



中骏置业 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1966.HK



2013
年報

目錄

2	企業簡介	37	董事及高級管理人員履歷
3	企業資料	42	企業管治報告
5	財務摘要	54	董事會報告
7	重大事項回顧	63	獨立核數師報告
11	主席報告	65	經審核財務報表
14	管理層討論與分析	164	五年財務摘要
28	物業簡介		



企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設在廈門，實行總部主導型的管理體系，並實施以海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。

經過十八年的發展，本公司已具備完整的物業開發能力，擁有相對完善的產品組合，主要產品涵蓋高層及多層住宅、花園洋房、別墅、商業、寫字樓及停車位等多種物業類型，其中以住宅為主。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續六年獲得「中國房地產百強企業」榮譽稱號。

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有總規劃建築面積合共約955萬平方米土地儲備，共有30個項目分佈於北京、上海、深圳、南昌、廈門、泉州(包括石獅、晉江及南安)、漳州、龍岩、廊坊、鞍山、臨汾等城市。

本公司將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，靈活拓寬融資渠道，持續實施穩健的財務發展策略。在未來的發展中，本公司將一如既往地在重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商，為股東創造最大的價值、為行業及社會發展作出更大的貢獻。



廈門 • 中駿集團大廈

企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生
黃攸權先生

非執行董事

馮家彬先生(於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

李維先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所(香港法律)

註冊辦事處

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

中國總部及主要營業地點

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場 1606室

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

香港證券登記處

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

主要往來銀行

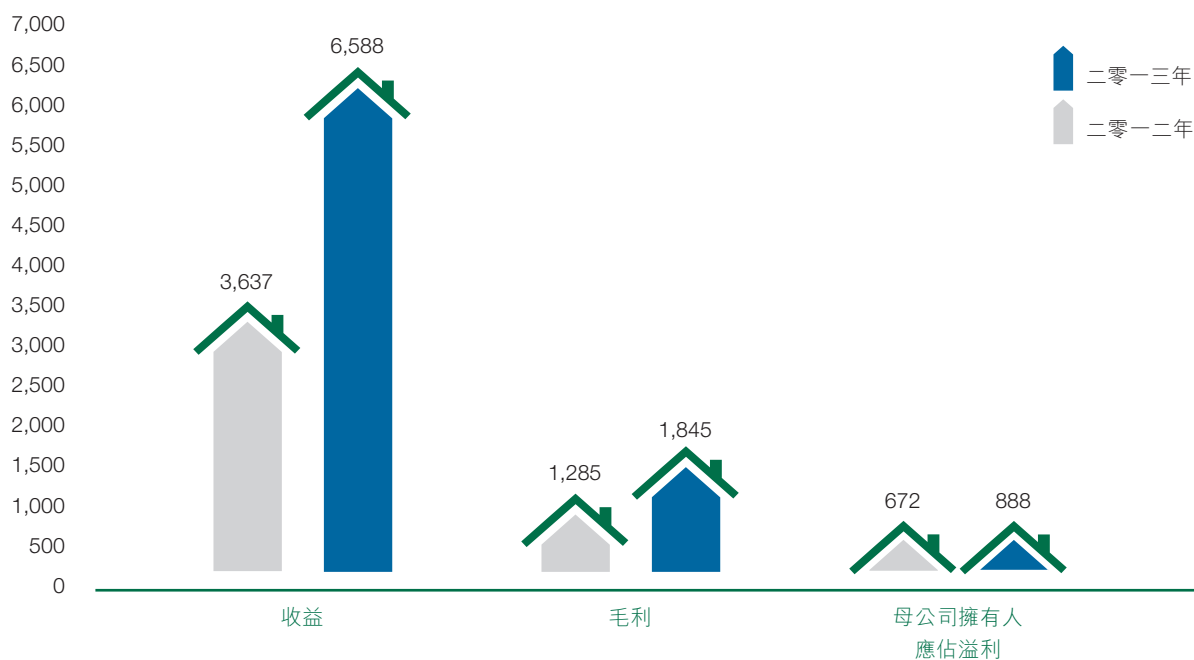
中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
香港上海滙豐銀行
恒生銀行

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
收益	6,588,124	3,636,658	81.2
毛利	1,845,216	1,284,635	43.6
除稅前溢利	1,905,342	1,292,097	47.5
稅項開支	(731,078)	(391,073)	86.9
年內溢利	1,174,264	901,024	30.3
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	887,816	672,003	32.1
非控股權益	286,448	229,021	25.1
	1,174,264	901,024	30.3
每股盈利			
基本	人民幣 25.9 分	人民幣 19.6 分	32.1

人民幣百萬元

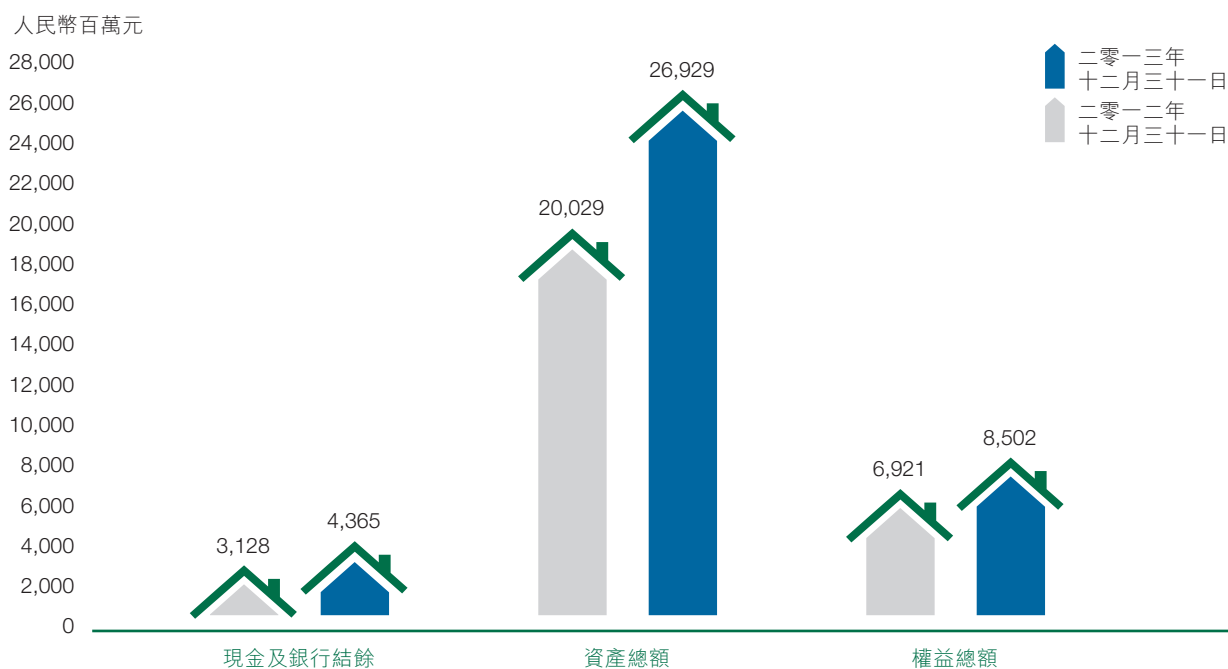


收益分析

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
物業銷售	6,440,475	3,522,162	82.9
租金收入總額	76,719	65,356	17.4
物業管理費	70,930	49,140	44.3
合計	6,588,124	3,636,658	81.2

財務狀況

	二零一三年	二零一二年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
現金及銀行結餘	4,365,274	3,128,290	39.5
資產總額	26,928,930	20,028,730	34.5
負債總額	(18,426,723)	(13,107,846)	40.6
權益總額	8,502,207	6,920,884	22.8



重大事項回顧



泉州·天峰

一月

增發1.5億美元優先票據

二零一三年一月二十三日，本公司成功向機構投資者增發於二零一七年到期的1.5億美元11.5%優先票據，發售價為票據本金額的108%，實際收益率約為9.4%。此額外優先票據與於二零一二年十一月發行之2億美元11.5%優先票據合併，構成單一類別票據（「二零一二年優先票據」）。

成功競得福建省泉州石獅市商住土地

二零一三年一月十一日，本集團以約人民幣3.01億元成功競得位於泉州石獅市一幅商住土地。

該土地位於石獅市寶島路南側，土地面積約為29,000平方米，總規劃建築面積約為11萬平方米。項目名稱為「天譽」，已於二零一三年十二月正式開售。

榮登「2012年度中國房地產卓越100榜」

二零一三年一月八日至十日，「2012年度城市觀點論壇」在廣州舉行。會上，中駿置業榮登「2012年度中國房地產卓越100榜」。此論壇由中國領先專業地產傳媒「觀點地產新媒體」聯合眾多主流媒體、地產公司及金融機構共同舉辦。

二月

成功競得江西省南昌市住宅土地

二零一三年二月四日，本集團以約人民幣6.6億元的代價成功競得位於江西省南昌市一幅住宅土地。

該土地位於南昌市高新技術開發區，毗鄰南昌地鐵1號線紫陽大道站，地理位置優越。項目佔地面積約122,000平方米，總規劃建築面積約30萬平方米。項目名稱為「藍灣香郡」，將由高層住宅、別墅以及商業配套組成，預計將於二零一四年第二季度開售。

三月

收購福建省泉州晉江市商住土地

二零一三年三月二十日，本集團與兩家獨立第三方成立合營公司，收購位於泉州晉江市一幅商住土地，由本集團持有該合資公司51%股本權益。

該土地位於泉州晉江市池店鎮，鄰近刺桐大橋，項目佔地面積約52,000平方米，總規劃建築面積約23萬平方米，土地代價約為人民幣2.09億元。項目名稱為「四季花城一期」，已於二零一四年二月正式開售。

喜獲「2013年中國房地產開發企業百強」及「運營效率十強」獎項

二零一三年三月二十二日，「2013年中國房地產500強測評成果發佈會暨500強峰會」在北京舉行。此次盛會由中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合主辦。

此次盛會上，中駿置業喜獲「2013年中國房地產開發企業百強」及「運營效率十強」獎項。

四月

成功競得福建省泉州市商住土地

二零一三年四月二十五日，本集團與另一獨立第三方聯合競得福建省泉州市一幅商住土地，代價約為人民幣1.91億元，由本集團持有該項目60%股本權益。

該土地位於泉州市鯉城區，佔地面積約7萬平方米，總規劃建築面積約29萬平方米。項目名稱為「中駿商城」，將發展成一個物流商住綜合體。



廈門•藍灣尚都

重大事項回顧

中駿置業董事會主席黃朝陽先生榮登 「2013胡潤慈善榜」及「2013福布斯中國 慈善榜百強」

二零一三年四月十日，胡潤研究院發佈「2013胡潤慈善榜」，中駿置業董事會主席黃朝陽先生名列該榜第三十九位。同時，黃朝陽先生亦榮登「2013福布斯中國慈善榜百強」，成為二零一二年度的「廈門首善」。



泉州 • 四季家園

六月

成功競得福建省漳州市商住土地

二零一三年六月五日，本集團與兩家獨立第三方聯合競得位於漳州市的兩幅商住土地，代價約為人民幣2.7億元，由本集團持有該項目70%股本權益。

該土地位於漳州市台商投資區核心位置，東連廈門市、西接漳州城區，交通便捷。項目佔地面積約12萬平方米，總規劃建築面積約43萬平方米，分兩期開發。項目名稱為「四季陽光」，一期已於二零一三年十二月正式開售。

八月

榮獲博鰲房地產論壇「2013中國最具誠信價值品牌」大獎

二零一三年度博鰲房地產論壇「中國地產風尚大獎」頒獎晚會於二零一三年八月十四日舉行。中駿置業榮獲「2013中國最具誠信價值品牌」大獎，成為福建省唯一獲此殊榮的房地產企業。

博鰲房地產論壇是中國房地產最具權威及影響力的行業論壇，至今已成功舉辦十二屆。

十月



廈門 • 四季陽光

成功競得福建省泉州晉江市商住土地

二零一三年十月十七日，本集團成功競得位於福建省泉州晉江市的一幅商住土地，代價約為人民幣4.73億元。

該土地位於晉江市南迎賓大道東側，與泉州主城區僅一橋之隔，交通極為便利，周邊商業配套完善。項目佔地面積約42,000平方米，總規劃建築面積約164,000平方米。

十一月

成功競得上海虹橋商辦土地

二零一三年十一月八日，本集團與獨立第三方聯合競得上海市虹橋商務區北片區的兩幅商辦土地，土地代價約為人民幣35.8億元，折合樓面地價每平方米人民幣12,827元。本集團將持有該項目約50%股本權益。此次成功競得上海虹橋土地，標誌著本集團成功進入長三角市場。

該土地毗鄰上海虹橋片區交通樞紐，位於上海高鐵虹橋站及上海虹橋國際機場北面，地理位置優越，周邊綜合配套完善。項目用地面積約10萬平方米，總規劃建築面積約40萬平方米，將發展成商業及寫字樓綜合體。

十二月

成功競得上海普陀區商住土地

二零一三年十二月十八日，本集團以總代價人民幣15.3億元成功競得上海市普陀區商住土地，折合樓面地價為每平方米人民幣27,195元。

該項目位於上海市核心地段，名為「天譽」，可售樓面面積約56,000平方米，將發展成一個高端精裝住宅小區。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表中駿置業控股有限公司(「中駿置業」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績報告。

業績及股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現收益及溢利分別約人民幣65.88億元及約人民幣11.74億元，同比分別增加約81.2%及約30.3%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣8.88億元。每股盈利約為人民幣25.9分，同比增長約32.1%。

本公司已於年內向股東派發截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣6分。董事會決議不宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何末期股息。



