

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份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。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零一六年到期本金額為700,000,000美元之4.75厘債券  
(股份代號：5982)

二零一七年到期之500,000,000美元4.375%票據  
(股份代號：5786)

二零一八年到期的人民幣1,500,000,000元5.50厘債券  
(股份代號：85945)

### 二零一四年度業績公佈

#### 摘要

- 二零一四年財政年度的合約銷售約達人民幣129億元，較二零一三年財政年度增加269%
- 二零一四年財政年度的本公司股權持有人應佔純利約達人民幣108,000,000元，較二零一三年財政年度增加209%
- 二零一四年財政年度的每股基本／攤薄盈利為人民幣0.04元，較二零一三年財政年度增加100%
- 毛利率穩定於27.4%
- 於二零一四年一月發行於二零一八年到期的人民幣15億元5.5厘人民幣點心債
- 於二零一四年一月就杭州綠地旭輝城項目取得等值約320,000,000美元的三年期境外銀團貸款，按倫敦銀行同業拆息上浮4厘計息
- 於二零一四年七月設立本金額為20億美元的中期票據計劃，並於八月發行於二零一七年到期的500,000,000美元4.375厘票據
- 於二零一四年十二月就上海五里橋項目取得等值約500,000,000美元的三年期境外銀團貸款，按倫敦銀行同業拆息上浮3.4厘計息

- 平均融資成本大幅下降，由截至二零一三年十二月三十一日的8.18%下降至本公告日期的4.94%
- 完成綠地控股集團對昆明項目的注資
- 獲取位於海口、南寧及蘇州的土地
- 於二零一四年十二月三十一日，土地儲備約達14,300,000平方米

## 綜合損益及其他全面利潤表

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	5	2,840,025	5,447,768
銷售成本		<u>(2,060,909)</u>	<u>(4,001,353)</u>
毛利		779,116	1,446,415
其他收益	6	11,808	63,515
銷售及市場推廣成本		(265,450)	(87,532)
行政費用		(427,585)	(329,707)
其他經營開支	7	(12,697)	(344,454)
出售子公司權益之(虧損)收益淨額		<u>(500)</u>	<u>214,354</u>
來自經營活動的溢利		<u>84,692</u>	<u>962,591</u>
融資收入		82,980	99,057
融資成本		(186,180)	(415,331)
衍生金融工具的公允價值變動		<u>-</u>	<u>112,812</u>
融資成本淨額	10	(103,200)	(203,462)
應佔聯營公司溢利(虧損)		94	(114,096)
應佔合營企業虧損		<u>(2,726)</u>	<u>(48,175)</u>
未計投資物業重估收益(虧損)及 所得稅前(虧損)溢利		(21,140)	596,858
投資物業重估收益(虧損)		<u>522,212</u>	<u>(80,539)</u>
除所得稅前溢利		501,072	516,319
所得稅開支	11	<u>(436,951)</u>	<u>(483,169)</u>
年度溢利		<u>64,121</u>	<u>33,150</u>

		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以下人士應佔年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>107,690</b>	34,513
非控股權益		<b>(43,569)</b>	(1,363)
		<b>64,121</b>	<b>33,150</b>
<b>每股盈利</b>			
普通股(基本及攤薄)(人民幣元)	14	<b>0.04</b>	0.02
可轉換優先股(基本及攤薄)(人民幣元)	14	<b>0.04</b>	0.02
年度溢利		<b>64,121</b>	33,150
<b>其他全面收入</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
境外業務匯兌差異	12	<b>(23,374)</b>	16,352
年度全面收入總額		<b>40,747</b>	<b>49,502</b>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>96,003</b>	40,506
非控股權益		<b>(55,256)</b>	8,996
年度全面收入總額		<b>40,747</b>	<b>49,502</b>

## 綜合財務狀況表

於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>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,619,850	922,979
無形資產		1,431	1,476
土地使用權		76,924	74,953
其他投資		2,800	2,800
投資物業		5,722,000	1,719,000
發展中物業		17,599,647	6,832,762
聯營公司權益		3,603	3,509
合營企業權益	16	938,022	677,111
長期應收款		596,096	673,627
遞延稅項資產		185,915	212,882
<b>非流動資產總額</b>		<b>26,746,288</b>	<b>11,121,099</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,489,993	2,205,091
已建成待售物業		1,727,423	2,651,528
應收賬款、其他應收款項及預付按金	17	2,584,310	3,883,604
可收回稅項		176,650	81,094
一年內到期的長期應收款	18	125,561	125,561
受限制現金		156,693	749,693
現金及現金等價物		5,032,763	922,037
<b>流動資產總額</b>		<b>14,293,393</b>	<b>10,618,608</b>
<b>資產總額</b>		<b>41,039,681</b>	<b>21,739,707</b>

二零一四年    二零一三年  
附註    人民幣千元    人民幣千元

權益及負債

資本及儲備

股本	1,068,154	1,068,154
股份溢價	2,362,986	2,362,986
儲備	834,203	833,173
保留溢利	<u>1,353,595</u>	<u>1,355,871</u>

本公司擁有人應佔權益總額	5,618,938	5,620,184
非控股權益	<u>371,648</u>	<u>86,889</u>

權益總額	<u>5,990,586</u>	<u>5,707,073</u>
------	------------------	------------------

負債

非流動負債

計息貸款	4,454,928	1,441,839
長期應付款	30,437	33,935
債券	8,763,401	4,224,594
遞延稅項負債	<u>491,791</u>	<u>359,537</u>

非流動負債總額	<u>13,740,557</u>	<u>6,059,905</u>
---------	-------------------	------------------

流動負債

計息貸款	1,227,105	1,725,007
應付賬款、其他應付款項及預收款項	19,314,718	7,325,317
應付稅項	760,715	916,405
一年內到期的長期應付款	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>

流動負債總額	<u>21,308,538</u>	<u>9,972,729</u>
--------	-------------------	------------------

負債總額	<u>35,049,095</u>	<u>16,032,634</u>
------	-------------------	-------------------

權益及負債總額	<u>41,039,681</u>	<u>21,739,707</u>
---------	-------------------	-------------------

流動(負債)資產淨額	<u>(7,015,145)</u>	<u>645,879</u>
------------	--------------------	----------------

總資產減流動負債	<u>19,731,143</u>	<u>11,766,978</u>
----------	-------------------	-------------------

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料及集團重組

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市,包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」),以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日,本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於二零零六年九月二十六日刊發的售股章程。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯交所上市。

於二零一三年八月二十七日,格隆希瑪國際有限公司(「格隆希瑪」)成功完成認購本公司股份(「認購股份」)。格隆希瑪為綠地控股集團有限公司(「綠地控股」)的間接全資子公司,而綠地控股為總部位於上海的國有控股企業集團,主營業務包括房地產、能源及金融。

