



# 中駿置業 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1966.HK

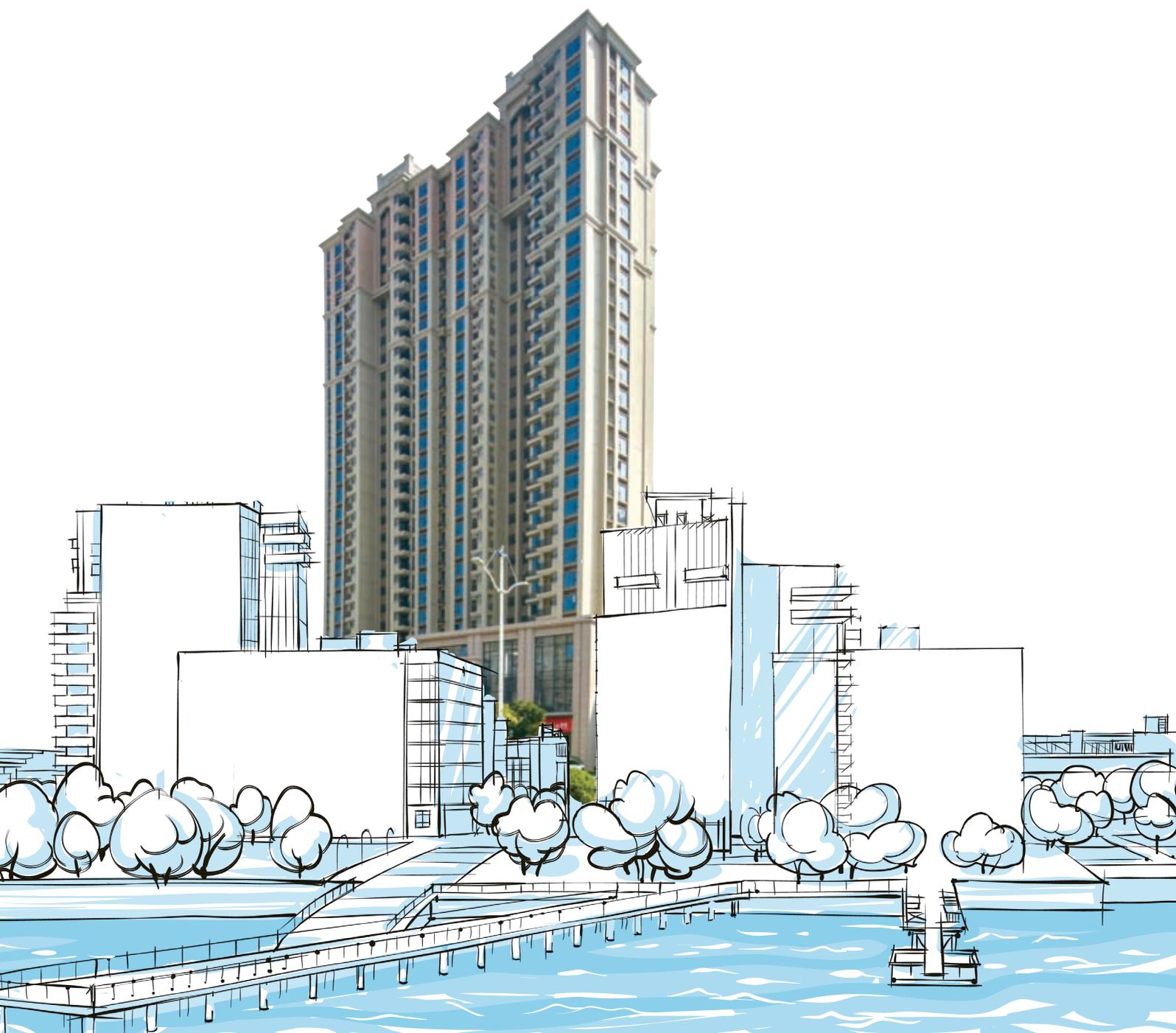
## 2014 年報



# 目錄

---

02	企業簡介	39	董事及高級管理人員履歷
03	企業資料	44	企業管治報告
05	財務摘要	56	董事會報告
07	重大事項回顧	65	獨立核數師報告
10	主席報告	67	經審核財務報表
13	管理層討論與分析	168	五年財務摘要
28	物業簡介		



## 企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設在廈門，實施以海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。

經過十九年的發展，本公司已具備較強的物業開發及管理能力。我們的物業分佈在北京、上海、深圳、廈門、南昌、泉州(包括石獅、晉江及南安)、漳州、龍岩、廊坊、鞍山及臨汾等城市，產品涵蓋高層住宅、花園洋房、別墅、商業、寫字樓及停車位等多種物業類型，其中以住宅為主。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，目前已成功確立了海峽西岸經濟圈房地產市場的領先者地位。本公司再次獲得「中國房地產開發企業100強」榮譽稱號。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有總規劃建築面積合共約1,046萬平方米土地儲備，相信足夠滿足未來三至四年的發展。今後，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，力爭成為中國較具競爭力的發展商。



廈門·中駿集團大廈

# 企業資料

## 董事會

### 執行董事

黃朝陽先生(主席)  
陳元來先生  
鄭曉樂先生  
李維先生  
黃攸權先生

### 獨立非執行董事

丁良輝先生  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 公司秘書

李少波先生

## 授權代表

黃朝陽先生  
李少波先生

## 審核委員會

丁良輝先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 薪酬委員會

戴亦一先生(主席)  
黃朝陽先生  
丁良輝先生

## 提名委員會

黃朝陽先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 企業管治委員會

李維先生(主席)  
丁良輝先生  
呂鴻德先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

## 註冊辦事處

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

## 中國總部及主要營業地點

中國福建省廈門市高崎南五路208號  
中駿集團大廈

### 香港主要營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號  
南洋廣場1606室

### 開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行  
中國建設銀行  
香港上海滙豐銀行  
恒生銀行

### 投資者關係

電郵：ir@sce-re.com  
傳真：(86) 592 5721 855

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

### 公司網站

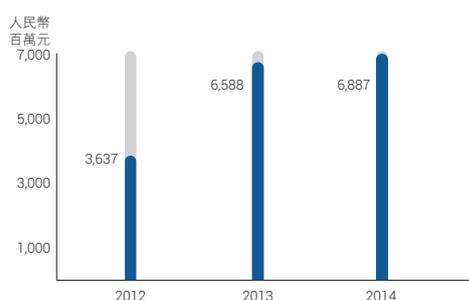
[www.sce-re.com](http://www.sce-re.com)

# 財務摘要

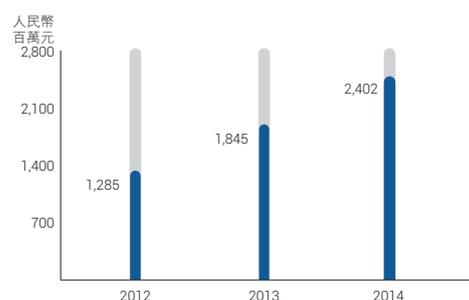
## 損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
收益	<b>6,887,392</b>	6,588,124	4.5
毛利	<b>2,402,391</b>	1,845,216	30.2
除稅前溢利	<b>2,539,089</b>	1,905,342	33.3
稅項開支	<b>(972,048)</b>	(731,078)	33.0
年內溢利	<b>1,567,041</b>	1,174,264	33.4
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	<b>900,580</b>	887,816	1.4
永久資本工具持有人	<b>68,202</b>	–	不適用
非控股權益	<b>598,259</b>	286,448	108.9
	<b>1,567,041</b>	1,174,264	33.4
每股盈利			
基本及攤薄	人民幣 <b>26.3</b> 分	人民幣25.9分	1.4

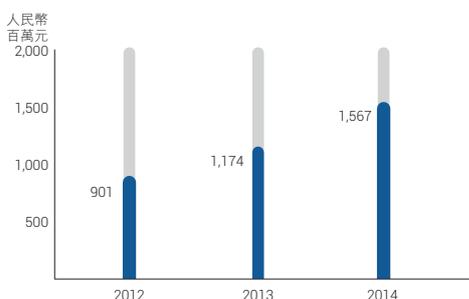
收益



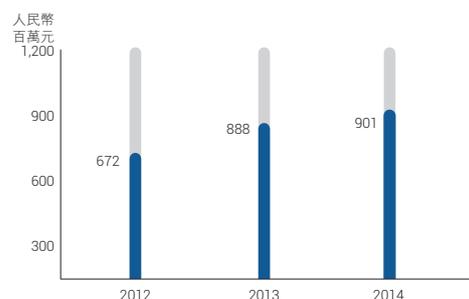
毛利



年內溢利



母公司擁有人應佔溢利



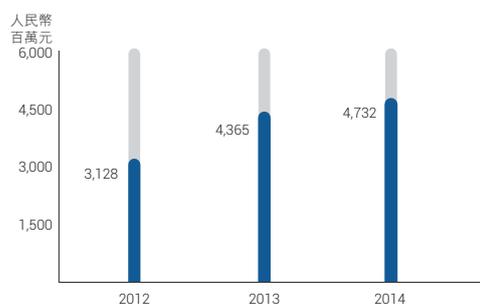
## 收益分析

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
物業銷售	<b>6,709,957</b>	6,440,475	4.2
租金收入總額	<b>87,791</b>	76,719	14.4
物業管理費	<b>89,644</b>	70,930	26.4
合計	<b>6,887,392</b>	6,588,124	4.5

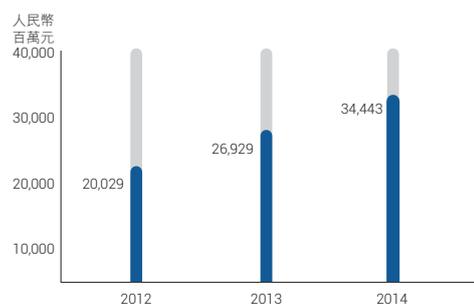
## 財務狀況表摘要

	二零一四年	二零一三年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
現金及銀行結餘	<b>4,732,158</b>	4,365,274	8.4
資產總額	<b>34,443,072</b>	26,928,930	27.9
負債總額	<b>(23,429,314)</b>	(18,426,723)	27.1
權益總額	<b>11,013,758</b>	8,502,207	29.5

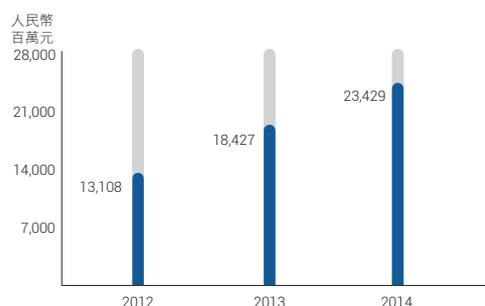
現金及銀行結餘



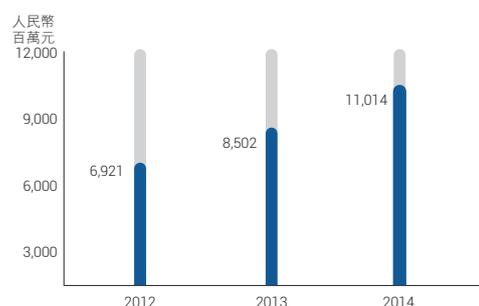
資產總額



負債總額



權益總額



## 重大事項回顧

漳州·藍灣香郡



一月

### 獲得2,700萬美元及5億港元的定期貸款融資

本公司於二零一四年一月三日與銀團簽訂協議，銀行同意授予本公司一筆包括2,700萬美元及5億港元的定期貸款融資，以償還本集團的若干現有債務、撥付土地收購及一般企業營運資金。該融資自融資協議日期起計為期三年，年利率為LIBOR/HIBOR加5%，由本公司若干附屬公司擔保。

### 成功競得福建省泉州市商住土地

二零一四年一月二十日，本集團以總代價人民幣6.18億元成功競得福建省泉州市商住土地。該土地位於泉州市豐澤區坪山路以東，項目佔地面積約46,000平方米，總規劃建築面積約25萬平方米，將發展成一個綜合體，項目名稱為「中駿廣場」。

二零一四年一月二十三日，本集團以總代價約人民幣2.1億元成功競得福建省泉州晉江市一幅商住土地。該土地位於晉江市鳳池路南側，臨近刺桐大橋。項目佔地面積約27,000平方米，總規劃建築面積約13萬平方米，項目名稱為「四季花城二期」。



### 中駿置業品牌商標被國家認定為「中國馳名商標」

二零一四年二月十九日，中駿置業全資附屬公司－廈門中駿集團有限公司的品牌商標被國家工商總局正式認定為「中國馳名商標」，標誌著中駿置業的品牌建設實現了新的跨越。

泉州·天峰





### 蟬聯「中國房地產開發企業100強」榮譽稱號

二零一四年三月十九日，由中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合主辦的「2014中國房地產500強測評成果發佈會暨500強峰會」在北京舉行。此次盛會上，中駿置業再獲「中國房地產開發企業100強」獎項，並位列「中國房地產開發企業創新能力10強」第三名。

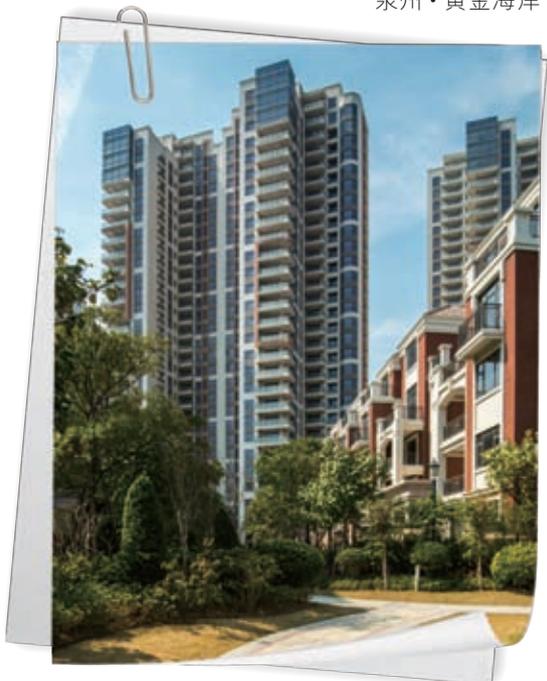
泉州·財富中心·柏景灣



### 福建省泉州市財富中心·世界城璀璨開業

二零一四年五月三十一日，位於福建省泉州市的財富中心·世界城購物中心璀璨開業。財富中心·世界城是大型城市綜合體財富中心第三期的一部份，總規劃建築面積約17萬平方米。作為泉州首個體驗式家庭生活購物中心，財富中心·世界城顯著提升了泉州城東片區的商業形象和購物環境，可有效滿足周邊區域的消費需求。

泉州·黃金海岸



### 躋身「2014中國房地產上市公司綜合實力100強」

二零一四年五月二十九日，由中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心主辦的「2014年中國房地產上市公司測評成果發佈會暨上市房企高峰論壇」在香港盛大舉行。此次盛會上，中駿置業成功躋身「2014中國房地產上市公司綜合實力100強」。

