



合景泰富地產

# 合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：1813



以心築家

創**建**未來 | 2014 年度報告

## 目錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 4 集團管理架構
- 4 財務摘要
- 6 榮譽與獎狀
- 10 主席報告
- 14 管理層討論與分析
- 28 董事及高級管理層簡介
- 32 企業管治報告
- 42 企業社會責任報告
- 49 董事會報告
- 57 獨立核數師報告
- 59 合併財務報表
- 147 項目概覽
- 148 五年財務摘要



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

孔健岷先生(主席)  
孔健濤先生(行政總裁)  
孔健楠先生  
李建明先生  
徐錦添先生  
何偉志先生

#### 獨立非執行董事

李嘉士太平紳士  
譚振輝先生  
李彬海先生

### 公司秘書

徐錦添先生

### 法定代表

孔健岷先生  
徐錦添先生

### 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士太平紳士  
李彬海先生

### 薪酬委員會

譚振輝先生(主席)  
孔健岷先生  
李彬海先生

### 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
李彬海先生

### 註冊辦事處

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

### 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
75樓7506室

### 股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust  
Company (Cayman) Limited  
4th Floor  
Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 股份過戶登記香港分處

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

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
廣州農村商業銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
康德明律師事務所

### 網站

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

### 股份編號

1813(香港聯合交易所  
有限公司主板)

## 公司簡介



合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理。

經過20年的發展，本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海及杭州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域以及鄭州為中心的華中區域之發展戰略佈局。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來5年發展所需。展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。



## 集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

審核委員會

薪酬委員會

提名委員會

● 首席財務官

● 副總裁

● 總監

● 總經理

● 總經理

● 人力資源部

● 運營管理部

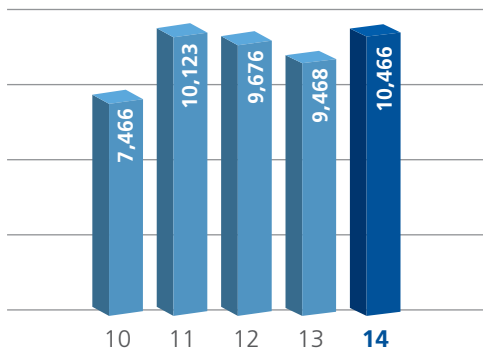
● 財務資金部

● 物業管理部

## 財務摘要

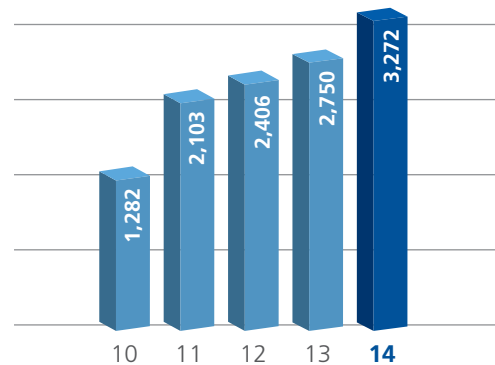
### 收入

(人民幣百萬元)



### 本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



- 董事會
- 主席
- 行政總裁

● 招標委員會



截至十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>合併業績</b>					
收入	<b>10,465,788</b>	9,468,002	9,676,422	10,122,595	7,465,911
本公司擁有人應佔利潤	<b>3,272,225</b>	2,749,769	2,406,368	2,103,368	1,281,772
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本及攤薄	<b>112</b>	95	83	73	44
<b>合併資產及負債</b>					
資產總額	<b>71,547,015</b>	61,590,384	48,864,460	44,586,303	40,034,332
負債總額	<b>51,110,599</b>	43,748,222	33,511,081	30,893,285	28,440,060

## 榮譽與獎狀

### 2014年公司獲獎信息／項目

	頒獎機構	項目／分公司
<b>集團</b>		
最受大學生關注企業獎(中華英才網)	中華英才網	合景泰富地產
餐廳及酒吧設計獎-最佳酒吧設計(廣州W酒店-妃吧)	Restaurant & Bar Design Award in London	合景泰富地產
亞洲地區最佳設計項目(廣州W酒店-妃吧)	Restaurant & Bar Design Award in London	合景泰富地產
年度最佳公益品牌	搜狐焦點	合景泰富地產
年度中國房地產名牌企業	廣州日報	合景泰富地產
影響廣州年度地產品牌	新快報	合景泰富地產
2014年度中國地產冠軍榜年度美譽品牌	網易房產	合景泰富地產
<b>廣州</b>		
2014年度投資價值物業	南方都市報	譽山國際
2014年度中國人居典範社區	廣州日報	譽山國際
2014年度中國富有升值潛力商業地產	廣州日報	天峻
2014年度中國房地產名牌企業	廣州日報	合景泰富地產
2014年度銷售冠軍獎	搜狐	譽山國際
2014年度最佳公益品牌	搜狐	合景泰富地產

## 南寧

頒獎機構

項目／分公司

**第十屆中國房地產網絡人氣榜-2013年度  
南寧最值得期待樓盤**

搜房網

天匯廣場

**2014年度最值得期待房企傳媒獎**

搜狐焦點

合景泰富地產

**2013廣西地產金磚獎-城市推動力大獎**

廣西日報傳媒集團、  
居周刊、居桂林、  
居柳州、南寧市房地產  
業協會、桂林市房地產  
業協會、柳州市房地產  
業協會、廣西人民廣播  
電台新聞910

合景泰富地產

**2014最值得期待樓盤**

廣西日報傳媒集團、  
居周刊、居桂林、  
居柳州、南寧市房地產  
業協會、桂林市房地產  
業協會、柳州市房地產  
業協會、廣西人民廣播  
電台新聞910

天匯廣場

**2014年度最值得期待樓盤**

新浪樂居廣西分公司

天匯廣場

**2014年南寧市民喜愛的上市房企**

廣西強勢媒體聯盟(廣  
西日報、南國早報、當  
代生活報、南國城報、  
私家車930、搜房網、  
廣西新聞網、南國早報  
網、1074交通台)

合景泰富地產



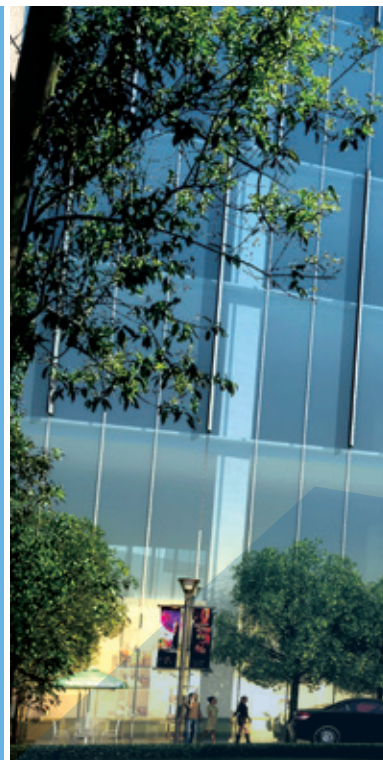
## 榮譽與獎狀

	頒獎機構	項目／分公司
<b>南寧</b>		
<i>2014廣西地產年度力量-2014城市推動力品牌</i>	南寧晚報、廣西電台 FM950	合景泰富地產
<i>2014廣西地產年度力量-2014五象新區標桿樓盤</i>	南寧晚報、廣西電台 FM950	天匯廣場
<i>2014廣西地產年度力量-2014別墅代表作</i>	南寧晚報、廣西電台 FM950	天匯廣場
<b>成都</b>		
<i>中國(成都)房地產品牌領袖十強</i>	華西都市報	合景泰富地產
<i>城市貢獻特別大獎</i>	成都買房	成都譽峰
<i>第六屆中國地產雜誌聯盟傳媒評論大獎2014年度特別傳承價值豪宅大獎</i>	成都樓市	成都譽峰
<i>第十二屆金芙蓉杯(2014)成都地產年度投資價值典範樓盤</i>	成都報道	成都譽峰

	頒獎機構	項目／分公司
<b>北京</b>		
最具購買價值華宅獎	搜狐焦點	映月台
最具典藏價值別墅獎	搜狐焦點	北京領峰
2014年度最具品牌價值企業大獎	新浪網	北京領峰
最具區域購買價值樓盤	搜狐焦點	北京領峰
最佳宜居典範別墅獎	搜狐焦點	香悅四季
最具區域銷冠樓盤	搜狐焦點	香悅四季

<b>蘇州</b>		
捐贈證書	蘇州市相城區英才學校	合景泰富地產
2014年度捐資助學愛心企業	中共郭巷街道工作委員會	合景泰富地產
2014年度蘇州最具影響力樓盤	蘇州廣播電視總台	峰匯國際
2014年新雙湖生態社區宜居示範樓盤	蘇州日報報業集團	蘇州疊翠峰

## 主席報告



### 致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內的年度業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣10,466百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣3,272百萬元，較去年同期增加19.0%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣112分。

### 1) 拓寬銷售渠道，加快銷售去化

二零一四年，中國房地產市場進入調整階段，各地商品房庫存居高不下，房地產投資增長明顯下滑。中央政府通過多輪的調控，如貨幣政策調整、戶籍改革、放寬限購限貸等手段刺激住房需求，加快去庫存化，促進房地產市場化的轉型。

本年度內，本集團除使用傳統的代理銷售團隊，亦努力拓展多種渠道，加快銷售去化。

首先，本集團嘗試引入電子商務平台增加客源，在廣州、成都、北京、上海、蘇州、杭州、南寧等多地項目開展活動。本集團通過電商平台，把項目最新動態及時呈現給潛在買家，組織線下看房團，增加客流量。例如，廣州譽山國際、天峻分別與搜房網、網易合作，線上介紹項目，線下組織客戶看房買房，並給與相應的優惠，顯著帶動銷售的增長。

同時，本集團的多個項目通過微信號和微樓書，宣傳項目最新資訊，推出客戶互動活動。例如，南寧天匯廣場通過微信號對項目的開盤動態、產品類型、地理位置等進行了詳細的介紹，方便潛



在客戶搜索項目信息，直觀瞭解項目的具體情況，也適時推出一些回饋活動，增加與客戶之間的聯繫。

在付款方式上，本集團除使用一次性付款和銀行按揭外，也引入公積金按揭，首付分期等優惠措施，供買家靈活選擇，緩解了買家的資金壓力，促進了銷售的增長。

## 2) 深化產品多樣化和成本標準化，適應市場發展

本集團根據各地實際情況，以多樣化的產品類型應對市場的考驗，設計出合理的戶型，控制總價，迎合買家的需求。

年內，本集團在上海、北京、廣州、杭州等地推出總建築面積（「總建築面積」）80-110平方米的剛需產品和改善型產品。同時，為了在行業競爭中凸顯優勢，本集團亦適時推出低密度的疊拼和別墅產品，與周邊的同類型競爭產品區別開來。例如，本年度4月份推出廣州天峻的別墅產品，由於產品總價合理，設計實用，開售初期即全線售罄。再如南寧天匯廣場於7月份推出180平方米的別墅產品，因產品在周邊的稀缺性而脫穎而出，去化率達100%。

同時，本集團致力深化產品標準化，從銷售中心、板房展示間著手進行改造，在全國範圍內多個項目逐漸鋪開，得到明顯成效。年底，品牌館於杭州成立，展示了多種戶型的標準裝修板房，為其他項目設計提供了參照模板和標準化的標桿，同時也成為吸引客戶的一道風景線。

## 主席報告

### 3) 保持產品質量，堅持利潤率

二零一四年，隨著房地產市場的下行，眾多房地產商在全國各地調整價格，以低價促銷走量，加速去化速度。在低迷的市場中，本集團始終保持冷靜的頭腦，認為優異的產品質量，合理的利潤率，才是企業長期穩定發展的保證。一方面，本集團通過建立產品標準化，嚴格控制原材料的進出，完善成本管理，加快工程進度，加強產品質量監控。另一方面，本集團保證預定的利潤率前提下，在合理的範圍內，對部分地區的房源價格進行微調，如特價房源促銷，或以其他方式拉動銷售，但不大幅度降價。

### 4) 商業項目前期準備，為長期投資物業的運作打下基礎

本集團相信，企業的長遠發展離不開多元化的投資物業。投資物業能分散經營風險，創造穩定長久的收益。同時，得益於投資物業的發展和增值，同一個項目或周邊的房地產項目將隨之增值。

本年度，本集團積極開展商業項目前期準備工作，通過學習、探索商場和寫字樓的管理模式，尤其是商場的運作和經營，力求打造獨特的體驗式購物商場。與目前傳統購物商場不同的是，本集團強調個性化的購物中心，通過結合地域特點，向顧客呈現精緻、高素質的購物中心。例如，本

集團計劃在廣州珠江新城打造為時尚人士和高端白領設計的精緻生活場所——廣州天匯廣場，以及在上海新江灣板塊建造與城市綠地相結合的休閒處所——悠方。

### 5) 廣泛的融資方式，進一步降低財務成本

本年度內，本集團秉持穩健審慎的融資策略，採取廣泛的融資方式，優化財務結構，進一步降低財務成本。一方面，本集團與境內銀行保持良好的業務關係，借入利率合理的開發貸款。除此之外，本集團也時刻關注資本市場動態，把握融資窗口。於一月和八月分別成功發行了兩次融資成本合理的美元債券，並將新增債券用於贖回以往年度高成本的美元債券，有效降低財務成本。

為保證充裕的資金，本集團亦於11月成功獲得香港銀團借款，進一步拓寬境外融資渠道。

### 6) 穩健的土地購買策略，適時補充地塊

本集團堅持穩健的土地購買策略，以嚴格的利潤率標準控制買地速度。上半年，土地市場氣氛平淡，競爭者相對減少，價格相對理性，正是尋覓優質地塊的好時機。一方面，本集團通過參與一二線城市的拍賣活動，反週期購買優質地塊，

有效節省土地成本。另一方面，本集團通過與第三方開發商實行股權併購，購進一線城市核心區域的地塊。例如，本集團於上半年在北京通州、南寧五象新區、杭州未來科學城等城市未來中心區域以低溢價率購進多幅地塊。本集團於廣州琶洲、廣州金融城等城市核心區，與第三方發展商進行股權併購，共同開發項目。

下半年，伴隨著土地市場回溫，競爭逐漸激烈，本集團及時調整了土地策略，放緩拿地節奏，態度更趨謹慎。本集團於年末進入了全新城市鄭州，開拓北方市場。本集團相信，優質的土地資源將給本集團未來數年的發展帶來強大的動力和支撐。

## 7) 展望

展望二零一五年，房地產市場將繼續在市場經濟的調整中平穩、健康向前發展。二零一五年，房地產將告別瘋狂暴漲，量價齊升的年代，在「去行政化」的趨勢下，逐漸回歸市場經濟，競爭將日漸明顯。隨著區域、城市間的差異進一步分化，樓市成交冷熱不均將是二零一五年的市場常態。本集團認為，此階段的重點將是如何保證充足的淨現金流，加快存貨周轉和改善產品佈局。

踏入二零一五年，本集團將陸續推出位於廣州、杭州、天津、南寧、北京等地近十個全新項目，產品將針對市場進行細分，大部分為剛需產品和首次改善型產品，預期將為本集團的銷售貢獻力量。隨著市場的氣氛逐步回升，本集團將繼續嚴

謹控制土地購買的節奏，採取靈活的銷售策略和定價方式，加快銷售，加速存貨周轉，爭取快速現金回籠，保證資金充足。

二零一五年，本集團將繼續以房地產開發為主，輔以酒店、寫字樓，引入商場，形成多元化的產業模式，配合優質貼心的服務水準，相信能進一步樹立品牌知名度，得到市場和客戶對本集團的肯定和認可。

## 8) 致謝

本人謹代表本集團向全體股東、廣大投資者、合作夥伴和客戶致以最衷心的謝意，感謝你們一貫以來的信任和支持，以及與本集團一起努力成長的董事、管理層及員工，感謝你們長久以來的辛勤付出。本集團堅信，在未來的發展道路上，我們定能攜手同行，以心築家，共創華章。

