



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

二零一三年年報



作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前於19個主要城市（包括北京、天津及廣州）發展超過48個項目。作為持續發展策略一部分，其資產組合

的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目。在國內，富力擁有足以作多年發展的優質土地儲備組合，品牌等同品質保證及優良價值，預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。

關於富力地產

目錄

| | |
|----|---------|
| 4 | 年度大事記 |
| 6 | 財務摘要 |
| 10 | 致股東的信 |
| 16 | 業務回顧 |
| 24 | 物業一覽 |
| 28 | 投資者關係 |
| 29 | 企業社會責任 |
| 32 | 財務回顧 |
| 40 | 企業管治報告書 |
| 46 | 董事會報告書 |
| 52 | 監事會報告書 |
| 53 | 董事及監事 |
| 57 | 獨立核數師報告 |

| | |
|-----|----------|
| 59 | 綜合財務報表 |
| 153 | 五年財務總結 |
| 154 | 集團持有主要物業 |
| 163 | 公司資料 |
| 164 | 股東資料 |







年度 大事記



上海嘉譽灣

三月

- 公佈二零一二年年度業績

五月

- 二零一二年度週年股東大會
- 正式進入無錫市場，並推售本集團頂級物業—富力十號

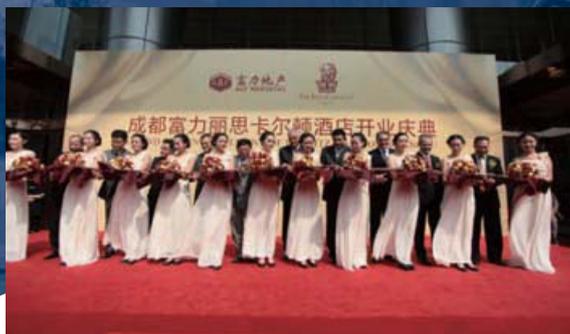
六月

- 集團首次進入上海市中心，取得虹橋兩地塊

七月

- 取得福建省福州市三地塊，本集團首個項目將為在中心商務區的商業物業項目
- 連續六年被經濟一週評選為「二零一三年度傑出內房股」之一

十月



十二月



八月

- 公佈二零一三年上半年業績

十月

- 成都富力麗思卡爾頓酒店開業，為本集團第六間五星級酒店

十二月

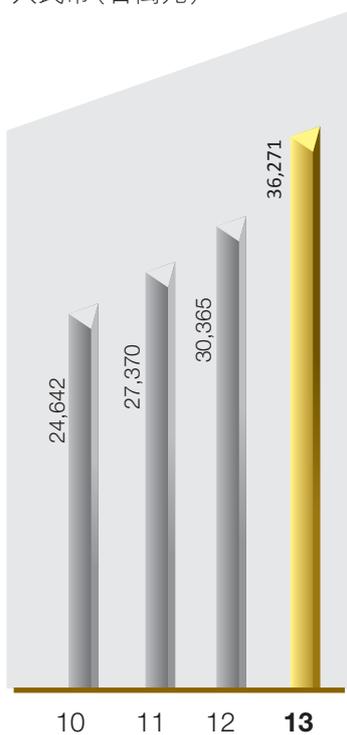
- 集團首次進軍中國以外地區，成功收購馬來西亞新山地塊
- 榮獲中華人民共和國科學技術部頒發的第十屆(2013)精瑞科學技術獎：
 - 惠州富力南昆山溫泉養生谷 景觀設計優秀獎
 - 哈爾濱富力江灣新城和河北香河富力新城



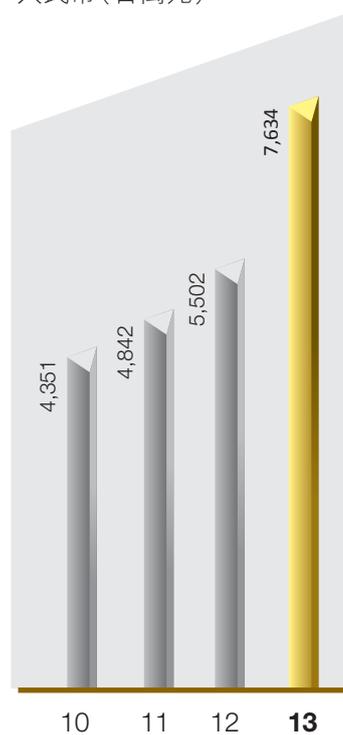
財務摘要

| | 2013 | 2012 | 變動百分比 |
|--------------------|--------------------|------------|-------|
| 經營業績(人民幣千元) | | | |
| 營業額 | 36,271,284 | 30,365,056 | 19% |
| 毛利 | 14,234,986 | 12,378,280 | 15% |
| 本公司所有者應佔盈利 | 7,633,860 | 5,501,979 | 39% |
| 每股基本盈利(人民幣元) | 2.3900 | 1.7224 | 39% |
| 每股股息(人民幣元) | 0.62 | 0.60 | 3% |
| 財務狀況(人民幣千元) | | | |
| 現金 | 24,344,335 | 12,861,714 | 89% |
| 資產總額 | 140,347,122 | 98,587,210 | 42% |
| 負債總額 | 106,865,079 | 71,757,336 | 49% |
| 財務比率 | | | |
| 每股淨資產(人民幣元) | 10.05 | 8.29 | 21% |
| 派息率(%) | 25.9 | 34.8 | -26% |
| 權益報酬率(%) | 25.4 | 22.8 | 11% |
| 淨負債與總權益比率(%) | 110.8 | 84.9 | 31% |

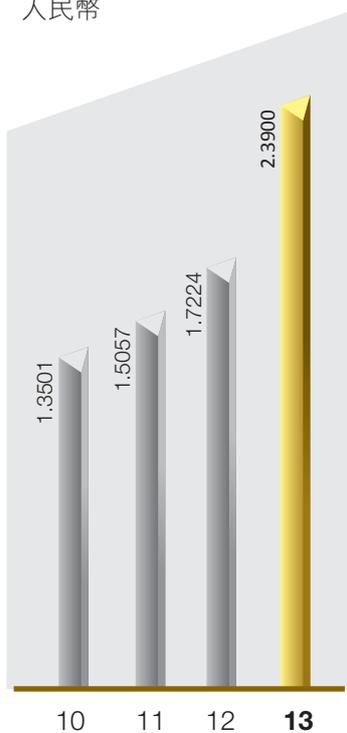
營業額
人民幣(百萬元)



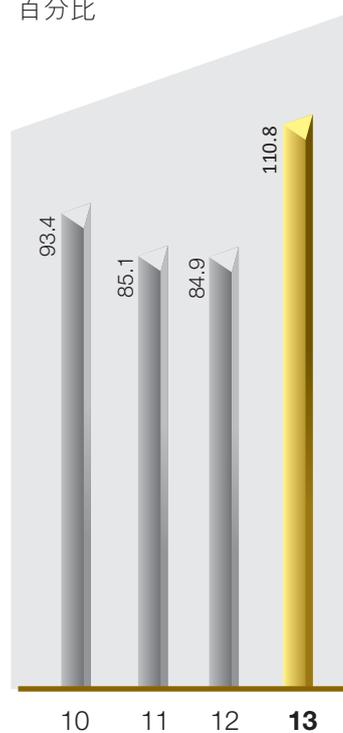
本公司所有者應佔盈利
人民幣(百萬元)



每股基本盈利
人民幣



淨負債與總權益比率
百分比









致各股東：

二零一三年，無論在實際成果，或是在制定未來幾年的戰略定位方面，都對本集團意義重大。本集團在年內屢創佳績，並在許多方面取得歷來最佳的表現，收穫令人滿意達人民幣76.5億元的純利，超額完成人民幣420億元的協議銷售額目標。除了地產開發業務以外，其他的主要業務也朝著本集團的長遠目標平穩發展。

中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議(簡稱「三中全會」)的會議結果加固了支持著本年度優異表現的市場樂觀氛圍。信息顯示中國將專注於維持房地產行業的長遠發展，意味著房地產市場環境將更有利民營地產開發商如本集團。過去幾年，我們審慎面對中國政府對房地產市場的持續規管與調控，而現在到了一個爭取更高增長目標的好時機。因此，我們已開展了一系列措施，以迎接未來數年的高速發展。當中最重要的是我們在二零一三年加快土地收購，同時因要確保資金充裕，提高了貸款總額，但我們已把握了地價飆升前的時機小心投資，所有新收購的土地都是最優質且以最佳的成本購入，讓我們掌握未來的成長效益和繼續理想的毛利率。

在監管環境中茁壯成長

二零一三年，中國的監管環境大致可分兩個階段。去年三月，政府落實了最後一輪的持續監管措施，重申並強化了現有政策。從那時候開始，市場人士皆靜待十一月份舉行的三中全會。結果三中全會所提出與房地產市場相關的關鍵訊息指向深刻而全面的改革，將以市場力量在資源配置過程中扮演決定性的角色。對本集團而言，這是最有利的進展，因政府預示逐漸放寬目前以行政手段來控制房地產市場增長的調控政策(如限購令和收緊信貸措施)，而轉為採取以市場機制主導的政策這做法，應能更有效促進房地產市場持續的長期增長。三中全會在其他政策範疇提出的幾項措施，也可能刺激房地產需求，並對市場有長期正面的作用。這些措施包括建議放寬的一孩政策，以及改變目前的城鎮化模式，明確地實施按城市大小規模的差異化戶籍制度之同時加快其步伐等。

宏觀市場環境

隨著監管環境更趨穩定，二零一三年房地產市場也穩定健康發展。大多數城市的房價都有升幅，主要城市(包括北京和廣州)上漲幅度較為顯著。隨著房產價格緩步上升，交易量也同步上升，標誌著市場的實在需求。在交易量方面，同樣地是主要的一、二線城市的增長較為顯著，這明確顯示著國內主要發達城市存在被壓抑的需求。市場環境向好的另一個指標是去年開發商的土地成交量大增，不論均價或面積也增加，顯示開發商對市場可持續發展的信心。

價格與成交量雙雙走高，促使二零一三年房地產銷售量創下新高。與此同時，投放在新項目的投資亦龐大，全國新開工的總面積顯著上升。這些指標都預示著二零一四年房地產市場的走勢。只要整體經濟持續合理增長以及貨幣政策維持不變，預期未來一年房地產市場將持續其向上走勢。各城市的情況有不同程度的分別，一線和二線城市可能會維持供不應求的情況，而三線和四線城市則會隨著供應的增加而較溫和成長。這個狀況可能導致政府針對不同城市和地區的特定狀況，採取差異化的監管措施，因此開發商的土地儲備分佈及其在各個城市的佈局，將決定其各自未來幾年的發展策略。

二零一三年業務亮點

二零一三年，本集團所有主要指標均有增長。本集團全年實現人民幣422億元協議銷售額，與二零一二年相比增加23%。在銷售面積方面，全年協議銷售之總建築面積為339萬平方米，比二零一二年增加14%。營業額增至令人滿意的人民幣363億元，與二零一二年比較上升19%，純利增加至人民幣76.5億元。由於年內建設項目按計劃穩步進行，我們能夠交付273萬平方米的可售面積，與二零一二年比較增加27%。

在二零一三年，本集團影響最深遠的策略是積極的土地收購，全年收購的土地總建築面積為2,090萬平方米，本集團總土地儲備面積增加至4,330萬平方米，是本年度的收購面積已佔全部土地儲備面積的48%。加快土地收購是本集團管理層經過深思熟慮，為未來幾年更快速的成長佈局所做的決定。土地收購使我們的業務範圍更廣闊，使集團進入十一個新城市，同時也為於最近至二零一四年開展25個全新開發項目做好準備。本集團收購土地的一項準則，是其需有助於資產高速運轉或可以以較短的時間開發；具體而言，我們的目標是在土地收購後六個月內開始營建，或在收購後十二個月內進行預售，這與本集團加速整體開發週期以提升盈利能力的目標(如後文所述)吻合。

至於本集團的運營區域，未來幾年內仍將以國內為主。但隨著本集團規模日益擴大，本集團管理層認為，我們亦需在國外地區投資，以達到進一步成長的目標。因此，本集團於二零一三年首次在中國以外地區從事重大投資，進軍馬來西亞房地產市場，在馬來西亞柔佛州以接近人民幣85億元購入大面積土地，將分期開發，項目主要為住宅，但亦含部分商業地產。規劃的總建築面積約350萬平方米。此項目位於毗鄰新加坡的馬來西亞邊界，地理位置優越，再加上購入價格合理，本集團管理層認為這項中國境外首次創投案前景亮麗，具長期發展價值。

本集團的酒店業務繼續穩定增長，運營成熟的酒店，客房入住率與房價保持穩定。隨著成都麗思卡爾頓酒店於二零一三年十月開業，本集團旗下已有七間酒店。新酒店將於未來幾年內以穩定適當的步伐陸續開業。

過去一年，本集團融資方面亦獲得成功，配合營運和調整整體債務結構。針對建築、土地收購和償還到期債務的融資，共計達人民幣389億元，當中大部分來自於境內開發貸款，但境外債務資本市場對本集團融資的重要性於二零一三年也逐步提升。截至年底，本集團於海外發行的優先票據共計有美元

9.88億元及人民幣26.12億元。由於人民幣26.12億元票據將於二零一四年四月到期，本集團已在年內密切關注資本信貸市場，尋求為該批票據再融資的時機。在這些準備工作過程中，本集團接受了三大主要信貸評級機構(標準普爾、穆迪、惠譽)的信用等级評估，獲得標準普爾、穆迪和惠譽分別給予BB(穩定)、Ba2(穩定)及BB(正面)的評級，不遜於大部分同業所獲的評級。評級機構肯定了本集團過去因應房地產週期應變的紀錄、二零零八年金融危機期間本集團所展現的流動性管理能力，以及成功過渡中國房地產行業所面臨的各種宏觀調控措施等往績。這些評級使得本集團能夠接觸到更廣大的投資者，也打開了更多的融資渠道，進一步提升融資靈活性。而對於投資者而言，評級機構分析本集團的財務狀況也加強了投資者對我們財務狀況的信心。二零一四年一月，本集團發行二零一九年到期優先票據，深受投資者歡迎，票據之最終發行總金額為美元10億元，利率8.50%；截至目前為止，這是中國房地產開發商在境外市場單一次發行金額最大的票據。票據的成功發行和龐大規模，顯示本集團的投資者基礎不斷成長，也反映本集團的境外資本市場融資能力正在持續擴大。

二零一四年的策略與計劃

我們相信目前中國房地產市場的發展已趨於成熟階段，儘管仍有持續的挑戰，但這也為本集團提供良好的機會。因此，本集團已制訂各種能帶動二零一四年「跨越式發展」的計劃和安排。根據二零一三年土地收購以及土地儲備發展的狀況，我們二零一四年的協議銷售目標為人民幣700億元，較二零一三年增長三份之二。而為達到這個大幅增長的目標，本集團將增加開發中面積。

要達成如此大幅增長的目標，本集團認為關鍵因素是要加速開發步伐，縮短實際的開發週期，同時嚴格實施成本控制。基本上就是要提升開發效率，將更多的資源投入前期規劃和初步準備工作，如風險分析、市場調查、建地工程、取得相關許可、落實

建築設計等。詳細的前期規劃將可確保所有的工作都能一次到位，使隨後各階段不會因為意料之外的變化而導致延誤，而在產品開發標準化方面，我們會致力達到新效率水平，這將需要集團內部功能的無縫合作。縮短產品的開發週期自然會降低利息和其他機會成本，這些都會被納入動態成本監控進一步控制成本。

截至二零一三年底，本集團營運範圍涵蓋中國二十四個城市，尚不包括新近在馬來西亞的項目；這些城市分佈於中國各個地區，包含不同線級的城市，這充分地地域多元化的項目分佈對集團發展極其有利且重要。然而，我們仍積極提升業務的多元性，縮小南、北兩方之間營運的差異，使其更為均衡，有助於精簡管理、資源調配及物流統籌等。

儘管目前本集團在已進入的二十五個城市和地區中的十六個城市有銷售房產，而其中許多城市的項目在幾年前便推出了，但當中有十一個城市的銷售額並未達到足夠效率的規模，有幾個城市只有單一項目。這就表示，我們在這些城市有更大發展空間，為本集團的整體運營做出更重大貢獻。未來一年，我們將發展一些有足夠規模和潛力、可支撐持續擴大發展的城市。

未來一年，本集團主要運營目標包括：提高新增開發中物業可總建面積至超過1,000萬平方米，進一步提高實際出售率和計劃提升交付買家的樓盤可售面積至3,715,000平方米。這些目標顯然都有賴於高效和監管得宜的建築進度，我們將通過與承包商和供應商的細緻協調重點推進。

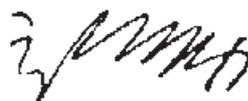
總而言之，未來一年，本集團不論在運營規模或盈利能力兩方面，都有大幅增長的潛力。為抓住這個契機，我們已在土地收購方面作出了重大的投資，我們認為，這已使本集團得以擁有充足的資源，能夠快速有效地配合最新的市場動態。我們一方面善用自身的傳統強項和品牌優勢，同時盡可能精簡運營作業，盡可能降低成本，預期本集團可在未來一年中再作突破，展示中國房地產市場發展的成功之路。

致謝

與往年一樣，股東和投資人的鼎力支持，是促使我們今年超越發展目標的關鍵。本人謹代表本集團致上最衷心的感謝。歸根究底，房產銷售需要仰賴於客戶，因此本人再次感謝過去一年成千上萬的客戶，感謝他們在挑選住宅時，取信於本集團的信譽和產品品質。最後，本集團董事會的全心付出和熱誠，依舊是維持本集團業務成長動力的關鍵。這種動力的背後支撐則是全國各地所有員工的辛勤工作與忠誠服務，本人在此要感謝全體同仁的寶貴付出。我們共同塑造了本集團的文化，讓我們有足夠優勢能不斷向前邁進，實現我們的抱負。



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁





業務回顧

本集團於相對穩定的經營環境有效地執行營運策略，達到各關鍵業務活動適當平衡的目標，以確保長期增長。

協議銷售

本集團按既定計畫達到二零一三年協議銷售目標，實際協議銷售達人民幣422億元，比去年同期增加23%。協議銷售來自華北、華南、海南三大區域的十六個城市和地區，合計五十五個項目，就地區而言，華北、華南和海南地區的協議銷售分別增至人民幣241.16億元、151.64億元及29.49億元。就增長率而言，以海南地區的255%最為突出，而華北

和華南的增長則基本平穩，分別為22%和12%。以城市而言，廣州的協議銷售仍是所有城市中最高的，達人民幣108億元，較二零一二年增加約12%。本年度的協議銷售五十五個項目中，有七個是新推的項目，其中有四個位於廣州，其餘北京、杭州、無錫各佔一個項目。以總建築面積計算，協議銷售增加約14%，由2,973,000平方米增加至3,385,700平方米，平均售價為每平方米人民幣12,500元，略高於去年的每平方米人民幣11,500元。

二零一三年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

| 地區 | 已售出可售 面積約數 (平方米) | 較二零一二年 增/減 (%) | 總值約數 (人民幣百萬元) | 較二零一二年 增/減 (%) |
|-----------|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 廣州 | 516,500 | 4% | 10,835 | 12% |
| 北京及周邊地區 | 770,500 | 35% | 8,496 | 21% |
| 天津 | 247,700 | -25% | 4,629 | 3% |
| 太原 | 550,100 | 27% | 3,942 | 61% |
| 海南 | 204,100 | 258% | 2,949 | 255% |
| 哈爾濱 | 90,700 | 106% | 1,729 | 100% |
| 上海及周邊地區 | 93,600 | -38% | 1,663 | -22% |
| 成都 | 192,300 | 119% | 1,612 | 80% |
| 南京 | 84,700 | -10% | 1,609 | 32% |
| 重慶 | 241,000 | -33% | 1,373 | -27% |
| 惠州 | 218,400 | 57% | 1,344 | 27% |
| 西安 | 58,600 | -66% | 771 | -43% |
| 杭州 | 43,200 | 不適用 | 748 | 不適用 |
| 大同 | 54,600 | 118% | 279 | 129% |
| 瀋陽 | 13,500 | -21% | 147 | -16% |
| 無錫 | 6,200 | 不適用 | 103 | 不適用 |
| 總計 | 3,385,700 | 14% | 42,229 | 23% |

註：二零一二年重整的協議銷售包括合作項目權益部份

發展中物業

本集團在年度內持續擴增發展中的物業，不僅是滿足本年度的交付目標，同時也是為了二零一四年的協議銷售和預計交付目標大幅提高而做準備。在密切監控開發過程中的關鍵節點(包括建築開工，取得預售許可證以及最終交付等)下，施工進度均按預定

步伐進行。年初時本集團開發中總建築面積約736萬平方米，共計三十九個項目，覆蓋十四個城市。本集團於年內完成總建築面積達336萬平方米，其中可售面積282萬平方米，並大幅增加土地儲備，其中部分可以在短時間內開工，提高了三十二個項目的開工面積，達到約604萬平方米總建築面積。本公司截至本年底在建總建築面積因而增加37%至

約1,000萬平方米，分屬於四十八個項目。在建面積連同二零一四年計劃中的開工面積，估計可取得預

售証的可售物業的價值超過人民幣1,400億元，為本公司二零一四年的銷售目標奠定了堅實的基礎。

下表是於二零一三年十二月三十一日的情況：

| 地區 | 項目數目 | 總建築 面積約數 (平方米) | 可售 面積約數 (平方米) |
|-----------|-----------|----------------------|---------------------|
| 廣州 | 9 | 2,067,000 | 1,660,000 |
| 北京及周邊地區 | 6 | 1,444,000 | 1,172,000 |
| 太原 | 4 | 1,054,000 | 832,000 |
| 天津 | 5 | 897,000 | 574,000 |
| 惠州 | 3 | 874,000 | 768,000 |
| 重慶 | 1 | 739,000 | 595,000 |
| 海南 | 5 | 600,000 | 581,000 |
| 梅州 | 1 | 376,000 | 298,000 |
| 哈爾濱 | 1 | 347,000 | 299,000 |
| 西安 | 2 | 285,000 | 168,000 |
| 杭州 | 1 | 279,000 | 191,000 |
| 成都 | 1 | 257,000 | 188,000 |
| 大同 | 1 | 247,000 | 189,000 |
| 南京 | 2 | 208,000 | 140,000 |
| 上海及周邊地區 | 2 | 168,000 | 116,000 |
| 貴陽 | 1 | 94,000 | 94,000 |
| 長沙及周邊地區 | 1 | 57,000 | 39,000 |
| 無錫 | 1 | 37,000 | 24,000 |
| 瀋陽 | 1 | 12,000 | 12,000 |
| 總計 | 48 | 10,042,000 | 7,940,000 |

華南地區

本集團目前在華南地區涵蓋十一個城市，其中七個新進入城市的土地在年內首次購入，分別為長沙、梅州、貴陽、福州、南寧、珠海及佛山。其他四個城市是原有的廣州、惠州、重慶及成都。

廣州為本集團的南方總部，在華南以至全國，一直是本集團銷售業績貢獻最大的城市。廣州本年的協議銷售額增幅12%，達人民幣108億元，主要來自七個續建項目及四個新項目。七個續建項目其中包括住宅項目富力唐寧花園、富力金港城、富力泉天下、獵德項目及亞運城項目，以及珠江新城的商業項目富力盈凱廣場和富力盈通大廈。這些項目持續熱銷，協議銷售額共計人民幣78.6億元，佔廣州

協議銷售總額約73%。商業項目富力盈通大廈於去年推出，二零一三年全面開售，此項目帶來人民幣25.2億元的協議銷售額。至於其他商業項目，富力盈凱廣場為A級商業大樓，毗鄰本集團總部大樓富力中心，位置優越，亦將會有柏悅酒店在其上層，去年已售出人民幣27.4億元，今年再錄得人民幣14.3億元的協議銷售。四個新項目包括富力天禧花園、富力東山新天地、富力南沙唐寧和商業項目富力天域中心，對業績多有貢獻，協議銷售額達人民幣27.1億元，佔廣州協議銷售總額的25%。富力南沙唐寧是本集團致力於縮短開發週期的一個成功案例，自拿地到推出銷售，為期僅十一個月。本集團在廣州的商用地產開發雖然從來集中於珠江新城，但並不侷限於該地區，富力天域中心為一商業辦公大樓，座落於廣州中央商務區以外的海珠區內，於

業務回顧

本年推出後銷售同樣熱烈，已銷售面積約27,300平方米，銷售額達人民幣7.24億元，平均售價為每平方米人民幣26,500元。商業項目是本年銷售業績的主要推手，約佔廣州協議銷售總額的50%，這產品銷售組合加上較高的住宅價格，將廣州的平均售價推升至每平方米人民幣20,980元，位居各城市之冠。廣州的在建總建築面積增加32%，達到207萬平方米，為二零一四年大幅提高的銷售額目標做好準備。

重慶、成都、惠州為本集團目前在華南地區所經營的其他城市，全年的經營規模大致相同；每個城市的在建項目不超過三項，協議銷售額亦相近，界乎人民幣13.4億元至人民幣16.1億元之間，成都和惠州各有80%和27%的增長，重慶則有27%的跌幅。成都每平方米的均價較重慶及惠州高，為人民幣8,380元，而重慶和惠州分別為每平方米人民幣5,700元和人民幣6,150元。重慶的重點項目是經已進入第八年的多期大型發展項目重慶富力城。這項目年復一年帶來可觀的協議銷售額，主要是因為項目提供了各種不同價位的產品，並且社區發展更趨成熟，其中包括便利的公共運輸系統的配套設施也日益完備。當項目最終完工，總建築面積將會接近680萬平方米，截至二零一三年底已完成總建築面積約133萬平方米，累計協議銷售金額約人民幣73億元。成都的兩個項目全年業績表現均符合預期，其中一項屬於高端產品，另一項則是剛性需求類產品。高端項目富力麗思國際公館位於市中心毗鄰市區最新的五星級酒店，即本集團旗下於本年十月開業的成都富力麗思卡爾頓酒店，位置優越，因此儘管成都的高端地產市場普遍低迷，該項目的銷售狀況卻依然良好。至於剛性需求的住宅項目富力桃園，協議銷售翻倍，是成都全年整體銷售業績增加的主要動力，也是成都二零一四年的重點開發項目。惠州的協議銷售增長來自三個項目，上年度則是兩個項目。富力南昆山溫泉養生谷於去年推出，雖然這類別墅產品較容易受到市場條件的影響，該項目約佔惠州協議銷售的三分之二。惠東新項目富力灣原與其他發展商合資營建，本集團隨後取得項目的全部權益，除了設計升級外，並制定明確的銷售和市場的策略，以確保項目的成功。

華北地區

本年度集團在華北地區的營運包括十二個城市，其中無錫及包頭為新增城市，原有的十個城市分別是北京、天津、西安、太原、瀋陽、上海、南京、哈

爾濱、大同和杭州。集團本年度五十五個銷售中項目中有三十一個在這個地區，約佔集團協議銷售的57%。

北京是本集團自二零零三年在此開發第一個極為成功的住宅項目北京富力城後一直在華北地區的基地。北京和廣州一直是本集團兩大銷售的主力城市，北京的開發重點是住宅項目，除富力城外，已完成多項旗艦項目，例如富力又一城、富力十號等銷售均超過人民幣30億元的項目。北京的年度協議銷售僅次於廣州，總額達人民幣85億元，較二零一二年增加21%，佔本集團協議銷售總額的21%。本年的核心項目為三個住宅項目，包括富力新城、富力丹麥小鎮和富力尚悅居，合計銷售總額約人民幣69.7億元，佔北京總銷售額的82%。富力新城雖然座落在郊區香河，但銷售額仍達人民幣30.7億元，較去年推出時增加了156%，這個優異的成績要歸功於系統性規劃和精確的執行。至於富力丹麥小鎮則位於北京南六環路，雖然沒有交通優勢，但是主打HAOS概念，具備酒店、公寓和商業辦公的整合式社區生活體驗，吸引了許多買家。本年協議銷售總額穩定維持在人民幣18.8億元左右。

