



景瑞控股
JINGRUI HOLDINGS

景瑞控股有限公司*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock code

01862



2014 年報

Annual Report


* 僅供識別
For identification purpose only


目錄



公司簡介	2	合併財務報表	
公司資料	4	• 合併資產負債表	54
財務摘要	5	• 本公司資產負債表	56
主席致辭	6	• 合併利潤表	57
主要物業明細	12	• 合併全面收益表	58
管理層討論與分析	16	• 合併權益變動表	59
董事及高級管理層	33	• 合併現金流量表	60
企業管治報告	37	• 合併財務報表附註	61
董事會報告	46	五年財務資料	148
獨立核數師報告	53		

公司簡介

 已進入的核心城市

 其他長三角核心城市



1	揚州	5	蘇州	9	寧波	13	台州
2	泰州	6	無錫	10	紹興	14	南京
3	常州	7	上海	11	杭州	15	鎮江
4	南通	8	舟山	12	湖州	16	嘉興

景瑞控股有限公司* (股票代碼：01862) (「本公司」) 是中國長江三角洲地區領先的住宅開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們在2012年、2013年及2014年躋身長三角十大開發商之一。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院的資料，我們在2012年、2013年和2014年分別名列中國房地產百強企業第53名、第48名和第45名。本公司於2013年10月31日在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市。

本公司聚焦長三角核心城市發展機會，堅定的

執行「深耕長三角、產品價值領先、規模快速增長」的發展模式，本公司超過90%的收入來自長三角地區。專注於為剛需、剛改的目標客群提供住宅和服務，經過多年研究，形成了旗下「望府」及「御藍灣」兩大成熟產品線。

為了贏得新的發展機遇，推動變革，實現有規模的快速增長，我們制定了未來三年的發展戰略，即「兩個聚焦」及「兩個領先」。未來，我們將抓住區域內的機遇，有效利用資源，實現企業的跨越發展，在行業競爭中脫穎而出。

* 僅供識別



公司資料

公司名稱

景瑞控股有限公司*

執行董事

閻浩先生 (聯席主席兼首席執行官)
陳新戈先生 (聯席主席)
楊鐵軍先生 (常務副總裁)
許朝輝先生 (首席執行官助理)

獨立非執行董事

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

審核委員會

錢世政先生 (主席)
盧永仁博士
韓炯先生

薪酬委員會

韓炯先生 (主席)
盧永仁博士
陳新戈先生

提名委員會

閻浩先生 (主席)
韓炯先生
盧永仁博士

聯席公司秘書

于嘉樂先生
黎少娟女士 (FCIS, FCS)

授權代表

許朝輝先生
于嘉樂先生

公司網站

www.jingruis.com

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

中國主要營業地點及總辦事處

中國
上海市成都北路333號
東樓23層

香港主要營業地點

香港
港灣道26號
華潤大廈43樓09室

法律顧問

有關香港法律：

盛信律師事務所
香港中環花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：

國浩律師事務所
中國上海市南京西路580號
南證大廈45層

有關開曼群島法律：

Walkers
香港中環遮打道18號
歷山大廈1501-1507室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

股份代碼

01862

香港證券登記處

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

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港中環皇后大道中181號
新紀元廣場27樓

主要往來銀行

香港
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國

中國農業銀行(淮海路支行)
中國農業銀行(吳淞支行)
中國建設銀行(南京西路支行)

* 僅供識別

關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度				變動 %
	2014年		2013年		
	人民幣 百萬元	佔收入比 %	人民幣 百萬元	佔收入比 %	
收入	5,273.0	100.0	3,939.0	100.0	33.9
毛利	964.4	18.3	867.9	22.0	11.1
年度利潤					
— 包括非控股權益	279.5	5.3	689.9	17.5	(59.5)
— 股東權益應佔	274.0	5.2	476.2	12.1	(42.5)
核心淨利潤(年度利潤，不包括 公允價值收益)					
— 包括非控股權益	224.3	4.3	564.9	14.3	(60.3)
— 股東權益應佔	220.1	4.2	351.2	8.9	(37.3)

關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度		
	2014年	2013年	變動
合約銷售金額(人民幣百萬元)	9,104.6	8,262.3	10.2%
合約銷售面積(平方米)	988,567.0	830,082.0	19.1%
合約銷售均價(人民幣元/平方米)	9,210.0	9,954.0	(7.5%)

關鍵比率指標：

	2014年 %	2013年 %
毛利率(%)	18.3	22.0
資產週轉率(%) ⁽¹⁾	22.9	25.6
股本回報率(%) ⁽²⁾	6.9	25.3
淨債務與調整後資本比率(%) ⁽³⁾	103	102(重列)

(1) 等於有關年度的收入除以年初和年末總資產的平均值計算

(2) 等於年度利潤除以年初及年末總權益的平均數乘以100%

(3) 等於有關期間末的淨債務(即借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金)除以(總權益加應付附屬子公司非控股權益款項)再乘以100%



尊敬的各位股東：

我們謹代表景瑞控股有限公司*（「景瑞控股」）董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬子公司（「本集團」或「我們」）截至2014年12月31日止年度（「回顧期」或「本年度」）之全年業績。

2014年對房地產市場而言是不平凡的一年，我們看到這一年中，房地產市場已經穩步進入調整期，中央政策以「穩」為主，更注重調控的長期性和穩定性，着眼於深化新型城鎮化、土地制度改革、金融制度改革等多項與房地產市場長期相關的各項改革。此外，中央政府更關注民生保障和頂層制度設計，通過戶籍改革、棚戶區改造等長效機制保障合理的剛性購房需求，通過實施穩健的貨幣政策、多輪金融信貸的政策調整，適當釋放流動性，促使自住型住房需求得以釋放；各地方政府則因時因地進

行靈活調整，2014年二季度以來市場變化影響下，多城市限購、限貸手段逐步退出，各地方行政干預日趨減弱，並通過地方性金融利好政策、公積金政策調整、財政補貼等多輪政策調整，用以刺激和鼓勵自住型剛需，加快存量去化，穩定住房消費。

2014年對於本集團而言是戰略實現和變革出發、奠定基礎的一年。我們堅定的執行「深耕長三角、產品價值領先、規模快速增長」這一既定戰略：2014年本集團業務分布於全國15個城市，除環渤海區域的天津、西南區域的重慶等兩個戰略布局城市外，其餘13個城市均為長三角地區核心城市（國務院於2010年5月在《長三角地區區域規劃》中界定的長三角16個核心城市），同時，我們在上述城市均取得了驕人的市場佔有率和企業口碑，長三角地區在年內的總體銷售貢獻率超95.6%，這足以證明本集團深耕

* 僅供識別

本集團適時地根據客觀經濟形勢和行業環境、以及自身資源和專業優勢，擬定了2015至2017年，企業未來三年的戰略發展願景：即通過堅持兩個「聚焦」、兩個「領先」、推動變革一個「機制」，實現有質量的規模化快速增長。

聯席主席
閔浩先生
陳新戈先生

長三角核心城市的戰略執行力度。我們專注於為剛需、剛改客戶提供宜居住宅和舒適服務，90平方米以下三房公寓產品和130平方米至160平方米的聯排別墅產品，提高了居住性價比，在多地獲得客戶的競相購買和如潮好評。同時，這類創新的剛需、剛改型產品的推出，同樣順應了2014年中國經濟新常態下，中央政府對地產調控更重市場化，以金融手段鼓勵自住型住房消費的大勢所趨。受惠於可售資源的大幅增長和銷售能力的提高，本集團2014年合約銷售金額和合約銷售面積均創下歷史新高，實現了在外市場調節的情況下，企業規模的穩步增長。

回顧期內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣274.0百萬元，較去年下降42.5%，每股基本盈

利為人民幣0.2元。若扣除投資物業公允價值收益（已扣除遞延稅項），本公司權益持有人應佔利潤為人民幣220.1百萬元，較去年下降37.3%。董事會建議派發末期股息每股人民幣6.0分，建議末期股息需待本公司應屆股東週年大會批准後生效。

2014年是我們百尺竿頭更進一步的一年，那些奮力拼搏的日子和令人歡欣鼓舞的成績，激勵着我們去譜寫2015年更輝煌的篇章。

展望全球，我們預計世界經濟將保持平穩增長和穩步復蘇，國際貨幣基金組織在2015年1月對全球經濟預測中稱，2015年的經濟增長率為3.5%，2016年為3.7%。在美國、日本、中國、歐元區等四大經濟體中，歐元區和日本會面臨長期的弱增長，中國和美國將成為引領世界經濟持續復蘇和增長的兩大引擎。當然縱向來看，相比過去三十年的高速增長，中央政府已經不願過度依賴信貸和投資驅動，而轉向消費驅動經濟，因此中國經濟在2015年的增長速度將以



更為合理的結構和速度放緩。

放眼國內，2014年是我國全面深化改革的元年，中央加快經濟結構調整轉型，2014年末的中央經濟工作會議指出，2015年國內將「堅持穩中求進的工作總基調，堅持以提高經濟發展質量和效益為中心，主動適應經濟發展新常態」。在3月剛剛結束的全國「兩會」(即「中華人民共和國全國人民代表大會」和「中國人民政治協商會議」)上，國家總理的政府工作報告中，將2015年我國經濟增長設定為7%。這表明中央政府主動調節更低、但更具有可持續性的經濟增長速度，而2015年國內經濟將會在「改革」這一重頭戲的拉動下平穩增長，政府將通過一系列改革措施釋放紅利，激發市場活力，提高資源配置效率，維持新常態下整體經濟的結構優化和穩步前進。

聚焦房地產市場，正如總理先生所闡述的「堅持分類指導，因地制宜，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善型住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」。2015年的國內房地產市場，以剛需和改善為目的自住型需求為市場的主力需求，政策短期強勢調控的時代已經過去，各級政府對房地產的調控態度轉向溫和，未來的調節將逐步回歸市場化，逐步形成長效機制。此外，政府加快不動產登記、對公租房市場的培育和管理等態度，進一步表明政策重心從粗放式的「促投資」，轉向以控制供給和保證需求為手段的「保價格」。在此基礎上，中央政府也在積極增加對地產市場的金融支持，2014年末中央經濟會議同時提出，2015年國內將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，繼而中國人民銀行在2月份的前後兩次降準、降息，也預示了貨幣政策將從定向寬鬆轉向全面調整。可以看到，連續的降息降準，調節了銀行間流動性，穩固市場信心和釋放剛性住房需求，無疑是疊加地推動了市場預期的轉好。我們預測年內降準降息仍有空間，而貨幣政策支持力度有望進一步加大。可以預測，金融放開和財稅體制改革，都將會從各方面影響房地產的發展，同時在弱化調控的情況下，保證房地產市場的規範性。因此我們認為，2015年國內房地產市場發展的「生態環境」是積極、健康、規範、合理的，市場需求或將進一步得到平穩、有序的釋放。

從城市分類來看，一、二線城市庫存壓力較小、供給增長和市場需求均相對較為平穩，2015年整體市場仍將平穩並小幅上漲，若限購政策有所鬆動或貨幣信貸刺激力度進一步加大，受城市經濟發展、產業結構優化和人口導入等利好因素影響，相信該類城市潛在的旺盛需求潛力將刺激市場產生相對較大幅度的回升。而多數三、四線城市以經濟欠發達城市和資源型城市為主，產業單一或結構不合理、人口吸附能力不強，早期投資過熱導致房價和需求雙透支，該類市場回暖較為困難。

從產品結構來看，隨着人口紅利的放緩、存量住宅的穩步消化，市場經過調整後將逐步進入平穩理性增長，市場對住宅產品的需求結構也更趨於成熟，中國房地產市場住房需求將實現以剛需為主向「剛需+改善」的過渡。

綜上所述，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，我們將繼續堅定信念、順勢而為的應對和抓住隨之而來的挑戰和機遇。在宏觀經濟面臨穩增

長、調結構，房地產行業同樣處在結構性調整的平穩增長期內，本集團適時地根據客觀經濟形勢和行業環境、以及自身資源和專業優勢，擬定了2015至2017年，企業未來三年的戰略發展願景：即通過堅持「兩個聚焦」及「兩個領先」、推動變革「一個機制」，實現有質量的規模化快速增長。

「兩個聚焦」－ 聚焦區域及聚焦高週轉

聚焦區域，具體而言，即聚焦長三角地區和天津、重慶等一、二線城市。截至2014年我們已將業務版圖擴展至中國的15個城市，其中有13個名列長江三角洲地區16個核心城市。2014年期內，本集團長三角地區的項目貢獻逾87億元的合約金額，銷售貢獻率超95.6%。此外，我們堅持城市深耕的策略，單城市產能空前提高，其中四個重點城市全年銷售額超過10億元。2015年起，我們將以上海為基地城市，保持市場敏感度和公司創新能力，實現業務模式創新、產品創新，並最終形成強大的市場影響



力；對於已經進入的蘇州、杭州、寧波、重慶、天津等五個戰略布局城市，及目標進入的南京、合肥，上述城市將作為戰略性城市，在進入期以標準產品複製為主，待取得一定的市場份額及品牌知名度後，進行適當的產品創新和延伸，通過多產品線布局深耕，實現城市領先；此外，重點關注戰略性布局城市的週邊輻射區域，該類城市作為機會型的城市選擇儲備，準確預判，抓準機遇。

聚焦高週轉，形成以輕資產和高效運營為基礎的雙輪驅動的高週轉模式。一方面，擴大項目合作範圍，並積極嘗試與互聯網平台類企業合作，探索輕資產創新模式；另一方面，堅持高週轉的運營模式，分類定義集團—城市公司—項目等三個運營層面的目標和要求，進一步提升運營效率。回顧期內，2014年蘇州太倉望府從拿地到開盤合計89天，刷新了集團歷史記錄，震驚業界。2015年，我們將進一步通過輕資產、精準投資、快速開發、快速銷售等手段，確立集團、城市公司、項目三層全面聯動的高效運營模式，從而形成更高質量的高週轉的目的，進一步在業內確立「快魚景瑞」的稱號。

「兩個領先」— 產品價值領先及融資模式與能力領先

產品價值領先，是基於客群代際變化，以客戶需求為導向進行產品線的豐富，並在此基礎上，着力於智慧社區／智能家居的創新研發和資源整合，積極嘗試精裝修的大規模個性化定制基於產品和客戶需求，確立和發揮整合運營

商的角色和作用，從而打造「硬件」方面的價值差異；此外，基於智慧社區／智能家居對配套服務的需求，打造「軟」服務協同，形成專業或差異化的細分優勢，確立「軟件」方面的價值差異。

融資模式與能力領先。本集團自2013年於香港上市，從而實現了與國際資本市場的接軌。我們通過運用股票發行、信託、私募等方式，與國際私募基金、融資機構等，建立和保持了良好的合作關係。回顧期內，2014年4月，我們與美國私募股權公司「美國世紀橋投資公司」達成了在無錫望府項目上的合作；2014年8月，我們發行了2019年到期的1.5億美元優先票據為現有及新物業項目撥資。2014年11月，我們發行37,610,744股供股股份用於增強資本結構及鞏固股本基礎並籌集資金用作一般營運資金。2014年12月，我們關於上海鳳翔項目與上海宏龍投資控股有限公司簽訂了一份投資協議。2015年，我們將進一步利用國內、國際兩大金融運作平台，通過靈活的融資策略，並積極嘗試與互聯網金融平台的合作等，實現多元化融資拓展，助力企業規模的健康、快速、高效增長。

推動變革一個機制：推動戰略型總部、經營型一線的組織機制轉型，激發一線活力

推動變革一個機制，即推動戰略型總部、經營型一線的組織機制轉型，激發一線活力。2015年，集團總部將重點做好整體戰略管理，並圍繞戰略規劃，實現土地、資金、人才等重要戰略性資源的最優配置，同時通過完善總部和一線附屬子公司的信息管理機制，實現戰略業績的有效評

估、以及對運營風險的有效監控；在經營一線層面，通過落實一線的經營責任、強化權責對等的經營決策機制、完善一線以業績為導向的激勵機制，進一步激發一線活力。通過上述角色定位和機制的設定，實現戰略型總部和經營型一線的整體機制的最終確立及有效運行。

2014年是景瑞高週轉跑步、穩增長前行的一年，我們在宏觀經濟低迷、行業形勢動蕩的一年中堅持自我、審時度勢，實現了企業規模業績和業務能力的穩步提高。

2015年，我們將抱着合作、共贏的心態，積極面對挑戰、抓住機遇，收獲更大的成長！我們致力於成為極具區域影響力，備受同行與客戶尊敬的地產開發服務商！

在此，我們謹代表董事會，向本集團客戶、業務伙伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。本集團全體員工將秉承創業和創新精神，不斷前進，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！

聯席主席
閔浩
陳新戈

香港
2015年3月16日

主要物業明細

竣工及部分竣工項目

項目名稱	項目類型	截至2014年12月31日		
		可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 平方米	項目歸屬於 本集團的 權益百分比 %	權益後建築面積 平方米
上海景瑞•嶺域	住宅	4,446	100	4,446
二期		2,873		
三期		1,573		
上海景瑞•生活廣場	商業	25,442	100	25,442
上海鳳翔項目	綜合	20,224	52	10,610
一期		20,224		
天津景瑞•陽光尚城	住宅	8,804	100	8,804
三期		8,804		
天津景瑞•英郡	住宅	66,479	100	66,479
一期		66,479		
重慶景瑞•藍溪谷地	住宅	939	100	939
三期		939		
紹興景瑞•望府	住宅	93,798	100	93,798
二期		63,264		
三期		30,534		
湖州景瑞•望府	住宅	38,300	100	38,300
舟山景瑞•豪布斯卡	住宅	6,753	100	6,753
一期		6,753		
舟山景瑞•半島灣	住宅	41,288	100	41,288
寧波景瑞•望府	住宅	294	100	294
一期		294		
蘇州景瑞•翡翠灣	住宅	20,244	65	13,159
二期		1,089		
三期		19,155		

主要物業明細

截至2014年12月31日

項目名稱	項目類型	可供本集團	項目歸屬於	權益後建築面積
		出售、租賃或 使用的建築面積 平方米	本集團的 權益百分比 %	
蘇州景瑞•望府 一期	住宅	5,189 5,189	100	5,189
常州景瑞•曦城	住宅	6,111	100	6,111
常州景瑞•英郡 三期	住宅	115,058 115,058	100	115,058
南通景瑞•望府 一期 二期	住宅	20,520 17,924 2,596	100	20,520
泰州景瑞•榮御藍灣 一期 二期	住宅	4,953 1,592 3,361	100	4,953
合計		478,842		462,142

在建及待建項目

截至2014年12月31日

項目名稱	項目類型	預計 竣工日期	在建中	待建	項目歸屬	權益後 建築面積 平方米
			建築面積 平方米	建築面積 平方米	於本集團的 權益百分比 %	
上海鳳翔項目 三期	綜合	2017年12月		183,638 183,638	52	96,336
天津景瑞•陽光尚城 四期	住宅	2015年6月	52,098 52,098		100	52,098
天津景瑞•英郡 二期 三期 四期	住宅	2016年10月 2017年10月 2018年10月		440,800 84,700 173,800 182,300	100	440,800

主要物業明細

截至2014年12月31日

項目名稱	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 平方米	項目歸屬		權益後 建築面積 平方米
				待建 建築面積 平方米	於本集團的 權益百分比 %	
重慶景瑞•御藍灣	住宅	2015年8月	157,821		100	157,821
杭州景瑞•御藍灣	住宅		206,781		100	206,781
一期		2015年12月	156,968			
二期		2016年3月	49,813			
杭州景瑞•御華府	住宅	2015年12月	212,489		51	108,369
杭州景瑞•申花壹號院	住宅		91,751	99,608	51	191,359
一期		2016年12月	91,751			
二期		2017年12月		99,608		
寧波景瑞•望府	住宅		125,509		100	125,509
二期		2015年12月	125,509			
寧波景瑞•上府	住宅	2016年12月	130,980		100	130,980
紹興景瑞•上府	住宅		66,598		100	66,598
二期		2015年12月	66,598			
紹興景瑞•望府	住宅		120,370	63,000	100	183,370
四期		2016年12月	120,370			
五期		2016年12月		63,000		
紹興景瑞•御江山	住宅		101,374	102,367	100	203,741
一期		2015年11月	101,374			
二期		2016年12月		102,367		
紹興景瑞•曦之湖	住宅	2016年12月	271,215		51	138,320
台州景瑞•望府	住宅	2016年6月	82,422		100	82,422
舟山景瑞•豪布斯卡	住宅			63,659	100	63,659
三期		2018年6月		63,659		

主要物業明細

截至2014年12月31日

項目名稱	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 平方米	待建 建築面積 平方米	項目歸屬	權益後 建築面積 平方米
					於本集團的 權益百分比 %	
蘇州景瑞•榮御藍灣 四期	住宅	2015年10月	98,404 98,404		100	98,404
蘇州景瑞•翡翠灣 二期 四期	住宅	2015年6月 2017年12月	47,994 19,752 28,242	60,149 60,149	65	70,293
蘇州景瑞•御江山 一期 二期 三期 四期	住宅	2016年11月 2016年8月 2017年5月 2017年12月	193,773 116,001 77,772	66,283 44,559 21,724	100	260,056
蘇州景瑞•望府 二期 三期 四期 五期	住宅	2015年12月 2016年6月 2016年12月 2017年6月	182,551 58,315 73,406 50,830	68,079 68,079	100	250,630
無錫景瑞•望府 一期 二期	住宅	2015年8月 2016年11月	253,322 70,931 182,391	68,079	57	143,786
常州景瑞•望府 一期 二期 三期	住宅	2015年12月 2015年12月 2017年12月	152,376 71,458 80,918	113,266 113,266	51	135,477
南通景瑞•望府 二期 三期 四期	住宅	2015年6月 2015年12月 2016年12月	165,673 30,160 135,513	29,336 29,336	100	195,009
南通景瑞•御江山	住宅	2015年12月	175,202		100	175,202
揚州景瑞•望府	住宅	2015年12月	210,181		100	210,181
泰州景瑞•榮御藍灣 三期	住宅	2015年10月	120,858 120,858		100	120,858
合計			3,219,742	1,290,185		3,908,059