業務回顧

合同銷售

二零一三年，中國房地產市場延續了二零一二年的上升態勢，呈現量價齊升的局面，一二線城市的升幅更甚。年內，本集團新推售12個項目，包括泉州的國際金融中心•天峰、財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽，南安的四季康城二期、愉景灣，廈門的天譽，漳州的藍灣香郡二期、四季陽光一期，龍岩的藍灣香郡以及臨汾的中駿國際社區二期。各項目均錄得理想的銷售成績。

合理的推售計劃及行之有效的營銷策略，使得本集團及其合營公司在合同銷售方面創歷史新高，全年實現合同銷售金額約人民幣108.2億元，合同銷售面積約102萬平方米，按年分別大幅上漲80%和52%。這是本集團及其合營公司年度合同銷售金額首次突破百億元大關，超過全年銷售目標人民幣75億元約44%。

項目發展

二零一三年，本集團加快推進各項目的建設，以及時補充貨量。年內新開工物業共有12個，包括深圳的四季陽光一期、泉州的財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽、黃金海岸一期B部份，南安的四季康城二期、愉景灣，晉江的四季花城一期，漳州的四季陽光一期A部份，龍岩的藍灣香郡以及臨汾的中駿國際社區二期。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有16個開發中物業，合共總規劃建築面積超過300萬平方米。

土地儲備

二零一三年，在充裕的現金流支持下，本集團加快擴張業務版圖的步伐，年內一共新增八幅土地，總規劃建築面積約202萬平方米，土地總代價約為人民幣72.1億元(其中本集團應佔土地代價約為人民幣51.6億元)，平均土地成本約每平方米人民幣3,589元。

其中，成功獲取上海虹橋商務區及普陀區的兩幅土地，標誌著本集團順利進入長三角市場，無疑是我們業務擴張歷程中的重要里程碑。

財務策略

二零一三年，本集團繼續通過多元化的融資渠道獲取充足的資金支持，維持安全而穩健的財務水平。二零一三年一月，本集團成功向機構投資者增發於二零一七年到期的1.5億美元11.5%優先票據，實際收益率僅約為9.4%，與二零一二年十一月所發之2億美元11.5%優先票據合併構成單一類別票據；二零一四年一月初，本集團獲得一筆包括2,700萬美元及5億港元的三年期銀團貸款，年息為LIBOR/HIBOR加5%。這些為充裕現金流所作出的各項努力，不但使我們在國際資本市場的知名度得到提升，更為重要的是為集團業務的發展及擴張提供了雄厚的資金支持。

此外，本集團十分關注銷售回款進度，力爭較快實現資金的回籠。年內，我們實現了較高水平的銷售回款率，約為82%。

業務展望

作為一家穩健發展的地產商，我們將繼續採取長遠的發展視角，審時度勢地捕捉市場發展機遇，穩步拓展各項業務。

在區域佈局方面，我們將貫徹以海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。在可預見的未來，我們將繼續穩守海峽西岸經濟圈作為本集團發展的大本營，並持續關注海峽西岸經濟圈以外區域一、二線城市的市場機會。隨著我們邁入上海市場，目前已成功進入北京、上海、深圳這三個一線城市。

主席報告

在推售計劃方面，二零一四年，我們將繼續擴大來自福建省以外的合同銷售金額佔比。其中，三個福建省以外的新盤預計將為本集團帶來較大的合同銷售貢獻，分別是位於深圳的四季陽光一期、位於廊坊的四季花都一期，以及位於南昌的藍灣香郡。

在產品策略方面，我們將繼續調整產品線，更加注重發展中端及中高端產品線，以迎合剛性住房需求及改善性住房需求。與此相應，在戶型設計上，我們亦計劃擴大小戶型產品的比重，以「小戶型、低總價」的策略吸引潛在客戶。

在品牌建設方面，我們始終秉承較高的品質信念，並認為這是形成品牌認知度、提升盈利能力、亦是我們進一步開拓市場的有力保障。我們長期致力於研發滿足客戶需求的高品質產品，目前已在海峽西岸經濟圈形成較好的口碑和品牌效應。未來，我們將盡力爭取在所進入的區域內均形成較高的品牌知名度。

在投資物業方面，二零一四年，本集團繼北京世界城之後的第二個大型購物商場 — 泉州財富中心•世界城將如期入市，預期將為本集團帶來可觀而穩定的租金收入，以抵禦市場風險。

除此以外，我們亦會繼續重視專業化的物業管理，為業主提供全面而貼心的售後服務。我們相信，維持高水準的物業管理水平，有利於物業的增值，亦可增強客戶對本集團的信心。

致謝

借此機會，本人謹代表董事會，感謝全體員工一年以來的不懈努力和辛勤工作，同時也向本集團的投資者、客戶以及各方合作夥伴，致以最誠摯的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一四年三月十八日

市場回顧

二零一三年，全球經濟依然保持自金融危機之後的緩慢復蘇態勢，中國宏觀經濟亦延續適度增長勢頭。根據國家統計局的初步統計，二零一三年中國國內生產總值約為人民幣568,845億元，按可比價格計算，同比增長約7.7%；而福建省的地區生產總值增長速度則達到約11.0%，乃高於全國平均水平。房地產市場方面，中央政府實行差異化房地產調控政策，由各級政府根據地方房地產市場狀況獨立制定和執行房地產宏觀調控政策，中央政府則專注於制定與完善房地產宏觀調控的長效機制。

縱觀二零一三年全年，儘管各地方政府相繼出台房地產宏觀調控政策，但是中國房地產市場依然持續繁榮，尤其是一線和二線城市，房地產市場增長強勁。根據國家統計局所公佈的《二零一三年全國房地產開發和銷售情況》，全國商品房銷售面積約為13億平方米，比上年增長約17.3%，其中住宅銷售面積增長約17.5%；全年商品房銷售額約為人民幣81,428億元，按年增長約26.3%，其中住宅銷售額同比增長約26.6%。

業務回顧

合同銷售

二零一三年，得益於合理的產品結構以及有序的推售節奏，本集團銷售業績實現了突破式的增長。年內，本集團及其合營公司實現合同銷售面積約102萬平方米(其中包括合營公司的銷售面積約18萬平方米)，合同銷售金額首次突破

泉州 • 財富中心 • 世界城



管理層討論與分析

人民幣百億元大關達約人民幣108.2億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣21.0億元)，同比分別勁增約52%和80%。全年實現的合同銷售金額超過年初的既定目標人民幣75億元約44%。

年內，連同過往推售項目，本集團共有19個在售項目，其中12個項目為年內新推售，分別是泉州的國際金融中心•天峰、財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽，南安的四季康城二期、愉景灣，廈門的天譽，漳州的藍灣香郡二期、四季陽光一期，龍岩的藍灣香郡，以及臨汾的中駿國際社區二期。按區域分佈分析，超過95%的銷售貢獻來自福建省。年內，本集團及其合營公司按城市分佈的物業銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州 ¹	597,576	5,723
廈門	243,400	4,046
漳州	88,938	549
其他	87,794	501
合計	1,017,708	10,819

¹ 指大泉州地區，包括泉州、石獅、晉江及南安。



廈門•藍灣尚都

管理層討論與分析

年內，本集團亦在確認物業銷售收入方面取得了令人滿意的成績。二零一三年，本集團實現交付的物業面積為754,989平方米，確認物業銷售收入約人民幣64.4億元，同比分別增長約86.7%及82.9%。平均物業售價約為每平方米人民幣8,531元。

項目發展

發展中物業

年內，本集團共有12個項目動工建設，以確保來年的可售物業資源。這12個項目分別是深圳的四季陽光一期，泉州的財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽、黃金海岸一期B部份，南安的四季康城二期、愉景灣，晉江的四季花城一期，漳州的四季陽光一期A部份，龍岩的藍灣香郡以及臨汾的中駿國際社區二期，新動工面積約230萬平方米。

泉州•藍灣半島



管理層討論與分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有 16 個項目處於不同的建設階段，總規劃建築面積超過 300 萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃建 築面積 (平方米)	預計 竣工年份
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
天譽(高層部份)	廈門	高層住宅	65	71,236	2014
財富中心·柏景灣	泉州	高層住宅及商鋪	58	233,151	2014/2015
天峰	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	256,196	2014
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO 公寓及商鋪	100	137,902	2015
黃金海岸一期	石獅	高層住宅及 SOHO 公寓	45	287,744	2014/2015
天譽	石獅	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城	石獅	高層住宅、SOHO 公寓、 辦公樓及商鋪	60	297,529	2015
四季花城一期	晉江	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015/2016
四季康城二期	南安	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015/2016
愉景灣	南安	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015/2016
藍灣香郡二期	漳州	高層住宅、SOHO 公寓及商鋪	100	163,033	2014
四季陽光一期(A 部份)	漳州	高層住宅及商鋪	70	130,742	2014/2015
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
御泉新城·湯泉香墅 (A 區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2014/2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	55,674	2015
合計				3,084,488	

泉州·天峰

管理層討論與分析

除上述項目外，於二零一三年十二月三十一日，本集團的合營公司有2個項目亦處於建設階段，分別是位於廈門的海滄萬科城，以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，發展中物業總規劃建築面積約48萬平方米。

待開發物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有總規劃建築面積約563萬平方米土地儲備持作未來發展，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
北京項目	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225
財富中心•御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場及商鋪	60	290,000
黃金海岸(一期除外)	石獅	商住及旅遊經濟綜合開發	45	891,692
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,633
世界城	南安	SOHO公寓、辦公樓、 購物商場及商鋪	80	444,668
藍灣香郡三期、四期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	208,688
四季陽光一期(B部份)、二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	298,574
四季花都	廊坊	高層住宅及商鋪	55	424,777
御泉新城(一期除外)	鞍山	高層住宅、SOHO公寓、 酒店及商鋪	70	1,645,139
中駿國際社區 (一期、二期除外)	臨汾	高層住宅及商鋪	100	430,204
合計				5,630,861

管理層討論與分析

除上述項目外，二零一三年十一月，本集團與獨立第三方聯合競得上海市虹橋商務區北片區的兩幅商辦土地，總規劃建築面積約40萬平方米，本集團將持有其中約50%股本權益，項目將發展成商業及寫字樓綜合體。

竣工物業

年內，本集團竣工物業面積約117萬平方米，同比勁增約151.5%。年內，按城市分佈的竣工物業詳情如下：

城市	物業類型	總建築面積 (平方米)
泉州	住宅及商業	977,653
廈門	住宅及商業	161,008
其他	住宅及商業	33,195
合計		1,171,856

其中，年內竣工的泉州財富中心•世界城商場，將成為繼北京世界城之後的第2個自持大型購物商場。此購物商場將於二零一四年第二季度投入營運，屆時將為本集團帶來可觀而穩定的租金收入。



泉州•天峰

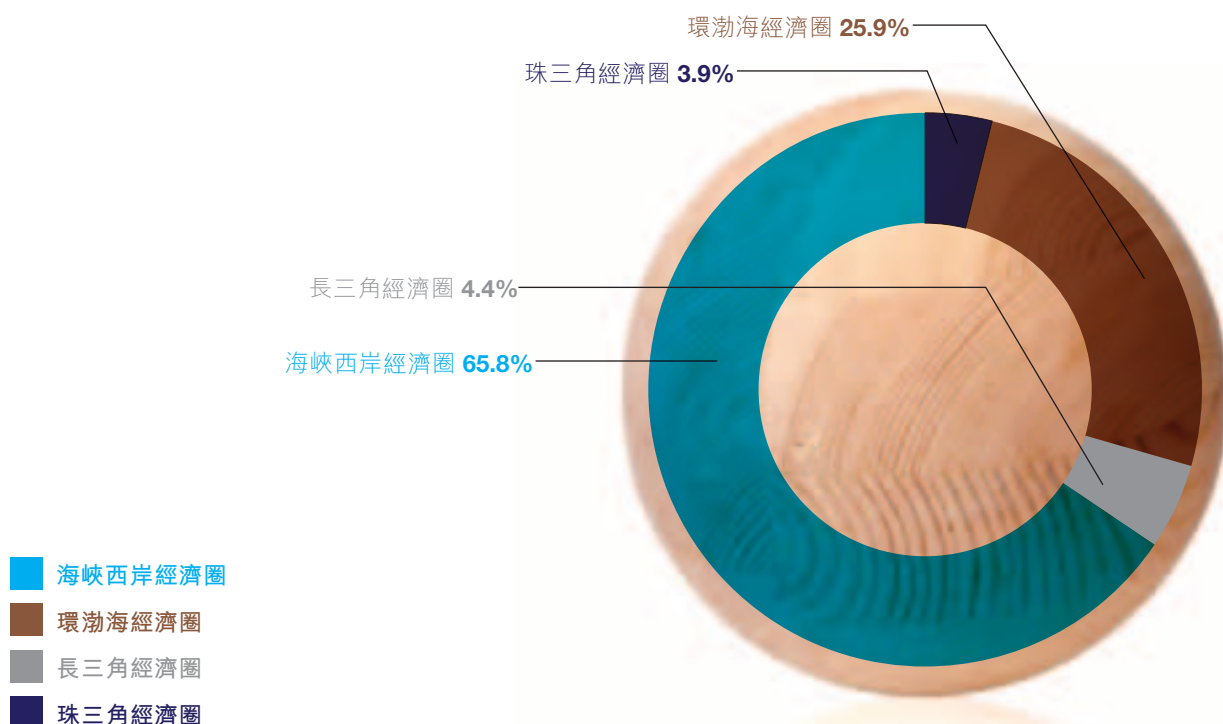


泉州•藍灣半島

土地儲備

二零一三年，本集團於上海市、江西省南昌市、以及福建省泉州市及漳州市，共購入八幅土地，總規劃建築面積約201萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約145萬平方米)，土地總代價約為人民幣72.1億元(本集團應佔土地代價約為人民幣51.6億元)。其中，成功獲得上海虹橋商務區及普陀區的兩幅土地，標誌著本集團順利進入長三角市場。上海是繼北京及深圳之後本集團進入的第3個一線城市；而其餘6個項目均位於海峽西岸經濟圈，體現本集團對深耕海西市場戰略的堅決貫徹。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共擁有土地儲備總規劃建築面積合計約955萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約674萬平方米)，土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,251元。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團合營公司的3個項目，即位於上海虹橋商務區的中駿廣場、位於廈門的海滄萬科城以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，共擁有土地儲備總規劃建築面積合計約126萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約41萬平方米)。從區域角度分析，海峽西岸經濟圈仍為本集團重點發展的區域。於二零一三年十二月三十一日，海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約65.8%，環渤海經濟圈約佔25.9%，約4.4%位於長三角經濟圈的上海市，其餘約3.9%位於珠三角經濟圈的深圳市。管理層相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。