天津在二零一三年的協議銷售較前一年上升約3%，達到人民幣46.3億元，佔集團整體銷售額的比率從13%下跌至約11%，在集團所有營運城市中的排名維持第三。旗艦住宅項目富力津門湖的開發目前已進入第七年，協議銷售為人民幣30.7億元，與二零一二年幾乎相同。我們持續擴大並改善銷售渠道，以覆蓋更廣泛的客戶群，這是成功維持銷售動力的關鍵因素，本年首度推出的別墅產品，為本項目的協議銷售額增加了人民幣6億元。截至目前為止，富力津門湖的累計銷售額約人民幣140億元，另約623,000平方米尚待交付。此外，天津還有本集團在華北的唯一商業項目富力中心，這是位於天津商業中心區的商辦大樓，本年已錄得協議銷售人民幣7.87億元。

太原以多項標準來衡量，都是表現最好的城市。自本集團進軍太原以來，在短短六年間憑藉著完整的產品線，從毛坯單位、剛性需求產品到優質住宅單位，在當地的房地產市場佔有率領先。我們在年度內推出的三個項目，使本集團在太原北城取得壟斷地位，總協議銷售金額為人民幣39.4億元，與去年的人民幣24.5億元相比，增加61%。這三個項目分別為富力城、富力桃園和富力華庭；富力華庭的價格稍高於另兩項目，但基本上都照顧到剛性和改善

型需求，以配合當地的主流需求。富力城是集團在華北的最大項目，總建築面積約為210萬平方米，隨著配套設施逐步完成，成為太原最熱門的房地產項目，協議銷售金額達人民幣23.9億元，在當地單一地產項目銷售額、銷售面積及售出套數這三大類別中，都獨佔鰲頭。目前這項目已進入第三階段，自二零零八年七月項目推出後的累計銷售額已達人民幣77.2億元。富力華庭雖然定位較高，但仍採取靈活的產品策略，以適度滿足剛性需求，協議銷售金額為人民幣5.94億元，是太原北城相同市場區塊的最佳成績。

上海(含周邊地區)由於位在青浦區的富力桃園於本年清盤，銷售重點集中於昆山富力灣，該項目為低密度住宅，強調悠閒舒適的生活方式，坐擁絕美的昆山湖景，極受買家歡迎。本年度協議銷售額為人民幣7.83億元，平均來自別墅和高層單位，是項目推出以來最高的協議銷售額，佔該區物業成交量的一半以上。

本集團預計將於二零一四年在上海市區推出第一個100%完全擁有的項目，位於年內收購的虹橋地塊。

西安、瀋陽、南京、哈爾濱、大同是本集團已經經營至少超過兩年的城市(最長的是西安於二零零五年進軍，而南京、哈爾濱、大同則近至二零一一年)，雖然在這些城市，開發項目一直相對有限，但富力品牌形象已穩穩豎立。本年內，五個城市的業績均來自單一發展項目，合併協議銷售金額為人民幣45.4億元，佔華北總額的19%。在**西安**，分多期開發的大型住宅項目西安富力城，完工後的總建築面積將超過100萬平方米，開發期總計八年，已進入最後階段。約人民幣7.71億元的年度協議銷售額，大部分來自別墅產品，提高了整體平均售價，該項目預計將於二零一四年全部售出，可進一步取得約人民幣3億元的銷售。**瀋陽**於二零一三年舉辦第十二屆全運會，然而因全運會所帶動的經濟活動，以及靠近全運會選手村的優勢，對於集團位於瀋陽的富力仙湖國際項目，並未帶來顯著的正面影響。這是針對豪宅市場打造的純別墅項目，集團會持續提升富力仙湖國際的品質與設計，以迎接豪宅市場的必然發展。此外，本集團於二零一四年也將推出一項新的剛性需求項目。**南京**富力城是二零一一年推出的商住混合項目，項目面積572,000平方米，位於南京江寧區麒麟科技創新園內。這項目的社區快速成熟，設施日趨完善，滿足居民在購物、教育和休閒的需求，有助提升也反映在其物業

價值上南京富力城的吸引力。本年度內南京富力城的協議銷售增加約32%，達到人民幣16.1億元，平均售價略高於市場價。協議銷售大部分來自洋房單位，也使南京富力城成為當地同類別物業中最暢銷的項目。南京富力城的累計協議銷售總建築面積約為253,000平方米，全個項目總建築面積為545,000平方米。**哈爾濱**江灣新城為二零一二年推出的商住混合項目，協議銷售額增加至人民幣17.3億元，累計協議銷售達人民幣25.9億元，已售出面積為134,700平方米。**大同**今年的房地產市場相當低迷，本集團項目大同富力城的銷售業績，預計在配套設施更為齊全後會提升。

杭州和無錫今年首度對銷售有所貢獻。本集團在**杭州**的第一個項目是在二零一二年末購得位於杭州未來科技城的地塊的富力西溪悅居，項目定位為西城的高端住宅項目。項目的主流單位類型採用在杭州地區並不常見，高於平均水平裝修標準的90平方米高得房率單位，另外再輔以數種面積、設計各有不同頗受買家歡迎的其他房型，使得富力西溪悅居能憑產品組合平衡兼顧成為大受歡迎的住宅項目，在本年內業績亮麗，也為往後的銷售奠定堅實的基礎。與同業類似的項目相比，該項目創下銷售首日認籌的紀錄，本年度杭州的協議銷售為人民幣7.48億元，平均售價為每平方米人民幣17,300元。**無錫**是一個人均國內生產總值較高的城市，但由於市場欠缺優質高檔房地產項目，財富尚未轉化為對豪宅的需求。本集團在無錫首次推出頂級的產品富力十號，其豪華標準及將近人民幣16,600元的平均售價均是當地罕見的，但項目在本年最後一週開售，協議銷售額仍迅速累積超過人民幣1億元。

海南

海南擁有得天獨厚、全年溫暖宜人的天氣，無可比擬的自然美景，在中國房地產市場中具有絕對的獨特性。憑著這些優勢，當地房地產市場不可能長期低迷，終究會反彈回升。當地地產開發的主力為度假或退休養老的房地產，而高品質配套設施則是這類房地產不可或缺的元素。本集團即使在市場低迷時，仍然以穩健的步伐持續完備配套設施，做好最佳準備，在市場機會來臨時能及時掌握。本年海南房地產市場的改善明顯可見；集團協議銷售額較去年大幅上升255%，由人民幣8.3億元增加至人民幣29.5億元，這銷售業績來自同樣的三個項目，即富力灣、富力盈溪谷和富力紅樹灣。位於香水灣的富力灣是度假風格的低密度公寓與其他設施包括度假酒店和遊艇俱樂部的混合發展，是本年最重要的

業務回顧

項目。出售稀有的臨海單位，讓本年銷售額上衝至人民幣16億元。富力盈溪谷位於海口市西部海岸，由別墅及聯排房屋組成，而富力紅樹灣則位於澄邁縣，毗鄰99英畝紅樹林。這兩項目採取靈活的銷售策略，均達到令人滿意的協議銷售額。

土地儲備

本集團就擬訂的發展計劃，著手大幅擴充土地儲備，本年度總計新增土地的總建面積為2,090萬平方米，分佈於中國二十個城市和馬來西亞柔佛州。雖然我們加速土地收購的步伐，但在評估收購土地時，依然沿用同樣的保守平衡標準，例如可縮短收

購至銷售週期的空間，以及有利的付款條件等。所有新購得的土地都具有優良的發展潛力且成本合理，因此，本集團目前所持有的是最高品質的土地儲備。本年新購土地包括十個本集團首次收購土地的城市，顯示集團開拓新市場的企圖與決心，包括長沙周邊地區、貴陽、梅州、福州、佛山、珠海、包頭、無錫、南寧，以及馬來西亞柔佛。這些土地本集團所佔的總建面積合計為2,090萬平方米，其中馬來西亞柔佛州的土地佔17%。其他新增土地主要於包括北京、廣州、天津、上海和哈爾濱等既有營運的城市，基本上填補已使用的土地或用於新項目，繼續支持銷售的增長。截至年底，本集團的土地儲備總建築面積增加至4,570萬平方米。詳細情形如下：

| 地點 | 總建築 面積約數 (平方米) | 可售 面積約數 (平方米) |
|-------------|----------------------|---------------------|
| 發展物業 | | |
| 廣州 | 3,314,000 | 3,058,000 |
| 北京及周邊地區 | 3,769,000 | 3,324,000 |
| 天津 | 4,466,000 | 3,919,000 |
| 上海及周邊地區 | 572,000 | 547,000 |
| 哈爾濱 | 1,683,000 | 1,533,000 |
| 無錫 | 752,000 | 752,000 |
| 重慶 | 5,314,000 | 5,240,000 |
| 杭州 | 445,000 | 445,000 |
| 南京 | 732,000 | 567,000 |
| 福州 | 327,000 | 327,000 |
| 長沙及周邊地區 | 3,299,000 | 3,299,000 |
| 太原 | 2,481,000 | 2,445,000 |
| 大同 | 2,109,000 | 2,109,000 |
| 包頭 | 1,464,000 | 1,464,000 |
| 海南 | 3,003,000 | 2,868,000 |
| 惠州 | 3,359,000 | 3,359,000 |
| 佛山 | 228,000 | 228,000 |
| 梅州 | 2,352,000 | 1,989,000 |
| 瀋陽 | 260,000 | 260,000 |
| 西安 | 473,000 | 473,000 |
| 珠海 | 100,000 | 100,000 |
| 成都 | 649,000 | 469,000 |
| 貴陽 | 189,000 | 189,000 |
| 南寧 | 196,000 | 166,000 |
| 馬來西亞 | 3,500,000 | 3,500,000 |
| 投資物業 | 652,000 | 635,000 |
| 總計 | 45,688,000 | 43,265,000 |

投資物業

本集團持續按既定步伐，打造投資物業組合，本年內並未新增出租商業辦公大樓及購物中心。既有物業包括本集團位於廣州珠江新城的辦公大樓富力中心，以及位於北京的Viva北京富力廣場，由於地段和品質優良，資本值年內有令人滿意的增幅，至於酒店，隨著成都富力麗思卡爾頓酒店於二零一三年十月開幕，本集團截至本年底旗下已擁有六間五星級酒店，分別位於北京、廣州、成都、重慶、惠

州，另外還有北京的北京前門富力智選假日酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，我們相信無論各地區的酒店客房供應如何增加，這些酒店都能保持競爭力。整體而言，本集團的投資物業組合包含了優質的資產，不論經濟週期的起落仍為本集團提供可靠的現金流。

已完工或在建的投資物業如下：

| 投資物業 | 位置 | 物業性質 | 總建築面積約數(平方米) |
|-------------------------|----------------|------------------------------|--------------|
| 廣州 廣州麗思卡爾頓酒店* | 珠江新城J2-7 | 五星級酒店 351間客房和 91套服務式公寓 | 104,000 |
| 廣州富力君悅大酒店* | 珠江新城F1-2 | 五星級酒店 375間客房 | 115,000 |
| 富力中心* | 珠江新城J1-4 | 55層辦公大樓 | 163,000 |
| 廣州機場假日酒店 | 富力金港城 | 四星級酒店 350間客房 | 38,000 |
| 廣州柏悅酒店 | 珠江新城J1-1 | 五星級酒店 176間客房 | 66,000 |
| 廣州康萊德酒店# | 珠江新城獵德村 | 五星級酒店 350間客房 | 39,000 |
| 北京 北京富力萬麗酒店* | 北京富力城 | 五星級酒店 540間客房 | 120,000 |
| 富力中心* | 北京富力城 | 寫字樓 | 60,000 |
| Viva北京富力廣場* | 北京富力城 | 購物中心 | 111,000 |
| 北京前門富力智選假日酒店* | 富力信然廣場 | 四星級酒店 321間客房 | 22,000 |
| 天津 富力萬豪酒店 | 天津富力城 | 五星級酒店 400間客房 | 58,000 |
| 天津富力城綜合中心(商業) | 天津富力城 | 購物中心 | 43,000 |
| 惠州 惠州富力萬麗酒店* | 富力麗港中心 | 五星級酒店 342間客房 | 54,000 |
| 惠州龍門富力希爾頓度假酒店 | 富力南昆山 溫泉養生谷 | 五星級酒店 350間客房 | 45,000 |

業務回顧

| 投資物業 | 位置 | 物業性質 | 總建築面積約數 (平方米) |
|----------------------------|--------|-----------------|------------------|
| 重慶 重慶富力凱悅酒店* | 江北區 | 五星級酒店 321間客房 | 46,000 |
| 富力海洋廣場(商業)* | 富力海洋廣場 | 商場 | 73,000 |
| 富力假日酒店 | 重慶富力城 | 四星級酒店 390間客房 | 68,000 |
| 成都 富力天匯商場* | 熊貓城 | 商場 | 255,000 |
| 成都富力麗思卡爾頓酒店* | 熊貓城 | 五星級酒店 353間客房 | 57,000 |
| 海南 澄邁富力希爾頓逸林度假酒店 | 富力紅樹灣 | 五星級酒店 300間客房 | 38,000 |
| 陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部 | 富力灣 | 五星級酒店 300間客房 | 76,000 |
| 富力海洋公園 | 陵水縣 | 酒店、旅遊及商業 | 200,000 |
| 西安 西安富力假日酒店 | 西安富力城 | 四星級酒店 380間客房 | 50,000 |
| 哈爾濱 哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店 | 富力江灣新城 | 五星級酒店 350間客房 | 67,000 |
| 太原 太原富力鉑爾曼大酒店 | 太原富力城 | 五星級酒店 320間客房 | 41,000 |
| 上海 上海新江灣凱悅嘉軒# | 嘉譽灣 | 五星級酒店 150間客房 | 15,700 |

* 已落成
合資項目

前景

繼中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議宣告未來政策方針後，本集團對市場之整體前景持樂觀看法。基於對經營環境前景的評估，本集團已加快經營腳步，加速擴展土地儲備，同時積極籌備人力及各種資源，準備迎接未來一年的顯著增長。本集團設定的二零一四年協議銷售目標為700億元

人民幣，比二零一三年協議銷售增長約66%，也高於過去幾年的增長率。這項協議銷售目標背後的支撐是精心策劃的行銷活動，和擴大在建總建築面積，以累積足夠的在建項目。為了達成銷售目標，本集團將銷售二十二個城市的六十三個項目。本集團於二零一四年計劃交付372萬平方米可售面積的物業，詳情載列如下：

| 地區 | 二零一四年上半年完成 | | 二零一四年下半年完成 | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 總建築 面積約數 (平方米) | 總可售 面積約數 (平方米) | 總建築 面積約數 (平方米) | 總可售 面積約數 (平方米) |
| 廣州 | 276,000 | 200,000 | 382,000 | 287,000 |
| 惠州 | 191,000 | 174,000 | 299,000 | 245,000 |
| 海南 | 32,000 | 31,000 | 225,000 | 200,000 |
| 重慶 | 189,000 | 156,000 | 336,000 | 269,000 |
| 成都 | - | - | 120,000 | 91,000 |
| 長沙及周邊地區 | - | - | 48,000 | 33,000 |
| 北京及周邊地區 | 303,000 | 265,000 | 440,000 | 378,000 |
| 天津 | 82,000 | 58,000 | 297,000 | 221,000 |
| 太原 | 33,000 | 29,000 | 415,000 | 392,000 |
| 西安 | - | - | 67,000 | 53,000 |
| 瀋陽 | - | - | 12,000 | 12,000 |
| 上海及周邊地區 | 37,000 | 26,000 | 92,000 | 76,000 |
| 大同 | 26,000 | 23,000 | 141,000 | 128,000 |
| 南京 | 146,000 | 98,000 | 55,000 | 35,000 |
| 無錫 | - | - | 18,000 | 17,000 |
| 哈爾濱 | - | - | 140,000 | 129,000 |
| 杭州 | - | - | 135,000 | 89,000 |
| 總計 | 1,315,000 | 1,060,000 | 3,222,000 | 2,655,000 |

物業一覽



廣州富力南沙唐寧



惠州富力現代廣場



惠州富力南昆山溫泉養生谷





重慶富力凱悅酒店



重慶富力現代廣場



成都富力天匯商場



天津富力廣東大廈



上海富力灣



廣州富力盈通大廈



北京富力信然廣場



北京富力新城



廣州富力東山新天地



無錫富力十號



上海富力桃園



哈爾濱富力江灣新城

投資者關係

在投資者關係上，本公司最關注的重點在於維持積極開放的對話，與投資者和研究團體有效溝通。我們的目標在於清晰地傳達公司整體的營運和財務狀況，使投資者對本公司的整體營運方向進行有效的評估。此外，資本市場活動未來能否成功，取決於公司信息的透明度以及與市場參與者之間持續的對話，因此我們能憑著掌握各種不同的角度周全考量，將資金成本降至最低，同時盡可能擴大本公司的資金來源，使相關各方都能夠受益。

我們在 2013 年初對全年營運給予正面展望，設定了 23% 的合約銷售增長目標；受惠於穩定的市場環境、優良的土地儲備和強大的執行力，本公司不僅達到銷售目標，更超越了股票和債券投資者的預期。2014 年我們應能夠更上層樓，提升投資者信心，力求持續長期的增長。

我們成功的投資者關係使我們獲得境外債券市場投資者的支持。本公司於一月份發行 6 億美元的七年期優先票據，這是我們首次發行 5 年以上的優先票據，也是首次根據維好架構所發行的債券。債券需求十分熱烈，交易後支持也依然強勁，誠如我們之前對投資者的承諾，自年中起我們開始尋求評級機構的評級，在闡明本公司的信用實力後，於十月份獲得穆迪、標準普爾和惠譽給予理想的評級，與同業相較毫不遜色。在取得評級及債券投資者需求增加的狀態下，我們更加努力透過各種非正式午餐會報及正式的投资研討會中面對面的會談，與投資者深入接觸。本公司的境外融資在過去一年中得到市場的支持，未來將繼續向投資者提供準確即時的營運訊息。

至於股票投資者，本公司自上市後便一直努力保持透明度，年內本公司參與二十次全球研討會、業績發布後分析員會議，以及非融資路演，其中包括一些投資者與會人數最多的會議。去年，為了將投資者範圍擴大至亞洲以外地區，我們兩度在倫敦與投資者見面，本公司重視每一個與全球投資界公開溝通的機會，2014 年也會持續努力。

本公司謹此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，也要感謝地產分析師同業人員的辛勤工作，為業界與本公司提供了透明度。我們期待在新的一年共同合作，提供最佳的投資者關係服務。

| 月份 | 會議／路演 |
|-----|--|
| 一月 | <ul style="list-style-type: none">法國巴黎銀行 (BNP Paribas) 香港／中國地產日 (香港)瑞銀大中華論壇 (上海)二零一三年第十二屆德意志銀行投資者見面會 (北京) |
| 三月 | <ul style="list-style-type: none">二零一三年摩根大通亞太地區不動產會 (新加坡)與德意志銀和瑞銀的業績發布後非融資路演 (香港)與美銀美林的業績發布後非融資路演 (新加坡) |
| 四月 | <ul style="list-style-type: none">匯豐銀行第四屆中國地產年度會議 (香港)瑞銀二零一三年香港中國地產會議 (香港) |
| 五月 | <ul style="list-style-type: none">麥格理 2013 年大中華會議 (香港)里昂證券十八屆中國論壇 (北京)摩根士丹利第四屆年度投資高峰會 (香港) |
| 七月 | <ul style="list-style-type: none">美銀美林大中華中國地產日 (香港) |
| 八月 | <ul style="list-style-type: none">大和地產與房地產投資信託研討會 (香港) |
| 十月 | <ul style="list-style-type: none">麥格理中國地產日 (倫敦) |
| 十一月 | <ul style="list-style-type: none">美銀美林 2013 年中國會議 (北京)高盛二零一三年大中華企業領袖高峰會 (香港)花旗二零一三年中國投資者會議 (澳門)摩根士丹利第十二屆亞太年度高峰會 (新加坡)里昂證券香港／中國地產日 (香港) |
| 十二月 | <ul style="list-style-type: none">瑞銀二零一三年全球不動產企業領袖會議 (倫敦) |

企業社會責任

員工成長

截至二零一三年十二月三十一日，本集團共有員工約22,933(二零一二年：約18,302)人。

二零一三年對集團而言是富挑戰性的一年，在惠東、長沙、貴陽、梅州、福州和無錫等分別開設了六個分公司。對於人才需求的增加，公司延續以往人才培訓的路線，繼續加強富力星、優才A計劃、優才B計劃及實戰型總經理高端研修班等的各個層次的人才培訓，提供更加豐富及多元化的課程，秉承著公司「務實進取，以人才為本」的企業理念，為公司的持續發展，提供了充足的人力資源，輔助公司拓張的步伐。除了領導管理類課程明顯增加外，公司亦提供以通用知識及專業技能為主的內部培訓，以提升員工素質，例如應屆生入職半年內有四次集中培訓。



社會公益

作為一間紮根中國的優秀房地產企業，在過去的一年中，公司在文化促進、支持社區關愛等社會責任等多方面取得了可喜的成績。截至二零一三年十二月三十一日，本集團各類慈善捐款已累積超過人民幣2.30億元。

本集團於二零一三年五月，為四川雅安地區發生的7.0級大地震籌集善款捐贈30萬元支持賑災工作。同年九月，在四川汶川地區遭遇了特大泥石流災害後，集團向廣東省愛心基金捐贈50萬元，旨在幫助汶川79名學子完成他們的學業，幫助汶川同胞儘快重建家園。

除了各類慈善捐款，本集團也十分熱衷於支援扶貧事業。於二零一三年六月，在市委禮堂召開的廣州市扶貧開發工作會議上，有鑑於集團幫扶增城小樓鎮的工作表現突出，獲得「廣州市北部山區扶貧開發突出貢獻慈善企業」榮譽。



集團一直熱愛公益事業，關懷社會弱勢社群。於二零一三年五月，員工自發地組織了一支志願服務隊伍到廣州市社會(兒童)福利院探訪在院的雙失兒童，除了給孩子們準備了精彩節目表演外，還準備了豐富的禮物。同年十月，志願者服務隊伍也到了廣州市老人院進行愛心聯歡活動。







哈爾濱

瀋陽

北京

天津

包頭

大同

太原

西安

南京

無錫

上海

杭州

成都

重慶

長沙

貴陽

福州

梅州

廣州

惠州

南寧

佛山

珠海

海南

財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣56.59億元增長35%至人民幣76.46億元。整體業績改善主要原因是核心業務物業發展營業額增加20%以致物業發展的純利增加至人民幣61.21億元，和亦使到本集團物業投資分部業績增加可觀的投資物業公允價值收益。來自大致相同的投資物業組合的公允價值收益在年內達人民幣24.36億元，而去年則為人民幣6.60億元，

因此物業投資分部純利亦由人民幣7.43億元相應增加至人民幣21.11億元。酒店分部本年度錄得淨虧損人民幣2.49億元，較去年人民幣1.75億元淨虧損增加。本集團已上軌道的酒店繼續表現理想，但由於年內成都富力麗思卡爾頓酒店開業，財務業績受其前期經營開支影響。本集團其他業務分部(含建築服務及足球隊)錄得淨虧損人民幣3.38億元。

綜合損益表

二零一三年

| | 附註 | 物業發展 (人民幣千元) | 物業投資 (人民幣千元) | 酒店營運 (人民幣千元) | 其他分部 (人民幣千元) | 集團 (人民幣千元) |
|--------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 營業額 | 1 | 33,651,248 | 727,245 | 900,594 | 992,197 | 36,271,284 |
| 銷售成本 | 2 | (19,943,390) | (137,958) | (735,935) | (1,219,015) | (22,036,298) |
| 毛利 | 3 | 13,707,858 | 589,287 | 164,659 | (226,818) | 14,234,986 |
| 其他收益—淨額 | 4 | 203,886 | 2,436,203 | 1,968 | 2,363 | 2,644,420 |
| 銷售及行政開支 | 5 | (2,143,463) | (35,017) | (233,822) | (52,418) | (2,464,720) |
| 其他收入 | | 84,024 | — | 60 | 449 | 84,533 |
| 經營溢利／(虧損) | | 11,852,305 | 2,990,473 | (67,135) | (276,424) | 14,499,219 |
| 融資成本 | 7 | (1,362,517) | (175,613) | (264,499) | (131,113) | (1,933,742) |
| 應佔合營企業業績 | 6 | 357,253 | — | — | — | 357,253 |
| 應佔聯營公司業績 | 6 | (51,171) | — | — | 270 | (50,901) |
| 除所得稅前盈利／(虧損) | | 10,795,870 | 2,814,860 | (331,634) | (407,267) | 12,871,829 |
| 所得稅 | 8 | (4,674,980) | (703,715) | 82,909 | 69,605 | (5,226,181) |
| 年度盈利／(虧損) | 9 | 6,120,890 | 2,111,145 | (248,725) | (337,662) | 7,645,648 |

二零一二年

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

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

1. 營業額較上年之人民幣280.6億元增長20%至人民幣336.5億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業273.3萬平方米，較上年交付的215.2萬平方米增加約27%。整體平均售價由每平方米人民幣13,040元略微變動5.6%至每平方米人民幣12,310元，這反映了價格水平相對穩定及銷售組合無重大變動。就有可比售價的項目而言，主要六個住宅項目(包括廣州富力金港城、天津富力津門湖及於重慶、西安、太原及南京的富力城)佔總營業額之27%，其平均售價變動均於9%範圍內(除南京富力城的價格上升22%外)。新項目佔總營業額45%。新項目包括兩個位於廣州的商業項目富力盈通廣場及富力盈凱廣場，以平均售價每平方米人民幣41,370元帶來人民幣80億元營業額。部分由於此兩個項目的高營業額，廣州之營業額及平均售價分別增加56%及12%至人民幣116億元及每平方米人民幣20,460元。連同第三個商業項目天津富力中心，商業物業佔總營業額之比由上年之9%增加至30%。就按各地區劃分的營業額而言，廣州再一次為最高，其後為北京及天津，分別佔總營業額34%、20%及13%(二零一二年：26%、20%及18%)。北京之營業額增加17%至人民幣66.14億元(二零一二年：人民幣56.54億元)，均來自住宅項目，其中富力盛悅居以平均售價人民幣18,080元佔44%。本年度由於並無交付高端住宅項目如富力十號(去年抬高北京之平均售價)，以致北京之整體平均售價減少32%至每平方米人民幣13,810元。天津之營業額維持人民幣45.3億元之高水平，與去年其紀錄相若。旗艦項目富力津門湖交付135,300平方米(二零一二年：258,500平方米)，平均售價為每平方米人民幣16,710元(二零一二年：每平方米人民幣16,090元)，帶來人

民幣22.62億元的營業額(二零一二年：人民幣41.59億元)。本集團位於廣州以外的唯一商業項目天津富力中心錄得營業額人民幣16.71億元，佔該城市總營業額的37%。除上述三個城市外，年內錄得營業額的九個城市當中，海南較去年大幅反彈，而大同則首次錄得營業額。海南的營業額增加兩倍以上至人民幣19.95億元，營業額來自富力灣、富力盈溪谷及富力紅樹灣，同時平均售價保持穩定。

