛梅溪湖」系列活動之「魚苗放生」環保公益活動，活動吸引《瀟湘晨報》、《長沙晚報》、新浪等長沙傳媒界的公益人士到場共同參與，用實際行動支持生物保護運動。2012年3月，本集團旗下酒店、寫字樓參加「地球一小時」全球公益行動，通過關燈這一全球最大的應對氣候變化行動，應對氣候變暖，為創建一個可持續發展的明天而努力。



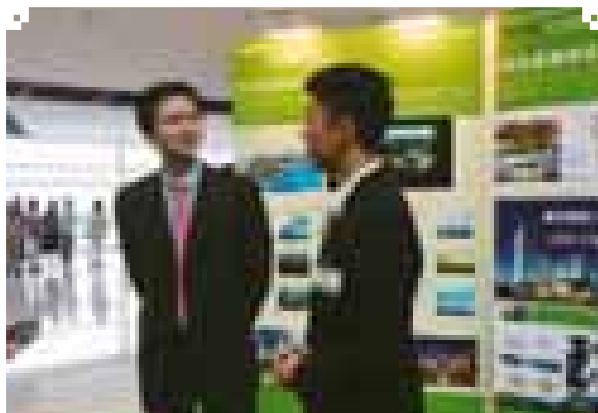
企業社會責任報告

二、綠色戰略

當前，面對日益嚴峻的資源和環境約束，增強危機意識，大力推進節能減排，積極應對氣候變化，努力實現經濟和社會可持續發展已經成為全球的共識。據統計，在我國建築業及其附屬的房地產業能消耗佔整個社會能耗的三分之一，因此中國政府高度重視建築節能和綠色建築在推動節能減排中的作用。中國共產黨第十八次全國代表大會把生態文明建設擺在五位一體的高度，十八大報告提出要把生態文明建設融入經濟建設、政治建設、文化建設、社會建設各方面和全過程，努力地建設美麗中國，實現中華民族永續發展。

2012年，公司在綠色戰略實施過程中，在綠色生態城開發、綠色建築技術應用方面持續推進，並大力推行綠色校園建設，承接中國綠色酒店學組建設、國標修訂等國家課題，做出了巨大努力，取得了一定成績。

本集團努力提升旗下項目質量和技術內涵，長沙梅溪湖國際新城項目以生態、節能、創新、科技為總體指導思想，制定了8大類48項生態指標，於2012年11月榮獲國家首批「綠色生態示範城區」榮譽稱號，同時獲得第九屆精瑞科學技術獎「生態住區規劃獎」；青島金茂灣住宅及幼兒園獲得國家綠標三星認證，因地制宜採用污水源熱泵作為區域能源的冷熱源，每年減少向大氣排放二氧化碳6466.7噸；凱晨世貿中心通過一系列節能改造，每年可節約二氧化碳排放616噸；金茂(上海)物業榮獲「能源管理體系」認證，得到同行的廣泛贊譽。



本集團積極開展綠色校園行動，赴北京清華附中朝陽分校及北京第二實驗小學朝陽學校傳播綠色理念，通過培訓等形式將綠色建築「節能」、「節地」、「節水」、「節材」以及「健康室內環境」的概念傳遞給孩子們，培養孩子們對建設綠色未來的社會責任感。本集團舉辦「方興盃」第六屆北京高校房地產策劃大賽，通過加強與行業協會、高校等機構的協作交流，搭建一個引領行業發展方向的知識創新平台和人才培養基地，為行業可持續發展發揮積極和有利的推動作用，共同探索推進行業發展的新模式。

本集團通過籌建中國綠色酒店學組、參編中國首部中小學綠色低碳教材、積極與中國綠色建築與節能專業委員會、USGBC、BRE等行業機構開展國內外綠色交流等宣傳集團「精益化設計管理，善用每一分資源，利用綠色技術」的綠色理念，通過自身的努力，從綠色規劃設計到綠色產品，從綠色建築設備材料生產製造到運行使用，從綠色施工建設到綠色物業運營管理，倡導全行業的綠色產業鏈升級，實現建築產品全生命週期的綠化。

本集團在綠色技術總結利用方面積極參與國家科技部支撐課題，繼2010年上海東灘金茂逸墅項目正式參加國家科技部支撐課題後，2012年5月，本集團參加國家標準《綠色建築評價標準》的修訂，結合公司建築產品設計、施工、運營管理方面的經驗對標準在全國的適用性提出修訂意見；2012年8月，本集團旗下凱晨世貿中心參與國家科技部十二五重點課題項目，並參與國家標準—《建築節能項目節能量和碳減排量評價技術指南》的制定。



企業社會責任報告

本集團致力於搭建綠色戰略合作平台建設。本集團於2011年和2012年多次承辦中國綠色建築大會大型分論壇，充分宣傳本集團綠色理念，引領綠色地產行業發展方向，促進房地產行業的綠色轉型。2012年3月，本集團與中國綠色建築與節能專業委員會簽署戰略合作協議，雙方將在組建中國綠色酒店學組、打造住建部綠色施工示範項目、共同推進綠色校園建設以及國內外大型專業會議、企業內部培訓方面進行戰略合作。本集團還被中國建築節能協會授予「理事單位」證書。

本集團還在綠色領域取得多個第一：如參編中國第一套以綠色校園和生活為主題的中小學系列教材《綠色校園與未來》；獲得中國建築節能協會首批「建築節能之星」獎項等。本集團的綠色戰略得到了政府領導、業內同行、專家學者和市場的廣泛關注和好評，快速提升了企業知名度和行業影響力，樹立了良好的社會形象。

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



三、員工發展

於2012年12月31日，本集團僱用5,989名員工，其主要為中國大陸員工。本集團一直將人力資本視為企業發展的基石，通過加快組織建設和人才培養吸引、保留行業一流水平的人才，使他們能勝任相關工作，從而幫助公司實現業務目標。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、事業保險計劃和住房公積金。本集團於2007年11月22日採納一項股票期權計劃，基於該計劃本集團於2012年11月28日授予一批股票期權，旨在加強參與者對本集團之承擔，以及努力實踐本集團之目標。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

本集團關注企業文化建設，不斷豐富員工精神文化生活。本集團組織了元宵喜樂會、公益植樹活動、員工拓展培訓、乒乓球比賽、羽毛球比賽、足球比賽、登山比賽和獻愛心公益活動等等，促進了公司企業文化建設的深入開展，提高了員工隊伍整體素質，構築了集團管理文化、安全文化、學習文化和生活文化，對企業和諧穩定快速發展起到了推動作用。



本集團鼓勵員工持續進修，資助他們參與和職能相關的外部課程及研討會，並提供內部培訓，以提升員工技能。本集團提供了一系列的培訓課程，涵蓋領導技巧、商業策略及技能培訓。本集團對新入職員工針對性的設計了一套系統的新員工培訓方案，使員工快速了解公司企業文化並投入到自己工作崗位中去。本集團針對關鍵崗位、骨幹員工、青年人才提供個性化培養方案，幫助員工提升綜合素質，彌補能力短板，為公司培養和儲備領導力量。

本集團注重員工的安全和健康，除為員工購買醫療及意外保險計劃，本集團還定期組織員工進行健康體檢以及為員工提供運動場所和設施，以增強員工的體魄。上半年，本集團先後為麗江、青島、長沙、重慶等地外派員工送去共計80條羽絨被，體現了對員工的關懷和理解。本集團還為員工組織六一兒童節戶外親子活動，父親節及母親節為員工送去定制精美禮物，每月為員工舉辦慶生會，發放生日禮物等，帶去公司的祝福和問候。



董事及高級管理層 簡介

何操先生



李雪花女士



石岱女士



李從瑞先生



賀斌吾先生



劉漢銓先生



蘇錫嘉先生



劉洪玉先生



董事

何操先生

主席兼執行董事

1955年9月生，於2009年2月加入本公司，出任主席兼非執行董事直至2009年9月17日。自2009年9月18日至2013年1月15日期間出任本公司副主席兼執行董事及首席執行官。自2013年1月16日起出任本公司主席兼執行董事。何先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理，2013年起享受中國中化集團公司副總裁待遇。2002年以來，何先生出任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長、董事長，成功運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生自加入本公司以來，先後完成了在北京、上海、長沙、青島、重慶、三亞、蘇州、麗江、南京等熱點區域的投資布局，土地儲備規模突破千萬平米。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1979年畢業於吉林財貿學校，1986年畢業於中國人民大學經濟學專業，1995年畢業於吉林大學政治經濟學研究生班，2004年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，於2010年獲評高

級經濟師職稱。何先生於2009年受聘擔任中國旅遊飯店業協會「中國酒店業主聯盟」聯席主席，於2010年受聘擔任全國工商聯房地產商會副會長。此外，何先生還受聘擔任上海市各地在滬企業聯合會副會長、中國城市科學研究會住房政策和市場調控研究專業委員會副主任委員、中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會委員。2003年起至今，何先生任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。

李雪花女士

副主席兼非執行董事

1958年1月生，於2005年12月加入本公司，出任本公司執行董事兼首席執行官及若干附屬公司的董事至2009年9月17日。自2009年9月18日起，李女士出任本公司副主席兼非執行董事，且不再擔任本公司附屬公司之董事。目前，李女士出任中化香港（集團）有限公司總經理。李女士於2004年10月加入中國中化集團公司，出任中化匯富公司副總經理，以及中化匯富基金管理有限公司執行董事。李女士亦於2006年7月至2007年3月期間出任遠洋地產控股有限公司的董事。於加入中國中化集團公司之前，李女士曾出任中國機械進出口（集團）有限公司多個高級財務管理職位。李女士在企業財務管理方面擁有逾20年經驗。李女士於1987年取得中國京橋大學文憑證書，並於1997年取得對外經濟貿易大學碩士學位，於2010年獲評高級經濟師職稱。

董事及高級管理層簡介

石岱女士 非執行董事

1967年9月生，自2013年1月16日起出任本公司非執行董事。石女士於1994年加入中國中化集團公司，曾擔任投資部副總經理、黨群工作部主任、直屬黨委副書記、工會主席、西安金珠近代化工有限公司副總經理等多個高級管理職務。自2009年起至今出任遠東宏信有限公司董事，自2012年起至今出任中國中化股份有限公司職工董事，自2013年起至今出任中國中化集團公司人力資源部總經理。石女士在人力資源管理、公司運營方面擁有逾十年的實踐經驗。石女士於1990年畢業於上海交通大學，獲得制冷與低溫技術專業學士學位，於1994年獲得對外經濟貿易大學國際貿易專業學士學位，於2010年獲得中歐國際工商管理學院高級工商管理碩士學位。

李從瑞先生 執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，包括擔任中化方興置業(北京)有限公司董事長及北京方興融創房地產開發有限公司董事等。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾十年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地

質大學(武漢)石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。李先生於2010年獲選成為中央企業青年聯合會第二屆委員會委員。

賀斌吾先生 執行董事兼副總裁

1948年11月生，自2004年6月(本公司註冊成立之日)起出任公司執行董事兼副總裁。賀先生自1987年起出任方興實業有限公司董事和副總經理，於1995年1月至今任上海浦東金鑫房地發展有限公司董事和總經理。目前，賀先生出任上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司的董事總經理。賀先生亦於2003年7月至2006年9月期間出任中化方興房地產開發(珠海)有限公司的董事。賀先生在房地產開發業方面擁有逾20年經驗，並先後獲頒2006年、2007年、2009年、2010年、2011年和2012年度上海市重大工程實事立功競賽(建設功臣)獎。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自2008年起獲中化集團連續聘任為「中化高級專家」。

劉漢銓先生 獨立非執行董事 金紫荊星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油(控股)有限公司、旭日企業有限公司、越秀地產股份有限公司、越秀交

通有限公司、僑福建設企業機構、永亨銀行有限公司及中國人民保險集團股份有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事，於2003年至2012年間出任勤+緣媒體服務有限公司獨立非執行董事。彼還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、CHU & LAU NOMINEES LTD.、SUN HON INVESTMENT & FINANCE LTD.、WYDOFF LTD.及WYTEX LTD.的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。

蘇錫嘉先生

獨立非執行董事

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

劉洪玉先生

獨立非執行董事

1962年10月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。劉先生於1996年6月至2000年4月期間在清華大學土木工程系擔任教授，而自2000年4月起則在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉先生亦出任清華大學房地產研究所所長，2010年起出任清華大學恒隆房地產研究中心主任。劉先生專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、住房政策和土地管理。劉先生自2006年4月起至2012年3月，出任中糧地產（集團）股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2009年間出任北京首開股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2008年間出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事。劉先生自2011年12月起，再次出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事。劉先生是中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事。劉先生也是香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員，在房地產業及建築工程方面擁有逾20年經驗。劉先生分別於1985年和1988年取得清華大學建設結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位。他亦是中國合資格房地產估價師。

董事及高級管理層簡介



張輝先生

藍海青女士

江南先生



蓋劍高先生

張志超先生

崔歲先生



宋鏐毅先生

廖繼勤先生

其他高級管理層

張輝先生

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁，兼任中國金茂(集團)有限公司總經理。張先生於2002年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司多個高級職位。在加入中國中化集團公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發、投資項目的規劃、分析和評價、建設工程項目管理、企業運營管理上擁有近15年經驗。張先生於1995年獲得中國地質大學油氣藏工程學學士學位，2008年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，於2011年獲評高級經濟師職稱。

藍海青女士

1966年7月生，自2007年12月起出任本公司副總裁。藍女士於1997年5月至2001年12月擔任青島黃金海岸大酒店總經理，於2002年3月至2012年7月擔任王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。藍女士在有關酒店管理方面擁有近20年經驗，在房地產綜合體項目前期研發分析、產品定位、投資決策和運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。藍女士於1988年畢業自中國海洋大學，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」研究生學歷。

江南先生

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。自2007年至2011年間，江先生任本公司執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係、成本合約、戰略及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有近20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

蓋劍高先生

1974年11月生，自2007年1月起出任本公司副總裁，2011年10月起獲聘為本公司總法律顧問。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責有關風險控制和藝術品拍賣工作。

蓋先生在企業法律事務方面擁有逾10年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月成為香港特許秘書公會聯席成員。

張志超先生

1962年10月生，自2009年10月加入本公司任總裁助理，2011年11月起出任本公司副總裁。張先生於2000年9月加入金茂集團，曾任企業規劃部副總經理、副總經理（主持工作）、投資管理部總經理、工程技術部總經理（兼），後調任本公司投資發展部總經理。於加入金茂集團之前，張先生曾任上海鐵道研究所工程師，中國有色金屬華東（海南）公司總經理。張先生在房地產投資分析、管理及工程技術方面的均擁有豐富管理實踐經驗。張先生1984年畢業於北京鋼鐵學院金屬物理專業，1999年取得同濟大學技術經濟與管理專業研究生學歷，並於2005年7月獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

崔歲先生

1972年11月生，自2009年9月加入本公司任總裁助理，2011年11月起出任本公司副總裁。崔先生於1993年至2006年間曾任北京巴威公司基建部技術員、北京市建委開發辦工程師、北京市建委住宅建設處處長、馬坊新城房地產開發辦公室主任。崔先生先後主持或主要參與過北京南池子保護改造，西紅門、回龍觀、望京等十餘個項目的開發建設，在

房地產開發、項目運營、政策分析及投資決策方面積累了先進的實踐經驗。崔先生於1993年畢業於哈爾濱理工大學熱能工程專業，於2003年獲得清華大學房地產經營管理專業碩士學位，並於2009年取得中國人民大學房地產經營管理專業博士學位。崔先生曾於2006年至2007年入選北京市政府「優秀人才培養計劃」，作為訪問學者赴美國丹佛大學進行房地產經濟相關研究。