管理層討論與分析

展望

自二零一三年以來，中央政府和各級地方政府多次出台房地產宏觀調控政策，以此建立起房地產宏觀調控的長效機制，預計房地產宏觀調控政策將在二零一四年得到延續。在經歷二零一三年的量價同時大幅攀升的趨勢之後，管理層認為，二零一四年中國房地產市場銷售量和銷售價格將會保持平穩。

面對房地產市場的諸多不確定因素，本集團將一如既往地選擇完善自身，以此作為適應政策調控常態化的基礎。本集團將量入為出，妥善制定集團的發展計劃。

二零一四年項目發展計劃

計劃動工物業

二零一四年，本集團將扎實推進各個項目的建設，全年計劃動工物業共12個，總規劃建築面積約198萬平方米。詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團 應佔權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
北京項目	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225
財富中心•御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場及商鋪	60	290,000
黃金海岸二期	石獅	SOHO公寓及商鋪	45	75,433
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,633
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	180,280
四季陽光一期(B部份)	漳州	高層住宅及商鋪	70	112,078
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	82,867
合計				1,979,123

可供預售物業

二零一四年，本集團將有 10 個新項目推出預售，分別是位於深圳的四季陽光一期，位於南昌的藍灣香郡，位於泉州的四季花城一期、中駿商城，位於石獅的黃金海岸一期B部份及二期，位於晉江的藍灣悅庭，位於漳州的藍灣香郡三期，位於廊坊的四季花都一期，以及位於臨汾的中駿國際社區三期。連同過往年份已推售而未售部份，本集團於二零一四年可供預售的面積約 230 萬平方米。二零一四年，本集團將繼續擴大來自福建省以外的合同銷售金額貢獻佔比，預計位於深圳的四季陽光一期、位於廊坊的四季花都一期以及位於南昌的藍灣香郡將給集團帶來不俗的銷售業績。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

全年收益由二零一二年的約人民幣 3,636,658,000 元大幅增加約 81.2% 至二零一三年的約人民幣 6,588,124,000 元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一二年的約人民幣 3,522,162,000 元大幅增加約 82.9% 至二零一三年的約人民幣 6,440,475,000 元，此乃由於交房面積由二零一二年的約 404,442 平方米大幅增加約 86.7% 至二零一三年的約 754,989 平方米，儘管平均銷售單價由二零一二年的每平方米約人民幣 8,709 元下降至二零一三年的每平方米約人民幣 8,531 元。

- **租金收入**

租金收入由二零一二年的約人民幣 65,356,000 元增長約 17.4% 至二零一三年的約人民幣 76,719,000 元，主要由於位於北京的世界城商場的租金收入增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一二年的約人民幣 49,140,000 元增長約 44.3% 至二零一三年的約人民幣 70,930,000 元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

管理層討論與分析

銷售成本

銷售成本由二零一二年的約人民幣2,352,023,000元大幅增加約1.0倍至二零一三年的約人民幣4,742,908,000元。銷售成本增加主要由於交房面積大幅增加所致。

毛利

毛利由二零一二年的約人民幣1,284,635,000元增加約43.6%至二零一三年的約人民幣1,845,216,000元。毛利率則由二零一二年的約35.3%下跌至二零一三年的約28.0%。毛利率的下跌主要由於平均銷售單價下跌及交付較多毛利率較低的中端產品所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的約人民幣97,627,000元大幅增加約66.5%至二零一三年的約人民幣162,562,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於二零一三年內出售一間附屬公司帶來一筆約人民幣80,276,000元的收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一二年的約人民幣381,754,000元增加約57.9%至二零一三年的約人民幣602,909,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心•世界城商場及位於北京的世界城商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年的約人民幣102,389,000元增加約80.2%至二零一三年的約人民幣184,547,000元。銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目的數量大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一二年的約人民幣259,016,000元增加約16.4%至二零一三年的約人民幣301,445,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要。

財務費用

財務費用由二零一二年的約人民幣107,052,000元大幅增加約1.3倍至二零一三年的約人民幣246,103,000元。財務費用的產生主要是由於部份二零一二年優先票據資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一二年的約人民幣391,073,000元大幅增加約86.9%至二零一三年的約人民幣731,078,000元。稅項開支大幅增加主要由於收入增加以致除稅前溢利增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一二年的約人民幣672,003,000元增加約32.1%至二零一三年的約人民幣887,816,000元，主要原因是收入增加所致。每股盈利由二零一二年的人民幣19.6分增加約32.1%至二零一三年的人民幣25.9分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣4,365,274,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,128,290,000元)。其中約人民幣4,071,169,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,373,094,000元)以人民幣計值、約人民幣22,613,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣15,454,000元)以港元計值及約人民幣271,492,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣739,742,000元)以美元計值。

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一三年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,000,670,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣678,069,000元)和約人民幣65,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣173,000,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣5,566,538,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)及約人民幣4,132,756,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,195,049,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣2,409,326,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,111,571,000元)須於一年內償還，約人民幣2,427,212,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,266,898,000元)須於第二年償還以及約人民幣730,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣381,831,000元)須於三至五年內償還。於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及二零一二年優先票據均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

管理層討論與分析

於二零一三年十二月三十一日，約人民幣5,566,538,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣10,979,835,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣7,708,590,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，除銀行貸款約人民幣210,821,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣493,727,000元)以港幣計值及一筆銀行貸款約人民幣121,808,000元(二零一二年十二月三十一日：無)和二零一二年優先票據約人民幣2,156,656,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,228,886,000元)以美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一三年十二月三十一日，除若干銀行貸款約人民幣334,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)以固定利率計息外，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一三年十二月三十一日，淨負債比率為62.7%(二零一二年十二月三十一日：55.3%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。此外，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	4,645,945	2,877,392

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	332,591	75,804

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	5,711,876	2,759,219

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	197,969	54,056

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用1,972名僱員(二零一二年十二月三十一日：1,600名)，僱員成本總額約人民幣174,786,000元(二零一二年：約人民幣115,002,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

董事及高級管理層薪酬

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	4
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	5
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	3

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

出售一間附屬公司

於二零一三年八月十二日，本集團與非控股股東泉州駿富房地產開發有限公司(「泉州駿富」)訂立買賣協議，以出售於泉州駿富(本集團當時擁有51%的附屬公司)的全部權益，總代價為人民幣182,000,000元。出售乃於二零一三年八月十二日完成。

天譽

位於廈門市湖里區五緣灣道與金湖路交叉口西南側



物業類型：高層住宅及別墅
本集團應佔權益比例：65%

	規劃建築 面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	4,302	不適用
發展中物業	71,236	2014年

天峰

位於泉州市寶洲路東段南側



物業類型：高層住宅、辦公樓及商鋪
本集團應佔權益比例：34%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	256,196	2014年

黃金海岸

位於泉州石獅市永寧鎮



物業類型：高層住宅、別墅、花園洋房、SOHO公寓、
商業及旅遊經濟綜合開發
本集團應佔權益比例：45%

	規劃建築 面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	34,907	不適用
發展中物業	287,744	2014年至2015年
待建物業	891,692	2015年至2019年

物業簡介

四季陽光

位於漳州市台商投資區洪岱路以西、天湖路以南



物業類型：高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例：70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	130,742	2014年至2015年
待建物業	298,574	2015年至2017年

御泉新城

位於鞍山市千山區鞍海路西、湯崗子療養院北



物業類型：高層住宅、別墅、SOHO公寓、酒店及商鋪

本集團應佔權益比例：70%

	規劃建築 面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	23,202	不適用
發展中物業	135,534	2014年至2015年
待建物業	1,645,139	2017年至2022年

藍灣香郡(一期除外)

位於漳州市龍文區水仙大街



物業類型：高層住宅、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	163,033	2014年
待建物業	208,688	2016年至2017年

財富中心·柏景灣

位於泉州市豐澤區海峽中心以南、安吉路東南側



物業類型：高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例：58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	233,151	2014年至2015年

四季陽光

位於泉州市江南新區筭江路北側



物業類型：高層住宅、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	137,902	2015年

中駿商城

位於泉州石獅市寶島西路南側、鎮中路西側



物業類型：高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例：60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	297,529	2015年

物業簡介

四季陽光一期

位於深圳市龍崗區龍崗街道同樂社區、深汕公路與深汕高速交匯處西北側



物業類型：高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例：63%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	268,331	2015年

天譽

位於泉州石獅市寶島路南側



物業類型：高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	111,972	2015年

藍灣香郡

位於龍岩市新羅區蓮莊路東側、天星路北側



物業類型：高層住宅

本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	267,240	2015年

中駿國際社區(一期除外)

位於臨汾市堯都區鼓樓北大街與坂下路交匯處



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	55,674	2015年
待建物業	430,204	2016年至2019年

愉景灣

位於泉州南安市江北大道與湖濱西路交匯處



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	215,332	2015年至2016年

四季花城一期

位於泉州晉江市池店鎮、刺桐大橋旁



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：51%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	232,643	2015年至2016年

物業簡介

四季康城二期

位於泉州南安市霞美鎮南環路



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	220,229	2015年至2016年

天譽

位於上海市普陀區萬里社區



物業類型：高層住宅、別墅及商鋪
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	77,628	2016年

藍灣香郡

位於南昌市高新技術開發區創新二路以東、艾溪湖南路以南



物業類型：高層住宅、別墅及商鋪
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	301,225	2016年

財富中心•御金臺

位於泉州市豐澤區海峽體育中心以南、安吉路西側



物業類型：高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、酒店及商鋪
本集團應佔權益比例：58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	267,634	2016年

國際金融中心

位於泉州市寶洲路東段南側



物業類型：高層住宅、辦公樓及商鋪
本集團應佔權益比例：34%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	148,804	2016年

中駿商城

位於泉州市鯉城區金龍街道古店社區



物業類型：高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、
水果批發市場及商鋪
本集團應佔權益比例：60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	290,000	2016年

物業簡介

藍灣悦庭

位於泉州晉江市迎賓大道東南側



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	163,633	2016年

四季花都

位於廊坊三河市燕郊開發區北外環路北側



物業類型：高層住宅及商鋪
本集團應佔權益比例：55%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	424,777	2016年至2017年

北京項目

位於北京市西城區德外大街



物業類型：辦公樓
本集團應佔權益比例：100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	38,195	2017年

世界城

位於泉州南安市美林街道東側、江北大道北側



物業類型：SOHO公寓、辦公樓、購物商場及商鋪

本集團應佔權益比例：80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	444,668	2017年至2019年

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，48歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略、營銷管理及商業地產管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十八年房地產開發經驗。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃朝陽先生乃本集團高級管理人員黃倫先生及黃濤先生的父親。

陳元來，47歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十八年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭曉樂，49歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十八年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

李維，43歲，為本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。李先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。李先生負責本集團的日常營運管理及計劃經營事宜，包括總裁辦及市場拓展部的管理。李先生於二零零六年六月加盟本集團，之前曾任中國建設銀行廈門分行公司業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。

黃攸權，45歲，為本公司執行董事兼副總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

非執行董事

馮家彬，68歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一三年一月六日辭任。馮先生於離職前為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司，以及本公司廈門天峰的合營夥伴美運集團有限公司之董事。馮先生為國際會計師協會資深會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。馮先生為兩家香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事即越秀交通基建有限公司(1052)及利興發展有限公司(0068)。馮先生於二零一零年四月至二零一一年九月曾擔任香港聯交所上市的昊天能源集團有限公司(0474)的執行董事和董事會副主席；自二零零六年八月至二零一二年六月曾擔任三林環球有限公司的獨立非執行董事（一家曾於香港聯交所上市並於二零一二年六月以協議安排方式進行私有化的公司）。馮先生為金匯國際(集團)有限公司的創辦人兼主席。馮先生於金融、證券及企業財務方面擁有逾三十年經驗。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事

丁良輝，60歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十及十一屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。丁先生自二零零二年六月至二零一一年十一月擔任於香港聯交所上市的五礦資源有限公司(1208)的獨立非執行董事。

呂鴻德，53歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為二家台灣公司，即於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。呂先生於二零零七年一月至二零一二年六月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的永光化學工業股份有限公司(1711)的獨立董事；於二零零六年五月至二零一四年一月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的天瀚科技股份有限公司(6225)的獨立董事。

