



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一二年年報

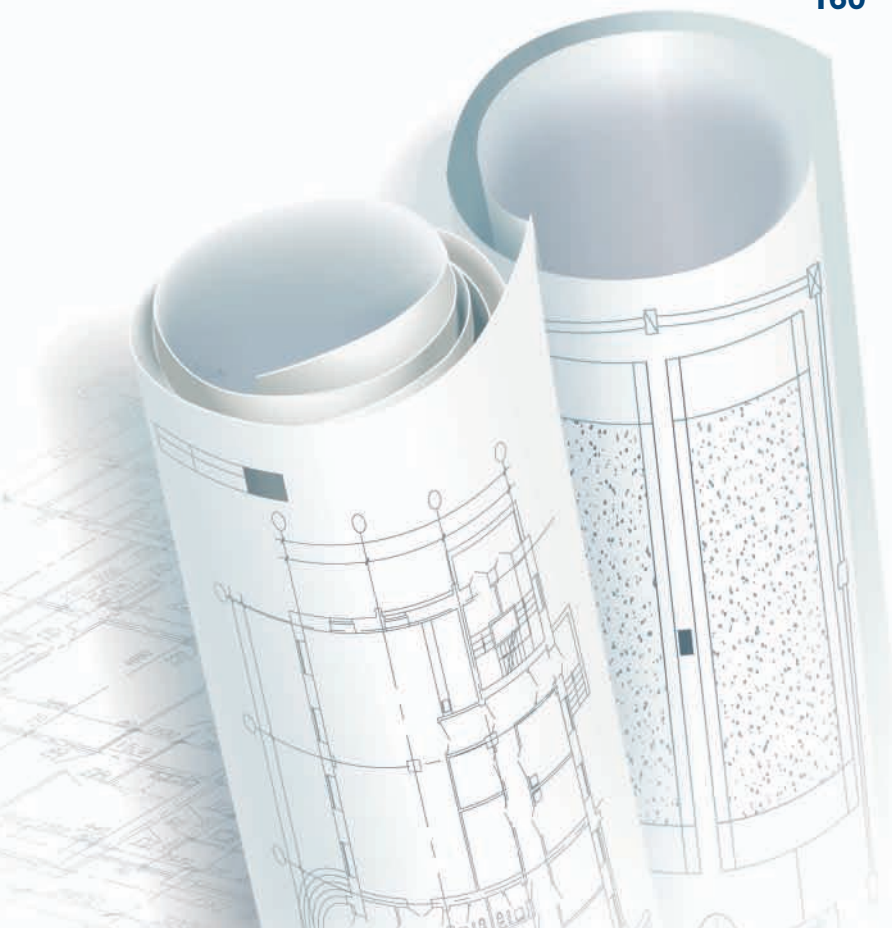


# 關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前於15個主要城市(包括北京、天津及廣州)發展超過40個項目。作為持續發展策略一部分，其資產組合的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目。在國內，富力擁有足以作多年發展的優質土地儲備組合，品牌等同品質保證及優良價值，預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。

# 目錄

<b>4</b>	年度大事記
<b>6</b>	財務摘要
<b>10</b>	致股東的信
<b>16</b>	業務回顧
<b>24</b>	物業一覽
<b>28</b>	投資者關係
<b>29</b>	企業社會責任
<b>32</b>	財務回顧
<b>40</b>	企業管治報告書
<b>46</b>	董事會報告書
<b>52</b>	監事會報告
<b>53</b>	董事及監事
<b>57</b>	獨立核數師報告
<b>59</b>	綜合財務報表
<b>150</b>	補充資料
<b>151</b>	五年財務總結
<b>152</b>	集團持有主要物業
<b>159</b>	公司資料
<b>160</b>	股東資料



# 創建非凡 至善共生





# 年度 大事記



3月

獲得廣州市人民政府認定為首批「廣州市認定總部企業」

公佈二零一一年年度業績



4月

重慶富力凱悅酒店開業

5月

二零一一年週年股東大會



7月

連續五年被經濟一週評選為「二零一二年度傑出內房股」之一

8月  
公佈二零一二年中期業績



9月  
惠州富力萬麗酒店開業，  
並榮獲由亞洲酒店論壇頒發  
的「中國最佳新開業酒店」獎



11月  
被騰信網與財華社主辦  
2012年度香港上市公司  
評選為「港股100強」及  
「股息回報率10強」之一

12月  
富力盈盛廣場B棟甲級寫字樓  
在第九屆中國國際室  
內設計雙年展中獲得金獎



# 財務摘要

	2012	2011	變動百分比
<b>經營業績(人民幣千元)</b>			
營業額	<b>30,365,056</b>	27,370,095	11%
毛利	<b>12,378,280</b>	11,415,851	8%
本公司所有者應佔溢利	<b>5,501,979</b>	4,841,650	14%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.7224</b>	1.5057	14%
每股股息(人民幣元)	<b>0.6</b>	0.6	—
<b>財務狀況(人民幣千元)</b>			
現金	<b>12,861,714</b>	9,025,863	42%
資產總額	<b>98,587,210</b>	84,158,884	17%
負債總額	<b>71,757,336</b>	61,426,510	17%
<b>財務比率</b>			
每股淨資產(人民幣元)	<b>8.29</b>	7.01	18%
派息率(%)	<b>34.8</b>	39.8	-13%
權益報酬率(%)	<b>22.8</b>	22.6	1%
淨負債與權益比率(%)	<b>86.0</b>	85.9	0%



營業額

人民幣 (百萬元)



本公司所有者

應佔溢利

人民幣 (百萬元)



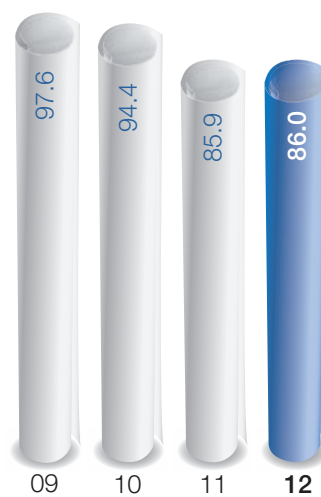
每股基本盈利

人民幣

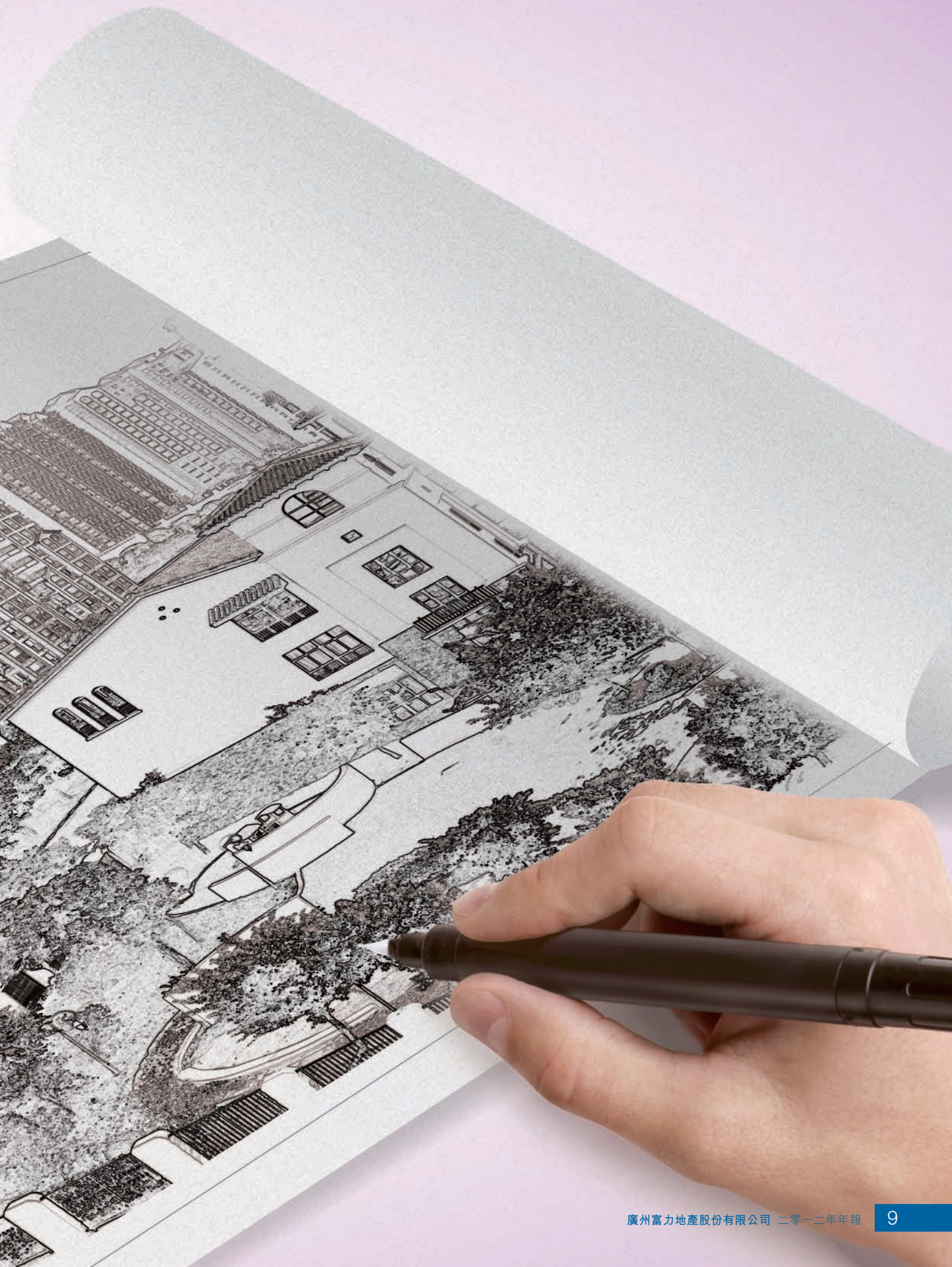


淨負債與權益比率

百分比









### 致各股東：

本集團於二零一二年所制定的各目標，均為務實和符合本集團的健康及可持續的發展。本集團欣然宣佈，儘管業務環境仍具有極大的挑戰，但我們於本年度成功實現各項主要指標包括協議銷售額、交付已落成物業、開工及在建的總建築面積。就財務業績而言，我們的總營業額平穩增長11%至人民幣304億元，純利則穩健增長17%至人民幣56.6億元。此等佳績為本集團往後的發展打造了堅穩的基礎，亦充分裝備了本集團應對日後任何可能出台的宏觀或行業相關政策。

## 不斷演化的市場

在本集團過去十二個月的業務表現及未來策略定制的環境中，城鎮化也許是二零一二年內我們面對行業上具最大影響的趨勢。過往幾年城鎮化成為中國發展的主調，中國共產黨第十八次全國代表大會明確表明城鎮化為國家發展規劃的主要方向之一。從中國房產行業的前景來看，城鎮化意味著對建造剛性需求類型的住房將日益重要，不可避免地對像富力地產這樣的主要房地產開發商的業務模式產生一定的影響。

不斷成熟的非住宅物業市場是二零一二年另一發展趨勢，我們見到若干小眾市場包括商業物業(辦公樓及零售物業)、養老住區，及文化和旅遊地產在中國非常快速的發展，擴大了開發商歷來一直重視並參與的物業類型。

去年，國內監管環境對物業開發商的影響相對於過去數年較溫和。二零一二年，政府集中加強現有措施，並無推出任何重大監控政策。但高層官員不時重申政府切實執行調控的決心，國務院亦於二零一三年二月二十日公佈了五項強化措施(「二零一三國五條」)，作為原措施的補充。二零一三年國五條並沒有偏離現有以抑制物業的投機行為及支持合理房價的正常住房需求為目標的監控框架。

整體市場而言，我們察覺到物業市場在剛性需求釋放後於年內逐步改善，並擴展至較高端物業以至投資型物業。市場環境的逐漸改善可由本集團第四季度的強勁銷售中反映出來。

## 我們於二零一二年的表現

二零一二年穩定的監管環境有利本集團的業務發展，我們以充裕的時間掌握監管體制。本集團於二零一二年的協議銷售額目標為人民幣320億元，而實現的協議銷售額為人民幣322億元，銷售可售面積為288萬平方米，較去年分別增長13%及32%(二零一一年：協議銷售額為人民幣285億元及銷售可售面積為219萬平方米)。儘管面臨具挑戰性的營商環境，本集團二零一二年的實際協議銷售額仍超過目標，除了切合我們的整體計劃外，亦顯示集團的資源在二零一二年得以理想運用。此外，本集團應佔五個合營項目所產生的協議銷售額為人民幣20億元，可售面積為96,900平方米。

以物業的實際竣工及交付入賬的銷售物業營業額是本集團財務業績的關鍵。本年度內項目建設進度大致正常，交付了銷售物業238萬平方米及投資物業14.5萬平方米。二零一二年的銷售物業營業額較二零一一年增長10.5%至人民幣281億元，純利率亦同時改善。

本集團於二零一二年購入四幅地塊。其中一幅河北地塊於本年度上半年購得，其餘三幅於北京、杭州及廣州的地塊均為下半年購入，總土地面積為153.2萬平方米。購入杭州地塊標誌著本集團進軍另一本集團看到長期增長潛力的新城市，杭州亦成為我們現時營運的第十五個城市，與我們現時土地儲備策略一致，預期這些新地塊自購入至開始預售的期間約為八至十二個月。

### 二零一二年的業務亮點

我們於本年度開始預售六個新項目，其中四個項目於購入土地後十二個月內快速開售。事實上，北京富力陽光美園二期僅於拿地後的七個半月即開始預售；而哈爾濱的江灣新城項目亦是在我們首次在該市購入土地後於一年內迅速預售。憑藉縮短開發週期，我們優化了經營現金流量及確保更具有競爭力。項目周期縮短並無礙成功銷售，該四個項目在預售的第一週已合共錄得超過人民幣13億元的銷售額。我們計劃於來年繼續拓展此高資產周轉的業務模式。

於二零一二年，本集團繼續擴大酒店業務，兩家新酒店加入我們的酒店組合，分別為重慶富力凱悅酒店及惠州富力萬麗酒店，而原有業務成熟的酒店的經營業績繼續取得增長。

在融資方面，本年度為豐盛的一年，我們積極探索新融資工具，以提高財政的靈活性。二零一二年我們的融資重心繼續為銀行開發貸款，但也採用了若干其他融資方案。首先，本公司附有回售權的國內企業債券於持有人可以行使回售權當日，即二零一二年十月（債券第三週年日期），獲全數延期兩年，而利息僅上升30個基點。第二，如中期報告所述，我們經平安信託有限責任公司籌得資金人民幣32億元。第三，本集團充分利用有利的市場窗口，於二零一二年八月增發其10.875%五年期美元優先票據籌資2.38億美元，並於二零一三年一月發行六億美元七年期優先票據。能夠發行更長期優先票據同時顯示境外金融市場的深廣及本集團的信用資質成熟。此新債券的發行結構以本公司的維好承諾取代須要通過中國當局嚴格且需時批准的正式擔保。迅速進入資本市場的能力讓我們更能把握市場機遇。

### 二零一三年的策略規劃

二零一三年中國新領導人上場，我們預計監管環境的總體方向將不會轉變。然而，我們預期新一屆中央政府將對房產行業維持關注，以促成持續穩定住房價格的目標；二零一三國五條的頒佈基本上支持而不是否定此觀點。繼續執行現行的監控措施以緩和住房價格上漲，可能將現行的房地產稅試點擴大至更多城市，及加大力度建設低收入住房等等，將會是決定二零一三年市況基調的元素。

過去數年集團取得適當溫和的增長，鑒於謹慎樂觀的展望，本集團二零一三年的策略將爭取相對較大幅的增長。二零一三年，我們希望通過如物色符合既定條件的優質土地及不斷提高資產周轉率等策略，擴大本集團增長的規模和加快增長步伐。我們將擴大土地儲備，有可能在二、三線城市作出更多收購，但目標仍集中選擇位置理想的核心地塊。特別是我們將着眼物色更多可配合從收購到預售周期較短這一要求的土地。這策略將有利於維持本集團的資金流動性。

本集團除了優化銷售及市場推廣策略外，亦將投入資源以建立及提升品牌形象。備受欣賞的品牌有多方面的好處。在物業市場中，倘消費者在市場上認識多個同一品牌的標誌性項目時，會對該品牌有特別深刻的印象。基於此考慮，我們選定了幾個城市，在市內同時開發多個項目，讓當地消費者認識富力地產的品牌。同時，我們於推售物業時會根據城市定位，預計的客戶收入群等因素而作出更精確的部署，並透過前期完成受歡迎的配套設施，增加銷售物業的吸引力從而提高銷售量及價格。

從宏觀角度來看，我們相信，全情融入我們營運的主要城市，有助建立及發展品牌。眾所皆知，企業集中投入大量資源於一地區，可為其帶來長期利益，因而能建立「良性循環」效應，把互信關係及善意擴展至政府機關、地區銀行、供應商以至廣大社羣。本集團將致力於來年在這方面取得進一步的發展。

有效地控制成本亦為本集團二零一三年的工作重點。我們正通過一系列方法如精簡項目班子成員，及為若干項目進行聯銷及聯合推廣活動，力求更加有效地共享資源以進一步降低成本。

## 二零一三年展望

如前述，我們正致力於二零一三年提高增長率。此目標須通過新動工和擴大在建建築面積以提供充足的可供銷售貨量而達成。因此，我們計劃於二零一三年增加開工量超過70%至約六百萬平方米以增加在建建築面積，為集團帶來顯著的增長。

由於預計有充足貨量，我們對協議銷售較樂觀。我們計劃推出四十二個項目，設定二零一三年的協議銷售目標為人民幣420億元，較二零一二年增加23%。二零一三年的交付目標約284萬平方米，上半年及下半年分別佔1/3和2/3。

我們現在於十五個不同的城市營運，在沒有於資源方面造成過大壓力的情況下，已實現地區多元化發展，因此不會單為擴展目的而進軍新的城市，只視乎收購優質土地的機會及當地市場的動力等關鍵條件。然而，基於我們過去的經驗及目前的土地儲備策略，本集團於二零一三年大有可能多開拓一個或兩個二、三線城市。



李思廉  
董事長

本集團現階段已適應了房產市場的調控，輔以積極探求新的籌資渠道及持續穩健而審慎的土地收購，正佔據穩妥位置於二零一三年加強業務發展。我們不會大肆改變操作，僅會以溫和的步伐壓縮項目的周轉期，繼而快速投放項目入市場。憑藉我們擁有優良的土地儲備及已建立仍不斷改進的聲譽和良好品牌，我們預期於二零一三年，富力地產將繼續成為中國最優秀及最具前瞻性的地產發展商之一。

## 致謝

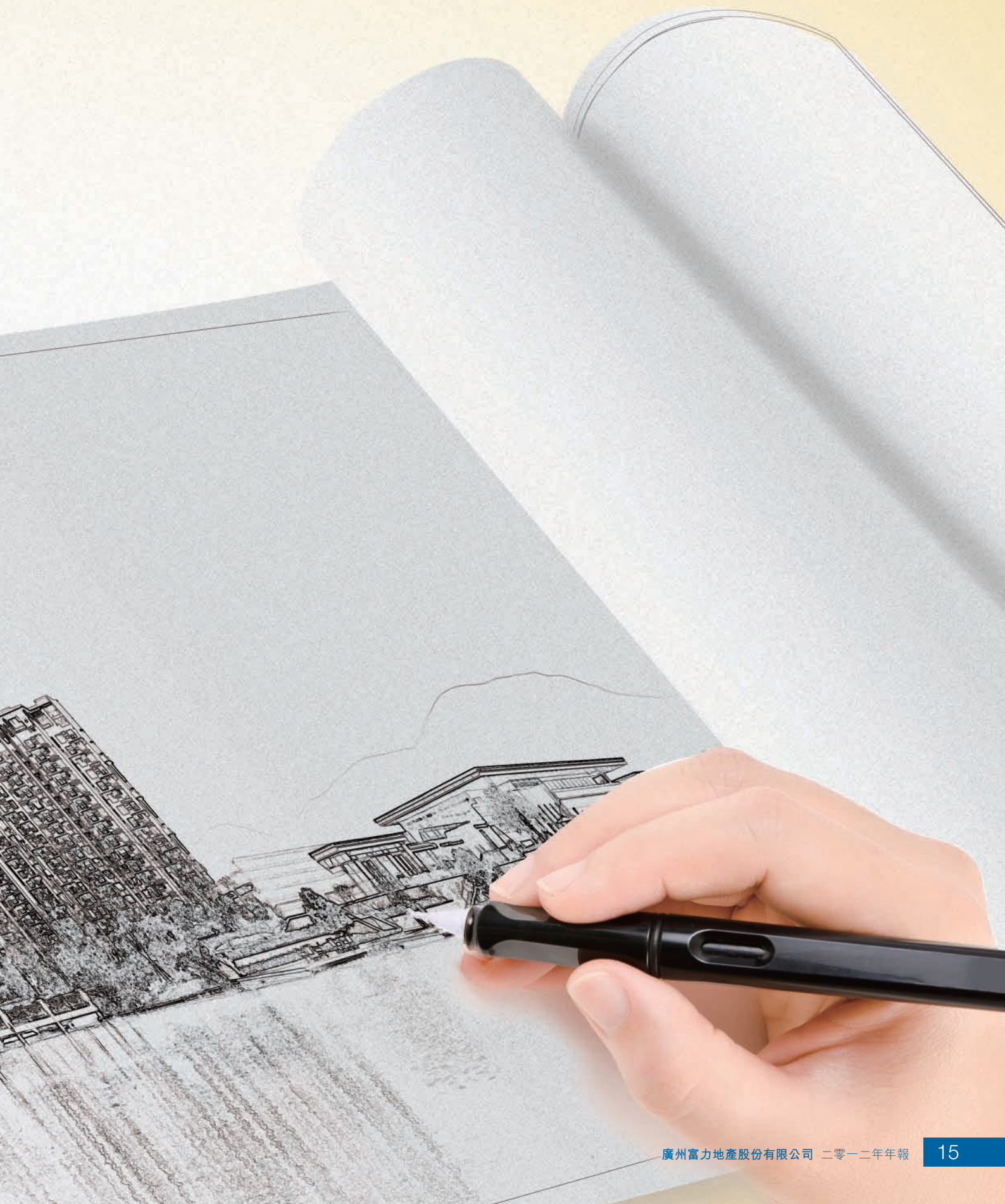
於房地產行業，商譽、各方的合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作伙伴，尤其是於市場出現重大變動的時候，仍然忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的客戶，我們致以衷心的感謝。客戶的信心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力。上述各方的幫助確保了富力地產二零一二年取得令人滿意的業績，於即將來臨的一年裡，您們的支持為我們注入新的動力和信心。



張力  
聯席董事長兼行政總裁







## 業務回顧

二零一二年全球經濟面臨眾多逆境。歐洲債務危機的威脅尚未解除，且美國在年底面臨財政懸崖，使脆弱的潛在經濟復甦前景蒙上陰影。環球經濟倚重中國經濟的表現，但其國內生產總值錄得年增長率稍低於8%。儘管中國的二零一二年增長率低於過往數年，中國經濟基調維持穩健，城鎮化亦繼續全面推進。城鎮化是二零一二年十一月中國共產黨第十八次全國人大制定的四大發展策略方向之一；作為國內消費的推動力，城鎮化成為房地產龐大剛性需求背後的強大力量。在調控的商業環境下，此剛性需求對物業市場起支持作用，使其在年內最後一季呈現明顯的回升跡象。

### 協議銷售

本集團於二零一二年達到協議銷售目標。實際協議銷售為人民幣322億元，較去年總額增長13%。協議銷售由十四個城市及地區的项目所帶動，較二零一一年增添了兩個城市。與十二個去年錄得協議銷

售的城市及地區相比，二零一二年內有八個城市及地區錄得增長。在我們提供特別適合物業剛性需求的產品所在的城市，協議銷售錄得較大幅增長，這些城市包括太原增長92%、重慶增長73%及西安增長26%，這三個城市合共錄得的協議銷售總額達人民幣56.9億元。廣州的協議銷售在所有城市中保持首位，為人民幣84.4億元，較二零一一年減少約15%。然而，就建築總面積而言，協議銷售減少42%，反映平均售價由去年每平方米人民幣12,860元升至每平方米人民幣18,890元。廣州本年度平均售價屬典型，因廣州銷售額通常包括頗大部分商業物業以及一般定價較高的住宅物業；而該城市於二零一一年的平均售價受到銷售一個低收入住房项目的影響。整體來說，協議銷售的建築面積由218.7萬平方米增長32%至287.6萬平方米，平均售價則由去年每平方米人民幣13,040元下跌至每平方米人民幣11,200元。銷售組合繼續為整體平均售價的主要決定因素；平均售價的變動部分乃由於迎合剛性需求的物業類型佔銷售物業的比重增加所致。