業務概覽

年內，本集團繼續貫徹快速資產週轉的運營模式，並取得了驕人的經營業績。2014年本集團的合約銷售額為約人民幣9,104.6百萬元，較2013年上升約10.2%，再創歷史新高；總合約銷售建築面積約為988,567平方米，較2013年上升約19.1%。同時，本集團實施強有力的銷售回款管理，年內物業銷售回款達到人民幣7,979.2百萬元，佔年度合約銷售額約87.6%。

年內，本集團的合約銷售額主要分佈於9個城市的22個開發項目，佔總合約銷售額的90%左右。於2014年本集團相繼推出7個首次預售的新開發項目，合約銷售額約佔總合約銷售額的36.7%，主要包括蘇州景瑞•望府、蘇州景瑞•御江山、杭州景瑞•申花壹號院及寧波景瑞•上府等項目；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總合約銷售額的63.3%，主要包括寧波景瑞•望府、南通景瑞•望府、紹興景瑞•望府、揚州景瑞•望府、杭州景瑞•御華府及杭州景瑞•御藍灣等項目。受惠於本集團快速資產週轉的策略，年內新開盤項目從拿地到開盤銷售平均週期達到9.1個月。蘇州景瑞•望府項目從拿地至開盤時間僅耗用89天。快速週轉、銷售經營策略以及強有力的銷售回款管理除能夠實現高額投資回報、改善現金流並降低流動資金風險以外，還為本集團帶來強勁增長及可持續發展。

年內，本集團確認的物業銷售額為人民幣5,183.4百萬元，較去年增長34.3%，主要分佈在紹興景瑞•望府、紹興景瑞•上府、蘇州景瑞•翡翠灣、寧波景瑞•望府、舟山景瑞•半島灣及南通景瑞•望府。本集團銷售物業的收入約佔本集團年內收入98.3%，銷售物業為本集團最為主要的經營業務。本集團還為其所有的自有開發項目提供物業管理服務，以提升項目價值，為本集團的項目贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角的發展策略，尤其專注於該區域的核心城市。年內，我們已將業務版圖在以往的基礎上拓展至中國的15個城市，其中有13個名列長江三角洲地區16個核心城市（國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」中界定的「長三角16個核心城市」）。根據中國指數研究院的資料，相比其他同樣專注於此地區的領先物業開發商，上述布局令我們成為在長江三角洲地區核心城市中經營覆蓋面最廣者之一。於2014年我們分別在蘇州、杭州、台州及無錫等城市獲得5幅土地，增加土地儲備總建築面積約616,668平方米，總對價約為人民幣3,089百萬元，每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣5,009元。於2014年12月31日，本集團所擁有的土地儲備合計總建築面積約4,988,769平方米，可滿足本集團未來三至四年的開發需要。我們的土地儲備多位於中國長三角地區經濟良好的富庶核心城市，這樣更加有利於深耕長江三角洲地區的發展策略。

我們在原有產品標準化體系上優化升級，目前提供兩大標準化住宅物業系列，即御字系（含御江山和御藍灣）及望府系，分別對應中端市場客戶和中高端市場客戶。在不斷完善現有產品的標準化成果的基礎上，提出了標準化生態系統概念，即標準化成果是易落實、可擴展及全專業的。首先，結合各項目當地城市的設計規範和客戶需求，我們研發出與地方市場相匹配的標準化產品，如江蘇區域版、浙江區域版、杭州城市版、上海城市版等，實現了標準化成果易落實。其次，結合項目銷售時客戶的意見反饋，我們對高層和別墅的標準化戶型進行優化，進一步拓展實用空間、提升居住品質，比如我們將89平方米的三房戶型從一衛升級為兩衛、115平方米的大三房在保證原有功能的基礎上壓縮到110平米、將別墅中間套大廳窗戶中的立柱取消以擴大視野等等，實現了標準化成果可生長。再者，我們在建築單體產品標準化的基礎上，

研發了社區景觀功能及設計標準化、室內樣板房售樓處精裝標準化、社區機電及結構設計標準化等，實現了標準化成果全專業。最後，標準化生態系統於2014年底在本公司內部正式上線，在個人電腦端和手機移動端均可方便得查詢，並可以同步更新，提升了管理效率。本集團通過甄選優質的總承建商，並與之建立戰略關係，在簡化及縮短承建商招標程序的同時，隨着我們經營業務的擴展而向該等承建商取得有利的合同條款，從而降低建造成本。年內，本集團戰略供應商從90家擴充至110家；戰略供應商合作比例為91.5%，即91.5%的合同總金額是通過戰略供應商來完成。通過繼續加強快速資產週轉模式的應用，我們旨在進一步縮短開發時間期限以降低融資成本及行政開支，而我們相信此舉將增加我們各項目的投資表現回報。開發週期縮短，加上因應用我們的快速資產週轉模式而產生各種標準化經營程序及產品，我們的開發效率得到提升，也令我們具備更為有效擴張業務的能力。

本集團始終堅持穩健的財務管理原則，注重維持健康的現金流及保證資金安全。於2014年8月，本公司發行了一筆於2019年到期的1.5億美元13.625%票息的優先票據。於2014年11月，本公司發行37,610,744股供股股份。年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2014年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣4,381.0百萬元。同時未動用銀行授信額度約為人民幣5,121.0百萬元。於2014年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率約為103%，我們認為現時的負債水平針對本公司目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水平與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們快速資產週轉模式的成果備受認可，我們於2011年、2012年、2013年及2014年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。我們是一家以客戶為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的

物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部分。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨着長江三角洲地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及快速資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

業務回顧

物業發展

於2014年，本集團的合約銷售額約達人民幣9,104.6百萬元，較2013年上升約10.2%。我們總合約銷售建築面積約99萬平方米，較2013年增長約19.1%。合約銷售額主要來自於浙江區域和江蘇區域。其中浙江區域的合約銷售額（不包含車位）約為人民幣4,279.2百萬元，佔總合約銷售額的47.0%；江蘇區域的合約銷售額（不包含車位）約為人民幣4,033.1百萬元，佔總合約銷售額的44.3%。

2014年本集團合約銷售額明細

下表載列於2014年本集團合約銷售的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣 百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞·嘉城	13,364	300	22,444
上海鳳翔項目	2,668	43	16,289
天津			
天津景瑞·陽光尚城	23,699	155	6,545
天津景瑞·英郡	292	1	4,803
重慶			
重慶景瑞·藍溪谷地	2,501	6	2,199
重慶景瑞·御藍灣	33,309	228	6,831
直轄市區域小計	75,833	733	9,666
杭州			
杭州景瑞·御藍灣	74,212	473	6,377
杭州景瑞·御華府	48,771	542	11,105
杭州景瑞·申花壹號院 (原杭州申花項目)	38,665	950	24,561
寧波			
寧波景瑞·望府	83,993	763	9,088
寧波景瑞·上府(原寧波首南項目)	23,453	325	13,852
紹興			
紹興景瑞·上府	33,974	206	6,049
紹興景瑞·望府	52,785	570	10,807
紹興景瑞·御江山	34,719	180	5,188
紹興景瑞·曦之湖(原紹興南漚底項目)	14,263	103	7,191

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣 百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
湖州			
湖州景瑞•西西那堤	654	8	12,356
湖州景瑞•望府	676	19	28,039
舟山			
舟山景瑞•豪布斯卡	(173)	(3)	—
舟山景瑞•半島灣	1,151	8	7,251
台州			
台州景瑞•望府(原台州路橋項目)	6,557	135	20,538
浙江區域小計	413,700	4,279	10,344
蘇州			
蘇州景瑞•榮御藍灣	3,563	94	26,482
蘇州景瑞•翡翠灣	5,829	68	11,663
蘇州景瑞•望府 (原蘇州太倉項目和德潤項目)	97,323	959	9,859
蘇州景瑞•御江山(原蘇州吳中項目)	52,383	510	9,741
常州			
常州景瑞•曦城	9,062	100	11,035
常州景瑞•英郡	2,627	32	12,283
常州景瑞•望府	15,266	160	10,491
無錫			
無錫景瑞•望府(原無錫錫東項目)	43,578	364	8,337

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣 百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
南通			
南通景瑞•望府	99,456	653	6,565
南通景瑞•御江山	36,004	262	7,276
揚州			
揚州景瑞•望府	74,812	542	7,240
泰州			
泰州景瑞•榮御藍灣	59,131	289	4,884
江蘇區域小計	499,034	4,033	8,082
車位(個數)	950	60	—
總計	988,567⁽¹⁾	9,105	9,210

附註：

(1) 未包括車位面積

土地儲備

於2014年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,988,769平方米，權益面積則為約4,370,202平方米。自2015年1月1日至2015年3月16日止，本集

團在寧波及上海購得兩幅土地。於2015年3月16日，本集團的土地儲備合計約5,112,037平方米，權益面積則為約4,493,470平方米，土地儲備的平均成本(按預計總建築面積計算)約為每平方米人民幣2,562元。

本集團於2014年12月31日的土地儲備明細（按城市分佈）

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團 權益建築 面積 平方米	佔本集團 權益建築 面積百分比 %
直轄市				
上海	233,750	4.7	136,834	3.1
天津	568,181	11.4	568,181	13.0
重慶	158,760	3.2	158,760	3.6
小計	960,691	19.3	863,775	19.7
浙江省				
杭州	610,629	12.2	506,509	11.6
寧波	256,783	5.1	256,783	5.9
紹興	818,722	16.4	685,827	15.7
湖州	82,422	1.7	82,422	1.9
舟山	38,300	0.8	38,300	0.9
台州	111,700	2.2	111,700	2.6
小計	1,918,556	38.4	1,681,541	38.5
江蘇省				
蘇州	742,666	14.9	697,731	16.0
無錫	253,322	5.1	143,786	3.3
常州	386,811	7.8	256,646	5.9
南通	390,731	7.8	390,731	8.9
揚州	210,181	4.2	210,181	4.8
泰州	125,811	2.5	125,811	2.9
小計	2,109,522	42.3	1,824,886	41.8
總計	4,988,769	100.0	4,370,202	100.0

年內，本集團購買合共5個新項目，全部是通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購取得。本集團新收購土地預計總建築面積約616,668平方米，總對價約人民幣3,088百萬元。按照收購合同協議的土地價格，本集團於2014

年平均收購成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣5,009元。

自2015年1月1日 後 至2015年3月16日 止，本集團新增收購了兩幅土地，預計總建築面積約123,268平方米，總對價約人民幣442.3百萬元。

截至2014年12月31日止年度的土地收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總建築面積	預計地上總建築面積	平均土地成本		
							平均土地成本	平均土地成本	平均土地成本
							(按預計總建築面積計算)	(按預計總建築面積計算)	(按預計總建築面積計算)
							地價	建築面積	建築面積
							人民幣百萬元	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣百萬元	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
杭州	杭州景瑞·申花壹號院	住宅	100	24,319	92,669	65,661	971	10,483	14,795
杭州	杭州景瑞·申花壹號院	住宅	100	30,148	98,690	69,340	1,105	11,197	15,936
台州	台州景瑞·望府	住宅	100	51,431	82,422	54,003	326	3,955	6,037
蘇州	蘇州景瑞·望府	住宅	100	42,651	89,025	68,241	295	3,314	4,323
無錫	無錫景瑞·望府	住宅	57	103,439	253,862	186,190	391	1,542	2,102
總計				251,988	616,668	443,435	3,088	5,009	6,966

自2015年1月1日至2015年3月16日的土地收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總建築面積	預計地上總建築面積	平均土地成本		
							平均土地成本	平均土地成本	平均土地成本
							(按預計總建築面積計算)	(按預計總建築面積計算)	(按預計總建築面積計算)
							地價	建築面積	建築面積
							人民幣百萬元	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣百萬元	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
寧波	鄞州區姜山鎮核心6號地塊	住宅	100	50,257	117,192	90,463	344	2,934	3,800
上海	寶山區高境鎮高境社區 N120301單元M1-17地塊	商辦	100	3,038	6,076	6,076	98	16,211	16,211
總計				53,295	123,268	96,539	442	3,588	4,582

銷售物業的收入

2014年銷售物業的收入約人民幣5,183.4百萬元，較去年增長34.3%，主要分佈項目如下：

自2014年1月至12月來自於銷售物業的收入明細

	收入	佔收入 總額百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元／ 平方米
上海				
上海景瑞•嘉城	185,470	3.6	8,815	21,039
江蘇省				
常州景瑞•曦城	13,922	0.3	2,134	6,523
常州景瑞•英郡	71,896	1.4	5,884	12,220
蘇州景瑞•榮御藍灣	170,652	3.3	9,803	17,409
蘇州景瑞•翡翠灣	563,470	10.9	62,596	9,002
蘇州景瑞•望府	222,315	4.3	10,938	20,326
南通景瑞•望府	372,021	7.2	56,183	6,622
泰州景瑞•榮御藍灣	165,134	3.2	20,674	7,988
浙江省				
湖州景瑞•西西那堤	15,663	0.3	1,569	9,981
湖州景瑞•望府	213,972	4.1	11,238	19,040
紹興景瑞•望府	1,056,604	20.4	92,836	11,381
紹興景瑞•上府	1,051,044	20.3	93,261	11,270
舟山景瑞•半島灣	436,465	8.4	43,249	10,092
寧波景瑞•望府	544,735	10.4	24,670	22,080
天津				
天津景瑞•陽光尚城	21,300	0.4	2,952	7,215
其他項目	29,507	0.6	4,120	7,163
小計	5,134,170	99.1	450,922	11,386
停車位	49,212	0.9	895 ⁽¹⁾	—
總計	5,183,382	100.0	—	—

附註：

(1) 指已售停車位數目。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，我們在中國及香港僱用共1,959名全職僱員，其中656名僱員從事房地產開發業務，1,303名從事物業管理、客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及升職。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行評估及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2014年12月31日止年度，本集團收入達人民幣5,273.0百萬元，較去年人民幣3,939.0百萬元增長33.9%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)提供物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他業務的收入。下表載列於所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

按業務分部劃分之收入

	2014年		2013年		按年變動 百分比 (%)
	估收入總額之 百分比	估收入總額之 百分比	估收入總額之 百分比	估收入總額之 百分比	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	(%)
銷售物業	5,183,382	98.3	3,858,486	98.0	34.3
物業管理	74,640	1.4	63,137	1.6	18.2
租金收入	6,004	0.1	8,930	0.2	(32.8)
其他	8,927	0.2	8,458	0.2	5.6
總計	5,272,953	100.0	3,939,011	100.0	33.9

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部分，約佔收入總額的98.3%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

年內，本集團所交付的物業主要為紹興景瑞•望府、紹興景瑞•上府、蘇州景瑞•翡翠灣、寧波景瑞•望府、舟山景瑞•半島灣及南通景瑞•望府項目。銷售物業的收入由2013年的約人民幣3,858.5百萬元增長約34.3%至2014年的約人民幣5,183.4百萬元，主要由於年內交付建築面積較上年增加所致。

我們的物業管理收入指我們透過我們的全資附屬子公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2014年，本集團物業管理收入約人民幣74.6百萬元，

較去年增加約18.2%。物業管理收入在絕對金額及佔收入總額百分比方面均穩定增加，主要由於我們竣工物業持續增長所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。我們租金收入的一大部分通過租賃上海景瑞•生活廣場的零售區而產生。於2014年，本集團租金收入約人民幣6.0百萬元，較去年有所下降。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2013年的人民幣3,071.2百萬元增長40.3%至2014年的人民幣4,308.6百萬元，主要由於(i)我們年內交付建築面積較上年增長；及(ii)2014年交付的物業每平方米單位成本增加所致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2014年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	1,930,987	44.8	1,861,850	60.6
土地使用權成本	1,591,739	36.9	721,774	23.5
資本化利息	272,398	6.3	178,938	5.9
小計：物業總成本	3,795,124	88.0	2,762,562	90.0
營業稅及附加費	302,379	7.0	221,221	7.2
完工待售或在建銷售物業減值撥備	101,575	2.4	-	-
其他成本 ⁽¹⁾	109,522	2.6	87,378	2.8
總計	4,308,600	100.0	3,071,161	100.0
已交付總建築面積（平方米）	450,922		448,357	
已售物業的每平方米平均成本 （人民幣元） ⁽²⁾	8,416		6,162	
每平方米平均成本佔平均售價的百分比	73.9		72.5	

附註：

- (1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。
- (2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積（不包括停車場）。

毛利及毛利率

我們的毛利由2013年的人民幣867.9百萬元增長11.1%至2014年的人民幣964.4百萬元。本集團截至2014年12月31日止年度錄得毛利率約18.3%，而截至2013年12月31日止年度則錄得約22.0%。毛利率較上年有所下降，主要是因為(i)2014年交付的物業每平方米單位成本增加；及(ii)2014年對完工待售或在建銷售物業計提了減值撥備所致。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2013年的人民幣166.6百萬元下降至2014年的人民幣71.8百萬元。2014年公允價值收益主要由常州景瑞·曦城完工待售物業中部分自持的商業零售區轉撥至投資物業產生。而2013年公允價值收益主要由上海鳳翔項目部分自持商業零售區轉撥至投資物業產生。

銷售和營銷開支

我們的銷售及營銷成本由2013年的人民幣190.4百萬元增長16.1%至2014年的人民幣221.1百萬元。有關增加主要由於我們推出了更多新物業項目預售及銷售所致。

行政開支

我們的行政開支由2013年的人民幣206.1百萬元增長17.3%至2014年的人民幣241.6百萬元。增長主要由於員工成本及我們的業務擴張所產生的開支增加所致。

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由2013年的人民幣11.1百萬元增長4.8%至2014年的人民幣11.7百萬元。

2014年錄得其他虧損為人民幣29.1百萬元，而2013年錄得其他收益為人民幣216.4百萬元。2014年錄得其他虧損主要來自外匯虧損，而2013年錄得其他收益的主要因為我們就地方政府改變一幅土地的區域規劃而將該幅土地歸還地方政府，地方政府給予我們的相應補償產生收益淨額人民幣190.6百萬元，且我們不再產生土地成本及搬遷成本。而2014年再無此類收益產生。

財務收入淨額

我們的財務收入由2013年的人民幣26.0百萬元減少10.6%至2014年的人民幣23.2百萬元，主要因銀行存款利息收入減少所致。我們的費用化融資成本由2013年的人民幣12.6百萬元下降11.3%至2014年的人民幣11.2百萬元。因此，我們的財務收入淨額由2013年的人民幣13.4百萬元減少10.0%至2014年的人民幣12.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2013年的人民幣177.9百萬元增加54.9%至2014年的人民幣275.7百萬元，主要由於(i)2013年按稅款結清撥回上海景瑞·嘉城以及上海景瑞·嶺域兩個項目的土地增值稅；及(ii)期內竣工結算項目和收入較上年同期增加，從而導致所得稅開支增加。

年度利潤

我們的權益持有人應佔利潤由2013年的人民幣476.2百萬元下降42.5%至2014年的人民幣274.0百萬元。若扣除投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項的本公司權益持有人應佔利潤為人民幣220.1百萬元，較上年人民幣351.2百萬元下降37.3%。

非控股權益應佔利潤由2013年的人民幣213.7百萬元下降98.0%至2014年的人民幣4.2百萬元，乃因2013年有錄得政府補償產生的收益淨額，而2014年並未有此類收益所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於2014年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）由2013年12月31日人民幣3,367.6百萬元，增加30.1%至人民幣4,381.0百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金主要以人民幣及港元為主。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款。

借款

我們的未償還借款總額由2013年12月31日的人人民幣7,182.5百萬元增加至2014年12月31日的人人民幣9,618.6百萬元。於2014年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣5,121.0百萬元。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

借款明細按借款類型劃分

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	按年變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,422,086	932,232	52.5
銀行貸款，無抵押	-	100,000	不適用
信託融資安排，有抵押			
— 常規貸款	200,000	290,000	(31.0)
— 附有購回義務的權益	97,400	-	不適用
加：長期借款的即期部分			
— 銀行貸款，有抵押	2,116,697	700,539	202.2
— 信託融資安排，有抵押	1,222,143	1,089,000	12.2
即期借款總額	5,058,326	3,111,771	62.6
非即期借款			
銀行貸款，有抵押	5,621,597	3,230,348	74.0
信託融資安排，有抵押			
— 常規貸款	-	550,000	不適用
— 附有購回義務的權益	1,384,170	2,079,899	(33.5)
2019年到期的優先票據，有抵押	893,317	-	不適用
減：長期借款的即期部分			
— 銀行貸款，有抵押	(2,116,697)	(700,539)	202.2
— 信託融資安排，有抵押	(1,222,143)	(1,089,000)	12.2
非即期借款總額	4,560,244	4,070,708	12.0
總計	9,618,570	7,182,479	33.9

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2014年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	5,058,326	52.6	3,111,771	43.3
一至二年	2,824,927	29.4	2,958,573	41.2
二至五年	1,558,317	16.2	996,429	13.9
五年以上	177,000	1.8	115,706	1.6
總計	9,618,570	100.0	7,182,479	100.0

借款成本

本集團於2014年及2013年12月31日銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為9.67%及10.30%。

銀行貸款及信託融資安排產生的利息

	截至12月31日止年度		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	按年變動 %
融資成本			
— 費用化利息	11,194	12,620	(11.3)
— 資本化利息	928,281	548,480	69.2
總計	939,475	561,100	67.4

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	於12月31日	
	2014年	2013年
銀行貸款	7.92%	7.58%
信託融資安排	13.85%	13.51%
優先票據	14.44%	—
綜合加權平均實際利率	9.67%	10.30%

