



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號: 1207)

年報

2014





目錄

	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事會主席報告書	16
董事及高級管理層	22
管理層討論與分析	26
董事會報告	30
公司管治報告	36
公司資料	46
獨立核數師報告	48
合併損益及其他綜合收益表	50
財務狀況表	52
合併股東權益變動表	54
合併現金流量表	56
財務報表附註	57



集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市。

本集團之房地產開發的區域佈局，以中國上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市和區域中心城市；本集團之房地產開發的物業組合，以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產營運的企業集團。

本集團開發的以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名的房地產物業，在中國上海、瀋陽、海口、無錫以及香港等海內外市場享有良好聲譽。

財務摘要

業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零一四 百萬港元	二零一三 百萬港元	二零一二 百萬港元	二零一一 百萬港元	二零一零 百萬港元
營業額淨額	1,440	3,344	3,582	6,786	6,289
毛利	307	956	1,000	1,867	2,539
除稅前溢利	568	500	504	738	1,531
稅項	(424)	(295)	(196)	(319)	(815)
除稅後溢利	144	205	308	419	716
非控股股東權益	(250)	(5)	59	78	(86)
母公司股東應佔(虧損)/溢利	(106)	200	367	497	630
擬派發股息	-	(60)	-	-	(105)
每股(虧損)/盈利					
— 基本	(1.87) 港仙	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙	16.90 港仙
— 攤薄	(1.87) 港仙	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙	16.29 港仙

	於十二月三十一日				
	二零一四 百萬港元	二零一三 百萬港元	二零一二 百萬港元	二零一一 百萬港元	二零一零 百萬港元
資產總值	37,327	32,040	29,355	43,656	40,742
負債總額	27,723	22,487	19,593	30,681	29,415
資產淨值	9,604	9,553	9,762	12,975	11,327
現金儲備	2,109	2,941	2,032	2,521	5,403
股東資金	9,037	9,231	9,058	10,489	8,545

	截至十二月三十一日止				
	二零一四	二零一三	二零一二	二零一一	二零一零
股東資金回報率(%)	(1%)	2%	4%	5%	7%
流動比率(倍)	2.10x	2.34x	2.00x	1.82x	1.75x
總負債與資產淨值比率(倍)	2.89x	2.35x	2.01x	2.36x	2.60x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.83x	2.12x	1.94x	2.68x	2.81x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行存款餘額) / 股東資金

上海項目





上海 項目





瀋陽項目





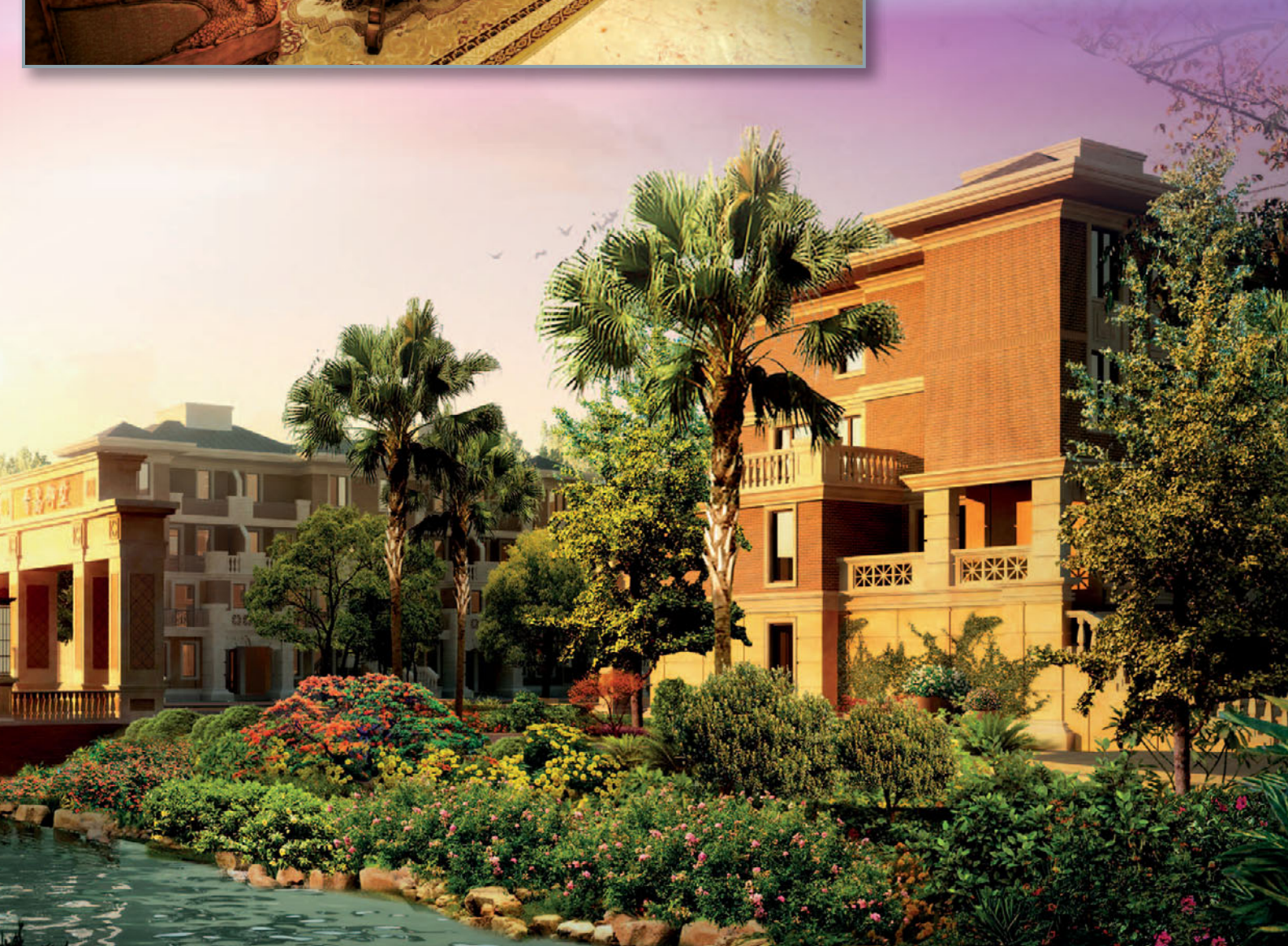
嘉興項目



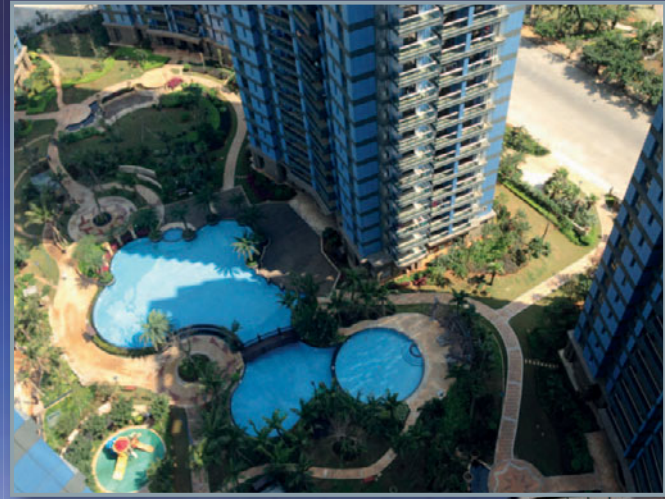


無錫項目





海口 項目





董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事局向諸位提呈上置集團有限公司截至2014年12月31日止之全年業績報告。



董事會主席報告書

業務回顧

本集團二零一四年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園、上置金融大廈、香島原墅、綠洲中環中心、黃浦華庭(以前稱為「百潤項目」、美蘭湖高爾夫別墅、嘉興的湘府、海南海口的外灘中心和遼寧瀋陽的綠洲雅賓利花園等項目。二零一四年一至十二月，本集團共完成合同金額約為17.79億港元，合同銷售樓面面積約4.10萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	1,287,327	17,144
上海上置金融大廈	134,616	2,519
上海香島原墅	97,978	3,214
瀋陽綠洲雅賓利花園	77,314	10,327
上海綠洲中環中心	61,559	1,578
上海黃浦華庭	40,523	441
上海美蘭湖高爾夫別墅	27,834	1,086
嘉興湘府項目	17,436	1,702
海口外灘中心	14,458	777
上海華府海景	10,374	622
其他項目	9,930	1,551
合計	1,779,349	40,961

本集團二零一四年度錄得之營業額淨額約為14.40億港元(二零一三年:33.44億港元)。二零一四年度之毛利，約為3.07億港元(二零一三年:9.56億港元)。二零一四年度之毛利率約為21.3%(二零一三年:28.6%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2014 (千港元)	2013 (千港元)
物業銷售收入	1,021,621	3,057,046
酒店經營收入	194,757	195,092
物業出租收入	115,685	96,596
物業管理收入	172,205	154,210
建造智能化網絡設施收入	21,914	35,262
其他收入	15,486	14,801
減：營業稅金及附加費用	(101,712)	(208,729)
總收入	1,439,956	3,344,278

受房地產市場持續下行及市場成交大幅下降的大環境影響，本集團二零一四年物業銷售同比有較大幅度下滑。

董事會主席報告書

開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園和黃浦華庭以及遼寧瀋陽的雅賓利花園和綠洲悠山美地。

開發地塊動遷工作

上海雅賓利花園

上海雅賓利花園截至二零一四年十二月底，除A地塊尚未動遷，其餘地塊已動遷安置居民6,214戶，完成居民動遷比例為98.1%，單位動遷已全部完畢。其中三期居民動遷完成比例達100%。

華府一號(琴海苑)

華府一號截至二零一四年十二月底，已動遷安置居民891戶、企業1戶，居民動遷完成39.7%、企業動遷完成2.4%。本項目已列入二零一四年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截至二零一四年十二月底，已動遷安置居民1,393戶(面積90,259平米)、已動遷單位13戶(面積3,062平米)，完成應動遷總面積的比例約為84%，為三期工程建設奠定了基礎。

工程建設

上海雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期截至二零一四年底，1號至4號樓和7號樓已結構封頂；5號樓和6號樓預計在二零一五年五月結構封頂；8號樓和9號樓預計在二零一五年七月結構封頂；10號至12號樓預計在二零一五年十二月結構封頂。預計二零一六年八月竣工交房。

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭截至二零一四年十二月，1號至5號樓和7號樓主體結構已完成，6號樓正進行屋面保溫防水工程施工。預計二零一六年六月竣工交房。

董事會主席報告書

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊 502 套房，其中東地塊金陵標段 200 套房已全部竣工完成，於二零一四年六月交房使用；東地塊雙興標段 302 套房目前已完成主體結構封頂，配套工程完成 85%，預計將在二零一五年七月竣工交房。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期截至二零一四年十二月，1 號、2 號、4 號樓外牆保溫施工完成 95%，石材幕牆完成 95%，家樂福外牆保溫全部完成。預計二期 A 塊將在二零一五年竣工交房、二期 B 塊將在二零一六年竣工交房。

商業地產項目

本集團主要的商業地產項目有 5 個，其中 4 個在上海，1 個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對本集團的收入將帶來日益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海市黃浦區	309 間房
上海上置金融大廈	上海市黃浦區	約 28,000 平方米
綠洲中環中心	上海市普陀區	約 96,146 平方米
碩城－綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約 24,000 平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約 245,252 平方米

董事會主席報告書

集團榮譽

- 1、 上置集團被評為「2014中國房地產開發企業旅遊地產10強」、「2014中國房地產百強企業」。
- 2、 上海雅賓利被《新民晚報》評為「2014年度市中心高端住宅品質標杆獎」、被《第一地產》評為「2014年度最佳人文宜居家園獎」；被搜狐和搜狐焦點評為「2014年度最具影響力樓盤」。
- 3、 上海碩誠置業有限公司被評為上海市「五星誠信創建企業」。
- 4、 嘉興上置香島瀾灣項目獲得《嘉興日報》的「城市金馬獎－嘉興最具影響力品質豪宅典範」；獲得騰訊頒發的「2014嘉興至尚湖居典範樓盤」。
- 5、 上海永高建設有限公司獲得GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008《質量管理體系》和GB/T 50430-2007《工程建設施工企業質量管理規範》。

業務展望

二零一四年，百城住宅均價連續23個月環比上漲後，五月首次下跌，跌幅0.32%，九月跌幅擴大至0.92%，四季度跌幅收窄，十二月環比下跌0.44%，百城房價連續下跌，重點城市供大於求，房地產開發投資增速創5年來新低。融資方面，資本市場再融資開閘，中期票據監管放鬆，上市房企股權融資、債券融資趨於活躍，融資渠道更趨多元化。政策以穩為主，貨幣政策調整、戶籍改革、棚戶區改造等長效機制保障合理購房需求；限購、限貸手段逐步退出，行政干預趨弱，並通過信貸公積金、財政補貼多輪政策調整刺激住房需求，加快庫存去化，穩定住房消費；調控政策更注重支持合理住房消費，並將在中長期激發房地產市場的活力，有利於房地產市場穩定健康發展。

根據國家統計局發佈的《二零一四年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一四年全年全國房地產開發投資95,036億元，比上年增長10.5%。其中，住宅投資64,352億元，增長9.2%；辦公樓投資5,641億元，增長21.3%；商業營業用房投資14,346億元，增長20.1%。

董事會主席報告書

二零一四年，上海市房地產開發投資3,206.48億元，比上年增長13.7%；全年商品房銷售面積2,084.66萬平方米，下降12.5%，其中商品住宅銷售面積1,780.91萬平方米，下降11.7%；全年商品房銷售額3,499.53億元，下降10.5%。其中商品住宅銷售額2,923.44億元，增長10.4%。

二零一五年是全面深化改革關鍵之年，中央將積極培育新型城鎮化作為新的經濟增長點，與此同時，貨幣、財稅政策對合理住房消費的支持力度將進一步加強。房地產調控回歸市場化，地方政策更加靈活，房地產稅立法、土地制度等改革長效機制逐步取代短期調控手段；政府工作報告強調，穩定住房消費，堅持分類指導，因地施策，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。在此背景下房企將轉向「質量型、差異化」的競爭模式。