認購股份佔本公司全部已發行股本(指經認購股份擴大後的股本)約60%及本公司表決權約60%。緊隨認購事項完成後,綠地控股成為本公司的最終控股股東。

### 2. 編製基準

#### 2.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製而成。此外,綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料,根據香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載的為該條例第9部「帳目及審計」作的過渡性安排及保留安排,於本年度仍為前身公司條例(第32章)的規定。

#### 2.2 編製基準

截至二零一四年十二月三十一日,本集團的流動負債淨額為人民幣7,015,000,000元。董事經考慮經營業務所得現金流量及未從銀行提取的貸款融資為數人民幣3,886,384,000元足以應付未來十二個月的流動資金需求後,認為本集團能夠持續經營。綜合財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月持續經營的基準而編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成,惟若干金融工具及投資物業乃按下文所載之會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得抑或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在本綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，但國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值有若干類似之處但並非公允價值的計量(例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的類同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 2.3 功能及呈報貨幣

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣。所有以人民幣呈列的財務資料均約整至最接近的千元。

## 3. 會計政策變更

### 本年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團於本年度應用了多項由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則修訂及一項新詮釋，該等修訂及新詮釋於二零一四年一月一日或之後開始的會計期間強制生效。

### *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號之修訂投資實體*

本集團已於本年度首次應用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號之修訂*投資實體*。國際財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義的呈報實體不得綜合其子公司，而是於綜合及獨立財務報表中按公允價值列賬於損益以計量其子公司。

為符合投資實體的資格，呈報實體須：

- 自一名或多名投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者的回報；及
- 按公允價值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體的新披露規定。

由於本公司並非投資實體，因此應用該等修訂對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額並無產生任何影響。

#### *國際會計準則第32號之修訂抵銷金融資產及金融負債*

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第32號之修訂抵銷金融資產及金融負債。國際會計準則第32號之修訂澄清有關抵銷金融資產及金融負債的規定。具體而言，該等修訂澄清「目前擁有在法律上可強制執行的抵銷權利」及「同時變現及清償」的涵義。

應用該等修訂並無對財務報表構成重大影響。

#### *國際會計準則第36號之修訂披露非金融資產的可收回金額*

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第36號之修訂披露非金融資產的可收回金額。國際會計準則第36號之修訂就倘獲分配商譽或具有無限可使用年期的其他無形資產的現金產生單位並無出現減值或減值撥回時，取消就有關現金產生單位披露可收回金額的規定。此外，該等修訂引入在資產或現金產生單位的可收回金額按公允價值減出售成本計量時適用之額外披露規定。該等新披露資料包括所使用的公允價值架構、主要假設及估值技術，與國際財務報告準則第13號公允價值計量所規定的披露一致。

應用該等修訂並無對財務報表構成重大影響。

#### *國際會計準則第39號之修訂衍生工具更替及對沖會計法延續*

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第39號之修訂衍生工具更替及對沖會計法延續。國際會計準則第39號之修訂放寬當指定為對沖工具之衍生工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。該等修訂亦澄清，指定為對沖工具之衍生工具由更替引起的任何公允價值變動應包括在對沖成效評估及計量之內。

該等修訂已經追溯應用。由於本集團並無任何須要更替的衍生工具，因此應用該等修訂對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額並無產生任何影響。



## 國際財務報告詮釋委員會第21號徵費

本集團已於本年度首次應用國際財務報告詮釋委員會第21號徵費。國際財務報告詮釋委員會第21號處理何時將支付政府施加的徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債的責任事件是按法律所識別觸發支付徵費的活動。該詮釋就不同徵費安排應如何入賬提供指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著實體現時有責任支付將會因未來期間經營業務而被觸發的徵費。

國際財務報告詮釋委員會第21號已經追溯應用。應用該詮釋對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額並無產生重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並未提早應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14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益的會計處理 <sup>5</sup>
國際會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂	澄清可接受的折舊及攤銷方法 <sup>5</sup>
國際會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>6</sup>
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>4</sup>
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>5</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號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>5</sup>

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按照國際財務報告準則編製的年度財務報表生效

3 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

6 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

## 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號於二零零九年頒佈，引進有關金融資產分類和計量的新規定。國際財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，包括有關金融負債分類和計量及取消確認的規定，其亦進一步於二零一三年經修訂，以包括有關對沖會計法的新規定。於二零一四年頒佈了國際財務報告準則第9號的另一經修訂版本，主要包括了a) 金融資產的減值規定及b) 藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值列賬於其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量的業務模式內持有的債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後報告期末按其公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，以於其他全面收入呈列股權投資(並非持作交易目的)公允價值的其後變動，而只有股息收入一般於損益確認。
- 就指定為按公允價值列賬於損益的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定因金融負債的信貸風險變動以致該負債公允價值變動的金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入中確認該負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益內的會計錯配。金融負債的信貸風險變動所引致的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為按公允價值列賬於損益的金融負債的整筆公允價值變動金額在損益呈列。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法，根據國際財務報告準則第9號，合資格使用對沖會計法的交易類別獲賦予更大靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格使用對沖會計法的非金融項目的風險組成部分類別。此外，成效測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須再進行追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

董事預期，日後採納國際財務報告準則第9號可能會影響本集團的金融資產及金融負債的呈報金額。然而，在完成詳細檢討前對有關影響作出合理估計並不切實可行。

#### 國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

國際財務報告準則第15號已於二零一四年七月發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約的收益入賬。國際財務報告準則第15號生效後，將會取代國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋等現行收益確認指引。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓已承諾貨品或服務的收益金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 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：按合約的履約責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收益

根據國際財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收益，即當特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，國際財務報告準則第15號規定作出詳盡的披露。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內已呈報的金額及已作出的披露造成重大影響。然而，在本集團進行詳細檢討前對國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不切實可行。

### 國際財務報告準則第11號之修訂收購聯合經營權益的會計處理

國際財務報告準則第11號之修訂就收購構成國際財務報告準則第3號業務合併所界定業務的聯合經營的入賬方式提供指引。具體而言，該等修訂列明應應用國際財務報告準則第3號及其他準則(例如國際會計準則第36號資產減值，內容有關獲分配收購聯合經營產生的商譽的現金產生單位所進行的減值測試)內的相關業務合併入賬原則。倘及僅倘現有業務是由參與聯合經營的其中一方注入該聯合經營，相同的規定方適用於聯合經營的成立。

聯合經營者亦須披露國際財務報告準則第3號及業務合併的其他準則所規定的有關資料。

國際財務報告準則第11號之修訂按未來適用基準適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第11號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### 國際會計準則第1號之修訂