淨債務與調整後資本比率

於2014年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率為103%。淨負債與調整後資本比率按期末淨借款除以總權益及應付附屬子公司非控股權益款項之和再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限資金計算。我們的淨負債與調整後資本比率較2013年12月31日的102%（重列）基本持平。

現金流分析

本集團截至2014年12月31日止年度的現金流出淨額為人民幣83.0百萬元，包括：

經營活動現金流出淨額人民幣2,975.0百萬元，主要是由於本集團支付土地及建築成本、營銷費

用、管理費用、利息及稅費所致，部分因收到售樓款而被抵銷。

投資活動現金流入淨額人民幣206.4百萬元，主要是由於出售一家附屬子公司部分股權籌得現金所得款項及利息收入，部分因購買固定資產及可供出售金融資產所抵銷。

融資活動現金流入淨額人民幣2,685.7百萬元，主要是由於本集團新增銀行貸款、其他借款以及發行優先票據所得款項、供股所得款項及永久資本工具，部分因償還銀行貸款及其他借款以及受限制現金增加所抵銷。

資產抵押

有關於本集團資產抵押情況之詳細資料刊載於合併財務報表附註20。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2014年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣5,091.4百萬元（2013年：人民幣2,495.2百萬元）。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除或然負債外，於2014年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行及信託融資提供者的借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟於2014年發行優先票據除外，其以美元計值。

儘管如此，隨着我們擴大我們的業務，我們可能產生部分以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

未來展望

2015年是穩增長之年，同時也是改革之年。中國經濟處於轉型時期，房地產行業多年的高速增长將會放緩。由於地產調控和行業整合，預期房地產行業將迎來改革和完善進程。中國經濟轉型為我們帶來機遇於競爭對手中保持競爭力。從現階段來看，行業集中度日益加劇，房地產企業之間的競爭更加激烈。

為了贏得新的發展機遇，推動變革，實現有規模的快速增長，我們制定了未來三年的發展戰略，即「兩個聚焦」及「兩個領先」。未來，我們將抓住區域內的機遇，有效利用資源，實現企業的跨越發展，在行業競爭中脫穎而出。

本集團已訂下截至2015年12月31日止年度的合約銷售目標為人民幣100億元。

執行董事

閻浩先生，46歲，本集團創辦人之一及聯席主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。閻先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閻先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾20年經驗。閻先生於1993年與陳新戈先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。

陳新戈先生，46歲，本集團創辦人之一及聯席主席，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。陳先生與閻先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並於2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。陳先生於1993年與閻先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閻先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。

楊鐵軍先生，44歲，本集團常務副總裁，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。楊先生負責協助閻先生及陳先生落實本集團的總體戰略規劃及業務方向，並監督投資及融資、規劃及設計、項目管理、合同管理及市場營銷等主要部門。楊先生於1994年6月畢業於對外經濟貿易大學，獲得經濟學學士學位。其亦於2009年9月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並於2004年12月取得香港中文大學專業會計碩士學位。於1994年7月至1998年12月，楊先生擔任利安達會計師事務所會計師，隨後於1999年1月加入中國金茂（集團）有限公司，擔任包括財務經理及副總經理在內的多個職務，並於2003年12月獲委任為集團財務部總經理。離開中國金茂（集團）有限公司之後，楊先生於2009年10月加入方興地產（中國）有限公司任副財務總監。其於2010年12月加入本集團擔任首席財務官。楊先生於2013年3月獲委任為本集團常務副總裁。

許朝輝先生，47歲，本集團首席執行官助理，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。許先生負責協助首席執行官處理日常業務及管理事宜。許先生於1991年7月畢業於中山大學，取得經濟學學位，並於2001年6月取得北京大學工商管理碩士學位。許先生於畢業後加入中國科學器材公司擔任展覽部副經理，並於1999年8月離開該公司加入北京新華信商業風險管理有限公司。於2002年6月至2009年1月，許先生為北京正略鈞策企業管理諮詢有限公司（前稱北京新華信管理顧問有限公司）合伙人，主要負責房地產顧問業務。其於2009年2月加入本集團擔任戰略發展顧問，主要負責制定及調整我們的業務策略及相關執行計劃。戰略發展顧問亦負責監督及確保業務策略與我們的集中營運制度相一致及符合各項營運程序。

獨立非執行董事

韓炯先生，46歲，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。韓先生已獲委任為我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷。尤其是作為薪酬委員會主席，韓先生負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，並負責為僱員福利安排提供建議。韓先生於1992年7月畢業於華東政法大學，並於1993年2月取得中國律師資格。其於1992年7月加入上海金茂律師事務所，1998年12月離職時為該律師事務所律師。韓先生為通力律師事務所（於1998年9月成立）創辦合伙人，現為該律師事務所的合伙人。於2005年1月至2007年4月，韓先生曾任中國證券監督管理委員會第七屆及第八屆股票發行審核委員會委員，於2005年6月至2009年8月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部委任為第一屆及第二屆企業年金基金管理機構評審委員會委員，現亦為上海市律師協會理事。韓先生於2009年4月獲委任為上海復星醫藥（集團）股份有限公司（一家於上海證券交易所（股票代碼：600196）及聯交所（股份代號：02196）上市的公司）獨立非執行董事。

錢世政先生，63歲，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。錢先生已獲委任為我們的審核委員會主席，負責檢討及監視財務報告程序及內部控制系統，同時監督本集團的審計程序。錢先生於1983年在上海財經大學取得會計學學士學位，並於2001年7月在復旦大學獲得管理科學博士學位。錢先生於1995年起擔任復旦大學會計系副教授，於1998年1月加入上海實業(集團)有限公司，並於2005年9月至2012年期間一直擔任該公司副總裁。於2007年至2013年擔任上海證券交易所上市公司海通證券股份有限公司(股票代碼：600837)副董事長。錢先生現為聯交所上市公司中國龍工控股有限公司(股份代號：3339)獨立非執行董事；並由2007年11月起出任深圳證券交易所上市公司中聯重科股份有限公司(股份代號：157)獨立董事。錢先生現在復旦大學任教，在財務和會計領域擁有逾19年的教學及工作經驗。

盧永仁博士，54歲，太平紳士，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。盧博士已獲委任為我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委任的其他職責及責任。盧博士於1986年3月及1988年3月分別取得英國劍橋大學碩士學位及博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於1999年，其獲香港政府委任為太平紳士。於2003年，其獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。

盧博士現為利寶國際控股有限公司副主席。於2002年6月至2006年3月，盧博士擔任中國聯通股份有限公司的執行董事及副總裁。2004年10月至2006年5月，其供職於I.T Limited，擔任獨立非執行董事；而自2006年5月至2009年5月，其亦擔任該公司的執行董事、副主席、董事總經理及首席財務官。盧博士為香港獨立學校弘立書院校董及國際成就計劃香港部主席。2011年9月至2014年9月，盧博士為南華傳媒集團副主席。盧博士目前為聯交所上市之精電國際有限公司(股份代號：710)、海豐國際控股有限公司(股份代號：1308)、國際家居零售有限公司(股份代號：1373)及資本策略地產有限公司(CSI Properties Limited)(股份代號：497)、紐約證券交易所上市之Nam Tai Electronics, Inc. (NYSE: NTE)及新加坡證券交易所上市之E2-Capital Holdings Limited (SGX: E2-Capital)的獨立非執行董事。

高級管理層

談銘恒先生，40歲，首席財務官，負責本集團的總體財務營運。談先生於1998年7月畢業於上海大學，獲得國際金融學士學位。其亦於2013年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其於2000年6月由中國財政部認可為註冊會計師，並於2002年11月獲國際內部審計師協會和中國內部審計協會認可為註冊內部審計師。於1998年8月，談先生加入安永華明會計師事務所審計部，並於2001年1月離開安永華明會計師事務所加入畢馬威會計師事務所先後在審計部和風險諮詢服務部任職。其於2008年4月離開畢馬威會計師事務所加入我們的營運附屬子公司景瑞地產(集團)有限公司，擔任風險管控總監。談先生於2013年3月獲委任為當前職位。

李建杰先生，33歲，本公司企業融資及投資者關係總監。李先生於2014年6月加入本集團，主要負責本集團的企業融資、資本市場及投資者關係業務，同時亦負責本集團位於香港辦公室的營運和管理。在加入本集團前，李先生為人和商業控股有限公司的投資及營運事業部總經理，彼亦為瑞銀副董事，在中國(包括香港)房地產團隊中擔任股票分析員。李先生於2008年獲StarMine頒發「最佳選股人—房地產及建築業」大獎。彼於2005年取得倫敦經濟學院學士學位。

聯席公司秘書

于嘉樂先生，37歲，聯席公司秘書兼高級財務經理。于先生於2013年3月加入本集團擔任高級財務經理，並於2013年5月獲委任為公司秘書。于先生於2001年5月由中國財政部認可為註冊會計師，於2003年11月由中國內部審計協會授予註冊內部審計師資格，並於2005年5月由中國財政部認可為中級會計師。于先生於2000年7月取得江西財經大學經濟學學士學位，並於2010年自英國特許管理會計師公會取得管理會計高級文憑。2000年至2007年期間，于先生服務於上海三九科技發展股份有限公司、李寧體育(上海)有限公司，並於2007年10月至2012年4月獲委任為方興地產(中國)有限公司財務部總經理助理。隨後，于先生出任世茂房地產控股有限公司渤海地區高級財務經理直至2013年3月加入本集團。

黎少娟女士，40歲，凱譽香港有限公司經理，在公司秘書方面擁有逾17年專業及內部經驗。其持有會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

董事會欣然呈報此企業管治報告，乃載列於本公司截至2014年12月31日止年度年報內。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2014年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

(A) 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即閔浩先生、陳新戈先生、楊鐵軍先生及許朝輝先生）及三名獨立非執行董事（即韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2014年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一以上，因此已符合上市規則第3.10A條的規定。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出的年度書面確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

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

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

入職及持續專業培訓

每名新委任董事獲提供必要的就職安排及信息，以確保其對本公司營運及業務，以及其在有關法規、法律、規則和規章規定的職責有正確的認識。本公司亦會定期安排研討會，不時向董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。

截至2014年12月31日止年度，所有董事已參與持續專業發展，透過出席培訓課程或外部研討會，發展並更新其知識及技能，對董事會作出貢獻。

董事會成員多元化

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條要求提名委員會（或董事會）應訂有涉及董事會成員多元化的政策。本公司於2014年3月18日採納董事會多元化政策。董事會認為，董事會多元化因應每間上市公司的情況而有所不同。從現有董事來看，各位董事的年齡、文化背景、教育背景以及專業經驗都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。（詳見本年報「董事及高級管理層」一節）。

提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續成效。

董事會職責

董事會的職能及職責包括召開股東大會、於股東大會上報告董事會的工作、落實股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據本公司組織章程細則（「章程細則」）行使其他權力、職能及職責。

姓名	職位及角色	重新委聘日期
閻浩	執行董事、聯席主席兼首席執行官（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）	2014年5月16日
陳新戈	執行董事兼聯席主席（總體戰略規劃及業務方向）	2014年5月16日
楊鐵軍	執行董事兼常務副總裁（協助聯席主席及首席執行官並監察主要部門）	2014年5月16日
許朝輝	執行董事兼首席執行官助理（協助首席執行官處理日常業務及管理）	2014年5月16日
韓炯	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2014年5月16日
錢世政	獨立非執行董事兼審核委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2014年5月16日
盧永仁	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2014年5月16日

董事的委任及重選

各執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司日後股東週年大會告退及連選連任。

各執行董事均與我們訂立服務協議，初步固定任期自2013年10月31日（「上市日期」）起為期三年（提前終止者除外）。

獨立非執行董事錢世政、盧永仁及韓炯已分別與本公司訂立委任函，自上市日期開始初步為期三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合同）。

根據章程細則，全體董事須每三年至少輪值退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任的新任董事須在接受委任後的本公司首屆股東大會上提請其本身供股東進行選舉，而因填補董事會而獲委任的新董事須在接受委任後的本公司下屆股東大會上提請其本身供股東進行重選。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成、董事重選及繼任計劃。

董事會會議

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

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

截至2014年12月31日止年度，董事會曾舉行四次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

職位	姓名	出席次數／ 會議舉行次數	出席率
執行董事	閔浩先生	4/4	100%
執行董事	陳新戈先生	4/4	100%
執行董事	楊鐵軍先生	4/4	100%
執行董事	許朝輝先生	4/4	100%
獨立非執行董事	韓炯先生	4/4	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	4/4	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	4/4	100%

截至2014年12月31日止年度，全體董事均有出席董事會舉行的所有會議。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2014年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

董事會的授權

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

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職能包括：

- (1) 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (5) 檢討遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事委員會

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生（主席）、盧永仁博士及韓炯先生。審核委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關他們辭職或辭退的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- (3) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下將斷定該核數屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並作出建議；
- (4) 監察本公司的財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。審核委員會在向董事會提交有關報告前，應特別針對下列事項：
 - (4.1) 會計政策及實務的任何更改；
 - (4.2) 涉及重要判斷的地方；
 - (4.3) 因核數而出現的重大調整；
 - (4.4) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (4.5) 是否遵守會計準則；及
 - (4.6) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- (5) 就上述(4)段而言：
 - (5.1) 審核委員會成員應與董事會及本公司高層管理人員聯絡，審核委員會至少每年與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (5.2) 審核委員會應考慮於報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- (6) 檢討本公司財務申報制度及內部監控程序；

- (7) 與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的內部監控系統，討論應包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；
- (8) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (9) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其是否有效；
- (10) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (11) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (12) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (13) 就上市規則附錄十四中標題為「審核委員會」內所載事宜向董事會匯報；
- (14) 檢查本公司有設定如下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查並採取適當行動；
- (15) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；

- (16) 審核委員會應建立舉報政策及系統，讓僱員及與本公司有關的人士可暗中就任何方面可能發生的不正當行為向審核委員會提出關注；及
- (17) 考慮董事會給審核委員會界定的其他事項。

於本年報日期，審核委員會已審閱了外聘核數師的2014年度審計計劃、審計範圍及審計重點。此外，審核委員會已審閱了本集團截至2014年12月31日止年度的年度業績及財務報表並審閱了核數師酬金及向董事會推薦續聘核數師事宜，惟須待股東週年大會批准。

截至2014年12月31日止年度，審核委員會曾舉行三次會議及各成員出席於2014年舉行的審核委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	3/3
盧永仁博士	3/3
韓炯先生	3/3

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即韓炯先生（主席）、盧永仁博士及陳新戈先生，大部分薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括：

- (1) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；

- (2) 參照董事會的公司目標及宗旨，檢討及批准管理人員薪酬建議；
- (3) 就釐定個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括終止職務或委任的賠償）向董事會提出建議；
- (4) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (5) 考慮同類公司的薪酬、付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須公平合理，不會造成過重負擔；
- (7) 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，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須合理適當；
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；
- (9) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或董事長／管理總監／行政總裁；及
- (10) 考慮董事會給薪酬委員會界定的其他事項。

截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2014年舉行的薪酬委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1
陳新戈先生	1/1

提名委員會

提名委員會目前包括三名成員，即閻浩先生（主席）、韓炯先生及盧永仁博士，大部分提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 最少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定，其職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

截至2014年12月31日止年度，提名委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2014年舉行的提名委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閻浩先生	1/1
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1

(B) 財務匯報及內部控制

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須編製本公司截至2014年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的情況以及本集團的業績及現金流。

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

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

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

內部控制

董事會須負全責維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過其內部監控部門對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期審核也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱本集團中期及審核本集團年度合併財務報表之酬金合共為人民幣3.58百萬元。此外，其他非審核服務引致的酬金為人民幣2.09百萬元。

(C) 聯席公司秘書及股東權利

聯席公司秘書

我們的聯席公司秘書于嘉樂先生負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘凱譽香港有限公司（公司秘書服務提供商）高級經理黎少娟女士擔任聯席公司秘書，協助于先生履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為本公司聯席秘書于嘉樂先生。於2014年12月31日，聯席公司秘書已確認彼等已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

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

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後適時於本公司及聯交所網站刊登。截至2014年12月31日止年度的股東週年大會將於2015年5月11日舉行。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第66條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，及於相關書面要求中列明的任何事宜。書面要求可提交至本公司於香港的主要營業地點，收件人為聯席公司秘書。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地點向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港灣道26號華潤大廈43樓09室。

(D) 投資者關係及與股東的溝通

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

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

截至2014年12月31日止年度，本公司曾於2014年5月16日舉行股東週年大會，各董事出席此次股東大會的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 舉行會議次數
閔浩	1/1
陳新戈	1/1
楊鐵軍	0/1
許朝輝	1/1
韓炯	0/1
錢世政	1/1
盧永仁	0/1

資料披露

本公司根據上市規則披露資料，及根據有關法律和法規向公眾定期刊發報告和公告。本公司盡力確保及時披露資料，而有關資料公正準確、真實完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

章程文件

截至2014年12月31日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會提呈本公司以及本集團截至2014年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

全球發售

本公司於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及物業管理，有關本公司附屬子公司之詳細資料刊載於合併財務報表附註42。

本集團按主要業務分類的年度收入的分析載於合併財務報表附註26。

業績

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載於本年報第57頁之合併利潤表。

過往集資活動

日期	集資活動	所籌所得款項淨額（約數）	所得款項淨額用途
2013年10月	首次公開發售	1,358百萬港元	本公司已按下列方式悉數動用其首次公開發售所得款項淨額： (i) 約10%（約136百萬港元）用作一般營運資金；及 (ii) 約90%（約1,222百萬港元）於2014年1月用於收購位於浙江省杭州的地塊。
2014年8月	發行於2019年到期的1.5億美元13.625%票息的優先票據	144百萬美元	為現有及新物業項目撥資
2014年11月	發行37,610,744股供股股份	128百萬港元	增強資本結構及鞏固股本基礎並籌集資金用作一般營運資金

附屬子公司

有關於2014年12月31日本公司附屬子公司的詳情載於合併財務報表附註42。

末期股息

董事會建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣6.0分（2013年：人民幣7.0分），建議派發末期股息須待將於2015年5月11日舉行的應屆股東週年大會批准方生效。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元應付的末期股息將按股東週年大會批准當日中國人民銀行公佈人民幣兌港元匯率由人民幣折算為港元。

財務概要／財務回顧

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債的財務概要及財務回顧載於本年報第148頁。本概要並不構成經審核合併財務報表的一部分。

主要客戶及供貨商

截至2014年12月31日止年度，本集團向五大供貨商作出的採購佔本集團採購總量的33.7% (2013年：45.1%)。截至2014年12月31日止年度，本集團向五大客戶作出的銷售額佔本集團收入總額1.0% (2013年：2.5%)。

董事或彼等任何緊密聯繫人士或任何股東（就董事所知，擁有超過本公司已發行股本的5%）概無於本集團五大客戶及供貨商擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本集團於截至2014年12月31日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註7。

投資物業

本集團於截至2014年12月31日止年度的投資物業的變動詳情載於合併財務報表附註8。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於合併財務報表附註17。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動詳情分別載於合併權益變動表第59頁及合併財務報表附註18。

可分派儲備

於2014年12月31日，根據公司法條文計算本公司可供分派的儲備約為人民幣2,342.4百萬元。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2014年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註20。

董事

於截至2014年12月31日止年度內及直至本報告日期，董事包括：

執行董事：

閔浩先生
陳新戈先生
楊鐵軍先生
許朝輝先生

獨立非執行董事：

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

董事會及高級管理層

本集團董事及高級管理層的履歷載於本年報第33頁至第36頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出其符合獨立性的年度確認書，且本公司認為該等董事截至2014年12月31日止年度皆為獨立人士。

董事服務合約及委聘函

各執行董事已於2013年10月6日與本公司訂立服務合約，期限自上市日期起計為期三年，並可根據服務合約各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於2013年10月6日與本公司簽訂委聘函，任期自上市日期起計初步為期三年。

董事酬金

董事酬金乃按各董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2014年12月31日止年度，董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於合併財務報表附註32。

董事認購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬子公司並無於截至2014年12月31日止年度任何時間內作出任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或其他法定團體的股份而獲取利益。

董事於競爭業務中的權益

於2014年12月31日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務權益。

遵守不競爭承諾

閻浩先生、陳新戈先生、Decent King Limited及Beyond Wisdom Limited (「契諾人」) 已各自於2013年10月15日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，契諾人已無條件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會(透過本集團除外)並將促使其各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接進行、參與、收購在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」)，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

董事的合約權益

於2014年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其任何附屬子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見第121頁「董事酬金」一節及第25頁「管理層討論與分析」一節。

本公司已採納首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)，以獎勵合資格僱員，計劃詳情載於下文「首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部分業務管理及行政有關之合約。

優先購股權

章程細則及開曼群島法例並無有關優先購股權的條文。

首次公開發售前股份獎勵計劃

本公司於2013年10月6日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。

1. 宗旨

首次公開發售前股份獎勵計劃旨在建立有效的獎勵機制，吸引及培養人才，將管理團隊的利益與股東利益緊密聯繫在一起，以促進本集團的策略及增長。

2. 實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，合共113名僱員（各名均稱為「經甄選人士」）將獲獎勵由Tianyan (PTC) Limited（作為受託人）根據Tianyan信託以經甄選人士為受益人持有的本公司股份。Tianyan (PTC) Limited為於2013年9月5日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司，作為Tianyan信託的受託人代表經甄選人士的利益行事。於上市日期，Tianyan (PTC) Limited持有28,207,844股股份，佔本公司全部已發行股本約2.18%（「獎勵股份」）。本公司將不會根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行其他股份。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，截至本報告日，經甄選人士獲授予合共24,564,993股獎勵股份。

