

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



## Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：272)

### 2014 年全年業績

#### 摘要

- 截至 2014 年 12 月 31 日，本集團錄得營業額人民幣 102.49 億元，較 2013 年上升 4%。除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦於 2014 年確認來自出售投資物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司收入的物業銷售額人民幣 49.24 億元。
- 2014 年的租金及相關收入由 2013 年的人民幣 14.40 億元增長 10% 至人民幣 15.78 億元，乃由於 2013 年落成的位於虹橋天地的展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓貢獻了新增收入以及本集團現有物業組合的出租率和租金收入增長所致。
- 2014 年的總體毛利率由 2013 年的 32% 小幅上升至 34%。
- 本集團錄得公平值增值人民幣 29.78 億元，佔於 2014 年 12 月 31 日以公平值計價的人民幣 452.62 億元的投資物業組合的 7%。
- 年度溢利相對於 2013 年的人民幣 27.05 億元下跌 8% 至人民幣 24.85 億元，主要由於匯兌虧損引致的較高的財務成本、其他虧損、以及成立 China Xintiandi Holding Company Limited (「中國新天地」) 和為其上市做準備而產生較高的一般及行政開支。
- 2014 年的股東應佔溢利較 2013 年的人民幣 21.25 億元下跌 16% 至人民幣 17.78 億元，主要由於分派人民幣 2.24 億元予中國新天地可換股永久證券持有者。
- 2014 年的合約銷售額 (包括大連聯營公司) 為人民幣 97.50 億元，較 2013 年下跌 41%。已售及預售的總建築面積為 441,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 22,100 元。截至 2014 年 12 月 31 日，將於 2015 年及其後交付的已鎖定銷售額 (包括出售商業物業) 合計達人民幣 43.91 億元 (包括大連聯營公司)，總建築面積為 255,000 平方米。
- 截至 2014 年 12 月 31 日，總資產增加 10% 至人民幣 1,083.23 億元。
- 截至 2014 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額上升 22% 至人民幣 124.30 億元，乃為償付 2015 年第一季度到期的三筆債券而儲備。淨資產負債率為 79%，較 2013 年上升 20%。

## 業務回顧

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得營業額人民幣 102.49 億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別達人民幣 85.43 億元和人民幣 15.78 億元，分別佔總營業額的 83% 和 16%。其餘 1% 或人民幣 1.28 億元來自於其他收入。

除了確認為營業額的物業銷售外，本集團另有人民幣 49.24 億元的物業銷售被確認為出售投資物業（主要為重慶天地企業天地 2 號）、出售持有新天地朗廷酒店之附屬公司的權益、以及聯營公司收入。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及整體出售商業物業，以實現集團商業物業的價值，並加快集團資產的周轉和資金的循環使用。

截至 2014 年 12 月 31 日，將於 2015 年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售商業物業）合計達人民幣 43.91 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 255,000 平方米。

## 物業銷售

### 已確認物業銷售

於報告年度內，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司收入的物業銷售額，上升 2% 達人民幣 134.67 億元，總建築面積為 522,400 平方米。平均售價上升 18% 至每平方米人民幣 25,800 元。上述變動主要由於城市銷售組合的變動。

確認為營業額的物業銷售上升 2% 至人民幣 85.43 億元，總建築面積為 313,500 平方米。平均售價上升 64%，乃由於上海瑞虹新城第 5 期的物業銷售作出較高貢獻。2014 年確認為營業額的物業銷售的毛利率從 2013 年的 27% 上升至 29%。

整體銷售總建築面積為 119,500 平方米的重慶天地企業天地 2 號的銷售額人民幣 24.12 億元，被確認為出售投資物業。

整體銷售總建築面積為 34,200 平方米的、位於上海太平橋的新天地朗廷酒店的銷售額，被確認為出售持有商業物業之附屬公司的權益。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 8.57 億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於 2014 年及 2013 年已確認銷售的情況（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅後呈列）：

項目	2014 年			2013 年			平均售價 增長比例
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	
<b>上海太平橋</b>							
甲級辦公樓	-	-	-	4,057	79,000	54,400	-
新天地朗廷酒店	1,641	34,200	50,800	-	-	-	-
<b>上海瑞虹新城</b>	5,260	115,800	48,100	-	-	-	-
<b>上海創智天地</b>							
辦公樓	173	6,300	29,000	100	4,200	25,200	15%
甲級辦公樓	-	-	-	160	4,600	36,900	-
住宅	47	1,400	35,600	1,864	51,800	38,100	(7%)
<b>武漢天地</b>							
B 地塊住宅	1,263	56,400	23,700	1,426	66,700	22,700	4%
B 地塊零售	-	-	-	68	1,500	48,000	-
<b>重慶天地</b>							
住宅 <sup>1</sup>	1,016	110,100	11,900	1,154	117,800	12,700	(6%)
辦公樓及零售	2,297	122,600	19,800	2,997	238,700	13,300	49%
<b>佛山嶺南天地</b>							
公寓及零售	335	21,400	16,600	475	26,300	19,200	(14%)
連排別墅及零售	173	4,100	44,800	111	2,400	49,100	(9%)
<b>小計</b>	<b>12,205</b>	<b>472,300</b>	<b>27,400</b>	<b>12,412</b>	<b>593,000</b>	<b>22,200</b>	<b>23%</b>
<b>停車場及其他</b>	405	-	-	378	-	-	
<b>大連天地<sup>2</sup></b>							
中/高層	799	76,200	11,100	409	44,200	9,800	13%
別墅	58	3,900	15,800	68	3,800	19,000	(17%)
<b>總計</b>	<b>13,467</b>	<b>552,400</b>	<b>25,800</b>	<b>13,267</b>	<b>641,000</b>	<b>21,900</b>	<b>18%</b>
<b>確認為：</b>							
- 本集團物業銷售收入 <sup>3</sup>	8,543	313,500	28,900	8,361	502,100	17,600	64%
- 出售投資物業 <sup>3</sup>	2,426	124,600	20,600	372	11,900	33,100	(38%)
- 出售持有商業物業之 附屬公司權益	1,641	34,200	50,800	4,057	79,000	54,400	(7%)
- 聯營公司收入	857	80,100	11,300	477	48,000	10,500	8%
<b>總計</b>	<b>13,467</b>	<b>552,400</b>	<b>25,800</b>	<b>13,267</b>	<b>641,000</b>	<b>21,900</b>	<b>18%</b>

<sup>1</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

<sup>2</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

<sup>3</sup> 若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入「物業銷售收入」；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入「出售投資物業」。

## 合約物業銷售

2014年，來自一般物業銷售及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣61.07億元，較2013年的人民幣99.01億元下跌38%。下跌主要由於上海物業於2014年的貢獻較之於2013年的48.53億元下跌至17.86億元。這是由於上海在報告期內自上海瑞虹新城住宅第5期璟庭（第6號地塊）和上海創智天地江灣翰林售罄之後缺少可售資源。隨著瑞虹新城第2號和第9號地塊以及太平橋第116號地塊於2014年完成了拆遷，集團位於上海的可售資源預計會從2015年下半年開始顯著增加。

上海瑞虹新城、上海創智天地辦公樓、上海創智天地住宅、武漢天地B地塊住宅的平均售價分別上升16%、20%、17%及17%。另一方面，佛山嶺南天地低/中/高層的平均售價下跌30%，乃由於新推出的高層毛坯單位位於離項目核心零售區較遠的位置。

2014年，本集團完成了三項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣36.43億元。該三項物業作為酒店及辦公樓用途，提供總建築面積123,000平方米，分別是位於上海太平橋的新天地朗廷酒店、位於虹橋天地的虹橋天地酒店，以及位於武漢天地第A2號地塊的企業中心2號。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2014年12月31日，共有總建築面積49,100平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣10.65億元。本集團已於2015年首兩個月實現人民幣5.31億元的合約銷售金額。

下表為 2014 年及 2013 年按項目呈列的合約銷售分析詳情（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅前呈列）：

項目	2014 年			2013 年			平均售價 增長比例
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	%
<b>一般物業銷售：</b>							
上海瑞虹新城	1,421	26,300	54,000	4,284	92,000	46,600	16%
上海創智天地							
辦公樓	186	6,200	30,000	92	3,700	24,900	20%
住宅	9	200	45,000	452	11,700	38,600	17%
武漢天地							
B 地塊住宅	1,489	55,100	27,000	1,823	78,900	23,100	17%
B 地塊零售	-	-	-	72	1,600	45,000	-
重慶天地							
住宅 <sup>1</sup>	1,179	121,200	11,900	1,349	133,900	12,300	(3%)
零售	300	11,700	25,600	153	3,800	40,300	(36%)
佛山嶺南天地							
低/中/高層	538	45,300	11,900	434	25,400	17,100	(30%)
連排別墅	99	4,200	23,600	127	3,300	38,500	(39%)
零售	77	1,100	70,000	154	2,400	64,200	9%
<b>小計</b>	<b>5,298</b>	<b>271,300</b>	<b>19,500</b>	<b>8,940</b>	<b>356,700</b>	<b>25,100</b>	<b>(22%)</b>
大連天地 <sup>2</sup>							
中/高層	440	43,000	10,200	685	62,300	11,000	(7%)
別墅	51	3,700	13,800	76	4,000	19,000	(27%)
停車場及其他	318	-	-	200	-	-	
<b>一般物業銷售小計</b>	<b>6,107</b>	<b>318,000</b>	<b>19,200</b>	<b>9,901</b>	<b>423,000</b>	<b>23,400</b>	<b>(18%)</b>
<b>商業物業整體銷售：</b>							
上海太平橋							
新天地朗廷酒店	1,739	34,200 <sup>3</sup>	50,800	-	-	-	-
企業天地 5 號（辦公樓及零售）	-	-	-	4,300	79,000	54,400	-
虹橋天地							
虹橋天地酒店	965	45,000 <sup>3</sup>	21,400	-	-	-	-
武漢天地							
企業中心 2 號（辦公樓）	939	43,800 <sup>4</sup>	21,400	-	-	-	-
重慶天地							
企業天地 2 號（辦公樓）	-	-	-	2,412	119,500	20,200	-
<b>商業物業整體銷售小計</b>	<b>3,643</b>	<b>123,000</b>	<b>29,600</b>	<b>6,712</b>	<b>198,500</b>	<b>33,800</b>	<b>(12%)</b>
<b>總計</b>	<b>9,750</b>	<b>441,000</b>	<b>22,100</b>	<b>16,613</b>	<b>621,500</b>	<b>26,700</b>	<b>(17%)</b>