房地產行業將加快市場化轉型步伐，增長速度回歸理性平穩，房企來自住宅開發業務的利潤將持續受到擠壓，需要根據自身業務特點和資源積累狀況積極進行變革調整。二零一五年，本集團面臨的是經濟增速的換檔期，也是前期擴張財務槓桿的消化期，基於上海雅賓利三期項目、上海華庭項目、瀋陽雅賓利二期項目起售及上海華府1號項目、上海雅賓利四期動遷即將啟動，本集團未來5年銷售規模將有機會有較大幅度提升；隨著動遷項目啟動並銷售，前期大幅度使用財務槓桿將於項目銷售時得到化解。在新一輪的市場整合期，把握房地產市場化轉型契機，適時調整戰略：通過資源整合，提高運營能力，同時提高投資、成本管理、營銷等各個環節的效率；引入基金，輕資產運營，在多個環節獲得收益；推出購房金融產品，房地產金融化，減少融資成本，加快項目推進；摒棄傳統房地產開發模式，新項目朝著主題化、年輕化發展；二零一五年本集團將加大上海中心地區開發力度，通過資源整合及產品結構調整，保持企業穩健的發展。

施建

董事局主席

二零一五年三月二十七日

董事及高級管理層

董事

執行董事

施建先生，六十一歲，為本集團董事局主席及提名委員會主席，本集團之創辦人。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。施先生於一九七零年至一九八六年間任職於中國人民解放軍。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理。一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有接近三十年的房地產投資和企業經營管理經驗。施建先生為新加坡和香港上市公司中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)(香港股份代號:1278及新加坡股份代號:D4N.si)之創辦人、執行董事及現任董事局副主席。施建先生為本集團旗下多家公司的董事司曉東女士之配偶及本公司執行董事施力舟先生之伯父。施先生為本公司的最終控股股東。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

王自雄先生，六十歲，於二零一三年四月一日獲委任為董事局副主席及執行董事，並於二零一四年八月十四日獲委任為本集團行政總裁。彼於二零零四年四月加入本集團，並於二零一二年十二月二十七日至二零一四年八月十三日間擔任本集團首席財務官。王先生於一九八六年於上海交通大學農學院金融系大專畢業，是一位經濟師。一九七九年三月進入中國農業銀行上海市分行工作，曾於上海市分行擔任信貸處副處長及靜安支行擔任行長，從事金融工作二十六年。二零零四年加入本公司控股股東上置投資控股有限公司擔任總裁。王先生曾於二零零九年九月至二零一零年七月及二零一三年二月至三月擔任上海金午置業有限公司董事，並於二零零八年十一月起擔任上海斯格威大酒店有限公司董事。

馬大愚先生，五十三歲，於二零一五年二月五日獲委任為執行董事。馬先生為本公司執行總裁兼總工程師，自一九九九年六月起為本集團服務，並曾任本集團旗下多家附屬公司的高級管理人員，主要負責項目開發建設技術工作。馬先生於一九八三年畢業於上海同濟大學建築專業學士學位，一九九八年取得上海市房屋土地資源管理部頒發的房地產專業的高級工程師證書，二零零五年取得美國普林斯頓大學工商管理碩士學位。馬先生曾於上海冶金設計研究院從事建築設計並曾擔任團委書記，並曾於上海金橋出口加工區開發公司擔任工程部經理及上海東展房地產發展有限公司擔任副總經理。

黎根發先生，五十三歲，於二零一五年二月五日獲委任為執行董事。黎先生持有上海大學(原名上海工業大學)工學士學位及上海交通大學法學士學位。一九八九年取得上海工業大學專業技術職務評審委員會頒發的工業自動化專業的工程師證書。黎先生於二零零二年六月加入本集團，先後擔任本集團多間房地產項目公司總經理或副總經理之職位。彼自二零零九年起擔任為本公司副總裁兼信息資源部總經理，並自二零一四年九月起，同時兼任本集團下屬上海迪南房地產發展有限公司總經理。加入本集團前，黎先生曾先後擔任上海好萊塢房地產總公司副總經理、上海家家樂連鎖超市有限公司及上海浦東臨界信息系統有限公司之總經理。

董事及高級管理層

張宏飛先生，三十八歲，於二零一一年十一月一日獲委任為執行董事。持有上海大學經濟學碩士學位及武漢工程大學(原名武漢化工學院)工業外貿專科畢業證書。由一九九六年至一九九八年，張先生曾在三門峽化工機械有限公司外事辦工作。自二零零一年加盟本集團以來，張先生先後擔任本集團資產管理部副總經理及總經理。彼現時擔任本集團多間房地產項目公司總經理及／或董事長職位。張先生擁有逾十年的對外合作、資產管理以及房地產開發運營之經驗。

施力舟先生，三十二歲，於二零一一年十一月一日獲委任為執行董事。持有英國泰恩河畔紐卡索諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及英國蘭卡斯特大學金融學士學位。施先生在本公司物業發展領域中擁有超過七年經驗。自二零零七年六月起，彼為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並自二零一零年三月起擔任本公司企業財務總經理。彼亦由二零一零年十一月三十日至二零一二年三月二十九日，獲委任為中國新城鎮發展助理總裁兼副董事。彼亦為本集團於上海黃浦華庭項目的總經理。施先生為董事會主席施建先生的侄子。

非執行董事

張永銳先生，六十五歲，自一九九九年獲委任為本公司之非執行董事。他亦是本公司之審核委員會及薪酬委員會成員。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲准於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，香港公開大學諮議會成員及香港公益金董事。亦為其他多家香港上市公司之董事，包括天津發展控股有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司，及新意網集團有限公司和數碼通電訊集團有限公司之董事及副主席。張先生分別於二零零七年退任大福證券集團有限公司及正興(集團)有限公司之董事職務，及於二零零九年退任中國平安保險(集團)股份有限公司之董事職務。

金炳榮先生，六十六歲，於二零零七年四月一日獲委任為本公司之非執行董事。他亦是本公司之審核委員會成員。金先生於一九八四年畢業於上海復旦大學，並於一九九七年獲國際金融碩士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任行長。金先生於一九八一年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海分行擔任職行長。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

卓福民先生，六十三歲，於二零一零年十一月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司之審核委員會、投資委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於一九八三年畢業於上海交通大學機電分校，並於一九九七年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括香港交易所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於二零零二年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司 Vertex Management Group 的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，二零零八年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號 300238)的非執行董事及分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，現已私有化)的獨立非執行董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的獨立非執行董事及碧生源控股有限公司(香港交易所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任申銀萬國(香港)有限公司(香港交易所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事及中華企業股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600675)的獨立非執行董事。

陳尚偉先生，六十一歲，於二零一二年七月十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司之薪酬委員會主席、審核委員會主席及投資委員會成員。陳先生於一九七七年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。他是加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。他於一九七七年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於一九八八年成為合夥人。其後，他於一九九四年加入安達信會計師事務所中國/香港辦公室任職合夥人。在二零零二年七月至二零一二年六月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國/香港辦公室合夥人。陳先生曾於一九九八年至二零零一年間擔任香港交易所上市發行委員會委員，亦曾於一九九八年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於一九九六年至一九九九年，陳先生成為香港會計師協會(「協會」)之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。陳先生現為北京暢游時代數碼技術有限公司(納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU)的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

楊超先生，六十五歲，高級經濟師，於二零一三年十一月二十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事及投資委員會主席。楊先生先後畢業於上海外國語大學、英國密德薩斯大學，分別主修英語和工商管理，並獲工商管理碩士學位。楊先生擁有超過三十年保險業和銀行業經驗，享受國務院政府特殊津貼。由二零一一年起，楊先生為政協第十一、十二屆全國委員會委員。楊先生自二零零五年七月至二零一一年六月擔任中國人壽保險股份有限公司董事長，並自二零零五年五月起任中國人壽保險(集團)公司總裁及黨委書記，二零零六年十二月起兼任中國人壽財產保險股份有限公司董事長。二零零零年至二零零五年期間，楊先生擔任中國保險(控股)有限公司、香港中國保險(集團)有限公司董事長兼總經理。

郭平先生，六十五歲，國家一級高級檢察官，於二零一四年十月十三日獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員。郭先生於一九九七年九月在華東政法學院法律系本科畢業並於二零零六年八月在上海國家會計學院金融及會計工商管理碩士畢業。郭先生曾於二零零三年八月至二零一零年五月擔任上海國際集團有限公司副董事長、黨委副書記及紀委書記，並於二零零四年三月至二零一一年五月擔任光明食品集團董事。郭先生於二零零七年五月至二零一一年五月出任長江養老保險股份有限公司擔任監事會主席及於二零一一年六月同時擔任該公司之獨立董事至今，並於二零零六年二月至二零一一年五月兼任上投摩根基金管理有限公司之監事會主席。郭先生亦曾於二零一三年九月至二零一四年七月擔任浦發銀行江陽村鎮銀行的監事長。郭先生現為上海交易所上市公司春秋航空股份有限公司(股份代號：601021)的獨立非執行董事。

高級管理層

袁德新先生，六十歲，為本集團首席財務官。袁先生於一九八七年六月於安徽財貿學院會計學大專畢業，並於一九九三年十一月獲會計師職稱。彼於一九七六年擔任安徽馬鞍山市第二建築安裝公司財務部經理，及後於一九九二年在安徽馬鞍山市會計師事務所從事諮詢審計。於一九九四年至二零零一年，袁先生亦曾於深圳市華庭實業有限公司、上海遠洋信東置業發展有限公司及瀚翔(上海)置業有限公司擔任財務部經理。彼於二零零一年至二零零九年曾先後擔任上海中衡房地產網路行銷有限公司及吉信國際貿易(上海)有限公司財務總監。袁先生於二零零九年加入上置集團任財務總監，並於二零一四年八月十四日獲委任為首席財務官。彼於二零一零年七月兼任集團子公司上海永高建設有限公司董事長，從事財務工作三十八年。

管理層討論與分析

財務評論

營業額及股東應佔溢利

本集團二零一四年度之收入淨額約為14.40億港元(二零一三年:33.44億港元)，比二零一三年下跌約57%。二零一四年股東應佔虧損約為1.06億港元，而二零一三年股東應佔溢利約為2.00億港元。業績轉差主要是受國內物業市場放緩所影響。

流動現金及資金來源

於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為21.09億港元(二零一三年:29.41億港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為145.34億港元(二零一三年:137.91億港元)，比去年上升5%。流動比率約為2.10倍(二零一三年:2.34倍)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.89倍(二零一三年:2.35倍)。於年度終止日，本集團之資本與負債比率約為65%(二零一三年:57%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約21.09億港元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,153人(二零一三年:2,184人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.71億港元(二零一三年:1.52億港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負責

於財務期間終了日，本集團銀行借款中約190.70億港元(二零一三年:150.24億港元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業及於子公司之權益作抵押，詳情載於財務報表附註30。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣1.11億元(約1.40億港元)，該等合同至2014年12月31日仍然有效。

管理層討論與分析

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
海口外灘中心	中國海南省 海口市龍華區泰 華路18號	酒店	45,458	2015	95%	79%
		住宅二期	212,545	2018	0%	79%
		商業二期	16,316	2018	0%	79%
綠杉海上華府	中國上海 閔行區馬橋鎮昆 陽北路 3888號	住宅	103,164	未決定	0%	27.70%
綠洲雅賓利花園	中國上海 閘北區 中興路699號	住宅三期	159,500	2016	25%	100%
		住宅四期	45,000	2018	0%	100%
		商業	40,000	2018	0%	100%
		酒店、辦公樓	100,500	2018	0%	100%
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街	住宅二期A	87,801	2015	80%	97.50%
		住宅二期B	90,100	2016	50%	97.50%
		商業二期B	3,038	2016	50%	97.50%
		三期家樂福A	24,231	2015	50%	97.50%
		住宅三期B	120,003	2017	0%	97.50%
		商業三期B	7,754	2017	0%	97.50%
		住宅三期C	85,700	2018	0%	97.50%
商業三期C	1,890	2018	0%	97.50%		
上置浦東濱海項目 (以前稱為 「夏波海波」)	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%

管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
黃浦華庭 (以前稱為 「黃浦百潤」)	中國上海 黃浦區 斜土東路68號	住宅	27,119	2016	60%	50.36%
		商業	4,152	2016	80%	50.36%
		地下車位	5,681	2016	90%	50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2019	0%	100%
		辦公室	41,820	2019	0%	100%
		酒店式公寓	12,000	2019	0%	100%
		地下	83,000	2019	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城	聯排別墅一期 (雙興標段)	97,612	2015	85%	98.95%
		住宅三期	203,960	2016	0%	98.95%
嘉興湘府項目	中國浙江省 嘉興市 南湖區 靈湖路1號	商住綜合-1#地塊(二期)	73,144	2016	0%	98.75%
無錫永慶	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2016	0%	98.75%
大連綠洲城市花園	遼寧省大連市 瓦房店市 西外環街以西 北環路以南	住宅	75,757	2019	0%	50.36%
		辦公室	38,820	2019	0%	50.36%
		商業	15,000	2019	0%	50.36%
		地下	83,000	2019	0%	50.36%
浦迪1號	上海市浦東新區 川沙新填鹿溪路 518號	住宅	36,883	2017	0%	98.75%
		酒店公寓	15,000	2018	0%	98.75%
		酒店	30,000	2018	0%	98.75%
		商業	42,650	2016	0%	98.75%
		電影院	5,000	2016	0%	98.75%
		超市	18,000	2016	0%	98.75%
		地下	59,082	2016	0%	98.75%

管理層討論與分析

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	商鋪及 辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1678號	商鋪	6,499	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A)單元	中國上海靜安區 愚園路172號	辦公樓	732	98%
上海碩城地下超市	中國上海市閘北區 中華新路350號	商鋪	約24,000	100%
上置金融大廈	中國上海盧灣區 打浦路15號	辦公樓	約28,000	55.42%

持有酒店之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	中國上海盧灣區 打浦路15號	酒店	64,047	55.42%

董事會報告

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審計之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。其主要子公司及聯營企業的業務載於財務報表附註21及22。

分部資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之營業額及經營業務利潤分析，載於財務報表附註4。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績詳情載於合併綜合收益表。本公司董事局並無宣派發中期股息。董事會已決議不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之期末股息(二零一三年：每股1.06港仙)。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註30。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及財務報表附註29。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東的儲備(二零一三年：490萬港元)。此外，於二零一四年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為54.34億港元(二零一三年：54.34億港元)。

股本

本公司的股本變動詳情載於財務報表附註28。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第3頁。

董事會報告

優先購買權

根據百慕達公司法或本公司細則，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註17及18。

關聯方交易

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的關聯方交易(包括關連交易)載於財務報表附註43。

董事

於本年度內及於年報公佈之日，本公司之董事為：

執行董事

施建先生
李耀民先生(辭任於二零一五年二月五日)
虞海生先生(辭任於二零一五年二月五日)
蔣旭東先生(辭任於二零一四年八月十四日)
王自雄先生
馬大愚先生(委任於二零一五年二月五日)
黎根發先生(委任於二零一五年二月五日)
張宏飛先生
施力舟先生