戴亦一，46歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授，亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。於一九九七年至二零零一年，戴先生擔任廈門大學經濟學院計劃統計系研究秘書、主任助理及副系主任；於二零零三年至二零零七年，戴先生先後擔任廈門大學管理學院專為高級管理人員而舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程的副主管和主管。戴先生於二零零二年為加拿大McGill University管理學院的高級客座教授，於二零零七年至二零零八年為美國西北大學的高級訪問教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。戴先生為於香港聯交所上市的明發集團（國際）有限公司(0846)的獨立非執行董事；為於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(600755)的獨立董事，由二零一三年五月起，戴先生亦為於深圳證券交易所上市的福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)的獨立董事。戴先生由二零零七年四月至二零一三年四月擔任於深圳證券交易所上市的廈門建發股份(600153)的獨立董事；由二零零七年七月至二零一三年七月擔任於深圳證券交易所上市的福建七匹狼實業股份有限公司(002029)的獨立董事；及由二零零八年十二月至二零一二年十二月擔任於深圳證券交易所上市的廣東世榮兆業股份有限公司(002016)的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

董事及高級管理人員履歷

高級管理人員

劉志傑，57歲，本公司副總裁，其亦為本公司若干於中國成立的附屬公司之董事，負責本集團的工程管理工作。劉先生於一九九八年加盟本集團。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。劉先生於二零一一年五月至二零一二年五月乃本公司之執行董事。

李少波，45歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、投資者關係及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

湯筱娟，41歲，為本公司助理總裁，負責本集團商業地產和物業管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，45歲，為本公司助理總裁，負責本集團內部審計及法務和行政人力資源等管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。

鄭全樓，42歲，為本公司助理總裁，負責本集團設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

張海濤，45歲，財務管理部總經理，負責本集團的財務管理工作。張女士於二零零七年一月加盟本集團，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。張女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

董事及高級管理人員履歷

劉超，38歲，工程管理部總經理，負責本集團工程管理工作。劉先生於一九九九年八月加盟本集團，之前曾任中國鐵路工程總公司工程師。劉先生於一九九六年畢業於上海鐵道大學土木工程系，獲工學學士學位。

王躍，38歲，設計管理部總經理，負責本集團設計管理工作。王先生於二零零二年五月加盟本集團，之前曾任中國建築第二工程局有限公司的項目經理。王先生於一九九八年畢業於重慶建築高等專科學校房屋建築工程專業。王先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

黃倫，27歲，商業地產管理公司總經理，負責本集團商業地產管理工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

黃濤，25歲，營銷管理部總經理，負責本集團營銷管理工作。黃先生於二零一一年十月加盟本集團。黃先生曾就讀英國倫敦大學建築項目管理專業。黃先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。黃濤先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

公司秘書

李少波，本集團高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

本公司董事會欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會的組成

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生

黃攸權先生

非執行董事

馮家彬先生(於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

企業管治報告

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

由於馮家彬先生(原非執行董事)將時間與精力集中發展個人業務，已於二零一三年一月六日辭任本公司非執行董事。於其辭任後，馮家彬先生已於二零一三年一月起受聘為本公司顧問。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據守則第A.5.6條規定，發行人的董事會應採納多元化的可計量目標，以達全董事會成員的多元化。公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。有關董事會採納的董事會多元化政策的詳情，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

根據上市規則第3.29條規定，在每個財政年度，發行人的公司秘書須參加不少於15小時的相關專業培訓。年內，本公司確認公司秘書李少波先生已參加不少於15小時的合適培訓，確保其具備本職務所要求的各種技能。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。年內，所有董事已透過出席培訓或閱覽與本公司業務或董事職責及責任有關的資料以符合守則第A.6.5條規定。

董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們共召開五次董事會，並就特別事項兩次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：			
黃朝陽先生	5/5	2/2	2/2
陳元來先生	4/4 ¹	2/2	0/2
鄭曉樂先生	4/4 ¹	2/2	0/2
李維先生	4/4 ¹	2/2	2/2
黃攸權先生	4/4 ¹	2/2	0/2
非執行董事：			
馮家彬先生(於二零一三年一月六日辭任)	0/0	0/0	0/0
獨立非執行董事：			
丁良輝先生	5/5	2/2	1/2
呂鴻德先生	5/5	2/2	1/2
戴亦一先生	4/5 ²	2/2	0/2 ³

¹ 於二零一三年八月十四日召開的董事會會議上討論關於執行董事組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

² 獨立非執行董事戴亦一先生因其其他公務而無法出席本公司於二零一三年八月十四日召開的討論關於執行董事組成及職責範圍有關議題的董事會會議。

³ 獨立非執行董事兼薪酬委員會主席戴亦一先生因其其他公務而無法出席本公司於二零一三年五月十六日舉行的股東週年大會。

企業管治報告

主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約（「不競爭契約」），據此，黃先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃先生表示其於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。

獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及股東的利益。

有關非執行董事的委任條款，請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一段。

薪酬委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。遵照上市規則第3.25條的規定，發行人的薪酬委員會必須由獨立非執行董事出任主席，大部分成員須為獨立非執行董事。自二零一二年四月一日起，薪酬委員會由獨立非執行董事戴亦一先生出任主席，其餘成員為執行董事黃朝陽先生及獨立非執行董事丁良輝先生。

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一二年管理花紅及二零一三年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
戴亦一先生	1/1
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1

提名委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。遵照守則第A.5.1條規定，發行人的提名委員會成員大部分須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。自二零一二年四月一日起，提名委員會由董事會主席黃朝陽先生出任主席，其餘成員為獨立非執行董事呂鴻德先生及戴亦一先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)成員多元化政策及可計量目標，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃以及董事會成員多元化政策的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治報告

回顧年內，提名委員會召開了兩次會議，分別討論董事會組成及職權範圍，以及董事會成員多元化政策等議題。各成員於提名委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃朝陽先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	1/2 ¹

¹ 獨立非執行董事戴亦一先生因其其他公務而無法出席本公司於二零一三年八月十四日召開的討論董事會成員多元化政策及有關議題的會議。

根據於二零一三年九月一日起生效並要求上市發行人採納有關董事會成員多元化政策（「董事會多元化政策」）的守則的新守則條文，於二零一三年八月十四日，提名委員會提呈且董事會批准及採納董事會多元化政策。

因此，本公司及提名委員會定期檢討董事會多元化政策並監督達成為實施董事會多元化所設定的可計量目標（「可計量目標」）的進展情況。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已採納且本公司已達成以下可計量目標：

- (a) 確保董事會至少有兩名成員取得會計或其他專業資格；
- (b) 確保董事會至少有35%的成員擁有十年以上的房地產開發經驗；
- (c) 確保獨立非執行董事對比執行董事有合適比例，以便確保董事會的獨立性。尤其是，董事會至少有35%的成員為獨立非執行董事；
- (d) 確保董事會至少有60%的成員取得學士或更高教育水平；
- (e) 確保董事會成員年齡分佈至少由三個不同年代出生的人士組成。

審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和帳目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 監管本公司財務申報制度及內部監控程序。

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一二年年度報告及二零一三年中期報告進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	1/2 ¹

¹ 獨立非執行董事戴亦一先生因其其他公務而無法出席本公司於二零一三年八月十四日召開的審閱二零一三年中期報告的會議。

企業管治報告

企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事李維先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 不時檢討本公司遵守其採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

回顧年內，企業管治委員會召開了一次會議，討論本公司採納企業管治守則的情況。各成員於企業管治委員會會議的個別出席情況如下：

出席次數／會議總數

李維先生	1/1
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1

核數師酬金

回顧年內，就審核服務及非審核服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣2,945,000元及約人民幣836,000元。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本公司及本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第63頁的「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，繼而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計法務部負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本公司於年度內的內部監控系統。二零一三年內部監控評估報告顯示，回顧年內，本公司並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本公司內部監控系統及其有效性足夠高效。

企業管治報告

投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

全面的報告會適時於本公司網站<http://www.sce-re.com>公佈，公司網站亦提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，在適當時間裏，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀本集團於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議及非交易路演，提高業界對本公司的認識度。管理層相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。年內參加投資者會議的詳情載列於下表：

日期	內容	地點	主辦單位
2013年4月25-26日	滙豐銀行第四屆大中華區房地產年會	香港	滙豐銀行
2013年5月13-16日	摩根士丹利第四屆投資者峰會(香港)	香港	摩根士丹利
2013年6月10-11日	野村亞洲投資論壇	新加坡	野村
2013年6月27-28日	花旗銀行亞太地區房地產會議	香港	花旗銀行
2013年11月6-8日	美銀美林2013年投資者會議(中國)	北京	美銀美林
2013年11月27-28日	野村亞洲債券會議	香港	野村

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：

- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
- (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
 - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
 - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
 - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註21。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的事務狀況載於財務報表的第65至163頁。

中期股息每股普通股港幣6分已於二零一三年九月三十日支付。董事不建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要，載於第164頁。該概要並不構成經審核財務報表的一部份。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。

董事會報告

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註37。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

年內本公司及本集團儲備變動的詳情分別載於財務報表附註38(e)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備為約人民幣1,476,373,000元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣5,905,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額少於30%。

本公司或其任何聯營公司董事或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生

黃攸權先生

非執行董事：

馮家彬先生 (於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事：

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定(除非彼等另外協定)。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

董事會報告

陳元來先生、李維先生及呂鴻德先生的任期將於應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

本公司已按照上市規則第3.13條，收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第37至41頁。

董事服務合約

黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生(均為執行董事)已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權先生(執行董事)已與本公司訂立服務合約，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向馮家彬先生(非執行董事)、丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生(均為獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年)發出委任函件。馮家彬先生於初步任期屆滿後辭任非執行董事一職，由二零一三年一月六日起生效(其辭任詳情載於本公司二零一三年一月七日的公佈)；而本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於合約的權益

除財務報表附註45及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事直接或間接於年內與本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生（「陳先生」）	—	144,000,000 (附註2)	144,000,000	4.21%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	—	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司股份或債權證而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「計劃」），向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

計劃的其他詳情披露於財務報表附註37。計劃生效以來概無根據計劃授出任何購股權。

重要合約

年底或年內任何時間，本公司董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團的業務屬重要的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合約。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一三年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

關聯交易

本公司已遵守上市規則章節第14A有關關聯交易的披露規定，於財務報表附註45作出披露。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於二零一四年三月十八日(即本報告日期前的最後實際可行日期)，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

根據上市規則第 13.18 條作出披露

誠如本公司於二零一四年一月三日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一四年一月三日訂立的協議(「融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆包括27,000,000美元及500,000,000港元的定期貸款融資(「該項融資」)，以償還本集團若干現有債務(如提早從其他資源償還則另作別論)撥付土地收購及一般企業資金。

該項融資自融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

融資協議載有一項規定，控股股東及執行董事黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制(定義見香港公司收購及合併守則)。本公司違反有關規定將構成融資協議的違約事項，並因此該項融資須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司投票股本的57.58%。

報告期後事項

本公司報告期後之重大事項之詳情載於財務報表附註49。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一四年三月十八日

獨立核數師報告



致中駿置業控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第65頁至第163頁所載中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實兼公平之綜合財務報表。為此，董事必須實行相關的內部控制，以確保編製綜合財務報表時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

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見。吾等的報告僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得綜合財務報表的金額及披露的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務資料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真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

致中駿置業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等認為，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 貴公司和 貴集團於二零一三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溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環添美道一號
中信大廈二十二樓

二零一四年三月十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	6	6,588,124	3,636,658
銷售成本		(4,742,908)	(2,352,023)
毛利		1,845,216	1,284,635
其他收入及收益	6	162,562	97,627
投資物業公允值變動	16	602,909	381,754
銷售及營銷開支		(184,547)	(102,389)
行政開支		(301,445)	(259,016)
其他開支		(711)	(5,098)
財務費用	7	(246,103)	(107,052)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	8	-	2,546
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		25,772	1,018
聯營公司		1,689	(1,928)
除稅前溢利	8	1,905,342	1,292,097
稅項開支	11	(731,078)	(391,073)
年內溢利		1,174,264	901,024
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		131,618	(31,637)
於損益表之匯兌虧損之重分類調整		(55,232)	(19,545)
		76,386	(51,182)
應佔合營公司其他全面虧損		(357)	(93)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		14	(1,939)
於一間合營公司清算時撥出		-	(4,286)
於一項視同收購附屬公司時撥出		-	(9,850)
對沖海外業務投資的匯兌差額	8	-	1,042
換算海外業務的匯兌差額		88,413	16,142
年內其他全面收入／(虧損)		164,456	(50,166)
年內全面收入總額		1,338,720	850,858

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	12	887,816	672,003
非控股權益		286,448	229,021
		1,174,264	901,024
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,030,911	618,819
非控股權益		307,809	232,039
		1,338,720	850,858
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		(經重列)
基本及攤薄		人民幣 25.9 分	人民幣19.6分

本年度股息之詳情於財務報表附註13內披露。

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	15	154,712	144,864
投資物業	16	4,012,400	2,854,000
預付土地租金	17	2,671,226	2,263,953
無形資產	18	4,153	4,319
發展中物業	19	1,464,333	1,261,631
在建工程合約	20	441,202	313,072
於合營公司的投資	22	130,889	279,146
於聯營公司的投資	23	53,376	51,673
預付款項及按金	26	1,539,239	974,259
金融衍生工具	34	99,981	–
遞延稅項資產	35	155,871	138,039
非流動資產總值		10,727,382	8,284,956
流動資產			
發展中物業	19	8,024,674	6,481,298
持作出售已落成物業	24	2,289,127	1,064,592
貿易應收款項	25	166,810	388,350
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,204,030	571,887
應收關連方款項	27	17,401	25,527
預付稅項		134,232	83,830
受限制現金	28	1,000,670	678,069
已抵押存款	28	65,000	173,000
現金及現金等價物	28	3,299,604	2,277,221
流動資產總值		16,201,548	11,743,774
流動負債			
貿易應付款項	29	1,255,128	812,921
預收款項	30	4,502,166	2,806,387
其他應付款項及應計費用	31	1,534,301	1,334,638
計息銀行及其他貸款	32	2,409,326	2,111,571
應付關連方款項	27	235,863	70,250
應付稅項		659,557	727,884
流動負債總額		10,596,341	7,863,651
流動資產淨額		5,605,207	3,880,123
總資產減流動負債		16,332,589	12,165,079