<sup>1</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

<sup>2</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

<sup>3</sup> 代表可供出租及可供出售建築面積。

<sup>4</sup> 可供出售建築面積因測量修訂而變化。

於 2015 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2015 年可供銷售及預售的住宅建築面積約 680,900 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2015 年可供銷售及 預售的物業	
		建築面積 平方米
上海太平橋	Lakevillelux (第 116 號地塊)	45,000
上海瑞虹新城	璟庭 (高層)	300
	住宅第 6 期 (高層)	86,000
武漢天地	武漢天地 B14 (低/中/高層)	68,200
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠璟、雍江御庭和雍江翠湖 (低/中/高層)	207,100
佛山嶺南天地	東華嘉苑第 2 期，嶺南天地·御苑和嶺南天地·逸軒 (低/中/高層)	41,800
	東華軒第 1-2 期 (連排別墅)	5,700
	嶺南天地·尚苑 (高層)	68,100
大連天地	黃泥川 (中/高層)	91,000
	黃泥川 (別墅)	13,200
	河口灣 (中/高層)	54,500
<b>總計</b>		<b>680,900</b>

作為提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

## 物業發展進度

### 於 2014 年落成的物業與 2015 年及 2016 年的發展計劃

下表呈列已於 2014 年竣工的項目及計劃於 2015 年及 2016 年竣工的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
<b>已於 2014 年實際交付</b>							
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	49,000	186,000
上海創智天地	-	86,000	10,000	-	96,000	44,000	140,000
虹橋天地	-	33,000	124,000	-	157,000	115,000	272,000
武漢天地	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000
重慶天地	168,000	-	2,000	-	170,000	39,000	209,000
佛山嶺南天地	55,000	-	7,000	-	62,000	39,000	101,000
大連天地 <sup>1</sup>	91,000	-	-	-	91,000	45,000	136,000
<b>總計</b>	<b>488,000</b>	<b>119,000</b>	<b>162,000</b>	<b>-</b>	<b>769,000</b>	<b>353,000</b>	<b>1,122,000</b>
<b>計劃於 2015 年交付</b>							
上海太平橋	-	56,000	38,000	-	94,000	32,000	126,000
上海創智天地	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000	59,000	3,000	62,000
武漢天地	-	101,000	111,000	-	212,000	123,000	335,000
重慶天地	70,000	-	7,000	-	77,000	21,000	98,000
佛山嶺南天地	98,000	15,000	98,000	-	211,000	76,000	287,000
大連天地 <sup>1</sup>	19,000	-	-	-	19,000	-	19,000
<b>總計</b>	<b>187,000</b>	<b>188,000</b>	<b>257,000</b>	<b>45,000</b>	<b>677,000</b>	<b>257,000</b>	<b>934,000</b>
<b>計劃於 2016 年交付</b>							
上海瑞虹新城	193,000	-	65,000	16,000	274,000	101,000	375,000
上海創智天地	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000
武漢天地	88,000	-	-	-	88,000	25,000	113,000
重慶天地	159,000	-	5,000	-	164,000	59,000	223,000
佛山嶺南天地	46,000	-	-	-	46,000	2,000	48,000
大連天地 <sup>1</sup>	87,000	-	14,000	-	101,000	31,000	132,000
<b>總計</b>	<b>573,000</b>	<b>-</b>	<b>84,000</b>	<b>39,000</b>	<b>696,000</b>	<b>218,000</b>	<b>914,000</b>

<sup>1</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

#### 上海太平橋

企業天地 3 號提供總建築面積 87,000 平方米，包括建築面積為 56,000 平方米的甲級辦公樓及建築面積為 31,000 平方米的高級購物商場，將於 2015 年上半年竣工。

總建築面積為 87,000 平方米的 LakevilleLuxe（第 116 號地塊）的建築工程已於 2014 年下半年展開。該發展項目預計於 2015 年底推出預售，並於 2017 年上半年開始陸續完工。

#### 上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅第 5 期環庭（第 6 號地塊）已經落成，其中的總建築面積 116,000 平方米已於 2014 年交付予客戶。

總建築面積為 196,000 平方米的第 2 和第 9 號地塊已於 2014 年完成拆遷，並隨即展開建築工程。第 2 和第 9 號地塊計劃發展成高級公寓住宅連同輔助零售物業。第 9 號地塊預計於 2015 年下半年推出預售，並預計於 2016 年陸續完工。第 2 號地塊預計於 2016 年上半年推出預售，並計劃從 2016 年年底開始竣工。

總建築面積為 19,000 平方米的第 6 號地塊零售物業已於 2014 年年底落成，並持有作投資物業，預計於 2015 年上半年營業。

總建築面積為 78,000 平方米的瑞虹天地 3 號地塊正處於施工階段，並計劃於 2016 年竣工，預計於 2016 年營業。

#### 上海創智天地

位於第 311 號地塊的創智天地企業中心 1-7 號樓已於 2014 年竣工，其中建築面積 86,000 平方米為辦公樓，建築面積 10,000 平方米為零售物業。總建築面積為 23,000 平方米的酒店，則預計於 2016 年竣工。

#### 虹橋天地

157,000 平方米的總建築面積已於 2014 年落成，其中包括 33,000 平方米的辦公樓、2,000 平方米的娛樂及餐飲設施、87,000 平方米的商場、5,000 平方米的新天地，以及 30,000 平方米的地下零售物業。45,000 平方米的五星級酒店及 14,000 平方米的表演及展覽中心，正處於施工階段，預計將於 2015 年落成。該酒店於 2014 年以總代價人民幣 9.65 億元售出，交易預計於 2015 年完成。

#### 武漢天地

總建築面積為 56,000 平方米的武漢天地 B13 住宅發展項目已於 2014 年落成並交付買家。

總建築面積為 88,000 平方米的武漢天地 B14（第 B14 號地塊）住宅發展項目已於 2014 年上半年展開建築工程。該項目於 2014 年下半年推出發售，並計劃於 2016 年竣工。

位於第 A1/A2/A3 號地塊的購物商場壹方正處於施工階段，預期可提供 111,000 平方米的零售物業，並預計於 2015 年下半年竣工。位於第 A2 號地塊，總建築面積為 44,000 平方米的企業中心 2 號正處於施工階段。該建築物已於 2014 年 12 月以總代價人民幣 9.39 億元售出，預計可於 2015 年交付買家。位於第 A3 號地塊，總建築面積為 57,000 平方米作辦公樓用途的企業中心 3 號正處於施工階段，並計劃於 2015 年竣工。

武漢天地於 2014 年增加了 B 地塊的容積率，分別增加總建築面積 187,000 平方米作為商業用途，2,000 平方米作為住宅用途。首付款人民幣 7 億元已於 2014 年支付。

### *重慶天地*

總建築面積為 170,000 平方米的雍江御庭第二階段已於 2014 年落成。其中，建築面積 168,000 平方米用作住宅用途，現正處於交付買家的階段，建築面積 2,000 平方米的商舖將予以銷售。

總建築面積為 241,000 平方米的雍江翠湖及第 7 期住宅項目正處於施工階段，預計於 2015 年至 2016 年陸續完工。

### *佛山嶺南天地*

總建築面積為 60,000 平方米的嶺南天地·御苑（第 6 號地塊）及嶺南天地·逸軒（第 16 號地塊），連同位於第 3 號地塊第 1 期建築面積為 2,000 平方米的零售物業已於 2014 年竣工。

總建築面積為 211,000 平方米作住宅用途的嶺南天地·尚苑（第 18 號地塊），及作辦公樓及零售用途的第 E 號地塊及第 1 號地塊第 3 期正處於發展階段，預計於 2015 年陸續完工。

### *大連天地*

位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）總建築面積為 91,000 平方米的住宅已於 2014 年完工，並陸續向買家交付。

位於黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊），總建築面積為 69,000 平方米的商業物業及總建築面積為 156,000 平方米的住宅物業正處於施工階段，預計於 2015 年開始陸續落成。

位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊），總建築面積為 45,000 平方米的住宅物業、29,000 平方米的辦公樓物業、15,000 平方米的零售物業及 13,000 平方米的服務式公寓正處於施工階段，並計劃於 2016 年至 2017 年陸續完工。

### **物業投資**

於 2014 年，投資物業的租金及相關收入增加 10% 至人民幣 15.78 億元。其中人民幣 12.78 億元來自投資物業的租金及相關收入，按年增長 11%。收入增加主要由於位於上海虹橋交通樞紐的、於 2013 年落成的虹橋天地展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓帶來的額外收入，以及現有已落成投資物業組合的租金上漲。餘下人民幣 3 億元則來自酒店經營收入。

於 2014 年，總建築面積為 176,000 平方米的新落成投資物業來自以下兩個項目：

- 1) 虹橋天地：位於第 D17 號地段的地庫、展示辦公樓 1 號樓及新天地；位於第 D19 號地段的地庫、展示辦公樓 5 號樓及購物商場，提供總建築面積為 33,000 平方米的甲級辦公樓及總建築面積為 124,000 平方米的零售物業。
- 2) 上海瑞虹新城：位於瑞虹天地 6 號地塊總建築面積為 19,000 平方米的零售物業。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2014 年、2013 年及 2012 年投資物業的租金及相關收入的分析，以及預計於 2015 年至 2017 年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2014	2013	2012	2014	2013	2015	2016	2017
<b>與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合</b>										
<b>上海太平橋</b>										
上海新天地	辦公樓/零售	47,000	297	295	282	1%	5%	31%	30%	17%
新天地時尚	零售	26,000	69	58	66	19%	(12%)	23%	26%	29%
企業天地 1 號及 2 號	辦公樓/零售	83,000	253	245	240	3%	2%	40%	26%	27%
瑞安廣場 <sup>1</sup>	辦公樓/零售	50,000	126	124	101	2%	23%	19%	7%	68%
<b>虹橋天地</b>										
第 D17 號地段展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓	辦公樓/零售	58,000	39	-	-	-	-	0%	2%	80%
<b>小計</b>		<b>264,000</b>	<b>784</b>	<b>722</b>	<b>689</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>26%</b>	<b>19%</b>	<b>42%</b>
<b>瑞安房地產之物業組合</b>										
<b>上海太平橋</b>										
新天地朗廷酒店零售部分 <sup>2</sup>	零售	1,000	14	15	13	(7%)	15%	-	-	-
上海瑞虹新城	零售	47,000	65	58	54	12%	7%	15%	10%	20%
上海創智天地 <sup>1</sup>	辦公樓/零售	154,000	219	190	155	15%	23%	35%	26%	20%
杭州西湖天地 <sup>3</sup>	零售	-	8	17	18	(53%)	(6%)	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	74	60	58	23%	3%	29%	18%	15%
重慶天地	零售	58,000	33	21	16	57%	31%	19%	11%	6%
佛山嶺南天地	零售	63,000	81	68	53	19%	28%	5%	13%	14%
<b>小計</b>		<b>369,000</b>	<b>494</b>	<b>429</b>	<b>367</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>26%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>
<b>總計</b>		<b>633,000<sup>4</sup></b>	<b>1,278</b>	<b>1,151</b>	<b>1,056</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>	<b>26%</b>	<b>19%</b>	<b>28%</b>