財務回顧

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

| 項目 | 已售可售 面積約數 (平方米) | 營業額 (人民幣千元) | 本集團 應佔百分比 |
|-----------|-----------------------|-------------------|--------------|
| 廣州 | | | |
| 富力盈凱廣場 | 109,493 | 4,783,806 | 100% |
| 富力盈通廣場 | 83,901 | 3,217,380 | 100% |
| 富力金港城 | 220,084 | 1,628,913 | 100% |
| 富力唐寧花園 | 8,457 | 402,402 | 100% |
| 富力泉天下 | 98,760 | 726,711 | 100% |
| 富力盛悅居 | 20,662 | 329,830 | 100% |
| 富力金禧花園 | 12,264 | 151,517 | 100% |
| 富力盈信廣場 | 3,118 | 133,226 | 100% |
| 富力君湖華庭 | 4,735 | 116,669 | 100% |
| 富力盈盛廣場 | 4,132 | 70,327 | 100% |
| 其他 | 1,348 | 41,554 | 100% |
| | 566,954 | 11,602,335 | |
| 北京 | | | |
| 富力盛悅居 | 161,715 | 2,923,031 | 100% |
| 富力華庭苑 | 82,656 | 1,061,319 | 100% |
| 富力金禧花園 | 51,885 | 868,074 | 100% |
| 香河富力新城 | 98,934 | 726,658 | 100% |
| 富力又一城 | 28,865 | 335,466 | 100% |
| 富力十號 | 17,272 | 201,569 | 100% |
| 富力丹麥小鎮 | 13,388 | 201,148 | 100% |
| 富力灣 | 7,932 | 149,250 | 100% |
| 北京富力城 | 7,921 | 103,883 | 100% |
| 其他 | 8,471 | 43,262 | 100% |
| | 479,039 | 6,613,660 | |
| 天津 | | | |
| 富力津門湖 | 135,159 | 2,259,783 | 100% |
| 富力中心 | 83,238 | 1,671,407 | 100% |
| 富力桃園 | 69,642 | 575,040 | 100% |
| 天津富力城 | 546 | 26,746 | 100% |
| | 288,585 | 4,532,976 | |
| 重慶 | | | |
| 重慶富力城 | 308,961 | 1,591,079 | 100% |
| 富力現代廣場 | 2,453 | 23,538 | 100% |
| 富力海洋廣場 | 100 | 1,312 | 100% |
| | 311,514 | 1,615,929 | |
| 西安 | | | |
| 西安富力城 | 180,008 | 1,400,519 | 100% |
| | 180,008 | 1,400,519 | |

| 項目 | 已售可售 面積約數 (平方米) | 營業額 (人民幣千元) | 本集團 應佔百分比 |
|-----------|-----------------------|-------------------|--------------|
| 惠州 | | | |
| 富力龍泉項目 | 81,107 | 713,259 | 100% |
| 富力現代廣場 | 71,537 | 288,756 | 100% |
| 富力麗港中心 | 2,377 | 18,602 | 100% |
| | 155,021 | 1,020,617 | |
| 海南 | | | |
| 富力灣 | 49,015 | 868,811 | 100% |
| 富力紅樹灣 | 65,943 | 680,036 | 100% |
| 富力盈溪谷 | 36,456 | 445,712 | 100% |
| | 151,414 | 1,994,559 | |
| 上海 | | | |
| 富力灣 | 39,759 | 453,243 | 100% |
| 富力桃園 | 21,386 | 295,107 | 100% |
| | 61,145 | 748,350 | |
| 太原 | | | |
| 太原富力城 | 195,212 | 1,249,366 | 100% |
| 富力華庭 | 62,134 | 580,904 | 100% |
| 富力現代廣場 | 14,780 | 65,616 | 100% |
| | 272,126 | 1,895,886 | |
| 成都 | | | |
| 富力桃園 | 130,027 | 696,095 | 100% |
| 天匯商場二期 | 32,306 | 353,696 | 65% |
| | 162,333 | 1,049,791 | |
| 南京 | | | |
| 南京富力城 | 85,545 | 1,090,109 | 100% |
| | 85,545 | 1,090,109 | |
| 大同 | | | |
| 大同富力城 | 19,192 | 86,517 | 100% |
| | 19,192 | 86,517 | |
| 合計 | 2,732,876 | 33,651,248 | |

2. 儘管銷售組合的變化，總銷售成本及每平方米土地及建築成本基本穩定，兩者分別減少3%及3%至每平方米人民幣7,300元(二零一二年：每平方米人民幣7,530元)及每平方米人民幣6,270元(二零一二年：每平方米人民幣6,480元)。個別項目每平方米的土庫及建築成本由人民幣15,200元至人民幣3,000元。於範圍高端的一般為於廣州商業區的商業項目，如富力盈通廣場及富力盈凱廣場，及高端住宅項目，例如廣州富力君湖華庭及北京富力十號。於範圍低端的乃於二線或三線城市剛性需求型

住房，如於重慶及太原的富力城。銷售成本四個主要部分：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息每一年均維持比例上穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔86%(二零一二年：86%)、營業稅佔10%(二零一二年：11%)及資本化利息佔4%(二零一二年：3%)。銷售成本中的資本化利息佔銷售物業營業額的數額及百分比，分別由二零一二年的人民幣5.58億元及2.0%增加至人民幣7.97億元及2.4%。銷售成本亦包括營業稅及其他徵費人民幣19.99億元(二零一二年：人民幣17.13億元)。

財務回顧

- 誠如上文所述，由於營業額的平均售價減少5.6%，及銷售成本減少3%，因此整體毛利率自上年的42.2%減少至40.7%。年內商業項目毛利率達54%，為所有產品之中最高。商業項目組別佔總營業額30%，對毛利率有重大影響。年內較高端及中端住宅項目（包括別墅）的毛利率平均為36%。此組別佔總營業額42%，其主要項目包括北京富力盛悅居及天津富力津門湖。餘下項目佔總營業額28%，主要為剛性需求型產品，包括於多個城市的富力城。
- 其他收益主要包括利息收入。
- 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的6.0%增加至6.4%，由於本年度銷售及行政開支增加人民幣4.48億元，增幅為26%，高於營業額的增幅。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支增加人民幣1.565億元至人民幣5.602億元及行政開支增加人民幣2.914億元至人民幣15.83億元。銷售開支增加主要由於本年度銷售項目數目由47個增加至55個。本年度開拓10個新城市亦需要聘用額外人力以致僱員成本（於行政開支）增加。
- 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔20%之廣州亞運城項目。應佔合營企業業績主要來自本集團分佔33.34%的廣州獵德村項目25%的天津津南項目及50%的上海新江灣項目。年內上述四個項目的合併營業額為人民幣60.58億元。
- 融資成本增加29%至人民幣19.34億元（二零一二年：人民幣15.02億元）。其中已包括年內發生的利息開支，減去已資本化到發展成本的金額，因此融資成本受債務總金額、利率以及資本化利息金額的影響。基於未償還貸款約人民幣614億元（二零一二年：人民幣356億元）及平均利率8.1%，年內利息開支總額為人民幣38.86億元，較二零一二年之利息開支增加40%，乃主要由於平均債務增加。雖然資本化利息金額亦上升人民幣5.94億元，融資成本仍有所增長。分攤至銷售成本的資本化利息為人民幣7.97億元，而上年度則為人民幣5.58億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣27.31億元（二零一二年：人民幣20.60億元）。
- 本集團年內所得稅開支總額為人民幣46.75億元，包括土地增值稅人民幣23.48億元（二零一二年：人民幣21.36億元）及企業所得稅人民幣23.27億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一二年的7.6%減至7.0%。此減少乃由於年內項目的毛利率比較平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持27.5%（二零一二年：27.9%），由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離2.5%。
- 與上年之18.6%相比，年內本集團整體純利率為21.1%。倘扣除投資物業公允價值收益，本年度純利率應為16.0%，較二零一二年之17.0%下降1.0%，其主要原因乃由於物業銷售的毛利率有所下降所致。

綜合資產負債表

| | 附註 | 二零一三年 (人民幣千元) | 二零一二年 (人民幣千元) | 變動 (%) |
|--------------|----|-------------------|------------------|-----------|
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 土地使用權 | 1 | 1,098,345 | 850,398 | 29% |
| 物業、機器及設備 | 2 | 6,566,671 | 5,489,200 | 20% |
| 投資物業 | 3 | 15,888,187 | 13,347,220 | 19% |
| 無形資產 | 4 | 897,836 | 897,797 | 0% |
| 合營企業權益 | 5 | 4,258,931 | 3,795,093 | 12% |
| 聯營公司投資 | 6 | 122,600 | 179,843 | -32% |
| 遞延所得稅資產 | 7 | 3,217,888 | 2,696,531 | 19% |
| 可供出售金融資產 | 8 | 281,400 | 224,000 | 26% |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 9 | 1,450,024 | 1,624,219 | -11% |
| 流動資產 | | | | |
| 發展中物業 | 10 | 56,111,099 | 39,427,395 | 42% |
| 已落成待售物業 | 11 | 10,992,876 | 7,964,288 | 38% |
| 存貨 | | 297,920 | 305,812 | -3% |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 9 | 13,162,768 | 7,609,054 | 73% |
| 預付稅款 | | 1,656,242 | 1,314,646 | 26% |
| 受限制現金 | 12 | 6,622,173 | 5,835,622 | 13% |
| 現金 | 12 | 17,722,162 | 7,026,092 | 152% |
| 負債 | | | | |
| 非流動負債 | | | | |
| 長期借款 | 13 | 43,352,514 | 28,419,956 | 53% |
| 預提費用及其他應付款 | | 596,257 | — | 不適用 |
| 遞延所得稅負債 | | 3,589,702 | 2,780,705 | 29% |
| 流動負債 | | | | |
| 預提費用及其他應付款 | 14 | 17,781,734 | 12,679,479 | 40% |
| 出售物業已收按金 | 15 | 13,777,892 | 13,165,205 | 5% |
| 當期所得稅負債 | 16 | 9,671,667 | 7,499,685 | 29% |
| 短期借款 | 13 | 2,549,535 | 1,432,052 | 78% |
| 長期借款當期部份 | 13 | 15,545,778 | 5,780,254 | 169% |
| 總權益 | | | | |
| 永久性資本工具 | | 1,000,000 | — | 不適用 |
| 非控制性權益 | | 375,207 | 363,919 | 3% |

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為新增加廣州、海南、重慶及太原自用資產及酒店的土地成本。

2. 年度額外成本增幅主要項目為廣州、海南、成都及重慶自用資產及酒店的建築成本。

3. 增幅主要為廣州及北京的兩個現有投資物業的公允價值收益及一位於天津新增的在建投資物業。

4. 沒有重要變動。

5. 增幅主要為本集團應佔位於廣州獵德村及上海楊浦合營項目的溢利及新增位於南沙及貴陽的合營項目的投資。

6. 減幅主要為年內本集團應佔亞運城項目之虧損。

7. 增幅主要與尚未可於所得稅前扣除的預提土地增值稅增加有關。

8. 增幅為新增投資於物業發展基金。

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

財務回顧

- 增加主要來自廣州、上海、天津、惠州、梅州、杭州及無錫的七個新項目以及廣州、北京、大同及哈爾濱的四個正在進行的項目，於二零一三年十二月三十一日，共有48個項目，建築面積為10,042,000平方米，去年同期共有39個項目，建築面積為7,356,000平方米。
- 增加主要來自廣州、北京、天津、重慶及南京多個項目落成，餘額相對建築面積約1,684,000平方米。就價值而言，廣州、北京及天津佔總數逾50%。
- 現金從本集團的經營及進一步發展角度而言保持於充裕水平。
- 參考「財務資源、流動資金及負債」。
- 建築應付款相當於其總額約48%，增加人民幣16.60億元。
- 增幅乃由於年內交付落成物業的速度和銷售物業所收取的現金速度有所不同。
- 所得稅負債增加乃由於預提土地增值稅增加所致。

現金流量

| | | 二零一三年 附註 (人民幣千元) | 二零一二年 (人民幣千元) |
|----------------|---|---------------------|------------------|
| 營運活動所用淨現金 | 1 | (11,862,447) | (2,464,109) |
| 投資活動(所用)/產生淨現金 | 2 | (894,500) | 817,412 |
| 融資活動產生淨現金 | 3 | 23,546,498 | 3,846,546 |
| 現金增加淨額 | | 10,789,551 | 2,199,849 |
| 現金匯兌虧損 | | (93,481) | — |
| 一月一日現金 | | 7,026,092 | 4,826,243 |
| 十二月三十一日現金 | | 17,722,162 | 7,026,092 |

- 預售所得款項之合約銷售帶來人民幣332億元，而購置土地及建築所用現金大幅增加。
- 主要用於酒店建築。
- 主要為借貸所得款項淨額大幅增加而年內已付股息(二零一二年末期股息及二零一三年中期股息)人民幣19.83億元輕微增加。

財務資源、流動資金及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金為人民幣243.4億元，借款總額為人民幣614.5億元，包括1)於二零零九年十月發行的境內債券人民幣55億元，2)於二零一一年四月發行二零一四年到期的離岸7.00%優先票據人民幣26.12億元，3)於二零一

年四月及二零一二年八月發行的二零一六年到期離岸10.875%優先票據3.88億美元，及4)於二零一三年一月發行的二零二零年到期離岸8.75%優先票據6.00億美元。淨負債與總權益比率為111%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣193億元(二零一二年：人民幣232億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

負債組合

| | 到期 | | | | | 利息 | |
|--------|----------|--------|--------|--------|-------|----|------------------------------|
| | 合計 | 一年 | 兩年 | 三至五年 | 五年以上 | | |
| | (人民幣百萬元) | | | | | | |
| 長期銀行借款 | 28,587 | 5,906 | 7,332 | 11,733 | 3,616 | 浮動 | 其中有抵押借款 人民幣240.63億元 |
| 公司債券 | 5,499 | 5,499 | - | - | - | 固定 | |
| 優先票據 | 8,522 | 2,606 | - | 2,308 | 3,608 | 固定 | |
| 其他借款 | 16,143 | 1,491 | 11,558 | 3,094 | - | 浮動 | 其中有抵押借款 人民幣151.44億元 |
| 融資租賃負債 | 147 | 43 | 44 | 60 | - | 浮動 | 其中有抵押融資 租賃負債 人民幣1.47億元 |
| 短期銀行借款 | 2,550 | 2,550 | - | - | - | 浮動 | 其中有抵押借款 人民幣20.81億元 |
| | 61,448 | 18,095 | 18,934 | 17,195 | 7,224 | | |

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的29%。年內償還的銀行借款為人民幣87.1億元，而新增銀行借款人民幣206.2億元。於二零一三年十二月三十一日，合計銀行借款的實際利率為6.66%（二零一二年：6.45%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款佔借款總額約11.1%。利率方面，人民幣銀行借款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率內資及外資債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值人民幣291.7億元的資產被抵押以獲得人民幣412.9億元銀行及其他借款（二零一二年十二月三十一日：人民幣187.2億元）。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保及為其從事房地產開發業務的若干合營企業及一聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零一三年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣159.3億元增至人民幣191.8億元，增幅為20%。

重大收購和出售

年內並無有關附屬公司及聯營公司的重大收購和出售。

企業管治報告書

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於年內遵從中國公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》及其他相關法律和法規。本公司已建議對本公司章程作出若干修訂（其將於即將舉行的二零一三年年度股東週年大會經股東批准）。作出建議修訂的其中一個目的是進一步提高本集團的企業管治水平。

董事會

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

於二零一三年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生（於二零一四年二月二十八日辭任）、黃開文先生及黎明先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第53至56頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精神處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會認為現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分制衡及保障股東與本集團的利益。董事會並認為非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策

略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮及保障。

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

董事長及行政總裁

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

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

獨立非執行董事

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。於二零一三年十二月三十一日，董事會轄下提名委員會已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。按上市規則第3.13條所載之獨立性準則，提名委員會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性的規定。

董事會成員之名單、其角色及職責已上載於公司及聯交所之網站內。

董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

| 董事 | 出席會議次數／ 全部會議次數 |
|--------------------|-------------------|
| 執行董事 | |
| 李思廉 | 4/4 |
| 張力 | 3/4 |
| 周耀南 | 4/4 |
| 呂勁 | 4/4 |
| 非執行董事 | |
| 張琳 | 4/4 |
| 李海倫 | 4/4 |
| 獨立非執行董事 | |
| 黃開文 | 3/4 |
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | 4/4 |
| 黎明 | 4/4 |

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

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

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

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

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會的權責範圍按照上市規則附錄十四制定。審核委員會向董事會負責，定期舉行會議以檢討及就本集團的財務報告程序及內部監控的改善提供意見。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)和黎明先生。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

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

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

| 委員姓名 | 出席會議次數／ 全部會議次數 |
|--------------------|-------------------|
| 黎明 | 2/2 |
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | 2/2 |
| 李海倫 | 2/2 |

薪酬委員會

薪酬委員會設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)和黃開文先生。委員會主席為戴逢先生。

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

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

以下為各委員出席會議的記錄：

| 委員姓名 | 出席會議次數／ 全部會議次數 |
|--------------------|-------------------|
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | 1/1 |
| 李思廉 | 1/1 |
| 黃開文 | 1/1 |

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第140頁的財務報表附註。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)和黎明先生。委員會主席為李思廉先生。

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

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為委員出席會議的記錄：

| 委員姓名 | 出席會議次數／ 全部會議次數 |
|--------------------|-------------------|
| 李思廉 | 1/1 |
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | 1/1 |
| 黎明 | 1/1 |

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

由於戴逢先生於2014年2月28日的辭任以及尚未委任一名新的獨立非執行董事，所以：

1. 本公司的獨立非執行董事數目會減少至少於上市規則第3.10(1)條所規定的最少的獨立非執行董事數目；
2. 審核委員會成員數目會減少至少於上市規則第3.21條所規定的最少數目；

3. 董事會薪酬委員會不是由大多數的獨立非執行董事所組成以及不是由一名獨立非執行董事擔任其主席，不符合《上市規則》第3.25條所規定；及
4. 本公司的獨立非執行董事數目並未能按照《上市規則》第3.10A條所規定佔董事會至少三份之一。

本公司將按上市規則的規定盡快委任一名獨立非執行董事，以及委任為審核委員會及薪酬委員會委員。

企業管治職能

董事會於年內：

- (a) 制定及檢討了公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討了及監察董事及高級管理人員的培訓及持

續專業發展；

- (c) 檢討了及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 檢討了及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討了公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事培訓工作

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

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

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

| 董事 | 持續專業發展 | |
|--------------------|----------------|-------------|
| | 公司管治／ 守規及其他 | 出席 會議／探訪 |
| 執行董事 | | |
| 李思廉 | √ | √ |
| 張力 | √ | √ |
| 周耀南 | √ | √ |
| 呂勁 | √ | √ |
| 非執行董事 | | |
| 張琳 | √ | √ |
| 李海倫 | √ | √ |
| 獨立非執行董事 | | |
| 黃開文 | √ | √ |
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | √ | √ |
| 黎明 | √ | √ |

監事會

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

重選董事及監事

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

非執行董事李海倫女士、兩位獨立非執行董事黃開文先生及黎明先生將於應屆二零一三年度的股東週年大會上輪值告退及願意重選連任。

董事證券交易

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零一三年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣5.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

內部監控

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

董事會亦積極監督本集團不斷發展的信息化建設，包括企業資源管理系統（「ERP」）、協同辦公系統（「OA/Portal」）、業務流程管理系統（「BPM」）、商業智能決策分析系統（「BI」）以及客戶關係管理系統（「CRM」）的持續優化。目前的信息化重點是在對企業關鍵資源資產（如資金、土地等）高效管控的基礎上，進一步加大提高對其他核心資源（如材料、人員、客戶及供應商）的全面運營控制，深化應用業務流程管理體系和管控平台，包括對項目進度控制、成本、銷售及財政的管控，為企業管理層提供更加及時、準確、全面和有價值的決策數據，進一步加強本集團的整體控制環境。

董事會相信現行內部監控系統實屬充分。

公司秘書

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

股東權益

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

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

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

投資者及股東關係

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

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

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守有關於內幕資料披露之《證券及期貨條例》。

憲章文件

年內並無變動。

董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

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

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

主要附屬公司、聯營公司及合營企業

主要附屬公司、聯營公司及合營企業，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註10、11及12。

業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第59至152頁之財務報表內。

財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第153頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

中期股息

董事會已經宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.12元或港元等值每股0.150837港元。

末期股息及暫停辦理股份過戶手續

董事會建議派發二零一三年的末期股息每股人民幣0.5元。倘建議派發股息於二零一四年五月二十九日(星期四)舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一四年六月十三日(星期五)名列股東名冊內的股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一三年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國企業所得稅。

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

為釐定有權出席將於二零一四年五月二十九日(星期四)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一四年四月二十九日(星期二)至二零一四年五月二十九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一四年四月二十八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一四年六月十三日(星期五)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之合資格股東，派付日期將會另行通知。本公司將於二零一四年六月九日(星期一)至二零一四年六月十三日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一四年六月六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

根據上市規則第 13.21 條的權益披露

於二零一三年十二月三十一日，本公司一位控股股東李思廉先生（「李先生」）擁有本公司已發行股本約 33.36% 的權益。以下三項借款協議對李先生需履行的義務有明確規定：

1. 於二零一一年六月二十九日本集團擁有 50% 權益的一間合營企業 Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd. 與銀行訂立一項港幣 14 億元的借款協議。該借款將於二零一四年六月全數償還；
2. 於二零一三年五月二十一日本集團擁有 25% 權益的天津津南新城房地產開發有限公司與銀行訂立一項人民幣 10 億元的借款協議。該借款將於二零一六年五月全數償還；及
3. 於二零一三年十月十日本集團擁有 25% 權益的煌迪有限公司與銀行訂立一項港幣 27 億元的借款協議。該借款將於二零一六年十月全數償還。

對於以上三項貸款，倘李先生直接或間接實益持有本公司的股份或權益合共少於 30%，則屬違約事件，而在該情況下（包括其他事項），貸款人可終止借款協議且該筆借款或會立即到期及償還。

主要供應商及客戶

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

捐款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣 1,672 萬元（二零一二年：人民幣 3,302 萬元）。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註 7。

銀行借款

截至二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行借款情況載於財務報表附註 26。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣 18.64 億元（二零一二年：約人民幣 12.70 億元）。

主要物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第 154 至 162 頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一三年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註 22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一三年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣 28.47 億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

截至二零一三年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第 63 頁之綜合權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事為：

執行董事

李思廉先生
張力先生
周耀南先生
呂勁先生

非執行董事

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事

黃開文先生
戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)
黎明先生

監事

陳量暖先生
梁英梅女士
鄭爾城先生

根據本公司章程第92條，非執行董事李海倫女士、兩位獨立非執行董事黃開文先生及黎明先生將於下一屆股東週年大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

董事及監事服務合約

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

董事及監事合約權益

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事之競爭業務權益

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

被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

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

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

董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一三年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

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

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

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

附註：

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

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士(本公司董事、監事及行政總裁除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

| 股東名稱 | 股份類別 | 股份數目(附註) | 佔H股總數(百分比) |
|--|-------|-----------------|------------|
| JPMorgan Chase & Co. | [H] 股 | 81,343,861 股(L) | 8.01% |
| | | 2,934,400 股(S) | 0.29% |
| | | 35,779,802 股(P) | 3.52% |
| BlackRock, Inc. | [H] 股 | 67,032,176 股(L) | 6.60% |
| | | 290,000 股(S) | 0.02% |
| Prudential plc | [H] 股 | 60,198,800 股(L) | 5.92% |
| Commonwealth Bank of Australia | [H] 股 | 53,233,212 股(L) | 5.24% |
| | | 5,067,768 股(S) | 0.49% |
| Lehman Brothers Holdings Inc. | [H] 股 | 51,049,240 股(L) | 5.03% |
| | | 67,663,183 股(S) | 6.66% |
| European Investors Holding Company, Inc. | [H] 股 | 50,908,700 股(L) | 5.01% |
| Lange Christian | [H] 股 | 50,908,700 股(L) | 5.01% |

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

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

股份獎勵計劃

於二零一一年八月二十三日被董事會批准及採納的股份獎勵計劃，已於二零一三年十一月二十五日終止。

於終止日期，由信託公司持有股份獎勵計劃的股份合共28,650,800股，信託公司將會出售該股份並將所得款項退回給本公司。於股份獎勵計劃下，所有僱員並沒有授予任何股份。

優先購買權

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

聯屬公司之財務資助及擔保

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

關連交易

截至二零一三年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註42「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

1. 向惠州市金鵝溫泉實業有限公司購買餐飲服務；
2. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；

3. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
4. 向安威投資有限公司以經營租賃形式租入飛機。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

結算日後事項

除載於財務報表附註43，並無其他結算日後重要事項。

管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

足夠公眾持股量

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

核數師

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

承董事會命
董事長
李思廉

中國廣州
二零一四年三月二十日

監事會報告書

各位股東：

於二零一三年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零一三年年度業績的董事會會議外，並將會出席二零一三年度應屆股東週年大會。

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

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零一三年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一三年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
監事會召集人
陳量暖

中國廣州
二零一四年三月二十日

董事及監事

執行董事

李思廉，JP，57歲，本公司的董事長

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

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

張力，61歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁

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

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

周耀南，60歲，本公司的執行董事兼總經理

周先生主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年擔任本公司副總裁，現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

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

呂勁，54歲，本公司的執行董事兼副總經理

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

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

非執行董事**張琳，65歲**

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

張女士現為香港上市公司力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的非執行董事。本公司與張女士並訂立董事服務合約，但張女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張女士之董事袍金乃由董事會釐定。

李海倫，63歲

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

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

獨立非執行董事**黃開文，80歲**

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

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

戴逢，72歲(於二零一四年二月二十八日辭任)

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

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

董事及監事

黎明，69歲

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

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

監事

陳量暖，64歲

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

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

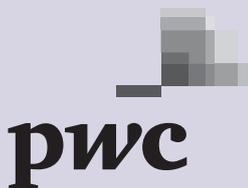
梁英梅，73歲

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

鄭爾城，56歲

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司全體股東
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59頁至152頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一三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利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|----------------------|----|--------------------|------------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 土地使用權 | 6 | 1,098,345 | 850,398 |
| 物業、機器及設備 | 7 | 6,566,671 | 5,489,200 |
| 投資物業 | 8 | 15,888,187 | 13,347,220 |
| 無形資產 | 9 | 897,836 | 897,797 |
| 合營企業權益 | 11 | 4,258,931 | 3,795,093 |
| 聯營公司投資 | 12 | 122,600 | 179,843 |
| 遞延所得稅資產 | 28 | 3,217,888 | 2,696,531 |
| 可供出售金融資產 | 13 | 281,400 | 224,000 |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 17 | 1,450,024 | 1,624,219 |
| | | 33,781,882 | 29,104,301 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 14 | 56,111,099 | 39,427,395 |
| 已落成待售物業 | 15 | 10,992,876 | 7,964,288 |
| 存貨 | 16 | 297,920 | 305,812 |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 17 | 13,162,768 | 7,609,054 |
| 預付稅款 | 27 | 1,656,242 | 1,314,646 |
| 受限制現金 | 18 | 6,622,173 | 5,835,622 |
| 現金 | 19 | 17,722,162 | 7,026,092 |
| | | 106,565,240 | 69,482,909 |
| 總資產 | | 140,347,122 | 98,587,210 |
| 權益 | | | |
| 本公司所有者應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | 20 | 805,592 | 805,592 |
| 其他儲備 | 22 | 4,344,253 | 4,351,603 |
| 股份獎勵計劃持有股份 | 23 | (172,563) | (167,364) |
| 保留盈利 | | | |
| — 擬派末期股息 | 37 | 1,596,859 | 1,597,184 |
| — 其他 | | 25,532,695 | 19,878,940 |
| | | 32,106,836 | 26,465,955 |
| 永久性資本工具 | 24 | 1,000,000 | — |
| 非控制性權益 | | 375,207 | 363,919 |
| 總權益 | | 33,482,043 | 26,829,874 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | 26 | 43,352,514 | 28,419,956 |
| 預提費用及其他應付款 | 25 | 596,257 | — |
| 遞延所得稅負債 | 28 | 3,589,702 | 2,780,705 |
| | | 47,538,473 | 31,200,661 |
| 流動負債 | | | |
| 預提費用及其他應付款 | 25 | 17,781,734 | 12,679,479 |
| 出售物業已收按金 | | 13,777,892 | 13,165,205 |
| 當期所得稅負債 | 29 | 9,671,667 | 7,499,685 |
| 短期借款 | 26 | 2,549,535 | 1,432,052 |
| 長期借款當期部份 | 26 | 15,545,778 | 5,780,254 |
| | | 59,326,606 | 40,556,675 |
| 總負債 | | 106,865,079 | 71,757,336 |
| 總權益及負債 | | 140,347,122 | 98,587,210 |
| 流動資產淨值 | | 47,238,634 | 28,926,234 |
| 總資產減流動負債 | | 81,020,516 | 58,030,535 |

