



**Logan Property Holdings Company Limited**  
**龍光地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：3380)

2013 年報

專筑美好生活



BUILDING A BETTER LIFE





## 目錄

公司簡介	02
公司資料	03
榮譽獎項	04
主席報告書	06
管理層討論與分析	10
董事及高級管理人員簡介	20
企業管治報告	24
董事會報告書	35
獨立核數師報告	44
綜合收益表	46
綜合全面收益表	47
綜合資產負債表	48
資產負債表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54
四年財務摘要	120

## 公司簡介

龍光地產控股有限公司是中國廣東省和廣西省領先的一體化建築發展商，專注於住宅物業市場的物業開發，產品主要針對首次置業人士及換房人士。旗下擁有深圳、廣州、汕頭、佛山、中山、珠海、東莞、惠州、南寧、成都、海南陵水等二十多家下屬公司。截至2013年12月31日，我們已完成合共56個項目<sup>1</sup>，總建築面積（「建築面積」）逾8,190,000平方米。經過18年的努力，我們已成為廣東廣西兩省內專注於住宅物業的領先發展商之一。於2013年，按綜合實力排名我們位列中國大型物業發展商第40位<sup>2</sup>。

我們擁有可供未來5至6年開發的充足土地儲備。於2013年12月31日，我們在11個城市中擁有71個處於不同發展階段的項目及總建築面積約為1,100萬平方米的土地儲備，平均土地成本為每平方米人民幣1,045元，其中約69%地處中國經濟最繁榮的珠三角。我們擁有高質量的土地儲備，逾90%的土地為已竣工待售項目、在建項目和現有項目的後續開發，因此未來全新項目的開發不確定性很小，有利公司未來的可持續發展。

公司堅持高效能運營開發理念，建立了涵蓋土地拓展、規劃設計、工程建設、營銷策劃等全流程產業鏈，形成了「快速周轉」開發模式；同時集團擁有自己的附屬公司「龍光工程建設」，該建設公司承建了集團大部分項目，配合集團的中央採購管理，利用協同效應有效控制了建築成本，提高了盈利能力。我們通過實施「雙高均衡（高周轉與高利潤）與精細管控」的經營模式，即以產品結構均衡配置以及全開發週期的精細化管理，保障了規模與利潤的同步增長，憑藉「穩健投資」的理念確保企業健康穩步發展。

附註：

1. 包含本集團及我們於重組開始前的前身公司
2. 數據來源：國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

紀海鵬先生(主席)  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

### 非執行董事

紀凱婷女士

### 獨立非執行董事

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

## 審計委員會

廖家瑩女士(主席)  
蔡穗聲先生  
張化橋先生

## 薪酬委員會

張化橋先生(主席)  
紀海鵬先生  
廖家瑩女士

## 提名委員會

紀海鵬先生(主席)  
張化橋先生  
廖家瑩女士

## 公司秘書

李昕穎女士

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 註冊辦事處

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

## 總部及中國主要營業地點

中國深圳  
寶安區  
興華路南  
龍光世紀大廈B座2002室

## 香港主要營業地點

香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期4106-08室

## 公司網址

<http://www.loganestate.com>

## 授權代表

李昕穎女士  
紀凱婷女士

## 合規顧問

新百利融資有限公司

## 股份過戶登記總處

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

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

## 上市資料

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：3380.HK)

## 榮譽獎項



2014 中國房地產百強企業第40位

獎項由以下機構頒發：  
國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、  
中國指數研究院



2014中國房地產開發企業50強

獎項由以下機構頒發：  
中國房地產研究會、  
中國房地產協會、  
中國房地產測評中心



2014中國房地產開發企業典型項目10強

獎項由以下機構頒發：  
中國房地產研究會、  
中國房地產協會、  
中國房地產測評中心



2013中國房地產開發企業50強

獎項由以下機構頒發：  
中國房地產研究會、  
中國房地產協會、  
中國房地產測評中心

## 榮譽獎項



2013年中國房地產百強企業 — 盈利性10強

獎項由以下機構頒發：

國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、  
中國指數研究院



2011-2013年中國房地產百強企業

獎項由以下機構頒發：

中國房地產10強研究組、  
國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、  
中國指數研究院



2012年中國房地產行業誠信品牌企業

獎項由以下機構頒發：

中國房地產投資研究會、  
中國房地產協會

## 各位股東：

本人欣然向各位股東提呈龍光地產控股有限公司(「龍光」或「本公司」)，連同其附屬公司「本集團」)截至2013年12月31日財政年度全年業績。

## 業績

2013年，對本集團來說是意義重大的一年。我們於2013年12月20日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，總募集資金15.75億港元，實現本集團發展新里程，亦進一步強化本集團在中國房地產行業的競爭優勢。

2013年，本集團銷售和利潤達到歷史最好業績，這是實施精細管控與高效運營的成效，也是集團十八年來厚積薄發、穩健變革的結果。2013年本集團實現合約銷售額約為人民幣132.081億元，合約銷售面積1,642,183平方米，較上年顯著增長約35.6%和42.7%。已確認營業額約為人民幣111.194億元，較2012年同期增長約68.8%；2013年年內溢利約為人民幣20.563億元，較2012年增長約13.2%；2013年核心溢利<sup>1</sup>約為人民幣20.449億元，較2012年顯著上升約73.6%。

---

<sup>1</sup> 核心溢利=年內溢利-投資物業公允價值變動+相關遞延稅項



2013年本集團核心溢利率約為18.4%，較2012年增加0.5個百分點，彰顯本集團一體化開發模式及有效成本控制措施，使我們能夠繼續保持穩定的毛利潤率及較高的核心溢利率。

## 股息

董事會建議派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股11港仙。截至2013年12月31日止年度之末期建議股息總額為550.0百萬港元(折合約人民幣433.9百萬元<sup>1</sup>)，派息比率約為核心溢利(不包括非控股權益)的21.6%。

## 2013年回顧 市場回顧及銷售表現

2013年，中國政府房地產政策依然是「穩」字當頭。從2013年年初國五條定調穩調控，到三中全會強調市場在資源配置中起決定性作用，旨在促進房地產長效機制建立。房地產市場整體向好，重點城市供需兩旺(中指院百城數據)，但房價已由「普漲時代」進入「分化時代」，推動第三季度各地城市調控政策有所分化。

在本輪中國房地產市場調控下，本集團一貫堅持以首次置業及改善需求人士為主的產品定位，較好契合了政策導向與市場旺盛的剛性需求。年內通過實施「雙高均衡(高週轉與高利潤)與精細管控」的經營模式，即以產品結構均衡搭配以及全開發周期的精細化管理，保障了收入與利潤的同步增長。

本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」取得顯著成果，2013年我們在惠州、汕頭等基地城市的年度銷售額佔據當地第一，在南寧的銷售額名列前茅。2013年本集團的合同銷售分佈在10個城市的45個項目，其中在年內新推盤預售項目的項目有15個，主要集中在惠州、佛山、南寧、汕頭，包括惠州龍光城、佛山水悅龍灣、南寧普羅旺斯及汕頭尚海陽光等；續推項目共30個。

## 物業交付和新開工項目

2013年，本集團總開發面積達歷史新高。全年交付的竣工物業建築面積1,239,837平方米，比上年增長約47.8%；2013年新開工的項目規劃建築面積2,719,382平方米。

<sup>1</sup> 人民幣兌換港元匯率來自於2014年2月27日中國外匯交易中心的中間價。



## 土地獲取

本集團堅持聚焦區域、穩健投資策略，以符合戰略導向、投資策略要求鎖定目標項目，並統一由總部負責監督貫徹執行，保障了目標的一致性及行動力。2013年我們分別在佛山、東莞、惠州、汕頭、中山及南寧成功購入9個新項目，規劃總建築面積合共2,003,072平方米，合同總價為人民幣約38.24億元。根據合同的土地價格，2013年我們獲取的土地價格成本平均每平方米約為人民幣1,909元。

截至2013年12月31日，本集團土地儲備建築面積約達1,100萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣1,045元。地塊特點清晰、土地成本相對較低，這將有效支持本集團未來的穩健成長。

本集團在投資中鎖定首次置業及改善型住房需求的土地項目，重點關注基地城市及目標城市符合要求的所有招拍掛及市場購買機會。我們獲取的項目側重兩類：在經濟發達或活躍的城市中心可快速周轉的短期項目，以及在城市近郊具有較高溢價空間的中長期項目，通過以上兩類項目均衡搭配以實現「高週轉、高利潤」的目標。

## 成本及費用控制

2013年，本集團在成本及費用控制方面卓有成效。本集團已有一套成熟的目標成本及全過程成本控制體系，能夠及時修正與目標建造成本的偏差率，通過一體化開發模式、產品標準化、戰略採購及集中採購，進一步降低成本。

此外，本集團對營銷費用、行政開支及財務成本實施有效的監控，以提高效率及減少浪費。年內我們的銷售及營銷開支、行政開支及財務成本佔合約銷售的百分比從2012年的6.7%下降至2013年的6.3%。

## 財務管理

2013年，本集團通過全球首次公開發售增加股本及透過強勁的物業銷售獲得充沛的現金流入。截至2013年12月31日止，本集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣45.057億元，我們已大幅降低淨債項權益比率(即所有借貸經扣除現金及現金等值項目以及有限制及已抵押存款後金額與權益之比率)至60.9%。我們認為現時的淨債項比率正處於合適的範圍，與我們的營運相匹配。此外，我們的貸款79%為境內銀行貸款，2013年的年度平均借貸成本僅為8.4%，簡潔的資金結構及較低的融資成本，是我們繼續得以保持的一大優勢。

## 組織及人力資源發展

本集團在組織規劃、人才招聘與培養、企業文化等方面取得持續的提升。2013年我們進一步完善組織架構，加大對一綫授權，以滿足扁平化及高效運營要求。全年吸引中高層管理人員達115人，並通過內部精英總經理、優才計劃及管理培訓生(面向應屆生)的全方位培養機制，構建企業發展所需的人才團隊及青年後備軍。此外，本集團倡導「務實、創新、陽光、高效」的企業精神，激發了人員的積極性和正能量。本集團之薪酬政策旨在提供具競爭力之薪酬福利，以吸



引、挽留及激勵能幹之僱員。本集團相信該等薪酬福利屬合理及具競爭力，且符合市場趨勢。本集團已為其行政人員及僱員設立獎金計劃，藉此提供具競爭力之薪酬福利，以達致本集團之長期增長及發展。

### 品牌建設與客戶滿意度

本集團憑藉雄厚的實力和強勁的發展潛力，2011至2013年連續三年榮獲「中國房地產百強企業」、連續十一年被評為「廣東地產資信20強」，被評為年度最具發展潛力地產企業（《每日經濟新聞》舉辦的「2013中國價值地產總評榜活動」）。

本集團一直踐行「專築美好生活」，以品質鑄品牌，以優質的產品及服務贏得客戶和市場的認可。本集團建立了一套完善的客戶關係管理體系及專業團隊，得以及時審視及提升客戶滿意度。

### 社會責任

本集團積極履行企業公民的社會責任，積極參與社會公益活動如設立公益助學金，開展扶貧救困、捐資支持公益設施和群眾性體育設施建設、認養大型公共綠地等方式回饋社會，為建設和諧社會作出一份貢獻。

### 未來展望

我們認為，中國房地產市場中剛需市場仍有較大的發展空間，主要得益於經濟發展與消費升級、新型城鎮化、軌道交通發展等帶來的市場動力。2014年，在宏觀經濟和貨幣信貸平穩增長、房地產調控政策各地分化而整體平穩的背景之下，隨著土地、財稅制度改革和住房供應體系的穩步推進，以市場為決定作用的房地產調控機制將逐步形成，這將有助於房地產行業迎來可持續的中長期發展。

因此，今年我們將堅持「深耕區域，聚焦剛需」的發展策略，加大在現有城市的市場份額。在產品定位方面，仍堅持主打剛需、改善型產品，貫徹高周轉的發展戰略，進一步強化我們的優勢及核心競爭力。新一年我們將在加大經濟高增長區域剛需項目投資的同時，將按市場要求並結合公司資金狀況，適當關注一線城市和經濟高增長城市的核心區域的高端寫字樓項目，並擇機進入新型城鎮化、旅遊養生養老地產等相關項目的開發。

### 致謝

本人謹代表董事會向全體股東和員工，對過去不平凡的一年所付出的辛勤努力和攜手同行，向合作夥伴、客戶及社會各界給予的關心和支持，致以衷心的感謝和美好的祝願！

龍光地產控股有限公司

紀海鵬

主席

## 表現摘要

	2013年	2012年	按年變動 %
<b>合約銷售</b>			
合約銷售金額(人民幣千元)	<b>13,208,138</b>	9,737,140	35.6%
合約已售建築面積(平方米) <sup>1</sup>	<b>1,642,183</b>	1,150,798	42.7%
合約銷售平均單價(人民幣元/平方米) <sup>1</sup>	<b>7,452</b>	8,272	-9.9%
<b>營業額(人民幣千元)</b>	<b>11,119,424</b>	6,587,660	68.8%
其中：物業銷售			
— 已交付物業營業額(人民幣千元)	<b>10,384,799</b>	6,296,738	64.9%
— 已交付物業建築面積(平方米) <sup>1</sup>	<b>1,239,837</b>	838,919	47.8%
— 已交付物業平均單價(人民幣元/平方米) <sup>1</sup>	<b>8,129</b>	7,280	11.7%
租金收入(人民幣千元)	<b>60,159</b>	55,384	8.6%
建築收入(人民幣千元)	<b>674,466</b>	235,538	186.4%
<b>毛利(人民幣千元)</b>	<b>4,115,695</b>	2,560,301	60.8%
<b>年內溢利</b>			
— 股東應佔(人民幣千元)	<b>2,024,156</b>	1,794,068	12.8%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>32,147</b>	22,901	40.4%
<b>核心溢利</b>	<b>2,044,914</b>	1,178,136	73.6%
— 股東應佔(人民幣千元)	<b>2,012,767</b>	1,155,235	74.2%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>32,147</b>	22,901	40.4%
<b>總資產(人民幣千元)</b>	<b>27,811,839</b>	22,049,156	26.1%
<b>現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及 已抵押存款)(人民幣千元)</b>	<b>4,505,660</b>	2,750,989	63.8%
<b>銀行及其他貸款總額(人民幣千元)</b>	<b>8,982,551</b>	6,618,331	35.7%
<b>權益總額(人民幣千元)</b>	<b>7,349,676</b>	4,150,761	77.1%
<b>股東應佔權益總額(人民幣千元)</b>	<b>7,335,688</b>	4,092,780	79.2%

