



**GLORY 国瑞**

**GUORUI PROPERTIES LIMITED**  
**國瑞置業有限公司**

*(於開曼群島以「Glory Land Company Limited(国瑞置業有限公司)」  
的名稱註冊成立的有限公司,並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)*

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability  
under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and  
carrying on business in Hong Kong as Guorui Properties Limited)*

股份代號 Stock Code : 2329



**2014**  
ANNUAL REPORT  
年度報告

# 目錄

## CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
6	主席報告
8	管理層討論及分析
24	董事及高級管理層履歷
31	董事會報告
44	企業管治報告
56	獨立核數師報告
58	綜合損益及其他全面收益表
59	綜合財務狀況表
61	綜合權益變動表
63	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
154	Corporate Information
156	Financial Highlights
158	Chairman's Statement
160	Management Discussion and Analysis
176	Directors' and Senior Management's Profiles
183	Report of The Directors
196	Corporate Governance Report
208	Independent Auditor's Report
210	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
211	Consolidated Statement of Financial Position
213	Consolidated Statement of Changes in Equity
215	Consolidated Statement of Cash Flows
218	Notes to the Consolidated Financial Statements

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

張章筭先生 (主席)  
葛偉光先生  
阮文娟女士  
張瑾女士

### 獨立非執行董事

聶梅生女士 (於二零一四年十月十日辭職)  
羅振邦先生  
賴思明先生  
陳靜茹女士

## 聯席公司秘書

鄭瑾女士 (註冊會計師)  
鄺燕萍女士 (FCIS, FCS)

## 授權代表

葛偉光先生  
鄭瑾女士

## 審核委員會

羅振邦先生 (委員會主席)  
聶梅生女士 (於二零一四年十月十日辭職)  
賴思明先生  
陳靜茹女士 (於二零一四年十月十日獲委任)

## 薪酬委員會

賴思明先生 (委員會主席)  
阮文娟女士  
羅振邦先生

## 提名委員會

張章筭先生 (委員會主席)  
聶梅生女士 (於二零一四年十月十日辭職)  
賴思明先生  
羅振邦先生 (於二零一四年十月十日獲委任)

## 內部監控委員會

陳靜茹女士 (委員會主席)  
羅振邦先生  
阮文娟女士

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 合規顧問

大有融資有限公司  
香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心第2座  
16樓1606室

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司

## 法律顧問

### 香港法律

謝爾曼•思特靈律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場告羅士打大廈12樓

## 註冊辦事處

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

## 香港主要辦事處

香港  
港灣道18號  
中環廣場51樓5103A室

## 中華人民共和國主要辦事處

中國  
北京市東城區  
珠市口東大街15號

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 上市資料

### 股份上市

本公司的普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：02329

## 網站

<http://www.glorypty.com/>

# 財務摘要

## 截至十二月三十一日止年度 (人民幣千元)

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
收入	5,278,546	6,835,358	4,275,996	1,753,398
除稅前溢利	2,059,009	3,855,784	2,033,649	1,075,107
下列人士應佔年內溢利	1,206,289	2,770,189	1,273,178	744,421
— 本公司擁有人應佔	950,654	2,233,812	1,029,776	597,001
— 非控股權益應佔	255,635	536,377	243,402	147,420
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利 (人民幣分)				
— 基本	23.42	59.57	—	—
— 攤薄	23.34	59.57	—	—

## 於十二月三十一日 (人民幣千元)

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
資產總額	29,013,373	22,467,403	18,792,611	20,284,796
— 非流動資產	13,273,463	8,199,638	7,412,685	6,563,042
— 流動資產	15,739,910	14,267,765	11,379,926	13,721,754
負債總額	20,476,929	16,371,424	13,107,113	15,690,031
— 流動負債	12,094,486	8,451,791	8,283,901	10,069,020
— 非流動負債	8,382,443	7,919,633	4,823,212	5,621,011
資產淨值	8,536,444	6,095,979	5,685,498	4,594,765
權益總額	8,536,444	6,095,979	5,685,498	4,594,765
— 本公司權益擁有人應佔權益	7,016,322	4,788,414	4,898,733	3,802,056
— 非控股權益應佔權益	1,520,122	1,307,565	786,765	792,709

# 財務摘要

(a) 有關本公司財務狀況的財務資料：

	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,235,494	8
流動資產		
其他應收款項	389	—
現金及銀行結餘	121	2,945
	510	2,945
流動負債		
貿易及其他應付款項	12,698	—
應付附屬公司款項	33,680	20,930
	46,378	20,930
流動負債淨額	(45,868)	(17,985)
總資產減流動負債	1,189,626	(17,977)
資產（負債）淨額	1,189,626	(17,977)
資本及儲備		
股本	3,509	2,967
儲備	1,186,117	(20,944)
權益總額（累計虧絀）	1,189,626	(17,977)

(b) 本公司儲備變動：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	—	—	—
年內溢利及全面開支總額	—	(20,944)	(20,944)
於二零一三年十二月三十一日	—	(20,944)	(20,944)
年內溢利及全面開支總額	—	(32,183)	(32,183)
發行股份	1,290,032	—	1,290,032
發行成本	(50,788)	—	(50,788)
於二零一四年十二月三十一日	1,239,244	(53,127)	1,186,117

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，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全年業績。

## 二零一四年業績回顧

根據國家統計局資料，二零一四年全國房地產開發投資人民幣95,036億元，較去年名義增長10.5%。房屋新開工面積179,592萬平方米，較去年下降10.7%。全國商品房銷售面積120,649萬平方米，較去年下降7.6%。全國商品房銷售額人民幣76,292億元，較去年下降6.3%。

二零一四年房地產市場總體呈負增長趨勢，為緩解市場低迷情況，中央政府和地方政府雙管齊下，遙相呼應。二零一四年三月，全國「兩會」提出「分類調控」：中央相繼以「央五條」、「定向降准」、「放鬆限貸」等手段「微刺激」以保障自住購房信貸需求；同時賦予地方政府更多自主權，自二零一四年六月起各地相繼出台各類「救市」政策，手段多樣化、縱深化，隨之實行三年的「限購」體系逐步取消。以寬鬆為主宏觀調控政策，相信對房地產市場來說會帶來正面支持。

二零一四年，在此市場形勢下，本集團實現合約銷售額人民幣6,206.3百萬元，較去年增加22.7%。合約建築面積合計476,764平方米，較去年增加24.2%。本集團實現收入人民幣5,278.5百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣4,790.2百萬元，一級土地建設及開發服務收入為人民幣176.0百萬元、物業投資收入為人民幣267.6百萬元及物業管理及相關服務收入為人民幣44.7百萬元。

土地儲備方面，本集團始終致力以具競爭力的成本獲得優質地塊。二零一四年，本集團在佛山、海南新增佛山•南堤灣和海南雲龍兩塊土地，土地佔地面積分別為90,231平方米和1,084,162平方米，土地收購成本為平均每平米約人民幣1,989元。截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備建築面積合計約7,693,986平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣1,536.5元。

值得一提的是，廊坊永清是北京周邊的戰略性地區，位於環渤海經濟圈腹地、大北京戰略經濟圈軸心。自中國中央政府提出將實現京津冀協同發展作為一個重大國家戰略以來，廊坊永清以其到北京、天津核心區的短線距離、完好的自然生態、優質的地塊環境等眾多優勢，逐漸成為諸多品牌地產開發商爭相競逐的熱點區域。本集團位於廊坊永清的土地儲備量達1,866,917平方米，即永清生態城項目。該項目西臨京台高速，東靠廊霸路，距離北京建設中的第

二個國際機場相距僅15公里，同時毗鄰永清台灣工業新城、浙商新城、永清服裝城等各個工業或商業聚集區，地理位置優勢明顯。本集團將持續關注廊坊地區優質地塊，以獲得更多潛在土地儲備。

## 二零一五年展望

展望二零一五年，隨著經濟進入新常態，政府對房地產的調控思路也更清晰。中長期來看，調控會從「過緊」回歸到「常態」，過度打壓和過度刺激都應將不會出現。政府應會逐漸改變以往「一刀切」的調控方式，去行政化、放大市場權，充分發揮市場自由調節的能力，穩定住房市場。這些調控方式的改變表明了監管層逐步建立市場長效機制、鼓勵房地產行業持續健康發展的政策導向。

二零一五年，本集團在把握宏觀政策和市場變化的基礎上，繼續推行高效的項目運營管理體系，把控開工節奏、開發速度，採用靈活的營銷政策，加快庫存去化，鞏固並擴大各項目在當地市場的佔有率；確保銷售回款速度以及應收賬款周轉速度，適時開拓境外融資和境內多種融資渠道，保證本集團持續穩定的發展。

隨著中國新型城鎮化的推進，城鎮化將成為房地產行業長期發展的重要支撐。二零一五年三月五日，中國國務院總理李克強作「兩會」政府工作報告指出，要推進新型城鎮化取得新突破，加大城鎮棚戶區和城鄉危房改造力度。同時提出改造約壹億人居住的城鎮棚戶區和城中村。這對未來房地產市場、尤其是重點城市應將產生顯著影響。

本集團計劃在未來關注一二線重點城市周邊及珠三角區域，將業務發展與國家城鎮化方向相契合，探索採用公私合營模式「PPP模式」建設產業新城的業務模式，進一步拓寬本集團原有地產開發的業務。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席  
張章箏

中國北京  
2015年3月26日



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已簽約銷售額總額為人民幣6,206.3百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增長22.7%。本集團的收入為人民幣5,278.5百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少22.8%，主要系二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。收入中來自物業開發的收入為人民幣4,790.2百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度日增加6.0%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣2,405.2百萬元，淨利為人民幣1,206.3百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣950.7百萬元。



## 已簽約銷售額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的已簽約銷售額約為人民幣6,206.3百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣5,057.1百萬元增加22.7%。已簽約總建築面積約為476,764平方米，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的總建築面積383,970平方米增加24.2%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自北京、海口、萬寧、廊坊、鄭州、瀋陽、佛山及汕頭，分別約為人民幣1,905.6百萬元、人民幣1,360.7百萬元、人民幣212.0百萬元、人民幣710.6百萬元、人民幣1,049.1百萬元、人民幣963.1百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.2百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的30.7%、21.9%、3.4%、11.4%、16.9%、15.5%、0.1%及0.1%。

下表載列本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一三年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一三年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一三年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>北京</b>						
北京國瑞城（一期及二期）	1,826.4	1,186.4	27,297	20,902	66,907.1	56,758.9
北京富貴園	38.6	6.7	1,285	500	30,072.6	13,439.3
京禧閣	40.6	590.2	872	12,992	46,621.0	45,427.3
<b>海口</b>						
海闊天空國瑞城（一期至五期）	1,283.2	1,455.8	78,962	94,856	16,250.9	15,348.0
海甸島國瑞花園	77.5	213.8	4,808	15,039	16,118.1	14,216.0
<b>萬寧</b>						
萬寧國瑞城（一期）	212.0	69.4	33,383	12,183	6,349.8	5,695.0
<b>廊坊</b>						
永清國瑞城（三期至四期）	710.6	279.4	63,687	25,554	11,157.8	10,932.4
<b>鄭州</b>						
鄭州國瑞城（一期至七期）	1,049.10	965.3	129,383	155,627	8,108.7	6,202.4
<b>瀋陽</b>						
瀋陽國瑞城（二期至四期）	963.10	244.2	136,455	40,786	7,058.0	5,988.4
<b>佛山</b>						
佛山國華新都（一期）	3.0	—	372	—	8,017.6	—
<b>汕頭</b>						
國瑞園	0.5	7.1	64	943	7,599.8	7,505.0
雅仕園	1.7	38.9	196	4,590	8,388.2	8,466.7
<b>總計</b>	<b>6,206.3</b>	<b>5,057.1</b>	<b>476,764</b>	<b>383,970</b>	<b>13,017.5</b>	<b>13,170.5</b>

附註：

表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額，而已簽約建築面積包括停車位的已簽約建築面積。



## 物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為3,095,706平方米並擁有總建築面積7,693,986平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積680,229平方米；(b)開發中的總建築面積2,079,775平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,933,982平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一四年十二月三十一日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京國瑞中心及佛山•南堤灣中擁有總建築面積合共760,230平方米的投資物業。

## 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業概要資料：

項目	項目類型 (平方米)	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發		
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (%)	擁有權 權益 (平方米)
<b>北京</b>								
1.	北京國瑞中心	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
<b>海口</b>								
1.	海闊天空國瑞城（三期至五期）	54,716	364,535	364,332	19,004	—	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	36,634	21,582	20,498	—	—	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	34,121	—	—	—	22,531	—	80.0
4.	海南雲龍	1,084,162	—	—	—	1,084,162	—	40.8
<b>萬寧</b>								
1.	萬寧國瑞城（一期至三期）	214,635	114,250	113,430	13,426	204,057	—	80.0
<b>廊坊</b>								
1.	永清國瑞城（一期（部分）至二期、 四期（部分）、五期）	1,083,859	319,443	317,942	4,431	1,514,106	—	80.0
<b>鄭州</b>								
1.	鄭州國瑞城（三期（部分）、 六期至八期）	132,614	312,792	311,585	65,900	66,873	—	80.0

## 管理層討論及分析

項目	項目類型 (平方米)	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (%)	擁有權 權益 (平方米)	
<b>瀋陽</b>									
1.	瀋陽國瑞城（三期（部分）、 四期（部分）、五期至七期）	多用途	480,128	361,398	359,016	96,192	1,000,206	348,625	80.0
<b>佛山</b>									
1.	佛山國華新都（一期至二期）	住宅	120,814	275,033	273,662	372	236,098	—	44.0
2.	佛山•南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	335,328	335,328	80.0
<b>西安</b>									
	西安國瑞國際金融中心	多用途	19,162	—	—	—	289,978	—	59.0
<b>汕頭</b>									
1.	汕頭國瑞城（一期至二期）	多用途	54,431	170,721	168,821	—	180,643	—	80.0
<b>總計</b>			3,418,245	2,079,775	2,069,307	199,325	4,933,982	683,953	
<b>應佔總建築面積</b>				1,564,808	1,556,928	159,326	3,376,304	547,162	

下表載列本集團投資物業截至二零一四年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資 的總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零一四年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	36,166	210,231	179,876
	寫字樓	9,808	9,808	7,650		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	29,128	25,642	21,282		
	四合院	7,219	7,219	1,276		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,394	32,734	30,967
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	50,841	—	1,068
	零售商舖	58,972	58,972	—	—	—
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	53,039	24,657	20,130
京禧閣	停車場	3,950	3,950	2,844	—	—
北京國瑞中心*	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山•南堤灣*	零售商舖	260,519				
	停車場					
<b>總計</b>		<b>760,230</b>	<b>317,666</b>	<b>211,918</b>	<b>267,622</b>	<b>232,041</b>

\* 目前在建項目

## 已竣工項目

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段概要資料：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供	可供	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)					
<b>北京</b>										
1.	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	51,675	4,699	26,146	420,911	9,125	91.0
2.	北京國瑞城（一期及二期）	多用途	117,473	881,590	106,142	44,501	157,383	599,886	18,180	80.0
3.	京禧閣	住宅	14,464	33,101	3,211	299	3,950	24,632	1,309	80.0
<b>海口</b>										
1.	海闊天空國瑞城 （一期至三期、五期）	多用途	86,659	436,925	149,677	99,944	—	275,971	11,276	80.0
2.	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	17,055	2,202	—	54,808	—	80.0
<b>萬寧</b>										
1.	萬寧國瑞城（一期）	住宅	29,704	47,748	20,575	20,575	—	27,173	—	80.0
<b>廊坊</b>										
1.	永清國瑞城（一期（部份）、 三期）	住宅	229,507	103,635	35,512	33,368	—	67,808	315	80.0
<b>鄭州</b>										
1.	鄭州國瑞城（一期至五期）	多用途	351,614	476,756	148,550	94,844	—	315,736	12,470	80.0
<b>瀋陽</b>										
1.	瀋陽國瑞城（一期、二期、三期 （部份））及四期（部分）	多用途	147,457	354,085	45,372	17,540	109,813	193,752	1,540	80.0
<b>汕頭</b>										
1.	汕頭國瑞城（一期）	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2.	國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,461	2,461	—	31,335	—	100.0
3.	裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4.	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5.	雅仕園	住宅	9,472	48,054	106	106	—	47,172	776	100.0
<b>總計</b>			1,216,109	3,095,706	580,336	320,539	359,690	2,097,083	54,991	
<b>應佔總建築面積</b>			994,668	2,562,619	470,467	257,461	296,868	1,747,247	45,151	

## 土地儲備

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備總額	佔土地 儲備總額%	平均土地成本
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup>	總建築面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	236,978	140,021	—	376,999	4.9	8,902.9
海口	102,145	386,117	1,106,693	1,594,955	20.7	1,612.3
萬寧	20,575	114,250	204,057	338,882	4.4	351.2
廊坊	33,368	319,443	1,514,106	1,866,917	24.3	366.8
鄭州	94,844	312,792	66,873	474,509	6.2	395.0
瀋陽	127,353	361,398	1,000,206	1,488,957	19.4	1,108.6
佛山	—	275,033	571,426	846,459	11.0	2,491.0
西安	—	—	289,978	289,978	3.8	1,551.8
汕頭	64,966	170,721	180,643	416,330	5.3	1,666.2
<b>總計</b>	<b>680,229</b>	<b>2,079,775</b>	<b>4,933,982</b>	<b>7,693,986</b>	<b>100</b>	<b>1,536.5</b>

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。



下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備總額	佔土地 儲備總額%
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	237,273	1,352,431	2,977,300	4,567,004	59.4
供出售的商業物業	69,945	227,359	937,052	1,234,355	16.0
持作投資或擬持作 投資的商業物業	359,690	140,021	260,519	760,230	9.9
酒店	—	—	185,544	185,544	2.4
停車位	13,321	350,998	442,345	806,664	10.5
附屬設施	—	7,883	63,943	71,826	0.9
其他	—	1,083	67,279	68,363	0.9
<b>總計</b>	<b>680,229</b>	<b>2,079,775</b>	<b>4,933,982</b>	<b>7,693,986</b>	<b>100</b>

