

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。


招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)
 (股份代號：978)

截至二零一四年十二月三十一日止年度
全年業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

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
收益	4	7,440,436	6,927,871
銷售成本		<u>(5,367,524)</u>	<u>(4,125,212)</u>
毛利		2,072,912	2,802,659
其他收入	6	60,613	106,387
匯兌收益淨額		28,835	73,593
銷售及營銷支出		(175,700)	(131,253)
行政支出		(89,357)	(89,235)
融資成本	7	<u>(273,193)</u>	<u>(85,596)</u>
除稅前溢利	9	1,624,110	2,676,555
所得稅支出	8	<u>(789,741)</u>	<u>(1,261,736)</u>
本年度溢利		<u>834,369</u>	<u>1,414,819</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
其他全面支出(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		-	(1,518)
		<u>834,369</u>	<u>1,413,301</u>
本年度溢利及全面收入總額			
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		380,245	458,890
非控股權益		454,124	955,929
		<u>834,369</u>	<u>1,414,819</u>
以下人士應佔本年度溢利及 全面收入總額：			
本公司擁有人		380,245	457,372
非控股權益		454,124	955,929
		<u>834,369</u>	<u>1,413,301</u>
每股盈利			
基本(人民幣仙)	11	<u>7.75</u>	<u>11.13</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,873	31,242
投資物業		22,676	22,281
商譽		160,210	160,210
遞延稅項資產		374,386	362,020
其他應收款項		–	888,950
		<u>594,145</u>	<u>1,464,703</u>
流動資產			
可供出售物業		25,659,370	15,188,406
收購土地使用權所付按金		536,161	3,019,783
業務及其他應收款項	12	2,372,615	1,704,386
可收回稅項		253,265	165,587
銀行結餘及現金		4,184,366	6,618,086
		<u>33,005,777</u>	<u>26,696,248</u>
流動負債			
已收預售物業按金		6,475,013	5,886,447
已收部分出售一家附屬公司按金		–	160,830
業務及其他應付款項	13	6,066,708	3,252,384
權益持有人貸款—於一年內到期		820,500	–
應付稅項		514,751	258,849
銀行及其他借貸—於一年內到期		924,950	2,000,000
		<u>14,801,922</u>	<u>11,558,510</u>
流動資產淨值		<u>18,203,855</u>	<u>15,137,738</u>
資產總值減流動負債		<u>18,798,000</u>	<u>16,602,441</u>

於十二月三十一日
二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債

權益持有人貸款—於一年後到期	313,118	339,358
銀行及其他借貸—於一年後到期	4,506,572	1,700,000
應付債券—於一年後到期	3,018,077	3,003,383
遞延稅項負債	35,516	103,389

	7,873,283	5,146,130
--	-----------	-----------

資產淨值

	10,924,717	11,456,311
--	------------	------------

資本及儲備

已發行股本	39,132	39,132
儲備	4,552,764	5,178,158

本公司擁有人應佔權益	4,591,896	5,217,290
非控股權益	6,332,821	6,239,021

權益總額

	10,924,717	11,456,311
--	------------	------------

附註：

1. 一般資料

招商局置地有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報「公司資料」一節中披露。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業開發及銷售及物業租賃以及買賣電子及電器產品以及建築相關材料及設備。

於二零一二年四月二十四日，成惠投資有限公司(「成惠」)及華能有限公司(「華能」)就收購本公司已發行股本總額約66.18%訂立買賣協議。於二零一二年四月二十七日，成惠與Greatest Mark Limited(「Greatest Mark」)就本公司之4%合共已發行股本訂立買賣協議(上述收購以下統稱為「收購」)。收購於二零一二年五月七日完成(「完成」)，於完成後，本公司之直接控股公司為成惠，其為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司並由成為本公司之間接控股公司之瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」)間接全資擁有。瑞嘉由招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)直接擁有，而招商地產於中華人民共和國(「中國」)成立並於深圳證券交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。本公司之最終控股公司為招商局集團有限公司(「招商局集團」)。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，其屬中國政府所有並受其控制。

於收購前，華能為本公司之直接及最終控股公司。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及共同控制下實體之業務合併，均採用合併會計法之原則入賬。於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商地產訂立協議，並於二零一三年九月二十二日修訂及補充，據此，本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售：(i)會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)已發行股本之50%及匯聚控股有限公司(「匯聚」)、華敏投資有限公司(「華敏」)及樂富投資有限公司(「樂富」)於瑞嘉之全部已發行股本(以下合稱「待售股份」)；及(ii)會鵬、匯聚、華敏及樂富各公司尚未繳付及結欠股東貸款(「股東貸款」)(會鵬、匯聚、華敏及樂富及其附屬公司以下合稱「目標集團」)。代價約為人民幣5,302,945,000元，包括待售股份之代價約人民幣2,182,956,000元及股東貸款之代價約人民幣3,119,989,000元。為支付該代價，本公司按發行價每股港幣2.05元發行新股份，當中2,897,028,703股新代價股份向賣方發行，代價總額為港幣5,938,909,000元(相當於人民幣4,708,962,000元)，939,760,297股配售股份向新投資者發行，代價總額為港幣1,926,509,000元(相當於人民幣1,527,529,000元)其中發行365,428,529股配售股份所得款項金額人民幣593,983,000元已用於償付代價。有關交易詳情載於本公司日期為二零一三年十月十日之通函(「交易」)。交易於二零一三年十一月一日完成。