附註1：不包含車位

## 管理層討論與分析

	2013年	2012年
<b>主要財務比率</b>		
毛利率 <sup>1</sup>	<b>37.0%</b>	38.9%
核心溢利率 <sup>2</sup>	<b>18.4%</b>	17.9%
淨債項權益比率 <sup>3</sup>	<b>60.9%</b>	93.2%
資產負債率 <sup>4</sup>	<b>73.6%</b>	81.2%
平均借款成本 <sup>5</sup>	<b>8.4%</b>	8.2%

附註：

1 毛利率：毛利 ÷ 營業額 \* 100%

2 核心溢利率：核心溢利 ÷ 營業額 \* 100%

3 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及現金等值項目 - 有限制及已抵押存款) ÷ 權益總額 \* 100%

4 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總額 \* 100%

5 平均借款成本：年借款成本 ÷ 平均年借款餘額 \* 100%



## 物業開發 合約銷售

2013年度，本集團實現合約銷售約人民幣13,208.1百萬元，較2012年度約人民幣9,737.1百萬元上漲約35.6%，主要由於2013年度合約已售建築面積（不包含車位）從2012年的1,150,798平方米大幅增長約42.7%至1,642,183平方米。合約銷售平均單價由2012年的人民幣8,272元／平方米下降約9.9%至人民幣7,452元／平方米，主要是由於所售產品結構發生變化，刚需產品比重進一步加大。廣東省、廣西省及其他區域合約銷售金額佔比分別約為75%、21%以及4%，合約已售建築面積佔比分別約為73%、23%以及4%。

區域	2013年年度合約銷售				合約銷售 平均單價 <sup>1</sup> (人民幣元／ 平方米)
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	銷售面積 (平方米)	佔比	
汕頭區域	3,408.3	25.8%	231,729	14.1%	11,677
深圳區域 <sup>2</sup>	3,679.6	27.8%	661,525	40.3%	5,557
廣佛區域	1,859.4	14.1%	173,361	10.6%	10,062
珠海區域 <sup>3</sup>	960.8	7.3%	140,293	8.5%	6,648
廣東小計	9,908.1	75.0%	1,206,908	73.5%	7,506
南寧區域	2,775.1	21.0%	376,513	22.9%	7,049
廣西小計	2,775.1	21.0%	376,513	22.9%	7,049
其他區域	524.9	4.0%	58,762	3.6%	8,932
合計	13,208.1	100.0%	1,642,183	100.0%	7,452

- <sup>1</sup> 不包含車位  
<sup>2</sup> 含東莞、惠州  
<sup>3</sup> 含中山



## 管理層討論與分析

### 物業銷售營業額

2013年度物業銷售營業額約為人民幣10,384.8百萬元，較2012年度物業銷售收入約人民幣6,296.7百萬元大幅增長約64.9%。交付建築面積（不包含車位）從2012年度的838,919平方米增長約47.8%至2013年度的1,239,837平方米。2013年的物業銷售營業額分別來自廣東和廣西兩省，佔比分別約為76%和24%。

區域	2013年年度物業銷售營業額				
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	交付面積 (平方米)	佔比	均價 <sup>1</sup> (人民幣元)
汕頭區域	4,681.3	45.1%	432,279.1	34.9%	10,634
深圳區域 <sup>2</sup>	1,548.2	14.9%	235,416.7	19.0%	6,564
廣佛區域	1,570.3	15.1%	165,287.7	13.3%	8,879
珠海區域 <sup>3</sup>	105.3	1.0%	5,234.8	0.4%	15,275
廣東小計	7,905.0	76.1%	838,218.3	67.6%	9,174
南寧區域	2,479.8	23.9%	401,618.3	32.4%	5,949
廣西小計	2,479.8	23.9%	401,618.3	32.4%	5,949
合計	10,384.8	100.0%	1,239,836.6	100.0%	8,129

- 1 不包含車位
- 2 含東莞及惠州
- 3 含中山

### 新開工項目

截至2013年12月31日，本集團共有21個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積為2,719,382平方米。

### 竣工項目

截至2013年12月31日，本集團有5個項目竣工，總建築面積為1,444,708平方米。

### 發展中項目

截至2013年12月31日，本集團共有29個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為4,870,149平方米。

### 土地儲備

2013年度，本集團新收購項目共有9個，總建築面積為2,003,072平方米。2013年收購的項目平均土地成本約為人民幣1,909元/平方米。根據本公司內部記錄、估計及項目設計，於2013年12月31日，約80%住宅物業單位是面向首次置業及首次換房人士的剛需市場。

## 2013年度新收購項目列表

序	城市	項目名稱	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	佛山	君悅龍庭	100%	71,827	292,886	596	2,037
2	東莞	君御華府	100%	29,643	69,201	162	2,341
3	惠州	龍光城	100%	22,611	93,061	30	328
4	汕頭	龍騰嘉園	100%	133,891	669,700	976	1,457
5	中山	海悅華庭	100%	62,233	163,378	376	2,301
6	佛山	尚街大廈	100%	13,519	73,626	170	2,308
7	佛山	天湖華府	100%	19,617	88,661	601	6,778
8	中山	水悅馨園	100%	58,907	174,212	225	1,293
9	南寧	天悅華府	100%	71,451	378,345	685	1,812
			合計	483,699	2,003,072	3,824	1,909

截至2013年12月31日，本集團土地儲備總建築面積為10,995,910平方米，主要包括發展中項目總建築面積約為4,870,149平方米以及持作日後發展項目總建築面積約為4,483,090平方米。2013年12月31日，本集團土地儲備成本為每平方米人民幣1,045元，其中約69%地處中國經濟最繁榮的廣東珠三角，相對優質及低成本的土地儲備為未來較高的利潤率提供了有效支持。

## 物業投資

### 租金收入

本集團2013年度租金收入約為人民幣60.2百萬元，按年增長8.6%，是由於我們與主要租戶合同約定每年租金增幅8.0%。

### 投資物業

於2013年12月31日，本集團有10項投資物業，總建築面積為116,181平方米。本集團該等投資物業組合當中，8項總建築面積為72,624平方米的投資物業已竣工，而其餘仍處於開發中。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### (一) 營業額

本集團2013年營業額較2012年增加約人民幣4,531.8百萬元(或68.8%)，主要是由於物業銷售營業額及建築營業額較2012年有較大幅度的增長。2013年物業銷售營業額及建築營業額分別約為人民幣10,384.8百萬元及人民幣674.5百萬元(2012年：分別約為人民幣6,296.7百萬元及人民幣235.5百萬元)。

物業項目銷售營業額詳情如下：

項目名稱	2013年		2012年	
	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)
汕頭 尚海陽光	410,454	4,389,447	—	—
汕頭 陽光華府	19,824	195,425	—	—
汕頭 龍騰熙園	2,001	96,443	165,198	755,297
惠州 龍光城	118,275	644,853	138,916	754,447
惠州 天悅龍庭	68,998	250,193	—	—
廣州 棕櫚水岸	107,841	1,079,402	57,726	529,253
廣州 香悅山	5,317	74,085	20,702	276,081
順德 水悅雲天	52,130	416,757	157,264	1,089,911
珠海 海悅雲天	3,823	86,124	62,798	815,471
中山 海悅城邦	1,411	19,091	20,128	117,591
東莞 君御旗峰	47,637	636,992	—	—
深圳 天悅龍庭	276	8,034	—	954
深圳 世紀大廈	—	—	9,126	718,738
深圳 君悅龍庭	232	8,132	1,059	21,765
南寧 普羅旺斯	227,967	1,396,663	137,352	818,399
南寧 水悅龍灣	173,651	1,083,158	68,650	398,831
總計	1,239,837	10,384,799	838,919	6,296,738

附註：1 並無計及車位應佔的建築面積。

2 計及車位銷售營業額金額。

(二) 直接成本

本集團2013年直接成本較2012年增加約人民幣2,976.4百萬元(或73.9%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較2012年有所增加所致。成本的主要構成如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	按年變動 %
成本	<b>7,003,729</b>	4,027,359	73.9%
—物業發展成本	<b>6,422,976</b>	3,825,570	67.9%
—建築業務成本及租賃業務成本	<b>580,753</b>	201,789	187.8%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團2013年銷售及營銷開支約為人民幣304.1百萬元(2012年：約為人民幣205.7百萬元)。隨著本集團物業銷售營業額較2012年大幅上升64.9%，相關的銷售及營銷開支亦較2012年上升約47.9%。

本年本集團行政開支約為人民幣424.7百萬元(2012年：約為人民幣280.1百萬元)，較2012年上升約51.6%，主要是由於本集團業務擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加。



## 管理層討論與分析

### (四) 經營溢利

本集團2013年經營溢利約為人民幣3,411.8百萬元(2012年：約為人民幣2,945.5百萬元)。隨著本集團營業額較2012年大幅上升約人民幣4,531.8百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較2012年上升約人民幣3,219.4百萬元，而本年本集團的投資物業公允價值收益較2012年減少約人民幣821.5百萬元。因此，本集團2013年的經營溢利較2012年上升約人民幣466.3百萬元。

### (五) 財務成本

本集團2013年財務成本降至約人民幣103.1百萬元(2012年：約為人民幣170.2百萬元)，主要是由於本年本集團更多的財務成本已計入相關的物業發展成本所致。本集團財務成本佔營業額的比例從2012年的2.6%降至2013年的0.9%。

### (六) 所得稅開支

本集團2013年稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的淨額分別約為人民幣692.3百萬元及人民幣560.0百萬元(2012年：分別約為人民幣624.2百萬元及人民幣334.1百萬元)。



**(七) 核心溢利**

本集團2013年核心溢利為人民幣2,044.9百萬元，較2012年上升約人民幣866.8百萬元，主要是由於經營溢利較2012年有較大幅度的上漲所致。本集團2013年核心淨利潤率達約18.4%(2012年：約為17.9%)，較2012年增加約0.5個百分點。

**(八) 流動資金及財務資源**

於2013年12月31日，本集團資產總值約為人民幣27,811.8百萬元(2012年：約為人民幣22,049.2百萬元)，其中流動資產約為人民幣23,624.4百萬元(2012年：約為人民幣17,973.5百萬元)；負債總額約為人民幣20,462.2百萬元(2012年：約為人民幣17,898.4百萬元)，其中非流動負債約為人民幣6,827.4百萬元(2012年：約為人民幣5,076.6百萬元)。權益總額約為人民幣7,349.7百萬元(2012年：約為人民幣4,150.8百萬元)，其中股東應佔股本權益約為人民幣7,335.7百萬元(2012年：約為人民幣4,092.8百萬元)。

於2013年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款)約為人民幣4,505.7百萬元(2012年：約為人民幣2,751.0百萬元)，借貸總額約為人民幣8,982.6百萬元(2012年：約為人民幣6,618.3百萬元)。於2013年12月31日，本集團淨借貸總額為人民幣4,476.9百萬元(2012年：約為人民幣3,867.3百萬元)。本集團淨債項權益比率由2012年的約93.2%降至2013年的約60.9%。



## 管理層討論與分析

### (九) 融資活動

本集團2013年通過全球首次公開發售獲得資金淨額(扣除上市費用後)約人民幣1,218.1百萬元，本集團的淨債項權益比率由2012年的約93.2%降至2013年的約60.9%。另外，本集團現金比率(即現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)與短期借款之比)由2012年的約123.1%升至2013年的約163.6%。

### (十) 資產抵押

於2013年12月31日，本集團用於借款的已抵押的投資物業、其他物業、存貨及抵押存款約為人民幣11,051.2百萬元。

### (十一) 承諾

於2013年12月31日，本集團已就未來建設及物業發展開支作出的資本承諾額約為人民幣22,383.1百萬元(2012年：約為人民幣18,349.1百萬元)。

### (十二) 或然負債

於2013年12月31日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣3,372.7百萬元(2012年：約為人民幣1,564.5百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

倘若發生上述風險，本集團有權取回相關物業所有權；本集團管理層亦認為相關按揭物業的市場價值不會低至本集團代為支付的拖欠款項以下，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。



# 董事及高級管理人員簡介

## 董事

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	47	主席、行政總裁兼執行董事
紀建德先生	39	副總裁兼執行董事
肖旭先生	42	執行董事
賴卓斌先生	42	執行董事
紀凱婷女士	24	非執行董事
張化橋先生	50	獨立非執行董事
廖家瑩女士	44	獨立非執行董事
蔡穗聲先生	63	獨立非執行董事

## 執行董事

**紀海鵬先生**，47歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。紀海鵬先生是我們的創辦人、主席兼行政總裁。紀海鵬先生於2011年4月獲委任為我們的行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為執行董事紀建德先生的胞兄及非執行董事紀凱婷女士的父親。1996年3月，紀海鵬先生獲委任為我們其中一家前身公司廣東龍光(集團)有限公司的執行董事兼行政總裁。自2003年5月及2009年10月以來，紀海鵬先生亦分別兼任龍光地產股份有限公司及深圳市優凱思投資顧問有限公司的董事及行政總裁。紀海鵬先生於物業發展行業擁有18年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