李思廉
董事

張力
董事

第65至152頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|----------------------|----|--------------------|-------------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 土地使用權 | 6 | 97,851 | 94,213 |
| 物業、機器及設備 | 7 | 964,095 | 921,354 |
| 投資物業 | 8 | 174,604 | 169,021 |
| 無形資產 | 9 | 28,901 | 22,932 |
| 附屬公司投資 | 10 | 16,666,282 | 15,510,319 |
| 合營企業權益 | 11 | 912,840 | 586,540 |
| 聯營公司投資 | 12 | 140,335 | 138,466 |
| 遞延所得稅資產 | 28 | 183,918 | 160,735 |
| 可供出售金融資產 | 13 | 228,900 | 224,000 |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 17 | 384,188 | 322,090 |
| | | 19,781,914 | 18,149,670 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 14 | 4,925,419 | 3,154,553 |
| 已落成待售物業 | 15 | 1,340,489 | 1,212,478 |
| 貿易和其他應收款及預付款 | 17 | 12,306,209 | 6,823,638 |
| 預付稅款 | 27 | 16,563 | 44,615 |
| 受限制現金 | 18 | 1,448,339 | 1,199,586 |
| 現金 | 19 | 3,087,307 | 335,362 |
| | | 23,124,326 | 12,770,232 |
| 總資產 | | 42,906,240 | 30,919,902 |
| 權益 | | | |
| 本公司所有者應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | 20 | 805,592 | 805,592 |
| 其他儲備 | 22 | 4,344,253 | 4,351,603 |
| 股份獎勵計劃持有股份 | 23 | (172,563) | (167,364) |
| 保留盈利 | | | |
| — 擬派末期股息 | 37 | 1,596,859 | 1,597,184 |
| — 其他 | | 1,250,118 | 883,541 |
| | | 7,824,259 | 7,470,556 |
| 總權益 | | 7,824,259 | 7,470,556 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | 26 | 6,976,270 | 8,212,684 |
| 預提費用及其他應付款 | 25 | 596,257 | — |
| 遞延所得稅負債 | 28 | 114,115 | 97,738 |
| | | 7,686,642 | 8,310,422 |
| 流動負債 | | | |
| 預提費用及其他應付款 | 25 | 19,480,974 | 12,339,693 |
| 出售物業已收按金 | | 91,682 | 454,225 |
| 當期所得稅負債 | 29 | 643,750 | 721,006 |
| 長期借款當期部份 | 26 | 7,178,933 | 1,624,000 |
| | | 27,395,339 | 15,138,924 |
| 總負債 | | 35,081,981 | 23,449,346 |
| 總權益及負債 | | 42,906,240 | 30,919,902 |
| 流動負債淨值 | | (4,271,013) | (2,368,692) |
| 總資產減流動負債 | | 15,510,901 | 15,780,978 |

李思廉
董事

張力
董事

第65至152頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------------------------|----|-------------------|--------------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 營業額 | 5 | 36,271,284 | 30,365,056 |
| 銷售成本 | 31 | (22,036,298) | (17,986,776) |
| 毛利 | | 14,234,986 | 12,378,280 |
| 其他收益—淨額 | 30 | 2,644,420 | 825,859 |
| 銷售開支 | 31 | (626,089) | (454,006) |
| 行政開支 | 31 | (1,838,631) | (1,522,400) |
| 其他收入 | | 84,533 | — |
| 經營溢利 | | 14,499,219 | 11,227,733 |
| 融資成本 | 33 | (1,933,742) | (1,501,609) |
| 應佔合營企業業績 | | 357,253 | 402,974 |
| 應佔聯營公司業績 | | (50,901) | (87,333) |
| 除所得稅前盈利 | | 12,871,829 | 10,041,765 |
| 所得稅 | 34 | (5,226,181) | (4,382,415) |
| 年度盈利 | | 7,645,648 | 5,659,350 |
| 應佔： | | | |
| — 本公司所有者 | | 7,633,860 | 5,501,979 |
| — 非控制性權益 | | 11,788 | 157,371 |
| | | 7,645,648 | 5,659,350 |
| 本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元計) | 36 | 2.3900 | 1.7224 |

第 65 至 152 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----|----|--------------|-----------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 股息 | 37 | 1,980,105 | 1,916,621 |

綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------------|----|------------------|-----------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年度盈利 | | 7,645,648 | 5,659,350 |
| 其他全面收入 | | | |
| 其後或會重分類至損益的項目 | | | |
| 可供出售金融資產除稅後公允價值(虧損)/盈利 | 22 | (7,350) | 35,175 |
| 本年度除稅後其他全面收入 | | (7,350) | 35,175 |
| 年度全面收入總額 | | 7,638,298 | 5,694,525 |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| — 本公司所有者 | | 7,626,510 | 5,537,154 |
| — 非控制性權益 | | 11,788 | 157,371 |
| | | 7,638,298 | 5,694,525 |

第65至152頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 本公司所有者應佔 | | | | | 永久性 資本工具 | 非控制性 權益 | 總權益 |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|
| | 股本 | 股份獎勵計 劃持有股份 | 其他儲備 | 保留盈利 | 總額 | | | |
| 二零一二年一月一日結餘 | 805,592 | (165,924) | 4,316,428 | 17,569,730 | 22,525,826 | - | 206,548 | 22,732,374 |
| 全面收入 | | | | | | | | |
| 年度盈利 | - | - | - | 5,501,979 | 5,501,979 | - | 157,371 | 5,659,350 |
| 其他全面收入 | | | | | | | | |
| 可供出售金融資產除稅後 公允價值盈利 | - | - | 35,175 | - | 35,175 | - | - | 35,175 |
| 其他全面收入總額 | - | - | 35,175 | - | 35,175 | - | - | 35,175 |
| 全面收入總額 | - | - | 35,175 | 5,501,979 | 5,537,154 | - | 157,371 | 5,694,525 |
| 與所有者的交易 | | | | | | | | |
| 二零一一年末期及二零一二年 中期股息 | - | - | - | (1,595,585) | (1,595,585) | - | - | (1,595,585) |
| 購買股份獎勵計劃股份 | - | (1,440) | - | - | (1,440) | - | - | (1,440) |
| 與所有者的交易總額 | - | (1,440) | - | (1,595,585) | (1,597,025) | - | - | (1,597,025) |
| 二零一二年十二月三十一日結餘 | 805,592 | (167,364) | 4,351,603 | 21,476,124 | 26,465,955 | - | 363,919 | 26,829,874 |
| 二零一三年一月一日結餘 | 805,592 | (167,364) | 4,351,603 | 21,476,124 | 26,465,955 | - | 363,919 | 26,829,874 |
| 全面收入 | | | | | | | | |
| 年度盈利 | - | - | - | 7,633,860 | 7,633,860 | - | 11,788 | 7,645,648 |
| 其他全面收入 | | | | | | | | |
| 可供出售金融資產除稅後 公允價值虧損 | - | - | (7,350) | - | (7,350) | - | - | (7,350) |
| 其他全面收入總額 | - | - | (7,350) | - | (7,350) | - | - | (7,350) |
| 全面收入總額 | - | - | (7,350) | 7,633,860 | 7,626,510 | - | 11,788 | 7,638,298 |
| 與所有者的交易 | | | | | | | | |
| 出售一附屬公司 | - | - | - | - | - | - | (500) | (500) |
| 二零一二年末期及二零一三年 中期股息 | - | - | - | (1,980,430) | (1,980,430) | - | - | (1,980,430) |
| 購買股份獎勵計劃股份 | - | (5,199) | - | - | (5,199) | - | - | (5,199) |
| 發行永久性資本工具(附註24) | - | - | - | - | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| 與所有者的交易總額 | - | (5,199) | - | (1,980,430) | (1,985,629) | 1,000,000 | (500) | (986,129) |
| 二零一三年十二月三十一日結餘 | 805,592 | (172,563) | 4,344,253 | 27,129,554 | 32,106,836 | 1,000,000 | 375,207 | 33,482,043 |

第 65 至 152 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------------|----|---------------------|-------------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 營運活動的現金流量 | | | |
| 營運(所用)/產生的現金 | 38 | (4,892,238) | 2,936,786 |
| 已付利息 | | (3,915,885) | (2,197,435) |
| 已付企業所得稅及土地增值稅 | | (3,054,324) | (3,203,460) |
| 營運活動所用淨現金 | | (11,862,447) | (2,464,109) |
| 投資活動的現金流量 | | | |
| 購入物業、機器及設備 | | (846,498) | (778,713) |
| 購入無形資產 | | (42,402) | (80,091) |
| 投資物業增加 | | (105,341) | - |
| 出售物業、機器及設備所得款 | 38 | 5,957 | 436 |
| 出售投資物業所得款 | 38 | 983 | - |
| 購買可供出售金融資產 | | (44,700) | - |
| 出售一合營企業權益所得款 | | - | 500 |
| 投資合營企業 | | (330,311) | (13,385) |
| 收合營企業及聯營公司現金 | | 306,512 | 238,382 |
| 已收可供出售金融資產股息 | | 2,595 | 2,100 |
| 已收一聯營公司股息 | | 7,021 | - |
| 定期存款減少 | | - | 1,300,000 |
| 已收利息 | | 151,684 | 148,183 |
| 投資活動(所用)/產生淨現金 | | (894,500) | 817,412 |
| 融資活動的現金流量 | | | |
| 借貸所得款，扣除交易成本 | | 38,910,926 | 14,305,010 |
| 償還借款 | | (13,459,231) | (7,312,437) |
| 償還融資租賃負債 | | (50,222) | (37,667) |
| 借款保證金增加 | | (866,591) | (1,447,524) |
| 發行永久性資本工具 | | 1,000,000 | - |
| 購買股份獎勵計劃股份 | | (5,199) | (1,440) |
| 向本公司所有者支付股息 | | (1,983,185) | (1,659,396) |
| 融資活動產生淨現金 | | 23,546,498 | 3,846,546 |
| 現金增加 | | 10,789,551 | 2,199,849 |
| 現金匯兌虧損 | | (93,481) | - |
| 年初現金 | | 7,026,092 | 4,826,243 |
| 年終現金 | 19 | 17,722,162 | 7,026,092 |

第65至152頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

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

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

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已經由董事會在二零一四年三月二十日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

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

2.1 編製基準

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

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

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一三年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下新訂及已修改的準則及年度改進：

- 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」有關其他綜合收入。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收入」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修改並無針對在其他綜合收入中呈報哪些項目。
- 香港財務報告準則7(修改)「金融工具：披露」，該修定也規定了新的披露要求，著重於在資產負債表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 香港財務報告準則10「合併財務報表」，香港財務報告準則10之目的為就某一主體如控制一個或多個其他主體而呈報合併財務報表，訂定呈報和編製合併財務報表的原則。界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製綜合財務報表的會計規定。
- 香港會計準則27(2011修訂)「獨立財務報表」，香港會計準則27(2011修訂)的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10中，香港會計準則27(2011修訂)只載入有關獨立財務報表的條文。
- 香港財務報告準則11「合營安排」，對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。
- 香港會計準則28(2011修訂)「聯營和合營」，在香港財務報告準則11發佈後，包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。
- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」，包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」，旨在透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明如果其他香港財務報告準則已規定或容許時該如何應用。
- 二零一一年度改進。其包括修改：
 - 香港財務報告準則1「首次採納」
 - 香港會計準則1「財務報表的呈報」
 - 香港會計準則16「不動產、工廠和設備」
 - 香港會計準則32「金融工具」
 - 香港會計準則34「中期財務報告」

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 二零一二年年度改進－香港財務報告準則13(修改)「公允價值計量」，這項修改澄清了在未折現的影響並不重大時，並沒有對短期應收款項和短期應付款項的計量要求進行修改。

除披露外，採用新訂和已修改準則及年度改進對本集團的財務報表無重要影響。

(b) 必須在二零一三年一月一日開始的財政年度採納的新訂和已修改準則，但目前與本集團無關

- 香港財務報告準則1(修改)「首次採納」有關政府借款。
- 香港財務報告準則19(修改)「職工福利」。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告20「露天礦生產階段的剝離成本」。
- 二零一三年年度改進－香港財務報告準則1(修改)「首次採用」。

(c) 本集團未採納的新訂及已修改準則

多項新準則和準則的修改及改進在二零一三年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的財務報表中應用。

- 香港會計準則32(修改)「金融工具：呈報」有關資產與負債的對銷，此修改為香港會計準則32「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清了在資產負債表中對銷金融資產和負債的若干規定。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則10、12及香港會計準則27(修改)「投資主體的合併」，此等修改意味著許多基金和類似主體將獲豁免合併其大部分子公司。取而代之，基金和類似主體可以公允價值透過損益計量其子公司。此等修改為符合「投資主體」定義並表現出某些特點的主體提供豁免。改變亦包括香港財務報告準則12引入了投資主體須作出的披露。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則36(修改)「資產減值」有關可收回金額的披露，此修改針對有關已減值資產的可收回金額的信息披露(如可收回金額是根據公允價值減銷售成本計算)。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團未採納的新訂及已修改準則(續)

- 香港會計準則39(修改)「金融工具：確認及計量」—衍生工具的替代，此修改提供豁免，當一項套期工具替代至中央對手方符合指定條件時，可終止採用套期會計法。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告21「徵費」，這是香港會計準則37「準備、或有負債和或有資產」的解釋。香港會計準則37載列確認負債的標準，其中一項標準為規定主體因為一項過往事件而產生現有債務(稱為債務事件)。此解釋澄清了產生支付徵費負債的債務事件指在相關法例中觸發支付徵費的活動。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則19(修改)有關設定受益計劃，這些有限範圍的修改適用於由職工或第三方向設定受益計劃供款的情況。此項修改區分了僅與當期服務相關的供款以及與以後期間服務相關的供款的情況。該項修改允許與服務相關，但是并不根據服務期限的長短而變動的供款，可以在該項服務提供期間確認的相關成本中抵減。與服務相關的供款，並且根據服務期限的長短而變動的供款，必須在服務期間內，按照與設定受益供款計劃相同的分配方法進行分攤。此修改由二零一四年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 二零一二年年度改進。此等年度改進針對二零一零年至二零一二年報告週期的問題。其包括修改：
 - 香港財務報告準則2「以股份為基礎的支付」
 - 香港財務報告準則3「業務合并」以及對香港財務報告準則9「金融工具」，香港會計準則37「準備、或有負債和或有資產」，以及香港會計準則39「金融工具—確認和計量」的相應修改
 - 香港財務報告準則8「經營分部」
 - 香港會計準則16「不動產，廠房及設備」及香港會計準則38「無形資產」
 - 香港會計準則24「關聯方披露」

年度改進由二零一四年七月一日或之後開始的年度期間起生效。

- 二零一三年年度改進。此等年度改進針對二零一一年至二零一三年報告週期的問題。其包括修改：
 - 香港財務報告準則3「業務合并」
 - 香港財務報告準則13「公允價值計量」
 - 香港會計準則40「投資性房地產」

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團未採納的新訂及已修訂準則(續)

年度改進由二零一四年七月一日或之後開始的年度期間起生效。

- 香港財務報告準則14「監管遞延賬戶」，該準則將在其他準則下不能夠確認為資產或負債，但是根據本準則能夠進行遞延的費用或收入確認為監管遞延賬戶餘額，原因是這些金額已包含在，或預期被包含在費率監管機構設定的價格中，並且主體能夠通過向顧客提供受費率監管的貨物或服務時收回。此準則由二零一六年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則9「金融工具」，香港財務報告準則9是作為取代香港會計準則39的更廣泛計劃中首項發布的準則。香港財務報告準則9保留但簡化了混合計量模式，並就金融資產設定兩項主要計量類別：攤銷成本和公允價值。此分類視乎主體的業務模式和金融資產的合同現金流量。香港會計準則39有關金融資產的減值和套期會計法的指引繼續適用。此準則的強制性生效日期需待減值和分類與計量規定落實後才確定。

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

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

子公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。子公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷。子公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(a) 業務合併

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(a) 業務合併(續)

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

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

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入子公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在損益表中確認。

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

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

(c) 出售子公司

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

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

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

2.3 合營安排

在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購后利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現交換亦予以對銷。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合集團採納的政策。

2.4 聯營公司

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

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 聯營公司(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

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

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

2.5 分部報告

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

2.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本」列報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收益－淨額」列報。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 物業、機器及設備

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

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

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

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告日期進行檢討，及在適當時調整。

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

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

2.8 在建工程

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

在建工程不作折舊。倘在建工程的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時減至其可收回金額(附註2.11)。

2.9 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業使用的不動產。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值變動在損益表內記錄為其他收益—淨額的部份估值盈利或虧損。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 無形資產

(a) 商譽

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

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

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

(b) 建築牌照

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

(c) 客戶合同

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

(d) 電腦軟件

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

2.11 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

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

(a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過或預期超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易和其他應收款」及「現金及受限制現金」內(附註2.21及2.22)。

(b) 可供出售金融資產

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

2.12.2 確認與計量

常規購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後利用實際利息法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入損益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部份其他收入—淨額。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.13 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類。

本集團發行的永久性資本工具，包括本集團並無交付現金或其他金融資產持有人的合約責任，或與對本集團有潛在不利條件持有人交換金融資產或金融負債，被列為權益工具及按初始所得款項入賬。本集團向永久性資本工具持有人派發的酌情權益被視為股息。

2.14 抵銷金融工具

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

2.15 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.15 金融資產減值(續)

(b) 可供出售資產

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

2.16 土地使用權

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

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

2.17 發展中物業

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

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

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

2.18 已落成待售物業

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

2.19 存貨

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.20 建造合同

建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

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

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

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

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

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

2.21 貿易及其他應收款

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

貿易及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.22 現金

在合併現金流量表中，現金包括手頭現金、銀行通知存款及原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.23 股本及股份獎勵計劃持有股份

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

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

2.24 貿易應付款

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

貿易應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.25 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在損益表確認。

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

2.26 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 當期及遞延所得稅

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

內在差異

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

就子公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就子公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.28 僱員福利

(a) 僱員假期津貼

僱員津貼在僱員放年假時確認。用於年假及長期服務假期經費的負債於結算日估計。

僱員的病假和產假直至休假發生時才被確認。

(b) 獎金津貼

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

(c) 退休金義務

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

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

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

對此等退休計畫作出之供款在發生時作為費用支銷。

2.29 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；很可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 撥備(續)

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

2.30 收入確認

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

(a) 銷售物業

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

(b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間內確認，並參考特定交易的完成階段和按已提供實際服務佔將予提供的總服務的百分比確認。(附註2.20)

(c) 租金收入

經營租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

(d) 酒店營運

酒店營運的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

(e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.30 收入確認(續)

(f) 利息收入

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

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.31 租賃

當租賃所有權的重大部分風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。

(1) 本集團為承租人

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

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

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

(2) 本集團為出租人

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

2.32 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.33 財務擔保合同

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

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

如與附屬公司，合營企業或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的部份投資成本。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份現金及受限制現金以港元、美元及馬來西亞幣結算，部份借款以美元結算，部份應付款以港元結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一三年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

| | 人民幣對外幣 | |
|------------|----------|----------|
| | 減弱1% | 增強1% |
| | 稅後年度盈利影響 | |
| 港元結算 | | |
| 現金 | 300 | (300) |
| 受限制現金 | 171 | (171) |
| 預提費用及其他應付款 | (4,475) | 4,475 |
| 美元結算 | | |
| 現金 | 14,990 | (14,990) |
| 受限制現金 | 2,165 | (2,165) |
| 借款 | (51,226) | 51,226 |
| 馬來西亞幣結算 | | |
| 現金 | 50 | (50) |

(ii) 價格風險

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

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

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

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量及公允價值利率風險(續)

下表總結了於二零一三年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響。

| | 利率 | |
|----------|-----------|-----------|
| | 高 25 計息基點 | 低 25 計息基點 |
| | 稅後年度盈利影響 | |
| 浮動利率長期借款 | (41,148) | 41,148 |

(b) 信貸風險

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

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。關於銀行和財務機構的信貸評級，參照附註 19。本集團按合同制定的條例密切監視客戶的還款進度。同時，如客戶未能還款，本集團有權利去解除合同。於二零一三年十二月三十一日，一位客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於 5% (二零一二年十二月三十一日：一位)

此外，本集團為購買本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，及為該等買家的還款義務提供擔保。本集團亦為其合營企業及聯營公司提供借款的擔保。該等擔保的詳細披露於附註 39 列示。

(c) 流動性風險

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

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

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

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

| | 1年以下 | 1至2年內 | 2至5年內 | 5年以上 | 合計 |
|-------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 集團 | | | | | |
| 二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 借款(不包括融資租賃負債(附註1)) | 22,585,534 | 21,897,481 | 20,263,899 | 8,673,464 | 73,420,378 |
| 融資租賃負債 | 50,222 | 50,222 | 62,779 | - | 163,223 |
| 包含在預提費用及其他應付款的金融負債 | 16,707,975 | 425,036 | 171,221 | - | 17,304,232 |
| 就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保 | 1,301,374 | 844,974 | 883,219 | - | 3,029,567 |
| 二零一二年十二月三十一日 | | | | | |
| 借款(不包括融資租賃負債(附註1)) | 9,695,720 | 16,119,907 | 11,270,789 | 5,260,777 | 42,347,193 |
| 融資租賃負債 | 50,222 | 50,222 | 113,001 | - | 213,445 |
| 包含在預提費用及其他應付款的金融負債 | 11,749,667 | - | - | - | 11,749,667 |
| 就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保 | 771,222 | 2,180,893 | 950,972 | - | 3,903,087 |
| 公司 | | | | | |
| 二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 借款(附註1) | 8,093,909 | 2,377,812 | 5,212,555 | - | 15,684,276 |
| 包含在預提費用及其他應付款的金融負債 | 19,375,155 | 425,036 | 171,221 | - | 19,971,412 |
| 就附屬公司和合營企業及一聯營公司提供的借款擔保 | 2,061,637 | 1,354,355 | 1,464,516 | - | 4,880,508 |
| 二零一二年十二月三十一日 | | | | | |
| 借款(附註1) | 2,222,301 | 7,549,088 | 1,112,758 | - | 10,884,147 |
| 包含在預提費用及其他應付款的金融負債 | 12,227,961 | - | - | - | 12,227,961 |
| 就附屬公司和合營企業及一聯營公司提供的借款擔保 | 3,028,734 | 2,836,928 | 858,515 | - | 6,724,177 |

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一二年及二零一三年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零一二年及二零一三年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
- (2) 本集團亦替若干本集團物業單位之買家安排銀行借款，並為該等買家提供還款擔保。詳情請參照附註39(a)。

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金及受限制現金。

負債比率如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|------------|---------------------|--------------|
| 總借款(附註26) | 61,447,827 | 35,632,262 |
| 減：現金及受限制現金 | (24,344,335) | (12,861,714) |
| 債務淨額 | 37,103,492 | 22,770,548 |
| 總權益 | 33,482,043 | 26,829,874 |
| 負債比率 | 110.8% | 84.9% |

於二零一三年十二月三十一日的負債比率增加主要因為業務拓展的融資令總借款增加。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

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

本集團在二零一三年及二零一二年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為可供出售金融資產。按公允價值計量的投資物業的披露載於附註8。

| | 可供出售金融資產 | |
|-----|----------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 第2層 | — | 224,000 |
| 第3層 | 281,400 | — |
| 合計 | 281,400 | 224,000 |

於二零一三年，本集團將截至二零一二年十二月三十一日賬面值人民幣224,000,000元的非上市股權投資的可供出售金融資產從第2層轉撥往第3層。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用某些因素(非可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據以達至非上市股權投資的公允價值估計，故被歸類為第3層。

本集團主要可供出售金融資產的敏感性分析於附註4披露。

(a) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 在第3層內的金融工具

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業評估公司重估。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。股權工具估價是基於直接比較法，並參考市場上可比較的同類型工具得出。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

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

(a) 商譽的估計減值

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

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低10%時，或貼現率較管理層的估計高10%時，將不會令本集團於二零一三年十二月三十一日的商譽減值。

(b) 建築牌照的估計減值

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

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因素不變而應用的特許使用費率或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一三年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(c) 所得稅

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

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

(d) 土地增值稅

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

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

(e) 投資物業公允價值的估計

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註8披露。

(f) 可供出售金融資產公允價值之估計

本集團主要沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公允價值以估值方法釐定。估值中所用因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公允價值。

如其他可變因素不變而市場價格較管理層的估計低5%，可供出售金融資產的賬面值將會減少人民幣10,710,000元。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料

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

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

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

報告予執行董事的截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一三年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

| | 物業發展 | 物業投資 | 酒店營運 | 其他 所有分部 | 集團 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 分部營業額 | 33,651,248 | 779,786 | 957,051 | 1,145,516 | 36,533,601 |
| 分部間營業額 | – | (52,541) | (56,457) | (153,319) | (262,317) |
| 營業額(來自外部客戶) | 33,651,248 | 727,245 | 900,594 | 992,197 | 36,271,284 |
| 年度盈利/(虧損) | 6,120,890 | 2,111,145 | (248,725) | (337,662) | 7,645,648 |
| 融資成本 | (1,362,517) | (175,613) | (264,499) | (131,113) | (1,933,742) |
| 應佔合營企業業績 | 357,253 | – | – | – | 357,253 |
| 應佔聯營公司業績 | (51,171) | – | – | 270 | (50,901) |
| 所得稅 | (4,674,980) | (703,715) | 82,909 | 69,605 | (5,226,181) |
| 折舊及攤銷 | (147,568) | – | (151,849) | (32,809) | (332,226) |
| 銷售物業所出售商譽(附註9) | (9,163) | – | – | – | (9,163) |
| 減值虧損撥備 | (8,656) | – | (158) | (664) | (9,478) |
| 投資物業公允價值盈利—除稅後 | – | 1,827,152 | – | – | 1,827,152 |
| 分部資產 | 115,052,178 | 15,888,187 | 5,273,055 | 634,414 | 136,847,834 |
| 分部資產包括： | | | | | |
| 合營企業權益 | 4,258,931 | – | – | – | 4,258,931 |
| 聯營公司投資 | 71,040 | – | – | 51,560 | 122,600 |
| 增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產) | 410,406 | 105,341 | 372,481 | 117,030 | 1,005,258 |
| 分部負債 | 31,490,566 | – | 121,936 | 543,381 | 32,155,883 |

5. 分部資料(續)

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

| | 物業發展 | 物業投資 | 酒店營運 | 其他 所有分部 | 集團 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 分部營業額 | 28,057,384 | 680,868 | 874,284 | 993,398 | 30,605,934 |
| 分部間營業額 | – | (52,541) | (44,015) | (144,322) | (240,878) |
| 營業額(來自外部客戶) | 28,057,384 | 628,327 | 830,269 | 849,076 | 30,365,056 |
| 年度盈利/(虧損) | 5,331,595 | 742,625 | (175,285) | (239,585) | 5,659,350 |
| 融資成本 | (1,096,026) | (163,912) | (204,317) | (37,354) | (1,501,609) |
| 應佔合營企業業績 | 402,974 | – | – | – | 402,974 |
| 應佔聯營公司業績 | (87,015) | – | – | (318) | (87,333) |
| 所得稅 | (4,198,185) | (252,080) | 58,429 | 9,421 | (4,382,415) |
| 折舊及攤銷 | (130,138) | – | (153,249) | (24,581) | (307,968) |
| 銷售物業所出售商譽(附註9) | (4,898) | – | – | – | (4,898) |
| 減值虧損撥備 | (2,575) | – | (206) | (1,316) | (4,097) |
| 投資物業公允價值盈利—除稅後 | – | 494,747 | – | – | 494,747 |
| 分部資產 | 77,377,881 | 13,347,220 | 4,407,292 | 534,286 | 95,666,679 |
| 分部資產包括： | | | | | |
| 合營企業權益 | 3,795,093 | – | – | – | 3,795,093 |
| 聯營公司投資 | 128,553 | – | – | 51,290 | 179,843 |
| 增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產) | 276,493 | – | 827,862 | 79,667 | 1,184,022 |
| 分部負債 | 25,110,250 | – | 145,613 | 588,821 | 25,844,684 |