由於交易之前及之後本公司及其附屬公司(於交易完成前，以下合稱「現有集團」)以及目標集團受瑞嘉之共同控制，瑞嘉對本公司擁有控制權且目標集團並非過渡性質，交易被視為共同控制下之業務合併，並採用合併基準入賬。於採用合併會計法時，現有集團被視為於完成日期被收購，綜合財務報表已按下列基準編製：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團可識別資產及負債初次按其於完成日期之公平值確認及計量；及
- (iii) 截至二零一二年十二月三十一日止整個年度之比較數據經重列，以計入目標集團。

於編製有關綜合財務報表時，根據收購，採用收購會計法將收購現有集團入賬。於採用收購法時，成惠所支付之收購代價被視為於完成日期支付收購現有集團之代價。現有集團可獨立識別資產及負債按完成日期之公平值於綜合財務狀況表確認。因收購現有集團而產生之商譽於完成日期確認。現有集團之業績自完成日期起合併至本公司之綜合財務報表。

於交易完成後，由於本公司之主要經濟環境轉變為中國業務環境，本公司之功能貨幣由港幣(「港幣」)轉變為人民幣(「人民幣」)。本公司功能貨幣轉變後，本公司綜合財務報表之呈列貨幣由港幣轉變為人民幣。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	農業之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或貢獻 ⁵
香港財務報告準則之修訂	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 ⁶
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或以後開始之首份香港財務報告準則年度財務報表生效，並可提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，少數情況例外，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」—續

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對就本集團之綜合財務報表中之已呈報金額及披露事項造成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

4. 收益

按本年度主要產品及服務類別劃分之本集團收益分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售可供出售物業	7,434,679	6,838,789
銷售建築相關材料及設備	1,137	48,884
來自投資物業之租金收入	4,620	5,539
銷售電子及電器相關產品	—	34,659
	<u>7,440,436</u>	<u>6,927,871</u>

5. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告識別經營分部。主要營運決策者為本公司董事。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及呈報分部：(i)物業開發及銷售及物業租賃（「物業分部」）；及(ii)電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售（「貿易分部」）。

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>1,137</u>	<u>7,439,299</u>	<u>7,440,436</u>
分部業績	<u>50</u>	<u>1,729,338</u>	<u>1,729,388</u>
匯兌收益淨額			20,237
融資成本			(128,191)
利息收入			21,059
未分配公司支出			<u>(18,383)</u>
除稅前溢利			<u>1,624,110</u>
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>83,543</u>	<u>6,844,328</u>	<u>6,927,871</u>
分部業績	<u>2,268</u>	<u>2,630,343</u>	<u>2,632,611</u>
匯兌收益淨額			102,953
融資成本			(8,683)
利息收入			60
未分配公司支出			<u>(50,386)</u>
除稅前溢利			<u>2,676,555</u>

於本年度內，並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、融資成本、利息收入及若干匯兌收益淨額前所賺取溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日			
分部資產	<u>16,330</u>	<u>32,559,025</u>	32,575,355
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>864,357</u>
資產總值			<u>33,599,922</u>
分部負債	<u>6,287</u>	<u>18,331,889</u>	18,338,176
其他未分配負債			<u>4,337,029</u>
負債總額			<u>22,675,205</u>
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
分部資產	<u>32,192</u>	<u>24,870,799</u>	24,902,991
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>3,097,750</u>
資產總值			<u>28,160,951</u>
分部負債	<u>20,189</u>	<u>13,655,416</u>	13,675,605
其他未分配負債			<u>3,029,035</u>
負債總額			<u>16,704,640</u>

就監管分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產(不包括商譽及投資控股公司資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括應付債券、投資控股公司之權益持有人貸款及銀行及其他借貸)均分配至可呈報及經營分部。

其他資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	61	9,443	9,504
利息收入	16	33,224	33,240
物業、廠房及設備折舊	25	3,117	3,142
投資物業折舊	—	336	336
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	85	20,948	21,033
利息收入	—	33,569	33,569
物業、廠房及設備折舊	10	2,189	2,199
投資物業折舊	—	511	511
可供出售物業撤減撥回	—	(154,000)	(154,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及金融資產。

本集團來自外部客戶之收益來源於中國。本集團並無單一客戶於本集團兩個年度之收益貢獻10%或以上。

本集團絕大部分非流動資產(不包括本集團遞延稅項資產)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於佛山、廣州、南京和句容、重慶及西安。

根據資產所在地呈列有關物業分部外部客戶收益及物業分部資產之資料。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	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
佛山	5,014,055	4,382,964	9,725,235	11,027,424
廣州	1,063,538	859,480	4,756,827	1,936,324
南京及句容	295,497	1,075,471	7,632,682	5,089,187
重慶	1,066,209	526,413	9,377,288	6,817,864
西安	—	—	1,066,993	—
	7,439,299	6,844,328	32,559,025	24,870,799

6. 其他收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行利息收入	54,299	31,288
來自一家間接控股公司之利息收入	—	2,341
出售投資物業收益	—	43,213
其他	6,314	29,545
	60,613	106,387

7. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息：		
— 銀行及其他借貸	328,048	143,380
— 自一家間接控股公司之貸款	26,683	38,293
— 自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	56,142	24,256
— 債券	155,539	8,638
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	566,412	214,567
減：已資本化於合資格資產成本之款項	(293,219)	(128,971)
	<hr/>	<hr/>
	273,193	85,596
	<hr/>	<hr/>