國際會計準則第1號之修訂旨在進一步鼓勵實體在決定財務報表應披露的資料時運用專業判斷，該等修訂對國際會計準則的以下範疇作出更改及澄清：

- 重要性：該等修訂澄清(1)不應彙總或提供不重要的資料以掩飾資料；(2)重要性考慮適用於財務報表的所有部分；及(3)即使某準則規定作出特定披露，重要性考慮亦同樣適用。
- 財務狀況表和損益及其他全面利潤表。該等修訂(1)引入一項澄清，在該等報表呈列的分項清單可以按照該等報表的相關及額外小計指引而分散及彙總；及(2)澄清實體應佔於權益入賬的聯營公司及合營企業的其他全面收入應否按單一分項以彙總方式呈列，取決於其之後會否重新分類至損益。
- 附註。該等修訂加入其他為附註排序的可行方法的例子，藉以澄清在決定附註次序時應考慮可理解性及可比較性，並展示附註毋需按照國際會計準則第1號迄今所列的次序呈列。國際會計準則委員會亦移除了已知可能沒有幫助的有關識別重大會計政策的指引及例子。

本公司董事預期，應用國際會計準則第1號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表的呈列構成重大影響。

#### **國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂澄清可接受的折舊及攤銷方法**

國際會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎的折舊法。國際會計準則第38號之修訂引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。此項前設僅可在以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 在無形資產以計量收益之方式代表時；或
- (b) 在能夠證明無形資產的收益與其經濟利益消耗高度相關時。

該等修訂按未來適用基準適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團就其物業、廠房及設備以及無形資產分別採用直線法進行折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產的經濟利益內在消耗的最適當方法，因此，本公司董事預期應用國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

#### **國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂農業：生產性植物**

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂界定何謂生產性植物，並規定符合生產性植物定義的生物資產根據國際會計準則第16號(而非國際會計準則第41號)入賬作為物業、廠房及設備。生產性植物上生長的農產品則繼續根據國際會計準則第41號入賬。

由於本集團並非從事農業活動，因此本公司董事預期，應用國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

#### **國際會計準則第19號之修訂界定福利計劃：僱員供款**

國際會計準則第19號之修訂澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務的年期而將僱員或第三方向界定福利計劃作出的供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款確認為提供相關服務期間的服務成本減少，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員的服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員的服務期間。

由於本集團並無任何界定福利計劃，因此本公司董事預期，應用國際會計準則第19號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 國際會計準則第27號之修訂獨立財務報表的權益法

該等修訂允許實體在其獨立財務報表中確認於子公司、合營企業及聯營公司的投資

- 按成本；
- 根據國際財務報告準則第9號*金融工具*(或如實體尚未採納國際財務報告準則第9號，則根據國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*)；或
- 採用國際會計準則第28號於*聯營公司及合營企業的投資*所述的權益法。

入賬方法必須按照投資類別選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自地位改變之日起將相關變動入賬。

除國際會計準則第27號之修訂外，國際會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與國際財務報告準則第10號*綜合財務報表*之間的潛在衝突，國際財務報告準則第1號*首次採納香港財務報告準則*亦已作出相應修訂。

本公司董事預期，應用國際會計準則第27號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

國際會計準則第28號之修訂：

- 實體與其聯營公司或合營企業進行交易所產生的盈虧的規定已修訂為僅與不構成一項業務的資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合營企業所進行涉及構成一項業務的資產的下游交易所產生的盈虧須於投資者的財務報表全數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入的資產是否構成一項業務及應否入賬列為一項單一交易。

國際財務報告準則第10號之修訂：

- 全數確認盈虧的一般要求的例外情況已納入國際財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合營企業(以權益法入賬)之交易中並無包含業務的子公司的虧損。
- 所引入的新指引要求該等交易所產生的盈虧於母公司的損益內確認，且僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。類似地，按已成為聯營公司或合營企業(以權益法入賬)之任何前子公司所保留的投資公允價值重新計量所產生的盈虧於前母公司的損益內確認，且僅以非關連投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

本公司董事預期，應用國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進包括若干有關國際財務報告準則的多項修訂，其概述如下。

國際財務報告準則第2號之修訂(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」的定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」的定義，該等定義早前已獲納入「歸屬條件」的定義內。國際財務報告準則第2號之修訂對授出日期為二零一四年七月一日或之後的股份支付交易有效。

國際財務報告準則第3號之修訂澄清，獲分類為資產或負債的或然代價應於各呈報日期按公允價值計量，而不論或然代價屬國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號範圍內的金融工具或為非金融資產或負債。公允價值變動(除計量期間之調整外)應於損益內確認。國際財務報告準則第3號之修訂對收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併有效。

國際財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體須在向經營分部應用彙總條件時披露管理層作出的判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似經濟特徵」時所評估已彙總的經營分部及經濟指標之說明；及(ii)澄清只有在定期向主要經營決策者提供分部資產的情況下才應提供可申報分部資產總值與實體資產的對賬。

對國際財務報告準則第13號結論基準之修訂釐清，頒佈國際財務報告準則第13號以及國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號之相應修訂，並無消除在貼現影響並不重大時按有關發票金額計量並無訂明利率的短期應收款項及應付款項而毋須進行貼現的能力。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂刪除物業、廠房及設備項目或無形資產獲重新估值時累計折舊／攤銷的會計處理中已知的不一致性。經修訂準則釐清，賬面總值乃以與重估資產賬面值一致的方式予以調整，而該累計折舊／攤銷乃經計及累計減值虧損後賬面總值與賬面值兩者之間的差額。

國際會計準則第24號之修訂釐清，向呈報實體提供主要管理人員服務的管理實體乃該呈報實體的關連人士。因此，該呈報實體應將就提供主要管理人員服務而已付或應付該管理實體的服務所招致的金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償的組成部分則毋須披露。

董事預期，應用國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進所載之修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進包括若干有關國際財務報告準則的多項修訂，其概述如下。

國際財務報告準則第3號之修訂澄清，該準則並不適用於聯合安排本身的財務報表中就成立所有類別聯合安排的會計處理。

國際財務報告準則第13號之修訂澄清，投資組合的範圍(除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債的公允價值外)包括屬於國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號的範圍並據此入賬的所有合約，即使該等合約並未符合國際會計準則第32號內金融資產或金融負債的定義。

國際會計準則第40號之修訂澄清，國際會計準則第40號與國際財務報告準則第3號並非互不相容，該兩項準則可能需要同時應用。因此，收購投資物業的實體必須確定：

- (a) 就國際會計準則第40號而言，該物業是否符合投資物業的定義；及
- (b) 該交易是否符合國際財務報告準則第3號項下業務合併的定義。

董事預期，應用國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進所載之修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### **國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進**

國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進包括若干有關國際財務報告準則的多項修訂，其概述如下。

國際財務報告準則第5號之修訂於內文引入了對實體將資產(或出售組合)由持作待售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)時或持作分派終止入賬時的具體指引，可能應用該等修訂。該等修訂按未來適用基準適用。

國際財務報告準則第7號之修訂的額外指引澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉(就有關資產轉移所要求的披露而言)，並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露(已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第7號之修訂「披露—抵銷金融資產及金融負債」引入)。然而，有關披露或需載入簡明中期財務報表，以遵守國際會計準則第34號中期財務報告。