非執行董事

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事

姜燮富先生(辭任於二零一四年六月十六日)
卓福民先生
袁普先生(辭任於二零一四年十月十三日)
陳尚偉先生
楊超先生
郭平先生(委任於二零一四年十月十三日)

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

董事會報告

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，施建先生、施力舟先生、金炳榮先生、馬大愚先生、黎根發先生及郭平先生將於股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第22至25頁。

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由董事會或董事會轄下薪酬委員會(視情況而定)釐定。每位董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關財政年度之經審計綜合財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之10%。

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

董事的服務協議

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事的重要合約權益

於年終或年內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

董事獲得股份或債券的權利

於二零一四年，沒有董事獲授予或行使任何本公司購股權。

在本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括公司債券)而獲益。

董事會報告

董事及最高行政人員的股份權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港交易所的權益及淡倉如下：

本公司於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,889,659,128 (附註2)	2,902,668,443	51.24%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.09%
虞海生	6,236,091	—	—	6,236,091	0.11%
卓福民	—	160,000 (附註3)	—	160,000	0.003%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等2,889,659,128股股份由上置控股所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本66%，施先生因此被視作擁有該等2,889,659,128股股份的權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港交易所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東的權益

截至二零一四年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或最高行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

本公司於股份之好倉與淡倉

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	2,902,668,443 (L) (附註2)	51.24%
上置投資	實益擁有人	2,889,659,128 (L)	51.01%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,324股股份，及其配偶施建先生所持有之13,006,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之2,889,659,128股股份。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

購股權計劃

本公司並無購股權於2014年獲授出、行使、註銷或失效。

競爭權益

本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2014年度及2013年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。年內本集團從最大之首五名客戶獲取的收入少於集團之總收入的30%。

年內本集團購自最大之首五名供應商之購貨額少於集團之總購貨額的30%。

董事會報告

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開顯示，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度經審計全年財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之其他僱員福利內。

核數師

截至二零一四年十二月三十一日之財務報表經安永會計師事務所審計，本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，重聘安永會計師事務所為本公司下年度之核數師。

代表董事局

施建

主席

香港

二零一五年三月二十七日

公司管治報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的公司管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於年內一直遵守香港交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「守則」）的所有原則和守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一四年度股東週年大會。

董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經作出具體查詢後，所有董事於二零一四年全年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至二零一四年十二月三十一日止年度整年，除以下「獨立非執行董事」所披露的偏離情況外，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

董事會組成

截至二零一四年十二月三十一日，董事會成員共有十二名，包括六名執行董事，分別為施建先生（主席）、李耀民先生、虞海生先生、王自雄先生、張宏飛先生及施力舟先生，兩名非執行董事，分別為張永銳先生及金炳榮先生，及四名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

除前述「董事及高級管理層」所披露外，董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層（「管理層」）的工作。在集團行政總裁帶領下，管理層負責本集團的日常營運。

公司管治報告

執行主席、副主席及行政總裁

施建先生為董事會執行主席，負責製定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及負責所有董事會事宜。王自雄先生為董事會副主席，負責協助董事會主席履行其職責。王自雄先生亦為本公司之行政總裁，負責執行本集團的業務策略及計劃。主席及行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

獨立非執行董事

董事會有12名成員其中4名是獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

由於姜燮富先生辭任獨立非執行董事及審核委員會主席，本公司於二零一四年六月十六日起短暫地未能遵守上市規則(i)上市規則第3.10A條所要求獨立非執行董事人數最少須佔董事會人數三分之一；及(ii)上市規則第3.21條的規定審核委員會的成員需由獨立非執行董事佔大多數，且出任主席者亦必須是獨立非執行董事。本公司隨後於二零一四年八月十四日，繼蔣旭東先生辭任為公司執行董事及分別委任陳尚偉先生及袁普先生為審核委員會主席及成員後，上述之不遵守已被糾正。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及根據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治職能

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

公司管治報告

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於二零一四年就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了五次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於本財政年度出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會出席紀錄如下：

	出席次數／會議數目(於董事任期)					股東 週年大會
	董事會	審核委員會	投資委員會	提名委員會	薪酬委員會	
執行董事						
施 建	5/5			2/2		0/1
李耀民(附註1)	4/5					1/1
虞海生(附註1)	5/5					1/1
蔣旭東(附註2)	3/3					1/1
王自雄	5/5					1/1
張宏飛	5/5					1/1
施力舟	5/5					1/1
非執行董事						
張永銳	4/5	2/2			1/1	1/1
金炳榮	5/5	2/2				1/1
獨立非執行董事						
姜燮富(附註3)	2/2	1/1				1/1
卓福民	5/5	2/2	1/1	2/2	1/1	1/1
袁 普(附註4)	3/4	0/1		2/2		1/1
陳尚偉	5/5	2/2	1/1		1/1	1/1
楊 超	5/5		1/1			1/1
郭 平(附註5)	1/1	0/0		0/0		0/0

附註：

1. 李耀民先生及虞海生先生於二零一五年二月五日辭任執行董事。
2. 蔣旭東先生於二零一四年八月十四日辭任執行董事。
3. 姜燮富先生於二零一四年六月十六日辭任獨立非執行董事及審核委員會主席。
4. 袁普先生於二零一四年八月十四日獲委任為審核委員會成員，及後於二零一四年十月十三日辭任獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會成員及提名委員會成員。
5. 郭平先生於二零一四年十月十三日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員。

除定期董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事不在場下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

董事會的會議記錄須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對公司管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在特定情況下徵求獨立專業人員意見的程式。

公司管治報告

董事會委員會

董事會設立了四個委員會，即審核委員會、投資委員會、提名委員會和薪酬委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。此等委員會之職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並已載於本公司網站及聯交所網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行其職責。

審核委員會

本公司於二零零一年十一月十二日成立審核委員會。審計委員會由五名成員組成。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席（委任於二零一四年八月十四日）

姜燮富先生－成員（辭任於二零一四年六月十六日）

卓福民先生－成員

郭平先生－成員（委任於二零一四年十月十三日）

袁普先生－成員（委任於二零一四年八月十四日；及後辭任於二零一四年十月十三日）

非執行董事

張永銳先生－成員

金炳榮先生－成員

審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及或罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進的方面任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度及季度報表、中期期告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；

公司管治報告

- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況。

審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權利進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

審核委員會於二零一四年已經就審閱中期及年度業績召開了兩次會議。審核委員會與本公司管理層及外聘核數師-安永會計師事務所(「安永」)檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。委員會亦已檢討安永的審核計劃及調查結果、安永的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

審核委員會已與安永於本財政年度會面兩次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審計委員會信納安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

投資委員會

本公司已於二零一三年十一月二十二日設立投資委員會(「投資委員會」)。投資委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。投資委員會由經董事會委任的本公司董事組成。於財政年度，投資委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事

楊超先生－主席
卓福民先生－成員
陳尚偉先生－成員

投資委員會主要功能如下：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政治及引導投資組合的指引；
- 審閱管理層建議的財務組合目標及需要，包括資產分配、風險承擔、投資時間水平及資本恰當性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達到投資目的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

投資委員會於二零一四年召開了一次會議，審閱二零一三年度各項目之實際與預計現金流量差異比較，及審閱二零一四年度現金流之預測。

公司管治報告

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十七日設立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。提名委員會主席由董事會委任須為董事會主席或獨立非執行董事。提名委員會由經董事會委任的本公司董事組成。提名委員會由三位成員組成。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

董事會主席

施建先生－主席

獨立非執行董事

卓福民先生－成員

郭平先生－成員(委任於二零一四年十月十三日)

袁普先生－成員(辭任於二零一四年十月十三日)

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；
- 決定提名董事之政策；及
- 定期審核董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議(如有)供其審批。

提名委員會於二零一四年召開了兩次會議。提名委員會已審閱本公司董事會之架構、規模及組成，以及本公司即將舉行的股東週年大會之董事退任及重新委任的安排。

公司管治報告

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估本公司所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為本公司所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已在二零一三年八月二十九日舉行的董事會會議上審核並採納董事會成員多元化政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。

每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

委任、重選及罷免董事

提名委員會評估於財政年度獲委任的獨立非執行董事郭平先生的技能、知識及經驗，並一致向董事會建議委任彼為獨立非執行董事。郭先生無參與有關彼委任的審議。

按照委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事委任期為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須辭任及希望辭任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。

施建先生、施力舟先生及金炳榮先生將須根據本公司細則第87條於應屆股東週年大會上輪值退任，而馬大愚先生、黎根發先生及郭平先生將根據本公司細則第86(2)條於應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於下一屆股東週年大會上獲重選。

公司管治報告

薪酬委員會

本公司成立一個以獨立非執行董事佔大多數成員的薪酬委員會。薪酬委員會每年計劃最低限額召開一次會議，而處理事務的法定人數為兩名。薪酬委員會由三名成員組成，於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

獨立非執行董事
陳尚偉先生－主席
卓福民先生－成員

非執行董事
張永銳先生－成員

薪酬委員會的主要職責(其中)包括：

- 就本公司對本集團董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應本公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 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。

薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

薪酬委員會於二零一四年舉行一次會議，審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金，審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事的工作表現，以及考慮與獨立非執行董事訂立之委任函件之條款。董事不應參與決定其薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於第38頁「會議」一節。

公司管治報告

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的更新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條。於財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事名稱	題目		
	法律、規管及 企業管治	本集團的業務 及行業更新	董事的角色、 職能及職責
執行董事			
施建	✓	✓	
李耀民(於二零一五年二月五日辭任)	✓	✓	
虞海生(於二零一五年二月五日辭任)	✓	✓	
蔣旭東(於二零一四年八月十四日辭任)	✓	✓	
王自雄	✓	✓	
張宏飛	✓	✓	
施力舟	✓	✓	
非執行董事			
張永銳	✓	✓	✓
金炳榮	✓	✓	
獨立非執行董事			
姜燮富(於二零一四年六月十六日辭任)		✓	
卓福民	✓	✓	
袁普(於二零一四年十月十三日辭任)	✓	✓	
陳尚偉	✓	✓	
楊超	✓	✓	✓
郭平(於二零一四年十月十三日委任)	✓		✓

本公司已接獲董事對本集團事務提供足夠與關注的確認函。此外，董事須及時向本公司披露其於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職務的利益，並須於其後有變更時通知本公司。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。

公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則。於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

公司管治報告

董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告書」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保集團財務申報制度的有效運作、集團保存了可於任何時候合理準確披露集團財務狀況的妥善會計記錄及集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

核數師酬金

年內，本公司之核數師安永收取人民幣418萬元(相等於528萬港元)審計服務費。

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i)公佈中期和年報；(ii)股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與公司董事會交流的平臺；(iii)於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv)於本公司的網站為公司和股東及投資者提供交流渠道；及(v)本公司在香港的股份過戶登記處為所有股東提供有一切與股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過公佈中期及年報和／或寄發通函、通告及其他公佈，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

年內，本公司的組織章程文件並無變動。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。

公司資料

董事局

施 建(董事局主席)
王自雄(董事局副主席兼行政總裁)
馬大愚
黎根發
張宏飛
施力舟
張永銳*
金炳榮*
卓福民**
陳尚偉**
楊 超**
郭 平**

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

法定代表

施 建
王自雄

公司秘書

陳艷姍

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中國農業銀行
 中信銀行國際有限公司

中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行
 上海浦東發展銀行
 中國民生銀行

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港辦事處

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場40樓4006室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

獨立核數師報告

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們審計了附於第50頁至第142頁的上置集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)合併財務報表，包括2014年12月31日的合併財務狀況表和貴公司財務狀況表，截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併股東權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他解釋信息。

董事對合併財務報表的責任

貴公司董事的責任是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求真實且公允地編製該等合併財務報表，並對與編製合併財務報表相關的內部控制負責，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對該等合併財務報表發表審計意見。我們依據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向貴公司全體股東報告，除此之外並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定執行審計工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤而導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，我們考慮與真實且公允地編製合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分的、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，上述合併財務報表已經按照香港財務報告準則的規定編製，真實且公允地反映貴公司和貴集團2014年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的經營成果和現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求編製。

安永會計師事務所

執業會計師

中環添美道1號中信大廈22樓

香港

2015年3月27日

合併損益及其他綜合收益表

截至2014年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2014	2013
收入	5	1,439,956	3,344,278
銷售成本	7	(1,133,304)	(2,387,850)
毛利		306,652	956,428
其他溢利－淨額	6	946,797	148,395
銷售及分銷成本	7	(77,148)	(78,397)
管理費用	7	(270,308)	(266,871)
營運利潤		923,993	759,555
財務收入	8	99,204	87,455
財務成本	9	(456,753)	(352,117)
財務成本－淨額		(357,549)	(264,662)
應佔聯營企業之收益		1,431	4,846
稅前利潤		567,875	499,739
所得稅	12	(423,600)	(294,609)
本年淨利潤		144,275	205,130
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：			
報表折算差額		(30,908)	295,109
本年度其他綜合收益，扣除稅金		(30,908)	295,109
本年度綜合收益		113,367	500,239

合併損益及其他綜合收益表

截至2014年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2014	2013
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		(105,954)	200,171
非控股股東權益		250,229	4,959
		144,275	205,130
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	(137,611)	480,798
非控股股東權益		250,978	19,441
		113,367	500,239
歸屬於母公司普通股持有人的每股(虧損)／收益			
— 基本	15	(1.87) 港仙	3.53 港仙
— 攤薄		(1.87) 港仙	3.53 港仙

已派發及擬派發股息在財務報表附註14中詳細披露。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務狀況表

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	17	1,672,425	1,343,584	445	829
投資物業	18	6,709,310	5,214,575	–	–
預付土地租賃款	19	133,023	137,806	–	–
商譽	20	569,329	651,308	–	–
於子公司之投資	21(a)	–	–	5,110,023	5,127,579
應收子公司款項	21(b)	–	–	1,305,438	1,372,791
於聯營企業之投資	22	57,512	75,939	–	–
遞延所得稅資產	32	394,332	510,324	–	–
長期預付款項	24	6,338	6,360	–	–
可供出售金融資產	31	12,676	–	–	–
其他非流動資產	34	34,225	–	–	–
		9,589,170	7,939,896	6,415,906	6,501,199
流動資產					
預付土地租賃款	19	12,193,194	11,300,584	–	–
以供出售之持有或開發中物業	23	9,367,652	7,991,138	–	–
存貨		18,014	12,076	–	–
應收子公司股利		–	–	2,473,852	2,482,348
預付款項及其他流動資產	24	3,372,619	1,145,340	7,487	2,881
其他應收款	25	389,118	503,816	–	–
應收賬款	26	47,356	35,503	–	–
預付所得稅款項		240,763	170,740	–	–
現金及銀行存款	27	2,108,997	2,941,096	58,486	56,698
		27,737,713	24,100,293	2,539,825	2,541,927
資產總計		37,326,883	32,040,189	8,955,731	9,043,126