附註：

(1) 包括本集團已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

### 一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於二零一四年，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目及「三舊改造」政策下開發的項目。

#### 北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一四年十二月三十一日，本集團產生開發成本約人民幣1,024.8百萬元並於二零一三年第二季度完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。本集團預期於二零一五年完成該項目另外兩幅地塊的一級土地開發。

## 汕頭

根據三舊改造政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於2014年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，向本集團轉讓相關土地使用權。本集團已完成其中一個開發項目的控制性詳細規劃並上報政府部門審批，拆遷工作也順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，前期相關工作正有序推進。截至二零一四年十二月三十一日，本集團承擔開發成本合共約人民幣60.5百萬元並計劃於該等地塊開發住宅物業。

## 潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物（含搭建物）取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一四年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣1.2百萬元。

## 財務回顧

### 收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣5,278.5百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,835.4百萬元減少22.8%。該減少主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的物業開發收入為人民幣4,790.2百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加6.0%。該增加是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團交付的物業的項目組合及地區劃分出現變動。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的一級土地建設及開發服務收入為人民幣176.0百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則為人民幣2,023.2百萬元。該減少主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。



## 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一三年的人民幣3,130.7百萬元減少8.2%至二零一四年的人民幣2,873.4百萬元。

本集團的物業銷售成本由二零一三年的人民幣2,847.2百萬元減少7.7%至二零一四年的人民幣2,628.2百萬元。

本集團的主要土地開發的服務成本由二零一三年的人民幣216.2百萬元減少19.2%至二零一四年的人民幣174.6百萬元，主要是由於祈年大街項目拆遷補償款的減少所致。

## 毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣2,405.2百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,704.7百萬元減少35.1%。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率為45.6%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度為54.2%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的物業開發毛利為人民幣2,162.1百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,672.4百萬元增加29.3%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團交付的物業的項目組合及地區劃分出現變動。物業開發的毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的37.0%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的45.1%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的一級土地建設及開發服務毛利為人民幣1.4百萬元，相比截至二零一三年十二月三十一日止年度則為人民幣1,807.0百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，一級土地建設及開發服務的毛利率為0.8%，截至二零一三年十二月三十一日止年度則為89.3%。一級土地建設及開發服務的毛利及毛利率減少，主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。

### 本公司權益持有人應佔純利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利為人民幣950.7百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,233.8百萬元下跌57.4%。本公司已於二零一五年三月十三日在聯交所網站登載盈利警告公告（「**盈利警告**」）。如盈利警告所載，本公司權益持有人應佔純利下跌主要是由於(i)政府就完成本集團北京哈德門的一級土地開發項目支付的一次性補償（於二零一三年為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入）於二零一四年並沒有此類一次性補償；及(ii)因於二零一三年本集團將持作銷售物業的12個四合院單位撥至投資物業並確認公允價值收益約人民幣527.3百萬元於二零一四年並沒有此類轉撥。

## 投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一三年的人民幣911.9百萬元減少57.7%至二零一四年的人民幣386.0百萬元，主要是由二零一三年將本集團12個四合院單位由持作銷售物業轉入投資物業時產生人民幣527.3百萬元的公允價值變動所致。

## 其他收益及虧損

截至二零一三年十二月三十一日止年度其他收益為人民幣268.7百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度其他虧損為人民幣4.9百萬元。該差額主要由於本集團確認為購買汕頭國瑞城二期土地的土地使用權與汕頭市土地儲備中心於二零一三年五月訂立的協議有關的收益人民幣265.7百萬元所致，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度無該項收益。

## 其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣8.4百萬元增加47.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣12.4百萬元。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣184.5百萬元減少1.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣182.4百萬元。

## 行政開支

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣242.3百萬元增加12.4%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣272.3百萬元，主要是由於隨著本集團運營的擴大，本集團人員人數增加及本集團人員平均薪酬和福利提高。

## 融資費用

融資費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣572.5百萬元減少58.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣238.9百萬元，主要是由於本集團在二零一三年五月終止二零零九年七月與海南航空股份有限公司就預售一幢高層住宅大樓而訂立的預售協議，並就該等付款錄得公允價值虧損人民幣293.9百萬元所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,085.6百萬元減少21.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣852.7百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣445.6百萬元及人民幣407.1百萬元。

## 年內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的年內溢利及綜合收益總額由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,770.2百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,206.3百萬元。

## 流動資金、財務及資金來源

### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘為人民幣1,730.3百萬元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣905.8百萬元增加91.0%。

### 淨負營運現金流

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨負經營現金流人民幣630.2百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得正經營現金流人民幣32.9百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於本集團購買佛山國華新都及佛山•南堤灣地塊所致。有關收購佛山•南堤灣地塊的進一步詳情，請參閱本年報「重大收購及出售事項及重大投資」一節。

### 淨債務權益比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率或淨債務權益比率（即總計息債務減銀行結餘、現金及受限制現金除以總權益再乘以100%）為107%，而於二零一三年十二月三十一日為106%。

### 借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還的債務為人民幣10,818.6百萬元，包括銀行借款人民幣8,376.2百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,442.4百萬元。本集團尚未償還的債務包括須於一年內償還的約人民幣4,221.3百萬元、須於一年後但於兩年內償還的約人民幣2,252.2百萬元、須於兩年後但於五年內償還的約人民幣3,508.1百萬元及須於五年後償還的約人民幣837.0百萬元。本集團的流動及非流動借款由二零一三年十二月三十一日的人民幣7,336.6百萬元增加人民幣3,482.0百萬元至二零一四年十二月三十一日的人民幣10,818.6百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的22.6%，於二零一三年十二月三十一日為29.8%。

### 抵押資產

本集團的若干借款由持作開發/開發中的物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一四年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣20,696.6百萬元。

## 財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一四年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣2,665.3百萬元。

除本年報所披露外，本集團於二零一四年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

## 外幣風險

本集團以人民幣收取所有收入，及產生大部份開支亦以人民幣計值。

本集團有若干外幣銀行存款，因此產生匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，倘有需要，將考慮對沖重大外幣風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有以外幣計值的銀行結餘人民幣8.9百萬元，使本集團承受外幣風險。

## 重大收購及出售事項及重大投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就為籌備於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」）而進行的集團重組於本集團的一般業務過程中完成重大收購事項。詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「招股章程」）。

於二零一四年三月五日，本公司的間接附屬公司深圳國瑞興業房地產有限公司訂立一項股權轉讓協議，以總代價人民幣12.0百萬元向一名獨立第三方收購深圳市大潮汕建設有限公司（「**深圳市大潮汕**」）的30%股本權益。深圳市大潮汕計劃承擔「三舊改造」政策下的一項總地塊面積3.8百萬平方米的位於深圳的開發項目，並已於二零一四年三月十二日與一家由當地自治機構所控制的公司就上述項目訂立了合作協議。

於二零一四年四月二日，本公司的間接附屬公司海南國瑞房地產開發有限公司（「**海南國瑞**」）已與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議（「**該協議**」），以總代價人民幣1,014.0百萬元收購海南駿和100%股本權益，從而收購位於海口、佔地約1.1百萬平方米的若干塊土地的土地使用權。本集團正努力根據該協議完成收購。

於二零一四年六月十六日，本公司間接附屬公司佛山市國瑞南方地產開發有限公司在掛牌出讓中中標取得佛山一塊地盤面積為90,231平方米的地塊，總代價為人民幣1,483.2百萬元。本集團已於二零一四年六月十八日接獲競投出讓土地使用權確認函，且隨後本集團於二零一四年六月三十日與佛山市政府訂立土地出讓合同。本集團正根據土地出讓合同完成土地收購。

除招股章程及本年報所披露及上文所述者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

### 重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及本年報所披露及上文所述者外，截至本年報刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有約1,349名僱員。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣226.8百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

### 末期股息

董事會建議向於二零一五年六月五日名列本公司股東名冊上的股東就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付每股6.05港仙，合共226,080,000港元（相當於人民幣209,903,000元）的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後於二零一五年六月十五日或前後派付。

### 上市所得款項淨額用途

本公司自全球發售及部分行使超額購股權而發行新股份所得款項淨額（扣除承銷費用及相關開支後）約為1,561.0百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，本公司已動用約150.0百萬港元，用於本公司的一般企業及營運資金用途。所得款項餘額擬與招股章程所載一致的方式加以運用。



# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**張章笋先生**或張主席，58歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產項目。於成立本集團前，張主席曾於一九八零年至一九八七年在汕頭市物資局任職。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市東城區常務委員會委員、汕頭市全國人民代表大會代表、中華全國工商業聯合會房地產商會理事兼副會長及北京潮商會會長。他於一九六九年七月在汕頭高中畢業。

**葛偉光先生**，50歲，為本公司執行董事兼副總裁，並為新北京國瑞的董事。葛先生於二零零八年九月加入本集團，其後一直出任北京國瑞興業地產股份有限公司（「**原北京國瑞**」）的副總裁。於加入本集團前，其曾先後出任多個職位：於一九八四年八月至一九九零年六月出任西林鋼鐵公司大西林鐵礦（一家鋼鐵製造公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九零年六月至一九九二年六月出任黑龍江鋁箔廠（一家鋁加工公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九二年六月至一九九五年九月出任東方集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600811，該公司從事多項業務，其中包括銀行及融資業務以及勘探及開採貴金屬資源業務）的總裁助理及副總會計師，負責公司會計及融資工作的全面管理；於一九九五年九月至二零零一年四月出任錦州港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，A股股票代碼：600190，B股股票代碼：900952，該公司主要從事港口及運輸業務）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；於二零零一年四月至二零零二年十二月出任吉通通信網絡股份有限公司（一家電信公司）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；以及於二零零二年十二月至二零零七年四月出任東方家園置業有限公司（一家建材貿易公司）的執行副總裁，主要負責協助總裁處理公司日常運作及管理事宜。葛先生於一九九一年十一月獲黑龍江省冶金工業廳頒發會計師資格。彼於一九八四年八月獲哈爾濱工業大學頒發工業財務及會計學士學位，並於一九九九年七月獲頒發管理科學及工程碩士學位。

**阮文娟女士**，36歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部控制委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

**張瑾女士**，31歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責我們商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「**國瑞商業管理**」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

## 獨立非執行董事

**羅振邦先生**，48歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部控制委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所（特殊普通合夥）的董事及高級合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航天國際控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：31）的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任中國城市軌道交通科技控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522）、自二零一三年六月起出任新疆金風科技股份有限公司（一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202）以及自二零一四年一月起出任神州數碼信息服務股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555）的獨立非執行董事。羅先生亦為東北證券股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000686）內核委員。於二零零八年五月加入立信會計師事務所（特殊普通合夥）前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982）的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長徵火箭技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879）的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962）的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任吳忠儀錶股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862）的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765）的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

**賴思明先生**，57歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行（於一九八零年稱為F.Y. Kan & Parnters），其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104）的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司（聯交所上市公司，股票代碼：988）的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年（產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年）。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

**陳靜茹女士**，50歲，為本公司獨立非執行董事、內部控制委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。彼自二零一二年十一月起擔任東新電碳股份有限公司（前稱陽煤化工股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司，股份代碼：600691）的獨立董事。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士於二零一一年五月至二零一四年一月期間擔任北京湘鄂情集團股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：002306）的獨立董事。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

## 高級管理層

**戴傑先生**，46歲，為本公司副總裁。戴先生於二零一一年十一月加入本集團，先後擔任海南區區域經理、集團運營與工程管理中心總監。戴先生擁有逾十三年的開發、運營及工程管理經驗。加入本集團前，戴先生自二零零一年十二月至二零一零年六月擔任香港新世界中國地產有限公司北京公司工程總監，負責項目開發；自二零一零年七月至二零一一年十一月擔任北京新京潤房地產有限公司副總經理，負責項目開發。戴先生於二零零八年六月獲中國中鐵股份有限公司頒發工程師職稱。彼於一九九三年七月於北京工業大學取得工業與民用建築學士學位。

**郝振河先生**，60歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司（「**廊坊國瑞**」）總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司（「**國瑞服務**」）總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

**林耀泉先生**，48歲，張主席的妹夫，為本公司副總裁，以及花園集團、汕頭市國瑞房地產開發有限公司（「汕頭國瑞」）、汕頭市國華置業地產開發有限公司（「汕頭國華」）、汕頭市國瑞周厝塢房地產開發有限公司（「汕頭周厝塢」）及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司（「汕頭建材」）的總經理。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年起擔任原北京國瑞副總裁及汕頭區區域經理。林先生亦自二零零四年起出任汕頭工業材料交易中心總經理及自二零一零年起出任汕頭市國宏建築有限公司總經理。加入本集團前，林先生曾自一九八九年四月至一九九三年五月期間任汕頭金明五金材料有限公司（「金明五金」）進出口部業務員，負責進出口部的日常運作；自一九九三年六月至一九九八年二月擔任汕頭金明發展公司進出口部經理，負責進出口部的日常運作；自一九九八年七月至二零零四年三月擔任潮州彩塘耀隆不銹鋼製品有限公司總經理，負責該公司的整體管理。林先生於汕頭高中畢業。

**林建飛先生**，48歲，為本公司副總裁。林先生於二零零五年四月加入本集團，自二零零五年四月至二零零七年四月擔任原北京國瑞主席助理和副總經理。於二零零七年四月至二零一二年十二月，林先生辭去本集團的工作，轉往汕頭經濟特區東城建設、開發及管理中心工作。於二零一二年十二月，林先生重返本集團，擔任原北京國瑞副總裁。加入本集團前，林先生曾於一九九八年七月至二零零五年五月於廣東省汕頭市城市規劃部門任職。林先生於一九八八年七月於中山大學取得城市規劃學士學位。

**李斌先生**，43歲，為本公司副總裁及北京國瑞主席。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、營銷經理及公關經理以及海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）副總經理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾先後擔任主席秘書及主席助理。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京市東城區青年聯合會常委、北京潮商會理事兼副秘書長。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

**孫曉東先生**，45歲，為本公司副總裁，孫先生負責招標採購和成本管理工作。孫先生在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

**董雪兒女士**，37歲，為本公司財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司（「國瑞管理」）總賬會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括（但不限於）資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

**田燕春女士**，43歲，為本公司主席助理。田女士於二零零五年四月加入本集團，其後先後擔任原北京國瑞財務經理、財務總監、審計中心總監，以及招標採購中心總監，負責招標與採購事宜。加入本集團前，彼於一九九八年九月至二零零四年九月期間於北京萬科企業有限公司（一家房地產開發公司）擔任造價工程師，負責成本管理。田女士於二零零五年十月獲北京市人事局認證為註冊造價工程師。田女士於一九九四年七月於中國人民解放軍理工大學工程兵工程學院人防工程專業取得學士學位。

**閻雙先生**，33歲，為本公司主席助理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業（北京）實業股份有限公司（「興業實業」）安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任北京國瑞興業商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

## 董事及高級管理層履歷

**鄭瑾女士**，32歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

## 聯席公司秘書

**鄭瑾女士**，32歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

**鄺燕萍女士**，59歲，為本公司聯席公司秘書。鄺女士為專業企業服務公司信永方圓企業服務集團有限公司的副總裁，該公司專門為上市公司提供秘書及合規服務。鄺女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書工會及英國特許秘書及行政人員學會資深會員。鄺女士擁有為多家私營及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註8。

## 業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第58頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一五年五月二十九日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的股東，本公司將於二零一五年五月二十七日至二零一五年五月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零一五年五月二十六日（星期二）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一五年六月四日至二零一五年六月五日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件應不遲於二零一五年六月三日（星期三）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。

## 財務概要

本集團過去四個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益之概要載於本年報第4至5頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

## 股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註38及附註40。

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。



## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註19。

## 投資物業

本集團投資物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 儲備

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度儲備之變動詳情載於本年報第61和62頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

截至二零一四年十二月三十一日，本集團之可供分派儲備為人民幣3,776.8百萬元。

## 銀行貸款及其他借款

本集團於二零一四年十二月三十一日的銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註37。

## 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

張章筭先生（主席）  
葛偉光先生  
阮文娟女士  
張瑾女士

### 獨立非執行董事：

羅振邦先生  
賴思明先生  
陳靜茹女士  
聶梅生女士（於二零一四年十月十日辭任）

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

在股東週年大會上，葛偉光先生、張瑾女士及賴思明先生將退任並合資格膺選連任。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度均已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條有關評核獨立性之指引。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自上市日期生效，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事初步獲委任年期為三年，自上市日期生效，並可根據委任函的有關條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

## 董事於重大合約之權益

於二零一四年期間或年底時，董事於對本集團業務屬重大而本公司或其任何附屬公司為訂約方的任何合約中概無直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

## 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，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約6.6%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約9.1%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

## 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，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，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」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 <sup>1</sup>	受控法團權益	3,716,382,300	83.860%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.860%

附註1： 通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

**(b) 於本公司相關股份的權益**

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	3,500,000	0.079%
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.079%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.079%

\* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

**(c) 於相聯法團的股份權益**

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 主要股東權益及股份淡倉

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

### (a) 於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 <sup>(1)</sup>	受控制公司的權益	3,716,382,300	83.860%
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.860%