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

來自所有服務收入明細的分析如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------|-------------------|------------|
| 物業銷售 | 33,651,248 | 28,057,384 |
| 租賃收入 | 727,245 | 628,327 |
| 酒店營運 | 900,594 | 830,269 |
| 物業管理服務及其他 | 992,197 | 849,076 |
| | 36,271,284 | 30,365,056 |

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

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料(續)

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------|--------------------|------------|
| 可報告分部資產 | 136,847,834 | 95,666,679 |
| 遞延所得稅資產 | 3,217,888 | 2,696,531 |
| 可供出售金融資產 | 281,400 | 224,000 |
| 資產負債表總資產 | 140,347,122 | 98,587,210 |

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

本集團持有的所得稅負債和借款不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------|--------------------|------------|
| 可報告分部負債 | 32,155,883 | 25,844,684 |
| 遞延所得稅負債 | 3,589,702 | 2,780,705 |
| 當期所得稅負債 | 9,671,667 | 7,499,685 |
| 當期借款 | 18,095,313 | 7,212,306 |
| 長期借款 | 43,352,514 | 28,419,956 |
| 資產負債表總負債 | 106,865,079 | 71,757,336 |

6. 土地使用權

本集團及本公司在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------------------|-----------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年 | 1,098,345 | 850,398 |

6. 土地使用權(續)

| | 本公司 | | | |
|-----------------------|---------------|--|--------|--|
| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
| 在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年 | 97,851 | | 94,213 | |

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|------------------|----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 850,398 | 680,069 | 94,213 | 41,717 |
| 轉撥自發展中物業 | 317,276 | 190,950 | 6,758 | 54,349 |
| 轉撥至發展中物業 | (42,381) | - | - | - |
| 預付營運租賃支出攤銷 | (26,948) | (20,621) | (3,120) | (1,853) |
| 年終 | 1,098,345 | 850,398 | 97,851 | 94,213 |

土地使用權按下列分類攤銷：

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|--------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銷售及行政開支 | 4,447 | 4,502 |
| 銷售成本 | 13,738 | 12,805 |
| 於物業，機器及設備內資本化 | 8,763 | 3,314 |
| | 26,948 | 20,621 |

被抵押的土地使用權如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|----------------|---------|---------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 土地使用權(附註26) | 582,136 | 521,124 | 74,657 | 6,037 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 物業、機器及設備

| | 本集團 | | | | | | | 合計 |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| | 車輛 | | | | | | | |
| | 辦公樓宇 | 酒店樓宇 | 傢俱、裝置 及設備 | 融資租賃 所得資產 | 其他 | 機器 | 在建工程 | |
| 於二零一二年一月一日 | | | | | | | | |
| 成本 | 1,089,313 | 2,379,469 | 327,653 | - | 213,991 | 326,062 | 644,478 | 4,980,966 |
| 累計折舊 | (94,243) | (267,022) | (216,747) | - | (127,823) | (150,212) | - | (856,047) |
| 賬面淨值 | 995,070 | 2,112,447 | 110,906 | - | 86,168 | 175,850 | 644,478 | 4,124,919 |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 995,070 | 2,112,447 | 110,906 | - | 86,168 | 175,850 | 644,478 | 4,124,919 |
| 增添 | - | - | 105,322 | 395,325 | 45,388 | 10,580 | 547,316 | 1,103,931 |
| 轉撥 | 323,141 | 696,487 | - | - | - | - | (1,019,628) | - |
| 轉撥自發展中物業 | - | - | - | - | - | - | 526,709 | 526,709 |
| 出售(附註38) | (9) | - | (174) | - | (581) | (418) | - | (1,182) |
| 折舊(附註31及38) | (41,809) | (85,119) | (66,752) | (16,762) | (27,045) | (27,690) | - | (265,177) |
| 年終賬面淨值 | 1,276,393 | 2,723,815 | 149,302 | 378,563 | 103,930 | 158,322 | 698,875 | 5,489,200 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 成本 | 1,412,440 | 3,075,956 | 431,325 | 395,325 | 257,370 | 334,529 | 698,875 | 6,605,820 |
| 累計折舊 | (136,047) | (352,141) | (282,023) | (16,762) | (153,440) | (176,207) | - | (1,116,620) |
| 賬面淨值 | 1,276,393 | 2,723,815 | 149,302 | 378,563 | 103,930 | 158,322 | 698,875 | 5,489,200 |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 1,276,393 | 2,723,815 | 149,302 | 378,563 | 103,930 | 158,322 | 698,875 | 5,489,200 |
| 增添 | 22,666 | - | 68,997 | - | 51,786 | 17,711 | 696,163 | 857,323 |
| 轉撥 | 11,997 | 703,204 | - | - | - | - | (715,201) | - |
| 轉撥自發展中物業 | 53,085 | 274 | - | - | - | - | 466,651 | 520,010 |
| 轉撥到發展中物業 | (16,251) | - | - | - | - | - | - | (16,251) |
| 出售(附註38) | (1,262) | - | (260) | - | (1,332) | (108) | - | (2,962) |
| 折舊(附註31及38) | (48,530) | (98,927) | (52,002) | (25,143) | (28,564) | (27,483) | - | (280,649) |
| 年終賬面淨值 | 1,298,098 | 3,328,366 | 166,037 | 353,420 | 125,820 | 148,442 | 1,146,488 | 6,566,671 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 成本 | 1,479,352 | 3,779,434 | 498,944 | 395,325 | 306,778 | 351,911 | 1,146,488 | 7,958,232 |
| 累計折舊 | (181,254) | (451,068) | (332,907) | (41,905) | (180,958) | (203,469) | - | (1,391,561) |
| 賬面淨值 | 1,298,098 | 3,328,366 | 166,037 | 353,420 | 125,820 | 148,442 | 1,146,488 | 6,566,671 |

借款以本集團價值人民幣4,070,513,000元(二零一二年: 人民幣3,338,766,000元)的辦公和酒店樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

7. 物業、機器及設備(續)

在建工程主要包括辦公和酒店樓宇的建築和其他成本。截至二零一三年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化借款費用為人民幣20,841,000元(二零一二年：人民幣11,086,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，借款予在建工程的資本化率為6.99%(二零一二年：7.13%)。

| | 本公司 | | | | |
|--------------------------|----------|--------------|----------|-----------|-----------|
| | 辦公樓宇 | 傢俱，裝置 及設備 | 車輛 | 在建工程 | 合計 |
| 於二零一二年一月一日 | | | | | |
| 成本 | 576,828 | 15,883 | 50,639 | – | 643,350 |
| 累計折舊 | (38,185) | (9,832) | (35,025) | – | (83,042) |
| 賬面淨值 | 538,643 | 6,051 | 15,614 | – | 560,308 |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 538,643 | 6,051 | 15,614 | – | 560,308 |
| 增添 | – | 1,935 | 11,047 | 284,589 | 297,571 |
| 轉撥自發展中物業 | – | – | – | 92,965 | 92,965 |
| 轉撥 | 284,589 | – | – | (284,589) | – |
| 出售 | – | (22) | (152) | – | (174) |
| 折舊 | (22,743) | (2,094) | (4,479) | – | (29,316) |
| 年終賬面淨值 | 800,489 | 5,870 | 22,030 | 92,965 | 921,354 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本 | 861,417 | 17,379 | 60,805 | 92,965 | 1,032,566 |
| 累計折舊 | (60,928) | (11,509) | (38,775) | – | (111,212) |
| 賬面淨值 | 800,489 | 5,870 | 22,030 | 92,965 | 921,354 |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 800,489 | 5,870 | 22,030 | 92,965 | 921,354 |
| 增添 | 11,263 | 7,131 | 8,432 | 51,982 | 78,808 |
| 出售 | (1,256) | – | – | – | (1,256) |
| 折舊 | (27,518) | (2,231) | (5,062) | – | (34,811) |
| 年終賬面淨值 | 782,978 | 10,770 | 25,400 | 144,947 | 964,095 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本 | 871,110 | 24,510 | 69,237 | 144,947 | 1,109,804 |
| 累計折舊 | (88,132) | (13,740) | (43,837) | – | (145,709) |
| 賬面淨值 | 782,978 | 10,770 | 25,400 | 144,947 | 964,095 |

借款以本公司價值人民幣868,751,000元(二零一二年：人民幣521,091,000元)的辦公樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 物業、機器及設備(續)

折舊於綜合損益表列入以下開支：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銷售及行政開支 | 108,585 | 100,627 |
| 銷售成本 | 172,064 | 164,550 |
| | 280,649 | 265,177 |

8. 投資物業

| | 本集團 | | |
|-----------------------------------|------------|---------|------------|
| | 已落成投資物業 | 在建投資物業 | 合計 |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | |
| 年初 | 12,687,557 | – | 12,687,557 |
| 公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) (附註30及38) | 659,663 | – | 659,663 |
| 年終 | 13,347,220 | – | 13,347,220 |
| 年度總收益，計入 | | | |
| 收益或虧損(其他收益－淨額) | 659,663 | – | 659,663 |
| 年度未實現收益或虧損的變動，計入於年底 持有的資產收益或虧損 | | | |
| | 659,663 | – | 659,663 |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | | | |
| 年初 | 13,347,220 | – | 13,347,220 |
| 增添 | – | 105,341 | 105,341 |
| 出售(附註38) | (577) | – | (577) |
| 公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) (附註30及38) | 2,128,921 | 307,282 | 2,436,203 |
| 年終 | 15,475,564 | 412,623 | 15,888,187 |
| 年度總收益，計入 | | | |
| 收益或虧損(其他收益－淨額) | 2,129,327 | 307,282 | 2,436,609 |
| 年度未實現收益或虧損的變動，計入於年底 持有的資產收益或虧損 | | | |
| | 2,128,921 | 307,282 | 2,436,203 |

8. 投資物業(續)

| | 本公司 |
|--------------------------|----------------|
| | 已落成投資物業 |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | |
| 年初 | 156,052 |
| 公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) | 12,969 |
| 年終 | 169,021 |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | |
| 年初 | 169,021 |
| 公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) | 5,583 |
| 年終 | 174,604 |

(a) 所有投資物業均位於中國，租期為10至50年。

(b) 投資物業已在損益內確認的數額

| | 本集團 | |
|--------------------|-----------------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 租金收入 | 727,245 | 628,327 |
| 產生租金收入的投資物業的直接經營費用 | (64,336) | (40,692) |
| 不產生租金收入的直接經營費用 | (35,017) | (24,691) |

於二零一三年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一二年：無)。

(c) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一三年和二零一二年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值盈利或虧損計入損益表「其他收益－淨額」(附註30)。

於二零一三年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第3級。年內第1、2、3層之間並無轉撥。

8. 投資物業(續)

(d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零一三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(e) 估值技術

已落成投資物業的辦公和零售部分的估值根據年期和租賃到期續租法，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

已落成投資物業的停車部分的估值利用直接比較法厘定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。

對於在建投資物業，本集團已按照最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。該估值採用剩餘價值法通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

年內估值技術並無變動。

8. 投資物業(續)

(f) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

| | 描述 | 二零一三年 十二月三十一日 | | 不可觀察輸入 | 不可觀察 輸入的範圍 | 不可觀察輸入對 公允價值的關係 |
|---------|----|------------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| | | 公允價值 | 估值技術 | | | |
| 已落成投資物業 | 辦公 | 5,312,404 | 年期和租賃 到期續租法 | 年期孳息率 | 7.25%-7.5% | 年期孳息率越高， 公允價值越低 |
| | | | | 到期續租孳息率 | 7.25%-7.5% | 到期續租孳息率越 高，公允價值越低 |
| | | | | 市場租值 (人民幣/ 平方米/月) | 256-289 | 租值越高， 公允價值越高 |
| | 零售 | 9,557,250 | 年期和租賃 到期續租法 | 市場售價 (人民幣/ 平方米) | 36,400-54,100 | 售價越高， 公允價值越高 |
| | | | | 年期孳息率 | 6%-7.25% | 年期孳息率越高， 公允價值越低 |
| | | | | 到期續租孳息率 | 6%-7.25% | 到期續租孳息率越 高，公允價值越低 |
| | 停車 | 605,910 | 直接比較法 | 市場租值 (人民幣/ 平方米/月) | 69-280 | 租值越高， 公允價值越高 |
| | | | | 市場售價 (人民幣/ 平方米) | 4,226-10,012 | 售價越高， 公允價值越高 |
| | | | | 零售 | 412,623 | 剩餘價值法 |
| 在建投資物業 | 零售 | 412,623 | 剩餘價值法 | 估計落成成本 (人民幣/ 平方米) | 2,232 | 估計落成成本越高， 公允價值越低 |
| | | | | 開發商盈利(%) | 5.23% | 開發商盈利越高， 公允價值越低 |

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。對於興建中的投資物業，建築成本上漲，將提升房地產的特點而或會令未來租值增加。未來租金收益增加或會導致成本上升。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 投資物業(續)

(g) 被抵押的投資物業

被抵押的投資物業如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|-------------------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 投資物業(附註26) | 10,921,305 | 9,212,863 | 118,625 | 114,982 |

(h) 租賃安排

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

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一年至二十年不等。

9. 無形資產

| | 本集團 | | | | 本公司 | |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 商譽 (附註a) | 建築牌照 (附註b) | 客戶合同 | 軟件及其他 | 合計 | 軟件及其他 |
| 於二零一二年一月一日 | | | | | | |
| 成本 | 524,063 | 282,000 | 322,000 | 57,353 | 1,185,416 | 29,630 |
| 累計攤銷及減值 | (2,983) | – | (322,000) | (12,345) | (337,328) | (5,331) |
| 賬面淨值 | 521,080 | 282,000 | – | 45,008 | 848,088 | 24,299 |
| 截至二零一二年 十二月三十一日止年度 | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 521,080 | 282,000 | – | 45,008 | 848,088 | 24,299 |
| 增添 | – | – | – | 80,091 | 80,091 | 1,698 |
| 攤銷費用 | – | – | – | (25,484) | (25,484) | (3,065) |
| 銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38) | (4,898) | – | – | – | (4,898) | – |
| 年終賬面淨值 | 516,182 | 282,000 | – | 99,615 | 897,797 | 22,932 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | | |
| 成本 | 519,165 | 282,000 | 322,000 | 137,444 | 1,260,609 | 31,328 |
| 累計攤銷及減值 | (2,983) | – | (322,000) | (37,829) | (362,812) | (8,396) |
| 賬面淨值 | 516,182 | 282,000 | – | 99,615 | 897,797 | 22,932 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 516,182 | 282,000 | – | 99,615 | 897,797 | 22,932 |
| 增添 | – | – | – | 42,594 | 42,594 | 9,573 |
| 攤銷費用 | – | – | – | (33,392) | (33,392) | (3,604) |
| 銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38) | (9,163) | – | – | – | (9,163) | – |
| 年終賬面淨值 | 507,019 | 282,000 | – | 108,817 | 897,836 | 28,901 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | | |
| 成本 | 510,002 | 282,000 | 322,000 | 180,038 | 1,294,040 | 40,902 |
| 累計攤銷及減值 | (2,983) | – | (322,000) | (71,221) | (396,204) | (12,001) |
| 賬面淨值 | 507,019 | 282,000 | – | 108,817 | 897,836 | 28,901 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|--------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銷售及行政開支 | 5,796 | 4,320 |
| 銷售成本 | 27,596 | 21,164 |
| | 33,392 | 25,484 |

附註a：

商譽減值測試

商譽根據物業發展的建築服務單元，分配至本集團可識別的現金產出單元。於二零一三年十二月三十一日，根據使用價值計算，可收回金額為人民幣4,828,000,000元。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

價值計算使用的主要假設如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|--------|--------|
| 毛利率 | 9%-11% | 9%-11% |
| 五年增長率 | 3%-10% | 3%-10% |
| 後續期增長率 | 3% | 3% |
| 稅前貼現率 | 15.85% | 14.97% |

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

附註b：

建築牌照減值測試

於二零一三年十二月三十一日，以使用價值計算的建築牌照的可收回金額為人民幣360,000,000元，這是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，其中預計營業收入是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

價值計算使用的主要假設如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|---------|--------|--------|
| 特許權使用費率 | 1% | 1% |
| 五年增長率 | 3%-10% | 3%-10% |
| 後續期增長率 | 3% | 3% |
| 稅前貼現率 | 16.18% | 15.56% |

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

10. 附屬公司投資

| | 本公司 | |
|------------------|-------------------|------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 投資，按成本： 非上市股份 | 16,666,282 | 15,510,319 |

以下為於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|----------------------|-------------|--------------|------------------|--------|--------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司—於中國註冊成立： | | | | | | | |
| 廣州市東園房地產開發有限公司 | 一九九七年十月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 廣州市吉浩源房地產開發有限公司 | 二零零零年三月三日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 廣州市金鼎房地產發展有限公司 | 一九九四年八月三十一日 | 有限責任公司 | 人民幣8,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 廣州天富房地產開發有限公司 | 二零零二年七月八日 | 中外合資經營有限責任公司 | 美元21,000,000 | 85% | - | 15% | 中國物業開發 |
| 廣州富力興盛置業發展有限公司 | 二零零四年一月九日 | 中外合資經營有限責任公司 | 美元6,500,000 | 25% | 75% | - | 中國辦公樓開發及投資 |
| 廣州富力恆盛置業發展有限公司 | 二零零四年一月九日 | 中外合資經營有限責任公司 | 美元6,500,000 | 25% | 75% | - | 中國酒店建築開發及投資 |
| 廣州富力鼎盛置業發展有限公司 | 二零零四年一月九日 | 中外合資經營有限責任公司 | 美元6,500,000 | 25% | 75% | - | 中國酒店建築開發及投資 |
| 廣州富力億盛置業發展有限公司 | 二零零五年八月三十一日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力嘉盛置業發展有限公司 | 二零零五年九月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣400,000,000元 | 97.5% | 2.5% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力創盛置業發展有限公司 | 二零零五年十一月四日 | 有限責任公司 | 人民幣360,000,000元 | 86.11% | 13.89% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力智盛置業發展有限公司 | 二零零五年十一月四日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 50% | 50% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力超盛置業發展有限公司 | 二零零五年十二月八日 | 有限責任公司 | 人民幣600,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 廣州市花都富力房地產開發有限公司 | 二零零六年六月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 廣州永富房地產開發有限公司 | 二零零六年十二月十九日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 廣州楊帆房地產開發有限公司 | 二零零七年九月十日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 40% | 60% | - | 中國物業開發 |
| 廣州德和投資發展有限公司 | 二零零六年一月十日 | 有限責任公司 | 人民幣300,000,000元 | 98.67% | 1.33% | - | 中國物業開發 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-----------------------|--------------|--------|------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司－於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 廣州市華維裝飾材料有限公司 | 二零零四年四月二日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000元 | 100% | - | - | 中國裝飾工程 |
| 廣州富力廣告公司 | 二零零二年八月十四日 | 有限責任公司 | 人民幣1,010,000元 | 90% | 10% | - | 中國廣告代理 |
| 廣州市住宅建築設計院有限公司 | 一九九五年四月二十六日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | 93.84% | 6.16% | - | 中國住宅建築設計 |
| 廣州天富建設工程監理有限公司 | 二零零一年十二月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣3,010,000元 | - | 100% | - | 中國建築監督與顧問 |
| 廣州恒富擔保有限公司 | 二零零三年十月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣60,000,000元 | - | 100% | - | 中國金融及諮詢服務 |
| 廣州天力建築工程有限公司 | 一九九三年五月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣300,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國建築 |
| 廣東恒力建設工程有限公司 | 二零零一年六月十二日 | 有限責任公司 | 人民幣15,000,000元 | - | 100% | - | 中國建築 |
| 廣州天盈園林工程有限公司 | 二零零九年八月二十八日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國園藝及綠化工程 |
| 佛山力尊金屬制品有限公司 | 二零零九年二月十七日 | 有限責任公司 | 人民幣2,000,000元 | - | 100% | - | 在中國生產、銷售金屬 制品 |
| 廣州富力美好置業發展有限公司 | 二零零三年十一月十日 | 有限責任公司 | 人民幣3,010,000元 | 80% | 20% | - | 中國物業租賃 |
| 廣州天力物業發展有限公司 | 一九九七年十二月十日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業管理 |
| 富力地產集團有限公司 | 一九九四年七月八日 | 有限責任公司 | 人民幣120,000,000元 | 100% | - | - | 中國投資控股 |
| 廣州富力國際空港綜合物流園 有限公司 | 二零零六年六月十一日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物流及倉庫 |
| 廣州富力裝飾工程有限公司 | 二零零六年四月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國裝飾工程 |
| 廣州富力百貨商貿有限公司 | 二零零六年八月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國零售貿易 |
| 廣州市駿熹物業管理有限公司 | 二零零七年八月十三日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000元 | - | 100% | - | 中國物業管理 |
| 北京奔望投資諮詢有限公司 | 一九九七年五月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣6,000,000元 | - | 100% | - | 中國投資控股 |
| 廣州鼎力創業投資有限公司 | 二零零三年八月四日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國投資控股 |
| 惠州富力房地產開發有限公司 | 二零零七年四月十日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------|-------|----------------|-----------------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司—於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 龍門富力房地產開發有限公司 | 二零零七年九月六日 | 有限責任公司 | 人民幣196,001,568元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 博羅縣紅中實業發展有限公司 | 二零零四年四月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣250,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 北京富力城房地產開發有限公司 | 二零零二年四月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣1,394,781,578元 | 96% | 4% | - | 中國物業開發 |
| 富力(北京)地產開發有限公司 | 二零零二年六月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 80% | 20% | - | 中國物業開發 |
| 北京華恩房地產開發有限公司 | 二零零零年九月五日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | 52% | 48% | - | 中國物業開發 |
| 北京地源達房地產開發有限公司 | 二零零二年二月七日 | 中外合資經營有限責任公司 | 美元5,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京鴻高置業發展有限公司 | 一九九九年六月八日 | 有限責任公司 | 人民幣300,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京龍熙順景房地產開發 有限責任公司 | 二零零一年八月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣21,750,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京東方長安房地產開發有限公司 | 二零零一年十二月六日 | 有限責任公司 | 人民幣50,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 富力(香河)房地產開發有限公司 | 二零零九年十一月五日 | 有限責任公司 | 人民幣200,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京恒富物業管理有限公司 | 二零零二年十二月十二日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國自建物業管理 |
| 北京富力天創廣告有限公司 | 二零零二年十月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣1,000,000元 | - | 100% | - | 中國廣告代理 |
| 富力南京地產開發有限公司 | 二零一零年九月八日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京富力京城市政工程有限公司 | 二零零三年三月六日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國施工總承包 |
| 北京富力歐美國林綠化工程有限公司 | 二零零三年三月六日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國園藝及綠化工程 |
| 北京天越門窗製造有限公司 | 二零零三年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣2,000,000元 | - | 100% | - | 在中國生產鉛架、 銷售建築及裝修材料 |
| 北京富力會康體俱樂部有限公司 | 二零零四年十月十五日 | 有限責任公司 | 人民幣3,000,000元 | - | 100% | - | 在中國經營康體俱樂部 |
| 北京極富房地產開發有限公司 | 二零零七年八月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 天津富力城房地產開發有限公司 | 二零零四年十一月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣604,280,000元 | 98.35% | 1.65% | - | 中國物業開發 |
| 天津鴻富房地產開發有限公司 | 二零零六年六月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣300,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-------------------------|--------------|--------|------------------|--------|--------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司－於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 天津耀華投資發展有限公司 | 二零零二年九月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣535,475,234元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津富力濱海投資有限公司 | 二零零七年十二月二十五日 | 有限責任公司 | 人民幣400,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津富景投資發展有限公司 | 二零零八年十二月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津華信物業管理有限公司 | 二零零四年四月二十三日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業管理 |
| 天津富力會休閒健身娛樂有限公司 | 二零零八年十月二十三日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000元 | - | 100% | - | 中國娛樂會所 |
| 西安富力房地產開發有限公司 | 二零零五年九月二十六日 | 有限責任公司 | 人民幣502,507,000元 | 80.1% | 19.9% | - | 中國物業開發 |
| 西安保德信房地產開發有限公司 | 二零零五年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣65,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 西安濱湖花園房地產開發有限公司 | 二零零五年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣55,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 西安富力灣房地產開發有限公司 | 二零一零年九月十四日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 太原富力城房地產開發有限公司 | 二零零七年八月十四日 | 有限責任公司 | 人民幣350,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 重慶永富房地產開發有限公司 | 二零零七年十二月十八日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 重慶富力房地產開發有限公司 | 二零零五年十二月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣660,000,000元 | 32.35% | 67.65% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力地產(重慶)有限公司 | 二零零七年一月二十六日 | 有限責任公司 | 人民幣854,500,761元 | 93.94% | 6.06% | - | 中國物業開發 |
| 成都富力地產開發有限公司 | 二零零七年三月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣600,000,000元 | 98.33% | 1.67% | - | 中國物業開發 |
| 成都熊貓萬國商城有限公司 | 一九九七年十月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣80,000,000元 | 85% | - | 15% | 中國物業開發 |
| 成都富力熊貓城項目開發有限公司 | 二零零六年八月十五日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | 65% | - | 35% | 中國物業開發 |
| 四川富力百貨商貿有限公司 | 二零零八年三月十二日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業營運 |
| 上海富力房地產開發有限公司 | 二零零七年四月二十五日 | 有限責任公司 | 人民幣200,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 上海浦衛房地產開發有限公司 | 二零零六年七月十八日 | 有限責任公司 | 人民幣320,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 昆山新延房地產開發有限公司 | 二零零零年十一月十六日 | 有限責任公司 | 人民幣128,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 昆山國銀置業有限公司 | 二零零二年七月九日 | 有限責任公司 | 人民幣380,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 海南三林發展有限公司 | 一九九五年一月十七日 | 有限責任公司 | 人民幣25,210,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 海南朝陽房地產開發有限公司 | 一九九五年四月四日 | 有限責任公司 | 人民幣111,060,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-------------------------|--------------|--------|-------------------|-------|------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司—於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 海南三林旅業開發有限公司 | 一九九五年三月七日 | 有限責任公司 | 人民幣124,900,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 海南紅樹林度假村有限公司 | 一九九五年三月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣11,650,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 海南明強房地產開發有限公司 | 一九九五年四月二十六日 | 有限責任公司 | 人民幣11,700,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 海南易通生態科技有限公司 | 一九九四年一月二十七日 | 有限責任公司 | 港元15,000,000 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 海南怡豐房地產發展(香港)有限公司 | 一九九四年一月二十七日 | 有限責任公司 | 港元15,000,000 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 海南陵水富力灣開發有限公司 | 二零零六年十一月二十三日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 海南富力房地產開發有限公司 | 二零零七年三月二十九日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 海南那甲旅業開發有限公司 | 一九九八年十一月二十七日 | 有限責任公司 | 人民幣300,000,000元 | 99.8% | 0.2% | - | 中國物業開發 |
| 海南協興地產發展(香港)有限公司 | 一九九四年一月二十六日 | 有限責任公司 | 港元15,000,000 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 海南天力建築工程有限公司 | 二零一零年七月九日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | - | 100% | - | 中國建築 |
| 北京富源盛達地產開發有限公司 | 二零一一年一月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 富力(哈爾濱)房地產開發有限公司 | 二零一一年四月十二日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 文昌富力房地產開發有限公司 | 二零一一年八月二十五日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 廣州富力足球俱樂部有限公司 | 二零一一年七月七日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 100% | - | - | 中國足球俱樂部 |
| 大同富力房地產開發有限公司 | 二零一一年十一月七日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 昆山富力會康體俱樂部有限公司 | 二零一一年十二月七日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | - | 100% | - | 中國娛樂會所 |
| 廣州聖景房地產開發有限公司 | 二零零七年八月二十七日 | 有限責任公司 | 美元80,000,000 | 25% | 75% | - | 中國物業開發 |
| 海南富力海洋歡樂世界開發有限公司 | 二零一二年六月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣2,000,000,000元 | 80% | 20% | - | 中國物業開發 |
| 臨高富力房地產開發有限公司 | 二零一二年十一月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 90% | 10% | - | 中國物業開發 |
| 海口富力會旅遊發展有限公司 | 二零一二年五月十六日 | 有限責任公司 | 人民幣1,000,000元 | - | 100% | - | 中國娛樂會所 |
| 富力南京科技園發展有限公司 | 二零一二年一月十九日 | 有限責任公司 | 人民幣1,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|---------------------------|-------------|--------|------------------|------|------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司 - 於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 梅縣富力足球學校 | 二零一二年十二月六日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 100% | - | - | 中國足球學校 |
| 龍門縣駿熹投資有限公司 | 二零一二年八月九日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 惠州惠陽區恒富通投資有限公司 | 二零一二年八月九日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 惠州大亞灣恒翌建設投資有限公司 | 二零一二年八月九日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 惠州富茂房地產開發有限公司 (「惠州富茂」) | 二零一零年五月十四日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000,000元 | 50% | 50% | - | 中國物業開發 |
| 惠州擇信投資有限公司 | 二零一二年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國施工總承包 |
| 博羅聯錫投資有限公司 | 二零一二年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國施工總承包 |
| 惠州錦良投資有限公司 | 二零一二年八月八日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | - | 100% | - | 中國施工總承包 |
| 惠州富茂建設投資有限公司 | 二零一一年八月二十五日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國施工總承包 |
| 惠州富茂物業管理有限公司 | 二零一二年五月二十五日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業管理 |
| 天津團泊湖藍島置業有限公司 | 二零零九年八月十三日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津百台灣建設有限公司 | 二零一二年一月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣160,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津團泊湖置業有限公司 | 二零零九年八月十三日 | 有限責任公司 | 人民幣30,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津團泊湖綠島建設有限公司 | 二零一二年六月十五日 | 有限責任公司 | 人民幣80,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 太原富力會康體俱樂部有限公司 | 二零一三年二月二十八日 | 有限責任公司 | 人民幣500,000元 | - | 100% | - | 中國娛樂會所 |
| 上海極富房地產開發有限公司 | 二零一三年一月三十一日 | 有限責任公司 | 人民幣200,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 杭州極富房地產開發有限公司 | 二零一三年二月二十七日 | 有限責任公司 | 美元40,000,000 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 無錫天潤福源房地產開發有限公司 | 二零一一年三月二日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 哈爾濱富力城房地產開發有限公司 | 二零一三年五月十五日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 梅縣富力房地產開發有限公司 | 二零一三年七月一日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-------------------------|--------------|--------|------------------|------|------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司—於中國註冊成立：(續) | | | | | | | |
| 大同恆富物業服務有限公司 | 二零一二年十二月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業管理 |
| 湘潭瀟湘灣體育投資有限公司 | 二零一一年六月十七日 | 有限責任公司 | 人民幣50,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 湖南隆平九華房地產開發有限公司 | 二零零八年五月十二日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 95% | 5% | - | 中國物業開發 |
| 杭州富力房地產開發有限公司 | 二零一二年十二月十九日 | 有限責任公司 | 美元95,000,000 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 佛山富力房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月十三日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 福州富力房地產開發有限公司 | 二零一三年八月三十日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 無錫極富房地產開發有限公司 | 二零一三年十二月十六日 | 有限責任公司 | 美元150,000,000 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 廣州天禧房地產開發有限公司 | 二零一三年八月二十二日 | 有限責任公司 | 人民幣10,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 湖南富力房地產開發有限公司 | 二零一三年九月四日 | 有限責任公司 | 人民幣20,000,000元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 杭州聯富房地產開發有限公司 | 二零一三年十二月二十四日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 杭州品富房地產開發有限公司 | 二零一三年九月四日 | 有限責任公司 | 美元64,500,000 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 閩侯富力房地產開發有限公司 | 二零一三年九月十一日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 福州市臺江富力置業有限公司 | 二零一三年九月十一日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 包頭市富力房地產開發有限公司 | 二零一三年十月十八日 | 有限責任公司 | 人民幣200,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 天津富潤房地產開發有限公司 | 二零一三年十月二十三日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 無錫富力房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月十一日 | 有限責任公司 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 南京富力城房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月十七日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京金廈園房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣60,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 北京富力達通房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 石家莊富力房地產開發有限公司 | 二零一三年十二月二十六日 | 有限責任公司 | 人民幣50,000,000元 | - | 100% | - | 中國物業開發 |
| 珠海富力房地產開發有限公司 | 二零一三年十一月二十日 | 有限責任公司 | 人民幣0元 | 100% | - | - | 中國物業開發 |
| 上海富力會健身俱樂部有限公司 | 二零一三年十二月三十一日 | 有限責任公司 | 人民幣100,000元 | - | 100% | - | 中國娛樂會所 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