昆山富力灣

本集團二零一二年協議銷售明細按地區分佈如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一一年 增／減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一一年 增／減 (%)
廣州	447,000	-42%	8,443	-15%
北京及周邊地區	569,000	88%	7,025	3%
天津	299,000	27%	4,245	14%
西安	170,000	33%	1,341	26%
重慶	362,000	118%	1,893	73%
成都	88,000	-31%	896	-21%
惠州	132,000	529%	996	408%
海南	57,000	-20%	830	-12%
上海及周邊地區	140,000	21%	1,702	20%
太原	432,000	196%	2,454	92%
瀋陽	17,000	-32%	175	-37%
南京	94,000	25%	1,215	100%
哈爾濱	44,000	不適用	863	不適用
大同	25,000	不適用	122	不適用
<b>總計</b>	<b>2,876,000</b>	<b>32%</b>	<b>32,200</b>	<b>13%</b>

### 發展中項目

透過有效分配資源，本集團於二零一二年保持發展步伐及規模，令本集團順利完成本年度的交付目標，並建立支持其協議銷售計劃的可售資源。本集團於年初時開發的項目共三十九個，遍佈於十四個城市及地區，在建面積約686萬平方米。於年內，本集團竣工及可出售物業的建築面積為285萬平方

米，並開始興建建築面積約335萬平方米的二十八個項目。因此，本公司於年末的在建建築面積增加7%至約736萬平方米，分佈於三十九個項目。此在建面積連同二零一三年新開工項目，估計可獲得物業預售許可證，合共價值最多約達人民幣750億元，為本集團於二零一三年的銷售目標及交付計劃奠定了堅實基礎。

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	8	1,570,000	1,145,000
北京及周邊地區	7	1,340,000	1,077,000
天津	5	1,123,000	760,000
西安	1	199,000	181,000
重慶	1	834,000	700,000
成都	2	182,000	149,000
上海及周邊地區	2	109,000	105,000
瀋陽	1	10,000	10,000
海南	3	300,000	296,000
太原	4	771,000	611,000
惠州	2	357,000	303,000
哈爾濱	1	240,000	199,000
南京	1	149,000	107,000
大同	1	172,000	144,000
<b>總計</b>	<b>39</b>	<b>7,356,000</b>	<b>5,787,000</b>

## 華南及西南地區

廣州為華南地區經濟發展的火車頭。該城市近年來重點投資於基建，並因支持二零一零年當地舉辦的第十六屆亞運會而加快速度。更多企業及其技術和專業人員因它的高效商業環境而進駐，令該城市現正享受該等投資帶來的經濟效益。儘管政府已實行調控措施，日益增長的中產階層為物業需求提供強勁支持。

年內廣州的協議銷售達人民幣84.4億元，主要來自五個項目，即富力盈凱廣場、富力盈通廣場、富力唐寧花園、富力金港城及富力泉天下。富力盈凱廣場及富力盈通廣場均為廣州中心商業區珠江新城的商業物業，而本集團於該區擁有非常強大的實力。富力盈凱廣場毗鄰本集團總部大樓富力中心，為甲級寫字樓，而高層將為柏悅酒店。年內，該項目已售出價值約人民幣27.4億元的物業，成為廣州銷售額、面積、平均售價及已售出套數四個類別的冠軍。富力盈通廣場為本集團珠江新城商業項目中等同高品質及高標準的「盈」字系列中的另一項目。受惠於同一商業物業系列的強大正面效應，富力盈通廣場開售時錄得銷售額人民幣4.8億元，年內銷售收入人民幣8.2億元。富力唐寧花園位於廣州老荔灣區，由高層公寓、別墅及聯排別墅組成。高層公寓於開售時即全部售罄，且獨特的別墅及聯排別墅甚受高端買家歡迎。富力唐寧花園總共錄得協議銷售人民幣12.6億元，其中人民幣2.8億元來自出售別墅及聯排別墅。富力金港城為年內另一主要住宅項目。該項目位於廣州北部，年內售出逾2,000套，為廣州出售套數前列的項目。富力金港城於年內平均售價亦增長約16%至每平方米人民幣6,850元，錄得協議銷售人民幣12.5億元。富力泉天下位於從化，離廣州市中心約有1.5小時車程，為該區僅有的度假及休閒大盤，擁有高爾夫球場及溫泉資源。通過專注向高端客戶市場推廣，該項目於年內錄得協議銷

售人民幣4.4億元。多個項目的零售物業及泊車位的銷售亦佔年內協議銷售的重大部分。

重慶已成為電子及汽車等主要行業的製造基地，該城市現亦逐漸發展為長江上游的金融中心。憑藉上述兩類經濟活動，該城市於二零一二年的經濟強勁，出口名列中國十強城市。

年內本集團在該城市的協議銷售總額增加73%至人民幣18.9億元。重慶富力城為本集團於二零一二年唯一在售的分期大型項目，亦是去年在重慶唯一的項目。儘管銷售僅來自單個項目，銷售仍錄得大幅增長，證明大型項目如重慶富力城具相當優勢。該項目佔地面積260萬平方米，位於規劃為重慶「大學城」的地區，最終竣工後總建築面積約為680萬平方米。該項目的規模及各期樓宇在品質方面的不斷提升，符合變化的市場需求，使其銷售維持長期增長；二零一二年為重慶富力城發展的第七年，其協議銷售於這一年達到高峰。於二零一二年末，該項目已竣工建築面積約為880,000平方米，自開盤以來，該項目累計的協議銷售約達人民幣60億元。

成都以生產總值計，現時在中國副省級城市中排第三位，僅在廣州及深圳之後。儘管中國大圍經濟在年內面臨下滑壓力，該城市經濟仍取得穩健的增長，生產總值增長13%至逾人民幣8,000億元，其城鎮人口的可支配收入亦以同等速度增長。

成都的協議銷售達人民幣8.96億元，來自三個項目，包括住宅發展項目富力桃園、富力麗思國際公館及商業大廈富力中心。富力麗思國際公館的協議銷售人民幣4.30億元，略低於預期，然而，預期該項目毗鄰的成都富力麗思卡爾頓酒店於二零一三年上半年按計劃竣工後，該項目對買家的吸引力將明顯加強，且將成為二零一三年成都銷售的主要推動力。商業項目富力中心於年內幾乎售罄。

海南物業市場為中國一個獨特的市場。度假或退休型物業為該島嶼的主要發展部分，而這類物業買家很多並非首次住房買家或屬於投資買家。監管措施實質打擊了此類買家的投機行為，無疑拖慢了海南物業市場的發展。然而，憑藉該島嶼全年有利的溫暖天氣及其他無法匹配的天然優勢，非投機及長線投資於該島嶼度假或退休型物業的需求仍然可觀。儘管整體市場仍呆滯，年內海南仍錄得理想的銷售額。

本集團源自三個項目(即富力灣、富力盈溪谷及富力紅樹灣)的協議銷售於年內錄得溫和增長。富力盈溪谷位於海口西海岸，項目包含別墅及聯排別墅，而富力紅樹灣位於澄邁縣，毗連99公頃的紅樹林。這兩個項目部分提供約90平方米的小型單位，錄得理想的銷售額，證明較低總價的度假或退休型物業的需求持續。第三個項目富力灣位於香水灣，是以度假風格為主的低密度公寓區，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部。該項目開售迄今已第五年。

惠州覆蓋面積約22,300平方公里，分為五個行政區；該城市為珠江三角洲地區快速增長經濟體，擁有許多主要品牌的強勁電子產業以及規模巨大的石化行業。

惠州的協議銷售較去年的銷售額人民幣1.96億元增長四倍至人民幣9.96億元。去年的銷售額主要來自本集團旗下已成為惠州中心商業區地標的高端綜合房地產開發項目富力麗港中心。年內，富力麗港中心餘下單位已全售出，而新別墅項目龍門養生谷亦已開售。該項目的獨特位置，連同卓越的營銷策略及合理的定價，令其在推出後不久已售出首二期逾390套單位，帶來協議銷售人民幣6.2億元。於二零一一年十月末推出的博羅綜合開發項目富力現代廣場於年內繼續出售，錄得銷售額人民幣1.85億元，較二零一一年的人人民幣6,600萬元為高。

## 華北和華東地區

北京為本集團於二零零三年進軍的第二個城市，發展項目於數量及類型上均可與廣州相比。年內的協

議銷售再次僅排在廣州之後，達人民幣70.3億元。協議銷售較二零一一年微升並佔本集團協議銷售總額的22%。

新項目對北京協議銷售的影響尤其明顯。北京協議銷售主要來自九個項目，包括旗艦項目富力又一城等成熟項目及多個新項目。於年內新推出的富力丹麥小鎮二期及香河富力新城，連同富力金禧花園及富力盛悅居佔北京協議銷售總額的逾80%。後者兩個項目亦為較新的項目分別於二零一零年及二零一一年推出。儘管香河富力新城位於郊區，其所錄得的協議銷售完全超出該項目的銷售目標，達人民幣12億元。此佳績歸功於早期配套先行及以大面積開工，非常成功地建立氣勢大盤形象。至於富力丹麥小鎮二期，以有創意的營銷，使銷售額超出預期，達人民幣18.3億元，平均售價約高30%。二零一一年首期銷售額為人民幣11.4億元。

天津於年內的協議銷售為人民幣42.5億元，於本集團營運的所有城市中排第三位。該城市的主要項目為旗艦項目天津富力津門湖，現處於發展的第六年。富力津門湖於二零零七年被本集團收購，迄今為止已錄得累計銷售額人民幣107億元，包括二零一二年的人民幣31.9億元。富力津門湖的龐大規模，連同周邊環境的持續改善令此項目的銷售額連年創新高。於二零一二年，受益於湖面整改及湖岸綫改造完成，銷售額再創新高；目前該項目約有750,000平方米尚未交付，預期該等整改將明顯有利於項目未來的銷售。除富力津門湖外，天津的其他重大項目為住宅開發項目富力桃園及位於天津中心商業區核心的辦公大樓富力中心。

除全資擁有的項目外，本集團亦於天津津南新城持有四份之一權益。天津津南新城為大型綜合發展項目，佔地面積129萬平方米，建築面積超過300萬平方米。

西安近年來為本集團貢獻穩定的協議銷售，單個項目西安富力城於年內錄得人民幣13.4億元協議銷售，較去年人民幣10.6億元有所增加。西安富力城為分期落成的大型住宅項目，總建築面積超過100

萬平方米，於開發七年後現即將竣工。通過將小型單位的銷售動力帶進大型單位的銷售，該項目的銷售進一步增長。西安富力城於年內的最後一個月亦提供別墅出售，於推出的數小時內已售出24套，帶來協議銷售人民幣1.52億元。

**上海及周邊地區**於年內來自兩個低密度住宅發展項目，昆山富力灣及青浦區富力桃園的協議銷售額為歷來最高，達人民幣17億元。富力桃園已售出的單位套數及銷售面積均為青浦區的首位，該項目的所有存貨已全部售出。富力灣利用昆山地區的湖景資源優勢，營造休閒生活體驗，在仍然困難的市場環境達到理想的銷售額，成功取得該地區的物業銷售重大份額。

本集團亦與合景泰富地產控股有限公司在上海楊浦區內合營開發一個由住宅物業、零售物業、辦公室及酒店組成的混合發展項目。名為嘉譽灣的住宅部分於二零一一年末開始出售。

**南京**的生產總值及人均可支配收入名列中國二十大城市之列；該城市的物業市場潛力巨大，為本集團將業務擴展至該城市提供了充足的發展機遇。

本集團於該城市的單個項目南京富力城為商住綜合開發項目。該項目位於南京市江寧區麒麟高科技創新園，佔地面積約為572,000平方米。本集團於二零一一年首次收購該項目地盤後，於同年十月開始成功出售南京富力城。本集團收購該項目地塊乃基於麒麟高科技創新園有巨大潛力，其潛力於去年更加明顯，原因為1)多個重點項目已進駐；2)預期該地區的有軌電車將於二零一四年該城市舉辦青奧會之前開始營運；及3)已開始建設3.7平方公里的中央公園。上述發展有助大大增加南京富力城的吸引力。南京富力城的協議銷售於年內增加一倍至人民幣12.2億元，其中約73%來自住宅單位，乃由於南

京住宅買家的強大需求。南京富力城累計協議銷售建築面積約為169,000平方米，整個項目的總建築面積為545,000平方米。

**太原**市場對物業的需求傾向於剛性需求型。本集團本年度通過提供五個項目而在該城市的協議銷售突破至人民幣24.5億元，較去年的人民幣12.8億元增長92%。除較高端的富力愛丁堡公寓外，其他項目均專注滿足剛性需求及改善型物業，與城市主流需求相匹配。除已提到的富力愛丁堡公寓外，其他四個項目為接去年繼續開發的太原富力城及富力現代廣場，以及新項目富力桃園及陽光美居。太原富力城座落在總建築面積約210萬平方米的土地上，為本集團於中國北部的最大項目，將分七個階段發展。該項目目前正在發展第二期，向買家承諾的非常完善配套已兌現，使其全年保持強勁的銷售量。該項目於本年度已錄得人民幣14.9億元的協議銷售，自二零零八年七月首次推出，累計銷售額為人民幣43.3億元。富力現代廣場於本年度初出售了其最後的數套，使該項目在2.5年內售出2,948套。於二零一二年十二月中旬推出的富力桃園於推出前已鎖定市場推廣目標，使其在短短兩個星期內錄得協議銷售額人民幣1.73億元。富力愛丁堡公寓全年銷售增加了4倍至人民幣2.34億元，確立其作為太原北部豪華物業的市場領導者。

**大同**為本集團進入山西省的第二個城市。該城市的第一個項目地塊於二零一一年十二月購入，並於二零一二年十一月末，即短短11個月內開始銷售。儘管該住宅項目為本集團進入該城市的首項投資，由於富力地產品牌為大同潛在買家所熟知，故於銷售的第一天即售出182套，全年度售出231套，取得協議銷售額人民幣1.22億元。

**瀋陽**將於二零一三年舉辦第12屆全運會，富力仙湖項目所在地因比鄰選手村，發展前景十分廣闊。同時該項目周邊的建設已然成熟，連同位置優勢，富力仙湖項目於當地已成為首屈一指的純別墅項目。於二零一二年，45套別墅已以平均售價每平方米人民幣10,300元售出。

哈爾濱為本集團現時營運的最北部城市。於二零一一年本集團收購一幅總建築面積約70萬平方米的地塊後，已把該地塊開發成哈爾濱江灣新城綜合住宅／商業項目。於不到一年的時間內，哈爾濱江灣新城已成為哈爾濱最熱門的項目之一，吸引了許多媒體的注意，被視為「哈爾濱地產行業最具升值潛力的項目」。儘管該項目於十月（由於已是嚴寒冬季，屬於物業銷售淡季的月份）開始銷售，首天仍錄得協議銷售額約人民幣6億元。全年度售出44,000平方米，共取得協議銷售額人民幣8.63億元。

### 土地儲備

本集團於二零一二年下半年更積極物色土地收購的機會，而整體方向繼續以保守及均衡為主。本集團所挑選的地塊，須具備由購入至開始銷售的週期較短的條件。年內，本集團土地儲備添置四幅土地，總建築面積為153.2萬平方米。其中一幅土地位於北京的馬駒橋，總建築面積32.6萬平方米。另一塊土地位於南沙，總建築面積19.9萬平方米。本集團的總土地儲備建築面積於年底增加至2,860萬平方米。

詳情載列如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州	3,741,000	3,467,000
惠州	4,473,000	4,473,000
海南	3,099,000	3,016,000
重慶	5,199,000	5,199,000
成都	680,000	561,000
上海及周邊地區	391,000	391,000
杭州	280,000	280,000
南京	476,000	416,000
北京及周邊地區	2,670,000	2,507,000
天津	2,527,000	2,072,000
西安	338,000	338,000
太原	2,850,000	2,825,000
大同	392,000	392,000
哈爾濱	700,000	700,000
瀋陽	90,000	90,000
<b>投資物業</b>	<b>710,000</b>	<b>693,000</b>
<b>總計</b>	<b>28,616,000</b>	<b>27,420,000</b>

### 投資物業

於本年度，兩間酒店加入本集團之投資物業組合，該兩間酒店分別為於八月開業的重慶富力凱悅酒店及於四月開業的惠州富力萬麗酒店。兩間酒店均由著名酒店管理公司營運，我們與彼等已經有成功合作關係，當該兩間酒店一旦營運成熟，我們預期將有出色的表現。連同新增的兩間酒店，本集團於年底共擁有六間酒店，四間舊有酒店廣州富力麗思卡爾頓酒店及廣州富力君悅大酒店，及北京富力萬麗酒店和北京前門富力智選假日酒店，表現進一步提高。儘管競爭激烈，尤其是在廣州，酒店入住率仍維持在較高水平，房價亦有上調。至於其他類別的投資物業、租賃辦公大樓及商場，於本年度並無新增加。本集團的寫字樓物業旗艦廣州富力中心，憑藉其處於廣州蓬勃發展的商業區珠江新城的優越位置，及其建築的優越品質和管理標準，廣州富力中心連年提供穩定及不斷上升的租金收入。就商場而言，Viva北京富力廣場已升級打造成優雅及時尚的購物商場，不僅吸引鄰近消費者，亦吸引在本區外享受購物體驗的人流。該商場成功轉型體現於其經營業績。本集團擬於成都富力天匯商場重複Viva北京富力廣場的成功經驗，該商城目前仍有進一步提升的空間。

## 業務回顧

已完成或將推出的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>廣州</b> 廣州麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351間客房及 91套服務式公寓	104,000
廣州富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55層辦公大樓	163,000
廣州機場假日酒店	富力金港城	四星級酒店 350間客房	38,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	五星級酒店 176間客房	66,000
廣州康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350間客房	39,000
<b>北京</b> 北京富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 540間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva北京富力廣場*	北京富力城	商場	111,000
北京前門富力智選假日酒店*	富力信然庭公寓／廣場	四星級酒店 321間客房	22,000
<b>天津</b> 富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400間客房	58,000
天津富力城商場*	天津富力城	商場	43,000
<b>惠州</b> 惠州富力萬麗酒店*	惠州麗港中心	五星級酒店 342間客房	54,000
惠州龍門富力希爾頓度假酒店	龍門富力南昆山溫泉養生谷	五星級酒店 350間客房	45,000
<b>重慶</b> 重慶富力凱悅酒店*	重慶富力海洋廣場	五星級酒店 321間客房	46,000
富力海洋廣場(商業)*	重慶富力海洋廣場	商場	73,000
富力假日酒店	重慶富力城	四星級酒店 390間客房	68,000
<b>成都</b> 富力天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
成都富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	五星級酒店 350間客房	59,000



投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
海南 澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	五星級酒店 300間客房	38,000
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	海南富力灣	五星級酒店 300間客房	76,000
富力海洋公園	海南陵水縣	酒店、旅遊及商業	200,000
西安 西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380間客房	50,000

\* 已落成  
\* 合資項目

## 前景

中國政府於二零一三年二月宣佈新國五條，其影響現時或尚難以衡量。儘管新措施可能產生不確定性，本集團的策略歷經考驗，於順景或困難的經營環境中也能引領本集團前進，有助實現其可持續穩健發展。於二零一三年，本集團整體業務計劃包含

預計更為顯著的增長，其於二零一三年的協議銷售目標為人民幣420億元，較其二零一二年的協議銷售多約23%，增長速度比過去三年為快。此協議銷售目標由配合精心部署的營銷及擴大在建總建築面積所支持。銷售目標將從十五個城市中銷售四十二個項目達致。即將交付284萬平方米的物業，詳情載列如下：

地區	二零一三年上半年落成		二零一三年下半年完成	
	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
廣州	216,000	169,000	464,000	360,000
惠州	168,000	135,000	34,000	34,000
海南	–	–	122,000	120,000
重慶	184,000	182,000	267,000	202,000
成都	–	–	125,000	88,000
北京及周邊地區	116,000	59,000	403,000	361,000
天津	134,000	113,000	325,000	229,000
太原	87,000	81,000	338,000	262,000
西安	89,000	81,000	110,000	100,000
瀋陽	–	–	10,000	10,000
上海及周邊地區	31,000	31,000	53,000	49,000
大同	–	–	24,000	23,000
南京	137,000	98,000	64,000	49,000
<b>總計</b>	<b>1,162,000</b>	<b>949,000</b>	<b>2,339,000</b>	<b>1,887,000</b>



廣州富力金港城



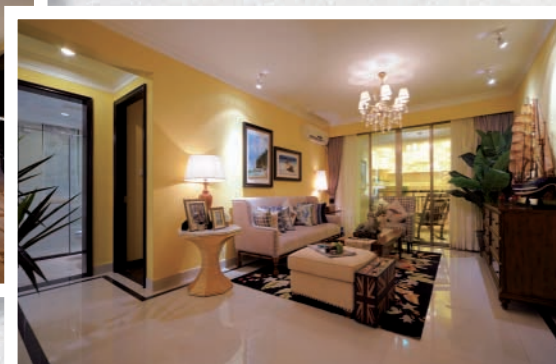
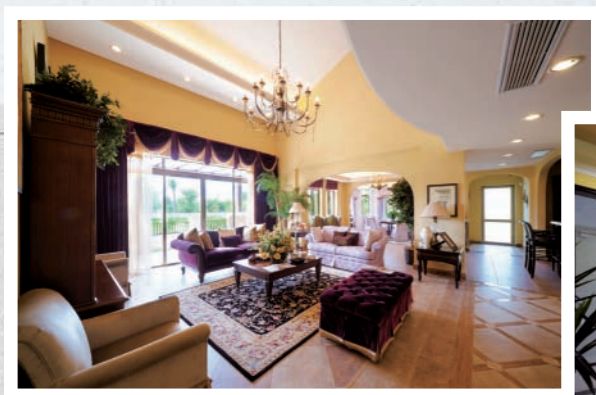
廣州富力泉天下



廣州富力盈凱廣場



北京富力丹麥小鎮



海南富力紅樹灣



海南富力盈溪谷



海南富力灣



重慶富力城



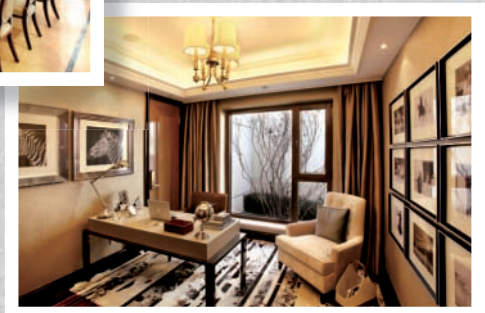
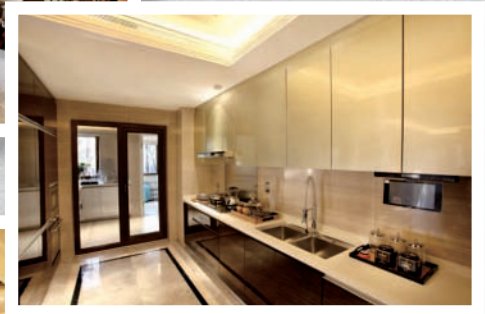
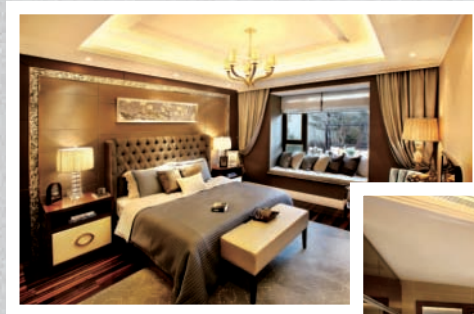
北京富力又一城