附註1： 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

## (b) 本集團其他成員公司的主要股東

編號	股東名稱	本集團成員公司名稱	身份	主要股東所持 擁有權的 概約百分比
1	汕頭市龍湖花木市場有限公司	新北京國瑞	實益擁有人	20%
2	汕頭市龍湖花木市場有限公司	原北京國瑞	實益擁有人	20%
3	林耀泉	汕頭建材	實益擁有人	10%
4	潮安縣寶山投資開發有限公司	潮州市潮安區梅林湖 開發建設有限公司 (「潮安梅林」)	實益擁有人	40%
5	謝茂林	汕頭國華	實益擁有人	25%
6	紀永財	汕頭周厝墘	實益擁有人	15%
7	汕頭市利溢房地產投資有限公司	佛山市國華置業 有限公司(「佛山國華」)	實益擁有人	45%
8	陝西利科投資集團有限公司	陝西華威	實益擁有人	10%
9	東莞駿豪房地產開發有限公司	海南駿和	實益擁有人	48.2%

- (ii) 除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會本公司其於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或錄入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊的權益或淡倉。
- (iii) 於本公司股份及相關股份的所有上述權益均為好倉。

## 非豁免持續關連交易

### 與北京國瑞興業商業管理有限公司（「國瑞商業管理」）訂立的商業管理服務協議

國瑞商業管理為一家在中國註冊成立的有限責任公司，由張瑾女士（張主席的女兒）及北京銀和國瑞商業投資有限公司分別擁有0.07%及99.93%權益，張瑾女士與北京銀和國瑞商業投資有限公司均為本公司的關連人士。國瑞商業管理主要從事提供商業物業管理服務業務以及教育及社會福利業務，例如幼兒園。於二零一三年六月一日前，國瑞商業管理一直以零代價為原北京國瑞於二零一三年十一月分拆前所擁有的若干物業，以及本公司的間接附屬公司國瑞興業提供商業物業管理服務。

### 主要條款

為監管上述提供的服務，原北京國瑞及國瑞實業已各自於二零一三年五月三十日與國瑞商業管理訂立商業管理服務協議（「原商業管理服務協議」）。該兩份原商業管理服務協議的主要條款大致相同，概述如下：

- *原商業管理服務協議所覆蓋的物業*

國瑞商業管理將(i)就北京國瑞城的購物中心、寫字樓、公寓、四合院及零售地鋪，以及於北京國瑞中心完成後，就商業物業向原北京國瑞提供商業管理服務；及(ii)就北京富貴園的購物中心及零售地鋪（統稱「**相關物業**」）向國瑞實業提供商業管理服務；

- *將由國瑞商業管理提供的服務*

商業管理服務範圍包括（其中包括）編製及實施業務計劃；編製租賃計劃；進行業務定位設計及整體規劃；負責業主與承租人之間的協調工作，例如代表業主與承租人就租賃協議進行磋商、監督及管理承租人對物業的裝修以及向承租人收取逾期租金。

- 將收取的管理服務費

原北京國瑞及國瑞實業須按月向國瑞商業管理支付管理服務費，費用相當於其自相關物業承租人收取的實際租金的12%。管理服務費的金額乃根據現行市價而釐定。

- 原商業管理服務協議的年期

原商業管理服務協議的年期由二零一三年六月一日開始，並將於二零一六年五月三十一日到期，屆時可自動重續，惟有關重續須遵守相關法律、法規及上市規則。

於分立完成時，之前由原北京國瑞擁有的全部物業由北京國瑞繼承。因此，北京國瑞承擔及享有原北京國瑞於原商業管理服務協議下的所有義務及權利。

鑒於本集團與國瑞商業管理之間的長期合作關係及為了支持本集團的業務拓展，於二零一四年三月二十六日，北京國瑞及國瑞實業分別與國瑞商業管理簽訂了補充協議（「補充協議」，與原商業管理服務協議並稱為「商業管理服務協議」），以修訂原商業管理服務協議下的定價條款。根據補充協議，向國瑞商業管理支付的管理服務費率由本集團就相關物業租賃收取的實際租金的12%降至6%，並於二零一四年一月一日生效。原商業管理服務協議所有其他主要條款均保持不變。

## 年度上限及年內交易總額

如招股章程所披露，截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限載列如下：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	(人民幣百萬元)	
<b>開支</b>		
原北京國瑞及國瑞實業應付的管理服務費	15.98	20.29

本公司已就該項非豁免持續關連交易的年度上限取得聯交所的批准，並已獲授豁免，該項非豁免持續關連交易毋須嚴格遵守獨立股東批准的規定。



國瑞商業管理於截至二零一四年十二月三十一日止年度收取的管理服務費總額為人民幣15,388,136元，未超過相關年度上限。

## 獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審核該項非豁免持續關連交易，並且已確認交易乃(i)於本公司的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款（或不遜於本公司向獨立第三方提出或獨立第三方向本公司提出的條款）；及(iii)條款乃公平合理並符合股東的整體利益。

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註49所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港審驗應聘服務準則3000》「歷史財務資料審核或審閱以外的審驗應聘」並參照《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已就上文所披露的持續關連交易發出載有上市規則第14A.56條所述事宜的結論，並確認並無發現任何事項使彼等相信上文所披露的持續關連交易：

- (i) 並無經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無遵照規管交易的相關協議訂立；及
- (iii) 已超出年度上限。

## 董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

## 不競爭承諾

張章筭先生及通和（「**控股股東**」）已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會（不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體（在或透過本公司任何附屬公司除外））從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於截至二零一四年十二月三十一日止年度年報內披露。

獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

## 酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃（「**首次公開發售前購股權計劃**」）及首次公開發售後購股權計劃（「**首次公開發售後購股權計劃**」）作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃的詳情分別載於下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節。

## 首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於二零一四年十二月三十一日，已根據首次公開發售前購股權計劃向54名承授人授出可合共認購67,076,800股股份（佔本公司已發行股本約1.51%）。首次公開發售前購股權計劃主要條款及條件概要及已授出但尚未行使的購股權詳情載於招股章程附錄八。首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於綜合財務報表附註40(ii)。

## 首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事（包括獨立非執行董事）、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士（「合資格參與者」）授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。於二零一四年十二月三十一日，本公司自採納首次公開發售後購股權計劃以來並無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意將予授出任何購股權。

## 股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員（尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註40(i)。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士（定義見下文）獲授股份，佔其上市完成時已發行股本總額約0.762%（假設超額配股權不獲行使及並未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權）。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司）。

於二零一四年十二月三十一日，林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士（合稱「獲選人士」）獲授予合共33,617,700股股份。截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日期起直至本報告日期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

## 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。自上市日期起至本報告日期期間，本公司一直遵守上市規則附錄第十四章所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第44至55頁的企業管治報告內。

## 足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條（「**公眾持股量豁免**」）。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水平。

## 呈報期末後事項

於二零一四年十二月三十一日後，本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

## 慈善捐款

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣4.54百萬元。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的核數師。德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任並合資格接受續聘。續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

## 建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命

主席

張章箏

中國北京，二零一五年三月二十六日

# 企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報的本企業管治報告。

## 企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生（「**張主席**」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，本公司自其於二零一四年七月七日（「**上市日期**」）上市至本年報日期已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、法律及房地產範疇的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程序（包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能）進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

## 董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士）及三名獨立非執行董事（即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，因此本公司符合上市規則第3.10A條。

根據企業管治守則第A.5.6條守則條文，上市發行人須採納董事會成員多元化政策。本公司已採納董事會成員多元化政策，故符合該守則條文。董事會成員多元化政策概要載列於下文「董事委員會－提名委員會」。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定的獨立身份週年書面確認函。本公司認為，根據上市規則所載的獨立身份指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

阮文娟女士及張瑾女士分別為本公司主席兼控股股東之一的張章筭先生的配偶及女兒。除本年報所披露者外，各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

## 董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

上市前，各董事（即張章筍先生、葛偉光先生、阮文娟女士、張瑾女士、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）已參加正式及全面的培訓。本公司已收到全體董事確認其各自截至二零一四年十二月三十一日止年度的培訓記錄。

### 主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筍先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

### 董事的委任及重選

各執行董事已於二零一四年六月五日與本公司訂立服務協議，期限自上市日期起計為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一四年六月五日與本公司簽訂委聘函，任期自上市日期起計初步為期三年。

各董事概無與本集團訂有本集團在一年內倘不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據本公司組織章程細則（「細則」），在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，而全體董事須每三年至少輪值退任一次。董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何以此方式獲委任的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會並合資格於該大會上膺選連任。在細則及開曼群島公司法的規限下，本公司可以普通決議案選舉任何人士填補臨時空缺或在現有董事外新增董事。任何就此獲委任董事僅應任職至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

在股東週年大會上，葛偉光先生、張瑾女士及賴思明先生將退任並合資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於本公司組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

### 董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事會委員會會議的會議記錄。

於上市後及截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行三次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	3/3
葛偉光先生	3/3
阮文娟女士	3/3
張瑾女士	3/3
羅振邦先生	3/3
賴思明先生	3/3
陳靜茹女士	3/3
聶梅生女士（於2014年10月10日辭任）	3/3



## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於自上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間及直至本報告日期為止一直已遵守標準守則。

## 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

## 企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 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；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

## 董事委員會

### 提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筭先生（主席）以及兩名獨立非執行董事羅振邦先生及賴思明先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。羅振邦先生於二零一四年十月十日獲委任為提名委員會成員，以代替由二零一四年十月十日起不再擔任提名委員會成員的聶梅生女士。

提名委員會的主要職責包括：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- 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；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

提名委員會檢討羅振邦先生及陳靜茹女士有關彼等各自分別獲委任為提名委員會及審核委員會成員的技能及經驗。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

於上市後及截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
羅振邦先生（於二零一四年十月十日獲委任為提名委員會成員）	1/1
賴思明先生	1/1
聶梅生女士（於二零一四年十月十日辭任提名委員會成員）	—

提名董事會評估獨立非執行董事的獨立性及就委任及罷免董事向董事會作出建議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事賴思明先生（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 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，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

於上市後及截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	1/1
阮文娟女士	1/1
羅振邦先生	1/1

薪酬委員會討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策，並就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議。

本公司高級管理層10名成員（其履歷載於本年報第27頁至第30頁）截至二零一四年十二月三十一日止年度薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍（人民幣千元）	個人數目
700以下	1
700至1,000	5
1,000以上	4

### 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即羅振邦先生（主席）、賴思明先生及陳靜茹女士。陳靜茹女士於二零一四年十月十日獲委任為審核委員會成員，以代替由二零一四年十月十日起不再擔任審核委員會成員的聶梅生女士。審核委員會的主要職責包括：

- 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有），並審閱當中所載有關財務申報的重大意見，以及，並於向董事會提交有關文件前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及

- 一 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。

於上市後及截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	3/3
賴思明先生	3/3
聶梅生女士（於二零一四年十月十日辭任審核委員會成員）	2/3
陳靜茹女士（於二零一四年十月十日獲委任為審核委員會成員）	1/3

審核委員會審閱了財務申報系統、合規程序、內部監控（包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足）、風險管理系統及過程，以及續聘外聘核數師。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

彼等亦審閱了本公司及其子公司於財政年度的中期及末期業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。本公司為僱員作出安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其它事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

### 內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事陳靜茹女士（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。內部監控委員會的主要職責包括：

- (i) 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程序的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
- (ii) 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
- (iii) 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通渠道的執行，以確保其效率；及

(iv) 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報；

於上市時及截至二零一四年十二月三十一日止年度，內部控制委員會曾舉行六次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳靜茹女士	6/6
羅振邦先生	6/6
阮文娟女士	6/6

內部控制委員會已檢討本公司內部控制系統、內部審核政策及程序、人力資源政策及風險管理系統。

## 董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註14。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報第56及57頁的獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分的內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年審閱該制度的有效性。

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要任務是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有分支機構及子公司進行定期全面審核。

董事會已審查本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

## 核數師酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及非審計服務費用（包括審閱中期業績及有關持續關連交易及初步公告的工作）分別為人民幣2.1百萬元及人民幣0.8百萬元。

## 聯席公司秘書

聯席公司秘書鄭瑾女士負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘信永方圓企業服務集團有限公司（公司秘書服務提供商）副總裁鄺燕萍女士擔任聯席公司秘書，協助鄭瑾女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為董事會秘書兼聯席公司秘書鄭瑾女士。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，鄭瑾女士及鄺燕萍女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關持續培訓。

## 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站([www.glorypty.com](http://www.glorypty.com))，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的本公司繳足股本。股東大會亦可應本公司任何一名股東（為一間認可結算所（或其代理人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程序召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程序可於本公司網站查詢。

### 向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道18號中環廣場51樓5103A室（電郵地址：ir@glorypty.com）。

## 組織章程文件更改

於二零一四年七月七日，本公司已採納經修訂及重列組織章程大綱及細則，亦已上載到本公司及聯交所網站。除上文所披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司的組織章程文件並無任何更改。



# 獨立核數師報告

## Deloitte. 德勤

致國瑞置業有限公司股東

（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計列載於第58頁至第153頁國瑞置業有限公司（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一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附註解釋資料。

### 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國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據國際審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及其截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一五年三月二十六日

# 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	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
收入	8	5,278,546	6,835,358
銷售及服務成本		(2,873,368)	(3,130,684)
毛利		2,405,178	3,704,674
其他收益及虧損	9	(4,896)	268,672
其他收益	10	12,387	8,426
投資物業公允價值變動的收益	18	385,956	911,895
銷售開支		(182,446)	(184,545)
行政開支		(272,319)	(242,269)
其他開支	11	(39,027)	(38,527)
融資費用	12	(238,900)	(572,542)
應佔聯營公司業績	21	(6,924)	—
除稅前溢利	13	2,059,009	3,855,784
所得稅開支	15	(852,720)	(1,085,595)
年內溢利及綜合收益總額		1,206,289	2,770,189
下列人士應佔年內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		950,654	2,233,812
少數股東權益		255,635	536,377
		1,206,289	2,770,189
每股盈利（人民幣分）：	16		
基本		23.42	59.57
攤薄		23.34	59.57

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	18	12,822,450	7,985,500
物業、廠房及設備	19	142,891	141,131
無形資產	20	3,164	2,383
於聯營公司的權益	21	189,076	—
可供出售投資	22	5,000	5,000
預付租賃款項	23	3,120	2,941
遞延稅項資產	24	100,172	61,761
受限制銀行存款	32	7,590	922
		<b>13,273,463</b>	<b>8,199,638</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		78	93
已付的購買土地保證金	25	35,000	314,160
持作開發／開發中所持物業	26	10,092,920	9,967,028
持作銷售物業	28	2,243,952	1,739,494
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	29	553,756	389,494
應收客戶建築合約款項	30	1,072,586	889,261
可收回稅項		18,777	59,003
應收關聯方款項	49	—	4,265
交易性金融資產	31	97	80
受限制銀行存款	32	1,180,187	60,033
現金及銀行結餘	33	542,557	844,854
		<b>15,739,910</b>	<b>14,267,765</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

		於十二月三十一日		
附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元		
<b>流動負債</b>				
	應付賬款及其他應付款	34	5,044,261	4,679,785
	銷售物業的已收房款	35	1,688,750	1,648,241
	應付關聯方款項	49	18,954	297,740
	應付稅項	36	1,121,261	713,889
	銀行及其他借款－一年內到期	37	4,221,260	1,112,136
			12,094,486	8,451,791
<b>流動資產淨值</b>				
			3,645,424	5,815,974
<b>總資產減流動負債</b>				
			16,918,887	14,015,612
<b>非流動負債</b>				
	其他應付款	34	64,826	49,302
	銀行及其他借款－一年後到期	37	6,597,350	6,224,424
	遞延稅項負債	24	1,720,267	1,645,907
			8,382,443	7,919,633
<b>資產淨值</b>				
			8,536,444	6,095,979
<b>資本及儲備</b>				
	實繳股本／股本	38	3,509	2,967
	儲備		7,012,813	4,785,447
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
			7,016,322	4,788,414
<b>少數股東權益</b>				
			1,520,122	1,307,565
<b>權益總額</b>				
			8,536,444	6,095,979

第58至153頁的綜合財務報表於二零一五年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

董事  
阮文娟

董事  
葛偉光

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	實繳股本		以權益結算的股份付款				法定		應佔少數		總計
	／股本	資本儲備	其他儲備	儲備	庫存	盈餘儲備	保留盈利	總計	股東權益		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一三年一月一日	48,000	26,235	(48,950)	—	—	249,806	4,623,642	4,898,733	786,765	5,685,498	
年度溢利及年度綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	2,233,812	2,233,812	536,377	2,770,189	
撥作儲備	—	—	—	—	—	131,054	(131,054)	—	—	—	
少數股東權益持有人注資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,000	4,000	
已付權益持有人股息 (附註17)	—	—	—	—	—	—	(2,350,000)	(2,350,000)	—	(2,350,000)	
視作來自權益持有人的注資 (附註iii)	—	73,741	—	—	—	—	—	73,741	60	73,801	
視作分派予權益持有人 (附註iv)	—	(839)	—	—	—	—	—	(839)	(205)	(1,044)	
視作分派予權益持有人 (附註v)	—	(22,000)	—	—	—	—	—	(22,000)	—	(22,000)	
重組的影響 (附註vi)	(48,000)	—	—	—	—	—	—	(48,000)	—	(48,000)	
發行股份 (附註38)	2,967	—	—	—	—	—	—	2,967	—	2,967	
出售附屬公司 (附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,432)	(19,432)	
於二零一三年十二月三十一日	2,967	77,137	(48,950)	—	—	380,860	4,376,400	4,788,414	1,307,565	6,095,979	
年度溢利及年度綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	950,654	950,654	255,635	1,206,289	
撥作儲備	—	—	—	—	—	109,009	(109,009)	—	—	—	
發行股份 (附註38)	542	1,290,032	—	—	—	—	—	1,290,574	—	1,290,574	
發行成本 (附註38)	—	(50,788)	—	—	—	—	—	(50,788)	—	(50,788)	
視作來自最終股東的注資 (附註vii)	—	56,242	—	—	(56,242)	—	—	—	—	—	
收購少數股東權益 (附註viii)	—	—	12,105	—	—	—	1,057	13,162	(43,078)	(29,916)	
確認以權益結算的股份付款 (附註40)	—	—	—	24,306	—	—	—	24,306	—	24,306	
於二零一四年十二月三十一日	3,509	1,372,623	(36,845)	24,306	(56,242)	489,869	5,219,102	7,016,322	1,520,122	8,536,444	

