



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

股份代號：00688

精耕細作 品牌經營

2014 年報





南京中海國際社區



目錄

董事局及委員會	2
公司資料	3
股東資料及財務日程表	4
公司業務架構	5
財務摘要	6
集團財務概要	8
業務里程碑	9
董事局主席報告書	13
管理層討論及分析	
整體表現	26
土地儲備	30
地產發展	36
物業投資	52
其他業務	60
集團財務	64
董事及行政架構	70
企業社會責任	83
二零一四年榮譽及獎項	90
投資者關係	94
企業管治報告	96
財務資料	
董事局報告書	109
關連交易、持續關連交易及 關連人士交易	117
獨立核數師報告	131
綜合收益表	133
綜合全面收益表	134
綜合財務狀況表	135
公司財務狀況表	137
綜合權益變動報表	138
綜合現金流量表	139
財務報告表附註	141
五年財務概要	227

董事局及委員會

主席

郝建民 主席兼行政總裁

執行董事

肖 肖 副主席

陳 誼

羅 亮

聶潤榮

郭 勇

關洪波

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

李民斌

授權代表

郝建民

肖 肖

聶潤榮 (郝建民及肖肖的替代授權代表)

審核委員會

李民斌*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

黃英豪*

林廣兆

范徐麗泰

李民斌

提名委員會

范徐麗泰*

林廣兆

黃英豪

李民斌

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司香港分行
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行香港分行
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行
華僑永亨銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
三井住友銀行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份及債券在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
 彭博 : 688:HK
 路透社 : 0688.HK

擔保票據

	聯交所	彭博	路透社
票據1	China OVS N2011 代號: 4503	EI4567265	XS0508012092
票據2	China OVS N1702 代號: 4533	EJ0197768	XS0745169044
票據3	China OVS N2211 代號: 4579	EJ4365304	XS0852986156
票據4	China OVS N4211 代號: 4580	EJ4365403	XS0852986313
票據5	China OVS N1810 代號: 5987	EJ9002563	XS0984184316
票據6	China OVS N2310 代號: 5988	EJ9002621	XS0972980097
票據7	China OVS N4310 代號: 5989	EJ9002803	XS0985567881
票據8	China OVS N1905 代號: 5745	EK2478924	XS1063561143
票據9	China OVS N2405 代號: 5746	EK2478981	XS1063561499
票據10	China OVS N3406 代號: 5760	EK3172450	XS1075180379

票據1: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited 發行年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。

票據2: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited 發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。

票據3: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。

票據4: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率5.35%之300,000,000美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。

票據5: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率3.375%之500,000,000美元擔保票據(二零一八年十月到期)。

票據6: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率5.375%之500,000,000美元擔保票據(二零二三年十月到期)。

票據7: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率6.375%之500,000,000美元擔保票據(二零四三年十月到期)。

票據8: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率4.25%之800,000,000美元擔保票據(二零一九年五月到期)。


票據9: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率5.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二四年五月到期)。

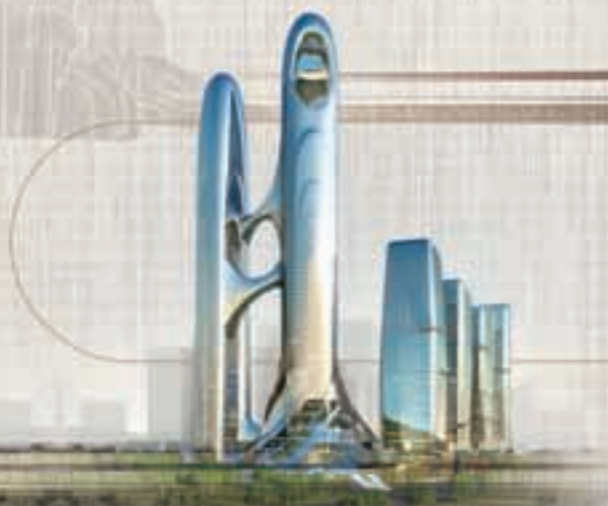
票據10: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率6.45%之500,000,000美元擔保票據(二零三四年六月到期)。