**紀建德先生**，39歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。紀建德先生亦是本集團的副總裁，主要負責管理汕頭地區的業務。彼亦主管本集團的建築及原材料的採購。自2014年1月10日以來，彼一直擔任汕頭市龍光駿景房地產有限公司法律代表及董事。彼為主席兼執行董事紀海鵬先生的胞弟。紀建德先生於2006年加入龍光地產股份有限公司，擔任本集團旗下多家公司的總經理。自2008年10月及2008年12月以來，紀建德先生亦分別擔任龍光工程建設有限公司及龍光地產股份有限公司的董事。2009年12月，紀建德先生獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的董事，主要負責本集團的營運管理、建築及原材料管理。

## 董事及高級管理人員簡介

**肖旭先生**，42歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。彼亦是本集團的總裁助理。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於2007年受聘於龍光地產股份有限公司，曾於2007年8月至2011年4月期間在龍光地產股份有限公司出任多個高管職位，其後於2011年4月獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的總裁助理。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於1993年6月取得暨南大學工商管理學士學位，並於1998年7月獲取中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

**賴卓斌先生**，42歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。彼亦是本集團的財務總監。賴先生主要負責本集團的財務管理及資本市場運作。賴先生於2007年受聘於龍光地產股份有限公司，並於2007年11月至2011年5月期間在財務管理部出任多個高管職位。2011年5月，賴先生獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的財務總監，自此一直擔任該職位。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於1993年7月取得中山大學的理學學士學位，並於2003年7月取得北京理工大學的工程學碩士學位。

### 非執行董事

**紀凱婷女士**（前稱紀佩麗女士），24歲，於2010年5月14日獲委任為我們的董事，並於2013年11月18日調任為非執行董事。彼為主席兼執行董事紀海鵬先生的女兒。於2011年8月，紀女士獲倫敦大學授予財經學士學位。

### 獨立非執行董事

**張化橋先生**，50歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生為多家公司（有關公司的股份於香港聯交所上市）的董事，包括擔任復星國際有限公司（股份代號：656）的獨立非執行董事、眾安房產有限公司（股份代號：672）的獨立非執行董事、富貴鳥股份有限公司（股份代號：1819）的獨立非執行董事、博耳電力控股有限公司（股份代號：1685）、奧思知集團控股有限公司（股份代號：8325）的非執行董事，以及中國匯融金融控股有限公司（股份代號：1290）的獨立非執行董事。自2013年2月，張先生亦為南京中央商場（集團）股份有限公司（股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600280.SS）的董事。自1999年6月至2006年4月，張先生曾於UBS AG, Hong Kong Branch任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。自2011年9月至2012年4月，張先生亦擔

## 董事及高級管理人員簡介

任民生國際有限公司(股份於香港聯交所上市的公司，股份代號：938)的執行董事兼行政總裁。張先生於1986年7月獲得中國人民銀行研究院(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於1991年4月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

**廖家瑩女士**，44歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。1996年6月至2002年3月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc.(一家於納斯達克全球市場上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於2007年1月，廖女士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於1992年及1994年取得加拿大多倫多約克大學(York University)的管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於2011年11月取得瑞士Victoria University的工商管理學博士學位。彼為中國人民政治協商會議第十屆吉林省委員會、香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司及香港專業及資深行政人員協會會員。

**蔡穗聲先生**，63歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會會長及住房和城鄉建設部住房政策專家委員會成員。另外，於2004年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。2006年至2010年，蔡先生曾擔任中國房地產業協會的常務理事。2008年6月，蔡先生另獲委任為廣州珠江實業開發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

下表載列有關本公司高級管理層其他成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	47	主席兼行政總裁
紀建德先生	39	本集團副總裁
肖旭先生	42	本集團總裁助理
賴卓斌先生	42	本集團財務總監
趙英華先生	40	本集團副總裁
黃湘玲女士	37	本集團副總裁

有關紀海鵬先生、紀建德先生、賴卓斌先生及肖旭先生的履歷，請參閱上述「執行董事」一節。

**趙英華先生**，40歲，為本集團副總裁，主要負責監察深圳地區(包括深圳、惠州及東莞)的項目公司。趙先生於2012年12月加入本集團。趙先生於2008年至2012年曾擔任佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司的地區總裁，並積累項目初期策劃乃至項目運作與管理方面的經驗。趙先生於2004年7月取得南昌理工學院的建築工程學本科文憑。

**黃湘玲女士**，37歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於2005年加入龍光地產股份有限公司。自2005年8月及2011年5月以來，黃女士分別擔任汕頭市龍光房地產有限公司的總經理及深圳市優凱思投資顧問有限公司的總裁助理。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於2007年6月獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

本公司董事會(「董事會」)欣然在本公司截至2013年12月31日止年度的年報呈報2013年12月20日(「上市日」)至2013年12月31日(「報告期」)的企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力遵守嚴格的企業管治標準。

董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益、提升企業價值及加強問責制度建立框架。

本公司的企業管治常規是根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文制定。

董事會認為於整個呈報期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的大部分守則條文，惟守則條文第A.1.1條(規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次)及第A.2.1條(規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任)除外。詳情載於下文。

## 證券交易之標準守則

本公司一直採用上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。

經作出具體查詢後，全體董事確認在報告期內均遵守標準守則。

本公司亦已就可能持有未經公開且對本公司股價有影響的敏感資料的僱員制訂不遜於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)。就本公司所知，並無員工違反僱員書面指引。



## 企業管治報告

### 董事會

董事會由以下八名董事組成：

#### 執行董事：

紀海鵬先生(主席)

紀建德先生

肖旭先生

賴卓斌先生

#### 非執行董事：

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事：

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

董事的履歷載於截至2013年12月31日止年度的年報第20至23頁「董事及高級管理人員簡介」一節。

截至本年報日期，除常規的董事會議外，主席亦曾在執行董事不列席的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

由於本公司股份於2013年12月20日方開始在聯交所主板上市，故此董事會在報告期間並無舉行任何會議。

董事會成員間的關係披露於本年報第20至23頁「董事及高級管理人員簡介」。

## 主席與行政總裁

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。

本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，其為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。

董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

## 獨立非執行董事

於報告期間，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任須有指定任期且須重選連任。守則條文第A.4.2條亦規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事須在獲委任後的首個股東大會由股東選任，而每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪流退任一次。

本公司各董事的指定任期為三年，須每三年輪流退任一次。



## 企業管治報告

### 董事會及管理層職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團之業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司之事務推動其成功發展。董事應以本公司之利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域之寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效運作。

全體董事均可全面及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責轉授予管理層。

### 董事的持續專業進修

每位新上任董事履新時會接受全面、正式及度身訂造的就職指導，以確保對本公司的業務及營運有恰當認識，且對根據上市規則及相關法定規定董事之責任及義務有充分認識。

董事應參與適當持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保其對董事會作出知情及切合所需的貢獻。本公司將在適當情況下為董事安排內部簡介會及向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用概由本公司承擔。

根據本公司存置之記錄，董事於截至2013年12月31日止年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之持續專業發展培訓：

董事姓名	出席內部簡介會或培訓、 參與研討會、閱讀材料
<b>執行董事</b>	
紀海鵬先生(主席)	√
紀建德先生	√
肖旭先生	√
賴卓斌先生	√
<b>非執行董事</b>	
紀凱婷女士	√
<b>獨立非執行董事</b>	
張化橋先生	√
廖家瑩女士	√
蔡穗聲先生	√

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。本公司所有董事委員會均已成立且訂有書面職權範圍。董事委員會的職權範圍已於本公司及聯交所網站登載，亦可應股東要求提供。

各董事委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會主席及成員之名單載於第3頁「公司資料」。



## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會之責任為檢討及監管公司之財務申報及內部監控制度，協助董事會履行其審核職責。審核委員會具有下列責任及權力：

1. 與本公司外聘核數師進行溝通；
2. 審閱本公司之財務資料；
3. 監管本公司之財務申報制度及內部監控程序；及
4. 監管本公司之企業管治程序。

自上市日起至截至本年報日期，審核委員會已舉行一次會議，審閱截至2013年12月31日止年度的財務業績及報告、有關財務申報及合規程序的重大事項、內部監控及風險管理系統、外聘核數師的職責範圍及委任、關連交易以及供僱員就潛在不當行為提出關注的安排。

下表列示各董事出席本公司舉行的上述審核委員會會議的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩女士(主席)	1/1
張化橋先生	1/1
蔡穗聲先生	1/1

審核委員會亦與外聘核數師會面一次，期間並無執行董事列席。

## 薪酬委員會

薪酬委員會具有下列責任及權力：

1. 就公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任之賠償)；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；
8. 確保任何董事或其任何連絡人士不得參與釐定他自己的薪酬；及
9. 考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

由於本公司股份於2013年12月20日方開始在聯交所主板上市，故此薪酬委員會於報告期間並無舉行任何會議。



## 企業管治報告

截至2013年12月31日止年度董事及高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣1,000,000元以下	4
人民幣1,000,000至4,999,999元	5
超過人民幣5,000,000元	1

### 提名委員會

提名委員會具有下列責任及權力：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
5. 檢討董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在公司的企業管治報告內披露檢討結果；及
6. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。

提名委員會主要負責物色具備合適資格可擔任董事的人士並在甄選過程中充分考慮董事候選人的甄選政策。提名委員會在評估董事會構成時會考慮一系列多元化範疇，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資歷、經驗、獨立性及其他配合公司策略及達致董事會成員多元化所需相關標準(如適用)，方向董事會提出建議。

由於本公司股份於2013年12月20日方開始在聯交所主板上市，故此提名委員會於報告期間並無舉行任何會議。

### 企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

審核委員會已審閱本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、遵守標準守則及書面僱員指引，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中作出披露。

### 董事對財務報表之責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至2013年12月31日止年度之財務報表。

就董事所知，並無有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所的工作涵蓋範圍及滙報責任，刊載於本年報第44至45頁「獨立核數師報告」內。

### 核數師酬金

截至2013年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
核數服務	7,100,000
非核數服務 <sup>1</sup>	1,300,000
	8,400,000

<sup>1</sup> 非核數服務之薪酬1,300,000港元，乃是根據其於首次公開發售期間出具招股章程告慰函及營運資金預測工作的支出。



### 內部監控

於回顧年度內，董事會對本公司內部監控制度之效能進行檢討，包括本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算之充足性。

### 公司秘書

本公司委聘外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的李昕穎女士為公司秘書，其於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事肖旭先生。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項，包括選舉個別董事，提出獨立決議案。於股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

### 股東召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

### 股東大會上提出建議

開曼群島公司法或本公司組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會提出新決議案。倘股東擬提出決議案，可循前段列載之程序要求本公司召開股東大會。

### 向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

## 聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室(註明董事會收)

傳真：(852) 2175 5098

電郵：i.r@logan.com.cn

謹此說明，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送妥為簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢之正本(視情況而定)至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料可按法律要求披露。

股東如需協助，可致電(852) 2823 9200或(86) 755-8528 8903與本公司聯絡。

## 與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東持續對話，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。董事會主席、董事會的所有其他成員包括非執行董事、獨立非執行董事及各董事委員會主席(或彼等代表)將出席股東週年大會會見股東及解答彼等疑問。

截至2013年12月31日止年度，本公司並無修訂組織章程細則。本公司組織章程細則的最新版本載於本公司網站及聯交所網站以供瀏覽。

# 董事會報告書

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至2013年12月31日止年度之首份年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室。

## 主要業務

本公司作為投資控股公司與其附屬公司(「本集團」)主要從事物業開發、投資與建設。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註14。本集團主要業務的年內營業額及經營溢利分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註5及7。

## 綜合財務報表

本集團截至2013年12月31日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第46至119頁的綜合財務報表。

## 業績及分配

股東應佔溢利(未派付股息前)人民幣2,024,156,000元(2012年：人民幣1,794,068,000元)已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於第51頁「綜合權益變動表」。

## 派付末期股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股11港仙(「建議末期股息」，約相當於人民幣9分)。待股東於2014年5月15日舉行股東週年大會(「股東週年大會」)批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於2014年6月前後派付予於2014年5月23日名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 確定出席2014年股東週年大會及於會上投票的股東

為確定出席股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於2014年5月13日(星期二)至2014年5月15日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2014年5月12日(星期一)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

(b) 確定獲派發建議末期股息的股東

為確定獲派發建議末期股息(需待股東於股東週年大會批准方可作實)的股東，本公司將於2014年5月21日(星期三)至2014年5月23日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派發建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2014年5月20日(星期二)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以供登記。

### 固定資產

固定資產變動詳情載於綜合財務報表附註13。

### 股本

本公司截至2013年12月31日止年度及當日之股本變動詳情載於綜合財務報表附註22。

### 儲備

本集團及本公司儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註22。

### 借款

借款詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註20及21。

### 四年財務概要

本集團最近四年的業績及資產和負債的概要載於本年報第120頁。



## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

2013年12月20日至2013年12月31日(「報告期間」)，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

### 董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

紀海鵬先生(主席)(於2013年11月18日獲委任)

紀建德先生(於2013年11月18日獲委任)

肖旭先生(於2013年11月18日獲委任)

賴卓斌先生(於2013年11月18日獲委任)

#### 非執行董事

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事

張化橋先生(於2013年11月18日獲委任)

廖家瑩女士(於2013年11月18日獲委任)

蔡穗聲先生(於2013年11月18日獲委任)