國際會計準則第19號之修訂澄清，用於估計退休後福利的貼現率的優質公司債券應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。該等修訂從首次應用有關修訂的財務報表所呈列的最早可資比較期間期初起應用。所引致的任何初步調整應於該期間初在保留溢利內確認。

國際會計準則第34號之修訂釐清有關國際會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列的資料的規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告的其他部分(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)。

董事預期，應用國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進所載之修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### **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號之修訂**

屬於投資實體的子公司的母實體可獲豁免編製中介母實體的綜合財務報表，即使該母實體按公允價值計量其所有子公司亦然。國際會計準則第28號亦已作出相應修訂，本身為子公司並持有聯營公司及合營企業的權益的實體可獲豁免應用權益法。

該等修訂澄清，投資實體須將提供與其投資活動相關服務的子公司綜合入賬的規定，僅適用於本身並非投資實體的子公司。

在對屬於投資實體的聯營公司或合營企業應用權益法時，投資者可保留該聯營公司或合營企業對其子公司作出的公允價值計量。

該等修訂澄清，按公允價值計量其所有子公司的投資實體應提供國際財務報告準則第12號披露於其他實體的權益所規定的披露資料。

#### 4. 會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所用的重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源如下。

##### (i) 投資物業估值

一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即自願買方及自願賣方雙方經公平磋商於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則評估將會在考慮到預期可由出租物業中收取的估計現金流的總額後作出。反映當時現金流量淨額所含特定風險的收益率被應用於淨年度現金流量中以釐定物業的估值結果。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務，或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型，及市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

##### (ii) 非金融資產之減值

當情況顯示非金融資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。



**(iii) 發展中物業及已建成待售物業之撇減**

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。於二零一四年十二月三十一日，已建成待售物業之撇減金額為人民幣58,959,000元。

**(iv) 遞延稅項資產確認**

於二零一四年十二月三十一日，本集團就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現主要取決於是否很可能獲得能利用該等遞延稅項資產的相關稅務利益進行抵扣之未來應課稅溢利。倘若產生之未來實際應課稅溢利少於預期金額，該等遞延稅項資產可能出現撥回，並將於有關撥回發生期間之損益內確認。

**(v) 中國土地增值稅**

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

本集團根據董事的最佳估計確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，假設未來稅務結果是通過將該等物業用作出租用途而非通過出售引致。倘投資物業其後被本集團出售，而非以租賃方式隨著時間的推移消耗絕大部分包括在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果可能與綜合財務報表內確認的遞延稅項負債有別。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，本集團在出售時可能須繳納更高的稅項。

## 5. 收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售	2,262,698	5,053,770
租金收入	66,643	59,366
酒店運營收入	168,106	147,307
學費	89,739	73,625
物業管理收入及其他相關服務	252,839	113,700
	<u>2,840,025</u>	<u>5,447,768</u>

## 6. 其他收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
政府補助	2,220	2,766
來自客戶的沒收違約金	2,921	3,356
出售物業、廠房及設備之收益	140	210
收購子公司之收益	-	51,932
出售合營企業之收益	5,150	-
其他	1,377	5,251
	<u>11,808</u>	<u>63,515</u>

## 7. 其他經營開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
罰金	24,354	10,494
發展中物業及已建成待售物業之(撥備撥回)撇減	(16,298)	42,881
其他投資減值	-	13,032
其他應收款項減值撥回	(577)	-
贖回優先票據之虧損	-	271,577
其他	5,218	6,470
	<u>12,697</u>	<u>344,454</u>

## 8. 員工開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：		
工資及薪金	204,320	166,883
向界定供款計劃供款	41,779	30,197
僱員福利、花紅及其他津貼	14,064	4,754
股權結算的股份支付開支	11,574	19,525
	<u>271,737</u>	<u>221,359</u>

## 9. 按性質劃分的費用

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以下費用已計入經營開支的業績中		
已出售物業成本	1,616,688	3,408,309
核數師酬金		
— 審核服務	2,460	3,400
— 審核相關服務	320	1,950
物業、廠房及設備折舊	104,403	72,597
土地使用權攤銷	1,897	1,873
經營租賃支出	24,837	54,331

## 10. 融資成本淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	30,551	41,985
按已攤銷成本計算的長期應收款的 利息收入	52,429	57,072
融資收入	82,980	99,057
五年內的計息貸款、債券及優先票據利息費用	(613,577)	(581,648)
五年後的計息貸款、債券及優先票據利息費用	(6,171)	—
減：資本化的利息	453,726	127,291
計息貸款、債券及優先票據利息費用淨額	(166,022)	(454,357)
按已攤銷成本計算的五年以上長期應付款的利息費用	(2,502)	(2,868)
其他投資公允價值變動淨額	—	(2,422)
匯兌(虧損)收益淨額	(17,656)	44,316
融資成本	(186,180)	(415,331)
衍生金融工具的公允價值變動		
— 嵌入式衍生工具	—	111,922
— 利率掉期	—	890
	—	112,812
融資成本淨額	(103,200)	(203,462)

## 11. 所得稅開支

### (i) 綜合全面利潤表內的所得稅指：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度中國企業所得稅撥備	78,457	156,509
過往年度撥備不足(超額撥備)	17,947	(1,830)
本年度中國土地增值稅撥備	181,326	253,949
	<u>277,730</u>	<u>408,628</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	141,063	80,318
已確認稅項虧損影響	18,158	(5,777)
	<u>159,221</u>	<u>74,541</u>
所得稅開支總額	<u>436,951</u>	<u>483,169</u>

#### 企業所得稅

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備(二零一三年：無)。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中國企業所得稅法，本集團的主要營運中公司均須按25%的稅率繳納中國所得稅(二零一三年：25%)。

#### 土地增值稅

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。年內計入損益中的土地增值稅為人民幣181,326,000元(二零一三年：人民幣253,949,000元)。

(ii) 稅項開支和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前溢利	501,072	516,319
減：中國土地增值稅	(181,326)	(253,949)
	<u>319,746</u>	<u>262,370</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項 應佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響	79,936	65,593
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	658	12,044
未確認遞延稅項資產	33,797	74,635
過往年度撥備不足(超額撥備)	123,287	78,778
	<u>17,947</u>	<u>(1,830)</u>
	<u>255,625</u>	<u>229,220</u>
中國土地增值稅	181,326	253,949
合計	<u>436,951</u>	<u>483,169</u>

根據會計政策，由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在年內未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 12. 其他全面收入

(i) 與其他全面收入有關的稅項影響

概無與本集團其他全面收入有關的稅項影響。

(ii) 其他全面收入的組成部分，包括重新分類調整

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
換算海外子公司的財務報表的匯兌差額	(23,374)	21,879
轉撥至損益的金額的重新分類調整	-	(5,527)
於其他全面收入確認的年度變動淨額	<u>(23,374)</u>	<u>16,352</u>