已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

8. 所得稅支出

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
支出(抵免)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	333,839	558,923
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	5,747	(1,210)
股息預扣稅	97,502	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	432,892	698,550
	<hr/>	<hr/>
	869,980	1,256,263
遞延稅項	(80,239)	5,473
	<hr/>	<hr/>
	789,741	1,261,736
	<hr/>	<hr/>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣除開支)介乎30%至60%之遞增稅率徵收。

由於本集團於兩個年度並無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

9. 除稅前溢利

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：		
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	131,234	110,970
退休金計劃供款	21,370	14,904
員工開支總額	152,604	125,874
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(73,488)	(76,990)
	79,116	48,884
投資物業總租金收入	(4,620)	(5,539)
減：所產生之直接經營開支	1,066	1,171
	(3,554)	(4,368)
確認作開支之存貨成本	1,104	80,748
確認作開支之可供出售物業成本	5,366,420	4,198,464
可供出售物業撤減撥回(計入銷售成本)	-	(154,000)
投資物業折舊	336	511
物業、廠房及設備折舊	3,142	2,199
核數師酬金	4,765	1,771

於截至二零一四年十二月三十一日止年度計入本集團收益及除稅前溢利分別為人民幣106,789,000元及人民幣80,092,000元，有關金額與過往期間物業分部項下之停車場銷售交易有關，其先前入賬為經營租賃交易。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，該等交易應入賬為融資租賃項下銷售。本公司董事認為，該等金額與本年度及過往年度本集團資產淨值及經營業績相比並不重大，因此該等金額已計入本年度損益表。對截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔溢利之影響為人民幣20,423,000元。

10. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.012元，並向本公司股東派發。末期股息合共金額約人民幣46,684,000元乃自本公司股份溢價宣派，並於本年度派發。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司向其股東宣派股息人民幣2,980,650,000元(二零一三年：人民幣288,000,000元)，其中人民幣1,440,784,000元(二零一三年：人民幣144,000,000元)已向其非控股權益持有人支付。

於報告期末後，董事已建議派付有關截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.01元(相當於約人民幣0.008元)，惟須待股東於應屆股東大會批准後，方可作實。

11. 每股盈利

藉以計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之加權平均股數已作調整，猶如於二零一三年一月一日已發行代價股份，基準為綜合財務報表乃假設現有集團與目標集團所代表之合併實體自該等集團受共同控制方控制當日起共同存在編製。

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利約人民幣380,245,000元(二零一三年：人民幣458,890,000元)及本年度已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一三年：4,122,553,393股)計算。

由於本年度或報告期間結算日並無潛在發行在外普通股，故並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

12. 業務及其他應收款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
業務應收款項	<u>5,772</u>	<u>20,006</u>

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴格控制，以減低信貸風險。

已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般自協議日期起60日內支付。於該兩個報告期間結算日，物業分部並無未收回之業務應收款項。

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
30日或以下	3,282	2,926
31日至60日	-	19
61日至90日	2,039	-
超過90日	<u>451</u>	<u>17,061</u>
	<u>5,772</u>	<u>20,006</u>

13. 業務及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
業務應付款項		
— 貿易分部	6,551	20,189
— 物業分部	<u>1,943,017</u>	<u>1,653,670</u>
	<u>1,949,568</u>	<u>1,673,859</u>

物業分部之業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據本集團所計量之項目進度支付。該等業務應付款項之平均信貸期為60日。從貿易分部主要供應商購買貨物之平均信貸期一般介乎30日至最多90日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內。

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至60日	888,036	181,137
61日至180日	632,656	498,505
181日至365日	168,996	799,708
超過365日	<u>259,880</u>	<u>194,509</u>
	<u>1,949,568</u>	<u>1,673,859</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.01元(約相當於約人民幣0.008元)(二零一三年十二月三十一日：每股港幣0.012元(約相當於約人民幣0.009元))。待有關決議案於二零一五年四月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)獲通過後，末期股息將於二零一五年五月十八日或前後向於二零一五年五月四日名列本公司股東名冊之股東派付。

為釐定股東獲發擬派末期股息之資格，本公司將於二零一五年四月三十日至二零一五年五月四日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一五年四月二十九日下午四時三十分前送達股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

管理層討論及分析

中國房地產市場回顧

二零一四年，全球經濟處於復蘇的軌道，發達經濟體表現分化，新興經濟體增速放緩。在經濟增速放緩、結構調整期和前期刺激政策出台的「三期疊加」背景下，中國經濟整體顯現穩中趨降態勢。政府出台了一系列穩增長的措施，宏觀政策在防範風險的同時努力在穩增長、促改革、調結構、惠民生之間尋求平衡。

二零一四年房地產市場呈現U型增長。全年商品房銷售面積120,649萬平方米，銷售額為人民幣76,292億元，同比分別下降7.6%和6.3%，自二零零八年金融危機以後首次出現負增長。經濟下行、信貸緊縮、調控延續和住房需求透支等因素綜合影響導致二零一四年上半年房地產市場進入調整週期。下半年，隨著調控政策逐漸放鬆，從大部分城市放開限購，到貨幣寬鬆政策，房地產市場逐步回暖。龍頭房企的銷售業績依然取得了較大幅度的增長。但整體分化明顯。「分化」主要體現在銷售不均衡，各房企下半年銷售明顯好於上半年；也體現於各城市表現不一，人口吸附能力較強、需求穩定的一二線城市的房地產市場表現明顯好於供給過剩、存量消化壓力較大的三四線城市；還體現在不同產品熱銷