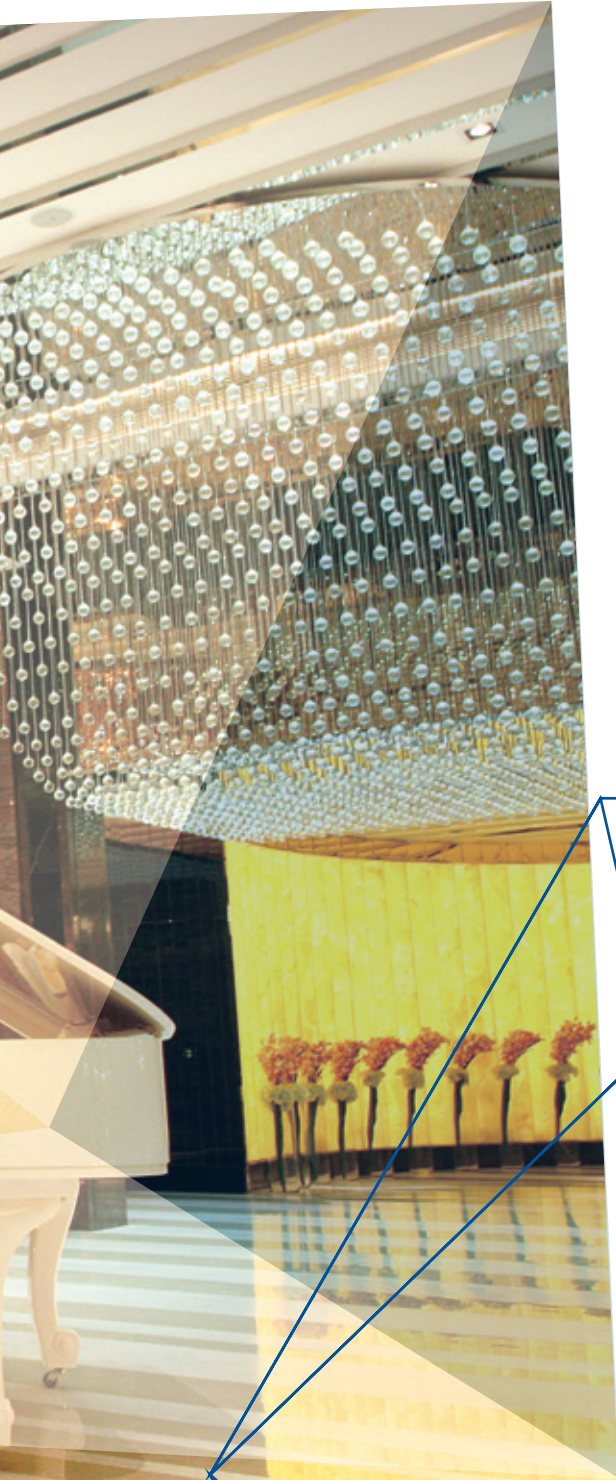
主席  
孔健岷

二零一五年三月二十三日





# 管理層 討論與分析







## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。

於二零一四年的收入約人民幣10,465.8百萬元，較二零一三年約人民幣9,468.0百萬元增加10.5%。

於二零一四年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別約人民幣9,770.4百萬元、人民幣147.0百萬元、人民幣332.2百萬元及人民幣216.2百萬元。

### 物業開發

二零一四年物業開發收入由二零一三年約人民幣8,976.9百萬元，增加8.8%至約人民幣9,770.4百萬元，此乃主要由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一三年之

每平方米人民幣9,582元，增加至每平方米人民幣11,563元。已確認平均銷售價格上升主要由於二零一四年交付了更多平均銷售價格較高的高端產品。此外，於二零一三年，由於交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)股權權益的若干物業平均銷售價格較低，因此整體平均銷售價格處於一個相對較低的水平。已確認平均銷售價格上升所產生的影響部分因已交付總建築面積由二零一三年936,869平方米減至二零一四年844,938平方米而有所抵銷。



### 物業投資

二零一四年物業投資收入由二零一三年約人民幣144.7百萬元，輕微增加1.6%至約人民幣147.0百萬元。

### 酒店營運

二零一四年酒店營運收入由二零一三年約人民幣203.1百萬元，增加63.6%至約人民幣332.2百萬元，主要由於二零一四年為我們廣州W酒店首個完整營運的年度。

### 提供物業管理服務

二零一四年提供物業管理服務收入由二零一三年約人民幣143.3百萬元，增加50.9%至約人民幣216.2百萬元，主要由於管理的物業數目增加。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成

本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一三年約人民幣6,036.0百萬元，增加11.8%至二零一四年約人民幣6,748.2百萬元。

每平方米的土地成本由二零一三年的人民幣1,907元增加至二零一四年的人民幣2,604元，反映銷售高端產品具較高的平均銷售價格及土地成本。於二零一三年，主要由於交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和股權權益的若干物業每平方



米土地成本較低，因此每平方米的  
土地成本整體處於一個相對較低的  
水平。

每平方米的建築成本從二零一三年  
的人民幣3,875元輕微增加至二零  
一四年的人民幣3,964元。

## 毛利

本集團的毛利由二零一三年約人民  
幣3,432.0百萬元，增加8.3%至二零  
一四年約人民幣3,717.6百萬元。毛  
利增加主要由於二零一四年的總收  
入及已確認平均銷售價格增加。二  
零一四年，本集團的毛利率錄得  
35.5%，而二零一三年則為36.2%。

## 其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一三年約人  
民幣75.3百萬元，上升30.5%至二零  
一四年約人民幣98.3百萬元，主要  
包括利息收入約人民幣48.2百萬元。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零  
一三年約人民幣261.1百萬元，增加  
14.3%至二零一四年約人民幣298.5  
百萬元，主要由於位於上海的萬景

峰、海南的月亮灣項目，以及廣州  
的譽山國際及環球都會廣場等項目  
的廣告開支上升所致。

## 行政開支

本集團行政開支由二零一三年約人  
民幣753.0百萬元，增加5.5%至二零  
一四年約人民幣794.2百萬元，主要  
由於我們的杭州辦事處及天津辦事  
處分別於二零一三年十月及二零  
一三年十二月成立。



### 其他營運開支淨額

二零一四年，本集團的其他營運開支約人民幣313.0百萬元(二零一三年：約人民幣0.9百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

### 投資物業公允價值收益淨額

二零一四年，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣699.1百萬元(二零一三年：約人民幣541.5百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一四年，來自合景

國際金融中心(「IFP」)及環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允價值收益約人民幣592.8百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允價值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。其收益主要來自廣州的天滙廣場。

### 融資成本

二零一四年本集團融資成本約人民幣6.1百萬元(二零一三年：約人民幣214.3百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，故並未資本化。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一三年約人民幣954.6百萬元，增加44.3%至二零一四年約人民幣1,377.4百萬元，主要由於二零一四年已交付物業的土地增值稅撥備增加。

### 年度利潤

二零一四年，本集團的年度利潤約人民幣3,268.1百萬元(二零一三年：約人民幣2,749.3百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一三年的29.0%增至二零一四年的31.2%。

## 管理層討論與分析

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,871.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,858.7百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一四年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣776.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,444.2百萬元)。

#### 借貸及本集團的資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣14,470.2百萬元及人民幣10,042.9百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣3,465.3百萬元將於一年內償還，約人民幣8,267.2百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,737.7百萬元須於五年後償還。在優先票據中，約人民幣8,446.7百萬元將於二至五年內償還及約人民幣1,596.2百萬元須於五年後償還。

於二零一四年十二月三十一日，本集團約人民幣13,470.2百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,533.2百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一四年十二月三十一日總額約579.0百萬港元及13.4百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一四年十二月三十一日，除總額為人民幣3,149.9百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一四年十二月三十一日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

#### 負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一四年十二月三十一日，負債比率為66.8%(二零一三年十二月三十一日：56.3%)。

#### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一四年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 或然負債

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣5,103.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,846.4百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用總數約5,100名僱員。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣533.6百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司註銷合共954,000份購股權，及合共4,775,000份購股權失效。於批准本年報日期，概無購股權獲授出或行使。截至二零一四年十二月三十一日止年度購股權變動詳情已載於本年報第54頁內。

## 市場回顧

自二零一三年市場大幅上揚，需求透支後，市場供應量沒有及時回調，導致二零一四年出現供大於求的局面，前三季度市場持續走冷。中央政府從一季度起頒布一系列調整政策，例如，多個城市陸續取消限購、放寬信貸政策、支持剛需自用型置業等，旨在扭轉市場預期，刺激需求，但受到銀根持續緊縮及民眾對房價負面展望的影響，成效不彰。於九月三十日，中國人民銀行發佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，提出首套房貸利率下限為基準利率的0.7倍，對已有一套住房並結清房貸款後再次申請貸款的，執行首套房貸款政策。加上公積金貸款門檻的降低，央行

## 管理層討論與分析

下調貸款和存款基準利率等，房地產市場才迎來年度內真正的轉折點，四季度的成交量逐漸回溫。

本年度內，受政策及地區存貨量影響，城市和區域間的分化愈發明顯。一線城市供求穩定，房價堅挺。二線城市價格和供應分化進一步明顯，部分城市降價走量，加速去化；部分城市因供應平衡，均價出現不同程度漲幅。三四線城市供求矛盾突出，市場積壓存貨，降價跑量，加快庫存消化。

### 業務回顧

二零一四年，本集團根據各地的供需情況，及時補充貨量，於北京、廣州、上海、蘇州、南寧及杭州推出11個全新項目，包括北京領峰、世茂維拉、灑瀾新宸、佛山瀧景、廣州天峻、上海萬景峰、蘇州萬匯大廈、南寧天匯廣場、廣西天峻、杭州瑜翠園及杭州疊彩園。本集團重點推出小戶型以及首次改善型單位契合市場需求。例如，位於上海奉賢區的萬景峰，於本年度三月份正式面世，推出45平方米Loft公寓。

年內，隨著上海市場轉好的態勢，項目加推90-105平方米以及部分133平方米的住宅產品，滿足剛需和首改型買家的需求。

同時，本集團針對買家偏好，於北京領峰推出別具特色的140平方米疊拼住宅，又於廣州譽山國際、廣州天峻等推出ihouse別墅，戶型面積控制在168-250平方米。因產品設計獨特，總價控制合理，在同區域競爭中脫穎而出，受到眾多買家的追捧，開售初期基本售罄。

基於電子商務和網絡行銷的發展，本集團通過搜房網、網易房產、新浪樂居、快房網等電子商務平台或微信公眾號，對新老項目進行廣告宣傳，提供優惠信息，增加曝光率。針對老項目的存貨不定期推出特價單位，或者通過調整裝修標準降低總價，加快存貨去化。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團的銷售貢獻項目共35個，權益預售總額約達人民幣20,524.0百萬元。

年度內，為確保充足的土地儲備供後續發展，本集團堅持謹慎平穩的土地政策，嚴格控制成本，適度購置土地。本年度，本集團於廣州、杭州、北京、南寧及鄭州購進九幅全新地塊，截至二零一四年十二月三十一日止，持有土地之合計總建築面積約10.1百萬平方米。

上半年，在低迷的土地市場中，本集團重點選取位於一二線城市，地價合理，發展前景廣闊的板塊，進行反週期購地。本集團通過拍賣活動購進杭州未來科學城的杭州天峻、北京通州運河核心區的兩幅地塊以及南寧五象新區的廣西天峻。同時，本集團通過股權併購在北京昌平購入灑瀾新宸，並在廣州琶洲和廣州金融城分別購入兩幅地塊，與合作夥伴共同開發項目。下半年，因由土地市場的逐步升溫，本集團放緩購地步伐：與第三方開發商合作，共同開發廣州疊翠峰；於年末首次進入河南鄭州，開拓全新版圖。

為更好控制開發成本，加快工程進度，本集團繼續在老項目中深化產品標準化，針對銷售中心、板房、實體產品的設計和裝修，在各地項目中靈活運用。年末，本集團於杭州推出品牌館，展示89-127平方米的標準裝修板房。品牌館除作為杭州所有項目的配套板房外，亦作為本集團旗下項目學習的標桿，是本年度產品標準化的創新。此外，本集團通過ERP系統的升級改造，加強對工程進度和目標成本的管理，嚴控成本進出，保證產品的質量和利潤率。

為保證充足的運營資金，本集團靈活運用多元化的融資手段，確保合理的融資成本。年內，本集團始終與境內銀行保持良好的業務聯繫，因貸款信譽良好、財務清晰透明，因而獲取利率優惠的境內開發貸款。同時，本集團時刻關注境外融資市場的動態，於二零一四年一月和八月分別成功發行息率優惠的五年期6億和4億美元債券，用於償還以前年度高息債券，降低融資成本。年內，本集團亦引入香港銀團借款，進一步優化財務結構。截至二零一四年十二月三十一日止，本

集團手頭現金約為人民幣10,871.1百萬元。

為保證本集團的長遠發展，本集團積極主動於北京、上海、蘇州、成都四地啟動商業項目的前期準備工作，從商場的構思、運作和管理模式入手，拋棄傳統的購物消費形式，強調商場與地域特色相結合，力求打造個性化、體驗式的購物商場。例如，本集團計劃將來於北京崇文門商業核心區推出以多用途活動空間和餐飲相結合的摩登購物商場，於上海新江灣板塊推出與城市綠地緊密結合的主題商場，於蘇州推出與家庭休閒活動相結合的商場等。

## 投資物業及酒店

### 1) 酒店物業

本集團自二零零九年成立第一家酒店以來，至今已建成廣州東圃合景福朋喜來登酒店、花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店。得益於便利的地理位置、完善的酒店管理水乎以及良好的品牌效應，酒店營運能力逐年提高，本集團酒店投資回報率亦日漸提升。

### 2) 已建成可出租的投資物業

由於出眾的地理位置，貼心細緻的服務水準，優秀舒適的辦公環境，本集團擁有的主要投資物業之一IFP，自二零零七年進駐珠江新城以來，一直以來深受金融企業和跨國企業廣州分公司等客戶的認可，租戶十分穩定。於二零一四年十二月三十一日，IFP出租率為96%。主要租戶包括建設銀行、渣打銀行、中國銀行等多家金融機構以及意大利領事館。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣147.0百萬元(二零一三年：約人民幣144.7百萬元)。



## 管理層討論與分析

### 業務展望

展望二零一五年，本集團預期推出位於廣州、杭州、天津、南寧、北京等地近十個全新項目，項目位於城市和區域的優良地段，產品定位適當。本集團將針對市場情況對產品進行細分，囊括住宅、別墅、公寓、寫字樓等，大部分為剛需產品和首次改善型產品，如廣州疊翠峰、天津御華園I及II、杭州天峻、廣州金融城項目等。同時，本集團也將推出現有項目的後續期數，如廣州天峻、廣州花語水岸、北京領峰、杭州瑜翠園等，及時補充可售資源。

本集團亦將繼續嚴謹控制土地購買的節奏，採取靈活的銷售策略和定價方式，加快銷售和存貨周轉速度，提升現金回籠水平。同時，本集團將擴大投資物業，預計於廣州、上海、北京、蘇州、成都等地逐步推出寫字樓和商場項目。

本集團相信，堅持以房地產開發業務為主，進一步擴大酒店、寫字樓、商場，形成多元化的產業模式，定能順利打造更堅實的根基，創造更好的成績。

## 本集團之物業發展情況概覽

於二零一四年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州及鄭州。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	1,958	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	73	50
3.	天滙廣場(包括天 鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	110	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	560	20
5.	天瓏	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	115	100
6.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
7.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	603	100
8.	花語水岸	廣州	住宅／商業	114	50
9.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
10.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
11.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／商業	102	33.3
12.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓	50	50
13.	疊翠峰(前稱廣州 南沙項目)	廣州	住宅／商業	158	35
14.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
15.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100

## 管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
16.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店/ W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/酒店/商業	118	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/酒店/商業	146	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	110	100
21.	領滙廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	37	51
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓/商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	43	100
24.	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	12	100
25.	成都譽峰	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/酒店 /商業	502	100
26.	成都天譽	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/酒店 /商業	422	50
27.	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/商業	63	100
28.	世茂維拉	北京	住宅/商業	100	50
29.	北京領峰	北京	住宅/別墅/服務式公寓/寫字樓 /商業	105	50
30.	崇文門項目	北京	商業	16	100
31.	映月台	北京	住宅/別墅/商業	27	100
32.	北京通州I	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	128	100
33.	北京通州II	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	125	100
34.	灩澦新宸	北京	住宅/別墅	69	33
35.	汀瀾海岸	海南	別墅/住宅/酒店	250	100
36.	月亮灣項目	海南	別墅/住宅/酒店/商業	454	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
37.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
38.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	48	50
39.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	71	100
40.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	109	100
41.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	10	100
42.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／寫字樓 ／商業	102	50
43.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
44.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	654	25
45.	御華園I (前稱萬翠台I)	天津	住宅／商業	55	100
46.	御華園II (前稱萬翠台II)	天津	住宅／別墅／商業	32	100
47.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	568	87
48.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
49.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
50.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
51.	杭州疊彩園(前稱 杭州科學城II)	杭州	住宅／別墅	58	100
52.	杭州天峻(前稱杭 州科學城III)	杭州	住宅	106	100
53.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
54.	河南鄭州項目	鄭州	住宅／商業	29	100