附註：

- (i) 其他儲備指本集團收購或出售現有附屬公司的部份權益時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。
- (ii) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

## 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）出售其於汕頭市澄海花園酒店有限公司（「澄海酒店」）的90%股權，汕頭市國瑞房地產開發有限公司（「汕頭國瑞」）出售其於汕頭經濟特區三金廠房開發有限公司（「汕頭三金」）的100%股權，而廊坊國瑞投資有限公司（「廊坊國瑞」）則出售其於廊坊國瑞農業開發有限公司（「廊坊農業」）的100%股權，該等股權全部出售予由張章筭先生控制的關聯方汕頭金明五金材料有限公司（「金明五金」）。北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）出售其於通和租賃股份有限公司（「通和租賃」）的90%股權予由張章筭先生控制的關聯方汕頭市惠通投資有限公司（「惠通投資」）。本公司出售本身於國瑞地產開發有限公司（「國瑞香港」）的100%股權予張章筭先生。該等附屬公司出售所得收益人民幣73,741,000元，已直接於權益中確認為視作向權益持有人的注資。
- (iv) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團出售其於北京德通順利投資顧問有限公司（「德通順利」）的100%股權予金明五金。汕頭國瑞將其於汕頭花園物業管理有限公司（「汕頭物業管理」）的80%股權出售予由張章筭先生的胞兄弟張章僑先生控制的關聯方汕頭市國慶地產有限公司（「汕頭國慶」）。出售兩家附屬公司產生的虧損為人民幣839,000元，已於權益中直接確認為視作向權益持有人分派。
- (v) 於二零一三年三月十日，國瑞香港向金明五金收購汕頭國瑞企業管理有限公司（「國瑞管理」）餘下的55%股權，代價為人民幣22,000,000元。有關詳情載於附註2。
- (vi) 於二零一三年六月二十九日，國瑞管理收購花園集團的100%股權，代價為人民幣48,000,000元（「花園集團收購事項」）。有關詳情載於附註2。
- (vii) 於二零一四年六月十六日，通和置業有限公司（本公司的母公司及最終控股公司）將本公司合共33,617,700股股份（「獎勵股份」）轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（「TMF」，代本集團持有股份的信托公司），以附帶若干歸屬條件向四名僱員授出獎勵股份。本公司於TMF所持股份中擁有實益權益而有關股份於歸屬前計入庫存股份儲備，故於授出日期的獎勵股份公允價值人民幣56,242,000元被視為視作來自最終控股公司的注資。有關獎勵股份的詳情載於附註40。
- (viii) 於二零一四年四月，海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）以人民幣29,916,000元的代價向少數股東權益持有人收購於海口航瑞實業發展有限公司（「海口航瑞」）餘下的45%權益。已付代價與對少數股東權益的調整之間的差額為人民幣13,162,000元，於其他儲備中確認。有關代價已於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付。

# 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	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
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	2,059,009	3,855,784
就以下各項作出調整：		
融資費用	238,900	572,542
利息收益	(4,013)	(8,426)
物業、廠房及設備折舊	20,939	23,732
無形資產攤銷	721	579
撥回預付租賃款項	107	451
投資物業的公允價值變動	(385,956)	(911,895)
交易性金融資產公允價值變動	(17)	(628)
出售物業、廠房及設備的收益	(51)	(940)
出售土地使用權的虧損（收益）	5,894	(265,739)
呆賬撥備－應收賬款，淨額	—	1,200
出售附屬公司的收益	—	(251)
應佔聯營公司業績	6,924	—
股份付款開支	17,917	—
營運資金變動前的經營現金流量	1,960,374	3,266,409
開發中待售物業及持作銷售物業增加	(3,018,396)	(4,578,644)
已付的購買土地保證金減少	279,160	536,840
存貨減少	15	6,485
交易性金融資產減少	—	3,558
應收賬款及其他應收款（增加）減少	(145,487)	1,487,399
應收關聯方款項減少	—	3,898
應付關聯方款項增加	1,208	—
應付賬款及其他應付款增加	657,120	771,099
出售物業的已收房款增加（減少）	40,509	(1,850,984)
應收客戶的建造合同款項（增加）減少	(60,717)	465,853
受限制銀行存款減少	25,751	211,645
經營活動（所用）所得的現金	(260,463)	323,558
已付所得稅及土地增值稅	(369,715)	(290,657)
經營活動（所用）所得的現金淨額	(630,178)	32,901



## 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

		截至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>投資活動</b>			
	已收利息	4,013	8,426
	出售物業、廠房及設備的所得款項	233	47,902
	出售土地使用權的所得款項	27,984	287,071
	購買物業、廠房及設備、無形資產及 土地使用權預付租賃款項	(22,756)	(18,897)
	投資物業付款	(679,106)	—
	註銷登記可供出售投資的所得款項	—	7,000
	於聯營公司的投資付款	(196,000)	—
42	出售附屬公司的現金流出淨額	—	191,189
43	收購附屬公司的現金流出淨額	(646,640)	(119,496)
	去年收購附屬公司應付代價付款	(349,511)	(344,858)
	向關聯方支付往來款	(1,423)	(202,008)
	關聯方還款	5,688	242,438
	獨立第三方還款	—	901,446
	新增獨立第三方往來預付款項	—	(735,967)
	提取受限制銀行存款	543,193	501,312
	存入受限制銀行存款	(1,695,766)	(410,521)
	投資活動（所用）所得的現金淨額	(3,010,091)	355,037

## 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	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
附註		
<b>融資活動</b>		
新造銀行貸款	4,497,690	2,588,000
新造其他貸款	1,270,700	2,069,060
償還銀行貸款	(1,274,840)	(2,344,230)
償還其他貸款	(1,011,500)	(477,800)
來自關聯方往來預付款項	4,000	98,265
償還關聯方款項	(143,742)	(331,334)
來自獨立第三方預付款項	—	10
償還獨立第三方款項	—	(3,949)
已付利息	(1,073,954)	(494,344)
收購附屬公司的額外權益	(29,916)	(68,000)
視作分派予股東	—	(81,352)
少數股東權益注資	—	4,000
發行股份	1,290,574	2,967
已付發行成本	(50,788)	—
已付權益持有人股息	(140,052)	(1,307,750)
融資活動所得（所用）的現金淨額	3,337,972	(346,457)
現金及現金等價物（減少）增加淨額	(302,297)	41,481
年初現金及現金等價物	844,854	803,373
年末現金及現金等價物 （由銀行結餘及現金表示）	542,557	844,854

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Alltogether Land Company Limited。張章筭先生持有Alltogether Land Company Limited全部的股權，為本公司的最終股東。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，其主要營業地點位於中國北京東城區珠市口東大街15號。

於二零一四年七月七日，本公司完成全球發售，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資及物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣（集團實體的功能貨幣）。

## 2. 重組及呈列基準

於重組（「重組」）前，花園集團為張章筭先生控制的公司，花園集團直接或間接持有本集團所有中國附屬公司的控股權益，惟國瑞管理除外。於國瑞管理收購事項（定義如下）前，國瑞香港（由張章筭先生全資擁有）及金明五金分別持有國瑞管理的45%及55%股權。於二零一二年七月一日，張章筭先生取得於金明五金的控股權益，因此，取得對國瑞管理的控制權（「國瑞管理收購事項」）。於二零一三年三月十日，金明五金將其於國瑞管理的55%股權以人民幣22,000,000元的代價轉讓予國瑞香港。

本公司於二零一二年七月十六日註冊成立，初步股份於同日轉讓予張章筭先生全資擁有的一家實體。

於二零一三年五月七日，本公司於二零一三年四月二十九日成立的國瑞地產（香港）投資有限公司（「國瑞地產（香港）」），以人民幣40,000,000元的代價向國瑞香港收購於國瑞管理的全部股權。於一系列股權轉讓之後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日以人民幣48,000,000元的代價取得於花園集團的100%股權（「花園集團收購事項」）。

於重組完成後，本公司於二零一三年六月二十九日成為本集團現時旗下公司的控股公司。控股股東張章筭先生於重組前後控制（並非暫時控制）本集團現時旗下的公司。因此，重組形成的本集團被視作持續經營實體。花園集團收購事項乃參考合併會計法原則入賬，而編製此等財務報表時，乃假設本公司一直為本集團的控股公司。

## 2. 重組及呈列基準（續）

因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的編製，乃假設現有集團架構於整個二零一三年度或自其相關註冊成立／成立日期以來（以較短期間為準）一直存在。

## 3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下國際財務報告準則的新詮釋及修訂：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號（修訂本）	投資實體
國際會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可回收金額的披露
國際會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵稅

於本年度應用該等新訂詮釋及國際財務報告準則的修訂本對本集團當前及之前年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

於此報告日期，以下新訂準則及國際財務報告準則的修訂本已予發行但尚未生效：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收入 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計法 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號（修訂本）	信息披露計劃 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號（修訂本）	折舊及攤銷可接納方法闡述 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>3</sup>
國際財務報告準則（修訂本）	國際會計準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>5</sup>
國際財務報告準則（修訂本）	國際會計準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>3</sup>
國際財務報告準則（修訂本）	國際會計準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
國際會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的豁免 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，例外情況除外

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

#### 國際財務報告準則第15號 與客戶訂立合約的收入

於二零一四年七月，國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合同所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合同及相關詮釋。

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

- 步驟1：識別與客戶的合同
- 步驟2：識別合同內的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合同內的履約責任
- 步驟5：當（或於）實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當（或於）履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對已呈報金額及本集團綜合財務報表內所作披露資料構成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不切實可行。

#### 國際財務報告準則第9號 金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量的新規定。其後於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年進一步修訂以包括有關一般對沖會計的新規定。於二零一四年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個修訂本主要加入a)有關金融資產的減值規定及b)為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公允價值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的其中一項適用於本集團的主要規定包括金融資產減值，相對國際會計準則第39號金融工具：確認及計量下按已產生信貸虧損模式，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

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

#### 國際財務報告準則第9號 金融工具（續）

本公司董事認為，預期信貸虧損模式可能導致須就本集團金融資產按攤銷成本計量而尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。然而，在詳細審閱完成前，提供使用預期信貸虧損模式影響的合理估計並不切實可行。

除上述影響外，董事預測，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報告造成重大影響。

### 4. 重大會計政策

#### 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露事項。

#### 編製基準

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份基礎付款範圍內的以股份為基礎付款交易、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策（續）

### 編製基準（續）

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

### 綜合基準

綜合財務資料包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否控制被投資方。

綜合附屬公司於本公司取得附屬公司的控制權時開始，並於本公司失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於各報告期內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本公司取得控制權之日直至本公司失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他綜合收益表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個部份會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

## 4. 重大會計政策（續）

### 綜合基準（續）

#### 本集團於現有附屬公司的擁有權變動

本集團於附屬公司的擁有權變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的權益及少數股東權益的賬面值已予調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變化。少數股東權益調整金額與已付或已收代價公允價值的任何差額直接於權益確認，並由本公司擁有人分佔。

當本集團失去對一家附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公允價值與任何保留利益公允價值之和及(ii)附屬公司及任何少數股東權益的資產及負債之前的賬面值之間的差額計算。之前就該附屬公司於其他綜合收益確認的全部金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬（即重新分類至損益或轉撥入適用國際財務報告準則規定／准許的另一權益類別）。於失去控制當日於原附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據國際會計準則第39號在其後入賬時被列為初步確認的公允價值，或（如適用）初步確認於聯營或合營公司的投資成本。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按本集團為交換被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠負被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公允價值計量。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔負債於收購日期按公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產，分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 於收購日，被收購方以股份為基礎的付款安排或本集團以股份為基礎的付款安排替代被收購方以股份為基礎的付款安排之負債或股權工具，應根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產（或出售組合）根據該準則計量。



## 4. 重大會計政策（續）

### 業務合併（續）

商譽按轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的總公允價值超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期淨值的差額計算。

如果於重新評估後，本集團於被收購方的可識別資產淨值公允價值的權益超過轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的總公允價值，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時所有者權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的少數股東權益，可初步按公允價值或少數股東權益分佔被收購方可識別資產淨值公允價值的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。其他類別少數股東權益按其公允價值、或（如適用）按國際財務報告準則規定的其他基準計量。

若業務合併乃分階段達成，本集團先前所持的被收購方股權重新計算為其於收購日期的公允價值，所產生的盈虧（如有）於損益確認。若出售於被收購方的權益，先前已於其他綜合收益確認的自該等權益於收購日期前產生的金額重新分類至損益（若此方法合適）。

### 透過收購附屬公司收購資產及負債

當收購一項或一組不構成一項業務的資產，本集團通過首先按金融資產及金融負債各自的公允價值分配，剩餘購買價隨後按其他個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配購買價，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。

### 涉及共同控制業務業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括共同控制綜合的綜合業務的財務報表項目，猶如該等綜合業務自開始受被控制方控制時已被綜合。

綜合業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值綜合入賬。以控制方仍然持有權益為限，並無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨值中的權益超過共同控制綜合時成本的部份確認任何金額。

## 4. 重大會計政策（續）

### 涉及共同控制業務業務合併的合併會計法（續）

綜合損益及其他綜合收益表包括各綜合業務自所呈列的最早日期或自綜合業務開始受到共同控制的日期以來（以較短期間者為準，毋須考慮共同控制綜合的日期）的業績。

### 於聯營公司的投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債會按權益會計法計入該等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司的投資會於綜合財務狀況表內按成本初步確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益部分。當本集團應佔聯營公司虧損超出本集團應佔該聯營公司權益（包括任何長期權益，實際上是本集團對該聯營公司或合營企業的淨投資），本集團將終止確認日後應佔虧損。只有於本集團產生法定或推定責任或代該聯營公司付款時，方會確認該額外虧損。

於聯營公司的投資自投資對象成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象的可識別資產及負債的公允價值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何數額於收購投資期間即時於損益確認。

本集團於聯營公司的投資乃按國際會計準則第39號的規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資的全部賬面值（包括商譽）將視作單一資產並按國際會計準則第36號「資產減值」透過將其可收回金額（即使用價值及公允價值減出售成本中較高者）與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後回升，減值虧損的任何撥回會按照國際會計準則第36號確認。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，僅於聯營公司的權益與本集團無關的情況下，與該聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損方可於本集團的綜合財務報表確認。

## 4. 重大會計政策（續）

### 於合營業務的權益

合營業務為一合營安排，擁有共同控制權的各方對該安排的資產及負債責任享有權利及義務。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營業務開展業務時，本集團作為合營者，就其於合營業務的權益確認：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中的份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中的份額；
- 其來自出售因合營業務所出的份額的收入；
- 其因出售合營業務產生銷售收入中的份額；及
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中的份額。

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的資產、負債、收入及開支入賬。倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如出售或注入資產），則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報告確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如購買資產），則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

### 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似撥抵作出扣減。

## 4. 重大會計政策（續）

### 收入確認（續）

#### 物業銷售

銷售物業的收入於物業交付及業權已轉讓，且符合以下所有條件時確認：

- 本集團已將物業所有權的重大風險與回報轉讓予買方，即有關物業已建成及交付後且可合理確定可收到有關應收賬項時；
- 本集團並無持續參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制所售出物業；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

符合上述收入確認標準之前我們已將收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

#### 建築合同收入

建築合同收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例計算。

#### 租金收入

本集團確認經營租賃所得收入的政策載於下文「租賃」一節。

#### 服務收益

服務收益於提供服務時確認。

#### 利息收益

金融資產的利息收益按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

## 4. 重大會計政策（續）

### 建築合同

如果建築合同的結果能可靠地估計，來自定價合同及成本加成合同的收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，並按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例確認。

如果建築合同的結果不能可靠地估計，合同的收入僅以可能收回的已產生合同成本部份確認。合同成本於產生期間確認為開支。

當總合同成本很可能超出總合同收入時，則預期虧損將立即確認為開支。

如果迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部份列作應收客戶合同工程款項。如果進度款項超出迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部份列作應付客戶合同工程款項。於進行有關工程前收取的款項，作為負債計入綜合財務狀況表中的已收往來款。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付的款項則計入綜合財務狀況表的應收賬款。

### 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為負債及租金開支減少。

## 4. 重大會計政策（續）

### 租賃（續）

#### 自用租賃土地

當一項租賃包括土地及樓宇部份，本集團會根據各部份所有權附帶的絕大部份風險及回報是否轉移至本集團的評估，獨立評估各部份以分類為融資租賃或經營租賃，惟兩部份均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項（包括任何一次性預付款項）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部份的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部份間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線法轉撥，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部份間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。

#### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

#### 借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部份。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

#### 僱員福利

中國國家管理退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

## 4. 重大會計政策（續）

### 以權益結算的股份付款交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份付款乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。

於以權益結算的股份付款授出日期釐定的公允價值會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，而相應增加則於權益確認。

於各報告期末，本集團對預期將歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響（如有）於損益確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為以權益結算的股份付款儲備的調整。

就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權的公允價值即時於損益支銷。

倘購股權獲行使，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘股份於歸屬日期後失效或於屆滿日期仍未獲行使，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

倘股份獎勵獲歸屬，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額及有關庫存股份的金額將會撥回，而撥回產生的差額則調整至留存收益。

### 投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

只有當物業用途已更改（如開始經營租賃）證明用途更改時，物業才會被轉移至投資物業。除了業主自用物業轉讓外，所轉移物業的賬面價值與轉移當日的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

## 4. 重大會計政策（續）

### 投資物業（續）

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益內。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的土地及樓宇（開發中工程除外），於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照本集團會計政策資本化的借款成本（就合資格資產而言）。當該類物業於竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備的適當分類。當該等資產可投入可作擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊會於其可使用年期內以直線法確認以撇銷資產（開發中工程除外）成本減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