大同富力城



上海富力桃園



哈爾濱江灣新城



太原富力城



太原富力華庭



南京富力城



西安富力城



瀋陽仙湖項目



昆山富力灣

## 二零一二年投資者關係

踏入二零一二年，環球經濟及中國房地產業出現若干不明朗因素，業界預期這會對公司的財務及營運業績造成一定影響，投資者對房地產行業的短期增長也抱有疑問。但事實證明，房地產業的表現較預期更為正面，經濟環境也較預期繁榮，投資界對市場持樂觀態度。我們在境外資本市場上市的股權及債務證券的市值大幅回升至應有的公平值。整體而言，我們對二零一三年前景保持積極態度，本公司將繼續對投資者在各方面維持開放及高度透明的政策。

於二零一二年首季度，我們與平安信託公司共同設立了一個境內信託基金。這為本公司開設了一條新的融資渠道，亦加強了我們與平安集團的合作，以此發揮兩個品牌優勢及創建新的融資平台。

今年八月，我們作為首批重踏國際債券市場的中國開發商之一，增加發行2.38億於二零一六年到期的美元優先票據。投資者對我們的債券需求強勁，於交易後繼續大力追捧。債券發行後，投資者對我們及時分享業務進展的需求更大。因此，我們於十月為擬在二級市場買入債券的投資者，舉行香港反向發行債券路演會議。我們通過出席非正式午餐會和各類投資會議的單對單見面會，定期與債券投資者會面。隨著離岸資本市場對本集團的持續支持，我們將繼續向公眾及投資者提供準確及時的業務信息。

國內方面，今年十月我們的國內債券投資者在我們以30基點提高了年利率的情況下，全部選擇將持有的人民幣55億元的境內債券延期至二零一四年，展示了對我們業務的信心與支持。此強而有力的支持是我們於債券發行後與國內投資者持續溝通及保持透明度的結果。

就股票投資者而言，我們自上市以來一直把握機會與投資者作雙邊溝通。年內，本公司參加了21個全球會議、業績後分析員會議及路演。去年，我們亦在倫敦、三藩市、紐約及波士頓與歐洲及美國投資者會面。來年，本公司將重視每個機會，繼續與國際投資界保持公開溝通。

我們謹此感謝全體支持本公司活動的投資者／股東，他們對本公司的運作及資本市場上的操作，都給予了建設性的意見。我們亦感謝各房地產行業分析員的努力，為本行業及本公司提供透明度。我們期望新一年的合作，為投資界提供最佳的投資者關係服務。

月份	會議／路演
一月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 法巴中國房地產日(香港)</li><li>● 瑞銀大中華論壇(上海)</li><li>● 二零一二年德意志銀行第十屆年度中國區會議(北京)</li><li>● 麥格理亞太金融與物業會議(香港)</li></ul>
三月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 二零一二年瑞信亞洲投資會議</li><li>● 與德意志銀行及瑞銀舉辦業績後非融資路演(香港)</li><li>● 與美國銀行美林舉辦業績後非融資路演(新加坡)</li></ul>
五月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 麥格理大中華論壇(香港)</li><li>● 巴克萊資本選擇：泛亞洲房地產會議(香港)</li><li>● 摩根士丹利第三屆年度香港投資者會議(香港)</li></ul>
六月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 摩根大通第八屆年度中國會議(北京)</li><li>● 滙豐第三屆年度亞洲金融會議(倫敦)</li></ul>
七月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 二零一二年花旗香港／中國會議(香港)</li><li>● 美國銀行美林大中華房地產企業日(香港)</li></ul>
九月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 瑞銀香港／中國地產會議(香港)</li></ul>
十月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 渣打銀行反向發行債券投資者路演(香港)</li><li>● 二零一二年高盛大中華首席執行官會議(香港)</li></ul>
十一月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 二零一二年美國銀行美林中國會議(北京)</li><li>● 二零一二年大和投資香港會議(香港)</li><li>● 滙豐第四屆年度亞洲投資者論壇(波士頓、紐約)</li></ul>
十二月	<ul style="list-style-type: none"><li>● 二零一二年美國銀行美林大中華房地產企業日(香港)</li></ul>

# 企業社會責任

## 員工成長

截至二零一二年十二月三十一日，本集團共有員工約18,302人(二零一一年：約16,416)。

二零一二年，富力地產圍繞著「富力大學」的方向和目標開展了一系列的員工培訓建設工作，包括E-learning平臺建設、新員工課件標準化、課程體系建設等，在培訓內容上重點培養關鍵人才的專業和綜合能力，並且更重視員工的品德教育，繼續貫徹「德才兼備，以德為先」的人才培養理念。培養企業管理核心人才的「優才計劃」、提升全體員工品德素養的「品德大講堂」、培育企業未來骨幹的「富力星」輪崗培養計劃等，二零一二年重點培訓工作都已順利進行。展望二零一三年，富力地產的培訓工作將會沿著建立「富力大學」的方向進一步完善，將內訓課程的體系化及企業講師團隊的專業化培養以及各大培訓項目推向一個新的高度。



教育作為社會公益的一部分，集團也一直關心國家教育事業的發展。二零一二年九月集團為惠州東江高級中學捐款150萬元，成立了「富力宏志班」。該筆善款是致力幫助家庭經濟困難、邊遠山區農村家庭子女且品學兼優的50名初中畢業生，在條件較好的學校完成高中學業。二零一二年十月，公司捐贈20萬元予上海真愛夢想公益基金會，用於提升鄉村教室的素質。

除了各種類型的慈善捐款，公司一直是「敬老愛老」的典範，公司內部員工還組建了一支志願服務隊伍，定期為市老人院、市福利院服務。二零一二年七月員工志願服務隊在廣州市老人院的富力慈恩樓內與老人家舉行聯歡活動。富力慈恩樓是由我司設計施工，落成後捐贈給市老人院使用的醫療門診大樓，大樓主要提供給生活不能自理的老人居住。這次聯歡活動，志願者們與老人分別表演了各自精彩的節目。公司於年內亦支持了多項其他長者活動。

## 社會公益

富力作為負責任的企業公民，一貫倡導並履行主流的社會價值觀念和道德理想，在為社會創造價值的同時，積極承擔起企業社會責任。截至二零一二年十二月三十一日，本集團各類慈善捐款已累積超過2.16億元。

集團作為廣州市志願服務領域首家戰略合作民營企業，二零一二年再次向廣州市志願者協會捐出500萬。集團聯席董事長兼行政總裁張力先生也因此榮獲廣州市政府頒發的「廣州市志願服務促進獎」。









哈爾濱

瀋陽

北京

天津

大同

太原

西安

南京

上海

杭州

成都

重慶

廣州

惠州

海南

## 財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣48.35億元增長17.1%至人民幣56.59億元，在本集團主要業務分部業績當中，物業發展的核心業務純利增長人民幣8.21億元，銷售物業的營業額增長10.5%，且其增長為本集團整體業績更佳的主要因素。本集團四家業務已上軌道的酒店繼續表現理想，但年內新開業的兩家新酒店的前期經營開支導致酒店營運錄得經營虧損人民幣2,940萬元，而去年則錄得經營溢利人民幣3,350萬元。本集團物業投資分部業績包括其投

資物業的公平值變動。該物業投資組合年內產生公平值收益人民幣6.60億元，而去年則為人民幣4.36億元，且分部純利因此由人民幣4.52億元增至人民幣7.43億元。然而，倘不計及公平值收益的影響，該分部的純利增長人民幣1.23億元，主要由於本集團的租金收入穩健增長所致。本集團其他業務分部（包括物業管理服務、建築服務及足球隊）錄得淨虧損人民幣2.40億元。

### 綜合損益表

二零一二年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	28,057,384	628,327	830,269	849,076	30,365,056
銷售成本	2	(16,212,852)	(104,682)	(644,960)	(1,024,282)	(17,986,776)
毛利	3	11,844,532	523,645	185,309	(175,206)	12,378,280
其他收益—淨額	4	161,918	659,663	1,159	3,119	825,859
銷售及行政開支	5	(1,695,609)	(24,691)	(216,205)	(39,901)	(1,976,406)
其他經營(開支)/收入		(994)	—	340	654	—
經營溢利/(虧損)	7	10,309,847	1,158,617	(29,397)	(211,334)	11,227,733
融資成本		(1,096,026)	(163,912)	(204,317)	(37,354)	(1,501,609)
應佔共同控制實體業績	6	402,974	—	—	—	402,974
應佔聯營公司業績	6	(87,015)	—	—	(318)	(87,333)
除所得稅前盈利/(虧損)		9,529,780	994,705	(233,714)	(249,006)	10,041,765
所得稅	8	(4,198,185)	(252,080)	58,429	9,421	(4,382,415)
年度盈利/(虧損)	9	5,331,595	742,625	(175,285)	(239,585)	5,659,350

二零一一年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	25,390,191	491,044	758,078	730,782	27,370,095
銷售成本	2	(14,587,816)	(95,964)	(542,982)	(727,482)	(15,954,244)
毛利	3	10,802,375	395,080	215,096	3,300	11,415,851
其他收益—淨額	4	306,448	406,084	4,331	9,009	725,872
銷售及行政開支	5	(1,688,541)	(19,720)	(186,118)	(29,879)	(1,924,258)
其他經營(開支)/收入		(10,825)	—	230	1,398	(9,197)
經營溢利/(虧損)	7	9,409,457	781,444	33,539	(16,172)	10,208,268
融資成本		(766,893)	(180,215)	(180,108)	(11,936)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績	6	(19,131)	—	—	—	(19,131)
應佔聯營公司業績	6	116,942	—	—	1,276	118,218
除所得稅前盈利/(虧損)		8,740,375	601,229	(146,569)	(26,832)	9,168,203
所得稅	8	(4,229,421)	(149,300)	36,642	8,692	(4,333,387)
年度盈利/(虧損)	9	4,510,954	451,929	(109,927)	(18,140)	4,834,816

本集團於十二個城市經營其物業發展核心業務。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於純利)外)僅與物業銷售業績有關：

1. 營業額較上年之人民幣253.9億元增長10.5%至人民幣280.6億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業215.2萬平方米，較上年交付的220.9萬平方米少約2.6%，反映整體平均售價由每平方米人民幣11,500元增長13%至每平方米人民幣13,040元。整體平均售價反映價格水平及銷售組合。價格水平一般較高，這從主要持續項目的售價與去年的售價相比可以得見：於二十二個項目中，大部分價格漲幅不一。銷售組合的影響亦明顯，可見諸高端住宅物業北京富力十號及廣州富力君湖華庭，以及位於廣州中央商業區的商業物業富力盈盛廣場及富力盈尊廣場，佔總營業額的重要部分。此節提述的這四個項目營業額增長約27%，而項目平均售價介乎每平方米人民幣27,840元至每平方米人民幣43,010元，遠超出整體平均售價。按城市劃分的營業額方面，廣州再次為最高者，之後為北京及天津，分別佔總營業額的26%、20%及18%（二零一一年：28%、27%及13%）。廣州營業額增長3%至人民幣74.19億元（二零一一年：人民幣72.13億元）。六個主要項目由四個住宅項目及兩個商業項目組成，佔此營業額的98%。住宅項目的營業額包括首次交付富力唐寧花園的人民幣13.41億元及大量交付富力君湖華庭的人民幣21.78億元。連同富力金港城及富力泉天下的營業額，年內住宅項目的營業額超出來自商業項目的營業額，與去年的情況相反。位於珠江新城的兩個商業項目富力盈盛廣場及富力盈尊廣場的營業額合共達人民幣23.84億元。廣州項目平均售價上升20%至每平方米人民幣18,230元，部分原因為富力盈盛廣場的價格每平方米人民幣39,120元及富力君湖華庭的價格每平方米人民幣27,840元較高。北京的營業額減至人民幣56.54億元（二零一一年：人民幣69.41億元）。一直為多年來帶來營業額的主要項目富力又一城臨近竣工（除其寫字樓部分外），年內交付大幅降至人民幣4.27億元（二零一一年：人民幣27.88億元）。高端住宅物業項目富力十號的交付帶來營業額人民幣31.54億元，促進了北京營業額的增長，但並不足以避免該城市的整體營業額的下降。然而，平均售價由每平方米人民幣15,690元上升30%至每平方米人民幣20,440元，主

要為富力十號，佔北京總營業額56%，而平均售價為每平方米人民幣43,010元。天津三個項目的營業額合共為該城市錄得創紀錄營業額人民幣49.25億元。僅旗艦項目富力津門湖已交付258,500平方米（二零一一年：57,500平方米），平均售價為每平方米人民幣16,090元（二零一一年：每平方米人民幣14,890元），帶來人民幣41.59億元（二零一一年：人民幣8.56億元）。除上述三個城市外，其他五個城市營業額均超過人民幣10億元，即去年營業額亦超過人民幣10億元的重慶及太原，以及新加入的城市為西安、上海及成都。上海的營業額較去年大幅增長至人民幣24.58億元，於所有城市中排第四位。營業額來自兩個相同的持續項目富力桃園及富力灣，但交付的可售面積增加約268%至201,400平方米。重慶及西安的營業額均來自各自的一個旗艦項目富力城，這兩個均錄得營業額約人民幣14億元。太原及成都同樣交付兩個項目物業，各自的營業額均約為人民幣17億元。

## 財務回顧

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	已售 可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
<b>廣州</b>			
富力君湖華庭	78,228	2,177,613	100%
富力國際公館	47,829	1,870,852	100%
富力唐寧花園	70,582	1,341,420	100%
富力金港城	111,300	767,793	100%
富力泉天下	74,528	595,140	100%
富力盈尊廣場	18,401	513,201	100%
富力金禧花園	3,766	84,739	100%
其他	2,330	68,670	100%
	<b>406,964</b>	<b>7,419,428</b>	
<b>北京</b>			
富力十號	73,318	3,153,537	100%
富力丹麥小鎮	118,840	1,361,644	100%
富力又一城	42,743	427,371	100%
富力金禧花園	19,513	363,199	100%
富力信然庭	8,932	212,437	100%
富力灣	5,207	74,234	100%
北京富力城	7,003	55,698	100%
富力桃園	1,065	5,536	100%
	<b>276,621</b>	<b>5,653,656</b>	
<b>天津</b>			
富力津門湖	258,470	4,159,019	100%
天津富力城	22,155	474,086	100%
富力桃園	37,230	291,271	100%
富力灣	89	900	100%
	<b>317,944</b>	<b>4,925,276</b>	
<b>重慶</b>			
重慶富力城	243,132	1,366,570	100%
富力現代廣場	4,158	27,092	100%
富力海洋廣場	113	1,308	100%
	<b>247,403</b>	<b>1,394,970</b>	
<b>西安</b>			
西安富力城	184,426	1,411,442	100%
	<b>184,426</b>	<b>1,411,442</b>	
<b>惠州</b>			
富力麗港中心	27,564	213,438	100%
富力龍泉項目	9,831	96,112	100%
富力惠博城一期	16,083	77,563	100%
	<b>53,478</b>	<b>387,113</b>	

項目	已售 可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
<b>海南</b>			
富力灣	12,837	305,903	100%
富力盈溪谷	17,466	176,858	100%
富力紅樹灣	17,111	166,881	100%
	<b>47,414</b>	<b>649,642</b>	
<b>上海</b>			
富力桃園	139,242	1,695,567	100%
富力灣	62,161	762,851	100%
	<b>201,403</b>	<b>2,458,418</b>	
<b>太原</b>			
太原富力城	158,679	1,076,845	100%
富力現代廣場	90,930	654,089	100%
	<b>249,609</b>	<b>1,730,934</b>	
<b>成都</b>			
天匯中心二期	72,186	1,375,519	65%
富力桃園	63,511	326,430	100%
	<b>135,697</b>	<b>1,701,949</b>	
<b>南京</b>			
南京富力城	31,150	324,556	100%
	<b>31,150</b>	<b>324,556</b>	
<b>合計</b>	<b>2,152,109</b>	<b>28,057,384</b>	

2. 儘管銷售組合多元化，來自四個主要部分的銷售成本：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息構成總銷售成本的比例每年均相對穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔86%（二零一一年：85%），營業稅佔11%（二零一一年：10%）及資本化利息佔3%（二零一一年：5%）。就數額而言，年內每平方米整體土地及建築成本為人民幣6,480元，較去年人民幣5,620元增加約15%。此增加部分原因為若干項目的成本較高所致：1)位於北京城市中心的豪宅發展項目富力十號為每平方米人民幣19,560元；2)廣州中央商業區的富力盈盛廣場及富力盈尊廣場的商業項目為每平方米人民幣11,130元及3)廣州富力君湖華庭為每平方米人民幣11,640元。除上述項目外，年內土地及建築成本介乎最高每平方米人民幣9,360元至最低每平方米人民

幣3,480元之間。銷售成本中的資本化利息佔銷售物業營業額的數額及百分比，分別由二零一一年的人幣6.88億元及2.7%進一步減少至人民幣5.58億元及2%，原因為過去數年融資成本資本化為存貨的趨勢陸續下降。銷售成本亦包括營業稅人民幣17.13億元（二零一一年：人民幣14.80億元）。

3. 年內整體毛利率為42.2%，與去年比較相對穩定。不同項目的毛利率有所不同而整體毛利率由年內確認銷售的項目組合釐定。就去年持續進行的項目而言，以營業額計毛利率改善的項目遠超出毛利率下降的項目。前一類別的項目包括廣州珠江新城的商業項目富力盈盛廣場、重慶富力城以及西安及上海富力桃園，所有這些項目於年內營業額均超過人民幣10億元。

尤其是富力盈盛廣場的毛利率大幅提高至逾60%，為所有項目的最高者，其營業額為人民幣18.7億元，對整體毛利率影響甚大。就毛利率下降的後一類項目而言，其營業額相對較少，故影響整體毛利率較微，主要包括海南項目及太原項目。北京富力又一城的毛利率亦由60%微降至約52%；該項目的營業額由人民幣27.88億元大幅減少至人民幣4.27億元，其毛利率下降對整體毛利率的影響較營業額減少對上述平均毛利率的影響為小。然而，任何不利影響已由年內新交付的項目較高的平均毛利率所抵銷，例如廣州的富力唐寧花園及成都的富力中心。

4. 其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的6.7%減少至6.0%，原因為年內銷售及行政開支人民幣16.96億元實際上維持去年人民幣16.89億元的水平，而營業額增加10.5%。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支減少人民幣1,620萬元至人民幣4.04億元及行政開支增加人民幣2,320萬元至人民幣12.92億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔20%之廣州亞運城項目。應佔共同控制實體業績主要來自本集團分佔33.34%的廣州獵德村項目及25%之天津津南項目。年內這三個項目的合併營業額為人民幣55億元。
7. 融資成本增加32%至人民幣15.02億元(二零一一年：人民幣11.39億元)。其中已包括年內發生的利息開支，減去已資本化到發展成本的金額，因此融資成本受債務總金額、利率以及資本化利息金額的影響。基於未償還貸款約人民幣356億元(二零一一年：人民幣284億元)及平均利率8.1%，年內利息開支總額為人民幣27.72億元，較二零一一年之利息開支增加45%，乃主要由於平均債務增加及利率上升所致。雖然資本化利息金額亦上升人民幣5億元，融資成本仍有所增長。分攤至銷售成本的資本化利息為人民幣5.58億元，而上年度則為人民幣6.88億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣20.60億元(二零一一年：人民幣18.27億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣41.98億元，包括土地增值稅人民幣21.36億元(二零一零年：人民幣24.30億元)及企業所得稅人民幣20.62億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一一年的9.6%減至7.6%。此減少乃由於年內項目的毛利率比較平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持27.9%(二零一一年：28.5%)，由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離2.9%。
9. 與上年之17.7%相比，年內本集團整體純利率為18.6%。倘扣除投資物業公平值收益，本年度純利率應為17.0%，較二零一一年之16.5%增長0.5%，其主要原因乃由於土地增值稅佔營業額的比例下降及共同控制實體作出了貢獻所致。

## 綜合資產負債表

	附註	二零一二年 (人民幣千元)	二零一一年 (人民幣千元)	變動 (%)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	1	<b>850,398</b>	680,069	25%
物業、機器及設備	2	<b>5,489,200</b>	4,124,919	33%
投資物業	3	<b>13,347,220</b>	12,687,557	5%
無形資產	4	<b>897,797</b>	848,088	6%
共同控制實體權益	5	<b>3,795,093</b>	3,355,575	13%
聯營公司投資	6	<b>179,843</b>	264,586	-32%
遞延所得稅資產	7	<b>2,696,531</b>	2,402,822	12%
可供出售金融資產	8	<b>224,000</b>	177,100	26%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>1,624,219</b>	2,209,693	-27%
<b>流動資產</b>				
發展中物業	10	<b>39,427,395</b>	33,087,780	19%
已落成待售物業	11	<b>7,964,288</b>	6,035,545	32%
存貨		<b>305,812</b>	271,858	12%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>7,609,054</b>	7,581,432	0%
預付稅款		<b>1,314,646</b>	1,405,997	-7%
受限制現金	12	<b>5,835,622</b>	2,899,620	101%
定期存款	12	<b>-</b>	1,300,000	-100%
現金	12	<b>7,026,092</b>	4,826,243	46%
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	13	<b>28,419,956</b>	18,285,250	55%
遞延所得稅負債		<b>2,780,705</b>	2,364,187	18%
<b>流動負債</b>				
預提費用及其他應付款	14	<b>12,679,479</b>	10,124,938	25%
出售物業已收按金	15	<b>13,165,205</b>	14,054,998	-6%
當期所得稅負債	16	<b>7,499,685</b>	6,503,780	15%
短期借款	13	<b>1,432,052</b>	352,033	307%
長期借款當期部份	13	<b>5,780,254</b>	9,741,324	-41%
<b>股東權益</b>				
非控制性權益		<b>26,829,874</b>	22,732,374	18%
		<b>363,919</b>	206,548	76%

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為新增加廣州自用資產及酒店的土地成本。

2. 年度額外成本增幅主要項目為：1) 廣州自用資產的其他建築成本及2) 重慶、惠州、成都及廣州四家酒店的其他建築成本。

3. 增幅主要為廣州、北京、重慶及成都的四個現有物業的公平值收益。

4. 增幅主要與增聘足球隊成員有關。

5. 增幅主要為本集團應佔位於廣州獵德村及上海楊浦合營項目的溢利。

6. 減幅主要為年內本集團應佔亞運城合資項目之虧損。

7. 增幅主要與尚未可於所得稅前扣除的預提土地增值稅增加有關。

8. 該變動為廣州證券有限公司的4.88%權益的公平值增加。

9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售10%以下的可控制水平及並無重大逾期債務。

## 財務回顧

- 增加主要來自哈爾濱及北京的三個新項目以及太原的一個正在進行的項目；於二零一二年十二月三十一日，共有39個項目，建築面積為7,356,000平方米，去年同期共有39個項目，建築面積為6,859,000平方米。
- 增加主要來自成都、南京、天津及上海多個項目落成，餘額相對建築面積約1,234,000平方米。就價值而言，廣州、成都及北京佔總數逾50%。
- 庫存現金從本集團的經營及進一步發展角度而言保持於充裕水平。
- 參考「財政資源、流動資金及負債」。
- 建築應付款相當於其總額約56%，增加人民幣10.20億元。
- 減幅乃由於年內交付落成物業的速度和銷售物業所收取的現金速度有所不同。
- 所得稅負債增加乃由於預提土地增值稅增加所致。

## 現金流量

		二零一二年 附註 (人民幣千元)	二零一一年 (人民幣千元)
營運活動(所用)/產生淨現金	1	<b>(2,464,109)</b>	528,946
投資活動產生/(所用)淨現金	2	<b>817,412</b>	(1,106,673)
融資活動產生/(所用)淨現金	3	<b>3,846,546</b>	(249,746)
現金增加/(減少)淨額		<b>2,199,849</b>	(827,473)
一月一日現金		<b>4,826,243</b>	5,653,716
十二月三十一日現金		<b>7,026,092</b>	4,826,243

- 預售所得款項之合約銷售帶來人民幣268億元，而建築所用現金大幅增加。
- 主要為收廣州獵德村項目現金還款。
- 主要為借貸所得款項淨額大幅增加而年內已付股息(二零一一年末期股息及二零一二年中期股息)人民幣16.59億元輕微下跌。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金為人民幣128.6億元，借款總額為人民幣356.3億元，包括1)於二零零九年十月發行的境內債券人民幣55億元，2)於二零一一年四月發行二零一四年到期的離岸7.00%優先票據人民幣26.12億元，及3)於二零一一年四月及二零一二年八月發行的二零一六年到期離岸10.875%優先票據3.88億美元。淨負債與權益比