## 重大事項回顧



### 成功競得上海浦東新區住宅土地

二零一四年九月十七日，本集團以總代價人民幣20.1億元競得上海浦東新區住宅土地，樓面地價約為每平方米人民幣19,000元。該土地位於上海浦東新區林海公路與上南路交叉口東南側，項目佔地面積約59,000平方米，總規劃建築面積約13萬平方米。

### 黃朝陽先生榮獲「中國地產年度影響力人物獎」

二零一四年九月九日，第五屆世界華商地產論壇在廈門隆重舉行。於期間舉行的「中國地產金鑰匙獎」頒獎典禮上，中駿置業董事局主席黃朝陽先生榮獲「中國地產年度影響力人物獎」。

「中國地產金鑰匙獎」是由中國國際投資貿易洽談會、世界華商地產論壇聯合頒發的全國性官方地產獎項，是中國房地產界的最高榮譽之一。



### 成功競得福建省漳州市商住土地

二零一四年十一月十九日，本集團以總代價人民幣6.11億元競得福建省漳州市商住土地，樓面地價為每平方米人民幣4,792元。該土地位於福建省漳州市台商投資區，項目佔地面積約4萬平方米，總規劃建築面積約16萬平方米。

廈門·天譽





致各位股東：

本人榮幸代表中駿置業控股有限公司（「中駿置業」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績。

黃朝陽  
主席

## 業績及股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現收益及溢利分別約人民幣68.87億元及約人民幣15.67億元，同比分別增加約4.5%及約33.4%。毛利率及核心淨利潤率分別為約34.9%及約14.6%，同比分別大幅上升6.9個百分點及3.6個百分點。

二零一四年，母公司擁有人應佔溢利約為人民幣9.01億元，同比增長約1.4%。每股盈利約為人民幣26.3分。

董事會決議不宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

## 業務回顧

### 合同銷售

二零一四年，本集團共有十個新盤推向市場，包括深圳市的四季陽光一期，南昌市的藍灣香郡，泉州市的四季花城一期、中駿商城、黃金海岸一期B部份、黃金海岸二期，漳州市的藍灣香郡三期、四季陽光二期，廊坊市的四季花都一期以及臨汾市的中駿國際社區三期。年內，中國房地產市場整體形勢較為嚴峻，本集團選擇積極應對，靈活制定行之有效的銷售策略，使各盤錄得相對滿意的銷售業績。

# 主席報告

二零一四年，本集團及其合營公司經營業績穩步上升，在合同銷售方面再創新高，全年實現合同銷售金額約人民幣119.08億元，合同銷售面積約130萬平方米，同比分別上漲約10%及約28%。年內，我們繼續鞏固在海峽西岸經濟圈尤其是泉州地區的市場份額。根據獨立第三方研究機構發佈的數據信息顯示，中駿置業二零一四年全年在泉州市區及大泉州核心地區表現依舊出眾，銷售金額和銷售面積均排行第一。此外，福建省以外的三個新盤，包括深圳市的四季陽光一期、南昌市的藍灣香郡以及廊坊市的四季花都一期順利開盤，合同銷售成績非常突出，三盤合同銷售金額佔全年合同銷售金額約24%。

## 適時增加土地儲備

在擴充土地儲備方面，本集團繼續秉持審慎的原則。二零一四年，本集團在詳細考量土地位置及預測利潤水平的基礎上，在充足現金流的支持下，全年共新增四幅土地，總規劃建築面積約68萬平方米，土地總代價約為人民幣34.50億元。這四幅土地中的一幅位於上海浦東新區，將瞄準優質的改善型需求客戶群體；另外三幅則位於我們的大本營福建省。年內新增土地儲備均位於我們既有業務項目的城市，相信在未來運營中可產生協同效應，節省運營開支。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備合計總規劃建築面積約1,046萬平方米（其中本集團權益部份面積合計約700萬平方米）。

## 靈活的銷售策略

二零一四年，房地產市場面臨整體下滑的困局，部份三、四線城市庫存去化壓力尤甚。年內，本集團銷售團隊積極調整營銷策略，加大優惠力度，在加速去化以及現金回籠方面取得較為理想的成績。二零一四年全年物業銷售回款率約91%。

## 定位準確的產品線

重視產品品質是我們一貫的堅持。在此基礎上，二零一四年，本集團以市場需求為風向標調整戶型配比，以50平方米至100平方米的中端、中高端產品為主打產品。我們認為，根據市場需求改善產品線，有利於加快銷售速度。

## 穩健的財務策略

本集團堅守審慎穩健的財務策略，嚴格控制現金流及淨負債率，積極拓寬融資渠道。二零一四年一月，本集團獲得一筆約等於港幣7億元的三年期銀團貸款，年息為LIBOR/HIBOR加5%。在資本市場所作的各項積極努力，不僅為我們爭取到持續經營所需的資金，更為我們有效降低融資成本做好準備和鋪墊。

## 展望

二零一四年第三季度開始，中央政府對房地產市場限購限貸政策逐步放開，行政調控手段趨向弱化，市場調節作用日益上升。二零一五年，預期中央政府將陸續出台更多的寬鬆貨幣政策以刺激疲弱的經濟。我們預計，高庫存的三、四線城市尚需時日緩解去化壓力；而一、二線城市將延續二零一四年下半年以來的溫和上升態勢。

戰略佈局方面，我們將繼續鞏固以海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國發展戰略，並致力於提高在福建省尤其是閩南地區的市場份額，力爭在市場整合過程中憑藉卓越的綜合實力優勢勝出。此外，我們將持續關注海峽西岸經濟圈以外一、二線城市的發展機會。

產品策略方面，我們將繼續堅定品質信念，將之作為形成較高品牌辨識度、實現持續經營的穩固基礎。我們留意到，住房需求已從生存型需求向改善型需求和舒適型需求轉變，因此，加強對產品的研發力度、設計迎合潛在客戶需求的戶型，成為我們另一個工作重點。除此以外，我們將一如既往地重視售後服務，進一步完善專業化的物業管理水平。我們認為，擁有能滿足客戶需求的高品質產品並幫助業主實現物業的保值與增值，才可能在激烈的市場競爭中勝出。

## 致謝

借此機會，本人謹代表董事會，向全體員工一年以來的辛勞工作，以及股東、債券持有人、合作夥伴及客戶的信任與愛護，致以由衷的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一五年三月十七日

# 管理層討論及分析

## 市場回顧

踏入二零一四年，中國房地產市場快速增長的勢頭發生逆轉，大部份城市出現供過於求的情況，整體銷售出現下行的壓力。中國國家統計局公佈的《二零一四年全國房地產開發和銷售情況》的數據顯示，二零一四年，全國商品房銷售面積約為12億平方米，按年下降約7.6%，其中住宅銷售面積下降約9.1%；全國商品房銷售額約為人民幣76,292億元，同比下降約6.3%，其中住宅銷售額同比下降約7.8%。

從房地產市場調控政策來看，中央政府開始減少對房地產市場的行政干預，轉而依靠市場供需自行調節為主。二零一四年五月，央行要求各銀行支持首套住房貸款；六月起，各地數十個城市相繼取消或大幅度鬆綁限購措施；九月，央行與中國銀監會聯合下發《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，明確放鬆與自住需求密切相關的房貸政策；十一月，央行宣佈降息，下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率。一系列的政策導向使得房地產市場在二零一四年第四季度的銷售跌幅收窄，開始回暖。

## 業務回顧

### 合同銷售

年內，縱使面臨著下滑的市場環境，本集團依然積極面對，加快推盤節奏及採用靈活的定價策略，仍然取得了不錯的合同銷售成績。

泉州·財富中心·柏景灣



## 管理層討論及分析

二零一四年，本集團及其合營公司實現合同銷售金額約人民幣119.08億元(其中包括合營公司的銷售金額約人民幣17.07億元)，合同銷售面積約130萬平方米(其中包括合營公司的銷售面積約118,279平方米)，同比分別上漲約10%及約28%；全年平均銷售價格約為每平方米人民幣9,128元。

年內，本集團新推售十個項目，分別是深圳市的四季陽光一期，南昌市的藍灣香郡，泉州市的四季花城一期、中駿商城、黃金海岸一期B部份、黃金海岸二期，漳州市的藍灣香郡三期、四季陽光二期，廊坊市的四季花都一期，以及臨汾市的中駿國際社區三期。年內，除鞏固在福建省的市場份額外，本集團繼續開拓福建省以外的市場，三個位於福建省以外的新盤，包括深圳市的四季陽光一期、南昌市的藍灣香郡以及廊坊市的四季花都一期，銷售額佔比高達約24%。年內，本集團及其合營公司按城市分佈的合同銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
深圳	105,071	1,286
廈門	106,190	1,556
南昌	98,738	756
泉州	525,661	4,755
漳州	273,710	2,116
廊坊	97,582	853
其他	97,638	586
合計	1,304,590	11,908

泉州·黃金海岸

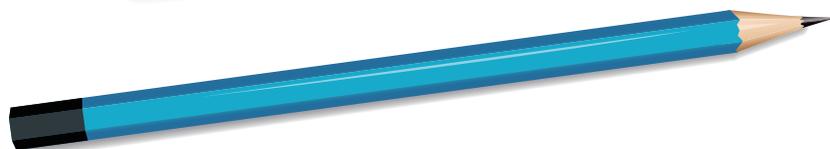


## 管理層討論及分析

### 項目發展

二零一四年，本集團一共有十一個項目正式動工，新開發物業總規劃建築面積超過190萬平方米。這十一個新開工項目分別是上海市的天譽、中駿廣場一期，南昌市的藍灣香郡，泉州市的中駿商城、藍灣悅庭、黃金海岸二期，漳州市的四季陽光一期B部份、四季陽光二期、藍灣香郡三期，廊坊市的四季花都一期以及臨汾市的中駿國際社區三期。

年內，本集團向長三角經濟圈發力，位於上海的天譽以及中駿廣場一期順利開工。其中，天譽位於普陀區核心地段，將由高層住宅、聯排別墅及商舖組成；中駿廣場則位於虹橋商務區，毗鄰上海高鐵虹橋站及上海虹橋國際機場，將發展成寫字樓及商業綜合體。這兩個項目計劃將於二零一五年第三季度開始預售，屆時，本集團位於長三角經濟圈的業務將迎來一個嶄新的發展階段。



## 管理層討論及分析

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司共有二十七個項目處於在建階段，總規劃建築面積約455萬平方米。發展中物業詳情如下：

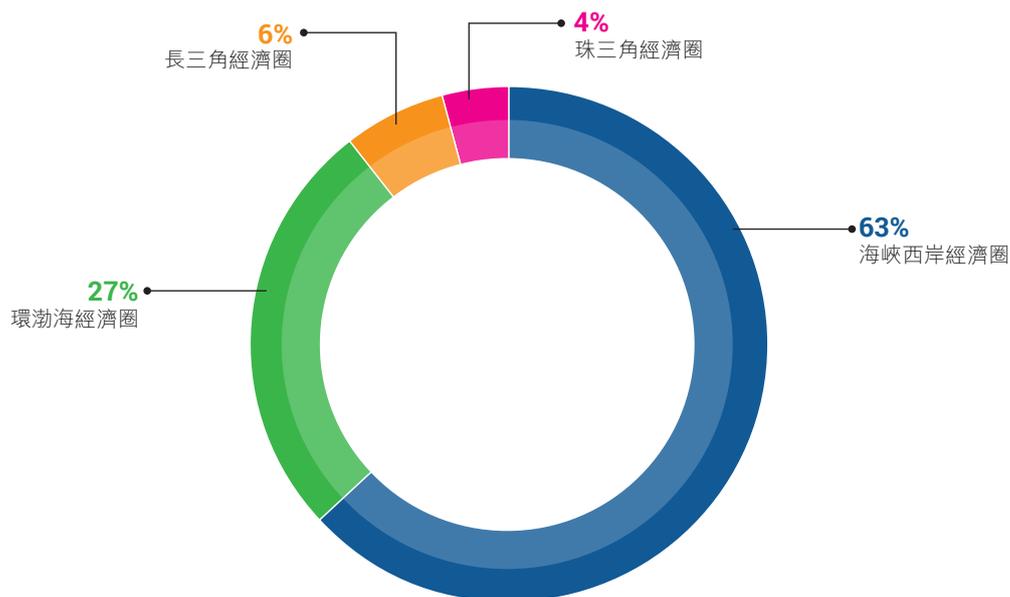
項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	78,402	2017
中駿廣場一期	上海	寫字樓及商鋪	50	219,650	2016
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
海滄萬科城(二至五期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	379,098	2015-2017
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225	2016
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	137,902	2015
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場及商鋪	60	251,290	2016
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
黃金海岸二期	泉州	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
天譽	泉州	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城(石獅)	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	60	297,529	2015-2016
四季花城一期	泉州	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
四季康城二期	泉州	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015
愉景灣	泉州	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015
紫湖國際高爾夫山莊 (部份)	泉州	多層住宅及別墅	49	56,081	2015
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	206,938	2016
四季陽光一期	漳州	高層住宅及商鋪	70	242,820	2015
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	180,239	2016
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346	2016
御泉新城·湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	55,674	2015
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	81,822	2016
合計				4,546,503	

## 管理層討論及分析

### 土地儲備

土地策略方面，本集團一貫堅持審慎原則，絕不盲目冒進。二零一四年，本集團於上海市、福建省的泉州市及漳州市，一共取得四幅土地，總規劃建築面積約67萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約57萬平方米)，土地代價約為人民幣34.50億元(本集團應佔土地代價約為人民幣31.94億元)。其中，上海土地位於浦東新區，項目名稱為「柏景灣」，將瞄準優質的改善型需求客戶群體。這是繼中駿廣場和天譽之後，本集團在上海市取得的第三個項目，體現了我們對一線城市房地產市場前景的強大信心。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,046萬平方米(本集團權益部份面積合計約700萬平方米)。從區域分佈來看，如下圖所示，海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備佔總土地儲備分別約63%、6%、27%及4%。



### 投資物業

二零一四年，位於泉州市的財富中心·世界城購物商場順利開業，總建築面積約17萬平方米，截至二零一四年十二月三十一日，商場招租率已達約90%。這是繼北京世界城之後，本集團第二個自持大型購物商場。於二零一四年十二月三十一日，本集團已竣工的投資物業總建築面積約為24萬平方米，在建的投資物業總建築面積約為14,000平方米。

泉州·財富中心·世界城



北京·世界城



## 管理層討論及分析

### 展望

二零一五年，中國經濟將面臨眾多挑戰，預期中央政府將陸續出台更多寬鬆信貸政策以刺激國內經濟的發展，這些宏觀經濟導向性舉措，將使房地產行業直接受益。我們預計，二零一五年中國房地產市場將延續二零一四年下半年以來的溫和氛圍。

廈門·四季陽光



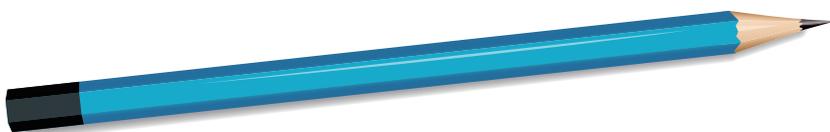
## 管理層討論及分析

未來，新型城鎮化的推進將帶來相當數量的剛性住房需求，而大量既有的城市居民對改善型住房懷有期待。我們認為，除高庫存的三、四線城市尚需時日緩解去化壓力之外，中國房地產市場需求在一個較長時期內仍將處於增長的通道。因此，對於中國房地產市場的遠景，我們依然保持樂觀的態度。