### 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。具無限可使用年期的無形資產須單獨按成本減累計減值虧損入賬。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）將計入資產終止確認期間的損益內。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策（續）

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

### 持作開發／開發中物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

### 持作銷售物業

持作銷售物業按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

### 有形及無形資產的減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形資產與具限定可使用年期的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。如果不能估計個別資產的可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產的特定風險。

如果估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

## 4. 重大會計政策（續）

### 金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（視適用情況而定）的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

本集團的金融資產分為持作買賣金融資產、貸款及應收款及可供出售金融資產。這種分類法取決於金融資產的性質及用途並在初始確認時確定。

### 持作買賣金融資產

如果金融資產：

- 被收購的主要目的為於不久的將來出售；或
- 為本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部份，並已於近期形成短期獲利額實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具的衍生工具，

則被分類為持作買賣金融資產。持作買賣金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，計入綜合損益及其他綜合收益表的「其他收益及虧損」一項。

### 貸款及應收款

貸款及應收款為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款（包括應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

## 4. 重大會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於各報告期分配利息收益的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收益（包括構成實際利率不可或缺部份的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收益乃按實際利率基準確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為持作買賣金融資產、貸款及應收款或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

#### 金融資產減值

除持作買賣金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。如果有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

此外，應收賬款被評估為非個別減值的若干金融資產類別，按整體基準進行減值評估。應收款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信用期的次數增加、以及與應收款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

## 4. 重大會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 金融資產減值（續）

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。如果應收款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如果於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

#### 金融負債及權益工具

集團實體發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於各報告期分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項及銀行及其他借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 4. 重大會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 權益工具

本公司所發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而入賬。

最終控股公司為股份獎勵計劃貢獻的庫存股份初步按公允價值確認並於歸屬前記錄於庫存股份儲備內。

#### 財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。

本集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合同，初步以其公允價值減發行財務擔保合同直接應佔的交易成本確認。初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合同項下的責任金額；及(ii)初步確認的金額減（如適合）根據收入確認政策所確認的累計攤銷的金額。

#### 終止確認

僅當收取資產現金流量的合同權利屆滿，或本集團已將該金融資產轉讓，且該資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，方終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他綜合收益確認的累計收益或虧損的總和間的差額於損益內確認。

如果有關合同所訂明的本集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

#### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅項目，亦不包括毋須課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

## 4. 重大會計政策（續）

### 稅項（續）

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則除業務合併外不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量根據國際會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於我們的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。如果有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項按適用於透過使用收回的稅率計量。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。

## 5. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註4所述的本集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

### 估計不確定因素的主要來源

#### 估計建築成本作收入確認

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售及有關應收款的可收回性得到合理保障。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

#### 一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上預期根據北京市人民政府發佈有關規例及法規可賺取的費用，以及其他有關協議後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。北京市人民政府批准的最終金額可能與本集團所估算的金額不同。有關差額將影響自北京市人民政府取得有關批准期間的合同收入及合同溢利。

本集團與北京市人民政府就哈德門項目（定義見附註8）訂立一份協議。於取得北京市人民政府的最終批准之前，本集團根據估計可收回成本的百分比確認合同收入。截至二零一三年十二月三十一日止年度，北京市人民政府落實項目的合同收入及可收回成本的金額，而本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認額外合同收入人民幣1,264,205,000元。

## 5. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

### 估計不確定因素的主要來源（續）

#### 一級土地建設及開發合同（續）

於二零一三年，本集團就其進行的另一項一級土地建設及開發項目與北京市人民政府訂立協議，即合營業務的祈年大街項目（定義見附註27）。根據北京市人民政府的安排，本集團與兩個公營服務單位分別訂立兩份協議，落實該兩個附屬項目的合同收入金額。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據該等協議所載條款更改其估算的建築收入，並確認應佔合同收入人民幣731,386,000元。

#### 投資物業

於二零一四年十二月三十一日，投資物業達人民幣12,822,450,000元（二零一三年：人民幣7,985,500,000元），乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況進行估計的估值法計算。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致本集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所報盈虧公允價值作出相應調整。

#### 所得稅開支

如附註24所載，於二零一四年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣100,172,000元（二零一三年：人民幣61,761,000元），經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事將於報告期末前審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

#### 土地增值稅

於二零一四年十二月三十一日，本集團已計提中國土地增值稅（「土地增值稅」）人民幣264,292,000元（二零一三年：人民幣51,161,000元）。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。



## 5. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

### 應用會計政策的重大會計判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見上文）。

### 投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一四年十二月三十一日金額為人民幣12,822,450,000元（二零一三年：人民幣7,985,500,000元），董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益的商業模式持有。

因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售完全收回的假設，本集團基於完全收回用途估計遞延稅項。

### 物業銷售的收入確認

作為本集團營銷策略的一部分，部分物業於收到全數代價前交付予買家。根據本集團的會計政策，在評估有關合約是否符合收入確認標準時，本集團董事會考慮已收購買代價水平、餘下未結代價的可收回性及相關物業的公允價值相對有關售價下降的可能性等多項因素。倘董事認為合約不符合本集團的收入確認標準，則已收代價於流動負債內入賬列作「銷售物業的已收房款」。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司

本公司於報告期末的附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Well Ample Holdings Limited (「Well Ample」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一四年九月十五日	已發行及繳足 1美元	100% (附註(b))	不適用	中間控股
國益控股(香港)有限公司 (「國益(香港)」)	香港 二零一四年十月六日	已發行及繳足 100,000港元	100% (附註(b))	不適用	投資控股
State Wealth Holdings Limited (「State Wealth」)	英屬處女群島 二零一四年九月十五日	已發行及繳足 1美元	100% (附註(b))	不適用	中間控股
國豐控股(香港)有限公司 (「國豐(香港)」)	香港 二零一四年十月六日	已發行及繳足 100,000港元	100% (附註(b))	不適用	投資控股
All Affluent Holdings Limited (「All Affluent」)	英屬處女群島 二零一四年九月十五日	已發行及繳足 1美元	100% (附註(b))	不適用	中間控股
通裕控股(香港)有限公司 (「通裕(香港)」)	香港 二零一四年十月六日	已發行及繳足 1美元	100% (附註(b))	不適用	投資控股
國瑞地產(香港)	香港 二零一三年四月二十九日	已發行及繳足 10,000港元	100%	100%	投資控股
國瑞管理	中國 一九九六年十二月二十四日	繳足資本 人民幣40,000,000元	100%	100%	投資控股及 酒店運營
汕頭國瑞貿易有限公司 (「汕頭貿易」)	中國 二零一四年四月一日	繳足資本 人民幣0元	100% (附註(b))	不適用	尚未開展業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
花園集團	中國 一九九四年四月一日	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞興業(北京)實業股份有限公司(「國瑞實業」)	中國 一九九九年八月十七日	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發
汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司(「汕頭建材」)	中國 二零零四年八月六日	繳足資本 人民幣200,000,000元	90%	90%	物業開發
原北京國瑞	中國 二零零二年三月十二日	繳足資本 人民幣 1,166,000,000元	80%	80%	物業開發及 投資控股
北京國瑞興業房地產控股有限公司(「新北京國瑞」) (附註(c))	中國 二零一三年十二月五日	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	投資控股
北京文昌房地產開發有限公司 (「北京文昌」)	中國 二零零二年五月二十七日	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)	中國 二零零二年四月十二日	繳足資本 人民幣5,000,000元	80%	80%	物業管理及服務
國瑞興業(北京)投資有限公司 (「國瑞投資」)	中國 二零一二年二月十三日	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	尚未開展業務
海南國瑞	中國 二零零九年四月二十一日	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
萬寧國瑞房地產開發有限公司 (「萬寧國瑞」)	中國 二零零九年七月十三日	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司 (「海南同城」)	中國 二零零三年八月十一日	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司 (「海南南渡江」)	中國 二零零三年一月三日	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞	中國 二零零八年六月六日	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	44% (附註(d))	物業開發
海南海航國瑞投資開發有限公司 (「海南海航」)	中國 二零零九年七月六日	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市房產開發有限公司	中國 二零零九年十月二十六日	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國瑞興業地產有限公司 (「佛山國瑞」)	中國 二零一零年六月二日	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國華置業有限公司 (「佛山國華」)	中國 二零一二年十二月十九日	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44% (附註(d))	物業開發
廊坊國瑞	中國 二零零九年十一月二十五日	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	投資控股

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
廊坊國盛房地產開發有限公司 (「廊坊國盛」)	中國 二零一零年十一月十二日	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞房地產開發有限公司 (「廊坊房地產」)	中國 二零一零年四月十五日	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興房地產開發有限公司 (「廊坊國興」)	中國 二零一零年十一月十二日	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
永清縣果園體育服務有限公司 (「廊坊永清」)	中國 二零一一年二月十五日	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	尚未開展業務
汕頭國瑞	中國 二零零九年十二月三日	繳足資本 人民幣198,000,000元	80%	80%	物業開發
深圳國瑞興業房地產有限公司 (「深圳國瑞」)	中國 二零一三年八月二十一日	繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	尚未開展業務
汕頭市國華置業地產 開發有限公司 (「汕頭國華」)	中國 二零一一年五月三十一日	繳足資本 人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
汕頭市國瑞周厝塢房地產開發 有限公司(「汕頭國瑞周厝塢」)	中國 二零一一年三月二日	繳足資本 人民幣20,000,000元	68%	68%	物業開發

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
瀋陽大東方置業有限公司 (「瀋陽大東方」)	中國 二零零四年三月十九日	繳足資本 人民幣286,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司 (「瀋陽商務」)	中國 二零零七年十一月三十日	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	物業管理及服務
潮州市潮安區梅林湖開發 建設有限公司 (「潮安梅林」)	中國 二零一三年三月十九日	繳足資本 人民幣10,000,000元	48%	48% (附註(d))	尚未開展業務
陝西華威世達實業有限公司 (「陝西華威」)	中國 二零一一年十二月二十八日	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80% (附註(e))	物業開發
海南駿和實業有限公司 (「海南駿和」)	中國 二零一零年六月七日	繳足資本 人民幣50,000,000元	80% (附註(e))	—	物業開發
北京文華盛達房地產 開發有限公司 (「北京文華盛達」)	中國 二零一四年三月十二日	繳足資本 人民幣50,000,000元	100% (附註(b))	不適用	尚未開展業務
佛山市國瑞南方地產 開發有限公司 (「佛山國瑞南方」)	中國 二零一四年四月二十五日	繳足資本 人民幣33,330,000元	80% (附註(b))	不適用	物業開發

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司（續）

附註：

- (a) 於各報告期末或報告期內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 該等附屬公司乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度新成立。
- (c) 於二零一三年十月八日，原北京國瑞的業務、資產及負債分拆為兩家公司，即新北京國瑞（分拆後成立的新實體）及當時的原北京國瑞（「分拆」）。新北京國瑞於二零一三年四月十二日取得工商管理部門的預先核准通知書，於二零一三年十月八日完成驗資，並於二零一三年十二月五日取得營業執照。新北京國瑞及原北京國瑞各自由花園集團及汕頭市龍湖花木市場有限公司（「龍湖花木」）擁有80%及20%。分拆後，新北京國瑞成為原北京國瑞所有附屬公司（不包括北京文昌、國瑞服務及國瑞投資等位於北京的該等附屬公司）的控股公司，而當時的原北京國瑞繼續持有其位於北京的附屬公司及繼續從事物業開發業務及原北京國瑞在北京承接的項目。
- (d) 花園集團持有原北京國瑞的80%股權，而原北京國瑞分別持有海口航瑞、佛山國華及潮安梅林的55%、55%及60%股權。因此，本集團分別間接持有海口航瑞、佛山國華及潮安梅林的44%、44%及48%股權，該等公司仍被視為本集團的附屬公司。
- (e) 該等附屬公司乃分別於截至二零一四年十二月三十一日止年度被收購。詳情載於附註43。
- (f) 除國瑞地產（香港）、Well Ample、國益（香港）、State Wealth、國豐（香港）、All Affluent及通裕（香港）是位於香港的投資控股公司外，所有附屬公司在中國經營。
- (g) 國瑞地產（香港）、Well Ample、State Wealth及All Affluent由本公司直接持有。其他附屬公司由本公司間接持有。

該等附屬公司中大部分在中國經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數目 於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
物業開發	中國	24	22
一級土地建設及開發服務	中國	1	1
租賃業務	中國	4	4
物業管理和相關服務	中國	2	2
		31	29

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司（續）

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益 及投票權比例	分配至 少數股東 權益的溢利 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	1,456	146,909
原北京國瑞（附註a）	中國	20%	89,281	970,598
新北京國瑞（附註b）	中國	20%	169,462	285,280
總計			260,199	1,402,787
於二零一三年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	262	145,453
原北京國瑞（附註a）	中國	20%	476,039	881,317
新北京國瑞（附註b）	中國	20%	40,386	214,829
總計			516,687	1,241,599

附註：

- (a) 下文所披露的財務資料概要包括原北京國瑞及其全資附屬公司（「原北京國瑞附屬集團」）的財務資料。
- (b) 下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞、其全資附屬公司及非全資附屬公司（「新北京國瑞附屬集團」）的財務資料。董事認為，各非全資附屬公司的少數股東權益並不重大。

有關國瑞實業、原北京國瑞附屬集團及新北京國瑞附屬集團的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

### 國瑞實業

	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
流動資產	3,416,469	2,760,981
非流動資產	1,012,284	845,330
流動負債	(2,352,845)	(1,535,526)
非流動負債	(443,582)	(454,643)
權益總額	1,632,326	1,616,142

	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
收入	61,106	30,933
投資物業公允價值變動的收益	11,600	13,000
開支	(56,524)	(41,020)
年度溢利及綜合收益總額	16,182	2,913
經營活動的現金流入淨額	194,733	56,330
投資活動的現金(流出)流入淨額	(197,434)	37,389
融資活動的現金流入(流出)淨額	45,032	(97,270)
上述活動的現金流入(流出)淨額	42,331	(3,551)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司（續）

### 原北京國瑞附屬集團

	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
流動資產	8,089,124	10,815,630
非流動資產	10,056,570	6,180,259
流動負債	(7,265,850)	(8,023,506)
非流動負債	(6,026,806)	(4,565,794)
權益總額	4,853,038	4,406,589

	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
收入	1,634,065	5,548,504
投資物業公允價值變動的收益	207,881	872,680
開支	(1,395,540)	(4,038,847)
年度溢利及綜合收益總額	446,406	2,382,337
經營活動的現金流出淨額	(739,934)	(219,966)
投資活動的現金流出淨額	(278,428)	(1,235,264)
融資活動的現金流入淨額	1,139,205	783,001
上述活動的現金流入（流出）淨額	120,843	(672,229)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 6. 附屬公司 (續)

### 新北京國瑞附屬集團

	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
流動資產	18,616,451	12,273,463
非流動資產	1,616,540	623,473
流動負債	(16,624,236)	(10,393,059)
非流動負債	(2,130,640)	(1,836,696)
權益總額	1,478,115	667,181

	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
收入	3,538,827	1,169,372
投資物業公允價值變動的收益	145,691	9,846
開支	(2,837,206)	(976,614)
年度溢利及綜合收益總額	847,312	202,604
經營活動的現金流入 (流出) 淨額	677,294	(204,489)
投資活動的現金 (流出) 流入淨額	(1,258,969)	132,516
融資活動的現金流入淨額	553,632	351,506
上述活動的現金 (流出) 流入淨額	(28,043)	279,533

## 7. 金融工具

### 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註37所披露的銀行及其他借款（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、保留盈利及其他儲備）。

本集團管理層定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及其他貸款及贖回銀行及其他貸款來平衡其整體資本架構。

### 金融工具的分類

	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
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款（包括現金及銀行結餘）	2,110,815	1,167,953
可供出售投資	5,000	5,000
交易性金融資產	97	80
	<b>2,115,912</b>	<b>1,173,033</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算的負債	15,675,016	11,799,959

### 金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括交易性金融資產、可供出售投資、應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

## 7. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險

本集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化及其他價格變動的市場風險。

本集團於各報告期間承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

#### (1) 利率風險

由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及其他借款（按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及其他借款有關。本集團現時並無利用任何衍生工具合同對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃根據報告期末的銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行及其他借款的利率風險以及財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而釐定。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點（就浮息銀行及其他借款而言）（二零一三年：50個基點）及升跌27個基點（就銀行結餘及受限制銀行存款而言）（二零一三年：27個基點）為基準，即管理層分別評估銀行及其他借款、銀行結餘以及受限制銀行存款利率的合理可能變動。

如果利率上升／下降50個基點（二零一三年：50個基點）（就浮息銀行及其他借款而言），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後溢利（扣除利息資本化影響）將減少／增加約人民幣8,466,000元（二零一三年：人民幣8,983,000元）。

如果利率上升／下降27個基點（就銀行結餘及受限制銀行存款而言）（二零一三年：27個基點），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約人民幣3,499,000元（二零一三年：人民幣1,834,000元）。

## 7. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (2) 價格風險

本集團因其交易性金融資產及可供出售投資而承受股本價格風險。於二零一四年十二月三十一日，董事認為本集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

##### (3) 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部份開支亦以人民幣計值。

本集團有若干外幣銀行存款，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團以下以外幣計值的銀行結餘令本集團承受外幣風險。

	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
港元	3,817	657
美元	5,063	2,945
	8,880	3,602

以下敏感分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%（二零一三年：5%）的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加人民幣444,000元（二零一三年：人民幣180,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

## 7. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (3) 外匯風險 (續)

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

#### 信用風險

於各報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信用風險，乃產生自綜合財務狀況表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註46所披露的或然負債金額。為將信用風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱每項個別應收賬款及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信用風險有限。就此而言，董事認為，本集團的信用風險已顯著降低。