率保持在與去年相若的86%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣232億元(二零一一年：人民幣206億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。



## 負債組合

	到期					利息	
	合計	一年	兩年	三至五年	五年以上		
							(人民幣百萬元)
長期銀行貸款	17,888	4,742	3,347	6,031	3,768	浮動	其中有抵押貸款 人民幣118.53億元
公司債券	5,498	–	5,498	–	–	固定	
優先票據	4,948	–	2,589	2,359	–	固定	
其他借款	5,778	1,098	4,600	80	–	浮動	其中有抵押貸款 人民幣56.80億元
融資租賃負債	186	38	42	106	–	浮動	其中有抵押融資 租賃負債 人民幣1.86億元
短期銀行貸款	1,334	1,334	–	–	–	浮動	其中有抵押貸款 人民幣11.84億元
	35,632	7,212	16,076	8,576	3,768		

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的20%（二零一一年：36%）。與去年比較有所下降的原因在於二零一二年十月債券持有人可行使回購權的境內人民幣55億元債券獲全數延期兩年。年內償還的銀行貸款為人民幣73.1億元，而新銀行貸款人民幣81.0億元，利率介乎5.58%至8.20%。於二零一二年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為6.45%（二零一一年：5.97%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款僅佔借款總額約7.1%。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率的外資及內資債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，賬面總值人民幣212.1億元的資產被抵押以獲得人民幣187.2億元銀行及其他借款（二零一一年十二月三十一日：人民幣97.2億元）。

## 或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保及為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零一二年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一一年十二月三十一日的人民幣165.1億元減至人民幣159.3億元，減幅為4%。

## 重大收購和出售

年內並無有關附屬公司及聯營公司的重大收購和出售。

# 企業管治報告書

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於年內遵從中國公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》及其他相關法律和法規。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東的利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的執行以及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零一二年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第53至56頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精神處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會認為現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分制衡及保障股東與本集團的利益。董事會並認為非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮及保障。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制，董事會並同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

## 董事長及行政總裁

董事長李思廉先生負責領導並監察董事會運作，以確保所有董事均可就董事會會議內所提出的問題獲得恰當的解釋，並可及時獲得全面、恰當及可信的資料。為確保董事會能有效地運作，一切重大的事宜必須經董事會商討，用以建立良好的企業管治常規及與股東建立有效的溝通渠道。

本公司聯席董事長兼行政總裁張力先生，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃，董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

## 獨立非執行董事

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。於二零一二年十二月三十一日，董事會轄下提名委員會已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。按上市規則第3.13條所載之獨立性準則，提名委員會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性的規定。

董事會成員之名單、其角色及職責已上載於公司及香港聯合交易所有限公司之網站內。

## 董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
李思廉	4/4
張力	2/4
周耀南	3/4
呂勁	3/4
<b>非執行董事</b>	
張琳	4/4
李海倫	3/4
<b>獨立非執行董事</b>	
黃開文	3/4
戴逢	4/4
黎明	4/4

於董事會會議內，各董事商議及制訂本公司的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期和年度業績以及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以透過電子媒體參與會議。根據公司章程，透過電子媒體參與會議的董事將視作親自出席會議。

根據公司章程，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助主席準備董事會及董事委員會的會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改的意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若涉及任何利益衝突的事項，有關連的董事會被要求避席，而有關事項會交由沒有利益衝突的董事、非執行董事及獨立非執行董事表決及決議。

## 董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下審核委員會均採用此原則及程序來安排會議。

## 審核委員會

審核委員會的權責範圍按照上市規則附錄十四制定。審核委員會向董事會負責，定期舉行會議以檢討及就本集團的財務報告程序及內部監控的改善提供意見。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為戴逢先生和黎明先生。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例、檢討內部監控及財務申報等事宜，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
黎明	2/2
戴逢	2/2
李海倫	2/2

### 薪酬委員會

薪酬委員會設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生和黃開文先生。委員會主席為戴逢先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括分紅機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的知識和技能、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。委員會負責釐定執行董事及高級管理層人員的薪酬福利。執行董事的薪酬亦會與本公司的業績、盈利及市場情況掛勾。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事和高級經理的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級經理的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
戴逢	1/1
李思廉	1/1
黃開文	1/1

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第137頁的財務報表附註。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生和黎明先生。委員會主席為李思廉先生。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。職權範圍包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；定期檢討董事履行其責任所需付出的時間；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
戴逢	1/1
黎明	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱本公司董事會之架構、規模及組成，以及本公司即將舉行的股東週年大會之董事退任及重新委任的安排。

### 企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了公司的企業管治政策及常規；
- 檢討了及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討了及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討了及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

## 董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解其於相關條例，法例、規則及法規下的責任。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。年內，公司秘書向每位董事提供公司表現、狀況、上市條例、公司管治及守規等的更新資料，以便各董事可履行其職務。

年內，本公司安排了內部訓練及最新的公司資訊予各董事，以下為各委員出席會議的記錄：

董事	持續專業發展	
	公司管治／ 守規及其它	出席 會議／探訪
<b>執行董事</b>		
李思廉	√	√
張力	√	√
周耀南	√	√
呂勁	√	√
<b>非執行董事</b>		
張琳	√	√
李海倫	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
黃開文	√	√
戴逢	√	√
黎明	√	√

## 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括身為股東代表的兩名監事：分別為鄭爾城先生及梁英梅女士；及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

## 重選董事及監事

全體董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約。根據本公司章程細則（「公司章程」），所有董事均須每三年一次於股東週年大會上輪值告退，但可重選連任。

非執行董事張琳女士、兩位監事梁英梅女士及鄭爾城先生將於應屆二零一二年度的股東週年大會上輪值告退及願意重選連任。

## 董事證券交易

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突和影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零一二年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣5.3百萬元及人民幣0.8百萬元。

## 內部監控

董事會負責維持有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控分佈於各營運部門當中。本集團內部監控系統包括既定的公司架構和清楚界定各部門權責範圍，職權範圍已適當載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，並實施及監察董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立監察部門，以協助其以持續基礎密切監察本公司的內部控制和風險管理制度，並評估其效率。

董事會亦積極監督本集團不斷發展的企業資源管理系統(「ERP」)，其影響對關鍵資源(如資金、土地以及包括項目進度控制、成本、銷售及財政的必要功能)的全面營運控制。企業資源規劃將加強本集團的整體控制環境。

監察部門根據其於年內之工作並未發現任何對本集政策 and 程序的重大錯誤、欺詐或不符。董事會相信現行內部監控系統實屬充分。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度，公司秘書已確認其已進行不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權益

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知函，會在會議舉行前不少於45天派送予全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據本公司章程，兩名或多名股東可要求召集臨時股東大會或類別股東會議，唯股東必須合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十或以上。有關要求須以書面形式提出，董事會收到該書面要求後三十天內召集有關會議。

## 投資者及股東關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。於業績公佈前上市規則指定的期間，本公司董事及高級管理人員均不得買賣公司股份，與財經分析員會面及接受媒體的訪問亦受到限制。

股東週年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會及其屬下委員會各主席亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

年內本公司之憲章文件並無變動。

# 董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務為在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註10、11及12。

## 業績

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第59至149頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第151頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

## 中期股息

董事會已經宣派截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.1元或港元等值每股0.122256港元。

## 末期股息及暫停辦理股份過戶手續

董事會建議派發二零一二年的末期股息每股人民幣0.5元。倘建議派發股息於二零一三年五月二十九日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一三年六月十四日名列股東名冊內的股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一二年十二月三十一日的財務報表中反映。

根據本公司章程細則，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。H股股息需預扣中國企業所得稅。

為釐定有權出席將於二零一三年五月二十九日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一三年四月二十九日(星期一)至二零一三年五月二十九日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一三年四月二十六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一三年六月十四日(星期五)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之合資格股東，派付日期將會另行通知。本公司將於二零一三年六月七日(星期五)至二零一三年六月十四日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一三年六月六日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。



## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司或其共同控制實體概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

## 捐款

於二零一二年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣3,302萬元(二零一一年：人民幣1,512萬元)。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註7。

## 銀行貸款

截至二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

## 資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣12.70億元(二零一一年：約人民幣7.70億元)。

## 主要物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第152至158頁。

## 股份溢價及儲備金

本公司截至二零一二年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註23。

## 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一二年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣24.81億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

## 股本

截至二零一二年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第63頁之權益變動表內。

## 董事及監事

年內，本公司的董事為：

### 執行董事

李思廉先生  
張力先生  
周耀南先生  
呂勁先生

### 非執行董事

張琳女士  
李海倫女士

### 獨立非執行董事

黃開文先生  
戴逢先生  
黎明先生

### 監事

陳量暖先生  
梁英梅女士  
鄭爾城先生

根據本公司章程第92條，非執行董事張琳女士、兩位監事梁英梅女士及鄭爾城先生將於下一屆股東週年大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

### 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司訂立在一年內予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

### 董事及監事合約權益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或共同控制實體所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

#### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉先生	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)	經營溫泉酒店	股東
張力先生	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)	經營溫泉酒店	股東

李思廉先生及張力先生確認富盛利及金鵝無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利與金鵝的情況下繼續其業務。

## 董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一二年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目				佔發行 股份總數 (百分比)
		本人	配偶 或18歲 以下子女	公司權益	總數	
李思廉	內資股 H股	1,045,092,672股	5,000,000股	25,000,000股	1,075,092,672股	33.36%
張力	內資股 H股	1,005,092,672股 6,632,800股	20,000,000股		1,031,725,472股	32.02%
呂勁	內資股	35,078,352股			35,078,352股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624股			22,922,624股	0.71%
李海倫	H股	1,003,600股			1,003,600股	0.03%
陳量暖	內資股	20,000,000股			20,000,000股	0.62%

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行 股本總數 (百分比)
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

- 廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。
- 北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、監事及行政總裁除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目(附註)	佔H股總數 (百分比)
JPMorgan Chase & Co.	「H」股	78,337,967股(L)	7.72%
		10,003,200股(S)	0.99%
		33,027,825股(P)	3.25%
Prudential plc	「H」股	71,026,000股(L)	6.99%
BlackRock, Inc.	「H」股	56,440,841股(L)	5.55%
		5,833,423股(S)	0.57%
Commonwealth Bank of Australia	「H」股	53,233,212股(L)	5.24%
		5,067,768股(S)	0.49%
Citigroup Inc.	「H」股	52,523,021股(L)	5.17%
		30,467,566股(S)	3.00%
		30,706,234股(P)	3.02%
Lehman Brothers Holdings Inc.	「H」股	51,049,240股(L)	5.03%
		67,663,183股(S)	6.66%
European Investors Holding Company, Inc.	「H」股	50,908,700股(L)	5.01%
Lange Christian	「H」股	50,908,700股(L)	5.01%
The Bank of New York Mellon Corporation	「H」股	50,857,369股(L)	5.01%
		50,048,169股(P)	4.93%

附註：英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。

### 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

### 股份獎勵計劃

董事會已於二零一一年八月二十三日（「採納日期」）批准及採納股份獎勵計劃。除非董事會根據計劃規則提早終止本計劃，否則本計劃自採納日期起計十年有效。

股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干經選定僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選任何經選定僱員參加本計劃並作為承授人，以及決定獎勵的股份數目。董事不得作出任何進一步股份獎勵，致使董事會根據本計劃獎勵的股份數目多於本公司於採納日期的H股已發行股本（即1,015,258,400股）的3%（即30,457,752股）。根據本計劃，於任何12個月期間內授予個別經選定僱員的股份總數不得超過本公司於採納日期的H股已發行股本的0.3%（即3,045,775股）。董事會須向受託人支付購買價及從市場上購買股份的相關開支。

於二零一二年十二月三十一日，股份獎勵計劃持有股份28,000,000股，暫未授予任何僱員任何股份。

## 優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

## 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%。

## 關連交易

截至二零一二年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註42「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

1. 向惠州市金鵝溫泉實業有限公司購買餐飲服務；
2. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；
3. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
4. 向安威投資有限公司以經營租賃形式租入飛機。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

## 結算日後事項

除載於財務報表附註43，並無其他結算日後重要事項。

## 管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

## 足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

## 核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命  
董事長  
李思廉

中國廣州  
二零一三年三月二十日

# 監事會報告

## 各位股東：

於二零一二年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零一二年年度業績的董事會會議外，並將會出席二零一二年度應屆股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零一二年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一二年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命  
監事會召集人  
陳量暖

中國廣州  
二零一三年三月二十日

# 董事及監事

## 執行董事

**李思廉，56歲，本公司的董事長**

李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務。於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與張力先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事及董事長。李先生主要負責本集團的銷售及財務方面的管理工作。李先生現同時擔任廣東省地產商會主席以及暨南大學董事、兼職教授。李先生是非執行董事李海倫女士的胞弟。

李先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。李先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，李先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。李先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,045,092,672股內資股、5,000,000股H股之個人權益及以公司名義持有25,000,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

**張力，60歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁**

張先生曾從事建築、裝修行業。在加入本集團之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事、聯席董事長兼行政總裁。張先生主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理等方面。張先生亦是力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的執行董事及董事長。張先生現同時擔任第十一屆、第十二屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事、兼職教授。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。

除上述披露外，張先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。張先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，張先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。張先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,025,092,672股內資股及6,632,800股H股之個人權益。本公司與張先生並訂立董事服務合約，但張先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### 周耀南，59歲，本公司的執行董事兼總經理

周先生主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事。加入本集團前，由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

周先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。周先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。周先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。周先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份22,922,624股內資股之個人權益。本公司與周先生並訂立董事服務合約，但周先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。周先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### 呂勁，53歲，本公司的執行董事兼副總經理

呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本集團的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司、富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長，主要負責本集團於北京及華東地區的開發項目。呂先生現任本集團的執行董事兼副總經理。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。

呂先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。呂先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。呂先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。呂先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份35,078,352股內資股之個人權益。本公司與呂先生並訂立董事服務合約，但呂先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。呂先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。



**非執行董事****張琳，64歲**

張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任華南理工大學電工教研室副教授。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為力量礦業能源有限公司的非執行董事。本公司與張女士並訂立董事服務合約，但張女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張女士之董事袍金乃由董事會釐定。

**李海倫，62歲**

李女士在國際貿易方面積逾二十五年經驗，在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉的胞姊。

李女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。李女士持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,003,600股H股之個人權益。本公司與李女士並訂立董事服務合約，但李女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李女士之董事袍金乃由董事會釐定。

**獨立非執行董事****黃開文，79歲**

由一九六三年至一九七九年，黃先生曾出任多間學校和學院的高級行政職位。由一九七九年至一九九六年，黃先生曾任廣州市國土資源與房屋管理局辦公室主任、副局長及局長。黃先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

黃先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。本公司與黃先生並訂立董事服務合約，但黃先生須按本公司章程細則規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。黃先生之董事袍金乃由董事會釐定。

**戴逢，71歲**

戴先生在城市規劃設計與管理方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計與有關信息技術，現任國家建設部城市規劃專家委員會專家。自二零零零年到現在，戴先生分別出任中國城市規劃協會的顧問及多家大學兼職教授。中國城市規劃協會主要任務為協助中國政府改革城市規劃。他亦是國際歐亞科學院院士。此外，自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技方面，贏取了多個獎項。他在城市規劃上應用先進科技這方面，贏得中國建設部的高度嘉許。戴先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事並於二零一二年三月二十日擔任薪酬委員會主席。

戴先生現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司及合景泰富地產控股有限公司的獨立非執行董事、及於上海交易所上市的東華實業股份有限公司的獨立董事。本公司與戴先生並訂立董事服務合約，但戴先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。戴先生之董事袍金乃由董事會釐定。

### 黎明，68歲

黎先生是香港會計師公會 (HKICPA)、澳洲會計師公會 (C.P.A.(Australia))、英國特許管理會計師公會 (CIMA) 及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四至一九七五年及一九七九至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生於二零零五年出任本公司的獨立非執行董事並擔任審核委員會主席。

黎先生於二零零四年底退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為香港上市公司映美控股有限公司、成謙聲匯控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。他亦是南豐集團控股有限公司及南豐房地產控股有限公司的獨立非執行董事。

### 監事

### 陳量暖，63歲

陳先生一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，其後自二零零三年起兼任董事長。天力現為本公司全資附屬公司。此外，陳先生亦為本公司全資附屬公司佛山力尊金屬制品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長，及聯營公司北京富盛利房地產經紀有限公司的董事。

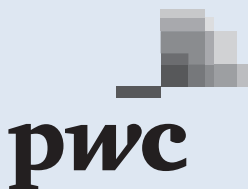
陳先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。陳先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份20,000,000股內資股之個人權益。

### 梁英梅，72歲

梁女士在建築業累計逾四十年經驗。自二零零零年以來，她便在廣州市建材行業協會任會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。於二零零四年六月，梁女士獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

### 鄭爾城，55歲

鄭先生在中國銀行業和金融界累積了豐富經驗。由一九八七年至一九九七年，他曾在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年任中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。於二零零四年六月，鄭先生出任本公司的監事，作為本公司股東的代表。



致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59頁至149頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編制綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編制綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月二十日

# 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年	二零一一年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	850,398	680,069
物業、機器及設備	7	5,489,200	4,124,919
投資物業	8	13,347,220	12,687,557
無形資產	9	897,797	848,088
共同控制實體權益	11	3,795,093	3,355,575
聯營公司投資	12	179,843	264,586
遞延所得稅資產	28	2,696,531	2,402,822
可供出售金融資產	13	224,000	177,100
貿易和其他應收款及預付款	17	1,624,219	2,209,693
		<b>29,104,301</b>	26,750,409
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	39,427,395	33,087,780
已落成待售物業	15	7,964,288	6,035,545
存貨	16	305,812	271,858
貿易和其他應收款及預付款	17	7,609,054	7,581,432
預付稅款	27	1,314,646	1,405,997
受限制現金	19	5,835,622	2,899,620
定期存款	18	—	1,300,000
現金	20	7,026,092	4,826,243
		<b>69,482,909</b>	57,408,475
<b>總資產</b>		<b>98,587,210</b>	84,158,884
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	23	4,351,603	4,316,428
股份獎勵計劃持有股份	24	(167,364)	(165,924)
保留盈利			
— 擬派末期股息	37	1,597,184	1,288,948
— 其他		19,878,940	16,280,782
		<b>26,465,955</b>	22,525,826
<b>非控制性權益</b>		<b>363,919</b>	206,548
<b>總權益</b>		<b>26,829,874</b>	22,732,374
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	26	28,419,956	18,285,250
遞延所得稅負債	28	2,780,705	2,364,187
		<b>31,200,661</b>	20,649,437
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	25	12,679,479	10,124,938
出售物業已收按金		13,165,205	14,054,998
當期所得稅負債	29	7,499,685	6,503,780
短期借款	26	1,432,052	352,033
長期借款當期部份	26	5,780,254	9,741,324
		<b>40,556,675</b>	40,777,073
<b>總負債</b>		<b>71,757,336</b>	61,426,510
<b>總權益及負債</b>		<b>98,587,210</b>	84,158,884
<b>流動資產淨值</b>		<b>28,926,234</b>	16,631,402
<b>總資產減流動負債</b>		<b>58,030,535</b>	43,381,811

李思廉  
董事

張力  
董事

第65至149頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年	二零一一年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	94,213	41,717
物業、機器及設備	7	921,354	560,308
投資物業	8	169,021	156,052
無形資產	9	22,932	24,299
附屬公司投資	10	15,510,319	11,737,079
共同控制實體權益	11	586,540	583,040
聯營公司投資	12	138,466	138,466
遞延所得稅資產	28	160,735	129,924
可供出售金融資產	13	224,000	177,100
貿易和其他應收款及預付款	17	322,090	1,260,620
		<b>18,149,670</b>	14,808,605
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	3,154,553	3,118,064
已落成待售物業	15	1,212,478	1,086,920
貿易和其他應收款及預付款	17	6,823,638	9,520,216
預付稅款	27	44,615	134,301
受限制現金	19	1,199,586	967,422
現金	20	335,362	518,468
		<b>12,770,232</b>	15,345,391
<b>總資產</b>		<b>30,919,902</b>	30,153,996
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	23	4,351,603	4,316,428
股份獎勵計劃持有股份	24	(167,364)	(165,924)
保留盈利			
— 擬派末期股息	37	1,597,184	1,288,948
— 其他		883,541	422,729
		<b>7,470,556</b>	6,667,773
<b>總權益</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	26	8,212,684	3,346,000
遞延所得稅負債	28	97,738	95,488
		<b>8,310,422</b>	3,441,488
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	25	12,339,693	10,812,326
出售物業已收按金		454,225	1,394,062
當期所得稅負債	29	721,006	840,423
長期借款當期部份	26	1,624,000	6,997,924
		<b>15,138,924</b>	20,044,735
<b>總負債</b>		<b>23,449,346</b>	23,486,223
<b>總權益及負債</b>		<b>30,919,902</b>	30,153,996
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,368,692)</b>	(4,699,344)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,780,978</b>	10,109,261

李思廉  
董事

張力  
董事

第65至149頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
營業額	5	<b>30,365,056</b>	27,370,095
銷售成本	31	<b>(17,986,776)</b>	(15,954,244)
<b>毛利</b>		<b>12,378,280</b>	11,415,851
其他收益－淨額	30	<b>825,859</b>	725,872
銷售開支	31	<b>(454,006)</b>	(471,804)
行政開支	31	<b>(1,522,400)</b>	(1,452,454)
其他經營開支	31	<b>—</b>	(9,197)
<b>經營溢利</b>		<b>11,227,733</b>	10,208,268
融資成本	33	<b>(1,501,609)</b>	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績	11	<b>402,974</b>	(19,131)
應佔聯營公司業績		<b>(87,333)</b>	118,218
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>10,041,765</b>	9,168,203
所得稅	34	<b>(4,382,415)</b>	(4,333,387)
<b>年度盈利</b>		<b>5,659,350</b>	4,834,816
應佔：			
— 本公司所有者		<b>5,501,979</b>	4,841,650
— 非控制性權益		<b>157,371</b>	(6,834)
		<b>5,659,350</b>	4,834,816
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元計)</b>	36	<b>1.7224</b>	1.5057

第 65 至 149 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
股息	37	<b>1,916,621</b>	1,920,470

李思廉  
董事

張力  
董事

# 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
年度盈利		5,659,350	4,834,816
其他全面收入			
可供出售金融資產除稅後公平值盈利／(虧損)	23	35,175	(4,200)
本年度除稅後其他全面收入		35,175	(4,200)
年度全面收入總額		5,694,525	4,830,616
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		5,537,154	4,837,450
— 非控制性權益		157,371	(6,834)
		5,694,525	4,830,616

第65至149頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



# 綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	本公司所有者應佔					非控制性 權益	總權益
	股本	股份獎勵計 劃持有股份	其他儲備	保留盈利	總額		
二零一一年一月一日結餘	805,592	—	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221
<b>全面收入</b>							
年度盈利	—	—	—	4,841,650	4,841,650	(6,834)	4,834,816
<b>其他全面收入</b>							
可供出售金融資產除 稅後公平值虧損	—	—	(4,200)	—	(4,200)	—	(4,200)
其他全面收入總額	—	—	(4,200)	—	(4,200)	—	(4,200)
<b>全面收入總額</b>	—	—	(4,200)	4,841,650	4,837,450	(6,834)	4,830,616
<b>與所有者的交易</b>							
出售一附屬公司	—	—	—	—	—	1,882	1,882
二零一零年末期及 二零一一年中期股息	—	—	—	(1,933,421)	(1,933,421)	—	(1,933,421)
購買股份獎勵計劃股份	—	(165,924)	—	—	(165,924)	—	(165,924)
<b>與所有者的交易總額</b>	—	(165,924)	—	(1,933,421)	(2,099,345)	1,882	(2,097,463)
二零一一年十二月三十一日結餘	805,592	(165,924)	4,316,428	17,569,730	22,525,826	206,548	22,732,374
<b>二零一二年一月一日結餘</b>	<b>805,592</b>	<b>(165,924)</b>	<b>4,316,428</b>	<b>17,569,730</b>	<b>22,525,826</b>	<b>206,548</b>	<b>22,732,374</b>
<b>全面收入</b>							
年度盈利	—	—	—	5,501,979	5,501,979	157,371	5,659,350
<b>其他全面收入</b>							
可供出售金融資產除稅後 公平值盈利	—	—	35,175	—	35,175	—	35,175
其他全面收入總額	—	—	35,175	—	35,175	—	35,175
<b>全面收入總額</b>	—	—	35,175	5,501,979	5,537,154	157,371	5,694,525
<b>與所有者的交易</b>							
二零一一年末期及 二零一二年中期股息	—	—	—	(1,595,585)	(1,595,585)	—	(1,595,585)
購買股份獎勵計劃股份	—	(1,440)	—	—	(1,440)	—	(1,440)
<b>與所有者的交易總額</b>	—	(1,440)	—	(1,595,585)	(1,597,025)	—	(1,597,025)
二零一二年十二月三十一日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,476,124	26,465,955	363,919	26,829,874