作為一家較有實力的房地產發展商，責任感和使命感促使我們以踏實勤懇的態度繼續完善自身，在二零一五年穩步推進各項發展進程。

二零一五年，本集團及其合營公司預計將有十個新項目推出預售，分別是位於上海市的天譽、中駿廣場一期、柏景灣，位於深圳市的四季陽光二期，位於泉州市的藍灣悅庭、四季花城二期、中駿廣場，位於漳州市的四季陽光三期，位於廊坊市的四季花都二期以及位於臨汾市的中駿國際社區四期。連同已推售而未售物業，我們預計，本集團及其合營公司於二零一五年可供銷售的物業面積約210萬平方米。隨著上海市三個新項目推出預售，預計來自福建省以外的合同銷售金額佔比將繼續擴大。

二零一五年，本集團及其合營公司預計有十四個項目可實現竣工，分別是位於深圳市的四季陽光一期，位於廈門市的海滄萬科城二期及五期，位於泉州市的四季陽光、黃金海岸二期、天譽、中駿商城(石獅)一期、四季花城一期、四季康城二期及愉景灣，位於漳州市的四季陽光一期，位於龍岩市的藍灣香郡，位於鞍山市的御泉新城·湯泉香墅(A區除外)以及位於臨汾市的中駿國際社區二期，預計可實現竣工物業面積超過229萬平方米。



## 管理層討論及分析

本集團已做好全方位準備，以迎接二零一五年不確定的市場環境帶來的挑戰。除進一步鞏固福建省的市場份額外，本集團將繼續推進福建省以外現有區域的業務發展。我們亦將繼續堅守高品質、高周轉的運營模式，以確保穩定的現金流，支持本集團未來的業務發展並提升盈利能力。

### 財務回顧

#### 收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

全年收益由二零一三年的約人民幣6,588,124,000元增加約4.5%至二零一四年的約人民幣6,887,392,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一三年的約人民幣6,440,475,000元增加約4.2%至二零一四年的約人民幣6,709,957,000元，此乃由於平均銷售單價由二零一三年的每平方米約人民幣8,531元大幅上升至二零一四年的每平方米約人民幣11,022元，儘管交房面積由二零一三年的約754,989平方米下降約19.4%至二零一四年的約608,796平方米。

- **租金收入**

租金收入由二零一三年的約人民幣76,719,000元增長約14.4%至二零一四年的約人民幣87,791,000元，主要由於位於北京的世界城購物商場的租金收入增加以及二零一四年五月開幕的泉州財富中心·世界城購物商場的租金收入所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一三年的約人民幣70,930,000元增長約26.4%至二零一四年的約人民幣89,644,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

#### 銷售成本

銷售成本由二零一三年的約人民幣4,742,908,000元減少約5.4%至二零一四年的約人民幣4,485,001,000元。銷售成本減少主要由於交房面積減少所致。

#### 毛利

毛利由二零一三年的約人民幣1,845,216,000元增加約30.2%至二零一四年的約人民幣2,402,391,000元。毛利率則由二零一三年的約28.0%上升至二零一四年的約34.9%。毛利率的上升主要由於平均銷售單價上升及年內交付較高毛利率的中高端產品比例較高所致。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由二零一三年的約人民幣162,562,000元減少約40.4%至二零一四年的約人民幣96,836,000元。除銀行利息收入外，本年的其他收入及收益包括一筆於終止現金流量對沖時重分類至損益的對沖收益約人民幣26,884,000元，而上年金額則包括來自出售一間附屬公司帶來一筆約人民幣80,276,000元的收益。

### 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一三年的約人民幣602,909,000元增加約24.3%至二零一四年的約人民幣749,701,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心·世界城購物商場和位於北京的世界城購物商場升值以及位於石獅的黃金海岸的商舖於年內動工所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一三年的約人民幣184,547,000元大幅增加約34.5%至二零一四年的約人民幣248,227,000元。銷售及營銷開支增加主要由於廣告及推廣活動增加所致。

### 行政開支

行政開支由二零一三年的約人民幣301,445,000元增加約13.8%至二零一四年的約人民幣343,157,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要。

### 財務費用

財務費用由二零一三年的約人民幣246,103,000元大幅減少約34.8%至二零一四年的約人民幣160,388,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。財務費用減少主要是資本化的利息由二零一三年的約人民幣638,011,000元大幅增加至二零一四年的約人民幣885,267,000元。

### 稅項開支

稅項開支由二零一三年的約人民幣731,078,000元大幅增加約33.0%至二零一四年的約人民幣972,048,000元。稅項開支增加主要由於交房項目毛利潤上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

## 管理層討論及分析

### 年內溢利

年內溢利由二零一三年的約人民幣1,174,264,000元大幅增加約33.4%至二零一四年的約人民幣1,567,041,000元，主要由於毛利潤大幅上升所致。核心淨利潤率由二零一三年的11.0%增加3.6百分點至二零一四年的14.6%。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	<b>4,348,630</b>	4,071,169
港幣	<b>74,617</b>	22,613
美元	<b>308,911</b>	271,492
現金及銀行存款結餘	<b>4,732,158</b>	4,365,274

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一四年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣871,469,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,000,670,000元)和約人民幣327,008,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣65,000,000元)。

## 管理層討論及分析

### 貸款及資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	<b>3,699,883</b>	2,409,326
第二年	<b>2,917,500</b>	2,427,212
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>1,417,410</b>	730,000
	<b>8,034,793</b>	5,566,538
優先票據：		
第二年	<b>1,987,179</b>	—
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>2,205,041</b>	4,132,756
	<b>4,192,220</b>	4,132,756
貸款總額	<b>12,227,013</b>	9,699,294

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	<b>6,551,724</b>	5,233,909
港元	<b>728,623</b>	210,821
美元	<b>754,446</b>	121,808
	<b>8,034,793</b>	5,566,538
優先票據：		
人民幣	<b>1,987,179</b>	1,976,100
美元	<b>2,205,041</b>	2,156,656
	<b>4,192,220</b>	4,132,756
貸款總額	<b>12,227,013</b>	9,699,294

## 管理層討論及分析

於二零一四年十二月三十一日，約人民幣7,475,455,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,785,002,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,979,835,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)、於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)及約人民幣559,338,000元(二零一三年十二月三十一日：無)的銀行貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣3,322,912,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,789,085,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。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，二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

### 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一四年十二月三十一日，淨負債比率為68.0%(二零一三年十二月三十一日：62.7%)。

### 匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款，以及二零一一年優先票據均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。於二零一四年十二月三十一日並無作出任何外幣對沖安排，本集團將會密切監察外幣匯率波動風險。

## 或然負債

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財務擔保：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	7,379,505	4,645,945

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	538,200	332,591

另外，於二零一四年十二月三十一日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣1,700,000,000元(二零一三年：無)而給予一間金融機構擔保。

## 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	<b>7,327,039</b>	5,711,876

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	<b>267,635</b>	197,969

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用2,429名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,972名)。於年內，僱員成本總額約人民幣202,176,000元(二零一三年：約人民幣174,786,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

### 董事及高級管理層薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	8
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	0
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。





# 物業簡介

## 海峽西岸經濟圈：

廈門：

中駿集團大廈  
海滄萬科城二期  
海滄萬科城三期  
海滄萬科城四期  
海滄萬科城五期

泉州：

藍灣半島  
天峰  
財富中心·雍景臺  
財富中心·世界城  
財富中心·柏景灣  
財富中心·御金臺  
四季陽光  
中駿商城  
中駿商城(石獅)  
黃金海岸一期  
黃金海岸二期  
黃金海岸(一期、二期除外)  
天譽  
四季花城一期  
四季花城二期  
藍灣悅庭  
四季康城二期  
愉景灣  
紫湖國際高爾夫山莊  
國際金融中心  
中駿廣場  
世界城(南安)

漳州：

藍灣香郡二期  
藍灣香郡三期  
四季陽光一期  
四季陽光二期  
四季陽光三期

龍岩：

藍灣香郡

南昌：

藍灣香郡

## 長三角經濟圈：

上海：

天譽  
中駿廣場一期  
中駿廣場二期  
柏景灣

## 環渤海經濟圈：

北京：

世界城  
中駿大廈

廊坊：

四季花都一期  
四季花都二期

鞍山：

御泉新城·湯泉香墅  
御泉新城(一期除外)

臨汾：

中駿國際社區二期  
中駿國際社區三期  
中駿國際社區(一至三期除外)

## 珠三角經濟圈：

深圳：

四季陽光一期  
四季陽光二期  
四季陽光三期

## 中駿大廈

位於北京市西城區德外大街



### 物業類型

辦公樓

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	38,195	2017年

## 天譽

位於上海市普陀區萬里社區



### 物業類型

高層住宅、別墅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	78,402	2017年

## 中駿廣場

位於上海市虹橋商務區寧虹路與申長路交匯處



### 物業類型

辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

50%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	219,650	2016年
待建物業	224,472	2017年

## 物業簡介

### 柏景灣

位於上海市浦東新區林海公路與上南路交叉口東南側



#### 物業類型

高層住宅及別墅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	130,781	2017年

### 四季陽光

位於深圳市龍崗區龍崗街道同樂社區、深汕公路與深汕高速交匯處西北側



#### 物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

63%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	268,331	2015年
待建物業	155,767	2017年至2018年

### 藍灣香郡

位於南昌市高新技術開發區創新二路以東、艾溪湖南路以南



#### 物業類型

高層住宅、別墅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	301,225	2016年

## 四季陽光

位於泉州市江南新區筭江路北側



### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓及商鋪

### 本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	137,902	2015年

## 中駿商城

位於泉州市鯉城區金龍街道古店社區



### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、水果批發市場及商鋪

### 本集團應佔權益比例

60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	251,290	2016年

## 財富中心·御金臺

位於泉州市豐澤區海峽體育中心以南、安吉路西側



### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、酒店及商鋪

### 本集團應佔權益比例

58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	267,634	2017年

## 物業簡介

### 國際金融中心

位於泉州市寶洲路東段南側



#### 物業類型

高層住宅、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

34%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	148,804	2018年

### 中駿廣場

位於泉州市豐澤區坪山路以東



#### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	253,926	2017年

### 黃金海岸

位於泉州石獅市永寧鎮



#### 物業類型

高層住宅、別墅、花園洋房、SOHO公寓、商業及旅遊經濟綜合開發

本集團應佔權益比例

45%

	規劃建築 面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	148,747	不適用
發展中物業	201,321	2015年至2016年
待建物業	814,647	2018年至2020年

## 天譽

位於泉州石獅市寶島路南側



### 物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	111,972	2015年

## 中駿商城(石獅)

位於泉州石獅市寶島西路南側、鎮中路西側



### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	297,529	2015年至2016年

## 四季花城

位於泉州晉江市池店鎮、刺桐大橋旁



### 物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

51%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	232,643	2015年
待建物業	129,613	2017年

## 物業簡介

### 藍灣悦庭

位於泉州晉江市迎賓大道東南側



#### 物業類型

高層住宅及商鋪

#### 本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	163,885	2017年

### 四季康城二期

位於泉州南安市霞美鎮南環路



#### 物業類型

高層住宅及商鋪

#### 本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	220,229	2015年

### 愉景灣

位於泉州南安市江北大道與湖濱西路交匯處



#### 物業類型

高層住宅及商鋪

#### 本集團應佔權益比例

80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	215,332	2015年

## 世界城(南安)

位於泉州南安市美林街道東側、江北大道北測



### 物業類型

SOHO公寓、辦公樓、購物商場及商鋪

### 本集團應佔權益比例

80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	444,668	2018年至2019年

## 藍灣香郡(一期除外)

位於漳州市龍文區水仙大街



### 物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

### 本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	83,086	不適用
發展中物業	206,938	2016年

## 四季陽光一、二期

位於漳州市台商投資區，洪岱路以西，天湖路以南



### 物業類型

高層住宅及商鋪

### 本集團應佔權益比例

70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	423,059	2015年至2016年

## 物業簡介

### 四季陽光三期

位於漳州市台商投資區，洪岱路以西，湖中路以南



#### 物業類型

高層住宅及商舖

本集團應佔權益比例

75%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	157,304	2017年

### 藍灣香郡

位於龍岩市新羅區蓮莊路東側、天星路北側



#### 物業類型

高層住宅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	267,240	2015年

### 四季花都

位於廊坊三河市燕郊開發區北外環路北側



#### 物業類型

高層住宅及商舖

本集團應佔權益比例

55%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	241,346	2016年
待建物業	183,431	2017年

## 御泉新城

位於鞍山市千山區鞍海路西、湯崗子療養院北



### 物業類型

高層住宅、別墅、SOHO公寓、酒店及商鋪

### 本集團應佔權益比例

70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	21,153	不適用
發展中物業	135,534	2015年
待建物業	1,645,139	2018年至2022年

## 中駿國際社區(一期除外)

位於臨汾市堯都區鼓樓北大街與坂下路交匯處



### 物業類型

高層住宅及商鋪

### 本集團應佔權益比例

70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	137,496	2015年至2016年
待建物業	347,337	2017年至2019年

## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

**黃朝陽**，49歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略及商業地產管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十九年房地產開發經驗。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生乃本集團高級管理人員黃倫先生及黃濤先生的父親。

**陳元來**，48歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十九年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**鄭曉樂**，50歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約十九年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

## 董事及高級管理人員履歷

**李維**，44歲，為本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。李先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。李先生負責本集團的日常營運管理、計劃經營及戰略發展部的管理工作。李先生於二零零六年六月加盟本集團，之前曾任中國建設銀行廈門分行公司業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。

**黃攸權**，46歲，為本公司執行董事兼副總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

### 獨立非執行董事

**丁良輝**，61歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十及十一屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。

**呂鴻德**，54歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為二家台灣公司，即於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。呂先生於二零零七年一月至二零一二年六月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的永光化學工業股份有限公司(1711)的獨立董事；於二零零六年五月至二零一四年一月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的天瀚科技股份有限公司(6225)的獨立董事。

## 董事及高級管理人員履歷

**戴亦一**，47歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授，亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。戴先生為兩家於香港聯交所上市的獨立非執行董事，即明發集團(國際)有限公司(0846)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)；為於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(600755)的獨立董事，由二零一三年五月起，戴先生亦為於深圳證券交易所上市的福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)的獨立董事。戴先生由二零零七年四月至二零一三年四月擔任於深圳證券交易所上市的廈門建發股份(600153)的獨立董事；由二零零七年七月至二零一三年七月擔任於深圳證券交易所上市的福建七匹狼實業股份有限公司(002029)的獨立董事；及由二零零八年十二月至二零一二年十二月擔任於深圳證券交易所上市的廣東世榮兆業股份有限公司(002016)的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