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
總資產減流動負債		16,332,589	12,165,079
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	3,157,212	1,648,729
優先票據	33	4,132,756	3,195,049
金融衍生工具	34	-	31,637
遞延稅項負債	35	520,491	352,399
大修撥備	36	19,923	16,381
非流動負債總額		7,830,382	5,244,195
資產淨值		8,502,207	6,920,884
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	37	295,732	250,683
儲備	38	5,443,274	4,590,666
非控股權益		5,739,006	4,841,349
		2,763,201	2,079,535
權益總額		8,502,207	6,920,884

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股	
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			總計	權益	權益總額	
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))									
於二零一二年一月一日	250,683	1,749,699	61,916	187,041	30	16,000	(45,853)	104,192	1,998,786	4,322,494	1,596,413	5,918,907	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	672,003	672,003	229,021	901,024	
年內其他全面收入/(虧損)：													
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(93)	-	-	-	(93)	-	(93)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(1,939)	-	-	-	(1,939)	-	(1,939)	
於一間合營公司清算時撥出	-	-	-	-	-	(4,286)	-	-	-	(4,286)	-	(4,286)	
於一項視同收購附屬公司時撥出	-	-	-	-	-	(9,850)	-	-	-	(9,850)	-	(9,850)	
對沖海外業務投資的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,042	-	-	1,042	-	1,042	
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	(51,182)	-	-	(51,182)	-	(51,182)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	13,124	-	13,124	3,018	16,142	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(16,168)	(50,140)	13,124	672,003	618,819	232,039	850,858	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,200	334,200	
收購非控股權益	-	-	(7,470)	-	-	-	-	-	-	(7,470)	(30)	(7,500)	
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913	913	
支付一間附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,000)	(84,000)	
二零一一年末期股息	-	(92,494)	-	-	-	-	-	-	-	(92,494)	-	(92,494)	
轉發至法定盈餘儲備	-	-	-	88,628	-	-	-	-	(88,628)	-	-	-	
於二零一二年十二月三十一日	250,683	1,657,205*	54,446*	275,669*	30*	(168)*	(95,993)*	117,316*	2,582,161*	4,841,349	2,079,535	6,920,884	

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股	
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			總計	權益	權益總額	
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	
(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))									
於二零一三年一月一日	250,683	1,657,205*	54,446*	275,669*	30*	(168)*	(95,993)*	117,316*	2,582,161*	4,841,349	2,079,535	6,920,884	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	887,816	887,816	286,448	1,174,264	
年內其他全面收入/(虧損)：													
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(357)	-	-	-	(357)	-	(357)	
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	14	-	-	-	14	-	14	
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	76,386	-	-	76,386	-	76,386	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	67,052	-	67,052	21,361	88,413	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(343)	76,386	67,052	887,816	1,030,911	307,809	1,338,720	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	709,720	709,720	
收購非控股權益	-	-	2,529	-	-	-	-	-	-	2,529	(22,529)	(20,000)	
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,734)	(97,734)	
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,600)	(213,600)	
發行紅股	45,049	(45,049)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二零一三年中期股息	-	(135,783)	-	-	-	-	-	-	-	(135,783)	-	(135,783)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	101,274	-	-	-	-	(101,274)	-	-	-	
於二零一三年十二月三十一日	295,732	1,476,373*	56,975*	376,943*	30*	(511)*	(19,607)*	184,368*	3,368,703*	5,739,006	2,763,201	8,502,207	

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣5,443,274,000元(二零一二年: 人民幣4,590,666,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前溢利		1,905,342	1,292,097
就下列各項作出調整：			
財務費用		227,588	93,323
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司	22	(25,772)	(1,018)
聯營公司	23	(1,689)	1,928
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益	6	-	(41,237)
利息收入	6	(43,825)	(29,984)
物業及設備項目撇銷	8	711	5,098
出售物業及設備項目收益淨額	6, 8	(40)	(93)
出售一間附屬公司的收益	6	(80,276)	-
折舊	15	29,763	23,643
預付土地租金攤銷	17	42,181	47,925
投資物業公允值變動	16	(602,909)	(381,754)
無形資產攤銷	18	166	167
金融衍生工具虧損	7	18,515	13,729
		1,469,755	1,023,824
增添預付土地租金	17	(2,419,329)	(1,160,110)
發展中物業增加		(4,284,299)	(2,613,432)
在建工程合約增加	20	(128,130)	(33,208)
持作出售已落成物業減少		4,697,847	2,308,258
貿易應收款項減少／(增加)		221,540	(215,982)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(2,634,247)	(781,980)
應收關連方款項增加		(135)	(99,836)
貿易應付款項增加		442,207	23,829
預收款項增加		1,695,779	1,136,641
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		898,651	(245,854)
大修撥備增加	36	2,805	4,014
		(37,556)	(653,836)
經營所用現金		(37,556)	(653,836)
已收利息		43,825	29,984
已付利息		(840,705)	(316,709)
已付中國企業所得稅		(356,061)	(203,840)
已付中國土地增值稅		(343,405)	(210,869)
		(1,533,902)	(1,355,270)
經營活動所用現金流量淨額		(1,533,902)	(1,355,270)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動所用現金流量淨額		(1,533,902)	(1,355,270)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	15	(13,461)	(12,493)
視同收購附屬公司	39	–	8,913
增添投資物業	16	(582,172)	(300,257)
出售物業及設備項目所得款項		379	767
出售一間附屬公司所得款項	40	180,144	–
自合營公司收取的股息		–	24,647
應收合營公司及聯營公司款項減少		181,933	363,432
受限制現金增加		(322,601)	(393,062)
已抵押存款減少／(增加)		108,000	(173,000)
原到期日多於三個月之定期存款減少		10,000	41,000
投資活動所用現金流量淨額		(437,778)	(440,053)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款		1,013,312	1,254,725
優先票據發行開支		(18,004)	(26,129)
新增銀行及其他貸款		4,886,420	2,335,201
償還銀行及其他貸款		(3,065,764)	(1,919,597)
若干附屬公司非控股股東墊款增加／(減少)		(268,639)	442,398
收購非控股權益		(20,000)	–
應付若干附屬公司非控股股東款項減少		(7,500)	(1,410)
非控股股東注資		709,720	334,200
應付關連方款項增加／(減少)淨額		165,613	(10,553)
支付股息	38	(135,783)	(92,494)
支付附屬公司非控股股東的股息		(213,600)	(84,000)
金融衍生工具結算		(19,486)	(5,858)
融資活動所得現金流量淨額		3,026,289	2,226,483
現金及現金等價物增加淨額		1,054,609	431,160
年初現金及現金等價物		2,252,221	1,821,478
匯率變動的影響淨額		(22,226)	(417)
年末現金及現金等價物		3,284,604	2,252,221
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		3,054,030	2,126,748
購入原到期日少於三個月之未經抵押定期存款		230,574	125,473
購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		15,000	25,000
財務狀況表所列之現金及現金等價物	28	3,299,604	2,277,221
減：購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		(15,000)	(25,000)
現金流量表所列之現金及現金等價物		3,284,604	2,252,221

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
於一間附屬公司的投資	21	–	–
應收附屬公司款項	21	1,394,259	1,436,200
金融衍生工具	34	99,981	–
非流動資產總值		1,494,240	1,436,200
流動資產			
預付款項	26	560	299
應收附屬公司款項	21	4,163,289	3,354,311
現金及現金等價物	28	67,927	91,879
流動資產總值		4,231,776	3,446,489
流動負債			
其他應付款項及應計費用	31	137,030	128,331
應付附屬公司款項	21	707,657	1,056
計息銀行及其他貸款	32	204,576	72,388
流動負債總額		1,049,263	201,775
流動資產淨額		3,182,513	3,244,714
總資產減流動負債		4,676,753	4,680,914
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	–	314,746
優先票據	33	4,132,756	3,195,049
金融衍生工具	34	–	31,637
非流動負債總額		4,132,756	3,541,432
資產淨額		543,997	1,139,482
權益			
已發行股本	37	295,732	250,683
儲備	38(e)	248,265	888,799
權益總額		543,997	1,139,482

董事

董事

1. 公司資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 – 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產可收回金額披露之修訂(已提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期的年度改進	於二零一二年六月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂

除如下文對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號，和若干列入二零零九年至二零一一年週期的年度改進之修訂的進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*指明綜合財務報表入賬的部份及香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號*合併 – 特殊目的實體*提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須合併實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a) 擁有對投資對象的權力；(b) 就參與投資對象營運所得可變回報承受風險或享有權利；及(c) 能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定受其控制的實體。

為採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改判斷本集團控制投資對象的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號不會更改任何於二零一三年一月一日的有關本集團涉及投資對象的合併決定。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號*於合營公司的權益*及香港(常務詮釋委員會)–詮釋13*共同控制實體 – 合營方作出的非貨幣出資*，說明受共同控制的合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式的合營安排，即共同經營及合營公司，且取消合營公司採用按比例合併的入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的合營安排。

採納香港財務報告準則第11號對本集團有關於合營公司的投資入賬結論並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、香港會計準則第31號*於合營公司的權益*及香港會計準則第28號*於聯營公司的投資*內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。附屬公司、合營公司及聯營公司的披露詳情載於財務報表附註21、22及23。

- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號有關本集團所控制實體的合併結論有所不同，方須作出追溯調整。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (e) 香港財務報告準則第13號提供公允值的精確定義、公允值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公允值的情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下應如何應用公允值提供指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法，且採納該準則對本集團的公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公允值的政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號規定的就投資物業及金融工具公允值的額外披露載於財務報表附註16及47。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益(「其他全面收益」)呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)的項目(例如換算境外業務的匯兌差額、現金流量對沖的變動淨額及可出售金融資產的淨虧損或收益)將與不可重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已選擇採用「損益及其他全面收益表」，作為引入財務報表的修訂。
- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)包括從基本變更至簡單釐清及重新措辭的多項修訂。經修訂準則就定額退休福利計劃的入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損的選擇。其他變動包括離職福利確認時間的修改、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃，且預期本集團並無任何重大僱員福利將於報告期後超過十二個月方予結算，故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (h) 香港會計準則第36號(修訂)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本)的公允值計量的披露規定。該等修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何務影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(i) 二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期的年度改進載列多項準則修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂取消香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體須就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅應用香港會計準則第12號的規定。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團於該等財務報表並無應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號(二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港會計準則第19號(修訂)	香港會計準則第19號僱員福利－定額福利計劃：僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公允值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有撤銷確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定完全來自於香港會計準則第39號，惟指定為按公允值計入損益之金融負債之計量將透過公允值選擇(「公允值選擇」)計算。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公允值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇指定之貸款承諾及財務擔保合約。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。香港財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效的要求，此舉引致更多風險管理策略合資格作對沖會計。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規則。此外，香港財務報告準則第9號修訂准許實體僅就二零一零年引入的公允值選擇負債所產生的自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代之前，香港會計準則第39號有關金融資產減值的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號一事完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段的最後準則時，本集團將連同其他階段量化有關影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供合併入賬規定豁免。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司合併入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。

香港會計準則第32號的修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

3. 主要會計政策

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益及其他全面收益表內。本公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。重大影響為參與被投資公司財務及營運政策決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營公司的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法以本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

本集團應佔合聯營公司及營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及其他全面收益。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證。收購合營公司所產生商譽乃計入作為本集團於聯營公司投資的部分。

倘於聯營公司投資成為於合營公司投資，反之亦然，則保留權益不會重新計量。而投資將繼續以權益法列賬。於所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響或共同控制合營公司後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值間的任何差額乃於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

3. 主要會計政策(續)

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業及金融衍生工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

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

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

第一級：基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級：基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級：基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入損益內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

3. 主要會計政策(續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

(a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施以重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從損益中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

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

融資租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

發展中物業

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

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

3. 主要會計政策(續)

發展中物業(續)

收益於發展完成後方會確認。已向買方就於發展完成前的發展中預售物業收取及應收取的銷售按金/ 分期付款列為流動負債。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於一項無形資產終止確認期間在損益中確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按租賃最低應付租金之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自損益中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在損益中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產中於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產或指定為實際對沖中對沖工具的衍生工具(視情況而定)。當金融資產初步確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則以公允值加購買金融資產之交易成本計算。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收關連方款項、按金、金融衍生工具及貿易及其他應收款項，劃分為貸款及應收款項並入賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

期後計量

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷於損益中列為其他收入及收益。貸款及應收款項的減值所產生的虧損分別於損益內之財務費用及其他開支確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部份或一組相似金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(從綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；或(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，需評估是否及何種程度上保留該項資產擁有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，該資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認入賬。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

3. 主要會計政策(續)

金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量的現值所造成的影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬的金融資產

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

任何發現的減值虧損會按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有應屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則對貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在後續期間，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇清，該項收回將計入損益內之其他開支。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債以公允值進行初始計量，而如屬貸款或融資，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、金融衍生工具、計息銀行及其他貸款以及優先票據。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

貸款及融資

於初步確認後，計息銀行貸款及其他貸款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益賬的融資成本內。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在後續期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於損益賬的盈虧中確認。

3. 主要會計政策(續)

金融負債(續)

優先票據(續)

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益賬的盈虧中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