程度不同，得益於需求旺盛以及政策支持，中小戶型的產品去化率高於大戶型產品。這與公司銷售資料的特徵表現一致。「分化」當道，對房企對市場的判斷及行銷能力提出了更高的要求。

在房地產銷量及存量已達歷史高位且需求增長動力不足的情況下，房地產行業將步入一個相對平穩的發展階段。越來越多的房地產開發商開始從提高效率、提升效益以及改革業務模式等多個角度，沿著房地產業務全價值鏈開展積極有益的探索，以應對行業的變化，尋求適合自己的生存發展之道。

財務回顧

二零一四年，溢利為人民幣834,369,000元(二零一三年：人民幣1,414,819,000元)，同比下跌約41%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣380,245,000元(二零一三年：人民幣458,890,000元)，同比下跌約17%。每股基本盈利為人民幣7.75仙(二零一三年：人民幣11.13仙)，同比下跌30%。本集團的合同銷售總額為人民幣9,145,200,000元(二零一三年：人民幣7,339,800,000元)，同比增長25%。合同銷售總面積為719,687平方米(二零一三年：516,755平方米)，同比增長39%。平均售價約為每平方米人民幣12,707元(二零一三年：每平方米人民幣14,204元)，同比減少11%。

於二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣4,591,896,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,217,290,000元)，與去年年底相比下跌12%。

營業額

二零一四年，本集團的營業額為人民幣7,440,436,000元(二零一三年：人民幣6,927,871,000元)，同比增加約7%，主要由於二零一四年竣工及交付的物業數量增加。二零一四年，佛山、廣州、重慶及南京所佔本集團總收入的比例分別為68%、14%、14%及4%。

毛利

毛利為人民幣2,072,912,000元(二零一三年：人民幣2,802,659,000元)，同比減少約26%。毛利率為28%(二零一三年：40%)，同比下降約30%，主要由於年內結轉項目結構變化所致。二零一三年因土地成本較低而毛利率較高的廣州金山谷及佛山依雲水岸項目，其結轉收入佔該年度結轉收入總額的52%，而二零一四年該佔比僅為21%。

融資成本

於二零一三年十二月，本公司發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%的五年期信用增強債券，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，約人民幣98,829,000元之利息已於融資成本中確認(二零一三年：人民幣6,865,000元)，致使融資成本較與二零一三年相比大幅增加。

業務回顧

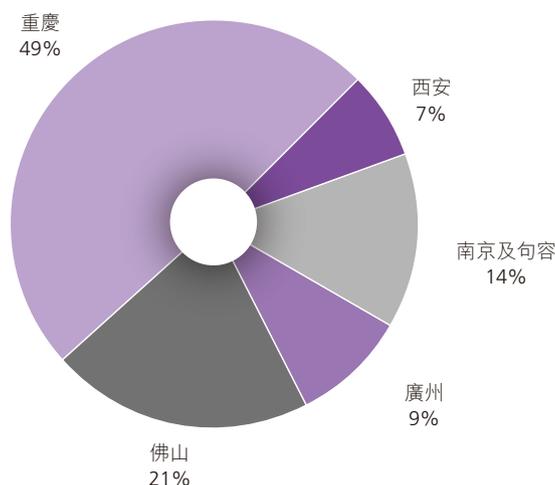
二零一四年，本集團直面困難，上下齊心協力，努力克服可售貨值形成較晚的不利局面，順勢強力去化、積極儲備土地，夯實業務基礎。