### 高級管理人員

**劉志傑**，58歲，本公司副總裁，其亦為本公司若干於中國成立的附屬公司之董事，負責本集團的工程管理工作。劉先生於一九九八年加盟本集團。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。劉先生於二零一一年五月至二零一二年五月乃本公司之執行董事。

**李少波**，46歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、投資者關係及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

**湯筱娟**，42歲，為本公司助理總裁，負責本集團營銷管理和物業管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

## 董事及高級管理人員履歷

**庫衛紅**，46歲，為本公司助理總裁，負責本集團總裁辦日常工作，包括內部審計及法務和行政人力資源等管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。庫女士現正攻讀北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**鄭全樓**，43歲，為本公司助理總裁，負責本集團設計管理及景觀管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**張海濤**，46歲，財務管理部總經理，負責本集團的財務管理工作。張女士於二零零七年一月加盟本集團，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。張女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**劉超**，39歲，工程管理部總經理，負責本集團工程管理工作。劉先生於一九九九年八月加盟本集團，之前曾任中國鐵路工程總公司工程師。劉先生於一九九六年畢業於上海鐵道大學土木工程系，獲工學學士學位。劉先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**王躍**，39歲，設計管理部總經理，負責本集團設計管理工作。王先生於二零零二年五月加盟本集團，之前曾任中國建築第二工程局有限公司的項目經理。王先生於一九九八年畢業於重慶建築高等專科學校房屋建築工程專業。王先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

**黃倫**，28歲，商業地產管理公司總經理，負責本集團商業地產管理工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

**黃濤**，26歲，營銷管理部總經理，負責本集團營銷管理工作。黃先生於二零一一年十月加盟本集團。黃先生曾就讀英國倫敦大學建築項目管理專業。黃先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。黃濤先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

## 董事及高級管理人員履歷

### 公司秘書

李少波，本集團高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

本公司董事會欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

## 董事會

### 董事會的組成

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司董事會成員載列如下：

#### 執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生

黃攸權先生

#### 獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

## 企業管治報告

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據守則第A.5.6條規定，發行人的董事會應採納多元化的可計量目標，以達全董事會成員的多元化。公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。有關董事會採納的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）的詳情以及達成董事會多元化政策的可計量目標的進程，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

根據上市規則第3.29條規定，在每個財政年度，發行人的公司秘書須參加不少於15小時的相關專業培訓。年內，本公司確認公司秘書李少波先生已參加不少於15小時的合適培訓，確保其具備本職務所要求的各種技能。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。年內，所有董事已透過出席培訓及／或閱覽與本公司業務或董事職責及責任有關的資料以符合守則第A.6.5條規定。

### 董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

## 董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們共召開四次董事會，並兩次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
<b>執行董事：</b>			
黃朝陽先生	4/4	2/2	1/1
陳元來先生	3/3 <sup>1</sup>	2/2	0/1
鄭曉樂先生	3/3 <sup>1</sup>	2/2	0/1
李維先生	3/3 <sup>1</sup>	2/2	1/1
黃攸權先生	3/3 <sup>1</sup>	2/2	0/1
<b>獨立非執行董事：</b>			
丁良輝先生	4/4	2/2	1/1
呂鴻德先生	4/4	2/2	0/1
戴亦一先生	4/4	2/2	1/1

<sup>1</sup> 於二零一四年八月十九日召開的董事會會議上討論關於執行董事的組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

# 企業管治報告

## 主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

## 遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約（「不競爭契約」），據此，黃先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃先生表示其於截至二零一四年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。

## 獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及其股東的利益。

有關非執行董事的委任條款，請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一段。

## 薪酬委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。遵照上市規則第3.25條的規定，發行人的薪酬委員會必須由獨立非執行董事出任主席，大部份成員須為獨立非執行董事。自二零一二年四月一日起，薪酬委員會由獨立非執行董事戴亦一先生出任主席，其餘成員為執行董事黃朝陽先生及獨立非執行董事丁良輝先生。

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一三年管理花紅及二零一四年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
戴亦一先生	1/1
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1

## 提名委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。遵照守則第A.5.1條規定，發行人的提名委員會成員大部份須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。自二零一二年四月一日起，提名委員會由董事會主席黃朝陽先生出任主席，其餘成員為獨立非執行董事呂鴻德先生及戴亦一先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)成員多元化政策及可計量目標，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃以及董事會成員多元化政策的有關事宜向董事會提出建議。

## 企業管治報告

回顧年內，提名委員會召開了一次會議，各成員於提名委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃朝陽先生	1/1
呂鴻德先生	1/1
戴亦一先生	1/1

本公司及提名委員會定期檢討董事會多元化政策並監督達成為實施董事會多元化所設定的可計量目標（「可計量目標」）的進展情況。截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會已採納且本公司已達成以下可計量目標：

- (a) 確保董事會至少有兩名成員取得會計或其他專業資格；
- (b) 確保董事會至少有35%的成員擁有十年以上的房地產開發經驗；
- (c) 確保獨立非執行董事對比執行董事有合適比例，以便確保董事會的獨立性。尤其是，董事會至少有35%的成員為獨立非執行董事；
- (d) 確保董事會至少有60%的成員取得學士或更高教育水平；及
- (e) 確保董事會成員年齡分佈至少由三個不同年代出生的人士組成。

## 審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和帳目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司財務申報制度及內部監控程序。

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一三年年度報告及二零一四年中期報告進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

# 企業管治報告

## 企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事李維先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 不時檢討本公司遵守其採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

回顧年內，企業管治委員會召開了一次會議，討論本公司採納企業管治守則的情況。各成員於企業管治委員會會議的個別出席情況如下：

出席次數／會議總數

---

李維先生	1/1
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1

## 核數師酬金

回顧年內，就審核服務及非審核服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣3,185,000元及約人民幣786,000元。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本公司及本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於本年報第65至66頁的「獨立核數師報告」。

## 內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，繼而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計法務部負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本集團於年度內的內部監控系統。二零一四年內部監控評估報告顯示，並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本集團內部監控系統及其有效性足夠高效。

# 企業管治報告

## 投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

本公司網站<http://www.sce-re.com>提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等，以符合上市規則。而同樣亦會於本公司及香港聯交所網站公佈。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀本集團於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議及非交易路演，提高業界對本公司的認識度。管理層相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。年內參加投資者會議的詳情載列於下表：

日期	內容	地點	主辦單位
2014年1月13日	瑞銀2014大中華區年會	上海	瑞銀
2014年4月28-29日	滙豐銀行第五屆大中華區房地產年會	香港	滙豐銀行
2014年5月13-14日	摩根士丹利第四屆投資者峰會(香港)	香港	摩根士丹利
2014年6月10-12日	摩根大通2014中國投資峰會	北京	摩根大通
2014年11月20日	野村亞洲高息債券企業日	香港	野村

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

## 股東權益

### 1. 股東召開股東特別大會的程序

- 1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：
- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
  - (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
  - (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
  - (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

### 2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

## 3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
  - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
  - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
  - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註21。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的事務狀況載於財務報表的第67至167頁。

董事不建議宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的任何股息。

## 財務資料概要

摘錄自經審核財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益概要，載於第168頁。該概要並不構成經審核財務報表的一部份。

## 物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

## 發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。

## 董事會報告

### 持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

### 股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註37。

### 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 儲備

年內本公司及本集團儲備變動的詳情分別載於財務報表附註38(e)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備為約人民幣1,476,373,000元。

### 慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣2,386,000元。

## 主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額少於30%。

本公司或其任何聯營公司董事或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

## 董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生  
陳元來先生  
鄭曉樂先生  
李維先生  
黃攸權先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三份之一的董事（或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三份之一的人數）將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定（除非彼等另外協定）。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

黃朝陽先生、鄭曉樂先生及戴亦一先生的任期將於應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

本公司已按照上市規則第3.13條，收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

# 董事會報告

## 董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第39至43頁。

## 董事服務合約

黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生(均為執行董事)已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權先生(執行董事)已與本公司訂立服務合約，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生(均為獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年)發出委任函件。本公司已於初步任期屆滿後向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

## 董事於合約的權益

除財務報表附註45及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事直接或間接於年度完結時或年內任何時間與本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生（「陳先生」）	17,000,000	144,000,000 (附註2)	161,000,000	4.70%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	—	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

# 董事會報告

## 董事購買股份或債權證的權利

年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司股份或債權證而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

## 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「計劃」），向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

計劃的其他詳情披露於財務報表附註37。計劃生效以來概無根據計劃授出任何購股權。

## 重要合約

年底或年內任何時間，本公司董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團的業務屬重要的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合約。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一四年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 關聯交易

本公司已遵守上市規則章節第 14A 有關關聯交易的披露規定，於財務報表附註 45 作出披露。

誠如本公司於二零一四年一月二十九日所宣佈，本公司間接非全資附屬公司廈門輝宏達投資有限公司與執行董事鄭曉樂先生（「鄭先生」）於二零一四年一月二十七日訂立買賣協議，據此，本集團於本集團一般及日常業務過程中向鄭先生出售住宅物業及數個車位，總代價約人民幣 1,575 萬元。根據協議，是次出售將於二零一五年五月三十一日或之前完成。由於鄭先生為執行董事，故為本公司關連人士，根據上市規則第 14A 章，該交易構成本公司之關連交易。

## 充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於二零一五年三月十七日（即本報告刊發前的最後實際可行日期），本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

## 董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

## 根據上市規則第 13.18 條作出披露

誠如本公司於二零一四年一月三日刊發之公告內披露，根據由（其中包括）本公司（作為借款人）、若干附屬公司（作為原始擔保人）及銀團於二零一四年一月三日訂立的協議（「融資協議」），銀行同意授予本公司一筆包括 27,000,000 美元及 500,000,000 港元的定期貸款融資（「該項融資」），以償還本集團若干現有債務（如提早從其他資源償還則另作別論）撥付土地收購及一般企業資金。

該項融資自融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

融資協議載有一項規定，控股股東及執行董事黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制(定義見公司收購及合併守則)本公司。違反有關規定將構成融資協議的違約事項，並因此該項融資須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司投票股本的57.58%。

### 核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

#### 代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一五年三月十七日

# 獨立核數師報告



致中駿置業控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第67頁至第167頁所載中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明註釋。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實兼公平之綜合財務報表。為此，董事必須實行相關的內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見。吾等的報告僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得綜合財務報表的金額及披露的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

致中駿置業控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司和 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港中環添美道一號  
中信大廈二十二樓

二零一五年三月十七日

# 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	6	<b>6,887,392</b>	6,588,124
銷售成本		<b>(4,485,001)</b>	(4,742,908)
毛利		<b>2,402,391</b>	1,845,216
其他收入及收益	6	<b>96,836</b>	162,562
投資物業公允值變動	16	<b>749,701</b>	602,909
銷售及營銷開支		<b>(248,227)</b>	(184,547)
行政開支		<b>(343,157)</b>	(301,445)
其他開支		<b>-</b>	(711)
財務費用	7	<b>(160,388)</b>	(246,103)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	8	<b>19,705</b>	-
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		<b>21,444</b>	25,772
聯營公司		<b>784</b>	1,689
除稅前溢利	8	<b>2,539,089</b>	1,905,342
稅項開支	11	<b>(972,048)</b>	(731,078)
年內溢利		<b>1,567,041</b>	1,174,264
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		<b>(24,916)</b>	131,618
於損益表之匯兌溢利／(虧損)之重分類調整	8	<b>26,596</b>	(55,232)
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益		<b>1,680</b>	76,386
應佔合營公司其他全面虧損		<b>(25,204)</b>	76,386
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		<b>(5,968)</b>	(357)
換算海外業務的匯兌差額		<b>(12)</b>	14
換算海外業務的匯兌差額		<b>(93,854)</b>	88,413
年內其他全面收入／(虧損)		<b>(125,038)</b>	164,456
年內全面收入總額		<b>1,442,003</b>	1,338,720

## 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
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	12	<b>900,580</b>	887,816
永久資本工具持有人		<b>68,202</b>	–
非控股權益		<b>598,259</b>	286,448
		<b>1,567,041</b>	1,174,264
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		<b>793,097</b>	1,030,911
永久資本工具持有人		<b>68,202</b>	–
非控股權益		<b>580,704</b>	307,809
		<b>1,442,003</b>	1,338,720
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄		<b>人民幣26.3分</b>	人民幣25.9分

本年度股息之詳情於財務報表附註13內披露。

# 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	15	133,463	154,712
投資物業	16	4,801,200	4,012,400
預付土地租金	17	2,345,797	2,671,226
無形資產	18	3,986	4,153
發展中物業	19	1,635,932	1,464,333
在建工程合約	20	566,286	441,202
於合營公司的投資	22	506,365	130,889
於聯營公司的投資	23	54,148	53,376
預付款項及按金	26	698,356	1,539,239
金融衍生工具	34	–	99,981
遞延稅項資產	35	210,338	155,871
<b>非流動資產總值</b>		<b>10,955,871</b>	10,727,382
<b>流動資產</b>			
發展中物業	19	12,244,971	8,024,674
持作出售已落成物業	24	3,337,454	2,289,127
貿易應收款項	25	101,050	166,810
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,887,760	1,204,030
應收關連方款項	27	851,822	17,401
預付稅項		331,986	134,232
受限制現金	28	871,469	1,000,670
已抵押存款	28	327,008	65,000
現金及現金等價物	28	3,533,681	3,299,604
<b>流動資產總值</b>		<b>23,487,201</b>	16,201,548
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	29	1,512,823	1,255,128
預收款項	30	6,572,830	4,502,166
其他應付款項及應計費用	31	1,125,341	1,534,301
計息銀行及其他貸款	32	3,699,883	2,409,326
應付關連方款項	27	352,537	235,863
應付稅項		920,210	659,557
<b>流動負債總額</b>		<b>14,183,624</b>	10,596,341
<b>流動資產淨額</b>		<b>9,303,577</b>	5,605,207
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,259,448</b>	16,332,589

# 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
總資產減流動負債		<b>20,259,448</b>	16,332,589
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	32	<b>4,334,910</b>	3,157,212
優先票據	33	<b>4,192,220</b>	4,132,756
遞延稅項負債	35	<b>693,718</b>	520,491
大修撥備	36	<b>24,842</b>	19,923
非流動負債總額		<b>9,245,690</b>	7,830,382
資產淨值		<b>11,013,758</b>	8,502,207
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	37	<b>295,732</b>	295,732
儲備	38	<b>6,249,356</b>	5,443,274
永久資本工具	39	<b>6,545,088</b>	5,739,006
非控股權益		<b>1,173,000</b>	–
權益總額		<b>3,295,670</b>	2,763,201
權益總額		<b>11,013,758</b>	8,502,207