<sup>1</sup> 總建築面積 14,000 平方米為本集團自用辦公樓，分別位於上海瑞安廣場（8,000 平方米）及上海創智天地（6,000 平方米）。

<sup>2</sup> 總建築面積 1,000 平方米的新天地朗廷酒店零售部分已於 2014 年售予鷹君集團。

<sup>3</sup> 杭州西湖天地可供出租建築面積為 6,000 平方米，擁有餐廳、咖啡廳及其他娛樂休閒物業。根據成立杭州西湖天地管理有限公司的合資合約，本集團對此物業享有 20 年的使用權，直至 2023 年期滿為止。該項目已於 2014 年 5 月 30 日售出，因此僅反映了 5 個月的租金及相關收入。

<sup>4</sup> 總建築面積為 255,000 平方米的投資物業尚處於預租階段。由於未對 2014 年的租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表中用作比較。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積 (平方米)			出租率			本集團 權益
	辦公樓	零售	總計	2014年 12月 31日	2013年 12月 31日	2012年 12月 31日	
<b>於 2014 年前落成</b>							
<b>上海太平橋</b>							
上海新天地	4,000	43,000	47,000	98%	97%	100%	100.0%
上海新天地時尚	-	26,000	26,000	96%	88%	100%	99.0%
上海企業天地 1 號及 2 號	76,000	7,000	83,000	98%	94%	100%	100.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	58,000	100%	98%	100%	80.0%
<b>上海瑞虹新城</b>							
瑞虹坊 1、2、3 及 5 區	-	47,000	47,000	100%	95%	94%	99.0% <sup>1</sup>
<b>上海創智天地</b>							
創智天地廣場 1-3 和 10 號樓 (第 1 期)	29,000	21,000	50,000	98%	77%	84%	86.8%
創智天地廣場 5-9 號樓 (第 2 期)	39,000	10,000	49,000	100%	96%	77%	86.8%
創智坊 (R1 和 R2 地塊)	12,000	11,000	23,000	98%	91%	84%	86.8%
創智天地廣場 11 和 12 號樓 (C2 地塊)	27,000	11,000	38,000	81%	78%	54%	86.8%
<b>虹橋天地</b>							
第 D17 號地段展示辦公樓(2 號樓及 3 號樓)	57,000	1,000	58,000	53%	N/A	N/A	100.0%
<b>武漢天地</b>							
武漢天地 (第 A4-1 號地塊)	-	16,000	16,000	91%	89%	91%	100.0%
武漢天地 (第 A4-2 及 A4-3 號地塊)	-	30,000	30,000	97%	92%	84%	100.0%
<b>重慶天地</b>							
雍江苑及雍江藝庭	-	5,000	5,000	94%	85%	81%	99.0%
雍江悅庭	-	4,000	4,000	47%	0%	N/A	99.0%
重慶天地 (第 B3/01 號地塊)	-	49,000	49,000	67%	62%	78%	99.0%
企業天地 2 號 (第 B11-1/02 號地塊)	-	11,000	11,000	100%	N/A	N/A	99.0%
企業天地 6、7 及 8 號零售 (第 B12-3 及 B12-4 號地塊)	-	68,000	68,000	53%	N/A	N/A	99.0%
<b>佛山嶺南天地</b>							
嶺南天地第 1 期 (第 1 號地塊第 1 期)	-	15,000	15,000	94%	87%	87%	100.0%
嶺南天地第 2 期 (第 1 號地塊第 2 期)	-	34,000	34,000	50%	N/A	N/A	100.0%
瑞安新廣場 (第 D 號地塊零售商場)	-	14,000	14,000	2%	2%	N/A	100.0%
<b>大連天地</b>							
軟件辦公樓 (第 D22 號地塊)	42,000	-	42,000	80%	78%	76%	48.0%
軟件辦公樓 (第 D14-SO2/SO4 號地塊)	52,000	-	52,000	77%	73%	N/A	48.0%
安博培訓學校	113,000	-	113,000	100%	100%	100%	48.0%
智薈天地 (第 D10 號地塊零售)	-	41,000	41,000	56%	N/A	N/A	48.0%
<b>小計</b>	<b>481,000</b>	<b>492,000</b>	<b>973,000</b>				

<sup>1</sup> 本集團持有瑞虹坊 2、3 及 5 區的 99.0% 權益及瑞虹坊 1 區的 100.0% 權益。

項目	可供出租建築面積 (平方米)			出租率			本集團 權益
	辦公樓	零售	總計	2014年 12月 31日	2013年 12月 31日	2012年 12月 31日	
<b>於 2014 年新落成</b>							
<b>上海瑞虹新城</b>							
瑞虹天地 6 號地塊	-	19,000	19,000				99.0%
<b>虹橋天地</b>							
第 D17 號地段展示辦公樓 1 號樓	17,000	1,000	18,000				100.0%
第 D17 號地段新天地	-	5,000	5,000				100.0%
第 D19 號地段購物商場	-	87,000	87,000				100.0%
第 D19 號地段展示辦公樓 3 號樓	16,000	1,000	17,000				100.0%
第 D17 號地段地庫	-	10,000	10,000				100.0%
第 D19 號地段地庫	-	20,000	20,000				100.0%
<b>小計</b>	<b>33,000</b>	<b>143,000</b>	<b>176,000</b>				
<b>總計可供出租建築面積</b>	<b>514,000</b>	<b>635,000</b>	<b>1,149,000</b>				
<b>投資物業持有者：</b>							
- 本集團附屬公司	307,000	594,000	901,000				
- 聯營公司	207,000	41,000	248,000				
<b>於 2014 年 12 月 31 日</b>	<b>514,000</b>	<b>635,000</b>	<b>1,149,000</b>				
<b>於 2013 年 12 月 31 日</b>	<b>605,000</b>	<b>512,000</b>	<b>1,117,000</b>				

附註：自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

截至 2014 年 12 月 31 日，已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 338.04 億元，相應總建築面積達 887,000 平方米，其中人民幣 10.05 億元（即賬面值的 3%）來自於 2014 年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加，以及新落成位於虹橋天地的投資物業。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的 84%、4%、6% 和 6%。

截至 2014 年 12 月 31 日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 114.58 億元，相應總建築面積達 761,000 平方米，其中人民幣 19.73 億元（即賬面值的 17%）來自於 2014 年的公平值增值。增值主要由於上海太平橋企業天地 3 號、武漢天地第 A1/A2/A3 號地塊和第 B4、B5 號地塊的零售裙樓以及佛山嶺南天地第 B 號地塊的施工進度有所加快。除了重慶天地的超高層辦公樓外，組合內的其他物業計劃於 2015 年至 2017 年陸續落成。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 129 億元列賬。

下表為截至2014年12月31日以公平值計價的投資物業的賬面值及2014年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2014年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2014年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣元/平方米	公平值 增加/(減少)/ 賬面值 %
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<b>與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合</b>					
<b>上海太平橋</b>					
新天地及新天地時尚	73,000	176	6,100	83,600	3%
企業天地 1 號及 2 號	83,000	214	4,805	57,900	4%
瑞安廣場	50,000	118	2,949	59,000	4%
<b>虹橋天地</b>	<b>215,000</b>	<b>87</b>	<b>8,011</b>	<b>37,300</b>	<b>1%</b>
<b>小計</b>	<b>421,000</b>	<b>595</b>	<b>21,865</b>	<b>51,900</b>	<b>3%</b>
<b>瑞安房地產之物業組合</b>					
<b>上海太平橋</b>					
新天地朗廷酒店零售部分	-	3	-	-	-
<b>上海瑞虹新城</b>	<b>66,000</b>	<b>202</b>	<b>1,724</b>	<b>26,100</b>	<b>12%</b>
<b>上海創智天地</b>	<b>154,000</b>	<b>135</b>	<b>4,746</b>	<b>30,800</b>	<b>3%</b>
<b>武漢天地</b>	<b>46,000</b>	<b>209</b>	<b>1,505</b>	<b>32,700</b>	<b>14%</b>
<b>重慶天地</b>	<b>137,000</b>	<b>(175)</b>	<b>1,947</b>	<b>14,200</b>	<b>(9%)</b>
<b>佛山嶺南天地</b>	<b>63,000</b>	<b>36</b>	<b>2,017</b>	<b>32,000</b>	<b>2%</b>
<b>小計</b>	<b>466,000</b>	<b>410</b>	<b>11,939</b>	<b>25,600</b>	<b>3%</b>
<b>總計</b>	<b>887,000</b>	<b>1,005</b>	<b>33,804</b>	<b>38,100</b>	<b>3%</b>
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
<b>與 Brookfield 合作的中國新天地之初步物業組合</b>					
<b>上海太平橋</b>	<b>94,000</b>	<b>458</b>	<b>5,029</b>	<b>53,500</b>	<b>9%</b>
<b>虹橋天地</b>	<b>14,000</b>	<b>247</b>	<b>404</b>	<b>28,900</b>	<b>61%</b>
<b>小計</b>	<b>108,000</b>	<b>705</b>	<b>5,433</b>	<b>50,300</b>	<b>13%</b>
<b>瑞安房地產之物業組合</b>					
<b>上海創智天地</b>	<b>5,000</b>	<b>25</b>	<b>71</b>	<b>14,200</b>	<b>35%</b>
<b>武漢天地</b>	<b>185,000</b>	<b>492</b>	<b>2,676</b>	<b>14,500</b>	<b>18%</b>
<b>重慶天地</b>	<b>388,000</b>	<b>(30)</b>	<b>1,751</b>	<b>4,500</b>	<b>(2%)</b>
<b>佛山嶺南天地</b>	<b>75,000</b>	<b>781</b>	<b>1,527</b>	<b>20,400</b>	<b>51%</b>
<b>小計</b>	<b>653,000</b>	<b>1,268</b>	<b>6,025</b>	<b>9,200</b>	<b>21%</b>
<b>總計</b>	<b>761,000</b>	<b>1,973</b>	<b>11,458</b>	<b>15,100</b>	<b>17%</b>
<b>以公平值計價的投資物業組合總計</b>	<b>1,648,000</b>	<b>2,978</b>	<b>45,262</b>	<b>27,500</b>	<b>7%</b>

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

## 土地儲備

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備（包括大連聯營公司），總建築面積為 1,230 萬平方米，包括 990 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 240 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在 990 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 150 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 360 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 480 萬平方米則持作日後發展用途。

### 上海太平橋和瑞虹新城拆遷

總建築面積達 283,000 平方米的太平橋第 116 號地塊及瑞虹新城第 2 及第 9 號地塊的拆遷，已於 2014 年中完成，並隨即展開建築工程。這兩個項目預計於 2015 年下半年開始推出預售。

瑞虹新城第 1、第 7 及第 10 號地塊正進行拆遷工程。截至 2014 年 12 月 31 日，第 1 及第 7 號地塊 94% 的住戶及第 10 號地塊 86% 的住戶已簽署拆遷協議。上述三幅土地的拆遷成本預計為人民幣 112.05 億元。截至 2014 年 12 月 31 日，本集團已支付人民幣 84.89 億元。預計未支付的拆遷成本人民幣 27.16 億元，將於 2015 年及之後陸續支付。上述三幅土地的拆遷計劃於 2015 年完成。第 1 及第 7 號地塊將發展為高級公寓住宅，而第 10 號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。