第65至149頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運產生的現金	38	<b>2,936,786</b>	5,607,651
已付利息		<b>(2,197,435)</b>	(1,837,719)
已付企業所得稅及土地增值稅		<b>(3,203,460)</b>	(3,240,986)
營運活動(所用)/產生淨現金		<b>(2,464,109)</b>	528,946
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、機器及設備		<b>(778,713)</b>	(443,950)
購入無形資產		<b>(80,091)</b>	(17,632)
出售物業、機器及設備及土地使用權所得款	38	<b>436</b>	52,034
出售投資物業所得款	38	<b>–</b>	47,529
出售一附屬公司所得款		<b>–</b>	5,500
出售一共同控制實體權益所得款		<b>500</b>	–
投資共同控制實體及聯營公司		<b>(13,385)</b>	(535,201)
收共同控制實體及聯營公司現金		<b>238,382</b>	955,935
已收可供出售金融資產股息		<b>2,100</b>	–
定期存款減少/(增加)		<b>1,300,000</b>	(1,300,000)
已收利息		<b>148,183</b>	129,112
投資活動產生/(所用)淨現金		<b>817,412</b>	(1,106,673)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借貸所得款，扣除交易成本		<b>14,305,010</b>	9,235,520
償還貸款		<b>(7,312,437)</b>	(8,729,146)
償還融資租賃負債		<b>(37,667)</b>	–
借款保證金(增加)/減少		<b>(1,447,524)</b>	1,437,107
購買股份獎勵計劃股份		<b>(1,440)</b>	(165,924)
向本公司所有者支付股息		<b>(1,659,396)</b>	(2,027,303)
融資活動產生/(所用)淨現金		<b>3,846,546</b>	(249,746)
<b>現金增加/(減少)</b>		<b>2,199,849</b>	(827,473)
年初現金		<b>4,826,243</b>	5,653,716
年終現金	20	<b>7,026,092</b>	4,826,243

第65至149頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業的發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已經由董事會在二零一三年三月二十日批准刊發。

## 2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除以下說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

#### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

以下新訂及已修改的準則必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則12〔修訂〕「遞延稅項：收回資產」，在二零一二年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改引入了按公允價值入賬的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體應視乎主體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資物業可透過出售全數收回。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。本集團持有投資物業的業務模式為隨時間消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益，而非通過出售。因此，香港會計準則12關於遞延稅項的假設已推翻，而相關遞延稅項不重新計量。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 香港財務報告準則7〔修訂〕「披露—金融資產的轉讓」，在二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

##### (b) 必須在二零一二年一月一日開始的財政年度採納的新訂和已修訂準則，但目前與本集團無關

- 香港財務報告準則1〔修改〕「嚴重惡性通貨膨脹和移除固定日期的首次採納者」由二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。

##### (c) 本集團未採納的新訂及已修訂準則和年度改進

多項新準則和準則的修改及改進在二零一二年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的財務報表中應用。

- 香港會計準則1〔修改〕「財務報表的呈報」有關其他綜合收益的修改。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。此修改並無針對那些是在其他綜合收益中呈報的項目。此修改在二零一二年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則10「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則27〔於二零一一年修改〕「獨立財務報表」，香港會計準則27的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則11「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則28〔於二零一一年修改〕「聯營和合營」，在香港財務報告準則11發佈後，包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團未採納的新訂及已修訂準則和年度改進(續)

- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則10、11和12(修改)的過渡指引。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則接軌，並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。此修改於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則7〔修改〕「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」，該修訂也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 二零一一年年度改進：此等年度改進針對二零零九至二零一一年報告週期的六項問題，由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。其包括修改：
  - 香港財務報告準則1「首次採納」
  - 香港會計準則1「財務報表的呈報」
  - 香港會計準則16「不動產、工廠和設備」
  - 香港會計準則32「金融工具」
  - 香港會計準則34「中期財務報告」
- 香港會計準則32〔修改〕「金融工具：列報－抵銷金融資產及金融負債」，此修改澄清在資產負債表上抵銷金融工具的某些規定。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團未採納的新訂及已修訂準則和年度改進(續)

- 香港財務報告準則9「金融工具」為取代香港會計準則39而發佈的首項準則。香港財務報告準則9保留但簡化了混合計量模式，並為金融資產建立兩項主要計量類別：攤銷成本與公允價值。分類的基準視乎主體的業務模式和金融資產的合同現金流量特點。香港會計準則39有關金融資產減值和套期會計法的指引繼續適用。此修改由二零一五年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則7及香港財務報告準則9〔修改〕「強制性生效日期及過渡性披露」，將生效日期推遲至起始日在二零一五年一月一日或之後的年度期間，亦同時修改重述比較數字的豁免。作為其中一種豁免，由香港會計準則39過渡至香港財務報告準則9，應提供額外披露。

本集團正在評估採用以上新／修改準則、修訂及年度改進的影響但預期對本集團的營運業績及財務狀況無任何重要影響。

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併帳目

子公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。如本集團不持有超過50%投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。

實質控制權可來自例如增加少數股東權益的數目或股東之間的合約條款等情況。

子公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間的利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。子公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併帳目(續)

##### (a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有的權益按收購日期的公允價值在損益中重新計量。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽初步計量為轉讓對價與非控制性權益的公允價值總額，超過所購入可辨認資產和承擔負債淨值的差額。如此對價低過所購買子公司淨資產的公允價值，該差額在損益中確認。

##### (b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易。即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

##### (c) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.2 附屬公司(續)

##### 2.2.2 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對子公司投資作減值測試。

#### 2.3 共同控制實體

共同控制實體是指本集團與其他人士共同控制的企業，任何一方均沒有單方面的控制權。共同控制實體投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。

如共同控制實體的權益持有被削減但仍保留單方面控制，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔共同控制實體購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家共同控制實體的虧損等於或超過其在該共同控制實體的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對共同控制實體已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明共同控制實體投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為共同控制實體可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「應佔共同控制實體業績」旁。參考附註2.11包括商譽在內的非金融資產減值。

本集團與其共同控制實體之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在共同控制實體權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在共同控制實體因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.4 聯營公司

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。參考附註2.11包括商譽在內的非金融資產減值。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.6 外幣匯兌

#### (a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列賬貨幣。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.6 外幣匯兌(續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

與貸款及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

### 2.7 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室和酒店物業。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

—樓宇	20至30年
—傢俱、裝置及設備	5年
—車輛	6至15年
—機器	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收益－淨額」中確認。

### 2.8 在建資產

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本是指與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.8 在建資產(續)

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額(附註2.11)。

### 2.9 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。投資物業亦包括未來用作投資的在建或發展中物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。在此情況下，經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本值計算，包括相關的交易成本及借款成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公開市場價值由外聘估值師於每個報告日期確定。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外部估值師檢討。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表內的其他收益－淨額中確認列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日的公平值作為其會計核算之成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為在建投資物業。當在建投資物業公平值無法被可靠地計量時，該物業以成本計量，直至建造完工日或公平值能可靠計量之日兩者的較早之時。

根據香港會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，於轉撥日的賬面價值與公平值的任何差額確認為物業、機器及設備的重估。賬面值的增加於其他全面收入確認並增加權益之重估盈餘。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。其他部分的增加於其他全面收入確認並增加權益中之重估盈餘。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.10 無形資產

#### (a) 商譽

商譽產生自收購子公司、聯營和合營企業，並相當於所轉讓對價超過本公司在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債淨公允價值權益與非控制性權益在被收購方公允價值的數額。購買附屬公司的商譽包括在無形資產內。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較(附註2.11)。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

#### (b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。建築牌照每年以最低成本續牌。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.11)。

#### (c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計客戶關係可使用年期以直線法計算。

#### (d) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 附屬公司，共同控制實體，聯營公司及非金融資產的減值

使用壽命不確定的資產(例如商譽)無需攤銷，但每年須就減值進行測試。需減值的各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

##### (a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過或預期超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易和其他應收款」及「現金及受限制現金」內(附註2.20及2.21)。

##### (b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

#### 2.12.2 計量與確認

定期購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的證券的公平值變動的未確定盈虧在其他綜合收益中確認。當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在收益表內確認為部份其他收入。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在收益表內確認為部份其他收入。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.13 抵銷金融工具

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

#### 2.14 金融資產減值

##### (a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合損益表轉回。

##### (b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。對分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在綜合損益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合損益表轉回。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.15 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的溢價記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40-70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

### 2.16 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據當前市況對物業價值作出估算，減去適用的出售物業及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作預測後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的開發費用、貸款費用及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重分類至物業、機器及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，被分類至在建投資物業。

### 2.17 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中預測的銷售價格減適用可變動銷售費用。

### 2.19 建造合同

根據香港會計準則11的定義，建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.19 建造合同(續)

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應記賬的適當金額。完成階段參考每份合同截至報告期末止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。在釐定完成階段時，在年度內產生與合同未來活動有關的成本，不包括在合同成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合同將淨合同狀況報告為資產或負債。當已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，合同相當於一項資產；而在相反情況下，合同相當於一項負債。

#### 2.20 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築服務而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

#### 2.21 現金

現金包括現金及銀行通知存款。

使用被限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在現金流量表的現金內。

#### 2.22 股本及股份獎勵計劃持有股份

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

當本公司股份獎勵計劃自市場購買H股時，支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)以股份獎勵計劃持有股份列示，並於本公司所有者權益中扣減。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.23 貿易應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.24 借款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

### 2.25 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

### 2.26 當期及遞延所得稅

本期間的稅項包括當期及遞延所得稅。除與直接確認於權益內之項目有關的稅項外，稅項均在損益表內確認。與直接確認於權益內之項目有關的稅項，在其他全面收入或權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.26 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

##### 外在差異

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.27 僱員福利

#### (a) 僱員假期津貼

僱員津貼在僱員放年假時確認。用於年假及長期服務假期經費的負債於結算日估計。

僱員的病假和產假直至休假發生時才被確認。

#### (b) 獎金津貼

僱員提供服務及有可靠的義務估計時，本集團有建設性的義務。獎金的預期成本被確認為負債。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.27 僱員福利(續)

#### (c) 退休金義務

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計畫承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為港元1,250。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

### 2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重建撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.29 收益確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 收益確認(續)

#### (a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在風險和回報被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家之時間。在落成前售出物業所收取按金和分期付款額均計入資產負債表的流動負債的出售物業已收按金內。

#### (b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部將服務比率估算的指定交易完成程度確認。(附註2.19)

#### (c) 租金收入

經營租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

#### (d) 酒店營運

酒店營運的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

#### (e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

#### (g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.30 租賃

當租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。

#### (1) 本集團為承租人

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

本集團出租若干不動產、工廠及設備。本集團持有實質上所有所有權的風險和報酬的不動產、工廠及設備的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。

每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。相應的租金債務在扣除融資費用後，包括在其他長期應付款中。融資成本的利息部份按租賃期在利潤表中扣除，以對每個期間餘下負債結餘產生常數定期比率。根據融資租賃購買的不動產、工廠及設備按資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

#### (2) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法在損益表中確認。

### 2.31 股息分派

向本公司股東或董事分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

### 2.32 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以担保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.32 財務擔保合同(續)

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則 18 確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併收益表內其他經營費用中列報。

如與附屬公司，共同控制實體或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本公司財務報表的部份投資成本。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份借款以港元及美元結算(附註26)，部份預提費用及其他應付款以港元結算(附註25)及派發予股東的股息以人民幣公告但以港元結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一二年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

	人民幣對外幣	
	減弱1%	增強1%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金	181	(181)
受限制現金	158	(158)
預提費用及其他應付款	(2,748)	2,748
借款	(1,155)	1,155
美元結算		
現金	2,833	(2,833)
受限制現金	995	(995)
借款	(17,690)	17,690

##### (ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易之可供出售金融資產受市場價格影響，故本集團承受股權證券的價格風險。本集團密切監視股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

##### (iii) 現金流及利率公平值風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的借款令本集團承受公平值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零一二年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 現金流及利率公平值風險(續)

	利率	
	高 25 計息基點	低 25 計息基點
	稅後年度盈利影響	
浮動利率長期借款	(34,851)	34,851

##### (b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總帳面價值(除預付款外)。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有適當的信貸評級。

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。關於銀行和財務機構的信貸評級，參照附註20。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零一二年十二月三十一日，一位客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5%(二零一一年十二月三十一日：二位)

此外，本集團為若干購買本集團物業單位的買家安排銀行融資，及為該等買家的還款義務提供擔保。本集團亦提供其共同控制實體及聯營公司借款的擔保。該等擔保的詳細披露於附註39列示。

##### (c) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業，短期及長期借款所得款或維持充足的未提取承諾信貸額度以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
<b>集團</b>					
<b>二零一二年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債(附註1))	9,695,720	16,119,907	11,270,789	5,260,777	42,347,193
融資租賃負債	50,222	50,222	113,001	–	213,445
預提費用及其他應付款*	11,749,667	–	–	–	11,749,667
就共同控制實體及一聯營公司 提供的借款擔保	771,222	2,180,893	950,972	–	3,903,087
<b>二零一一年十二月三十一日</b>					
借款(附註1)	10,808,407	7,074,332	9,494,276	5,776,018	33,153,033
預提費用及其他應付款*	9,623,952	–	–	–	9,623,952
就共同控制實體及一聯營公司 提供的借款擔保	2,028,110	828,683	1,640,233	–	4,497,026
<b>公司</b>					
<b>二零一二年十二月三十一日</b>					
借款(附註1)	2,222,301	7,549,088	1,112,758	–	10,884,147
預提費用及其他應付款*	12,227,961	–	–	–	12,227,961
就共同控制實體及一聯營公司 提供的借款擔保	742,924	2,152,596	553,304	–	3,448,824
<b>二零一一年十二月三十一日</b>					
借款(附註1)	7,341,710	2,173,010	1,537,559	–	11,052,279
預提費用及其他應付款*	10,763,157	–	–	–	10,763,157
就共同控制實體及一聯營公司 提供的借款擔保	2,028,110	828,683	1,640,233	–	4,497,026

\* 除應付薪酬及其他應付稅項

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

附註：

- (1) 貸款利息是根據二零一一年及二零一二年十二月三十一日所持有的貸款計算，浮動利息是分別根據二零一一年及二零一二年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
- (2) 除上述外，本集團亦替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。詳情請參照附註39(a)。

#### 3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行貸款。

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金、受限制現金及定期存款。總資本為公司所有者應佔權益。

負債比率如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
總借款(附註26)	35,632,262	28,378,607
減：現金，受限制現金及定期存款	(12,861,714)	(9,025,863)
債務淨額	22,770,548	19,352,744
本公司所有者應佔權益	26,465,955	22,525,826
負債比率	86.0%	85.9%

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(包括場外證券投資)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。

本集團以公平值計量的金融工具為可供出售金融資產，是沒有在活躍市場公開買賣的股權投資。由於計算股權投資的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，因此可供出售金融資產列入第2層。

### 4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

#### (a) 商譽的估計減值

根據附註2.11所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低20%時，或貼現率較管理層的估計高20%時，將不會令本集團於二零一二年十二月三十一日的商譽減值。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.11所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因數不變而應用的特許使用費率較管理層的估計低10%時，本集團將確認減值人民幣3,000,000元。當其他可變因數不變而增長率較管理層的估計低10%或貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一二年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

##### (c) 當期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間時，本集團須作出重大決定。日常業務過程中會出現許多最終稅項釐定並不明朗之交易及計算。倘若該等事宜之最後稅項結果有別於初步記錄之金額，差額將會對期間內與作出釐定有關之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關之遞延稅項資產及所得稅開支之確認。

##### (d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (e) 投資物業公平值的估算

相類似物業在活躍市場的當時價格是最佳的公平值參考指標，當欠缺該等資料時，本集團會在合理的公平值的估算範圍內決定其金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同租賃或其他合約)，經調整以反映此等差別；及
- (ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及
- (iii) 貼現現金流量預測以可靠的未來現金流量估計為基礎，數據來自所有現有租約和其他合同，(在可能的情況下)由外部證據，如類似物業目前在同一地點和條件的市場租金，及以反映目前市場評估中的不確定性數額和時間的現金流量所使用的貼現率。

如果當前或最近的投資物業價格信息不具備，投資物業的公平值將使用貼現現金流量估價技術來確定。本集團主要是根據在每一個結算日的現有市場條件使用假設。

管理層估計公平值的主要假設涉及：收到的合約租金；預計的未來市場租金；維修要求及適當的貼現率。這些估價定期以實際的市場收益數據，本集團及市場報告的實際交易作比較。估值每年由外部估值公司審查。

當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%，投資物業的公平值會減少人民幣801,769,000元。

##### (f) 可供出售金融資產公平值之估計

本集團沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公平值以估值方法釐定。本集團採用多種分析及方法。實際應用上，計算中只使用可觀測數據；但是，其他領域如可比金融資產的市價、信貸風險、波動性和相關性均要求管理層作出估計。以上因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公平值。

如市場的當時價格較管理層的估計相差5%，估計可供出售金融資產的餘額將會減少人民幣11,200,000元。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 5. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從營運的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本年盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	28,057,384	680,868	874,284	993,398	30,605,934
分部間營業額	–	(52,541)	(44,015)	(144,322)	(240,878)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>28,057,384</b>	<b>628,327</b>	<b>830,269</b>	<b>849,076</b>	<b>30,365,056</b>
年度盈利/(虧損)	5,331,595	742,625	(175,285)	(239,585)	5,659,350
融資成本	(1,096,026)	(163,912)	(204,317)	(37,354)	(1,501,609)
應佔共同控制實體業績	402,974	–	–	–	402,974
應佔聯營公司業績	(87,015)	–	–	(318)	(87,333)
所得稅	(4,198,185)	(252,080)	58,429	9,421	(4,382,415)
折舊及攤銷	(130,138)	–	(153,249)	(24,581)	(307,968)
銷售物業所出售商譽(附註9)	(4,898)	–	–	–	(4,898)
減值虧損撥備	(2,575)	–	(206)	(1,316)	(4,097)
投資物業公平值盈利－淨額	–	659,663	–	–	659,663
<b>分部資產</b>	<b>77,377,881</b>	<b>13,347,220</b>	<b>4,407,292</b>	<b>534,286</b>	<b>95,666,679</b>
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,795,093	–	–	–	3,795,093
聯營公司投資	128,553	–	–	51,290	179,843
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	276,493	–	827,862	79,667	1,184,022
<b>分部負債</b>	<b>25,110,250</b>	<b>–</b>	<b>145,613</b>	<b>588,821</b>	<b>25,844,684</b>

## 5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一一年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	25,390,191	541,083	797,688	740,271	27,469,233
分部間營業額	–	(50,039)	(39,610)	(9,489)	(99,138)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>25,390,191</b>	<b>491,044</b>	<b>758,078</b>	<b>730,782</b>	<b>27,370,095</b>
年度盈利/(虧損)	4,510,954	451,929	(109,927)	(18,140)	4,834,816
融資成本	(766,893)	(180,215)	(180,108)	(11,936)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績	(19,131)	–	–	–	(19,131)
應佔聯營公司業績	116,942	–	–	1,276	118,218
所得稅	(4,229,421)	(149,300)	36,642	8,692	(4,333,387)
折舊及攤銷	(109,030)	–	(134,503)	(6,252)	(249,785)
銷售物業所出售商譽(附註9)	(37,403)	–	–	–	(37,403)
減值虧損撥備	(521)	–	(448)	(283)	(1,252)
投資物業公平值盈利—淨額	–	435,686	–	–	435,686
<b>分部資產</b>	<b>64,729,517</b>	<b>12,687,557</b>	<b>3,654,365</b>	<b>507,523</b>	<b>81,578,962</b>
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,355,575	–	–	–	3,355,575
聯營公司投資	207,357	–	–	57,229	264,586
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	439,700	–	–	21,882	461,582
<b>分部負債</b>	<b>23,485,416</b>	<b>–</b>	<b>258,789</b>	<b>435,731</b>	<b>24,179,936</b>

分部間的銷售按正常交易進行。報告予執行董事的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 5. 分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部資產	95,666,679	81,578,962
遞延所得稅資產	2,696,531	2,402,822
可供出售金融資產	224,000	177,100
<b>資產負債表總資產</b>	<b>98,587,210</b>	84,158,884

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部負債	25,844,684	24,179,936
遞延所得稅負債	2,780,705	2,364,187
當期所得稅負債	7,499,685	6,503,780
當期借款	7,212,306	10,093,357
長期借款	28,419,956	18,285,250
<b>資產負債表總負債</b>	<b>71,757,336</b>	61,426,510

### 6. 土地使用權

本集團及本公司在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年	850,398	680,069



6. 土地使用權(續)

	本公司	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年	<b>94,213</b>	41,717

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
年初	<b>680,069</b>	670,940	<b>41,717</b>	39,906
轉撥自發展中物業	<b>190,950</b>	27,996	<b>54,349</b>	2,861
出售(附註38)	-	(495)	-	-
預付營運租賃支出攤銷	<b>(20,621)</b>	(18,372)	<b>(1,853)</b>	(1,050)
年終	<b>850,398</b>	680,069	<b>94,213</b>	41,717

土地使用權按下列分類攤銷：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
銷售及管理費用	<b>4,502</b>	3,921
銷售成本	<b>12,805</b>	11,084
於物業·機器及設備內資本化	<b>3,314</b>	3,367
	<b>20,621</b>	18,372

被抵押的土地使用權如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
土地使用權(附註26)	<b>521,124</b>	412,006	<b>6,037</b>	-

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 7. 物業、機器及設備

	本集團							
	車輛							合計
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱、裝置及設備	自有	融資租賃所得資產	機器	在建工程	
<b>於二零一一年一月一日</b>								
成本	1,333,627	2,382,760	311,919	178,826	-	308,260	260,217	4,775,609
累計折舊	(72,079)	(193,675)	(162,668)	(101,788)	-	(126,255)	-	(656,465)
賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	-	182,005	260,217	4,119,144
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>								
年初賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	-	182,005	260,217	4,119,144
增添	19,779	-	17,717	35,995	-	20,936	349,523	443,950
轉撥自發展中物業	67,162	-	-	-	-	-	34,738	101,900
轉撥到發展中物業	(272,402)	-	-	-	-	-	-	(272,402)
出售(附註38)	(35,109)	(2,681)	(751)	(220)	-	(1,371)	-	(40,132)
折舊(附註31及38)	(45,908)	(73,957)	(55,311)	(26,645)	-	(25,720)	-	(227,541)
年終賬面淨值	995,070	2,112,447	110,906	86,168	-	175,850	644,478	4,124,919
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>								
成本	1,089,313	2,379,469	327,653	213,991	-	326,062	644,478	4,980,966
累計折舊	(94,243)	(267,022)	(216,747)	(127,823)	-	(150,212)	-	(856,047)
賬面淨值	995,070	2,112,447	110,906	86,168	-	175,850	644,478	4,124,919
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>								
年初賬面淨值	995,070	2,112,447	110,906	86,168	-	175,850	644,478	4,124,919
增添	-	-	105,322	45,388	395,325	10,580	547,316	1,103,931
轉撥	323,141	696,487	-	-	-	-	(1,019,628)	-
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	526,709	526,709
出售(附註38)	(9)	-	(174)	(581)	-	(418)	-	(1,182)
折舊(附註31及38)	(41,809)	(85,119)	(66,752)	(27,045)	(16,762)	(27,690)	-	(265,177)
年終賬面淨值	1,276,393	2,723,815	149,302	103,930	378,563	158,322	698,875	5,489,200
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>								
成本	1,412,440	3,075,956	431,325	257,370	395,325	334,529	698,875	6,605,820
累計折舊	(136,047)	(352,141)	(282,023)	(153,440)	(16,762)	(176,207)	-	(1,116,620)
賬面淨值	1,276,393	2,723,815	149,302	103,930	378,563	158,322	698,875	5,489,200

借款以本集團的價值人民幣3,338,766,000元(二零一一年：人民幣2,562,435,000元)的樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