董事

董事

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			永久	非控股		
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	資本工具	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))						(附註39)			
於二零一三年一月一日	250,683	1,657,205	54,446	275,669	30	(168)	(95,993)	117,316	2,582,161	4,841,349	-	2,079,535	6,920,884
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	887,816	887,816	-	286,448	1,174,264
年內其他全面收入/(虧損)：													
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(357)	-	-	-	(357)	-	-	(357)
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	14	-	-	-	14	-	-	14
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	76,386	-	-	76,386	-	-	76,386
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	67,052	-	67,052	-	21,361	88,413
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(343)	76,386	67,052	887,816	1,030,911	-	307,809	1,338,720
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	709,720	709,720
收購非控股權益	-	-	2,529	-	-	-	-	-	-	2,529	-	(22,529)	(20,000)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,734)	(97,734)
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,600)	(213,600)
發行紅股	45,049	(45,049)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一三年中期股息	-	(135,783)	-	-	-	-	-	-	-	(135,783)	-	-	(135,783)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	101,274	-	-	-	-	(101,274)	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	295,732	1,476,373*	56,975*	376,943*	30*	(511)*	(19,607)*	184,368*	3,368,703*	5,739,006	-	2,763,201	8,502,207

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												永久 資本工具	非控股 權益	權益總額	
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			總計	資本工具	權益				權益總額
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利							
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元
(附註37)	(附註38(e))	(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))						(附註39)						
於二零一四年一月一日	295,732	1,476,373*	56,975*	376,943*	30*	(511)*	(19,607)*	184,368*	3,368,703*	5,739,006	-	2,763,201	8,502,207			
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	900,580	900,580	68,202	598,259	1,567,041			
年內其他全面收入/(虧損)：																
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(5,968)	-	-	-	(5,968)	-	-	(5,968)			
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	-	(12)			
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	1,680	-	-	1,680	-	-	1,680			
於終止現金流量對沖時對沖收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
重分類至損益	-	-	-	-	-	-	(26,884)	-	-	(26,884)	-	-	(26,884)			
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(76,299)	-	(76,299)	-	(17,555)	(93,854)			
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(5,980)	(25,204)	(76,299)	900,580	793,097	68,202	580,704	1,442,003			
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,750	60,750			
支付一間附屬公司																
非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,000)	(126,000)			
部份出售一間附屬公司	-	-	12,985	-	-	-	-	-	-	12,985	-	17,015	30,000			
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,173,000	-	1,173,000			
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,202)	-	(68,202)			
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	114,407	-	-	-	-	(114,407)	-	-	-	-			
於二零一四年十二月三十一日	295,732	1,476,373*	69,960*	491,350*	30*	(6,491)*	(44,811)*	108,069*	4,154,876*	6,545,088	1,173,000	3,295,670	11,013,758			

\* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣6,249,356,000元(二零一三年：人民幣5,443,274,000元)的綜合儲備。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>2,539,089</b>	1,905,342
就下列各項作出調整：			
財務費用		<b>149,181</b>	227,588
應佔下列各項溢利：			
合營公司	22	<b>(21,444)</b>	(25,772)
聯營公司	23	<b>(784)</b>	(1,689)
利息收入	6	<b>(40,490)</b>	(43,825)
物業及設備項目撇銷	8	<b>-</b>	711
出售物業及設備項目收益淨額	6, 8	<b>(137)</b>	(40)
出售一間附屬公司的收益	6	<b>-</b>	(80,276)
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益	6	<b>(26,884)</b>	-
折舊	15	<b>29,406</b>	29,763
預付土地租金攤銷	17	<b>31,757</b>	42,181
投資物業公允值變動	16	<b>(749,701)</b>	(602,909)
無形資產攤銷	18	<b>167</b>	166
金融衍生工具虧損	7	<b>11,207</b>	18,515
增添預付土地租金	17	<b>1,921,367</b>	1,469,755
發展中物業增加		<b>(906,083)</b>	(2,419,329)
在建工程合約增加	20	<b>(7,699,641)</b>	(4,284,299)
持作出售已落成物業減少		<b>(125,084)</b>	(128,130)
貿易應收款項減少		<b>4,416,193</b>	4,697,847
貿易應收款項減少		<b>65,760</b>	221,540
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>82,340</b>	(2,634,247)
應收關連方款項減少／(增加)		<b>666</b>	(135)
貿易應付款項及票據增加		<b>257,695</b>	442,207
預收款項增加		<b>2,070,664</b>	1,695,779
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		<b>(423,812)</b>	898,651
大修撥備增加	36	<b>3,960</b>	2,805
經營所用現金		<b>(335,975)</b>	(37,556)
已收利息		<b>40,490</b>	43,825
已付利息		<b>(1,026,073)</b>	(840,705)
已付中國企業所得稅		<b>(470,555)</b>	(356,061)
已付中國土地增值稅		<b>(319,834)</b>	(343,405)
經營活動所用現金流量淨額		<b>(2,111,947)</b>	(1,533,902)

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動所用現金流量淨額		<b>(2,111,947)</b>	(1,533,902)
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業及設備項目	15	<b>(8,412)</b>	(13,461)
增添投資物業	16	<b>(9,154)</b>	(582,172)
出售物業及設備項目所得款項		<b>392</b>	379
出售一間附屬公司所得款項	40	<b>–</b>	180,144
部份出售一間附屬公司所得款項		<b>30,000</b>	–
投資於一間聯營公司		<b>(360,000)</b>	–
應收合營公司及聯營公司款項減少／(增加)		<b>(835,087)</b>	181,933
受限制現金減少／(增加)		<b>129,201</b>	(322,601)
已抵押存款減少／(增加)		<b>(262,008)</b>	108,000
原到期日多於三個月之定期存款減少／(增加)		<b>(133,449)</b>	10,000
投資活動所用現金流量淨額		<b>(1,448,517)</b>	(437,778)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行優先票據所得款		<b>–</b>	1,013,312
優先票據發行開支		<b>–</b>	(18,004)
發行永久資本工具所得款項淨額		<b>1,173,000</b>	–
終止交叉貨幣利率掉期合約所得款項		<b>75,065</b>	–
新增銀行及其他貸款		<b>4,701,779</b>	4,886,420
償還銀行及其他貸款		<b>(2,297,619)</b>	(3,065,764)
若干附屬公司非控股股東墊款增加／(減少)		<b>50,338</b>	(268,639)
收購非控股權益		<b>–</b>	(20,000)
應付若干附屬公司非控股股東款項減少		<b>(15,000)</b>	(7,500)
非控股股東注資		<b>60,750</b>	709,720
應付關連方款項增加淨額		<b>116,674</b>	165,613
向永久資本工具持有人分派		<b>(68,202)</b>	–
支付股息	38	<b>–</b>	(135,783)
支付附屬公司非控股股東的股息		<b>(126,000)</b>	(213,600)
金融衍生工具利息元素結算		<b>(18,107)</b>	(19,486)
融資活動所得現金流量淨額		<b>3,652,678</b>	3,026,289
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>92,214</b>	1,054,609
年初現金及現金等價物		<b>3,284,604</b>	2,252,221
匯率變動的影響淨額		<b>8,414</b>	(22,226)
年末現金及現金等價物		<b>3,385,232</b>	3,284,604

## 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>3,099,827</b>	3,054,030
購入原到期日少於三個月之未經抵押定期存款		<b>285,405</b>	230,574
購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		<b>148,449</b>	15,000
財務狀況表所列之現金及現金等價物	28	<b>3,533,681</b>	3,299,604
減：購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		<b>(148,449)</b>	(15,000)
現金流量表所列之現金及現金等價物		<b>3,385,232</b>	3,284,604

# 財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資	21	–	–
應收附屬公司款項	21	<b>1,429,532</b>	1,394,259
金融衍生工具	34	–	99,981
非流動資產總值		<b>1,429,532</b>	1,494,240
<b>流動資產</b>			
預付款項	26	<b>350</b>	560
應收附屬公司款項	21	<b>4,016,496</b>	4,163,289
現金及現金等價物	28	<b>180,086</b>	67,927
流動資產總值		<b>4,196,932</b>	4,231,776
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	31	<b>135,983</b>	137,030
應付附屬公司款項	21	<b>1,183</b>	707,657
計息銀行及其他貸款	32	<b>518,722</b>	204,576
流動負債總額		<b>655,888</b>	1,049,263
流動資產淨額		<b>3,541,044</b>	3,182,513
總資產減流動負債		<b>4,970,576</b>	4,676,753
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	32	<b>728,712</b>	–
優先票據	33	<b>4,192,220</b>	4,132,756
非流動負債總額		<b>4,920,932</b>	4,132,756
資產淨額		<b>49,644</b>	543,997
<b>權益</b>			
已發行股本	37	<b>295,732</b>	295,732
儲備	38(e)	<b>(246,088)</b>	248,265
權益總額		<b>49,644</b>	543,997

董事

董事

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 1. 公司資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則的披露規定而編製。該等財務報告亦符合香港公司條例與編製財務報告有關的適用要求(按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間之財務報告繼續根據適用的前公司條例(第32章)而作出披露)。除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，該等財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準(續)

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露資料之變動

本集團財務報告已於本年度首次採納以下經修訂準則及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件的定義 <sup>1</sup>
包括於二零一零年至二零一二年週期 年度改進	
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併中或然代價的會計處理 <sup>1</sup>
包括於二零一零年至二零一二年週期 年度改進	
香港財務報告準則第13號(修訂)	短期應收及應付款項
包括於二零一零年至二零一二年週期 年度改進	
香港財務報告準則第1號(修訂)	有效香港財務報告準則之涵義
包括於二零一一年至二零一三年週期 年度改進	

<sup>1</sup> 二零一四年七月一日起生效

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

除香港財務報告準則第1號(修訂)僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報表相關外，各項修訂及詮釋的性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬規定。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不符合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂)就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推用法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對手的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推用法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手直接應佔的變動除外。由於本集團並沒於本年度及過往年度更替任何衍生產品，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認徵稅負債。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅負債僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何負債。由於本集團沒有任何徵稅，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港會計準則第2號(修訂)釐清多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)的定義有關的問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達至績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。

## 2.2 會計政策及披露資料之變動 (續)

- (f) 香港會計準則第3號(修訂)釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允價值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂)釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其貼現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

## 2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定

本集團並無於該等財務報告內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。

香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營及合營公司之間資產出售或 贈送 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂)	投資實體：實行綜合入賬之例外規定 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同經營權益的入帳之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受之方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：結果植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	個別財務報表內之權益法 <sup>2</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於該實體在二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報告中首次採納香港財務報告準則時生效，故此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的若干資料之呈列及披露。本集團正在評估該等變動之影響。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定(續)

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計準則第1號(修訂)乃為進一步鼓勵公司運用專業判斷在財務報表上披露何等資料而設計。例如，該修訂釐清適用於整份財務報表之重要性，而載入不重要之資料可限制財務披露資料之效能。再者，上述修訂澄清，公司應運用專業判斷決定資料應在財務披露資料之呈列章節及排序。

二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產之分類及計量產生影響。有關影響之進一步資料將於接近該準則之實施日期時獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或贈送兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或贈送構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之小範圍修訂，提出對考慮投資實體有關規定之澄清。上述修訂亦就特別情況提供舒緩措施，減少運用該等準則之成本。

香港財務報告準則第11號(修訂)規定共同經營(其中共同經營之活動構成一項業務)權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有之權益於收購相同共同經營中之額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權之各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方之共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營之初始權益以及收購相同共同經營中之任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

## 2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定(續)

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，將應用於自客戶合同產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債帳目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

於二零一四年一月頒佈香港財務報告準則之二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。除附註2.2所闡述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所綜合經營分類之概況以及用於評估分類是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對帳僅在該對帳報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

## 3. 主要會計政策

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有或以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 附屬公司(續)

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

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

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益及其他全面收益表內。本公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。重大影響為參與被投資公司財務及營運政策決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營公司的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法以本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團應佔合聯營公司及營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及其他全面收益。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證。收購合營公司所產生商譽乃計入作為本集團於聯營公司投資的部分。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

倘於聯營公司投資成為於合營公司投資，反之亦然，則保留權益不會重新計量。而投資將繼續以權益法列賬。於所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響或共同控制合營公司後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值間的任何差額乃於損益確認。

#### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併及商譽(續)

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業及金融衍生工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 公允值計量(續)

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

第一級：基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級：基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級：基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入損益內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

- (a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團施以重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

- (b) 該方為符合下列條件的實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；及
  - (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員。

### 物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

## 3. 主要會計政策(續)

### 物業及設備及折舊(續)

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從損益中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。所使用的主要折舊年率如下：

融資租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20%(取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

收益於發展完成後方會確認。已向買方就於發展完成前的發展中預售物業收取及應收取的銷售按金/ 分期付款列為流動負債。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

### 服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

#### 本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

#### 經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

#### 修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

### 無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 無形資產(商譽除外)(續)

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於一項無形資產終止確認期間在損益中確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

#### 特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

#### 投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益中確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業推定成本為其改變用途之日之公平值。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按租賃最低應付租金之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自損益中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在損益中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產中於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產或指定為實際對沖中對沖工具的衍生工具(視情況而定)。當金融資產初步確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則以公允值加購買金融資產之交易成本計算。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收關連方款項、按金及貿易及其他應收款項，劃分為貸款及應收款項並入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 期後計量

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷於損益中列為其他收入及收益。貸款及應收款項的減值所產生的虧損分別於損益內之財務費用及其他開支確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部份或一組相似金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(從綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；或(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，需評估是否及何種程度上保留該項資產擁有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，該資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認入賬。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

本集團倘以擔保形式持續參與轉讓資產時，則以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量的現值所造成的影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何發現的減值虧損會按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有應屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則對貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在後續期間，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇清，該項收回將計入損益內之其他開支。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債以公允值進行初始計量，而如屬貸款或融資，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、計息銀行及其他貸款以及優先票據。

#### 後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

#### 貸款及融資

於初步確認後，計息銀行貸款及其他貸款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益賬的融資成本內。

#### 優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在後續期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於損益賬的盈虧中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益賬的盈虧中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融負債(續)

#### 財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i) 清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

### 抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

### 金融衍生工具及對沖會計

#### 初始確認及其後計量

本集團使用如遠期貨幣合約等金融衍生工具對沖其外幣風險。該等金融衍生工具將根據衍生合約訂立當日之公允值初始確認，並隨後按公允值重新計量。衍生工具於公允值為正數時列賬為資產，並於公允值為負數時列賬為負債。

衍生工具公允值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入損益賬，惟於其他全面收入確認，及當對沖項目影響損益，將重新分類到損益賬中現金流量對沖之有效部份除外。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融衍生工具及對沖會計(續)

#### 初始確認及其後計量(續)

就對沖會計法而言，對沖分類為：

- 現金流量對沖，倘其用作對沖現金流量變動風險，有關風險為與一項已確認資產或負債之外幣風險相關之特定風險；或
- 海外業務淨投資對沖。

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允值或現金流量變動的程​​度。此類對沖在抵銷該等公允值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

符合對沖會計法嚴格標準的對沖按以下方式列賬：

#### 現金流量對沖

對沖工具盈虧中屬於有效對沖的部份，直接確認為對沖儲備中的其他全面收入，屬於無效對沖的部份，計入當期損益賬為其他開支。

倘對沖工具屆滿或被出售、終止或行使而未被取代或作出再投資(作為對沖策略的一部分)，或倘將其指定為對沖獲撤銷，或當對沖不再滿足對沖會計法基準時，以前於其他全面收益確認的金額仍於其他全面收益內保留，直至出現預期交易或滿足外幣堅定承諾影響損益時為止。