太平橋第 118 號地塊已於 2014 年第四季展開拆遷工程，截至 2014 年 12 月 31 日，已有 76% 的住戶簽署拆遷協議。截至 2014 年 12 月 31 日，已支付的拆遷成本達人民幣 17 億元。第 118 號地塊計劃發展為高級公寓住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為 416,000 平方米及 230,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2014 年 12 月 31 日 已完成 拆遷百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2014 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2014 年 12 月 31 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	實際/預計 拆遷完成 年份
<b>已於 2014 年完成拆遷的土地</b>					
太平橋第 116 號（第 4 期住宅）	100%	87,000	3,973	200	2014
瑞虹新城第 9 號地塊（第 6 期住宅）	100%	88,000	1,749	198	2014
瑞虹新城第 2 號地塊（第 7 期住宅）	100%	108,000	1,731	128	2014
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	
		283,000	7,453	526	
<b>於 2014 年進行拆遷的土地</b>					
瑞虹新城第 10 號地塊	86%	308,000	2,363	644	2015
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	94%	110,000	3,063	1,037	2015
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	94%	160,000	3,063	1,035	2015
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	
		578,000	8,489	2,716	
<b>已於 2014 年展開拆遷的土地</b>					
太平橋第 118 號地塊（第 5 期住宅）	76%	80,000	1,700	2,500	2016
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	
<b>總計</b>		<b>941,000</b>	<b>17,642</b>	<b>5,742</b>	

於 2014 年 12 月 31 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米				
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	-	110,000	104,000	-	<b>214,000</b>	76,000	<b>290,000</b>	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	3,000	-	66,000	-	<b>69,000</b>	79,000	<b>148,000</b>	100.0% <sup>2</sup>
上海創智天地	-	190,000	63,000	-	<b>253,000</b>	165,000	<b>418,000</b>	86.8% <sup>3</sup>
虹橋天地	-	90,000	125,000	-	<b>215,000</b>	117,000	<b>332,000</b>	100.0%
武漢天地	-	-	46,000	-	<b>46,000</b>	47,000	<b>93,000</b>	100.0%
重慶天地	98,000	-	142,000	-	<b>240,000</b>	189,000	<b>429,000</b>	99.0%
佛山嶺南天地	57,000	-	69,000	38,000	<b>164,000</b>	102,000	<b>266,000</b>	100.0% <sup>4</sup>
大連天地	75,000	207,000	41,000	-	<b>323,000</b>	156,000	<b>479,000</b>	48.0% <sup>5</sup>
小計	233,000	597,000	656,000	38,000	<b>1,524,000</b>	931,000	<b>2,455,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	167,000	56,000	38,000	-	<b>261,000</b>	78,000	<b>339,000</b>	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	461,000	203,000	172,000	16,000	<b>852,000</b>	108,000	<b>960,000</b>	99.0%
上海創智天地	-	5,000	-	23,000	<b>28,000</b>	2,000	<b>30,000</b>	86.8% <sup>3</sup>
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000	<b>59,000</b>	3,000	<b>62,000</b>	100.0%
武漢天地	130,000	236,000	185,000	45,000	<b>596,000</b>	225,000	<b>821,000</b>	100.0%
重慶天地	173,000	259,000	116,000	25,000	<b>573,000</b>	179,000	<b>752,000</b>	99.0%
佛山嶺南天地	98,000	15,000	100,000	-	<b>213,000</b>	76,000	<b>289,000</b>	100.0%
大連天地	489,000	206,000	189,000	143,000	<b>1,027,000</b>	320,000	<b>1,347,000</b>	48.0% <sup>5</sup>
小計	1,518,000	991,000	803,000	297,000	<b>3,609,000</b>	991,000	<b>4,600,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	<b>416,000</b>	44,000	<b>460,000</b>	99.0%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	<b>230,000</b>	2,000	<b>232,000</b>	100.0%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	<b>507,000</b>	4,000	<b>511,000</b>	100.0%
重慶天地	676,000	-	307,000	50,000	<b>1,033,000</b>	374,000	<b>1,407,000</b>	99.0%
佛山嶺南天地	377,000	450,000	125,000	80,000	<b>1,032,000</b>	10,000	<b>1,042,000</b>	100.0%
大連天地 <sup>6</sup>	394,000	867,000	262,000	42,000	<b>1,565,000</b>	-	<b>1,565,000</b>	48.0% <sup>5</sup>
小計	1,859,000	1,726,000	981,000	217,000	<b>4,783,000</b>	434,000	<b>5,217,000</b>	
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>3,610,000</b>	<b>3,314,000</b>	<b>2,440,000</b>	<b>552,000</b>	<b>9,916,000</b>	<b>2,356,000</b>	<b>12,272,000</b>	

<sup>1</sup> 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、企業天地 1 號及 2 號、第 116 號地塊和瑞安廣場，本集團分別擁有 100.0%、100.0%、19.34% 和 80.0% 的實質權益。此外，本集團根據合營協議完成（預期於 2015 年 6 月或之前）行使出售選擇權和購買選擇權後，將持有第 116 號地塊的 39.86% 權益。

<sup>2</sup> 本集團持有瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 100.0% 實質權益，以及持有餘下各期的 99.0% 權益。

<sup>3</sup> 本集團持有上海創智天地餘下地塊的 86.8% 權益，惟上海創智天地第 311 號地塊，本集團所持有的實質權益為 99.0%。

<sup>4</sup> 本集團持有佛山嶺南天地的 100.0% 權益，惟第 6 和 16 號地塊除外。本集團持有第 6 和 16 號地塊的 55.9% 實質權益。

<sup>5</sup> 本集團持有大連天地的 48.0% 實質權益，惟第 C01、C03、B08、B09 及 E02A 號地塊，本集團持有 33.6% 實質權益。

<sup>6</sup> 大連天地預期擁有建築面積為 340 萬平方米的土地儲備。截至 2014 年 12 月 31 日，約 310 萬平方米已被收購。其餘建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

## **China Xintiandi Holding Company Limited (「中國新天地」) 最新業務概況**

隨著 Brookfield Property L.P. 及 BSREP CXTD Holdings L.P. (「Brookfield」) 於 2014 年 2 月順利完成在中國新天地的初步投資，Brookfield 兩名高級董事總經理已獲委任為中國新天地董事。中國新天地已經建立的綜合資產管理平台，截至 2014 年 12 月 31 日聘用員工 459 名。

於報告期內，中國新天地就其首次公開招股計劃的籌備，在以下各方面取得了堅實的進展：(1) 實現中國新天地與 Brookfield 合作的初步物業組合(「初步物業組合」)中在建項目的重要工程節點；(2) 將成熟穩定或非核心的資產貨幣化；(3) 已落成物業的已確定之資產提升措施的完成；(4) 上海太平橋和虹橋天地的辦公樓物業的租賃及預租工作；(5) 上海太平橋和虹橋天地的零售物業的租賃及預租工作；(6) 為瑞安房地產及第三方持有的商業物業組合提供資產管理服務；以及(7) 商務智能方案的推行工作。

管理層認為，上述措施的完成將為中國新天地於未來 18 個月內某時點進行首次公開招股奠下穩固基礎。然而，中國新天地的首次公開招股計劃是否會發生或者何時會發生，並無保證。

### **實現初步物業組合中在建項目的重要工程節點**

初步物業組合包括上海太平橋的上海新天地、新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號、瑞安廣場、新里(原 88 新天地酒店)及虹橋天地。初步物業組合的可供出租總建築面積為 582,000 平方米，其中可供出租總建築面積 272,000 平方米已於 2014 年之前完成。

2014 年，虹橋天地新落成可供出租總建築面積 157,000 平方米，包括位於第 D17 號地段的展示辦公樓 1 號樓、新天地及地下樓面；位於第 D19 號地段的展示辦公樓 5 號樓、購物商場及地下樓面，使已落成可供出租總建築面積增至 429,000 平方米。

初步物業組合的餘下發展中物業，包括位於上海太平橋的企業天地 3 號和新里(原 88 新天地酒店)、位於虹橋天地第 D17 號地段的酒店及第 D19 號地段的表演及展覽中心，預計於 2015 年完成，其總計可供出租建築面積為 153,000 平方米。位於虹橋天地第 D17 號地段的酒店已於 2014 年售出。

### **將成熟穩定或非核心的資產貨幣化**

為了配合首次公開招股計劃的籌備工作，中國新天地不斷完善其經營策略。在 2014 年，中國新天地以人民幣 9.65 億元出售位於虹橋天地的酒店。中國新天地將繼續把握機會釋放成熟穩定或非核心的資產的潛在價值，為日後發展提供資金。

### **資產提升措施**

中國新天地不斷評估所管理的物業，通過實施小至整改，大至全面翻新等多項資產提升措施，識別並把握物業組合的增值機會。2014 年，上海太平橋資產提升措施項目的進展令人滿意。

新天地時尚馬當路沿街商舖的資產提升措施工作已於 2014 年 5 月完成，引入了 29 個新租戶品牌，令商場的租戶組合更趨多元化，為購物人士提供更多的餐飲選擇。資產提升措施完成後，商場 2014 年下半年的客流量及租戶營業額較 2013 年同期分別增加 41% 和 34%。於報告年度內，可供出租總建築面積 8,000 平方米的新簽租約錄得同鋪租金增幅 23%。

把上海新天地的 88 新天地酒店改造為全新概念零售空間的資產提升措施已於 2014 年 7 月展開，並預計於 2015 年底完成。改造完成後，該區域將名為「新里」，提供可供出租總建築面積約 7,000 平方米作零售用途，並將引入「中國創造」的概念，為創新的餐飲、時裝、生活時尚及娛樂營運商提供一個創意平台。商場預租已經展開，并獲市場熱烈反應。

## **辦公樓租賃**

### 上海太平橋

上海太平橋辦公樓組合包括可供出租總建築面積 166,000 平方米，其中瑞安廣場、上海新天地及企業天地 1 號及 2 號的可供出租總建築面積 110,000 平方米已經落成，而企業天地 3 號可供出租總建築面積 56,000 平方米仍處於施工階段。

截至 2014 年 12 月 31 日，瑞安廣場已全部租出，而上海新天地及企業天地 1 號及 2 號的出租率則維持在 98% 的高水平。2014 年內新簽租約涉及可供出租總建築面積 36,000 平方米，錄得同鋪租金增幅 11%，共引入 14 個新租戶。

儘管上海市場因供應充裕而使競爭日趨激烈，企業天地 3 號的預租成績驕人，已獲多個優質準租戶以市價承租約 47% 的可供出租總建築面積。項目預期於 2015 年上半年完成。