3. 獎勵股份的歸屬

首次公開發售前股份獎勵計劃的歸屬原則概述如下：

- 經甄選人士於等待獎勵股份歸屬期間，不得行使或享有或轉讓獎勵股份附有的權利。
 - 經甄選人士的歸屬期乃根據其(I)表現評估；(II)服務年期；及(III)資歷（倘適用）而釐定。
 - 任何特定的經甄選人士獲授的獎勵股份已／將分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。
 - 所有相關經甄選人士的首個歸屬日期為2014年1月1日。
 - 經甄選人士毋須就歸屬為獎勵股份支付任何對價。
- 倘經甄選人士的年度表現評估（倘適用）不盡理想，則該名人士的歸屬期可予延長。
 - 獲歸屬前，經甄選人士無權享有獎勵股份所附投票權。
 - 就獎勵股份已宣派及支付的所有股息由受託人為各自經甄選人士的利益持有直至歸屬，並可於歸屬後派付予經甄選人士。

4. 觸發放棄獎勵股份的事件

於發生任何下列事件的情況下，將視為經甄選人士放棄未歸屬獎勵股份：

- 在給予理由或並無給予理由情況下終止聘用；
- 不實誠或違反僱傭合同；
- 表現未如理想以致降級及未能於一年內達致重新晉升標準；或
- 並非於履行其作為本集團僱員的職責過程中身故。

被視為已放棄的獎勵股份，可由Tianyan (PTC) Limited酌情作出重新分配或出售。

慈善捐款

截至2014年12月31日止年度，本集團未作出慈善及其他捐款。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2014年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部分所指的含義）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及

期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益和淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於有關條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則附錄十所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事	權益性質	持有股份數目 ⁽³⁾	概約股權百分比 ⁽⁴⁾
閻浩 ⁽¹⁾	受控法團權益	480,220,613 (L)	37.19%
陳新戈 ⁽²⁾	受控法團權益	427,205,918 (L)	33.08%
許朝輝	實益擁有人	183,830 (L)	0.01%
楊鐵軍	實益擁有人	222,680 (L)	0.02%

附註：

- (1) Beyond Wisdom Limited由閻浩先生全資擁有，根據證券及期貨條例，閻浩先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持股份中擁有權益。
- (2) Decent King Limited由陳新戈先生全資擁有，根據證券及期貨條例，陳新戈先生被視為於Decent King Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2014年12月31日，已發行股份為1,291,302,213股。

(ii) 於相聯法團的權益

概無董事或本公司主要行政人員於本公司的任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

除上文所披露外，據董事所深知，於2014年12月31日，董事或本公司主要行政人員概無於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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2014年12月31日，就董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關

股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須作出披露的權益及／或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目 ⁽³⁾	股權百分比 ⁽⁴⁾
Beyond Wisdom Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	480,220,613 (L)	37.19%
Decent King Limited ⁽²⁾	實益擁有人	427,205,918 (L)	33.08%
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控法團權益	87,123,000 (L)	6.75%

附註：

- (1) Beyond Wisdom Limited由閻浩先生全資擁有，根據證券及期貨條例，閻浩先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持股份中擁有權益。
- (2) Decent King Limited由陳新戈先生全資擁有，根據證券及期貨條例，陳新戈先生被視為於Decent King Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2014年12月31日，已發行股份為1,291,302,213股。

除上文所披露外，據董事所知，於2014年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例等336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

獲豁免持續關連交易

以下為本集團與關連人士在本報告日仍繼續進行的獲豁免持續關連交易。

1. 關連人士

上海嘉定區房地產（集團）有限公司（「上海嘉定」）及上海綠洲投資控股集團有限公司（「上海綠洲」）分別擁有太倉景尚置業有限公司（「太倉景尚」）的20%及10%，上海佳燦投資有限公司（「上海佳燦」）擁有杭州景航置業有限公司（「杭州景航」）的49%，日月城置業有限公司（「日月城」）擁有紹興景明置業有限公司（「紹興景明」）的49%，因此為本公司的關連人士。

2. 交易

於2014年12月31日，太倉景尚、杭州景航及紹興景明的部分股東分別向太倉景尚、杭州景航及紹興景明授出股東貸款。上海嘉定及上海綠洲分別向太倉景尚提供墊款人民幣95.0百萬元及人民幣47.5百萬元，上海佳燦向杭州景航提供墊款人民幣61.0百萬元以及日月城向紹興景明提供墊款人民幣136.6百萬元（「主要股東貸款」）。太倉景尚、杭州景航及紹興景明獲提供的主要股東貸款乃用作其項目的一般營運資金。

董事確認，主要股東貸款乃按一般條款為太倉景尚、杭州景航及紹興景明的利益而授出，而本集團並無就該等貸款抵押任何資產。董事（包括獨立非執行董事）認為，主要股東貸款屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

3. 上市規則規定

主要股東貸款構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A.90條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

關連交易

截至2014年12月31日止年度，本公司未與關連人士進行非豁免的一次性關連交易。

足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

截至2014年12月31日止年度，本公司或其任何附屬子公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員共同審閱了本集團採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱年度業績及財務報表）進行了討論。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款並不遜於上市規則所包含的標準守則所載的規定標準。經全體董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至2014年12月31日止年度內一直遵守該等行為守則。

企業管治

本公司致力於維持最高的企業管治常規。截至2014年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則載列的守則條文。有關本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報第37頁至第45頁的企業管治報告內。

核數師

本集團財務報告經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格獲續聘。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會
聯席主席
閔浩
陳新戈



羅兵咸永道

致：景瑞控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已完成審核景瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬子公司(統稱「貴集團」)載於第54頁至第147頁的合併財務報表，包括於2014年12月31日的合併及貴公司資產負債表、截至該日止年度的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製反映真實及公平意見的合併財務報表，以及董事認為必要的內部監控以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的合併財務報表。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製反映真實及公平意見的合併財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2014年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2015年3月16日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈 22 樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

合併資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	20,742	25,502
投資物業	8	775,000	655,000
無形資產	9	2,816	1,941
於合營公司的投資	10	539,633	295,402
遞延所得稅資產	25	252,599	163,144
可供出售金融資產	11	10,000	–
		1,600,790	1,140,989
流動資產			
租賃土地預付款項	12	552,500	598,169
完工待售或在建銷售物業	13	18,585,634	12,888,484
貿易及其他應收款項和預付款項	14	1,050,409	1,501,601
預付所得稅		212,884	146,118
受限制現金	16	2,022,947	923,115
現金及現金等價物	16	2,358,015	2,444,449
待售非流動資產	8	20,941	–
		24,803,330	18,501,936
總資產			
		26,404,120	19,642,925
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	17	79,361	77,053
股份溢價	17	1,271,329	1,260,072
其他儲備及保留盈利	18	2,339,342	1,764,643
		3,690,032	3,101,768
永久資本工具	19	551,350	–
非控股權益	42	517,629	252,553
總權益		4,759,011	3,354,321

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

合併資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	4,560,244	4,070,708
長期應付款項	24	-	299,042
遞延所得稅負債	25	208,643	153,926
信託貸款相關衍生工具	21	3,788	43,060
		4,772,675	4,566,736
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	2,996,615	2,102,388
應付附屬子公司非控股權益款項	23	340,093	394,991
長期應付款項的即期部分	24	316,596	9,897
預售物業預收款項		7,747,856	5,436,737
當期所得稅負債		389,406	666,084
借款	20	5,058,326	3,111,771
信託貸款相關衍生工具的即期部分	21	23,542	-
		16,872,434	11,721,868
總負債		21,645,109	16,288,604
總權益及負債		26,404,120	19,642,925
流動資產淨值		7,930,896	6,780,068
總資產減流動負債		9,531,686	7,921,057

閻浩
董事

許朝輝
董事

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

本公司資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬子公司的權益	15	2,648,641	2,194,056
流動資產			
應收附屬子公司款項	15	677,902	–
銀行存款及手頭現金	16	127,808	261,717
		805,710	261,717
總資產		3,454,351	2,455,773
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	17	79,361	77,053
股份溢價	17	1,271,329	1,260,072
其他儲備及累計虧損	18	1,071,026	1,112,317
總權益		2,421,716	2,449,442
負債			
非流動負債			
借款	20	893,317	–
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	57,128	6,331
應付附屬子公司款項	15	82,190	–
		139,318	6,331
總負債		1,032,635	6,331
總權益及負債		3,454,351	2,455,773
流動資產淨值		666,392	255,386
總資產減流動負債		3,315,033	2,449,442

閔浩
董事

許朝輝
董事

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

合併利潤表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	26	5,272,953	3,939,011
銷售成本	29	(4,308,600)	(3,071,161)
毛利		964,353	867,850
投資物業公允價值收益	8	71,790	166,637
銷售及營銷成本	29	(221,132)	(190,401)
行政開支	29	(241,630)	(206,054)
其他收入	27	11,665	11,133
其他(虧損)/收益－淨額	28	(29,121)	216,424
經營利潤		555,925	865,589
財務收入	30	23,244	26,008
融資成本	30	(11,194)	(12,620)
財務收入－淨額		12,050	13,388
分佔合營公司業績	10	(12,807)	(11,141)
除所得稅前利潤		555,168	867,836
所得稅開支	33	(275,651)	(177,929)
年度利潤		279,517	689,907
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		273,962	476,171
永久資本工具持有人		1,350	—
非控股權益		4,205	213,736
		279,517	689,907
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄	35	人民幣0.2元	人民幣0.5元
股息	36	77,478	460,405

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

合併全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度利潤	279,517	689,907
其他全面收益	-	-
年度全面收益總額	279,517	689,907
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	273,962	476,171
永久資本工具持有人	1,350	-
非控股權益	4,205	213,736
	279,517	689,907

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					永久		總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計	資本工具	非控股權益	
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	
於2014年1月1日的結餘	77,053	1,260,072	805,090	959,553	3,101,768	-	252,553	3,354,321
2014年度利潤和全面收益總額	-	-	-	273,962	273,962	1,350	4,205	279,517
與擁有人之間的交易								
供股(附註17(b)(viii))	2,308	99,015	-	-	101,323	-	-	101,323
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	147,000	147,000
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註34)	-	-	33,826	-	33,826	-	-	33,826
2013年末期股息(附註36)	-	(87,758)	-	-	(87,758)	-	-	(87,758)
附屬子公司股息	-	-	-	-	-	-	(24,178)	(24,178)
發行永久資本工具(附註19)	-	-	-	-	-	550,000	-	550,000
不導致失去控制權的附屬子公司權益變動 (附註40)	-	-	266,911	-	266,911	-	138,049	404,960
	2,308	11,257	300,737	-	314,302	550,000	260,871	1,125,173
於2014年12月31日的結餘	79,361	1,271,329	1,105,827	1,233,515	3,690,032	551,350	517,629	4,759,011
於2013年1月1日的結餘	-	-	990,597	856,029	1,846,626	-	254,903	2,101,529
2013年度利潤和全面收益總額	-	-	-	476,171	476,171	-	213,736	689,907
與擁有人之間的交易								
附屬子公司股息	-	-	-	(372,647)	(372,647)	-	(210,000)	(582,647)
發行普通股(附註17(b)(i)(ii))	325	270,396	-	-	270,721	-	-	270,721
閻浩及陳新戈的注資	-	-	312,780	-	312,780	-	49,220	362,000
重組的影響	-	-	(495,598)	-	(495,598)	-	-	(495,598)
資本化發行(附註17(b)(v))	55,750	(55,750)	-	-	-	-	-	-
就上市發行普通股(附註17(b)(iv))	19,252	1,045,426	-	-	1,064,678	-	-	1,064,678
就首次公開發售前股份獎勵計劃發行 普通股(附註17(b)(vi))	1,726	-	-	-	1,726	-	-	1,726
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註34)	-	-	14,725	-	14,725	-	-	14,725
不導致失去控制權的附屬子公司權益變動 (附註40)	-	-	(17,414)	-	(17,414)	-	(55,306)	(72,720)
	77,053	1,260,072	(185,507)	(372,647)	778,971	-	(216,086)	562,885
於2013年12月31日的結餘	77,053	1,260,072	805,090	959,553	3,101,768	-	252,553	3,354,321

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
經營業務所用現金淨額(附註37(a))	(1,404,443)	(1,131,480)
已付利息	(907,695)	(499,001)
已付中國所得稅	(152,762)	(99,681)
已付中國土地增值稅	(510,132)	(165,239)
經營活動所用現金淨額	(2,975,032)	(1,895,401)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(9,077)	(16,599)
購買無形資產	(1,310)	(840)
出售物業、廠房及設備所得款項(附註37(c))	2,482	3,939
已收合營公司股息	-	9,600
收購可供出售金融資產	(10,000)	-
應收附屬子公司非控股權益款項	-	(120,000)
應收合營公司款項	5,763	(90,816)
收購附屬子公司上海景秀置業發展有限公司(「上海景秀」)的 現金流出淨額(附註10(a))	-	(30,185)
出售附屬子公司Modern Jump Limited的現金流入淨額(附註10(b))	195,306	-
已收利息	23,244	26,008
投資活動所得/(所用)現金淨額	206,408	(218,893)
融資活動		
借款所得款項	7,404,071	6,243,710
發行優先票據所得款項	897,269	-
償還借款	(5,891,774)	(3,112,154)
發行永久資本工具所得款項	550,000	-
已付股息	(108,482)	(297,000)
附屬子公司非控股權益的注資	147,000	49,000
應付附屬子公司非控股權益款項	197,593	228,741
償還附屬子公司非控股權益	(252,491)	(23,750)
閔浩及陳新戈的注資	-	313,000
有關融資活動的受限制現金增加	(760,135)	(208,503)
不導致失去控制權的附屬子公司權益變動	404,960	(72,720)
供股	101,323	-
發行普通股	-	270,721
支付首次公開發售費用	(3,668)	(7,348)
就上市發行普通股所得款項一淨額	-	1,073,349
就首次公開發售前股份獎勵計劃發行普通股	-	1,726
就重組已付對價(附註1(b))	-	(571,163)
融資活動所得現金淨額	2,685,666	3,887,609
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(82,958)	1,773,315
匯率變動的影響	(3,476)	(2,854)
年初現金及現金等價物	2,444,449	673,988
年末現金及現金等價物(附註16)	2,358,015	2,444,449

第61頁至第147頁的附註構成本財務報表的一部分。

1 一般資料及集團重組

(a) 一般資料

景瑞控股有限公司（「本公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而附屬子公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「上市業務」）。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

(b) 2013年集團重組

於本公司註冊成立及完成下述重組（「重組」）前，上市業務乃透過景瑞地產（集團）有限公司（前稱上海景瑞地產（集團）股份有限公司）（「景瑞地產（集團）」）及其附屬子公司經營。景瑞地產（集團）為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，於重組前分別由閔浩實際擁有38.26%權益（37.46%權益乃透過閔浩全資擁有的中國公司洋浦賽恩特科技實業有限公司（「洋浦賽恩特」）擁有，而0.80%權益由閔浩直接擁有），由陳新戈實際擁有37.13%權益（36.62%權益乃透過陳新戈全資擁有的中國公司洋浦萬寶隆實業有限公司（「洋浦萬寶隆」）擁有，而0.51%權益由陳新戈直接擁有），由天津億安城市設施開發有限公司（「天津億安」）實際擁有20.3%權益，而餘下4.31%權益由其他九位個人股東實際擁有。

為籌備本公司股份於聯交所上市，本集團主要透過下列步驟進行重組以將上市業務轉移至本公司：

- (i) 於2013年1月7日，Decent King Limited於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予陳新戈並入賬列作繳足股份。
- (ii) 於2013年1月9日，Natural Apex Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已於2013年3月21日獲配發及發行予本公司並入賬列作繳足股份。因此，Natural Apex Limited成為本公司的全資附屬子公司。

1 一般資料及集團重組 (續)

(b) 2013年集團重組 (續)

- (iii) 於2013年2月5日，Sincere Paragon Limited於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於其註冊成立時，一股面值1.00港元的普通股作為繳足股份獲配發及發行予首次認購人，然後於2013年3月21日獲轉讓予Natural Apex Limited。於2013年3月21日，Sincere Paragon Limited的法定及已發行股本增加至380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。379,999港元的額外379,999股普通股已於2013年3月21日作為繳足股份全部配發及發行予Natural Apex Limited。因此，Sincere Paragon Limited成為Natural Apex Limited的全資附屬子公司。
- (iv) 於2013年2月6日，Beyond Wisdom Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予閻浩並入賬列作繳足股份。
- (v) 於2013年3月7日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，然後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日，本公司進一步向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元，已於2013年4月悉數支付。
- (vi) 根據日期為2013年3月20日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特向閻浩收購景瑞地產(集團)的0.80%股權而洋浦萬寶隆向陳新戈收購景瑞地產(集團)的0.51%股權。
- (vii) 根據日期為2013年4月6日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特及洋浦萬寶隆向其他九位個人股東合共收購景瑞地產(集團)的4.31%股權。
- (viii) 根據Natural Apex Limited與Jingrui Properties Co., Ltd. (於開曼群島註冊成立的第三方公司) 訂立日期為2013年4月2日的買賣協議，Natural Apex Limited向Jingrui Properties Co., Ltd.收購Jingrui HK Holdings Limited (「El Hong Kong」) 的全部已發行股本(即一股面值10美元的普通股)及El Hong Kong本金額為68,201,146.34美元的免息股東貸款，總對價為41,500,000美元。El Hong Kong為權益城市設施開發(天津)有限公司(「權益天津」)的唯一股東，而後者為天津億安的唯一股東。權益天津及天津億安均為於中國成立的有限公司。El Hong Kong、權益天津及天津億安除持有景瑞地產(集團)的20.3%股權外並無其他業務。於收購完成後，El Hong Kong、權益天津及天津億安成為Natural Apex Limited的全資附屬子公司。對價41,500,000美元已於2013年5月由Natural Apex Limited悉數支付。

1 一般資料及集團重組（續）

(b) 2013年集團重組（續）

- (ix) 於2013年4月19日，本公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份，且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元（分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份）。於同日，本公司按2,117.35美元向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的股份，而Decent King Limited轉讓其於本公司的2,500,000股股份中的27,802股股份予Beyond Wisdom Limited。
- (x) 於2013年4月17日，海南景尚商業管理有限公司於中國成立，為Sincere Paragon Limited的全資附屬子公司。
- (xi) 於2013年5月14日，海南景申投資管理有限公司於中國成立，為海南景尚商業管理有限公司的全資附屬子公司。
- (xii) 根據分別與洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特訂立日期為2013年5月15日的股份轉讓協議，海南景申投資管理有限公司按對價人民幣155,708,700元收購洋浦萬寶隆所擁有景瑞地產（集團）的39.65%股權，並按對價人民幣157,291,730元收購洋浦賽恩特所擁有景瑞地產（集團）的40.05%股權。此等對價已由海南景申投資管理有限公司於2013年6月悉數支付。

於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

2 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

緊接及緊隨2013年重組前後，上市業務由景瑞地產（集團）持有並透過景瑞地產（集團）及其附屬子公司開展。根據重組，景瑞地產（集團）及上市業務乃轉讓予本公司並由本公司持有。本公司及其他附屬子公司於重組前並無涉及任何業務，並不符合業務的定義。重組僅為上市業務的重組，而不改變該業務的管理。因此，於重組完成前本集團旗下公司於所有呈列期間的合併財務報表乃使用景瑞地產（集團）的上市業務的賬面值呈列。

本財政年度及比較期間的合併財務報表乃根據前身香港公司條例（第32章）的適用規定編製。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生工具及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表而言屬重大假設和估算的範疇於附註5披露。

(a) 於2014年生效的香港財務報告準則的新修改及詮釋

下列涉及本集團營運的香港財務報告準則的新修改及詮釋乃於2014年1月1日開始的財政年度首次生效。

- 香港會計準則第32號(修改)「金融工具：呈報」有關金融資產與負債的對銷；
- 香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(修改)有關投資主體的合併；
- 香港會計準則第36號(修改)「資產減值」有關可收回金額披露；
- 香港會計準則第39號(修改)「金融工具：確認及計量」有關衍生工具的替代；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)解釋公告第21號「徵費」；
- 2012年年度改進－關於對授出日為2014年7月1日或之後的以股份為基礎支付的交易及收購日為2014年7月1日或之後的業務合併之修改。

自2014年1月1日開始採納上述新修改及詮釋對本集團截至2014年12月31日止年度的經營業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

(b) 2014年仍未生效且本集團並未提前予以採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改

本集團於2014年1月1日開始的財政年度並未提前採納已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的若干新訂準則及修改。有關本集團營運的準則及修改如下：

- 2012年年度改進(於2014年7月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改包括對2010年至2012年週期年度改進項目的變動，並影響以下4項準則：香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關聯方披露」及香港會計準則第38號「無形資產」。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 2014年仍未生效且本集團並未提前予以採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改 (續)

- 2013年年度改進 (於2014年7月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改包括對2011年至2013年週期年度改進項目的變動，並影響以下3項準則：香港財務報告準則第3號「企業合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」。
- 香港財務報告準則第11號有關收購於共同經營的權益的會計處理的修改 (於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改要求投資者在收購構成「業務」(定義見香港財務報告準則第3號「業務合併」)的共同經營中的權益時，採用業務合併的會計處理原則。
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號有關投資者與其聯營公司或合營企業間的銷售或資本捐贈的修改 (於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改闡述香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號就投資者與其聯營公司或合營企業間的銷售或資本捐贈的不一致性。
- 香港會計準則第27號有關單獨財務報表的權益法的修改 (於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改允許實體使用權益法於其單獨財務報表中確認附屬子公司、合營企業及聯營公司的投資。
- 2014年年度改進 (於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改包括對2012年至2014年週期年度改進項目的變動，並影響以下4項準則：香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」。
- 香港會計準則第1號有關披露計劃的修改 (於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效)。該修改釐清香港會計準則第1號就實質性及匯總、呈列小計、財務報表的結構以及會計政策的披露的指引。
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(於2017年1月1日或之後開始的財政年度生效)。香港財務報告準則第15號處理收入確認及確立向財務報表使用者報告有用資料的原則，內容有關一個實體的客戶合約產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務的控制權及因而有能力指引貨品或服務的用途及由此取得利益，則確認收入。該準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 2014年仍未生效且本集團並未提前予以採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改 (續)