### 13. 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內已宣派及派付之過往財政年度末期股息(i) 特別股息	104,247 -	- 1,044,515
合計	<u>104,247</u>	<u>1,044,515</u>

(i) 本年內已就截至二零一三年十二月三十一日止年度向本公司擁有人派付末期股息每股0.05港元(「末期股息」)。末期股息總額為131,391,000港元(折合人民幣104,247,000元)。

(ii) 董事會議決不就截至二零一四年十二月三十一日止年度建議任何股息。

### 14. 每股盈利

#### (a) 每股普通股盈利(基本)

每股普通股盈利(基本)乃以分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股(不包括本集團已購買之普通股及股份獎勵計劃所持普通股)之加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
分配至普通股的本公司擁有人 應佔溢利(人民幣千元)	<u>46,812</u>	<u>22,215</u>
普通股加權平均數(基本)	<u>1,109,057,392</u>	<u>1,008,678,384</u>

#### (b) 每股可轉換優先股盈利(基本)

每股可轉換優先股盈利(基本)乃以分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行的可轉換優先股數目計算。

	二零一四年	二零一三年
分配至可轉換優先股的本公司擁有人 應佔溢利(人民幣千元)	<u>60,878</u>	<u>12,298</u>
可轉換優先股數目(基本)	<u>1,485,530,000</u>	<u>558,396,204</u>

#### (c) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數計算如下：

	二零一四年	二零一三年
普通股加權平均數(基本)	1,109,057,392	1,008,678,384
可轉換優先股的影響	1,485,530,000	558,396,204
股份獎勵計劃的影響	<u>23,585,822</u>	<u>19,545,934</u>
普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,618,173,214</u>	<u>1,586,620,522</u>

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於二零一三年一月一日的結餘	840,869	32,243	43,434	316,878	5,319	1,238,743
添置／調整	(9,462)	–	2,282	11,230	21,864	25,914
從發展中物業轉撥	10,799	–	–	–	–	10,799
轉讓	–	–	(4,523)	(327)	–	(4,850)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	842,206	32,243	41,193	327,781	27,183	1,270,606
添置	–	999	8,369	34,704	56,353	100,425
從發展中物業轉撥	677,877	39,660	–	–	–	717,537
轉撥至投資物業	(6,866)	–	–	–	–	(6,866)
轉讓	–	–	(13,514)	(2,809)	–	(16,323)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	1,513,217	72,902	36,048	359,676	83,536	2,065,379
折舊：						
於二零一三年一月一日的結餘	127,423	26,241	26,209	99,482	–	279,355
年內折舊	34,002	508	4,781	33,306	–	72,597
轉讓	–	–	(4,021)	(304)	–	(4,325)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	161,425	26,749	26,969	132,484	–	347,627
年內折舊	48,372	8,413	4,371	43,247	–	104,403
轉讓	–	–	(4,876)	(1,625)	–	(6,501)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	209,797	35,162	26,464	174,106	–	445,529
賬面值：						
於二零一三年十二月三十一日	680,781	5,494	14,224	195,297	27,183	922,979
於二零一四年十二月三十一日	1,303,420	37,740	9,584	185,570	83,536	1,619,850

(i) 本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

(ii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣887,798,000元(二零一三年：人民幣777,418,000元)的物業、廠房及設備作為本集團借貸的抵押品。

## 16. 合營企業權益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)	655,611	654,381
Forever Rich Enterprise Limited(「Forever Rich」)	282,411	–
上海琪域企業管理有限公司(「上海琪域」)	–	22,730
	<u>938,022</u>	<u>677,111</u>

本年內，本集團已向上海浩源投資開發有限公司出售上海琪域。出售上海琪域的收益為人民幣5,150,000元(附註6)。

### (a) 天源利豐

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(102,865)	(104,095)
	<u>655,611</u>	<u>654,381</u>

合營企業名稱	主營業務	註冊成立及 主要經營地點	本集團的 擁有權權益 及所持 表決權比例
天源利豐	物業發展服務	中國海南省海口市	50.1%



下文披露天源利豐的財務資料概要，已就會計政策的任何差異而調整，以及與綜合財務報表賬面值所對銷：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>總金額：</b>		
流動資產	<b>5,380,931</b>	985,466
非流動資產	<b>113,347</b>	3,073,804
流動負債	<b>(3,364,090)</b>	(1,241,903)
非流動負債	<b>(821,564)</b>	(1,511,199)
股權	<b>1,308,624</b>	1,306,168
計入上述資產及負債：		
現金及現金等價物	<b>41,832</b>	48,409
流動負債(不包括應付賬款、其他應付款項及 預收款項)	<b>(986,990)</b>	(125,561)
非流動金融負債(不包括應付賬款、 其他應付款項及預收款項)	<b>(404,847)</b>	(1,078,474)
收益	<b>858,674</b>	600
年度溢利(虧損)	<b>2,456</b>	(96,158)
全面收入(開支)總額	<b>2,456</b>	(96,158)
計入上述虧損：		
折舊及攤銷	<b>(220)</b>	(1,115)
融資收入	<b>1,103</b>	169
融資開支	<b>(52,429)</b>	(57,072)
所得稅開支	<b>5,503</b>	14,268
與本集團於天源利豐的權益對賬		
天源利豐淨資產總額	<b>1,308,624</b>	1,306,168
本集團的實際權益	<b>50.1%</b>	50.1%
於本集團綜合財務報表的賬面值	<b>655,611</b>	654,381

(b) **Forever Rich**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資成本	286,367	—
分佔收購後虧損	(3,956)	—
	<u>282,411</u>	<u>—</u>

合營企業名稱	主營業務	註冊成立及 主要經營地點	本集團的 擁有權權益 及所持 表決權比例
Forever Rich	物業發展服務	中國江蘇省蘇州市	50%

下文披露Forever Rich的財務資料概要，已就會計政策的任何差異而調整，以及與綜合財務報表賬面值所對銷：

	二零一四年 人民幣千元
<b>總金額：</b>	
流動資產	388,933
非流動資產	583,972
非流動負債	(408,083)
股權	(564,822)
計入上述資產及負債：	
現金及現金等價物	193,583
流動負債(不包括應付賬款、其他應付款項及撥備)	—
收益	—
期間虧損	(7,913)
其他全面收入	—
全面收入總額	(7,913)
計入上述虧損：	
折舊及攤銷	(40)
融資收入	2,862
融資開支	(902)
所得稅開支	2,476
與本集團於Forever Rich的權益對賬	
Forever Rich淨資產總額	564,822
本集團的實際權益	<u>50%</u>
於本集團綜合財務報表的賬面值	<u>282,411</u>

## 17. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收關連人士款項：	<b>1,168,866</b>	38,936
應收第三方的應收賬款	<b>86,149</b>	25,889
預付承包商款項	<b>64,617</b>	66,968
收購土地使用權的預付按金	<b>480,010</b>	2,873,815
其他應收款項	<b>511,629</b>	793,317
其他預繳稅款	<b>273,039</b>	84,679
合計	<b>2,584,310</b>	3,883,604