### 虹橋天地

在虹橋天地，可供出租總建築面積 57,000 平方米的第 D17 號地段展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的地上面積，已於 2014 年上半年移交租戶，並開始對集團的租金及相關收入作出貢獻。餘下可供出租總建築面積 33,000 平方米的辦公樓，包括位於第 D17 號地段的展示辦公樓 1 號樓，以及位於第 D19 號地段的展示辦公樓 5 號樓，已於 2014 年下半年落成，使已落成的可供出租建築面積達 90,000 平方米。

截至 2014 年 12 月 31 日，展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的出租率共達 53%，若包括已簽約租戶則為 66%。積極的租賃和預租工作成功吸引了大量優質租戶入駐虹橋天地，其中包括多個《財富》全球 500 強企業，以及製藥、能源、製造、銀行及金融業等各行業領軍企業，如羅氏診斷（Roche Diagnostics）的大中華區總部以及殼牌中國的下游業務和市場營銷總部。展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的剩餘樓面，及新近落成的展示辦公樓 1 號樓及 5 號樓的租賃工作正在進行。

憑藉優越地利、卓越的建築質量，輔以經驗豐富的租賃團隊的不懈努力，虹橋天地取得的平均租金已超越鄰近區域水平，較上海浦西非核心地區的甲級辦公樓平均租金高出至少 15%。

## **零售租賃**

### 上海太平橋

上海太平橋零售物業組合包括 142,000 平方米可供出租總建築面積，其中瑞安廣場、上海新天地、新天地時尚和企業天地 1 號及 2 號的可供出租總建築面積 104,000 平方米已經落成，而湖濱道（企業天地 3 號面向太平橋人工湖的商場裙樓）及位於上海新天地的新里（原 88 新天地酒店）有可供出租總建築面積 38,000 平方米正處於施工階段。

積極的租務管理及已完成的資產提升措施，為持續鞏固上海太平橋零售物業組合的市場領先地位奠下基礎。截至 2014 年 12 月 31 日，已落成零售物業的整體出租率維持在 98% 的高水平。新簽租約共涉及可供出租總建築面積 26,000 平方米，錄得同鋪租金增長 23%。隨著 46 個新品牌的入駐，租戶組合更顯活力煥發。

湖濱道預租獲得市場反應理想。商場可供出租總建築面積為 31,000 平方米，租戶總類繁多，包括餐飲、零售和服務業等。約 60% 的可供出租面積已獲準租戶承租或正處於積極磋商階段。湖濱道預計可於 2015 年底開業。

## 虹橋天地

虹橋天地新落成零售物業組合的可供出租總建築面積為 124,000 平方米。在已落成的零售物業中，位於第 D17 號地段的新天地的地面及地下可供出租總建築面積為 15,000 平方米。而位於第 D19 號地段的購物商場的地面及地下可供出租總建築面積為 107,000 平方米，位於第 D17 號地段和第 D19 號地段的辦公樓零售區域（辦公樓裙樓及地下零售區域）的可供出租總建築面積為 3,000 平方米。

儘管充滿挑戰的市場環境對商舖租賃業務帶來各種壓力，截至 2014 年年底，新天地、購物商場及辦公樓零售區域的預租均取得令人鼓舞的進展，分別有 82%、55% 及 66% 的面積獲準租戶承租或正處於積極磋商階段。這些零售物業預計可於 2015 年第三季開業。

## 資產管理服務

中國新天地為瑞安房地產以及第三方持有的商業物業組合提供資產管理服務，其可供出租總建築面積為 995,000 平方米。

瑞安房地產的商業物業組合包括位於上海瑞虹新城、武漢天地、重慶天地及佛山嶺南天地的辦公樓和零售物業。在管理的可供出租總建築面積 638,000 平方米中，270,000 平方米已於 2014 年前完成、19,000 平方米於 2014 年完成，而 349,000 平方米正處於施工階段。

2014 年，已落成商業物業組合的租金及相關收入總額，由 2013 年的人民幣 2.22 億元增加 20% 至人民幣 2.66 億元。租金及相關收入增加，主要由於重慶天地及佛山嶺南天地的出租率提高，以及武漢新天地的新訂租金大幅上揚。

在上海瑞虹新城新落成的瑞虹天地 6 號地塊，可供出租總建築面積 19,000 平方米中有 67% 已獲承租，項目計劃 2015 年第一季投入試營業。瑞虹天地 3 號地塊預期於 2016 年第三季開幕，現在尚未開始預租。

在計劃於 2015 年第四季試業的武漢天地壹方（第 A1/A2/A3 號地塊的商場），在可供出租總建築面積 111,000 平方米中有 37% 已獲準租戶預先承租。重慶嘉陵天地 1 期（企業天地 6、7、8 號的零售區域）預計於 2015 年第二季試業，在可供出租總建築面積 68,000 平方米中有 79% 已預先獲得準租戶承租。至於佛山嶺南天地 NOVA（第 E 號地塊商場），在可供出租總建築面積 75,000 平方米中有 36% 已獲準租戶預先承租，該商場計劃於 2016 年第一季試業。

第三方持有的物業組合包括位於上海、武漢、重慶的多個商業物業，其可供出租總建築面積為 357,000 平方米。

## 推行商務智能方案

中國新天地憑藉 Brookfield 的業內經驗和專長，致力於不斷提升本身的資產管理能力。由 Brookfield 引進并推行一個商務智能方案的工作，已經從提升中國新天地的現有資訊科技基建開始。

為締造可持續的內生增長，提升現有物業組合的價值，中國新天地需要執行多個物業層面的業務情景推演，並結合歷史數據和預測數據，按一系列財務及非財務指標來分析和評估物業組合可能受到的影響。商務智能方案是一個支援功能協作的綜合平台，支持商業物業資產管理流程中，從策略、預算和規劃，以至租賃、物業管理、資本管理等各個環節之間的資訊流動。

2014 年，作為推行商務智能方案工作的一部份，中國新天地成功採納了一套預測及估值系統。隨著物業組合中各物業的現有數據、估值模型和租賃計劃的輸入完成，管理層和項目執行人員現在可輕易利用該系統，更好地審視及評估集團的商業和營運決策，以提高物業組合的投資回報。

商務智能方案其餘的推行工作將於 2015 年完成，屆時，中國新天地將得以降低在完成報告時對人力的依賴，提高匯報的能力、速度、和質量，在控制成本和保持管理劃一的同時，提升物業組合的回報。

## 市場展望

全球經濟在 2014 年逐步復甦，然而各地區的步伐大有差異。美國方面，隨著經濟增長和就業情況穩步改善，美聯儲已於 2014 年全面退出量化寬鬆（QE）計劃，並可能在 2015 年加息。而歐盟面對通縮風險不斷上升，卻於 2015 年 3 月啟動歐版的量化寬鬆計劃。

世界經濟的「不同步」發展，令全球各地經濟體的貨幣政策出現不明朗因素，從而加劇金融市場和跨境資本流動的波動性。此外，地緣政治風險（例如俄羅斯和中東）依然對全球經濟的穩定性構成威脅。在此背景下，中國政府要應對穩定經濟增長的巨大挑戰，而持續穩定的增長對結構調整和經濟改革至關重要。雖然中國 GDP 增長在 2014 年放緩至 7.4%，但仍足以增加 1,320 萬個職位，並為全球 GDP 增長貢獻 8,000 億美元。2015 年，預期中國經濟增速在 7% 左右，這是一個適度放緩但卻更可持續的步伐。

中國當局已於 2014 年放寬房地產政策，包括放鬆限購令（一線城市除外），並於 11 月將貸款利率下調 40 個基點。這些措施帶動土地和住宅市場於去年底走出谷底，但住宅存量在 2014 年上升了 25.6%。全年合約銷售額按年下跌 7.8% 至 6.24 萬億元人民幣，而 2014 年的平均售價較 2013 年微升 1.4%。此政策環境延續至 2015 年。2015 年 2 月 28 日中國人民銀行宣布，自 3 月 1 日起下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率 0.25 個百分點，住宅需求可望保持穩健。2015 將是住宅市場走勢分化的一年。在一線城市和主要二線城市，由於 2014 年的投資偏軟導致 2015 年潛在的供應有限，住房價格預計將會反彈。然而，中小城市的住房存量高企，市況可能依然疲軟。

經濟再平衡政策令中國商業物業市場受惠於以消費為導向的轉變。2014 年，中國 GDP 增長的 51.2% 來自於消費開支，這對商業物業市場是有利的。然而，電子商務對商業物業發展帶來日益嚴峻的挑戰，網上銷售已變成傳統商店零售銷售的勁敵。2014 年電子商務佔零售銷售額 10.6%，預計 2015 年將增至 13%。商業物業存量增加亦將引致激烈競爭，根據顧問公司 INSITE China 的數字，中國內地 20 個主要城市 2014 年的商業物業存量按年增長 5%，存量達到 7,600 萬平方米。為了應對這些挑戰，越來越多零售商採用全渠道策略以利用網上推廣渠道和電子支付方式。此外，實體商業物業亦在轉型以擁抱創新和提升顧客體驗。在這些因素的影響下，中國的商業物業正在經歷重大轉變。

上海是中國經濟改革和結構重整的試點城市。2014 年上海第三產業（服務業）佔 GDP 的比重升至 64.8%，比上一年提高 1.6 個百分點。於 2014 年底，國務院宣佈將上海自由貿易區的面積從最初的 28.78 平方公里擴展至 120.72 平方公里，涵蓋金橋出口加工區、張江高科技園區和陸家嘴金融區。自貿區的擴容為企業吸引人才與資金流入第三產業提供了更廣闊的空間。根據仲量聯行的數字，由於需求增加，上海甲級寫字樓租金於 2014 年第四季按年上升 2.6%，增至每天每平方米人民幣 9.4 元。2014 年第四季上海核心區域的地面商舖租金按季上升 1.3%，至每天每平方米人民幣 51.2 元。

儘管中國經濟增長放緩，重慶在 2014 年仍保持強勁而穩定的 GDP 增長，升幅達 10.9%，位於全國前列。同時，重慶第三產業的增加值首次超過第二產業（製造和建築）。隨著通往歐洲的渝新歐鐵路開通，重慶亦逐步朝外向型經濟轉型。2014 年，重慶外貿總額增長 39%，在中國中西部排名第一。這些發展進一步鞏固了重慶作為中國西部經濟樞紐的地位。在重慶的新城鎮化戰略推動下，集團發展項目所在的渝中區將成為以金融與專業服務為主的核心理都功能區。

武漢地處華中，透過高速鐵路網絡將中國各區域連接成一體，是日益重要的交通樞紐。武漢是「長江中游城市群」國家發展戰略的中心城市，也是第三批自由貿易區試點的候選城市。這些條件將為武漢未來的經濟和產業發展提供有力支持。年內，武漢實現9.7%的GDP增長。當地的零售銷售額達到人民幣4,369億元，按年增長12.7%。固定資產投資按年增長16.7%，達到人民幣7,003億元。實際利用外資則按年增長18.1%，達到62億美元。