房地產開發業務

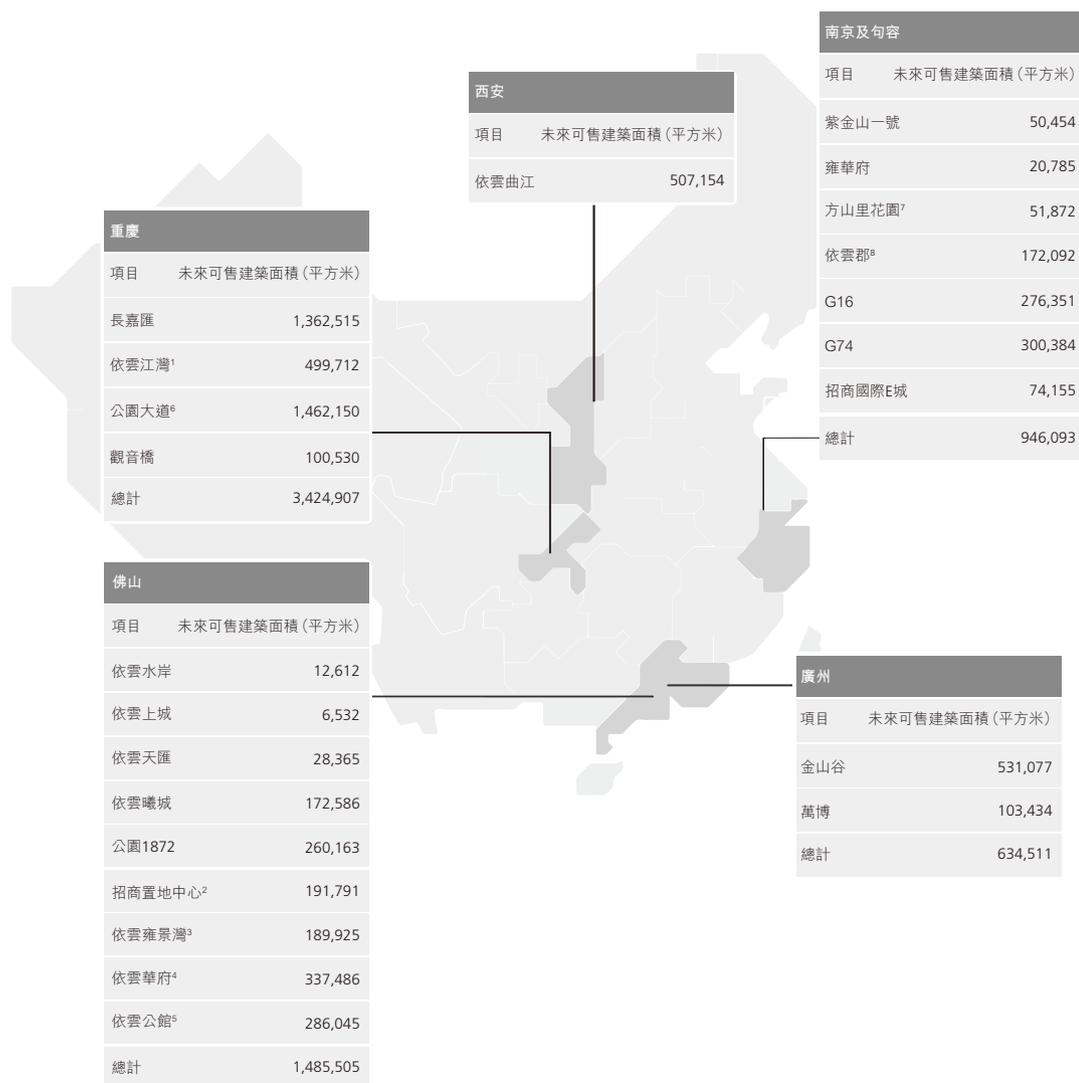
二零一四年十二月三十一日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有23個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國的地理位置及土地儲備。於二零一四年十二月三十一日，本集團的土地儲備總額為6,998,170平方米。

於二零一四年十二月三十一日，按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一四年十二月三十一日在中國之項目之地理位置及土地儲備



¹ 前稱依雲江岸

² 前稱金達廣場

³ 前稱依雲上園

⁴ 前稱羅村

⁵ 前稱九江

⁶ 前稱中央公園

⁷ 前稱G09

⁸ 前稱G14

下表載列於二零一四年十二月三十一日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)未來開發的物業開發項目詳情。所有有關面積的數據均取至最接近整數：

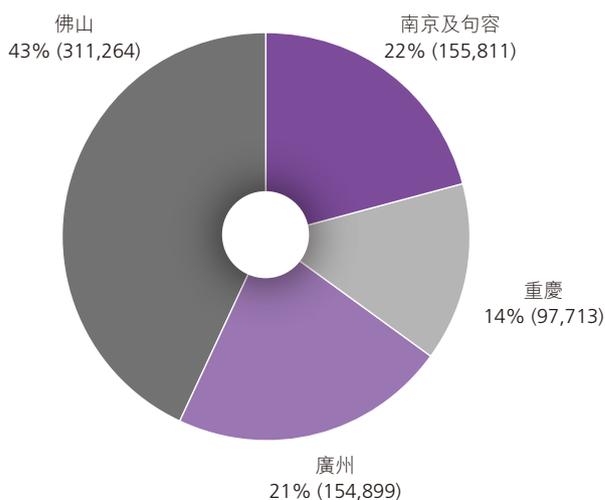
項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發				
		總建築 面積 (平方米)	土地 儲備 (平方米)	落成建築 面積 (平方米)	可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已售及 交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	簽約 建築面積 (平方米)
佛山														
依雲水岸	50.00%	655,716	12,612	655,716	599,477	581,982	4,883	12,612	-	-	-	-	-	6,550
依雲上城	50.00%	361,064	6,532	361,064	318,590	300,371	11,687	6,532	-	-	-	-	-	27,782
依雲天匯	50.00%	301,818	28,365	301,818	291,678	214,978	48,335	28,365	-	-	-	-	-	100,908
依雲曠城	50.00%	432,581	172,586	206,276	195,632	161,769	12,168	21,695	177,806	166,241	63,849	48,499	48,499	106,958
公園1872	100.00%	302,855	260,163	-	-	-	-	-	302,855	267,320	7,157	-	-	7,157
招商置地中心	51.00%	223,556	191,791	-	-	-	-	-	223,556	197,148	5,357	-	-	5,357
依雲雅景灣	50.00%	233,852	189,925	-	-	-	-	-	120,500	103,523	18,308	113,352	104,710	18,308
依雲華府	50.00%	379,563	337,486	-	-	-	-	-	136,214	132,024	17,091	243,349	222,553	17,091
依雲公館	55.00%	313,589	286,045	-	-	-	-	-	123,938	120,830	21,153	189,651	186,368	21,153
佛山合計		3,204,594	1,485,505	1,524,874	1,405,377	1,259,100	77,073	69,204	1,084,869	987,086	132,915	594,851	562,130	311,264
廣州														
金山谷	100.00%	1,341,771	531,077	623,348	504,282	396,387	33,463	74,432	336,515	267,573	111,670	381,908	300,742	154,899
萬博	51.00%	125,918	103,434	-	-	-	-	-	125,918	103,434	-	-	-	-
廣州合計		1,467,689	634,511	623,348	504,282	396,387	33,463	74,432	462,433	371,007	111,670	381,908	300,742	154,899
重慶														
長嘉匯	50.00%	1,895,748	1,362,515	233,585	224,678	186,061	6,059	32,558	202,095	189,261	14,059	1,460,068	1,154,755	56,537
依雲江灣	100.00%	533,842	499,712	-	-	-	-	-	165,623	143,838	8,545	368,219	364,419	8,545
公園大道	50.00%	1,515,397	1,462,150	-	-	-	-	-	100,485	98,416	32,631	1,414,912	1,396,365	32,631
觀音橋	100.00%	100,940	100,530	-	-	-	-	-	-	-	-	100,940	100,530	-
重慶合計		4,045,927	3,424,907	233,585	224,678	186,061	6,059	32,558	468,203	431,515	55,235	3,344,139	3,016,069	97,713