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效) 針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號中有關金融工具分類和計量的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並為金融資產確立三個主要計量類別：攤銷成本、計入其他全面收益的公允價值及計入損益的公允價值。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資的計量須於初始時連同不可撤銷選擇權按公允價值計入損益，以在其他全面收益呈列不會收回的公允價值變動。現時有新的預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號使用的已產生減值虧損模式。就金融負債而言，除於其他全面收益確認本身信貸風險變動外，指定按公允價值計入損益的負債的分類及計量並無改變。香港財務報告準則第9號取代明確對沖成效測試，放寬對沖有效性的要求。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用的對沖比例一致。

管理層正評估此等新訂準則及修改對本集團財務報表的影響。目前預期採納生效的此等新訂準則及修改不會對本集團財務報表造成重大影響，惟本集團尚未就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」作出結論。

(c) 新香港公司條例 (第622章)

此外，新香港公司條例 (第622章) 第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於本公司於2014年3月3日或之後開始的首個財政年度 (即從2015年1月1日開始的財政年度) 生效。本集團現正評估公司條例的變動對新香港公司條例 (第622章) 第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至目前為止，本集團認為不大可能會產生重大影響及僅合併財務報表的呈報及披露資料將會受到影響。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬子公司

2.2.1 合併

附屬子公司指本集團可控制的實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬子公司自其控制權轉移予本集團或在其重組完成前轉移予景瑞地產(集團)當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

附屬子公司的業績及權益中的非控股權益分別單獨於合併資產負債表、合併利潤表、合併全面收益表及合併權益變動表呈列。

(a) 業務合併

本集團採用下文所述收購法為業務合併列賬，惟按上文附註2.1所載方法入賬的重組除外。收購附屬子公司所轉讓的對價包括所轉讓資產、被收購公司前所有者所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓對價亦包括任何或然對價安排所產生的資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。按逐項收購基準，本集團按公允價值或非控股權益按比例應佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額，確認被收購公司的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購公司先前持有的被收購公司股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的任何收益或虧損在損益確認。

本集團將轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。根據香港會計準則第39號，視作資產或負債的或然對價的公允價值其後變動乃於損益確認或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然對價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓對價、被收購公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司持有股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及所計量先前持有股權的總額低於以議價購買方式所收購附屬子公司的可識別資產淨值的公允價值，則差額會直接於合併利潤表確認。

集團內部交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益，均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。如有需要，附屬子公司所呈報的金額已經調整，以貫徹本集團的會計政策。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬子公司 (續)

2.2.1 合併 (續)

(b) 不導致失去控制權的附屬子公司權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易— 即以他們為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購附屬子公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬子公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於本公司資產負債表中，於附屬子公司的投資乃以成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬子公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬子公司投資的股息時，倘股息超過附屬子公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對於附屬子公司的投資進行減值測試。

於附屬子公司的投資亦需根據附註2.10進行減值測試。

2.3 合營公司

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。

合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果（利潤或虧損）。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予合營各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利及義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 合營公司 (續)

本集團的所有合營公司均為以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業。

於收購合營企業的擁有人權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產與負債的公允價值淨值之間的任何差額入賬為商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超過其於合營企業中的權益（包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值的長期權益），本集團不再確認進一步虧損，惟其已產生責任或代合營企業作出付款則除外。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

於合營公司的投資以權益會計法入賬，且初始按成本確認。合併利潤表包括本集團應佔合營公司的收購後業績，而合併資產負債表則包括本集團應佔合營公司的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者（「主要經營決策者」）的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認，但符合資格成為現金流對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益內列為遞延項目。

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 外幣換算 (續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本集團實體 (當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣) 的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 每份資產負債表內的資產及負債於該結算日換算；
- (ii) 每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額均於其他全面收益內確認並作為權益的單獨部分累計。

因收購國外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作有關國外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產 (如適當)。已更換的零件的賬面值則取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

— 汽車	6年
— 傢具、裝置及設備	5年
— 租賃物業裝修及其他	5年
— 辦公室樓宇	20至30年

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他 (虧損) / 收益 - 淨額」。

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 投資物業

投資物業 (主要包括租賃土地及樓宇) 乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備, 且並非由本集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義, 則入賬列為投資物業。在此情況下, 有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本 (包括相關的交易成本及 (如適用) 借款成本) 計量。於初始確認後, 投資物業按公允價值 (即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值) 列賬。公允價值乃根據活躍市價並經 (如必要) 就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料, 則本集團會使用可替代估值法, 如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值損益列賬。

本集團的投資物業乃以隨時間而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而非透過出售持有。

2.8 無形資產

本集團的無形資產主要包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入計算機軟件。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

2.9 待售非流動資產

倘非流動資產的賬面值將主要透過出售交易或被視為極有可能的出售收回, 則分類為待售非流動資產。該非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本兩者間的較低者列賬。分類為待售的遞延稅項資產、因僱員福利產生的資產、金融資產 (於附屬子公司及聯營公司的投資除外) 及投資物業將繼續按照附註2其他部分所載政策計量。

2.10 於附屬子公司的投資、合營企業的投資及非金融資產的減值

未確定使用年限的資產 (例如商譽或尚未可供使用的無形資產) 毋須攤銷, 但每年須進行減值測試。須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時, 會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言, 資產按獨立可識別現金流量 (現金產生單位) 的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本(如有)、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在個人的土地所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產，屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業(附註2.7)。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為交易性。此類別中的資產，若其結算時間預期為12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，但到期日超過於報告期末起計12個月則被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內「貿易及其他應收款項和預付款項」的若干項目及計入「現金及現金等價物」及「受限制現金」的銀行存款。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定納入此類別或不能歸入任何其他類別的非衍生金融工具。該等資產列入非流動資產內，惟管理層擬於報告期末後十二個月內出售有關投資則除外。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產 (續)

2.13.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日(本集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於並非以公允價值計量且變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初始按公允價值計量，而交易成本於合併利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已實質上將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。在活躍市場未取得市場報價及公允價值未能可靠計量的可供出售股權投資按成本計量。

2.13.3 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明在初始確認金融資產後曾發生一項或多項事件導致出現減值(「損失事件」)，且該項(或該等)損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量產生的影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括一名債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約或拖欠償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有明顯數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額以資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括未產生的日後信貸虧損)的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值被削減，而虧損金額則於合併利潤表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率則為根據合同釐定的當前實際利率。作為可行的權宜之計，本集團可利用可觀察的市場價格按工具的公允價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而減幅與減值確認後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀聯繫，則撥回之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產 (續)

2.13.3 金融資產減值 (續)

(b) 分類為待售的資產

本集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，倘任何該等證據出現，累計虧損－按收購成本與現時公允價值之間的差額（減除該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損）計量－將從權益移除及於損益確認。倘於其後期間分類為待售的債務工具的公允價值增加，而該增加與於損益內確認減值虧損後出現的事件有客觀聯繫，則減值虧損將於合併利潤表撥回。

就股權投資而言，證券的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值亦為該資產已出現減值的證據。倘任何該等證據出現，累計虧損－按收購成本與現時公允價值之間的差額（減除該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損）計量－將從權益移除及於損益確認。就股本工具於合併利潤表確認的減值虧損不會於合併利潤表撥回。

2.14 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合同日期按公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。重新計量至公允價值的收益或虧損會即時在合併利潤表內確認。

2.15 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表呈報其淨額。該法定可執行權力不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中及在公司或對手方發生違約、無力償債或破產的情況時依法執行。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或若更長則在業務的正常經營週期內）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2 主要會計政策概要 (續)

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.18 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減項(扣除稅項)。

2.19 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後十二個月內(或若更長則在業務的正常經營週期內)到期,則貿易及其他應付款項分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月,否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本,計入該等資產的成本內,直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言,在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬子公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產僅就可能存在未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

外在差異

遞延所得稅乃就於附屬子公司及合營公司的投資產生的暫時性差額而撥備，但倘本集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。僅於有協議賦予本集團能力控制撥回未確認暫時性差額時例外。

因投資附屬子公司及合營公司而產生的可扣減暫時性差額確認為遞延所得稅資產，但只限於暫時性差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時性差額。

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

2.23 以股份為基礎支付

本集團推行一項按股本結算的首次公開發售前股份獎勵計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具（獎勵）的對價。為換取授出股份而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。列作開支的總金額，乃參照已授出的股份的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（例如實體的股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（例如實體於一段特定期間的盈升能力、銷售增長目標及僱員留任）的影響；及
- 包括任何非歸屬條件（例如規定僱員儲蓄）的影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬股份數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，若干情況下僱員可在授出日期前提供服務，因此，授出日期的公允價值乃為確認服務開始期間與授出日期期間的開支而估計。

於各報告期末，本集團會修訂其對根據非市場表現及服務條件預期將歸屬的股份數目的估計。其於利潤表確認對原來估計作出修訂的影響（如有），並在權益作出相應調整。

本公司股東閔浩及陳新戈向本集團附屬子公司僱員所授出的本公司股份被視為資本注資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬子公司的投資，並相應計入本公司權益賬。

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需的支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘動用經濟資源的可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.25 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向銀行提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，有關合同按履行現有責任所需支出的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於合併資產負債表中終止確認。

2.26 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團銷售額後入賬。收入確認如下：

(a) 銷售物業

銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的施工已完成及物業已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款在合併資產負債表內列作流動負債。

2 主要會計政策概要 (續)

2.26 收入確認 (續)

(b) 租金收入

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

(c) 服務收入

提供服務的收入在提供服務、收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

2.27 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

2.28 股息收入

股息收入在收取股息的權利確定時確認。

2.29 政府補助

倘可合理地保證本集團將會收到補助及本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.30 經營租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自合併利潤表扣除。

2.31 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於股息獲本公司股東或董事（如適用）批准期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

2.32 永久資本工具

並無附帶合同責任償還其本金或支付任何分派的永久資本工具分類為權益的一部分。

3 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。本公司及其附屬子公司的功能貨幣為人民幣，因此以港元（「港元」）或美元（「美元」）計值的現金及借款須承受外匯風險。

港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並將於必要時採取行動。

於2014年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團年內除稅後利潤將減少／增加人民幣4,680,000元（2013年：人民幣18,395,000元），主要為以港元計值的銀行存款的匯兌虧損／收益。

於2014年12月31日，倘美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團年內除稅後利潤將增加／減少人民幣33,036,000元（2013年：人民幣152,000元），主要為以美元計值的借款（扣除銀行存款）的匯兌虧損／收益。

(b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。除具有穩定利率的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險，而定息借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。借款的利率及還款期限於附註20披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2014年及2013年12月31日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2014年及2013年12月31日止年度的除稅後利潤及資本化利息變動如下：

3 財務風險管理（續）

3.1 市場風險（續）

(b) 現金流量及公允價值利率風險（續）

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)		
— 上升50個基點	(280)	(298)
— 下降50個基點	280	298
資本化利息增加／(減少)		
— 上升50個基點	16,316	7,414
— 下降50個基點	(16,316)	(7,414)

3.2 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。合併資產負債表所列的銀行存款以及貿易及其他應收款項的賬面值即本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於高信貸質素金融機構。下表載列於2014年及2013年12月31日的銀行存款結餘：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
對手方		
於中國四大國有銀行的存款	1,104,284	1,124,694
於中國其他上市銀行的存款	1,326,316	702,798
於其他銀行的存款	1,949,978	1,539,608
	4,380,578	3,367,100

管理層預期，本集團不需就該等對手方不履約而承擔任何損失。

本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的買家銷售物業。同時，本集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。信貸一般提供予具有充分財務實力的穩定租戶。本集團亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關聯方款項以及在日常業務過程中支付的按金。本集團會密切監控該等其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取行動收回此等餘款。

3 財務風險管理 (續)

3.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求及承諾。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析本集團的非衍生金融負債及以總額結算的衍生金融負債。倘合同到期日對瞭解其現金流量的時間性十分重要，則衍生金融負債亦會獲納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年12月31日					
借款本金(附註20)	5,058,326	2,824,927	1,558,317	177,000	9,618,570
支付借款利息(附註)	744,662	345,811	439,800	17,829	1,548,102
信託貸款相關衍生工具(附註21)	23,542	4,437	-	-	27,979
貿易及其他應付款項	2,902,027	-	-	-	2,902,027
應付附屬子公司非控股權益款項 (附註23)	340,093	-	-	-	340,093
長期應付款項的即期部分(附註24)	316,596	-	-	-	316,596
財務擔保(附註39)	5,091,386	-	-	-	5,091,386
	14,476,632	3,175,175	1,998,117	194,829	19,844,753
於2013年12月31日					
借款本金(附註20)	3,111,771	2,958,573	996,429	115,706	7,182,479
支付借款利息(附註)	581,804	233,290	58,765	27,590	901,449
信託貸款相關衍生工具(附註21)	-	49,947	7,427	-	57,374
貿易及其他應付款項	1,948,214	-	-	-	1,948,214
應付附屬子公司非控股權益款項 (附註23)	394,991	-	-	-	394,991
長期應付款項的即期部分(附註24)	9,897	-	-	-	9,897
長期應付款項(附註24)	-	328,042	-	-	328,042
財務擔保(附註39)	2,495,227	-	-	-	2,495,227
	8,541,904	3,569,852	1,062,621	143,296	13,317,673

附註：借款利息乃分別根據2014年及2013年12月31日所持借款計算。浮動利息分別使用2014年及2013年12月31日的當時利率估算。

3 財務風險管理 (續)

3.4 資本風險管理

本集團的資本管理旨在保障本集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加債務淨額計算。

於2014年及2013年12月31日，資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款	9,618,570	7,182,479
減：現金及現金等價物	(2,358,015)	(2,444,449)
借款抵押的受限制現金存款	(1,651,395)	(891,260)
債務淨額	5,609,160	3,846,770
總權益	4,759,011	3,354,321
總資本	10,368,171	7,201,091
資產負債比率	54%	53%

4 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，資產或負債的直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）可觀察的輸入值（第2層）。
- 並非依據可觀察的市場數據釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

下表呈列本集團按2014年及2013年12月31日的公允價值計量的金融資產及負債。

4 公允價值估計 (續)

	第1層	第2層	第3層	總計
信託貸款相關衍生工具				
於2014年12月31日	-	-	27,330	27,330
於2013年12月31日	-	-	43,060	43,060

於活躍市場交易的金融工具公允價值乃以結算日的市場報價為基準。倘報價可即時及定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平原則進行的實際和常規市場交易時，則該市場被視為活躍市場。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公允價值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公允價值所需全部重大輸入值為可觀察數據，則該工具列入第2層。

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第3層。

本集團的信託貸款相關衍生工具乃按第3層公允價值計量。有關第3層工具截至2014年及2013年12月31日止年度的變動情況列示於附註21。

5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件的合理預期）作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

5.1 物業開發活動的直接應佔開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團若干物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑑於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5 重大會計估計及判斷（續）

5.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可收回金額對該等物業計提減值撥備。鑑於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5.3 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務機關均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對本集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

5.4 當期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的款額，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

5.5 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃使用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註8披露。

5.6 信託貸款相關衍生工具的公允價值

本集團按獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量法估計所得的估值就信託貸款的浮動溢價評估嵌入式衍生工具的公允價值。貼現現金流量預測乃根據對未來現金流量的可靠貼現估計而得出，而有關估計乃基於該等項目的經營數據（如管理層所估計該等項目的波動、物業售價、純利及物業開發計劃）。

倘實際未來經營數據與物業開發計劃有所不同，信託貸款相關衍生工具的公允價值可能會產生重大調整。在參考估值報告估計信託貸款相關衍生工具的公允價值時，管理層已行使其判斷力並信納估值法足以反映其最佳估計。

6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料就分配資源及評估表現釐定經營分部。

本集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理業務，這與就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，並向住宅及商業物業提供管理及保安服務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及利潤的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2014年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	5,183,382	294,683	5,478,065	(205,112)	5,272,953
除所得稅開支前分部利潤	518,725	55,285	574,010	(18,842)	555,168
財務收入	21,118	2,126	23,244	-	23,244
融資成本	(10,889)	(305)	(11,194)	-	(11,194)
分佔合營公司業績	(12,807)	-	(12,807)	-	(12,807)
折舊及攤銷	(8,143)	(2,487)	(10,630)	-	(10,630)
年度利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					555,168
所得稅開支					(275,651)
年度利潤					279,517

	於2014年12月31日				
分部資產	30,230,324	4,982,505	35,212,829	(8,808,709)	26,404,120
分部資產包括：					
於合營公司的投資	539,633	-	539,633	-	539,633
添置物業、廠房及設備	6,542	2,535	9,077	-	9,077
分部負債	25,713,756	4,788,230	30,501,986	(8,856,877)	21,645,109

6 分部資料 (續)

	截至2013年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	3,858,486	179,122	4,037,608	(98,597)	3,939,011
除所得稅開支前分部利潤	683,149	189,088	872,237	(4,401)	867,836
財務收入	25,101	907	26,008	–	26,008
融資成本	(12,620)	–	(12,620)	–	(12,620)
分佔合營公司業績	(11,141)	–	(11,141)	–	(11,141)
折舊及攤銷	(4,833)	(808)	(5,641)	–	(5,641)
年度利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					867,836
所得稅開支					(177,929)
年度利潤					689,907

於2013年12月31日

分部資產	20,246,413	2,353,268	22,599,681	(2,956,756)	19,642,925
分部資產包括：					
於合營公司的投資	295,402	–	295,402	–	295,402
添置物業、廠房及設備	16,018	721	16,739	–	16,739
分部負債	17,471,144	1,750,370	19,221,514	(2,932,910)	16,288,604

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日				
成本	19,272	16,661	10,154	46,087
累計折舊	(10,219)	(8,180)	(2,186)	(20,585)
賬面淨值	9,053	8,481	7,968	25,502
截至2014年12月31日止年度				
年初賬面淨值	9,053	8,481	7,968	25,502
添置	2,756	2,506	3,815	9,077
出售	(2,697)	(130)	(680)	(3,507)
出售Modern Jump Limited (附註10(b))	-	(135)	-	(135)
折舊費用 (附註29)	(3,162)	(3,264)	(3,769)	(10,195)
年末賬面淨值	5,950	7,458	7,334	20,742
於2014年12月31日				
成本	16,943	16,280	12,756	45,979
累計折舊	(10,993)	(8,822)	(5,422)	(25,237)
賬面淨值	5,950	7,458	7,334	20,742
截至2013年12月31日止年度				
年初賬面淨值	9,261	3,764	1,916	14,941
添置	3,054	6,272	7,272	16,598
收購上海景秀產生的增加	69	72	-	141
出售	(413)	(138)	(779)	(1,330)
折舊費用 (附註29)	(2,918)	(1,489)	(441)	(4,848)
年末賬面淨值	9,053	8,481	7,968	25,502
於2013年12月31日				
成本	19,272	16,661	10,154	46,087
累計折舊	(10,219)	(8,180)	(2,186)	(20,585)
賬面淨值	9,053	8,481	7,968	25,502

截至2014年及2013年12月31日止兩個年度，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	655,000	306,000
收購上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」)產生的增加	-	182,363
分類為待售非流動資產(a)	(20,941)	-
自存貨轉移	69,151	-
公允價值收益	71,790	166,637
年末	775,000	655,000

附註：

- (a) 於截至2014年12月31日止年度，本集團於第三方簽訂協議出售上海鳳翔部分投資物業。該項銷售預期於2015年完成，因此管理層將其計入待售非流動資產。

本集團投資物業由估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值，以釐定投資物業於2014年及2013年12月31日的公允價值。下表利用估值法分析按公允價值列賬的投資物業。

公允價值層級

說明	於2014年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於 活躍市場 所報價格 (第1層) 人民幣千元	其他重大 可觀察輸入值 (第2層) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入值 (第3層) 人民幣千元
經常性公允價值計量 位於中國的投資物業： — 零售	-	-	775,000

8 投資物業（續）

公允價值層級（續）

說明	於2013年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於活躍市場所報價格（第1層） 人民幣千元	其他重大可觀察輸入值（第2層） 人民幣千元	重大不可觀察輸入值（第3層） 人民幣千元
經常性公允價值計量			
位於中國的投資物業：			
— 零售	-	-	655,000

本集團政策為於導致轉撥之事件發生或情況變化當日，確認由公允價值層級的轉入及轉出。

年內第1層、第2層及第3層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2014年及2013年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。對於所有投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團的財務部將會審閱估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

本集團擁有三項投資物業，其中景瑞•生活廣場及港隆廣場位於中國上海，常州景瑞•曦城位於中國江蘇省，且該等物業均已竣工。

景瑞•生活廣場及常州景瑞•曦城投資物業的估值乃採用收入資本化法（固定年期及復歸法）作出，收入資本化法以按將來自現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備為基準。

港隆廣場投資物業的估值乃合併採用收入資本化法及直接比較法，並參考有關市場的可比較銷售交易進行。

年內估值技術並無變動。

8 投資物業（續）

估值技術（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2014年12月31日公允價值計量的資料：

說明	於2014年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
景瑞·生活廣場 的物業	324,000 (2013年： 317,000)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.5% (2013年：4.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5% (2013年：5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣45元 (2013年：人民幣47元) / 平方米至每月人民幣147元 (2013年：人民幣145元) / 平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
港隆廣場的物業	318,000 (2013年： 338,000)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.5% (2013年：4.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5% (2013年：5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣97元 (2013年：人民幣80元) / 平方米至每月人民幣161元 (2013年：人民幣161元) / 平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格	經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，相關市場類似物業的經調整近期價格介乎人民幣21,360元 (2013年：人民幣17,100元) / 平方米至人民幣35,600元 (2013年：人民幣34,200元) / 平方米。	單位價格越高，公允價值越高