2014年，佛山經濟保持穩定，錄得8.6%的增長。為了激活城市發展，佛山的首要經濟目標是通過創新和進一步發展第三產業以加快製造業轉型升級。為配合這些目標，政府正銳意推進產業升級，力求將佛山打造成為珠江西岸先進裝備製造業的產業基地。

作為中國領先的外商投資地點之一，大連於2014年吸引了逾140億美元的外來直接投資。2014年，大連實現零售銷售額12%的增長，成為中國東北地區的三大零售中心之一。大連政府的一項戰略舉措是在渤海灣建設一條123公里長的海底鐵路隧道。它將使往來大連與煙台間的交通時間從目前超過六小時減至40分鐘左右。

金融市場自由化、國有企業改革以及提升政府效率均是今年中國經濟工作會議中的首要任務。為維護穩定和強健的經濟增長，政府將繼續推行審慎寬鬆的財政和貨幣政策，此舉將使樓市得到支持。然而，市場波動加劇和美元匯價上揚可能導致融資成本上升。為了應對不斷轉變的營運環境，發展商需要保持警惕並採取措施來改善現金流和加速資產週轉。我們將密切監察市況變化，並因應不斷演變的趨勢，對商業模式作出必要的調整。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2014 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

## 綜合損益表

	附註	2014 年		2013 年	
		港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
營業額					
— 本集團	4	12,934	10,249	12,314	9,828
— 應佔聯營公司		563	446	327	261
		<b>13,497</b>	<b>10,695</b>	12,641	10,089
本集團營業額	4	12,934	10,249	12,314	9,828
銷售成本		(8,585)	(6,803)	(8,361)	(6,673)
毛利		4,349	3,446	3,953	3,155
其他收入		439	348	555	443
銷售及市場開支		(319)	(253)	(411)	(328)
一般及行政開支		(1,238)	(981)	(1,175)	(938)
經營溢利	5	3,231	2,560	2,922	2,332
投資物業的公平值增值		3,758	2,978	3,649	2,912
其他收益及虧損	6	(33)	(26)	199	159
應佔聯營公司虧損		(218)	(173)	(223)	(178)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,162)	(921)	(562)	(448)
稅項前溢利		5,576	4,418	5,985	4,777
稅項	8	(2,440)	(1,933)	(2,596)	(2,072)
年度溢利		3,136	2,485	3,389	2,705
以下應佔：					
本公司股東		2,244	1,778	2,663	2,125
可換股永久證券持有者		283	224	-	-
永久資本證券持有者		392	311	393	314
其他附屬公司的非控制股東		217	172	333	266
		892	707	726	580
		3,136	2,485	3,389	2,705
每股盈利	10				
基本		港幣 28 仙	人民幣 22 分	港幣 35 仙	人民幣 28 分
攤薄		港幣 28 仙	人民幣 22 分	港幣 35 仙	人民幣 28 分

綜合損益及其他全面收益表

	2014 年		2013 年	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度溢利	<b>3,136</b>	<b>2,485</b>	3,389	2,705
其他全面收入 (開支)				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	(4)	(3)	(18)	(14)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	3	2	18	14
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	(66)	(52)	(123)	(98)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	69	55	94	75
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
界定福利責任的重新計量	8	6	(48)	(38)
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估值稅後增加	42	33	39	31
年度其他全面收入 (開支)	<b>52</b>	<b>41</b>	(38)	(30)
年度全面總收入	<b>3,188</b>	<b>2,526</b>	3,351	2,675
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	<b>2,296</b>	<b>1,819</b>	2,625	2,095
可換股永久證券持有者	283	224	-	-
永久資本證券持有者	392	311	393	314
其他附屬公司的非控制股東	217	172	333	266
	<b>892</b>	<b>707</b>	726	580
	<b>3,188</b>	<b>2,526</b>	3,351	2,675

## 綜合財務狀況表

	附註	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		58,162	50,273
物業、廠房及設備		1,418	3,577
預付租賃款項		131	586
於聯營公司的權益		913	1,086
於合營公司的權益		70	25
向聯營公司的貸款		1,804	1,654
向合營公司的貸款		1,735	675
應收賬款及預付款項	11	406	171
聯營公司欠款		1,242	-
已抵押銀行存款		2,300	2,747
遞延稅項資產		402	100
		<b>68,583</b>	<b>60,894</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		14,684	22,711
待售物業		4,648	1,536
應收賬款、按金及預付款項	11	8,816	5,066
聯營公司欠款		-	564
有關連公司欠款		659	347
附屬公司的非控制股東欠款		34	51
已抵押銀行存款		991	824
受限制之銀行存款		2,471	1,231
銀行結餘及現金		6,668	5,378
		<b>38,971</b>	<b>37,708</b>
待售資產		769	-
		<b>39,740</b>	<b>37,708</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	6,926	10,869
應付有關連公司款項		240	411
應付附屬公司非控制股東款項		10	634
稅項負債		1,242	823
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		5,779	6,315
可換股債券		419	-
優先票據		5,275	-
衍生金融工具		214	-
租金保證安排產生的負債		282	177
		<b>20,387</b>	<b>19,229</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,353</b>	<b>18,479</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>87,936</b>	<b>79,373</b>

綜合財務狀況表 — 續

	附註	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	145	145
儲備		37,666	36,010
本公司股東應佔權益		<u>37,811</u>	<u>36,155</u>
可換股永久證券	14	2,898	-
永久資本證券		3,051	3,094
其他附屬公司的非控制股東		1,162	2,925
		<u>7,111</u>	<u>6,019</u>
<b>權益總額</b>		<u>44,922</u>	<u>42,174</u>
<b>非流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	72	-
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		22,630	18,051
可換股債券		-	395
優先票據		13,862	10,330
衍生金融工具		89	105
租金保證安排產生的負債		249	-
附屬公司非控制股東貸款		70	2,605
遞延稅項負債		6,006	5,662
界定福利負債		36	51
		<u>43,014</u>	<u>37,199</u>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<u>87,936</u>	<u>79,373</u>

綜合財務報表附註：

### 1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

### 2. 呈列

綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即 2014 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.262 元換算，及 2013 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.253 元換算。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用下列經修訂國際財務報告準則及一個詮釋，該等經修訂國際財務報告準則及詮釋於 2014 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則第 10 號、 國際財務報告準則第 12 號及 國際會計準則第 27 號的修訂	投資實體
國際會計準則第 32 號的修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第 36 號的修訂	非金融資產可收回金額的披露
國際會計準則第 39 號的修訂	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 21 號	徵費

於本年度採用經修訂國際財務報告準則及一個詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）－ 續

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約產生的收入 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第 11 號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 <sup>4</sup>
國際會計準則第 1 號的修訂	披露計劃 <sup>4</sup>
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 38 號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>4</sup>
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
國際會計準則第 19 號的修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>3</sup>
國際會計準則第 27 號的修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第 10 號、 國際財務報告準則第 12 號及 國際會計準則第 28 號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬 <sup>4</sup>
國際財務報告準則的修訂	對 2010 年至 2012 年周期之國際財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
國際財務報告準則的修訂	對 2011 年至 2013 年周期之國際財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
國際財務報告準則的修訂	對 2012 年至 2014 年周期之國際財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效，附帶有限的豁免

#### 國際財務報告準則第 9 號「金融工具」

國際財務報告準則第 9 號最終版本（包括金融資產及金融負債的分類與計量、減值及一般對沖會計處理）已於 2014 年頒佈。

國際財務報告準則第 9 號的主要規定如下：

- 國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，以後按已攤銷成本或公平值計量。在目標為收集合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均在後續報告期結束時按其公平值計量。
- 國際財務報告準則第 9 號已採納預期損失模型（而非已產生損失模型）。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該會計處理為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第 9 號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第 9 號的影響作出合理估計，直至作出詳盡審閱為止。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）－ 續

#### 國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」

於 2014 年頒佈的國際財務報告準則第 15 號設立單一模型以處理客戶合約產生的收入。於國際財務報告準則第 15 號生效時，國際財務報告準則第 15 號將取代國際會計準則第 18 號「收入」、國際會計準則第 11 號「建築合約」以及相關詮釋。

國際財務報告準則第 15 號引入 5 步收入確認法：

- 步驟 1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟 2：識別合約的履約責任
- 步驟 3：釐定交易價格
- 步驟 4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟 5：於實體完成一項履約責任時確認收入

關於步驟 5，實體應在完成一項履約責任時確認收入，即在特定履約責任下相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶之時。特別是，國際財務報告準則第 15 號規定實體在達成若干條件時確認收入。國際財務報告準則第 15 號加入了更為規範的指引，以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第 15 號要求作出全面披露。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第 15 號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第 15 號的影響作出合理估計，直至作出詳盡審閱為止。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

#### 4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2014年			2013年		
	集團	應佔聯營公司	總計	集團	應佔聯營公司	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>						
物業銷售收入	<b>8,543</b>	<b>412</b>	<b>8,955</b>	8,361	230	8,591
<b>物業投資：</b>						
投資物業租金收入	<b>1,163</b>	<b>34</b>	<b>1,197</b>	1,048	31	1,079
酒店經營收入	<b>300</b>	-	<b>300</b>	289	-	289
物業管理費收入	<b>27</b>	-	<b>27</b>	25	-	25
租金相關收入	<b>88</b>	-	<b>88</b>	78	-	78
	<b>1,578</b>	<b>34</b>	<b>1,612</b>	1,440	31	1,471
<b>其他</b>	<b>128</b>	-	<b>128</b>	27	-	27
<b>總計</b>	<b>10,249</b>	<b>446</b>	<b>10,695</b>	9,828	261	10,089

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

本集團物業銷售收入人民幣 85.43 億元（2013 年：人民幣 83.61 億元）包括住宅物業銷售收入人民幣 80.09 億元（2013 年：人民幣 48.97 億元），商業物業銷售收入人民幣 2.07 億元（2013 年：人民幣 30.86 億元）及其他收入人民幣 3.27 億元（2013 年：人民幣 3.78 億元）。

#### 4. 營業額及分部資料 — 續

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	報告分部				綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入					
本集團營業額	8,543	1,578	10,121	128	10,249
應佔聯營公司營業額	412	34	446	-	446
分部收入總計	8,955	1,612	10,567	128	10,695
分部業績					
本集團分部業績	2,033	3,632	5,665	32	5,697
利息收入					308
應佔聯營公司虧損					(173)
財務費用，包括匯兌差額					(921)
其他收益及虧損					(26)
未分類開支淨額					(467)
稅項前溢利					4,418
稅項					(1,933)
年度溢利					2,485

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	報告分部				綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入					
本集團營業額	8,361	1,440	9,801	27	9,828
應佔聯營公司營業額	230	31	261	-	261
分部收入總計	8,591	1,471	10,062	27	10,089
分部業績					
本集團分部業績	1,747	3,631	5,378	9	5,387
利息收入					229
應佔聯營公司虧損					(178)
財務費用，包括匯兌差額					(448)
其他收益及虧損					159
未分類開支淨額					(372)
稅項前溢利					4,777
稅項					(2,072)
年度溢利					2,705