就已售出但未足額收到代價的物業而言，管理層認為信用風險有限，原因是有權保留法定所有權並接收相關物業將其重售。

由於關聯方的財務狀況良好，故應收關聯方款項的信用風險有限。

本集團並無重大信用風險集中情況，其風險分散於多個對手方及客戶。

除存入若干信用評級較高的銀行的流動資金的信用風險存在集中情況外，本集團並無任何其他重大信用風險集中情況。

由於對手方主要為高信用評級的中國國有銀行，故流動資金的信用風險有限。

## 7. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

下表詳列本集團非衍生金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均利率	未貼現現金流量				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至三年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元		
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>							
不計息	—	479,314	4,181,042	—	—	4,660,356	4,660,356
應付關連人士款項—連同估算 利息 (附註34)	6.00%	200,000	—	—	—	200,000	196,050
定息借款	2.09%-12.2%	—	3,311,332	1,246,559	—	4,557,891	4,214,060
浮息借款	6.22%-8.52%	—	1,584,634	3,236,112	3,023,012	7,843,758	6,604,550
		679,314	9,077,008	4,482,671	3,023,012	17,262,005	15,675,016
財務擔保合同	—	2,665,273	—	—	—	2,665,273	—
不計息 (已收租金保證金)	—	—	13,840	64,826	—	78,666	78,666
		3,344,587	9,090,848	4,547,497	3,023,012	20,005,944	15,753,682



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理 (續)

	加權平均利率	按要求 人民幣千元	未貼現現金流量			未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
			少於一年 人民幣千元	一至三年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元		
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>							
不計息	—	764,751	2,578,602	—	—	3,343,353	3,343,353
應付關連人士款項—連同估算利息	6.00%	—	1,131,399	—	—	1,131,399	1,120,046
定息借款	10.04% - 12.00%	—	413,214	2,062,709	—	2,475,923	2,069,060
浮息借款	6.22% - 8.00%	—	1,284,823	2,922,636	2,434,876	6,642,335	5,267,500
		764,751	5,408,038	4,985,345	2,434,876	13,593,010	11,799,959
財務擔保合同	—	1,634,119	—	—	—	1,634,119	—
不計息 (已收租金保證金)	—	—	4,209	49,302	—	53,511	53,511
		2,398,870	5,412,247	5,034,647	2,434,876	15,280,640	11,853,470

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

#### 公允價值

公允價值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格，而不論該價格為直接可觀察或者採用另一種估值技術所估計者。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時將考慮資產或負債的特徵，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特徵。

## 7. 金融工具（續）

### 公允價值（續）

此外，就財務申報而言，公允價值計量已根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度以及公允價值計量輸入數據的整體重要性歸入第一、第二或第三級別，描述如下：

- 第一級別輸入數據為實體在計量日期能獲得相同資產或負債在活躍市場上報價（未調整）。
- 第二級別輸入數據為資產或負債的直接（即價格）或間接（自價格推算）可觀察輸入數據，惟第一級別所包括的報價除外。
- 第三級別輸入數據為並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）所得的輸入數據。

董事認為，於各報告期末，於綜合財務狀況表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

本集團於二零一四年十二月三十一日按公允價值初步確認後計量的交易性金融資產人民幣97,000元（二零一三年：人民幣80,000元）已歸入第二級別，乃參考貼現現金流量模式，根據預期利率釐定。

## 8. 收入及分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括由地方政府所有的安置服務、土地基建建設及有關土地的配套公共設施。本集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。目前本集團的投資物業組合（主要包括商業物業）均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從酒店及其他物業管理賺取收益。目前本集團在中國開展業務。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 收入及分部資料 (續)

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、投資物業公允價值變動的收益、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及稅項開支的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

### (a) 分部收入及業績

有關本集團收入及報告及經營分部業績的分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地 建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>					
來自外部客戶的收入	4,790,244	175,970	267,622	44,710	5,278,546
分部間收入	—	—	—	18,091	18,091
分部收入	4,790,244	175,970	267,622	62,801	5,296,637
分部溢利	1,728,808	1,375	228,021	10,188	1,968,392
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>					
來自外部客戶的收入	4,519,666	2,023,202	232,041	60,449	6,835,358
分部間收入	—	—	—	2,841	2,841
分部收入	4,519,666	2,023,202	232,041	63,290	6,838,199
分部溢利	1,299,489	1,806,962	184,450	1,307	3,292,208

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 收入及分部資料 (續)

## (b) 分部收入與損益額對賬

	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
<b>收入</b>		
分部收入	5,296,637	6,838,199
抵銷分部間收入	(18,091)	(2,841)
綜合收入	5,278,546	6,835,358
<b>溢利</b>		
分部溢利	1,968,392	3,292,208
其他收益及虧損	(4,896)	268,672
其他收益	12,387	8,426
其他開支	(39,027)	(38,527)
分佔聯營公司業績	(6,924)	—
投資物業公允價值變動的收益	385,956	911,895
融資費用	(238,900)	(572,542)
折舊	(3,884)	(3,884)
核數師薪酬	(3,628)	(150)
董事薪酬	(10,467)	(10,314)
綜合除稅前溢利	2,059,009	3,855,784

## (c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	一級					總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	土地建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	未分配 金額 人民幣千元	
<b>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>						
折舊及攤銷	8,465	—	5,216	4,095	3,884	21,660
解除預付租賃款項	—	—	81	26	—	107
<b>截至二零一三年 十二月三十一日止年度</b>						
折舊及攤銷	8,616	—	5,896	5,915	3,884	24,311
解除預付租賃款項	—	—	279	172	—	451

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 收入及分部資料 (續)

### (d) 主要產品及服務收入

以下為本集團來自外部客戶的收入的分析：

	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
物業銷售	4,790,244	4,519,666
一級土地建設及開發服務 (附註)	175,970	2,023,202
租金收入	267,622	232,041
物業管理和相關服務	44,710	60,449
	<b>5,278,546</b>	<b>6,835,358</b>

附註：於過往年度，本集團在位於哈德門的地塊進行的一級土地建設及開發服務（「哈德門項目」）基於估計可收回成本及預期按照北京市人民政府頒佈的相關規則及法規的費用獲確認為建築收入。哈德門項目竣工後，於二零一三年一月，北京市人民政府最終審定並批准總建築費用為人民幣2,178,650,000元。有關哈德門項目的金額人民幣1,264,205,000元於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間獲確認。

### (e) 地區資料

根據業務所在的地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司的業務經營（如適用）的地區所在地，本集團所有的非流動資產（不包括本集團的金融工具及遞延稅項資產）於二零一四年十二月三十一日為人民幣13,160,701,000元（二零一三年：人民幣8,131,955,000元），均位於中國。

### (f) 來自主要客戶的收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，一級土地建設及開發服務的收入為人民幣1,291,816,000元，此乃產生自提供予北京市人民政府的服務。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，概無其他來自單一外部客戶的收入佔本集團10%或以上。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 9. 其他收益及虧損

	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
其他收益及虧損包括：		
出售土地使用權的（虧損）收益（附註）	(5,894)	265,739
淨匯兌收益	1,009	401
出售物業、廠房及設備的收益	51	940
交易性金融資產公允價值變動	17	628
呆賬撥備－應收賬款，淨額	—	(1,200)
出售附屬公司的收益（附註42）	—	251
其他	(79)	1,913
	<b>(4,896)</b>	<b>268,672</b>

附註： 於二零一四年三月，海口航瑞與當地政府訂立合約，轉讓一幅土地的土地使用權（計入持作開發中物業）產生淨虧損人民幣5,894,000元。

於二零一三年五月，汕頭建材與汕頭市人民政府訂立合約，按代價人民幣287,071,000元向後者轉讓一幅土地的土地使用權（計入預付租賃款項），於完成時產生淨收益人民幣265,739,000元且本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止年度收取代價。

## 10. 其他收益

	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
利息收益	4,013	8,426
獲得的補償	2,375	—
其他	5,999	—
	<b>12,387</b>	<b>8,426</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 11. 其他開支

	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
捐贈	4,545	13,730
已付補償	2,232	3,949
上市開支	30,908	20,848
其他	1,342	—
	<b>39,027</b>	<b>38,527</b>

## 12. 融資費用

	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
銀行貸款利息	496,839	368,692
其他貸款利息	273,767	148,305
應付關聯方款項的利息	63	—
初步確認應付該方款項的公允價值虧損（附註）	—	293,927
其他融資費用（附註）	7,404	46,030
金融負債的利息開支總額	<b>778,073</b>	<b>856,954</b>
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還	733,480	823,350
— 毋須於五年內悉數償還	44,593	33,604
減：持作開發／開發中物業項下的資本化金額	(539,173)	(284,412)
	<b>238,900</b>	<b>572,542</b>

附註： 於二零零九年，本集團與一名上市規則所界定的關連人士（「該方」）訂立一份銷售合同，出售北京一幢住宅大廈（「該物業」）並已收取人民幣1,160,911,000元保證金。於二零一三年五月五日，本集團與該方訂立另一份協議終止該物業的銷售合同（「終止協議」）。根據該終止協議，本集團將於一年內分期向該方支付出售該物業的已收保證金人民幣1,160,911,000元及利息人民幣351,310,000元（「和解金額」）。簽署終止協議後，本集團按公允價值測算和解金額，並確認人民幣293,927,000元的虧損（為出售保證金人民幣1,160,911,000元與按每年6%的實際利率釐定的和解金額公允價值之間的差額）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已基於每年6%的實際利率確認人民幣7,404,000元（二零一三年：人民幣46,030,000元）的其他融資費用。

持作開發／開發中物業項下的資本化借貸成本因特定銀行及其他貸款產生。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 13. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列項目後釐定：

	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
董事薪酬（附註14）	10,467	10,314
其他員工成本：		
－薪金及其他福利	181,007	132,785
－退休福利供款	13,354	9,978
－以權益結算的股份付款	21,978	—
員工成本總額	226,806	153,077
減：持作開發／開發中物業項下的資本化金額（附註）	(58,586)	(29,502)
	168,220	123,575
確認為開支的已售物業成本	2,658,167	2,847,242
核數師薪酬	3,628	150
物業、廠房及設備折舊	20,939	23,732
攤銷無形資產（計入行政開支）	721	579
撥回預付租賃款項（計入行政開支）	107	451
呆賬撥備－應收賬款，淨額	—	1,200
經營租賃租金	2,971	1,069
投資物業的租金收入	(267,622)	(232,041)
減：直接經營開支	36,061	47,591
	(231,561)	(184,450)

附註： 項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工工作，因此，資本化金額主要指這些員工的成本。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 14. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

已付或應付董事的薪酬詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現獎金 人民幣千元	退休 福利供款 人民幣千元	以權益結算 的股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
張章筭先生	—	3,002	400	19	—	3,421
阮文娟女士	—	1,205	200	40	776	2,221
張瑾女士	—	1,229	200	40	776	2,245
葛偉光先生	—	1,229	200	40	776	2,245
<b>獨立非執行董事</b>						
羅振邦先生 (附註a)	95	—	—	—	—	95
賴思明先生 (附註a)	95	—	—	—	—	95
陳靜茹女士 (附註a)	95	—	—	—	—	95
聶梅生女士 (附註a及b)	50	—	—	—	—	50
	335	6,665	1,000	139	2,328	10,467
<b>截至二零一三年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
張章筭先生	—	3,000	500	3	—	3,503
鮑筱斌先生 (附註c)	—	2,026	400	36	—	2,462
阮文娟女士	—	1,203	200	22	—	1,425
張瑾女士	—	1,226	200	36	—	1,462
葛偉光先生	—	1,226	200	36	—	1,462
	—	8,681	1,500	133	—	10,314

附註：

- 羅振邦先生、賴思明先生、陳靜茹女士及聶梅生女士於二零一四年七月四日獲委任為獨立非執行董事。
- 聶梅生女士於二零一四年十月十日辭任獨立非執行董事一職。
- 鮑筱斌先生於二零一四年五月十一日辭任本公司行政總裁及董事職務。張章筭先生自二零一四年五月十二日起獲委任為本公司的行政總裁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 14. 董事、最高行政人員及僱員薪酬（續）

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

年內概無董事放棄任何酬金。

在本集團的五名最高薪人士中，四名（二零一三年：五名）為本公司董事，其酬金已載於附註13的披露資料內。餘下一名（二零一三年：無）人士的酬金如下：

	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
薪金及其他福利	1,210	—
表現獎金	200	—
退休福利供款	5	—
以權益結算的股份付款	6,576	—
	<b>7,991</b>	<b>—</b>

年內，本集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

## 15. 所得稅開支

	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
即期稅額		
中國企業所得稅	401,576	695,036
上年度撥備不足	8,117	—
土地增值稅	407,078	157,938
遞延稅款（附註24）	35,949	232,621
所得稅開支	<b>852,720</b>	<b>1,085,595</b>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 15. 所得稅開支（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的部份附屬公司按照核定溢利佔收入10%之核定徵收基礎繳納中國企業所得稅，符合當地稅務局根據適用的中國稅收法規批准的核定徵收方法（「核定溢利基礎」）。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許豁免及減免）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團無法控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月以來一直並無就中國附屬公司所賺取盈利產生的暫時差額於綜合財務報表作出撥備。

於本年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

於本年度的稅項開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	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
除稅前溢利	2,059,009	3,855,784
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	514,752	963,946
土地增值稅	407,078	157,938
土地增值稅的稅務影響	(101,770)	(39,485)
企業所得稅核定溢利基礎的影響	—	1,018
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	10,644	19,497
並非確認為遞延稅項資產的稅項虧損的影響	13,899	545
未於過往確認的已動用及已確認稅項虧損	—	(17,864)
過往年度的撥備不足	8,117	—
稅項開支	852,720	1,085,595

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 16. 每股盈利

盈利：

本公司擁有人應佔年內溢利

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
950,654	2,233,812

股份數目：

用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數

潛在攤薄普通股的影響：

本公司發行的購股權

本公司發行的股份獎勵

本公司發行的超額配股權

用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

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
4,059,354	3,750,000
7,409	—
5,840	—
24	—
4,072,627	3,750,000

計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

## 17. 股息

報告期末後，本公司董事建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股6.05港仙，共計266,080,000港元（相當於人民幣209,903,000元），惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

於二零一三年四月三十日，花園集團向其當時權益持有人金明五金宣派股息人民幣2,350,000,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	人民幣千元
<b>公允價值</b>	
於二零一三年一月一日	6,992,900
添置	134,080
出售（附註）	(53,375)
投資物業公允價值變動的收益	911,895
於二零一三年十二月三十一日	7,985,500
添置	4,450,994
投資物業公允價值變動的收益	385,956
於二零一四年十二月三十一日	12,822,450

附註： 於二零一三年二月，本集團收購北京東城區哈德門地塊的土地使用權（為本集團所進行的哈德門項目的土地使用權）。根據中標協議，本集團須向位於哈德門地塊附近區域的獨立第三方北京便宜坊烤鴨集團有限公司（「便宜坊」）提供安置補償。經磋商，本集團通過轉讓名下於轉讓日期公允價值總額為人民幣53,375,000元的投資物業而履行部份責任。

所有投資物業均位於中國，屬中期租賃。本集團投資物業（包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益）於二零一四年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力國際」）於同日作出的估值而達致。高力國際為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易，並考慮直接資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。

開發中投資物業的公允值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目（假設於估值日期按現有關發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業（續）

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料（尤其是估值技術及所用的輸入數據），以及基於觀察公允價值計量輸入數據的程度分類的公允價值計量所歸入的公允價值級別（第一至三級別）。本集團認為使用多重估值方法屬合適。除開發中投資物業使用的餘值法外，收益法及直接比較法亦會被考慮，管理層會通過考慮所得結果指示的數值範圍的合理性評估數值（即公允價值各自的指示值）。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞城綜合體	人民幣 4,866,300,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>商場為5.5%至6%及寫字樓為6%至6.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>商場為人民幣501元/平方米/月（按建築淨面積計算）及寫字樓為人民幣208元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>商場為人民幣51,000元/平方米及寫字樓為人民幣36,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
樂天瑪特購物中心	人民幣 784,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣119元/平方米/月（按建築淨面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣38,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
北京富貴園購物中心	人民幣 847,600,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣231元/平方米/月（按建築淨面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣43,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
汕頭國瑞城一期	人民幣 506,800,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>6%至7%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣67.5元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣6,800元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
瀋陽國瑞城一期大賣場	人民幣 335,800,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣36元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣8,300元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>



## 簡明綜合財務報表的審閱報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞城四合院	人民幣 684,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>2.5%至3%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣270元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣98,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
瀋陽國瑞城C及E棟	人民幣 325,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>市場月租人民幣32元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣6,600元/平方米/月的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
京權閣地下停車場	人民幣 34,950,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>2.5%至3.0%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>市場月租人民幣960元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>東花市三期C區地下停車場地塊人民幣297,500元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞中心	人民幣 3,840,000,000 元	第三級別	<p>多重估值方法：餘值法、收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p> <p>剩餘法的關鍵輸入數據：至完成的總開發成本</p>	<p>零售為6%及寫字樓為5.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>零售為人民幣538元/平方米/月（按建築面積計算）及寫字樓為人民幣304元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>零售為人民幣59,000元/平方米及寫字樓為人民幣66,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p> <p>尚未發生或基於現有發展規劃訂約的估計開發成本</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p> <p>開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按上升的相同百分比下降，反之亦然。</p>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一四年十二月三十一日	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
佛山•南堤灣	人民幣 598,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：餘值法、收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p> <p>剩餘法的關鍵輸入數據：至完成的總開發成本</p>	<p>零售為7.5%及停車場為5.5%-7%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>零售為人民幣310元/平方米/月（按淨可出租面積）及停車場為人民幣500元/幅/月（的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>零售為人民幣32,600元/平方米及停車位為人民幣151,000元/幅的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p> <p>尚未發生或基於現有發展規劃訂約的估計開發成本</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p> <p>開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按上升的相同百分比下降，反之亦然。</p>