應收關連人士款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。其他應收款項結餘、按金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的營業稅、土地增值稅及所得稅。

本集團一般不會向客戶提供信貸期。

以上披露的應收賬款包括(賬齡分析見下文)於報告期末已超過信用期而本集團尚未確認呆賬撥備的款項，此乃由於信貸品質並無出現重大變動，而有關款項仍被視為可以收回。

超過信用期但未減值的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
0-90日	<b>83,523</b>	25,586
91-180日	<b>728</b>	-
181-365日	<b>1,898</b>	303
	<b>86,149</b>	25,889

## 18. 長期應收款

	年期	本金額 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
長期應收款	10年	969,741	<b>721,657</b>	799,188
減：一年內到期的長期應收款			<b>(125,561)</b>	(125,561)
一年後到期的長期應收款			<b>596,096</b>	<b>673,627</b>
於以下年期收取的款項如下：				
一年內			<b>125,561</b>	125,561
超過一年至兩年內			<b>113,237</b>	113,237
超過兩年至五年內			<b>292,214</b>	292,214
超過五年以上			<b>190,645</b>	268,176
			<b>721,657</b>	<b>799,188</b>

長期應收款指提供予天源利豐的股東貸款。該筆款項為免息，須自二零一二年六月十一日起分10期按年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。年內就長期應收款確認利息收入人民幣52,429,000元(二零一三年：人民幣57,072,000元)(附註10)。

## 19. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付關連人士款項		
貿易相關		
—其他關連人士	<b>68,153</b>	—
其他應付款項		
—應付股息	<b>6,805</b>	9,173
—其他關連人士	<b>6,485,163</b>	2,515,962
	<b>6,560,121</b>	2,525,135
應付賬款	<b>2,891,092</b>	1,694,952
預收客戶款項	<b>4,704,349</b>	1,615,665
其他應付稅項	<b>44,237</b>	153,567
應付股息	<b>225</b>	229
未支付土地成本	<b>3,784,618</b>	891,030
其他應付款項和預提費用	<b>1,330,076</b>	444,739
	<b>12,754,597</b>	4,800,182
合計	<b>19,314,718</b>	7,325,317

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0-90日	2,705,616	655,179
91-180日	52,681	316,584
181-365日	35,920	515,175
365日-3年	96,875	208,014
	<u>2,891,092</u>	<u>1,694,952</u>

## 20. 債券

於二零一三年十月十八日，本公司按等同面值99.655%的價值發行於二零一六年到期總面值700,000,000美元的4.75厘債券（「甲債券」）。甲債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券按年利率4.75厘計息，於每年四月十八日及十月十八日每半年期末付息，並將於二零一六年十月十八日到期（除非獲提早贖回）。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為692,424,000美元（相等於人民幣4,249,546,000元）。

於二零一四年一月二十三日，本公司按等同面值99%的價值發行於二零一八年到期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券（「乙債券」）。乙債券於香港聯合交易所有限公司上市。乙債券按年利率5.50厘計息，於每年一月二十三日及七月二十三日每半年期末付息，並將於二零一八年一月二十三日到期（除非獲提早贖回）。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,490,465,000元。

於二零一四年八月七日，本公司按等同面值99.31%的價值發行於二零一七年期總面值500,000,000美元的4.375厘債券（「丙債券」）。丙債券於香港聯合交易所有限公司上市。丙債券按年利率4.375厘計息，於每年二月七日及八月七日每半年期末付息，並將於二零一七年八月七日到期（除非獲提早贖回）。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為492,287,000美元（相等於人民幣3,035,935,000元）。

甲債券、乙債券及丙債券（「債券」）附有本公司最終控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

債券嵌入下述若干選擇權：

### (i) 發行人贖回權（全為甲債券）（贖回權第1號）

本公司可隨時按相等於截至贖回日期（但不包括該日）提前贖回價加累計及未支付的利息（如有）之贖回價贖回全部（而非部分）甲債券。「提前贖回價」指債券於任何贖回日期計算的金額為以下兩者之中的較高者：(1)有關債券的本金額的現值，另加自選擇性贖回日期起至到期日為止有關債券一切所需餘下既定利息付款（但不包括至選擇性贖回日期應計及未支付的利息）（按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率加0.5%的折讓率計算）；及(2)有關債券的本金額。

(ii) 發行人就稅務理由之贖回權(贖回權第2號)

倘發生影響相關司法權區稅務的若干變動，本公司可隨時選擇按本金額連同任何應計至指定贖回日期的利息贖回全部(而非部分)債券。

(iii) 持有人贖回權(贖回權第3號)

發生售回事件後，任何債券的持有人將有權按該持有人的選擇要求發行人於售回事件售回日期按其本金額之101%連同應計至售回事件售回日期之利息贖回該持有人的全部(而非僅部分)債券。

如出現以下情況，即會視為發生一宗「售回事件」：

- (1) 控制權變動，及
- (2) 在控制權變動事件通告首次對外發出當日後六個月止期間(倘若在該六個月期間內已對外公佈正考慮可能調低債券評級，有關期間可予延長)出現評級下調。

本公司所持有的贖回權第1號分別於首次確認日期及各報告日期根據財務報表的會計政策，按公允價值入賬列為衍生金融工具。

本公司所持有的贖回權第2號及債券持有人所持有的贖回權第3號的行使價均約相等於主合約的已攤銷成本。因此，贖回權第2號及第3號之風險及特徵與主合約之風險及特徵密切相關，且不會於主合約外獨立處理。

債券不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司 認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一三年發行債券的所得款項淨額	4,249,546	—	4,249,546
年內已攤銷利息及發行成本	47,562	—	47,562
匯兌收益	(27,905)	—	(27,905)
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,269,203</u>	<u>—</u>	<u>4,269,203</u>
二零一四年發行債券的所得款項淨額	4,526,400	—	4,526,400
年內已攤銷利息及發行成本	334,255	—	334,255
期內已付利息	(245,811)	—	(245,811)
匯兌收益	12,407	—	12,407
於二零一四年十二月三十一日	<u>8,896,454</u>	<u>—</u>	<u>8,896,454</u>

由下列項目組成	二零一四年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
—其他應付款項—應計利息	133,053	44,609
—債券	<u>8,763,401</u>	<u>4,224,594</u>
—合計	<u><b>8,896,454</b></u>	<u><b>4,269,203</b></u>

債券的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一四年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為4.934%至5.734%。

於二零一四年十二月三十一日，債券的負債部分須於以下年期償還：

由下列項目組成	二零一四年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
一年後但兩年內	4,251,935	—
兩年後但五年內	<u>4,511,466</u>	<u>4,224,594</u>
合計	<u><b>8,763,401</b></u>	<u><b>4,224,594</b></u>