## 董事及高級管理層簡介

### 董事

#### 執行董事

**孔健岷**，47歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾20年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

**孔健濤**，44歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾20年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

**孔健楠**，49歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

**李建明**，47歲，為本公司之執行董事、本集團運營管理部副總裁兼華南片區總經理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部以及區域的工程管理、招投標、集團採購及產品標準化工作。除上述披露者外，李先生亦為其中一間於中國註冊成立之附屬公司的董事。

**徐錦添**，46歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

**何偉志**，47歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，彼一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，亦曾負責西南片區的全面運營及管理工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責本集團之銷售規劃、產品研發、設計規劃、物業管理、客戶服務、戰略品牌及土地儲備的管理工作。除上述披露者外，何先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

### 獨立非執行董事

**李嘉士**，54歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事及為渝太地產集團有限公司、石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及滙港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼於二零零四年九月至二零一二年十二月擔任港通控股有限公司的非執行董事。於二零零零年至二零零三年及二零零九年至二零一二年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼自二零一二年起擔任聯交所上市委員會的主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員、證監會(香港交易所上市)委員會成員及香港會計師公會紀律小組成員。

**譚振輝**，52歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾二十九年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

**李彬海**，65歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌

## 董事及高級管理層簡介

保利地產18年，至二零一零年五月三十一日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

### 高級管理人員

**羅曉雲**，47歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

**林凱蘋**，41歲，本集團物業管理部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團全國物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有22年豐富的物業管理工作經驗。

**羅慶**，50歲，本集團華北片區總經理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師，擁有豐富的項目管理經驗。羅先生於二零零一年加盟本集團，曾擔任本集團成都公司總經理。目前主要負責本集團華北片區的管理及運營工作。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

**陳文德**，37歲，本集團華東片區總經理。陳先生於一九九七年三月加盟本集團，曾擔任項目經理、項目監督及蘇州公司總經理。陳先生主要負責本集團華東片區全面的管理及運營工作。

**黎寧**，50歲，本集團產品研發總監。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有26年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

**陳廣川**，46歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南公司總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

**歐堅**，36歲，本集團中南片區總經理。歐先生畢業於廣州大學房地產經營管理專業，於二零一三年五月二日加盟本集團。歐先生主要負責本集團中南片區全面的管理及運營工作。

**劉冬濤**，40歲，本集團西南片區總經理。劉先生畢業於華南農業大學，取得經濟學學士學位。劉先生於二零零五年十月十九日加盟本集團，曾擔任本集團成都公司總經理，目前主要負責本集團西南片區全面的管理及運營工作。

**許衛國**，40歲，本集團華南片區總經理兼商業地產事業部總經理。許先生畢業於清華大學，取得建築學碩士學位。許先生於二零一二年九月三日加盟本集團，目前主要負責本集團華南片區及商業地產事業部全面的管理及運營工作。許先生曾在某大型合資房地產公司工作，擁有10餘年豐富的地產管理工作經驗。



## 企業管治報告

### 遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律法規規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個年度已採納及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

### 董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一四年十二月三十一日，董事會由九名成員組成，包括六名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。董事履歷的詳情載於第28頁至31頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。根據董事會多元化政策，董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及考慮提名委員會的建議(如有)。

本公司已根據上市規則第3.10條委任四名(二零一四年二月二十八日前)／三名(自二零一四年二月二十八日起)獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事(包括獨立非執行董事)已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份列明其董事角色及職能的最新清單，而於披露有本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一四年內，董事會舉行四次會議及通過兩份書面決議案。於董事會會議及透過該等書面決議案，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。其亦已審閱及批准發行於二零一九年到期本金額600百萬美元之8.975%優先票據及戴逢先生辭任本公司獨立非執行董事。管理層每月向董事會成員提交最新匯報及每季提供本公司的管理層賬目，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第3.08條及第13章項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納會計原則及慣例，並商討財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司截至二零一四年六月三十日止期間的簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討對個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

經由提名委員會，董事會已按照董事會多元化政策檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性。

## 企業管治報告

個別董事出席董事會會議及二零一三年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議出席／ 舉行次數	書面決議案	二零一三年 股東週年大會 會議出席／舉行次數
<b>執行董事</b>			
孔健岷(主席)	4/4	2/2	1/1
孔健濤(行政總裁)	4/4	2/2	0/1
孔健楠	4/4	2/2	0/1
李建明	4/4	2/2	0/1
徐錦添	4/4	2/2	1/1
何偉志	4/4	2/2	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
李嘉士	4/4	2/2	0/1
戴逢*	0/0	2/2	0/0
李彬海	4/4	2/2	1/1
譚振輝	4/4	2/2	1/1

\* 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於董事委員會會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會會議及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會會議及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會會議及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司已就關連交易安排一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而公司秘書徐錦添先生於二零一四年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

## 主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

## 應支付予高級管理層的年薪

截至二零一四年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	0
1,000,001-2,000,000	8
2,000,001-3,000,000	0
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	1
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

## 企業管治報告

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

### 董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。

### 審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零六年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一四年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司審核委員會成員。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律及監管規定及其合規情況。

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露

進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會匯報本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。於二零一四年二月二十八日，委員會就戴逢先生辭任審核委員會成員簽訂一項書面決議案。

截至二零一四年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數	書面決議案
譚振輝	2/2	1/1
李嘉士	2/2	1/1
戴逢*	0/0	1/1
李彬海	2/2	1/1

\* 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任審核委員會成員。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,200,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣1,800,000元(等值)。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

## 薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂個別執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一四年十二月三十一日，薪酬委員會包括三名成員，其中一名為執行董事，即孔健岷先生，及兩名獨立非執行董事，即分別為譚振輝先生(薪酬委員會主席)及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司薪酬委員會主席。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生自同日起接任。董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。於二零一四年二月二十八日，委員會就戴逢先生辭任薪酬委員會主席簽訂一項書面決議案。

薪酬委員會於二零一四年三月十七日舉行了一次會議，並已檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

## 企業管治報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數	書面決議案
孔健岷	1/1	1/1
譚振輝	1/1	1/1
戴逢*	0/0	1/1
李彬海	1/1	1/1

\* 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任薪酬委員會主席。

## 提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會的責任包括但不限於檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性，並就挑選董事人選向董事會提供建議。截至二零一四年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生和李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司提名委員會成員，其辭任以書面決議案的方式採納。

提名委員會於二零一四年三月十七日舉行了一次會議，並已檢討董事會的結構、規模及組合（包括技能、知識及經驗），評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。董事會多元化政策已獲採納。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數	書面決議案
孔健岷	1/1	1/1
譚振輝	1/1	1/1
戴逢*	0/0	1/1
李彬海	1/1	1/1

\* 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任提名委員會成員。

## 內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司內部監控及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足及有效。

## 股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。會議主席將就股東週年大會上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。



## 企業管治報告

### 股東權利

#### 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場75樓7506室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

#### 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

**股東向董事會提出查詢之程序**

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場75樓7506室  
合景泰富地產控股有限公司  
投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091

電郵： [ir@kwgproperty.com](mailto:ir@kwgproperty.com)

**本公司章程文件的重大變動**

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何重大變動。

# 企業社會責任報告



## 工作環境質素

### 工作環境

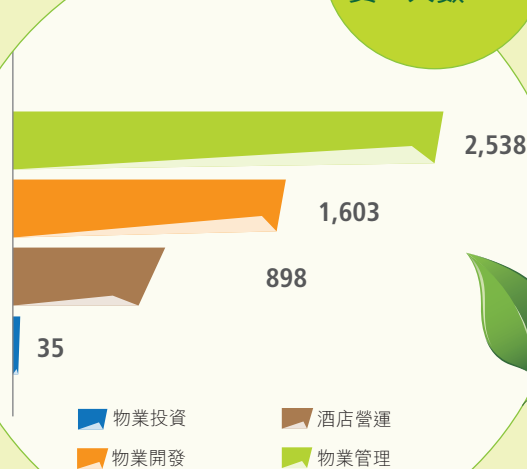
本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準制定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金和績效獎金。績效獎金是按照集團利潤目標達成情況確定總額後，依據利潤額、銷售額、回款額、關鍵節點完成率、融資額等關鍵績效審查指標進行綜合評定和分配。

按照中國有關法規，員工參加了由政府機構設立管理的社會保障體系。按國家規定的基準和比例，本集團為員工繳納基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險等社會保險費用及住房公積金。

2014年度按年齡組別及僱傭類型劃分的員工人數

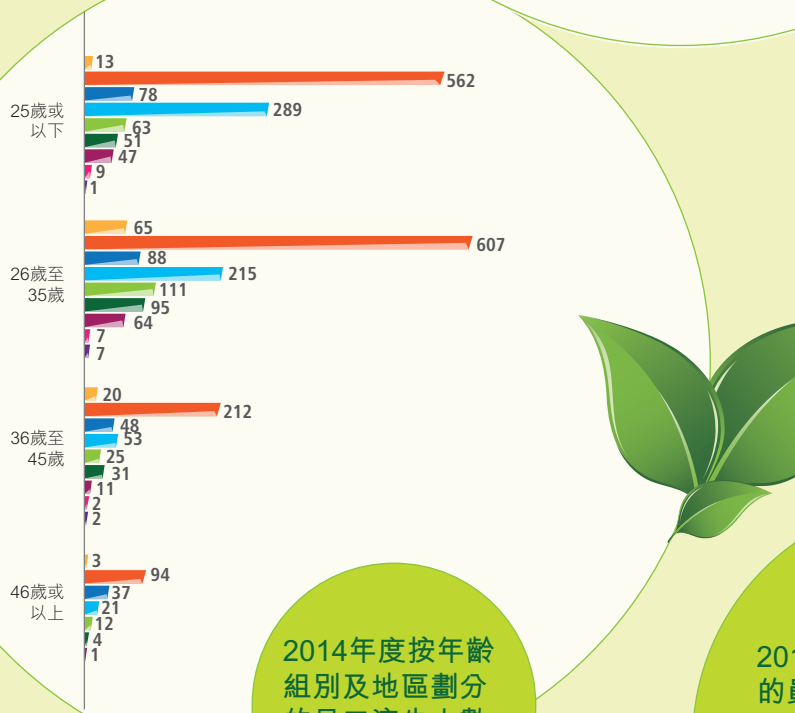
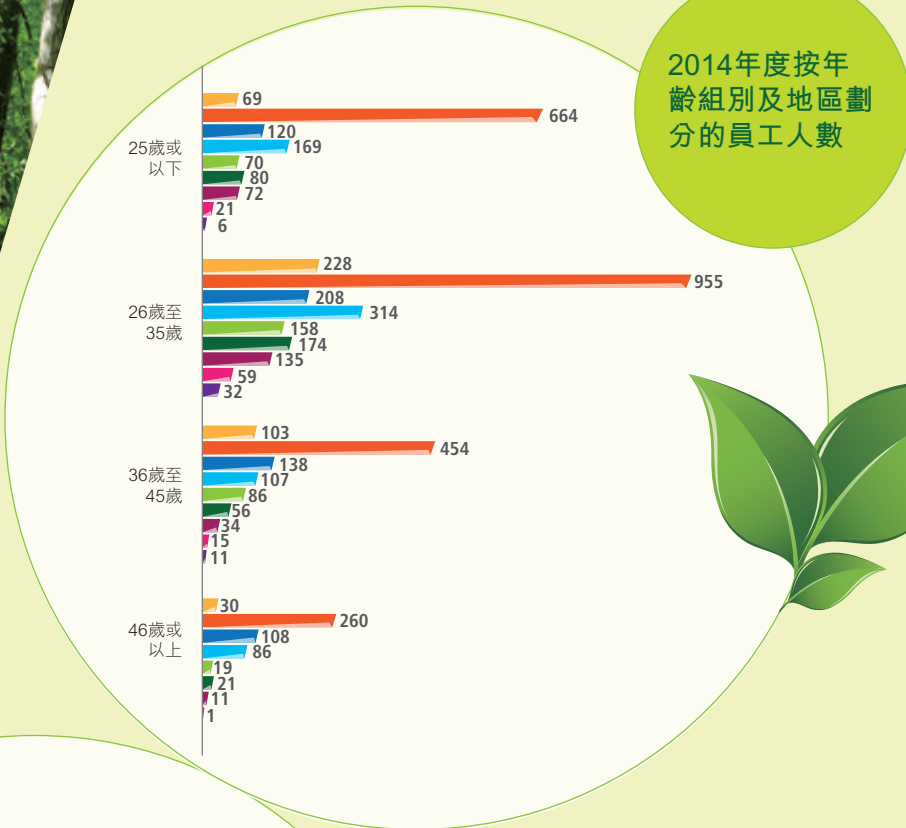


2014年度按業務運作劃分的員工人數





2014年度按年齡組別及地區劃分的員工人數



- 廣州總部及香港辦事處
- 廣州公司
- 成都公司
- 蘇州公司
- 上海公司
- 北京公司
- 海南公司
- 天津公司
- 杭州公司

2014年度按年齡組別及地區劃分的員工流失人數

2014年度因工作關係而死亡的員工人數: 沒有  
 2014年度員工因工傷損失工作日數: 846



## 企業社會責任報告

### 發展與培訓

本集團制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，將職業道德和專業能力作為員工聘用、晉升的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，建立輪崗及交流機制，培養專業人員全面的知識和技能，不斷提升員工素質。在任用和選拔優秀人才時，注重內部員工發展機會，把持續培養專業水準高、富有熱誠及有責任感的職業經理隊伍作為本集團發展的一項重要使命。

本集團於過去一年針對不同職級的員工實行了以下的培訓計劃：

#### 1. 管理培訓生計劃

計劃的培養對象為工程類、設計類、開發類、造價採購類、運營類及財務類的管理培訓生。整個培訓計劃共分為三個階段，分別為：



#### 集中培訓期：

於二零一四年七月，本集團集中向培訓生介紹本公司歷程、企業文化及制度，並詳細介紹各業務部門，務求各培訓生能盡快了解本公司基本運作。培訓也包括辦公技能，例如內聯網；本集團也注重培訓生在房地產上的知識及其他綜合技能的發展，故也提供房地產專業技術課和綜合素質課，內容包括商務禮儀、時間管理、職業生涯規劃和溝通技巧等。

#### 部門培養期：

集中培訓期過後，於七月至十一月期間，培訓生會分派到其所屬的部門，直接在部門實習，學習崗位技能及專業技能。本集團實行指導老師負責制，即每名培訓生有其指定的工作及生活導師，每月由導師定期向部門反饋各培訓生的培養情況。

#### 評估考核期：

十二月為培訓生的評估考核期，各培訓生需要向其部門指導展示個人匯報，總結於培訓期間的得著。部門亦會進行綜合考評，為各培訓生於培訓期內所參與的項目實習、部門培養期及綜合考試作測評及考核，最後向本集團作總結匯報。

### 2. 高級管理層人員財務管理思維提升

為了加強本公司高級管理層對企業戰略的把控力度，建立財務思維，進而通過財務報表解讀分析，掌握房地產項目開發中的成本控制要點，瞭解房企經營必備的稅籌理念、投融資市場的運作，從而選擇合適的融資渠道與投資方向，為本公司在資本市場開拓一條新道路。於九月十一日至十二日邀請到知名財務課程講師單喆愷女士為全國各區域高管們分享《房地產行業高管的財務課程》。

### 3. 項目負責人培養

為更好地完善本集團戰略人才培養體系，通過制定有效的人才培養計劃，發現人才、培養人員、發展人才，從而進一步堅實本集團管理人才梯隊，為本集團可持續發展提供較強的人力資本保障。在本集團人力資源部的統籌及各區域公司的支持下，於二零一四年六月至七月正式實施了三期的「合景泰富地產項目負責人培養」，來自本集團及各區域公司共25位項目負責人參加了是次培養計劃。

### 4. 工程精英培養

為配合本集團未來三年全國戰略發展，加速和加強工程負責人梯隊建設，保證人才的及時供給，特別是為新區域公司作人才儲備，培養具有合景特色的工程負責人。培養重點針對工程質量監督管理，材料驗收管理，工程節點完成管理工作的需要。