8 投資物業（續）

估值技術（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2014年12月31日公允價值計量的資料（續）：

說明	於2014年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
常州景瑞•曦城 的物業	133,000 (2013年： 不適用)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為5%。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣67元（2013年：不適用）／平方米至每月人民幣133元（2013年：不適用）／平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高

投資物業租金收入已於合併財務報表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入	5,110	8,752

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在中國，按： 原有期限為50年的租賃持有（而餘下未到期限介乎10至50年）	775,000	655,000

於2014年及2013年12月31日，賬面總金額分別為人民幣642,000,000元及人民幣655,000,000元的投資物業已分別抵押作本集團借款的抵押品（附註20）。

9 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日			
成本	4,973	861	5,834
累計攤銷	(3,851)	(42)	(3,893)
賬面淨值	1,122	819	1,941
截至2014年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,122	819	1,941
添置	1,310	-	1,310
攤銷費用(附註29)	(428)	(7)	(435)
年末賬面淨值	2,004	812	2,816
於2014年12月31日			
成本	6,283	861	7,144
累計攤銷	(4,279)	(49)	(4,328)
賬面淨值	2,004	812	2,816
於2013年1月1日			
成本	4,132	861	4,993
累計攤銷	(3,065)	(35)	(3,100)
賬面淨值	1,067	826	1,893
截至2013年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,067	826	1,893
添置	841	-	841
攤銷費用(附註29)	(786)	(7)	(793)
年末賬面淨值	1,122	819	1,941

截至2014年及2013年12月31日止兩個年度，本集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

10 於合營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	295,402	344,742
分佔業績	(12,807)	(11,141)
收購上海景秀(a)	-	(38,199)
出售Modern Jump Limited部分股份(b)	257,038	-
年末	539,633	295,402

10 於合營公司的投資（續）

本集團的合營企業（均為非上市實體）的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立 國家／日期	實繳股本	所持權益的百分比		主要業務
			於12月31日		
			2014年	2013年	
上海景秀	2001年7月13日， 中國上海	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發 附註(a)
常州景尚置業有限公司 （「常州景尚」）	2011年2月23日， 中國江蘇省	人民幣 620,000,000元	51%	51%	物業開發
Modern Jump Limited	2013年10月8日， 英屬處女群島	74,000,000美元	56.76%	100%	投資控股 附註(b)

附註：

- (a) 於2013年6月14日，本集團收購由其他股東持有的上海景秀合共60%的股權，總對價為人民幣32,400,000元，自此，上海景秀成為本集團的全資附屬子公司。上海景秀於收購日期並不構成業務，而交易的實質為收購上海景秀的資產。於2013年，本集團已處置上海景秀的所有資產及負債，且於2014年12月31日，上海景秀正在註銷中。
- (b) 於2014年4月，本公司全資附屬子公司Natural Apex Limited與一第三方公司，Century Bridge Capital的間接全資附屬子公司Robinson RE Company Limited，訂立股份購買協議（「股份購買協議」），據此，Natural Apex Limited轉讓其全資附屬子公司Modern Jump Limited的21,620股股份（佔其已發行股本43.24%）予Robinson RE Company Limited，對價為32,000,000美元。於交易後，Robin RE Company Limited共同控制Modern Jump Limited（其間接持有位於中國江蘇省的一家房地產項目公司Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.）。

股份購買協議已於2014年7月25日完成，Modern Jump Limited因而自此成為本集團的合營公司。

10 於合營公司的投資（續）

合營公司財務資料概要

下表載列常州景尚、Modern Jump Limited及上海景秀的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

資產負債表概要

	常州景尚		Modern Jump Limited		上海景秀	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動						
資產	1,485,701	1,292,523	715,135	–	–	–
負債	583,481	388,378	276,671	–	–	–
流動資產淨值總計	902,220	904,145	438,464	–	–	–
非流動						
資產	16,740	12,204	4,363	–	–	–
負債	353,583	337,129	100	–	–	–
非流動（負債）／資產淨值總計	(336,843)	(324,925)	4,263	–	–	–
資產淨值	565,377	579,220	442,727	–	–	–

全面收益表概要

	常州景尚		Modern Jump Limited		上海景秀	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	–	–	–	–	–	8,280
除所得稅前（虧損）／利潤	(18,199)	(31,637)	(13,413)	–	–	4,513
所得稅抵免／（開支）	4,356	7,082	3,288	–	–	(1,058)
除稅後（虧損）／利潤	(13,843)	(24,555)	(10,125)	–	–	3,455
其他全面收益	–	–	–	–	–	–
全面（虧損）／收益總額	(13,843)	(24,555)	(10,125)	–	–	3,455
自合營公司收取的股息	–	–	–	–	–	–

10 於合營公司的投資（續）

上述資料反映合營公司財務報表所呈列的金額，並就本集團與合營公司之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

以下所呈列為財務資料概要與本集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	常州景尚		Modern Jump Limited		上海景秀	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初資產淨值	579,220	603,775	452,852	–	–	92,043
年度／相關期間（虧損）／利潤	(13,843)	(24,555)	(10,125)	–	–	3,455
其他全面收益	–	–	–	–	–	–
年末資產淨值	565,377	579,220	442,727	–	–	95,498
股息	–	–	–	–	–	–
收購上海景秀	–	–	–	–	–	(95,498)
於合營公司的權益	51%	51%	56.76%	–	–	40%
賬面值	288,342	295,402	251,291	–	–	–

概無有關本集團於合營公司權益的承擔及或然負債。

11 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本	10,000	–

上述非上市股權投資指於蕪湖歌斐鴻錦投資中心（一家於中國成立的私營公司）的投資。由於合理公允價值估計的跨度過大，本公司董事認為其公允價值無法可靠地計量，故有關投資於各財務報告日期以成本減減值計量。

12 租賃土地預付款項

於2014年12月31日，本集團就收購租賃土地作出預付款項人民幣552,500,000元（2013年：人民幣598,169,000元），並將於取得所有權證或開發工程動工後轉撥至在建銷售物業。

13 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在建銷售物業	15,162,237	11,868,344
完工待售物業	3,548,407	1,043,575
	18,710,644	12,911,919
減：減值虧損撥備	(125,010)	(23,435)
	18,585,634	12,888,484

於2014年及2013年12月31日，本集團計入完工待售或在建銷售物業的土地使用權如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在中國，按：		
— 50年以上的租賃持有	10,184,894	7,428,768
— 10至50年的租賃持有	985,578	975,091
	11,170,472	8,403,859

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

截至2014年12月31日止年度，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本約為人民幣928,281,000元（2013年：人民幣548,480,000元）。

截至2014年12月31日止年度，借款資本化比率為10.17%（2013年：10.89%）。

於2014年及2013年12月31日，本集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註20）。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
在建銷售物業	9,393,201	6,910,633
完工待售物業	454,822	308,147

於2014年12月31日，賬面總金額為人民幣7,882,720,000元（2013年：人民幣7,997,020,000元）的在建銷售物業乃與並無計劃自報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2014年及2013年12月31日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

14 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	111,912	51,295
應收票據	-	4,445
貿易應收款項 — 小計	111,912	55,740
減：應收款項減值撥備	(205)	(167)
貿易應收款項 — 淨額	111,707	55,573
應收合營公司款項（附註41）	98,613	118,790
預付營業稅及附加費(a)	441,975	306,498
應收地方政府的補償（附註28(a)）	-	2,933
投標保證金(b)	25,600	555,150
住房公積金中心的按金(c)	36,973	27,678
預付建設成本	9,406	113,160
臨時應收資金(d)	157,715	116,168
已付建設工程按金	85,987	107,093
預付搬遷成本(e)	47,544	117,544
其他	56,014	24,845
減：其他應收款項減值撥備	(21,125)	(43,831)
	1,050,409	1,501,601

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (d) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (e) 該結餘指本集團就上海鳳翔（本集團於2013年9月收購的附屬子公司）未來物業開發向一家搬遷公司作出之預付搬遷成本。

14 貿易及其他應收款項和預付款項（續）

貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	105,645	54,868
一至二年	5,796	476
二至三年	399	89
三年以上	72	307
	111,912	55,740

於2014年12月31日，貿易應收款項人民幣110,140,000元（2013年：人民幣6,482,000元）已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	105,025	5,958
一至二年	5,115	524
二至三年	-	-
	110,140	6,482

於2014年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣21,330,000元（2013年：人民幣43,998,000元）被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	43,998	44,927
應收款項減值撥備應計費用（附註29）	3,533	(929)
撇銷作不可收回的應收款項	(26,201)	-
年末	21,330	43,998

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

15 於附屬子公司的權益 – 本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於附屬子公司的投資		
– 應收附屬子公司款項(a)	1,484,036	1,063,277
– 與首次公開發售前股份獎勵計劃有關的附屬子公司權益(b)	48,551	14,725
– 非上市股權投資，按成本(c)	1,116,054	1,116,054
	2,648,641	2,194,056
應收附屬子公司款項	677,902	–
應付附屬子公司款項	82,190	–

附註：

- (a) 該等應收附屬子公司款項指本公司撥付予其附屬子公司的股本資金，並根據本公司有關附屬子公司投資的會計政策計量，為無抵押、免息及無固定還款期。本公司於可預見將來並不會收回該等款項。
- (b) 該等款項與授予本公司附屬子公司僱員的首次公開發售前股份獎勵計劃（附註34）有關。
- (c) 本公司附屬子公司於2014年及2013年12月31日的詳情載於合併財務報表附註42。

16 銀行存款及手頭現金

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
銀行存款及手頭現金		
– 以人民幣計值	4,243,776	2,984,830
– 以港元計值	124,819	367,890
– 以美元計值	12,367	14,844
	4,380,962	3,367,564

於2014年12月31日，本集團銀行存款的實際利率為0.60%（2013年：0.61%）。

16 銀行存款及手頭現金 (續)

本集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	4,380,962	3,367,564
減：受限制現金	(2,022,947)	(923,115)
	2,358,015	2,444,449

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已發行票據保證金	336,283	6,000
購房者按揭貸款保證金(a)	35,269	25,855
借款抵押的存款(附註20)	1,651,395	891,260
	2,022,947	923,115

附註：

- (a) 該等銀行存款限於確保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司		
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	5,491	580
— 以港元計值	122,306	261,044
— 以美元計值	11	93
	127,808	261,717

於2014年12月31日，本公司銀行存款的實際利率為0.01%（2013年：0.01%）。

17 股本及股份溢價

本集團及本公司

(a) 法定股份

	法定股份數目	普通股面值 美元
於2014年及2013年12月31日(iii)	10,000,000,000	100,000,000

(b) 已發行股份

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	1,253,691,469	77,053	1,260,072	1,337,125
2013年末期股息(vii) 供股(viii)	-	-	(87,758)	(87,758)
	37,610,744	2,308	99,015	101,323
於2014年12月31日	1,291,302,213	79,361	1,271,329	1,350,690
代表：				
建議末期股息(vii)			77,478	77,478
其他			1,193,851	1,273,212
			1,271,329	1,350,690
於2013年3月7日(註冊成立日期)(i) 分拆普通股(ii)	50,000	312	270,396	270,708
發行普通股(ii)	4,950,000	-	-	-
就上市發行普通股(iv)	211,735	13	-	13
資本化發行(v)	313,430,000	19,252	1,045,426	1,064,678
就首次公開發售前股份獎勵計劃 發行普通股(vi)	906,841,890	55,750	(55,750)	-
	28,207,844	1,726	-	1,726
於2013年12月31日	1,253,691,469	77,053	1,260,072	1,337,125

17 股本及股份溢價（續）

附註：

- (i) 於2013年3月7日註冊成立時，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- 於註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，而後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日，本公司向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別進一步配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元（相等於人民幣270,708,000元），已於2013年4月悉數支付。
- (ii) 於2013年4月19日，本公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份拆細為5,000,000股每股面值0.01美元的股份，且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元（分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份）。
- 同日，本公司按2,117.35美元（相等於人民幣13,000元）向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的普通股，而Decent King Limited轉讓其於本公司的2,500,000股普通股中的27,802股予Beyond Wisdom Limited。
- (iii) 於2013年10月6日，根據股東決議案，本公司的法定股本增加至100,000,000美元（分為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份）。
- (iv) 於2013年10月31日，本公司就全球發售及同日股份開始在聯交所上市以每股4.45港元發行313,430,000股每股面值0.01美元的新普通股，並籌得所得款項總額約1,394,763,500港元（相等於人民幣1,105,072,000元）。超出已發行313,413,000股股份面值人民幣19,252,000元的部分（扣除交易成本約人民幣40,394,000元）計入股份溢價賬人民幣1,045,426,000元。
- (v) 根據日期為2013年10月6日的股東決議案，於2013年10月31日，本公司將其股份溢價賬進賬金額9,068,418.9美元（約人民幣55,750,000元）資本化，並將該筆款項撥作資本，以按本公司當時的股東各自於本公司的持股比例按面值向該等股東悉數繳足906,841,890股股份（「資本化發行」）。
- (vi) 於2013年10月31日，作為首次公開發售前股份獎勵計劃下經甄選僱員利益的受託人，Tianyan (PTC) Limited獲配發及發行合共28,207,844股每股面值0.01美元的股份，現金對價為282,077美元（相等於人民幣1,726,000元），已由Decent King Limited悉數繳足。
- (vii) 根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。建議末期股息的詳情載於附註35。
- (viii) 於2014年12月，本公司完成一項按記錄日期2014年11月14日每持有100股股份獲發三股供股股份之基準的供股。供股項下合共37,610,744股每股面值0.01美元的供股股份，按每股供股股份3.51港元的價格發行予合資格股東。供股所得款項淨額約人民幣101,323,000元於2014年12月1日收取，其中人民幣2,308,000元列作股本，及人民幣99,015,000元列作股份溢價。

18 儲備

本集團

	其他儲備					總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (a)	資本儲備 人民幣千元	首次公開 發售前股份 獎勵計劃 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (c)	保留盈利 人民幣千元	
於2014年1月1日的結餘	125,481	419,447	14,725	245,437	959,553	1,764,643
2014年度利潤和全面收益總額 不導致失去控制權的 附屬子公司權益變動 (附註40)	-	-	-	-	273,962	273,962
首次公開發售前股份獎勵 計劃(附註34)	-	266,911	-	-	-	266,911
	-	-	33,826	-	-	33,826
於2014年12月31日的結餘	125,481	686,358	48,551	245,437	1,233,515	2,339,342
於2013年1月1日的結餘	621,079	124,081	-	245,437	856,029	1,846,626
2013年度利潤和全面收益總額	-	-	-	-	476,171	476,171
附屬子公司股息	-	-	-	-	(372,647)	(372,647)
閔浩及陳新戈的注資(b)	-	312,780	-	-	-	312,780
不導致失去控制權的 附屬子公司權益變動 (附註40)	-	(17,414)	-	-	-	(17,414)
重組的影響	(495,598)	-	-	-	-	(495,598)
首次公開發售前股份獎勵 計劃(附註34)	-	-	14,725	-	-	14,725
於2013年12月31日的結餘	125,481	419,447	14,725	245,437	959,553	1,764,643

18 儲備 (續)

本公司

	其他儲備			
	首次公開發售 前股份 獎勵計劃 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日的結餘	14,725	1,115,742	(18,150)	1,112,317
2014年度虧損及全面虧損總額	-	-	(75,117)	(75,117)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	33,826	-	-	33,826
於2014年12月31日的結餘	48,551	1,115,742	(93,267)	1,071,026
於2013年3月7日(註冊成立日期) 的結餘	-	-	-	-
實繳盈餘(d)	-	1,115,742	-	1,115,742
期內虧損及全面虧損總額	-	-	(18,150)	(18,150)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	14,725	-	-	14,725
於2013年12月31日的結餘	14,725	1,115,742	(18,150)	1,112,317

附註：

(a) 合併儲備

於2014年及2013年12月31日的合併儲備指本集團根據重組(如附註1(b)所披露)就收購附屬子公司所支付的總對價與所收購附屬子公司的總資本之間的差額(經對銷於附屬子公司的投資)。

(b) 閻浩及陳新戈的注資指閻浩全資擁有的洋浦賽恩特及陳新戈全資擁有的洋浦萬寶隆於2013年6月向本集團若干附屬子公司作出的注資，共計人民幣313,000,000元。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬子公司的組織章程細則，此等於中國註冊的附屬子公司每年須將其法定利潤(經抵銷任何過往年度虧損後)的10%撥入法定盈餘儲備(「法定盈餘儲備」)賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等附屬子公司註冊資本/股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本/股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

(d) 實繳盈餘

本公司實繳盈餘指本公司就完成重組而向附屬子公司提供股本資金的超額部分與根據重組所收購附屬子公司的總賬面淨值之間的差額。

19 永久資本工具

於2014年12月，本公司的一家全資附屬子公司自第三方獲得本金總額為人民幣550,000,000元的現金，其並無到期時間且本公司可酌情延遲支付分派。

永久資本工具由本公司、若干附屬子公司及閻浩共同擔保，並由若干附屬子公司的股份及資產質押作抵押。

20 借款

本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
— 銀行，有抵押(a)	5,621,597	3,230,348
— 信託融資安排，有抵押		
— 常規貸款(b)	—	550,000
— 附有購回義務的權益(b)	1,384,170	2,079,899
— 於2019年到期的優先票據，有抵押(c)	893,317	—
	7,899,084	5,860,247
減：長期借款的即期部分		
— 銀行，有抵押(a)	(2,116,697)	(700,539)
— 信託融資安排，有抵押(b)	(1,222,143)	(1,089,000)
	(3,338,840)	(1,789,539)
	4,560,244	4,070,708
計入流動負債的借款		
— 銀行，有抵押(a)	1,422,086	932,232
— 銀行，無抵押	—	100,000
— 信託融資安排，有抵押		
— 常規貸款(b)	200,000	290,000
— 附有購回義務的權益(b)	97,400	—
	1,719,486	1,322,232
加：長期借款的即期部分		
— 銀行，有抵押(a)	2,116,697	700,539
— 信託融資安排，有抵押(b)	1,222,143	1,089,000
	3,338,840	1,789,539
	5,058,326	3,111,771

本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
— 於2019年到期的優先票據，有抵押(c)	893,317	—

20 借款（續）

附註：

- (a) 本集團的銀行借款以本集團的完工待售或在建銷售物業（附註13）、投資物業（附註8）及銀行存款（附註16）作抵押或由本公司附屬子公司為彼此或由關聯方（附註41）提供擔保。
- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以本集團的若干完工待售或在建銷售物業（附註13）及附屬子公司的股份（附註42）作抵押或由本公司附屬子公司或關聯方（附註41）提供擔保。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與本集團訂立的貸款協議向本集團提供貸款。根據附有購回義務信託融資安排的權益，該等借款乃由相關信託融資公司透過附有本集團購回義務的注資或項目公司股權轉讓的方式提供。此類信託融資安排實質上屬於借款，並以項目公司合法轉讓的股權作為抵押品。

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2014年及2013年12月31日的詳情：

	於12月31日		到期日
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
重慶景尚置業有限公司	66,412	169,412	2015年7月
上海景吉投資有限公司	139,275	345,275	2015年10月
上海景熠投資有限公司	-	308,279	2014年11月
上海景博投資有限公司	107,164	272,164	2015年10月
			2015年2月、
上海瑞萃投資有限公司	216,210	216,210	2015年8月
上海誠景投資有限公司	494,032	494,032	2015年6月
			2015年1月、
上海瑞岑投資有限公司	109,527	274,527	2016年1月
			2015年9月、
台州景瑞置業有限公司	296,450	-	2015年11月
杭州景恒置業有限公司	35,000	-	2016年6月
寧波景尚置業有限公司	17,500	-	2015年10月
	1,481,570	2,079,899	

- (c) 於2019年到期的優先票據

於2014年8月，本公司發行了本金額1.5億美元的5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2014年8月8日起按年利率13.625厘計息，利息自2015年2月8日起，每半年於每年2月8日及8月8日支付，及該等票據將於2019年8月8日到期償還。該等優先票據由若干附屬子公司聯合擔保，並由若干附屬子公司的股份質押作抵押。

20 借款 (續)

優先票據可在下列情況下贖回：

- (i) 於2017年8月8日或之後，倘於以下所示各年度8月8日起計十二個月期間贖回，本公司可選擇隨時及不時按等同以下本金額百分比的贖回價，另加截至贖回日期（不含當天）的應計未付利息（如有），贖回全部或部分優先票據：

年份	贖回價
2017年	106.813%
2018年及以後年份	103.406%

- (ii) 本公司可選擇於2017年8月8日前，隨時按等同優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當天）的適用溢價及應計未付利息（如有），贖回全部（而非部分）優先票據。

- (iii) 本公司可於2017年8月8日前，隨時按優先票據本金額113.625%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當日）的應計未付利息（如有），贖回最多為本金額35%的優先票據；惟於各有關贖回及於相關股本發售完成後60日內進行的任何該等贖回結束後，佔於原發行日期發行優先票據本金總額至少65%的優先票據須仍未被贖回。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。本公司董事認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2014年12月31日並不重大。

於報告日期，非即期借款的到期情況如下：

本集團	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一至二年	2,824,927	2,958,573
二至五年	1,558,317	996,429
五年以上	177,000	115,706
	4,560,244	4,070,708

本公司	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一至二年	-	-
二至五年	893,317	-
五年以上	-	-
	893,317	-

20 借款（續）

於2014年及2013年12月31日的加權平均實際利率如下：

本集團	於12月31日	
	2014年	2013年
銀行借款	7.92%	7.58%
信託融資安排	13.85%	13.51%
於2019年到期的優先票據	14.44%	不適用

本公司	於12月31日	
	2014年	2013年
於2019年到期的優先票據	14.44%	不適用

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用（如安排或顧問費及信託費）。

於2014年12月31日，非即期借款的賬面值及公允價值如下：

	於12月31日			
	2014年		2013年	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
本集團				
銀行及信託借款	8,725,253	8,725,253	7,182,479	7,182,479
於2019年到期的優先票據	893,317	905,854	—	—
	9,618,570	9,631,107	7,182,479	7,182,479
本公司				
於2019年到期的優先票據	893,317	905,854	—	—