項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發			
		總建築 面積 (平方米)	土地 儲備 (平方米)	落成建築 面積 (平方米)	可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已售及 交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	簽約 建築面積 (平方米)
南京及句容													
紫金山一號	51.00%	213,869	50,454	213,869	151,325	96,093	4,778	50,454	-	-	-	6,826	
雍華府	51.00%	179,854	20,785	-	-	-	-	-	179,854	137,043	-	78,436	
方山里花園	26.01%	70,468	51,872	-	-	-	-	-	16,733	12,626	49,422	12,626	
依雲郡	26.01%	199,588	172,092	-	-	-	-	-	98,694	12,399	89,920	12,399	
G16	51.00%	358,011	276,351	-	-	-	-	-	-	-	276,351	-	
G74	100.00%	354,091	300,384	-	-	-	-	-	-	-	300,384	-	
招商國際E城	70.00%	131,308	74,155	-	-	-	-	-	68,681	45,524	50,998	45,524	
南京及句容合計		1,507,189	946,093	213,869	151,325	96,093	4,778	50,454	363,962	207,592	929,358	155,811	
西安													
依雲曲江	100.00%	535,782	507,154	-	-	-	-	-	240,104	-	295,678	272,114	
西安合計		535,782	507,154	-	-	-	-	-	240,104	-	295,678	272,114	
招商局置地合計		10,761,181	6,998,170	2,595,676	2,285,662	1,937,641	121,373	226,648	2,360,804	507,412	5,545,934	719,687	

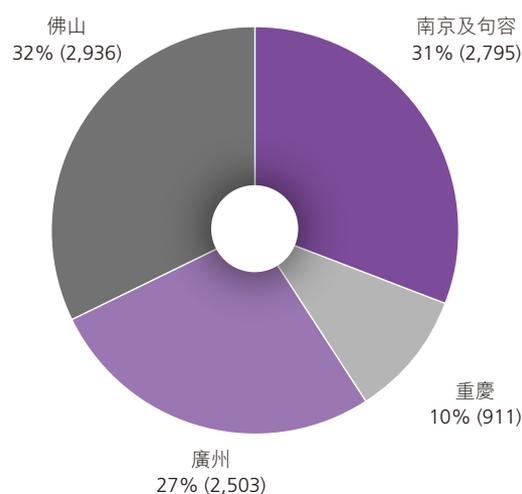
合同銷售

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度，錄得來自五個城市的合同銷售金額約人民幣9,145,200,000元，合同銷售面積約為719,687平方米。

二零一四年按地區合同銷售(平方米)



二零一四年按地區合同銷售金額分佈圖(人民幣百萬元)



新增土地儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度所購下列八幅土地：

項目	土地總價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
廣州萬博	1,460	17,779	100,495	14,528
南京方山里花園	305	37,538	56,307	5,417
南京依雲郡	578	110,872	159,656	3,620
西安依雲曲江	855	135,639	406,916	2,101
南京 G16	1,189	57,945	244,528	4,862
句容招商國際 E 城	104	55,181	121,398	857
南京 G74	860	124,809	267,081	3,220
重慶觀音橋	354	21,749	76,122	4,650
合計	5,705	561,512	1,432,503	3,983

佛山

二零一四年，佛山之合同銷售金額為人民幣2,936百萬元，合同銷售面積為311,264平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達3,204,594平方米，未來可售建築面積為1,485,505平方米。

二零一四年，本集團在佛山銷售的項目主要有依雲天匯、依雲上城及依雲曦城：

- 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，以西接近千燈湖公園，坐擁優美自然環境，綠茵湖泊盡收眼底。項目地址交通便利，毗鄰佛山地下鐵路一號綫及多條運輸路綫；
- 依雲上城為住宅及商業綜合體，位於佛山禪城區，以南有東平河，以西有佛山亞洲藝術公園。該址交通便利，鄰近主要高速公路及運輸路綫；及
- 依雲曦城為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，坐享北面博愛湖景觀。

廣州

二零一四年，廣州之合同銷售金額為人民幣2,503百萬元，合同銷售面積為154,899平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,467,689平方米，未來可售建築面積為634,511平方米。