宋鏐毅先生

1975年11月生，自2011年5月起加入本公司任總裁助理，2013年1月起出任本公司副總裁。宋先生於2001年加入中國中化集團公司，先後在中化國際貿易股份有限公司投資事業部、中國中化集團公司投資部、中國中化集團公司總裁辦公室任職，曾任中國中化集團公司總裁辦公室主任助理。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

廖繼勤先生

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

企業管治 報告

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》(於2012年1月1日至3月31日期間)及《企業管治守則》(於2012年4月1日至12月31日期間)所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

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

於2012年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

董事會

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

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

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目－透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現－透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理－透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理－透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治－制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於本報告日期，董事會由以下八位董事組成：

非執行董事

李雪花女士（副主席）
石岱女士

執行董事

何操先生（主席）
李從瑞先生（首席執行官）
賀斌吾先生（副總裁）

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
劉洪玉先生

羅東江先生、李昕先生因需投入更多精力處理其他事務而辭任作為本公司董事及相關專業委員會委員之職，於2013年1月16日起生效，並均確認彼等與董事會並無分歧，亦無有關彼等之退任事宜須知會股東。

何操先生經本公司於2012年6月14日召開之股東週年大會膺選連任，獲重選為本公司董事。他辭任本公司首席執行官，改任公司主席兼執行董事，於2013年1月16日起生效。李從瑞先生辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官，於2013年1月16日起生效。

石岱女士於2013年1月16日獲委任為本公司非執行董事。

因上述董事變更，本公司董事會專業委員會的構成為：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），李雪花女士，劉洪玉先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），石岱女士，蘇錫嘉先生

戰略及投資委員會：何操先生（主席），李從瑞先生，賀斌吾先生，劉洪玉先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，劉洪玉先生。

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及至本報告日期並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本年報第104至107頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

企業管治報告

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

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

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

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

公司董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的各類培訓，包括「香港上市公司企業管治規定及信息披露法律的最新發展」、「董事會治理提升」等，何操先生、李從瑞先生和賀斌吾先生參加了「內幕消息及相關披露規則修訂」的培訓，李從瑞先生、李昕先生和石岱女士參加了「新任董事啟導」的培訓，劉漢銓先生參加了「經濟速遞－2012年中國政策走勢」、「經濟速遞－增長緩、通脹穩」、「內部研討－中國經濟發展與投資機遇」、「企業管治、董事角色及責任及董事及行政人員保險」、「經濟速遞－全球經濟－持續不景」、「畢馬威獨立非執行董事論壇－企業管治、監管最新消息及審核委員會」、「投資哲學及市場前景」、「畢馬威獨立非執行董事論壇－監管發展」、「經濟速遞－QE3及全球經濟」、「畢馬威獨立非執行董事論壇」等培訓。

董事會會議

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

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

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

除通過向所有董事會成員傳閱4份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行5次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括公司2011年度業績報告以及公司2012年度中期業績報告、境外融資貸款及發債的授權、通過企業管治提升暨董事責任落實方案、上海銀匯委託貸款框架協議下之持續關連交易、聯合收購上海海門路55號地項目土地使用權之關連交易、關於股票期權授予事宜等，各董事就2012年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
非執行董事	羅東江先生*	5/5	0	100%
非執行董事	李雪花女士	5/5	0	100%
非執行董事	李昕先生*	5/5	0	100%
執行董事	何操先生	5/5	0	100%
執行董事	李從瑞先生	4/5	1	80%
執行董事	賀斌吾先生	5/5	0	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	5/5	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/5	1	80%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	5/5	0	100%

* 羅東江先生、李昕先生於2013年1月16日起不再擔任本公司董事。

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

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

企業管治報告

主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

羅東江先生於2009年9月18日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2013年1月16日辭任。何操先生於2009年2月13日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2009年9月17日辭任，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼副主席及首席執行官，後於2013年1月16日辭任首席執行官，改任執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

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

提名、委任、重選及罷免董事規則

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

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

董事職責

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

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.6.2(a)至(d)的職能。

對財務賬目所負之責任

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

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第148頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專門委員會

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

薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、非執行董事石岱女士及獨立非執行董事蘇錫嘉先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。回顧期內，本公司薪酬及提名委員會成員包括劉漢銓先生、李昕先生及蘇錫嘉先生。其中，李昕先生自2013年1月16日起不再擔任公司非執行董事、薪酬及提名委員會委員。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權激勵計劃及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

企業管治報告

2012年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧，同意任命公司副總裁一名，並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 審閱及通過經修訂的《薪酬及提名委員會管治守則》，並提呈董事會審議批准；
- 評估執行董事的表現；
- 根據2007年股東特別大會通過的《股票期權計劃》、股票期權被授予人業績考核結果及公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，因績效考核結果未達到預定的績效表現，同意公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2012年5月5日起失效注銷；
- 根據2007年股東特別大會通過的《股票期權計劃》及2012年6月14日董事會上的授權，代表董事會審閱、確認以及批准《2012年股票期權授予方案》；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事委任向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2012年度共進行了1次會議及簽署書面決議5份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%
非執行董事	李昕先生*	1/1	0	100%

* 李昕先生於2013年1月16日起不再擔任本公司董事及薪酬及提名委員會委員。

審核委員會

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

審核委員會職責範圍包括：

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

2012年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2011年年報、2012年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2011年工作報告、2012年工作計劃及年中報告；
- 審閱及通過經修訂的《審核委員會管治守則》，並提呈董事會審議批准；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 2012年年審預審結果、審計策略及重大事項。

企業管治報告

審核委員會於2012年度共進行了3次會議及簽署書面決議1份，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	3/3	0	100%
非執行董事	李雪花女士	3/3	0	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2011年年報、2012年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

獨立董事委員會

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

獨立董事委員會的職責包括：

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

獨立董事委員會於2012年度進行了2次會議並另簽署書面決議3份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在中期及年度報告中作出相關披露；審議、通過及批准公司《2012年股票期權授予方案》中有關向董事及最高行政人員授予期權的方案；確認了公司2011年度進行的各項持續關連交易及其清單。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	2/2	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	2/2	0	100%

戰略及投資委員會

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

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。

企業管治報告

戰略及投資委員會於2012年度進行了6次會議及另外簽署書面決議2份，審議了包括麗江城區200畝地項目、長沙梅溪湖國際廣場項目、三亞市崖城鎮土地一級開發項目、王府井改造項目定位及方案、長沙梅溪湖I-19地塊、長沙梅溪湖A組團地塊和C組團地塊、蘇州金門路地塊以及上海海門路55號地塊等議題。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席率	出席率
執行董事	何操先生	6/6	0	100%
非執行董事	羅東江先生*	6/6	0	100%
執行董事	李從瑞先生	5/6	1	83.3%
執行董事	賀斌吾先生	6/6	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	6/6	0	100%

* 羅東江先生於2013年1月16日起不再擔任本公司董事及戰略及投資委員會委員。

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣7,596,000元，其中港幣4,000,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣1,203,000元為支付本集團部份子公司財務報表審計服務費用，港幣1,535,000元為支付本集團的發債服務費用，港幣800,000元為本集團半年財務報表審閱服務費用，港幣58,000元為支付稅務服務費用。

內部控制

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

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

股價敏感資料／內幕消息

本公司對於股價敏感資料／內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對股價敏感資料／內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到該等資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料。本公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2012年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《方興地產員工買賣公司證券管理規定》。

股東權利

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

在股東周年大會上動議決議

根據香港《公司條例》(香港法例第32章)第115A條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東周年大會上動議決議：

- (a) 佔在該請求書提出的日期有權在該股東周年大會上表決的股東的總表決權中不少於四十分之一的股東；或
- (b) 不少於50名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元。

該請求書必須－

- (a) 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，或有關將在該股東周年大會上處理的事務；
- (b) 載有全體請求人士的簽署(簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內)；
- (c) 送交本公司註冊辦事處，註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知的情況，該請求書須在該股東周年大會舉行前不少於6個星期送達；如屬任何其他情況，則須在該股東周年大會舉行前不少於1個星期送達；及
- (d) 連同合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用的法律及規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱請求人士提交的陳述書所作出的開支。

企業管治報告

提名董事候選人

根據本公司章程第80條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須于股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

召開股東特別大會

根據香港《公司條例》(香港法例第32章)第113條，持有本公司已繳足資本不少於二十分之一的股東可提出書面要求召開股東特別大會。

該請求書必須 —

- (a) 列明該股東特別大會的目的；
- (b) 載有全體請求人士的簽署(簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內)；及
- (c) 送交本公司註冊辦事處，註明公司秘書收啟。

若董事在該請求書送交日期起計21天內，未有在召開股東特別大會通告發出日期後不超過28天內正式召開股東特別大會，則該等請求人士或佔全體請求人士一半以上總表決權的請求人士，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

股東向董事會查詢

股東可以通過本年報「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2012年6月14日召開股東週年大會，審議並批准截至2011年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2011年12月31日止年度的末期股息；審議及批准重選何操先生為本公司執行董事；續聘安永會及時事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。公司全體董事皆參加了2012年6月14日的股東週年大會。

董事會 報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2012年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度之業績載於本年報第149頁之綜合收益表。

董事會建議就截至2012年12月31日止年度派發末期股息每股7港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2012年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。

股本及股票期權

於2012年12月31日，本公司法定股本為20,000,000,000股普通股；已發行股本總額為9,161,489,489股普通股。

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

年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註36及37。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註38及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2012年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第32章）第79B條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣910,223,000元，其中港幣641,304,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣6,109,789,000元可按繳足紅股方式予以分派。

董事會報告

主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2012年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	40%
最大客戶	17%
	佔總採購額之百分比(%)
五大供貨商	42%
最大供貨商	22%

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

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2012年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註32。

捐贈

本年度內本集團並無對外慈善捐款。

物業、廠房及設備和投資物業

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

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及少數股東權益之概要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本年報第240頁。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

董事及高級管理人員

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第104至109頁。

董事服務合約

截至2012年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2012年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8、附註9及附註44(b)，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事的合約權益

於2012年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

控股股東的合約權利

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

避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2012年度已履行不競爭承諾項下的責任。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年報第102頁「企業社會責任報告一員工發展」一節。

退休計劃

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

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

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2012年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣85,374,000元。

董事會報告

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

股票期權計劃

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

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

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

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

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註37。

期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在聯交所的平均收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。

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

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

2012年5月17日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007年11月22日股東特別大會通過的《股票期權計劃》、公司財務管理部提供的《根據方興地產2011年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2011年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權中剩餘的30%的比例於2012年5月5日起失效並注銷。

2012年11月28日，公司向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，行使價為本公司所發行的每股股份2.44港元，乃為期權授予日股票在聯交所的收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。

股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2012年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人姓名或類別	股票期權數目					2012年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票
	2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷	期內失效					緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港元)
董事										
羅東江先生	-	450,000	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	450,000	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	600,000	-	-	-	600,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
潘正義先生 ^(附註一)	146,236	-	-	-	(146,236)	-	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
何操先生	-	450,000	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	450,000	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	600,000	-	-	-	600,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

董事會報告

被授子人姓名或類別	股票期權數目					2012年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港元)
	2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷	期內失效					
王紅軍先生(附註二)	124,659	-	-	-	(124,659)	-	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李雪花女士	194,980	-	-	-	-	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	146,236	-	-	-	(146,236)	-	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	-	315,000	-	-	-	315,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	315,000	-	-	-	315,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	420,000	-	-	-	420,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
李昕先生	-	315,000	-	-	-	315,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	315,000	-	-	-	315,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	420,000	-	-	-	420,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

被授予人姓名或類別	股票期權數目					2012年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票
	2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷	期內失效					緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港元)
李從瑞先生	-	435,000	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	435,000	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	580,000	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
賀斌吾先生	194,980	-	-	-	-	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	146,236	-	-	-	(146,236)	-	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	-	435,000	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	435,000	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	580,000	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
小計	953,327	-	-	-	(563,367)	389,960	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	-	8,000,000	-	-	-	8,000,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

董事會報告

被授予人姓名或類別	2012年	股票期權數目				2012年	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票
	1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷	期內失效	12月31日				緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港元)
僱員合計	902,183	-	-	-	(29,566)	872,617	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	909,178	-	-	-	(909,178)	-	2008年5月5日	2012年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	-	15,080,250	-	-	-	15,080,250	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	15,080,250	-	-	-	15,080,250	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	20,107,000	-	-	-	20,107,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
合計	2,764,688	-	-	-	(1,502,111)	1,262,577	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	-	58,267,500	-	-	-	58,267,500	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

附註一： 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起生效，至2010年11月4日未行使而失效；其作為被授予人30%的股票期權自2011年5月5日起失效注銷；其作為被授予人剩餘30%的股票期權自2012年5月5日起失效注銷。

附註二： 王紅軍先生作為本公司董事、審核委員會委員之任期於2011年6月17日召開之股東週年大會上屆滿，退任董事。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起生效，至2011年12月16日未行使而失效；其作為被授予人30%的股票期權自2011年5月5日起失效注銷；其作為被授予人剩餘30%的股票期權自2012年5月5日起失效注銷。

附註三： 於2008年5月5日授出的股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註37。

董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2012年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 ^(附註一)	於2012年12月31日
羅東江先生 ^(附註二)	實益擁有人	–	1,500,000(L)	0.0164%
何操先生	實益擁有人	–	1,500,000(L)	0.0164%
李雪花女士	實益擁有人	–	1,244,980 (L)	0.0136%
李昕先生 ^(附註二)	實益擁有人	–	1,050,000 (L)	0.0115%
李從瑞先生	實益擁有人	–	1,450,000 (L)	0.0158%
賀斌吾先生	實益擁有人	400,000(L)	1,644,980 (L)	0.0223%

(L) 表示好倉

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

附註二： 羅東江先生及李昕先生於2013年1月16日起不再擔任本公司董事。

董事會報告

主要股東權益

據本公司董事所知，於2012年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	62.87%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
Earn Max Enterprises Limited	好倉	實益擁有人	733,803,307	8.01%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.01%
Warburg Pincus X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.01%
Warburg Pincus X, LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.01%
Warburg Pincus Partners LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.01%
Warburg Pincus & Co.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.01%

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

附註二：Earn Max Enterprises Limited 96.90%的權益由Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 擁有，而Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 最終由Warburg Pincus & Co. 通過Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC 及Warburg Pincus X, L.P. (均由Warburg Pincus & Co.直接或間接完全控制) 完全控制。就證券及期貨條例而言，Warburg Pincus & Co.，Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC，Warburg Pincus X, L.P. 及Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 均被視為於上述所有由Earn Max Enterprises Limited實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於2012年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續性關連交易包括：

一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

1 上海銀匯與本公司及上港集團的委託貸款框架協議

二、已獲獨立股東批准的持續性關連交易包括：

2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；

3 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的經續期金融服務框架協議。

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

一、不須獨立股東批准的持續性關連交易

1 上海銀匯與本公司及上港集團的委託貸款框架協議

於2012年11月12日，上海銀匯與其股東本公司及上港集團訂立框架協議，據此，上海銀匯同意按照本公司及上港集團所持上海銀匯的股權比例並根據相同的條款和條件向本公司及上港集團（或其各自指定的全資附屬公司）提供委託貸款。每筆委託貸款的實際利率可以中國人民銀行不時公佈的金融機構人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。框架協議的有效期為3年。於框架協議有效期內，上海銀匯向本公司（包括其指定的全資附屬公司）及上港集團（包括其指定的全資附屬公司）中每一方所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣6.5億元。截至2012年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海銀匯由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海銀匯的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，上海銀匯根據框架協議向上港集團（或其指定的全資附屬公司）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

董事會報告

二、已獲獨立股東批准的持續性關連交易

2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

公司與中國中化集團公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世茂中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議(「原租賃框架協議」)。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係,本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議以替代兩項原租賃框架協議,並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該房屋租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起10年止。根據該房屋租賃框架協議:

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止,而租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。兩項原租賃框架協議各方的全部權利及責任於原租賃框架協議終止後獲解除。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議,本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人士就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入租賃框架協議,並受其監管。
- (3) 中國中化集團公司及其聯繫人士基於其對辦公用房需求的估計,有權於2012年至2014年三個年度,每年增加租賃房屋的租賃面積最多不超過根據租賃框架協議當時租賃的總建築面積的10%(如租賃房屋的可出租面積允許),而於2015年後租賃框架協議期限餘下各年,由中國中化集團公司與本公司相互協商有關比例增加租賃面積,且日後於租賃框架協議簽署後訂立的所有具體租賃合同,亦將納入租賃框架協議並受其監管。
- (4) 所有根據租賃框架協議訂立及將予訂立的具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算並根據合併年度上限作出調整,截至2014年12月31日止三個年度的合併年度上限分別為人民幣353百萬元、人民幣395百萬元及人民幣441百萬元。

中國中化集團公司為本公司最終控股股東,為本公司關連人士。因此租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

2012年,租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下:

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2012年交易金額
1. 中國中化集團公司的5家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業			
1A遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2014年	人民幣	38,337,478
1B中化國際(控股)股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	21,217,735
1C中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2014年	人民幣	6,596,096
1D中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2009年至2013年	人民幣	433,699
1E中化作物保護品有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關業務	2011年至2013年	人民幣	1,804,356
2. 中國中化集團公司及其10家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業			
2A中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	8,206,887
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	76,058,318
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	21,906,913
2D中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	22,333,980
2E中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	972,909
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	17,342,034
2G中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	15,618,530
2H遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2014年	人民幣	1,568,496

董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2012年交易金額
2I中化財務	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2008年至2014年	人民幣	12,513,381
2J新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2011年至2014年	人民幣	1,591,095
2K大連道達爾諮詢有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2011年至2014年	人民幣	147,576
3. 中國中化集團公司的11家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業			
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	2,235,699
3B中化國際招標有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	7,619,415
3C中化塑料公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2015年	人民幣	6,473,759
3D中國種子集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	4,860,484
3E中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2006年至2013年	人民幣	3,129,132
3F中化國際信息公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	1,474,891
3G中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	3,151,207
3H中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2012年	人民幣	806,061
3I中化廣東公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2013年	人民幣	226,481
3J中化國際石油公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2010年至2012年	人民幣	21,410
3K中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2010年至2014年	人民幣	102,017
總計				276,750,042

(a) 金茂大廈的租約：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1A遠東國際租賃有限公司	(1) 金茂大廈32層01、02、03、04單元、33層01、02、03、04、05、06、07、08、09單元；35層01、02、03、04、04A、05、07、08、09、10單元；36層01、02、03、04、05、06、09、10單元、37層10單元、40層10單元、B3層240號、242號車位上蓋之單元	辦公	2009年8月1日至2011年6月30日期間：月租金為1,084,375.09； 在2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為156,815.05； 在2011年8月1日至2011年12月31日期間：月租金為2,098,804.50； 在2012年1月1日至2012年12月31日期間：月租金為2,458,913.10；	-	訂立日期為2006年11月29日； 於到期後續約	2006年12月24日至2009年7月31日； 續約期限為：2009年8月1日至2011年12月31日 續約期限為：2012年1月1日至2014年11月30日
	(2) 金茂大廈36層07、08單元	辦公	2012年1月1日至2014年12月31日 月租金為：160,146.28	-	2011年12月30日	2012年1月1日至2014年12月31日
	(3) 金茂大廈40層01、06、07、08、11單元	辦公	2012年1月1日至2014年12月31日 月租金為：301,113.59	-	2011年12月31日	2012年1月1日至2014年12月31日
	(4) 金茂大廈40層02、03單元	辦公	2012年7月16日至2014年12月31日 月租金為：210,355.20	-	2012年7月10日	2012年7月16日至2014年12月31日
	(5) 金茂大廈32層07、08單元、40層05單元	辦公	2012年9月16日至2014年12月31日 月租金為：344,066.40	-	2012年7月10日	2012年9月16日至2014年12月31日

董事會報告

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1B中化國際(控股)股份有限公司	(1) 金茂大廈18層01-09單元, 19層01-08單元, 21層09單元, 22層09單元, 24層09單元, 25層05、06、07、09單元, 26層01、02B、03-10單元	辦公	原租賃協議1,533,649.60 續租後2,184,719.51	-	2007年11月30日, 並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日; 續約期限為: 2010年12月1日至2012年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座20層09單元, 25層10單元, 26層02A單元		原租賃協議539,642 續租後79,987.60	-	2007年11月30日, 並於到期後續租	2008年4月1日至2010年11月30日; 續約期限為: 2010年12月1日至2012年11月30日
	(3) 金茂大廈18層01-09單元, 19層01-08單元, 20層09單元, 21層09單元, 22層09單元, 24層09單元, 25層05、09、10單元, 26層01、02A、06、09單元	辦公	2012年12月1日至2013年11月30日 月租金為: 1,820,885.11	-	2007年11月30日, 並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日; 續約期限為: 2010年12月1日至2012年11月30日; 續約期限為: 2012年12月1日至2013年11月30日
(4) 金茂大廈第23層04-07單元	辦公	月租金為: 330,330	-	2012年9月29日	2012年9月30日至2013年11月30日	
1C中宏人壽保險有限公司	(1) 金茂大廈第三座21樓10室	辦公	2010年12月1日至2014年3月31日 月租金為: 6,897.80	-	2007年11月30日, 並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日 續約期限為: 2010年12月1日至2014年3月31日
	(2) 金茂大廈第一區6樓01-09單元		月租金為: 618,642.10	-	2010年11月29日	2011年4月1日至2014年3月31日
1D中化思多而特船務有限公司	(1) 金茂大廈3區26層05A	辦公	原租賃協議34,088.85 續租後37,722.03	-	2009年4月30日, 並於到期後續租	2009年5月1日至2010年11月30日 續約期限為: 2010年12月1日至2012年11月30日; 續約期限為: 2012年12月1日至2013年11月30日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1E中化作物保護品有限公司	金茂大廈25層06、07單元	辦公	原租賃協議149,068 續租後161,359.13	-	2011年6月1日， 並於到期後續租	2011年6月1日至2012年11月30日 續約期限為：2012年12月1日至 2013年11月30日；

(b) 北京凱晨世貿中心的租約：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
2A中國中化集團公司(續租方為2B中國中化股份有限公司)	北京凱晨世貿中心1樓C105室、7樓、11樓、12樓、5樓C503/505-506室及地庫1的101室	辦公	原租賃協議4,726,737； 續租後5,246,935	原租賃協議496,375； 續租後5,246,935	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
	凱晨G層C003-004室	展廳	572,010	28,600	2009年6月30日	2009年8月1日至2012年7月31日
	凱晨G層C003-004室	展廳	629,244	28,600	2012年5月	2012年8月1日至2014年12月31日
	中座F1層C104B單元	展廳	27,128	2,035	2012年3月	2012年4月1日至2014年12月3日
2C中化化肥有限公司	北京凱晨世貿中心10樓及5樓C502室	辦公	原租賃協議1,424,397； 續租後1,551,469	原租賃協議155,598； 續租後158,511	2007年6月8日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日

董事會報告

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
2D中化國際 石油公司	北京凱晨世貿中心9樓及4樓C401-402A	辦公	原租賃協議1,173,705； 續租後1,611,245	原租賃協議135,428； 續租後165,443	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
2E中化國際 實業公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	68,600	7,195	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
2F中化石油勘探 開發有限公司	北京凱晨世貿中心8樓及1樓C105C	辦公	原租賃協議1,252,545； 續租後1,240,712	原租賃協議149,125； 續租後134,660	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
2G中國對外經濟 貿易信託投資 有限公司	北京凱晨世貿中心6樓C601-606室及 1樓C102-103室	辦公	原租賃協議972,509； 續租後1,046,958	原租賃協議121,538； 續租後121,538	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日， 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
	北京凱晨世貿中心1樓C101	辦公	168,596	12,645	2012年8月	2012年9月1日至2014年12月31日
2H遠東國際租賃 有限公司	北京凱晨世貿中心6樓C608室	辦公	原租賃協議101,343； 續租後111,476	原租賃協議13,219； 續租後13,219	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期為：2010年1月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
2I中化財務	北京凱晨世貿中心3樓C306-308室及 凱晨世貿中心東塔5樓E508室	辦公	原租賃協議734,441； 續租後691,516	原租賃協議68,853； 續租後68,853	2008年5月16日， 並於到期後續租	2008年6月1日至2011年5月31日； 續租期為：2011年6月1日至 2011年12月31日 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
	北京凱晨世貿中心3樓C301-302室	辦公	529,016	39,676	2012年6月	2012年7月1日至2014年12月31日
2J新路安中國 有限公司	北京凱晨世貿中心8樓	辦公	原租賃協議120,537； 續租後132,591	原租賃協議14,464； 續租後14,464	2011年1月1日， 並於到期後續租	2011年1月1日至2011年12月31日； 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日
2K大連道達爾 諮詢有限公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	原租賃協議11,180； 續租後12,298	原租賃協議1,290； 續租後1,290	2011年1月1日， 並於到期後續租	2011年1月1日至2011年12月31日； 續租期為：2012年1月1日至 2014年12月31日

(c) 中化大廈的租約：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3A中國中化股份 有限公司(續租前 由中國中化集團 公司作為承租方)	中化大廈4層東南側、 3層北側308室及309室	辦公	原租賃協議155,608； 續租後171,068	原租賃協議29,240； 續租後29,240	2009年10月22日， 並於到期後續租	2009年10月13日至2011年10月12日 續租期為：2011年10月13日至 2013年10月12日
3B中化國際招標 有限公司	中化大廈第19、20及21層	辦公	原租賃協議512,613； 續租後598,404	原租賃協議100,671； 續租後102,081	2007年11月8日， 並於到期後續租	2007年11月1日至 2010年10月31日； 續租期：2010年11月1日至 2013年10月31日

董事會報告

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3C中化塑料公司	中化大廈第7層及第6層629室	辦公	原租賃協議第7層：147,728； 第3層326室：4,978； 6層620室：26,746； 續租後339,961	原租賃協議 第7層：33,557； 第3層326室：1,193； 6層620室：4,309； 續租後61,041	2007年10月22日， 並於到期後續租	第7層：2007年10月1日至 2010年9月30日； 第3層326室：2007年12月1日 至2010年9月30日； 續租期為：2010年10月1日至 2013年9月30日
	中化大廈第6層601室	辦公	98,215	10,775	2012年6月21日	2012年5月1日至2015年6月15日
	中化大廈第6層608室	辦公	53,761	5,898	2012年3月26日	2012年6月23日至2015年6月15日
3D中國種子集團 公司	中化大廈第14層1400室及第15層1501室	辦公	原租賃協議232,335； 續租後263,880	原租賃協議46,682； 續租後47,335	2007年11月6日， 並於到期後續租	2007年10月16日至 2010年10月15日； 續租期為：2010年10月16日至 2013年10月15日
	中化大廈第14層1401室	辦公	53,956	9,679	2010年11月10日	2010年12月16日至2013年10月15日
	中化大廈第3層326室	辦公	13,062	1,021	2012年10月25日	2012年11月1日至2013年1月31日
3E中宏人壽保險 有限公司 北京分公司	中化大廈第4層	辦公	原租賃協議244,474； 續租後239,647	原租賃協議44,967； 續租後37,033	2006年2月16日， 並於到期後續租	2006年2月20日至2009年2月19日； 續租期為：2009年2月20日至 2011年2月19日 續租期為：2011年2月20日至 2013年2月19日
3F中化國際 信息公司	中化大廈第17層1701室	辦公	原租賃協議47,321； 續租後100,321	原租賃協議9,508； 續租後17,013	2007年11月14日， 並於到期後續租	2007年10月16日至 2010年10月15日； 續租期為：2010年11月18日至 2013年11月17日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3G中化國際 (控股)股份有限公司 北京分公司	中化大廈第18層	辦公	原租賃協議167,014; 續租後194,774	原租賃協議33,557; 續租後34,027	2007年11月29日, 並於到期後續租	2007年10月1日至2010年9月30日; 續租期為:2010年10月1日至 2013年9月30日
3H中化泉州石化 有限公司	中化大廈第17層南翼東南側	辦公	原租賃協議49,468; 續租後55,147	原租賃協議8,389; 續租後8,507	2008年12月31日, 並於到期後續租	2009年1月1日至2010年12月31日; 續租期為:2011年1月1日至 2012年12月31日
3I中化廣東公司	中化大廈第6層608室	辦公	原租賃協議28,497; 續租後31,389	原租賃協議6,152; 續租後5,898	2007年11月29日, 並於到期後續租	2008年1月1日至2010年12月31日; 續租期為:2011年1月1日至 2013年12月31日
3J中化國際石油公司	中化大廈地下三層B304	辦公	1,784	-	2009年12月22日	2010年1月1日至2012年12月31日
3K中國對外 經濟貿易信託 有限公司	中化大廈第8層810/812室	辦公	原租賃協議5,644; 續租後10,337	1,134	2010年10月9日	2010年10月17日至2012年10月16日 續租期為:2012年10月17日至 2014年10月16日

3 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

2008年12月4日本公司與中化財務簽訂金融服務框架協議，由中化財務為本公司提供金融服務。該協議已於2011年12月3日到期。

於2011年11月11日，本公司與中化財務訂立為期三年並將於2014年12月3日到期的經續期金融服務框架協議。據此，本公司及附屬公司將不時於其認為必要時使用中化財務提供的存款、貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務等金融服務，並依據經續期的金融服務框架協議的約定向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，結算與擔保服務屬免費服務。

董事會報告

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的子公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，經續期的金融服務框架協議項下由中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。

於截至2014年12月31日止三個年度，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限均為人民幣17.7億元。截至2012年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免（但不須獨立股東批准的）的關連交易包括：

1. 有關蘭海貸款的關連交易

於2012年4月25日，本公司與蘭海集團訂立合作協議，其中載列關於訂閱雙方對一幅位於海南省三亞市崖城鎮的土地的一級開發權項目的權利及義務，包括（但不限於）本公司向項目公司注資、項目公司的融資安排及本公司向蘭海集團提供貸款（「蘭海貸款」）。於注資完成後，項目公司將成為本公司的附屬公司。蘭海集團（為項目公司的主要股東，持有其49%股本權益）將成為本公司的關連人士。因此，蘭海貸款構成本公司在上市規則下的關連交易。

應蘭海集團提出的合作前提條件，本公司同意於注資完成後一個月內，向蘭海集團提供貸款人民幣一億元，並於簽訂開發協議後及在蘭海集團書面要求下，一次性或分多次提供進一步貸款人民幣兩億元。蘭海貸款的貸款期不超過三年，而所釐定的利率將較中國人民銀行頒佈的基準利率上浮40%。作為蘭海貸款的擔保，蘭海集團將質押其於項目公司的49%股本權益，並以三亞半山度假酒店的附屬建築物做資產抵押，以本公司為受益人。

2. 有關聯合收購土地使用權的關連交易

根據本公司全資附屬公司威旺置業有限公司（「威旺置業」）與上港集團於2012年12月10日簽訂的合作開發協議，威旺置業與上港集團已組成聯合體參與一幅位於上海市海門路55號的地塊的投標，並已於2012年12月26日透過上海市土地交易事務中心舉辦的公開掛牌方式成功投得該土地之土地使用權。聯合體於2012年12月26日與上海市土地交易事務中心簽署成交確認書。威旺置業與上港集團於2013年1月14日簽訂合營合同，以就該土地的收購和發展成立項目公司。項目公司應與土地局簽訂土地使用權出讓合同。

該土地的土地出讓金為人民幣5,680,000,000，其金額乃基於聯合體透過公開掛牌方式成功競得該土地而確定，並考慮公開掛牌文件中規定的起始價、現行市況、該土地之位置及鄰近土地價格後達致。項目公司由威旺置業與上港集團分別持有50%的權益，項目公司的任何盈利、虧損以及風險均由威旺置業與上港集團按照彼等於項目公司的股權比例分享、承擔。