當對沖交易影響當期損益，例如當對沖財務收入或財務開支列賬，已列入其他全面收入的金額會轉撥至損益賬。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融衍生工具及對沖會計(續)

#### 淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在損益內確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至損益賬。

#### 流動與非流動分類

指定及屬於有效對沖工具的衍生工具，與相關對沖項目的分類一致。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部份及非流動部份。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

### 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

### 撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入損益內。

## 3. 主要會計政策(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認。

### 土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據土地開發合約，待每幅地塊所需的建設及發展工程完成後，本集團將有權得到南安政府通過公開拍賣出售相關地塊所得的全部銷售所得款項。

## 3. 主要會計政策(續)

### 土地開發合約(續)

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及發展工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團應佔南安政府出售相關地塊所得款項的收益工程，減除直至完成的成本及根據當時市況出售地塊所得收益變現將產生的成本。

### 其他僱員福利

#### 退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

### 融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 3. 主要會計政策(續)

### 股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

### 外幣

財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益表重歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為本公司的呈列貨幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益中確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

### 4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

##### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。本集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

##### 投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售或根據融資租賃單獨租出，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 4. 主要會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業，不論在建或已落成，均須於各報告期末重新估值。

#### 發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業與持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

#### 發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。整個項目的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

## 4. 主要會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### *釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定*

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號所得稅稅項所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

#### *本集團持有少於多數投票權的合併實體*

本集團認為其控制鴻富投資有限公司(「鴻富」)及其子公司，儘管其擁有少於該公司50%投票權。此因去年本集團與鴻富的一名股東達成一項協議，該股東於鴻富董事會的權力乃委託予本集團。因此，本集團能控制及指導鴻富的財務及經營活動。

本集團亦認為其控制泉州浦西三號置業有限公司(「泉州浦西」)，儘管其擁有少於該公司50%投票權。根據泉州浦西的組織章程大綱及細則，本集團有權委任泉州浦西董事會多數董事。由於所有重大決策(包括泉州浦西的經營及財務活動)乃由董事會會議簡單投票多數決定，故本集團能控制及指揮泉州浦西的財務及經營活動。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 4. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

#### 遞延稅項資產

遞延所得稅資產乃就未動用稅項虧損及可抵扣的暫時性差異確認入賬，惟以應課稅溢利可予抵銷該等可扣減未動用稅項虧損的金額為限。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

## 4. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計的不明朗因素(續)

#### 應收貿易賬款及其他應收款撥備

本集團的呆賬撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

#### 大修撥備

本集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時本集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

## 5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 6. 收益、其他收入及收益

收益亦是本集團的營業收入，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	<b>6,709,957</b>	6,440,475
租金收入總額	<b>87,791</b>	76,719
物業管理費	<b>89,644</b>	70,930
	<b>6,887,392</b>	6,588,124
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>40,490</b>	43,825
匯兌收益淨額(附註8)	<b>-</b>	19,943
出售物業及設備項目收益淨額	<b>137</b>	40
出售一間附屬公司的收益(附註40)	<b>-</b>	80,276
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益	<b>26,884</b>	-
沒收按金的收入	<b>11,459</b>	6,971
其他	<b>17,866</b>	11,507
	<b>96,836</b>	162,562

## 7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	<b>1,033,489</b>	864,862
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註36)	<b>959</b>	737
金融衍生工具虧損	<b>11,207</b>	18,515
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	<b>1,045,655</b>	884,114
減：資本化的利息	<b>(885,267)</b>	(638,011)
	<b>160,388</b>	246,103

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業成本		<b>4,416,193</b>	4,697,847
已提供服務成本		<b>68,641</b>	44,895
折舊	15	<b>29,406</b>	29,763
預付土地租金攤銷	17	<b>31,757</b>	42,181
無形資產攤銷*	18	<b>167</b>	166
大修撥備	36	<b>4,384</b>	4,196
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		<b>5,294</b>	5,631
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		<b>293</b>	409
核數師酬金		<b>3,185</b>	2,945
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		<b>179,468</b>	159,171
退休金計劃供款		<b>22,708</b>	15,615
減：資本化的金額		<b>(42,968)</b>	(38,398)
		<b>159,208</b>	136,388
物業及設備項目撇銷**	15	–	711
出售物業及設備項目收益淨額		<b>(137)</b>	(40)
換算優先票據所產生的匯兌差額		<b>(46,301)</b>	55,232
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	34	<b>26,596</b>	(55,232)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		<b>(19,705)</b>	–
其他匯兌差額淨額		<b>28,100</b>	(19,943)
匯兌差額淨額		<b>8,395</b>	(19,943)

\* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

\*\* 此項目於年內計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

## 9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前身香港公司條例(第32章)第161條披露的董事酬金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
袍金	657	657
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,986	5,643
業績相關酌情花紅	4,751	6,742
退休福利計劃供款	106	108
	10,843	12,493
	11,500	13,150

### (a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元			
二零一四年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	219	-	-	-	219
呂鴻德先生	219	-	-	-	219
戴亦一先生	219	-	-	-	219
	657	-	-	-	657

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 9. 董事酬金 (續)

### (a) 獨立非執行董事 (續)

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一三年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	219	-	-	-	219
呂鴻德先生	219	-	-	-	219
戴亦一先生	219	-	-	-	219
	657	-	-	-	657

### (b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一四年					
執行董事：					
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,402	1,409	13	2,824
陳元來先生	-	1,144	894	13	2,051
鄭曉樂先生	-	1,144	894	13	2,051
李維先生	-	1,148	767	34	1,949
黃攸權先生	-	1,148	787	33	1,968
	-	5,986	4,751	106	10,843

## 9. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事 (續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年					
執行董事：					
黃先生	-	1,316	1,998	12	3,326
陳元來先生	-	1,082	1,276	12	2,370
鄭曉樂先生	-	1,082	1,276	12	2,370
李維先生	-	1,082	1,094	42	2,218
黃攸權先生	-	1,081	1,098	30	2,209
	-	5,643	6,742	108	12,493

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一三年：無)。

## 10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中五名(二零一三年：五名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一三年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	509,799	337,906
中國土地增值稅	401,643	280,300
過往年度超額撥備：		
香港	-	(5,437)
中國內地	(58,154)	(31,951)
	853,288	580,818
遞延(附註35)	118,760	150,260
年內稅項開支總額	972,048	731,078

## 11. 稅項開支(續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	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	<b>2,539,089</b>	1,905,342
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	<b>678,485</b>	519,250
特定城市的較低稅率	<b>(81,185)</b>	(34,188)
調整過往期間的當期所得稅	<b>(58,154)</b>	(37,388)
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	<b>(5,661)</b>	(6,611)
毋須課稅的收入	<b>(2,228)</b>	(15,941)
不可扣稅的開支	<b>110,636</b>	77,797
未確認的稅項虧損	<b>306</b>	-
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	<b>14,254</b>	17,992
土地增值稅	<b>401,643</b>	280,300
土地增值稅的稅務影響	<b>(86,048)</b>	(70,133)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<b>972,048</b>	731,078

截至二零一四年十二月三十一日止年度分佔合營公司及聯營公司的應佔稅項開支分別為人民幣11,927,000元(二零一三年：人民幣28,481,000元)及人民幣317,000元(二零一三年：人民幣911,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

## 12. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損人民幣82,988,000元(二零一三年：人民幣216,453,000元)已計入本公司財務報表(附註38(e))。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 13. 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中期股息一無(二零一三年：每股普通股港幣6分)	-	135,783

董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

### 14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(二零一三年：3,423,840,000股)計算(附註37)。

截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該等年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

15. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一四年十二月三十一日					
於二零一四年一月一日：					
成本	99,585	31,656	29,361	90,886	251,488
累計折舊	(13,967)	(21,328)	(19,410)	(42,071)	(96,776)
賬面淨值	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712
於二零一四年一月一日扣除累計折舊	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712
添置	-	2,942	4,485	985	8,412
折舊	(3,276)	(4,762)	(4,643)	(16,725)	(29,406)
出售	-	-	(175)	(80)	(255)
於二零一四年十二月三十一日扣除累計折舊	82,342	8,508	9,618	32,995	133,463
於二零一四年十二月三十一日：					
成本	99,585	34,598	33,671	92,308	260,162
累計折舊	(17,243)	(26,090)	(24,053)	(59,313)	(126,699)
賬面淨值	82,342	8,508	9,618	32,995	133,463

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 15. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢私、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年一月一日：					
成本	72,385	29,871	24,229	85,683	212,168
累計折舊	(10,691)	(16,796)	(14,690)	(25,127)	(67,304)
賬面淨值	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
於二零一三年一月一日扣除累計折舊	61,694	13,075	9,539	60,556	144,864
添置	-	2,644	5,252	5,565	13,461
由投資物業轉入(附註16)	27,200	-	-	-	27,200
折舊	(3,276)	(4,535)	(4,721)	(17,231)	(29,763)
撇銷	-	(702)	(9)	-	(711)
出售	-	(154)	(110)	(75)	(339)
於二零一三年十二月三十一日扣除累計折舊	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	99,585	31,656	29,361	90,886	251,488
累計折舊	(13,967)	(21,328)	(19,410)	(42,071)	(96,776)
賬面淨值	85,618	10,328	9,951	48,815	154,712

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣77,205,000元(二零一三年：人民幣37,714,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

本集團位於香港的中期租約包括物業及設備，其賬面淨值為人民幣6,756,000元(二零一三年：人民幣6,744,000元)。

## 16. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日賬面淨值	1,775,000	1,079,000	2,854,000
添置	–	582,172	582,172
結轉	2,162,000	(2,162,000)	–
由發展中物業轉入	–	519	519
轉至物業及設備(附註15)	(27,200)	–	(27,200)
公允值調整收益淨額	102,600	500,309	602,909
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日賬面淨值	<b>4,012,400</b>	<b>–</b>	<b>4,012,400</b>
添置	<b>9,154</b>	<b>–</b>	<b>9,154</b>
由發展中物業轉入	<b>–</b>	<b>29,945</b>	<b>29,945</b>
公允值調整收益淨額	<b>646,646</b>	<b>103,055</b>	<b>749,701</b>
於二零一四年十二月三十一日賬面淨值	<b>4,668,200</b>	<b>133,000</b>	<b>4,801,200</b>

本集團所有位於中國的投資物業均為中期租約。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一四年十二月三十一日重新估值為人民幣4,801,200,000元(二零一三年：人民幣4,012,400,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,522,700,000元(二零一三年：人民幣3,609,500,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生所控制之公司，進一步詳情概要載於附註43(a)。

### 公允值層級

截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允值計量分類至公允值等級第三層，而其變動詳情於上述披露。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 16. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

董事認為，所有以公允值計量的投資物業，目前的使用乃其最高及最佳使用。

以下表格列示本集團所採用投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級)	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：		
辦公樓物業	<b>570,900</b>	566,900
零售物業	<b>4,074,300</b>	3,290,800
住宅物業	<b>21,800</b>	20,500
停車場	<b>134,200</b>	134,200
	<b>4,801,200</b>	4,012,400

## 16. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

	估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)	
			二零一四年	二零一三年
辦公樓物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	<b>56-125</b>	56-125
		資本化率	<b>6%</b>	6%
		每平方米價格(人民幣元)	<b>12,500-18,200</b>	12,000-20,000
零售物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	<b>110-600</b>	52-600
		資本化率	<b>5%-6.5%</b>	5%-6.5%
		每平方米價格(人民幣元)	<b>22,000-93,200</b>	22,000-60,000
住宅物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	<b>115-150</b>	110-140
		資本化率	<b>2.5%</b>	2.5%
		每平方米價格(人民幣元)	<b>53,300-68,100</b>	40,000-60,000
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	<b>1,300</b>	1,300
		資本化率	<b>5%</b>	5%
		每個停車位價格(人民幣元)	<b>170,000-316,000</b>	100,000-350,000

於二零一四年十二月三十一日，所有投資物業的建設已告完成，其估值是根據投資法資本化現有租賃所得租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備，或參照可比較市場交易採用直接比較法進行釐定。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 16. 投資物業(續)

#### 公允值層級(續)

每平方米或每個停車位的估計租金價值或價格單獨出現大幅增加/(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加/(減少)。資本化率單獨出現大幅增加/(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅減少/(增加)。

一般而言，每平方米的估計租金價值及每平方米的價格所作出假設出現變動，會伴隨著開發溢利方向性相似變動及資本化率的反向變動。

### 17. 預付土地租金

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	<b>2,720,391</b>	2,314,353
添置	<b>906,083</b>	2,419,329
轉至發展中物業	<b>(1,301,453)</b>	(2,766,363)
由預付款項及按金轉入	<b>82,462</b>	795,253
年內已確認	<b>(31,757)</b>	(42,181)
於十二月三十一日賬面淨值	<b>2,375,726</b>	2,720,391
預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	<b>(29,929)</b>	(49,165)
非流動部份	<b>2,345,797</b>	2,671,226

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期租約	<b>1,900,755</b>	2,234,585
中期租約	<b>474,971</b>	485,806
	<b>2,375,726</b>	2,720,391

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,287,033,000元(二零一三年：人民幣1,655,113,000元)的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

## 18. 無形資產

	特許經營權	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	<b>4,153</b>	4,319
年內確認攤銷	<b>(167)</b>	(166)
於十二月三十一日	<b>3,986</b>	4,153
於十二月三十一日：		
成本	<b>4,861</b>	4,861
累計攤銷	<b>(875)</b>	(708)
賬面淨值	<b>3,986</b>	4,153

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司(「海峽體育中心」)與泉州市體育局(「體育局」)(中國泉州的地方政府機構)以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議(「經營權協議」)。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施(「該等設施」)的特許經營權(「特許經營權」)，為期30年(「經營期間」)。

該項服務特許權安排涉及本集團(作為經營人)(i)支付特定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 19. 發展中物業

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	<b>12,244,971</b>	8,024,674
超過正常營運週期後列作非流動資產	<b>1,635,932</b>	1,464,333
	<b>13,880,903</b>	9,489,007
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	<b>6,677,500</b>	2,243,940
一年後	<b>5,567,471</b>	5,780,734
	<b>12,244,971</b>	8,024,674

本集團發展中物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期租賃	<b>13,314,918</b>	8,195,776
中期租賃	<b>565,985</b>	1,293,231
	<b>13,880,903</b>	9,489,007

於二零一四年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣8,673,561,000元(二零一三年：人民幣4,447,103,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

## 20. 在建工程合約

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>441,202</b>	313,072
增加	<b>125,084</b>	128,130
於十二月三十一日	<b>566,286</b>	441,202

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的全部銷售所得款項。

相關地塊開發於二零一零年動工，預計於二零一六年及以後年度相繼完成。

在建合同代表跟土地開發合同相關發生所產生的搬遷及拆遷工作、建造成本、材料、用品、借款費用等屬於該土地開發合同之成本。

## 21. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市投資，按成本	-	-
應收附屬公司款項	<b>1,429,532</b>	1,394,259
	<b>1,429,532</b>	1,394,259

已計入在本公司流動資產的應收附屬公司款項及流動負債的應付附屬公司款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