財務狀況表

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	28	6,000,738	6,000,738	6,000,738	6,000,738
其他儲備	29	1,688,257	1,714,864	1,410,965	1,436,744
留存溢利／(累計虧損)	29	1,347,736	1,454,952	(64,874)	4,900
擬派發期末股息	14	–	60,046	–	60,046
歸屬於母公司股東權益合計		9,036,731	9,230,600	7,346,829	7,502,428
非控股股東權益		566,804	322,755	–	–
權益總計		9,603,535	9,553,355	7,346,829	7,502,428
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款	30	12,365,003	10,233,940	373,395	326,048
遞延所得稅負債	32	2,154,852	1,943,823	–	–
		14,519,855	12,177,763	373,395	326,048
流動負債					
計息銀行及其他借款	30	7,229,169	5,322,462	1,234,048	1,193,986
可換股債券－主債務部分	33	–	8,332	–	8,332
預售開發中物業之預收賬款	35	1,542,255	1,177,218	–	–
應付帳款	36	2,135,637	1,804,043	–	–
其他應付款項及應計項目	37	721,529	421,021	1,459	12,332
當期所得稅負債		1,574,903	1,575,995	–	–
		13,203,493	10,309,071	1,235,507	1,214,650
負債總計		27,723,348	22,486,834	1,608,902	1,540,698
負債及權益總計		37,326,883	32,040,189	8,955,731	9,043,126
淨流動資產		14,534,220	13,791,222	1,304,318	1,327,277
資產總額減流動負債		24,123,390	21,731,118	7,720,224	7,828,476

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

施建
董事會主席

王自雄
董事會副主席兼首席執行官

合併股東權益變動表

截至2014年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本及		資產			可換股債券中包含		擬派發		非控股	
	股本溢價 (附註28)	重估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	認股權	留存溢利	期末股息	合計	股東權益	權益合計
於2014年1月1日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本年綜合收益	-	-	-	(31,657)	-	-	(105,954)	-	(137,611)	250,978	113,367
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	1,262	-	-	-	(1,262)	-	-	-	-
收購子公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,878	21,878
處置子公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,430)	(20,430)
於子公司之權益增加	-	-	-	-	192	-	-	-	192	(445)	(253)
於子公司之權益減少	-	-	-	-	3,596	-	-	-	3,596	(3,598)	(2)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,334)	(4,334)
因可換股債券4贖回之結轉	-	-	-	-	2,810	(2,810)	-	-	-	-	-
派發2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於2014年12月31日	6,000,738	1,211*	368,511*	1,709,198*	(390,663)*	-*	1,347,736	-	9,036,731	566,804	9,603,535

合併股東權益變動表

截至2014年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行 股本及 股本溢價 (附註28)		資產			可換股債 券中包含 認股權		擬派發 期末股息		非控股 股東權益 權益合計	
	重估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	留存溢利	期末股息	合計	股東權益	權益合計	
於2013年1月1日	6,000,738	1,211*	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	-	9,057,994	704,340	9,762,334
本年綜合收益	-	-	-	280,627	-	-	200,171	-	480,798	19,441	500,239
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	47,113	-	-	-	(47,113)	-	-	-	-
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	(308,192)	-	-	-	(308,192)	(417,321)	(725,513)
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,844	18,844
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,549)	(2,549)
擬派發期末股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	(60,046)	60,046	-	-	-
於2013年12月31日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355

* 於2014年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,688,257千元(2013年：港幣1,714,864千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2014年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2014	2013
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	38	(2,986,404)	(1,456,647)
已付利息		(1,584,082)	(1,134,226)
已付所得稅		(159,129)	(303,259)
經營活動之現金淨流出		(4,729,615)	(2,894,132)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(308,544)	(281,593)
處置物業、機器及設備		53,931	844
支付投資物業之款項		(5,358)	(5,964)
收購子公司		(14,724)	-
處置子公司		148,061	369,285
購買可供出售投資		(12,676)	-
收回部分於聯營企業之投資		16,406	-
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		1,025	532,622
預付第三方與收購子公司相關之誠意金		-	(6,360)
定期存款(原期限大於3個月)之減少/(增加)		2,543	(78)
收取聯營企業之股利		3,111	7,800
收取利息		73,212	44,390
投資活動之現金(淨流出)/淨流入		(43,013)	660,946
融資活動之現金流量			
贖回有擔保優先票據		-	(561,574)
收購子公司非控股股東權益之付款		-	(458,000)
抵押銀行存款之減少/(增加)		36,582	(776,286)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款增加		(24,203)	(4,507)
取得短期借款		1,695,457	978,945
歸還短期借款		(742,933)	(500,063)
取得長期借款		5,516,578	11,005,519
歸還長期借款		(2,437,413)	(7,380,916)
贖回可換股債券4之對價		(8,813)	-
收取非控股股東對子公司注資之款項		-	18,844
派發現金股利予本公司股東		(60,046)	-
派發現金股利予子公司之非控股股東		(4,334)	(243)
融資活動之現金淨流入		3,970,875	2,321,719
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(801,753)	88,533
現金及現金等價物，年初餘額		1,382,220	1,253,004
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(8,288)	40,683
現金及現金等價物，年末餘額	27	572,179	1,382,220

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在香港交易所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號，中環廣場40樓4006室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)現階段主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。

董事認為，於2014年12月31日，本公司之母公司為上置投資控股有限公司(「上置控股」)，上置控股持有本公司之股份比例為51.01%(2013: 51.43%)，剩餘48.99%之股份由眾多不同的股東持有。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。本合併財務報表亦符合香港公司條例的規定，根據新香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載第9部「賬面及審核」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間繼續沿用前公司條例(第32章)的規定。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司管理層充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2014年度的財務報表。各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.1 編製基準(續)

如果有事實或情況表明下述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期這些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2.2 會計政策及披露的變化

除採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則帶來的影響外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011年)	投資主體之修訂
香港會計準則第32號的修訂	金融資產和金融負債抵消之修訂
香港會計準則第36號的修訂	非金融資產可收回金額的披露之修訂
香港會計準則第39號的修訂	衍生工具的變化和套期會計的延續之修訂
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第21號	徵稅
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第2號的修訂－既得條件的定義 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第3號的修訂－企業合併中或有對價的會計處理 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第13號的修訂－短期應收賬款和應付賬款
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂－香港財務報告準則的生效意義

¹ 2014年7月1日生效

上述新制定和經修訂準則之採用無重大影響。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 新增和修訂的香港財務報告準則及尚未採用的香港公司條例中的新披露要求

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。本集團預計於下列準則生效時採用。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	投資人與其聯營合營企業之間的銷售及資產投出 ²
香港財務報告準則第11號的修訂	合營安排：收購權益之會計法 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生之收益 ³
香港財務報告準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號和第41號的修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號的修訂	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號的修訂(2011年)	單獨財務報表中權益方法 ²
香港會計準則第1號的修訂	修改呈列財務報表 ²
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	投資主體：合併例外的應用 ²
2010-2012期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹
2010-2013期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹
2010-2014期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 自2016年1月1日起對其年度財務報告首次採用香港財務報告準則對公司有效，因此對本集團不適用。

此外，香港公司條例(第622章)將影響2015年12月31日合併財務報表部分信息的列報與披露。本集團正在評估這些變量所帶來的影響。

本集團預計採用的其他香港財務報告準則詳情如下：

2014年9月份，香港會計師公會發布了香港財務報告準則第9號的最終版本，取代了香港會計準則第39號和香港財務報告準則第9號之前所有版本中關於金融工具的所有段落。此標準介紹了對分類和計量，減值和對沖會計處理的新要求。本集團將自2018年1月1日開始採用香港財務報告準則第9號。本集團認為香港財務報告準則第9號的採用將對本集團金融資產的分類和計量帶來影響。影響的進一步信息將於臨近準則執行之日起得知。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 新增和修訂的香港財務報告準則及尚未採用的香港公司條例中的新披露要求(續)

香港財務報告準則第10號和第28號的修改(2011)在如何處理投資者與其聯營或合營企業之間的資產銷售或投入的要求上存在差異，此次修訂消除了這一差異。修訂的主要內容是當一項交易涉及一項業務(無論該業務是否歸屬於子公司)，應全額確認相關利得或損失。當一項交易涉及的資產不構成一項業務，即便這些資產歸屬於子公司，也應按相應比例確認利得或損失。修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第11號中當主體取得共同經營中的權益，且該共同經營構成香港會計準則第3號所定義的業務時，採用《香港財務報告準則3—業務合併》和其他準則對業務合併會計處理的所有原則，且不與此類準則相關指引衝突，並按此類準則規定的業務合併相關披露要求進行披露。該處理原則同時適用於收購初始設立共同經營中的權益和已設立共同經營中的權益，且該共同經營構成業務。此時，如果共同經營方繼續享有共同控制權，則先前持有的共同經營權益，不應當重新計量。在發生收購相關成本或獲得相關服務當期，將收購相關成本計入費用。該修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第15號建立一個全新的5步驟確認收入的方式。香港財務報告準則第15號的核心原則是，確認收入的方式應體現企業向客戶轉讓商品或服務的模式，確認收入的金額應反映企業預計因交付商品或服務而有權獲得的金額。香港財務報告準則第15號大幅增加了有關收入確認的披露要求。特別要求披露以下信息：將收入按不同類別分解並披露；與合同相關的資產負債表項目的期初和期末餘額；履約義務的信息，包括企業完成履約義務的時點，以及分配至剩餘履約義務的交易價格；重大判斷及其變化；獲取或履行合同的成本所確認的資產信息。香港財務報告準則第15號將取代現行的所有收入確認的準則。本集團正在評估新準則之影響並預計2017年1月1日或其後開始之年度期間採用。

香港會計準則第16號、第38號的修訂，明確了收入是經濟運營而產生的經濟利益(資產部分)而不是通過使用資產而消費產生的經濟利益。因此收益法不得用於物業、廠房和設備的折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於無形資產的攤銷。修訂將分別實行。本集團沒有採用收益法折舊其非流動資產，所以該修訂不會對本集團產生任何影響，本集團預計於2016年1月1日或其後開始之年度期間開始採用該修訂準則。

於2015年1月，香港會計準則理事會發佈香港會計準則第1號的修改，以進一步鼓勵公司在釐定於其財務報表內披露何等資料及如何對該等資料分層次時運用專業判斷。香港會計準則第1號的修改包括小範圍修改以下五個方面：重要性、分解及小計、附註架構、披露會計政策及呈列權益入賬投資產生的其他綜合收益(其他綜合收益)項目。本集團預計從2016年1月開始採用該修改。

該等修訂提出在處理投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入事宜時國際財務報告準則第10號的要求與國際會計準則第28號(2011年)的要求之間被公認的不一致的地方。該等修訂的主要結果為當某項交易涉及某項業務(無論該項業務是否為附屬公司所有)時確認全部損益。當某項交易涉及不構成某項業務的資產時確認部份損益，即使該等資產為附屬公司所有。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 新增和修訂的香港財務報告準則及尚未採用的香港公司條例中的新披露要求(續)

該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2010-2012期間年度改進，於2014年修改了一些香港財務報告準則，除了在附註2.2中的部分，本集團將與2015年1月1日進行實行。沒有對本集團造成重大影響的修訂。細節如下：

香港財務報告準則第8號，經營分部，明確了經營主體必須披露由管理層判別的分部依據，包括描述經營分部和經濟指標用來衡量分部是否相似。本修訂同時明確了只有向決策制定者彙報時才需要對分部資產和總資產進行對賬核定。

2.4 主要會計政策

子公司

子公司(包括結構實體)指本公司直接或間接控制的公司。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(如，投資方享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則認為本集團具有控制權。

當本公司直接或間接持有被投資方半數或以下的表決權或類似權力，本集團綜合考慮所有相關事實和情況，以判斷投資方是否擁有對被投資方的權力，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排的權力；以及
- (c) 本集團的表決權和潛在表決權。

子公司的業績以已收取及應收取的分派股息計入本公司損益及其他綜合收益表。根據香港財務報告準則第5號《待售的非流動性資產和終止經營》，本公司於子公司的投資按照成本減去任何減值損失後的金額列示。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

合營企業和聯營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般不少於20%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。合營企業的財務報告期間與本集團相同。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益表及其他綜合收益表內。當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營公司或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產發生減值損失。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據香港財務報表準則第5號進行核算。

企業合併及商譽

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。非控股股東權益的其他構成部分以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次並購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並合理分類及確認。其中包括將嵌入式衍生工具與其主合同相分離。

如果企業合併是分步進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽(續)

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，按照香港會計準則第39號的要求，確認為當期損益或其他綜合收益。如果或有對價不在香港會計準則第39號的範疇內，那麼其應根據相應的香港財務報告準則計量。分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項小於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)**公允價值計量(續)**

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

層級1：相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

層級2：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

層級3：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、商譽和非流動資產/以出售為目的的處置組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在於用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關連：

(a) 個人或該個人之近親屬與本集團有關連，若該個人：

- (i) 對本集團控制或共同控制；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體系另一實體(或該實體之母公司，附屬公司或同系附屬公司)之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

物業、機器和設備及其折舊(續)

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年限如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年),孰短
其他建築物	20年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限,孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入帳。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期損益及其他綜合收益表。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

無形資產(不包括商譽)

分開獲取的無形資產按照成本進行初始計量。企業合併獲取的無形資產成本以合併當日的公允價值計量。無形資產的使用壽命分為有限的和無限的。使用壽命有限的無形資產，不論是否存在減值跡象，在其使用壽命期間採用直線法進行攤銷。對使用壽命有限的無形資產應於每年年度終了對其使用壽命及攤銷方法進行覆核，必要時進行調整。

對使用壽命無限的無形資產，每年單獨地或按照現金流產生的單位級進行減值測試。此類無形資產不予攤銷，在每個會計期間對其使用壽命進行覆核。如果有證據表明使用壽命是有限的，則按上述使用壽命有限的無形資產的政策進行會計處理。

專利及特許權

所購入的專利及特許權按成本減去任何減值虧損列賬，在其預計使用年限10至15年內以直線法攤銷。

研究和開發成本

所有研究費用於產生時在損益及其他綜合收益表中扣除。

開發新產品的項目所產生的支出，只有在本集團證明在技術上可以完成無形資產並該無形資產可供使用或出售、有意完成項目及有能力使用或出售資產、資產如何產生未來經濟利益、可動用資源以完成項目及能可靠衡量發展期間的開支時，方會撥充資本及遞延處理。若產品開發支出未符合上述條件，則與產生時列作支出。