於二零一四年內，本集團為工程人員提供了以下培訓活動：

- 與工程儲備人才進行了一對一的電話訪談及溝通，創新性地為他們量身打造了「合景培訓成長日誌」，希望通過日誌的記錄，讓他們養成善於思考，不斷總結的好習慣，從而，為日常工作提供幫助。
- 天峻項目現場講授工程管理及樣板工程示範：《集團全面加強對設計全過程的審批與控制》和《工程質量考核辦法解讀》。

## 企業社會責任報告

- 開課教授《風控部重點審計發現及整改要求》、《項目施工全過程控制要點》和《成本管控措施》三個課程。
- 參觀合景泰富地產上海公司三個項目：領峰、疊翠峰及峰匯項目。
- 到上海大華(集團)有限公司的「大華朗香花園」、新加坡企業仁恆置地集團有限公司的「仁恆森蘭雅苑」以及行業標桿保利地產的「保利茉莉公館」進行參觀交流。

### 5. 營銷團隊建設

為了加強各區域營銷人員深刻地理解本公司的營銷理念，在豐富大家自身知識的同時，更加為日後工作提供強有力的支持以及幫助，解決業務交流、解決工作中的實際問題。於二零一四年內，本集團為營銷團隊安排了多次營銷內部分享會及營銷專題研討會，並安排營銷人員參觀合景泰富地產成都天譽項目和譽峰項目進行現場營銷學習。

### 6. 員工常規培訓

- a. 設立合景網路商學院線上必修課程，於每個季度為基、中、高層員工在合景網路商學院上設定一門線上必修課程。
- b. 提供不同主題及類型的講座及培訓課程給員工，例如專業技能類有房地產開發全流程精細化管理、房地產取地及設計階段的實戰策略及房地產項目工程管理沙盤實戰集訓營的講座及課程；綜合素質類中有商務談判全攻略及基於金字塔原理的公文寫作等課程。
- c. 為將先進管理思想及務實的流程模型深度集成到資訊科技系統中，實現「管理+IT+業務」三者的深度融合，本集團由二零零八年起用了ERP明源系統。

此系統利用資訊科技承接業務並輔助管理，作為有效支撐地產企業高效構建從戰略到管控執行、再到桌面戰略執行的保障平台。

目前，本集團主要利用系統於項目成本管理、進度管理、採購招投標、銷售管理及客戶服務等方面。

為規範本集團及各區域公司ERP系統的使用，避免由於操作失誤所帶來的風險，同時提升本集團及各區域公司所有使用者的系統應用水準，本公司高層審批通過了《ERP系統資質認證指引》。

本集團人力資源部及運營管理部於二零一四年在全國各區域公司繼續推行了ERP銷售管理系統、成本管理系統及採招管理系統資質認證培訓及考試，目前已經實施了《ERP系統培訓之銷售管理系統培訓》、《ERP系統培訓之成本管理系統培訓》及《ERP系統培訓之採招管理系統培訓》，同時進行了ERP系統資質考試，對員工的專業技能進行認證。

## 勞工準則

本集團按照中國及／或香港有關法規，依法實施員工工作時數及安排員工休假；亦與員工簽訂僱傭合約，依法解決僱傭糾紛。

## 社會參與

### 全國百所藝術圖書館計劃

「合景藝術圖書館計劃」於二零一三年開始，將合景藝術ART@KWG文化傳遞予鄉村小朋友。於二零一三年期間，合景泰富已為四間鄉村小學成立圖書館，當中包括懷集縣的欄馬小學及汶塘小學，以及位於宜賓的合理小學及隆興九豐小學。

二零一四年三月，合景藝述館愛心團隊分別為位於蘇北小縣城響水的響水田蕩希望小學及位於江蘇省人社廳對口扶持貧困鄉的張集民族希望小學成立圖書館。

### 響水田蕩希望小學



### 張集民族希望小學





## 企業社會責任報告

二零一四年五月，為幫助外來工子弟們更好地學習和成長，相城區委宣傳部、相城區文體局、本集團、蘇州市合景房地產開發有限公司等向蘇州市相城區外來工子弟學校英才學校捐贈了投影儀、籃球架、圖書等物資。第七所合景藝術館亦同時落成。



蘇州相城區英才學校



二零一四年十月，合景藝術館愛心團隊將愛心帶到了肇慶和河源兩所鄉村小學，共同建設全國第八及第九所合景藝術館。

肇慶南豐侯村小學



北京小學長陽分校



二零一四年十月十三、十四日，來自合景泰富地產的志願者以及業主們到了北京房山區和大興區的兩所小學，共同建設全國第十及第十一所合景藝術館。

截至目前，合景藝術館計畫已順利完成了共計十一所鄉村小學圖書館。然而，合景泰富全國一百所鄉村小學圖書館的計畫任重道遠。合景藝術館計畫將繼續前行，我們要把知識的種子散播在更多需要幫助的地方，播種希望，傳遞夢想。

北京明園學校



### 愛心捐款

合景泰富地產繼續履行承諾，於本年度完成於二零一零年十月展開的「合景泰富•暨南大學教育基金」資本投入及成立工作。「合景泰富•暨南大學教育基金」用於資助暨南大學的名師與校教育發展工程及房地產戰略研究所的成立及運營。

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註17。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第59頁至146頁。

本公司董事會建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣33分之以股代息之末期股息(附現金選擇權)。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)，則將於二零一五年七月二十八日或之前派付予於二零一五年六月十六日名列股東名冊內的股東。

### 財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第148頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

### 物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第147頁。

### 在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第147頁。

### 持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註21。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第147頁。

### 股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註31及32。

### 優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 董事會報告

### 儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註33及合併權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣7,088,284,000元，其中約人民幣972,258,000元擬用作派發年度末期股息。

### 慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣3,258,000元作慈善用途。

### 主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的14.0%及31.5%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的16.3%及33.4%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

### 董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

#### 執行董事：

孔健岷先生(主席)  
孔健濤先生(行政總裁)  
孔健楠先生  
李建明先生  
徐錦添先生  
何偉志先生

#### 獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士  
譚振輝先生  
李彬海先生

戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健楠先生、李建明先生及李嘉士太平紳士將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第28頁至31頁。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。董事資料變動如下：

- (1) 戴逢先生辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生接任，自二零一四年二月二十八日同日起生效。
- (2) 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任廣州富力地產股份有限公司獨立非執行董事。

## 董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

## 董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

## 董事會報告

## 董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第54頁「購股權計劃」一節披露：

## 本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比 (附註1)
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,776,156,589	60.29%
孔健濤(附註2、3及5)	好倉	受控法團權益	1,713,914,589	58.17%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,712,914,589	58.14%
何偉志(附註6)	好倉	配偶權益	10,000	0.00034%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,637,914,589股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有63,242,000股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司(「卓濤」)100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,000,000股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。
6. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

## 相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或是在第54頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須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的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一四年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列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XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

### (I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

#### 擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,637,914,589	55.59%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

## 董事會報告

## (II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

## 擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	持有好倉的股份數目 (附註1)	佔已發行股本的百分比
Alliance Bernstein L.P.	投資經理	157,802,000	5.36%
	受控法團權益	19,123,600	0.65%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情載於財務報表附註32。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司並無已授出或已行使的購股權。

該計劃購股權的變動詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一四年 一月一日			於二零一四年 十二月三十一日		授出日期 (附註3及4)	購股權行使期 (附註2)	每股 行使價 (港元)
	授出的 購股權數目	年內(註銷) 購股權數目 (附註1)	年內(失效) 購股權數目	尚未行使的 購股權數目				
李建明	619,000	-	(619,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	619,000	-	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
何偉志	619,000	-	(619,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	619,000	-	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
徐錦添	619,000	-	(619,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	1,238,000	-	-	1,238,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
譚振輝	30,000	-	(30,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	30,000	-	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
李嘉士	30,000	-	(30,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	30,000	-	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
戴達(附註5)	30,000	(30,000)	-	-	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
	30,000	(30,000)	-	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
本集團其他僱員	3,305,000	(447,000)	(2,858,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至二零一四年十二月十七日	6.24	
本集團其他僱員	3,822,000	(447,000)	-	3,375,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
2. 購股權行使期的詳情載於財務報表附註32。
3. 緊接於二零零九年十二月十八日授出購股權前，本公司股份的收市價為6.23港元。所有購股權已於二零一四年十二月十七日失效。
4. 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.32港元。
5. 戴達先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

## 購股權估值

本公司採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)就所授出的購股權進行估值。該等模式所用的主要參數及根據該計劃所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註32。

## 重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

## 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

## 董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

## 核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

## 根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「貸款協議I」)。貸款協議I載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生(「孔先生」)須履行特定履約責任。於二零一四年十二月三十一日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.29%權益。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議I，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議I」)。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下(其中包括)，貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議II」)。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生(統稱「孔氏家族」)施加的特定履約承擔的條件。於二零一四年十二月三十一日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.32%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本



## 董事會報告

公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)(不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利)有權委任及／或辭退本公司董事會或其他規管機關所有或大部份成員，或以其他方式控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少30%。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。有關該等交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議(「融資協議III」)。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項(定義見融資協議III)。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業煌迪有限公司，就一項金額2,700,000,000港元可轉讓定期貸款訂立融資協議(「融資協議IV」)。融資協議IV對孔先生施加特定履約承擔條件。本公司已承諾，孔先生將於該融資期間，隨時直接或間接實益擁有(合共)本公司至少35%已發行普通股，或行使或有權對本公司行使管理控制權，或繼續作為本公司最大單一股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議IV項下的違約事件(定義見融資協議IV)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年十月十日的公告。

於二零一四年十一月十八日，本公司就有關2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議V」)。融資協議V包括向孔先生施加特定履約責任之條件。本公司已承諾促使孔先生於融資期間的任何時間，(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議V項下的違約事件(定義見融資協議V)。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一四年十一月十八日的公告。

代表董事會

主席

**孔健岷**

香港

二零一五年三月二十三日

## 獨立核數師報告



**致合景泰富地產控股有限公司全體股東**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第59頁至146頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的合併財務報表，此等財務報表包括二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註資料的概要。

### 董事就合併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和香港公司條例的披露規定編製可反映真實及公允意見的合併財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以確保編製合併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合併財務報表作出意見。我們的報告乃僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以就此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述取得合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製可反映真實及公允意見的合併財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且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，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年三月二十三日

# 合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>10,465,788</b>	9,468,002
銷售成本		<b>(6,748,208)</b>	(6,035,968)
<b>毛利</b>		<b>3,717,580</b>	3,432,034
其他收入及收益淨額	5	<b>98,346</b>	75,295
銷售及營銷開支		<b>(298,451)</b>	(261,138)
行政開支		<b>(794,247)</b>	(753,026)
其他營運開支淨額		<b>(312,972)</b>	(898)
投資物業公允值收益淨額	15	<b>699,143</b>	541,468
融資成本	7	<b>(6,083)</b>	(214,291)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		<b>(5,686)</b>	(3,121)
合營企業		<b>1,547,942</b>	887,480
<b>稅前利潤</b>	6	<b>4,645,572</b>	3,703,803
所得稅開支	10	<b>(1,377,431)</b>	(954,550)
<b>年度利潤</b>		<b>3,268,141</b>	2,749,253
應佔：			
本公司擁有人	11	<b>3,272,225</b>	2,749,769
非控股權益		<b>(4,084)</b>	(516)
		<b>3,268,141</b>	2,749,253
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
- 基本及攤薄	13	<b>人民幣112分</b>	人民幣95分

年內擬派股息，詳情於財務報表附註12披露。

## 合併全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>	<b>3,268,141</b>	2,749,253
<b>其他全面(虧損)/收入</b>		
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)/收入：		
換算境外業務的匯兌差額	(21,293)	163,442
分佔換算聯營公司的匯兌差額	(2,135)	23,308
分佔換算合營企業的匯兌差額	(7,164)	32,038
<b>將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額及年度經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入</b>	<b>(30,592)</b>	218,788
<b>年度全面收入總額</b>	<b>3,237,549</b>	2,968,041
應佔：		
本公司擁有人	3,241,633	2,968,557
非控股權益	(4,084)	(516)
	<b>3,237,549</b>	2,968,041

# 合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	3,584,388	3,176,236
投資物業	15	7,046,100	6,134,630
土地使用權	16	939,522	858,546
於聯營公司的權益	18	767,400	744,506
於合營企業的權益	19	16,622,226	13,229,965
遞延稅項資產	29	1,075,366	995,798
非流動資產總額		30,035,002	25,139,681
<b>流動資產</b>			
在建物業	20	22,898,303	18,923,966
持作銷售用途的竣工物業	21	5,487,119	4,036,430
應收貿易賬款	22	217,317	166,695
預付款、按金及其他應收款	23	1,869,921	2,309,263
應收一家合營企業款項	19	54	23
可收回稅款	24(a)	168,164	155,600
受限制現金	25	776,897	1,444,243
現金及現金等值物	25	10,094,238	9,414,483
流動資產總額		41,512,013	36,450,703
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	26	2,693,611	3,333,315
其他應付款及應計款項	27	7,254,556	8,452,278
應付合營企業款項	19	10,700,785	6,401,540
付息銀行及其他借貸	28	3,465,336	3,065,010
應付稅項	24(b)	3,933,326	3,735,200
流動負債總額		28,047,614	24,987,343
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,464,399</b>	11,463,360
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>43,499,401</b>	36,603,041
<b>非流動負債</b>			
應付一家合營企業款項	19	1,000,000	—
付息銀行及其他借貸	28	21,047,717	17,840,356
遞延稅項負債	29	1,013,226	909,523
遞延收入	30	2,042	11,000
非流動負債總額		23,062,985	18,760,879
<b>資產淨值</b>		<b>20,436,416</b>	17,842,162

## 合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	31	<b>284,706</b>	280,485
儲備		<b>19,158,882</b>	16,698,009
擬派末期股息	12	<b>972,258</b>	839,014
		<b>20,415,846</b>	17,817,508
<b>非控股權益</b>		<b>20,570</b>	24,654
<b>權益總額</b>		<b>20,436,416</b>	17,842,162

孔健岷  
董事

孔健濤  
董事

# 合併權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計			
	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	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		
於二零一三年一月一日	280,485	6,615,724	607,802	106,368	25,478	(57,546)	7,269,247	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	2,749,769	-	2,749,769	(516)	2,749,253	
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	163,442	-	-	-	-	163,442	-	163,442	
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	-	-	23,308	-	-	-	-	23,308	-	23,308	
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	32,038	-	-	-	-	32,038	-	32,038	
年度全面收入總額	-	-	-	218,788	-	-	2,749,769	-	2,968,557	(516)	2,968,041	
取消確認一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,878)	(48,878)	
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,200	2,200	
購股權開支	32	-	-	-	1,393	-	-	-	1,393	-	1,393	
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(433,973)	(433,973)	-	(433,973)	
轉撥至儲備	33(a)	-	137,308	-	-	-	(137,308)	-	-	-	-	
撥派二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	-	(839,014)	839,014	-	-	-	
於二零一三年十二月三十一日	280,485	6,615,724*	745,110*	325,156*	26,871*	(57,546)*	9,042,694*	839,014	17,817,508	24,654	17,842,162	



## 合併權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計			
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一四年一月一日		280,485	6,615,724	745,110	325,156	26,871	(57,546)	9,042,694	839,014	17,817,508	24,654	17,842,162
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,272,225	-	3,272,225	(4,084)	3,268,141
年度其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	(21,293)	-	-	-	-	(21,293)	-	(21,293)
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	(2,135)	-	-	-	-	(2,135)	-	(2,135)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	(7,164)	-	-	-	-	(7,164)	-	(7,164)
年度全面收入總額		-	-	-	(30,592)	-	-	3,272,225	-	3,241,633	(4,084)	3,237,549
購股權開支	32	-	-	-	-	569	-	-	-	569	-	569
於購股權沒收或到期時轉撥 以股權結算購股權儲備		-	-	-	-	(21,628)	-	21,628	-	-	-	-
已宣派二零一三年末期股息	31	4,221	190,929	-	-	-	-	-	(839,014)	(643,864)	-	(643,864)
轉撥至儲備	33(a)	-	-	152,024	-	-	-	(152,024)	-	-	-	-
擬派二零一四年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(972,258)	972,258	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日		284,706	6,806,653*	897,134*	294,564*	5,812*	(57,546)*	11,212,265*	972,258	20,415,846	20,570	20,436,416

\* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣19,158,882,000元(二零一三年：約人民幣16,698,009,000元)。