金融衍生工具及對沖會計

初始確認及其後計量

本集團使用如遠期貨幣合約等金融衍生工具對沖其外幣風險。該等金融衍生工具將根據衍生合約訂立當日之公允價值初始確認，並隨後按公允價值重新計量。衍生工具於公允價值為正數時列賬為資產，並於公允價值為負數時列賬為負債。

衍生工具公允價值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入損益賬，惟於其他全面收入確認，及當對沖項目影響損益，將重新分類到損益賬中現金流量對沖之有效部份除外。

就對沖會計法而言，對沖分類為：

- 現金流量對沖，倘其用作對沖現金流量變動風險，有關風險為與一項已確認資產或負債之外幣風險相關之特定風險；或
- 海外業務淨投資對沖。

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允價值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允價值或現金流量變動的度。此類對沖在抵銷該等公允價值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

符合對沖會計法嚴格標準的對沖按以下方式列賬：

現金流量流沖

對沖工具盈虧中屬於有效對沖的部份，直接確認為對沖儲備中的其他全面收入，屬於無效對沖的部份，計入當期損益賬為其他開支。

當對沖交易影響當期損益，例如當對沖財務收入或財務開支列賬，已列入其他全面收入的金額會轉撥至損益賬。

3. 主要會計政策(續)

金融衍生工具及對沖會計(續)

淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在損益內確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至損益賬。

流動與非流動分類

指定及屬於有效對沖工具的衍生工具，與相關對沖項目的分類一致。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部份及非流動部份。

現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

撥備

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

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入損益內。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

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

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

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認。

土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據土地開發合約，待每幅地塊所需的建設及發展工程完成後，本集團將有權得到南安政府通過公開拍賣出售相關地塊所得的全部銷售所得款項。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

土地開發合約(續)

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及發展工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團應佔南安政府出售相關地塊所得款項的收益工程，減除直至完成的成本及根據當時市況出售地塊所得收益變現將產生的成本。

其他僱員福利

退休計劃

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

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

3. 主要會計政策(續)

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

外幣

財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益表重歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為本公司的呈列貨幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。本集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售或根據融資租賃單獨租出，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業，不論在建或已落成，均須於各報告期末重新估值。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業與持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。整個項目的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號所得稅稅項所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

本集團持有少於多數投票權的合併實體

本集團認為其控制鴻富投資有限公司(「鴻富」)，儘管其擁有少於該公司50%投票權。此因去年本集團與鴻富的一名股東達成一項協議，該股東於鴻富董事會的權力乃委託予本集團。因此，本集團能控制及指導鴻富的財務及經營活動。

本集團亦認為其控制泉州浦西三號置業有限公司(「泉州浦西」)，儘管其擁有少於該公司50%投票權。根據泉州浦西的組織章程大綱及細則，本集團有權委任泉州浦西董事會多數董事。由於所有重大決策(包括泉州浦西的經營及財務活動)乃由董事會會議簡單投票多數決定，故本集團能控制及指揮泉州浦西的財務及經營活動。

估計的不明朗因素

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

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

遞延稅項資產

遞延所得稅資產乃就未動用稅項虧損及可抵扣的暫時性差異確認入賬，惟以應課稅溢利可予抵銷該等可扣減未動用稅項虧損的金額為限。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

應收貿易賬款及其他應收款撥備

本集團的呆賬撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

大修撥備

本集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時本集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

於年內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益

收益亦是本集團的營業收入，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益		
物業銷售	6,440,475	3,522,162
租金收入總額	76,719	65,356
物業管理費	70,930	49,140
	6,588,124	3,636,658
其他收入及收益		
銀行利息收入	43,825	29,984
匯兌收益淨額(附註8)	19,943	10,684
出售物業及設備項目收益淨額	40	93
出售一間附屬公司的收益(附註40)	80,276	-
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益	-	41,237
其他	18,478	15,629
	162,562	97,627

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	864,862	456,639
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註36)	737	533
金融衍生工具虧損	18,515	13,729
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	884,114	470,901
減：資本化的利息	(638,011)	(363,849)
	246,103	107,052

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本		4,697,847	2,314,988
已提供服務成本		44,895	36,868
折舊	15	29,763	23,643
預付土地租金攤銷	17	42,181	47,925
無形資產攤銷*	18	166	167
大修撥備	36	4,196	4,014
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		5,631	2,620
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		409	372
核數師酬金		2,945	2,630
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		159,171	105,101
退休金計劃供款		15,615	9,901
減：資本化的金額		(38,398)	(22,796)
		136,388	92,206
物業及設備項目撇銷**	15	711	5,098
出售物業及設備項目收益淨額		(40)	(93)
換算優先票據所產生的匯兌差額		55,232	15,957
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務投資的匯兌差額		-	1,042
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	34	(55,232)	(19,545)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		-	(2,546)
其他匯兌差額淨額	6	(19,943)	(10,684)
匯兌差額淨額		(19,943)	(13,230)

* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

** 此項目於年內計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
袍金	657	780
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,643	5,330
業績相關酌情花紅	6,742	4,913
退休福利計劃供款	108	56
	12,493	10,299
	13,150	11,079

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	實物利益 人民幣千元			
二零一三年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	219	-	-	-	219
呂鴻德先生	219	-	-	-	219
戴亦一先生	219	-	-	-	219
	657	-	-	-	657

9. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事 (續)

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元			
二零一二年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	195	-	-	-	195
呂鴻德先生	195	-	-	-	195
戴亦一先生	195	-	-	-	195
	585	-	-	-	585

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元			
二零一三年					
執行董事：					
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,316	1,998	12	3,326
陳元來先生	-	1,082	1,276	12	2,370
鄭曉樂先生	-	1,082	1,276	12	2,370
李維先生	-	1,082	1,094	42	2,218
黃攸權先生	-	1,081	1,098	30	2,209
	-	5,643	6,742	108	12,493

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

	薪金、津貼及 袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年					
執行董事：					
黃先生	-	1,171	1,464	11	2,646
陳元來先生	-	976	952	11	1,939
鄭曉樂先生	-	976	952	11	1,939
李維先生	-	976	813	11	1,800
劉志傑先生*	-	327	-	3	330
黃攸權先生	-	904	732	9	1,645
非執行董事：					
馮家彬先生**	195	-	-	-	195
	195	5,330	4,913	56	10,494

* 劉志傑先生已於二零一二年五月十日起退任本公司執行董事。

** 馮家彬先生已於二零一三年一月六日起辭任本公司非執行董事。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一二年：無)。

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中五名(二零一二年：四名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。

於二零一二年十二月三十一日餘下一名非董事最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	-	976
業績相關酌情花紅	-	813
退休福利計劃供款	-	11
	-	1,800

10. 五名最高薪酬人士 (續)

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數及酬金如下：

	二零一三年	二零一二年
人民幣 1,500,001 元至人民幣 2,000,000 元	-	1

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	337,906	90,171
中國土地增值稅	280,300	92,301
過往年度超額撥備：		
香港	(5,437)	-
中國內地	(31,951)	-
	580,818	182,472
遞延(附註35)	150,260	208,601
年內稅項開支總額	731,078	391,073

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11. 稅項開支(續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	1,905,342	1,292,097
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	519,250	344,376
特定城市的較低稅率	(34,188)	(82,550)
調整過往期間的當期所得稅	(37,388)	–
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(6,611)	(4,112)
毋須課稅的收入	(15,941)	(7,812)
不可扣稅的開支	77,797	31,783
未確認的稅項虧損	–	23
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	17,992	36,097
土地增值稅	280,300	92,301
土地增值稅的稅務影響	(70,133)	(19,033)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	731,078	391,073

二零一三年分佔合營公司及聯營公司的應佔稅項開支分別為人民幣28,481,000元(二零一二年：稅項抵免人民幣7,892,000元)及人民幣911,000元(二零一二年：稅項抵免人民幣5,488,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損人民幣216,453,000元(二零一二年：人民幣95,014,000元)已計入本公司財務報表(附註38(e))。

13. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣6分(二零一二年：無)	135,783	–

董事不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(二零一二年：3,423,840,000股，經重列)計算，此追溯調整反映年內發行紅股的影響(附註37)。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該等年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

15. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年一月一日：					
成本	72,385	29,871	24,229	85,683	212,168
累計折舊	(10,691)	(16,796)	(14,690)	(25,127)	(67,304)
賬面淨值	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
於二零一三年一月一日扣除累計折舊	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
添置	-	2,644	5,252	5,565	13,461
由投資物業轉入(附註16)	27,200	-	-	-	27,200
折舊	(3,276)	(4,535)	(4,721)	(17,231)	(29,763)
撤銷	-	(702)	(9)	-	(711)
出售	-	(154)	(110)	(75)	(339)
於二零一三年十二月三十一日扣除累計折舊	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	99,585	31,656	29,361	90,886	251,488
累計折舊	(13,967)	(21,328)	(19,410)	(42,071)	(96,776)
賬面淨值	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢私、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日					
於二零一二年一月一日：					
成本	73,495	30,638	19,463	80,111	203,707
累計折舊	(7,961)	(12,152)	(10,072)	(13,549)	(43,734)
賬面淨值	65,534	18,486	9,391	66,562	159,973
於二零一二年一月一日扣除累計折舊	65,534	18,486	9,391	66,562	159,973
添置	-	3,107	4,876	4,510	12,493
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	751	1,062	1,813
折舊	(2,803)	(4,644)	(4,618)	(11,578)	(23,643)
撇銷	(1,037)	(3,874)	(187)	-	(5,098)
出售	-	-	(674)	-	(674)
於二零一二年十二月三十一日扣除累計折舊	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
於二零一二年十二月三十一日：					
成本	72,385	29,871	24,229	85,683	212,168
累計折舊	(10,691)	(16,796)	(14,690)	(25,127)	(67,304)
賬面淨值	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣37,714,000元(二零一二年：人民幣54,061,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

本集團位於香港的中期租約包括物業及設備，其賬面淨值為人民幣6,744,000元(二零一二年：人民幣7,105,000元)。

16. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
及二零一二年一月一日賬面淨值	1,400,000	455,000	1,855,000
添置	32,000	268,257	300,257
結轉	320,224	(320,224)	–
由預付土地租金轉入	–	241,687	241,687
由發展中物業轉入	–	75,302	75,302
公允值調整收益淨額	22,776	358,978	381,754
於二零一二年十二月三十一日			
及二零一三年一月一日賬面淨值	1,775,000	1,079,000	2,854,000
添置	–	582,172	582,172
結轉	2,162,000	(2,162,000)	–
由發展中物業轉入	–	519	519
轉至物業及設備(附註15)	(27,200)	–	(27,200)
公允值調整收益淨額	102,600	500,309	602,909
於二零一三年十二月三十一日賬面淨值	4,012,400	–	4,012,400

本集團所有位於中國的投資物業均為中期租約。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一三年十二月三十一日重新估值為人民幣4,012,400,000元(二零一二年：人民幣2,854,000,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣3,609,500,000元(二零一二年：人民幣2,539,000,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生所控制之公司，進一步詳情概要載於附註43(a)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

公允值層級

分類至公允值等級第三層的公允值計量對賬：

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年一月一日賬面值	1,775,000	1,079,000	2,854,000
添置	–	582,172	582,172
結轉	2,162,000	(2,162,000)	–
由發展中物業轉入	–	519	519
轉至物業及設備(附註15)	(27,200)	–	(27,200)
公允值調整收益淨額	102,600	500,309	602,909
於二零一三年十二月三十一日賬面值	4,012,400	–	4,012,400

以下表格列示本集團所採用投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級) 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：	
辦公樓物業	566,900
零售物業	3,290,800
住宅物業	20,500
停車場	134,200
	4,012,400

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

16. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

	估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
辦公樓物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	56-125
		資本化率	6%
		每平方米價格(人民幣元)	12,000-20,000
零售物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	52-600
		資本化率	5%-6.5%
		每平方米價格(人民幣元)	22,000-60,000
住宅物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	110-140
		資本化率	2.5%
		每平方米價格(人民幣元)	40,000-60,000
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	1,300
		資本化率	5%
		每個停車位價格(人民幣元)	100,000-350,000

於二零一三年十二月三十一日，所有投資物業的建設已告完成，其估值是根據投資法資本化現有租賃所得收入淨額及就該等物業可能產生的復歸收入撥備，或參照可比較市場交易採用直接比較法進行釐定。

每平方米或每個停車位的估計租金價值單獨出現大幅增加／(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加／(減少)。資本化率單獨出現大幅增加／(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅減少／(增加)。每平方米或每個停車位的價格單獨出現大幅增加／(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加／(減少)。

一般而言，每平方米或每個停車位的估計租金價值及每平方米或每個停車位的價格所作出假設出現變動，會伴隨著開發溢利方向性相似變動及資本化率的反向變動。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17. 預付土地租金

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	2,314,353	2,975,405
添置	2,419,329	1,160,110
視同收購附屬公司	-	275,984
轉至發展中物業	(2,766,363)	(1,807,534)
轉至投資物業	-	(241,687)
由預付款項及按金轉入	795,253	-
年內已確認	(42,181)	(47,925)
於十二月三十一日賬面淨值	2,720,391	2,314,353
預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	(49,165)	(50,400)
非流動部份	2,671,226	2,263,953

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期租約	2,234,585	1,006,725
中期租約	485,806	1,307,628
	2,720,391	2,314,353

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,655,113,000元(二零一二年：人民幣554,092,000元)的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

18. 無形資產

	特許經營權	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	4,319	4,486
年內確認攤銷	(166)	(167)
於十二月三十一日	4,153	4,319
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(708)	(542)
賬面淨值	4,153	4,319

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司(「海峽體育中心」)與泉州市體育局(「體育局」)(中國泉州的地方政府機構)以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議(「經營權協議」)。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施(「該等設施」)的特許經營權(「特許經營權」)，為期30年(「經營期間」)。