按照本公司組織章程細則，紀凱婷女士須於股東週年大會退任，惟符合資格膺選連任。此外，本公司組織章程細則規定董事會委任的任何董事任期僅至下屆股東週年大會為止，惟符合資格於該大會上膺選連任。因此，董事會於2013年11月18日委任的紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生、賴卓斌先生、張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生，須於本公司應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並同意膺選連任。

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

### 董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。全體董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於六個月(就執行董事而言)或三個月(就獨立非執行董事而言)的事先書面通知終止為止。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立不可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事於重要合約之權益

於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

### 控股股東根據上市規則第13.18條須履行之特定責任

如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，恒生銀行有限公司授予本公司貸款期間，只要該等貸款仍未償付，則紀凱婷女士同意於上市後繼續為金泓(香港)投資有限公司及深圳市優凱思投資顧問有限公司的大股東。於2013年12月31日，貸款款額360.0百萬港元及23.1百萬美元尚未償付。

### 購股權計劃

本公司股東於2013年11月18日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃條款披露於本公司2013年12月10日刊發的招股章程。本公司於報告期內並無根據購股權計劃授出、行使或註銷購股權。



## 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於2013年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000(L)	85%
紀凱婷女士	家族信託受益人 受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000(L)	85%

附註：

(1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

(2) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。紀海鵬先生被視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司權益，原因是(i) Junxi Investments Limited是一家由家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士是該信託的託管人及受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事。

### (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士	Junxi Investments Limited	100%

除上文所披露者外，於2013年12月31日，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2013年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，佔本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	其他	4,250,000,000(L)	85%
紀凱婷女士	家族信託受益人 受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000(L)	85%
Brock Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000(L)	68%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(3)</sup>	受託人	3,400,000,000(L)	68%
Junxi Investments Limited <sup>(3)</sup>	實益擁有人	3,400,000,000(L)	68%
Kei Family United Limited <sup>(3)</sup>	受控法團權益	3,400,000,000(L)	68%
Tenby Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000(L)	68%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000(L)	8.5%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託(為持有紀凱婷女士及其家庭成員(不包括紀海鵬先生)於本公司的權益而設)的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，紀海鵬先生被視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司權益，原因是(i) Junxi Investments Limited是一家由家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士是家族信託的託管人及受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事。



## 董事會報告書

除上文所披露者外，於2013年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員（權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

### 主要供應商及客戶

截至2013年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商之會計銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業額總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事、其聯繫人或就董事所知持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商的任何權益。

### 持續關連交易

根據本公司附屬公司龍光工程建設有限公司訂立的建築服務框架協議，本集團獲委聘負責龍光地產股份有限公司、南寧市龍光世紀房地產有限公司、防城港市天駿投資有限公司、汕頭市天悅投資有限公司、惠州大亞灣龍光投資有限公司、汕頭市金駿投資諮詢有限公司及廣西金凱利置業有限公司的建築工程。

本集團亦向廣西金凱利置業有限公司提供建築設計與管理服務，向惠州大亞灣龍光投資有限公司及龍光地產股份有限公司銷售建築原材料。

上述關連交易的詳情，如交易條款等，請參見招股章程之「關連交易」。

獨立非執行董事已審閱及確認以上合同：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 符合一般商業條款；及
- (iii) 根據有關協議進行，條款公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

以上持續關連交易的詳情載於綜合財務報表附註26「重大關聯方交易及結餘」，該等交易豁免嚴格遵守上市規則申報、公佈及獨立股東批准規定，惟於各財政年度，「持續關連交易」首段所述不獲豁免持續關連交易各自的總價值不得超過本公司2013年12月10日刊發的招股章程所載相關年度上限。

### 充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量(須事先與聯交所議定)。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%(或於行使超額配股權(定義見本公司2013年12月10日之招股章程)後之較高百分比)之較低公眾持股量百分比(「本公司之最低公眾持股量」)，惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期之最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定；



## 董事會報告書

- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司於本年報日期就本公司2013年12月10日刊發的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認公眾持股量充足。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，於本年報日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

### 企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第24至34頁的企業管治報告。

### 首次公開發售所得款項淨額用途

上市所得款項淨額(經扣除包銷費及相關開支)約為人民幣1,218.1百萬元，擬按本公司於2013年12月10日的招股章程所載方式運用。

### 核數師

截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所(執業會計師)審核，而其將於應屆股東週年大會退任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

### 建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使本公司有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

龍光地產控股有限公司

紀海鵬

主席



## 致龍光地產控股有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第46至119頁龍光地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013年12月31日的綜合及公司資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及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

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

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。本報告僅為整體股東而編製。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們概不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 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2013年12月31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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2014年2月28日

# 綜合收益表

截至2013年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	5	11,119,424	6,587,660
直接成本		(7,003,729)	(4,027,359)
毛利		4,115,695	2,560,301
其他收益	6(a)	27,665	33,775
其他(虧損)/收入淨額	6(b)	(17,954)	522
銷售及營銷開支		(304,131)	(205,686)
行政開支		(424,655)	(280,059)
投資物業公允價值淨增加	13	15,185	836,652
經營溢利		3,411,805	2,945,505
財務成本	7(a)	(103,140)	(170,218)
除稅前溢利	7	3,308,665	2,775,287
所得稅	8(a)	(1,252,362)	(958,318)
年內溢利		2,056,303	1,816,969
以下各項應佔：			
本公司權益股東		2,024,156	1,794,068
非控股權益		32,147	22,901
年內溢利		2,056,303	1,816,969
每股盈利(人民幣分)－基本及攤薄	12	47.35	42.21

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。歸屬於年內溢利之應付本公司權益股東之股息詳情載於附註22(b)。

# 綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內溢利	2,056,303	1,816,969
年內其他全面收益 (經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外實體財務報表的匯兌差額	15,697	(67)
年內全面收益總額	2,072,000	1,816,902
以下各項應佔：		
本公司權益股東	2,039,853	1,794,001
非控股權益	32,147	22,901
年內全面收益總額	2,072,000	1,816,902

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

2013年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13		
投資物業		3,793,000	3,736,000
其他物業、廠房及設備		97,233	94,176
		<b>3,890,233</b>	3,830,176
遞延稅項資產	8(c)(ii)	297,174	245,514
		<b>4,187,407</b>	4,075,690
<b>流動資產</b>			
存貨	15	17,685,826	13,273,524
貿易及其他應收款項	16	1,315,974	1,889,090
可收回稅項	8(c)(i)	116,972	59,863
有限制及已抵押存款	17	678,226	214,121
現金及現金等值項目	18	3,827,434	2,536,868
		<b>23,624,432</b>	17,973,466
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	9,728,560	9,961,864
銀行貸款	20	2,178,909	1,831,000
其他貸款	21	575,200	404,096
應付稅項	8(c)(i)	1,152,072	624,847
		<b>13,634,741</b>	12,821,807
<b>淨流動資產</b>		<b>9,989,691</b>	5,151,659
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,177,098</b>	9,227,349

## 綜合資產負債表

2013年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	20	5,320,442	4,183,235
其他貸款	21	908,000	200,000
遞延稅項負債	8(c)(ii)	598,980	693,353
		<b>6,827,422</b>	5,076,588
<b>淨資產</b>		<b>7,349,676</b>	4,150,761
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(c)	393,115	–
儲備		6,942,573	4,092,780
本公司權益股東應佔權益總額		<b>7,335,688</b>	4,092,780
非控股權益		<b>13,988</b>	57,981
<b>權益總額</b>		<b>7,349,676</b>	4,150,761

董事會於2014年2月28日批准及授權刊發

紀海鵬

主席

賴卓斌

執行董事

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 資產負債表

2013年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	1,930	2,636
對附屬公司的投資	14	10,211	10,211
		<b>12,141</b>	12,847
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	16	3,808	3,944
現金及現金等值項目	18	1,207,654	315
		<b>1,211,462</b>	4,259
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	19	65,126	32,299
<b>淨流動資產/(負債)</b>		<b>1,146,336</b>	(28,040)
<b>淨資產/(負債)</b>		<b>1,158,477</b>	(15,193)
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	393,115	-
儲備		765,362	(15,193)
<b>總權益/(赤字)</b>		<b>1,158,477</b>	(15,193)

董事會於2014年2月28日批准及授權刊發

紀海鵬  
主席

賴卓斌  
執行董事

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔								
	中國法定						合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	儲備	其他儲備	保留溢利			
	(附註22(c))	(附註22(d)(i))	(附註22(d)(ii))	(附註22(d)(iii))	(附註22(d)(iv))				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2012年1月1日	-	-	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359
<b>2012年權益變動：</b>									
年內溢利	-	-	-	-	-	1,794,068	1,794,068	22,901	1,816,969
其他全面收益	-	-	(67)	-	-	-	(67)	-	(67)
年內全面收益總額	-	-	(67)	-	-	1,794,068	1,794,001	22,901	1,816,902
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	79,628	-	(79,628)	-	-	-
注資	6,930	-	-	-	-	-	6,930	3,570	10,500
重組時產生	(6,930)	-	-	-	6,930	-	-	-	-
於2012年12月31日	-	-	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761
於2013年1月1日	-	-	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761
<b>2013年權益變動：</b>									
年內溢利	-	-	-	-	-	2,024,156	2,024,156	32,147	2,056,303
其他全面收益	-	-	15,697	-	-	-	15,697	-	15,697
年內全面收益總額	-	-	15,697	-	-	2,024,156	2,039,853	32,147	2,072,000
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	290,057	-	(290,057)	-	-	-
重組時產生	-	-	-	-	(15,079)	-	(15,079)	-	(15,079)
宣派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(76,140)	(76,140)
全球首次公開發售(「首次公開發售」) 發行股份，扣除上市開支 (附註22(c))	58,965	1,159,169	-	-	-	-	1,218,134	-	1,218,134
資本化發行(附註22(c))	334,150	(334,150)	-	-	-	-	-	-	-
於2013年12月31日	393,115	825,019	39,860	512,552	(195,637)	5,760,779	7,335,688	13,988	7,349,676

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列示)

附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>3,308,665</b>	2,775,287
經以下項目調整：		
銀行利息收入	<b>(11,608)</b>	(7,557)
財務成本	<b>103,140</b>	170,218
折舊	<b>16,039</b>	15,138
出售其他物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	<b>140</b>	(110)
出售投資物業的虧損／(收益)淨額	<b>16,421</b>	(781)
投資物業公允價值淨增加	<b>(15,185)</b>	(836,652)
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>3,417,612</b>	2,115,543
存貨增加	<b>(3,046,869)</b>	(1,374,317)
貿易及其他應收款項增加	<b>(262,582)</b>	(1,171,920)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	<b>(309,746)</b>	2,521,728
<b>經營(所用)／所得現金</b>	<b>(201,585)</b>	2,091,034
已付稅項		
已付中國稅項	<b>(928,279)</b>	(442,883)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(1,129,864)</b>	1,648,151
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	<b>(62,698)</b>	(9,635)
添置發展中投資物業	<b>(46,473)</b>	(41,496)
添置其他物業、廠房及設備	<b>(27,511)</b>	(22,449)
出售其他物業、廠房及設備所得款項	<b>979</b>	522
持作銷售非流動資產的所得款項	<b>—</b>	6,320
出售投資物業所得款項	<b>50,935</b>	60,041
已收利息	<b>11,608</b>	7,557
有限制存款減少	<b>9,228</b>	17,166
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(63,932)</b>	18,026

## 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
銀行貸款所得款項		4,900,783	3,136,255
償還銀行貸款		(3,387,519)	(2,857,620)
其他貸款所得款項		1,285,000	300,000
償還其他貸款		(405,896)	–
已抵押存款增加		(473,333)	(177,028)
已付利息及其他借貸成本		(636,715)	(501,126)
本公司權益股東注資		–	6,930
非控股股東注資		–	3,570
重組時分派予創辦人的現金		(15,079)	–
首次公開發售發行新股，扣除上市開支		1,218,134	–
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>2,485,375</b>	<b>(89,019)</b>
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>		<b>1,291,579</b>	<b>1,577,158</b>
於1月1日的現金及現金等值項目		2,536,868	959,681
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(1,013)</b>	<b>29</b>
於12月31日的現金及現金等值項目	18	3,827,434	2,536,868

第54至119頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

## 1 一般資料及呈列基準

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於2010年5月14日根據開曼群島公司法(2011年修訂本，經合併及修訂)(「開曼群島公司法」)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)理順集團架構，於2013年4月1日完成重組(「重組」)，而本公司根據重組成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組詳情載於本公司2013年12月10日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份已於2013年12月20日在聯交所上市。

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及建築。

本集團被視為經重組而成為受共同控制的持續經營實體，已按合併會計入賬處理。編製本集團綜合財務報表時，乃假設現有集團架構於所列年度或自集團公司各自的註冊成立或設立日期起已存在，而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則及香港公司條例規定。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (a) 合規聲明(續)

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司本會計期間首次生效或供提前採納之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中，以下新訂或修訂的準則與本集團之財務報表有關：

- 香港會計準則第1條修正案，*財務報表陳述—其他綜合收益項目的陳述*
- 香港財務報告準則第10條，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第12條，*其他實體披露權益*
- 香港財務報告準則第13條，*公允價值計量*

本集團已在以前年度採納上述香港財務報告準則。本集團並無於本會計期間應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。本集團尚未採用在本會計期間尚未生效的任何新準則或解釋。

#### (b) 編製基準

截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近千元。財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬(見附註2(d))。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值的依據。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註3中討論。

## 2 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮由本集團及其他方持有的實質權利。

附屬公司的收支自控制開始當日計入財務報表，直至控制結束當日為止。共同控制合併採用合併會計法，當中，所有綜合實體或業務在業務合併前後均由同一方或數方最終控制，而該控制權並非過渡性質。

對附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合資產負債表的權益內，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合收益表及綜合全面收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註2(l)或(m) (視乎負債性質而定)呈列為金融負債。