# 合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
稅前利潤		<b>4,645,572</b>	3,703,803
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	<b>6,083</b>	214,291
分佔聯營公司損益		<b>5,686</b>	3,121
分佔合營企業損益		<b>(1,547,942)</b>	(887,480)
利息收入	5	<b>(48,211)</b>	(42,848)
確認遞延收入	30	<b>-</b>	(700,000)
出售投資物業虧損淨額	6	<b>229</b>	139
出售物業、廠房及設備虧損	6	<b>906</b>	11
折舊	6	<b>150,459</b>	69,020
攤銷土地使用權	6	<b>3,324</b>	2,353
投資物業公允值變動淨額	15	<b>(699,143)</b>	(541,468)
以股權結算購股權開支	32	<b>569</b>	1,393
		<b>2,517,532</b>	1,822,335
在建物業增加		<b>(2,512,135)</b>	(1,051,531)
持作銷售用途的竣工物業增加		<b>(1,450,689)</b>	(48,815)
應收貿易賬款增加		<b>(50,622)</b>	(80,281)
預付款、按金及其他應收款減少／(增加)		<b>445,399</b>	(2,094,258)
應收一家合營企業款項增加		<b>(31)</b>	(23)
受限制現金減少		<b>667,346</b>	72,986
應付貿易賬款及應付票據(減少)／增加		<b>(639,704)</b>	225,667
其他應付款及應計款項(減少)／增加		<b>(251,605)</b>	3,683,859
應付合營企業款項增加		<b>4,299,245</b>	3,947,306
		<b>3,024,736</b>	6,477,245
已收利息		<b>48,211</b>	42,848
已付利息		<b>(2,281,282)</b>	(1,915,417)
已付企業所得稅		<b>(320,131)</b>	(197,479)
已付土地增值稅		<b>(847,618)</b>	(351,121)
		<b>(376,084)</b>	4,056,076
經營活動(所用)／產生現金流淨額		<b>(376,084)</b>	4,056,076

## 合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動(所用)／產生現金流淨額		<b>(376,084)</b>	4,056,076
<b>投資活動現金流</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(550,559)</b>	(547,293)
收購土地使用權		<b>(3,114)</b>	(27,451)
出售投資物業所得款項		<b>3,832</b>	2,396
取消確認附屬公司	35	-	(366,098)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>7,682</b>	6,395
於合營企業的投資		<b>(248,942)</b>	(918,710)
向聯營公司墊款		<b>(30,715)</b>	(82,344)
向合營企業墊款		<b>(1,602,541)</b>	(2,742,100)
投資活動所用現金流淨額		<b>(2,424,357)</b>	(4,675,205)
<b>融資活動現金流</b>			
發行優先票據所得款項		<b>5,802,836</b>	1,825,174
新增銀行貸款		<b>6,849,541</b>	9,160,182
償還銀行貸款		<b>(5,488,277)</b>	(5,427,118)
提前贖回優先票據		<b>(4,042,967)</b>	-
應付一家合營企業款項增加		<b>1,000,000</b>	-
支付股息		<b>(643,864)</b>	(433,973)
非控股權益的貢獻		-	2,200
融資活動產生現金流淨額		<b>3,477,269</b>	5,126,465
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>676,828</b>	4,507,336
年初的現金及現金等值物		<b>9,414,483</b>	4,927,197
匯率變動影響淨額		<b>2,927</b>	(20,050)
<b>年末的現金及現金等值物</b>		<b>10,094,238</b>	9,414,483
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>4,501,163</b>	4,419,272
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	<b>5,593,075</b>	4,995,211
現金及現金等值物		<b>10,094,238</b>	9,414,483

## 財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	5,056	4,928
於附屬公司的權益	17	11,820,697	10,930,349
向聯營公司墊款	18	379,132	349,360
於合營企業的權益	19	2,262,494	2,175,631
非流動資產總額		14,467,379	13,460,268
<b>流動資產</b>			
預付款、按金及其他應收款	23	169,512	187,092
應收一家附屬公司款項	17	3,962,106	2,717,979
現金及現金等值物	25	260,892	379,389
流動資產總額		4,392,510	3,284,460
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計款項	27	389,872	304,195
應付合營企業款項	19	515,666	772,636
付息銀行及其他借貸	28	437,276	236,308
流動負債總額		1,342,814	1,313,139
流動資產淨值		3,049,696	1,971,321
資產總額減流動負債		17,517,075	15,431,589
<b>非流動負債</b>			
付息銀行及其他借貸	28	10,144,085	8,353,404
非流動負債總額		10,144,085	8,353,404
資產淨值		7,372,990	7,078,185
<b>權益</b>			
已發行股本	31	284,706	280,485
儲備	33(b)	6,116,026	5,958,686
擬派末期股息	12	972,258	839,014
權益總額		7,372,990	7,078,185

孔健岷  
董事孔健濤  
董事

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定(按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，於本財政年度及比較期間繼續沿用前公司條例(第32章)的規定)。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

### 合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示下文有關附屬公司的會計政策所述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準(續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產及負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債抵銷
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號	徵費
二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載	歸屬條件的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載	業務合併中或然代價的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載	短期應收款及應付款
香港財務報告準則第13號修訂本	
二零一一年至二零一三年週期之年度改進所載	有效香港財務報告準則的涵義
香港財務報告準則第1號修訂本	

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號修訂本僅與實體的首份香港財務報告準則財務報表有關外，各項修訂及詮釋的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供豁免合併入賬的規定。投資實體須將附屬公司以公允值列值計入損益的方式入賬，而並非予以合併。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號中所界定投資實體的資格，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使之抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號中應用於採用非同步的總額結算機制之結算系統(例如中央結算所系統)的抵銷標準。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**2.2 會計政策變動及披露** (續)

- (c) 香港會計準則第39號修訂本就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規，或推用法例或法規而直接或間接被更替主要交易對手的情況下而終止對沖會計提供豁免。於該豁免項下繼續使用對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推用法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號澄清，實體於觸發付款(按相應法例所指明)的活動發生時確認徵費負債。該項詮釋亦澄清，遵照相關法例，只有在觸發付款的活動在一段時間內持續發生，方會累進計算徵費負債。該項詮釋澄清，倘若某項徵費於達到最低門檻時觸發，在達到指定最低門檻之前不應確認負債。由於本集團於過往年度應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產的確認原則，該原則就本集團所產生的徵費而言與香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號的規定一致，故該項詮釋並無對本集團構成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號修訂本澄清與表現及服務條件(均為歸屬條件)定義有關的多個問題，包括(i)表現條件必須包含服務條件；(ii)對手方提供服務時必須達成表現目標；(iii)表現目標可與實體的營運或活動有關，或與同一集團旗下另一實體的營運或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)不論出於何種原因，倘對手方於歸屬期間停止提供服務，則服務條件不會達成。該項修訂並無對本集團構成任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號修訂本澄清，由業務合併產生而不歸類為權益的或然代價安排，其後應按公允值列值計入損益，而不論其是否列入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範圍內。該項修訂並無對本集團構成任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂本澄清，無明確利率的短期應收款及應付款在折現影響不重大的情況下可按發票金額計量。該項修訂並無對本集團構成任何影響。

## 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例新披露規定

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 <sup>2</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團

此外，根據香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定將於本公司於二零一四年三月三日後開始的首個財政年度開始應用，即截至二零一五年十二月三十一日止年度。本集團現正評估首次應用該條例第9部期間的變動所帶來的預期影響。目前，本集團認為有關規定不大可能帶來重大影響，且將主要影響合併財務報表的呈列及資料披露。

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期，採納香港財務報告準則第9號將影響本集團對金融資產的分類及計量。有關影響的進一步資料將於臨近該準則的實行日期公佈。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例新披露規定** (續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，適用於來自客戶合約的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。除附註3所載述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期概無修訂將對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

附屬公司的業績於本公司損益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資(根據香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務不歸類為持作銷售用途)按成本減任何減值虧損列賬。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現利益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

聯營公司及合營企業的業績於本公司損益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司及合營企業的投資視為非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

#### 於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

#### 業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務併購(續)

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，如屬金融工具，並符合香港會計準則第39號範圍，則按公允值計量，其公允值變動於損益表確認或確認為其他全面收入變動。倘或然代價不符合香港會計準則第39號範圍，則按適用的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

### 公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

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

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

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

### 非金融資產的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要 (續)****非金融資產的減值 (續)**

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

**關連人士**

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中其中一名成員。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為個別資產，具有特別可使用年期及相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備包括任何重大部分在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟效益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及／或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

在建物業轉撥為投資物業時，該投資物業於轉撥日的公允值與其先前賬面價值之差額在轉撥日損益表予以確認。

#### 經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

#### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。在建物業開發成本包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

#### 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為以公允值列值計入損益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。金融資產於初次確認時以公允值及收購金融資產應佔交易成本計量，惟以公允值列值計入損益表的金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 其後計量

貸款及應收款的其後計量乃視乎下列的分類：

#### 貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益淨額。貸款及應收款的減值所產生的虧損分別於損益表內的融資成本及其他開支確認。

### 終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要 (續)****金融資產的減值**

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初次確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

**以攤銷成本計價的金融資產**

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

已識別的任何減值虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在損益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，並使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期待日後實際上不可收回時，將連同任何相關撥備一併撇銷，而所有抵押品已變現或撥歸本集團。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷數額，則收回的數額會計入損益表內。

**金融負債****初次確認及計量**

金融負債於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則扣減直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款及應計款項的金融資產、應付合營企業款項以及付息銀行及其他借貸。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

#### 貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷過程，其損益在損益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

#### 金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於損益表確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i)對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面差額則在損益表中確認。

### 抵銷金融工具

惟倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

### 現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

#### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備低及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬作為補償支銷成本期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務已確認提供；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務已提供；及
- (e) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****以股份基礎支付**

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零一二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計算。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註32。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易，在所有其他表現及／或服務條件均獲履行的情況下，不論是否符合市場條件或是否履行非歸屬條件，均視作已歸屬。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

#### 離職福利

離職福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利當日(以較早者為準)確認。

### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間費用化。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

### 股息

董事擬派的末期股息則分類為獨立分配至財務狀況表權益部分的保留利潤，直至於股東大會上獲股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。結算或匯兌貨幣項目的差額於損益表確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。於出售海外營運時，與特定海外營運有關的其他全面收入部分於損益表中確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

### 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的金額及其披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

#### 經營租賃承擔 - 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對該等安排的條款及條件的一項評估，本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權所涉及的全部重大風險及回報。

#### 投資物業及業主自用物業的分類

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

#### 將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有賬面總值分別約人民幣178,020,000元(二零一三年：約人民幣340,081,000元)及人民幣38,368,000(二零一三年：無)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中產生分別約人民幣97,244,000元(二零一三年：約人民幣69,976,000元)及人民幣136,415,000元(二零一三年：無)的公允值淨收益。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### 股息分派產生的預扣稅

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。

本集團決定是否應根據中國附屬公司的直接控股公司所屬的司法管轄區就若干附屬公司所分派的股息計提預扣稅時，乃根據支付股息時間而作出判斷。本集團認為適用預扣稅率為5%。

#### 估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

#### 企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅(「企業所得稅」)。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

#### 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

#### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一四年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣170,520,000元(二零一三年：約人民幣92,840,000元)。於二零一四年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額約為人民幣1,425,652,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣672,856,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

#### 估計投資物業的公允值

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣7,046,100,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣6,134,630,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註15。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### 非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

##### 在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。由於本集團的主要營運及客戶均位於中國，故並無提供其他地理分部資料。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的申報分部資料。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
對外界顧客的銷售	9,770,424	146,971	332,221	216,172	10,465,788
<b>分部業績</b>	<b>4,251,764</b>	<b>845,034</b>	<b>75,315</b>	<b>44,505</b>	<b>5,216,618</b>
對賬：					
利息收入及未分配收入					98,346
未分配開支					(663,309)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					4,645,572
所得稅開支					(1,377,431)
年度利潤					3,268,141
<b>資產及負債：</b>					
分部資產	50,646,993	7,620,282	335,637	77,616	58,680,528
對賬：					
未分配資產					12,866,487
資產總額					71,547,015
分部負債	45,466,425	83,550	44,066	516	45,594,557
對賬：					
未分配負債					5,516,042
負債總額					51,110,599
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	75,669	2,390	74,730	994	153,783
投資物業公允價值收益淨額	-	699,143	-	-	699,143
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(5,686)	-	-	-	(5,686)
合營企業	1,547,942	-	-	-	1,547,942

## 4. 經營分部資料(續)

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
對外界顧客的銷售	8,976,887	144,735	203,120	143,260	9,468,002
<b>分部業績</b>	3,674,955	685,274	78,904	(1,788)	4,437,345
<b>對賬：</b>					
利息收入及未分配收入					75,295
未分配開支					(594,546)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					3,703,803
所得稅開支					(954,550)
年度利潤					2,749,253
<b>資產及負債：</b>					
分部資產	41,925,268	6,825,458	358,292	59,256	49,168,274
<b>對賬：</b>					
未分配資產					12,422,110
資產總額					61,590,384
分部負債	38,470,472	131,164	62,934	15,670	38,680,240
<b>對賬：</b>					
未分配負債					5,067,982
負債總額					43,748,222
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	56,055	2,390	12,175	753	71,373
投資物業公允值收益淨額	-	541,468	-	-	541,468
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(3,121)	-	-	-	(3,121)
合營企業	887,480	-	-	-	887,480

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**5. 收入、其他收入及收益淨額**

收入亦是本集團的營業額，指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
物業銷售	<b>9,770,424</b>	8,976,887
總租金收入	<b>146,971</b>	144,735
酒店營運收入	<b>332,221</b>	203,120
物業管理費	<b>216,172</b>	143,260
	<b>10,465,788</b>	9,468,002
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
銀行利息收入	<b>48,211</b>	42,848
匯兌淨差額	<b>1,119</b>	3,702
其他	<b>49,016</b>	28,745
	<b>98,346</b>	75,295

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售成本		<b>6,468,583</b>	5,943,332
減：確認政府資助*	27(a)	<b>(25)</b>	(1,076)
		<b>6,468,558</b>	5,942,256
折舊	14	<b>150,459</b>	69,020
攤銷土地使用權	16	<b>19,964</b>	18,675
減：於在建資產資本化之金額		<b>(16,640)</b>	(16,322)
		<b>3,324</b>	2,353
提前贖回優先票據的額外費用***		<b>231,940</b>	–
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		<b>20,807</b>	19,759
核數師酬金		<b>4,200</b>	4,200
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：			
工資及薪金		<b>486,732</b>	419,298
退休金計劃供款**		<b>46,517</b>	30,713
以股權結算購股權開支		<b>343</b>	1,126
		<b>533,592</b>	451,137
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		<b>(132,402)</b>	(127,654)
		<b>401,190</b>	323,483
出售投資物業虧損淨額***		<b>229</b>	139
出售物業、廠房及設備虧損***		<b>906</b>	11
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)	15	<b>26,952</b>	26,531

\* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

\*\* 於二零一四年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一三年：無)。

\*\*\* 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**7. 融資成本**

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,296,964	1,893,751
減：資本化利息	(2,290,881)	(1,679,460)
	<b>6,083</b>	214,291

**8. 董事及行政總裁薪酬**

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條(參照前香港公司條例(第32章)第161條)披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
袍金	5,745	3,459
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	19,394	20,020
以股權結算購股權開支	226	267
退休金計劃供款	270	271
	<b>19,890</b>	20,558
	<b>25,635</b>	24,017

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事及行政總裁獲授購股權。

## 8. 董事及行政總裁薪酬(續)

### (a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>二零一四年</b>			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	394	2	396
戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)	66	2	68
譚振輝先生	394	2	396
李彬海先生	394	—	394
	<b>1,248</b>	<b>6</b>	<b>1,254</b>
<b>二零一三年</b>			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	374	6	380
戴逢先生	374	6	380
譚振輝先生	374	5	379
李彬海先生	374	—	374
	<b>1,496</b>	<b>17</b>	<b>1,513</b>

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一三年：無)。

### (b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>二零一四年</b>					
執行董事：					
孔健岷先生	1,183	3,417	—	44	4,644
孔健濤先生	1,183	3,417	—	44	4,644
孔健楠先生	1,183	3,417	—	52	4,652
李建明先生	316	2,466	55	52	2,889
徐錦添先生	316	4,260	110	26	4,712
何偉志先生	316	2,417	55	52	2,840
	<b>4,497</b>	<b>19,394</b>	<b>220</b>	<b>270</b>	<b>24,381</b>
<b>二零一三年</b>					
執行董事：					
孔健岷先生	314	3,600	—	49	3,963
孔健濤先生	314	3,600	—	49	3,963
孔健楠先生	314	3,380	—	49	3,743
李建明先生	314	2,276	192	47	2,829
徐錦添先生	314	4,255	310	24	4,903
何偉志先生	314	2,353	192	41	2,900
余耀勝先生(於二零一三年 四月三十日辭任)	79	556	(444)	12	203
	<b>1,963</b>	<b>20,020</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>22,504</b>