## 業務回顧

### 業績

二零一四年是中國房地產市場宏觀調控的轉捩點。中央政府推行溫和的刺激措施，例如針對性降低銀行儲備金要求以保障購房人士對信貸和貸款的需求，其後又放寬信貸額度並調低利率，亦有助加強消費者對房地產市場的信心。

得益於先進的現代科學管理制度、我們與綠地控股集團的緊密關係、靈活的營銷策略和強勁的銷售團隊，本集團於年內錄得合約銷售總額約人民幣129億元，相當於二零一四年的全年銷售目標的108%。

於本年度，本集團錄得總收益約人民幣2,840,025,000元，較去年減少48%，原因是年內交付項目的總建築面積有所減少。本公司股權持有人應佔純利為約人民幣107,690,000元，而去年則為人民幣34,513,000元。本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.04元，較去年每股人民幣0.02元增加100%。

於回顧年度，已交付項目的總建築面積達178,875平方米，較二零一三年已交付的316,737平方米減少44%。二零一四年，平均售價為每平方米人民幣12,333元。物業銷售收益為約人民幣2,263,000,000元，較二零一三年的人民幣5,054,000,000元減少55%。於二零一四年竣工及交付的核心項目如下：

項目	所在城市	已於	已於	平均售價 人民幣元/ 平方米
		二零一四年 售出及交付 概約面積 平方米	二零一四年 確認的 概約銷售額 人民幣千元	
綠地山鼎莊園	太原	68,461	807,679	11,798
盛高大城	昆明	42,253	348,899	8,257
綠地榮域	海口	16,654	312,229	18,748
康橋半島	上海	6,933	185,527	26,760
綠地翡翠灣	常熟	13,853	182,319	13,161
綠地西水東	無錫	15,348	177,218	11,547
香逸灣	上海	11,915	126,065	10,580
環球188	蘇州	2,036	47,168	23,167
東方庭院	上海	1,422	19,019	13,375
<b>小計</b>		<b>178,875</b>	<b>2,206,123</b>	<b>12,333</b>
綠地翡翠灣—停車位	常熟		19,433	
香逸灣—停車位	上海		12,480	
綠地西水東—停車位	無錫		9,692	
康橋半島—停車位	上海		7,759	
綠地榮域—停車位	海口		4,646	
盛高大城—停車位	昆明		2,565	
<b>小計</b>			<b>56,575</b>	
<b>物業銷售合計</b>			<b>2,262,698</b>	

#### 合約銷售

年內，本集團的合約建築面積總額為1,700,467平方米，同比增長378%，而合約銷售總額則為人民幣129億元，同比增長94億元，增幅為269%。



於回顧年度，一、二線城市項目繼續佔合約銷售額的主要部分。貢獻大部分合約銷售額的核心項目包括海南項目(32%)、浙江項目(17%)、江蘇項目(15%)、昆明項目(13%)、廣西項目(11%)及上海項目(6%)。

### 黃山太平湖綠地皇冠假日酒店盛大開幕

二零一四年九月二十日，由綠地太平湖度假區項目擁有的首間水上五星級皇冠假日酒店黃山太平湖綠地皇冠假日酒店在黃山盛大開幕。該項目位處太平湖畔，與山對望。除黃山太平湖綠地皇冠假日酒店外，該項目還設有臥虎高爾夫球會所、遊艇俱樂部、水療中心及國際住宅區，日後將發展為領先的養生度假區。黃山太平湖綠地皇冠假日酒店依太平湖而建，由洲際酒店集團負責管理。黃山太平湖綠地皇冠假日酒店的建築面積為42,092平方米，總共247間客房，是一座標準的五星級渡假型酒店。

### 土地儲備

憑藉母公司綠地控股集團的資源及與我們的緊密關係以及資本市場具有成本優勢的融資渠道，本集團於二零一四年收購了七個全新的優質項目，土地儲備增添了約5,000,000平方米。

二月，本集團成功投得位於海口近五源河秀英區的土地。總土地面積為975,717平方米，規劃建築面積為3,273,100平方米，平均樓面地價約為人民幣2,459元/平方米，發展為混合住宅、商業及辦公用途。

四月，本集團收購位於廣西壯族自治區南寧市的第二幅優質地塊。該地塊位於五象新區平樂大道，總土地面積為98,600平方米，平均樓面地價約為人民幣1,330元/平方米，規劃建築面積為345,000平方米，作住宅及商業用途。

四月，本集團完成綠地控股集團對三個昆明項目(綠地海珀蘭庭、綠地香樹花城及綠地雲都會廣場)的注資。三個項目的總地盤面積為285,704平方米，而計劃建築面積則為684,374平方米，綠地海珀蘭庭的平均樓面地價為人民幣8,974元/平方米，綠地香樹花城及綠地雲都會廣場的平均樓面地價為人民幣1,354元/平方米，將作住宅、辦公及商業大樓混合發展之用。注資後，本集團佔上述項目55%股權，綠地控股集團佔45%股權。

十月，本集團成功收購其於南寧市的第三幅地塊。該項目亦位於五象新區，總地盤面積23,479平方米，平均樓面地價約為人民幣1,008元／平方米，容積率介乎四倍至五倍，設計作辦公及商業用途。

十月，本集團與華潤置地訂立合作協議，按50：50基準成立合營企業，以共同開發位於蘇州吳江區的項目。該土地由三幅地塊組成，總面積為158,825平方米，該三幅地塊平均樓面地價約為人民幣1,445元／平方米。該項目為住宅及商業服務的綜合開發。

二零一四年十月，本集團與華潤置地訂立終止協議，終止有關上海黃浦區五里橋一幅地塊的項目開發工作的合作協議。終止後，本集團將獨自進行有關該土地的開發項目。截至本公告日期，本集團已清償該項目的土地出讓金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有土地儲備約14,300,000平方米，策略性地分佈於長江三角洲及南中國沿海地區具地區經濟重要性的主要城市的黃金地段。本集團的現有土地儲備足夠支持未來三至五年的發展需求，而本集團亦正不斷尋求具龐大發展潛力的優質土地。

## 財務重組

二零一四年，本集團繼續利用於境外及境內資本市場企業及項目層面的融資工具及管道，調整其中長期財務狀況，發行成本相對較低的債券及貸款，目前平均融資比率已降低至5%以下。二零一四年，本集團及其母公司綠地控股集團均能維持其評級水準。綠地控股集團繼續獲得穆迪的「Baa3」評級、標準普爾的「BBB」評級及惠譽的「BBB-」評級，綠地香港發行的債券則獲得穆迪的「Ba1」評級、標準普爾的「BB+」評級及惠譽的「BBB-」評級。

二零一四年一月，本集團成功發行於二零一八年到期的人民幣15億元年利率5.5厘債券，並就杭州綠地旭輝城項目獲得三年期境外等值約320,000,000美元的美元及港幣銀團貸款及境內人民幣10億元的銀團貸款融資。