本集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並按之對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (c) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其入賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值。

在本公司的資產負債表中，對附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(h))，惟該投資分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別內)，則另當別論。

#### (d) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(g))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公允價值。由於投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入乃按照附註2(r)(ii)所述的方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業個別分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(見附註2(g))，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(g)。

#### (e) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(見附註2(f))及減值虧損(見附註2(h))列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

## 2 主要會計政策(續)

### (e) 其他物業、廠房及設備(續)

自行興建之物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞動成本、(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本以及適當比例的借貸成本(見附註2(t))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

### (f) 固定資產折舊

#### (i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

#### (ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並不計提任何折舊。

#### (iii) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇的成本採用直線法按有關租約剩餘年限計提折舊。

#### (iv) 傢俱、裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產的折舊乃按三至十年的估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目各部分的可使用年限不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將每年檢討。

### (g) 租賃資產

倘本集團釐定安排附帶權利於協定期間使用一項或多項特定資產以換取付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)屬於或包含租賃。有關釐定按對安排本質的評估進行，而不論該項安排是否具有租賃的合法形式。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (g) 租賃資產(續)

#### (i) 出租予本集團的資產分類

由本集團根據租賃持有而向本集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據融資租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予本集團的租賃，乃分類為經營租賃，惟以下情況例外：

- 根據經營租賃持有的物業，倘符合投資物業的定義，則按每項物業個別分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按以融資租賃持有的物業入賬(見附註2(d))。

#### (ii) 經營租賃開支

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更代表從租賃資產所得利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟分類為投資物業(見附註2(d))或持作發展以供出售的物業(見附註2(i))則另當別論。

### (h) 資產減值

#### (i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的其他流動及非流動應收款項乃於各結算日檢討，以確定是否有客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人的重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

## 2 主要會計政策(續)

### (h) 資產減值(續)

#### (i) 其他應收款項減值(續)

倘出現任何該等證據，則任何減值虧損會按以下方式釐定及確認：

- 就貿易及其他流動應收款項和以攤銷成本列賬的其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流現值兩者間的差額計算，倘折現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)折現。倘以攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵(例如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。集合評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗計算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事件有客觀聯繫，則有關減值虧損透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過倘在過往年度未確認任何減值虧損而應釐定的金額。

減值虧損自相關資產直接撇銷，但若貿易及其他應收款項內的應收賬款所確認的減值虧損之收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘本集團信納收回機會渺茫，則被視為無法收回的款額從應收賬款中直接撇銷，而撥備賬戶中與債項相關的任何款額則予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (h) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源乃於各結算日評估，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值，或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 固定資產(按重估值列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；及
- 本公司資產負債表中對附屬公司的投資。

若出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本以及使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

##### — 確認減值虧損

資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先會予以分配，以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)的金額。

##### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

## 2 主要會計政策(續)

### (h) 資產減值(續)

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須按香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製財政年度首六個月的中期財務報告。於中期結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時將採用者相同(見附註2(h)(i)及(ii))。

### (i) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

#### (i) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

#### (ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接開支及資本化的借貸成本(見附註2(t))。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

#### (iii) 待交付已竣工物業

就本集團發展的已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

待交付已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點及保養至現況所產生的其他成本。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 建築合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註2(r)(iii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於結算日參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於結算日尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於合併資產負債表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「貿易及其他應收款項」。於相關工程進行前已收取的金額會在「貿易及其他應付款項」列為「預收款項」。

#### (k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(見附註2(h))，惟倘應收款項乃向關連方提供的免息貸款且並無任何固定還款期或折現的影響並不重大則屬例外。在該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

#### (l) 計息借款

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

#### (m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(q)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

## 2 主要會計政策(續)

### (n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且承受的價值變動風險並不重大的短期、高流動性投資(在購入時距離到期日不超過三個月)。須按要求償還且構成本集團現金管理主要部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表中的現金及現金等值項目的一部分。

### (o) 僱員福利

工資、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務年度內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額乃按其現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃所作的供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利的責任。

### (p) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益確認，惟與業務合併，或於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項指就年內應課稅收入採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產和負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (p) 所得稅(續)

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損和抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況，為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬業務合併的一部分)，以及有關對附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回的時間，而且在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

倘投資物業根據附註2(d)所載的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額以於結算日按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，但如果該物業應予折舊及以一商業模式持有，而其目的在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業所含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值在各結算日檢討，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則扣減金額予以撥回。

由派息引致的額外所得稅，於確認有關股息的派付責任時確認。

## 2 主要會計政策(續)

### (p) 所得稅(續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額均各自分開呈報且不予抵銷。倘本集團有法定執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件下，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產與負債，本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

##### (i) 已發出的財務擔保(續)

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保的收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知，及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬至貿易及其他應付款項的金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(q)(ii)確認撥備。

##### (ii) 其他撥備及或然負債

撥備乃於本集團或本公司因過往事件而產生法律或推定責任尚不確定時間或金額，而可能需要經濟利益流出以清償責任及能作出可靠估計時確認。倘金錢的時間值屬重大，則撥備按預期清償責任的開支的現值列賬。當需要經濟利益流出的可能性較低或金額不能可靠估計時，責任會作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任(其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認)亦作為或然負債披露，經濟利益流出的可能性極低者則另當別論。

#### (r) 收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益會根據下列方法於損益確認：

##### (i) 物業銷售

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉移給買方時於損益確認。本集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉移。物業銷售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

## 2 主要會計政策(續)

### (r) 收益確認(續)

#### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期等額於損益確認，惟倘有更能代表從使用租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵於損益確認為應收淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於賺取的會計期間確認為收入。

#### (iii) 建築收入

倘建築合同的結果能可靠估計，固定價格合同的收益使用完工百分比法確認，乃參考迄今為止已產生的合同成本佔該合同的估計合同成本總額的百分比計量。

倘建築合同的結果不能可靠估計，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

#### (v) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於資產負債表內確認。用作補償本集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益確認為收益。

#### (vi) 設計費及工程管理服務收入

設計費及工程管理服務收入於提供服務時確認。

### (s) 外幣換算

年內的外幣交易乃按於交易日期適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債乃按於結算日適用的外幣匯率換算。匯兌增益及虧損於損益確認。

以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (s) 外幣換算(續)

海外業務的業績乃按與於交易日期適用的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目乃按於結算日的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並獨立於權益的匯兌儲備內累計。

於出售海外業務時，有關該海外業務匯兌差額的累計金額乃於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

#### (t) 借貸成本

收購、興建或生產需長時間方可達致其擬定用途或出售的資產的直接應佔借貸成本乃作為該資產的成本一部分予以資本化。其他借貸成本乃於其產生期間支銷。

借貸成本資本化作為合資格資產成本的一部分，乃於資產產生開支、產生借貸成本及進行使資產達致其擬定用途或出售的必需準備工作期間開始。借貸成本的資本化於進行使合資格資產達致其擬定用途或出售的絕大部分活動中止或完成時暫停或不再進行。

#### (u) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理人員。

## 2 主要會計政策(續)

### (u) 關連人士(續)

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體旨在提供福利予本集團或與本集團有關聯實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所述人士的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

### (v) 分部報告

經營分部及於財務報表內所申報的各分部項目的金額乃從定期向本集團最高級行政管理人員提供以就本集團多項業務及多個地理區域進行資源分配及表現評估的財務報表中識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部並不予以合算，除非該等分部具有相似經濟特性，以及就產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或種類、用以分銷產品或提供服務的方式及監管環境的性質方面相似，則另當別論。倘其符合該大部分有關條件，並非個別重大的經營分部可予以合算。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 3 會計估計及判斷

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

#### (a) 投資物業估值

誠如附註13所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可資比較市場交易及淨租金收入(已計及可能的復歸收入)後作出的估值，按公允價值入賬。

釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及條件的相類物業的現行市場租金、適當的折現率及估計未來市場租金。管理層依賴估值報告作出其判斷，並信納估值方法已反映當前市況。

#### (b) 非流動資產減值

倘情況顯示固定資產(投資物業除外)的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需要作出重大判斷的可收回金額時，本集團會估計對資產的持續使用及最終出售所產生的未來現金流，並對該等未來現金流應用適當折現率。

#### (c) 用作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討用作物業發展的存貨的賬面值。按照管理層的檢討，用作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待交付已竣工物業的可變現淨值時，管理層參考當前市場數據，例如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及可得內部資料作為估值基準。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的未來折現現金流。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、營銷成本(包括促銷價格折扣)及物業竣工的預期成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

### 3 會計估計及判斷(續)

#### (d) 建築合同

誠如會計政策附註2(j)及2(r)(iii)所闡述，就未完成項目確認的收益及溢利取決於對建築合同總結果的估計以及迄今已進行的工程。根據本集團的近期經驗及本集團進行的建築業務性質，本集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收益。因此，直至達到該時間為止，應收客戶有關合同工程的款項不會計入本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於結算日所估計者，其將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整的已確認收益及溢利。

#### (e) 土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)(iv)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。鑑於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅的計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日所估計者。實際結果／估計的任何增加或減少均會影響作出有關釐定期間的收益表。

#### (f) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產的可變現能力主要視乎未來應課稅溢利或應課稅暫時差額是否能夠抵銷可動用遞延稅項資產而定。倘產生的實際未來應課稅溢利或應課稅暫時差額低於預期，則可能發生遞延稅項資產撥回，該等遞延稅項資產將在撥回發生期間的損益確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於銀行存款和貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構承擔有限的風險。鑑於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構會履行其責任。

本集團定期對源自銷售物業的應收分期款項及源自建築合同的應收款項的逾期款項進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估該等款項的可回收性，並藉以將信貸風險減至最低。就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付可能面臨的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。已就預期無法收回的款項計提足夠的減值虧損。

#### (b) 流動資金風險

本集團內個別營運實體負責其本身的現金管理(包括籌措貸款以應付預期的現金需求)，惟須獲本公司董事會批准。本集團的政策是定期監察其現時及預期的流動資金需求及是否遵守借貸契據，藉以確保其維持充足現金儲備及獲主要金融機構提供充足資金額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

#### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

##### (b) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團金融負債於結算日的餘下合同到期情況，乃根據合同未折現現金流(包括使用合同利率或(倘浮動)結算日的現行利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期得出：

##### 本集團

	2013年					
	合同未折現現金流出					資產負債表 賬面值
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應付款項	2,406,448	276,960	20,470	–	2,703,878	2,703,878
其他應付款項及應計費用	241,106	–	–	–	241,106	241,106
銀行貸款	2,717,819	667,253	4,726,718	922,421	9,034,211	7,499,351
其他貸款	702,452	949,665	–	–	1,652,117	1,483,200
應付關聯公司款項	161,063	–	–	–	161,063	161,063
	<b>6,228,888</b>	<b>1,893,878</b>	<b>4,747,188</b>	<b>922,421</b>	<b>13,792,375</b>	<b>12,088,598</b>
已發出的財務擔保： —最高擔保金額 (附註25)	3,372,691	–	–	–	3,372,691	

  

	2012年					
	合同未折現現金流出					資產負債表 賬面值
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應付款項	1,566,186	221,458	–	–	1,787,644	1,787,644
其他應付款項及應計費用	355,078	–	–	–	355,078	355,078
銀行貸款	2,228,404	2,651,479	1,341,956	1,117,812	7,339,651	6,014,235
其他貸款	431,960	211,357	–	–	643,317	604,096
應付關聯公司款項	1,388,076	–	–	–	1,388,076	1,388,076
應付非控股股東款項	56,827	–	–	–	56,827	56,827
	<b>6,026,531</b>	<b>3,084,294</b>	<b>1,341,956</b>	<b>1,117,812</b>	<b>11,570,593</b>	<b>10,205,956</b>
已發出的財務擔保： —最高擔保金額 (附註25)	1,824,451	–	–	–	1,824,451	

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

本公司

	2013年					
	合同未折現現金流出					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元	
其他應付款項	12,937	-	-	-	12,937	12,937
應付附屬公司款項	22,784	-	-	-	22,784	22,784
應付關聯公司款項	29,405	-	-	-	29,405	29,405
	65,126	-	-	-	65,126	65,126
已發出的財務擔保： —最高擔保金額 (附註25)	424,201	-	-	-	424,201	

  

	2012年					
	合同未折現現金流出					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元	
其他應付款項	353	-	-	-	353	353
應付附屬公司款項	31,542	-	-	-	31,542	31,542
應付關聯公司款項	404	-	-	-	404	404
	32,299	-	-	-	32,299	32,299
已發出的財務擔保： —最高擔保金額 (附註25)	436,280	-	-	-	436,280	

#### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、有限制及已抵押存款與浮息銀行借款。

本集團預期銀行存款的利率不會大幅變動，故現金及現金等值項目及已抵押存款不會受到重大影響。

本集團銀行貸款的利率及還款期披露於財務報表附註20(i)。本集團並無開展任何對沖活動以管理利率風險。

#### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

##### (c) 利率風險(續)

###### 敏感度分析

2013年12月31日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下，本集團的除稅後溢利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率整體上升／下降而減少／增加約人民幣57,745,000元(2012年：人民幣45,107,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生而釐定，並已應用於該日已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險。上升或下降100個基點代表管理層對該期至下一年度結算日期間利率的合理潛在變動的評估。對2012年的分析亦按同一基準進行。

##### (d) 貨幣風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故面臨人民幣兌港元所產生的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規所限。

##### (e) 公允價值計量

###### 非按公允價值列賬的資產及負債的公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於2012年及2013年12月31日的價值並無重大差異。

根據性質或短期到期日計算，估計貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項、即期部分的其他貸款及即期部分的銀行貸款的賬面值與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 5 營業額及分部報告

#### (a) 營業額

營業額指年內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	10,384,799	6,296,738
租金收入	60,159	55,384
建築收入	674,466	235,538
	11,119,424	6,587,660