該項服務特許權安排涉及本集團(作為經營人)(i)支付特定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

19. 發展中物業

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	8,024,674	6,481,298
超過正常營運週期後列作非流動資產	1,464,333	1,261,631
	9,489,007	7,742,929
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	2,243,940	3,291,768
一年後	5,780,734	3,189,530
	8,024,674	6,481,298

本集團發展中物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期租賃	8,195,776	5,722,954
中期租賃	1,293,231	2,019,975
	9,489,007	7,742,929

於二零一三年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣4,447,103,000元(二零一二年：人民幣3,840,727,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

20. 在建工程合約

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	313,072	279,864
增加	128,130	33,208
於十二月三十一日	441,202	313,072

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的全部銷售所得款項。

相關地塊開發於二零一零年動工，預計於二零一五年或以後年度相繼完成。

在建合同代表跟土地開發合同相關發生所產生的搬遷及拆遷工作、建造成本、材料、用品、借款費用等屬於該土地開發合同之成本。

21. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市投資，按成本	—	—
應收附屬公司款項	1,394,259	1,436,200
	1,394,259	1,436,200

已計入在本公司流動資產的應收附屬公司款項及流動負債的應付附屬公司款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

已計入上述附屬公司投資的向附屬公司墊款為無抵押，免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 ^o	英屬處女島	1美元	100	-	投資控股
中駿置業國際有限公司 ^o	香港	10,000港元	-	100	投資控股
中駿集團(香港)有限公司 ^o	香港	100港元	-	100	投資控股
廈門中駿集團有限公司**	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及買賣 建築材料
廈門冠駿航空倉儲服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業投資
唐山中駿房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展

21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安駿杰房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	80	物業發展
北京都市聖景房地產開發有限公司**	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
漳州龍文華港房地產發展有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
北京京匯房地產開發有限公司**	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股及 物業發展
中駿(泉州)房地產開發有限公司*	中國	人民幣315,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安市華景房地產開發有限公司*	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業發展
福建泰景建設有限公司*	中國	人民幣59,720,000元	-	100	物業建築
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
廈門中駿天峰房地產有限公司***	中國	人民幣240,000,000元	-	60	物業發展
福建省海峽海西投資有限公司* (「海西投資」)	中國	人民幣700,000,000元	-	58	物業發展
廈門駿翔和信房地產有限公司**	中國	人民幣150,000,000元	-	100	物業發展
泉州浦西三號置業有限公司*** (「泉州浦西」)	中國	人民幣900,000,000元	-	34	物業發展

21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門駿友房地產開發有限公司 ^{**}	中國	人民幣340,000,000元	-	100	物業發展
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司 ^{**^}	中國	人民幣730,538,557元	-	45	物業發展
廈門輝宏達投資有限公司 ^{**^}	中國	人民幣301,000,000元	-	65	物業發展
泉州駿華房地產開發有限公司 [*]	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
泉州駿祥房地產開發有限公司 [*]	中國	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
龍岩駿龍房地產開發有限公司 [*]	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
南昌中駿房地產開發有限公司 [*]	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/註冊 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
石獅駿誠房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
漳州駿美房地產開發有限公司***	中國	人民幣300,000,000元	-	70	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司

*** 根據中國法律註冊為中外合資企業

^ 於二零一三年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣854,000,000元(二零一二年：人民幣8,043,000元)(附註32)。

⊙ 根據本集團與該等附屬公司的非控股股東訂立的有關分包及股份轉讓協議，本集團自有關協議日期以來，有權透過向非控股股東支付分包費及就各有關附屬公司非控股股東貢獻資本的代價而獲取該等附屬公司的所有業績及資產並須償還其所有負債。當本集團繳付所有分包費及代價時，有關非控股股東權益的合法擁有權將由非控股股東讓予本集團。因此，有關非控股股東權益被視為本集團於有關協議的日期所收購。

◦ 於二零一三年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣2,000,000,000元10.5%優先票據及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的350,000,000美元11.5%優先票據的抵押(二零一二年：人民幣2,000,000,000元二零一一年優先票據及200,000,000美元二零一二年優先票據)(附註33)。

∞ 於二零一三年十二月三十一日，該等公司的若干股本權益已抵押予「基金投資者」(定義於附註32)以取得授予本集團的銀行及其他貸款人民幣259,400,000元(二零一二年：人民幣261,000,000元)(附註32)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

21. 於附屬公司的投資(續)

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一三年	二零一二年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	42%	42%
泉州浦西	66%	66%
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分配至非控股權益的年內溢利／(虧損)：		
海西投資	238,557	178,219
泉州浦西	(12,569)	(7,046)
支付予海西投資非控股權益的股息	126,000	84,000
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	806,233	693,676
泉州浦西	571,477	584,046

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資(續)

下表列示以上附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

二零一三年	海西投資 人民幣千元	泉州浦西 人民幣千元
收益	2,311,843	-
其他收入	456,269	1,544
總開支	(2,200,118)	(20,588)
年內溢利/(虧損)	567,994	(19,044)
年內全面收益/(虧損)總額	567,994	(19,044)
流動資產	2,221,193	1,723,528
非流動資產	2,211,159	230,507
流動負債	(2,162,624)	(958,160)
非流動負債	(350,126)	(130,000)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	626,920	(249,826)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(268,860)	265,315
融資活動所用現金流量淨額	(508,239)	(5,844)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(150,179)	9,645

21. 於附屬公司的投資(續)

二零一二年	海西投資 人民幣千元	泉州浦西 人民幣千元
收益	435,322	-
其他收入	485,810	914
總開支	(496,801)	(11,590)
年內溢利/(虧損)	424,331	(10,676)
年內全面收益/(虧損)總額	424,331	(10,676)
流動資產	2,764,350	883,266
非流動資產	1,549,397	233,501
流動負債	(2,477,145)	(104,348)
非流動負債	(184,992)	(127,500)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	66,421	(540,809)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(53,749)	385,841
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(278,193)	175,142
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(265,521)	20,174

22. 於合營公司的投資

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨額	142,802	117,387
應收/(應付)合營公司款項	(11,913)	161,759
	130,889	279,146

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22. 於合營公司的投資(續)

本集團合營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
中益國際投資集團有限公司	普通股 140,000,000 港元	香港	49 ⁽¹⁾	投資控股
泉州遠航房地產開發有限公司*	註冊資本 人民幣 150,000,000 元	中國	49 ⁽¹⁾	物業發展
廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司*	註冊資本 人民幣 30,000,000 元	中國	20	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，本集團有權享有於該等實體董事會上 50% 的投票權。

所有上述於合營公司的投資均由本公司的附屬公司非間接持有。

本集團已終止確認其應佔廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司的虧損，是因為應佔合營公司虧損部份超出本集團於合營公司的權益且本集團並無責任承擔超出其註冊資本的進一步虧損。本集團於本年度未確認應佔該合營公司的虧損部份金額累計為人民幣 4,948,000 元(二零一二年：無)。

下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利	25,772	1,018
分佔合營公司的其他全面虧損	(357)	(93)
分佔合營公司的全面收入總額	25,415	925
本集團於合營公司的投資帳面淨值總額	142,802	117,387

23. 於聯營公司的投資

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨額	53,376	51,673

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
泉州寶興房地產開發有限公司*	註冊資本 人民幣48,000,000元	中國	30	物業發展
華耀投資有限公司	普通股100港元	香港	20	投資控股
廈門大友富置業顧問有限公司**	註冊資本 3,000,000港元	中國	20	物業代理

* 根據中國法律註冊為有限公司

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司

所有上述於聯營公司的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務報表內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內溢利／(虧損)	1,689	(1,928)
分佔聯營公司的其他全面收入／(虧損)	14	(1,939)
分佔聯營公司的全面收入／(虧損)總額	1,703	(3,867)
本集團於聯營公司的投資帳面淨值總額	53,376	51,673

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

24. 持作出售已落成物業

本集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按下列租約持有：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期租約	1,525,343	897,235
中期租約	763,784	167,357
	2,289,127	1,064,592

所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,165,405,000元(二零一二年：人民幣547,710,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有應收貿易賬款均為免息。

25. 貿易應收款項 (續)

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	166,034	383,980
逾期一至六個月	196	1,305
逾期七至十二個月	-	979
逾期超過一年	580	2,086
	166,810	388,350

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預付款項(附註)	1,676,206	1,175,665	560	299
按金	525,318	307,405	-	-
其他應收款項	541,745	63,076	-	-
	2,743,269	1,546,146	560	299
非流動部份	(1,539,239)	(974,259)	-	-
流動部份	1,204,030	571,887	560	299

附註：於二零一三年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣1,336,239,000元(二零一二年：人民幣924,259,000元)。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收關連方款項：		
由黃先生控制的公司	666	531
合營公司	16,243	24,489
聯營公司	492	507
	17,401	25,527
應付關連方款項：		
合營公司	173,760	18,182
聯營公司	62,103	52,068
	235,863	70,250

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	4,119,700	2,977,817	67,927	91,879
定期存款	245,574	150,473	-	-
減：受限制現金(附註)	(1,000,670)	(678,069)	-	-
已抵押存款(附註(e))	(65,000)	(173,000)	-	-
現金及現金等價物	3,299,604	2,277,221	67,927	91,879

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一三年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣847,729,000元(二零一二年：人民幣599,581,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一三年十二月三十一日，該等按金為人民幣14,714,000元(二零一二年：人民幣15,468,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一三年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一二年：人民幣6,220,000元)。
- (d) 除附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金的使用有所限制。於二零一三年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣132,227,000元(二零一二年：人民幣56,800,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度(附註42)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣4,071,169,000元(二零一二年：人民幣2,373,094,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

29. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	1,226,721	799,618
一年以上	28,407	13,303
	1,255,128	812,921

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

30. 預收款項

預收款項是指本集團已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

31. 其他應付款項及應計費用

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已收按金		228,831	236,027	-	-
應計費用		191,210	153,529	130,130	120,460
應付若干附屬公司少數股東款項	(a)	15,000	22,500	-	-
若干附屬公司少數股東墊款	(b)	541,331	809,970	-	-
金融衍生工具	34	6,900	7,871	6,900	7,871
其他應付款項		551,029	104,741	-	-
		1,534,301	1,334,638	137,030	128,331

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日結餘人民幣 15,000,000 元(二零一二年：人民幣 15,000,000 元)按 6% 的年利率(即中國人民銀行公佈的一年期貸款利率)(二零一二年：年利率為 6%)計息。
- (b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	1.67－9.75	2014	1,283,629	2.50－8.00	2013	1,738,381
長期銀行貸款的流動部份－有抵押	6.30－8.32	2014	716,612	6.46－8.32	2013	373,190
其他貸款－有抵押	5.50－11.00	2014	409,085	－	－	－
			2,409,326			2,111,571
非流動						
銀行貸款－有抵押	6.30－8.50	2015－2016	1,111,212	6.10－8.32	2014－2017	1,275,956
其他貸款－有抵押	5.70－13.50	2015－2016	2,046,000	10.50－13.50	2014－2015	372,773
			3,157,212			1,648,729
			5,566,538			3,760,300

本公司

	二零一三年			二零一二年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	2.13	2014	204,576	3.65	2013	72,388
非流動						
銀行貸款－有抵押	－	－	－	6.10	2015	314,746
			204,576			387,134

32. 計息銀行及其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	2,000,241	2,111,571	204,576	72,388
第二年	1,111,212	914,125	-	78,687
第三至五年(包括首尾兩年)	-	361,831	-	236,059
	3,111,453	3,387,527	204,576	387,134
應償還其他貸款：				
一年內	409,085	-	-	-
第二年	1,316,000	352,773	-	-
第三至五年(包括首尾兩年)	730,000	20,000	-	-
	2,455,085	372,773	-	-
	5,566,538	3,760,300	204,576	387,134

附註：

- 本集團的若干銀行及貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註42披露。
- 本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣854,000,000元(二零一二年：人民幣8,043,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押(附註21)。
- 除於二零一三年十二月三十一日的若干有抵押銀行及其他貸款人民幣210,821,000元(二零一二年：人民幣493,727,000元)及人民幣121,808,000元(二零一二年：無)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣2,789,085,000元(二零一二年：人民幣372,773,000元)以固定利率計息外，所有貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他貸款的賬面值與其公允值相若。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣314,746,000元由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文(附註33)。
- 本集團若干從事房地產項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一三年十二月三十一日合共人民幣259,400,000元(二零一二年：人民幣261,000,000元)的基金投資因此分類為本集團綜合財務報表的銀行及其他貸款。基金投資亦由該等附屬公司的股本權益作為抵押(附註21)。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

33. 優先票據

本集團及本公司

	二零一三年				二零一二年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一一年優先票據	人民幣2,000*	10.50	2016	1,976,100	人民幣2,000*	10.50	2016	1,966,163
二零一二年優先票據	350美元#	11.50	2017	2,156,656	200美元	11.50	2017	1,228,886
				4,132,756				3,195,049

* 二零一一年優先票據以人民幣列值及以美元結算，按年利率10.5%計息，利息每半年於期末支付。

於二零一三年一月二十一日發行的本金總額150,000,000美元的額外優先票據以本金額的108%發售價發行，並已與二零一二年十一月發行的本金總額200,000,000美元的優先票據合併及構成單一類別票據。

按本公司與二零一一年優先票據及二零一二年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一一年優先票據及二零一二年優先票據。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押(附註21)。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值分別為人民幣2,040,000,000元(二零一二年：人民幣2,090,000,000元)及人民幣2,336,220,000元(二零一二年：人民幣1,360,487,000元)。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一三年十二月三十一日確認該等公允值。