遞延開發成本按成本減去任何減值虧損列賬，並在其相應開發產品的商業年限內以直線法攤銷，產品的商業年限自產品投入商業生產時起算並不超過5至7年。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

當租賃款無法準確地分配予土地和建築物，租賃款將作為物業、廠房和設備的融資租賃記錄在土地和建築物的成本中。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)**投資及其他金融資產***初始確認和計量*

金融資產在初始確認時恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將獨立按公允價值計價。嵌入式衍生金融工具的公允價值變動記入當期損益及其他綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在損益及其他綜合收益表中的財務收入，發生減值所產生的損失確認為當期損益及其他綜合收益，計入財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

持有至到期投資

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，用扣除減值準備後的攤余成本進行後續計量。攤余成本的計算要考慮到獲取該持有至到期投資的折讓或溢價，以及影響實際利率的費用和成本。實際利率的攤餘計入損益及其他綜合收益表的財務收入科目。減值損失計入損益及其他綜合收益表的其他費用科目。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認定為可供出售金融資產。被認定為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

本集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。

金融資產從可供出售金融資產科目轉出時，之前確認在權益的累計收益或損失根據剩餘年限採用實際利率在綜合收益表內進行確認。新的攤余成本與預計未來現金流之間的差異也在資產剩餘年限中採用實際利率進行攤銷。如果該資產發生減值，則原先計在所有者權益中的金額計入當期損益及其他綜合收益表。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

若已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續涉入該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

繼續涉入採用擔保的形式，擔保金額為轉移資產的原賬面價值和本集團可能被要求償還的最大金額孰低。

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。如果該筆貸款為浮動利率貸款，則用於測算減值損失的利率為當期實際利率。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

以攤餘成本計量的金融資產(續)

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值準備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在損益及其他綜合收益表中確認為損失的沖減。

以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益及其他綜合收益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益及其他綜合收益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。本集團據此來判斷：其公允減值低於賬面成本的期間。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)**金融資產的減值(續)***可供出售金融資產(續)*

可供出售金融負債的減值標準與以攤余成本計量的金融資產一致。然而，減值的金額為攤余成本和當前公允價值的差異減去以前在損益及其他綜合收益表中確認的減值損失後的累計數。計提未來利息收入繼續使用減值後的資產賬面價值，和計算減值損失時折算未來現金流量的利率。利息收入作為部分財務收入入帳。若債務工具公允價值的後續增長可以客觀的與某事項相關聯，且此事項的減值損失已確認在利潤及其他綜合收益表，債務工具的減值損失通過利潤及其他綜合收益表轉回。

金融負債*初始確認及計量*

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為計息貸款和借款，則以公允價值加上直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付帳款，其他應付款，衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款，有擔保優先票據，以及可換股債券。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融負債(續)

貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤余成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤余成本計量時產生的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。

攤余成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤余成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

可換股債券

若可轉換債券的組成部分具有負債的特徵，則將其扣除交易費用後在財務報表中確認為金融負債。發行可轉換債券時，其負債部分(包括主債務以及除權益部分以外的嵌入式衍生工具(如有))的公允價值根據相類似的非可換股債券的市場利率確定；且該部分金額將作為以攤余成本計量的長期負債直至通過轉換或者贖回償清。發行所得的其餘部分分配至換股權，扣除交易費用後，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的發行所得為基礎在兩者間進行分配。

若該可換股債券之換股權不滿足權益的定義，則該可換股債券僅包含負債及衍生工具。初始確認時，整個可換股債券將被確認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，或者分離為衍生金融負債(包括所有需與主債務相分離的嵌入式衍生金融工具)與主債務，分別以公允價值及攤余成本計量。若嵌入式衍生金融工具與其主債務相分離，交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分，與衍生工具部分相關的部分則直接計入當期損益及其他綜合收益表。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務報表中。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)**衍生金融工具***初始確認和後續計量*

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

凡是符合香港財務報告準則第39號衍生品定義的商品買賣合同，其公允價值應該在損益表中確認為銷售成本。商品買賣合同符合本集團購買、銷售和使用要求的且持有目的為收到或交付非金融項目的，均按成本計量。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

準備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

於企業合併中確認的或有負債初始確認時以其公允價值計量。期後以：(i) 根據上述計提準備的一般原則確認的金額；及(ii) 在適當情況下，初始確認金額扣減按照收入確認原則計算的累計攤余成本中的較高者計量。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

所得稅(續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認為是以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

收入確認(續)

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

酒店經營收入

酒店經營收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

其他僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2013年14%-22%)。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於合併損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)**借款費用**

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在合併損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

股利

董事會提議擬分派之年終股利在股東大會批准之前，在財務狀況表權益部分作為留存溢利的分配。該股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

對於非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產以其賬面成本作為負債計量。

外幣**(a) 功能和列報貨幣**

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港交易所上市，港幣被選為本公司的列報貨幣，用以呈報合併財務報表。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

外幣(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入綜合收益表。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入綜合收益表，其匯兌損益則相應計入綜合收益表)。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反復出現的現金流交易則按照全年加權平均利率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務報表中不予確認。

3. 重大會計估計及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

經營租賃承諾-本集團為租出方

集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租出物業的所有權之所有重大風險和回報。

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。某些物業中一部分用於賺取租金或資本升值，另一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理。若上述部分物業能夠分開出售或者在融資租賃條件下能夠分開出租，本集團則對該等部分分別進行會計處理。若上述部分不能分開出售，則只有在其中僅有很小一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理的情況下確認為投資物業。同時，需要針對單個物業進行判斷，以確認其配套服務是否重要使得該物業不符合投資物業的條件。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2014年12月31日的賬面價值為港幣5.69億元(2013年：港幣6.51億元)。

商譽詳見附註20。

投資物業公允價值的估計

投資物業在2014年12月31日及2013年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法，假設於穩定市場環境中之收益除以市場收益率之直接資本化法，及參考其他類似物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其無法可靠計量。在公允價值無法可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

2014年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感性分析詳見附註18。

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估計及判斷(續)**估計的不確定性(續)***遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用(續)*

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。

2014年遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用詳見附註32及附註12。

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值準備／減值準備轉回。

物業、機器及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、機器及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、機器及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業周期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、機器及設備項目的賬面值於有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值覆核。物業、機器及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

2014年物業、機器及設備詳見附註17。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2014				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	960,402	106,078	183,755	189,721	1,439,956
分部間銷售	-	-	-	60,973	60,973
	960,402	106,078	183,755	250,694	1,500,929
調整：					
分部間銷售抵銷					(60,973)
收入					1,439,956
分部利潤/(損失)	(92,034)	1,047,315	9,160	(40,448)	923,993
財務收入					99,204
財務成本					(456,753)
財務成本淨額					(357,549)
應佔聯營企業之損益					1,431
稅前利潤					567,875
分部資產及負債					
分部資產	27,944,150	6,721,673	1,817,413	786,135	37,269,371
於聯營企業之投資					57,512
總資產					37,326,883
分部負債	20,843,829	3,123,360	980,598	2,775,561	27,723,348
總負債	20,843,829	3,123,360	980,598	2,775,561	27,723,348
其他分部信息：					
折舊及攤銷	7,417	271	45,489	2,034	55,211
資本性支出*	4,093	5,402	387,199	6,111	402,805
投資物業公允價值溢利	-	993,326	-	-	993,326
商譽減值	79,398	-	-	-	79,398

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣397,447千元)及投資物業的增加(港幣5,358千元)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2013				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	2,897,110	88,094	184,073	175,001	3,344,278
分部間銷售	-	-	-	457,470	457,470
	2,897,110	88,094	184,073	632,471	3,801,748
調整：					
分部間銷售抵銷					(457,470)
收入					3,344,278
分部利潤/(損失)	586,838	202,425	20,963	(50,671)	759,555
財務收入					87,455
財務成本					(352,117)
財務成本淨額					(264,662)
應佔聯營企業之損益					4,846
稅前利潤					499,739
分部資產及負債					
分部資產	24,447,240	5,221,938	1,475,883	819,189	31,964,250
於聯營企業之投資					75,939
總資產					32,040,189
分部負債	17,180,296	2,243,786	670,930	2,391,822	22,486,834
總負債	17,180,296	2,243,786	670,930	2,391,822	22,486,834
其他分部信息：					
折舊及攤銷	11,332	299	39,818	1,734	53,183
資本性支出*	1,417	6,068	543,978	2,171	553,634
投資物業公允價值溢利	-	166,291	-	-	166,291
商譽減值	17,206	-	-	-	17,206
應收款項減值準備轉回	817	-	-	-	817

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣547,670千元)及投資物業的增加(港幣5,964千元)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

地區信息

- (a) 2014年，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入100% (2013年：95%以上)來自於中國大陸。
- (b) 非流動資產

2014年12月31日，本集團99%以上(2013年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2014年度及2013年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2014	2013
物業銷售收入	1,021,621	3,057,046
酒店經營收入	194,757	195,092
物業出租收入(附註18)	115,685	96,596
物業管理收入	172,205	154,210
建造智能化網絡設施收入	21,914	35,262
其他收入	15,486	14,801
	1,541,668	3,553,007
減：營業稅金及附加	(101,712)	(208,729)
總收入	1,439,956	3,344,278

營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 其他溢利－淨額

其他溢利－淨額分析如下：

	2014	2013
投資物業公允價值溢利淨額(附註18)	993,326	166,291
物業、機器及設備處置溢利／(損失)	43,079	(2,407)
商譽減值損失(附註20)	(79,398)	(17,206)
應收款項壞賬準備轉回	—	817
處置子公司之溢利(附註42)	1,662	—
其他	6,128	900
	964,797	148,395

7. 按性質分類的費用

費用性質分析如下：

	2014	2013
已銷物業成本(不含折舊)	1,089,697	2,350,149
物業、機器及設備折舊(附註17)	50,468	48,732
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
— 工資及薪酬	103,018	89,036
— 其他社會福利費	23,816	25,835
	126,834	114,871
物業經營租賃費用	4,956	7,742
本公司之核數師酬金	5,275	5,439
物業銷售佣金	16,063	23,419
廣告成本	25,547	40,290
各項稅金	47,632	43,348
差旅費	11,746	11,728
辦公費	5,961	5,942
展覽費	3,609	3,718
水電費	5,978	6,485
業務招待費	7,775	8,915
其他費用	79,219	62,340
	1,480,760	2,733,118

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

8. 財務收入

財務收入分析如下：

	2014	2013
銀行存款利息	104,868	58,190
匯兌淨收益	(5,664)	29,265
	99,204	87,455

9. 財務成本

財務成本分析如下：

	2014	2013
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	1,401,354	971,141
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	181,211	108,576
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還	—	16,274
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註33)	872	1,429
	1,583,437	1,097,420
減：資本化利息	(1,126,684)	(745,303)
財務成本	456,753	352,117

於2014年度，利息加權平均資本化率為9.26% (2013年：9.41%)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事和首席執行官薪酬

根據上市公司規則和香港公司條例(第622章)附表11第78節及前公司條例(第32章)第161節，本年度本集團董事和首席執行官的薪酬披露如下：

	2014	2013
袍金	2,057	2,128
其他薪水：		
薪金	14,405	11,703
	16,462	13,831

董事、非執行董事和獨立非執行董事薪酬披露如下：

董事和首席執行官姓名	薪金	2014 袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生	3,000	—	3,000
— 蔣旭東先生(2014年離職)	2,500	—	2,500
— 王自雄先生(首席執行官)	2,525	—	2,525
— 施建先生	2,000	—	2,000
— 李耀民先生	2,000	—	2,000
— 張宏飛先生	1,326	—	1,326
— 施力舟先生	1,054	—	1,054
非執行董事			
— 張永銳先生	—	360	360
— 金炳榮先生	—	330	330
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	330	330
— 袁普先生(2014年離職)	—	275	275
— 卓福民先生	—	360	360
— 楊超先生	—	330	330
— 郭平先生(自2014年起任職)	—	72	72
合計	14,405	2,057	16,462

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事和首席執行官薪酬(續)

董事和首席執行官姓名	薪金	2013 袍金	合計
執行董事			
－虞海生先生	2,558	－	2,558
－蔣旭東先生(首席執行官)	2,367	－	2,367
－王自雄先生(自2013年起任職)	1,902	－	1,902
－施建先生	1,562	－	1,562
－張宏飛先生	1,331	－	1,331
－施力舟先生	1,058	－	1,058
－李耀民先生	925	－	925
非執行董事			
－張永銳先生	－	360	360
－金炳榮先生	－	330	330
獨立非執行董事			
－陳尚偉先生	－	330	330
－袁普先生	－	330	330
－姜燮富先生	－	382	382
－卓福民先生	－	360	360
－楊超先生(自2013年起任職)	－	36	36
合計	11,703	2,128	13,831

於2014及2013年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2014及2013年度，無董事或首席執行官放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員全部為董事，其薪酬詳見如上附註10。2013年的五位最高薪酬人士包含三位董事和兩位非董事，其薪酬分別詳見如上附註10及如下：

	2014	2013
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	-	3,580

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2014	2013
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	-	2

12. 所得稅

持續經營業務之所得稅分析如下：

	2014	2013
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅 (a)	15,963	105,533
– 中國大陸土地增值稅 (c)	77,176	165,550
	93,139	271,083
遞延所得稅		
– 中國大陸企業所得稅	388,293	86,876
– 中國大陸土地增值稅	(49,739)	(74,136)
– 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	(8,093)	10,786
	330,461	23,526
本年稅項支出	423,600	294,609

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅(續)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2014年12月31日，預付所得稅餘額約為8,100萬港元(2013年：約3,500萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1.5%-5%(2013年：1.5%-4.5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2014年12月31日，預付土地增值稅約1.6億港元(2013年：約1.36億港元)。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅(續)

按照適用於本集團的稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2014	2013
稅前利潤	567,875	499,739
按適用稅率25%計算之稅項金額	141,969	124,935
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	-	1,129
歸屬於應佔聯營企業及共同控制實體損益之所得稅影響	(358)	(1,211)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(6,859)	(22,853)
無須納稅之收入	(1,007)	(3,602)
未確認的稅務虧損	106,997	67,855
不可抵扣的費用	15,784	12,510
沖回以前年度確認之由稅務虧損產生的遞延所得稅資產*	147,730	41,808
以前年度所得稅調整	-	(28,162)
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	(8,093)	10,786
中國大陸企業所得稅	396,163	203,195
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	27,437	91,414
本年稅項支出	423,600	294,609