財務日程表

中期業績公佈	:	二零一四年八月一日
中期股息派發	:	二零一四年九月十一日
全年業績公佈	:	二零一五年三月二十四日
截止過戶登記— 股東週年大會	:	二零一五年六月十五日至 二零一五年六月十六日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	:	二零一五年六月十六日
截止過戶登記— 末期股息	:	二零一五年六月二十二日
末期股息派發	:	二零一五年七月八日

公司業務架構

 **中國海外發展有限公司**[^]
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.



規劃及建築設計

地產發展*



物業管理



物業投資

[^] 於中國內地、香港及澳門有營運業務。

* 於中國內地45個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、重慶、長春、長沙、成都、大連、佛山、福州、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、鄭州、中山、珠海、常州、桂林、贛州、吉林、合肥、呼和浩特、蘭州、南寧、南通、汕頭、紹興、鹽城、揚州、銀川，以及港澳的地產發展。

* 中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市，中海宏洋在北京亦有項目。

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一四年	二零一三年	變動 (%)
財務摘要 (港幣億元)			
營業額	1,200.0	824.7	+46
本公司股東應佔溢利	276.8	230.4	+20
物業銷售 ¹	1,408.1	1,385.2	+2
財務比率			
淨負債與股東權益比率 (%) ⁴	32	28	+4 ²
利息倍數比率 (倍數)	11	12	-1 ³
派息比率 (%)	16	17	-1 ²
每股財務資料 (港元)			
盈利	3.39	2.82	+20
股息	0.55	0.47	+17
— 中期股息	0.20	0.18	+11
— 末期股息	0.35	0.29	+21
股東權益賬面值 ⁴	16.31	13.46	+21
土地儲備 (百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ⁴	37.35	38.77	-4

註：¹ 含合營和聯營項目

² 百分點之變動

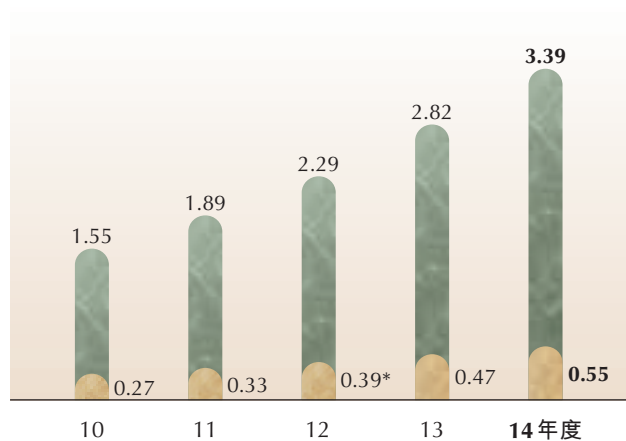
³ 倍數之變動

⁴ 為年底數據

財務摘要(續)