已計入上述附屬公司投資的向附屬公司墊款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等墊款被視為本公司於附屬公司的投資的一部份。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 <sup>o</sup>	英屬處女島	1美元	100	-	投資控股
中駿置業國際有限公司 <sup>o</sup>	香港	10,000港元	-	100	投資控股
中駿集團(香港)有限公司 <sup>o</sup>	香港	100港元	-	100	投資控股
鴻富投資有限公司	英屬處女島	100美元	-	45	投資控股
廈門中駿集團有限公司**	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及買賣 建築材料
廈門冠駿航空倉儲服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業投資
唐山中駿房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
南安駿杰房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	80	物業發展
北京都市聖景房地產開發有限公司**	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展

## 21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
漳州龍文華港房地產發展有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
北京京匯房地產開發有限公司**	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股及 物業發展
中駿(泉州)房地產開發有限公司*	中國	人民幣315,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
南安市華景房地產開發有限公司*	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業發展
福建泰景建設有限公司*	中國	人民幣59,720,000元	-	100	物業建築
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	70	物業發展

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門中駿天峰房地產有限公司 ***	中國	人民幣 240,000,000 元	-	60	物業發展
福建省海峽海西投資有限公司 * (「海西投資」)	中國	人民幣 700,000,000 元	-	58	物業發展及 物業投資
泉州浦西三號置業有限公司 ***	中國	人民幣 900,000,000 元	-	34	物業發展
廈門駿友房地產開發有限公司 **	中國	人民幣 10,000,000 元	-	100	物業發展
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司 **^	中國	人民幣 800,000,000 元	-	45	物業發展及 物業投資

## 21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門輝宏達投資有限公司 <sup>* ** ^</sup> (「輝宏達」)	中國	人民幣301,000,000元	-	65	物業發展
泉州駿華房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
泉州駿祥房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
龍岩駿龍房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
南昌中駿房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
石獅駿德房地產開發有限公司*	中國	人民幣600,000,000元	-	60	物業發展

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
石獅駿誠房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
漳州駿美房地產開發有限公司***	中國	人民幣300,000,000元	-	70	物業發展
上海駿泰房地產開發有限公司***	中國	人民幣750,000,000元	-	100	物業發展

\* 根據中國法律註冊為有限公司

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資公司

\*\*\* 根據中國法律註冊為中外合資企業

^ 於二零一四年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣1,509,338,000元(二零一三年：人民幣854,000,000元)(附註32)。

° 於二零一四年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣2,000,000,000元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的350,000,000美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)的抵押(二零一三年：二零一一年優先票據及二零一二年優先票據)(附註33)。

∞ 於二零一四年十二月三十一日，該等公司的若干股本權益已抵押予「基金投資者」(定義於附註32)以取得授予本集團的銀行及其他貸款人民幣93,912,000元(二零一三年：人民幣259,400,000元)(附註32)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

## 21. 於附屬公司的投資(續)

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一四年	二零一三年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	42%	42%
泉州浦西	66%	66%
輝宏達	35%	35%
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
歸屬非控股權益的年內溢利／(虧損)：		
海西投資	237,004	238,557
泉州浦西	237,631	(12,569)
輝宏達	121,071	41,643
支付予海西投資非控股權益的股息	126,000	126,000
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	917,237	806,233
泉州浦西	809,108	571,477
輝宏達	267,261	146,190

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

下表列示以上附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

二零一四年	海西投資 人民幣千元	泉州浦西 人民幣千元	輝宏達 人民幣千元
收益	1,873,466	1,572,921	1,631,318
其他收入	339,747	2,054	49,931
總開支	(1,648,917)	(1,214,929)	(1,335,332)
年內溢利	564,296	360,046	345,917
年內全面收入總額	564,296	360,046	345,917
流動資產	913,151	1,376,075	1,174,164
非流動資產	2,407,484	225,926	25,381
流動負債	(817,046)	(366,080)	(435,941)
非流動負債	(319,691)	(10,000)	-
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(11,359)	126,918	(123,097)
投資活動所得現金流量淨額	490,418	81,807	470,059
融資活動所用現金流量淨額	(580,052)	(219,933)	(161,315)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(100,993)	(11,208)	185,647

## 21. 於附屬公司的投資(續)

二零一三年	海西投資 人民幣千元	泉州浦西 人民幣千元	輝宏達 人民幣千元
收益	2,311,843	-	474,874
其他收入	456,269	1,544	3,268
總開支	(2,200,118)	(20,588)	(359,161)
年內溢利/(虧損)	567,994	(19,044)	118,981
年內全面收入/(虧損)總額	567,994	(19,044)	118,981
流動資產	2,221,193	1,723,528	2,094,612
非流動資產	2,211,159	230,507	10,829
流動負債	(2,162,624)	(958,160)	(1,291,754)
非流動負債	(350,126)	(130,000)	(396,000)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	626,920	(249,826)	42,841
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(268,860)	265,315	275,829
融資活動所用現金流量淨額	(508,239)	(5,844)	(273,519)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(150,179)	9,645	45,151

## 22. 於合營公司的投資

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔資產淨額	<b>518,278</b>	142,802
應付合營公司款項	<b>(11,913)</b>	(11,913)
	<b>506,365</b>	130,889

應付合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 22. 於合營公司的投資(續)

本集團合營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
中益國際投資集團有限公司	普通股 140,000,000 港元	香港	49 <sup>(1)</sup>	投資控股
上海中駿創富房地產開發 有限公司** (「上海中駿創富」)	註冊資本 人民幣 1,800,000,000 元	中國	50 <sup>(2)</sup>	物業發展
泉州遠航房地產開發有限公司*	註冊資本 人民幣 150,000,000 元	中國	49 <sup>(1)</sup>	物業發展
廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司* (「萬科馬鑾灣」)	註冊資本 人民幣 30,000,000 元	中國	20	物業發展

\* 根據中國法律註冊為有限公司

\*\* 根據中國法律註冊為中外合資企業

<sup>(1)</sup> 根據有關股東協議，本集團有權享有於該等實體董事會上 50% 的投票權。

<sup>(2)</sup> 根據有關股東協議，本集團有權享有於該實體董事會上 40% 的投票權。

所有上述於合營公司的投資均由本公司的附屬公司非間接持有。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團已終止確認其應佔萬科馬鑾灣的虧損，是因為應佔合營公司虧損部份超出本集團於合營公司的權益且本集團並無責任承擔超出其註冊資本的進一步虧損。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度未確認應佔該合營公司的虧損部份金額為人民幣 4,948,000 元。

## 22. 於合營公司的投資(續)

附註：

(a) 下表列示有關於被視為本集團重大合營公司的上海中駿創富及萬科馬鑾灣的財務資料概述(經調整會計政策上的任何差異及與財務報表中的賬面值對賬)：

(i) 有關於上海中駿創富的財務資料概述

	二零一四年 人民幣千元
現金及現金等價物	105,150
其他流動資產	2,175,946
流動資產	2,281,096
非流動資產	1,893,215
其他流動負債	(672,766)
流動負債	(672,766)
非流動金融負債	(1,700,000)
非流動負債	(1,700,000)
資產淨值	1,801,545
與本集團於該合營公司的權益之對賬：	
本集團所擁有百分比	20%
該投資的賬面值	360,309
銀行利息收入	1,035
折舊	(259)
稅項	1,439
年內全面收入總額	1,545

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 22. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(a) (續)

(ii) 有關於萬科馬鑾灣的財務資料概述

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及現金等價物	500,365	190,399
其他流動資產	3,681,766	2,305,184
流動資產	4,182,131	2,495,583
非流動資產	398	678,291
其他流動負債	(4,069,324)	(3,198,614)
流動負債	(4,069,324)	(3,198,614)
資產/(負債)淨值	113,205	(24,740)
與本集團於該合營公司的權益之對賬：		
本集團所擁有百分比	20%	20%
該投資的賬面值	22,641	(4,948)
收益	905,950	-
銀行利息收入	1,732	1,466
折舊	(104)	(45)
稅項	(46,913)	11,328
年內其他全面收入/(虧損)	137,945	(34,725)

## 22. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(b) 下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利／(虧損)	(1,506)	25,772
分佔合營公司的其他全面虧損	(5,968)	(357)
分佔合營公司的全面收入／(虧損)總額	(7,474)	25,415
本集團於合營公司的投資帳面淨值總額	135,328	142,802

## 23. 於聯營公司的投資

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔資產淨額	54,148	53,376

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
泉州寶興房地產開發有限公司*	註冊資本 人民幣48,000,000元	中國	30	物業發展
華耀投資有限公司	普通股100港元	香港	20	投資控股
廈門大友富置業顧問有限公司**	註冊資本 3,000,000港元	中國	20	物業代理

\* 根據中國法律註冊為有限公司

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資公司

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 23. 於聯營公司的投資(續)

所有上述於聯營公司的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務報表內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內溢利	784	1,689
分佔聯營公司的其他全面收入／(虧損)	(12)	14
分佔聯營公司的全面收入總額	772	1,703
本集團於聯營公司的投資帳面淨值總額	54,148	53,376

### 24. 持作出售已落成物業

本集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按下列租約持有：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期租約	2,003,407	1,525,343
中期租約	1,334,047	763,784
	3,337,454	2,289,127

所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣897,495,000元(二零一三年：人民幣1,165,405,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註42)。

## 25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有應收貿易賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	100,465	166,034
逾期一至六個月	125	196
逾期七至十二個月	—	—
逾期超過一年	460	580
	<b>101,050</b>	166,810

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預付款項(附註)	<b>984,762</b>	1,676,206	<b>350</b>	560
按金	<b>485,950</b>	525,318	–	–
其他應收款項	<b>1,115,404</b>	541,745	–	–
	<b>2,586,116</b>	2,743,269	<b>350</b>	560
非流動部份	<b>(698,356)</b>	(1,539,239)	–	–
流動部份	<b>1,887,760</b>	1,204,030	<b>350</b>	560

附註：於二零一四年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣495,356,000元(二零一三年：人民幣1,336,239,000元)。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

## 27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收關連方款項：		
由黃先生控制的公司	-	666
合營公司	851,318	16,243
聯營公司	504	492
	<b>851,822</b>	17,401
應付關連方款項：		
由黃先生控制的公司	927	-
合營公司	288,365	173,760
聯營公司	63,245	62,103
	<b>352,537</b>	235,863

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>4,298,304</b>	4,119,700	<b>180,086</b>	67,927
定期存款	<b>433,854</b>	245,574	—	—
減：受限制現金(附註)	<b>(871,469)</b>	(1,000,670)	—	—
已抵押存款(附註(e))	<b>(327,008)</b>	(65,000)	—	—
現金及現金等價物	<b>3,533,681</b>	3,299,604	<b>180,086</b>	67,927

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一四年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣792,390,000元(二零一三年：人民幣847,729,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一四年十二月三十一日，該等按金為人民幣23,221,000元(二零一三年：人民幣14,714,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一四年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一三年：人民幣6,000,000元)。
- (d) 除附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金及永久資本工具所得款項(附註39)的使用有所限制。於二零一四年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣49,858,000元(二零一三年：人民幣132,227,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度及應付票據(附註42)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣4,348,630,000元(二零一三年：人民幣4,071,169,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

## 29. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	<b>1,480,977</b>	1,226,721
一年以上	<b>31,846</b>	28,407
	<b>1,512,823</b>	1,255,128

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣59,674,000元(二零一三年：無)由若干本集團的定期存款(附註28)作抵押。

## 30. 預收款項

預收款項是指本集團已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 31. 其他應付款項及應計費用

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已收按金		<b>163,083</b>	228,831	-	-
應計費用		<b>190,614</b>	191,210	<b>135,983</b>	130,130
應付少數股東款項	(a)	-	15,000	-	-
少數股東墊款	(b)	<b>591,669</b>	541,331	-	-
金融衍生工具	34	-	6,900	-	6,900
其他應付款項		<b>179,975</b>	551,029	-	-
		<b>1,125,341</b>	1,534,301	<b>135,983</b>	137,030

附註：

(a) 於二零一三年十二月三十一日結餘按6%的年利率(即中國人民銀行公佈的一年期貸款利率)計息。

(b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

### 32. 計息銀行及其他貸款

#### 本集團

	二零一四年			二零一三年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	1.67–10.00	2015	1,443,079	1.67–9.75	2014	1,283,629
長期銀行貸款的流動部份－有抵押	4.88–7.50	2015	585,892	6.30–8.32	2014	716,612
其他貸款－有抵押	5.70–13.50	2015	1,670,912	5.50–11.00	2014	409,085
			3,699,883			2,409,326
非流動						
銀行貸款－有抵押	1.76–7.80	2016–2019	3,204,910	6.30–8.50	2015–2016	1,111,212
其他貸款－有抵押	10.00–13.50	2016	1,130,000	5.70–13.50	2015–2016	2,046,000
			4,334,910			3,157,212
			8,034,793			5,566,538

#### 本公司

	二零一四年			二零一三年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	1.67–6.00	2015	443,920	2.13	2014	204,576
長期銀行貸款的流動部份－有抵押	4.88–5.38	2015	74,802	–	–	–
			518,722			204,576
非流動						
銀行貸款－有抵押	1.76–5.38	2016–2017	728,712	–	–	–
			1,247,434			204,576

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 32. 計息銀行及其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	<b>2,028,971</b>	2,000,241	<b>518,722</b>	204,576
第二年	<b>1,787,500</b>	1,111,212	<b>429,302</b>	—
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>1,417,410</b>	—	<b>299,410</b>	—
	<b>5,233,881</b>	3,111,453	<b>1,247,434</b>	204,576
應償還其他貸款：				
一年內	<b>1,670,912</b>	409,085	—	—
第二年	<b>1,130,000</b>	1,316,000	—	—
第三至五年(包括首尾兩年)	—	730,000	—	—
	<b>2,800,912</b>	2,455,085	—	—
	<b>8,034,793</b>	5,566,538	<b>1,247,434</b>	204,576

附註：

- 本集團的若干銀行及貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註42披露。
- 本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣1,509,338,000元(二零一三年：人民幣854,000,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押(附註21)。
- 除於二零一四年十二月三十一日的若干有抵押銀行及其他貸款人民幣728,623,000元(二零一三年：人民幣210,821,000元)及人民幣754,446,000元(二零一三年：121,808,000元)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣3,322,912,000元(二零一三年：人民幣2,789,085,000元)以固定利率計息外，所有貸款均按浮動利率計息。
- 本集團若干從物業項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一四年十二月三十一日合共人民幣93,912,000元(二零一三年：人民幣259,400,000元)的基金投資因此分類為本集團綜合財務報表的銀行及其他貸款。基金投資亦由該等附屬公司的股本權益作為抵押(附註21)。
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣559,338,000元由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制本公司。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

### 33. 優先票據

#### 本集團及本公司

	二零一四年				二零一三年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一一年優先票據	人民幣2,000*	10.50	2016	1,987,179	人民幣2,000*	10.50	2016	1,976,100
二零一二年優先票據	350美元	11.50	2017	2,205,041	350美元	11.50	2017	2,156,656
				4,192,220				4,132,756