上港集團是本公司非全資附屬公司上海銀匯、上海國際航運服務中心開發有限公司及上海港國際客運中心開發有限公司的主要股東，因而為本公司的關連人士，並構成上市規則第14A.10(10A)條所述的合資格關連人士。本次交易因符合上市規則第14A.72條所述之所有條件，構成本公司與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購，因而豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

就該等關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2012年12月31日的須予以披露的持續性關連交易均：

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

董事會已收到由本公司核數師出具的函件，說明持續性關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續性關連交易的有關協議的條款進行；
- 根據本公司的定價政策而進行；及
- 並無超逾其各自截至2012年12月31日止年度的上限。

董事會報告

足夠公眾持股量

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

回購、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行有擔保票據

誠如本公司2012年10月19日刊發的有關發行5億美元於2017年到期年息4.7%的擔保票據的公告所述，本公司及發行人(一間本公司的全資附屬公司)與包括蘇格蘭皇家銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根大通及渣打銀行在內的聯席牽頭經辦人，於2012年10月19日就票據發行訂立購買協議。本公司發行該等有擔保票據的所得款項淨額(經扣除承銷佣金及其他估計開支後)約為498,000,000美元，計劃用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。於報告期內，本公司未贖回注銷任何該等有擔保票據。

獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2013年3月25日召開會議，對其於2012年8月23日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」)15%的權益的決定進行檢討。

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

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

審核委員會之審閱

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

重大收購及出售

回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

重大訴訟

本公司於截至2012年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

報告期後事項

本集團之報告期後重大事項載於財務報表附註48。

核數師

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

代表董事會

主席

何操

獨立 核數師報告



Ernst & Young
22/F CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong
Tel: +852 2846 9888
Fax: +852 2868 4432
www.ey.com

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓
電話: +852 2846 9888
傳真: +852 2868 4432

致：方興地產(中國)有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成審核方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)載於第149至239頁的綜合財務報表，包括於2012年12月31日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2012年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

強調事宜

謹請垂注綜合財務報表附註2.2提及(其中包括)貴集團提早採納影響合營安排會計政策及披露的新訂香港財務報告準則。該事項不影響我們出具無保留意見。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2013年3月25日

綜合 收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
收入	5	17,175,666	6,591,692
銷售成本		(9,976,971)	(3,016,723)
毛利		7,198,695	3,574,969
其他收入和收益	5	1,931,279	2,672,051
銷售和營銷開支		(439,132)	(307,128)
管理費用		(968,054)	(851,250)
其他費用及損失		(15,859)	(135,667)
融資成本	7	(986,043)	(859,274)
分佔合營公司利潤	22	2,463	3,619
稅前利潤	6	6,723,349	4,097,320
所得稅費用	10	(2,783,013)	(1,186,566)
年度利潤		3,940,336	2,910,754
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	3,377,727	2,344,352
非控制權益		562,609	566,402
		3,940,336	2,910,754
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	港仙	港仙
基本		36.87	25.59
攤薄		31.26	21.69

應付及擬派年度股息的詳情於綜合財務報表附註12披露。

綜合 全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
年度利潤		3,940,336	2,910,754
其他全面收益			
換算海外業務產生的匯兌差額		8,492	1,396,881
重新分類調整因以下事宜			
計入綜合收益表的收益：			
取消註冊子公司		–	(3,972)
出售子公司		–	4,634
物業重估收益		7,103	112,044
本年其他全面收益，扣除稅項		15,595	1,509,587
本年全面收益總額		3,955,931	4,420,341
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	3,388,321	3,636,828
非控制權益		567,610	783,513
		3,955,931	4,420,341

綜合 財務狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	6,955,608	6,891,490
發展中物業	15	13,047,328	11,844,096
發展中土地	16	5,407,703	9,222,684
投資物業	18	16,574,733	14,889,712
預付土地租賃款項	19	1,664,341	1,714,549
無形資產	20	22,419	26,796
於合營公司的投資	22	38,516	36,052
應收非控制股東款項	29	123,330	–
遞延稅項資產	34	427,852	178,052
其他金融資產	27	41,335	–
非流動資產總值		44,303,165	44,803,431
流動資產			
發展中物業	15	10,383,932	7,030,281
持作出售物業	17	3,078,117	839,806
發展中土地	16	6,695,959	2,623,209
存貨	23	29,555	32,117
應收貿易賬款	24	2,003,074	105,113
預付款項、按金和其他應收款	25	2,400,952	1,605,992
應收關連方款項	26	12,360	21,461
預付稅項		7,375	117,503
其他金融資產	27	123,330	–
受限制銀行結餘	28	355,222	131,878
已抵押存款	28	220,761	236,602
現金和現金等價物	28	12,888,442	12,223,645
流動資產總值		38,199,079	24,967,607
流動負債			
應付貿易賬款	30	2,525,712	2,345,492
其他應付款項和應計款項	31	11,942,458	8,231,852
計息銀行貸款和其他借款	32	8,952,176	6,028,004
應付關連方款項	26	99,634	79,295
應付稅項		1,160,869	442,048
土地增值稅準備	33	1,045,194	483,717
流動負債總額		25,726,043	17,610,408
流動資產淨額		12,473,036	7,357,199
總資產減流動負債		56,776,201	52,160,630
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	32	19,323,246	19,171,380
遞延稅項負債	34	2,950,125	2,441,995
非流動負債總額		22,273,371	21,613,375
淨資產		34,502,830	30,547,255

綜合財務狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
權益			
母公司所有者應佔權益			
已發行股本	36	9,161,489	9,161,489
永續可換股證券	35	4,588,000	4,588,000
儲備	38(a)	14,487,048	12,054,800
擬派末期股息	12	641,304	366,460
		28,877,841	26,170,749
非控制權益		5,624,989	4,376,506
權益總額		34,502,830	30,547,255

何操
董事

李從瑞
董事

綜合 權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	母公司所有者應佔													
	已發行	股份	永續	中國法定	匯兌	資產	股票	擬派		總計	非控制權益	權益總額		
	附註	股本	溢價賬	可換股證券	資本儲備	盈餘公積	波動儲備	重估儲備	期權儲備				保留溢利	末期股息
	港幣千元 (附註36)	港幣千元	港幣千元 (附註35)	港幣千元 (附註38)	港幣千元 (附註38)	港幣千元	港幣千元 (附註38)	港幣千元 (附註38)	港幣千元 (附註38)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於2011年1月1日		9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,134,134)*	290,173*	1,914,978*	-*	3,682*	2,961,482*	229,037	23,124,496	3,594,705	26,719,201
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	2,344,352	-	2,344,352	566,402	2,910,754
本年其他全面收益：														
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	1,179,770	-	-	-	-	1,179,770	217,111	1,396,881
取消註冊子公司收益		-	-	-	(711)	(2,838)	(3,261)	-	-	2,838	-	(3,972)	-	(3,972)
出售子公司收益		-	-	-	-	-	4,634	-	-	-	-	4,634	-	4,634
物業重估收益		-	-	-	-	-	-	112,044	-	-	-	112,044	-	112,044
本年全面收益總額		-	-	-	(711)	(2,838)	1,181,143	112,044	-	2,347,190	-	3,636,828	783,513	4,420,341
永續可換股證券分派	35	-	-	-	-	-	-	-	-	(317,354)	-	(317,354)	-	(317,354)
已宣派2010年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	(229,037)	-	(229,037)
收購非控制權益		-	-	-	(45,615)	-	-	-	-	-	-	(45,615)	(180,033)	(225,648)
以股份結算的股票期權安排	37	-	-	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431	-	1,431
股票期權失效或到期時														
轉撥股票期權儲備		-	-	-	-	-	-	-	(1,703)	1,703	-	-	-	-
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	893,993	893,993
已向非控制股東宣派的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(715,672)	(715,672)
擬派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,460)	366,460	-	-	-
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	294,656	-	-	-	(294,656)	-	-	-	-
於2011年12月31日		9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,180,460)*	581,991*	3,096,121*	112,044*	3,410*	4,331,905*	366,460	26,170,749	4,376,506	30,547,255

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	母公司所有者應佔												
	已發行	股份	永續	中國法定	匯兌	資產	股票	擬派			非控制權益	權益總額	
	附註	股本	溢價賬	可換股證券	資本儲備	盈餘公積	波動儲備	重估儲備	期權儲備	保留溢利			末期股息
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註36)		(附註35)	(附註38)	(附註38)		(附註38)	(附註38)	(附註38)				
於2011年12月31日及2012年1月1日	9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,180,460)*	581,991*	3,096,121*	112,044*	3,410*	4,331,905*	366,460	26,170,749	4,376,506	30,547,255
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	3,377,727	-	3,377,727	562,609	3,940,336
本年其他全面收益：													
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	3,491	-	-	-	-	3,491	5,001	8,492
取消註冊子公司收益	-	-	-	-	(4)	-	-	-	4	-	-	-	-
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	7,103	-	-	-	7,103	-	7,103
本年全面收益總額	-	-	-	-	(4)	3,491	7,103	-	3,377,731	-	3,388,321	567,610	3,955,931
永續可換股證券分派	35	-	-	-	-	-	-	-	(316,661)	-	(316,661)	-	(316,661)
已宣派2011年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,460)	(366,460)	-	(366,460)
收購子公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,374	150,374
以股權結算的股票期權安排	37	-	-	-	-	-	-	1,892	-	-	1,892	-	1,892
股票期權失效或到期時													
轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(2,060)	2,060	-	-	-	-
非控制股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	701,764	701,764
於取消註冊子公司時													
退還非控制股東的資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,102)	(9,102)
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(162,163)	(162,163)
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(641,304)	641,304	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	243,061	-	-	-	(243,061)	-	-	-	-
於2012年12月31日	9,161,489	6,109,789*	4,588,000	(2,180,460)*	825,048*	3,099,612*	119,147*	3,242*	6,510,670*	641,304	28,877,841	5,624,989	34,502,830

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備港幣14,487,048,000元(2011年：港幣12,054,800,000元)。

綜合 現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		6,723,349	4,097,320
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	986,043	859,274
分佔合營公司利潤	22	(2,463)	(3,619)
銀行利息收入	5	(169,535)	(194,827)
其他投資收入	5	(28,628)	(1,938)
取消註冊子公司收益	5	–	(3,972)
出售子公司收益	5,39	–	(1,137,510)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	15,540	6,513
物業、廠房及設備項目減值	6	–	123,549
存貨減值	6	–	287
應收貿易賬款減值	6	319	1,045
投資物業的公平值收益	5,18	(1,625,855)	(930,697)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	(9,646)	(267,963)
折舊	6,14	222,806	217,514
確認預付土地租賃款項	6,19	50,974	52,544
無形資產攤銷	6,20	7,985	6,790
以股權結算的股票期權開支	37	1,892	1,431
		6,172,781	2,825,741
發展中物業增加		(12,793,599)	(3,680,341)
持作出售物業減少		6,616,216	478,895
發展中土地增加		(174,786)	(11,845,893)
存貨減少		2,562	2,792
應收貿易賬款增加		(1,898,280)	(6,661)
預付款項、按金和其他應收款增加		(462,690)	(1,058,165)
應收關連方款項減少／(增加)		9,101	(8,525)
應付貿易賬款增加		180,220	1,557,745
其他應付款項和應計款項增加		4,201,626	4,724,210
應付關連方款項增加／(減少)		20,339	(6,932)
匯率變動影響淨額		(37,450)	1,006,958
經營業務產生／(所用)的現金		1,836,040	(6,010,176)
已收利息		170,735	190,974
已付中國企業所得稅		(617,476)	(450,302)
已付土地增值稅		(519,395)	(659,526)
經營活動產生／(所用)的現金流淨額		869,904	(6,929,030)

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
投資活動產生的現金流量			
來自非上市投資的其他投資收入		28,628	1,938
購入物業、廠房及設備項目		(309,720)	(207,280)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,883	824
添置投資物業	18	(20,492)	(6,893)
新增預付土地租賃款項	19	(1,291)	(3,259)
新增無形資產	20	(3,626)	(7,258)
出售子公司所得款項	39	–	1,831,251
購入其他金融資產		(123,330)	–
收購非控制權益		–	(225,648)
收購子公司	40	24,681	–
向合營公司收取股息		–	3,145
成立合作經營		–	27,062
向非控制股東委託貸款		(431,655)	–
向第三方委託貸款		(247,129)	–
於取得當日原定到期日超過三個月且不附有選擇權 於要求時提取類似活期存款的定期存款增加		(180,485)	(54,441)
已抵押存款減少		15,841	1,850,189
受限制銀行存款增加		(223,344)	(126,488)
投資活動產生/(所用)的現金流淨額		(1,469,039)	3,083,142
籌資活動產生的現金流量			
新增銀行貸款和其他借款		16,487,938	30,469,686
償還銀行貸款和其他借款		(13,368,990)	(24,338,481)
已付利息		(949,439)	(787,258)
償還非控制股東墊款		(900,455)	–
償還應付直系控股公司款項		–	(1,058,523)
已付股息		(366,460)	(229,037)
已付非控制股東的股息		(45)	(616,992)
非控制股東墊款		–	900,455
向非控制股東墊款		(184,990)	(379,017)
非控制股東注資		701,764	893,993
向非控制股東退還資金		(9,102)	–
已付永續可換股證券分派		(316,661)	(317,354)
籌資活動產生的現金流淨額		1,093,560	4,537,472
現金和現金等價物增加淨額			
		494,425	691,584
年初的現金和現金等價物		12,137,439	11,197,744
匯率變動影響淨額		(10,113)	248,111
年終的現金和現金等價物		12,621,751	12,137,439
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	28	8,407,987	7,775,542
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		4,132,980	4,361,897
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		80,784	–
		12,621,751	12,137,439
於取得當日原定到期日超過三個月且不附有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		266,691	86,206
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	28	12,888,442	12,223,645

財務 狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	89	506
無形資產	20	2,238	2,238
於子公司的投資	21	21,050,076	20,097,944
非流動資產總值		21,052,403	20,100,688
流動資產			
應收子公司款項	21	5,640,277	3,012,687
預付款項、按金和其他應收款	25	27,319	22,765
應收關連方款項	26	718	–
現金和現金等價物	28	3,351,886	3,743,608
流動資產總值		9,020,200	6,779,060
流動負債			
其他應付款項和應計款項	31	17,571	15,232
計息銀行貸款和其他借款	32	2,492,608	777,600
流動負債總額		2,510,179	792,832
流動資產淨額		6,510,021	5,986,228
總資產減流動負債		27,562,424	26,086,916
非流動負債			
應付子公司款項	21	11,377,681	8,010,157
計息銀行貸款和其他借款	32	–	2,099,520
非流動負債總值		11,377,681	10,109,677
淨資產		16,184,743	15,977,239
權益			
已發行股本	36	9,161,489	9,161,489
儲備	38(b)	6,381,950	6,449,290
擬派末期股息	12	641,304	366,460
權益總額		16,184,743	15,977,239

何操
董事

李從瑞
董事

財務 報表附註

2012年12月31日

1. 公司資料

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

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

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

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

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2012年12月31日止年度的財務報表。子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自收購日期(即本集團取得控制權之日)綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。所有集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易所產生的未實現收益及虧損及股息均已於綜合賬目時全數對銷。

即使導致虧絀結餘，子公司的全面收益總額歸屬於非控制權益。

未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期的修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產 的修訂
香港會計準則第12號修訂本	對香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：相關資產的 可收回性的修訂