- * 基於2013年12月31日管理層的盈利預測，上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)預計在以後年度能夠銷售面積為35,165平方米的可供出售之物業上置金融大廈，進而產生足夠多的應稅利潤，因此確認了約1.17億元人民幣(約1.49億元港幣)的遞延所得稅資產。考慮到上海中心區物業的稀有性及其價值，為提升集團持有上海中心區的稀有物業，管理層於年內改變了意圖，將上置金融大廈剩餘未出售的28,072平方米的可供出售之物業轉為投資物業。基於經營計劃的改變，管理層預測該投資物業收到的租金將不足以產生足夠的應稅利潤以實現以前確認的遞延所得稅資產，所以重新評估並沖回了約1.17億元人民幣(約1.48億元港幣)的遞延所得稅資產。

本集團應佔聯營企業的稅項約為0萬港元(2013：70萬港元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2014年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的損失69,774千港元(2013年收益：58,085千港元)。

14. 已派發及擬派發股息

	2014	2013
擬派發期末股息	—	60,046

董事會已決議不建議派付截至2014年12月31日止年度之期末股息(2013年：每股現金1.06港仙)。

2013年的建議期末股息每股1.06港仙(合共約60,046,000港元)已由本公司股東於2014年5月29日舉行的股東周年大會上批准，並於2014年7月派發。

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(2013：5,664,713千股)為基礎，且已調整供股的影響。

於2013年度，攤薄每股收益的計算均不考慮本公司之可換股債券(附註33)，因為它不具有稀釋性。因此，於2013年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2014	2013
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬於 本公司普通股股東的(損失)/利潤	(105,954)	200,171

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利(續)

	股票數量	
	2014 (千股)	2013 (千股)
股數		
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	5,664,713	5,664,713

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

16. 其他無形資產

本集團

	非專利技術	2014	合計
		其他	
2014年1月1日成本，扣除累計攤銷淨額	-	-	-
收購子公司(附註41)	13,924	2,801	16,725
內部發展增加	-	1,856	1,856
本年計提攤銷	(266)	-	(266)
處置子公司(附註42)	(13,600)	(4,634)	(18,234)
匯兌折算差額	(58)	(23)	(81)
2014年12月31日	-	-	-

其他無形資產的變動源於本集團於2014年3月收購兩家子公司的股權，以及2014年7月和9月分別處置這兩家子公司的股權(見附註41和附註42)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備

本集團

	2014					
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本						
年初餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
增加	-	991	6,397	1,963	388,096	397,447
處置	(12,083)	-	(857)	(5,979)	-	(18,919)
收購子公司(附註41)	-	-	1,126	-	-	1,126
處置子公司(附註42)	-	-	(4,304)	-	(1,118)	(5,422)
匯兌折算差額	(1,882)	(8)	(1,337)	(258)	(863)	(4,348)
年末餘額	520,211	4,693	392,462	65,922	1,139,502	2,122,790
累計折舊及減值						
年初餘額	88,050	678	260,988	59,606	-	409,322
計提(附註7)	14,199	712	32,340	3,217	-	50,468
處置	(1,817)	-	(787)	(5,464)	-	(8,068)
收購子公司(附註41)	-	-	632	-	-	632
處置子公司(附註42)	-	-	(771)	-	-	(771)
匯兌折算差額	(246)	1	(759)	(214)	-	(1,218)
年末餘額	100,186	1,391	291,643	57,145	-	450,365
賬面淨值						
年末餘額	420,025	3,302	100,819	8,777	1,139,502	1,672,425
年初餘額	446,126	3,032	130,449	10,590	753,387	1,343,584

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

本集團(續)

	2013					
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本						
年初餘額	517,905	2,217	405,235	68,999	195,770	1,190,126
增加	–	1,402	2,395	499	543,374	547,670
處置	–	–	(28,548)	(1,402)	–	(29,950)
匯兌折算差額	16,271	91	12,355	2,100	14,243	45,060
年末餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
累計折舊及減值						
年初餘額	71,657	417	251,004	52,121	–	375,199
計提(附註7)	13,934	244	27,799	6,755	–	48,732
處置	–	–	(25,730)	(969)	–	(26,699)
匯兌折算差額	2,459	17	7,915	1,699	–	12,090
年末餘額	88,050	678	260,988	59,606	–	409,322
賬面淨值						
年末餘額	446,126	3,032	130,449	10,590	753,387	1,343,584
年初餘額	446,248	1,800	154,231	16,878	195,770	814,927

本年折舊費用約43,607千港元(2013年：約37,701千港元)計入銷售成本，約198千港元(2013年：約206千港元)計入銷售費用，約6,663千港元(2013年：約10,825千港元)計入管理費用。

於2014年12月31日，賬面淨值為1,668,422千港元(2013：1,308,566千港元)房屋及建築物被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註30)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

本公司

	家具及辦公設備	2014 交通工具	合計
成本：			
年初餘額	381	3,678	4,059
增加	16	–	16
處置	(21)	–	(21)
匯兌折算差額	1	(13)	(12)
年末餘額	377	3,665	4,042
累計折舊：			
年初餘額	308	2,922	3,230
計提	12	383	395
處置	(19)	–	(19)
匯兌折算差額	(1)	(8)	(9)
年末餘額	300	3,297	3,597
賬面淨值：			
年末餘額	77	368	445
年初餘額	73	756	829
	家具及辦公設備	2013 交通工具	合計
成本：			
年初餘額	528	3,566	4,094
處置	(175)	–	(175)
匯兌折算差額	28	112	140
年末餘額	381	3,678	4,059
累計折舊：			
年初餘額	429	2,193	2,622
計提	22	652	674
處置	(155)	–	(155)
匯兌折算差額	12	77	89
年末餘額	308	2,922	3,230
賬面淨值：			
年末餘額	73	756	829
年初餘額	99	1,373	1,472

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2014	2013
年初餘額	5,214,575	4,792,658
從預付土地租賃款轉入(附註19)	37,817	6,891
從以供出售之持有或開發中物業轉入	469,401	88,223
公允價值溢利(附註6)	993,326	166,291
成本調整	5,358	5,964
匯兌折算差額	(11,167)	154,548
年末餘額	6,709,310	5,214,575

於2014年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為12.8億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年。
- 位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為34.29億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年。
- 位於上海市閘北區之超市，其公允價值約為4.56億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為20年。
- 位於上海市黃浦區之108套辦公室，其公允價值約為15.24億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至3年。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

本集團(續)

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2014年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	—	—	6,417,788	6,417,788
停車場	—	—	291,522	291,522
	—	—	6,709,310	6,709,310
	2013年12月31日使用的公允價值層級			
	活躍市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	合計
公允價值計量：				
商業地產	—	—	4,923,542	4,923,542
停車場	—	—	291,033	291,033
	—	—	5,214,575	5,214,575

2014年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

本集團(續)

公允價值層級(續)

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商業地產	停車場	合計
於2013年1月1日	4,533,193	259,465	4,792,658
從預付土地租賃款轉入(附註19)	6,891	—	6,891
從以供出售之持有或開發中物業轉入	88,223	—	88,223
持續經營業務公允價值溢利	143,218	23,073	166,291
成本調整	5,964	—	5,964
匯兌折算差額	146,053	8,495	154,548
於2013年12月31日和2014年1月1日	4,923,542	291,033	5,214,575
從預付土地租賃款轉入(附註19)	37,817	—	37,817
從以供出售之持有或開發中物業轉入	*469,401	—	469,401
公允價值溢利(附註6)	991,847	1,479	993,326
成本調整	5,358	—	5,358
匯兌折算差額	(10,177)	(990)	(11,167)
於2014年12月31日	6,417,788	291,522	6,709,310

* 考慮到上海中心區物業的稀有性及其價值，為提升集團持有上海中心區的稀有物業，管理層於年內改變了意圖，將上置金融大廈未出售的可供出售之物業轉為投資物業。

於2014年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行評估。評估師根據收益法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。已使用的重大不可觀察到的參數如下：

回報率	2014	2013
上海綠洲中環中心－辦公室	4%-4.5%	4%-4.5%
上海綠洲中環中心－商業街	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商鋪	5%-6%	5%-6%
上海碩誠地下超市	5%-5.5%	5%-5.5%
上置金融大廈	*	—

* 上置金融大廈的估值採用直接比較法。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

本集團(續)

回報率(續)

租金收益法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究做出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大減少(或增加)。

直接比較法在計量投資物業的公允價值時，需要參考市場上取得的可比物業的銷售情況，並根據評估物業與可比物業的差異對銷售價格進行適當的調整。在調整價格時，應反映評估物業和可比物業在位置、配套設施、周邊環境以及建造規模之間的差異。可比物業調整後價格的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大增加(或減少)。

本集團已完工投資物業均為在中國大陸持有10至50年期之租賃。

於2014年12月31日，已用於銀行借款抵押之投資物業約為648,800萬港幣(2013年約519,400萬港幣)，詳見附註30。

本集團在持續經營業務當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2014	2013
物業出租收入(附註5)	115,685	96,596
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(25,567)	(30,300)
公允價值變動溢利(附註6)	993,326	166,291

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

19. 預付土地租賃款

本集團

	2014	2013
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	7,032,871	8,356,624
– 10至50年期之租賃	5,293,346	3,081,766
	12,326,217	11,438,390

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2014	2013
年初餘額	11,438,390	11,401,950
添置	1,263,119	227,838
轉出至投資物業(附註18)	(37,817)	(6,891)
攤銷至以供出售之開發中物業	(202,150)	(244,410)
出售已完工之物業	(106,899)	(289,140)
出售固定資產，廠房和設備	(3,297)	–
本年攤銷	(4,477)	(4,451)
匯兌折算差額	(20,652)	353,494
年末餘額	12,326,217	11,438,390

	2014	2013
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	133,023	137,806
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	12,193,194	11,300,584
	12,326,217	11,438,390

於2014年12月31日，本集團總值77.11億港元(2013年：87.18億港元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註30)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽

本集團

	2014	2013
成本		
年初餘額	726,100	703,947
收購子公司(附註41)	14,729	–
處置子公司(附註42)	(14,668)	–
匯兌折算差額	(2,550)	22,153
年末餘額	723,611	726,100
累計減值		
年初餘額	74,792	55,548
確認商譽減值(附註6)	79,398	17,206
匯兌折算差額	92	2,038
年末餘額	154,282	74,792
賬面淨值		
年末餘額	569,329	651,308
年初餘額	651,308	648,399

商譽減值測試

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下三個主要的現金產出單元進行減值測試：

- 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- 華府天地一期房地產開發項目
- 華庭房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到4年以內達到可出售狀態。

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地一期開發項目及華庭開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來4年，5年及2年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為26.6% (2013：20.5%)，11.3% (2013：12.1%)，32.4% (2013：18.4%)。本集團聘用了專業評估師，仲量聯行，以協助預計使用價值。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2014	2013
瀋陽雅賓利房地產開發項目(a)	401,385	402,763
華府天地一期房地產開發項目	96,167	96,498
華庭房地產開發項目	182,981	183,610
綠杉房地產開發項目(b)	6,230	6,251
其他開發項目	36,848	36,978
	723,611	726,100

為進行減值測試，在仲量聯行協助下管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

2014年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和瀋陽雅賓利花園(二期)的實際銷售價格，管理層預計未來銷售產生的現金流量(雅賓利二期與在建的三期)將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團在2014年12月31日的合併財務報表中計提了人民幣5,800萬(約合7,300萬港幣)的減值準備。

2014年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購上海綠杉房地產有限公司(「綠杉」)時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。由於本年綠杉開發的房地產項目(「綠杉房地產開發項目」)建造成本增加，該現金產出單元的使用價值低於賬面價值。因此，本集團在2014年12月31日合併財務報表中計提人民幣500萬(約合600萬港幣)的減值準備。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項

(a) 於子公司之投資

本公司

	2014	2013
非上市公司權益投資，按成本列示	5,110,023	5,127,579

於2014年12月31日，本公司直接或間接持有之以下子公司權益：

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國1993年5月28日	-	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介 服務
上海上置物業管理有限公司	中國1995年9月1日	-	100%	42,200,000元 人民幣	42,200,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司	中國1998年9月29日	-	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國1999年8月4日	-	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及提供 建造服務
上海住富房地產發展有限公司	中國2000年8月11日	-	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國2002年4月16日	-	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國2007年10月18日	-	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海金午置業有限公司	中國2002年8月12日	-	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物業租賃
上海金心置業有限公司	中國2002年10月28日	-	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司	中國2002年12月9日	-	55.42%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)(i)	中國2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司	中國2003年1月29日	-	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發有限公司	中國2008年10月16日	-	98.75%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產發展有 限公司(「遼寧高校」)	中國2000年12月4日	-	97.5%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司 (「海口世紀」)	中國2008年6月25日	-	79%	220,000,000元 人民幣	220,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司	中國2007年7月13日	-	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理有限公司	中國2008年10月20日	-	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業有限公司	中國2004年8月4日	-	27.70%	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司	中國2009年7月21日	-	98.75%	330,000,000元 人民幣	330,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海夏波實業有限公司	中國1995年9月14日	-	98.75%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發 有限公司	中國1996年12月27日	-	98.75%	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司 (「百潤」)	中國2002年5月16日	-	50.36%	605,500,000元 人民幣	605,500,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司	中國2008年7月11日	-	98.75%	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫永慶房地產開發有限公司 (「無錫永慶」)	中國2007年1月27日	-	98.75%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司	中國2007年9月26日	-	98.75%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置願實業有限公司	中國2011年3月14日	-	98.96%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	採購管理
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國2005年6月23日	-	100%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海前盈金融服務有限公司(*)	中國2012年11月26日	-	98.96%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國2013年7月19日	-	50.36%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	房地產開發
上海迪南房地產開發有限公司(**)	中國2014年8月5日	-	98.75%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	房地產開發
上海香置投資有限公司(**)	中國2014年6月11日	-	98.75%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	投資
上海置願投資有限公司(**)	中國2014年1月21日	-	98.96%	100,000,000元 人民幣	790,000,000元 人民幣	投資

(*) 上海前盈金融服務有限公司的前身是上海置輝建設有限公司。

(**) 本年新成立子公司。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島或香港的幾家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

具有重大非控股股東權益的集團子公司詳情列示如下：

	2014	2013
非控股股東權益比例：		
Skyway	44.58%	44.00%
歸屬於非控股股東權益的利潤／(虧損)：		
Skyway	258,301	(18,998)
報告日非控股股東權益的累計餘額：		
Skyway	96,288	(161,033)