## 7. 物業、機器及設備(續)

在建工程主要包括辦公樓宇及酒店建築成本及其他成本。截至二零一二年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化利息為人民幣11,086,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣29,604,000元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，銀行貸款予在建工程的資本化率為7.13%(二零一一年：6.94%)。

	本公司				合計
	辦公樓宇	傢俱，裝置 及設備	車輛	在建工程	
<b>於二零一一年一月一日</b>					
成本	539,171	14,846	45,624	—	599,641
累計折舊	(21,354)	(8,870)	(30,525)	—	(60,749)
賬面淨值	517,817	5,976	15,099	—	538,892
<b>截至二零一一年 十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	517,817	5,976	15,099	—	538,892
增添	—	1,863	5,015	—	6,878
轉撥自發展中物業	38,042	—	—	—	38,042
出售	(328)	(593)	—	—	(921)
折舊	(16,888)	(1,195)	(4,500)	—	(22,583)
年終賬面淨值	538,643	6,051	15,614	—	560,308
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>					
成本	576,828	15,883	50,639	—	643,350
累計折舊	(38,185)	(9,832)	(35,025)	—	(83,042)
賬面淨值	538,643	6,051	15,614	—	560,308
<b>截至二零一二年 十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	538,643	6,051	15,614	—	560,308
增添	—	1,935	11,047	284,589	297,571
轉撥自發展中物業	—	—	—	92,965	92,965
轉撥	284,589	—	—	(284,589)	—
出售	—	(22)	(152)	—	(174)
折舊	(22,743)	(2,094)	(4,479)	—	(29,316)
年終賬面淨值	800,489	5,870	22,030	92,965	921,354
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>					
成本	861,417	17,379	60,805	92,965	1,032,566
累計折舊	(60,928)	(11,509)	(38,775)	—	(111,212)
賬面淨值	800,489	5,870	22,030	92,965	921,354

借款以本公司的價值人民幣521,091,000元(二零一一年：無)的辦公樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 7. 物業、機器及設備(續)

折舊於綜合損益表列入以下開支：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
銷售及行政開支	100,627	67,673
銷售成本	164,550	159,868
	<b>265,177</b>	227,541

### 8. 投資物業

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初	12,687,557	12,461,640
出售(附註38)	—	(77,131)
其他轉出	—	(132,638)
公平值收益—淨額(計入其他收益—淨額)(附註30及38)	659,663	435,686
年終	<b>13,347,220</b>	12,687,557

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	156,052	218,426
出售	—	(77,131)
公平值收益—淨額(計入其他收益—淨額)	12,969	14,757
年終	<b>169,021</b>	156,052

8. 投資物業(續)

(a) 所有投資物業均位於中國，租期為10至50年。

(b) 投資物業已在損益內確認的數額

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
租金收入	628,327	491,044
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	40,692	39,727
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	24,691	19,720

(c) 評估基準

已落成投資物業於二零一二年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重估。估值是根據收益法，通過現有租賃合同及在現行市場上租金水平，或在同一地點下類似物業銷售數據，採用反映重估資產之現行市場預期的資本報酬率。

(d) 被抵押的投資物業

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
投資物業(附註26)	9,212,863	8,549,379	672,069	103,000

(e) 租賃安排

部份投資物業用作長期營運租賃用途並每月收取租金。營運租賃未來最低應收租金於附註41列示。

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一年至二十年不等。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 9. 無形資產

	本集團				本公司	
	商譽 (附註a)	建築牌照 (附註b)	客戶合同	軟件及其他	合計	軟件及其他
<b>於二零一一年一月一日</b>						
成本	561,466	282,000	322,000	39,721	1,205,187	29,141
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(5,106)	(330,089)	(2,397)
賬面淨值	558,483	282,000	–	34,615	875,098	26,744
<b>截至二零一一年 十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	558,483	282,000	–	34,615	875,098	26,744
增添	–	–	–	17,632	17,632	489
攤銷費用	–	–	–	(7,239)	(7,239)	(2,934)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38)	(37,403)	–	–	–	(37,403)	–
年終賬面淨值	521,080	282,000	–	45,008	848,088	24,299
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>						
成本	524,063	282,000	322,000	57,353	1,185,416	29,630
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(12,345)	(337,328)	(5,331)
賬面淨值	521,080	282,000	–	45,008	848,088	24,299
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>						
年初賬面淨值	<b>521,080</b>	<b>282,000</b>	–	<b>45,008</b>	<b>848,088</b>	<b>24,299</b>
增添	–	–	–	<b>80,091</b>	<b>80,091</b>	<b>1,698</b>
攤銷費用	–	–	–	<b>(25,484)</b>	<b>(25,484)</b>	<b>(3,065)</b>
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38)	<b>(4,898)</b>	–	–	–	<b>(4,898)</b>	–
年終賬面淨值	<b>516,182</b>	<b>282,000</b>	–	<b>99,615</b>	<b>897,797</b>	<b>22,932</b>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>						
成本	<b>519,165</b>	<b>282,000</b>	<b>322,000</b>	<b>137,444</b>	<b>1,260,609</b>	<b>31,328</b>
累計攤銷及減值	<b>(2,983)</b>	–	<b>(322,000)</b>	<b>(37,829)</b>	<b>(362,812)</b>	<b>(8,396)</b>
賬面淨值	<b>516,182</b>	<b>282,000</b>	–	<b>99,615</b>	<b>897,797</b>	<b>22,932</b>

## 9. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
銷售及行政開支	4,320	3,960
銷售成本	21,164	3,279
	<b>25,484</b>	7,239

附註 a：

### 商譽減值測試

商譽根據物業發展的建築服務經營分部，分配至本集團可識別的現金產出單元。現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一二年	二零一一年
毛利率	9%-11%	12%
五年增長率	3%-10%	3%-10%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	14.97%	15.45%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

附註 b：

### 建築牌照減值測試

可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，其中預計營業收入是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一二年	二零一一年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-10%	3%-10%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	15.56%	15.94%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
投資，按成本：		
非上市股份	15,510,319	11,737,079

以下為於二零一二年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立／成立日期	法律實體類別	已發行／ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司－於中國註冊成立：						
廣州市東園房地產開發有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市吉浩源房地產開發有限公司	二零零零年三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市金鼎房地產發展有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	99.8%	0.2%	中國物業開發
廣州天富房地產開發有限公司	二零零二年七月八日	中外合資經營 有限責任公司	美元21,000,000	85%	–	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國辦公樓開發及投資
廣州富力恆盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國酒店建築開發及投資
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國酒店建築開發及投資
廣州富力億盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	97.5%	2.5%	中國物業開發



10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86%	14%	中國物業開發
廣州富力智盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力超盛置業發展有限公司	二零零五年十二月八日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	—	中國物業開發
廣州中嘉房地產開發有限公司	二零零六年三月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	5%	中國物業開發
廣州市花都富力房地產 開發有限公司	二零零六年六月三十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州永富房地產開發有限公司	二零零六年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
廣州楊帆房地產開發有限公司	二零零七年九月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	40%	60%	中國物業開發
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.67%	1.33%	中國物業開發
廣州市華維裝飾材料有限公司	二零零四年四月二日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	—	中國裝飾工程
廣州富力廣告公司	二零零二年八月十四日	有限責任公司	人民幣1,010,000元	90%	10%	中國廣告代理
廣州市住宅建築設計院有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	93.84%	6.16%	中國住宅建築設計
廣州天富建設工程監理有限公司	二零零一年十二月二十九日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	—	100%	中國建築監督與顧問
廣州恆富擔保有限公司	二零零三年十月二十四日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	—	100%	中國金融及諮詢服務

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法律實體類別	已發行／ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司－於中國註冊成立：(續)						
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	中國建築
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	中國建築
廣州天盈園林工程有限公司	二零零九年八月二十八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	中國園藝及綠化工程
廣州富力美好置業發展有限公司	二零零三年十一月十日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	80%	20%	中國物業租賃
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	90%	10%	中國物業管理
富力地產集團有限公司	一九九四年七月八日	有限責任公司	人民幣120,000,000元	100%	-	中國投資控股
廣州富力國際空港 綜合物流園有限公司	二零零六年六月十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	95%	5%	中國物流及倉庫
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	中國裝飾工程
廣州富力百貨商貿有限公司	二零零六年八月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	中國零售貿易
廣州市駿熹物業管理有限公司	二零零七年八月十三日	有限責任公司	人民幣500,000元	-	100%	中國物業管理
深圳市奔望實業發展有限公司	一九九七年五月二十日	有限責任公司	人民幣6,000,000元	-	100%	中國投資控股
深圳市鼎力創業投資有限公司	二零零三年八月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	中國投資控股

## 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司－於中國註冊成立：(續)						
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年四月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣196,001,568元	95%	5%	中國物業開發
博羅縣紅中實業發展有限公司	二零零四年四月二十七日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	95%	5%	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	80%	20%	中國物業開發
北京華恩房地產開發有限公司	二零零零年九月五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	52%	48%	中國物業開發
北京地源達房地產開發有限公司	二零零二年二月七日	中外合資經營 有限責任公司	美元5,000,000	-	100%	中國物業開發
北京鴻高置業發展有限公司	一九九九年六月八日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	中國物業開發
北京龍熙順景房地產開發 有限責任公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣21,750,000元	-	100%	中國物業開發
北京東方長安房地產 開發有限公司	二零零一年十二月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	中國物業開發
富力(香河)房地產 開發有限公司	二零零九年十一月五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	中國物業開發
北京恒富物業管理有限公司	二零零二年十二月十二日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	中國自建物業管理
北京富力天創廣告有限公司	二零零二年十月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	100%	中國廣告代理

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	100%	中國物業開發
北京京城市政工程有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	中國施工總承包
北京富力歐美園林綠化 工程有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	中國園藝及綠化工程
北京天越門窗製造有限公司	二零零三年八月八日	有限責任公司	人民幣2,000,000元	-	100%	在中國生產鋁架、 銷售建築及裝修材料
北京富力會康體俱樂部 有限公司	二零零四年十月十五日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	-	100%	在中國經營康體俱樂部
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	-	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	中國物業開發
天津鴻富房地產開發有限公司	二零零六年六月三十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	-	100%	中國物業開發
天津濱海投資有限公司	二零零七年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	中國物業開發
天津富景投資發展有限公司	二零零八年十二月三十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	中國物業開發
天津富力會休閒健身娛樂 有限公司	二零零八年十月二十三日	有限責任公司	人民幣100,000元	-	100%	中國娛樂會所

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
西安富力房地產開發有限公司	二零零五年九月二十六日	有限責任公司	人民幣502,507,000元	80.1%	19.9%	中國物業開發
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣65,000,000元	-	100%	中國物業開發
西安濱湖花園房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣55,000,000元	-	100%	中國物業開發
西安富力灣房地產開發有限公司	二零一零年九月十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	中國物業開發
重慶永富房地產開發有限公司	二零零七年十二月十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	中國物業開發
重慶富力城房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	93.94%	6.06%	中國物業開發
成都富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	98.33%	1.67%	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	85%	-	中國物業開發
成都富力熊貓城項目開發有限公司	二零零六年八月十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	65%	-	中國物業開發
四川富力百貨商貿有限公司	二零零八年三月十二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	中國物業營運
上海富力房地產開發有限公司	二零零七年四月二十五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	95%	5%	中國物業開發
上海浦衛房地產開發有限公司	二零零六年七月十八日	有限責任公司	人民幣320,000,000元	-	100%	中國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	-	100%	中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年七月九日	有限責任公司	人民幣380,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南三林發展有限公司	一九九五年一月十七日	有限責任公司	人民幣25,210,000元	-	100%	中國物業開發
海南朝陽房地產開發有限公司	一九九五年四月四日	有限責任公司	人民幣11,060,000元	-	100%	中國物業開發
海南三林旅業開發有限公司	一九九五年三月七日	有限責任公司	人民幣24,900,000元	-	100%	中國物業開發
海南紅樹林度假村有限公司	一九九五年三月二十四日	有限責任公司	人民幣11,650,000元	-	100%	中國物業開發
海南明強房地產開發有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣11,700,000元	-	100%	中國物業開發
海南易通生態科技有限公司	一九九四年一月二十七日	有限責任公司	港元15,000,000	-	100%	中國物業開發
海南怡豐房地產發展 (香港)有限公司	一九九四年一月二十七日	有限責任公司	港元15,000,000	100%	-	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十三日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	-	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南那甲旅業開發有限公司	一九九八年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	99.8%	0.2%	中國物業開發
海南協興地產發展(香港) 有限公司	一九九四年一月二十六日	有限責任公司	港元15,000,000	100%	-	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
<b>附屬公司—於中國註冊成立：(續)</b>						
海南天力建築工程有限公司	二零一零年七月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	100%	中國建築
北京富源盛達地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	中國物業開發
文昌富力房地產開發有限公司	二零一一年八月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
廣州富力足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	-	中國足球俱樂部
大同富力房地產開發有限公司	二零一一年十一月七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	100%	中國物業開發
昆山富力會康體俱樂部有限公司	二零一一年十二月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	中國娛樂會所
廣州聖景房地產開發有限公司	二零零七年八月二十七日	有限責任公司	美元80,000,000	25%	75%	中國物業開發
海南富力海洋歡樂世界開發有限公司	二零一二年六月二十日	有限責任公司	人民幣2,000,000,000元	80%	20%	中國物業開發
臨高富力房地產開發有限公司	二零一二年十一月二十日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	90%	10%	中國物業開發
海口富力會旅遊發展有限公司	二零一二年五月十六日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	100%	中國娛樂會所
富力南京科技園發展有限公司	二零一二年一月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	100%	中國物業開發
梅縣富力足球學校	二零一二年十二月六日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	-	中國足球學校

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
<b>附屬公司—於中國註冊成立：(續)</b>						
龍門縣駿熹投資有限公司	二零一二年八月九日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	-	100%	中國物業開發
惠州惠陽區恆富通投資有限公司	二零一二年八月九日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	-	100%	中國物業開發
惠州大亞灣恆翌建設投資有限公司	二零一二年八月九日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	-	100%	中國物業開發
<b>附屬公司—於中國香港成立：</b>						
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	港元 10,000	100%	-	中國香港投資控股
<b>附屬公司—於英屬處女群島成立：</b>						
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1 美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1 美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000 美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1 美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
<b>特別目的控制實體：</b>						
<b>特別目的控制實體</b>		<b>主要活動</b>				
本公司股份獎勵計劃信託		購買，管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份				

本公司股份獎勵計劃信託只作為購買，管理和持有本公司股份的股份獎勵計劃的目的而設立，本公司有權力支配股份獎勵計劃信託的財務和經營政策。股份獎勵計劃信託的資產和負債包含在本集團的綜合財務報表中，股份獎勵計劃信託持有的股份以「股份獎勵計劃持有股份」於權益內扣除。



## 11. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初	3,355,575	3,384,790
增添	13,385	531,199
出售	(500)	–
收購一共同控制實體的剩餘權益	–	(516,697)
應佔業績	402,974	(19,131)
轉回／(抵銷)未實現利潤	23,659	(24,586)
年終	3,795,093	3,355,575

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	583,040	697,369
增添	4,000	23,893
出售	(500)	–
收購一共同控制實體的剩餘權益	–	(138,222)
年終	586,540	583,040

本集團主要共同控制實體(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	盈利/ (虧損)	於二零一一年 十二月三十一日 持有權益%	
						直接	間接
益成投資有限公司(「益成」)	美元10,000	英屬處女群島	152,362	126,164	180	–	66.67%
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司(「富力(瀋陽)」)	美元20,000,000	中國	136,458	120	(592)	–	66.67%
瀋陽富力會餐飲服務有限公司(「瀋陽富力會」)	人民幣500,000元	中國	149	1,491	(958)	–	66.67%
瀋陽億隆房地產開發有限公司(「瀋陽億隆」)	人民幣20,000,000元	中國	696,537	602,568	12,724	–	66.67%
惠州富茂房地產開發有限公司(「惠州富茂」)	人民幣500,000,000元	中國	1,774,287	1,340,697	(36,108)	–	50%
廣州富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	港元1,993,000,000	中國	7,068,739	4,598,713	768,950	33.34%	–
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	人民幣3,667,300,000元	中國	8,614,231	5,101,537	(8,707)	–	25%
天津和安房地產開發有限公司(「天津和安」)	人民幣10,000,000元	中國	8,381	–	(1,746)	–	25%
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)	美元50,000	開曼群島	1,682,580	1,003,284	(50,378)	–	50%
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	人民幣855,000,000元	中國	3,677,827	1,856,148	326,218	–	50%
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	人民幣4,000,000元	中國	475,315	469,748	(2,270)	50%	–

根據投資協議，上述實體由本集團及其他方共同控制，各方均不能單獨對前述實體實施控制。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 11. 共同控制實體權益(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之承擔為人民幣1,563,865,000元(二零一一年：人民幣284,989,000元)。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或有負債。

### 12. 聯營公司權益

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初	264,586	137,866
增添	-	16,502
出售	(5,621)	(8,000)
應佔業績	(79,122)	118,218
年終	179,843	264,586

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	138,466	134,464
增添	-	4,002
年終	138,466	138,466

本集團主要聯營公司(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產		負債		收入		利潤/(虧損)		持有權益%	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	直接	間接		
北京富盛利投資諮詢有限公司 (「北京富盛利」)	人民幣91,913,000元	中國	256,229	127,381	1,934	(1,500)	-	30%				
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」)(附註a)	人民幣750,000,000元	中國	22,255,905	21,677,077	1,460,421	(437,937)	20%	-				
北京粵商投資股份有限公司 (「北京粵商」)	人民幣57,000,000元	中國	64,435	6,818	2,050	600	-	22%				
廣州盛安創富投資管理有限公司 (「盛安創富」)	人民幣20,000,000元	中國	61,102	10,278	41,035	30,727	20%	-				

## 12. 聯營公司權益(續)

- (a) 廣州利合主要在廣州開發一地產項目。項目的開發由三個階段組成。根據議定的付款時間表，第三階段人民幣10,200,000,000元的地價應在二零一一年十二月支付。截至二零一二年十二月三十一日，總額人民幣7,700,000,000元的地價仍然未支付。廣州利合管理層正在就地價的還款時間表與相關政府部門商議。基於廣州利合管理層與政府部門的持續商議及其與外部律師的諮詢及與廣州利合各股東的討論，本公司董事認為地價的延遲支付對本集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及年度的經營業績，並無呈現顯著的不利影響。

本集團並無其他有關聯營公司權益的或有負債。

於二零一二年十二月三十一日，本集團按權益比例於聯營公司之承擔為人民幣165,425,000元(二零一一年：無)。

## 13. 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	177,100	182,700
稅前確認入全面收入的公平值收益/(虧損)	46,900	(5,600)
年終	224,000	177,100

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，可供出售金融資產指本公司在廣州證券有限責任公司「廣州證券」的股權投資，該等投資並無活躍市場報價。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團持有廣州證券4.88%的權益。

於二零一二年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零一一年：零)。

於二零一二年十二月三十一日，該等可供出售金融資產的公平價值由獨立評估公司重估。股權投資對應之公平值收益計入「其他全面收入」。估價是基於市場，參考實質上一樣的另一種票據的公平值，最大限度地使用可觀察的市場數據和盡可能少依靠實體的具體估計。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年後可收回	17,307,304	14,013,286
一年內可收回	22,120,091	19,074,494
	<b>39,427,395</b>	33,087,780
包括：		
土地使用權	24,913,583	17,196,780
建築成本及資本化支出	13,267,189	15,164,384
資本化融資成本	1,246,623	726,616
	<b>39,427,395</b>	33,087,780
	本公司	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年後可收回	2,302,792	861,505
一年內可收回	851,761	2,256,559
	<b>3,154,553</b>	3,118,064
包括：		
土地使用權	2,249,103	1,112,542
建築成本及資本化支出	658,981	1,653,518
資本化融資成本	246,469	352,004
	<b>3,154,553</b>	3,118,064

於二零一二年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權價款中約有人民幣8,635,717,000元(二零一一年：人民幣5,025,945,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

於二零一二年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權價款中約有人民幣1,705,477,000元(二零一一年：人民幣617,528,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

#### 14. 發展中物業(續)

貸款的資本化率如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
資本化率	<b>9.50%</b>	6.20%	<b>6.63%</b>	5.95%

被抵押的發展中物業如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
發展中物業(附註26)	<b>6,284,312</b>	3,160,585

所有發展中物業均位於中國。

#### 15. 已落成待售物業

	本集團	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
土地使用權	<b>1,775,934</b>	1,524,513
開發成本及資本化支出	<b>5,910,741</b>	4,232,832
資本化融資成本	<b>277,613</b>	278,200
	<b>7,964,288</b>	6,035,545

	本公司	
	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
土地使用權	<b>267,659</b>	227,857
開發成本及資本化支出	<b>832,536</b>	774,596
資本化融資成本	<b>112,283</b>	84,467
	<b>1,212,478</b>	1,086,920

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 15. 已落成待售物業(續)

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
已落成待售物業(附註26)	<b>312,372</b>	526,891	<b>217,077</b>	19,470

所有已落成待售物業均在中國，並以成本列示。

### 16. 存貨

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
建築材料	<b>290,337</b>	263,337
酒店存貨	<b>15,475</b>	8,521
	<b>305,812</b>	271,858

### 17. 貿易和其他應收款及預付款

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
貿易應收款				
— 應收共同控制實體款項 (附註(a)及附註42(xi))	<b>99,305</b>	96,754	—	—
— 應收第三方(附註(a))	<b>2,912,248</b>	1,827,962	<b>180,413</b>	202,020
	<b>3,011,553</b>	1,924,716	<b>180,413</b>	202,020
減：貿易應收款的減值撥備(附註(a))	<b>(1,818)</b>	(2,737)	<b>(1,022)</b>	(1,941)
貿易應收款—淨額	<b>3,009,735</b>	1,921,979	<b>179,391</b>	200,079
其他應收款(附註(b))	<b>2,714,903</b>	2,992,091	<b>2,034,929</b>	2,518,066
預付款(附註(c))	<b>1,084,430</b>	2,492,803	<b>90,590</b>	8,120
應收附屬公司款項(附註(d))	—	—	<b>3,373,758</b>	5,685,896
應收共同控制實體款項(附註42(xi))	<b>1,317,840</b>	1,269,600	<b>332,280</b>	1,234,083
應收聯營公司款項(附註42(xi))	<b>1,139,377</b>	1,142,648	<b>1,139,377</b>	1,139,377
減：其他應收款的減值撥備(附註(f))	<b>(33,012)</b>	(27,996)	<b>(4,597)</b>	(4,785)
合計(附註(e))	<b>9,233,273</b>	9,791,125	<b>7,145,728</b>	10,780,836
減：非流動部分	<b>(1,624,219)</b>	(2,209,693)	<b>(322,090)</b>	(1,260,620)
流動部份	<b>7,609,054</b>	7,581,432	<b>6,823,638</b>	9,520,216

## 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

### (a) 貿易應收款

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零一二年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
0至90天	2,010,999	906,943	116,689	127,134
91至180天	149,012	428,877	6,560	8,131
181至365天	350,790	389,779	13,507	1,120
1年至2年	386,827	102,765	4,769	27,892
超過2年	113,925	96,352	38,888	37,743
	<b>3,011,553</b>	1,924,716	<b>180,413</b>	202,020

貿易應收款分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
按信用條款履行	2,849,395	1,742,691	179,391	200,079
已過期但未減值	160,340	179,288	–	–
未履行及已減值	1,818	2,737	1,022	1,941
貿易應收款	<b>3,011,553</b>	1,924,716	<b>180,413</b>	202,020
減：減值撥備	<b>(1,818)</b>	(2,737)	<b>(1,022)</b>	(1,941)
貿易應收款－淨額	<b>3,009,735</b>	1,921,979	<b>179,391</b>	200,079

於二零一二年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣1,818,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,737,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一二年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一一年十二月三十一日：零)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

#### (a) 貿易應收款(續)

貿易應收款減值撥備變動及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
年初	2,737	2,756	1,941	1,941
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	(919)	(19)	(919)	-
年終	1,818	2,737	1,022	1,941

#### (b) 其他應收款

其他應收款於二零一二年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
0至1年	788,639	781,683	99,859	417,954
1年至2年	351,634	2,094,769	123,252	2,042,295
2年至3年	1,505,633	77,916	1,489,023	50,029
超過3年	68,997	37,723	322,795	7,788
	2,714,903	2,992,091	2,034,929	2,518,066