除下文進一步闡釋對香港會計準則第12號的修訂的影響外，採納經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂本釐清以公平值計量的投資物業的遞延稅項的釐定，並引入可推翻假定，即以公平值計量的投資物業的遞延稅項應以其賬面值透過出售而可收回的基準而釐定。此外，該修訂納入先前於香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號所得稅 — 收回重估非折舊資產的規定，即採用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項，應以出售基準計量。

以公平值計量的投資物業的遞延稅項應以其賬面值透過出售而可收回的基準的假定已被本集團推翻，此乃由於本集團的投資物業以隨時間（而非透過出售）消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，遞延稅項已按透過使用而收回的基準釐定。採納該等修訂對本集團的財務狀況或表現無任何影響。

於強制生效日期前提早採納香港財務報告準則

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

於強制生效日期前提早採納香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號合營安排：香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方的非貨幣注資。香港財務報告準則第11號認為在合營安排存在兩種模式，即合作經營及合營公司，並涉及共同控制權。在釐定安排種類時，香港財務報告準則第11號規定安排訂約方須對以下方面作出評估：(i)獨立實體的法律形式；(ii)合約安排條款；以及(iii)能夠表明對該實體資產及負債享有權利並承擔義務，或者僅對該實體的淨資產享有權利的其他事實和情況。符合合營公司定義的合營安排必須採用權益法入賬。對於合作經營，實體按其在協議中確定的相關份額確認資產、負債及收支。於採納香港財務報告準則第11號後，董事已評估有關本集團於合營安排的投資的合約安排的法定形式及條款。應用香港財務報告準則第11號對本集團其中一項合營安排(作為於合作經營的投資)的分類有所影響。有關本集團於合作經營的投資的其他詳情載於綜合財務報表附註2.4及附註22內。

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

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

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

所有該等五項新訂或經修訂準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，並應按照相關過渡規定應用。只要所有五項新訂或經修訂準則提早採用，則允許提早採用。本集團初步已就截至2011年12月31日止年度的財務報表提前採用該五項新訂或經修訂準則。

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

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款的修訂 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產 及金融負債的修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	對香港會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列的修訂 ¹
香港會計準則第19號 (2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產及金融負債的抵銷的修訂 ³
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 ²
2009年至2011年周期的年度改進	對2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂本要求實體披露有關抵銷權與相關安排 (例如抵押品協議) 的資料。披露將向使用者提供有助評估淨額結算安排對實體的財務狀況的影響的資料。按照香港會計準則第32號金融工具：呈列的所有已確認金融工具均須進行新披露。披露亦適用於受可強制執行的主淨額結算安排或類似協議影響的已確認金融工具 (不論是否按照香港會計準則第32號抵銷)。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號擬全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號中有關對沖會計法及金融資產減值的指引繼續適用。本集團預期於2015年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。於頒佈涵蓋所有階段的最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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

香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益呈列的項目的分組。在未來某個時間被重新分類(或重新使用)至損益的項目(例如淨投資的對沖收益淨額、換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產虧損或收益淨額)將與不得重新分類的項目分開呈列(例如有關界定福利計劃及土地及樓宇重估的精算收益及虧損)。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。

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

香港會計準則第32號修訂本闡明了「目前具有合法強制執行抵消權利」以抵消金融資產及金融負債的意義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號的抵銷標準對結算系統(如中央結算所系統)的應用，有關系統採用非同步的全額結算機制。本集團將自2014年1月1日起採納該等修訂，而該等修訂將對本集團的財務狀況或表現無任何影響。

於2012年6月頒佈的香港財務報告準則2009年至2011年周期的年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。每項準則有獨立過渡條文。儘管採納部分修訂可能導致會計政策改變，預期該等修訂對本集團無重大財務影響。預期對本集團政策有重大影響的該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清了自願披露的額外可比資料與最低要求的可比資料的區別。最低要求的可比期間一般是上一期間。當實際自願披露的可比資料期間超過上一期間，其必須於財務報表相關附註中包含可比資料。額外的可比資料無需包含一套完整的財務報表。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

另外，該修訂闡明當實體改變其會計政策；作出追溯重述或作出重分類（該等變動對財務狀況表有重大影響）時，上一期間初的期初財務狀況表必須呈列。然而，與上一期間初的期初財務狀況表有關的附註毋須呈列。

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

2.4 主要會計政策概要

子公司

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

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

合營安排

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

合作經營

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

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

本集團作為合作經營方乃根據適用於某些資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則確認其合作經營的資產、負債、收入及開支。

合營公司

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

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

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

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

業務合併及商譽

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

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

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債(屬於金融工具)且在香港會計準則第39號範圍內的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益或按其他全面收益變動確認。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內，則根據適用香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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

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

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

非金融資產減值

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

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

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

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關連方：

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

物業、廠房及設備與折舊

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

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

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

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

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

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

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

投資物業

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

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在收益表入賬。

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

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

非流動資產及持作出售的集合出售項目

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

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

無形資產(不包括商譽)

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

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

電腦軟件

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

會所會籍

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

購入不具固定年期的會所會籍不予攤銷，惟每年按個別或現金產生單位的層面進行減值測試。

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃

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

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中土地

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

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

發展中物業

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

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

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

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

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

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具(包括已分開的嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號的定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於收益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於收益表中呈列為其他開支及虧損。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認」的政策確認。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融資產，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

本集團對其按公平值計入損益的金融資產(持作買賣)進行評估，以評估於近期出售該等資產的意向是否仍屬適當。倘在極少情況下，本集團因市場不活躍及管理層於可見將來出售該等資產的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。將按公平值計入損益的金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資，視乎資產性質而定。該評估並不影響指定為按公平值於損益中列賬的任何金融資產於指定時選擇採用公平值，原因為該等工具不可於初步確認後重新分類。

倘衍生工具的經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值於損益中列賬，主合約的嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平值計量而公平值變動於收益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量，方會就所需重新評估。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

貸款及應收款

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

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公平值於損益中列賬的投資。該類別中的債務證券指有意無限定期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於收益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至收益表的其他下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認」所載政策於收益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計的公平值範圍的可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內的各種估計的概率在估計公平值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資的公平值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍及管理層於可見將來的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意向及能力於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期，則允許將該等金融資產重新分類為貸款及應收款項。僅於本集團有能力及有意將該等金融資產持至金融資產到期日時，該等金融資產方獲准重新分類至持至到期類別。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類日期賬面值的公平值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間的差額，亦於資產尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的金額會被重新分類至收益表。

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

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

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

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

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

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬的金融資產

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

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

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

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

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值的差額在扣除先前於收益表確認的任何減值虧損後的金額，從其他全面收益中剔除並於收益表內確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」需要作出判斷。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公平值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在收益表內確認的任何減值虧損計量）從其他全面收益中剔除，並於收益表確認。分類為可供出售的股權工具的減值虧損不會在收益表中撥回，其公平值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現時公平值的差額，減以往在收益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具的公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過收益表撥回。

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認及計量

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

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於收益表中確認。於收益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

貸款及借貸

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

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

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

抵銷金融工具

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

金融工具的公平值

於活躍市場買賣的金融工具的公平值參照市場報價或交易商的報價表（好倉買入價及淡倉賣出價）而釐定，並且不會扣除任何交易成本。至於並無交投活躍市場的金融工具，則採用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期的公平市場交易；參照另一項大致相同的工具的現時市值；貼現現金流量分析；及期權定價模式。

存貨

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

現金和現金等價物

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

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

準備

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年內以每年等額分期撥至收益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至收益表。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

服務合約

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

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

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。

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

股份支付

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

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註37。

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

股份支付 (續)

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

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

退休金計劃

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

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

借貸成本

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

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用介乎5.54%及7.87%的利率就個別資產的開支進行資本化。

股息

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

財務報表附註

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

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

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

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

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

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

3. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

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

投資物業及持作出售物業的分類

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

估計的不明朗因素

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

應收貿易賬款和其他應收款準備

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。於2012年12月31日，應收貿易賬款和其他應收款的賬面值分別為港幣2,003,074,000元（2011年：港幣105,113,000元）及港幣43,405,000元（2011年：港幣29,787,000元）。進一步詳情載於財務報表附註24及25。

財務報表附註

2012年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

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

本集團估計公平值的主要假設包括與地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金、適當的折現率、預計未來市場租金及日後維護成本的假設。於2012年12月31日，投資物業的賬面值為港幣16,574,733,000元(2011年：港幣14,889,712,000元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

發展中土地賬面值

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

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2012年12月31日發展中土地賬面值為港幣12,103,662,000元(2011年：港幣11,845,893,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

發展中土地成本計量

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

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

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

非金融資產減值

於各報告期終，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。進一步詳情（包括主要假設的敏感度分析）載於財務報表附註47。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2012年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為港幣67,238,000元（2011年：港幣4,676,000元）。進一步詳情載於財務報表附註34。

確認及分配發展中物業的建築成本

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

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

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2012年12月31日，發展中物業的賬面值為港幣23,431,260,000元（2011年：港幣18,874,377,000元）。有關詳情載於財務報表附註15。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2012年12月31日，應付所得稅的賬面值為港幣1,160,869,000元（2011年：港幣442,048,000元）。

財務報表附註

2012年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2012年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為港幣1,045,194,000元(2011年：港幣483,717,000元)。

估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2012年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為港幣3,078,117,000元(2011年：港幣839,806,000元)及港幣29,555,000元(2011年：港幣32,117,000元)。

4. 經營分部資料

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

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

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

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、其他金融資產的流動結餘及企業及其他未分配資產，原因是以上資產按集團層面管理。

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

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

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

4. 經營分部資料 (續)

截至2012年12月31日止年度	物業及 土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	13,445,438	1,106,417	2,010,179	613,632	17,175,666
分部間銷售	575,539	4,865	8,960	383,370	972,734
	14,020,977	1,111,282	2,019,139	997,002	18,148,400
對賬：					
分部間銷售對銷					(972,734)
收入總額					17,175,666
分部業績	4,659,105	2,623,052	442,871	59,863	7,784,891
對賬：					
分部間業績對銷					(3,874)
利息收入					169,535
其他投資收入					28,628
企業及其他未分配開支					(269,788)
融資成本					(986,043)
稅前利潤					6,723,349
分部資產	53,292,918	17,574,980	15,570,646	6,837,916	93,276,460
對賬：					
分部間資產對銷					(39,624,737)
企業及其他未分配資產					28,850,521
資產總值					82,502,244
分部負債	26,142,592	434,459	7,930,371	7,990,468	42,497,890
對賬：					
分部間負債對銷					(38,951,074)
企業及其他未分配負債					44,452,598
負債總額					47,999,414
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤	-	-	-	2,463	2,463
折舊及攤銷	6,802	3,379	138,770	81,840	230,791
確認預付土地租賃款項	1,400	-	48,482	1,092	50,974
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	397	14,252	884	15,540
於收益表確認減值虧損	-	-	319	-	319
投資物業公平值收益	-	1,625,855	-	-	1,625,855
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	-	9,646	-	-	9,646
於合營公司的投資	-	-	-	38,516	38,516
資本開支*	160,066	22,411	54,941	85,610	323,028

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

財務報表附註

2012年12月31日

4. 經營分部資料(續)

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

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

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

年內，一名獨立客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其收入貢獻金額為港幣2,704,035,000元。於2011年，兩名獨立客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，有關收入貢獻分別為港幣1,673,128,000元及港幣1,304,843,000元。

向以上客戶的銷售包括在物業及土地開發分部內。

5. 收入、其他收入和收益

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

收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
收入			
物業銷售		10,796,423	1,322,400
土地開發		2,649,015	1,673,128
租金收入總額		1,106,417	988,530
酒店經營		2,010,179	2,133,826
其他		613,632	473,808
		17,175,666	6,591,692
其他收入			
銀行利息收入		169,535	194,827
其他投資收入		28,628	1,938
		198,163	196,765
收益			
投資物業的公平值收益	18	1,625,855	930,697
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		9,646	267,963
匯兌差額淨額		11,658	118,467
取消註冊子公司收益		–	3,972
出售子公司收益	39	–	1,137,510
政府補助*		70,725	–
其他		15,232	16,677
		1,733,116	2,475,286
		1,931,279	2,672,051

* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

財務報表附註

2012年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
已售物業成本		6,340,542	534,976
土地開發成本		2,058,284	1,029,517
所提供服務成本		1,578,145	1,452,230
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		111,134	86,087
折舊	14	222,806	217,514
無形資產攤銷	20	7,985	6,790
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		14,240	9,341
確認預付土地租賃款項	19	50,974	52,544
核數師酬金		4,000	3,850
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		728,114	670,975
以股權結算的股票期權開支	37	1,892	1,431
退休金計劃供款(界定供款計劃)		85,374	55,755
減：資本化的金額		(6,625)	(2,825)
退休金計劃供款淨額*		78,749	52,930
		808,755	725,336
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		15,540	6,513
物業、廠房及設備項目的減值**		—	123,549
存貨的減值**		—	287
應收貿易賬款的減值**	24	319	1,045

* 於2012年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2011年：無)。

** 此等項目計入綜合收益表的「其他費用及損失」內。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	1,445,727	1,161,421
須於五年後全數償還的票據利息	264,236	187,745
應付同系子公司款項利息	11,307	14,909
應付直系控股公司款項利息	—	7,863
利息開支總額	1,721,270	1,371,938
減：資本化的利息	(735,227)	(512,664)
	986,043	859,274

8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
袍金	720	960
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,033	4,065
業績獎金*	5,307	4,033
以股權結算的股票期權開支	325	455
退休金計劃供款	565	487
	10,230	9,040
	10,950	10,000

* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

本年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註37。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

財務報表附註

2012年12月31日

8. 董事及最高行政人員酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
劉漢銓先生	240	240
蘇錫嘉先生	240	240
劉洪玉先生	240	240
魏偉峰先生 [@]	—	120
高世斌先生 [@]	—	120
	720	960

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

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2011年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算 的股票 期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2012年						
執行董事：						
何操先生 [#]	—	1,386	1,983	39	313	3,721
李從瑞先生	—	1,193	1,296	38	252	2,779
賀斌吾先生	—	1,454	2,028	96	—	3,578
	—	4,033	5,307	173	565	10,078
非執行董事：						
羅東江先生	—	—	—	39	—	39
李雪花女士	—	—	—	86	—	86
李昕先生	—	—	—	27	—	27
	—	—	—	152	—	152
	—	4,033	5,307	325	565	10,230

8. 董事及最高行政人員酬金 (續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員 (續)

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

* 年內，何操先生為本公司首席執行官。

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

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排 (2011年：無)。

財務報表附註

2012年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事（包括最高行政人員）（2011年：三名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名（2011年：兩名）並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,404	2,288
業績獎金	2,289	2,098
以股權結算的股票期權開支	119	82
退休金計劃供款	607	563
	5,419	5,031

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2012年	2011年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	–	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	1
	2	2

於本年度及以前年度，向兩名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註37的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在收益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

10. 所得稅

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
即期		
中國企業所得稅	1,381,979	610,621
中國土地增值稅（附註33）	1,145,318	216,139
	2,527,297	826,760
遞延（附註34）	255,716	359,806
年度稅項支出總額	2,783,013	1,186,566

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2011年：無）。

10. 所得稅 (續)

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25% (2011年：25%) 計提準備。

於2011年，根據相關中國所得稅規定及法規，成立於並位於上海浦東新區、深圳經濟特區、海南經濟特區、珠海經濟特區以及長沙先導區的若干本集團中國子公司分別可享受企業所得稅優惠稅率。此等公司須按稅率24%或按照2011年主管稅務機關批准的稅務慣例釐定的稅率繳稅。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