| 公司名稱 | 註冊成立/成立日期 | 法律實體類別 | 已發行/註冊及 已繳足股本 | 持有權益 | | 非控制性權益 持有權益 | 主要業務及 營業地點 |
|-------------------------|--------------|--------|------------------|------|------|----------------|---------------|
| | | | | 直接 | 間接 | | |
| 附屬公司－於中國香港成立： | | | | | | | |
| 富力地產(香港)有限公司 | 二零零五年八月二十五日 | 有限責任公司 | 港幣10,000元 | 100% | - | - | 中國香港投資控股 |
| 附屬公司－於英屬處女群島成立： | | | | | | | |
| 富力地產(BVI)有限公司 | 二零零六年三月三十一日 | 有限責任公司 | 1美元 | - | 100% | - | 英屬處女群島投資控股 |
| 軒景投資有限公司 | 二零零六年三月三十一日 | 有限責任公司 | 1美元 | - | 100% | - | 英屬處女群島投資控股 |
| 盛景投資有限公司 | 二零零六年四月三日 | 有限責任公司 | 美元50,000 | - | 100% | - | 英屬處女群島投資控股 |
| 普明投資有限公司 | 二零一一年七月五日 | 有限責任公司 | 1美元 | - | 100% | - | 英屬處女群島投資控股 |
| 附屬公司－於馬來西亞成立： | | | | | | | |
| R&F Development SDN BHD | 二零一三年十一月二十九日 | 有限責任公司 | 馬來西亞幣0元 | - | 100% | - | 馬來西亞物業發展 |
| 特別目的控制實體 | | 主要活動 | | | | | |

本公司股份獎勵計劃信託

購買、管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份

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

於二零一三年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣375,207,000元(二零一二年：人民幣363,919,000元)。各附屬公司的非控制性權益對本集團不重大。

11. 合營企業權益

| | 本集團 | |
|-----------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 3,795,093 | 3,355,575 |
| 增添 | 330,311 | 13,385 |
| 出售 | — | (500) |
| 收購一合營企業的剩餘權益(a) | (216,795) | — |
| 應佔業績 | 357,253 | 402,974 |
| 未實現利潤(抵銷)/實現 | (6,931) | 23,659 |
| 年終 | 4,258,931 | 3,795,093 |

| | 本公司 | |
|----|---------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 586,540 | 583,040 |
| 增添 | 326,300 | 4,000 |
| 出售 | — | (500) |
| 年終 | 912,840 | 586,540 |

- (a) 於二零一三年一月，本集團收購惠州富茂的剩餘權益，其時，惠州富茂主要持有一塊未開發土地。收購後，本集團將其作為全資擁有的附屬公司。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，集團持有合營企業的權益採用權益法計量，董事認為未有對集團屬重大的合營企業。於二零一三年十二月三十一日，集團應佔合營企業來自持續經營的損益及總全面收入總額均為人民幣357,253,000元。以下合營企業的股本全部為註冊資本。

| 名稱 | 業務地點/ 註冊成立國家 | 於二零一三年 十二月三十一日持有權益% | |
|--------------------------|-----------------|------------------------|--------|
| | | 直接 | 間接 |
| 益成投資有限公司(「益成」) | 英屬處女群島 | — | 66.67% |
| 富力(瀋陽)商務諮詢有限公司(「富力(瀋陽)」) | 中國 | — | 66.67% |
| 瀋陽富力會餐飲服務有限公司(「瀋陽富力會」) | 中國 | — | 66.67% |
| 瀋陽億隆房地產開發有限公司(「瀋陽億隆」) | 中國 | — | 66.67% |
| 廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」) | 中國 | 33.34% | — |
| 天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」) | 中國 | — | 25% |
| 天津和安房地產開發有限公司 | 中國 | — | 25% |
| 漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」) | 開曼群島 | — | 50% |
| 上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」) | 中國 | — | 50% |
| 廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」) | 中國 | 50% | — |
| 貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」) | 中國 | 60% | — |
| 廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」) | 中國 | 45% | — |
| 廣西富雅投資有限公司 | 中國 | 50% | — |
| 深圳市悅盈投資管理有限公司 | 中國 | 50% | — |
| 和榮有限公司(「和榮」) | 英屬處女群島 | — | 25% |
| 煌迪有限公司(「煌迪」) | 中國香港 | — | 25% |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 合營企業權益(續)

- (c) 根據相關合營協議，這些實體由本集團及其他方控制。即使獲得超過一半的投票權，任何參與方均不能單方面控制該實體。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日，本集團按權益比例於合營企業之承擔為人民幣2,913,998,000元(二零一二年：人民幣1,563,865,000元)。

12. 聯營公司投資

| | 本集團 | |
|----------|----------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 179,843 | 264,586 |
| 出售 | - | (5,621) |
| 應佔業績 | (50,222) | (79,122) |
| 收一聯營公司股息 | (7,021) | - |
| 年終 | 122,600 | 179,843 |

| | 本公司 | |
|----|---------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 138,466 | 138,466 |
| 增添 | 1,869 | - |
| 年終 | 140,335 | 138,466 |

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，集團持有聯營公司的權益採用權益法計量，董事認為未有對集團屬重大的聯營企業。於二零一三年十二月三十一日，集團應佔聯營公司來自持續經營的損益及總全面收入總額均為人民幣50,222,000元。以下聯營公司的股本全部為註冊資本。

| 名稱 | 業務地點/ 註冊成立國家 | 於二零一三年 十二月三十一日持有權益% | |
|------------------------|-----------------|------------------------|-----|
| | | 直接 | 間接 |
| 北京富盛利房地產經紀有限公司 | 中國 | - | 30% |
| 廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」) | 中國 | 20% | - |
| 北京粵商投資股份有限公司 | 中國 | - | 22% |
| 廣州盛安創富投資管理有限公司(「盛安創富」) | 中國 | 20% | - |

12. 聯營公司投資(續)

- (b) 廣州利合主要在廣州開發一地產項目。項目的開發由三個階段組成。根據議定的付款時間表，第三階段人民幣10,200,000,000元的地價應在二零一一年十二月支付。於二零一三年六月三十日，總額人民幣7,700,000,000元的地價仍然未支付。於二零一三年十月，廣州利合就未付地價的還款時間表與相關政府部門達成補充協議。其中人民幣4,500,000,000元已於二零一三年支付，剩餘的地價為人民幣3,200,000,000元，應在二零一四年十一月前支付。
- (c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團按權益比例於聯營公司之承擔為人民幣212,810,000元(二零一二年：人民幣165,425,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團按權益比例於聯營公司之財務擔保合同為人民幣318,591,000元(二零一二年：人民幣240,609,000元)。

13. 可供出售金融資產

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 224,000 | 177,100 | 224,000 | 177,100 |
| 增添 | 67,200 | — | 14,700 | — |
| 稅前確認入全面收入的公允價值(虧損)/盈利 | (9,800) | 46,900 | (9,800) | 46,900 |
| 年終 | 281,400 | 224,000 | 228,900 | 224,000 |

可供出售金融資產包括：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 非上市證券： | | | | |
| 非上市權益投資 | 214,200 | 224,000 | 214,200 | 224,000 |
| 非上市私人基金 | 67,200 | — | 14,700 | — |
| | 281,400 | 224,000 | 228,900 | 224,000 |

本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日可供出售金融資產的賬面值以人民幣結算。

最大信貸風險為可供出售金融資產於報告日的賬面價值。

於二零一三年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零一二年：零)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 發展中物業

| | 本集團 | |
|------------|-------------------|------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年後可收回 | 25,696,616 | 17,307,304 |
| 一年內可收回 | 30,414,483 | 22,120,091 |
| | 56,111,099 | 39,427,395 |
| 包括： | | |
| 土地使用權 | 38,521,161 | 24,913,583 |
| 建築成本及資本化支出 | 15,261,912 | 13,267,189 |
| 資本化融資成本 | 2,328,026 | 1,246,623 |
| | 56,111,099 | 39,427,395 |
| | 本公司 | |
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年後可收回 | 2,071,777 | 2,302,792 |
| 一年內可收回 | 2,853,642 | 851,761 |
| | 4,925,419 | 3,154,553 |
| 包括： | | |
| 土地使用權 | 3,410,538 | 2,249,103 |
| 建築成本及資本化支出 | 1,084,308 | 658,981 |
| 資本化融資成本 | 430,573 | 246,469 |
| | 4,925,419 | 3,154,553 |

於二零一三年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權價款中約有人民幣11,265,265,000元(二零一二年：人民幣8,635,717,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

於二零一三年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權價款中約有人民幣813,244,000元(二零一二年：人民幣1,705,477,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

14. 發展中物業(續)

借款的資本化率如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 資本化率 | 8.82% | 9.50% | 6.81% | 6.63% |

被抵押的發展中物業如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 發展中物業(附註26) | 8,360,956 | 6,284,312 | 1,388,225 | - |

發展中物業位於中國及馬來西亞。

15. 已落成待售物業

| | 本集團 | |
|------------|-------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 土地使用權 | 2,468,099 | 1,775,934 |
| 建築成本及資本化支出 | 8,152,327 | 5,910,741 |
| 資本化融資成本 | 372,450 | 277,613 |
| | 10,992,876 | 7,964,288 |

| | 本公司 | |
|------------|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 土地使用權 | 277,994 | 267,659 |
| 建築成本及資本化支出 | 948,471 | 832,536 |
| 資本化融資成本 | 114,024 | 112,283 |
| | 1,340,489 | 1,212,478 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 已落成待售物業(續)

已落成待售物業作為借款抵押物的詳情如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|----------------|---------|---------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 已落成待售物業(附註26) | 285,489 | 312,372 | 73,510 | 217,077 |

所有已落成待售物業均在中國，並以成本列示。

16. 存貨

| | 本集團 | |
|------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 建築材料 | 280,114 | 290,337 |
| 酒店存貨 | 17,806 | 15,475 |
| | 297,920 | 305,812 |

17. 貿易和其他應收款及預付款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 貿易應收款 | | | | |
| — 應收合營企業款項(附註(a)及附註42(xii)) | 105,214 | 99,305 | — | — |
| — 應收第三方(附註(a)) | 4,535,155 | 2,912,248 | 390,599 | 180,413 |
| | 4,640,369 | 3,011,553 | 390,599 | 180,413 |
| 減：貿易應收款的減值撥備(附註(a)) | (1,818) | (1,818) | (1,022) | (1,022) |
| 貿易應收款—淨額 | 4,638,551 | 3,009,735 | 389,577 | 179,391 |
| 其他應收款(附註(b)) | 3,245,350 | 2,714,903 | 2,094,395 | 2,034,929 |
| 預付款(附註(c)) | 3,170,441 | 1,084,430 | 152,688 | 90,590 |
| 應收附屬公司款項(附註(d)) | — | — | 7,699,756 | 3,373,758 |
| 應收合營企業款項(附註42(xii)) | 1,561,563 | 1,317,840 | 318,877 | 332,280 |
| 應收聯營公司款項(附註42(xii)) | 2,039,377 | 1,139,377 | 2,039,377 | 1,139,377 |
| 減：其他應收款的減值撥備(附註(f)) | (42,490) | (33,012) | (4,273) | (4,597) |
| 合計(附註(e)) | 14,612,792 | 9,233,273 | 12,690,397 | 7,145,728 |
| 減：非流動部分 | (1,450,024) | (1,624,219) | (384,188) | (322,090) |
| 流動部份 | 13,162,768 | 7,609,054 | 12,306,209 | 6,823,638 |

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

貿易及其他應收款的賬面值接近其公允價值。

(a) 貿易應收款

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|------------------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 0至90天 | 3,307,354 | 2,010,999 | 329,883 | 116,689 |
| 91至180天 | 231,697 | 149,012 | 2,921 | 6,560 |
| 181至365天 | 338,733 | 350,790 | 21,576 | 13,507 |
| 1年至2年 | 495,724 | 386,827 | 5,206 | 4,769 |
| 超過2年 | 266,861 | 113,925 | 31,013 | 38,888 |
| | 4,640,369 | 3,011,553 | 390,599 | 180,413 |

貿易應收款分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|------------------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 按信用條款履行 | 4,475,936 | 2,849,395 | 389,577 | 179,391 |
| 已過期但未減值 | 162,615 | 160,340 | - | - |
| 未履行及已減值 | 1,818 | 1,818 | 1,022 | 1,022 |
| 貿易應收款 | 4,640,369 | 3,011,553 | 390,599 | 180,413 |
| 減：減值撥備 | (1,818) | (1,818) | (1,022) | (1,022) |
| 貿易應收款－淨額 | 4,638,551 | 3,009,735 | 389,577 | 179,391 |

於二零一三年十二月三十一日，未履行的貿易應收款為人民幣1,818,000元，已全額計提減值撥備(二零一二年：人民幣1,818,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 超過2年 | 1,818 | 1,818 | 1,022 | 1,022 |

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一三年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一二年：零)。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|----------------|---------|-------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 1年至2年 | 61,461 | 139,810 | - | - |
| 超過2年 | 101,154 | 20,530 | - | - |
| | 162,615 | 160,340 | - | - |

貿易應收款減值撥備變動如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 1,818 | 2,737 | 1,022 | 1,941 |
| 應收款減值撥備回撥(附註31及38) | - | (919) | - | (919) |
| 年終 | 1,818 | 1,818 | 1,022 | 1,022 |

(b) 其他應收款

其他應收款的賬齡分析及結餘如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 0至1年 | 1,077,800 | 788,639 | 201,198 | 99,859 |
| 1年至2年 | 414,282 | 351,634 | 68,747 | 123,252 |
| 2年至3年 | 308,372 | 1,505,633 | 123,223 | 1,489,023 |
| 超過3年 | 1,444,896 | 68,997 | 1,701,227 | 322,795 |
| | 3,245,350 | 2,714,903 | 2,094,395 | 2,034,929 |

其他應收款主要為舊城改造項目保證金。該等保證金將按照相關項目改造進度退還給本集團或轉入發展中物業。

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(b) 其他應收款(續)

其他應收款分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 按一般商業履行 未履行及已減值 | 3,202,860 42,490 | 2,681,891 33,012 | 2,090,122 4,273 | 2,030,332 4,597 |
| 其他應收款 減：減值撥備 | 3,245,350 (42,490) | 2,714,903 (33,012) | 2,094,395 (4,273) | 2,034,929 (4,597) |
| 其他應收款－淨額 | 3,202,860 | 2,681,891 | 2,090,122 | 2,030,332 |

(c) 餘額主要表示收購土地使用權及購買建築材料的預付款項。

(d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。

(e) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團的貿易和其他應收款的賬面值以人民幣為單位。

(f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|-----------------|---------|--------------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 33,012 | 27,996 | 4,597 | 4,785 |
| 應收款減值撥備(附註31及38) | 21,812 | 13,875 | 343 | 213 |
| 應收款減值撥備回撥(附註31及38) | (12,334) | (8,859) | (667) | (401) |
| 年終 | 42,490 | 33,012 | 4,273 | 4,597 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18. 受限制現金

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 預售物業建築款保證金(附註(a)) | 3,683,549 | 3,314,625 | 450,258 | 482,132 |
| 拆遷賠償金(附註(b)) | 11,250 | 21,164 | 10,925 | 10,878 |
| 應付建築款保證金(附註(c)) | 120,774 | 762,954 | 2,979 | 694,057 |
| 借款保證金(附註(d)) | 2,325,655 | 1,459,064 | 961,700 | – |
| 客戶按揭貸款保證金(附註(e)) | 21,132 | 20,491 | – | – |
| 優先票據利息保證金(附註(f)) | 382,009 | 225,686 | – | – |
| 其他(附註(g)) | 77,804 | 31,638 | 22,477 | 12,519 |
| | 6,622,173 | 5,835,622 | 1,448,339 | 1,199,586 |

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能用於相關物業的建築並於該等合約完成後得以解除。
- (d) 根據若干融資協議，本集團須將若干營運的收入存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一三年十二月三十一日，監控資金為人民幣363,955,000元(二零一二年：人民幣459,064,000元)。
- 根據若干銀行貸款協議，本集團須將指定款項存放於指定銀行賬戶內用作現金質押。該等保證金只會於借款全額償還後得以解除。於二零一三年十二月三十一日，該等存款合計為人民幣1,961,700,000元(二零一二年：人民幣1,000,000,000元)。該等現金抵押品及相應的借款受強制執行的淨額結算安排。根據每份協議的條款，本集團及交易對手於另一方違約的情況下，將須支付所有該等款項淨額。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作銀行按揭貸款的現金抵押品。該等保證金只會於按揭貸款全額償還後得以解除。
- (f) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作債券利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- (g) 其他主要包括信用證和建築工人工資的保證金。

18. 受限制現金(續)

受限制現金以以下貨幣結算：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 人民幣 | 6,310,665 | 5,681,940 | 1,425,863 | 1,187,416 |
| 港幣 | 22,792 | 21,062 | 22,476 | 12,170 |
| 美元 | 288,716 | 132,620 | - | - |
| | 6,622,173 | 5,835,622 | 1,448,339 | 1,199,586 |

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

19. 現金

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------------------|-----------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銀行及庫存現金 | 17,722,162 | 7,026,092 | 3,087,307 | 335,362 |

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------------------|-----------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 結算貨幣： | | | | |
| — 人民幣 | 15,676,718 | 6,624,155 | 3,080,727 | 312,617 |
| — 美元 | 1,998,701 | 377,783 | 1,001 | 4,218 |
| — 港元 | 40,030 | 24,154 | 5,579 | 18,527 |
| — 馬來西亞幣 | 6,713 | - | - | - |
| | 17,722,162 | 7,026,092 | 3,087,307 | 335,362 |

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

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

19. 現金(續)

下表為於二零一二年及二零一三年十二月三十一日受限制現金及銀行現金有外部信貸評級的主要交易對方。

| 有外部信貸評級(穆迪)的交易對方 | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------|-------------------|------------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| A1 | 10,660,378 | 7,169,915 | 1,070,934 | 691,431 |
| A2 | 76,350 | 74,963 | 25,924 | 12,808 |
| A3 | 669,994 | 488,286 | – | – |
| Aa3 | 982,168 | 359,480 | 6,580 | 10,226 |
| Ba1 | 3,474,712 | 1,522,411 | 1,624,386 | 1,510 |
| Ba2 | 178,649 | 58,560 | 2,121 | 6,246 |
| Baa2 | 4,571,028 | 460,273 | 132,307 | 30,265 |
| Baa3 | 744,703 | 1,087,258 | 490,336 | 53,640 |
| Baaa3 | 583,639 | – | 124,386 | – |
| | 21,941,621 | 11,221,146 | 3,476,974 | 806,126 |

20. 股本

| | 股本數目 (千股) | 普通股 |
|---------------------|--------------|---------|
| 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日 | | |
| – 內資股 | 2,207,108 | 551,777 |
| – H股* | 1,015,259 | 253,815 |
| | 3,222,367 | 805,592 |

* H股指於香港聯合交易所有限公司主板上市的本公司股份。有關H股的股份溢價在附註22中列報。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司的已發行及已繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,000股已拆細內資股和1,015,259,000股已拆細H股。

21. 保留盈利

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 21,476,124 | 17,569,730 | 2,480,725 | 1,711,677 |
| 年度盈利 | 7,633,860 | 5,501,979 | 2,346,682 | 2,364,633 |
| 股息 | (1,980,430) | (1,595,585) | (1,980,430) | (1,595,585) |
| 年終 | 27,129,554 | 21,476,124 | 2,846,977 | 2,480,725 |

22. 其他儲備

| | 股份溢價 | 可供出售 金融資產 | 法定盈餘公積 | 合計 |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 本集團及本公司 | | | | |
| 二零一二年一月一日結餘 | 3,636,625 | 140,659 | 539,144 | 4,316,428 |
| 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利 | - | 35,175 | - | 35,175 |
| 二零一二年十二月三十一日結餘 | 3,636,625 | 175,834 | 539,144 | 4,351,603 |
| 二零一三年一月一日結餘 | 3,636,625 | 175,834 | 539,144 | 4,351,603 |
| 可供出售金融資產除稅後公允價值虧損 | - | (7,350) | - | (7,350) |
| 二零一三年十二月三十一日結餘 | 3,636,625 | 168,484 | 539,144 | 4,344,253 |

附註：

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

23. 股份獎勵計劃持有股份

| | 本集團及本公司 | |
|-------------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 167,364 | 165,924 |
| 股份獎勵計劃所購買股份 | 5,199 | 1,440 |
| 年終 | 172,563 | 167,364 |

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

歸屬前，該等獎勵股份由該計劃設立的信託持有（「股份信託」），並於綜合資產負債表權益中列示。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 股份獎勵計劃持有股份(續)

於二零一三年十二月三十一日，股份信託通過在公開市場上購買的H股為28,650,800股(二零一二年：H股為28,000,000股)，總成本為人民幣172,563,000元(二零一二年：人民幣167,364,000元)，並在「股份獎勵計劃持有股份」中扣除。股份獎勵計劃持有股份並無授予獲獎者。

於二零一三年十一月二十五日，本公司的董事局已審閱本集團整體有關員工薪酬及獎勵的策略，宣布不再維持股份獎勵計劃，並即時生效。

24. 永久性資本工具

於二零一三年十二月，本公司一全資擁有的附屬公司向第三方發行金額為人民幣1,000,000,000元的由本公司擔保的次級永久性資本工具(「永久性資本工具」)。

永久性資本工具沒有到期日及收益分配可於本集團的酌情下推遲。因此，永久性資本工具分類為權益工具，並在綜合資產負債表計入權益。

25. 預提費用及其他應付款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 應付附屬公司款項(附註(b)) | — | — | 16,323,865 | 10,939,553 |
| 應付合營企業款項(附註(b)及42(xii)) | 2,546,634 | 1,096,399 | 1,097,566 | — |
| 建築應付款(附註(c)) | 8,751,317 | 7,092,377 | 1,136,889 | 1,048,086 |
| 其他應付款及預提費用(附註(d)) | 7,080,040 | 4,490,703 | 1,518,911 | 352,054 |
| 合計 | 18,377,991 | 12,679,479 | 20,077,231 | 12,339,693 |
| 減：非流動部份 | (596,257) | — | (596,257) | — |
| 流動部份 | 17,781,734 | 12,679,479 | 19,480,974 | 12,339,693 |

(a) 於二零一三年十二月三十一日，除應付兩合營企業合計人民幣596,650,000元的款項(二零一二年：人民幣366,415,000元)以港元結算外，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。