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**9. 五名最高薪僱員**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位(二零一三年：四位)董事，其酬金詳情載於上文附註8。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下一位非董事最高薪僱員的酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,646	3,494
退休金計劃供款	-	24
	<b>6,646</b>	<b>3,518</b>

酬金屬於以下範疇的非董事最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一四年	二零一三年
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	-	1
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	1	-

本集團並未向董事或任何非董事最高薪僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入本集團時給予的酬金或離職時的賠償(二零一三年：無)。

**10. 所得稅開支**

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期 - 中國			
企業所得稅(「企業所得稅」)		667,748	520,084
土地增值稅(「土地增值稅」)		685,563	369,244
		<b>1,353,311</b>	<b>889,328</b>
遞延	29	24,120	65,222
年內總稅項開支		<b>1,377,431</b>	<b>954,550</b>

## 10. 所得稅開支 (續)

本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
稅前利潤	<b>4,645,572</b>	3,703,803
按法定所得稅率25.0% (二零一三年：25.0%) 計算 毋須課稅的收入	<b>1,161,393</b> <b>(543)</b>	925,951 (3,401)
不可扣稅的開支	<b>75,222</b>	10,102
分佔聯營公司損益	<b>1,422</b>	780
分佔合營企業損益	<b>(386,985)</b>	(221,870)
土地增值稅	<b>685,563</b>	369,244
土地增值稅影響	<b>(171,391)</b>	(92,311)
其他	<b>12,750</b>	(33,945)
按本集團實際稅率29.7% (二零一三年：25.8%) 計算的稅項開支	<b>1,377,431</b>	954,550

截至二零一四年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅分別為約人民幣517,679,000元(二零一三年：約人民幣295,927,000元)及約人民幣343,578,000元(二零一三年：約人民幣252,051,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣1,790,000元(二零一三年：約人民幣1,022,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**11. 本公司擁有人應佔利潤**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔合併利潤包括約人民幣306,519,000元的虧損(二零一三年：約人民幣262,070,000元)，乃本公司利潤約人民幣928,481,000元(二零一三年：約人民幣925,430,000元)扣除來自附屬公司的股息收入人民幣1,235,000,000元(二零一三年：人民幣1,187,500,000元)後得出，其已於本公司財務報表中載列(附註33(b))。

**12. 股息**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權) – 每股普通股人民幣33分 (二零一三年：以股代息(附現金選擇權)之股息人民幣29分)	<b>972,258</b>	839,014

年內，二零一三年末期股息已派發至本公司股東，分別為以股代息之股息約人民幣195,150,000元及現金股息約人民幣643,864,000元。

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

**13. 本公司擁有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,915,838,344股(二零一三年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,915,838,344股(二零一三年：2,893,150,000股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數515,591股(二零一三年：611,805股)。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔利潤	<b>3,272,225</b>	2,749,769
		<b>股份數目</b>
	<b>二零一四年</b>	二零一三年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>2,915,838,344</b>	2,893,150,000
攤薄影響 – 購股權	<b>515,591</b>	611,805
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<b>2,916,353,935</b>	2,893,761,805

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一四年十二月三十一日</b>							
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日：							
成本	2,609,122	6,073	3,188	271,172	83,749	447,780	3,421,084
累計折舊	(109,028)	(4,383)	(3,096)	(84,245)	(44,096)	-	(244,848)
賬面淨額	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
於二零一四年一月一日， 扣除累計折舊	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
添置	127,476	2,044	-	18,954	5,334	413,391	567,199
出售	-	(988)	-	(5,166)	(2,434)	-	(8,588)
年內折舊撥備	(79,393)	(780)	(77)	(55,535)	(14,674)	-	(150,459)
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
於二零一四年十二月三十一日：							
成本	2,736,598	7,049	3,188	283,020	85,206	861,171	3,976,232
累計折舊	(188,421)	(5,083)	(3,173)	(137,840)	(57,327)	-	(391,844)
賬面淨額	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一三年十二月三十一日</b>							
於二零一三年一月一日：							
成本	1,043,980	5,930	3,188	263,486	78,374	1,474,629	2,869,587
累計折舊	(94,861)	(3,056)	(3,096)	(48,294)	(32,233)	-	(181,540)
賬面淨額	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
於二零一三年一月一日， 扣除累計折舊	949,119	2,874	92	215,192	46,141	1,474,629	2,688,047
添置	10,203	143	-	14,323	10,856	570,746	606,271
轉撥	1,554,939	-	-	-	-	(1,597,595)	(42,656)
取消確認附屬公司(附註35(i))	-	-	-	(12)	-	-	(12)
出售	-	-	-	(4,018)	(2,376)	-	(6,394)
年內折舊撥備	(14,167)	(1,327)	-	(38,558)	(14,968)	-	(69,020)
於二零一三年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
於二零一三年十二月三十一日：							
成本	2,609,122	6,073	3,188	271,172	83,749	447,780	3,421,084
累計折舊	(109,028)	(4,383)	(3,096)	(84,245)	(44,096)	-	(244,848)
賬面淨額	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本公司

	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一四年十二月三十一日</b>				
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日：				
成本	2,426	721	3,565	6,712
累計折舊	(1,146)	(108)	(530)	(1,784)
賬面淨額	1,280	613	3,035	4,928
於二零一四年一月一日，扣除累計折舊	1,280	613	3,035	4,928
添置	615	243	601	1,459
年內折舊撥備	(240)	(363)	(728)	(1,331)
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,655	493	2,908	5,056
於二零一四年十二月三十一日：				
成本	3,041	964	4,166	8,171
累計折舊	(1,386)	(471)	(1,258)	(3,115)
賬面淨額	1,655	493	2,908	5,056
	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一三年十二月三十一日</b>				
於二零一三年一月一日：				
成本	2,283	721	482	3,486
累計折舊	(567)	(104)	(430)	(1,101)
賬面淨額	1,716	617	52	2,385
於二零一三年一月一日，扣除累計折舊	1,716	617	52	2,385
添置	143	-	3,083	3,226
年內折舊撥備	(579)	(4)	(100)	(683)
於二零一三年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,280	613	3,035	4,928
於二零一三年十二月三十一日：				
成本	2,426	721	3,565	6,712
累計折舊	(1,146)	(108)	(530)	(1,784)
賬面淨額	1,280	613	3,035	4,928

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,388,222,000元(二零一三年：約人民幣2,394,365,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

## 15. 投資物業

### 本集團

	二零一四年			二零一三年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	3,949,230	2,185,400	6,134,630	3,708,042	1,546,730	5,254,772
轉撥自在建物業(附註20)	-	178,020	178,020	-	340,081	340,081
轉撥自持作銷售用途的竣工物業 (附註21)	38,368	-	38,368	-	-	-
轉撥	-	-	-	102,244	(101,400)	844
出售	(4,061)	-	(4,061)	(2,535)	-	(2,535)
公允值調整收益	314,563	384,580	699,143	141,479	399,989	541,468
於十二月三十一日的賬面金額	4,298,100	2,748,000	7,046,100	3,949,230	2,185,400	6,134,630

本集團的投資物業位於中國，相關土地按10至50年租期持有。

本集團的投資物業包括在中國約人民幣7,046,100,000元的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(二零一三年：世邦魏理仕有限公司)進行的估值，本集團的投資物業於二零一四年十二月三十一日的重估價值約人民幣7,046,100,000元(二零一三年：約人民幣6,134,630,000元)。經審核委員會批准後，本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註38(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
總租金收入	146,971	144,735
直接開支	(26,952)	(26,531)
淨租金收入	120,019	118,204

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 15. 投資物業(續)

## 本集團(續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣3,499,864,000元(二零一三年：約人民幣3,313,453,000元)的投資物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣2,956,000,000元(二零一三年：約人民幣2,411,866,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第147頁。

## 公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一四年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	7,046,100	7,046,100
	於二零一三年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	6,134,630	6,134,630

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出。

## 15. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
商業物業	投資方式法及直接比較法	估計市場單位租值 (每月每平方米) 資本化率	37至1,049  4.0%至6.5%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途，乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

物業亦以投資方式法估值，當中考慮到物業的現時租金及租約的復歸潛力，並在有需要時協調兩種方法。

估計租值的大幅增加／減少及資本化率的個別大幅減少／增加，將導致投資物業的公允值相應大幅增加／減少。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 16. 土地使用權

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	877,227	1,083,369
添置	102,223	27,451
年內確認攤銷	(19,964)	(18,675)
重分類	-	(214,918)
於十二月三十一日	959,486	877,227
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(19,964)	(18,681)
非流動部分	939,522	858,546

本集團的土地使用權位於中國，並按10至70年的租期持有。租期分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按類別分析：		
以長期租賃持有	175,040	105,871
以中期租賃持有	784,446	771,356
	959,486	877,227

本集團賬面淨額合共約人民幣155,555,000元(二零一三年：約人民幣158,770,000元)的若干土地使用權已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣27,450,000元(二零一三年：約人民幣25,379,000元)的若干土地之土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

## 17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	300,306	300,306
應收附屬公司款項	11,512,537	10,616,651
就僱員以股份基礎酬金的注資	7,854	13,392
	<b>11,820,697</b>	10,930,349

計入上文於附屬公司的權益內的應收附屬公司款項為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

計入本公司流動資產的應收一家附屬公司款項約人民幣3,962,106,000元(二零一三年：約人民幣2,717,979,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
宏祥投資有限公司 <sup>β</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州合景房地產開發有限公司*#β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司#β	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產開發 有限公司#β	中國	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司*#β	中國	人民幣792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司*#β	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司*#β	中國	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司*#β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司*#β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司*#β	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#β	中國	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司*#β	中國	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司*#β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司*#β	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司*#β	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#β	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司 (「廣州禮和」)#β	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠環房地產開發有限公司*#β	中國	58,500,000美元	-	100	物業開發
廣州市創環房地產開發有限公司*#β	中國	15,120,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣85,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#β	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海環東房地產開發有限公司#β	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#β	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市盛景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#β	中國	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#β	中國	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#β	中國	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#β	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#β	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#β^	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發

\* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

β 該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

# 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

^ 該等公司於年內新近成立。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

## 18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔資產淨值	56,934	64,755
向聯營公司墊款	710,466	679,751
	<b>767,400</b>	744,506

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向聯營公司墊款	379,132	349,360

除若干筆年息6.15%（二零一三年：6%），總額為人民幣28,100,000元（二零一三年：人民幣40,600,000元）的墊款外，以上所示向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

主要聯營公司於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	持有已發行股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	本集團	
			應佔擁有權 權益百分比	主要業務
Lyntondale Holdings Limited <sup>β</sup>	普通股每股1美元	英屬處女群島	20	投資控股
佛山市新升房地產開發有限公司# <sup>β</sup>	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
佛山市新鋒房地產開發有限公司# <sup>β</sup>	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
佛山市新晉房地產開發有限公司# <sup>β</sup>	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
Bonserry Investments Limited <sup>β</sup>	普通股每股1美元	英屬處女群島	20	投資控股

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘** (續)

主要聯營公司於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：(續)

公司名稱	持有已發行股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
佛山市新駿房地產開發有限公司#β	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
佛山市新昊房地產開發有限公司#β	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
佛山市新匯房地產開發有限公司#β	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發
佛山市新景房地產開發有限公司#β	註冊股本每股人民幣1元	中國	20	物業開發

# 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 該等聯營公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

上述於聯營公司的投資由本公司透過全資附屬公司間接持有。

上表列出的本集團之聯營公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他聯營公司的詳情會令篇幅過份冗長。

下表闡述本集團單家非重要的聯營公司之彙總財務資料：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔聯營公司年度虧損淨額	<b>(5,686)</b>	(3,121)
分佔聯營公司其他全面(虧損)／收入	<b>(2,135)</b>	23,308
分佔聯營公司全面(虧損)／收入總額	<b>(7,821)</b>	20,187
本集團於聯營公司之投資的賬面總值	<b>767,400</b>	744,506

## 19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔資產淨值	10,721,840	8,932,120
向合營企業墊款	5,900,386	4,297,845
	<b>16,622,226</b>	13,229,965
	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於合營企業的權益	1,446,074	1,446,074
向合營企業墊款	816,420	729,557
	<b>2,262,494</b>	2,175,631

上述向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

於二零一四年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣54,000元(二零一三年：約人民幣23,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣10,700,785,000元(二零一三年：約人民幣6,401,540,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本集團非流動負債的應付一家合營企業款項人民幣1,000,000,000元(二零一三年：無)為無抵押、按年息6.15%計息及毋須於一年內償還。

於二零一四年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付合營企業款項約人民幣515,666,000元(二零一三年：約人民幣772,636,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

本集團主要合營企業於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊/ 註冊成立地點	擁有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市威佰置業發展 有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
寶濤投資有限公司β	普通股每股1美元	英屬處女群島	50	50	50	投資控股
雋升有限公司β	普通股每股1港元	香港	50	50	50	投資控股
廣州市富景房地產開發 有限公司(「廣州富景」)#β	註冊股本每股1港元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發
上海真東置業有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
天津津南新城房地產開發 有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
天津和安投資有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
上海城投悅城置業有限公司 (「上海城投悅城」)#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
成都市宏譽房地產開發 有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
潤航投資有限公司β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股
總冠有限公司β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股
蘇州市凱譽房地產開發有限 公司(「蘇州凱譽」)#β(i)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	90	50	90	物業開發
廣州市輝兆商務服務有限公 司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
廣州市眾譽房地產開發有限 公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發

## 19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

本集團主要合營企業於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：(續)

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	擁有權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市誠譽房地產開發有限公司 (「廣州誠譽」)#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	投資控股
北京創譽房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
北京良譽房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
成都市恒裕房地產開發有限公司 (「成都恒裕」)#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	33.3	33.3	33.3	投資控股
廣州穗榮房地產開發有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司 (「蘇州昱景」)#β(ii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	51	50	51	物業開發
廣西合景房地產開發有限公司 (「廣西合景」)#β(iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	87	50	87	物業開發
廣州東凌物業管理有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
廣州市百銳置業有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
廣州市朗譽房地產開發有限公司 (「廣州朗譽」)#β(iv)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	100	50	90	物業開發
廣西合景恒富投資有限公司 (「廣西合景恒富」)#β(iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	100	50	87	物業開發
廣西合景盛譽房地產開發有限公司 (「廣西合景盛譽」)#β(iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	100	50	87	物業開發
廣州方園輝晟房地產開發 有限公司#β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	35	35	35	物業開發

# 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 該等合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

附註：

- (i) 蘇州凱譽董事會由5名成員組成，本集團及非控股股東分別委任當中4名及1名成員。董事會通過決議案，修訂蘇州凱譽公司章程，據此，蘇州凱譽所有重大決策需全體董事一致同意，因此，本集團不再擁有唯一的控制權，惟對蘇州凱譽擁有共同控制權，故蘇州凱譽其後入賬列為合營企業。
- (ii) 蘇州昱景董事會包括2名成員，其中1名由本集團委任，1名由非控股股東委任。蘇州昱景董事會就修訂組織章程細則通過一項決議案，根據該修訂，蘇州昱景的所有重要決定須獲全體董事一致同意，因此本集團不再對蘇州昱景擁有單一控制權，而是擁有共同控制權。故此，蘇州昱景其後入賬為合營企業。
- (iii) 廣西合景、廣西合景恒富及廣西合景盛譽董事會包括3名成員，其中2名由本集團委任，1名由非控股股東委任。根據與非控股股東訂立的協議，廣西合景、廣西合景恒富及廣西合景盛譽的所有重要決定須獲全體董事一致同意，因此本集團對廣西合景、廣西合景恒富及廣西合景盛譽並無單一控制權，而是擁有共同控制權。故此，廣西合景、廣西合景恒富及廣西合景盛譽入賬為合營企業。
- (iv) 本集團與獨立第三方訂立若干利潤分配安排，據此，廣州朗譽的若干主要財務及營運決定須經由對手方同意。此外，對手方有權享有廣州朗譽經調整利潤的10%（根據利潤分配協議計算）。因此，本集團對廣州朗譽並無單一控制權，故此廣州朗譽入賬為合營企業。

除上海城投悅城（為一家直接持有合營企業的附屬公司）外，上述於合營企業的投資均由本公司透過全資附屬公司間接持有。

上表列出的本集團之合營企業，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他合營企業的詳情會令篇幅過份冗長。