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

本集團 – 2012年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤/(虧損)	(339,373)		7,062,722		6,723,349	
按法定所得稅稅率計算	(55,997)	16.5	1,765,681	25.0	1,709,684	25.4
按於中國成立的子公司						
向母公司已分派利潤的						
5%計提預扣稅的影響	–	–	95,149	1.3	95,149	1.4
合營公司應佔利潤和虧損	–	–	(616)	–	(616)	–
無須課稅收入	(180)	0.1	(8,168)	(0.1)	(8,348)	(0.1)
不可扣稅開支	56,177	(16.6)	143,951	2.1	200,128	3.0
動用過往期間的稅項虧損	–	–	(103,446)	(1.5)	(103,446)	(1.5)
未確認的稅項虧損	–	–	31,667	0.5	31,667	0.5
稅項豁免	–	–	(194)	–	(194)	–
土地增值稅 (附註33)	–	–	1,145,318	16.2	1,145,318	17.0
土地增值稅的稅務影響	–	–	(286,329)	(4.1)	(286,329)	(4.3)
按本集團實際稅率計算的						
稅項支出	–	–	2,783,013	39.4	2,783,013	41.4

財務報表附註

2012年12月31日

10. 所得稅(續)

本集團 - 2011年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤/(虧損)	(94,509)		4,191,829		4,097,320	
按法定所得稅稅率計算	(15,594)	16.5	1,047,957	25.0	1,032,363	25.2
省或地方當局特惠稅率	-	-	(161,100)	(3.8)	(161,100)	(3.9)
按於中國成立的子公司						
向母公司已分派利潤的						
5%計提預扣稅的影響	-	-	40,346	1.0	40,346	1.0
合營公司應佔利潤和虧損	-	-	(869)	-	(869)	-
無須課稅收入	(23,010)	24.3	(277)	-	(23,287)	(0.6)
不可扣稅開支	38,604	(40.8)	51,190	1.2	89,794	2.1
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(18,029)	(0.4)	(18,029)	(0.4)
未確認的稅項虧損	-	-	65,259	1.6	65,259	1.6
土地增值稅(附註33)	-	-	216,139	5.2	216,139	5.3
土地增值稅的稅務影響	-	-	(54,050)	(1.5)	(54,050)	(1.3)
按本集團實際稅率計算的						
稅項支出	-	-	1,186,566	28.3	1,186,566	29.0

分佔合營公司稅項為港幣832,000元(2011年:港幣1,205,000元),已計入綜合收益表「分佔合營公司利潤」項下。

11. 母公司所有者應佔利潤

於截至2012年12月31日止年度,母公司所有者應佔綜合利潤包括虧損港幣43,528,000元(2011年:溢利港幣97,162,000元),乃於本公司的財務報表中處理(附註38(b))。

12. 股息

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
擬派末期股息 - 每股普通股港幣7.0仙(2011年:港幣4.0仙)	641,304	366,460

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數 9,161,489,489股 (2011年：9,161,489,489股) 計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券為普通股而發行的普通股加權平均數。由於本公司尚未行使的股票期權的影響對所呈列每股基本盈利的金額具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利金額時並無計算在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	3,377,727	2,344,352
股份		
	2012年	2011年
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	9,161,489,489	9,161,489,489
攤薄影響 – 普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	1,644,763,250	1,644,763,250
	10,806,252,739	10,806,252,739

財務報表附註

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2012年12月31日							
於2011年12月31日及 於2012年1月1日：							
成本	6,572,179	67,422	406,129	1,662,470	57,227	53,190	8,818,617
累計折舊及減值	(1,013,803)	(63,962)	(43,604)	(769,838)	(30,672)	(5,248)	(1,927,127)
賬面淨值	5,558,376	3,460	362,525	892,632	26,555	47,942	6,891,490
於2012年1月1日，							
扣除累計 折舊及減值	5,558,376	3,460	362,525	892,632	26,555	47,942	6,891,490
添置	7,829	461	(1,199)	20,357	13,226	256,945	297,619
出售	(17,046)	-	(315)	(941)	(121)	-	(18,423)
年內折舊準備	(112,706)	(1,294)	(7,423)	(94,088)	(7,295)	-	(222,806)
轉撥至投資物業的 物業重估收益	-	-	9,466	-	-	-	9,466
轉撥至投資物業 (附註18)	-	-	(23,704)	-	-	-	(23,704)
轉撥自投資物業 (附註18)	-	-	20,039	-	-	-	20,039
轉撥自持作出售物業 轉撥	-	-	2,837	-	-	-	2,837
轉撥	8,528	(57)	907	6,272	-	(15,650)	-
匯兌調整	(1,260)	(3)	(57)	(361)	13	758	(910)
於2012年12月31日，							
扣除累計 折舊及減值	5,443,721	2,567	363,076	823,871	32,378	289,995	6,955,608
於2012年12月31日：							
成本	6,279,018	67,794	411,493	1,586,216	69,267	295,242	8,709,030
累計折舊及減值	(835,297)	(65,227)	(48,417)	(762,345)	(36,889)	(5,247)	(1,753,422)
賬面淨值	5,443,721	2,567	363,076	823,871	32,378	289,995	6,955,608

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

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

財務報表附註

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
2012年12月31日			
於2012年1月1日：			
成本	590	2,357	2,947
累計折舊	(539)	(1,902)	(2,441)
賬面淨值	51	455	506
於2012年1月1日，扣除累計折舊	51	455	506
添置	15	–	15
年內折舊準備	(28)	(404)	(432)
於2012年12月31日，扣除累計折舊	38	51	89
於2012年12月31日：			
成本	605	2,357	2,962
累計折舊	(567)	(2,306)	(2,873)
賬面淨值	38	51	89

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

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團全部酒店物業及樓宇均位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
長期租賃	773,348	1,123,526
中期租賃	5,033,449	4,797,375
	5,806,797	5,920,901

於2012年12月31日，本集團賬面淨值分別約港幣3,279,204,000元（2011年：港幣5,361,573,000元）及港幣304,587,000元（2011年：港幣146,306,000元）的酒店物業及樓宇（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

15. 發展中物業

		本集團	
	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日的賬面值		18,874,377	13,641,588
收購子公司	40	629,869	–
成立合作經營	22	–	2,685,763
添置		12,793,599	2,907,167
轉撥至持作出售物業		(8,879,805)	(1,133,315)
匯兌調整		13,220	773,174
於12月31日的賬面值		23,431,260	18,874,377
流動部分		(10,383,932)	(7,030,281)
非流動部分		13,047,328	11,844,096

本集團的所有發展中物業位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
長期租賃	10,388,079	7,984,679
中期租賃	13,043,181	10,889,698
	23,431,260	18,874,377

於2012年12月31日，本集團賬面淨值分別約港幣4,928,638,000元（2011年：港幣5,693,596,000元）及港幣995,650,000元（2011年：無）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團（附註32）及一名無關連第三方的銀行貸款的擔保。

財務報表附註

2012年12月31日

16. 發展中土地

發展中土地指有關關於本集團於中國大陸長沙梅溪湖及三亞崖州灣的土地開發項目(「該等項目」)的項目成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

	附註	本集團	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日的賬面值		11,845,893	–
添置		2,413,015	13,324,348
收購子公司	40	84,358	–
年內確認金額		(2,238,229)	(1,749,764)
匯兌調整		(1,375)	271,309
於12月31日的賬面值		12,103,662	11,845,893
流動部分		(6,695,959)	(2,623,209)
非流動部分		5,407,703	9,222,684

17. 持作出售物業

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

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
長期租賃	2,132,543	36,785
中期租賃	945,574	803,021
	3,078,117	839,806

於2012年12月31日，本集團賬面淨值約港幣1,427,161,000元(2011年：港幣148,916,000元)的若干物業(於持作出售物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註32)。

18. 投資物業

	附註	本集團	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日的賬面值		14,889,712	12,773,590
添置		20,492	6,893
來自公平值調整的淨收益	5	1,625,855	930,697
轉撥自持作出售物業		32,087	414,623
轉撥自業主自用物業	14	23,704	150,573
轉撥至業主自用物業	14	(20,039)	(54,422)
匯兌調整		2,922	667,758
於12月31日的賬面值		16,574,733	14,889,712

本集團的投資物業位於中國大陸及根據中期租賃持有。

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司於2012年12月31日按公開市值及現時用途的基準進行重估，估值為港幣16,574,733,000元（2011年：港幣14,889,712,000元）。此等投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情概列於財務報表附註42(a)。

於2012年12月31日，本集團賬面值為港幣10,406,408,000元（2011年：港幣13,387,042,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

19. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日的賬面值		1,765,474	1,730,085
添置		1,291	3,259
年內確認金額		(50,974)	(52,544)
匯兌調整		(444)	84,674
於12月31日的賬面值		1,715,347	1,765,474
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	25	(51,006)	(50,925)
非即期部分		1,664,341	1,714,549

本集團的預付土地租賃款項位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
長期租賃	235,238	401,372
中期租賃	1,480,109	1,364,102
	1,715,347	1,765,474

於2012年12月31日，本集團賬面淨值為港幣108,161,000元（2011年：港幣397,785,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

財務報表附註

2012年12月31日

20. 無形資產

本集團

	電腦軟件 港幣千元	會所會籍 港幣千元	總計 港幣千元
2012年12月31日			
於2012年1月1日：			
成本	46,805	9,388	56,193
累計攤銷及減值	(27,799)	(1,598)	(29,397)
賬面淨值	19,006	7,790	26,796
於2012年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	19,006	7,790	26,796
添置	3,626	–	3,626
年內攤銷撥備	(7,737)	(248)	(7,985)
匯兌調整	(16)	(2)	(18)
於2012年12月31日	14,879	7,540	22,419
於2012年12月31日：			
成本	50,435	9,387	59,822
累計攤銷及減值	(35,556)	(1,847)	(37,403)
賬面淨值	14,879	7,540	22,419
2011年12月31日			
於2011年1月1日：			
成本	39,585	6,584	46,169
累計攤銷及減值	(19,988)	(1,057)	(21,045)
賬面淨值	19,597	5,527	25,124
於2011年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	19,597	5,527	25,124
添置	5,020	2,238	7,258
年內攤銷撥備	(6,547)	(243)	(6,790)
匯兌調整	936	268	1,204
於2011年12月31日	19,006	7,790	26,796
於2011年12月31日：			
成本	46,805	9,388	56,193
累計攤銷及減值	(27,799)	(1,598)	(29,397)
賬面淨值	19,006	7,790	26,796

20. 無形資產 (續)

本公司

	會所會籍 港幣千元	總計 港幣千元
2012年12月31日		
於2012年1月1日：		
成本	2,238	2,238
累計攤銷及減值	—	—
賬面淨值	2,238	2,238
於2012年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	2,238	2,238
年內攤銷撥備	—	—
於2012年12月31日	2,238	2,238
於2012年12月31日：		
成本	2,238	2,238
累計攤銷及減值	—	—
賬面淨值	2,238	2,238
2011年12月31日		
於2011年1月1日：		
成本	—	—
累計攤銷及減值	—	—
賬面淨值	—	—
於2011年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	—	—
添置	2,238	2,238
年內攤銷撥備	—	—
於2011年12月31日	2,238	2,238
於2011年12月31日：		
成本	2,238	2,238
累計攤銷及減值	—	—
賬面淨值	2,238	2,238

財務報表附註

2012年12月31日

21. 於子公司的投資

	本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非上市投資，按成本	21,050,076	20,097,944

本公司流動資產包含的應收子公司款項港幣5,640,277,000元（2011年：港幣3,012,687,000元）為無抵押、免息及須按通知即時或於一年內償還。本公司非流動負債包含的應付子公司款項港幣11,377,681,000元（2011年：港幣8,010,157,000元）為無抵押、免息及無須於一年內償還。

主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股本／ 實繳股本面值	本公司		主要業務
			應佔權益百分比 直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展有限公司 （「浦東金鑫」）*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50% [#]	–	投資控股
上海港國際客運中心開發有限公司 （「上海港國際客運中心」）	中國／中國大陸	人民幣61,490,000元	–	50% [@]	物業開發
上海國際航運服務中心開發有限公司 （「上海國際航運服務中心」）*	中國／中國大陸	人民幣3,150,000,000元	50% [#]	–	物業開發
中化方興房地產開發（珠海） 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣490,000,000元	100%	–	物業開發
中化方興置業（北京）有限公司***	中國／中國大陸	635,000,000美元	100%	–	物業開發
上海銀匯房地產開發有限公司 （「上海銀匯」）*	中國／中國大陸	人民幣1,355,000,000元	50% [#]	–	物業開發
青島方興置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	–	100%	投資控股
重慶興拓置業有限公司***	中國／中國大陸	200,000,000美元	–	100%	物業開發
金茂（上海）置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣1,010,000,000元	–	100%	物業開發

21. 於子公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化金茂物業管理(北京)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理
中化國際物業酒店管理有限公司***	中國／中國大陸	人民幣387,600,000元	25%	75%	物業管理
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	25%	75%	酒店管理
方興地產投資管理(上海) 有限公司***	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	–	投資控股
中國金茂(集團)有限公司***	中國／中國大陸	人民幣2,635,000,000元	–	100%	酒店經營以及 物業投資
上海金茂建築裝飾有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	–	100%	提供樓宇裝修 服務
金茂(北京)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣1,600,000,000元	–	100%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國／中國大陸	人民幣300,000,000元	–	100%	酒店經營
北京方興融創房地產開發有限公司 (「方興融創」)**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	–	51%	物業開發
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業 有限公司***	中國／中國大陸	134,810,000美元	–	100%	物業開發
長沙梅溪湖國際研發中心置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	–	80%	物業開發
長沙興茂投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	–	100%	土地開發

財務報表附註

2012年12月31日

21. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股本／ 實繳股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
三亞崖州灣經濟發展有限公司 (「三亞崖州灣」)**	中國／中國大陸	人民幣160,000,000元	-	51%	土地開發
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣500,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣700,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂(麗江)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司 (「金茂長沙」)**	中國／中國大陸	人民幣3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興資本有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	-	投資控股
方興發展有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	-	投資控股
方興投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙方興盛榮置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100%	物業開發
上海瀛灘投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣21,000,000元	-	100%	投資控股
長沙梅溪湖金悅置業有限公司 (「長沙金悅」)**	中國／中國大陸	人民幣33,333,333元	-	70%	物業開發

21. 於子公司的投資 (續)

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

* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

** 根據中國法律註冊為有限責任公司。

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

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

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

子公司的財務資料概要如下：

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2012年					
流動資產	4,027,178	4,080,944	3,340,159	5,064,452	13,524,297
非流動資產	371,141	1,589	999,414	17,911	267,197
總資產	4,398,319	4,082,533	4,339,573	5,082,363	13,791,494
流動負債	2,992,787	235,637	1,324,117	4,638,550	2,372,243
非流動負債	-	-	151,576	369,990	6,406,994
負債總額	2,992,787	235,637	1,475,693	5,008,540	8,779,237
非控制權益	702,766	1,923,448	1,431,940	36,173	1,002,451
收入	1,539,234	-	2,973,768	-	2,810,303
年度利潤／(虧損)	404,650	(11,145)	1,219,228	(49,350)	418,183
本年全面收益總額	405,771	(4,206)	1,223,627	(49,086)	450,460

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2011年					
流動資產	3,560,730	51,692	914,862	-	13,669,832
非流動資產	48,214	3,883,488	1,014,707	-	2,728
總資產	3,608,944	3,935,180	1,929,569	-	13,672,559
流動負債	2,609,183	939,928	123,846	-	3,948,524
非流動負債	-	-	592,697	-	4,317,250
負債總額	2,609,183	939,928	716,543	-	8,265,774
非控制權益	499,881	1,497,626	606,513	-	1,081,357
收入	1,369,141	-	-	-	2,843,660
年度利潤／(虧損)	420,522	(9,303)	(9,303)	-	955,005
本年全面收益總額	495,912	132,496	48,262	-	831,396

財務報表附註

2012年12月31日

21. 於子公司的投資(續)

非控制股東應佔財務資料概要如下：

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2012年					
非控制權益應佔 利潤／(虧損)	202,325	(5,572)	609,614	(24,181)	83,637
宣派予非控制權益 的股息	-	-	-	-	162,118