每股盈利及股息

港元

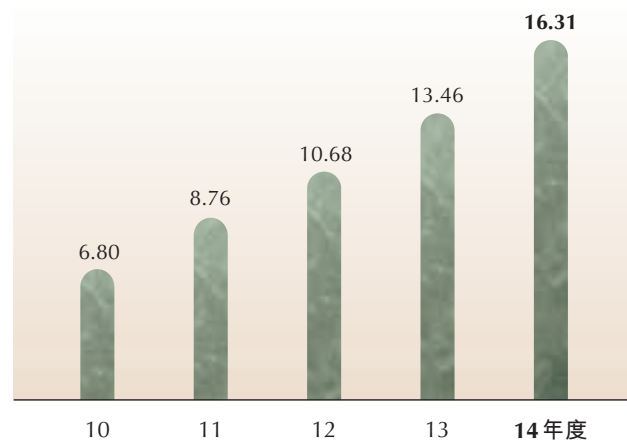


- 盈利
- 股息

* 不包括二零一二年派發的特別股息每股港幣2仙

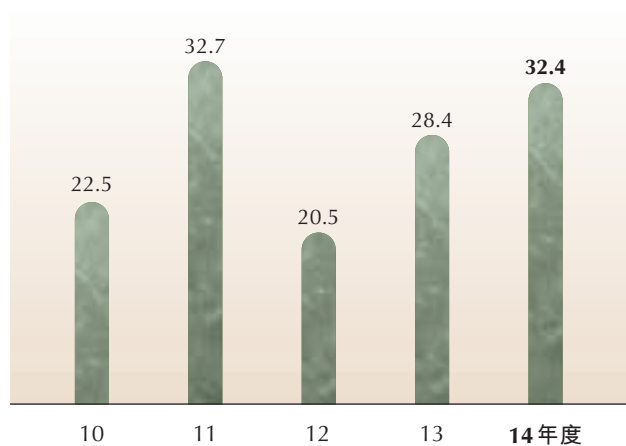
每股股東權益

港元



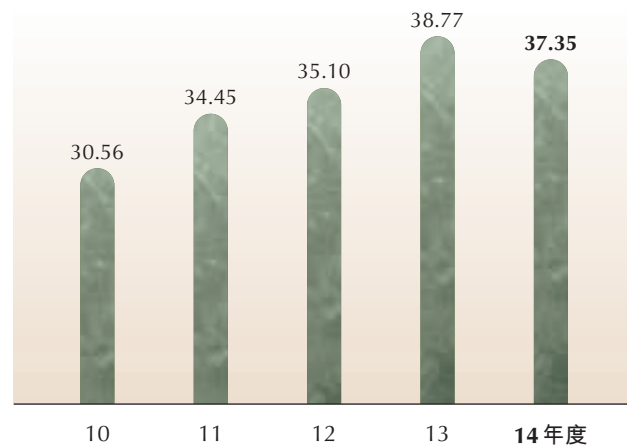
淨負債與股東權益比率

%



土地儲備

百萬平方米



集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
每股盈利	1.55	1.89	2.29	2.82	3.39
每股股息	0.27	0.33	0.39*	0.47	0.55
— 中期股息	0.10	0.13	0.15	0.18	0.20
— 末期股息	0.17	0.20	0.24	0.29	0.35
每股股東權益賬面值	6.80	8.76	10.68	13.46	16.31
淨負債與股東權益比率(%)	22.5	32.7	20.5	28.4	32.4
淨負債					
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
經營溢利-總利息收入	16	16	15	12	11
利息支出**					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	46,650,024	51,332,302	64,580,694	82,469,081	119,996,980
經營溢利	18,913,841	23,388,338	27,070,329	28,347,553	42,413,993
股東應佔溢利	12,671,244	15,464,098	18,722,221	23,043,712	27,680,160

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
固定資產#	14,373,063	18,103,007	24,633,189	33,902,857	46,109,609
長期投資	11,557,227	16,031,823	17,210,850	15,949,402	15,748,145
其他非流動資產	10,422,815	13,856,463	7,713,144	5,454,574	5,057,995
流動資產淨值	64,496,939	60,054,948	96,292,053	130,287,809	148,111,282
非流動負債	(42,079,594)	(36,156,243)	(58,292,280)	(74,544,246)	(78,219,336)
資產淨值	58,770,450	71,889,998	87,556,956	111,050,396	136,807,695

* 不包括二零一二年派發的特別股息每股港幣2仙。

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息。

包括投資物業及物業、廠房及設備。

業務里程碑



中國海外沅陵希望學校落成啟用

二月十九日

集團在內地捐建的第九所希望小學中國海外沅陵希望學校在湖南省懷化市沅陵縣馬底驛鄉正式落成啟用，學校總用地面積23,275平方米，總建築面積5,650平方米，可容納36個教學班，學生規模可達2,000人，為農村孩子營造了良好的學習環境。此外，集團目前還有一所捐建的希望學校在建。

四月二十九日

年內發行兩次美元債。四月二十九日，集團發行10億美元雙期債券，包括5年期(5.5億美元，票息率4.25%)和10年期(4.5億美元，票息率5.95%)。

六月四日，再次發行三期10億美元債券，其中，增發5年期(2.5億美元，票息率4.25%)和10年期(2.5億美元，票息率5.95%)，私募方式發行20年期(5億美元，票息率6.45%)。上述發行均獲得投資者踴躍認購，並進一步優化了集團債務結構，為公司長期穩定發展提供了有力的支援。