二零一四年，本集團在廣州的銷售項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區，毗鄰區內多條主要高速公路，由廣州中部商業區的珠江新城行車15分鐘內可到達。

重慶

二零一四年，重慶之合同銷售金額為人民幣911百萬元，合同銷售面積為97,713平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達4,045,927平方米，未來可售建築面積為3,424,907平方米。

二零一四年，本集團於重慶之銷售項目主要包括長嘉匯及公園大道：

- 長嘉匯為高級多用途城市綜合項目，位於重慶中南部商業區彈子石地區，是重慶重點發展區域之一。因為面向長江與嘉陵江的交匯處，長嘉匯享有廣闊江景，在房地產項目方面的後續發展潛力強勁。

- 公園大道為集居住、商業和辦公為一體的綜合社區，位於重慶市渝北區兩路組團F標準分區內，總用地面積約40公頃，地處空港新城，毗鄰會展中心、重慶國際博覽中心，該區域交通便利，輕軌3號線、6號線在空港新城內有多處網站，公園大道緊鄰優美的中央公園。

南京及句容

二零一四年，南京及句容之合同銷售金額為人民幣2,795百萬元，合同銷售面積為155,811平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達1,507,189平方米，未來可售建築面積為946,093平方米。

二零一四年，本集團在南京及句容熱銷的項目包括雍華府，紫金山一號及招商國際E城：

- 雍華府為位於南京建鄴區的住宅綜合項目，由高層、中至大型住宅公寓組成；及
- 紫金山一號位於南京栖霞區且鄰近紫金山風景區。項目地點靠近南京地鐵二號綫，亦有多條巴士路綫連接南京市。
- 招商國際E城為住宅及商業綜合體，位於句容市仙林東句容寶華寶四路東側、緯九路南側局部地塊，緊鄰仙林湖，與寶華山相距不遠，自然條件優越。8分鐘對接南京地鐵2號綫，交通便利，為青年置業者打造輕鬆、悠閒、愜意、逃離煩囂的都市生活。

西安

於二零一四年，本集團取得西安一塊佔地面積為135,639平方米及計容面積為406,916平方米之土地，代價為人民幣855百萬元。就本集團而言，西安為一個新城市。

該土地項目將命名為依雲曲江，主要為住宅項目，位於西安市曲江新區二期，接駁南三環、航太大道，緊鄰地鐵4號綫，輻射三大城市公園，10分鐘直抵曲江一期核心，滿足購物、娛樂、餐飲等多方位需求。

電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上之資源投入。

財務及資金管理原則

二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約為人民幣4,591,896,000元(二零一三年：約人民幣5,217,290,000元)。

於二零一三年十二月，本集團完成發行本金總額為500,000,000美元以票面年息率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)，在債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。該債券於二零一三年十二月十二日起，在香港聯交所掛牌上市，發行債券募集資金用作一般企業用途。於二零一四年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣9,583,217,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣7,042,741,000元)。銀行結餘及現金為人民幣4,184,366,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,618,086,000元)。

以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣3,128,319,000元、以美元列值人民幣1,051,949,000元及以港幣列值人民幣4,098,000元，而尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣5,377,079,000元及以美元列值人民幣4,206,138,000元。

以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括債券)可分為人民幣1,745,450,000元(須於一年內償還)、人民幣3,707,002,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣1,112,688,000元(須於兩至五年內償還)。於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為49%(二零一三年十二月三十一日：4%)，儘管財務狀況健康，潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。

本集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於債券以美元列示，當本集團就其位於中國之物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

管理回顧

為確保本集團穩健增長及夯實管理基礎，本集團持續從項目進度、質量、安全、客服、成本和營銷6個維度加強對城市公司的運營管理，通過全體員工之共同努力，集團品牌美譽度得以不斷提升。

為加強管理層與員工之間之有效溝通，本集團總部及各成員公司組織各式各樣的總經理面對面座談會，員工可直接向管理層反映彼等意見及訴求，而管理層亦可即時作出回應。此外，最高管理層亦可藉此良機向員工分享彼等之目標及願景。此活動增強了雙方之相互瞭解及打破彼此間之隔閡。

本集團亦舉辦多個活動，如「員工集體生日會」、「快樂聖誕員工活動」、「六一親子活動」、「綠色登山活動」、「華南區域籃球賽」、「華南區域足球賽」、「重慶公司夏日送清涼活動」、「綠色低碳日全體健身做早操」、「團結一心、狼性執行」、「佛山公司2014年度水上運動會」及「員工之家烘焙活動」等，彰顯本集團對員工之深切關懷。

此外，作為招商地產集團核心成員單位，本集團於若干項目城市舉辦「i-walk」慈善籌款活動，以慶祝招商地產成立三十周年紀念。該慈善活動之目標之一為鼓勵員工少駕駛及多走路，響應綠色健康生活。員工多走幾步，本集團即多加捐獻，所收集之善款將用於在中國農村地區建設名為「夢想中心」之學校。為實現幫助未能上學之兒童之目標，於二零一四年，已建設30間「夢想中心」，招商地產正計劃於二零一五年興建多間「夢想中心」。本集團亦透過舉辦多項大眾福利活動，如「送暖去」、「義務撿垃圾」、「『愛行走』公益活動」、「綠絲帶助學」、「愛行走•I WALK公益健步活動」及「滴水成涓活動」，以履行企業社會責任。