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2011年					
非控制權益應佔 利潤／(虧損)	210,261	(4,651)	(4,651)	-	191,001
宣派予非控制權益 的股息	407,055	-	-	-	191,703

子公司的現金流量概要如下：

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2012年					
經營業務所得／ (所用) 現金流量 淨額	587,784	(91,744)	1,640,695	(61,558)	(689,090)
投資業務所用 現金流量淨額	(362,064)	(534)	(850,977)	(1,636)	(263,158)
籌資業務所得／ (所用) 現金流量 淨額	(407,171)	152,717	(13,894)	740,451	350,438
現金和現金等價物 增加／(減少) 淨額	(181,451)	60,439	775,824	677,257	(601,810)
年初的現金和 現金等價物	1,234,989	45,432	72,000	-	1,678,825
年終的現金和 現金等價物	1,053,538	105,871	847,824	677,257	1,077,015

21. 於子公司的投資 (續)

	浦東金鑫 港幣千元	上海國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	方興融創 港幣千元	金茂長沙 港幣千元
2011年					
經營業務所用現金 流量淨額	(173,941)	(144,292)	(373,814)	–	(9,264,499)
投資業務所用現金 流量淨額	(351)	(547)	–	–	(2,978)
籌資業務所得／ (所用) 現金流量 淨額	(301,325)	114,820	270,105	–	10,946,303
現金和現金等價物 減少淨額	(475,617)	(30,019)	(103,709)	–	1,678,826
年初的現金和現金 等價物	1,710,606	75,451	175,709	–	–
年終的現金和現金 等價物	1,234,989	45,432	72,000	–	1,678,826

22. 於合營公司的投資

合營公司

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應佔淨資產	38,516	36,052

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註26披露。

主要合營公司的詳情如下：

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

22. 於合營公司的投資(續)

下表列示本集團的合營公司的財務資料概要：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應佔合營公司資產及負債		
流動資產	10,325	7,344
非流動資產	40,718	36,219
流動負債	(12,527)	(7,511)
資產淨值	38,516	36,052

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應佔合營公司業績		
收入	26,526	25,880
其他收入	653	472
	27,179	26,352
開支總額	(23,884)	(21,528)
稅項	(832)	(1,205)
稅後利潤	2,463	3,619

合作經營

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

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

於2011年7月28日，青島方興透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購當中50%股本權益。同日，青島方興及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島方興管理及控制開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城置業的名義註冊。

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

22. 於合營公司的投資 (續)

合作經營 (續)

下表載列於本集團綜合財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,210	3,988
發展中物業	1,860,205	2,760,656
遞延稅項資產	10,492	–
非流動資產總值	1,874,907	2,764,644
流動資產		
發展中物業	1,401,318	–
預付款項、按金和其他應收款	21,840	25
受限制銀行結餘	3,704	–
現金和現金等價物	222,968	24,548
流動資產總值	1,649,830	24,573
流動負債		
應付貿易賬款	188,295	101
其他應付款項和應計款項	361,163	529,792
流動負債總額	549,458	529,893
流動資產／(負債) 淨值	1,100,372	(505,320)
總資產減流動負債	2,975,279	2,259,324
淨資產	2,975,279	2,259,324
其他收入及收益	1,818	1,161
銷售及營銷開支	(31,774)	(2,008)
管理費用	(10,111)	(7,080)
稅前虧損	(40,067)	(7,927)
所得稅	10,459	–
年度虧損	(29,608)	(7,927)

23. 存貨

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
原材料	7,971	8,006
消耗品和工具	1,350	1,359
酒店商品	18,542	20,502
貿易存貨	1,692	2,250
	29,555	32,117

財務報表附註

2012年12月31日

24. 應收貿易賬款

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應收貿易賬款	2,005,562	107,307
減值	(2,488)	(2,194)
	2,003,074	105,113

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

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
1個月內	1,857,637	94,448
1至3個月	59,702	6,082
4至6個月	35,963	760
6個月以上	49,772	3,823
	2,003,074	105,113

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日	2,194	1,127
已確認減值虧損(附註6)	319	1,045
撤銷為不可收回款項	(25)	(59)
匯兌調整	-	81
	2,488	2,194

計入應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為港幣2,488,000元(2011年：港幣2,194,000元)的個別已減值應收貿易賬款撥備港幣2,488,000元(2011年：港幣2,194,000元)。

24. 應收貿易賬款 (續)

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關。

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
概無逾期或減值	2,001,071	105,113
逾期3個月以上	2,003	–
	2,003,074	105,113

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

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

於2012年12月31日，本集團的應收貿易賬款包括應收合約客戶款項總額港幣161,304,000元（2011年：港幣63,137,000元），為提供服務所產生的合約成本加已確認利潤減至今虧損港幣709,356,000元（2011年：港幣502,731,000元）與進度賬單金額港幣548,052,000元（2011年：港幣439,594,000元）之間的差額。

25. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團		本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
預付款項	425,114	379,956	20,603	13,801
按金	1,112,589	709,875	–	849
其他應收款	43,405	29,787	6,716	8,115
應收非控制股東款項	521,709	435,449	–	–
向第三方的委託貸款	247,129	–	–	–
預付土地租賃款項（附註19）	51,006	50,925	–	–
	2,400,952	1,605,992	27,319	22,765

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟一筆港幣308,325,000元的款項按年利率3.5%計息除外。

向第三方的委託貸款為無抵押，按年利率6%計息，並須於一年內償還。

財務報表附註

2012年12月31日

26. 與關連方結餘

與關連方結餘的分析如下：

	本集團		本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應收關連方款項：				
中間控股公司	6,820	6,116	—	—
直系控股公司	718	—	718	—
同系子公司	2,713	12,052	—	—
合營公司	2,109	3,293	—	—
	12,360	21,461	718	—
應付關連方款項：				
最終控股公司	2,443	2,974	—	—
中間控股公司	22,196	20,396	—	—
同系子公司	74,438	54,875	—	—
合營公司	557	1,050	—	—
	99,634	79,295	—	—

所有結餘均為無抵押、免息及須按通知即時償還。

27. 其他金融資產

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動結餘	41,335	—
流動結餘	123,330	—
	164,665	—

其他金融資產的流動結餘指於自銀行取得當日原到期日少於三個月的金融產品。該等金融產品的本金額由銀行擔保，不得於到期日前提取。

其他金融資產的非流動結餘指管理層就收購三亞崖州灣估計於三年內可從非控制股東收回的款項，詳情載於財務報表附註40(ii)。

28. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
現金和銀行結存		8,407,987	7,775,542	272,797	24,094
定期存款		5,056,438	4,816,583	3,079,089	3,719,514
		13,464,425	12,592,125	3,351,886	3,743,608
減：					
就短期銀行貸款之已抵押定期存款	32	(220,761)	(236,602)	—	—
受限制銀行結餘		(355,222)	(131,878)	—	—
		(575,983)	(368,480)	—	—
現金和現金等價物		12,888,442	12,223,645	3,351,886	3,743,608

28. 現金和現金等價物及已抵押存款 (續)

於2012年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為港幣8,420,238,000元（2011年：港幣5,650,626,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款港幣245,093,000元（2011年：港幣261,524,000元）。該等存款按年利率介乎0.385%至1.485%（2011年：0.50%至1.49%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註44。

29. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項有抵押，按8.54%計息，並須於三年內償還。

30. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	2,182,354	2,332,536
1至2年	338,889	136
2至3年	—	112
3年以上	4,469	12,708
	2,525,712	2,345,492

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

31. 其他應付款項和應計款項

	本集團		本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
其他應付款項	1,647,993	1,638,472	8,900	6,117
預收款項	8,235,344	5,228,831	—	—
應計款項	72,624	57,039	8,671	9,115
應付非控制股東款項	1,823,865	900,455	—	—
應付非控制股東股息	162,632	407,055	—	—
	11,942,458	8,231,852	17,571	15,232

財務報表附註

2012年12月31日

31. 其他應付款項和應計款項(續)

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟一筆港幣1,088,320,000元款項須按年利率6%計息並須於三年內償還除外。於2011年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、按年利率介乎7.32%至7.87%計息並須於一年內償還。

32. 計息銀行貸款和其他借款

本集團

	2012年			2011年		
	實際利率(%)	到期日	港幣千元	實際利率(%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，有抵押	4.20	2013	204,697	4.50	2012	205,232
銀行貸款，無抵押	3.72-5.85	2013	3,272,962	2.02-6.12	2012	3,138,676
其他貸款，無抵押*	5.04	2013	246,660	5.99	2012	246,700
長期銀行貸款的流動部分，有抵押	5.54-7.05	2013	2,698,250	5.99-7.76	2012	1,203,896
長期銀行貸款的流動部分，無抵押	1.78-6.15	2013	2,529,607	-	-	-
債券，有抵押	-	-	-	4.22	2012	1,233,500
			8,952,176			6,028,004
非即期						
銀行貸款，有抵押	5.54-7.05	2014-2021	11,616,950	5.99-7.76	2013-2019	13,209,342
銀行貸款，無抵押	-	-	-	1.74-1.94	2013	2,099,520
票據，無抵押	4.83-6.85	2017-2021	7,706,296	6.85	2021	3,862,518
			19,323,246			19,171,380
			28,275,422			25,199,384

* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

本公司

	2012年			2011年		
	實際利率(%)	到期日	港幣千元	實際利率(%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，無抵押	1.78-1.98	2013	2,492,608	2.02	2012	777,600
非即期						
銀行貸款，無抵押	-	-	-	1.74-1.94	2013	2,099,520
			2,492,608			2,877,120

32. 計息銀行貸款和其他借款(續)

	本集團		本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
分析如下：				
須於下列期間償還的銀行貸款：				
一年內	8,705,516	4,547,804	2,492,608	777,600
第二年	2,253,856	5,238,568	—	2,099,520
第三至第五年，包括首尾兩年	5,094,643	3,640,059	—	—
五年以上	4,268,451	6,430,235	—	—
	20,322,466	19,856,666	2,492,608	2,877,120
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	246,660	1,480,200	—	—
第二年	—	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	3,854,157	—	—	—
五年以上	3,852,139	3,862,518	—	—
	7,952,956	5,342,718	—	—
	28,275,422	25,199,384	2,492,608	2,877,120

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣36,734,325,000元(2011年：港幣33,488,691,000元)，乃以本集團的酒店物業、樓宇、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項及定期存款作抵押，於報告期末已動用當中的港幣19,644,151,000元(2011年：港幣21,003,821,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干酒店物業及樓宇的抵押，於報告期末，該等酒店物業及樓宇的賬面淨值合共約港幣3,583,791,000元(2011年：港幣5,507,879,000元)(附註14)；
- (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共港幣4,928,638,000元(2011年：港幣5,693,596,000元)(附註15)；
- (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣1,427,161,000元(2011年：港幣148,916,000元)(附註17)；
- (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣10,406,408,000元(2011年：港幣13,387,042,000元)(附註18)；
- (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣108,161,000元(2011年：港幣397,785,000元)(附註19)；及
- (vi) 本集團若干定期存款的抵押合共約港幣220,761,000元(2011年：港幣236,602,000元)(附註28)。
- (c) 除為數約港幣10,156,313,000元(2011年：港幣7,097,981,000元)的銀行貸款及其他借款以美元計值及港幣400,000,000元(2011年：無)的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

財務報表附註

2012年12月31日

33. 土地增值稅準備

本集團

	港幣千元
於2011年1月1日	822,594
年內於收益表扣除(附註10)	216,139
年內已付	(587,705)
轉撥自預付稅項	-
匯兌調整	32,689
於2011年12月31日	483,717
年內於收益表扣除(附註10)	1,145,318
年內已付	(513,956)
轉撥自預付稅項	(71,583)
匯兌調整	1,698
於2012年12月31日	1,045,194

中國土地增值稅

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

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1.5%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

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

34. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	投資物業重估 港幣千元	超出相關折舊 的折舊準備 港幣千元	代扣代繳稅額 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1日的遞延稅項負債 總額	1,750,869	310,069	–	2,060,938
年內於收益表扣除的遞延稅項 (附註10)	299,665	34,072	20,458	354,195
匯兌調整	93,870	16,178	479	110,527
於2011年12月31日及2012年1月1日 的遞延稅項負債總額	2,144,404	360,319	20,937	2,525,660
年內於收益表扣除的遞延稅項 (附註10)	407,527	36,417	64,414	508,358
年內於全面收益表扣除的遞延稅項	2,363	–	–	2,363
匯兌調整	956	58	(3)	1,011
於2012年12月31日的遞延稅項 負債總額	2,555,250	396,794	85,348	3,037,392

財務報表附註

2012年12月31日

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	土地增值 稅準備 港幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 港幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1日的遞延稅項 資產總額	194,627	16,664	32,448	12,635	256,374
年內於收益表計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	(83,545)	(12,520)	81,043	9,411	(5,611)
匯兌調整	7,702	532	1,902	818	10,954
於2011年12月31日及2012年 1月1日的遞延稅項資產總額	118,784	4,676	115,393	22,864	261,717
年內於收益表計入的 遞延稅項(附註10)	142,080	62,364	664	47,534	252,642
匯兌調整	431	198	(205)	336	760
於2012年12月31日的遞延稅項 資產總額	261,295	67,238	115,852	70,734	515,119

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	427,852	178,052
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(2,950,125)	(2,441,995)
	(2,522,273)	(2,263,943)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損港幣305,967,000元(2011年：港幣471,982,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。

34. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

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

於2012年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約港幣85,348,000元（2011年：港幣20,937,000元）。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2012年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣3,655,689,000元（2011年：港幣2,965,517,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

35. 永續可換股證券

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

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

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

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

財務報表附註

2012年12月31日

36. 股本

股份

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
法定：		
20,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股	20,000,000	20,000,000
已發行及繳足：		
9,161,489,489股每股面值港幣1元的普通股	9,161,489	9,161,489

年內並無任何股本變動。

股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註37。

37. 股票期權計劃

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

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

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

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

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

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

37. 股票期權計劃 (續)

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2012年		2011年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	3.37	2,764,688	3.37	4,477,356
年內授出	2.44	58,267,500	–	–
年內失效	3.37	(1,502,111)	3.37	(1,516,888)
年內屆滿	3.37	–	3.37	(195,780)
於12月31日	2.46	59,530,077	3.37	2,764,688

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2012年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,262,577	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
17,480,250	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
17,480,250	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
23,307,000	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
59,530,077		

2011年

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

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

截至2012年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣51,858,000元（每份港幣0.89元）（2011年：無），本集團已確認其中的股票期權開支港幣1,513,000元（2011年：無）。

財務報表附註

2012年12月31日

37. 股票期權計劃 (續)

於截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，本集團已確認其中的股票期權開支港幣379,000元(2011年：港幣1,431,000元)。

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

股息率(%)	1.64
預期波幅(%)	48.85
歷史波幅(%)	48.85
無風險利率(%)	0.30
股票期權預期年期(年數)	5.05
加權平均股份價格(每股港幣元)	2.44

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

計算所授出股票期權的公平值時，概無計入該等股票期權的其他特性。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有59,530,077份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行59,530,077股普通股，而新增股本為港幣59,530,000元，而股份溢價則約為港幣86,898,000元(未扣除任何發行開支)。

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第153至154頁之綜合權益變動表。

資本儲備

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

中國法定盈餘公積

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

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

38. 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

股票期權儲備

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

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1日		6,109,789	3,682	196,631	6,310,102
本年全面收益總額	11	–	–	504,217	504,217
以股權結算的股票期權安排	37	–	1,431	–	1,431
於股票期權失效或到期時轉撥					
股票期權儲備		–	(1,703)	1,703	–
擬派2011年末期股息		–	–	(366,460)	(366,460)
於2011年12月31日及 於2012年1月1日		6,109,789	3,410	336,091	6,449,290
本年全面收益總額	11	–	–	572,072	572,072
以股權結算的股票期權安排	37	–	1,892	–	1,892
於股票期權失效或屆滿時轉撥					
股票期權儲備		–	(2,060)	2,060	–
擬派2012年末期股息	12	–	–	(641,304)	(641,304)
於2012年12月31日		6,109,789	3,242	268,919	6,381,950