佛山中海錦城

四月三十日

佛山中海錦城三期精裝產品加推，深獲市場追捧，僅二零一四年上半年成交房源超過2,000套。全年已售出5,000套，銷售額為人民幣39.4億元，穩居佛山單盤銷售冠軍。

五月三十日

集團第二家購物中心瀋陽中海環宇城成功開業運營。瀋陽中海環宇城總建築面積約八萬平方米，匯聚購物、餐飲、娛樂、休閒、教育、文化等多種設施，全力為市民打造「一站式」購物體驗。未來兩至三年，南京、佛山、珠海等地「環宇城」項目也將會陸續投入運營。

瀋陽中海環宇城



業務里程碑(續)



集團投得天津市河西區新八大里地塊

六月五日

集團以人民幣50.4億元投得天津市河西區新八大里(四里)地塊，於七月十七日以人民幣39.3億元投得天津市河西區新八大里(五里)地塊。四里與五里地塊相鄰，土地面積分別為78,346平方米及82,723平方米，綜合容積率分別為4.4及3.65，總樓面面積分別為452,500平方米及413,434平方米。兩個項目所處地塊位於天津市河西區核心地段，交通便利，連接多條城市主要幹線。項目具備成熟的配套設施，包括城市級商業、教育、人文景觀等資源，是主城區內的稀缺土地資源，質素良好，發展潛力優厚。

六月十一日

深圳中海九號公館將高層和別墅系列產品進行優化創新，提升了產品的市場熱度及產品溢價，全年三次開盤三次大賣，全年實現銷售額人民幣65億元，勇奪深圳二零一四年單盤年度銷售冠軍，同時也創造了深圳房地產市場30多年來單盤年度銷售額記錄。

集團屢獲行業研究機構頒發的獎項

六月二十七日

公司連續十一年榮登《經濟觀察報》評選的「中國藍籌地產」榜首。九月份，「中海地產」蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」，公司的品牌價值位居行業第一名，品牌價值達人民幣342.5億元。十月二十四日，公司獲《亞洲企業管治》頒發「亞洲區優秀企業管治企業」。集團持續獲獎無數，充分體現了集團雄厚的品牌實力，企業管治能力及穩健的可持續發展能力。



深圳中海九號公館

中海會舉辦「童夢·同想」藝術作品展

七月四日

「中海會」全力支持的「中國海外X親切」兩地學生藝術創作交流計劃——「童夢·同想」。該計劃吸引來自香港主流小學、特殊學校、內地中國海外希望小學和中海各社區的近1,700名兒童參與，跨越地域、種族及能力，展示兒童藝術創作之無界限。「中海會」成立於二零零四年，持續以獨特特色的活動吸引廣大中海業主與集團互動，拉近彼此距離，在活動的同時提升「中海地產」品牌效應。「中海會」現有會員人數超過30萬人。

業務里程碑 (續)



集團投得北京市石景山區
老古城綜合改造項目地塊

中海商業地產首次公布
雲商務戰略藍圖

十一月二日

集團以人民幣59億元投得北京市石景山區老古城綜合改造項目地塊。土地面積106,574平方米，住宅容積率2.8，商業容積率5.0，總樓面面積425,541平方米。項目所屬區域為石景山區規劃的六大商務圈之一，距離地鐵一號線古城站僅900米，駕車10分鐘可抵達銀河商務區，地理位置良好，未來發展潛力優厚。

十一月二十日

以「雲商務·為變革而來」為主題的二零一四年中海系甲級寫字樓戰略發佈會在北京舉行，國內外近百家知名商業企業、商會和專業機構代表參會。集團由傳統性房地產開發商向綜合性房地產運營商轉變，此次發佈會宣告了其戰略轉型。發佈會上，中海商業地產首次公佈了雲商務戰略藍

圖，以中海系甲級商務樓宇、入駐企業及員工形成的資源為依託，借助移動互聯技術，整合商務市場上下游商家資源，提供員工生活服務、企業管理服務和企業發展服務多維度增值服務。目前，國內外近百家行業商家資源已簽約，未來將拓展更為廣泛的資源體系，引領商務樓宇經營模式變革。