#### 4. 營業額及分部資料 — 續

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司虧損、其他收益及虧損、以及財務費用（包括匯兌差額）之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

#### 5. 經營溢利

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	6	5
物業、廠房及設備折舊	161	193
減：資本化至發展中待售物業之金額	-	(1)
	161	192
預付租賃款項撥回	3	13
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(3)	(11)
	-	2
處置物業、廠房及設備的虧損	3	-
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	26	19
退休福利成本	1	1
股份支付費用	1	2
	30	24
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	527	463
退休福利成本	40	36
股份支付費用	5	9
	572	508
僱員福利開支總額	602	532
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額	(170)	(149)
	432	383
已售物業成本確認為開支	5,918	6,049
經營租賃之最低租金費用	30	43

## 6. 其他收益及虧損

	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元
重新計量租金保證安排產生的負債	(160)	-*
衍生金融工具公平值變動	(17)	-
收購附屬公司的議價購買收益	15	-
出售附屬公司的收益	136	159
	<u>(26)</u>	<u>159</u>

\* 過往年度訂立的租金保證安排產生的負債人民幣 1.77 億元已於釐定出售物業溢利/虧損時考慮，並於過往年度計入「銷售成本」。

## 7. 財務費用，包括匯兌差額

	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息		
— 須於五年內全數償還	1,739	1,309
— 無須於五年內全數償還	86	117
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	95	141
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	39	41
應付一間有關連公司款項之利息	-	1
可換股債券利息	43	292
優先票據利息		
— 須於五年內全數償還	1,357	1,162
— 無須於五年內全數償還	78	-
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	23	23
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	14	17
	<u>3,474</u>	<u>3,103</u>
利息開支總額		
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額	(2,676)	(2,500)
	<u>798</u>	<u>603</u>
列入損益表之利息開支		
贖回/交換 2015 年到期按人民幣計值優先票據之溢價	58	-
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損（收益）淨額	34	(363)
其他	31	208
	<u>921</u>	<u>448</u>

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 8.7%（2013 年：8.5%）的資本化比率計算。

## 8. 稅項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
— 當年撥備	<b>831</b>	459
中國預提所得稅		
— 當年撥備	<b>148</b>	-
中國土地增值稅		
— 當年撥備	<b>826</b>	640
遞延稅項		
— 當年撥備	<b>128</b>	973
	<b>1,933</b>	2,072

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（2013 年：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在 BVI 與毛里裘斯成立的企業（均為股息受益人）就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5% 及 10%。於 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目（包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支）予以撥備。

## 9. 股息

	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息:		
已支付 2014 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (2013 年: 已支付 2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙)	140	140
已支付 2013 年末期股息每股港幣 4 仙 (2013 年: 已支付 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙)	255	223
	<u>395</u>	<u>363</u>

本公司董事於 2015 年 3 月 18 日建議派發截至 2014 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 4 仙 (相當於人民幣 3 分), 合計港幣 3.20 億元 (相當於人民幣 2.54 億元), 惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	<b>1,778</b>	2,125
	<b>2014年 百萬</b>	2013年 百萬
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>8,002</b>	7,491
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	<b>132</b>	128
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>8,134</b>	7,619
<b>每股基本盈利 (附註(d))</b>	<b>人民幣 22 分 港幣 28 仙</b>	人民幣 28 分 港幣 35 仙
<b>每股攤薄盈利 (附註(d))</b>	<b>人民幣 22 分 港幣 28 仙</b>	人民幣 28 分 港幣 35 仙

附註：

- 用以計算 2013 年每股基本盈利的普通股加權平均數已就於 2013 年 5 月 20 日完成之供股的紅股部份進行調整。
- 由於已給予的購股權及認股權證的行使價高於 2014 年及 2013 年的市場平均價，已給予的購股權及認股權證並未產生攤薄影響。
- 由於悉數兌換可換股永久證券為中國新天地的股份將不會導致本公司每股普通股溢利的減少，故可換股永久證券並未產生攤薄影響。
- 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即 2014 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.262 元、2013 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.253 元換算。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	211	96
貿易應收賬款	30	75
拆遷費用的預付款項 (附註)	165	-
	<u>406</u>	<u>171</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	478	561
拆遷費用的預付款項 (附註)	7,765	3,677
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括 預付營業稅人民幣 1.15 億元(2013 年：人民幣 3.38 億元)	573	828
	<u>8,816</u>	<u>5,066</u>

### 附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中 77% 及 17% 的款項支付予兩名拆遷代理。

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業的金額。而該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 5.08 億元（2013 年：人民幣 6.36 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 97%（2013 年：67%）的賬齡少於 90 日，3%（2013 年：33%）的賬齡超過 90 日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣 4,000 萬元（2013 年：人民幣 4,500 萬元）的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備，按買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書計算，其中 62%（2013 年：84%）的賬齡逾期少於 90 日，38%（2013 年：16%）的賬齡逾期超過 90 日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

2014年  
人民幣百萬元

2013年  
人民幣百萬元

即期部分包括以下項目：

貿易應付賬款	3,439	3,466
應付保留工程款項 (附註)	646	458
契稅、營業稅及其他應付稅項	308	355
物業銷售的已收按金及預收款項	1,638	5,805
投資物業租金的已收按金及預收款項	413	396
其他應付賬款及應計費用	482	389
	<b>6,926</b>	<b>10,869</b>
	<b>6,926</b>	<b>10,869</b>

非即期部分包括以下項目：

其他應付賬款及應計費用	72	-
	<b>72</b>	<b>-</b>
	<b>72</b>	<b>-</b>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 34.39 億元（2013 年：人民幣 34.66 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 75%（2013 年：76%）的賬齡少於 30 日，15%（2013 年：19%）的賬齡介乎 31 日至 60 日，6%（2013 年：1%）的賬齡介乎 61 日至 90 日，4%（2013 年：4%）的賬齡超過 90 日。

## 13. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於 2013 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行新股 (附註)	-	-	2,000,431,547	5,001
	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>8,001,726,189</b>	<b>20,004</b>
於 2013 年 12 月 31 日及 於 2014 年 12 月 31 日	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>8,001,726,189</b>	<b>20,004</b>

**2014 年及 2013 年**  
人民幣百萬元

於綜合財務狀況表顯示為

**145**

附註：

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元（「供股發行」）。未扣除股份發行開支港幣 4,800 萬元（相當於人民幣 3,800 萬元）的現金所得款項約港幣 36.81 億元（相當於人民幣 29.37 億元），用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金之用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

#### 14. 可換股永久證券及認股權證

於 2013 年 10 月，本公司及中國新天地（本公司的一間全資附屬公司）與獨立第三方（「投資方」）訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以 4.95 億美元（扣除應付投資方完成費 500 萬美元）認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為 5 億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的 4.15 億份認股權證。

該交易已於 2014 年 2 月 17 日（「完成日期」）完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為 2013 年 11 月 30 日的通函內披露。

## 財務回顧

2014年，本集團營業額略微增加4%至人民幣102.49億元（2013年：人民幣98.28億元），主要由於年內確認的物業銷售收入和租金及相關收入有所增加。

2014年，物業銷售收入略微增加2%至人民幣85.43億元（2013年：人民幣83.61億元），物業銷售總額中有人民幣55.68億元（2013年：人民幣18.90億元）來自上海。上海瑞虹新城物業銷售取得空前成功，由於交付了第5期（第6號地塊）而錄得人民幣54.11億元（2013年：人民幣1,100萬元）的物業銷售收入。2014年，重慶天地及上海創智天地的物業銷售收入分別下降75%及92%，至人民幣10.61億元（2013年：人民幣42.97億元）及人民幣1.52億元（2013年：人民幣18.67億元）。交付的總建築面積降至313,500平方米（2013年：502,100平方米）。有關截至2014年12月31日止年度物業銷售的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

本集團物業投資收入增加10%至人民幣15.78億元（2013年：人民幣14.40億元）。投資物業租金及相關收入增至人民幣12.78億元（2013年：人民幣11.51億元），主要由於現有已落成投資物業（尤其是上海太平橋、上海創智天地及武漢天地）及新落成位於上海的投資物業（包括虹橋天地）的租金收入增加。虹橋天地兩棟展示辦公樓自2014年第二季度起開始產生租金收入。酒店經營收入亦增至人民幣3億元（2013年：人民幣2.89億元），其中人民幣2.23億元來自上海新天地朗廷酒店。

有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2014年的毛利增至人民幣34.46億元（2013年：人民幣31.55億元），而毛利率則略升至34%（2013年：32%）。毛利率上升主要由於投資物業租金及相關收入的貢獻有所增加，而投資物業毛利率較物業銷售毛利率高。投資物業租金及相關收入的毛利率和物業銷售收入的毛利率保持相對穩定，分別達73%（2013年：77%）及29%（2013年：27%）。

2014年的其他收入下降21%至人民幣3.48億元（2013年：人民幣4.43億元），其中包括利息收入人民幣3.08億元（2013年：人民幣2.29億元）、已收地方政府補貼和雜項收入人民幣1,100萬元（2013年：人民幣1.63億元）。

2014年的銷售及市場開支下降23%至人民幣2.53億元（2013年：人民幣3.28億元），主要由於本集團的合約銷售額（不包括聯營公司的銷售額）下降39%至人民幣56.16億元（2013年：人民幣91.40億元）。

2014年的一般及行政開支上升5%至人民幣9.81億元（2013年：人民幣9.38億元）。增幅是由於為建立中國新天地全面綜合資產管理平台而產生的開支，以及為其分拆做準備而產生的顧問及諮詢開支所致。

2014年的經營溢利上升10%至人民幣25.60億元（2013年：人民幣23.32億元），乃由於上述提及的原因所致。

2014年的投資物業的公平值增值上升2%至人民幣29.78億元（2013年：人民幣29.12億元），其中人民幣8.84億元（2013年：人民幣7.49億元）來自已落成投資物業，人民幣20.94億元（2013年：人民幣21.63億元）來自在建或發展中投資物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2014年，其他收益及虧損為虧損人民幣2,600萬元（2013年：收益人民幣1.59億元），其中人民幣1.60億元的虧損（2013年：無）來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排，被人民幣1.36億元的出售附屬公司收益，即上海太平橋第116號地塊（部分權益）、上海新天地朗廷酒店及杭州項目（2013年：人民幣1.59億元出售附屬公司收益，即上海太平橋第126號地塊）部分相抵。

2014年的應佔聯營公司虧損為淨虧損人民幣1.73億元（2013年：人民幣1.78億元），其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業減值虧損（扣除相關稅金）人民幣1.19億元（2013年：人民幣1.29億元）。