#### (b) 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高級行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料彙報的方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店鋪賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的活動均在中國進行。

#### (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部之間分配資源而言，本集團的高級行政管理人員根據以下基礎監察各可申報分部應佔的業績：

收益及開支參照可申報分部的銷售額及所產生的開支或應佔資產折舊所產生的其他開支，分配至該等可申報分部。

## 5 營業額及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

用於報告分部溢利的方法為經調整的未計財務成本、所得稅、折舊及攤銷前溢利，且會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

此外，管理人員亦獲提供收益(包括分部間銷售額)、分部直接管理的現金結餘及借貸產生的利息收支以及分部營運時所動用非流動分部資產的折舊有關的分部資料。不會定期向本集團的高級行政管理人員報告分部資產及負債。

截至2013年及2012年12月31日止年度，向本集團最高行政管理人員提供用於分配資源及評估分部表現的本集團可申報分部資料載列如下。

截至2013年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收益	10,384,799	60,159	674,466	11,119,424
分部間收益	–	–	3,314,337	3,314,337
<b>可申報分部收益</b>	<b>10,384,799</b>	<b>60,159</b>	<b>3,988,803</b>	<b>14,433,761</b>
<b>可申報分部溢利</b>	<b>3,432,245</b>	<b>59,608</b>	<b>61,703</b>	<b>3,553,556</b>
銀行利息收入	6,687	–	2,421	9,108
財務成本	(33,249)	–	(38,472)	(71,721)
折舊	(8,009)	–	(18)	(8,027)
投資物業公允價值淨增加	–	15,185	–	15,185

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 5 營業額及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至2012年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收益	6,296,738	55,384	235,538	6,587,660
分部間收益	–	–	2,331,432	2,331,432
<b>可申報分部收益</b>	<b>6,296,738</b>	<b>55,384</b>	<b>2,566,970</b>	<b>8,919,092</b>
<b>可申報分部溢利</b>	<b>2,114,429</b>	<b>54,165</b>	<b>10,874</b>	<b>2,179,468</b>
銀行利息收入	5,503	–	1,481	6,984
財務成本	(67,318)	–	(59,513)	(126,831)
折舊	(10,432)	–	(27)	(10,459)
投資物業公允價值淨增加	–	836,652	–	836,652

##### (ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可申報分部收益	<b>14,433,761</b>	8,919,092
分部間收益抵銷	<b>(3,314,337)</b>	(2,331,432)
<b>綜合營業額</b>	<b>11,119,424</b>	6,587,660
<b>溢利</b>		
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	<b>3,553,556</b>	2,179,468
其他收益及其他(虧損)/收入淨額	<b>9,711</b>	34,297
折舊	<b>(16,039)</b>	(15,138)
財務成本	<b>(103,140)</b>	(170,218)
投資物業公允價值淨增加	<b>15,185</b>	836,652
未分配總部及企業開支	<b>(150,608)</b>	(89,774)
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>3,308,665</b>	2,775,287

## 5 營業額及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

## 6 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

### (a) 其他收益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行利息收入	11,608	7,557
設計費收入	4,300	9,092
政府補助	1,045	2,182
已沒收保證金	6,136	7,870
工程管理服務收入	1,739	2,861
其他	2,837	4,213
	<b>27,665</b>	33,775

### (b) 其他(虧損)／收入淨額

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售固定資產的(虧損)／收益淨額	(16,561)	891
其他	(1,393)	(369)
	<b>(17,954)</b>	522

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 7 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：

#### (a) 財務成本

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款的利息	503,678	394,284
須於五年後悉數償還的銀行及其他貸款的利息	45,046	99,747
其他借貸成本	107,838	22,595
	656,562	516,626
減：資本化款項(附註)	(553,422)	(346,408)
	103,140	170,218

附註：年內，借貸成本已按介乎6.2%至11.3%(2012年：4.9%至9.3%)的年利率資本化。

#### (b) 員工成本

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	233,668	167,786
界定供款退休計劃的供款	17,404	10,317
	251,072	178,103
減：資本化款項	(6,106)	(10,272)
	244,966	167,831

## 7 除稅前溢利(續)

除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

### (c) 其他項目

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
折舊	23,117	23,452
減：資本化款項	(7,078)	(8,314)
	16,039	15,138
投資物業的應收租金	(60,159)	(55,384)
減：直接支出	551	1,219
	(59,608)	(54,165)
已售物業的成本	6,422,976	3,825,570
建築成本	580,202	200,570
核數師酬金	8,402	3,550
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	9,077	9,702

## 8 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	838,380	454,628
年內土地增值稅撥備	560,015	334,116
	1,398,395	788,744
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	(146,033)	169,574
	1,252,362	958,318

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅(續)

#### (a) 綜合收益表內的所得稅指：(續)

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於年內並無於香港賺取或源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有規定外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

#### (b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前會計溢利的對賬：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前溢利	3,308,665	2,775,287
按相關司法權區所用溢利稅率計算的除稅前溢利		
的推算稅項	818,142	696,972
非課稅收入的稅務影響	(877)	(260)
不可扣稅開支的稅務影響	9,049	7,932
動用過往未確認稅務虧損	(4,083)	(1,545)
未確認稅務虧損的影響	208	909
土地增值稅	560,015	334,116
可扣稅土地增值稅的稅務影響	(130,092)	(79,806)
實際所得稅開支	1,252,362	958,318

## 8 所得稅(續)

(c) 綜合資產負債表內的所得稅指：

## (i) 即期稅項

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>企業所得稅</b>		
於1月1日	344,182	161,371
年內撥備	838,380	454,628
已付企業所得稅	(653,210)	(271,817)
於12月31日	529,352	344,182
<b>土地增值稅</b>		
於1月1日	216,302	53,252
年內撥備	560,015	334,116
已付土地增值稅	(275,069)	(171,066)
於12月31日	501,248	216,302
<b>預扣稅</b>		
於1月1日及12月31日	4,500	4,500
	<b>1,035,100</b>	564,984
<b>即：</b>		
可收回稅項	(116,972)	(59,863)
應付稅項	1,152,072	624,847
	<b>1,035,100</b>	564,984

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅(續)

(c) 綜合資產負債表內的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合資產負債表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及年內的變動如下：

	本集團					
	集團內		土地增值稅	未動用		合計
	投資	公司間交易的	撥備產生的	稅務虧損		
	物業重估	未變現收益	暫時差額	(附註)		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		

以下各項產生的遞延稅項：

於2012年1月1日	491,454	(146,898)	(24,730)	(44,413)	2,852	278,265
於綜合收益表扣除/(計入)	197,819	17,405	(41,913)	(4,965)	1,228	169,574
於2012年12月31日及 2013年1月1日	<b>689,273</b>	<b>(129,493)</b>	<b>(66,643)</b>	<b>(49,378)</b>	<b>4,080</b>	<b>447,839</b>
於綜合收益表(計入)/扣除	<b>(8,510)</b>	<b>(25,857)</b>	<b>(79,664)</b>	<b>(32,142)</b>	<b>140</b>	<b>(146,033)</b>
於2013年12月31日	<b>680,763</b>	<b>(155,350)</b>	<b>(146,307)</b>	<b>(81,520)</b>	<b>4,220</b>	<b>301,806</b>

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於綜合資產負債表內確認的遞延稅項資產淨值	<b>(297,174)</b>	(245,514)
於綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債淨值	<b>598,980</b>	693,353
	<b>301,806</b>	447,839

附註：就本集團當期或前期蒙受虧損的附屬公司而言，管理層評估遞延稅項資產可否變現時，會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產的物業發展項目，因而本集團於2013年12月31日確認遞延稅項資產人民幣81,520,000元(2012年：人民幣49,378,000元)。

## 8 所得稅(續)

### (d) 未確認遞延稅項資產：

並未就以下項目確認的遞延稅項資產：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
未動用稅務虧損		
—中國(附註)	7,744	9,161

附註：由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅務虧損，因此本集團並未就若干附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。於2013年12月31日，稅務虧損人民幣339,000元、人民幣2,086,000元、人民幣2,012,000元、人民幣2,473,000元及人民幣834,000元(倘未動用)將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年底到期。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	2013年				
	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬(「紀先生」，亦為 本集團主席)	—	4,249	880	57	5,186
紀建德	—	1,427	523	19	1,969
賴卓斌	—	817	208	34	1,059
肖旭	—	807	288	42	1,137
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷(「紀女士」)	78	—	—	—	78
<b>獨立非執行董事(附註(ii))</b>					
張化橋	10	—	—	—	10
廖家瑩	10	—	—	—	10
蔡穗聲	10	—	—	—	10
合計	108	7,300	1,899	152	9,459

## 9 董事酬金(續)

	2012年				
	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬(「紀先生」，亦為 本集團主席)	—	3,310	740	43	4,093
紀建德	—	921	360	32	1,313
賴卓斌	—	522	168	28	718
肖旭	—	522	168	42	732
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷(「紀女士」)	—	—	—	—	—
合計	—	5,275	1,436	145	6,856

附註：

- (i) 年內概無董事向本集團收取任何酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生於2013年11月18日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 10 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中有兩名(2012年：兩名)為董事，其薪酬披露於附註9，其餘三名(2012年：三名)人士的薪酬總額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,739	3,000
酌情花紅	704	750
退休計劃供款	98	107
	4,541	3,857

三名(2012年：三名)最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	2013年 人數	2012年 人數
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	3	3

年內概無上述人士向本集團收取酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。亦無人士放棄或同意放棄任何酬金。

### 11 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括本公司列入財務報表的虧損人民幣45,236,000元(2012年：人民幣12,005,000元)。

### 12 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

截至2013年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣2,024,156,000元(2012年：人民幣1,794,068,000元)除以截至2013年12月31日止年度已發行股份的加權平均數4,274,657,534股(2012年：4,250,000,000股)計算。

## 12 每股盈利(續)

### (a) 每股基本盈利(續)

截至2013年12月31日止年度已發行股份的加權平均數基於(i)假設本公司已發行4,250,000,000股股份(包括1,000股招股章程刊發前已發行股份及根據資本化發行而發行的4,249,999,000股股份，猶如該等股份於2013年1月1日已發行流通)與(ii)根據首次公開發售而發行的750,000,000股股份計得。

截至2012年12月31日止年度已發行股份的加權平均數基於假設本公司已發行4,250,000,000股股份(包括1,000股招股章程刊發前已發行股份及根據資本化發行而發行的4,249,999,000股股份，猶如該等股份於2012年1月1日已發行流通)計得。

	2013年 千股	2012年 千股
<b>股份加權平均數</b>		
於1月1日的已發行普通股	1	1
資本化發行的影響(附註22(c))	4,249,999	4,249,999
根據首次公開發售發行新股的影響(附註22(c))	24,658	–
<b>普通股加權平均數</b>	<b>4,274,658</b>	4,250,000

### (b) 每股攤薄盈利

截至2013年及2012年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俱、裝置 及其他 固定資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>								
於2013年1月1日	3,546,000	190,000	3,736,000	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
添置	62,698	46,473	109,171	-	11,116	16,395	27,511	136,682
轉撥至投資物業	20,679	(20,679)	-	-	-	-	-	-
出售	(67,356)	-	(67,356)	(457)	-	(6,344)	(6,801)	(74,157)
重估盈餘	10,979	4,206	15,185	-	-	-	-	15,185
匯兌差額	-	-	-	-	(98)	(141)	(239)	(239)
於2013年12月31日	3,573,000	220,000	3,793,000	33,615	47,141	133,693	214,449	4,007,449
<b>即：</b>								
成本	-	-	-	33,615	47,141	133,693	214,449	214,449
估值	3,573,000	220,000	3,793,000	-	-	-	-	3,793,000
	3,573,000	220,000	3,793,000	33,615	47,141	133,693	214,449	4,007,449
<b>累計折舊：</b>								
於2013年1月1日	-	-	-	4,644	17,543	77,615	99,802	99,802
年內扣除	-	-	-	1,645	7,322	14,150	23,117	23,117
於出售時撥回	-	-	-	(443)	-	(5,239)	(5,682)	(5,682)
匯兌差額	-	-	-	-	(19)	(2)	(21)	(21)
於2013年12月31日	-	-	-	5,846	24,846	86,524	117,216	117,216
<b>賬面淨值：</b>								
於2013年12月31日	3,573,000	220,000	3,793,000	27,769	22,295	47,169	97,233	3,890,233

## 13 固定資產(續)

## (a) 本集團(續)

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俱、裝置 及其他 固定資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>								
於2012年1月1日	2,658,000	217,000	2,875,000	34,072	22,645	116,588	173,305	3,048,305
添置	9,635	41,496	51,131	-	13,478	8,971	22,449	73,580
轉撥至投資物業	138,570	(138,570)	-	-	-	-	-	-
轉撥自存貨	32,477	-	32,477	-	-	-	-	32,477
出售	(59,260)	-	(59,260)	-	-	(1,776)	(1,776)	(61,036)
重估盈餘	766,578	70,074	836,652	-	-	-	-	836,652
於2012年12月31日	3,546,000	190,000	3,736,000	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
<b>即：</b>								
成本	-	-	-	34,072	36,123	123,783	193,978	193,978
估值	3,546,000	190,000	3,736,000	-	-	-	-	3,736,000
	3,546,000	190,000	3,736,000	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
<b>累計折舊：</b>								
於2012年1月1日	-	-	-	3,132	9,764	64,818	77,714	77,714
年內扣除	-	-	-	1,512	7,779	14,161	23,452	23,452
於出售時撥回	-	-	-	-	-	(1,364)	(1,364)	(1,364)
於2012年12月31日	-	-	-	4,644	17,543	77,615	99,802	99,802
<b>賬面淨值：</b>								
於2012年12月31日	3,546,000	190,000	3,736,000	29,428	18,580	46,168	94,176	3,830,176