二零一四年七月，本集團設立本金額為20億美元的中期票據計劃，據此，其可發行面值總額最多為20億美元(或以其他貨幣計算的等值金額)的分系列或分批的票據。其後，於二零一四年八月初，本集團發行於二零一七年到期的500,000,000美元4.375厘票據。

二零一四年十二月，本集團獲得等值約500,000,000美元的三年期境外美元及港幣銀團貸款，用以開發本集團在上海的五里橋項目。利率方面，美元部分為倫敦銀行同業拆息上浮3.4%，港元部分則為香港銀行同業拆息上浮3.4%。同時，該項目亦獲得人民幣20億元的境內銀團貸款。

## 物業基金管理

本集團一直積極發掘物業開發項目的融資途徑，並於二零一四年奠下重大里程碑。本集團成立了物業基金管理公司Blackwood Capital，並在海外募集了10億美元的股權資金。二零一四年十二月成立了第一支房地產管理基金，並收購了上海市中心的一棟辦公樓，完成第一筆投資。投資回報包括租金收益和資產升值潛力兩部分，其中出售方提供一定比例的保底收益。該基金將繼續物色低風險、回報率合理的理想投資機會。

## 展望

鑑於宏觀環境複雜，市場波動不定，本集團深明，只有在思維上不斷超越別人，以及積極優化業務模式和地域佈局，才可進佔業內的龍頭地位。

我們認為，本集團的母公司綠地控股集團於二零一五年為全球最大地產開發企業之一。我們是綠地控股集團下屬唯一的境外上市平台。綠地香港在發展原有地產業務的同時未來將圍繞房地產行業推進相關金融業務。展望未來，本集團將繼續聚焦在傳統房地產主業，同時做強房地產基金管理及房地產互聯網金融業務板塊。傳統房地產開發業務方面，本集團將繼續整合所有可以獲得的資源，以達致健康快速增長。依托綠地控股集團作為國有企業的强大背景及所享有的政府資源，本集團可有效地以具競爭力的價格獲得土地，並於項目實施期間享有有利的條件及政府支持。本集團的項目可採用現時強大的綠地品牌。就營運而言，與母公司的管理及銷售連繫可利用作物色減低營運成本並享有規模經濟效益的機會。承接本集團於二零一四年在合約銷售額方面取得的驕人成績，本集團將二零一五年的銷售目標定為人民幣180億元，較二零一四年增長50%。

在房地產基金管理和房地產互聯網金融業務板塊方面，本集團計劃構建3+1金融產業生態圈，即三大基金加房地產互聯網金融平台。三大基金包括房地產投資基金、特殊機會資產投資基金和PPP建設基金。房地產互聯網金融平台旨在建立連繫全球的市場借款平台，務求成為全球最大的以房地產開發行業全周期投融資為標的的線上及線下平台。該平台將可重塑中國房地產市場，實現不動產資源體系的再整合。業務板塊重新定位後，綠地香港將可把握互聯網時代所衍生的機遇，奠定其於創新房地產行業新領域的領導地位，並且鑄就其作為綠地控股集團金融板塊一部分的核心戰略支撐地位。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一四年的總收益較二零一三年減少約48%，由約人民幣5,448,000,000元減至約人民幣2,840,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣2,263,000,000元(二零一三年：人民幣5,054,000,000元)，佔總收益約80%，較去年減少約55%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務以及酒店及相關服務營運。

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	變動 人民幣千元
物業銷售	<b>2,262,698</b>	5,053,770	(2,791,072)
物業管理收入及其他相關服務	<b>252,839</b>	113,700	139,139
酒店及相關服務	<b>168,106</b>	147,307	20,799
教育	<b>89,739</b>	73,625	16,114
物業租賃	<b>66,643</b>	59,366	7,277
合計	<b><u>2,840,025</u></b>	<u>5,447,768</u>	<u>(2,607,743)</u>

### 銷售成本

銷售成本減少約48%至約人民幣2,061,000,000元，而二零一三年則為人民幣4,001,000,000元。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一三年的人民幣1,446,000,000元減少至約人民幣779,000,000元，毛利率與二零一三年一致，保持在27%。

### 經營開支

受益於我們與母公司的緊密關係，本集團的各項業務得到發展和擴張，行政費用和銷售及市場推廣成本分別由二零一三年的人民幣330,000,000元和人民幣88,000,000元增加至二零一四年的人民幣428,000,000元和人民幣265,000,000元。

## 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一三年的人民幣203,000,000元減少至二零一四年的人民幣103,000,000元，該減少主要由於平均融資成本大幅度降低所致。

## 應佔合營企業虧損

本集團於二零一四年錄得應佔合營企業經營業績虧損人民幣2,700,000元，而二零一三年則為虧損人民幣48,000,000元。錄得虧損乃主要歸因於海口的海長流項目及新購得的蘇州吳江項目尚處於開辦階段。

## 投資物業公允價值收益(虧損)

本集團於二零一四年錄得投資物業重估收益約人民幣522,000,000元，二零一三年則為虧損人民幣81,000,000元。公允價值收益主要來源於上海和南寧的投資性物業。

## 所得稅

所得稅由二零一三年的人民幣483,000,000元減少10%至二零一四年的人民幣437,000,000元，主要原因為就物業交付累算的土地增值稅及企業所得稅撥備減少所致。

## 本公司擁有人應佔溢利

本集團錄得股權持有人應佔溢利約人民幣108,000,000元，較二零一三年的人民幣35,000,000元增加209%。

## 財務狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣5,991,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,707,000,000元)。總資產為人民幣41,040,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣21,740,000,000元)，而總負債則為人民幣35,049,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣16,033,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

負債比率淨額(借貸總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)於二零一四年十二月三十一日處於155%的水平(於二零一三年十二月三十一日為100%)。本集團於二零一四年十二月三十一日的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣5,189,000,000元，借貸總額為人民幣14,445,000,000元，而股本基礎為人民幣5,991,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已設定庫務政策，目標為優化庫務職能的控制及減低資金的成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到集中覆核及監督。

為達到盡量減低利率風險的目標，本集團的政策是通過其現有的隨市場利率和銀行利率波動的協議利率來繼續緊密監督及管理本集團的貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣110億元的物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零一四年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣31億元。

## 財務擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	2,969,788	506,948
其他擔保	-	135,000
合計	<u>2,969,788</u>	<u>641,948</u>

## 資本承擔

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	2,828,778	7,735,884
— 已授權但未訂約	495,158	2,722,895
	<u>3,323,936</u>	<u>10,458,779</u>

## 人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團總共僱用2,240名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,707名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，以及採納股份獎勵計劃以吸引人才為本集團效力。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

## 企業管治

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一四年六月三日舉行的股東週年大會。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零一五年六月五日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零一五年六月三日(星期三)至二零一五年六月五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定合資格可出席於二零一五年六月五日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的信托契據條款以總代價5,808,212港元於聯交所合共購買本公司1,809,000股股份外，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司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」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則所規定的準則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一五年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及本公司獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士及關啟昌先生。