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。本集團管理層與估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業重估未變現收益為人民幣385,956,000元（二零一三年：人民幣911,895,000）已於損益內確認。

本集團於二零一四年十二月三十一日已抵押約人民幣12,131,300,000元（二零一三年：人民幣7,355,065,000元）的投資物業，以為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 19. 物業、廠房及設備

	酒店 物業 人民幣千元	其他租賃 土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	開發中 工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於二零一三年一月一日	132,014	164,239	23,028	38,360	67,877	276	425,794
添置	3,830	–	3,115	6,319	4,201	–	17,465
出售	(35,265)	(11,759)	–	(1,439)	(13,066)	(276)	(61,805)
出售附屬公司 (附註42)	(100,579)	–	–	(1,245)	(46,193)	–	(148,017)
於二零一三年十二月三十一日	–	152,480	26,143	41,995	12,819	–	233,437
添置	–	–	8,786	5,794	6,674	–	21,254
收購一家附屬公司 (附註43)	–	–	–	1,627	–	–	1,627
添置	–	–	–	(1,492)	(614)	–	(2,106)
於二零一四年十二月三十一日	–	152,480	34,929	47,924	18,879	–	254,212
<b>累計折舊</b>							
於二零一三年一月一日	38,161	38,707	21,695	16,173	52,868	–	167,604
本年度扣除	4,644	9,270	87	6,174	3,557	–	23,732
出售時抵銷	(1,988)	(2,015)	–	(1,389)	(9,451)	–	(14,843)
出售附屬公司時 抵銷 (附註42)	(40,817)	–	–	(852)	(42,518)	–	(84,187)
於二零一三年十二月三十一日	–	45,962	21,782	20,106	4,456	–	92,306
本年度扣除	–	8,937	2,441	6,467	3,094	–	20,939
出售時抵銷	–	–	–	(1,432)	(492)	–	(1,924)
於二零一四年十二月三十一日	–	54,899	24,223	25,141	7,058	–	111,321
<b>賬面值</b>							
於二零一四年十二月三十一日	–	97,581	10,706	22,783	11,821	–	142,891
於二零一三年十二月三十一日	–	106,518	4,361	21,889	8,363	–	141,131

於二零一四年十二月三十一日，賬面值約為人民幣85,465,000元（二零一三年：人民幣51,587,000元）的其他租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款的擔保。

## 19. 物業、廠房及設備（續）

上述物業、廠房及設備項目（不包括發展中工程）於計及彼等的估計殘值後於下列估計可使用年期內折舊：

酒店物業	20年
其他租賃土地及樓宇	租期或20年（以較短者為準）
裝修	租期或5年（以較短者為準）
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

## 20. 無形資產

	軟件許可 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一三年一月一日	4,103
添置	1,432
出售附屬公司（附註42）	(48)
於二零一三年十二月三十一日	5,487
添置	1,502
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>6,989</b>
<b>累計攤銷</b>	
於二零一三年一月一日	2,570
本年度扣除	579
出售附屬公司時抵銷（附註42）	(45)
於二零一三年十二月三十一日	3,104
本年度扣除	721
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>3,825</b>
<b>賬面值</b>	
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>3,164</b>
於二零一三年十二月三十一日	2,383

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 21. 於聯營公司的權益

	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
投資成本，非上市	196,000	—
應佔收購後虧損	(6,924)	—
	189,076	—

於二零一四年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

實體名稱	註冊地點	主要 營業地點	本集團擁有權益		主要業務
			百分比		
			二零一四年	二零一三年	
渤海人壽保險股份有限公司	中國	中國	20%	—	人壽保險
深圳市大潮汕建設有限公司	中國	中國	30%	—	物業發展

### 主要聯營公司的財務資料概要

有關本集團主要聯營公司財務資料的概要載列如下。以下財務資料概要指根據國際財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示的款項。

#### 渤海人壽保險股份有限公司

	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元
流動資產	754,014
非流動資產	28,780
流動負債	(8,205)
資產淨值	774,589

## 21. 於聯營公司的權益 (續)

### 主要聯營公司的財務資料概要 (續)

#### 渤海人壽保險股份有限公司 (續)

	自註冊成立日至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	215
期間虧損	(25,411)
本集團應佔聯營公司虧損	(5,082)

上述財務資料與於綜合財務報表所確認的渤海人壽保險股份有限公司權益的賬面值的對賬：

	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值	774,589
本公司擁有權益的百分比	20%
本集團權益的賬面值	154,918

個別而言並非重大的聯營公司的資料：

	二零一四年 人民幣千元
本集團應佔虧損及全面開支總額	(1,842)
本集團於聯營公司權益的賬面值	34,158



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 22. 可供出售投資

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本：		
永清吉銀村鎮銀行股份有限公司（「信用合作社」）	5,000	5,000

附註：

- (a) 本集團持有信用合作社的10%股權，信用合作社為在中國成立並從事銀行運營的私營實體。
- (b) 由於合理公允價值估計的範圍頗大，以致董事認為其公允價值不能可靠地計量，故可供出售投資於報告期末乃以成本扣減減值計量。

## 23. 預付租賃款項

	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
中期租賃	3,227	3,334
就呈報目的分析為：		
非流動	3,120	2,941
流動（計入應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項）	107	393
	3,227	3,334

預付租賃款項指根據中期租約於中國持有的土地使用權。

於二零一四年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣2,220,000元（二零一三年：人民幣2,269,000元）的土地使用權，以為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項

以下為於報告期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	已收 出售房款的					總計 人民幣千元
	稅收虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	
於二零一三年一月一日	3,506	90,567	16,357	(1,465,967)	4,065	(1,351,472)
於損益予以確認	16,561	(29,246)	(1,598)	(217,986)	(352)	(232,621)
出售附屬公司（附註42）	(53)	—	—	—	—	(53)
於二零一三年十二月三十一日	20,014	61,321	14,759	(1,683,953)	3,713	(1,584,146)
於損益予以確認	9,465	11,465	53,322	(110,437)	236	(35,949)
於二零一四年十二月三十一日	26,479	72,786	68,081	(1,794,390)	3,949	(1,620,095)

附註：「其他」主要與應收賬款呆賬撥備及超出廣告費的暫時差額有關。

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	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
遞延稅項資產	100,172	61,761
遞延稅項負債	(1,720,267)	(1,645,907)
	(1,620,095)	(1,584,146)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項（續）

由於不可預測未來溢利來源（於各報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	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
將於以下日期到期：		
二零一四年十二月三十一日	—	825
二零一五年十二月三十一日	588	588
二零一六年十二月三十一日	58	58
二零一七年十二月三十一日	899	899
二零一八年十二月三十一日	2,179	2,179
二零一九年十二月三十一日	55,594	—
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	59,318	4,549

## 25. 已付的購買土地保證金

結餘指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。

## 26. 持作開發／開發中物業

持作開發／開發中物業均位於中國，租期介乎40年至70年之間。

於二零一四年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣4,042,924,000元（二零一三年：人民幣1,767,542,000元）的若干開發中物業，以擔保附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款。

於二零一四年十二月三十一日，賬面值為人民幣7,738,079,000元（二零一三年：人民幣8,102,628,000元）的持作開發／開發中物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一四年十二月三十一日，本集團正就約人民幣1,274,826,000元（二零一三年：人民幣125,080,000元）的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 27. 合營業務

於二零零九年九月一日，原北京國瑞與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。兩方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	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
損益的分析		
收入	175,970	758,997
銷售及服務成本	(174,595)	(216,240)
除稅前溢利	1,375	542,757

有關因共同營運產生的資產及負債的詳情，分別載於附註30及附註37。

根據北京市人民政府的安排，原北京國瑞與中華全國新聞工作者協會於二零一三年四月十七日訂立協議，根據協議所載條款落實本集團於附屬項目應佔的合同收入為人民幣581,500,000元，已於二零一三年十二月三十一日悉數確認。

## 28. 持作銷售物業

本集團的持作銷售物業均以成本列賬且均位於中國。董事認為，於二零一四年十二月三十一日約人民幣122,434,000元（二零一三年：人民幣506,246,000元）的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押約為人民幣3,321,126,000元（二零一三年：人民幣1,110,650,000元）的持作銷售物業，以擔保附註44所列集團獲授的銀行及其他借款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	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
應收賬款，扣除撥備	242,337	169,074
預付承包商及供應商往來款	126,855	107,747
來自獨立第三方的其他應收款（附註）	17,261	17,510
其他應收款及預付款項，扣除撥備	100,154	44,665
預付租賃款項 — 即期部份	107	393
保證金	67,042	50,105
	<b>553,756</b>	<b>389,494</b>

附註： 來自獨立方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於報告期末按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	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
0至60天	162,825	129,255
61至180天	9,123	28,625
181至365天	63,245	1,344
一至兩年	4,742	5,114
超過兩年	2,402	4,736
	<b>242,337</b>	<b>169,074</b>

於各報告期末，應收賬款於二零一四年十二月三十一日的金額約為人民幣19,747,000元（二零一三年：人民幣15,883,000元），均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。以下為按到期日逾期應收款的賬齡分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

	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
一年以下	12,603	6,033
一至兩年	4,742	5,114
兩年以上	2,402	4,736
	<b>19,747</b>	<b>15,883</b>

在判斷應收賬款項是否可收回時，本集團會考慮應收賬款項的信貨質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。

所有既未逾期亦無減值的應收款均應收自具有良好還款記錄的客戶。

應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	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
年初結餘	4,110	4,110
於年內確認	—	—
年末結餘	<b>4,110</b>	<b>4,110</b>

計入呆賬撥備乃個別減值的應收賬款，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，本集團以綜合基準作減值評估。並無確認進一步的呆賬撥備。

## 30. 應收客戶合同工程款項

	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
開發中合同		
已產生建築成本加已確認溢利	1,622,586	1,439,261
減：已收付款	(550,000)	(550,000)
	<b>1,072,586</b>	<b>889,261</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 30. 應收客戶合同工程款項（續）

開發中合同指本集團於祈年大街項目的權益，乃通過一項合營業務確認。詳情載於附註27。

董事認為，於二零一四年十二月三十一日約人民幣432,000,000元（二零一三年：人民幣457,761,000元）的應收客戶合同工程款項預計將自報告期末十二個月後結算。

### 31. 交易性金融資產

按公允價值計量基金

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
97	80

### 32. 受限制銀行存款

就銀行融資作出的已抵押存款（附註a）  
受限制銀行存款（附註b）  
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款（附註c）

就呈報目的分析為：  
非流動（附註d）  
流動

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
1,113,528	1,200
9,513	35,264
64,736	24,491
1,187,777	60,955
7,590	922
1,180,187	60,033
1,187,777	60,955

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行融資的抵押品的以人民幣計值銀行存款。

本公司附屬公司花園集團及汕頭建材分別於二零一四年八月十一日及二零一四年七月二十四日與銀行就銀行融資人民幣480,000,000元及人民幣600,000,000元訂立銀行融資協議，乃以質押國瑞地產（香港）存置於銀行的境外存款人民幣1,113,528,000元（年利率為0.385%）作抵押。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 32. 受限制銀行存款（續）

附註：（續）

- (b) 根據銀行的批准，該等金額包括銀行存款，限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。
- (c) 該等款項指抵押予銀行作為本集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。
- (d) 為本集團客戶按揭貸款作為擔保（預期將不會於報告期末十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
年利率範圍	0.35%~0.385%	0.35%~1.15%

## 33. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
現金及銀行結餘	542,557	844,854

現金及現金等價物包括本集團所持現金及銀行結餘，以及存放於按當前市場利率計息的銀行內的短期銀行存款。該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
年利率範圍	0.35%~1.1%	0.01%~1.15%

於二零一四年十二月三十一日的現金及銀行結餘主要以人民幣計值，人民幣由於國際市場不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 34. 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	3,732,286	2,331,703
已收保證金	387,213	523,922
預收租金	47,838	42,770
收購附屬公司應付款（附註(a)）	464,360	467,011
應付關連人士款項（附註(b)）	196,050	1,120,046
應付酬金	33,572	21,713
應付營業及其他稅項	160,207	173,960
其他應付款及應計款項	87,561	47,962
	<b>5,109,087</b>	<b>4,729,087</b>
就呈報目的分析為：		
非流動（附註(c)）	64,826	49,302
流動	5,044,261	4,679,785
	<b>5,109,087</b>	<b>4,729,087</b>

附註：

- (a) 於二零一四年五月，海南國瑞收購海南駿和的全部股權，代價約為人民幣1,014,000,000元，已支付部份代價人民幣667,140,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。收購詳情載於附註43。

於二零一三年十月，原北京國瑞收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，為數人民幣212,500,000元（二零一三年：人民幣120,000,000元）的部份代價已經支付及截至二零一四年十二月三十一日已支付款項合共人民幣332,500,000元（二零一三年：人民幣120,000,000元）。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 有關款項並無抵押，須於一年內分期償還，乃涉及一項銷售合同的取消，詳情載於附註12。

- (c) 根據有關協議，於二零一四年十二月三十一日約人民幣64,826,000元（二零一三年：人民幣49,302,000元）的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 34. 應付賬款及其他應付款（續）

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	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
0至60天	3,304,748	1,055,862
61至365天	70,803	1,190,485
一至兩年	286,152	72,792
超過兩年	70,583	12,564
	<b>3,732,286</b>	<b>2,331,703</b>

### 35. 出售物業的已收房款

董事認為，於二零一四年十二月三十一日，銷售物業已收房款約人民幣7,199,000元（二零一三年：人民幣133,043,000元），預期將於報告期末起十二個月後確認為收入。

### 36. 應付稅項

	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
應付土地增值稅	264,292	51,161
應付所得稅	856,969	662,728
	<b>1,121,261</b>	<b>713,889</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 37. 銀行及其他借款

	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
銀行貸款，有抵押	8,376,150	5,153,300
其他貸款，有抵押	2,227,460	2,183,260
其他貸款，無抵押	215,000	—
	<b>10,818,610</b>	<b>7,336,560</b>
借款須於以下期限內償還：		
— 一年內	4,221,260	1,112,136
— 多於一年，但不超過兩年	2,252,160	3,358,364
— 多於兩年，但不超過五年	3,508,100	2,146,060
— 超過五年	837,090	720,000
	<b>10,818,610</b>	<b>7,336,560</b>
減：流動負債項下一年內到期款項	(4,221,260)	(1,112,136)
一年後到期款項	<b>6,597,350</b>	<b>6,224,424</b>

本集團銀行及其他借款均以人民幣計值。

#### 銀行貸款

截至二零一四年十二月三十一日止年度的借款包括浮息借款人民幣6,604,550,000元（二零一三年：人民幣5,267,500,000元），實際年利率介乎6.22%至8.40%（二零一三年：6.22%至8.00%），本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，截至二零一四年十二月三十一日止年度的實際年利率分別2.085%至12.2%（二零一三年：10.04%至12.00%），本集團因而承受公允價值利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，祈年大街項目的專屬銀行借款達人民幣1,360,000,000元（二零一三年：人民幣290,000,000元），詳情載於附註27。

#### 其他貸款

於二零一二年十二月，汕頭建材自四川信託有限公司（「四川信託」）借款人民幣120,000,000元。該筆貸款乃以汕頭建材的汕頭建材家居博覽中心未來營運收益的權利作抵押，以中國人民銀行所報5年期貸款基準浮動利率95%另加0.5%浮動利率計息，並附有年利率為1.7925%的前期費用。於二零一三年三月二十一日至二零一八年九月二十一日期間的每季須償還人民幣1,450,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已償還人民幣5,800,000元（二零一三年：人民幣5,800,000元）。於二零一四年十二月三十一日，貸款結餘為人民幣108,400,000元（二零一三年：人民幣114,200,000元）。

## 37. 銀行及其他借款（續）

### 其他貸款（續）

於二零一三年十二月，花園集團與五礦國際信託有限公司（「五礦信託」）訂立借款協議。截至二零一四年十二月三十一日止年度，花園集團自五礦信託借款人民幣361,000,000元。該筆貸款為無抵押、按固定利率6%計息，並須於一年內償還。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已償還人民幣231,000,000元，而將於二零一五年償還餘款人民幣130,000,000元。

於二零一三年七月，原北京國瑞自五礦信託借款人民幣769,060,000元。該筆貸款乃以位於北京東城區的持作開發／開發中的物業的土地使用權作抵押，按固定年利率10.004%計息。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已償還人民幣200,000,000元，並須於二零一五年及二零一六年分別償還貸款人民幣300,000,000元及人民幣269,060,000元。

於二零一三年十一月，花園集團自五礦信託借款人民幣800,000,000元。該筆貸款乃以位於北京市東城區的投资物業以及佛山國華的100%的股權作抵押，以原北京國瑞擔保。該筆貸款按固定年利率12%計息，並須於二零一五年十一月八日內償還。

於二零一三年十二月，本集團附屬公司原北京國瑞及汕頭國瑞與五礦信託訂立三方協議，根據本協議，五礦信託向汕頭國瑞作出現金注資人民幣98,000,000元並持有其49%股權。於該交易前，本集團通過原北京國瑞持有汕頭國瑞80%權益。同日，汕頭國瑞向五礦信託借款人民幣402,000,000元（「汕頭國瑞貸款」）。汕頭國瑞貸款不計息，須於24個月後的二零一五年十二月悉數到期償還。根據於同一日簽訂的另一份三方協議，原北京國瑞同意於二十四個月後即二零一五年回購該股權，亦有權於一年後提前回購，而不論是提前回購或於屆滿日期，代價相當於人民幣98,000,000元另加人民幣500,000,000元按年利率12%計息而收取的額外開支。考慮到本集團仍可對汕頭國瑞及強制回購安排行使控制權，而五礦信託並不涉及任何風險或有權以汕頭國瑞權益持有人身份取得任何回報（包括溢利分派）惟可收取固定利息收入，本集團繼續將汕頭國瑞入賬列作本集團透過原北京國瑞擁有80%權益的附屬公司。整項安排於綜合財務報表作為向本集團發放的已抵押借款人民幣500,000,000元處理，按年利率12%計算，以反映該項安排的經濟重要性。本集團於二零一四年十二月十日回購股權及償還汕頭國瑞貸款，代價為人民幣542,000,000元（包括本金人民幣500,000,000元及利息人民幣42,000,000元）。