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 固定資產(續)

(b) 本公司

	租賃物業裝修 人民幣千元
<b>成本：</b>	
於2013年1月1日	3,228
匯兌差額	(98)
於2013年12月31日	3,130
<b>累計折舊：</b>	
於2013年1月1日	592
年內扣除	627
匯兌差額	(19)
於2013年12月31日	1,200
<b>賬面淨值：</b>	
於2013年12月31日	1,930
<b>成本：</b>	
於2012年1月1日	—
添置	3,228
於2012年12月31日	3,228
<b>累計折舊：</b>	
於2012年1月1日	—
年內扣除	592
於2012年12月31日	592
<b>賬面淨值：</b>	
於2012年12月31日	2,636

## 13 固定資產(續)

### (c) 按公允價值計量的物業

#### (i) 公允價值層級架構

下表呈列本集團物業之公允價值，該等物業於結算日按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13條公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考以下估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於各結算日 的公允價值 人民幣千元	於各結算日分類為以下各級的公允價值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
<b>本集團</b>				
於2013年12月31日				
固定資產：				
— 投資物業	3,573,000	—	—	3,573,000
— 發展中投資物業	220,000	—	—	220,000
於2012年12月31日				
固定資產：				
— 投資物業	3,546,000	—	—	3,546,000
— 發展中投資物業	190,000	—	—	190,000

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 固定資產(續)

#### (c) 按公允價值計量的物業(續)

##### (i) 公允價值層級架構(續)

截至2013年12月31日止年度，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2012年：無)。本集團的政策即確認於結算日公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於2012年及2013年12月31日重估。有關估值由獨立測量師行戴德梁行有限公司(其僱員為香港測量師學會資深會員，對被估物業的所在地及範疇有近期經驗)進行。於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團的管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

##### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度(加權平均)
<b>本集團</b>			
<b>於2013年12月31日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米) 資本化率	33至264(198) 4.25%至6.0% (4.92%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	17,000至21,000 (18,832)
<b>於2012年12月31日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米) 資本化率	33至264 (192) 4.25%至6.0% (4.96%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	15,500至16,500 (15,687)

## 13 固定資產(續)

### (c) 按公允價值計量的物業(續)

#### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

投資物業的公允價值採用收入資本化法釐定，其將現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。公允價值的計量與市場每月租值呈正相關，與資本化率呈負相關。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

年內第三級公允價值計量結餘的變動載於該等財務報表附註13(a)。

出售投資物業所得收益／(虧損)及投資物業與發展中投資物業的公允價值變動分別於綜合收益表的「其他淨(虧損)／收入」及「投資物業的公允價值淨增加」列賬。

### (d) 物業賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於中國		
— 根據長期租賃	368,000	368,000
— 根據中期租賃	3,452,769	3,397,428
	<b>3,820,769</b>	3,765,428

本集團的銀行及其他貸款以本集團若干投資物業、發展中投資物業及持作自用的發展中物業作為抵押，詳情分別載於附註20及21。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資

	本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市股份，按成本	10,211	10,211

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有說明外，該等公司均於中國成立。

附屬公司名稱	已發行及 繳足/註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
潤銘投資有限公司(在英屬處女群 島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
樂韻國際有限公司(在英屬處女群 島註冊成立)	50,000美元	100%	100%	—	投資控股
潤銘(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
金泓(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
深圳市優凱思投資顧問有限公司	人民幣443,000,000元	100%	—	100%	投資控股及向集團 公司提供顧問 服務
龍光工程建設有限公司	人民幣80,000,000元	91%	—	91%	物業建設及投資 控股
汕頭市佳潤房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市金鋒園置業有限公司	人民幣66,000,000元	100%	—	100%	物業發展

## 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足/註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
廣州市龍光房地產有限公司	人民幣40,000,000元	100%	—	100%	物業發展
廣州市龍光置業有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
海南龍光房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	投資控股
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司	人民幣35,295,000元	100%	—	100%	物業發展及投資 控股
中山市龍光房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資 控股
汕頭市龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資 控股
惠州市龍光房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州大亞灣龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市龍光房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足/註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
汕頭市龍光置業有限公司	人民幣33,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
南寧市龍光房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資 控股
海南金駿置業有限公司	人民幣351,800,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市禪城區龍光房地產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市金駿房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光金駿房地產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光東圳置業有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市龍光房地產有限公司	人民幣28,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光駿馳房地產開發 有限公司	人民幣35,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展

## 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足/註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
南寧市龍光金駿房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市南海區龍光置業房產 有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光陽光海岸房地產 有限公司	人民幣10,500,000元	66%	—	66%	物業發展
惠州大亞灣東圳房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光置業有限公司	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市順德區龍光潤景房地產 有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市駿馳房地產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15 存貨

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>建築</b>		
原材料	2,199	11,867
<b>物業發展</b>		
持作發展以供出售的物業	4,486,934	2,977,932
待售發展中物業	8,977,288	7,781,690
待交付已竣工物業	4,219,405	2,502,035
	17,683,627	13,261,657
	17,685,826	13,273,524

(a) 物業賬面值的分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於中國		
— 根據長期租賃	17,683,627	13,261,657
包括：		
— 預期超過一年後竣工的物業	2,142,222	330,887

(b) 本集團若干持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待交付已竣工物業已用於抵押本集團的銀行貸款、其他貸款以及關聯公司的銀行貸款，有關詳情分別載於附註20、21及25(b)。

## 16 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	377,959	171,860	–	–
預付款項及其他應收款項	588,895	468,884	3,808	3,944
土地保證金(附註(v))	260,000	1,095,576	–	–
應收關聯公司款項(附註(vi)及26(f)(i))	73,293	152,770	–	–
應收非控股股東款項(附註(vi)及26(f)(iii))	15,827	–	–	–
	<b>1,315,974</b>	1,889,090	<b>3,808</b>	3,944

附註：

- (i) 於資產負債表日，貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	135,356	162,076
逾期1個月以上至3個月	116,588	–
逾期3個月以上至6個月	–	–
逾期6個月以上至1年	105,485	–
逾期1年以上	20,530	9,784
	<b>377,959</b>	171,860

- (ii) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 本集團的信貸政策載於附註4(a)。
- (iv) 預期所有貿易及其他應收款項於一年內收回。
- (v) 截至2012年12月31日止年度，本集團就收購中國的土地訂立四份土地出讓合同，截至2012年12月31日已付總額人民幣1,095,576,000元，並確認為收購該四幅土地的保證金。年內，本集團已完成該四幅土地的收購並已取得相關土地使用權證。
- 年內，本集團就收購中國的土地訂立一份土地出讓合同，截至2013年12月31日已付總額人民幣260,000,000元，並確認為收購土地的保證金。
- (vi) 應收關聯公司及非控股股東款項免息、無抵押及須於要求時償還。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 17 有限制及已抵押存款

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
有限制存款	14,206	23,434
已抵押存款	664,020	190,687
	<b>678,226</b>	214,121

本集團的若干銀行存款已抵押作以下各項的擔保：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款	639,509	176,500
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	24,511	14,187
	<b>664,020</b>	190,687

### 18 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款及現金	3,827,434	2,536,868	1,207,654	315

本集團於2013年12月31日的現金及銀行結餘包括存放於中國的銀行的人民幣2,613,059,000元(2012年：人民幣2,535,166,000元)，有關匯款須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規所規限。

## 19 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	2,703,878	1,787,644	–	–
其他應付款項及應計費用	241,106	355,078	12,937	353
已收客戶保證金	267,195	3,918	–	–
已收租金及其他保證金	8,367	9,864	–	–
預收款項	6,346,951	6,360,457	–	–
應付附屬公司貸款(附註(ii))	–	–	52,189	31,542
應付關聯公司款項(附註(ii)及26(f)(ii))	161,063	1,388,076	–	404
應付非控股股東款項(附註(ii)及26(f))	–	56,827	–	–
	<b>9,728,560</b>	<b>9,961,864</b>	<b>65,126</b>	<b>32,299</b>

附註：

- (i) 於資產負債表日，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1個月內到期或按要求償還	1,432,175	813,305
1個月後但3個月內到期	308,793	154,546
3個月後但6個月內到期	303,610	199,980
6個月後但1年內到期	361,870	398,355
1年後到期	297,430	221,458
	<b>2,703,878</b>	<b>1,787,644</b>

- (ii) 應付附屬公司及關聯公司款項免息、無抵押及須於要求時償還。於2012年12月31日，應付非控股股東款項免息、無抵押及須於年內結清。

## 20 銀行貸款

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	7,499,351	4,690,011
— 無抵押	–	1,324,224
	<b>7,499,351</b>	<b>6,014,235</b>

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 20 銀行貸款(續)

銀行貸款的償還情況如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內或於要求時	2,178,909	1,831,000
1年後但2年內	314,000	2,431,580
2年後但5年內	4,411,432	1,072,000
5年後	595,010	679,655
	5,320,442	4,183,235
	7,499,351	6,014,235

附註：

- (i) 銀行貸款按浮動年利率2.0%至9.3%(2012年：2.0%至9.3%)計息，並由以下資產作擔保：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資物業	2,978,000	2,671,000
發展中投資物業	220,000	190,000
持作發展以供出售的物業	925,595	1,081,184
待售發展中物業	4,736,349	3,499,997
待交付已竣工物業	803,668	908,631
其他土地及樓宇	16,919	17,854
已抵押存款	639,509	176,500
	10,320,040	8,545,166

2012年12月31日的銀行貸款人民幣540,000,000元以關聯方持有的資產作抵押(附註26(b))。

- (ii) 本集團須履行與附屬公司的指定資產負債比率有關的契諾(常見於與金融機構訂立的借款安排)方可獲得各銀行信貸。倘本集團違反契諾，則已提用的信貸或須按要求償還。本集團定期監察遵守該等契諾的情況。於2013年12月31日，本集團概無違反有關提用信貸額度的契諾(2012年：無)。

## 21 其他貸款

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他貸款		
— 有抵押	707,000	304,096
— 無抵押	776,200	300,000
	<b>1,483,200</b>	604,096

其他應還貸款如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內或於要求時	575,200	404,096
1年後但2年內	908,000	200,000
	<b>1,483,200</b>	604,096

附註：

(i)

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中鐵信託有限責任公司貸款(附註(a))	195,000	304,096
興業國際信託有限公司貸款(附註(b))	—	100,000
西部信託有限公司貸款(附註(c))	198,200	200,000
大連華信信託股份有限公司貸款(附註(d))	300,000	—
渤海國際信託有限公司貸款(附註(e))	130,000	—
山東省國際信託有限公司貸款(附註(f))	460,000	—
銀華財富資本管理(北京)有限公司貸款(附註(g))	200,000	—
	<b>1,483,200</b>	604,096

- (a) 上年結餘有抵押，按年利率15%計息，已於年內結清。2013年結餘有抵押(見附註(ii))，按年利率11.3%計息，須於一年內償還。
- (b) 上年結餘無抵押，按年利率9.5%計息，已於年內結清。
- (c) 結餘無抵押，按年利率7.05%計息，須於一年內償還。
- (d) 結餘無抵押，按年利率9.0%計息，須於兩年內償還。
- (e) 結餘有抵押(見附註(ii))，按年利率9.5%計息，須於兩年內償還。
- (f) 結餘人民幣182,000,000元有抵押(見附註(ii))，按年利率10%計息，須於一年內償還。餘額人民幣278,000,000元無抵押，按年利率8.5%計息，須於兩年內償還。
- (g) 結餘有抵押(相當於附屬公司實收資本的35%)，按年利率9.9%計息，須於兩年內償還。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 其他貸款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團其他貸款由以下資產作擔保：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資物業	87,000	-
持作發展以供出售的物業	-	78,487
待售發展中物業	644,155	-
	<b>731,155</b>	78,487

### 22 資本及儲備

#### (a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司各個權益組成部分於本年度年初與年末的變動詳情如下：

	本公司				合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於2012年1月1日	-	-	-	(3,718)	(3,718)
<b>2012年權益變動：</b>					
年內虧損及全面收益總額	-	-	530	(12,005)	(11,475)
於2012年12月31日及 2013年1月1日	-	-	530	(15,723)	(15,193)
<b>2013年權益變動：</b>					
年內虧損及全面收益總額	-	-	772	(45,236)	(44,464)
根據首次公開發售發行新股份 (扣除上市開支)(附註22(c))	58,965	1,159,169	-	-	1,218,134
資本化發行(附註22(c))	334,150	(334,150)	-	-	-
於2013年12月31日	393,115	825,019	1,302	(60,959)	1,158,477

## 22 資本及儲備(續)

### (b) 股息

歸屬於年內應付本公司權益股東之股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
擬於結算日後派發末期股息，每股11港仙 (約相當於人民幣9分，2012年：無)	433,879	—

擬於結算日後派發之末期股息並未於結算日確認為負債。

### (c) 股本

	2013年		2012年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元股份	100,000,000	10,000,000	3,800	380
已發行及繳足股份：				
於1月1日	1	—*	1	—*
根據首次公開發售發行新股份	750,000	75,000	—	—
資本化發行	4,249,999	425,000	—	—
於12月31日	5,000,000	500,000	1	—*
於12月31日人民幣千元等值		393,115		—#

\* 各代表100港元

# 相當於人民幣83元

本公司於2010年5月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。1股面值0.1港元的繳足股份已配發及發行予紀女士。

2012年11月2日，本公司按面值(即每股普通股0.1港元)配發及發行合共999股股份，其中紀女士、龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興滙有限公司分別獲配發及發行939、20、20及20股股份。上述公司均於英屬處女群島註冊成立，由紀女士全資擁有。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 22 資本及儲備(續)