財務報表附註

2012年12月31日

39. 出售子公司

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
所出售淨資產：		
發展中物業	—	689,107
現金和現金等價物	—	2,303
	—	691,410
出售子公司收益	—	1,137,510
換算海外業務產生的匯兌差額撥回	—	4,634
	—	1,833,554
支付方式：現金	—	1,833,554

就出售子公司的現金和現金等價物流入淨額分析如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
現金代價	—	1,833,554
所出售的現金和現金等價物	—	(2,303)
出售子公司的現金和現金等價物流入淨額	—	1,831,251

40. 收購子公司

- (i) 於2012年11月30日，本集團透過向長沙金悅注資人民幣23,333,000元（相當於港幣28,753,000元）收購長沙金悅 70%股本權益。長沙金悅主要在中國湖南長沙一幅地塊上開發商業及住宅物業的業務。

於收購日期，長沙金悅的資產包括發展中物業港幣629,869,000元及現金和現金等價物港幣12,348,000元，而負債則包括其他應付款項港幣629,869,000元。由於長沙金悅項目於收購日期仍在發展初階，故尚未展開任何計劃主要業務。

- (ii) 於2012年4月25日，本集團與無關連第三方海南蘭海實業集團有限公司（為三亞崖州灣當時的控股公司）訂立合作協議，據此雙方同意參與在中國海南省三亞的土地開發項目。

由於有關上文三亞崖州灣的土地開發項目於2012年12月28日已獲地方當局批准，本集團完成透過注資人民幣150,000,000元（相當於港幣184,995,000元）收購三亞崖州灣51%股本權益。

於收購日期，三亞崖州灣的資產包括現金和現金等價物港幣12,333,000元及發展中土地港幣84,358,000元，而由於項目於收購日期仍在發展初階，故尚未展開任何計劃主要業務。此外，本集團確認其他金融資產港幣41,335,000元，該金額相當於按管理層估計就收購三亞崖州灣可於三年內從非控制股東收回的款項。

41. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣1,638,383,000元（2011年：港幣639,788,000元）的擔保。

42. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註18）。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

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

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
一年內	1,110,471	836,629
第二至第五年，包括首尾兩年	1,185,721	781,145
五年以上	6,887	1,035
	2,303,079	1,618,809

(b) 作為承租人

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

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

	本集團		本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
一年內	14,123	13,977	517	3,116
第二至第五年，包括首尾兩年	17,437	2,250	248	145
	31,560	16,227	765	3,261

財務報表附註

2012年12月31日

43. 承擔

除上文附註42(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	8,869,629	3,604,177
發展中土地	397,599	969,431
物業、廠房及設備	8,133	–
	9,275,361	4,573,608

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
法定但未訂約：		
發展中物業	–	2,621,492

44. 關連方交易

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

	附註	本集團	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
同系子公司：			
租金收入	(i)	202,664	189,564
物業管理費收入	(i)	18,052	19,428
酒店經營收入	(i)	–	214
利息開支	(ii)	11,307	14,909
利息收入	(iii)	6,058	2,795
直系控股公司：			
利息開支	(ii)	–	7,863
租金開支	(i)	2,532	2,627
中間控股公司：			
租金收入	(i)	76,578	73,360
物業管理費收入	(i)	14,287	14,151
最終控股公司：			
租金收入	(i)	8,997	8,288
物業管理費收入	(i)	527	826
酒店經營收入	(i)	–	13

44. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支按年利率介乎6.40%至6.65% (2011年：2.30%至5.99%) 計息。
- (iii) 利息收入按年利率介乎0.385%至1.485% (2011年：0.50%至1.49%) 確定。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
短期僱員福利	21,771	19,943
離職後福利	2,118	1,905
以股權結算的股票期權開支	534	639
支付予主要管理人員的報酬總額	24,423	22,487

酬金介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員主要管理人員的人數如下：

	主要管理人員人數	
	2012年	2011年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	0	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	3
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	3	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	1
	7	7

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

就附註44(a)所有項目的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

財務報表附註

2012年12月31日

45. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	本集團					
	2012年			2011年		
金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
應收貿易賬款	-	2,003,074	2,003,074	-	105,113	105,113
計入預付款項、按金和 其他應收款的金融 資產(附註25)	-	1,924,832	1,924,832	-	1,175,111	1,175,111
應收關連方款項	-	12,360	12,360	-	21,461	21,461
應收非控制股東款項	-	123,330	123,330	-	-	-
其他金融資產	164,665*	-	164,665	-	-	-
受限制銀行結餘	-	355,222	355,222	-	131,878	131,878
已抵押存款	-	220,761	220,761	-	236,602	236,602
現金和現金等價物	-	12,888,442	12,888,442	-	12,223,645	12,223,645
	164,665	17,528,021	17,692,686	-	13,893,810	13,893,810

* 該等其他金融資產於初始確認時指定為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產。

	本集團	
	2012年	2011年
金融負債	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元
應付貿易賬款	2,525,712	2,345,492
計入其他應付款項和應計款項的金融負債(附註31)	3,634,490	2,754,413
應付關連方款項	99,634	79,295
計息銀行貸款及其他貸款	28,275,422	25,199,384
	34,535,258	30,378,584

45. 按類型劃分的金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：(續)

	本公司	
	2012年	2011年
金融資產		
	貸款及應收款 港幣千元	貸款及應收款 港幣千元
應收子公司款項	5,640,277	3,012,687
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產 (附註25)	6,716	8,964
應收關連方款項	718	–
現金和現金等價物	3,351,886	3,743,608
	8,999,597	6,765,259
金融負債		
	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元	按攤銷成本列賬 的金融負債 港幣千元
應付子公司款項	11,377,681	8,010,157
計入其他應付款項和應計款項的金融負債 (附註31)	8,900	6,117
計息銀行貸款及其他貸款	2,492,608	2,877,120
	13,879,189	10,893,394

財務報表附註

2012年12月31日

46. 公平值及公平值架構

本集團及本公司金融工具的賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
金融資產				
應收貿易賬款	2,003,074	105,113	2,003,074	105,113
計入預付款項、按金和其他應收款 的金融資產(附註25)	1,924,832	1,175,111	1,924,832	1,175,111
應收關連方款項	12,360	21,461	12,360	21,461
應收非控制股東款項	123,330	–	123,330	–
其他金融資產	164,665	–	164,665	–
受限制銀行結餘	355,222	131,878	355,222	131,878
已抵押存款	220,761	236,602	220,761	236,602
現金和現金等價物	12,888,442	12,223,645	12,888,442	12,223,645
	17,692,686	13,893,810	17,692,686	13,893,810
金融負債				
應付貿易賬款	2,525,712	2,345,492	2,525,712	2,345,492
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債(附註31)	3,634,490	2,754,413	3,634,490	2,754,413
應付關連方款項	99,634	79,295	99,634	79,295
計息銀行貸款及其他借款	28,275,422	25,199,384	28,613,668	24,342,438
	34,535,258	30,378,584	34,873,504	29,521,638

46. 公平值及公平值架構 (續)

本公司

	賬面值		公平值	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
金融資產				
應收子公司款項	5,640,277	3,012,687	5,640,277	3,012,687
計入預付款項、按金和其他應收款 的金融資產 (附註25)	6,716	8,964	6,716	8,964
應收關連方款項	718	–	718	–
現金和現金等價物	3,351,886	3,743,608	3,351,886	3,743,608
	8,999,597	6,765,259	8,999,597	6,765,259
金融負債				
應付子公司款項	11,377,681	8,010,157	11,377,681	8,010,157
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債 (附註31)	8,900	6,117	8,900	6,117
計息銀行貸款及其他借款	2,492,608	2,877,120	2,492,608	2,877,120
	13,879,189	10,893,394	13,879,189	10,893,394

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

以下方法及假設已用於估計公平值：

現金和現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、應收非控制股東款項、其他金融資產的流動結餘、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、應付貿易賬款、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、計息銀行貸款及其他借款的流動部分、應收子公司款項與應收／應付關連方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

應付子公司款項、其他金融資產的非流動結餘與計息銀行貸款及其他借款的非流動部分的公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。

財務報表附註

2012年12月31日

46. 公平值及公平值架構(續)

公平值架構

本集團採用以下架構釐定及披露金融工具的公平值：

- 第1級： 公平值按活躍市場上相同資產或負債的報價(未經調整)計算
- 第2級： 公平值按估值方法(其對入賬公平值構成重大影響的所有輸入數據乃直接或間接可用)計算
- 第3級： 公平值按估值方法(其對入賬公平值構成重大影響的任何輸入數據並非根據可用市場數據作出(即不可用輸入數據))計算

按公平值計量的資產：

第3級

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
其他金融資產	164,665	—

於2012年12月31日，本集團概無資產被分類為第1級或第2級(2011年：無)。

年內第3級公平值計量的變動如下：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
其他金融資產：		
於1月1日	—	—
購買	164,665	—
於12月31日	164,665	—

年內，第1級與第2級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級公平值計量(2011年：無)。

於2012年12月31日，本公司並無按公平值計量的任何金融資產(2011年：無)。

47. 財務風險管理目標及政策

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

本集團現時及於整個回顧期內的政策均不涉及金融工具買賣。

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

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

本集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。本集團的政策旨在將以固定利率計息的借款維持於約30%。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息借款的影響）對本集團及本公司稅前利潤的影響。

	本集團		本公司	
	基點上調／ (下調)	稅前利潤增加／ (減少) 港幣千元	基點上調／ (下調)	稅前利潤增加／ (減少) 港幣千元
2012年12月31日				
人民幣	27	(39,755)	27	—
美元	27	(2,250)	27	(2,193)
港幣	27	(1,092)	27	(1,092)
人民幣	(27)	39,755	(27)	—
美元	(27)	2,250	(27)	2,193
港幣	(27)	1,092	(27)	1,092
2011年12月31日				
人民幣	27	(43,253)	27	—
美元	27	(7,393)	27	(7,271)
人民幣	(27)	43,253	(27)	—
美元	(27)	7,393	(27)	7,271

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

財務報表附註

2012年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險

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

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

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

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表顯示於報告期末港幣兌美元（「美元」）匯率的合理可能變動對本集團截至2012年及2011年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤增加／ (減少) 2012年 港幣千元	年內利潤增加／ (減少) 2011年 港幣千元
+1%	(77,908)	(53,964)
-1%	77,908	53,964

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2012年及2011年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤增加／ (減少) 2012年 港幣千元	年內利潤增加／ (減少) 2011年 港幣千元
+5%	(10,056)	81,396
-5%	10,056	(81,396)

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2012年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	10,341,133	3,412,558	11,763,998	9,360,132	34,877,821
應付貿易賬款	2,525,712	—	—	—	2,525,712
其他應付款項	3,634,490	—	—	—	3,634,490
應付關連方款項	99,634	—	—	—	99,634
	16,600,969	3,412,558	11,763,998	9,360,132	41,137,657

財務報表附註

2012年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團 (續)

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2011年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	7,085,105	6,372,170	6,037,128	11,693,421	31,187,824
應付貿易賬款	2,345,492	–	–	–	2,345,492
其他應付款項	1,847,982	–	–	–	1,847,982
應付關連方款項	79,295	–	–	–	79,295
	11,357,874	6,372,170	6,037,128	11,693,421	35,460,593

本公司

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2012年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	2,515,368	–	–	–	2,515,368
其他應付款項	8,900	–	–	–	8,900
應付子公司款項	–	–	11,377,681	–	11,377,681
	2,524,268	–	11,377,681	–	13,901,949

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2011年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	829,680	2,114,756	–	–	2,944,436
其他應付款項	6,117	–	–	–	6,117
應付子公司款項	–	–	8,010,157	–	8,010,157
	835,797	2,114,756	8,010,157	–	10,960,710

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和已抵押存款和流動資產項下的其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括非控制權益）和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於各報告期末的債務與調整後資本比率如下：

	附註	本集團	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
計息銀行貸款及其他借款	32	28,275,422	25,199,384
減：現金和現金等價物	28	(12,888,442)	(12,223,645)
受限制銀行結餘和已抵押存款	28	(575,983)	(368,480)
其他金融資產（計入流動資產）	27	(123,330)	–
淨債務		14,687,667	12,607,259
權益總額		34,502,830	30,547,255
加：應付關連方款項	26	99,634	79,295
調整後資本		34,602,464	30,626,550
債務與調整後資本比率		42.4%	41.2%

48. 報告期後事項

於2013年2月2日，本集團與貝森投資有限公司訂立股份買賣協議，據此，本集團同意向貝森投資有限公司收購領導控股有限公司51%股本權益，現金代價為人民幣816,000,000元。此外，本集團亦同意收購領導控股有限公司51%股東貸款，現金代價為47,793,273美元。領導控股有限公司及其子公司主要在中國南京從事房地產項目開發、建設及營運業務。

49. 比較金額

於本年度，為與本集團直接控股公司的會計處理方法一致，已將呈列於綜合現金流量表項下的已付利息項目修訂由經營活動披露為融資活動。此外，綜合現金流量表的比較金額已予重列，猶如於比較期初一直使用有關會計處理方法。

50. 財務報表之批准

財務報表於2013年3月25日經董事會批准並授權刊行。

五年 財務資料

2012年12月31日

I. 主要收益表數據

	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元
業績					
收入	3,913,468	6,320,902	6,348,001	6,591,692	17,175,666
銷售成本	(1,715,516)	(3,021,689)	(3,045,079)	(3,016,723)	(9,976,971)
毛利	2,197,952	3,299,213	3,302,922	3,574,969	7,198,695
其他收入和收益	381,250	485,560	1,274,375	2,672,051	1,931,279
銷售和營銷開支	(168,912)	(254,734)	(266,686)	(307,128)	(439,132)
管理費用	(494,582)	(552,500)	(640,683)	(851,250)	(968,054)
其他費用及損失	(2,923)	(3,068)	(3,107)	(135,667)	(15,859)
融資成本	(405,641)	(499,963)	(606,196)	(859,274)	(986,043)
分佔合營公司 利潤	(6,208)	(927)	2,900	3,619	2,463
稅前利潤	1,500,936	2,473,581	3,063,525	4,097,320	6,723,349
所得稅費用	(401,788)	(742,484)	(931,714)	(1,186,566)	(2,783,013)
年度利潤	1,099,148	1,731,097	2,131,811	2,910,754	3,940,336
下列應佔部份：					
母公司所有者	900,934	1,174,408	1,713,616	2,344,352	3,377,727
非控制權益	198,214	556,689	418,195	566,402	562,609
	1,099,148	1,731,097	2,131,811	2,910,754	3,940,336

II. 主要財務狀況數據

	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元
非流動資產總值	23,961,343	29,025,701	35,639,777	44,803,431	44,303,165
流動資產總值	10,585,593	11,116,810	15,715,375	24,967,607	38,199,079
資產總值	34,546,936	40,142,511	51,355,152	69,771,038	82,502,244
流動負債總值	14,870,504	14,652,412	10,886,405	17,610,408	25,726,043
非流動負債總值	5,752,290	7,543,233	13,749,546	21,613,375	22,273,371
負債總值	20,622,794	22,195,645	24,635,951	39,223,783	47,999,414
由下列各方應佔：					
母公司所有者	11,040,045	16,419,645	23,124,496	26,170,749	28,877,841
非控制權益	2,884,097	1,527,221	3,594,705	4,376,506	5,624,989
權益總值	13,924,142	17,946,866	26,719,201	30,547,255	34,502,830

保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2012年報全書以源自負責任的資源紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。



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

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓
47樓4702-4703室