上述子公司的匯總財務信息如下。披露金額沒有進行集團子公司之間的抵消：

Skyway	2014	2013
收入	379,109	351,810
費用總額	406,579	350,438
其他溢利	1,016,241	1,535
本年利潤／(虧損)	579,396	(43,178)
本年綜合利潤／(虧損)	579,396	(43,178)
流動資產	42,108	624,803
非流動資產	2,335,340	897,471
流動負債	60,831	124,718
非流動負債	2,100,633	1,763,539
經營活動之現金淨流出	(22,010)	(372,023)
投資活動之現金淨流出	(1,067)	(2,429)
融資活動之現金淨流入	13,604	374,759
外匯匯率影響，淨額	(137)	821
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(9,610)	1,128

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(b) 應收子公司款項

本公司

於2014年及2013年12月31日，本公司所有的應收子公司款項均無抵押，不計息，且無固定還款期限。

22. 於聯營企業之投資

本集團

	2014	2013
非上市股權		
應佔淨資產	57,512	75,939
減：減值準備	-	-
	57,512	75,939

於2014年12月31日，本公司間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國1997年5月6日	-	26%**	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國2000年10月24日	-	19.80%*	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及寬頻工程的 建設

* 本集團能夠通過其非全資子公司持有的超過20%的寬頻股權對寬頻實施重大影響。

** 本年住宅新技術的註冊資本從10,000萬人民幣減少到5,000萬人民幣，退還1,300萬人民幣給本集團，因此本集團的持股比例仍舊為26%。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之投資(續)

本集團(續)

根據本集團董事之意見，上述列示之本集團之聯營企業對本年經營成果產生影響，或實質構成本集團淨資產的一部分。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2014	2013
流動資產	167,050	180,721
非流動資產	55,161	56,640
流動負債	(41,399)	(43,255)
淨資產	180,812	194,106
收入	128,394	145,053
除稅後利潤	1,125	17,165
本年度綜合收益	1,125	17,165
已收股利	3,111	7,800

(2) 住宅新技術

	2014	2013
流動資產	41,481	99,222
非流動資產	35,836	35,808
流動負債	(4,850)	(3,400)
淨資產	72,467	131,630
收入	4,634	4,439
除稅後利潤	4,647	5,432
本年度綜合收益	4,647	5,432
已收股利	—	—

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2014	2013
原值		
– 在中國上海	5,888,666	5,015,441
– 在中國瀋陽	2,013,990	1,396,608
– 在中國無錫	353,003	356,103
– 在中國嘉興	984,606	1,113,850
– 在中國海口	93,118	109,136
– 在中國大連	34,269	–
	9,367,652	7,991,138

本集團

	2014	2013
預計完工日期		
– 一年之內	4,183,162	4,041,853
– 一年之後	5,184,490	3,949,285
	9,367,652	7,991,138

於2014年及2013年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行(附註30)。

24. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
非流動				
預付款項(a)	6,338	6,360	–	–
流動				
預付營業稅	67,448	41,393	–	–
預付款項(b)	1,313,159	75,372	–	–
預付至當地政府的動遷補償金(c)	1,977,437	1,017,553	–	–
其他	14,575	11,022	7,487	2,881
	3,372,619	1,145,340	7,487	2,881

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

24. 預付款項及其他流動資產(續)

- (a) 2013年12月31日，本公司和第三方(賣方)就購買一家上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，購買金額為8億人民幣(約10.18億港幣)。本集團就此項交易向賣方支付了500萬人民幣(約600萬港幣)的誠意金。該項目的盡職調查已經完成，正在等待當地政府的審批。
- (b) 於2014年12月31日，上述流動預付款項主要包括預付以供開發中物業約70,100萬港元(2013：5,000萬港元)及預付土地租賃款60,700萬港元(2013：0港元)。
- (c) 於2014年12月31日，該餘額為上海華府天地一期項目相關之預付給一個當地政府機構的動遷補償金15.6億元人民幣(約19.77億港元)(2013年人民幣8億元(約10.18億港元))。

25. 其他應收款

本集團

	2014	2013
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	183,427	185,090
本年處置子公司之應收賬款	2,535	-
與前子公司之相關應收賬款(b)	-	139,914
項目保證金	12,676	12,719
應收政府之拆遷補償金	-	32,267
預付土地招投標保證金	-	20,351
應收利息	62,460	30,769
其他	130,692	85,387
	391,790	506,497
減：壞賬準備	(2,672)	(2,681)
其他應收款，淨額	389,118	503,816

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

25. 其他應收款(續)

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，協議以16億港元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以16億港元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議(「補充協議」)。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔該等負債，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東(「原少數股東」)仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元(「承諾」)。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。

2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

根據以上協議，2014年12月31日遼寧高校的原股東及／或原少數股東未支付的淨負債將由轉讓方承擔的金額約為1.45億元人民幣(約1.83億港元)(2013年金額約為1.45億元人民幣(約1.85億港元))。

- (b) 於2013年12月31日，本集團1.1億元人民幣之應收款項為應收前子公司之款項，該款項2012年由該前子公司在被處置之前與本集團其他子公司之間的內部交易產生。該款項本年已全部結清。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 應收賬款

本集團

	2014	2013
應收賬款	57,498	45,680
減：壞賬準備	(10,142)	(10,177)
	47,356	35,503

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2014	2013
6個月以內	37,164	26,176
6個月到1年	1,632	379
1年至2年	1,019	7,913
2年以上	17,683	11,212
	57,498	45,680

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項，通常6個月內可以收回。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2014	2013
既未逾期也未減值	41,343	31,702
已到期未減值		
30天以內	280	130
30天到60天	-	1,954
60天到90天	551	-
120天以上	5,182	1,717
	47,356	35,503

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 應收賬款(續)

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2014	2013
年初	10,177	10,617
減值準備轉回	-	(773)
匯兌折算差額	(35)	333
年末	10,142	10,177

於2014年度，本集團沒有轉回應收賬款減值準備(2013：773千港元)。

27. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
現金	2,623	2,719	19	28
活期及通知存款	569,556	1,379,501	58,467	56,670
現金及現金等價物	572,179	1,382,220	58,486	56,698
原期限大於3個月的定期存款	-	2,544	-	-
已抵押之存款(a)	1,501,711	1,538,293	-	-
開發項目之限制性存款(b)	2,044	9,180	-	-
借款利息之限制性存款(c)	33,063	8,859	-	-
現金及銀行存款	2,108,997	2,941,096	58,486	56,698

(a) 於2014年12月31日，約15.02億港元(2013年：約15.38億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註30)。

(b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。

(c) 該港幣3,300萬元(2013年：港幣900萬元)是與銀行借款有關的限制性存款。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

27. 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
港元	36,755	55,901	36,731	55,847
美元	16,032	6,823	12,190	822
新加坡元	1	1	1	1
澳元	9,545	73,968	9,545	-
人民幣	2,046,664	2,804,403	19	28
	2,108,997	2,941,096	58,486	56,698

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中國大陸的中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

28. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
1月1日及2013/2014年12月31日	5,664,713	566,471	5,434,267	6,000,738

普通股的授權數目總額為80億(2013年：80億)，每股面值為0.10港元(2013年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

於2014年12月31日和2013年12月31日，無未行使的股票期權。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

29. 其他儲備

(a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

(b) 本公司

	匯兌儲備	可換股債券	留存溢利/ (累計虧損)	其他	合計
2014年1月1日餘額	1,254,059	2,810	4,900	179,875	1,441,644
本年綜合收益	(25,779)	-	(69,774)	-	(95,553)
因可換股債券4贖回之結轉	-	(2,810)	-	2,810	-
2014年12月31日餘額	1,228,280	-	(64,874)	182,685	1,346,091
	匯兌儲備	可換股債券	留存溢利	其他	合計
2013年1月1日餘額	1,026,466	2,810	6,861	179,875	1,216,012
本年綜合收益	227,593	-	58,085	-	285,678
擬派發期末股息	-	-	(60,046)	-	(60,046)
2013年12月31日餘額	1,254,059	2,810	4,900	179,875	1,441,644

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
短期銀行借款				
– 抵押借款	602,472	494,276	–	–
其他短期借款				
– 抵押借款	938,040	–	–	–
– 無抵押借款	330,295	422,920	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	2,339,345	1,593,376	1,234,048	1,193,986
其他長期借款一年內到期部分				
– 抵押借款	3,019,017	2,811,890	–	–
一年內到期借款合計	7,229,169	5,322,462	1,234,048	1,193,986
長期銀行借款				
– 抵押借款	10,295,570	9,208,479	179,992	216,385
其他長期借款				
– 抵押借款	1,876,030	915,798	–	–
– 無抵押借款	193,403	109,663	193,403	109,663
長期借款，非流動部分合計	12,365,003	10,233,940	373,395	326,048
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	5,358,362	4,405,266	1,234,048	1,193,986
– 1至2年內到期	3,220,608	1,642,026	179,992	18,006
– 2至3年內到期	2,360,110	1,232,111	–	198,379
– 3年至5年內到期	5,794,768	6,164,845	–	–
– 5年後到期	989,517	1,194,958	193,403	109,663
	17,723,365	14,639,206	1,607,443	1,520,034
減：一年內到期之長期借款	(5,358,362)	(4,405,266)	(1,234,048)	(1,193,986)
長期借款，非流動部分	12,365,003	10,233,940	373,395	326,048

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 計息銀行及其他借款(續)**本集團及本公司(續)****短期銀行借款－抵押借款**

於2014年12月31日，約6.02億港元之短期銀行借款(2013年：4.94億港元)系由銀行存款，以供出售之持有或開發中物業及投資物業抵押。在以上短期銀行借款中，約4,000萬港幣借款由施建－上置集團主席和司曉東－施建的配偶保證擔保。

其他短期借款－抵押借款

於2014年12月31日，約9.38億港元之其他短期借款(2013年：無)系由上置集團的土地使用權和一家子公司的股東權益抵押。

長期銀行借款－抵押借款

於2014年12月31日，長期銀行借款中包括約126.35億港元(2013年：約108.02億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及一家子公司股權抵押或質押。上述長期銀行借款中，約2.2億港元是以本公司董事長施建先生及其配偶司曉東女士的一處個人置業抵押，約6.92億港元是施建先生和司曉東女生保證擔保。

其他長期借款－抵押借款

於2014年12月31日，約48.95港元(2013年：約37.28億港元)長期借款來源於第三方信托基金，系由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及若干子公司之股權，以及這些股權的若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。上述其他長期借款中，折合約18.38億港元貸款是由上置控股及本公司董事長施建先生提供保證擔保，另一份6.34億港元的貸款由施建先生提供擔保。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2014年12月31日，銀行存款約15.02億港元(2013年：約15.38億港元)(附註27)，租賃土地約77.11億港元(2013年：約87.18億港元)(附註19)，投資物業約64.88億港元(2013年：約51.94億港元)，以供出售之持有或開發中物業約68.22億港元(2013年：約51.13億港元)及物業、機器及設備約16.68億港元(2013年：約13.09億港元)(附註17)，對若干子公司的股東權益投資成本約31.81億港元(2013年：約56.21億港元)已作為集團長期借款和相關銀行授信之抵押品。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2014			2013		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	–	–	6.60%	–	–	6.08%
其他短期借款	–	–	10.76%	–	–	7.80%
長期銀行借款	2.81%	1.37%	7.12%	2.17%	1.40%	6.88%
其他長期借款	8.16%	–	12.17%	8.16%	–	13.22%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
港元	1,033,472	946,172	1,033,472	946,172
美元	573,971	573,862	573,971	573,862
人民幣	17,986,729	14,036,368	–	–
	19,594,172	15,556,402	1,607,443	1,520,034

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2014	2013
浮息授信額度		
– 1年內到期	31,690	195,332
– 1年以上到期	616,290	1,064,615
	647,980	1,259,947

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

31. 可供出售投資

本集團

	2014	2013
未上市公司股權投資，按成本計量	12,676	-

上述投資為對中國大陸未上市公司的投資。

32. 遞延所得稅

本集團

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅的變動如下：

	2014	2013
年初餘額	1,433,499	1,366,686
在損益中確認(附註12)	330,461	23,526
匯兌折算差額	(3,440)	43,287
年末餘額	1,760,520	1,433,499

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來 抵扣之稅務虧損	股權轉 讓計稅基礎與 賬面價值差異	其他 暫時性差異	合計
於2013年1月1日	208,000	299,329	26,287	533,616
在損益中確認	(58,058)	-	18,588	(39,470)
匯兌折算差額	5,671	1,639	8,868	16,178
於2013年12月31日	155,613	300,968	53,743	510,324
在損益中確認	(130,923)	-	17,182	(113,741)
匯兌折算差額	(1,113)	(184)	(954)	(2,251)
於2014年12月31日	23,577	300,784	69,971	394,332

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(續)

遞延所得稅負債：

	公允 價值溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2013年1月1日	662,103	602,000	379,658	256,541	1,900,302
在損益中確認	41,032	(17,565)	10,786	(50,197)	(15,944)
匯兌折算差額	21,413	18,652	12,088	7,312	59,465
於2013年12月31日	724,548	603,087	402,532	213,656	1,943,823
在損益中確認	249,149	(11,530)	(8,093)	(12,806)	216,720
匯兌折算差額	(1,382)	(2,108)	(1,413)	(788)	(5,691)
於2014年12月31日	972,315	589,449	393,026	200,062	2,154,852

於2014年12月31日，未使用的稅務虧損產生之遞延所得稅資產約0.24億港元(2013年：1.56億港元)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2014	2013
稅務虧損	1,309,413	673,782

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的子公司已經虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異的應稅利潤的可能性很小。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額約9.40億港元(2013年：9.79億港元)。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 可換股債券

本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2014	2013
可換股債券4－主債務部分	—	8,332

2009年7月23日，公司發行了到期日為2014年7月23日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格每股1.056港元，公司普通股匯率固定為0.8818人民幣=1港幣。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年1月23日和7月23日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。2012年7月23日（「賣出期權行權日」），債券持有者將有權利行使其權利（「賣出期權」），要求本公司以與可換股債券4之100%賬面金額加計未支付之利息之等值美金，回購全部或部分可換股債券4。若佔發行面值90%的債券（包括根據行權發行的）已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

於2009年7月24日，可換股債券4於香港交易所上市交易。

可換股債券4中包含的轉股權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離單獨劃分為權益。其他嵌入式衍生金融工具之經濟特徵及風險與主債務有密切聯繫，不與主債務相分離。負債部分初始以其公允價值扣除分攤至負債部分的分攤費用後淨額確認，並以攤余成本後續計量。