#### (c) 股本(續)

2013年4月1日重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

2012年12月31日，除廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司外，本集團旗下所有公司均為本公司的直接或間接附屬公司。2012年12月31日的綜合資產負債表中的股本指本公司股本100港元。廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司的實收資本總額人民幣12,930,000元計入其他儲備。

根據本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案，本公司額外增設99,996,200,000股每股面值0.1港元的股份(於各方面與本公司現有股份享有同等地位)，法定普通股本增至10,000,000,000港元。

#### 資本化發行

根據本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案，倘本公司的股份溢價賬根據招股章程所載全球發售所發行股份而有進賬，則董事可將本公司股份溢價賬的424,999,900港元(相當於人民幣334,150,000元)進賬撥充資本，向名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共4,249,999,000股按面值繳足的股份。

#### 根據首次公開發售發行股份

2013年12月20日，本公司於首次公開發售按每股2.1港元發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份後，於聯交所成功上市。所得款項75,000,000港元(為已發行股份的面值，相當於人民幣58,965,000元)計入本公司股本，其餘所得款項(扣除上市開支)1,474,393,000港元(相當於人民幣1,159,169,000元)計入股份溢價賬。

#### (d) 儲備的性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則之規定(如有)用於向權益股東分派或派付股息。

## 22 資本及儲備(續)

### (d) 儲備的性質及用途(續)

#### (i) 股份溢價(續)

本公司須於緊隨擬分派股息之日後，於日常業務過程中償還到期債務，方可動用股份溢價賬之資金向權益股東分派或派付股息。

#### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額，有關儲備根據附註2(s)所載會計政策處理。

#### (iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公共儲備金。

##### 一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。該儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

##### 法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將10%的除稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

#### (iv) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 重組所產生的已付代價與汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、汕頭市佳潤房地產有限公司及深圳市優凱思投資顧問有限公司的實收資本之間的差額；及
- (2) 汕頭市金鋒園置業有限公司及汕頭市龍光置業有限公司的注資與實收資本之間的差額。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 22 資本及儲備(續)

#### (d) 儲備的性質及用途(續)

##### (v) 可供分派儲備

2013年12月31日，本公司於2013年12月31日可供分派本公司權益股東的儲備總額為人民幣765,362,000元(2012年：人民幣零元)。董事擬於結算日後派發末期股息每股11港仙(約相當於人民幣9分，2012年：零)，合共人民幣433,879,000元(2012年：零)。該股息並未於結算日確認為負債。

#### (e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為確保本集團能夠持續經營業務，從而為物業發展項目提供資金，給予股東回報並使其他利益持份者受惠，維持最佳資本架構以降低資本成本。

本集團積極定期檢討和管理資本架構，在可能源自較高借貸水平的較高股東回報與穩健資本狀況的優勢和保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變調整資本架構。

本集團遵循行業慣例，以淨債務權益比率監察資本架構。該比率的計算方法為淨債務除以本集團權益總額，而淨債務的計算方法為銀行及其他貸款總額減現金及現金等值項目及受限制與抵押存款。

2013年及2012年12月31日的經調整淨債務權益比率如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款總額	7,499,351	6,014,235
其他貸款總額	1,483,200	604,096
	8,982,551	6,618,331
減：現金及現金等值項目	(3,827,434)	(2,536,868)
受限制與抵押存款	(678,226)	(214,121)
<b>淨債務</b>	<b>4,476,891</b>	<b>3,867,342</b>
<b>權益總額</b>	<b>7,349,676</b>	<b>4,150,761</b>
<b>淨債務權益比率</b>	<b>60.9%</b>	<b>93.2%</b>

除董事會報告書及附註21(i)(g)所披露者外，本公司及其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定規限。

## 23 承擔

於結算日在財務報表未撥備的未履行承擔如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約	3,883,596	2,497,505
已授權但未訂約	18,499,548	15,851,589
	<b>22,383,144</b>	18,349,094

資本承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支和未來投資及物業發展開支。

## 24 重大租賃安排

### (a) 出租人

本集團根據經營租賃出租若干樓宇設施，主要包括部分物業發展項目的配套零售店舖及辦公空間。通常該等租賃初步為期3至15年，可於重新協商所有條款的日期後續期。該等物業賬面值的其他詳情載於附註13。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租金總額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	66,034	58,855
1年後但5年內	124,618	183,812
5年後	13,165	14,938
	<b>203,817</b>	257,605

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 重大租賃安排(續)

#### (b) 承租人

本集團根據經營租賃承租辦公空間。通常該等租賃初步為期1至4年，可於重新協商所有條款的日期後續期。租賃概無附有或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租金總額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	7,247	9,063
1年後但5年內	4,062	12,136
	11,309	21,199

### 25 或然負債

#### (a) 向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的 金融機構提供的擔保	3,372,691	1,564,451

本集團與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對擔保金額的要求各有不同，但通常介乎所授予買家按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據本集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於本集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權及出售相關物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

## 25 或然負債(續)

### (b) 用以抵押關聯公司的銀行及其他貸款的資產：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持作發展以供出售的物業	—	86,264
待交付已竣工物業	—	147,875
	—	234,139

2012年12月31日，本集團用以抵押關聯公司的銀行及其他貸款的上述資產總值達人民幣530,000,000元。

### (c) 向授予關聯公司銀行及其他貸款的金融機構提供的擔保

2012年12月31日，本集團就關聯公司的銀行及其他貸款提供的擔保總值達人民幣260,000,000元。由於有關擔保的公允價值無法利用可觀察市場數據計算，且其交易價格為人民幣零元，因此本集團並無就擔保確認任何遞延收入。2013年12月31日，本集團並無為關聯公司的銀行及其他貸款提供擔保。

### (d) 向授予本公司附屬公司銀行貸款的金融機構提供的擔保

本公司就全資附屬公司的銀行融資提供的擔保為人民幣424,564,000元(2012年：人民幣437,886,000元)，其中人民幣424,201,000元(2012年：人民幣436,280,000元)已動用。於結算日，董事認為本公司不大可能就該擔保遭到索償。由於有關擔保的公允價值無法利用可觀察市場數據計算，且其交易價格為人民幣零元(2012年：人民幣零元)，因此本集團並無就擔保確認任何遞延收入。

## 26 重大關聯方交易

年內確認的重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方的結餘概列如下：

### (a) 年內訂立的交易

- (i) 主要管理人員的酬金，包括向董事支付的款項(披露於附註9)及向若干最高薪酬僱員支付的款項(披露於附註10)載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
短期僱員福利	13,892	8,773
退休後福利	—	—
	13,892	8,773

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 重大關聯方交易(續)

#### (a) 年內訂立的交易(續)

(ii) 建築合同收入、設計費收入、建築原材料銷售及工程管理服務收入：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入(附註(a))	674,466	235,538
關聯公司設計費收入(附註(b))	3,650	7,419
銷售建築原材料予關聯公司(附註(c))	2,890	782
關聯公司工程管理服務收入(附註(d))	1,739	2,861
	682,745	246,600

附註：

- (a) 本集團獲委聘負責龍光地產股份有限公司\*、南寧市龍光世紀房地產有限公司\*、防城港市天駿投資有限公司\*、汕頭市天悅投資有限公司\*、惠州大亞灣龍光投資有限公司\*、汕頭市金駿投資諮詢有限公司\*及廣西金凱利置業有限公司\*\*的建築項目。
- (b) 本集團向廣西金凱利置業有限公司提供建築設計服務。
- (c) 本集團向惠州大亞灣龍光投資有限公司及龍光地產股份有限公司銷售建築原材料。
- (d) 本集團向廣西金凱利置業有限公司提供工程管理服務。

(iii) 本公司董事認為附註26(a)(ii)所載關聯方交易乃於日常營業過程根據一般商業條款進行。

#### (b) 用以抵押本集團銀行貸款的關聯公司資產

2012年12月31日，本集團的銀行貸款為人民幣540,000,000元，以關聯公司南寧市龍光世紀房地產有限公司所持地塊作抵押。

2013年12月31日，本集團的銀行貸款概無以本集團關聯公司所持資產作抵押。

## 26 重大關聯方交易(續)

## (c) 關聯公司／關聯方、股東及創辦人提供的銀行及其他貸款擔保

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
龍光地產股份有限公司、廣東龍光(集團)有限公司*及紀先生提供的共同擔保	—	439,000
廣東龍光(集團)有限公司、紀先生及姚耀林先生(紀先生的姐夫／妹夫)提供的共同擔保	—	448,500
龍光地產股份有限公司及廣東龍光(集團)有限公司提供的共同擔保	—	185,000
廣東龍光(集團)有限公司及紀先生提供的共同擔保	—	1,428,330
紀先生及紀女士提供的共同擔保	—	291,225
廣東龍光(集團)有限公司及紀建德先生(紀先生的胞弟)提供的共同擔保	—	300,000
廣東龍光(集團)有限公司、紀先生及紀建德先生(紀先生的胞弟)提供的共同擔保	—	—
龍光地產股份有限公司、紀先生及紀女士提供的共同擔保	—	145,055
龍光地產股份有限公司、汕頭市天達勞務有限公司**及紀先生提供的共同擔保	—	750,000
龍光地產股份有限公司提供的擔保	—	830,000
廣東龍光(集團)有限公司提供的擔保	—	1,483,800
	—	6,300,910

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 重大關聯方交易(續)

#### (d) 用以抵押關聯公司的銀行及其他貸款的資產

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
廣東龍光(集團)有限公司及汕頭市天悅投資有限公司	–	147,875
龍光地產股份有限公司	–	43,132
惠州大亞灣龍光投資有限公司	–	43,132
	–	234,139

#### (e) 向授予關聯公司銀行及其他貸款的金融機構提供的擔保

2012年12月31日，本集團分別就汕頭市天悅投資有限公司的銀行貸款人民幣80,000,000元和廣東龍光(集團)有限公司及汕頭市天悅投資有限公司的其他貸款合共人民幣180,000,000元提供擔保。

2013年12月31日，本集團並無就關聯公司的銀行貸款及其他貸款提供任何擔保。

## 26 重大關聯方交易(續)

## (f) 與關聯公司／關聯方的結餘

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>(i) 應收關聯公司款項</b>		
防城港市天駿投資有限公司	17,052	16,472
南寧市龍光世紀房地產有限公司	16,714	26,653
惠州大亞灣龍光投資有限公司	13,921	69,029
惠州大亞灣天暉投資有限公司*	—	8,260
汕頭市天悅投資有限公司	—	3,600
深圳市龍光置業代理有限公司*	—	280
廣西金凱利置業有限公司	—	617
佛山市順德區龍光房地產有限公司*	—	26,229
汕頭市金駿投資諮詢有限公司*	25,606	1,630
	<b>73,293</b>	152,770
<b>(ii) 應付關聯公司款項</b>		
龍光地產股份有限公司	(136,798)	(1,383,858)
汕頭市龍湖區龍鋒實業有限公司**	—	(4,218)
廣西金凱利置業有限公司	(24,265)	—
	<b>(161,063)</b>	(1,388,076)
<b>(iii) 應收／(應付)非控股股東款項</b>		
廣東南海羅南陶瓷企業集團(佛山市陽光海岸房地產有限公司 的非控股股東)	15,827	(56,827)

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 重大關聯方交易(續)

#### (g) 關連交易所適用的上市規則

有關關聯公司建築合同收入的關聯方交易(附註26(a)(ii))屬上市規則第14A章所界定的持續關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的內容載於董事報告。有關關聯公司設計費收入及工程管理服務收入(附註26(a)(ii))的關聯方交易屬上市規則第14A章所界定的持續關連交易，惟彼等獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定。

附註：

\* 由紀先生控制的關聯公司。

\*\* 由紀先生的家族成員實質擁有的關聯公司。

### 27 結算日後未經調整事項

董事擬於結算日後派發末期股息。其他詳情披露於附註22(b)。

### 28 最終控制方

2013年12月31日，本公司董事認為本公司非執行董事紀女士為本公司最終控制方。

### 29 已頒佈但於截至2013年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及解釋可能產生的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則，但於截至2013年12月31日止年度尚未生效且編製該等財務報表時並未採納。該等修訂及新準則包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第32條修正案， <i>抵銷金融資產及金融負債</i>	2014年1月1日
香港財務報告準則第9條， <i>金融工具</i>	附註

附註： 原生效日期2015年1月1日已延遲，新生效日期待定。

本集團正在評估該等修訂於試用期間預期產生的影響。迄今的結論為採納該等修訂及新準則不大可能對綜合財務報表有重大影響。

## 四年財務摘要

### 綜合業績

	2013年 人民幣千元	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	11,119,424	6,587,660	3,447,474	2,851,659
本公司股東應佔溢利	2,024,156	1,794,068	1,247,583	926,251

### 綜合資產、負債及權益

	2013年 人民幣千元	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產	4,187,407	4,075,690	3,187,487	2,097,201
流動資產	23,624,432	17,973,466	13,405,167	9,986,814
<b>總資產</b>	<b>27,811,839</b>	<b>22,049,156</b>	<b>16,592,654</b>	<b>12,084,015</b>
流動負債	13,634,741	12,821,807	9,596,124	5,938,292
非流動負債	6,827,422	5,076,588	4,673,171	4,449,058
<b>總負債</b>	<b>20,462,163</b>	<b>17,898,395</b>	<b>14,267,295</b>	<b>10,387,350</b>
<b>淨資產</b>	<b>7,349,676</b>	<b>4,150,761</b>	<b>2,323,359</b>	<b>1,696,665</b>
本公司股東應佔權益	7,335,688	4,092,780	2,291,849	1,680,726
非控股權益	13,988	57,981	31,510	15,939
<b>權益總額</b>	<b>7,349,676</b>	<b>4,150,761</b>	<b>2,323,359</b>	<b>1,696,665</b>