\* 二零一一年優先票據以人民幣列值及以美元結算，按年利率10.5%計息，利息每半年於期末支付。

按本公司與二零一一年優先票據及二零一二年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價（本金額加適用溢價）加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一一年優先票據及二零一二年優先票據。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押（附註21）。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值分別為人民幣1,960,000,000元（二零一三年：人民幣2,040,000,000元）及人民幣2,183,491,000元（二零一三年：人民幣2,336,220,000元）。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一四年十二月三十一日確認該等公允值。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 34. 金融衍生工具

	本集團及本公司			
	二零一四年		二零一三年	
	資產	負債	資產	負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交叉貨幣利率掉期合約	-	-	99,981	6,900
減：分類為非流動的部份	-	-	(99,981)	-
流動的部份(附註31)	-	-	-	6,900

於二零一二年，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立若干交叉貨幣利率掉期合約(「掉期合約」)，以對沖二零一一年優先票據產生的外匯風險。掉期合約餘額視乎外匯遠期利率變動而變更。

#### 現金流量對沖

於二零一三年十二月三十一日，未結算掉期合約的名義本金總額為人民幣2,000,000,000元，人民幣兌美元的固定匯率為6.6341，固定息率介乎12.0%至12.2%。

該等掉期合約的條款經各方磋商，以配合二零一一年優先票據的條款。截至二零一三年十二月三十一日止年度，二零一一年優先票據的現金流量對沖被評為非常有效及對沖儲備中包括的現金流量對沖公允值淨收益為人民幣76,386,000元，詳情如下：

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
計入對沖儲備的公允值總收益／(虧損)	<b>(24,916)</b>	131,618
於損益之匯兌收益／(虧損)之重分類調整(附註8)	<b>26,596</b>	(55,232)
現金流量對沖的收益淨額	<b>1,680</b>	76,386

## 34. 金融衍生工具(續)

### 現金流量對沖(續)

於二零一四年九月，本公司考慮到於可見的將來外匯風險並不重大因而終止掉期合約(「終止」)。

於終止後，本集團並無任何金融衍生工具。

## 35. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

### 遞延稅項負債

	重估物業 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	403,944
扣自年內損益	150,681
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	<b>554,625</b>
扣自年內損益	<b>186,846</b>
二零一四年十二月三十一日	<b>741,471</b>

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 35. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	48,680	76,002	27,002	37,900	189,584
計入/(扣自)年內損益	(15,799)	(11,399)	(26,676)	54,295	421
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	<b>32,881</b>	<b>64,603</b>	<b>326</b>	<b>92,195</b>	<b>190,005</b>
計入/(扣自)年內損益	<b>(1,763)</b>	<b>27,699</b>	<b>20,231</b>	<b>21,919</b>	<b>68,086</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>31,118</b>	<b>92,302</b>	<b>20,557</b>	<b>114,114</b>	<b>258,091</b>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	<b>210,338</b>	155,871
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	<b>693,718</b>	520,491

於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損約人民幣466,908,000元(二零一三年：人民幣384,227,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣10,453,000元(二零一三年：人民幣15,448,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 35. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、合營公司及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一四年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一四年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣4,254,921,000元(二零一三年：人民幣2,868,439,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

## 36. 大修撥備

根據經營權協議，本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	19,923	16,381
添加撥備	4,384	4,196
因時間流逝所產生之貼現金額(附註7)	959	737
年內運用金額	(424)	(1,391)
於十二月三十一日	24,842	19,923

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 37. 股本

### 股份

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,423,840,000股普通股	<b>342,384,000</b>	342,384,000
相當於人民幣千元	<b>295,732</b>	295,732

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司向於二零一三年九月十九日股東名冊上的股東按每持有10股現有普通股獲派2股普通股的基準發行紅股，以致發行每股面值0.10港元的570,640,000股，並於本公司的股份溢價賬中列為繳清。

本公司的股本於去年內並無任何變動。

### 購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃的合資格參與人包括本集團僱員(包括董事)。根據計劃，可發行合共285,320,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內不得認購超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。自採納計劃之日起，概無根據計劃授出任何購股權。

## 38. 儲備

### (a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第71頁和第72頁的綜合權益變動表內。

### (b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

### 38. 儲備(續)

#### (c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

#### (d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

#### (e) 本公司

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一三年一月一日		1,657,205	(51,182)	(155,322)	(561,902)	888,799
年內全面虧損總額		-	-	(27,431)	(508,657)	(536,088)
現金流量對沖		-	76,386	-	-	76,386
發行紅股	37	(45,049)	-	-	-	(45,049)
二零一三年中期股息	13	(135,783)	-	-	-	(135,783)
於二零一三年十二月三十一日		1,476,373	25,204	(182,753)	(1,070,559)	248,265
年內全面收入/(虧損)總額		-	-	6,442	(475,591)	(469,149)
現金流量對沖		-	1,680	-	-	1,680
於終止現金流量對沖時 對沖收益重分類至損益		-	(26,884)	-	-	(26,884)
於二零一四年十二月三十一日		1,476,373	-	(176,311)	(1,546,150)	(246,088)

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 39. 永久資本工具

於二零一四年，本集團若干附屬公司發行本金總額為人民幣1,200,000,000元之永久資本工具(「永久資本工具」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣1,173,000,000元。

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此並無到期日而永久資本工具發行人可酌情延遲分派。

## 40. 出售一間附屬公司

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年八月十二日，本集團與泉州駿富房地產開發有限公司(「泉州駿富」)的非控股股東訂立買賣協議，以出售於泉州駿富(本集團當時擁有51%的附屬公司)的全部權益，總代價為人民幣182,000,000元。出售乃於二零一三年八月十二日完成。

	附註	二零一三年 人民幣千元
下列各項所出售淨資產：		
發展中物業		19,695
預付款項、按金及其他應收款項		640,636
現金及銀行結餘		1,856
其他應付款項及應計費用		(462,729)
非控股權益		(97,734)
		101,724
出售泉州駿富收益	6	80,276
		182,000
以下列方式支付：		
現金		182,000

#### 40. 出售一間附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

有關出售泉州駿富之現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金代價	182,000
所售現金及銀行結餘	(1,856)
有關出售泉州駿富現金及現金等價物的流入淨額	180,144

#### 41. 財務擔保

(a) 於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	7,379,505	4,645,945

附註：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 41. 財務擔保(續)

(a) (續)

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	538,200	332,591

(b) 於報告期末，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就授予下列各項之貸款融資而 給予金融機構之擔保：				
附屬公司	-	-	1,604,074	820,576
合營公司	1,700,000	-	1,700,000	-
	1,700,000	-	3,304,074	820,576

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，以上所有貸款融資均已全數被相關附屬公司及合營公司使用。

## 42. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行存款(附註28)	327,008	65,000
物業及設備(附註15)	77,205	37,714
投資物業(附註16)	2,522,700	3,609,500
預付土地租金(附註17)	1,287,033	1,655,113
發展中物業(附註19)	8,673,561	4,447,103
持作出售已落成物業(附註24)	897,495	1,165,405
	<b>13,785,002</b>	10,979,835

## 43. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租賃期介乎一至十年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	21,189	23,888

## 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

### 43. 經營租約安排(續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	1,359	1,435
第二至第五年，包括首尾兩年	171	-
	1,530	1,435

### 44. 資本承擔

除上文附註43(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	7,327,039	5,711,876

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	267,635	197,969

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 45. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	<b>24,356</b>	6,311
董事家庭成員	(i)	<b>28,333</b>	10,497
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	<b>2,480</b>	2,297
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(iii)	<b>1,763</b>	1,782
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iv)	<b>14,101</b>	21,885

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 租金收入乃按每平方米介乎人民幣30元至人民幣175元(二零一三年：人民幣29元至人民幣175元)收取。
- (iii) 管理費收入乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣25元(二零一三年：人民幣13元至人民幣25元)收取。
- (iv) 銷售代理費乃按有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。

(b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)及(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

## 46. 按類別劃分的金融工具

除金融衍生工具以公允值計量外，本公司及本集團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的其他金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 47. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(優先票據及金融衍生工具除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、金融資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)、金融負債(包括其他應付款項及應計費用)、計息銀行及其他貸款的流動部份、應收/應付關連方款項的公允值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的短期到期所致。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一四年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具(包括遠期外匯合約及利率掉期)乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。遠期外匯合約及利率掉期的賬面值乃同於其公允值。

於二零一三年十二月三十一日，衍生金融資產的盯市價值，是抵銷歸屬於衍生交易對手違約風險的信用股價調整之後的淨值。交易對手信用風險的變化，對於對沖關係中的指定衍生工具的對沖有效性的評價並無重大影響。

#### 47. 公允值及公允值層級(續)

##### 公允值層級

下表所示為本集團金融工具公司公允值計量層級：

按公允值計量資產：

本集團及本公司

於二零一三年十二月三十一日

	公允值 計量採用 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元
金融衍生工具	93,081

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、優先票據、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項及票據等。

本集團於現在及整個回顧年度的政策均為不進行金融工具買賣。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
<b>二零一四年</b>		
人民幣	150	(48,432)
港元	150	(10,929)
美元	150	(11,317)
人民幣	(150)	48,432
港元	(150)	10,929
美元	(150)	11,317

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險(續)

	基點 增加／(減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一三年		
人民幣	150	(36,672)
港元	150	(3,162)
美元	150	(1,827)
人民幣	(150)	36,672
港元	(150)	3,162
美元	(150)	1,827

### 外幣風險

本集團全部營業收入和絕大部份經營開支均以人民幣計值，而人民幣為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國附屬公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府機構批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

### 外幣風險(續)

本集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收/(應付)關連方款項、若干以港元及美元計值的短期存款及以人民幣計值之二零一一年優先票據)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

為減低人民幣與外幣匯率變動的影響，本集團為其中國業務集資的銀行及其他貸款大部份以人民幣計值。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團權益於報告期末對人民幣兌港元匯率合理可能波動對本集團除稅前溢利及權益的敏感度。

	匯率增加/ (減少)	權益增加/ (減少) 人民幣千元	損益增加/ (減少) 人民幣千元
<b>二零一四年</b>			
若港元兌人民幣貶值	3%	-	(60,000)
若港元兌人民幣升值	(3%)	-	60,000
<b>二零一三年</b>			
若港元兌人民幣貶值	3%	(60,000)	-
若港元兌人民幣升值	(3%)	60,000	-

## 48. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大集中的信貸風險。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註41(a)。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

### 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

#### 本集團

	二零一四年			
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	4,209,986	3,087,266	1,483,539	8,780,791
優先票據	461,341	2,268,841	2,415,969	5,146,151
應付貿易款項及票據	1,512,823	-	-	1,512,823
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,125,341	-	-	1,125,341
應付關連方款項	352,537	-	-	352,537
	<b>7,662,028</b>	<b>5,356,107</b>	<b>3,899,508</b>	<b>16,917,643</b>
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	9,079,505	-	-	9,079,505

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

#### 本集團(續)

	二零一三年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	2,642,957	2,518,360	730,732	5,892,049
優先票據	455,139	455,139	4,639,426	5,549,704
應付貿易款項及票據	1,255,128	-	-	1,255,128
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,527,401	-	-	1,527,401
應付關連方款項	235,863	-	-	235,863
金融衍生工具	6,900	-	-	6,900
	6,123,388	2,973,499	5,370,158	14,467,045
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	4,645,945	-	-	4,645,945

#### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

於報告期末，本公司金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

##### 本公司

	二零一四年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	547,300	445,540	303,752	1,296,592
優先票據	461,341	2,268,841	2,415,969	5,146,151
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	135,983	-	-	135,983
應付附屬公司款項	1,183	-	-	1,183
	<b>1,145,807</b>	<b>2,714,381</b>	<b>2,719,721</b>	<b>6,579,909</b>
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	<b>4,504,074</b>	-	-	<b>4,504,074</b>

	二零一三年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	208,331	-	-	208,331
優先票據	455,139	455,139	4,639,426	5,549,704
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	130,130	-	-	130,130
應付附屬公司款項	707,657	-	-	707,657
金融衍生工具	6,900	-	-	6,900
	<b>1,508,157</b>	<b>455,139</b>	<b>4,639,426</b>	<b>6,602,722</b>
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	<b>820,576</b>	-	-	<b>820,576</b>

# 財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於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內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

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的淨負債比率如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款(附註32)	<b>8,034,793</b>	5,566,538
優先票據(附註33)	<b>4,192,220</b>	4,132,756
減：現金及銀行結餘(附註28)	<b>(4,732,158)</b>	(4,365,274)
淨債務	<b>7,494,855</b>	5,334,020
權益總額	<b>11,013,758</b>	8,502,207
淨負債比率	<b>68.0%</b>	62.7%

## 49. 批准財務報表

本財務報表已於二零一五年三月十七日獲董事會批准及授權刊發。

## 五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表及會計師報告並作出適當之重列。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	<b>6,887,392</b>	6,588,124	3,636,658	3,770,348	4,131,295
銷售成本	<b>(4,485,001)</b>	(4,742,908)	(2,352,023)	(2,227,639)	(2,537,800)
毛利	<b>2,402,391</b>	1,845,216	1,284,635	1,542,709	1,593,495
其他收入及收益	<b>96,836</b>	162,562	97,627	107,617	22,219
投資物業公允值變動	<b>749,701</b>	602,909	381,754	348,361	64,228
銷售及營銷開支	<b>(248,227)</b>	(184,547)	(102,389)	(130,807)	(101,066)
行政開支	<b>(343,157)</b>	(301,445)	(259,016)	(204,129)	(171,583)
其他開支	<b>-</b>	(711)	(5,098)	(1,720)	(832)
財務費用	<b>(160,388)</b>	(246,103)	(107,052)	(130,872)	(6,891)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	<b>19,705</b>	-	2,546	(48,411)	-
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	<b>21,444</b>	25,772	1,018	(4,964)	92,283
聯營公司	<b>784</b>	1,689	(1,928)	(9,907)	35,565
除稅前溢利	<b>2,539,089</b>	1,905,342	1,292,097	1,467,877	1,527,418
稅項開支	<b>(972,048)</b>	(731,078)	(391,073)	(590,874)	(591,107)
年內溢利	<b>1,567,041</b>	1,174,264	901,024	877,003	936,311
下列各項應佔：					
母公司擁有人	<b>900,580</b>	887,816	672,003	715,757	946,125
永久資本工具持有人	<b>68,202</b>	-	-	-	-
非控股權益	<b>598,259</b>	286,448	229,021	161,246	(9,814)
	<b>1,567,041</b>	1,174,264	901,024	877,003	936,311

### 資產、負債、永久資本工具及非控股權益

	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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
總資產	<b>34,443,072</b>	26,928,930	20,028,730	15,285,874	10,577,689
總負債	<b>(23,429,314)</b>	(18,426,723)	(13,107,846)	(9,366,967)	(5,892,739)
永久資本工具	<b>(1,173,000)</b>	-	-	-	-
非控股權益	<b>(3,295,670)</b>	(2,763,201)	(2,079,535)	(1,596,413)	(1,017,891)
	<b>6,545,088</b>	5,739,006	4,841,349	4,322,494	3,667,059