廣州富景是本集團的一個重要的合營企業，是一個在中國內地的房地產開發企業，本集團對其採用權益法核算。

下表闡述廣州富景經調整會計政策差異後的財務資料概要：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產總額	12,829,394	7,897,392
負債總額	(6,516,584)	(3,749,709)
年度利潤及全面收入總額	2,165,126	1,450,480

## 19. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	826,306	404,035
分佔合營企業其他全面(虧損)／收入	(7,164)	32,038
分佔合營企業全面收入總額	819,142	436,073
本集團於合營公司之投資的賬面總值	14,518,166	11,847,542

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。

## 20. 在建物業

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	13,975,722	13,840,010
超過一年	8,922,581	5,083,956
	22,898,303	18,923,966

本集團的在建物業位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣178,020,000元(二零一三年：約人民幣340,081,000元)(附註15)的若干在建物業轉撥至投資物業。

本集團賬面金額合共約人民幣13,489,586,000元(二零一三年：約人民幣9,034,845,000元)的若干在建物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一四年十二月三十一日，本集團在建物業包括賬面淨額合共約人民幣223,150,000元(二零一三年：約人民幣928,381,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第147頁。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**21. 持作銷售用途的竣工物業**

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣38,368,000元(二零一三年：無)(附註15)的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣27,936,000元的若干持作銷售用途的竣工物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第147頁。

**22. 應收貿易賬款**

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
三個月內	187,267	152,260
四至六個月	8,547	854
七至十二個月	8,694	2,119
一年以上	12,809	11,462
	<b>217,317</b>	166,695

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
並非逾期或減值	195,814	153,114
逾期一至六個月	21,503	13,581
	<b>217,317</b>	166,695

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

## 23. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預付款	542,760	444,955	46,671	68,014
按金及其他應收款	1,327,161	1,864,308	122,841	119,078
	<b>1,869,921</b>	2,309,263	<b>169,512</b>	187,092

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

## 24. 可收回稅款／應付稅項

### (a) 可收回稅款

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預付企業所得稅	36,015	38,043
預付土地增值稅	132,149	117,557
	<b>168,164</b>	155,600

### (b) 應付稅項

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付企業所得稅	1,448,970	1,103,382
應付土地增值稅	2,484,356	2,631,818
	<b>3,933,326</b>	3,735,200

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 25. 現金及現金等值物及受限制現金

附註	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>5,278,060</b>	5,863,515	<b>260,892</b>	183,972
定期存款	<b>5,593,075</b>	4,995,211	-	195,417
	<b>10,871,135</b>	10,858,726	<b>260,892</b>	379,389
減：受限制現金 (a)	<b>(776,897)</b>	(1,444,243)	-	-
現金及現金等值物	<b>10,094,238</b>	9,414,483	<b>260,892</b>	379,389
以人民幣計值 (b)	<b>10,350,166</b>	9,987,039	<b>7,395</b>	1,677
以其他貨幣計值	<b>520,969</b>	871,687	<b>253,497</b>	377,712
	<b>10,871,135</b>	10,858,726	<b>260,892</b>	379,389

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一四年十二月三十一日，該等擔保按金約人民幣776,897,000元(二零一三年：約人民幣1,444,243,000元)。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一日至三個月，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。

## 26. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<b>2,693,611</b>	3,333,315

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

## 27. 其他應付款及應計款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已收按金及預收款項		<b>4,475,383</b>	5,699,184	-	-
其他應付款及應計款項		<b>2,765,093</b>	2,738,989	<b>389,872</b>	304,195
遞延收入	(a)	<b>14,080</b>	14,105	-	-
		<b>7,254,556</b>	8,452,278	<b>389,872</b>	304,195

附註：

- (a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣25,000元(二零一三年：約人民幣1,076,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常於三至六個月期內結清。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 28. 附息銀行及其他借貸

	二零一四年			二零一三年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款						
- 有抵押	6.12-8.50	2015	1,513,233	6.15-7.38	2014	914,584
- 無抵押	9.00-10.95	2015	999,938	9.50	2014	500,000
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.60 至香港銀行 同業拆息加 5.00	2015	372,039	香港銀行同業 拆息加1.25至 香港銀行同業 拆息加4.60	2014	147,296
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	5.90-7.76	2015	514,889	5.90-8.50	2014	1,373,931
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30	2015	33,963	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2014	121,707
- 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2015	31,274	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2014	7,492
			<u>3,465,336</u>			<u>3,065,010</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款						
- 有抵押	5.90-11.50	2016-2029	10,903,632	5.90-8.50	2015-2026	8,986,952
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30	2016	50,764	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2015-2016	456,249
- 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	50,438	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	82,260
- 無抵押	-	-	-	9.00	2015	500,000
優先票據						
- 以美元計值的有抵押票據(i)	8.25-13.25	2017-2020	<u>10,042,883</u>	8.625-13.25	2016-2020	<u>7,814,895</u>
			<u>21,047,717</u>			<u>17,840,356</u>
			<u>24,513,053</u>			<u>20,905,366</u>

## 28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本公司					
	二零一四年			二零一三年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.60至 香港銀行同業 拆息加5.00	2015	372,039	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加4.60	2014	107,109
長期銀行貸款的即期部分						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行 同業拆息加4.30	2015	33,963	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2014	121,707
– 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行 同業拆息加4.30	2015	31,274	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2014	7,492
			<b>437,276</b>			<b>236,308</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款						
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行 同業拆息加4.30	2016	50,764	香港銀行同業 拆息加4.30至 香港銀行同業 拆息加5.00	2015–2016	456,249
– 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行 同業拆息加4.30	2016	50,438	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	82,260
優先票據						
– 以美元計值的有抵押票據(i)	8.25–13.25	2017–2020	10,042,883	8.625–13.25	2016–2020	7,814,895
			<b>10,144,085</b>			<b>8,353,404</b>
			<b>10,581,361</b>			<b>8,589,712</b>

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於一年內或應要求	<b>3,465,336</b>	3,065,010	<b>437,276</b>	236,308
於第二年	<b>4,137,162</b>	4,178,880	<b>101,202</b>	437,645
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>4,129,983</b>	3,323,499	-	100,864
五年後	<b>2,737,689</b>	2,523,082	-	-
	<b>14,470,170</b>	13,090,471	<b>538,478</b>	774,817
須償還優先票據的期限：				
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>8,446,705</b>	6,010,787	<b>8,446,705</b>	6,010,787
五年後	<b>1,596,178</b>	1,804,108	<b>1,596,178</b>	1,804,108
	<b>10,042,883</b>	7,814,895	<b>10,042,883</b>	7,814,895
	<b>24,513,053</b>	20,905,366	<b>10,581,361</b>	8,589,712

本集團若干借貸以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

附註：

- (i) 於二零一零年八月十一日，本公司發行年息12.5%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,693,123,000元)優先票據(「二零一零年優先票據」)。本公司有權於到期日二零一七年八月十八日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告。於二零一四年八月三十日，本公司悉數贖回二零一零年優先票據，贖回價為本金總額的106.250%，並結清直至(但不包括)二零一四年八月三十日的應計及未支付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月三十一日及二零一四年九月三日的相關公告。

於二零一一年三月二十三日，本公司發行年息12.75%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,296,035,000元)優先票據(「二零一一年優先票據」)。本公司有權於到期日二零一六年三月三十日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回二零一一年優先票據。二零一一年優先票據按年息12.75%計息，於二零一一年九月三十日開始每年的三月三十日及九月三十日每半年付息一次。有關二零一一年優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十三日、二零一一年三月二十四日及二零一一年三月三十日的相關公告。於二零一四年三月三十日，本公司悉數贖回二零一一年優先票據，贖回價為本金總額的106.375%，並結清直至(但不包括)二零一四年三月三十日的應計及未支付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年二月二十八日及二零一四年三月三十一日的相關公告。

於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

## 28. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(i) (續)

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年三月三十日，本公司悉數贖回未償還的二零一一年優先票據，贖回價為本金額的106.375%，並結清直至(但不包括)二零一四年三月三十日的應計及未支付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年二月二十八日及二零一四年三月三十一日的相關公告。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

於二零一四年七月三十一日，本公司宣佈未償還的二零一零年優先票據將於二零一四年八月三十日悉數贖回，贖回價為本金額的106.250%，並結清直至(但不包括)二零一四年八月三十日的應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月三十一日的相關公告。

## 29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

本集團

	二零一四年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 一家附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	47,675	38,214	982,833	139,720	1,208,442
於年內損益表扣除/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	9,662	(5,194)	174,144	-	178,612
於二零一四年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	57,337	33,020	1,156,977	139,720	1,387,054

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 29. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

本集團

	二零一四年					
	超出相關	土地增值稅	可抵銷未來	應計款項	政府資助	總計
	折舊免稅額 的折舊	撥備	應課稅利潤 的虧損			
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	
於二零一四年一月一日	1,378	939,018	92,840	257,955	3,526	1,294,717
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	252	171,390	77,695	(94,839)	(6)	154,492
其他	-	-	(15)	-	-	(15)
於二零一四年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,630	1,110,408	170,520	163,116	3,520	1,449,194
於二零一四年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						62,140

## 遞延稅項負債

本集團

	二零一三年				
	超出相關	收購	投資物業	預扣稅	總計
	折舊的 折舊免稅額	一家附屬公司 公允值調整	重估		
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	
於二零一三年一月一日	36,802	38,214	848,019	139,720	1,062,755
於年內損益表扣除的遞延稅項 (附註10)	10,873	-	134,814	-	145,687
於二零一三年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	47,675	38,214	982,833	139,720	1,208,442

## 29. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

本集團

	二零一三年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	2,177	846,707	71,812	289,844	3,795	1,214,335
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	(799)	92,311	21,111	(31,889)	(269)	80,465
取消確認一家附屬公司 (附註35(i))	-	-	(83)	-	-	(83)
於二零一三年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,378	939,018	92,840	257,955	3,526	1,294,717
於二零一三年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						86,275

就呈列財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,075,366	995,798
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(1,013,226)	(909,523)
	62,140	86,275

本集團未動用的稅項虧損為約人民幣2,107,732,000元(二零一三年：約人民幣1,044,216,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,425,652,000元(二零一三年：約人民幣672,856,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**29. 遞延稅項 (續)**

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一四年十二月三十一日，本集團在中國成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣4,675,045,000元(二零一三年：約人民幣3,230,191,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

**30. 遞延收入**

本集團與賣方(「賣方A」)於二零零九年九月十七日訂立協議，據此，本集團應向賣方A支付現金代價人民幣100,000,000元及轉讓若干公寓和本集團於其將根據中國法律成立之新公司所擁有的全部股權，而該公司將持有本集團在廣州禮和部分土地上興建價值人民幣700,000,000元的若干物業(統稱「轉讓物業A」)，以交換廣州禮和的全部股權權益。交換轉讓物業A按產生收入的交易法入賬。於二零一三年十二月三十一日，轉讓物業A已轉讓予賣方A。因此，上述遞延收入於交付轉讓物業A時確認。

本集團與另一名賣方(「賣方B」)於二零一一年七月七日訂立另一份協議，據此，本集團應向賣方B支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業B」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業B按產生收入的交易法入賬。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與賣方B訂立補充協議，據此，本集團向賣方B支付若干現金代價，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方B。於二零一四年十二月三十一日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方B。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業B時確認。

**31. 股本****股份**

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	2,946,234,908	284,706	2,893,150,000	280,485

### 31. 股本 (續)

#### 股份 (續)

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日、 二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日 年內因以股代息發行之股份	2,893,150,000 53,084,908	280,485 4,221	6,615,724 190,929	6,896,209 195,150
於二零一四年十二月三十一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359

### 32. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時成為無條件及生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事(當中包括獨立非執行董事)、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、諮詢人、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時可發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發予該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值(根據本公司於授出日期的股價)5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**32. 購股權計劃**(續)

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日，本公司向承授人分別授出8,457,000及7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。合共5,729,000(二零一三年：1,238,000)份購股權於年內被沒收，其後已註銷或失效。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使任何購股權。

於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的尚未行使購股權的行使價分別為每股股份6.24港元及4.49港元。

本公司股份於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日(即授出日期)的收市價分別為每股股份6.23港元及4.32港元。

向本公司執行董事、本公司及其附屬公司的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

**於二零零九年十二月十八日授出的購股權**

- (i) 於二零零九年十二月十八日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零零九年十二月十八日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零零九年十二月十八日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
- (iv) 於二零零九年十二月十八日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一四年十二月十七日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一四年十二月十七日前任何時間予以行使。

## 32. 購股權計劃(續)

### 於二零一一年八月二十六日授出的購股權

- (i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
  - (ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
  - (iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
  - (iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權，
- 惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一六年八月二十五日前任何時間予以行使。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式分別釐定為約人民幣19,938,000元及人民幣6,696,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣569,000元(二零一三年：約人民幣1,393,000元)。

計算已授出購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一一年 八月二十六日授出的 購股權	於二零零九年 十二月十八日授出的 購股權
授出日期股價	4.32港元	6.23港元
行使價	4.49港元	6.24港元
預計年期	5年	5年
預計波幅	66%	63%-69%
預期股息率(%)	3.11%	1.48%
無風險利率(%)	0.79%	0.72%-1.21%

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 32. 購股權計劃(續)

購股權預期年期以過去三年歷史數據為依據，未必表示可能發生的行使規律。預期波幅反映過往波幅乃未來趨勢的假設，亦可能與實際結果不一。

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

本公司使用該等模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於損益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於二零一四年十二月三十一日，本公司於該計劃項下有5,911,000份(二零一三年：11,640,000份)尚未行使購股權，加權平均行使價為每股4.49港元(二零一三年：5.28港元)。按照本公司現時的股本架構，全面行使尚未行使的購股權可導致額外發行5,911,000股本公司普通股，額外股本約591,000港元(相等於約人民幣466,000元)及股份溢價約25,949,000港元(相等於約人民幣20,470,000元)(扣除發行開支前)。

於批准財務報表日期，本公司在該計劃下有5,911,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.20%。

### 33. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣152,024,000元(二零一三年：約人民幣137,308,000元)至該等儲備金。

### 33. 儲備 (續)

#### (b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 人民幣 千元	實繳盈餘 人民幣 千元	匯兌變動 儲備 人民幣 千元	以股權結 算購股權 儲備 人民幣 千元	保留利潤 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於二零一三年一月一日的結餘		6,615,724	308,006	(994,467)	25,478	31,521	5,986,262
購股權開支	32	-	-	-	1,393	-	1,393
年度利潤		-	-	-	-	925,430	925,430
匯兌調整		-	-	(115,385)	-	-	(115,385)
擬派二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	(839,014)	(839,014)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日		6,615,724	308,006	(1,109,852)	26,871	117,937	5,958,686
購股權開支	32	-	-	-	569	-	569
於購股權沒收或到期時轉撥以股權結算購股權儲備		-	-	-	(21,628)	13,466	(8,162)
年度利潤		-	-	-	-	928,481	928,481
匯兌調整		-	-	17,781	-	-	17,781
年內因以股代息發行之股份	31	190,929	-	-	-	-	190,929
擬派二零一四年末期股息	12	-	-	-	-	(972,258)	(972,258)
於二零一四年十二月三十一日		6,806,653	308,006	(1,092,071)	5,812	87,626	6,116,026

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部分。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 34. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一三年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一三年：三項)物業開發項目。於二零一四年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產	2,572,772	2,432,395
負債	(199,051)	(285,732)

## 35. 合併現金流量表附註

## 取消確認附屬公司

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去蘇州昱景的唯一控制權，而蘇州昱景獲取消確認，不再為本集團附屬公司，有關進一步詳情於財務報表附註19(ii)中已有披露。

蘇州昱景於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	324,015
在建物業	480,292
預付款、按金及其他應收款	82,607
物業、廠房及設備	12
遞延稅項資產	83
應付貿易賬款	(75)
其他應付款及應計款項	(187,227)
應付稅項	(631)
附息銀行及其他借貸	(600,000)
獲取消確認的資產淨值	99,076

與取消確認蘇州昱景有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	324,015
與取消確認蘇州昱景有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	324,015

### 35. 合併現金流量表附註(續)

#### 取消確認附屬公司(續)

- (ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去廣州誠譽的唯一控制權，而廣州誠譽獲取消確認，不再為本集團附屬公司。

廣州誠譽於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	30,000
獲取消確認的資產淨值	30,000

與取消確認廣州誠譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	30,000
與取消確認廣州誠譽有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	30,000

- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團失去成都恒裕的唯一控制權，而成都恒裕獲取消確認，不再為本集團附屬公司。