其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金。該等保證金在競標成功後轉入預付土地款。土地款的支付依土地出讓合同規定執行，已訂立合約但未撥備的土地款在承擔中披露(附註40)。

其他應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
按一般商業履行	2,681,891	2,964,095	2,030,332	2,513,281
未履行及已減值	33,012	27,996	4,597	4,785
其他應收款	2,714,903	2,992,091	2,034,929	2,518,066
減：減值撥備	(33,012)	(27,996)	(4,597)	(4,785)
其他應收款－淨額	2,681,891	2,964,095	2,030,332	2,513,281



## 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

- (c) 餘額主要表示購買土地及購買建築材料的預付款項。
- (d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。
- (e) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值以人民幣為單位。
- (f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
年初	27,996	26,725	4,785	5,299
應收款減值撥備(附註31及38)	13,875	12,893	213	846
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	(8,859)	(11,622)	(401)	(1,360)
年終	33,012	27,996	4,597	4,785

## 18. 定期存款

於二零一一年十二月三十一日，定期存款的期限為一年，年利率為3.5厘。本集團的定期存款以人民幣結算。

## 19. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
預售物業建築款保證金(附註(a))	3,314,625	1,794,984	482,132	244,293
拆遷賠償金(附註(b))	21,164	22,365	10,878	10,840
應付建築款保證金(附註(c))	762,954	849,412	694,057	712,289
借款保證金(附註(d))	1,459,064	11,540	—	—
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	20,491	59,201	—	—
優先票據利息保證金(附註(f))	225,686	144,205	—	—
其他(附註(g))	31,638	17,913	12,519	—
	5,835,622	2,899,620	1,199,586	967,422

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 19. 受限制現金(續)

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠付款的按金。該等保證金只能用於相關物業的建築並於該等合約完成後得以解除。
- (d) 根據一銀行貸款協議，本集團須將一已抵押給銀行的出租物業的租金收入全數存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一二年十二月三十一日，該等存款合計為人民幣8,892,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣11,540,000元)。
- 根據一融資協議，本集團須將一融資活動的收款存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一二年十二月三十一日，該等存款合計為人民幣450,172,000元(二零一一年十二月三十一日：零)。
- 根據一銀行貸款協議，本集團須將指定款項存放於指定銀行賬戶內用作質押。該等保證金只會於借款全額償還後得以解除。於二零一二年十二月三十一日，該等存款合計為人民幣1,000,000,000元(二零一一年十二月三十一日：零)。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- (f) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作優先票據利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- (g) 其他主要包括信用證及建築人工資的按金和股份獎勵計劃的股息。

所有受限制現金以以下貨幣結算：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
人民幣	5,681,940	2,836,685	1,187,416	967,422
港幣	21,062	11,540	12,170	—
美元	132,620	51,395	—	—
	5,835,622	2,899,620	1,199,586	967,422

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

## 20. 現金

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
銀行及庫存現金	<b>7,026,092</b>	4,826,243	<b>335,362</b>	518,468
	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
結算貨幣：				
人民幣	<b>6,624,155</b>	4,725,183	<b>312,617</b>	516,666
美元	<b>377,783</b>	85,443	<b>4,218</b>	1,334
港元	<b>24,154</b>	15,617	<b>18,527</b>	468
	<b>7,026,092</b>	4,826,243	<b>335,362</b>	518,468

該等以人民幣計值的結餘須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

下表為於二零一一年及二零一二年十二月三十一日受限制現金，定期存款及銀行現金有外部信貸評級的主要交易對方。

有外部信貸評級的交易對手(附註)	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
A1	<b>7,169,915</b>	4,723,765	<b>691,431</b>	674,705
A2	<b>74,963</b>	–	<b>12,808</b>	–
A3	<b>488,286</b>	315,176	–	–
Aa3	<b>359,480</b>	–	<b>10,226</b>	–
Baa2	<b>460,273</b>	171,910	<b>30,265</b>	19,036
Baa3	<b>1,087,258</b>	824,175	<b>53,640</b>	20,039
Ba1	<b>1,522,411</b>	28,091	<b>1,510</b>	812
Ba2	<b>58,560</b>	79,169	<b>6,246</b>	6,629
其他及庫存現金	<b>1,640,568</b>	2,883,577	<b>728,822</b>	764,669
	<b>12,861,714</b>	9,025,863	<b>1,534,948</b>	1,485,890

附註：信貸評級來自穆迪。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 21. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股*	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

\* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,000股已拆細內資股和1,015,259,000股已拆細H股。

### 22. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
年初	17,569,730	14,661,501	1,711,677	2,217,561
年度盈利	5,501,979	4,841,650	2,364,633	1,427,537
股息	(1,595,585)	(1,933,421)	(1,595,585)	(1,933,421)
年終	21,476,124	17,569,730	2,480,725	1,711,677

### 23. 其他儲備

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定盈餘公積	合計
本集團及本公司				
二零一一年一月一日結餘	3,636,625	144,859	539,144	4,320,628
可供出售金融資產除稅後公平值虧損	—	(4,200)	—	(4,200)
二零一一年十二月三十一日結餘	3,636,625	140,659	539,144	4,316,428
二零一二年一月一日結餘	3,636,625	140,659	539,144	4,316,428
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	—	35,175	—	35,175
二零一二年十二月三十一日結餘	3,636,625	175,834	539,144	4,351,603

## 23. 其他儲備(續)

附註：

- (a) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報的純利10%計入法定公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。
- (b) 法定公積是股東資金的一部分，故除清盤外，不可予以分派。
- (c) 如獲董事會批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

## 24. 股份獎勵計劃持有股份

	本集團及本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	165,924	—
股份獎勵計劃所購買股份	1,440	165,924
年終	167,364	165,924

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過股份獎勵計劃(「計劃」)。本集團按該計劃的條款授予合資格僱員本公司的H股，該計劃為僱員補償方案的一部分。該等股份將逐步於歸屬期間授予獲獎者，該等獲獎者必須仍然受僱於本集團，或於正常退休年齡退休。

根據該計劃，獎勵的股份須按以下時間表歸屬：

- (i) 33.3%於獎勵日期的首個週年日；
- (ii) 33.3%於獎勵日期的第二個週年日；
- (iii) 33.4%於獎勵日期的第三個週年日。

歸屬前，該等獎勵股份由該計劃設立的信託持有(「股份信託」)。

於二零一二年十二月三十一日，股份信託通過在公開市場上購買的H股為28,000,000股，總成本為人民幣167,364,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣165,924,000元)，列示為股份獎勵計劃持有股份並在權益中扣除。

於二零一二年十二月三十一日，股份獎勵計劃持有的股份並未授予給合資格僱員。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 25. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
應付附屬公司款項(附註(b))	-	-	<b>10,939,553</b>	9,512,624
應付共同控制實體款項(附註(b))及42(xi)	<b>1,096,399</b>	809,056	-	90,000
應付聯營公司款項(附註(b))及42(xi)	-	70,290	-	3,992
建築應付款(附註(c))	<b>7,092,377</b>	6,071,992	<b>1,048,086</b>	830,052
其他應付款及預提費用(附註(d))	<b>4,490,703</b>	3,173,600	<b>352,054</b>	375,658
	<b>12,679,479</b>	10,124,938	<b>12,339,693</b>	10,812,326

(a) 於二零一二年十二月三十一日，除應付一共同控制實體合計人民幣366,415,000元的款項(二零一一年十二月三十一日：人民幣457,164,000元)以港元結算外，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。

(b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無對貿易及其他應付款的賬齡分析。

(d) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用及除所得稅外其他應付稅項。

(e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

26. 借款

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
<b>非流動</b>				
長期借款				
銀行貸款(附註(a))				
— 有抵押	11,852,778	8,570,135	1,113,000	62,000
— 無抵押	6,035,250	9,494,900	3,116,000	4,826,000
	17,888,028	18,065,035	4,229,000	4,888,000
公司債券(附註(b))				
— 無抵押	5,497,684	5,455,924	5,497,684	5,455,924
優先票據(附註(c))				
— 無抵押	4,948,275	3,505,615	—	—
其他借款(附註(d))				
— 有抵押	5,679,935	1,000,000	110,000	—
融資租賃負債(附註(e))	186,288	—	—	—
減：長期借款當期部份	(5,780,254)	(9,741,324)	(1,624,000)	(6,997,924)
	28,419,956	18,285,250	8,212,684	3,346,000
<b>流動</b>				
短期借款				
銀行貸款(附註(a))				
— 有抵押	1,184,052	154,033	—	—
— 無抵押	150,000	198,000	—	—
	1,334,052	352,033	—	—
其他借款(附註(d))				
— 無抵押	98,000	—	—	—
	1,432,052	352,033	—	—
長期借款當期部份	5,780,254	9,741,324	1,624,000	6,997,924
借款總額	35,632,262	28,378,607	9,836,684	10,343,924

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 26. 借款(續)

#### (a) 銀行貸款

本集團的貸款利率變動及合同重新定價日期均為一年內。

(i) 銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
一年內	<b>6,075,772</b>	4,637,433	<b>1,624,000</b>	1,542,000
一至兩年	<b>3,347,000</b>	5,249,500	<b>1,606,000</b>	2,010,000
二至五年	<b>6,031,182</b>	4,746,400	<b>999,000</b>	1,336,000
超過五年	<b>3,768,126</b>	3,783,735	—	—
總貸款	<b>19,222,080</b>	18,417,068	<b>4,229,000</b>	4,888,000

(ii) 貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
人民幣	<b>19,068,028</b>	18,263,035	<b>4,229,000</b>	4,888,000
港元	<b>154,052</b>	154,033	—	—
	<b>19,222,080</b>	18,417,068	<b>4,229,000</b>	4,888,000

(iii) 銀行貸款按未償還本金以浮動利率計息，資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	二零一二年	二零一一年
人民幣銀行貸款—浮動利率	<b>6.45%</b>	5.93%
港元銀行貸款—浮動利率	<b>2.75%</b>	1.79%



## 26. 借款(續)

### (a) 銀行貸款(續)

(iv) 非流動貸款賬面值及公平值如下：

	本集團			
	賬面值		公平值	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
銀行貸款	13,146,308	13,779,635	13,159,766	13,861,547

	本公司			
	賬面值		公平值	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
銀行貸款	2,605,000	3,346,000	2,634,394	3,364,530

由於銀行貸款以浮動利率計息，非流動貸款的賬面值與公平值相近。公平值是根據現金流量以貸款利率6.60厘(二零一一年：6.09厘)貼現計算。

短期貸款的賬面值與公平值相近。

### (b) 公司債券

本公司於二零零九年十月二十三日在中國發行了55,000,000張面值合計人民幣55億元的公司債券。該等債券將於發行日起五年後按票面值人民幣55億元到期。

公司債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

公司債券的主要條款如下：

#### (i) 利率

公司債券的固定年利率為6.85厘。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。

## 26. 借款(續)

### (b) 公司債券(續)

#### (ii) 到期

債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按票面金額回售給發行人。

二零一二年十月二十三日起，發行日後的第三個計息年度付息日，本公司增加餘下兩年的利率30個基點至7.15厘。本公司並無於發行日後的第三個計息年度付息日提早贖回債券。因此，公司債券於二零一二年十二月三十一日的本集團綜合資產負債表內以非流動負債列示。

公司債券的實際利率為7.18厘。

公司債券的變動如下：

	本集團及本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初攤餘成本	5,455,924	5,442,161
利息支出(附註33)	421,675	390,513
應計利息	(379,915)	(376,750)
年終攤餘成本	5,497,684	5,455,924

於二零一二年十二月三十一日，公司債券的公平值為人民幣5,695,250,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,512,650,000元)。公平值乃參考上海證券交易所於二零一二年最後一個交易日，即二零一二年十二月三十一日的報價直接釐定。

### (c) 優先票據

#### (i) 二零一一年票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行本金人民幣2,612,000,000元利率為7.0%於二零一四年四月二十九日到期的優先票據以及本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得合計為人民幣3,527,947,000元。

## 26. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

#### (ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金美元238,000,000利率為10.875%於二零一六年四月二十九到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

二零一一年票據及二零一二年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保。

除若干例外情況外，發行人可於發行人指定的贖回日期自行選擇贖回所有的二零一一年票據及二零一二年票據，贖回價相等於100%的本金加上適用的溢價，連同應計及未付利息(如有)。

優先票據的實際利率由7.70%至12.25%不等。

優先票據的變動如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初／二零一一年票據發行日攤餘成本	3,505,615	3,527,947
二零一二年票據發行日初始成本	1,436,117	-
利息支出(附註33)	361,817	204,377
應計利息	(340,582)	(194,375)
匯兌收益	(14,692)	(32,334)
於十二月三十一日攤餘成本	4,948,275	3,505,615

優先票據的攤餘成本以下列貨幣結算：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
人民幣	2,589,551	2,574,004
美元	2,358,724	931,611
	4,948,275	3,505,615

於二零一二年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣5,338,582,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,664,041,000元)。公平值乃參考彭博於二零一二年最後一個交易日，即二零一二年十二月三十一日的報價直接釐定。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 26. 借款(續)

#### (d) 其他借款

本集團從事物業發展及建築的若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立了若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。四個主要基金的安排的詳情載列如下：

項目公司	受託人	本金 (人民幣千元)	借款日期	到期日
項目公司I	受託人I	1,000,000	二零一一年七月十三日	二零一三年一月十二日
項目公司II	受託人II*	3,242,000	二零一二年一月十九日	二零一四年七月十八日
項目公司III	受託人III	849,739	二零一二年四月十七日	二零一四年九月十六日
項目公司IV	受託人IV	500,000	二零一二年八月八日	二零一四年二月八日

\* 受託人II由本公司的聯營公司盛安創富管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

四個基金安排的實際利率由13%至16.03%不等。

其他借款的變動如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初/借款日初始成本	1,000,000	1,000,000
增添	4,738,133	-
利息支出(附註33)	699,743	62,111
應計利息	(659,941)	(62,111)
於十二月三十一日攤餘成本	5,777,935	1,000,000

其他借款的賬面值與公平值相近。

## 26. 借款(續)

### (e) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。由於出現違約時租賃資產的權利會轉回至出租人，故此租賃實際上是有抵押的。

	二零一二年 十二月三十一日
融資租賃負債－最低租賃付款	
一年內	50,222
一年至五年	163,223
	213,445
融資租賃未來財務費用	(27,157)
融資租賃負債現值	186,288
融資租賃負債現值如下：	
一年內	38,534
一年至五年	147,754
	186,288

(f) 於二零一二年十二月三十一日，本集團人民幣18,716,765,000元的銀行貸款及其他借款(二零一一年十二月三十一日：人民幣9,724,168,000元)及本公司人民幣1,223,000,000元的銀行貸款及其他借款(二零一一年十二月三十一日：人民幣62,000,000元)以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
土地使用權(附註6)	521,124	412,006	6,037	-
物業，機器及設備(附註7)	3,338,766	2,562,435	521,091	-
投資物業(附註8)	9,212,863	8,549,379	672,069	103,000
發展中物業(附註14)	6,284,312	3,160,585	-	-
已落成待售物業(附註15)	312,372	526,891	217,077	19,470
受限制現金	1,450,172	-	-	-
附屬公司股權	95,000	-	-	-
	21,214,609	15,211,296	1,416,274	122,470

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 26. 借款(續)

- (f) 於二零一二年十二月三十一日，本集團人民幣18,716,765,000元的銀行貸款及其他借款(二零一一年十二月三十一日：人民幣9,724,168,000元)及本公司人民幣1,223,000,000元的銀行貸款及其他借款(二零一一年十二月三十一日：人民幣62,000,000元)以以下所列作為抵押：(續)

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
擔保人				
本公司	3,119,250	4,866,900	-	-
附屬公司	1,100,000	1,610,000	1,100,000	1,610,000
	<b>4,219,250</b>	6,476,900	<b>1,100,000</b>	1,610,000

### 27. 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
預付企業所得稅	287,825	346,177	8,667	23,419
預付土地增值稅	286,696	300,310	12,170	39,148
預付營業稅	735,780	754,663	23,778	71,205
預付其他稅項	4,345	4,847	-	529
	<b>1,314,646</b>	1,405,997	<b>44,615</b>	134,301

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。

### 28. 遞延所得稅

二零一一年及二零一二年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	1,878,815	1,545,484
— 在12個月內收回遞延稅項資產	817,716	857,338
	<b>2,696,531</b>	2,402,822
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(2,336,480)	(2,137,199)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(444,225)	(226,988)
	<b>(2,780,705)</b>	(2,364,187)

28. 遞延所得稅(續)

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	9,050	13,974
— 在12個月內收回遞延稅項資產	151,685	115,950
	<b>160,735</b>	129,924
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(76,994)	(61,650)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(20,744)	(33,838)
	<b>(97,738)</b>	(95,488)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
年初	38,635	(1,232,037)
在損益表(支銷)/貸記(附註34)	(111,084)	1,269,272
與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)/貸記(附註34)	(11,725)	1,400
年終	<b>(84,174)</b>	38,635

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
年初	34,436	(29,457)
在損益表貸記	40,286	62,493
與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)/貸記	(11,725)	1,400
年終	<b>62,997</b>	34,436

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 28. 遞延所得稅(續)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延所得稅負債：

	本集團					總額
	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資 物業公平值 除稅基	業務 合併產生 之評估增值	重估可供出 售金融資產	其他	
於二零一一年一月一日	80,933	1,797,798	212,663	29,853	33,293	2,154,540
在損益表支銷/(貸記)	146,055	130,643	(65,651)	-	-	211,047
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)
於二零一一年十二月三十一日	226,988	1,928,441	147,012	28,453	33,293	2,364,187
在損益表支銷/(貸記)	217,236	216,009	(28,452)	-	-	404,793
在其他全面收入中支銷	-	-	-	11,725	-	11,725
於二零一二年十二月三十一日	444,224	2,144,450	118,560	40,178	33,293	2,780,705

	本公司				總額
	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資 物業公平值 除稅基	重估可供出 售金融資產	其他	
於二零一一年一月一日	13,875	20,256	29,853	4,986	68,970
在損益表支銷	19,963	7,955	-	-	27,918
在其他全面收入中貸記	-	-	(1,400)	-	(1,400)
於二零一一年十二月三十一日	33,838	28,211	28,453	4,986	95,488
在損益表(貸記)/支銷	(13,094)	3,619	-	-	(9,475)
在其他全面收入中支銷	-	-	11,725	-	11,725
於二零一二年十二月三十一日	20,744	31,830	40,178	4,986	97,738



## 28. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的虧損	集團內 交易產生的 未實現利潤	其他	總額
於二零一一年一月一日	493,326	277,598	140,632	10,947	922,503
在損益表貸記/(支銷)	1,396,362	(5,488)	79,263	10,182	1,480,319
於二零一一年十二月三十一日	1,889,688	272,110	219,895	21,129	2,402,822
在損益表貸記/(支銷)	283,857	26,242	(30,320)	13,930	293,709
於二零一二年十二月三十一日	2,173,545	298,352	189,575	35,059	2,696,531

	本公司		
	預提費用	其他	總額
於二零一一年一月一日	37,703	1,810	39,513
在損益表貸記/(支銷)	90,540	(129)	90,411
於二零一一年十二月三十一日	128,243	1,681	129,924
在損益表貸記/(支銷)	31,087	(276)	30,811
於二零一二年十二月三十一日	159,330	1,405	160,735

## 29. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
應付土地增值稅	5,855,906	4,754,234	650,562	810,283
應付企業所得稅	1,643,779	1,749,546	70,444	30,140
	7,499,685	6,503,780	721,006	840,423

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 30. 其他收益－淨額

	二零一二年	二零一一年
投資物業公平值盈利－淨額(附註8及38)	659,663	435,686
利息收入(附註38)	148,183	129,112
可供出售金融資產股息(附註38)	2,100	–
出售投資物業虧損(附註38)	–	(29,602)
向政府歸還土地使用權盈利(附註38)	–	150,203
出售物業、機器及設備及土地使用權(虧損)/盈利(附註38)	(746)	12,097
其他	16,659	28,376
	<b>825,859</b>	725,872

### 31. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零一二年	二零一一年
<b>收入</b>		
呆賬撥備回撥(附註17及38)	(9,778)	(11,641)
<b>支出</b>		
已落成物業銷售成本	15,903,431	14,161,629
營業稅及其他稅項	1,884,826	1,625,546
僱員福利開支(附註32)	796,329	763,725
折舊(附註7及38)	265,177	227,541
廣告開支	173,104	215,120
土地使用權及無形資產攤銷(附註38)	42,791	22,244
辦公費用	112,549	103,831
經營租賃支出	14,706	9,873
呆賬撥備(附註17及38)	13,875	12,893
核數師酬金	9,212	7,824
其他費用	756,960	749,114
	<b>19,972,960</b>	17,899,340
	<b>19,963,182</b>	17,887,699

### 32. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事及監事薪酬列示如下：

	二零一二年	二零一一年
薪酬及工資	571,670	581,689
退休金計劃供款	162,762	129,651
其他津貼	61,897	52,385
	<b>796,329</b>	763,725

#### (a) 董事及行政總裁薪酬

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
執行董事：			
李思廉	2,666	676	3,342
張力(附註)	2,666	676	3,342
周耀南	3,105	236	3,341
呂勁	2,605	274	2,879
非執行董事：			
張琳	358	—	358
李海倫	358	—	358
獨立非執行董事：			
黃開文	353	—	353
戴逢	286	—	286
黎明	286	—	286

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
執行董事：			
李思廉	2,666	676	3,342
張力(附註)	2,666	676	3,342
周耀南	3,105	236	3,341
呂勁	2,405	274	2,679
非執行董事：			
張琳	348	—	348
李海倫	348	—	348
獨立非執行董事：			
黃開文	336	—	336
戴逢	278	—	278
黎明	278	—	278

附註：張力先生同樣為本公司的行政總裁。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 32. 僱員福利開支(續)

#### (b) 監事薪酬

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
陳量暖(於二零一二年二月二十三日任命)	66	-	66
梁英梅	66	-	66
鄭爾城	66	-	66

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
鳳向陽(附註)	448	32	480
梁英梅	60	-	60
鄭爾城	60	-	60

附註：鳳向陽先生於二零一二年二月二十三日退任，於二零一二年並無薪酬。

#### (c) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一一年：包括四位董事，他們的薪酬在上文呈報的分析中反映)。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一一年：一位)的薪酬如下：

	二零一二年	二零一一年
薪金	58,946	4,405
退休金計劃供款及其他福利	-	236
	58,946	4,641

### 32. 僱員福利開支(續)

#### (c) 五名最高薪酬人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
薪酬範圍		
人民幣 4,000,001 元至人民幣 7,000,000 元	–	1
人民幣 7,000,001 元至人民幣 10,000,000 元	3	–
人民幣 10,000,001 元至人民幣 20,000,000 元	1	–
人民幣 20,000,001 元至人民幣 30,000,000 元	1	–

附註：

- (i) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (ii) 二零一二年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一一年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

### 33. 融資成本

	二零一二年	二零一一年
銀行貸款利息	1,279,164	1,252,636
公司債券利息(附註26(b))	421,675	390,513
優先票據利息(附註26(c))	361,817	204,377
其他借款利息(附註26(d))	699,743	62,111
融資租賃負債利息	9,462	–
減：利息資本化	(1,270,252)	(770,485)
	1,501,609	1,139,152

### 34. 所得稅

	二零一二年	二零一一年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	2,135,787	3,172,860
遞延所得稅(附註28)	111,084	(1,269,272)
	2,246,871	1,903,588
當期中國土地增值稅(附註(c))	2,135,544	2,429,799
所得稅總額(附註(d))	4,382,415	4,333,387

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 34. 所得稅(續)

#### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一一年：零)。

#### (b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業建築若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以2%–3.75%計算(二零一一年：按照營業額以2%–3.75%計算)；其他業務適用的企業所得稅率為25%(二零一一年：25%)。

#### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%–60%。

#### (d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與假若採用本集團各合併主體的利潤適用的以加權平均稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一二年	二零一一年
除所得稅前盈利	10,041,765	9,168,203
減：土地增值稅	(2,135,544)	(2,429,799)
	7,906,221	6,738,404
按稅率25%計算(二零一一年：25%)	1,976,555	1,684,601
若干公司的不同所得稅制的影響	44,211	(22,824)
不可扣稅的開發成本	171,408	67,292
其他	54,697	174,519
中國企業所得稅	2,246,871	1,903,588
土地增值稅	2,135,544	2,429,799
所得稅總額(附註38)	4,382,415	4,333,387