(b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

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

(d) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款及除所得稅外其它應付稅項。

(e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

26. 借款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 非流動 | | | | |
| 長期借款 | | | | |
| 銀行借款(附註(a)) | | | | |
| — 有抵押 | 24,062,632 | 11,852,778 | 5,458,000 | 1,113,000 |
| — 無抵押 | 4,524,000 | 6,035,250 | 2,122,000 | 3,116,000 |
| | 28,586,632 | 17,888,028 | 7,580,000 | 4,229,000 |
| 公司債券(附註(b)) | | | | |
| — 無抵押 | 5,498,933 | 5,497,684 | 5,498,933 | 5,497,684 |
| 優先票據(附註(c)) | | | | |
| — 有抵押 | 8,521,961 | 4,948,275 | — | — |
| 其他借款(附註(d)) | | | | |
| — 有抵押 | 15,143,577 | 5,679,935 | 576,270 | 110,000 |
| — 無抵押 | 1,000,000 | — | 500,000 | — |
| | 16,143,577 | 5,679,935 | 1,076,270 | 110,000 |
| 融資租賃負債(附註(e)) | | | | |
| — 有抵押 | 147,189 | 186,288 | — | — |
| 減：長期借款當期部份 | (15,545,778) | (5,780,254) | (7,178,933) | (1,624,000) |
| | 43,352,514 | 28,419,956 | 6,976,270 | 8,212,684 |
| 流動 | | | | |
| 短期借款 | | | | |
| 銀行借款(附註(a)) | | | | |
| — 有抵押 | 2,080,535 | 1,184,052 | — | — |
| — 無抵押 | 469,000 | 150,000 | — | — |
| | 2,549,535 | 1,334,052 | — | — |
| 其他借款(附註(d)) | | | | |
| — 無抵押 | — | 98,000 | — | — |
| | 2,549,535 | 1,432,052 | — | — |
| 長期借款當期部份 | 15,545,778 | 5,780,254 | 7,178,933 | 1,624,000 |
| 借款總額 | 61,447,827 | 35,632,262 | 14,155,203 | 9,836,684 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 借款(續)

(a) 銀行借款

借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合同重新定價日期均為一年內。

(i) 銀行借款在下列期間到期：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|------------|------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年內 | 8,455,235 | 6,075,772 | 1,680,000 | 1,624,000 |
| 一至兩年 | 7,332,041 | 3,347,000 | 1,558,000 | 1,606,000 |
| 二至五年 | 11,732,780 | 6,031,182 | 4,342,000 | 999,000 |
| 超過五年 | 3,616,111 | 3,768,126 | - | - |
| 總銀行借款 | 31,136,167 | 19,222,080 | 7,580,000 | 4,229,000 |

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|------------|------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 五年內全額償還 | 25,286,056 | 12,430,954 | 7,580,000 | 4,229,000 |
| 五年後全額償還 | 5,850,111 | 6,791,126 | - | - |
| 總銀行借款 | 31,136,167 | 19,222,080 | 7,580,000 | 4,229,000 |

(ii) 借款的賬面值以下列貨幣為單位：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------|------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 人民幣 | 30,221,632 | 19,068,028 | 7,580,000 | 4,229,000 |
| 港元 | - | 154,052 | - | - |
| 美元 | 914,535 | - | - | - |
| | 31,136,167 | 19,222,080 | 7,580,000 | 4,229,000 |

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

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------------|-------|-------|
| 人民幣銀行借款—浮動利率 | 6.66% | 6.45% |
| 港元銀行借款—浮動利率 | - | 2.75% |
| 美元銀行借款—浮動利率 | 2.85% | - |

26. 借款(續)

(a) 銀行借款(續)

(iv) 非流動借款賬面值及公允價值如下：

| | 本集團 | | | |
|------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | 賬面值 | | 公允價值 | |
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銀行借款 | 22,680,932 | 13,146,308 | 22,712,741 | 13,159,766 |

| | 本公司 | | | |
|------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 賬面值 | | 公允價值 | |
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 銀行借款 | 5,900,000 | 2,605,000 | 5,925,226 | 2,634,394 |

由於銀行借款以浮動利率計息，非流動借款的賬面值與公允價值相近。公允價值是根據現金流量以貸款利率6.50厘(二零一二年：6.60厘)貼現計算並於公允價值層級的第2層內。

短期借款的賬面值與公允價值相近。

(b) 公司債券

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

公司債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

公司債券的主要條款如下：

(i) 利率

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

26. 借款(續)

(b) 公司債券(續)

(ii) 到期

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

二零一二年十月二十三日起，發行日後的第三個計息年度付息日，本公司增加餘下兩年的利率30個基點至7.15厘。本公司並無於發行日後的第三個計息年度付息日提早贖回債券。

公司債券的實際利率為7.18厘。

公司債券的變動如下：

| | 本集團及本公司 | |
|------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 5,497,684 | 5,455,924 |
| 利息支出(附註33) | 394,499 | 421,675 |
| 應計利息 | (393,250) | (379,915) |
| 年終 | 5,498,933 | 5,497,684 |

於二零一三年十二月三十一日，公司債券的公允價值為人民幣5,636,950,000元(二零一二年：人民幣5,695,250,000元)。公允價值乃參考上海證券交易所於二零一三年最後一個交易日，即二零一三年十二月三十一日的報價直接釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

(c) 優先票據

(i) 二零一一年票據

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

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金美元238,000,000(相等於人民幣1,509,000,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

鴻志可於指定的贖回日期按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部(而非部分)的二零一一年票據及二零一二年票據。

(iii) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行本金美元400,000,000(相等於人民幣2,511,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二零一三年二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起的應計利息(不包含二零一三年二月六日)發行本金美元200,000,000(相等於人民幣1,258,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」及「原始票據」合稱為「二零一三年票據」)。

扣除交易成本後，二零一三年票據所得合計為人民幣3,708,031,000元。

彩富可於二零一七年一月二十四日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月二十四日前贖回全部但非部分)的二零一三年票據。

二零一一年票據，二零一二年票據及二零一三年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干擔保人(離岸附屬公司)的股票權益抵押。

優先票據的實際利率由7.70%至12.25%不等。

優先票據的變動如下：

| | 本集團 | |
|------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 4,948,275 | 3,505,615 |
| 發行二零一二年票據 | - | 1,436,117 |
| 發行二零一三年票據 | 3,708,031 | - |
| 利息支出(附註33) | 791,052 | 361,817 |
| 應計利息 | (742,548) | (340,582) |
| 匯兌收益 | (182,849) | (14,692) |
| 年終 | 8,521,961 | 4,948,275 |

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

優先票據的攤餘成本以下列貨幣結算：

| | 本集團 | |
|-----|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 人民幣 | 2,606,317 | 2,589,551 |
| 美元 | 5,915,644 | 2,358,724 |
| | 8,521,961 | 4,948,275 |

於二零一三年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣8,976,323,000元(二零一二年：人民幣5,338,582,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一三年最後一個交易日，即二零一三年十二月三十一日的報價直接釐定。該等公允價值於公允價值層級的第一級。

(d) 其他借款

本集團主要從事物業發展及建築的若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

其中一受託人由本公司的聯營公司盛安創富管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

所有基金安排的實際利率由7.36%至13.82%不等。

其他借款的變動如下：

| | 本集團 | |
|------------|-------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 5,777,935 | 1,000,000 |
| 增添 | 14,798,000 | 4,738,133 |
| 收購一附屬公司 | 318,000 | - |
| 還款 | (4,754,000) | - |
| 利息支出(附註33) | 1,052,539 | 699,743 |
| 應計利息 | (1,048,897) | (659,941) |
| 年終 | 16,143,577 | 5,777,935 |

26. 借款(續)

(d) 其他借款(續)

其他借款在下列期間到期。

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|-------------------|-----------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年內 | 1,491,479 | 1,098,000 | - | - |
| 一至兩年 | 11,558,000 | 4,599,935 | - | 30,000 |
| 二至五年 | 3,094,098 | 80,000 | 1,076,270 | 80,000 |
| 總其他借款 | 16,143,577 | 5,777,935 | 1,076,270 | 110,000 |

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------------------|-----------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 五年內全額償還 | 16,143,577 | 5,777,935 | 1,076,270 | 110,000 |

其他借款的賬面值與公允價值相近。

(e) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。

| | 本集團 | |
|---------------|-----------------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 融資租賃負債－最低租賃付款 | | |
| 一年內 | 50,222 | 50,222 |
| 一年至五年 | 113,001 | 163,223 |
| | 163,223 | 213,445 |
| 融資租賃未來財務費用 | (16,034) | (27,157) |
| 融資租賃負債現值 | 147,189 | 186,288 |
| 融資租賃負債現值如下： | | |
| 一年內 | 43,349 | 38,534 |
| 一年至五年 | 103,840 | 147,754 |
| | 147,189 | 186,288 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 借款(續)

- (f) 於二零一三年十二月三十一日，本集團人民幣41,286,744,000元的銀行借款及其他借款(二零一二年：人民幣18,716,765,000元)及本公司人民幣6,034,270,000元的銀行借款及其他借款(二零一二年：人民幣1,223,000,000元)以下所列作為抵押：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|-------------------|------------|------------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 土地使用權(附註6) | 582,136 | 521,124 | 74,657 | 6,037 |
| 物業·機器及設備(附註7) | 4,070,513 | 3,338,766 | 868,751 | 521,091 |
| 投資物業(附註8) | 10,921,305 | 9,212,863 | 118,625 | 114,982 |
| 發展中物業(附註14) | 8,360,956 | 6,284,312 | 1,388,225 | — |
| 已落成待售物業(附註15) | 285,489 | 312,372 | 73,510 | 217,077 |
| 受限制現金 | 2,325,655 | 1,450,172 | 961,700 | — |
| 附屬公司股權 | 2,627,000 | 95,000 | — | — |
| | 29,173,054 | 21,214,609 | 3,485,468 | 859,187 |

主要無抵押貸款由本公司或本集團附屬公司提供擔保，詳情如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|------------------|-----------|----------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 擔保人 | | | | |
| 本公司 | 2,971,000 | 3,119,250 | — | — |
| 附屬公司 | 446,000 | 1,100,000 | 446,000 | 1,100,000 |
| | 3,417,000 | 4,219,250 | 446,000 | 1,100,000 |

27. 預付稅項

預付稅項詳情如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|------------------|-----------|---------------|--------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 預付企業所得稅 | 348,020 | 287,825 | 1,645 | 8,667 |
| 預付土地增值稅 | 530,056 | 286,696 | 9,083 | 12,170 |
| 預付營業稅 | 772,431 | 735,780 | 5,835 | 23,778 |
| 預付其他稅項 | 5,735 | 4,345 | — | — |
| | 1,656,242 | 1,314,646 | 16,563 | 44,615 |

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。

28. 遞延所得稅

二零一三年及二零一二年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------------|-------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 遞延稅項資產： | | |
| — 超過12個月後收回遞延稅項資產 | 2,439,991 | 1,878,815 |
| — 在12個月內收回遞延稅項資產 | 777,897 | 817,716 |
| | 3,217,888 | 2,696,531 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 超過12個月後收回遞延稅項負債 | (2,920,832) | (2,336,480) |
| — 在12個月內收回遞延稅項負債 | (668,870) | (444,225) |
| | (3,589,702) | (2,780,705) |
| | | |
| | 本公司 | |
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 遞延稅項資產： | | |
| — 超過12個月後收回遞延稅項資產 | 6,827 | 9,050 |
| — 在12個月內收回遞延稅項資產 | 177,091 | 151,685 |
| | 183,918 | 160,735 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 超過12個月後收回遞延稅項負債 | (76,317) | (76,994) |
| — 在12個月內收回遞延稅項負債 | (37,798) | (20,744) |
| | (114,115) | (97,738) |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

28. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬的總變動如下：

| | 本集團 | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | (84,174) | 38,635 |
| 在損益表支銷(附註34) | (290,090) | (111,084) |
| 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記/(支銷)(附註34) | 2,450 | (11,725) |
| 年終 | (371,814) | (84,174) |

| | 本公司 | |
|--------------------------|--------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 年初 | 62,997 | 34,436 |
| 在損益表貸記 | 4,356 | 40,286 |
| 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記/(支銷) | 2,450 | (11,725) |
| 年終 | 69,803 | 62,997 |

28. 遞延所得稅(續)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延所得稅負債：

| | 本集團 | | | | | 總額 |
|---------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------|-----------|
| | 銷售確認 時差及相關 銷售成本 | 投資物業 公允價值 除稅基 | 業務合併 產生之 評估增值 | 重估可供出 售金融資產 | 其他 | |
| 於二零一二年一月一日 | 226,988 | 1,928,441 | 147,012 | 28,453 | 33,293 | 2,364,187 |
| 在損益表支銷/(貸記) | 217,236 | 216,009 | (28,452) | - | - | 404,793 |
| 在其他全面收入中支銷 | - | - | - | 11,725 | - | 11,725 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 444,224 | 2,144,450 | 118,560 | 40,178 | 33,293 | 2,780,705 |
| 在損益表支銷/(貸記) | 224,646 | 604,119 | (17,318) | - | - | 811,447 |
| 在其他全面收入中貸記 | - | - | - | (2,450) | - | (2,450) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 668,870 | 2,748,569 | 101,242 | 37,728 | 33,293 | 3,589,702 |

| | 本公司 | | | | 總額 |
|---------------|-----------------------|---------------------|----------------|-------|---------|
| | 銷售確認 時差及相關 銷售成本 | 投資物業 公允價值 除稅基 | 重估可供出 售金融資產 | 其他 | |
| 於二零一二年一月一日 | 33,838 | 28,211 | 28,453 | 4,986 | 95,488 |
| 在損益表(貸記)/支銷 | (13,094) | 3,619 | - | - | (9,475) |
| 在其他全面收入中貸記 | - | - | 11,725 | - | 11,725 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 20,744 | 31,830 | 40,178 | 4,986 | 97,738 |
| 在損益表支銷 | 17,054 | 1,773 | - | - | 18,827 |
| 在其他全面收入中貸記 | - | - | (2,450) | - | (2,450) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 37,798 | 33,603 | 37,728 | 4,986 | 114,115 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

28. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

| | 本集團 | | | | |
|---------------|-----------|------------|-----------------------|--------|-----------|
| | 預提費用 | 可抵稅的 虧損 | 集團內交易 產生的 未實現盈利 | 其他 | 總額 |
| 於二零一二年一月一日 | 1,889,688 | 272,110 | 219,895 | 21,129 | 2,402,822 |
| 在損益表貸記/(支銷) | 283,857 | 26,242 | (30,320) | 13,930 | 293,709 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 2,173,545 | 298,352 | 189,575 | 35,059 | 2,696,531 |
| 在損益表貸記 | 374,782 | 94,287 | 32,727 | 19,561 | 521,357 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 2,548,327 | 392,639 | 222,302 | 54,620 | 3,217,888 |
| | 本公司 | | | | 總額 |
| | 預提費用 | | 其他 | | 總額 |
| 於二零一二年一月一日 | | 128,243 | 1,681 | | 129,924 |
| 在損益表貸記/(支銷) | | 31,087 | (276) | | 30,811 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | 159,330 | 1,405 | | 160,735 |
| 在損益表貸記/(支銷) | | 23,264 | (81) | | 23,183 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | 182,594 | 1,324 | | 183,918 |

29. 當期所得稅負債

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|------------------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 應付土地增值稅 | 7,430,374 | 5,855,906 | 643,750 | 650,562 |
| 應付企業所得稅 | 2,241,293 | 1,643,779 | - | 70,444 |
| | 9,671,667 | 7,499,685 | 643,750 | 721,006 |

30. 其他收益－淨額

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------------------------|------------------|---------|
| 投資物業公允價值盈利－淨額(附註8及38) | 2,436,203 | 659,663 |
| 利息收入(附註38) | 151,684 | 148,183 |
| 可供出售金融資產股息(附註38) | 2,595 | 2,100 |
| 出售投資物業盈利(附註38) | 406 | – |
| 出售物業、機器及設備盈利／(虧損)(附註38) | 2,995 | (746) |
| 其他 | 50,537 | 16,659 |
| | 2,644,420 | 825,859 |

31. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本及銷售及行政開支，具體分析如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------------------|-------------------|------------|
| 收入 | | |
| 呆賬撥備回撥(附註17及38) | (12,334) | (9,778) |
| 支出 | | |
| 已落成物業銷售成本 | 19,634,964 | 15,903,431 |
| 營業稅及其他稅項 | 2,185,818 | 1,884,826 |
| 僱員福利開支(附註32) | 945,736 | 796,329 |
| 折舊(附註7及38) | 280,649 | 265,177 |
| 廣告開支 | 211,641 | 173,104 |
| 土地使用權及無形資產攤銷(附註38) | 51,577 | 42,791 |
| 辦公費用 | 135,291 | 112,549 |
| 經營租賃支出 | 32,128 | 14,706 |
| 呆賬撥備(附註17及38) | 21,812 | 13,875 |
| 核數師酬金 | 9,397 | 9,212 |
| 其他費用 | 1,004,339 | 756,960 |
| | 24,513,352 | 19,972,960 |
| | 24,501,018 | 19,963,182 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

32. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事及監事薪酬列示如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|---------|----------------|---------|
| 薪酬及工資 | 711,361 | 571,670 |
| 退休金計劃供款 | 178,797 | 162,762 |
| 其他津貼 | 55,578 | 61,897 |
| | 945,736 | 796,329 |

(a) 董事及行政總裁薪酬

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

| 董事姓名 | 薪金 | 其他利益 (i) | 合計 |
|--------------------|-------|----------|-------|
| 執行董事 | | | |
| 李思廉 | 2,660 | 676 | 3,336 |
| 張力(附註) | 2,660 | 676 | 3,336 |
| 周耀南 | 3,105 | 236 | 3,341 |
| 呂勁 | 2,605 | 274 | 2,879 |
| 非執行董事 | | | |
| 張琳 | 373 | — | 373 |
| 李海倫 | 373 | — | 373 |
| 獨立非執行董事 | | | |
| 黃開文 | 360 | — | 360 |
| 戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任) | 297 | — | 297 |
| 黎明 | 297 | — | 297 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

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

附註：張力先生同樣為本公司的行政總裁。

32. 僱員福利開支(續)

(b) 監事薪酬

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

| 監事姓名 | 薪金 |
|------|----|
| 陳量暖 | 64 |
| 梁英梅 | 66 |
| 鄭爾城 | 66 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

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

(c) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一二年：零)。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一二年：五位)的薪酬如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----|--------|--------|
| 薪金 | 81,757 | 58,946 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

32. 僱員福利開支(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

| | 人數 | |
|---------------------------------|-------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 薪酬範圍 | | |
| 港幣 9,500,001 元至港幣 10,000,000 元 | – | 1 |
| 港幣 10,000,001 元至港幣 10,500,000 元 | – | 1 |
| 港幣 11,000,001 元至港幣 11,500,000 元 | 1 | 1 |
| 港幣 12,000,001 元至港幣 12,500,000 元 | 1 | – |
| 港幣 12,500,001 元至港幣 13,000,000 元 | – | 1 |
| 港幣 13,000,001 元至港幣 13,500,000 元 | 1 | – |
| 港幣 15,500,001 元至港幣 16,000,000 元 | 1 | – |
| 港幣 28,500,001 元至港幣 29,000,000 元 | – | 1 |
| 港幣 50,000,001 元至港幣 50,500,000 元 | 1 | – |

附註：

- (i) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (ii) 二零一三年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一二年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

33. 融資成本

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 利息支出： | | |
| – 銀行貸款 | 1,636,749 | 1,282,912 |
| – 公司債券(附註26(b)) | 394,499 | 421,675 |
| – 優先票據(附註26(c)) | 791,052 | 361,817 |
| – 其他借款(附註26(d)) | 1,052,539 | 699,743 |
| – 融資租賃負債 | 11,123 | 9,462 |
| | 3,885,962 | 2,775,609 |
| 淨滙兌收益 | (88,029) | (3,748) |
| 減：利息資本化 | (1,864,191) | (1,270,252) |
| | 1,933,742 | 1,501,609 |

34. 所得稅

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----------------|------------------|-----------|
| 當期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅(附註b) | 2,587,798 | 2,135,787 |
| 遞延所得稅(附註28) | 290,090 | 111,084 |
| | 2,877,888 | 2,246,871 |
| 當期中國土地增值稅(附註c) | 2,348,293 | 2,135,544 |
| 所得稅總額(附註d) | 5,226,181 | 4,382,415 |

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一二年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以2.5%-3.5%計算(二零一二年：2%-3.75%)外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%(二零一二年：25%)。

(c) 中國土地增值稅

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

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

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|---------------------|--------------------|-------------|
| 除所得稅前盈利 | 12,871,829 | 10,041,765 |
| 減：土地增值稅 | (2,348,293) | (2,135,544) |
| | 10,523,536 | 7,906,221 |
| 按稅率25%計算(二零一二年：25%) | 2,630,884 | 1,976,555 |
| 稅項影響： | | |
| — 若干公司的不同所得稅率 | (23,071) | 44,211 |
| — 應佔合營企業和聯營公司業績 | (76,588) | (78,910) |
| — 不可扣稅的費用及開發成本 | 326,279 | 250,318 |
| — 其他 | 20,384 | 54,697 |
| 中國企業所得稅 | 2,877,888 | 2,246,871 |
| 土地增值稅 | 2,348,293 | 2,135,544 |
| 所得稅總額(附註38) | 5,226,181 | 4,382,415 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

34. 所得稅(續)

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記/(支銷)如下：

| | 二零一三年 | | | 二零一二年 | | |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------|----------|--------|
| | 除稅前 | 稅項貸記 | 除稅後 | 除稅前 | 稅項支銷 | 除稅後 |
| 可出售金融資產的公允價值 (虧損)/盈利(附註28) | (9,800) | 2,450 | (7,350) | 46,900 | (11,725) | 35,175 |

35. 公司所有者應佔盈利

公司所有者應佔盈利在本公司財務報表中處理的數額為人民幣2,346,682,000元(二零一二年：人民幣2,364,633,000元)。

36. 每股基本及攤薄盈利

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

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------------------|------------------|-----------|
| 本公司所有者應佔盈利 | 7,633,860 | 5,501,979 |
| 已發行普通股減股份獎勵計劃持有股份的加權平均數(千股) | 3,194,058 | 3,194,367 |
| 每股盈利(每股人民幣) | 2.3900 | 1.7224 |

由於本集團於二零一三年及二零一二年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

37. 股息

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------------------------------------|------------------|-----------|
| 中期股息每股普通股人民幣0.12元(二零一二年：人民幣0.10元) | 386,684 | 322,237 |
| 減：股份獎勵計劃持有股份股息 | (3,438) | (2,800) |
| | 383,246 | 319,437 |
| 擬派末期股息每股普通股人民幣0.50元(二零一二年：人民幣0.50元) | 1,611,184 | 1,611,184 |
| 減：股份獎勵計劃持有股份股息 | (14,325) | (14,000) |
| | 1,596,859 | 1,597,184 |
| | 1,980,105 | 1,916,621 |

截至二零一三年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.12元，合計為人民幣386,684,000元，已於二零一三年派發(截至二零一二年六月三十日止半年度：人民幣322,237,000元)，其中人民幣3,438,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

37. 股息(續)

二零一二年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，合計為人民幣1,611,184,000元，已於二零一三年派發，其中人民幣14,000,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一三年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，根據於二零一三年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,611,184,000元，將於二零一四年五月二十九日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一四年度的利潤分配記錄，其中人民幣14,325,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零一三年及二零一二年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

38. 營運產生的現金

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|---------------------------|--------------|-------------|
| 年度盈利 | 7,645,648 | 5,659,350 |
| 調整項目： | | |
| — 稅額(附註34) | 5,226,181 | 4,382,415 |
| — 利息收入(附註30) | (151,684) | (148,183) |
| — 融資成本(附註33) | 1,933,742 | 1,501,609 |
| — 折舊(附註7及31) | 280,649 | 265,177 |
| — 土地使用權及無形資產攤銷(附註31) | 51,577 | 42,791 |
| — 出售一附屬公司盈利 | (500) | — |
| — 出售一聯營公司虧損 | — | 1,421 |
| — 出售物業，機器及設備(盈利)/虧損(附註30) | (2,995) | 746 |
| — 出售投資物業盈利(附註30) | (406) | — |
| — 銷售物業所出售商譽，計入銷售成本(附註9) | 9,163 | 4,898 |
| — 呆賬撥備(附註17及31) | 21,812 | 13,875 |
| — 呆賬撥備回撥(附註17及31) | (12,334) | (9,778) |
| — 應佔合營企業業績 | (357,253) | (402,974) |
| — 應佔聯營公司業績 | 50,901 | 87,333 |
| — 投資物業公允價值盈利—淨額(附註8及30) | (2,436,203) | (659,663) |
| — 可供出售金融資產股息(附註30) | (2,595) | (2,100) |
| — 未實現利潤抵銷/(實現) | 6,931 | (23,659) |
| — 營運資金變動前經營盈利 | 12,262,634 | 10,713,258 |
| — 營運資金變動： | | |
| — 土地使用權，發展中物業及已落成待售物業 | (16,970,950) | (7,782,847) |
| — 貿易應收款 | (1,628,816) | (1,086,837) |
| — 其他應收款、保證金及預付款 | (2,212,993) | 1,579,563 |
| — 受限制現金 | 89,997 | (1,488,478) |
| — 出售物業已收按金 | 612,687 | (889,793) |
| — 預提費用及其他應付款 | 2,885,742 | 1,817,911 |
| — 應付營業稅項 | 69,461 | 74,009 |
| 營運(所用)/所得的現金 | (4,892,238) | 2,936,786 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

38. 營運產生的現金(續)

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------------------------|-------|-------|
| 物業，機器及設備賬面淨值(附註7) | 2,962 | 1,182 |
| 出售物業，機器及設備盈利/(虧損)(附註30) | 2,995 | (746) |
| 出售物業，機器及設備所得款項 | 5,957 | 436 |

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----------------|-------|-------|
| 賬面淨值(附註8) | 577 | - |
| 出售投資物業盈利(附註30) | 406 | - |
| 出售投資物業所得款項 | 983 | - |

39. 財務擔保合同

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 就本集團物業買家獲授按揭貸款 而向銀行提供擔保(附註(a)) | 16,424,379 | 12,551,133 | 3,944,495 | 5,782,036 |
| 就附屬公司借款提供擔保(附註(b)) | - | - | 2,971,000 | 3,119,250 |
| 就合營企業及聯營公司的借款 提供擔保(附註(c)) | 2,754,336 | 3,381,216 | 1,430,240 | 3,294,432 |
| | 19,178,715 | 15,932,349 | 8,345,735 | 12,195,718 |

附註：

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

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

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

(c) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

40. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------------------|------------|------------------|-----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 已授權但未訂約 | 11,277,421 | 7,992,007 | 3,098,790 | 1,168,866 |
| 已訂約但未撥備 | 27,908,661 | 10,915,435 | 1,024,952 | 451,479 |
| | 39,186,082 | 18,907,442 | 4,123,742 | 1,620,345 |

(b) 經營租賃承擔

本集團持有土地使用權和樓宇不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|----------------|---------|---------------|--------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年內 | 30,504 | 25,631 | 3,086 | 3,060 |
| 一年至五年 | 27,964 | 39,321 | 12,944 | 12,725 |
| 超過五年 | 61,929 | 65,792 | 41,518 | 44,419 |
| | 120,397 | 130,744 | 57,548 | 60,204 |

41. 未來最低應收租金

本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|------------------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一年內 | 699,610 | 564,644 | 105,643 | 65,871 |
| 一年至五年 | 1,108,343 | 1,028,130 | 123,253 | 82,137 |
| 超過五年 | 504,815 | 622,053 | 10,660 | 5,051 |
| | 2,312,768 | 2,214,827 | 239,556 | 153,059 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

42. 重大關聯方交易

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

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

i) 提供酒家服務

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|------------------------|-------|-------|
| 共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司 | 6,126 | 4,705 |

ii) 提供租賃房地產

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------------------------------|-------|-------|
| 共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」) | 1,394 | 1,325 |
| 一聯營公司： 廣州利合 | - | 260 |

iii) 直飲水系統收費

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------------|-------|-------|
| 共同股東： 廣州越富環保科技有限公司 | 429 | 1,410 |

iv) 關鍵管理人員酬金

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------|--------|--------|
| 薪酬及福利 | 17,233 | 17,245 |

v) 提供物業管理服務

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----------------|-------|-------|
| 共同股東： 廣州金貝殼 | 222 | 222 |
| 一聯營公司： 廣州利合 | - | 39 |