成都恒裕於取消確認當日的淨資產如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	32,059
在建物業	1,151,518
預付款、按金及其他應收款	747,884
其他應付款及應計款項	(1,903,062)
獲取消確認的資產淨值	28,399

與取消確認成都恒裕有關的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
取消確認的現金及銀行結餘	32,059
與取消確認成都恒裕有關的現金及現金等值物的現金流出淨額	12,083

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	本集團	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	5,103,170	4,846,403
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保		2,801,930	4,360,992
就授予一家聯營公司之銀行貸款而向一間銀行作出的擔保		50,400	28,626
		<b>7,955,500</b>	9,236,021

附註：

- (a) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就授予附屬公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	7,885,317	6,770,000
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	1,319,505	3,504,334
	<b>9,204,822</b>	10,274,334

## 37. 資產質押

(a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	本集團	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
樓宇	14	<b>2,388,222</b>	2,394,365
投資物業	15	<b>3,499,864</b>	3,313,453
土地使用權	16	<b>155,555</b>	158,770
在建物業	20	<b>13,489,586</b>	9,034,845
持作銷售用途的竣工物業	21	-	27,936
		<b>19,533,227</b>	14,929,369

(b) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(c) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並抵押其股權作為抵押品。

## 38. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，經協商後，租賃期介乎1至10年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**38. 經營租賃安排**(續)**(a) 作為出租人**(續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	140,792	117,682
第二至第五年(包括首尾兩年)	237,021	229,139
五年後	8,001	22,899
	<b>385,814</b>	369,720

**(b) 作為承租人**

本集團及本公司根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商後，物業租賃期介乎六個月至四年不等。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	17,265	10,891	3,811	2,941
第二年至第五年(包括首尾兩年)	15,777	5,660	3,101	5,334
	<b>33,042</b>	16,551	<b>6,912</b>	8,275

**39. 承擔**

除詳載於上文附註38(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	237,833	173,243
本集團開發作銷售用途的物業	3,682,172	4,652,122
投資物業	293,569	644,723
	<b>4,213,574</b>	5,470,088

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備	2,329,502	2,311,448

於報告期終，本公司並無任何重大資本承擔。

## 40. 關連方交易

### (a) 與關連方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

### (b) 與關連方進行的其他交易

本集團及本公司就授予一家聯營公司及合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

### (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期僱員福利	42,036	39,042
以股權結算購股權開支	226	267
退休福利	654	569
已付主要管理人員的薪酬總額	42,916	39,878

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

## 41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

### 金融資產 – 貸款及應收款

	附註	本集團	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收貿易賬款	22	217,317	166,695
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產	23	1,327,161	1,864,308
向聯營公司墊款	18	710,466	679,751
向合營企業墊款	19	5,900,386	4,297,845
應收一家合營企業款項	19	54	23
受限制現金	25	776,897	1,444,243
現金及現金等值物	25	10,094,238	9,414,483
		19,026,519	17,867,348

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 41. 按類別分類的金融工具 (續)

## 金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	附註	本集團	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	26	2,693,611	3,333,315
列入其他應付款及應計款項的金融負債	27	2,765,093	2,738,989
應付合營企業款項	19	11,700,785	6,401,540
付息銀行及其他借貸	28	24,513,053	20,905,366
		<b>41,672,542</b>	33,379,210

## 金融資產 – 貸款及應收款

	附註	本公司	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
列入於附屬公司的權益的應收附屬公司款項	17	11,512,537	10,616,651
向聯營公司墊款	18	379,132	349,360
向合營企業墊款	19	816,420	729,557
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產	23	122,841	119,078
應收一家附屬公司款項	17	3,962,106	2,717,979
現金及現金等值物	25	260,892	379,389
		<b>17,053,928</b>	14,912,014

## 金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	附註	本公司	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
列入其他應付款及應計款項的金融負債	27	389,872	304,195
應付合營企業款項	19	515,666	772,636
付息銀行及其他借貸	28	10,581,361	8,589,712
		<b>11,486,899</b>	9,666,543

## 42. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團及本公司的金融工具賬面值及公允值如下：

### 本集團

	賬面值 二零一四年 人民幣千元	公允值 二零一四年 人民幣千元
金融負債： 附息銀行及其他借貸	24,513,053	24,389,382

### 本公司

	賬面值 二零一四年 人民幣千元	公允值 二零一四年 人民幣千元
金融負債： 附息銀行及其他借貸	10,581,361	10,456,207

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收/應付附屬公司、聯營公司及合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一四年十二月三十一日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**42. 金融工具之公允值及公允值層級 (續)**

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

**披露公允值的負債：****本集團**

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	24,389,382	-	24,389,382

**本公司**

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	10,456,207	-	10,456,207

### 43. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及向聯營公司及合營企業墊款／應收聯營公司及合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、銀行及其他借貸、應付聯營公司及合營企業款項。

除於附註42披露的情況外，本集團的金融工具的賬面金額與其於各報告期終的公允值相若。公允值乃按特定一刻及根據金融工具的相關市場資料作估計。該等估計屬主觀性質，其中牽涉不確定因素及重大判斷事項，故無法精確釐定。假設的變動可對估計構成重大影響。

本集團的金融工具產生的風險主要為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略。由於本集團承擔該等風險的機會甚微，故本集團並未使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並未持有或發行任何衍生金融工具作買賣用途。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

#### 業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

#### 利率風險

本集團並無重大附息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	本集團		權益*
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	
<b>二零一四年</b>			
人民幣	200	(200,625)	—
港元	200	(6,480)	—
美元	200	(1,246)	—
人民幣	(200)	200,625	—
港元	(200)	6,480	—
美元	(200)	1,246	—

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一三年			
人民幣	200	(192,563)	—
港元	200	(11,444)	—
美元	200	(1,752)	—
人民幣	(200)	192,563	—
港元	(200)	11,444	—
美元	(200)	1,752	—

\* 不包括保留利潤

## 外幣風險

本集團的業務位於中國，所有交易主要以人民幣進行。除若干以港元計值的銀行貸款及銀行結餘以及以美元計值的優先票據外，本集團大部分資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	本集團 美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一四年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(20,813)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	20,813
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(482,217)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	482,217

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外幣風險 (續)

	港元匯率 上升/(下降) %	本集團 美元匯率 上升/(下降) %	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
二零一三年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(31,903)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	31,903
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(356,019)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	356,019

### 信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註36。

### 流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營性淨現金流入及額外銀行貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。



## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

## 本集團

	二零一四年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	2,081,335	3,314,880	20,905,394	5,036,491	31,338,100
應付貿易賬款及應付票據	2,693,611	-	-	-	-	2,693,611
其他應付款及應計款項	2,765,093	-	-	-	-	2,765,093
應付合營企業款項	11,700,785	-	-	-	-	11,700,785
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	5,103,170	-	-	-	-	5,103,170
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	2,801,930	-	-	-	-	2,801,930
就授予一家聯營公司之銀行 貸款而向一間銀行作出的 擔保	50,400	-	-	-	-	50,400
	<b>25,114,989</b>	<b>2,081,335</b>	<b>3,314,880</b>	<b>20,905,394</b>	<b>5,036,491</b>	<b>56,453,089</b>

	二零一三年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	1,526,952	3,277,363	17,030,452	5,048,564	26,883,331
應付貿易賬款	3,333,315	-	-	-	-	3,333,315
其他應付款及應計款項	2,738,989	-	-	-	-	2,738,989
應付合營企業款項	6,401,540	-	-	-	-	6,401,540
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	4,846,403	-	-	-	-	4,846,403
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	4,360,992	-	-	-	-	4,360,992
就授予一家聯營公司之銀行 貸款而向一間銀行作出的 擔保	28,626	-	-	-	-	28,626
	<b>21,709,865</b>	<b>1,526,952</b>	<b>3,277,363</b>	<b>17,030,452</b>	<b>5,048,564</b>	<b>48,593,196</b>

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一四年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
附息銀行及其他 借貸	-	345,624	1,128,364	11,306,360	1,607,945	14,388,293
其他應付款及應計 款項	389,872	-	-	-	-	389,872
應付合營企業款項 就授予附屬公司之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	515,666	-	-	-	-	515,666
就授予合營企業之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	7,885,317	-	-	-	-	7,885,317
就授予合營企業之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	1,319,505	-	-	-	-	1,319,505
	<b>10,110,360</b>	<b>345,624</b>	<b>1,128,364</b>	<b>11,306,360</b>	<b>1,607,945</b>	<b>24,498,653</b>
	二零一三年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
附息銀行及其他 借貸	-	313,489	892,878	8,821,098	1,980,129	12,007,594
其他應付款及應計 款項	304,195	-	-	-	-	304,195
應付合營企業款項 就授予附屬公司之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	772,636	-	-	-	-	772,636
就授予合營企業之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	6,770,000	-	-	-	-	6,770,000
就授予合營企業之 銀行貸款而向銀 行作出的擔保	3,504,334	-	-	-	-	3,504,334
	<b>11,351,165</b>	<b>313,489</b>	<b>892,878</b>	<b>8,821,098</b>	<b>1,980,129</b>	<b>23,358,759</b>

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

**43. 財務風險管理目標及政策** (續)**資本管理**

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。資本包括股本及本公司擁有人應佔的儲備。於報告期終的負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
借貸淨額	<b>13,641,918</b>	10,046,640
權益總額	<b>20,436,416</b>	17,842,162
負債比率	<b>66.8%</b>	56.3%

**44. 批准財務報表**

董事會於二零一五年三月二十三日批准及授權刊發財務報表。

## 項目概覽

二零一四年十二月三十一日

## 本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	本集團權益應佔佔地面積 (千平方米)	本集團權益應佔總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
<b>主要持作銷售用途的竣工物業</b>						
譽山國際	100	廣州增城	549	760	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	286	767	住宅、服務式公寓及商業	不適用
香悅四季	100	北京順義區	425	475	住宅、別墅、服務式公寓及商業	不適用
汀瀾海岸	100	海南陵水	531	133	別墅及住宅	不適用
上海疊翠峰	100	上海嘉定區	77	175	住宅及商業	不適用
上海領峰	100	上海嘉定區	61	83	住宅、服務式公寓及商業	不適用
<b>主要在建物業</b>						
成都譽峰	100	成都南部新區	117	643	住宅、服務式公寓、寫字樓、酒店及商業	二零一五年至二零一七年
譽山國際	100	廣州增城	1,422	1,968	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一五年至二零一八年
浦東項目	100	上海浦東新區	26	78	寫字樓及商業	二零一五年至二零一六年
萬景峰	100	上海南橋新區	104	236	住宅、服務式公寓及商業	二零一五年至二零一六年
廣州塔崗項目	100	廣州增城	137	344	住宅、別墅及商業	二零一五年至二零一七年
北京通州I	100	北京通州區	18	128	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一五年至二零一八年
北京通州II	100	北京通州區	17	125	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一五年至二零一八年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途
<b>主要投資物業</b>		
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段J-6國際金融廣場	100	寫字樓及商業 中期租賃

## 五年財務摘要

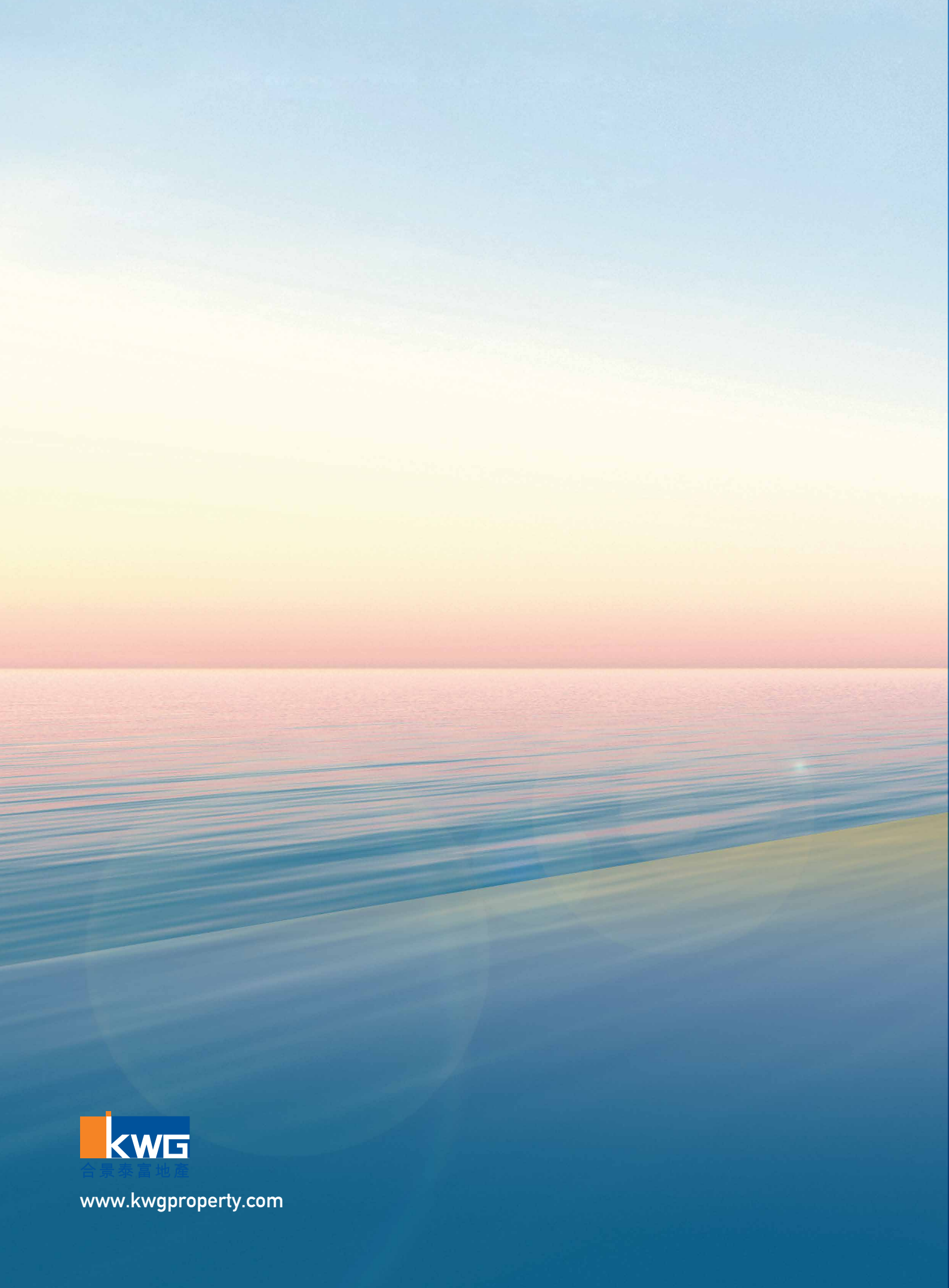
以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

### 合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 人民幣千元
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
收入	7,465,911	10,122,595	9,676,422	9,468,002	<b>10,465,788</b>
稅前利潤	2,507,663	3,979,935	3,765,987	3,703,803	<b>4,645,572</b>
所得稅開支	(1,225,889)	(1,876,028)	(1,333,017)	(954,550)	<b>(1,377,431)</b>
年度利潤	1,281,774	2,103,907	2,432,970	2,749,253	<b>3,268,141</b>
應佔：					
本公司擁有人	1,281,772	2,103,368	2,406,368	2,749,769	<b>3,272,225</b>
非控股權益	2	539	26,602	(516)	<b>(4,084)</b>
	1,281,774	2,103,907	2,432,970	2,749,253	<b>3,268,141</b>
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣44分	人民幣73分	人民幣83分	人民幣95分	<b>人民幣112分</b>

### 合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一四年 人民幣千元
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產	15,114,217	16,462,845	19,165,733	25,139,681	<b>30,035,002</b>
流動資產	24,920,115	28,123,458	29,698,727	36,450,703	<b>41,512,013</b>
資產總額	40,034,332	44,586,303	48,864,460	61,590,384	<b>71,547,015</b>
<b>負債</b>					
流動負債	15,431,641	18,990,505	18,894,983	24,987,343	<b>28,047,614</b>
非流動負債	13,008,419	11,902,780	14,616,098	18,760,879	<b>23,062,985</b>
負債總額	28,440,060	30,893,285	33,511,081	43,748,222	<b>51,110,599</b>
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益	11,584,266	13,490,805	15,281,531	17,817,508	<b>20,415,846</b>
非控股權益	10,006	202,213	71,848	24,654	<b>20,570</b>
權益總額	11,594,272	13,693,018	15,353,379	17,842,162	<b>20,436,416</b>



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