#### (e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)/貸記如下：

	二零一二年			二零一一年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項貸記	除稅後
可供出售金融資產的公平值 盈利/(虧損)(附註28)	46,900	(11,725)	35,175	(5,600)	1,400	(4,200)

### 35. 公司所有者應佔盈利

公司所有者應佔盈利在本公司財務報表中已處理的數額為人民幣2,364,633,000元(二零一一年：人民幣1,427,537,000元)。

### 36. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目計算。

	二零一二年	二零一一年
本公司所有者應佔盈利	5,501,979	4,841,650
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目(千股)	3,194,367	3,215,534
每股盈利(每股人民幣)	1.7224	1.5057

由於本集團於二零一二年及二零一一年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

### 37. 股息

	二零一二年	二零一一年
中期股息每股普通股人民幣0.10元(二零一一年：人民幣0.20元)	322,237	644,473
減：於二零一二年六月三十日股份獎勵計劃持有股份股息	(2,800)	(1,751)
	319,437	642,722
擬派末期股息每股普通股人民幣0.50元(二零一一年：人民幣0.40元)	1,611,184	1,288,948
減：於二零一二年十二月三十一日股份獎勵計劃持有股份股息	(14,000)	(11,200)
	1,597,184	1,277,748
	1,916,621	1,920,470

截至二零一二年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計為人民幣322,237,000元，已於二零一二年九月及十二月派發(截至二零一一年六月三十日止半年度：人民幣644,473,000元)，其中人民幣2,800,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一一年的末期股息每股普通股人民幣0.40元，合計為人民幣1,288,948,000元，已於二零一二年六月及八月派發，其中人民幣12,800,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一二年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，根據於二零一二年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,611,184,000元，將於二零一三年五月二十九日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一三年度的利潤分配記錄，其中人民幣14,000,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃(根據該計劃於二零一二年十二月三十一日持有股份計算)。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零一二年及二零一一年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 38. 營運產生的現金

	二零一二年	二零一一年
年度盈利	5,659,350	4,834,816
調整項目：		
－稅額(附註34)	4,382,415	4,333,387
－利息收入(附註30)	(148,183)	(129,112)
－利息費用(附註33)	1,501,609	1,139,152
－折舊(附註7及31)	265,177	227,541
－土地使用權及無形資產攤銷(附註31)	42,791	22,244
－出售附屬公司盈利	－	(10,002)
－出售物業，機器及設備及土地使用權虧損／(盈利)(附註30)	746	(12,097)
－出售聯營公司虧損	1,421	－
－出售投資物業虧損(附註30)	－	29,602
－向政府歸還土地使用權盈利(附註30)	－	(150,203)
－銷售物業所出售商譽，計入銷售成本(附註9)	4,898	37,403
－呆賬撥備(附註17及31)	13,875	12,893
－呆賬撥備回撥(附註17及31)	(9,778)	(11,641)
－應佔共同控制實體業績	(402,974)	19,131
－應佔聯營公司業績	87,333	(118,218)
－投資物業公平值盈利－淨額(附註8及30)	(659,663)	(435,686)
－可供出售金融資產股息(附註30)	(2,100)	－
－未實現利潤(轉回)／抵銷	(23,659)	24,586
營運資金變動前經營盈利	10,713,258	9,813,796
營運資金變動：		
－土地使用權，發展中物業及已落成待售物業	(7,782,847)	(3,662,495)
－貿易應收款	(1,086,837)	(563,233)
－其他應收款、保證金及預付款	1,579,563	470,152
－受限制現金	(1,488,478)	(822,294)
－出售物業已收按金	(889,793)	(1,424,823)
－預提費用及其他應付款	1,817,911	1,965,588
－應付營業稅項	74,009	(169,040)
營運所得的現金	2,936,786	5,607,651

於現金流量表，出售物業、機器及設備及土地使用權所得款項包括：

	二零一二年	二零一一年
物業，機器及設備賬面淨值(附註7)	1,182	40,132
土地使用權帳面淨值(附註6)	－	495
出售物業，機器及設備及土地使用權(虧損)／盈利(附註30)	(746)	12,097
出售物業，機器及設備及土地使用權應收款	－	(690)
出售物業，機器及設備及土地使用權所得款項	436	52,034



### 38. 營運產生的現金(續)

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

	二零一二年	二零一一年
賬面淨值(附註8)	-	77,131
出售投資物業虧損(附註30)	-	(29,602)
出售投資物業所得款項	-	47,529

### 39. 財務擔保合約

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保(附註(a))	12,551,133	12,514,920	5,782,036	5,473,033
就附屬公司借款提供擔保(附註(b))	-	-	3,119,250	4,866,900
就共同控制實體及聯營公司的借款提供擔保(附註(c)及附註42(x))	3,381,216	3,991,260	3,294,432	3,991,260
	15,932,349	16,506,180	12,195,718	14,331,193

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i) 發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii) 完成按揭登記後。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 本集團為附屬公司的借款提供擔保。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，擔保的貸款預期將會按期歸還，本集團須承擔擔保責任的風險較小，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (c) 該項是為共同控制實體及聯營公司的借款提供的擔保上限。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 40. 承擔

#### (a) 發展中物業的開支承擔

	二零一二年	二零一一年
已授權但未訂約	7,992,007	6,211,565
已訂約但未撥備	10,915,435	12,497,064
	<b>18,907,442</b>	18,708,629

#### (b) 經營租賃承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一二年	二零一一年
一年內	25,631	13,137
一年至五年	39,321	26,586
超過五年	65,792	72,840
	<b>130,744</b>	112,563

### 41. 未來最低應收租金

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
一年內	564,644	507,650	65,871	57,232
一年至五年	1,028,130	1,030,269	82,137	68,179
超過五年	622,053	611,913	5,051	3,843
	<b>2,214,827</b>	2,149,832	<b>153,059</b>	129,254

## 42. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)，分別擁有33.36%及32.02%本公司股份。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

### i) 提供酒家服務

	二零一二年	二零一一年
共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司	4,705	9,725

### ii) 提供租賃房地產

	二零一二年	二零一一年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	1,325	1,271
聯營公司： 廣州利合	260	2,415

### iii) 直飲水系統收費

	二零一二年	二零一一年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司(「越富環保」)	1,410	15,252

### iv) 關鍵管理人員酬金

	二零一二年	二零一一年
薪酬及福利	17,245	15,483

### v) 提供物業管理服務

	二零一二年	二零一一年
聯營公司： 廣州利合	39	289
共同股東： 廣州金貝殼	222	222

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 42. 重大關聯方交易(續)

#### vi) 購買建築材料

	二零一二年	二零一一年
聯營公司： 廣州超力混凝土有限公司(「超力混凝土」)	12,147	96,584

#### vii) 提供設計服務

	二零一二年	二零一一年
共同控制實體： 廣州富景	9,230	3,973
惠州富茂	11,937	-
	21,167	3,973

#### viii) 提供建築服務

	二零一二年	二零一一年
共同控制實體： 瀋陽億隆	50,065	154,934

#### ix) 經營租賃下的飛機租入

	二零一二年	二零一一年
共同股東： 安威投資有限公司	9,659	-

## 42. 重大關聯方交易(續)

### x) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供借款的連帶擔保。該等擔保金額只限於本集團於共同控制實體及聯營公司的權益比例。於二零一二年十二月三十一日，本集團按其權益比例提供給共同控制實體及一聯營公司的借款擔保金額如下：

#### (a) 銀行貸款

	二零一二年	二零一一年
共同控制實體：		
瀋陽億隆	—	195,000
廣州富景	386,844	350,070
漢斯上海	501,581	567,490
惠州富茂	100,000	—
上海悅城	478,300	478,300
	<b>1,466,725</b>	1,590,860
聯營公司：		
廣州利合	530,000	772,500
	<b>1,996,725</b>	2,363,360

#### (b) 其他借款

	二零一二年	二零一一年
共同控制實體：		
津南新城	550,000	900,000
惠州富茂	159,000	—
	<b>709,000</b>	900,000
聯營公司：		
廣州利合	675,491	727,900
	<b>1,384,491</b>	1,627,900

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 42. 重大關聯方交易(續)

#### xi) 關聯方結餘

於二零一二年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一二年	二零一一年
應收：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
益成(附註(c))	85,193	85,053
廣州富景(附註(b))	—	433,819
惠州富茂(附註(b))	150,646	351,500
津南新城	560,607	60,607
瀋陽富力會	286	286
廣州南沙經濟技術開發區森華木業有限公司(「森華木業」)(附註(a))	—	234,845
森華房地產(附註(a))	234,845	—
瀋陽億隆	286,263	103,490
	<b>1,317,840</b>	1,269,600
— 交易性結餘		
瀋陽億隆(附註(d))	99,305	96,754
聯營公司		
— 非交易性結餘		
北京富盛利	—	1,271
北京粵商	—	2,000
廣州利合(附註(b))	1,139,377	1,139,377
	<b>1,139,377</b>	1,142,648
	<b>2,556,522</b>	2,509,002
應付：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
漢斯上海	366,415	457,164
上海悅城	362,000	351,892
廣州富景	367,984	—
	<b>1,096,399</b>	809,056
聯營公司		
— 非交易性結餘		
盛安創富	—	3,992
— 交易性結餘		
超力混凝土(附註(e))	—	66,298
	—	70,290
	<b>1,096,399</b>	879,346

## 42. 重大關聯方交易(續)

### xi) 關聯方結餘(續)

非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限、交易性結餘無息、無抵押及按合同支付。

- (a) 於二零一二年三月，本集團出售持有的森華木業的股權並與其他股東共同設立森華房地產。於二零一二年十二月三十一日本集團應收森華木業的餘額於二零一二年轉移到森華房地產。
- (b) 代表本集團共同控制實體及聯營公司購買土地使用權所支付的預付款。
- (c) 該款項為根據共同控制協議，按照持股比例給予共同控制實體之借款。
- (d) 本集團提供建築服務予聯營公司的應收款項，該應收款項根據工程完工進行結算。
- (e) 本集團購買建築材料的應付款項，根據合同條款，該款項按月結算。於二零一二年九月本集團出售其於超力混凝土的權益。

## 43. 結算日後事項

### 發行二零一三年優先票據

於二零一三年一月二十四日及二零一三年二月六日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司發行600,000,000美元利率為8.75%於二零二零年一月二十四到期的優先票據。扣除交易成本後，所得合計為590,000,000美元。

## 補充資料：

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編制了一份截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編制及根據香港財務報告準則編制的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度 本公司所有者應佔盈利		截至十二月三十一日止年度 本公司所有者應佔權益	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
根據中國會計準則列示	<b>5,337,260</b>	4,863,733	<b>26,463,884</b>	22,688,474
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	<b>(11,265)</b>	(39,894)	<b>72,061</b>	83,326
2. 客戶合同攤銷	<b>-</b>	-	<b>(322,000)</b>	(322,000)
3. 在建投資物業除稅後公平值盈利	<b>173,168</b>	-	<b>173,168</b>	-
4. 遞延所得稅	<b>2,816</b>	17,811	<b>78,842</b>	76,026
按香港財務報告準則列示	<b>5,501,979</b>	4,841,650	<b>26,465,955</b>	22,525,826

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 於二零零七年六月五日，本集團收購了廣州天力建築有限公司的全部股權。於收購時獲得客戶合同並確認為不同於商譽的無形資產。  
根據香港財務報告準則，客戶合同有限定的可使用年期並按其估計客戶關係可使用年期以直線法攤銷。根據中國會計準則，該等客戶合同被視為商譽。該等客戶合同不需要攤銷但須每年進行減值測試。
- 本集團採用了香港會計準則40（經修訂）「投資物業」並錄得應佔一共同控制實體的在建投資物業的公平值盈利。公平值盈利（扣除稅項）於本集團根據香港財務報告準則編制的財務報表中的「應佔共同控制實體業績」列示。在中國會計準則下，在建投資物業乃按歷史成本減去減值虧損列示。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響。



# 五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

## 綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

	2012	2011	2010	2009	2008
非流動資產	29,104,301	26,750,409	25,364,801	17,638,060	13,684,690
流動資產	69,482,909	57,408,475	52,052,104	48,705,957	41,362,335
總資產	98,587,210	84,158,884	77,416,905	66,344,017	55,047,025
非流動負債	31,200,661	20,649,437	22,823,936	19,249,643	12,767,411
流動負債	40,556,675	40,777,073	34,593,748	30,075,008	27,234,516
總負債	71,757,336	61,426,510	57,417,684	49,324,651	40,001,927
總權益	26,829,874	22,732,374	19,999,221	17,019,366	15,045,098

## 綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	2012	2011	2010	2009	2008
營業額	30,365,056	27,370,095	24,641,820	18,196,463	15,360,151
銷售成本	(17,986,776)	(15,954,244)	(15,348,632)	(12,446,844)	(10,201,681)
毛利	12,378,280	11,415,851	9,293,188	5,749,619	5,158,470
其他收益—淨額	825,859	725,872	1,368,239	1,213,455	1,520,892
銷售開支	(454,006)	(471,804)	(425,921)	(370,888)	(295,282)
行政開支	(1,522,400)	(1,452,454)	(1,121,274)	(978,244)	(1,010,851)
其他經營(開支)/收入	—	(9,197)	(35,379)	(247,988)	30,752
經營溢利	11,227,733	10,208,268	9,078,853	5,365,954	5,403,981
融資成本	(1,501,609)	(1,139,152)	(940,847)	(505,334)	(341,202)
應佔共同控制實體業績	402,974	(19,131)	(20,544)	(2,427)	7,812
應佔聯營公司業績	(87,333)	118,218	(47,220)	434	(479)
除所得稅前盈利	10,041,765	9,168,203	8,070,242	4,858,627	5,070,112
所得稅	(4,382,415)	(4,333,387)	(3,613,873)	(1,937,394)	(1,931,903)
年度盈利	5,659,350	4,834,816	4,456,369	2,921,233	3,138,209
應佔：					
本公司所有者	5,501,979	4,841,650	4,350,593	2,899,500	3,119,499
非控制性權益	157,371	(6,834)	105,776	21,733	18,710

# 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>作出售之發展物業(發展中)</b>							
<b>廣州</b>							
富力金港城(不含富力機場假日酒店)	100%	廣州市花都區 花東鎮現代大道	住宅、工業及倉儲	1,119,211	1,975,999	953,479	待定
富力海珠城	100%	廣州市海珠區江南大道與 江南西路交界西南角	商業及寫字樓	18,816	137,216	137,216	2014年
富力盈耀大廈	100%	廣州市天河區珠江新城J區	商業及寫字樓	7,918	149,240	149,240	2015年
富力盈通廣場	100%	廣州市天河區華慶路東側	寫字樓	7,008	120,088	120,088	2013年
富力泉天下	100%	從化市溫泉鎮溫泉村	住宅	808,018	520,000	500,418	待定
富力東山新天地	100%	廣州市越秀區中山一路	住宅、商業及寫字樓	44,288	273,800	273,800	待定
富力盈凱廣場(寫字樓及商場)	100%	廣州市天河區珠江新城J區	商業及寫字樓	7,944	112,666	112,666	2013年
富力天禧花園	100%	廣州市天河區車陂村北地塊	住宅	19,246	64,115	64,115	2014年
獵德項目	33.34%	廣州市天河區獵德路獵德村	公寓、商業及寫字樓	114,176	523,230	143,877	待定
亞運城項目	20%	番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	4,557,700	723,331	待定
富力金御苑	100%	廣州市白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	59,705	59,705	待定
<b>惠州</b>							
富力龍泉項目	100%	惠州市龍門縣永漢鎮馬橋熱 水村	住宅及商業	1,330,673	1,303,010	1,227,947	待定
富力·威尼斯灣	100%	惠州市稔東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	2,969,763	2,948,785	待定
富力現代廣場	100%	惠州市博羅縣羅陽鎮匯博沿 江路口	住宅及商業	79,167	319,576	296,191	2015年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>海南</b>							
富力灣	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	住宅及商業	1,353,396	477,763	174,236	2015年
富力盈溪谷	100%	海口市西海岸秀英區那甲坡	住宅	453,000	171,000	71,952	2014年
富力紅樹灣	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	2,507,986	2,401,093	2018年
<b>重慶</b>							
重慶富力城(不含富力假日酒店)	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	6,192,338	5,167,732	待定
<b>成都</b>							
富力桃園	100%	成都市新都鎮海都路西段南側	住宅	186,650	1,081,774	679,911	2016年
<b>昆山</b>							
富力灣一期	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園路西側	住宅	921,333	402,138	168,835	2014年
<b>上海</b>							
富力桃園	100%	上海市青浦區工業園	住宅	231,983	291,933	53,912	2014年
富力新江灣城	50%	上海市楊浦區新江灣城	住宅、商業、辦公及酒店	142,664	267,419	133,710	待定
<b>南京</b>							
南京富力城	100%	南京市江寧區麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	545,000	475,726	待定
<b>北京</b>							
富力又一城	100%	北京市朝陽區豆各莊大魯店北側	住宅、商業及倉儲	341,249	1,123,616	39,663	2013年
富力丹麥小鎮	100%	北京市大興區龐各莊鎮開發區西側京南綠色生態社區	住宅、商業及倉儲	746,202	648,402	312,491	2014年

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
富力盛悅居	100%	北京市大興區亦莊舊東宮站4號地	住宅及商業	88,911	247,386	247,386	2014年
富力金禧花園	100%	北京市通州區新城南街	住宅	73,050	317,760	317,760	2014年
<b>河北</b>							
香河富力新城	100%	河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香公路東側	住宅	629,214	1,426,549	1,426,549	待定
<b>大同</b>							
大同富力城	100%	山西省大同市雲州街南側	住宅及商業金融	127,571	392,493	392,493	待定
<b>天津</b>							
富力桃園	100%	天津市津南區雙港鎮微山路以西、梨雙公路以北	住宅及商業	166,400	518,035	192,117	2015年
富力津門湖	100%	天津市河西區友誼南路西側	住宅	930,932	1,706,287	1,040,868	2015年
富力中心	100%	天津市河西區南昌路東側	商業及寫字樓	9,588	180,217	180,217	2013年
富力廣東大廈	100%	天津市塘沽區濱河西路以西、坨場道以南	寫字樓	23,070	361,101	361,101	2017年
津南新城項目	25%	天津市津南區咸水沽鎮	住宅、商業、辦公、酒店及商場	1,289,227	3,010,901	752,725	待定
<b>西安</b>							
西安富力城(不含富力假日酒店)	100%	西安市長安區北環路南	住宅、商業及寫字樓	381,814	1,080,661	338,093	2015年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>太原</b>							
太原富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	2,112,400	1,471,629	2016年
富力現代廣場	100%	萬柏林區和平南路以西、義井西路東二巷以南	住宅	87,022	330,925	32,246	2013年
富力桃園	100%	太原市杏花嶺區晉安東街5號	住宅	195,827	349,924	322,687	待定
富力華庭	100%	太原市解放北路9號	住宅及商業	237,601	1,023,000	1,023,000	待定
<b>哈爾濱</b>							
江灣新城	100%	哈爾濱市道裡區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	700,000	700,000	待定
<b>瀋陽</b>							
仙湖項目	66.67%	瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	200,015	90,000	待定
<b>作出售之發展物業(規劃中)</b>							
<b>廣州</b>							
花都華維公司項目	100%	廣州市花都區現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
南沙項目	50%	廣州市南沙區西部工業區	住宅	83,222	233,022	116,511	待定
南沙金沙街項目	100%	廣州市南沙區金沙街金業小學西側	住宅	99,641	199,282	199,282	待定
<b>海南</b>							
海南文昌月亮灣	100%	海南省文昌市昌麗鎮月亮灣	酒店、旅遊及商業	277,160	166,296	166,296	待定
海南臨高富力臨瀾灣	100%	海南省海口市臨城鎮臨高縣	住宅	327,851	285,200	285,200	待定
<b>重慶</b>							
富力南山公館	100%	重慶市南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	31,540	31,540	待定

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>昆山</b>							
富力灣二期	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園路西側	住宅	142,390	34,946	34,946	待定
<b>杭州</b>							
杭州2012-51號地	100%	余杭區未來科技城	住宅及商業	95,972	191,944	191,944	待定
杭州2012-52號地	100%	余杭區未來科技城	住宅	44,017	88,034	88,034	待定
<b>北京</b>							
通州馬駒橋鎮項目	100%	北京市通州馬駒橋鎮	住宅及商業	140,872	325,685	325,685	待定
<b>投資物業(已落成)</b>							
<b>廣州</b>							
富力院士庭商場	100%	廣州市天河區東莞莊路	商業	-	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	廣州市荔灣區環市西路	商業	-	3,570	3,570	不適用
富力皇上皇寫字樓	100%	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	-	9,184	9,184	不適用
富力廣場北區商場	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	8,455	8,455	不適用
富力廣場兒童世界	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	16,307	16,307	不適用
富力廣場B區商舖	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	2,213	2,213	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	廣州市海珠區革新路	商業	-	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	廣州市天河區珠江新城J區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	不適用
富力君悅大酒店	100%	廣州市天河區珠江新城F區	酒店	10,291	114,498	85,596	不適用
富力麗思卡爾頓酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	不適用

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>北京</b>							
富力萬麗酒店	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	酒店、寫字樓及商業	43,703	120,349	120,349	不適用
Viva北京富力廣場	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	商業	-	110,636	110,636	不適用
富力中心	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	寫字樓	-	59,600	59,600	不適用
前門富力智選假日酒店	100%	北京市宣武區南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	不適用
<b>天津</b>							
富力城商場	100%	天津市南開區東馬路以西、 北馬路以南	商業	-	42,669	42,669	不適用
<b>重慶</b>							
富力海洋廣場(商業)	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區	商業	-	72,675	72,675	不適用
富力凱悅酒店	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	不適用
<b>成都</b>							
富力天滙商場	100%	成都市青羊區順城大街	商業	-	254,626	254,626	不適用
<b>惠州</b>							
富力萬麗酒店	100%	惠州市江北新區沿江經濟帶	酒店	15,000	54,321	54,321	不適用
<b>投資物業(發展中)</b>							
<b>廣州</b>							
富力柏悅酒店	100.0%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	7,944	65,504	65,504	2013年
富力康萊德酒店	33.34%	廣州市天河區獵德路獵德村	酒店	-	39,446	13,151	2013年
廣州機場假日酒店	100%	廣州市花都區現代大道	酒店	4,405	37,826	37,826	待定

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>海南</b>							
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	酒店	50,000	75,837	75,837	2014年
<b>天津</b>							
富力萬豪酒店	100%	天津市南開區東馬路以西、北馬路以南	商業	23,000	57,788	57,788	待定
<b>成都</b>							
富力麗思卡爾頓酒店	100%	成都市青羊區順城大街	酒店	-	59,171	59,171	2013年
<b>投資物業(規劃中)</b>							
<b>重慶</b>							
富力假日酒店	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	待定
<b>西安</b>							
富力假日酒店	100%	西安市長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	2014年
<b>惠州</b>							
惠州龍門富力希爾頓度假酒店	100%	惠州市龍門永漢鎮馬橋熱水村	酒店	-	45,000	45,000	待定
<b>海南</b>							
富力海洋公園	100%	海南省陵水縣國際旅遊島	酒店、旅遊及商業	666,667	200,000	200,000	待定
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	酒店	-	38,000	38,000	待定



# 公司資料

執行董事	李思廉、張力、周耀南、呂勁
非執行董事	張琳、李海倫
獨立非執行董事	黃開文、戴逢、黎明
監事	陳量暖、梁英梅、鄭爾城
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	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17M樓
互聯網地址	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>

# 股東資料

## 股東日誌

公佈中期業績	二零一二年八月十六日
已派發中期股息	二零一二年九月二十五日
公佈全年業績	二零一三年三月二十日
暫停辦理股份過戶登記〔股東週年大會〕	二零一三年四月二十九日至五月二十九日 (包括首尾兩天)
暫停辦理股份過戶登記〔股東擬享有之末期股息〕	二零一三年六月七日至六月十四日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一三年五月二十九日
派發末期股息日期	另行公佈

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

## 股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

## 股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005 (由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80

\* 二零零六年九月二十六日——股份一拆四已作調整



廣州富力地產股份有限公司  
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)