二零一四年榮譽及獎項

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
綜合實力 金牌城市綜合體	招商置地中心	南方都市報
品牌價值 品牌影響力企業	佛山公司	南方都市報
2014-2015西安最具品牌影響力房企	西安公司	陝西廣播電視臺黃金時間 《都市房產》欄目舉辦
最佳口碑單位	佛山公司	佛山口碑榜組委會

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
2014年度•綠色宜居樓盤	公園1872	佛山順德房地產商會、 佛山順德樓市網
金牌戶型	依雲公館 依雲華府	南方都市報 南方都市報
金牌豪宅	依雲雍景灣	南方都市報
最受網友熱捧樓盤	依雲華府	2014中國掌櫃風雲榜
2014年度期待樓盤金獎	依雲雍景灣	2014珠三角房產(佛山)網路盛典 組委會
2014年佛山至具投資價值項目	依雲曦城	珠江時報社
西安最值得期待綠色人居範例獎	依雲曲江	陝西廣播電視臺黃金時間 《都市房產》欄目舉辦
國家綠色建築二星級設計標識證書	金山谷意庫商業項目	廣東省住房和建設廳
企業社會責任 公益愛心企業	佛山公司	廣東獅子會北部灣服務隊

不競爭契據

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充) (「不競爭契據」)，據此，(i) 招商地產及其附屬公司(不包括本集團)(「招商地產集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等資產將由招商地產集團保留，但由本集團根據本集團與招商地產訂立之若干運營協議管理；(ii) 本集團將不會在中國其他21個城市(「招商地產城市」)與招商地產競爭；及(iii) 在不競爭契據日招商地產或本集團並無經營任何房地產業務的城市，本集團擁有優先選擇權在該處經營房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商地產城市之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十日之通函「與控股股東之關係」一節。

根據不競爭契據，本公司已於截至二零一四年十二月三十一日止年度與招商地產共同就本公司與招商地產在目標城市及招商地產城市之各自物業項目組合進行年度審閱。由於該項審閱，本公司與招商地產注意到，本公司與招商地產之間各自之物業組合或地區分佈並無任何重大變動，並確定不競爭契據毋須作調整或修訂。

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已(i)審閱由本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商地產集團及本集團各自之物業組合最新資料；(ii)檢討招商地產集團及本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度執行及遵守不競爭契據的情況；及(iii)確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度招商地產集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據上文所述的優先選擇權，本集團獲得於新城市西安及句容的業務機遇及選擇不從事位於惠州、東莞、合肥、瀋陽及鄭州之項目。本集團將繼續專注發展其於該4個目標城市及該2個新城市之物業開發業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他新城市投資及發展。

前景展望

展望未來，中國經濟將持續轉型，從規模速度型的粗放增長轉向質量效率型的集約增長，經濟結構從增量擴張為主轉向調整存量、做優增量，經濟發展動力從傳統增長點轉向新的增長點。房地產行業則是銷售額增速回落，行業利潤率走低，城市發展從野蠻的外延式增量擴張為主轉向內涵式的存量優化和盤活為主，城市的轉型升級成為行業發展的新常態，城市功能升級、產業升級、產品升級和生活方式的升級成為房地產企業業務新機會的主要來源。

二零一五年，本集團將密切關注中國經濟「新常態」下的房地產行業發展新趨勢，捕捉行業新機會，以合適方式把握前海蛇口自貿區的新機遇，持續精耕、創新發展。本年內，預計開工建築面積2,556,000平方米，可銷售項目22個，合同銷售總額目標人民幣12,500百萬元。

作為招商局集團房地產業務的唯一境外上市平台，本集團未來會充分挖掘央企背景的資源優勢，持續鍛造房地產專業能力，並且積極發揮境外融資平台的功能，不斷壯大業務規模和實力。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用491名員工(二零一三年：在中國及香港僱用343名員工)。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣152,604,000元(二零一三年：人民幣125,874,000元)。除基本薪金外，向僱員提供的其他福利包括國家管理退休福利計劃及強制性公積金供款以及團體醫療保險。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣1,715,534,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣464,153,000元)。

抵押資產

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備。

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事宜方面具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意本初步業績公告所載截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之上述數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公告作出任何保證。

企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期，此乃偏離守則條文A.4.1條。然而，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正理解。非執行董事賀建亞先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零一四年五月十二日舉行之股東週年大會及於二零一四年九月十二日舉行之股東特別大會，此乃偏離守則條文A.6.7條。然而，會上有足夠的執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正理解。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席賀建亞先生因其他事務未能出席於二零一四年五月十二日舉行之股東週年大會，此乃偏離守則條文第E.1.2條。然而，彼已委任非執行董事吳振勤女士為彼於股東週年大會之替任董事及擔任主席。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關本公司董事進行證券交易之行事守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十內所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所載之規定標準。

股東週年大會

本公司擬於二零一五年四月二十三日（星期四）舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於適當時候刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司於二零一五年四月二十三日舉行之股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一五年四月二十一日至二零一五年四月二十三日（包括首尾兩日在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一五年四月二十日下午四時三十分前，交回本公司的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

在聯交所網站刊登年報

載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報將寄發予本公司股東，並在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 ir.cmland.hk 刊登。

代表董事會
主席
賀建亞

香港，二零一五年二月十三日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、冼耀強先生、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。