2014 年的財務費用，包括匯兌差額上升 106% 至人民幣 9.21 億元（2013 年：人民幣 4.48 億元）。2014 年的利息開支總額增至人民幣 34.74 億元（2013 年：人民幣 31.03 億元）。其中，77%（2013 年：81%）的利息開支，即人民幣 26.76 億元（2013 年：人民幣 25 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 23%（2013 年：19%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。匯兌虧損人民幣 3,400 萬元乃由於 2014 年人民幣兌港幣及美元貶值，而本集團於 2013 年錄得匯兌收益人民幣 3.63 億元。

2014 年，稅項前溢利下降 8% 至人民幣 44.18 億元（2013 年：人民幣 47.77 億元），乃由於上述各種原因所致。

2014 年的稅項下降 7% 至人民幣 19.33 億元（2013 年：人民幣 20.72 億元）。撇除土地增值稅及與其相關的企業所得稅的影響人民幣 5.07 億元（2013 年：人民幣 6.15 億元），2014 年的實際稅率為 32.2%（2013 年：30.5%）。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。土地增值稅按物業增值額之累進稅率予以撥備。

2014 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 17.78 億元，較 2013 年下降 16%（2013 年：人民幣 21.25 億元）。2014 年的權益回報率為 4.9%（2013 年：6.8%），乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

本集團核心溢利如下：

	2014 年 人民幣百萬元	2013 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	1,778	2,125	(16%)
投資物業的公平值增值	(2,978)	(2,912)	
相關遞延稅項的影響	745	728	
已售投資物業公平值已變現收益	256	773	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值/增值	111	(47)	
相關遞延稅項的影響	(28)	12	
	<b>(1,894)</b>	<b>(1,446)</b>	31%
非控制股東權益	31	190	
投資物業估值變動影響的淨額	<b>(1,863)</b>	<b>(1,256)</b>	48%
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<b>(85)</b>	869	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	311	314	(1%)
可換股永久證券持有者應佔溢利	224	-	-
本集團核心溢利	<b>450</b>	<b>1,183</b>	(62%)

2014 年的每股盈利為人民幣 22 分（2013 年：人民幣 28 分），乃按截至 2014 年 12 月 31 日止年度的已發行股份的加權平均數約 80.02 億股（2013 年：74.91 億股）計算。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不能超過本公司於派付股息前當時最近兩個半年期間綜合溢利的 20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議向本公司股東派付 2014 年末期股息每股港幣 4 仙（2013 年：每股港幣 4 仙）。

同時考慮已於 2014 年 9 月支付的每股港幣 2.2 仙（2013 年：每股港幣 2.2 仙）、總額為人民幣 1.40 億元的 2014 年中期股息，2014 年股息合計達人民幣 3.94 億元（2013 年：人民幣 3.95 億元），股息支付率為 22%（2013 年：19%）。

### **資本結構、資產負債比率及資金**

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元。供股發行所得款項淨額約人民幣 28.99 億元。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司已動用所有供股發行所得款項淨額，包括(i)人民幣 2.57 億元用於支付上海太平橋及上海瑞虹新城的土地拆遷費用，及(ii)人民幣 26.42 億元用於償還債務以及作營運資金用途。

於 2014 年 2 月 17 日，本公司及中國新天地完成一系列與 Brookfield 的協議。中國新天地向 Brookfield 發行本金總額為 5 億美元的可換股永久證券。本公司亦向 Brookfield 發行可按行使價每股本公司股份港幣 2.85 元（每股本公司股份的收益以港幣 3.62 元為上限，須作出慣常的反攤薄調整）認購 4.15 億股本公司股份的 4.15 億份認股權證。經扣除所有相關成本及開支（包括專業顧問費及應付 Brookfield 完成費 500 萬美元）後，所得款項淨額約為 4.80 億美元。截至本年報報告日，本公司已動用所得款項淨額，包括(i)約 1.20 億美元用於償還債務，(ii)約 1.71 億美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約 5,300 萬美元用作一般營運資金用途。餘下的所得款項淨額將根據本公司於 2013 年 11 月 30 日刊發的通函所述特定用途動用。

於 2014 年 2 月，本集團首次進入中國離岸人民幣債券市場發行三年期、人民幣 25 億元、票面息率 6.875% 的優先票據。

於 2014 年 4 月，本集團透過交換和/或現金購買尚未償付的於 2015 年到期的人民幣 35 億元優先票據及於 2015 年到期的 8.75 億美元優先票據採取了一次負債管理措施。該措施得到市場熱烈的反應，乃中國物業發展商於亞洲進行的最大負債管理措施。於完成後，本集團發行總值約 8.40 億美元的四年期及六年期優先票據，票面息率分別為 8.7% 及 9.75%。

於 2014 年 6 月及 2014 年 11 月，本集團分別發行五年期、5.50 億美元、票面息率 9.625% 的優先票據，以及三年期、5 億美元、票面息率 8.70% 的優先票據。

於 2015 年 1 月 26 日及 2015 年 2 月 16 日，本集團悉數償付尚未贖回的於 2011 年及 2012 年發行的金額約為人民幣 52.75 億元的優先票據。於償還該等優先票據後，除人民幣 4.19 億元的可換股債券將於 2015 年 9 月到期外，概無將於 2015 年及 2016 年到期的未贖回優先票據。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團的高流動資金水平。

本集團於 2014 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行及其他借貸－人民幣	18,730	2,461	5,384	10,145	740
銀行借貸－港幣	6,874	2,140	3,413	1,321	-
銀行借貸－美元	2,805	1,178	1,627	-	-
可換股債券－人民幣	419	419	-	-	-
優先票據－人民幣	3,748	1,223	-	2,525	-
優先票據－新加坡幣	1,196	1,196	-	-	-
優先票據－美元	14,193	2,856	-	10,123	1,214
<b>總計</b>	<b>47,965</b>	<b>11,473</b>	<b>10,424</b>	<b>24,114</b>	<b>1,954</b>

於 2014 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 124.30 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 101.80 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 32.91 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 35.71 億元）和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 24.71 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 12.31 億元）。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 355.35 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 249.11 億元），權益總額為人民幣 449.22 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 421.74 億元）。本集團於 2014 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以可換股債券、優先票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 79%（2013 年 12 月 31 日：59%）。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 64.05 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 139.30 億元）。

### 抵押資產

於 2014 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 564.31 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 607.85 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣 270.70 億元的借款（2013 年 12 月 31 日：人民幣 218.57 億元）。

### 資本及其他發展相關承擔

於 2014 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 137.20 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 122.19 億元）。

## **未來重大投資計劃**

於 2014 年 11 月 28 日，本集團與 Green Acres B 2014 Limited（一間由總部位於中東的公共機構最終全資擁有的公司）訂立了一份框架協議。該框架協議下的資金承諾總額為 6 億美元，而本集團最高承諾額為 3.75 億美元。投資策略將為於大學、高科技園區和/或研發園區高度集中的戰略性地段開發、擁有及運營融合住宅及商業物業的中型、綜合用途的知識社區。

於 2014 年 12 月 24 日，本集團宣布行使出售選擇權及購買選擇權（於 2014 年 12 月 24 日本公司刊發的通函中詳述）。在預期於 2015 年 6 月 23 日或之前行使的出售選擇權及購買選擇權完成之後，本集團於 Portspin Limited（持有上海太平橋 116 住宅項目）的最終股權隨即由原有的 19.3419% 增至約 39.8624%。代價為 1.62 億美元。

除上文所述者外，本集團計劃專注發展坐擁黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會對參與可發揮其競爭優勢的各種規模的項目進行評估。

## **現金流量管理及流動資金風險**

本集團的現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務或股本證券（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

## 匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於 2010 年、2011 年及 2014 年發行的可換股債券及某些優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2010 年、2011 年及 2014 年發行的可換股債券及這些優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於 2012 年及 2014 年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。

因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2014 年，中國中央政府放寬人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動。在此等情況下，本集團訂立了多項人民幣兌新加坡幣及美元的交叉貨幣掉期合約。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團訂立如下交叉貨幣掉期合約：

- a) 以抵銷因本集團於 2015 年 1 月 26 日到期的新加坡幣 2.50 億元優先票據（「2015 年新加坡幣票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 8% 計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.57% 至 9.68% 計算的面值合計人民幣 12.69 億元借貸的利息。
- b) 以抵銷因本集團於 2015 年 2 月 16 日到期的 4 億美元優先票據（「2015 年美元票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 9.75% 計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.2% 至 9.78% 計算的面值合計約人民幣 25 億元借貸的利息。
- c) 以抵銷因本集團於 2017 年 2 月 26 日到期的人民幣 25 億元優先票據（「2017 年人民幣票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 6.875% 計算之利息，並每半年支付按固定年利率 5.840% 至 5.975% 計算的面值合計約 4.08 億美元借貸的利息。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為三年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.53% 至 0.64% 計算的面值合計港幣 23.77 億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.54% 至 0.71% 計算的面值合計 3.05 億美元的貸款的利息；以及獲得按中國人民銀行既定利率的 115% 至 125% 計算之浮動利息，並支付按固定利率 7.52% 及 7.85% 計算的面值合計人民幣 6.56 億元的貸款的利息。

除上文所披露外，本集團於 2014 年 12 月 31 日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 末期股息

董事會議決建議派發截至2014年12月31日止年度之末期股息每股港幣4仙（2013年：每股港幣4仙）。末期股息須待股東於2015年5月27日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）批准，方可作實，末期股息預期約於2014年6月17日派發予於2015年6月2日（即紀錄日期）名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶檔連同有關股票，必須於2015年6月2日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2015年5月15日（星期五）起至2015年5月27日（星期三）止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於2015年5月27日名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會及並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2015年5月14日（星期四）下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 購買、出售或贖回/注銷證券

於2014年4月14日，本公司宣佈開始美元票據交換要約、人民幣票據交換要約及人民幣票據收購要約（按本公司日期為2014年4月14日之公佈所述）（合稱為「要約」）。本公司已於2014年5月13日公佈要約之結果。本公司於2014年5月20日結算日支付予合資格持有人的總代價為8.44億美元。

於要約完成後，(i) 4.1779億美元的8.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「美元票據」）已按美元票據的條款注銷，美元票據之未贖回本金為4.5721億美元；及(ii) 3.7548億美元之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據（「人民幣票據」）已按人民幣票據的條款注銷，人民幣票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元。

除上文所披露者外，截至2014年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄14所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。於截至2014年12月31日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2014年年報。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則之附錄10《上市公司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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2014年12月31日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

## 僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,352人（2013年12月31日：3,141人），其中包含中國新天地人員459人（2013年12月31日：432人）及物業管理人員1,759人（2013年12月31日：1,569人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於2014年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

## 致謝

我想藉此機會向與我願景一致、支持管理架構變革的員工表示謝意，同時感謝支持和理解我的董事同寅及管理團隊。最後，我向股東和業務夥伴重申，我相信你們對公司保持耐性和信心，最終定會獲得豐厚回報。

在踏入新一年之際，我們依然面對諸多挑戰，但我相信，憑藉已經付諸實施的策略，在全體員工的不懈努力下，瑞安房地產定會迎來更美好的明天。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2015年3月18日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

\* 僅供識別