34. 金融衍生工具

	本集團及本公司			
	二零一三年		二零一二年	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期合約	99,981	6,900	–	39,508
減：分類為非流動的部份	(99,981)	–	–	(31,637)
流動的部份(附註31)	–	6,900	–	7,871

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立若干交叉貨幣利率掉期合約(「掉期合約」)，以對沖二零一一年優先票據產生的外匯風險。掉期合約餘額視乎外匯遠期利率變動而變更。

現金流量對沖

於二零一三年十二月三十一日，未結算掉期合約的名義本金總額為人民幣2,000,000,000元，人民幣兌美元的固定匯率為6.6341，固定息率介乎12.0%至12.2%。

該等掉期合約的條款經各方磋商，以配合二零一一年優先票據的條款。二零一一年優先票據的現金流量對沖被評為非常有效及對沖儲備中包括的現金流量對沖公允值淨收益為人民幣76,386,000元(二零一二年：公允值淨虧損人民幣51,182,000元)，詳情如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
計入對沖儲備的公允值總溢利／(虧損)	131,618	(31,637)
於損益之匯兌虧損之重分類調整(附註8)	(55,232)	(19,545)
現金流量對沖的收益／(虧損)淨額	76,386	(51,182)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	重估物業 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	300,395
視同收購附屬公司(附註39)	9,397
扣自年內損益	94,152
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	403,944
扣自年內損益	150,681
二零一三年十二月三十一日	554,625

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	34,707	99,826	131,727	31,721	297,981
視同收購附屬公司(附註39)	-	-	-	6,052	6,052
計入/(扣自)年內損益	13,973	(23,824)	(104,725)	127	(114,449)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	48,680	76,002	27,002	37,900	189,584
計入/(扣自)年內損益	(15,799)	(11,399)	(26,676)	54,295	421
於二零一三年十二月三十一日	32,881	64,603	326	92,195	190,005

35. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	155,871	138,039
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	520,491	352,399

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損約人民幣384,227,000元(二零一二年：人民幣167,421,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣15,448,000元(二零一二年：人民幣15,822,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、合營公司及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一三年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一三年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣2,868,439,000元(二零一二年：人民幣2,064,575,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

36. 大修撥備

根據經營權協議，本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	16,381	11,834
添加撥備	4,196	4,014
因時間流逝所產生之貼現金額(附註7)	737	533
年內運用金額	(1,391)	—
於十二月三十一日	19,923	16,381

37. 股本

股份

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
法定： 每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元的3,423,840,000 (二零一二年：2,853,200,000)股普通股	342,384,000	285,320,000
相當於人民幣千元	295,732	250,683

37. 股本(續)

股份(續)

年內，本公司向於二零一三年九月十九日股東名冊上的股東按每持有10股現有普通股獲派2股普通股的基準發行紅股，以致發行每股面值0.10港元的570,640,000股，並於本公司的股份溢價賬中列為繳清。

本公司的股本於去年內並無任何變動。

購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃的合資格參與人包括本集團僱員(包括董事)。根據計劃，可發行合共285,320,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內不得認購超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。自採納計劃之日起，概無根據計劃授出任何購股權。

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第69頁和第70頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38. 儲備(續)

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

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

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

(e) 本公司

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日		1,749,699	-	(146,936)	(293,048)	1,309,715
年內全面虧損總額		-	-	(8,386)	(268,854)	(277,240)
現金流量對沖		-	(51,182)	-	-	(51,182)
二零一一年末期股息		(92,494)	-	-	-	(92,494)
於二零一二年十二月三十一日		1,657,205	(51,182)	(155,322)	(561,902)	888,799
年內全面虧損總額		-	-	(27,431)	(508,657)	(536,088)
現金流量對沖		-	76,386	-	-	76,386
發行紅股	37	(45,049)	-	-	-	(45,049)
二零一三年中期股息	13	(135,783)	-	-	-	(135,783)
於二零一三年十二月三十一日		1,476,373	25,204	(182,753)	(1,070,559)	248,265

39. 業務合併

截至二零一二年十二月三十一日止年度

視同收購附屬公司

於二零一二年八月三十一日，本集團與本集團當時擁有45%權益的聯營公司鴻富其中一名股東就其於鴻富董事會的權力付託予本集團達成協議（「管理協議」）。簽訂管理協議後，本集團有權控制鴻富的財務及營運政策。因此，鴻富成為本集團擁有45%權益的附屬公司。鴻富及其附屬公司（「鴻富集團」）主要於中國大陸從事房地產發展。

鴻富集團於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	收購時確認之 公允值 人民幣千元
物業及設備	15	1,813
預付土地租金		270,593
發展中物業		450,407
預付款項、按金及其他應收款項		11,100
預付稅項		3,404
受限制現金		93,123
現金及銀行結餘		8,913
貿易應付款項		(504)
預收款項		(196,741)
其他應付款項		(319,103)
計息銀行及其他貸款		(318,000)
遞延稅項負債	35	(3,345)
非控股權益		(913)
可識別淨資產公允值總額		747
於聯營公司的投資重分類		(747)
		-

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

39. 業務合併(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

視同收購附屬公司(續)

就收購鴻富集團之現金流量分析如下：

	人民幣千元
收購之現金及銀行結餘	8,913
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	8,913

年內所收購附屬公司之業績對本集團於該年度之綜合收益或溢利並無重大影響。

40. 出售一間附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年八月十二日，本集團與泉州駿富房地產開發有限公司(「泉州駿富」)的非控股股東訂立買賣協議，以出售於泉州駿富(本集團當時擁有51%的附屬公司)的全部權益，總代價為人民幣182,000,000元。出售乃於二零一三年八月十二日完成。

	附註	二零一三年 人民幣千元
下列各項所出售淨資產：		
發展中物業		19,695
預付款項、按金及其他應收款項		640,636
現金及銀行結餘		1,856
其他應付款項及應計費用		(462,729)
非控股權益		(97,734)
		101,724
出售泉州駿富收益	6	80,276
		182,000
以下列方式支付：		
現金		182,000

40. 出售一間附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

有關出售泉州駿富之現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金代價	182,000
所售現金及銀行結餘	(1,856)
有關出售泉州駿富現金及現金等價物的流入淨額	180,144

41. 財務擔保合約

於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	4,645,945	2,877,392

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責償還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

41. 財務擔保合約(續)

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	332,591	75,804

42. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行存款(附註28)	65,000	173,000
物業及設備(附註15)	37,714	54,061
投資物業(附註16)	3,609,500	2,539,000
預付土地租金(附註17)	1,655,113	554,092
發展中物業(附註19)	4,447,103	3,840,727
持作出售已落成物業(附註24)	1,165,405	547,710
	10,979,835	7,708,590

43. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租賃期介乎一至十五年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	23,888	21,767

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	1,435	624
第二至第五年，包括首尾兩年	-	18
	1,435	642

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

44. 資本承擔

除上文附註43(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	5,711,876	2,759,219

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	197,969	54,056

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

45. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	6,311	12,755
董事家庭成員	(i)	10,497	2,665
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	2,297	2,054
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	1,782	1,075
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	21,885	7,030

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。

(b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)及(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

46. 按類別劃分的金融工具

除金融衍生工具以公允值計量外，本公司及本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的其他金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

47. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(優先票據及金融衍生工具除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、金融資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)、金融負債(包括其他應付款項及應計費用)、應收/應付關連方款項的公允值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的短期到期所致。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一三年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具(包括遠期外匯合約及利率掉期)乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。遠期外匯合約及利率掉期的賬面值乃同於其公允值。

於二零一三年十二月三十一日，衍生金融資產的盯市價值，是抵銷歸屬於衍生交易對手違約風險的信用股價調整之後的淨值。交易對手信用風險的變化，對於對沖關係中的指定衍生工具的對沖有效性的評價並無重大影響。

47. 公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表所示為本集團金融工具公司公允值計量層級：

按公允值計量資產／(負債)：

本集團及本公司

於二零一三年十二月三十一日

	公允值 計量採用 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元
金融衍生工具	93,081

於二零一二年十二月三十一日

	公允值 計量採用 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元
金融衍生工具	(39,508)

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、優先票據、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

本集團於現在及整個回顧年度的政策均為不進行金融工具買賣。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一三年		
人民幣	150	(36,672)
港元	150	(3,162)
美元	150	(1,827)
人民幣	(150)	36,672
港元	(150)	3,162
美元	(150)	1,827
二零一二年		
人民幣	150	(38,697)
港元	150	(7,406)
人民幣	(150)	38,697
港元	(150)	7,406

48. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團全部營業收入和絕大部份經營開支均以人民幣計值，而人民幣為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國附屬公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府機構批准。

目前，本集團的中國附屬公司可購入外匯以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

本集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收/(應付)關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款/以人民幣計值之優先票據)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

為減低人民幣與外幣匯率變動的影響，本集團為其中國業務集資的銀行及其他貸款大部份以人民幣計值。

本集團已訂立掉期合約，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團權益於報告期末對人民幣兌港元匯率合理可能波動的敏感度。對本集團年內溢利並無重大影響。

	匯率增加／ (減少)	權益增加／ (減少) 人民幣千元
二零一三年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(60,000)
若港元兌人民幣升值	(3%)	60,000

	匯率增加／ (減少)	權益增加／ (減少) 人民幣千元
二零一二年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(60,000)
若港元兌人民幣升值	(3%)	60,000

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大集中的信貸風險。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註41。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	二零一三年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	2,642,957	2,518,360	730,732	5,892,049
優先票據	455,139	455,139	4,639,426	5,549,704
應付貿易款項	1,255,128	-	-	1,255,128
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,527,401	-	-	1,527,401
應付關連方款項	235,863	-	-	235,863
金融衍生工具	6,900	-	-	6,900
	6,123,388	2,973,499	5,370,158	14,467,045
已發出財務擔保： 最高擔保款項	4,645,945	-	-	4,645,945

	二零一二年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	2,338,376	1,385,026	396,259	4,119,661
優先票據	354,293	354,293	4,002,606	4,711,192
應付貿易款項	812,921	-	-	812,921
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,326,767	-	-	1,326,767
應付關連方款項	70,250	-	-	70,250
金融衍生工具	7,871	-	31,637	39,508
	4,910,478	1,739,319	4,430,502	11,080,299
已發出財務擔保： 最高擔保款項	2,877,392	-	-	2,877,392

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期末，本公司金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本公司

	二零一三年			
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	208,331	-	-	208,331
優先票據	455,139	455,139	4,639,426	5,549,704
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	130,130	-	-	130,130
應付附屬公司款項	707,657	-	-	707,657
金融衍生工具	6,900	-	-	6,900
	1,508,157	455,139	4,639,426	6,602,722

	二零一二年			
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	86,205	90,170	240,969	417,344
優先票據	354,293	354,293	4,002,606	4,711,192
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	120,460	-	-	120,460
應付附屬公司款項	1,056	-	-	1,056
金融衍生工具	7,871	-	31,637	39,508
	569,885	444,463	4,275,212	5,289,560

48. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的淨負債比率如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款(附註32)	5,566,538	3,760,300
優先票據(附註33)	4,132,756	3,195,049
減：現金及銀行結餘(附註28)	(4,365,274)	(3,128,290)
淨債務	5,334,020	3,827,059
權益總額	8,502,207	6,920,884
淨負債比率	62.7%	55.3%

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

49. 報告期後事項

於二零一四年一月三日，本公司(作為借款人)、本集團的若干附屬公司(作為擔保人)與銀團(作為貸款人)簽立一份融資協議(「融資協議」)，以獲取一筆為期三年包括 27,000,000 美元及 500,000,000 港元的定期貸款融資(「該融資」)，以償還本集團的若干現有債務、撥付土地收購及一般企業資金。

根據融資協議的規定，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本 40% 或以上；及(iii)繼續控制本公司。違反任何有關規定將構成融資協議的違約事項，因此，該融資亦須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

50. 批准財務報表

本財務報表已於二零一四年三月十八日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表及會計師報告並作出適當之重列。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	6,588,124	3,636,658	3,770,348	4,131,295	586,463
銷售成本	(4,742,908)	(2,352,023)	(2,227,639)	(2,537,800)	(292,804)
毛利	1,845,216	1,284,635	1,542,709	1,593,495	293,659
其他收入及收益	162,562	97,627	107,617	22,219	16,039
投資物業公允值變動	602,909	381,754	348,361	64,228	371,613
銷售及營銷開支	(184,547)	(102,389)	(130,807)	(101,066)	(38,955)
行政開支	(301,445)	(259,016)	(204,129)	(171,583)	(91,197)
其他開支	(711)	(5,098)	(1,720)	(832)	(137)
財務費用	(246,103)	(107,052)	(130,872)	(6,891)	(5,642)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	-	2,546	(48,411)	-	-
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	25,772	1,018	(4,964)	92,283	(1,598)
聯營公司	1,689	(1,928)	(9,907)	35,565	(3,095)
除稅前溢利	1,905,342	1,292,097	1,467,877	1,527,418	540,687
稅項開支	(731,078)	(391,073)	(590,874)	(591,107)	(178,996)
年內溢利	1,174,264	901,024	877,003	936,311	361,691
下列各項應佔：					
母公司擁有人	887,816	672,003	715,757	946,125	373,434
非控股權益	286,448	229,021	161,246	(9,814)	(11,743)
	1,174,264	901,024	877,003	936,311	361,691

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總資產	26,928,930	20,028,730	15,285,874	10,577,689	8,705,494
總負債	(18,426,723)	(13,107,846)	(9,366,967)	(5,892,739)	(6,393,268)
非控股權益	(2,763,201)	(2,079,535)	(1,596,413)	(1,017,891)	(802,851)
	5,739,006	4,841,349	4,322,494	3,667,059	1,509,375