於2012年7月23日，總面值為4.4億元人民幣（約5.41億港元）的可換股債券因賣出期權的行使被贖回。本公司將贖回成本在可換股債券4之負債及權益部分進行分攤。贖回的負債部分予以終止確認，並確認了約600萬元人民幣（等值於700萬港元）之收益，該收益即為分配至負債部分的總對價約4.34億元人民幣（等值於5.34億港元）與其賬面金額約4.4億元人民幣（等值於5.41億港元）之差異，同時分配給權益部分約600萬元人民幣（等值於700萬港元）之對價計入權益。同時，可換股債券4發行時確認之認股權部分，在該債券部分贖回時，相應贖回部分轉入其他儲備，金額為1.69億港元。

於2014年7月23日，發行在外的面值為700萬元人民幣（等值於900萬港元）可換股債券4全部贖回。同時，可換股債券4發行時確認之認股權部分，在該債券贖回時轉入其他儲備，金額為2,810千港元。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

2014年12月31日可換股債券4沒有餘額，可換股債券4主債務部分的變動如下：

	2014	2013
年初主債務部分賬面價值	8,332	7,183
利息費用(附註9)	872	1,429
支付利息	(305)	(519)
贖回	(8,813)	-
匯兌折算差額	(86)	239
年末主債務部分賬面價值	-	8,332

可換股債券4的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的實際年利率為19.93%。

34. 其他非流動資產

本集團

	2014	2013
其他長期應收款(a)	17,746	-
其他(b)	16,479	-
	34,225	-

(a) 於2014年12月31日，處置子公司的現金對價(附註42)。該金額由原股東五年內支付。

(b) 於2014年12月31日，處置子公司的非現金對價(附註42)。該金額於五年內與購買原子公司的存貨所產生的應付帳款抵消。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

35. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2014	2013
預售開發中物業之預收賬款	1,542,255	1,177,218

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

36. 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2014	2013
1年以內	1,426,815	1,169,764
1年至2年	371,478	433,290
2年以上	337,344	200,989
	2,135,637	1,804,043

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

37. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
收取客戶及建築商押金及應付款項	50,676	104,192	—	—
應交營業稅及附加稅	44,464	44,141	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	1,193	6,285	—	—
應付子公司非控股股東款項	—	10,621	—	—
應付子公司非控股股東之股利	42,270	42,417	—	—
拆遷補償費	335,469	2,235	—	—
商舖押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	56,779	50,264	—	—
應付工資及福利費	9,324	10,810	—	—
應付利息費用	46,649	11,834	—	875
應付收購子公司之前股東款項	12,929	19,434	—	—
應付子公司之原非控股股東股權收購款	21,803	21,623	—	—
應付已處置子公司之原非控股股東股權轉讓款	25,352	25,439	—	—
預收移民債券認購款	—	10,000	—	10,000
其他	74,621	61,726	1,459	1,457
	721,529	421,021	1,459	12,332

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

38. 合併現金流量表

除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2014	2013
除所得稅前利潤	567,875	499,739
調整：		
物業、機器及設備折舊	50,468	48,732
無形資產攤銷	266	-
轉回應收賬款壞賬準備	-	(817)
物業、機器及設備處置(溢利)/損失淨額	(43,079)	2,407
應佔聯營企業之溢利	(1,431)	(4,846)
投資物業公允價值溢利	(993,326)	(166,291)
商譽減值損失	79,398	17,206
處置子公司之溢利	(1,662)	-
財務收入	(99,204)	(87,455)
財務成本	456,753	352,117
	16,058	660,792
限制性銀行存款減少	7,136	998
預付土地租賃款(增加)/減少	(960,697)	310,166
以供出售之持有或開發中物業增加	(796,051)	(214,931)
存貨增加	(19,625)	(225)
預付款項及其他流動資產增加	(2,218,161)	(950,273)
其他應收款減少	46,245	160,240
應收賬款增加	(10,890)	(3,353)
應付帳款增加/(減少)	250,059	(586,757)
其他應付款項及預提項目增加/(減少)	331,781	(473,002)
預售開發中物業之預收款項增加/(減少)	367,741	(360,302)
用於經營活動的現金	(2,986,404)	(1,456,647)

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

39. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，租賃期為1年至20年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2014年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2014	2013
一年內	107,024	96,361
第二年至第五年	317,412	285,128
五年以上	434,962	475,837
	859,398	857,326

本集團於2014年度確認的或有租金為9,330千港幣(2013：14,744千港幣)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2014年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

本集團

	2014	2013
一年內	4,161	4,310
第二年至第五年	2,089	5,995
	6,250	10,305

本公司

	2014	2013
一年內	3,569	3,522
第二年至第五年	1,784	5,283
	5,353	8,805

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

40. 承諾及或有事項

- (a) 於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
已簽約但未撥備				
以供出售之持有或開發中物業	3,753,672	1,348,489	-	-
購置固定資產及土地使用權	27,697	24,753	-	-
	3,781,369	1,373,242	-	-
已批准但未簽約				
以供出售之持有或開發中物業	805,955	399,324	-	-
購置固定資產及土地使用權	87,515	19,215	-	-
	893,470	418,539	-	-
	4,674,839	1,791,781	-	-

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣1.11億元(約1.40億港元)，該等合同至2014年12月31日仍然有效(2013：人民幣4.84億元(約6.15億港元))。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 企業合併

於2014年3月19日，本集團收購了深圳市寶路智能科技有限公司56%的股本權益。於2014年3月14日，本集團收購了深圳市幸福立方科技有限公司(「幸福立方」)89%的股本權益。由於管理新收購的這兩家公司尚有挑戰，幾個月後本集團與原所有者進行了友好協商並向其賣出收購的股權(附註42)。這些交易對本集團沒有產生重大影響。

收購日深圳市寶路智能科技有限公司的可辨認資產和負債的公允價值如下：

	2014年3月19日
物業、廠房和設備(附註17)	483
其他無形資產(附註16)	13,460
應收賬款	5,405
其他應收款	11,706
預付帳款	1,786
貨幣資金	25,742
存貨	6
預收賬款	(975)
應付帳款	(1,710)
其他應付款及應計項目	(1,408)
計息銀行及其他借款	(8,096)
可辨認淨資產公允價值合計	46,399
非控股股東權益	(20,622)
商譽(附註20)	14,729
以現金支付	40,506

收購子公司的現金流分析如下：

	2014
現金對價	40,506
取得貨幣資金	(25,742)
收購子公司的現金及現金等價物流出淨額	14,764

由於企業合併發生在本年年初，因此對本集團的收入和利潤沒有重大影響。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 企業合併(續)

收購日深圳市幸福立方科技有限公司可辨認資產和負債的公允價值如下：

	2014年3月14日
物業、廠房和設備(附註17)	11
其他無形資產(附註16)	3,265
其他應收款	48
貨幣資金	10,167
其他應付款及應計項目	(2,108)
可辨認淨資產公允價值合計	11,383
非控股股東權益	(1,256)
以現金支付	10,127

收購子公司的現金流分析如下：

	2014
現金對價	10,127
取得貨幣資金	(10,167)
收購子公司的現金及現金等價物流入淨額	(40)

由於企業合併發生在本年年初，因此對本集團的收入和利潤沒有重大影響。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 處置子公司

- (a) 於2014年9月18日，本集團處置了深圳市寶路智能科技有限公司56%的股本權益。

	2014年9月18日
淨資產處置：	
物業、廠房和設備(附註17)	4,644
其他無形資產(附註16)	13,703
應收賬款	4,373
其他應收款	16,942
預付帳款	670
貨幣資金	335
存貨	13,677
預收賬款	(1,281)
應付帳款	(4,402)
其他應付款及應計項目	(3,927)
計息銀行及其他借款	(1,535)
商譽(附註20)	14,668
非控股股東權益	(19,183)
	38,684
處置子公司獲利(附註6)	1,654
	40,338
支付方式：	
其他長期應收款	20,169
提供存貨	20,169
	20,169

50%的對價款將在未來5年內以現金形式結清(附註34)，剩餘部分將在未來5年內從本集團為發展中物業採購深圳市寶路智能科技有限公司的家庭智能系統產生的負債中抵消(附註24)。

處置子公司的現金流分析如下：

	2014
現金	-
處置貨幣資金	(335)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(335)

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 處置子公司(續)

(b) 於2014年7月29日本集團處置了深圳市幸福立方科技有限公司89%的權益股份。

	2014年7月29日
淨資產處置：	
物業、廠房和設備(附註17)	7
其他無形資產(附註16)	4,531
其他應收款	6,328
貨幣資金	488
其他應付款及應計項目	(52)
非控股股東權益	(1,247)
	10,055
處置子公司獲利(附註6)	8
以現金支付	10,063

處置子公司的現金流分析如下：

	2014
現金對價	10,063
處置貨幣資金	(488)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	9,575

43. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易。

本年度重大的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及年末餘額

	2014	2013
應收賬款－寬頻	313	314
應付帳款－住宅新技術	141	1,189

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

43. 關聯方交易(續)

本集團(續)

ii) 向關聯方提供物業管理服務及年末餘額

	2014	2013
應收賬款－中國新城鎮集團	634	636

iii) 銀行貸款擔保

本公司2.2億港元貸款之擔保物包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業(2013年：2.2億港元)。

另有32.04億港元貸款系由上置控股及施建先生和司曉東女士提供保證擔保(2013年：12.72億港元)。

iv) 關鍵管理人員酬金

	2014	2013
薪金及其他短期僱員福利	23,085	18,415

44. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

本集團

金融資產	2014	2013
貸款及應收款項		
－其他應收款	406,864	503,816
－應收賬款	47,356	35,503
－現金及銀行存款	2,108,997	2,941,096
	2,563,217	3,480,415
金融負債	2014	2013
以攤余成本計量的金融負債		
－計息銀行借款及其他借款	19,594,172	15,556,402
－可換股債券－主債務部分	-	8,332
－應付帳款	2,135,637	1,804,043
－其他	666,627	366,070
	22,396,436	17,734,847

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

44. 金融工具按類別劃分(續)

本公司

金融資產	2014	2013
貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	2,473,852	2,482,348
– 應收子公司款項	1,305,438	1,372,791
– 現金及銀行存款	58,486	56,698
	3,837,776	3,911,837
金融負債	2014	2013
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	1,607,443	1,520,034
– 可換股債券—主債務部分	–	8,332
– 其他	1,459	12,332
	1,608,902	1,540,698

45. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及衍生金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保優先票據、可換股債券和應付款項。

除了下表列示的金融工具外，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

本集團及本公司

	2014		2013	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
可換股債券—主債務部分	–	–	8,332	9,008

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

45. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露金融工具的公允價值：

以公允價值計量的資產和負債：

本集團和本公司：

於2014年末本集團和本公司無以公允價值計量的金融資產和負債(2013年：無)。

需要披露公允價值的負債：

本集團和本公司：

於2013年12月31日

	使用的公允價值層級			合計
	活躍 市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
可轉換債券－主債務部分	—	—	9,008	9,008

46. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行借款、可換股債券、有擔保優先票據、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付帳款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註30披露。

下表列示了於財務報告期末，當其他變量保持不變時，本集團及本公司稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團及本公司的權益不受影響。

	本集團		本公司	
	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(89,934)	(70,184)	—	—
- 50 基點	89,934	70,184	—	—
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(5,167)	(4,731)	(5,167)	(4,731)
- 50 基點	5,167	4,731	5,167	4,731
美元利率的變動				
+ 50 基點	(2,870)	(2,869)	(2,870)	(2,869)
- 50 基點	2,870	2,869	2,870	2,869

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港幣或澳元計價的銀行存款、可換股債券及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的美元、港幣及澳元匯率變動的敏感性分析。除了如下披露的由稅前利潤對留存溢利(本集團及本公司權益的一部分)變動的重大影響外，本集團及本公司的權益不受匯率的影響。

	本集團		本公司	
	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(27,897)	(28,352)	(28,089)	(28,652)
- 5%	27,897	28,352	28,089	28,652
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(49,836)	(44,513)	(49,837)	(44,516)
- 5%	49,836	44,513	49,837	44,516
澳元對人民幣匯率變動				
+ 5%	477	3,698	477	-
- 5%	(477)	(3,698)	(477)	-

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2014年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註25中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中及風險。

下表列示了財務狀況表相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
金融資產				
貸款及應收款項				
– 應收子公司股利	–	–	2,473,852	2,482,348
– 預付子公司款項	–	–	1,305,438	1,372,791
– 其他應收款	406,864	503,816	–	–
– 應收賬款	47,356	35,503	–	–
– 現金及銀行存款	2,106,374	2,938,377	58,467	56,670
信用風險敞口總計	2,560,594	3,477,696	3,837,757	3,911,809

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之開發中物業，本集團亦開發並持有長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，通過發行可換股債券及新股份以增加長期借款及股本。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現合同未到期現金流量，本集團及本公司截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本集團

	2014					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	34,820	535,369	8,154,578	13,749,965	1,073,688	23,548,420
應付帳款	248,357	8,666	1,492,514	386,100	–	2,135,637
其他	30,002	23,411	133,922	454,002	25,290	666,627
	313,179	567,446	9,781,014	14,590,067	1,098,978	26,350,684

	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	30,115	1,073,547	5,197,015	11,753,615	1,546,422	19,600,714
可換股債券	–	267	9,171	–	–	9,438
應付帳款	233,651	140,623	1,168,910	260,859	–	1,804,043
其他	15,933	70,693	149,303	111,626	6,450	354,005
	279,699	1,285,130	6,524,399	12,126,100	1,552,872	21,768,200

本公司

	2014					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	–	46,501	1,213,394	243,362	193,403	1,696,660
其他	1,069	390	–	–	–	1,459
	1,069	46,891	1,213,394	243,362	193,403	1,698,119

	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	–	5,287	1,202,972	230,049	109,663	1,547,971
可換股債券	–	267	9,171	–	–	9,438
其他	1,070	10,387	–	–	–	11,457
	1,070	15,941	1,212,143	230,049	109,663	1,568,866

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

管理層認為由於應付帳款及其他均系短期內到期，其公允價值接近賬面價值。

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於2014年及2013年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發及大規模新城鎮建設，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，有擔保優先票據，可換股債券之主債務部分，並扣減現金及銀行存款。權益包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2014	2013
計息銀行借款及其他借款(附註30)	19,594,172	15,556,402
可換股債券－主債務部分(附註33)	—	8,332
減：現金及銀行存款(附註27)	(2,108,997)	(2,941,096)
淨負債	17,485,175	12,623,638
歸屬於母公司股東的權益	9,036,731	9,230,600
非控股股東權益	566,804	322,755
資本	9,603,535	9,553,355
資本和淨負債	27,088,710	22,176,993
負債率	65%	57%

47. 財務報表的批准

本財務報表於2015年3月27日由董事會通過並批准發布。