於二零一四年四月，國瑞實業自五礦信託借款無抵押款項人民幣85,000,000元。該筆貸款按固定利率6%計息，並須於一年內償還。

於二零一四年七月，瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）自民生信託有限公司借款人民幣300,000,000元。該筆貸款乃以土地使用權及持作開發／開發中的物業作抵押。除抵押該等物業及土地使用權外，原北京國瑞與新北京國瑞聯合向該筆貸款提供擔保。該筆貸款按固定利率12.2%計息，到期日為24個月，並可於提取借款一年後提前償還。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 37. 銀行及其他借款（續）

#### 其他貸款（續）

於二零一四年七月，本集團附屬公司佛山國瑞及佛山國瑞南方與平安信託有限責任公司（「平安信託」）訂立三方協議，據此，平安信託向佛山國瑞南方注資現金人民幣23,330,000元並持有其70%的股權。根據佛山國瑞與平安信託於同一日訂立的另一份協議，佛山國瑞同意於二零一六年回購由平安信託持有的佛山國瑞南方的股權，代價為人民幣23,330,000元另加按每年11.5%比率收取的額外開支。該交易前，本集團持有佛山國瑞80%權益，而佛山國瑞持有佛山國瑞南方100%權益。本集團繼續將佛山國瑞南方入賬列作本集團透過佛山國瑞擁有80%實際權益的附屬公司。考慮到本集團仍可對佛山國瑞南方及強制回購安排行使控制權，而平安信託並不涉及任何風險或有權以佛山國瑞南方權益持有人身份取得任何回報（包括溢利分派）惟可收取固定利息收入，有關交易於該等綜合財務報表內整體被視為授予本集團的貸款，以反映有關安排的經濟重要性。回購協議由原北京國瑞與新北京國瑞提供擔保。

於二零一四年七月，佛山國瑞南方自平安信託借款人民幣426,670,000元（股權人民幣23,330,000元），按年利率11.5%計息並須於24個月後全額償還。

### 38. 實繳股本／股本及儲備

	股份數目 每股1美元	股本 每股0.001港元	美元	港元	相當於 人民幣千元
每股1美元／0.001港元的普通股					
法定：					
於二零一三年一月一日	50,000	—	50,000	—	—
於二零一三年十二月三十一日	—	10,000,000,000	—	10,000,000	—
於二零一四年十二月三十一日	—	10,000,000,000	—	10,000,000	—
已發行及繳足：					
於二零一三年一月一日	1	—	1	—	—
發行新股份	—	3,750,000,000	—	3,750,000	2,967
股份註銷	(1)	—	(1)	—	—
於二零一三年十二月三十一日	—	3,750,000,000	—	3,750,000	2,967
發行新股份	—	681,634,000	—	681,634	542
於二零一四年十二月三十一日	—	4,431,634,000	—	4,431,634	3,509

於二零一三年十一月二十五日，本公司增設其法定股本10,000,000港元（當中有10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份），並按每股面值0.001港元的價格發行3,750,000,000股新股份。同時，本公司註銷其原法定股本50,000美元，並註銷其原先發行的一股1美元的股份。

於二零一四年七月七日，本公司根據全球發售按每股2.38港元發行661,780,000股每股面值0.001港元的股份。

於二零一四年七月二十五日，本公司根據超額配股權按每股2.38港元發行19,854,000股每股面值0.001港元的股份。

## 38. 實繳股本／股本及儲備（續）

根據全球發售及超額配股權，本公司發行681,634,000股普通股，所收總代價為人民幣1,290,574,000元，及發行成本為人民幣50,788,000元。代價人民幣1,290,574,000元呈列於股本及股本儲備，分別為人民幣542,000元及人民幣1,290,032,000元。

## 39. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意按僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一四年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣13,493,000元（二零一三年：人民幣10,111,000元），為本集團於有關期間就該等計劃的已付或應付供款。

## 40. 以股份為基礎支付的交易

### i. 股份獎勵計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日（「上市日期」）起第一、第二及第三週年當日歸屬。截至二零一四年十二月三十一日止年度內概無已歸屬的獎勵股份。

根據股份獎勵計劃已授出股份於二零一四年六月十六日的加權平均公允價值為人民幣56,242,000元，該金額乃使用蒙特卡羅模擬模型釐定。該模型所用的重要輸入數據為該等非上市股份於授出日期的估計公允價值、預期派息率、全年無風險利率及波動率。波幅乃基於同類公司的往年歷史價格波幅而計量。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度就本公司所獎授股份確認開支人民幣14,880,000元。本公司所獎授股份將以一家信託公司代本公司持有的現有股份結算。

### ii. 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），本公司於二零一四年六月十六日向54名僱員授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 40. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 首次公開發售前購股權計劃（續）

首次公開發售前購股權計劃的所有購股權均於二零一四年六月十六日授出，於上市日期前將不會再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權並無附帶任何表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。授出的購股權將分三等批分別於上市日期起第一、第二及第三週年歸屬。所有購股權將自授出日期起七年後屆滿。

購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

購股權的公允價值乃使用二項式模型計算。該模型所用的輸入數據如下：

授出日期	二零一四年六月十六日
於授出日期的股價	2.380港元
購股權的行使價	1.428港元
預期波幅	42.10%
預期年期	7年
無風險利率	1.32%
預算股息收益率	4.88%
公允價值	人民幣0.616元

預期波幅乃使用同類公司的歷史波幅而釐定。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃基於董事的最佳估計。變量及假設的變動會導致購股權的公允價值發生改變。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度就本公司所授出購股權確認總開支人民幣9,426,000元。

## 40. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 首次公開發售前購股權計劃（續）

下表披露年內僱員及董事所持本公司購股權的變動。

	購股權數目
年內已授出及年末尚未行使	
– 董事	10,500,000
– 其他員工	56,576,800
	<u>67,076,800</u>
年末可行使	<u>—</u>

## 41. 收購一間附屬公司的額外權益

於二零一四年四月，海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）以人民幣29,916,000元的代價向少數股東權益持有人收購於海口航瑞餘下的45%股權。已付代價與對少數股東權益的調整之間的差額為人民幣13,162,000元，於其他儲備中確認。有關代價已於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付。

## 42. 出售附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團將其於澄海酒店的90%股權，汕頭國瑞將其於汕頭三金的100%股權，廊坊國瑞則將其於廊坊農業的100%股權，全數出售予金明五金。原北京國瑞將其於通和租賃的90%股權出售予由張章筭先生先生控制的關聯方滙通投資。本公司將其於國瑞香港的100%股權出售予張章筭先生。出售該等附屬公司所得收益人民幣73,741,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團將其於德通順利的100%股權出售予金明五金。汕頭國瑞將其於汕頭物業管理的80%股權出售予由張章筭先生的胞兄弟張章僑先生控制的關聯方汕頭國慶。出售該兩家附屬公司產生的虧損人民幣839,000元直接於權益中確認為向權益持有人作出的視作分派。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，原北京國瑞將其於北京菲爾斯特商務服務有限公司（「菲爾斯特」）的60%股權出售予一名獨立第三方，代價為人民幣1,200,000元。出售的收益人民幣251,000元已確認為損益。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 42. 出售附屬公司（續）

	截至二零一三年十二月三十一日止年度							
	澄海酒店 人民幣千元	汕頭三金 人民幣千元	廊坊農業 人民幣千元	通和租賃 人民幣千元	國瑞香港 人民幣千元	德通順利 人民幣千元	汕頭 物業管理 人民幣千元	菲爾斯特 人民幣千元
代價	54,000	8,000	10,000	180,000	8	2,000	2,400	1,200
失去控制權的資產及 負債的分析：								
應收賬款及其他應收款	1,741	—	12,012	500	35,672	—	24,614	800
應收集團內款項	119,968	7,450	5,017	199,500	40,000	—	9,600	—
應收關聯方款項	—	—	—	—	11,252	1,999	—	—
交易性金融資產	—	—	—	—	—	—	—	—
存貨	519	374	15	—	—	—	—	659
持作開發／開發中物業	—	—	—	—	—	—	—	—
持作銷售物業	—	—	—	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備	63,781	—	—	4	—	—	39	6
投資物業	—	—	—	—	—	—	—	—
預付租賃款項	9,150	—	4,145	—	—	—	—	—
無形資產	—	—	—	—	—	—	3	—
遞延稅項資產	—	14	—	—	—	—	—	39
銀行結餘及現金	629	16	19	410	2	20	8,038	77
借款	(181,250)	—	—	—	—	—	—	—
應付賬款及其他應付款	(3,310)	—	—	(500)	(66,047)	—	(36,925)	—
應付集團內款項	—	—	(11,227)	(65)	—	—	(1,039)	—
應付關聯方款項	(31,640)	—	—	—	(22,000)	—	—	—
應付稅項	—	—	—	—	—	—	(49)	—
出售資產（負債）淨值	(20,412)	7,854	9,981	199,849	(1,121)	2,019	4,281	1,581

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 42. 出售附屬公司 (續)

	截至二零一三年十二月三十一日止年度							菲爾斯特 人民幣千元
	澄海酒店 人民幣千元	汕頭三金 人民幣千元	廊坊農業 人民幣千元	通和租賃 人民幣千元	國瑞香港 人民幣千元	德通順利 人民幣千元	汕頭 物業管理 人民幣千元	
於權益確認的出售附屬 公司的收益 (虧損) :								
現金代價	—	8,000	10,000	180,000	—	—	2,400	—
透過對銷應付關聯方 款項支付的代價	54,000	—	—	—	8	2,000	—	—
所出售 (資產) 負債淨值	20,412	(7,854)	(9,981)	(199,849)	1,121	(2,019)	(4,281)	—
少數股東權益	(2,041)	—	—	19,985	—	—	856	—
	72,371	146	19	136	1,129	(19)	(1,025)	—
於損益確認的出售附屬公司 的收益 (虧損) :								
由以下方式清償代價 :								
其他應收款 (附註)	—	—	—	—	—	—	—	1,200
出售資產淨值	—	—	—	—	—	—	—	(1,581)
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	632
	—	—	—	—	—	—	—	251
出售引起的流入 (流出)								
現金淨額 :								
現金代價	—	8,000	10,000	180,000	—	—	2,400	—
減 : 出售的銀行結餘及現金	629	16	19	410	2	20	8,038	77
	(629)	7,984	9,981	179,590	(2)	(20)	(5,638)	(77)

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，原北京國瑞向獨立第三方出售其於菲爾斯特的60%股權，代價為人民幣1,200,000元，有關代價並無抵押、免息及須按要求償還。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 43. 收購附屬公司

於二零一四年五月，海南國瑞自一名獨立第三方收購海南駿和的全部股權，代價為人民幣1,014,000,000元。海南駿和目前持有八塊土地作為物業開發用途。是項收購入賬列為收購資產及負債。

於二零一三年十月十四日，原北京國瑞自一名獨立第三方收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450,000,000元。陝西華威目前持有一塊土地作為物業開發用途。是項收購入賬列為收購資產。

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 海南駿和 人民幣千元	二零一三年 陝西華威 人民幣千元
於收購日期確認的所收購資產及負債：		
物業、廠房及設備	1,627	—
開發中物業	994,766	407,763
應收賬款及其他應收款	—	41,733
現金及銀行結餘	20,500	504
應付賬款及其他應付款	(2,351)	—
應付稅項	(542)	—
	<b>1,014,000</b>	<b>450,000</b>
總代價	<b>1,014,000</b>	<b>450,000</b>
由以下方式清償：		
現金	667,140	120,000
應付代價	300,000	330,000
	<b>1,014,000</b>	<b>450,000</b>
收購產生的流出現金淨額		
現金代價	(667,140)	(120,000)
所收購銀行結餘及現金	20,500	504
	<b>(646,640)</b>	<b>(119,496)</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 44. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他借款融資的擔保：

	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
投資物業	12,131,300	7,355,065
物業、廠房及設備	85,465	51,587
預付租賃款項	2,220	2,269
開發中物業	4,042,924	1,767,542
持作銷售物業	3,321,126	1,110,650
受限制銀行存款	1,113,528	1,200
	<b>20,696,563</b>	<b>10,288,313</b>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團若干投資物業所產生的收益權已獲押記為四川信託的擔保。

於二零一三年十二月三十一日，汕頭國瑞的全部股權已抵押予五礦信託。於二零一四年十二月三十一日，佛山國瑞南方的100%股權已抵押予平安信託。

於二零一四年十二月三十一日，海南駿和的51%股權已抵押予中國工商銀行海南分行。

## 45. 承擔

	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
已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備：		
— 有關開發中投資物業的支出	936,142	—

除上述資本承擔外，於二零一四年十二月三十一日，本集團有關開發中物業的已訂約開支為人民幣2,599,760,000元（二零一三年：人民幣3,500,991,000元），並無於綜合財務報表中計提撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 46. 或然負債

	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
本集團提供物業買家動用的借貸融資擔保	2,671,937	1,634,119

本集團就銀行向購買本集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款（詳情載於附註44）及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合同的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，海南國瑞將其於海南海航的100%股權抵押予海口新城區，作為其於建築合同項下的責任擔保。於建築合同完成時，該抵押將於10日內解除。

## 47. 主要非現金交易

於二零一三年二月，本集團收購位於北京東城區的哈德門地塊。根據招標協議，本集團須向便宜坊提供安置補償。經磋商，本集團已將人民幣125,638,000元的持作銷售物業及人民幣53,375,000元的投資物業轉讓予便宜坊以支付安置補償（參見附註18）。

於二零一三年四月三十日，花園集團向其當時權益持有人金明五金宣派股息人民幣2,350,000,000元。人民幣845,998,000元的股息以抵銷應收金明五金款項（包括應收關聯方的款項）的方式支付。股息人民幣56,000,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度因向金明五金出售澄海酒店及德通順利而抵銷。股息人民幣1,307,750,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度派付。應付的餘下股息人民幣140,252,000元已計入應付關聯方款項。

於二零一三年六月，本集團與北京滙瑞資本投資有限公司（「滙瑞資本」）（由張章筭先生控制，為獨立第三方）訂立一項協議，據此，一筆人民幣20,000,000元的應收獨立第三方款項轉移至滙瑞資本而成為應收滙瑞資本款項（包括應收關聯方款項）。

## 47. 主要非現金交易（續）

經過多次股權轉讓後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日向金明五金收購花園集團的100%股權，代價為人民幣48,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣6,648,000元以抵銷應收金明五金款項（包括應收關聯方款項）的方式支付，而餘下金額人民幣41,352,000元則以現金支付。

於二零一三年八月，本集團與北京市人民政府訂立協議。根據協議，本集團因一級土地建設及開發服務而應收北京市人民政府人民幣1,525,055,000元的賬款以抵銷收購哈德門項目的土地使用權而應付該政府的款項的方式支付。

於二零一三年，本集團與多間工程服務供應商訂立協議。根據協議，本集團因向工程服務供應商出售物業而產生的應收賬款人民幣14,626,000元以抵銷因工程服務而應付該等工程服務供應商的款項的方式支付。

## 48. 經營租賃安排

### (a) 本集團作為出租人

本集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	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
一年內	245,789	208,985
第二年至第五年（包括首尾兩年）	345,223	385,522
五年後	301,137	326,733
	892,149	921,240

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 48. 經營租賃安排（續）

### (b) 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議承租若干寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後以市價延續。

根據不可撤銷的經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	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
不超過一年	7,661	1,125
第二年至第三年（包括首尾兩年）	12,177	140
	<b>19,838</b>	<b>1,265</b>

## 49. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部份披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

### A. 於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
張小千女士	張章筭先生的女兒
北京國銀投資基金管理有限公司（「國銀投資基金」）	由張章筭先生控制
澄海酒店	由金明五金控制
北京國瑞興業商業管理有限公司（「國瑞商業管理」）	由張瑾女士控制
金明五金	由張章筭先生控制
龍湖花木	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
北京一道香餐飲有限公司（「一道香」）	於二零一四年六月前由阮文娟女士及張瑾女士控制
通和租賃	由張章筭先生控制



截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 49. 關聯方交易（續）

B. 於各報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非貿易性質： 金明五金	—	4,265

未償還的非貿易應收賬款最高金額	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
金明五金	5,688	919,074
一道香	—	65,679
張章筍先生	—	7,328
國銀投資基金	—	2,477
張小千女士	—	147
張瑾女士	—	103
	5,688	994,808

C. 於各報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	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
貿易性質 國瑞商業管理	14,784	13,576
非貿易性質 通和租賃	4,170	—
金明五金	—	183,446
澄海酒店	—	100,718
	4,170	284,164
總計	18,954	297,740

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 49. 關聯方交易 (續)

### C. 於各報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：(續)

除了應付國瑞商業管理的款項（賬齡在一年內）外，其他結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

本集團於二零一四年九月三十日自通和租賃借取人民幣4,000,000元，年利率為6.33%，並將於二零一五年九月三十日到期償還。

### D. 於報告期間，本集團與其關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	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
貿易性質 國瑞商業管理	物業管理服務費用	15,388	19,728
非貿易性質 通和租賃	利息開支	63	—

### E. 張章笋先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一四年十二月三十一日，本集團由張章笋先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為數人民幣735,070,000元（二零一三年：人民幣114,200,000元）。

### F. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的補償如下：

	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
短期員工福利	18,351	18,717
退休福利供款	464	406
以權益結算的股份付款	12,903	—
	31,718	19,123



**GLORY 国瑞**

GUORUI PROPERTIES LIMITED

**國瑞置業有限公司**