於2019年到期的優先票據的公允價值乃基於活躍市場所報價格，並屬於公允價值層級的第1層。

20 借款 (續)

本集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日 (以較早者為準) 如下：

	6個月或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團				
計入非流動負債的借款：				
於2014年12月31日	1,962,400	260,000	2,337,844	4,560,244
於2013年12月31日	1,752,510	657,860	1,660,338	4,070,708
計入流動負債的借款：				
於2014年12月31日	3,296,560	1,761,766	–	5,058,326
於2013年12月31日	891,463	2,220,308	–	3,111,771
本公司				
計入非流動負債的借款：				
於2014年12月31日	–	–	893,317	893,317

本集團借款的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
人民幣	8,725,253	7,163,572
美元	893,317	18,907
	9,618,570	7,182,479
本公司		
美元	893,317	–

21 信託貸款相關衍生工具

本集團若干借款乃以與信託融資公司訂立信託安排的形式作出，當中涉及附有購回義務的項目公司增資或股權轉讓。股權購回價反映信託融資公司有權享有的固定回報及浮動溢價。浮動溢價與有關項目公司於有關協議所訂明的時間內的股權評估掛鉤。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日釐定。

已收信託公司款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分 (即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值)。

該等信託貸款包括嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關且被視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

21 信託貸款相關衍生工具（續）

估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值以釐定嵌入式衍生工具的公允價值。下表採用估值法分析按公允價值列賬的信託貸款相關衍生工具。

公允價值層級

說明	於2014年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於活躍市場所報價格（第1層） 人民幣千元	其他重大可觀察輸入值（第2層） 人民幣千元	重大不可觀察輸入值（第3層） 人民幣千元
信託貸款相關衍生工具的經常性公允價值計量	-	-	27,330

說明	於2013年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於活躍市場所報價格（第1層） 人民幣千元	其他重大可觀察輸入值（第2層） 人民幣千元	重大不可觀察輸入值（第3層） 人民幣千元
信託貸款相關衍生工具的經常性公允價值計量	-	-	43,060

估值技術

嵌入式衍生工具的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值是退出日期的預期浮動溢價，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的貼現率釐定。

年內估值技術並無變動。

21 信託貸款相關衍生工具 (續)

嵌入式衍生工具的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	43,060	–
按公允價值初始確認	950	40,101
公允價值變動導致的虧損 (附註28)	14,747	2,959
還款	(31,427)	–
	27,330	43,060
減：信託貸款相關衍生工具的即期部分	(23,542)	–
	3,788	43,060

22 貿易及其他應付款項

本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	1,935,902	1,390,729
應付票據	335,882	6,000
應付合營公司款項 (附註41)	295,898	121,042
應付營業稅及其他稅項	75,788	139,587
代收電費及清潔費	14,633	14,763
代收契稅	6,695	6,506
應計工資	18,800	14,587
應付利息	106,722	74,942
已收供應商建設按金	19,294	18,633
臨時應付資金	–	4,500
已收客戶按金	10,009	30,115
就出售附屬子公司已收按金(a)	10,000	10,000
收購上海鳳翔應付款項(b)	101,763	211,109
其他	65,229	59,875
	2,996,615	2,102,388

附註：

(a) 根據全資附屬子公司景瑞地產(集團)有限公司與一名第三方於2012年8月14日及2013年4月27日分別訂立的相關股權轉讓協議以及於2013年6月訂立的補充協議，第三方同意收購而景瑞地產(集團)有限公司同意出售其於上海花園城房地產開發有限公司的100%股權及股東貸款人民幣30,500,000元，總對價為人民幣70,000,000元。於截至2012年12月31日止年度，該第三方已向景瑞地產(集團)有限公司支付人民幣10,000,000元作為股權轉讓的按金。截至2013年12月31日及2014年12月31日，股權轉讓尚未完成。

(b) 該等結餘指本集團就向一名獨立第三方收購上海鳳翔應付的款項(附註24(a))。

22 貿易及其他應付款項（續）

貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年以內	1,939,001	1,087,026
一至二年	189,275	150,839
二至三年	30,565	32,762
三年以上	112,943	126,102
	2,271,784	1,396,729

於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應付款項	6,331	6,331
應付利息	50,797	—
	57,128	6,331

於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
— 人民幣	2,945,818	2,102,388
— 美元	50,797	—
	2,996,615	2,102,388
本公司		
— 人民幣	6,331	6,331
— 美元	50,797	—
	57,128	6,331

23 應付附屬子公司非控股權益款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付附屬子公司非控股權益款項	340,093	394,991

該等結餘指若干附屬子公司非控股權益就其物業開發經營提供的資金，為無抵押、免息及須按要求償還。

24 長期應付款項／長期應付款項的即期部分

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就收購上海鳳翔20%股權應付的款項(a)	313,200	295,800
長期應付租回合同款項(b)	3,396	13,139
減：長期應付款項的即期部分(b)	(316,596)	(9,897)
	-	299,042

附註：

- (a) 根據獨立第三方（「賣家」）與本集團透過上海佳冠投資有限公司於2013年7月18日訂立的股權轉讓協議，本集團於2013年9月收購上海鳳翔且本集團應佔100%實際股權。

根據股權轉讓協議的條款及條件，本集團認為上海鳳翔於收購日期並不構成業務，故收購的實質為購買上海鳳翔的一組資產。

於2014年12月31日，就收購上海鳳翔80%股權的餘下未繳款項約人民幣101,763,000元（2013年：人民幣211,109,000元）計入貿易及其他應付款項（附註22(b)），其中人民幣313,200,000元（2013年：人民幣295,800,000元）為購買上海鳳翔餘下20%股權之未繳款項。

- (b) 長期應付租回合同款項

本集團進行收購前，當上海鳳翔與購物中心單位的買家訂立銷售協議時，上海鳳翔或賣家的關聯方亦會與該等買家另外簽訂經營租賃合同，藉按固定租金開支租回此等已售單位，租期各異（惟少於10年）。上海鳳翔認為，銷售及租回交易為相聯交易，故將相關未來租金開支淨額的現值確認為長期應付款項。

25 遞延所得稅

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
將可收回的遞延稅項資產		
— 十二個月內	182,433	119,893
— 十二個月後	70,166	43,251
	252,599	163,144
將予結清的遞延稅項負債		
— 十二個月內	(32,844)	(18,170)
— 十二個月後	(175,799)	(135,756)
	(208,643)	(153,926)
遞延稅項資產淨額	43,956	9,218

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	9,218	80,446
於合併利潤表計入／(扣除)(附註33)	34,738	(71,228)
年末結餘	43,956	9,218

於2014年12月31日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債為人民幣9,599,000元（2013年：人民幣19,332,000元）已抵銷。

25 遞延所得稅（續）

截至2014年及2013年12月31日止兩個年度，遞延所得稅資產及負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 人民幣千元	完工 待售物業 及應收款項 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	對銷公司 間交易 人民幣千元	確認銷售額 及銷售成本 產生的 暫時性差額 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	36,901	3,967	15,310	3,211	113,697	9,390	182,476
於合併利潤表計入／(扣除)	31,289	26,667	738	7,767	22,580	(9,319)	79,722
於2014年12月31日	68,190	30,634	16,048	10,978	136,277	71	262,198
於2013年1月1日	24,852	5,199	145,095	2,111	60,525	13,620	251,402
於合併利潤表計入／(扣除)	12,049	(1,232)	(129,785)	1,100	53,172	(4,230)	(68,926)
於2013年12月31日	36,901	3,967	15,310	3,211	113,697	9,390	182,476

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就2014年12月31日的稅項虧損人民幣468,560,000元（2013年：人民幣545,456,000元）確認遞延所得稅資產人民幣117,140,000元（2013年：人民幣136,364,000元）。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

25 遞延所得稅（續）

遞延所得稅負債

	確認 投資物業 公允價值收益 產生的 暫時性差額 人民幣千元	確認 銷售額及 銷售成本 產生的 暫時性差額 人民幣千元	未分派 中國附屬 子公司利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	81,349	83,133	8,776	173,258
於合併利潤表扣除	17,948	19,288	7,748	44,984
於2014年12月31日	99,297	102,421	16,524	218,242
於2013年1月1日	39,690	131,266	–	170,956
於合併利潤表扣除／(計入)	41,659	(48,133)	8,776	2,302
於2013年12月31日	81,349	83,133	8,776	173,258

遞延所得稅因以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於若干收入、成本及開支的確認時間點存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即合併資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

26 收入

本集團的營業額包括以下各項收入：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業的收入	5,183,382	3,858,486
物業管理的收入	74,640	63,137
租金收入	6,004	8,930
其他	8,927	8,458
	5,272,953	3,939,011

27 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
政府補助	414	170
補償收入	2,156	2,469
向合營公司貸款的利息收入(附註41(d)(i))	5,586	7,535
其他	3,509	959
	11,665	11,133

28 其他(虧損)/收益 - 淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地及動遷成本的補償 - 淨額(a)	-	190,637
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
- 公允價值收益	-	5
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	-	8
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(1,025)	2,609
信託貸款相關衍生工具的公允價值變動(附註21)	(14,747)	(2,959)
補償	(10,685)	(1,890)
外匯虧損	(1,921)	(11,502)
長期應付款項撤銷所得收益	-	42,390
其他	(743)	(2,874)
	(29,121)	216,424

附註：

- (a) 截至2013年12月31日止年度的有關款項人民幣190,637,000元指因地方政府變更本集團若干幅土地的使用方案而導致本集團向地方政府歸還該等土地所獲得的收益淨額。地方政府同意支付人民幣302,071,200元以補償本集團所產生的土地損失及動遷成本，其中人民幣299,137,900元已於2013年自地方政府收取，餘額人民幣2,933,300元於2014年度收回。

29 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本	3,795,124	2,762,562
營業稅及附加費(a)	302,379	221,221
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加(附註13)	101,575	–
物業、廠房及設備折舊(附註7)	10,195	4,848
無形資產攤銷(附註9)	435	793
銀行手續費	8,065	3,481
員工成本(附註31)	235,106	176,321
招待費	9,495	13,666
印花稅及其他稅項	15,853	8,563
專業費用	33,131	43,115
核數師酬金	3,580	2,350
銷售佣金	10,406	36,309
廣告及宣傳費用	120,761	96,455
辦公及會議開支	18,798	15,858
租金開支	14,969	10,738
差旅開支	10,413	10,446
應收款項減值撥備之增加/(撥回)	3,533	(929)
其他開支	77,544	61,819
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	4,771,362	3,467,616

附註：

- (a) 本集團旗下的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。

30 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	23,244	26,008
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據及信託融資安排的利息	(939,475)	(561,100)
－ 減：資本化利息	928,281	548,480
	(11,194)	(12,620)
財務收入淨額	12,050	13,388

31 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	169,343	128,533
退休金	11,803	11,731
其他福利開支	20,134	21,332
首次公開發售前股份獎勵計劃（附註34）	33,826	14,725
	235,106	176,321

32 董事及高級管理層酬金 — 本集團

(a) 董事酬金

本集團已付／應付本公司董事及最高行政人員的酬金載列如下：

董事姓名	薪金及		酌情花紅	退休計劃		首次	總計
	袍金	其他津貼		供款	公開發售	前股份	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	獎勵計劃	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度：							
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	2,751	-	62	-	-	2,813
楊鐵軍(ii)	-	2,291	-	62	1,459	-	3,812
許朝輝(ii)	-	2,035	-	62	1,174	-	3,271
錢世政(iii)	240	-	-	-	-	-	240
韓炯(iii)	240	-	-	-	-	-	240
盧永仁(iii)	240	-	-	-	-	-	240
	720	7,077	-	186	2,633	-	10,616
截至2013年12月31日止年度：							
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,129	-	60	-	-	1,189
楊鐵軍(ii)	-	1,110	-	60	1,371	-	2,541
許朝輝(ii)	-	925	-	60	1,104	-	2,089
錢世政(iii)	60	-	-	-	-	-	60
韓炯(iii)	120	-	-	-	-	-	120
盧永仁(iii)	60	-	-	-	-	-	60
	240	3,164	-	180	2,475	-	6,059

附註：

- (i) 本公司首席執行官為閻浩，他也是本公司的一名執行董事。
- (ii) 本公司該四名執行董事於2013年10月獲委任。
- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁於2013年10月獲委任為本公司的獨立非執行董事。

32 董事及高級管理層酬金 — 本集團（續）

(b) 五名最高薪人士

本集團截至2014年12月31日止年度的五名最高酬金人士包括三名（2013年：三名）董事，他們的酬金已反映於上文呈列的分析中。有關應付予餘下兩名（2013年：兩名）人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、其他津貼、首次公開發售前 股份獎勵計劃及實物福利	4,421	3,371
花紅	778	117
	5,199	3,488

酬金範圍如下：

	人數	
	2014年	2013年
酬金範圍（以港元計）		
1,000,000港元及以下	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—

(c) 截至2014年及2013年12月31日止兩個年度，概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開本集團時的獎勵或作為離職補償。

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	135,893	(104,762)
— 中國企業所得稅	174,496	211,463
	310,389	106,701
遞延所得稅（附註25）	(34,738)	71,228
年內列支的所得稅總額	275,651	177,929

33 所得稅開支（續）

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	555,168	867,836
中國土地增值稅	(135,893)	104,762
	419,275	972,598
按25%法定稅率計算的所得稅	104,819	243,150
不能扣減所得稅開支的影響	44,335	9,536
分佔合營公司業績	3,202	2,785
毋須繳納稅項的收入	(1,122)	(1,275)
動用過往未確認的稅項虧損	(44,634)	–
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	25,410	19,719
中國土地增值稅	135,893	(104,762)
中國預扣所得稅	7,748	8,776
所得稅開支總額	275,651	177,929

中國企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下位於中國內地的附屬子公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事確認，本集團中國附屬子公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2014年12月31日止年度，本集團應計中國預扣所得稅為人民幣7,748,000元（2013年：人民幣8,776,000元），此乃根據本集團中國附屬子公司於2013年6月30日後產生的部分盈利按10%的稅率計算。本集團控制該等附屬子公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。於2014年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬子公司餘下未匯出可供分配利潤人民幣893,966,000元（2013年：人民幣606,232,000元）而產生的中國預扣所得稅人民幣89,397,000元（2013年：人民幣60,623,000元）確認遞延所得稅。

33 所得稅開支（續）

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

於截至2013年12月31日止年度，本集團已完成若干項目的中國土地增值稅的稅務清算，並按稅務清算的結果調整應計中國土地增值稅。

34 股份支付

根據日期為2013年10月6日的董事會決議案及股東決議案，本公司採納首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，隨後於2013年12月25日向經甄選僱員合共授出24,034,476股股份。在達到若干歸屬條件後，包括本公司於2013年10月31日前在聯交所成功上市、有關僱員在各歸屬期末依然在職及有關僱員於各歸屬日期前達致所需績效評級，授出的股份可分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。

於2013年12月25日（即授出日期），根據首次公開發售前股份獎勵計劃所授出股份的公允價值為97,820,000港元（相當於人民幣77,151,000元），乃經參考股份於授出日期的市價每股4.07港元（相等於人民幣3.21元）釐定。

於2014年9月30日，首次公開發售前股份獎勵計劃項下的額外4,087,888股股份乃向經甄選僱員授出，此等股份可分別於2015年、2016年及2017年1月1日分三批歸屬。於2014年9月30日（即授出日期），此等股份的公允價值為14,103,000港元（相當於人民幣11,177,000元），乃經參考股份於授出日期的市價每股3.45港元（相等於人民幣2.73元）釐定。

於截至2014年12月31日止年度，本集團就現任僱員提供服務而獎勵彼等股份，確認開支人民幣33,826,000元（2013年：人民幣14,725,000元）。

35 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。在釐定於截至2013年12月31日止年度已發行股份的加權平均數時，就上市重組發行的5,211,735股股份、本公司於2013年10月31日上市後將股份溢價賬撥充資本而發行及配發的906,841,890股股份，以及於2013年10月31日就首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份的獎勵部分（附註17）乃視為自2013年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔本集團利潤（人民幣千元）	273,962	476,171
已發行股份加權平均數（千股）	1,256,782	992,235
每股基本盈利（人民幣元）	0.2	0.5

每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，因為於截至2014年及2013年12月31日止兩個年度並無發行在外的潛在攤薄股份。

36 股息

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股人民幣6分（2013年：人民幣7分）(a)	77,478	87,758
附屬子公司股息(b)	-	372,647
	77,478	460,405

附註：

- (a) 於2015年3月16日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價賬派付截至2014年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣6分。建議股息並無於該等財務報表中反映為應付股息，惟將於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後，反映為截至2015年12月31日止年度的股份溢價轉撥。

於2014年5月16日舉行的本公司股東週年大會上，截至2013年12月31日止年度以股份溢價賬派付的末期股息每股普通股人民幣7分（合共為人民幣87,758,000元）已獲批准。該款項於2014年獲悉數償付。

- (b) 該等金額為組成本集團的各公司在本公司於聯交所上市前向其當時的權益持有人宣派的股息（經對銷集團內公司間股息）。

37 合併現金流量表附註

(a) 經營業務所用現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	555,168	867,836
就下列各項調整：		
— 折舊(附註29)	10,195	4,848
— 攤銷(附註29)	435	793
— 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)(附註28)	1,025	(2,609)
— 應收款項減值撥備應計費用／(撥回)(附註29)	3,533	(929)
— 出售Modern Jump Limited的虧損	885	—
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	13
— 完工待售物業減值撥備應計費用(附註29)	101,575	—
— 投資物業公允價值收益(附註8)	(71,790)	(166,637)
— 分佔合營公司業績(附註10)	12,807	11,141
— 外匯虧損	(477)	2,648
— 向合營公司貸款的利息收入(附註27)	(5,586)	(7,535)
— 融資成本(附註30)	11,194	12,620
— 財務收入(附註30)	(23,244)	(26,008)
— 信託貸款相關衍生工具的公允價值變動(附註28)	14,747	2,959
— 首次公開發售前股份獎勵計劃(附註34)	33,826	14,725
營運資金變動		
— 有關經營活動的受限制現金	(339,697)	75,631
— 租賃土地預付款項	(552,500)	(598,169)
— 完工待售或在建銷售物業(不包括資本化利息)	(4,952,227)	(3,979,938)
— 貿易及其他應收款項和預付款項	570,467	(634,886)
— 預售物業預收款項	2,311,119	2,652,179
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	5,116
— 貿易及其他應付款項	719,246	252,454
— 應收合營公司款項(增加)／減少	20,000	200,972
— 應付合營公司款項增加	174,856	181,296
經營業務所用現金淨額	(1,404,443)	(1,131,480)

37 合併現金流量表附註（續）

(b) 主要非現金交易：

本集團一家附屬子公司於截至2013年12月31日止年度向其非控股權益宣派股息人民幣210,000,000元。該等應派付股息通過抵銷截至2013年12月31日止年度應收附屬子公司非控股權益款項的方式結算。

(c) 出售物業、廠房及設備的所得款項：

合併現金流量表內出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
賬面淨值（附註7）	3,507	1,330
出售物業、廠房及設備的（虧損）／收益（附註28）	(1,025)	2,609
出售物業、廠房及設備所得款項	2,482	3,939

38 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各個結算日已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權	552,500	1,687,700
其他物業開發支出	3,025,345	3,613,377
	3,577,845	5,301,077

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃項下的若干辦公室樓宇於結算日的未來最低租金開支總額如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	6,154	4,664
一至五年	2,884	1,255
	9,038	5,919

39 財務擔保及或然負債

(a) 有關按揭融資的擔保

於各結算日，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	5,091,386	2,495,227

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(b) 法律糾紛

於2012年12月31日，上海市虹口區教育局（「虹口區教育局」）就按金人民幣30,500,000元及於2012年12月31日賬面值為人民幣23,000,000元的土地使用權向本集團附屬子公司上海花園城提出糾紛索賠，內容有關上海花園城無法按上海花園城與虹口區教育局於2005年6月20日簽訂的教育配套協議所協定於2007年5月前建設及交付學校（「虹口案件」）。於2013年7月23日，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30,500,000元及取得爭議中的土地使用權。本集團已於2013年8月提出上訴請求。於2014年12月31日，虹口案件仍未判決。

本集團就相關所需建設成本產生估計金額人民幣30,500,000元，且亦於2012年12月31日根據法院判決就土地使用權作出撥備人民幣23,400,000元。董事認為該等法律案件的最終結果不會對本集團的合併財務報表造成進一步的不利影響。

40 於附屬子公司所有權變動，但控制未變

收購附屬子公司的額外股權

- (a) 於2014年6月，本公司收購上海華江建設發展有限公司（「上海華江」）的另外25%股權，對價為人民幣80,092,000元。於收購日期，上海華江的非控股權益的賬面值為人民幣156,995,000元。本集團已確認非控股權益減少人民幣65,415,000元及本公司權益持有人應佔的權益減少人民幣14,677,000元。
- (b) 於2014年8月，本公司以對價人民幣8,250,000元收購太倉景尚置業有限公司（「太倉景尚」）的另外5%股權。於收購日期，太倉景尚的非控股權益的賬面值為人民幣43,967,000元。本集團已確認非控股權益減少人民幣6,281,000元及本公司權益持有人應佔的權益減少人民幣1,969,000元。
- (c) 於2014年12月，本公司收購上海華江建設發展有限公司（「上海華江」）的另外2.5%股權，對價為人民幣6,698,000元。於收購日期，上海華江的非控股權益的賬面值為人民幣67,816,000元。本集團已確認非控股權益減少人民幣4,844,000元及本公司權益持有人應佔的權益減少人民幣1,854,000元。
- (d) 於2013年4月，本集團向非控股權益上海房地（集團）有限公司收購其附屬子公司常州景申置業有限公司（「常州景申」）的39%股權，對價為人民幣64,470,000元。非控股權益金額人民幣48,890,000元與已付對價之間的差額人民幣(15,580,000)元已確認為本公司權益持有人應佔權益。自此，常州景申成為本集團的全資附屬子公司。
- (e) 於2013年7月，本集團以對價人民幣8,250,000元自非控股權益之一收購附屬子公司太倉景尚置業有限公司的5%股權。非控股權益人民幣6,416,000元與所付對價之間的差額人民幣(1,834,000)元乃於權益確認及應歸屬於本公司權益持有人。自其時起，太倉景尚置業有限公司由本集團擁有65%。