42. 重大關聯方交易(續)

vi) 購買建築材料

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------------|-------|--------|
| 一聯營公司： 廣州超力混凝土有限公司 | — | 12,147 |

vii) 提供設計服務

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-----------------------|-------------|-----------------|
| 合營企業： 廣州富景 惠州富茂 | 35,824 — | 9,230 11,937 |
| | 35,824 | 21,167 |

viii) 提供建築服務

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----------------|--------|--------|
| 一合營企業： 瀋陽億隆 | 54,409 | 50,065 |

ix) 提供廣告服務

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|----------------|--------|-------|
| 一合營企業： 廣州富景 | 18,868 | — |

x) 經營租賃下的飛機租入

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|-------------------|--------|-------|
| 共同股東： 安威投資有限公司 | 16,637 | 9,659 |

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

42. 重大關聯方交易 (續)

xi) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及一聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零一三年十二月三十一日，本集團提供給合營企業及一聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|------------------|-----------|
| 合營企業： | | |
| 廣州富景 | 199,718 | 386,844 |
| 漢斯上海 | 301,733 | 501,581 |
| 惠州富茂 | — | 100,000 |
| 上海悅城 | 286,550 | 478,300 |
| 津南新城 | 57,000 | — |
| 煌迪 | 522,646 | — |
| | 1,367,647 | 1,466,725 |
| 一聯營公司： | | |
| 廣州利合 | 540,000 | 530,000 |
| | 1,907,647 | 1,996,725 |

(b) 其他借款

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|----------------|-----------|
| 合營企業： | | |
| 津南新城 | 300,000 | 550,000 |
| 惠州富茂 | — | 159,000 |
| | 300,000 | 709,000 |
| 一聯營公司： | | |
| 廣州利合 | 546,689 | 675,491 |
| | 846,689 | 1,384,491 |

42. 重大關聯方交易(續)

xii) 關聯方結餘

於二零一三年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|------------|------------------|-----------|
| 應收： | | |
| 合營企業 | | |
| — 非交易性結餘 | | |
| 益成(附註a) | 82,740 | 85,193 |
| 惠州富茂(附註b) | — | 150,646 |
| 津南新城(附註c) | 835,607 | 560,607 |
| 瀋陽富力會 | — | 286 |
| 森華房地產(附註d) | 86,845 | 234,845 |
| 騰順投資(附註d) | 90,552 | — |
| 貴州大西南(附註d) | 141,480 | — |
| 瀋陽億隆(附註d) | 251,370 | 286,263 |
| 富力(瀋陽) | 72,969 | — |
| | 1,561,563 | 1,317,840 |
| — 交易性結餘 | | |
| 瀋陽億隆(附註e) | 105,214 | 99,305 |
| — 聯營公司 | | |
| — 非交易性結餘 | | |
| 廣州利合(附註d) | 2,039,377 | 1,139,377 |
| | 3,706,154 | 2,556,522 |
| 應付： | | |
| 合營企業 | | |
| — 非交易性結餘 | | |
| 漢斯上海 | 144,978 | 366,415 |
| 上海悅城 | 462,000 | 362,000 |
| 廣州富景 | 1,487,984 | 367,984 |
| 和榮 | 451,672 | — |
| | 2,546,634 | 1,096,399 |

42. 重大關聯方交易(續)

xii) 關聯方結餘(續)

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

- (a) 該款項為根據合營企業協議，按照持股比例給予合營企業之借款。
- (b) 於二零一三年一月，本集團收購惠州富茂的剩餘權益，其時，惠州富茂主要持有一塊未開發土地。收購後，本集團將其作為全資擁有的附屬公司。
- (c) 代表本集團代合營企業支付的借款及建築成本。
- (d) 代表本集團代合營企業及一聯營公司購買土地使用權及建築成本所支付的預付款。
- (e) 本集團提供建築服務的應收款項，該應收款項根據工程進度進行結算。

43. 結算日後事項

發行二零一四年優先票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運有限公司發行本金為美元1,000,000,000，利率為8.5%，於二零一九年一月十日到期的優先票據。扣除交易成本後，所得約為美元982,000,000。

五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| 非流動資產 | 33,781,882 | 29,104,301 | 26,750,409 | 25,364,801 | 17,638,060 |
| 流動資產 | 106,565,240 | 69,482,909 | 57,408,475 | 52,052,104 | 48,705,957 |
| 總資產 | 140,347,122 | 98,587,210 | 84,158,884 | 77,416,905 | 66,344,017 |
| 非流動負債 | 47,538,473 | 31,200,661 | 20,649,437 | 22,823,936 | 19,249,643 |
| 流動負債 | 59,326,606 | 40,556,675 | 40,777,073 | 34,593,748 | 30,075,008 |
| 總負債 | 106,865,079 | 71,757,336 | 61,426,510 | 57,417,684 | 49,324,651 |
| 總權益 | 33,482,043 | 26,829,874 | 22,732,374 | 19,999,221 | 17,019,366 |

綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-----------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 營業額 | 36,271,284 | 30,365,056 | 27,370,095 | 24,641,820 | 18,196,463 |
| 銷售成本 | (22,036,298) | (17,986,776) | (15,954,244) | (15,348,632) | (12,446,844) |
| 毛利 | 14,234,986 | 12,378,280 | 11,415,851 | 9,293,188 | 5,749,619 |
| 其他收益—淨額 | 2,644,420 | 825,859 | 725,872 | 1,368,239 | 1,213,455 |
| 銷售開支 | (626,089) | (454,006) | (471,804) | (425,921) | (370,888) |
| 行政開支 | (1,838,631) | (1,522,400) | (1,452,454) | (1,121,274) | (978,244) |
| 其他收入／(開支) | 84,533 | — | (9,197) | (35,379) | (247,988) |
| 經營盈利 | 14,499,219 | 11,227,733 | 10,208,268 | 9,078,853 | 5,365,954 |
| 融資成本 | (1,933,742) | (1,501,609) | (1,139,152) | (940,847) | (505,334) |
| 應佔合營企業業績 | 357,253 | 402,974 | (19,131) | (20,544) | (2,427) |
| 應佔聯營公司業績 | (50,901) | (87,333) | 118,218 | (47,220) | 434 |
| 除所得稅前盈利 | 12,871,829 | 10,041,765 | 9,168,203 | 8,070,242 | 4,858,627 |
| 所得稅 | (5,226,181) | (4,382,415) | (4,333,387) | (3,613,873) | (1,937,394) |
| 年度盈利 | 7,645,648 | 5,659,350 | 4,834,816 | 4,456,369 | 2,921,233 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司所有者 | 7,633,860 | 5,501,979 | 4,841,650 | 4,350,593 | 2,899,500 |
| 非控制性權益 | 11,788 | 157,371 | (6,834) | 105,776 | 21,733 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|----------------------|-------------|--------------------------|-----------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 作出售之發展物業(發展中) | | | | | | | |
| 廣州 | | | | | | | |
| 富力金港城(不含富力機場假日酒店) | 100% | 廣州市花都區花東鎮 現代大道 | 住宅及商業 | 1,119,211 | 765,243 | 765,243 | 待定 |
| 金港城華維公司項目 | 100% | 廣州市花都區花東鎮 現代大道 | 工業及倉儲 | 142,571 | 187,299 | 187,299 | 待定 |
| 富力天域中心(海珠城) | 100% | 廣州市海珠區江南大道與 江南西路交界西南角 | 商業及寫字樓 | 18,816 | 137,216 | 137,216 | 2014年 |
| 富力盈耀大廈 | 100% | 廣州市天河區珠江新城J區 | 商業及寫字樓 | 7,918 | 149,240 | 149,240 | 2015年 |
| 富力泉天下 | 100% | 從化市溫泉鎮溫泉村 | 住宅 | 808,018 | 330,642 | 330,642 | 待定 |
| 富力東山新天地 | 100% | 廣州市越秀區中山一路 | 住宅、商業及寫字樓 | 44,288 | 273,800 | 273,800 | 待定 |
| 富力天禧花園 | 100% | 廣州市天河區車陂村北地塊 | 住宅 | 19,246 | 62,613 | 62,613 | 2014年 |
| 獵德項目 | 33% | 廣州市天河區獵德路獵德村 | 公寓、商業及寫字樓 | 114,176 | 403,860 | 134,647 | 待定 |
| 亞運城項目 | 20% | 廣州市番禺區亞運城 | 住宅及商業 | 2,639,520 | 3,616,653 | 723,331 | 待定 |
| 富力金御苑 | 100% | 廣州市白雲區金沙洲F區 | 住宅 | 101,355 | 59,705 | 59,705 | 待定 |
| 富力天悅灣(南沙森華項目) | 50% | 廣州市南沙區西部工業區 | 住宅 | 83,222 | 233,022 | 116,511 | 2015年 |
| 富力南沙唐寧 | 100% | 廣州市南沙區金沙街 | 住宅 | 99,641 | 198,992 | 198,992 | 2015年 |
| 廣發證券項目 | 40% | 廣州市天河區珠江新城 M1-5地塊 | 寫字樓 | 6,463 | 157,990 | 63,196 | 待定 |

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|-----------------|-------------|---------------------|-------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 惠州 | | | | | | | |
| 富力南昆山溫泉養生谷 | 100% | 惠州市龍門縣永漢鎮馬橋熱水村 | 住宅及商業 | 1,330,673 | 1,142,881 | 1,142,881 | 待定 |
| 富力灣 | 100% | 惠州市稔東縣稔山鎮大埔屯 | 住宅及商業 | 1,318,673 | 1,988,903 | 1,988,903 | 待定 |
| 富力現代廣場 | 100% | 惠州市博羅縣羅陽鎮匯博沿江路口 | 住宅及商業 | 79,167 | 226,672 | 226,672 | 2015年 |
| 梅州 | | | | | | | |
| 梅州富力城 | 100% | 梅縣新城 | 住宅及商業 | 662,942 | 2,351,581 | 2,351,581 | 待定 |
| 海南 | | | | | | | |
| 富力灣 | 100% | 海南省三亞市陵水縣香水灣景區B區 | 住宅及商業 | 1,353,396 | 178,305 | 178,305 | 2015年 |
| 富力紅樹灣 | 100% | 海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處 | 住宅及商業 | 4,352,042 | 2,373,585 | 2,373,585 | 2018年 |
| 富力月亮灣 | 100% | 海南省文昌市昌麗鎮月亮灣 | 住宅及商業 | 277,160 | 166,296 | 166,296 | 待定 |
| 富力國際健康城 | 100% | 海南省海口市臨瀾灣 | 住宅及商業 | 327,851 | 285,200 | 285,200 | 待定 |
| 長沙及周邊 | | | | | | | |
| 湘江富力城 | 100% | 湖南省湘潭市九華示範區 | 住宅及商業 | 1,325,817 | 3,298,639 | 3,298,639 | 待定 |
| 福州 | | | | | | | |
| 富力中心 | 100% | 福州市台江區 | 寫字樓 | 69,817 | 292,056 | 292,056 | 2016年 |
| 重慶 | | | | | | | |
| 重慶富力城(不含富力假日酒店) | 100% | 重慶市沙坪壩區西永組團 | 住宅及商業 | 1,981,995 | 4,856,574 | 4,856,574 | 待定 |
| 成都 | | | | | | | |
| 富力桃園 | 100% | 成都市新都鎮海都路西段南側 | 住宅 | 186,650 | 648,980 | 648,980 | 2016年 |
| 貴陽 | | | | | | | |
| 富力中心 | 60% | 貴陽市誠信路 | 寫字樓 | 99,272 | 314,963 | 188,978 | 2015年 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|--------------|-------------|---------------------|------------------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 上海及周邊 | | | | | | | |
| 富力灣 | 100% | 江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園路西側 | 住宅 | 921,333 | 150,630 | 150,630 | 2014年 |
| 富力桃園 | 100% | 上海市青浦區工業園 | 住宅 | 231,983 | 53,912 | 53,912 | 2014年 |
| 嘉譽灣 | 50% | 上海市楊浦區新江灣城 | 住宅、商業、 寫字樓及酒店 | 142,664 | 234,577 | 117,289 | 待定 |
| 虹橋項目 | 100% | 上海市虹橋區5&6號地塊 | 住宅、寫字樓及商業 | 106,318 | 249,568 | 249,568 | 2015年 |
| 南京 | | | | | | | |
| 南京富力城 | 100% | 南京市江寧區麒麟科技創新園 | 住宅、寫字樓及酒店 | 571,864 | 389,008 | 389,008 | 待定 |
| 杭州 | | | | | | | |
| 富力西溪悅居 | 100% | 杭州市餘杭區未來科技城 | 住宅及寫字樓 | 177,632 | 366,978 | 366,978 | 2015年 |
| 無錫 | | | | | | | |
| 富力十號 | 100% | 無錫市太湖新城 | 住宅及商業 | 111,261 | 233,648 | 233,648 | 2016年 |
| 北京 | | | | | | | |
| 富力丹麥小鎮 | 100% | 北京市大興區龐各莊鎮 | 住宅、商業及倉儲 | 746,202 | 207,553 | 207,553 | 2014年 |
| 富力盛悅居 | 100% | 北京市大興區亦莊舊東宮站4號地 | 住宅及商業 | 88,911 | 135,604 | 135,604 | 2014年 |
| 富力金禧花園 | 100% | 北京市通州區新城南街 | 住宅 | 73,050 | 228,676 | 228,676 | 2014年 |
| 富力尚悅居 | 100% | 北京市通州區馬駒橋鎮 | 住宅及商業 | 140,872 | 325,685 | 325,685 | 2015年 |
| 富力新城 | 100% | 河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香公路東側 | 住宅 | 879,551 | 1,937,660 | 1,937,660 | 待定 |

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|-----------------|-------------|-------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 天津 | | | | | | | |
| 富力桃園 | 100% | 天津市津南區雙港鎮微山路以西、梨雙公路以北 | 住宅及商業 | 166,400 | 105,272 | 105,272 | 2015年 |
| 富力津門湖 | 100% | 天津市河西區友誼南路西側 | 住宅 | 930,932 | 875,665 | 875,665 | 2015年 |
| 富力廣東大廈 | 100% | 天津市塘沽區濱河西路以西、坨場道以南 | 寫字樓 | 23,070 | 361,101 | 361,101 | 2017年 |
| 津南新城 | 25% | 天津市津南區咸水沽鎮 | 住宅、商業、寫字樓及酒店 | 1,289,227 | 2,926,285 | 731,571 | 待定 |
| 西安 | | | | | | | |
| 西安富力城(不含富力假日酒店) | 100% | 西安市長安區北環路南 | 住宅、商業及寫字樓 | 381,814 | 139,347 | 139,347 | 2015年 |
| 太原 | | | | | | | |
| 太原富力城 | 100% | 太原市杏花嶺區晉安東街3號 | 住宅及商業 | 1,056,200 | 1,304,105 | 1,304,105 | 2016年 |
| 富力現代廣場 | 100% | 太原市萬柏林區和平南路以西、義井西路東二巷以南 | 住宅 | 87,022 | 32,246 | 32,246 | 2013年 |
| 富力桃園 | 100% | 太原市杏花嶺區晉安東街5號 | 住宅 | 195,827 | 322,687 | 322,687 | 待定 |
| 富力華庭 | 100% | 太原市解放北路9號 | 住宅及商業 | 237,601 | 821,566 | 821,566 | 待定 |
| 大同 | | | | | | | |
| 大同富力城 | 100% | 大同市雲周街南側 | 住宅及商業 | 708,112 | 2,109,754 | 2,109,754 | 待定 |
| 哈爾濱 | | | | | | | |
| 富力江灣新城 | 100% | 哈爾濱市道裡區友誼西路 | 住宅、商業及酒店 | 120,574 | 850,000 | 850,000 | 待定 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|----------------------|-------------|-------------------|----------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 瀋陽 | | | | | | | |
| 富力仙湖別墅 | 67% | 瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村 | 住宅 | 373,406 | 42,719 | 28,481 | 待定 |
| 作出售之發展物業(規劃中) | | | | | | | |
| 廣州 | | | | | | | |
| 新港東項目 | 100% | 廣州市海珠區新港東路27號 | 住宅 | 16,235 | 18,977 | 18,977 | 2014年 |
| 車陂北項目 | 100% | 廣州市天河區車陂村文明路 | 住宅 | 13,200 | 49,236 | 49,236 | 2015年 |
| 寶崗大道項目 | 100% | 廣州市海珠區寶崗大道3號 地 | 住宅及商業 | 4,031 | 43,400 | 43,400 | 待定 |
| 佛山 | | | | | | | |
| 佛山項目 | 100% | 佛山市禪城區人民橋東側 | 住宅及商業 | 51,304 | 227,524 | 227,524 | 待定 |
| 珠海 | | | | | | | |
| 珠海項目 | 100% | 珠海市橫琴新區富邦道東側 | 寫字樓和商業 | 11,466 | 100,000 | 100,000 | 待定 |
| 福州 | | | | | | | |
| 金水湖項目 | 100% | 福州市金水湖 | 住宅、酒店及商業 | 33,874 | 34,552 | 34,552 | 2015年 |
| 南寧 | | | | | | | |
| 南寧項目 | 50% | 南寧市五象新區 | 住宅 | 78,721 | 391,000 | 195,500 | 待定 |
| 重慶 | | | | | | | |
| 富力南山公館 | 100% | 重慶市南岸區南山路99號 | 住宅及商業 | 79,583 | 31,540 | 31,540 | 待定 |
| 渝北項目 | 100% | 重慶市渝北區 | 住宅及商業 | 173,630 | 425,846 | 425,846 | 待定 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|-------------|-------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 南京 | | | | | | | |
| 富力尚悅居 | 100% | 南京市雨花區板橋街 | 住宅及商業 | 105,021 | 343,472 | 343,472 | 待定 |
| 杭州 | | | | | | | |
| 富力十號 | 100% | 杭州市餘杭區63、64號地 | 住宅及商業 | 58,280 | 78,480 | 78,480 | 2016年 |
| 無錫 | | | | | | | |
| 無錫富力城 | 100% | 無錫市新區 | 住宅及商業 | 235,669 | 518,472 | 518,472 | 待定 |
| 北京 | | | | | | | |
| 通州項目 | 100% | 北京市通州核心區 | 寫字樓及公寓 | 69,796 | 465,800 | 465,800 | 待定 |
| 富力惠蘭美居 | 100% | 北京市通州區永順鎮 | 住宅 | 195,800 | 466,400 | 466,400 | 待定 |
| 天津 | | | | | | | |
| 富力新城 | 100% | 天津市靜安縣團泊鎮 | 住宅及商業 | 1,440,497 | 2,160,999 | 2,160,999 | 待定 |
| 富力尚悅居 | 100% | 天津市武清區 | 住宅及商業 | 119,493 | 230,616 | 230,616 | 待定 |
| 西安 | | | | | | | |
| 白鷺灣項目 | 100% | 西安市拔橋區紡織新城 | 住宅及商業 | 111,330 | 333,990 | 333,990 | 待定 |
| 哈爾濱 | | | | | | | |
| 富力新城 | 100% | 哈爾濱市松北區 | 住宅及商業 | 399,198 | 832,500 | 832,500 | 待定 |
| 瀋陽 | | | | | | | |
| 富力尚悅居 | 100% | 瀋陽市大東區歐博城 | 住宅及商業 | 96,553 | 231,727 | 231,727 | 待定 |
| 包頭 | | | | | | | |
| 包頭富力城 | 100% | 包頭市新都市區 | 住宅、寫字樓、公寓及商業 | 426,911 | 1,463,631 | 1,463,631 | 待定 |
| 馬來西亞 | | | | | | | |
| 馬來西亞項目 | 100% | 馬來西亞柔佛巴魯 | 住宅、寫字樓及商業 | 400,000 | 3,500,000 | 3,500,000 | 待定 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|------------------|-------------|--------------------|-----------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 投資物業(已落成) | | | | | | | |
| 廣州 | | | | | | | |
| 富力院士庭商場 | 100% | 廣州市天河區東莞莊路 | 商業 | - | 42,993 | 42,993 | 不適用 |
| 富力環市西苑商場 | 100% | 廣州市荔灣區環市西路 | 商業 | - | 3,570 | 3,570 | 不適用 |
| 富力皇上皇寫字樓 | 100% | 廣州市荔灣區小梅大街 | 寫字樓 | - | 9,184 | 9,184 | 不適用 |
| 富力廣場北區商場 | 100% | 廣州市荔灣區中山八路 | 商業 | - | 8,455 | 8,455 | 不適用 |
| 富力廣場兒童世界 | 100% | 廣州市荔灣區中山八路 | 商業 | - | 16,307 | 16,307 | 不適用 |
| 富力廣場B區商舖 | 100% | 廣州市荔灣區中山八路 | 商業 | - | 2,213 | 2,213 | 不適用 |
| 富力現代廣場家信中心 | 100% | 廣州市海珠區革新路 | 商業 | - | 29,000 | 29,000 | 不適用 |
| 富力中心 | 100% | 廣州市天河區珠江新城J區 | 寫字樓 | 8,117 | 162,605 | 162,605 | 2007年 |
| 富力君悅大酒店 | 100% | 廣州市天河區珠江新城F區 | 酒店 | 10,291 | 114,498 | 85,596 | 2008年 |
| 富力麗思卡爾頓酒店 | 100% | 廣州市天河區珠江新城J區 | 酒店 | 6,895 | 104,322 | 104,322 | 2008年 |
| 北京 | | | | | | | |
| 富力萬麗酒店 | 100% | 北京市朝陽區廣渠門外大街 北側 | 酒店、寫字樓及商業 | 43,703 | 120,349 | 120,349 | 2008年 |
| Viva 北京富力廣場 | 100% | 北京市朝陽區廣渠門外大街 北側 | 商業 | - | 110,636 | 110,636 | 2008年 |
| 富力中心 | 100% | 北京市朝陽區廣渠門外大街 北側 | 寫字樓 | - | 59,600 | 59,600 | 2008年 |
| 前門富力智選假日酒店 | 100% | 北京市宣武區南緯路35號院 | 酒店 | 6,190 | 22,302 | 22,302 | 2008年 |

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|------------------|-------------|-------------------------|----------|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 天津 | | | | | | | |
| 天津富力城綜合中心(商業) | 100% | 天津市南開區東馬路以西、 北馬路以南 | 商業 | - | 42,669 | 42,669 | 2013年 |
| 重慶 | | | | | | | |
| 富力海洋廣場(商業) | 100% | 重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區 | 商業 | - | 72,675 | 72,675 | 2012年 |
| 富力凱悅酒店 | 100% | 重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區 | 酒店 | 16,137 | 46,439 | 46,439 | 2012年 |
| 成都 | | | | | | | |
| 富力天滙商場 | 100% | 成都市青羊區順城大街 | 商業 | - | 254,626 | 254,626 | 2010年 |
| 富力麗思卡爾頓酒店 | 100% | 成都市青羊區順城大街 | 酒店 | - | 59,171 | 59,171 | 2013年 |
| 惠州 | | | | | | | |
| 富力萬麗酒店 | 100% | 惠州市江北新區沿江經濟帶 | 酒店 | 15,000 | 54,321 | 54,321 | 2012年 |
| 投資物業(發展中) | | | | | | | |
| 廣州 | | | | | | | |
| 柏悅酒店 | 100% | 廣州市天河區珠江新城J區 | 酒店 | 7,944 | 65,504 | 65,504 | 待定 |
| 機場假日酒店 | 100% | 廣州市花都區現代大道 | 酒店 | 4,405 | 37,826 | 37,826 | 2014年 |
| 康萊德酒店 | 33% | 廣州市天河區獵德路獵德村 | 酒店 | - | 39,446 | 13,151 | 待定 |
| 海南 | | | | | | | |
| 陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部 | 100% | 三亞市陵水縣香水灣景區 B區 | 酒店 | 50,000 | 75,837 | 75,837 | 待定 |
| 海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店 | 100% | 海南省環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處 | 酒店 | - | 38,000 | 38,000 | 待定 |
| 富力海洋公園 | 100% | 海南省陵水縣國際旅遊島 | 酒店、旅遊及商業 | 666,667 | 200,000 | 200,000 | 待定 |

集團持有主要物業

| 項目名稱 | 應佔權益 (%) | 位置 | 用途 | 佔地面積 (平方米) | 總建築面積 (平方米) | 集團 持有面積 (平方米) | 預計 落成時間 |
|------------------------|-------------|---------------|----|---------------|----------------|---------------------|------------|
| 天津 | | | | | | | |
| 富力萬豪酒店 | 100% | 天津市南開區東馬路以西 | 酒店 | 23,000 | 57,788 | 57,788 | 待定 |
| 重慶 | | | | | | | |
| 富力假日酒店 | 100% | 重慶市沙坪壩區西永組團 | 酒店 | 30,893 | 67,612 | 67,612 | 待定 |
| 惠州 | | | | | | | |
| 富力希爾頓度假酒店 | 100% | 惠州市龍門永漢鎮馬橋熱水村 | 酒店 | - | 45,000 | 45,000 | 待定 |
| 太原 | | | | | | | |
| 富力鉅爾曼大酒店 [^] | 100% | 太原富力城 | 酒店 | - | 41,000 | 41,000 | 2014年 |
| 投資物業(規劃中) | | | | | | | |
| 上海 | | | | | | | |
| 新江灣凱悅嘉軒 [^] | 100% | 上海市嘉譽灣 | 酒店 | - | 15,700 | 15,700 | 待定 |
| 西安 | | | | | | | |
| 富力假日酒店 | 100% | 西安市長安區北環路 | 酒店 | 6,880 | 50,000 | 50,000 | 待定 |
| 哈爾濱 | | | | | | | |
| 富力麗思卡爾頓酒店 [^] | 100% | 哈爾濱富力江灣新城 | 酒店 | - | 67,000 | 67,000 | 待定 |

備註：[^] 上述三個酒店面積已包含在所對應的銷售物業中

公司資料

| | |
|-----------|--|
| 執行董事 | 李思廉、張力、周耀南、呂勁 |
| 非執行董事 | 張琳、李海倫 |
| 獨立非執行董事 | 黃開文、戴逢(於28/2/2014辭任)、黎明 |
| 監事 | 陳量暖、梁英梅、鄭爾城 |
| 授權代表 | 李思廉、周藹華 |
| 公司秘書 | 周藹華 |
| 中國註冊辦事處 | 中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623 |
| 中國主要營業地點 | 中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623 |
| 香港營業地點 | 香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室 |
| 核數師 | 羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓 |
| 香港法律顧問 | 盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓 |
| 香港H股過戶登記處 | 香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓 |
| 互聯網地址 | www.rfchina.com |

股東資料

股東日誌

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| 公佈中期業績 | 二零一三年八月二十一日 |
| 已派發中期股息 | 二零一三年九月二十七日 |
| 公佈全年業績 | 二零一四年三月二十日 |
| 暫停辦理股份過戶登記〔股東週年大會〕 | 二零一四年四月二十九日至五月二十九日 (包括首尾兩天) |
| 暫停辦理股份過戶登記〔股東擬享有之末期股息〕 | 二零一四年六月九日至六月十三日 (包括首尾兩天) |
| 股東週年大會 | 二零一四年五月二十九日 |
| 派發末期股息日期 | 另行公佈 |

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

股份編號

| | |
|---------|---------|
| 香港聯合交易所 | 2777 |
| 路透社 | 2777.HK |
| 彭博 | 2777HK |

| | |
|--------|------|
| 每手買賣單位 | 400股 |
|--------|------|

股份資料

| 年度 | 股價* | |
|-----------------------|----------|----------|
| | 最高 港元 | 最低 港元 |
| 2005 (由七月十四日至十二月三十一日) | 6.9375 | 2.7 |
| 2006 | 17.14 | 6.675 |
| 2007 | 45.6 | 12.8 |
| 2008 | 28.3 | 2.3 |
| 2009 | 18.98 | 5.31 |
| 2010 | 14.14 | 8.55 |
| 2011 | 12.54 | 5.48 |
| 2012 | 13.40 | 5.80 |
| 2013 | 16.28 | 9.89 |

* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



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

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

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

www.rfchina.com