於上海華江、太倉景尚及常州景申的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔的權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收購非控股權益的賬面值	76,540	55,306
已付予非控股權益的對價	(95,040)	(72,720)
於權益內確認的已付對價超出部分	18,500	17,414

40 於附屬子公司所有權變動，但控制未變（續）

視作出售附屬子公司的股權，但未失控制權

- (f) 於2014年12月，根據若干協議，第三方向上海佳冠投資有限公司注入現金人民幣500,000,000元，作為對本集團的全資附屬子公司上海佳冠投資有限公司的注資；而此舉實際攤薄了本集團於上海佳冠投資有限公司的權益。本次注資後，第三方與本集團分別擁有上海佳冠投資有限公司的34.43%及65.57%權益，而本集團仍然控制上海佳冠投資有限公司。本集團確認非控股權益增加人民幣214,589,000元及本公司權益持有人應佔的權益增加人民幣285,411,000元。上海佳冠投資有限公司實際擁有上海鳳翔的100%股權。

於上海佳冠投資有限公司的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔的權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售非控股權益的賬面值	(214,589)	—
已收非控股權益的對價	500,000	—
於權益內確認的出售收益	(285,411)	—

41 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
上海景秀	合營公司(i)
常州景尚	合營公司
Modern Jump Limited	合營公司(ii)
亮珀國際有限公司 (Shimmery Amber International Limited)	合營公司的附屬子公司(ii)
Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.	合營公司的附屬子公司(ii)
閻浩	主要股東、董事、聯席主席、首席執行官
陳新戈	主要股東、董事、聯席主席

附註：

- (i) 自2013年6月14日起，上海景秀成為本集團的全資附屬子公司（附註10(a)）。
- (ii) 自2013年6月14日起，本集團前全資附屬子公司Modern Jump Limited成為本集團的合營公司。亮珀國際有限公司 (Shimmery Amber International Limited) 及Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.均為Modern Jump Limited的全資附屬子公司（附註10(b)）。

41 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易

本集團已進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(i) 向關聯方（收回）／提供臨時資金 — 常州景尚	(5,880)	98,789
(ii) 向關聯方收取臨時資金 — 常州景尚	383,134	198,171
(iii) 由關聯方擔保的借款 — 閔浩（附註）	550,000	—

附註：於2014年12月31日，本集團的永久資本工具人民幣550,000,000元乃由閔浩擔保。

(iv) 向關聯方銷售物業

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
閔浩（附註）	—	(3,977)

附註：售予閔浩的物業已於2013年5月退還本集團。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事（執行及非執行）、首席財務官、副主席、企業融資及投資者關係總監及董事會秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、首次公開發售前股份獎勵及其他短期僱員福利	14,974	7,063
離職後福利	320	242
	15,294	7,305

41 關聯方交易（續）

(d) 關聯方結餘

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項（附註14） — 常州景尚（附註）	98,613	118,790

附註：於2014年及2013年12月31日的結餘指除了本集團注資外，本集團向其合營公司常州景尚就其在地物業開發經營提供的資金。於2014年12月31日的結餘中包括款項人民幣98,613,000元（2013年：人民幣98,790,000元），該筆款項為本集團向常州景尚提供的一項委託貸款的未償還本金及應收利息結餘。於2013年3月，本集團透過中國銀行向常州景尚提供一項本金額為人民幣220,000,000元及年利率為6.15%的委託貸款，有關貸款將於2016年3月到期。常州景尚已於2013年8月償還本金額人民幣122,870,000元。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(ii) 應付關聯方款項（附註22） — 常州景尚（附註(i)）	195,898	121,042
— Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.（附註(ii)）	100,000	—
	295,898	121,042

附註：

- (i) 於2014年12月31日應付常州景尚的結餘人民幣195,898,000元（2013年：人民幣121,042,000元）指常州景尚向本集團提供的資金。
- (ii) 於2014年12月31日，應付Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.的結餘人民幣100,000,000元指Wuxi Jingrui Property Development Co., Ltd.向本集團提供的資金。

除上文所述本集團於2013年3月向常州景尚提供的委託貸款（附註41(d)(i)）外，應收及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按的要求償還。

42 附屬子公司詳情

本集團於2014年及2013年12月31日的附屬子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司						
景瑞地產(集團)有限公司 (「景瑞地產(集團)」)	1993年9月8日	621,079	621,079	100%	100%	物業土地投資控股
上海景瑞物業管理有限公司	1996年12月31日	5,000	5,000	100%	100%	物業管理
上海景瑞房地產營銷代理有限公司	1999年11月19日	10,000	10,000	100%	100%	房地產市場營銷
上海花園城房地產開發有限公司 (「上海花園城」)	2000年4月27日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
上海麗景房地產開發有限公司	2000年10月18日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
上海華江建設發展有限公司 (「上海華江」)(d)	2002年8月16日	100,000	100,000	67.5%	40%	物業開發
上海景瑞投資有限公司	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海景祥置業有限公司	2004年4月9日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
重慶景康置業發展有限公司	2005年7月20日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	物業開發

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
常州景申置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	100%	100%	物業開發
湖州景瑞置業有限公司	2007年8月20日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
天津景秀置業投資有限公司	2007年7月24日	60,000	60,000	100%	100%	物業開發
天津景尚置業投資有限公司	2007年8月14日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
太倉景瑞置業有限公司	2007年12月25日	500,600	500,600	100%	100%	物業開發
上海景尚置業有限公司	2008年4月8日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
泰州景瑞置業有限公司	2009年11月17日	205,000	205,000	100%	100%	物業開發
上海景銳投資有限公司	2009年12月9日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
太倉景尚置業有限公司	2010年1月6日	150,000	150,000	70%	65%	物業開發
南通景瑞置業有限公司	2010年1月26日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海誠景投資有限公司	2010年4月28日	40,000	40,000	100%	100%	投資控股
舟山景尚置業有限公司	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
湖州景尚置業有限公司	2011年5月12日	51,000	51,000	100%	100%	物業開發
紹興景瑞置業有限公司	2011年6月27日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	8,000	8,000	100%	100%	建築裝飾工程
紹興景祥置業有限公司	2012年1月17日	140,000	140,000	100%	100%	物業開發
紹興景康置業有限公司 (「紹興景康」) (a)	2012年1月17日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海景瑞商業投資管理有限公司	2012年5月11日	2,000	2,000	100%	100%	投資控股
上海友茂建築材料有限公司	2012年8月14日	10,000	10,000	100%	100%	硬件及建築材料
上海景熠投資有限公司(c)	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海景博投資有限公司(c)	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海景吉投資有限公司(c)	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
重慶景尚置業有限公司(a)(c)	2012年12月6日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
紹興景湖置業有限公司(a)	2013年1月25日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海瑞峻投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞旭投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞擘投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞佑投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞徵投資有限公司	2013年2月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
寧波景瑞置業有限公司(a)(c)	2013年2月20日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發
杭州景越置業有限公司(a)	2013年3月1日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
揚州景瑞置業有限公司(a)	2013年4月8日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海瑞賓投資有限公司	2013年4月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
上海瑞岑投資有限公司(c)	2013年4月16日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海瑞琛投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
上海瑞策投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞萃投資有限公司	2013年4月16日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
海南景申投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理及投資控股
諸暨景瑞置業有限公司(a)(c)	2013年6月19日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
南通景尚置業有限公司(a)	2013年7月2日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海佳赫投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳淳投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳邦投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳靖投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳冠投資有限公司 (附註40(f))	2013年7月10日	30,500	30,500	65.57%	100%	投資控股
上海佳翎投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳慕投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
上海佳穆投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳捷投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海景申文化發展有限公司	2013年7月15日	10,000	10,000	100%	100%	文化發展
杭州景航置業有限公司	2013年8月14日	100,000	100,000	51%	51%	物業開發
蘇州景隆置業有限公司	2013年10月10日	100,000	20,000	100%	100%	物業開發
上海鳳翔房地產開發有限公司 (「上海鳳翔」)	1998年6月23日	100,000	100,000	65.57%	100%	物業開發
諸暨景祥置業有限公司*	2013年12月24日	-	-	-	100%	物業開發
寧波景尚置業有限公司(a)(c)	2014年1月10日	50,000	50,000	100%	-	硬件及建築材料
上海永芮建築材料有限公司	2014年1月14日	10,000	10,000	100%	-	硬件及建築材料
上海永然建築材料有限公司	2014年1月18日	10,000	10,000	100%	-	硬件及建築材料
紹興景明置業有限公司 (「紹興景明」)	2014年1月22日	100,000	100,000	51%	-	物業開發
台州景瑞置業有限公司(a)(c)	2014年1月23日	100,000	100,000	100%	-	物業開發

* 諸暨景祥置業有限公司已於2014年4月註銷。

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
杭州景恒置業有限公司(a)(c)	2014年2月18日	100,000	100,000	100%		- 物業開發
上海驍欣投資有限公司	2014年4月28日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍瑞投資有限公司	2014年4月29日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍品投資有限公司	2014年5月4日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍冠投資有限公司	2014年5月4日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍禦投資有限公司	2014年5月7日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍澤投資有限公司	2014年5月7日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍華投資有限公司	2014年5月7日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍智投資有限公司	2014年5月13日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍翼投資有限公司	2014年5月13日	100	100	100%		- 投資控股
上海驍意投資有限公司	2014年5月13日	100	100	100%		- 投資控股
上海宇語建築材料有限公司	2014年6月13日	40,000	40,000	100%		- 硬件及建築材料

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於中國成立的附屬子公司 (續)						
上海宇阜建築材料有限公司	2014年7月18日	20,000	20,000	100%		- 硬件及建築材料
上海宇耘投資有限公司	2014年7月18日	5,000	5,000	100%		- 硬件及建築材料
紹興恒鵬建築材料有限公司	2014年8月1日	20,000	20,000	100%		- 硬件及建築材料
杭州宇語建築材料有限公司	2014年8月7日	40,000	40,000	100%		- 硬件及建築材料
杭州景璽置業有限公司	2014年9月11日	1,105,000	552,373	100%		- 物業開發
蘇州載和建築材料有限公司	2014年10月15日	20,000	20,000	100%		- 硬件及建築材料
天津億安城市設施開發有限公司 (「天津億安」)(b)	2007年8月15日	533,325	533,325	100%	100%	城市基礎設施開發
上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)	2001年7月13日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
海南景尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	物業管理及投資控股
權益城市設施開發(天津)有限公司 (「權益天津」)(b)	2007年6月25日	71,600,000美元	71,600,000美元	100%	100%	城市基礎設施開發

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於香港註冊成立的附屬子公司						
Jingrui HK Holdings Limited (「EI HK」) (b)	2007年6月25日	10美元	10美元	100%	100%	物業及投資控股
Sincere Paragon Limited	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	100%	100%	投資控股
健創投資有限公司	2013年10月30日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
亮致有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
萬致發展有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
利勇集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
利致國際有限公司	2013年10月30日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
智彩集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
龍英集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
蒼洋有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股
智珀有限公司	2013年10月31日	10,000港元	–	100%	100%	投資控股

42 附屬子公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔 股權的百分比		主要業務
				12月31日 2014年	2013年	
於英屬處女群島註冊成立的附屬子公司						
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000美元	50,000美元	100%	100%	投資控股
Decent Pillar Limited	2013年10月22日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Faithful Gem Limited	2013年9月18日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Gladly Sheen Limited	2013年10月8日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Joyful Dawn Limited	2013年10月22日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Model Sheen Limited	2013年10月8日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Model Wealth Limited	2013年10月22日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Sheeny Blaze Limited	2013年10月8日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Sheeny Bright Limited	2013年10月8日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Sound Pillar Limited	2013年10月18日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股

42 附屬子公司詳情 (續)

- (a) 於2014年及2013年12月31日，本公司附屬子公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押(附註20)。詳情請參閱下表：

	於12月31日	
	2014年	2013年
重慶景尚置業有限公司的股權百分比	51%	51%
揚州景瑞置業有限公司的股權百分比	51%	51%
紹興景湖置業有限公司的股權百分比	-	51%
杭州景越置業有限公司的股權百分比	51%	51%
南通景尚置業有限公司的股權百分比	51%	51%
諸暨景瑞置業有限公司的股權百分比	60%	60%
寧波景瑞置業有限公司的股權百分比	70%	70%
泰州景瑞置業有限公司的股權百分比	51%	不適用
杭州景恒置業有限公司的股權百分比	49%	不適用
寧波景尚置業有限公司的股權百分比	65%	不適用
紹興景康的股權百分比	100%	不適用

- (b) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產(集團)20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由本集團就重組而收購(附註1(b))。
- (c) 所呈報的應佔股權百分比為本公司股東持有的實益權益。由於存在信託融資安排，部分實體的法定股權低於實益權益。

就透過相關信託融資公司注資或本集團以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的信託融資安排(附註20)而言，本集團將以下附屬子公司的股權合法轉讓予信託融資公司作抵押品。

	於12月31日	
	2014年	2013年
重慶景尚置業有限公司	49%	49%
上海景吉投資有限公司(i)	100%	100%
上海景熠投資有限公司(i)	-	100%
上海景博投資有限公司(i)	100%	100%
上海瑞岑投資有限公司(i)	100%	100%
諸暨景瑞置業有限公司	40%	40%
寧波景瑞置業有限公司	30%	30%
泰州景瑞置業有限公司	49%	不適用
杭州景恒置業有限公司	35%	不適用
寧波景尚置業有限公司	35%	不適用

42 附屬子公司詳情 (續)

附註：

- (i) 上海景吉投資有限公司、上海景耀投資有限公司、上海景博投資有限公司及上海瑞岑投資有限公司乃由本集團註冊成立為特殊目的公司，以分別持有揚州景瑞置業有限公司、紹興景湖置業有限公司、杭州景越置業有限公司及南通景尚置業有限公司49%的股權，因此信託融資公司透過持有該等投資公司的全部股權而間接持有各項目公司49%的股權。本集團持有該等項目公司餘下51%的股權，而有關股權已就信託融資安排質押予各信託融資公司。
- (d) 於2014年6月之前，上海華江由本集團擁有40%權益、由上海南方房地產有限公司擁有30%權益，並由其他四名非控股權益分別擁有20%及5%、2.5%及2.5%權益。本集團董事認為，儘管本集團合法持有上海華江的股權不足50%，但對上海華江擁有實際控制權。這是因為本集團為上海華江的大股東，而上海南方房地產有限公司及上海總泉置業有限公司（分別持有上海華江30%及2.5%股權）根據本集團與彼等各自訂立的協議於上海華江的存續期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致，且並無其他股東構成集團共同行使投票權的記錄。

於2014年6月及2014年12月，本集團分別自其他股東收購上海華江的額外25%及2.5%的權益，此後，本集團擁有上海華江67.5%股權（附註40）。

- (e) 擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬子公司的財務資料概要

本集團的非控股權益載列如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以下公司應佔的非控股權益		
— 上海華江	77,129	160,000
— 太倉景尚置業有限公司	46,936	45,114
— 杭州景航置業有限公司	37,213	47,221
— 紹興景明	141,542	—
— 上海佳冠投資有限公司	214,589	—
— 其他附屬子公司	220	218
	517,629	252,553

下表載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬子公司（包括上海華江、太倉景尚置業有限公司、杭州景航置業有限公司、紹興景明及上海佳冠投資有限公司）的財務資料概要，如下資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

42 附屬子公司詳情 (續)

資產負債表概要

	上海華江 於12月31日		太倉景尚置業有限公司 於12月31日		杭州景航置業有限公司 於12月31日	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動						
資產	471,745	705,684	991,577	1,406,630	1,084,152	788,700
負債	235,929	448,704	689,881	917,107	655,964	284,889
流動資產淨值總計	235,816	256,980	301,696	489,523	428,188	503,811
非流動						
資產	1,503	9,686	137	5,623	8,756	1,300
負債	-	-	145,379	366,250	361,000	408,741
非流動資產/(負債) 淨值總計	1,503	9,686	(145,242)	(360,627)	(352,244)	(407,441)
資產淨值	237,319	266,666	156,454	128,896	75,944	96,370

上海佳冠
紹興景明 投資有限公司
於12月31日

2014年	2014年
人民幣千元	人民幣千元

流動		
資產	751,434	2,927,199
負債	251,244	2,291,450
流動資產淨值總計	500,190	635,749
非流動		
資產	5,265	339,873
負債	216,593	352,360
非流動負債淨值總計	(211,328)	(12,487)
資產淨值	288,862	623,262

42 附屬子公司詳情 (續)

全面收益表概要

	上海華江		太倉景尚置業有限公司		杭州景航置業有限公司	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	195,284	199,435	563,470	310,519	-	-
除所得稅前利潤／(虧損)	74,273	313,674	52,026	11,579	(27,201)	(4,840)
所得稅開支	(34,540)	46,930	(24,468)	(11,003)	6,775	1,210
除稅後利潤／(虧損)	39,733	360,604	27,558	576	(20,426)	(3,630)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	39,733	360,604	27,558	576	(20,426)	(3,630)
分配至非控股權益的利潤／(虧損)	11,566	216,363	8,104	201	(10,009)	(1,779)
支付非控股權益的股息	(24,178)	(210,000)	-	-	-	-

	上海佳冠	
	紹興景明 投資有限公司	
	截至12月31日止年度	
	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-
除所得稅前虧損	(14,850)	-
所得稅開支	3,715	-
除稅後虧損	(11,135)	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	(11,135)	-
分配至非控股權益的虧損	(5,456)	-
支付非控股權益的股息	-	-

42 附屬子公司詳情 (續)

現金流量表概要

	上海華江		太倉景尚置業有限公司		杭州景航置業有限公司	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／ 所得現金淨額	(187,698)	476,760	160,069	416,315	274,617	(259,164)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	544	(114,879)	(6)	13,031	(34)	(81)
融資活動(所用)／ 所得現金淨額	(312,670)	(155,000)	(12,401)	(653,696)	(306,668)	408,741
現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額	(499,824)	206,881	147,662	(224,350)	(32,085)	149,496
於年初的現金及現金等價物	575,860	368,979	66,327	290,677	149,496	–
於年末的現金及現金等價物	76,036	575,860	213,989	66,327	117,411	149,496

上海佳冠
紹興景明 投資有限公司
截至12月31日止年度
2014年 2014年
人民幣千元 人民幣千元

經營活動所用現金淨額	(339,113)	(500,396)
投資活動所用現金淨額	(2,000)	(1,764)
融資活動所得現金淨額	374,700	500,000
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	33,587	(2,160)
於相關期間期初的現金及現金等價物	–	5,371
於相關期間期末的現金及現金等價物	33,587	3,211

上述資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

43 授權刊發財務報表

合併財務報表由本公司董事會於2015年3月16日批准及授權刊發。

五年財務資料

I. 主要利潤表數據

	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	2,532,400	3,454,341	4,058,848	3,939,011	5,272,953
銷售成本	(1,584,680)	(2,362,898)	(3,160,844)	(3,071,161)	(4,308,600)
毛利	947,720	1,091,443	898,004	867,850	964,353
投資物業公允價值收益	4,000	8,000	24,000	166,637	71,790
銷售和營銷成本	(133,880)	(190,259)	(166,586)	(190,401)	(221,132)
行政開支	(139,073)	(153,797)	(151,188)	(206,054)	(241,630)
其他收入	2,096	1,718	2,998	11,133	11,665
其他(虧損)/收益－淨額	(9,337)	(6,890)	(21,774)	216,424	(29,121)
經營利潤	671,526	750,215	585,454	865,589	555,925
財務收入	8,909	15,912	30,246	26,008	23,244
融資成本	(17,214)	(11,128)	(12,057)	(12,620)	(11,194)
(融資成本)/財務收入－淨額	(8,305)	4,784	18,189	13,388	12,050
分佔合營公司業績	34,333	(1,981)	2,007	(11,141)	(12,807)
除所得稅前利潤	697,554	753,018	605,650	867,836	555,168
所得稅開支	(360,377)	(384,884)	(264,200)	(177,929)	(275,651)
年度利潤	337,177	368,134	341,450	689,907	279,517
應佔年利潤：					
本公司權益持有人	194,798	160,278	271,682	476,171	273,962
永久資本工具持有人	–	–	–	–	1,350
非控股權益	142,379	207,856	69,768	213,736	4,205
	337,177	368,134	341,450	689,907	279,517

II. 主要財務狀況數據

	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產總值	568,080	905,154	833,746	1,140,989	1,600,790
流動資產總值	8,724,624	10,137,613	10,322,026	18,501,936	24,803,330
總資產	9,292,704	11,042,767	11,155,772	19,642,925	26,404,120
非流動負債總計	1,798,002	1,975,152	2,057,345	4,566,736	4,772,675
流動負債總計	5,823,362	7,072,141	6,996,898	11,721,868	16,872,434
總負債	7,621,364	9,047,293	9,054,243	16,288,604	21,645,109
應佔總權益：					
本公司權益持有人	1,535,094	1,651,372	1,846,626	3,101,768	3,690,032
永久資本工具	–	–	–	–	551,350
非控股權益	136,246	344,102	254,903	252,553	517,629
總權益	1,671,340	1,995,474	2,101,529	3,354,321	4,759,011