十一月十六日

濟南中海華山瓏城項目一期開盤，推出的6,105套房源，另有部分別墅及商鋪產品，當天成交4,523套，別墅成交127套，商鋪售罄，刷新了集團單項目開盤紀錄，當天累計實現銷售額人民幣38.6億元，再次見證「中海地產」品牌的魅力。



集團簽訂港幣140億元俱樂部貸款

十一月二十五日

集團與13家著名國內外銀行組成的俱樂部簽訂一項港幣140億元貸款。集團原計劃貸款規模約港幣100億元，由於各銀行的熱情回應和鼎力支援，最終決定貸款規模增至港幣140億元，成為集團歷史上金額最大的一筆貸款，體現了金融市場對公司發展前景充滿信心。該筆貸款主要用於償還明年到期的香港銀行貸款。



濟南天悅府



董事局 主席報告書

董事局主席報告書



本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利增加20.1%至港幣276.8億元，每股基本盈利增加20.1%至港幣3.39元，股東資金增加21.2%至港幣1,333.3億元，每股淨資產達港幣16.3元，同比上升20.7%。平均股東資金回報達22.8%。董事局建議派發二零一四年度末期股息每股港幣35仙。

郝建民
主席兼行政總裁

董事局主席報告書(續)

董事局對集團發展前景充滿信心，在過去13年，集團實現純利複式增長39.9%，而近五年，儘管受到金融風暴和持續的宏觀政策影響，但集團業績依然表現良好。二零一五年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，集團堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

一. 業務回顧

二零一四年，世界經濟依然是複雜多變。美國經濟發展比較理想，就業情況也有明確改善；歐元區經濟陷入困境，引發市場對出現另一輪歐債危機的憂慮；日本儘管推出了超量寬政策，經濟並沒有明顯改善；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波增添環球經濟風險；強勢美元加上二零一五年內可能加息，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展下行壓力。

受到外圍經濟環境動盪和國內經濟增長緩慢的影響，中國政府推出多項穩增長措施，包括加大對基礎設施的投資，適度放鬆貨幣政策以增加市場的流動性，

11月更作出了二年多來首次降息。在出口貿易未有明顯改善而消費者物價指數和生產物價指數回落的情況下，經濟增長動力不足，全年經濟增長為7.4%，符合原來制定7.5%左右的目標。由於受到歐美以及中國經濟發展放緩的影響，港澳經濟僅錄得溫和增長。

二零一四年上半年，由於中國經濟增長放緩，金融業改革引至流動性和信貸收緊，加上個別房地產商財政狀況不理想，被迫割價促銷，清理庫存，促使整體房價和交易量於上半年明顯收縮，土地市場氣氛平淡。下半年市場情況逐步改善，銷售價格和交易量於第四季度更是明顯好轉。

董事局主席報告書(續)

年內，在經濟發展出現下行壓力以及流動性緊張的市場環境下，集團仍能實現銷售規模、利潤總額理想增長。集團營業額按年增加約45.5%至港幣1,200.0億元，淨利潤按年增加21.7%至港幣282.1億元。股東應佔溢利上升20.1%至港幣276.8億元，其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣38.5億元。集團核心利潤(即撇除投資物業公允價值變動稅後淨收益及非經常性收益後的淨利潤)達到港幣238.3億元，增長25.6%。特別令人欣心鼓舞的是，公司已經連續12年(2003–2014)淨利潤增長高於20%，過去五年(2010–2014)，股東攤佔純利複合增長率為29.3%，平均股東資金回報達到24.0%。

地產發展

二零一四年，全年合約銷售額(含合營項目和聯營公司銷售)再創歷史新高並超額完成於年初制定港幣1,400億元的目標，達港幣1,408.1億元，對應售出物業之面積達940萬平方米。

年內，充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場變化，憑藉靈活創新的營銷策略，全年內地地產表現出色，完成合約銷售額港幣1,357.5億元，跟去年相若。隨著市場逐步適應香港政府對房地產的調控，市場轉趨活躍。集團於香港和澳門全年銷售合約金額為港幣50.6億元，大幅上升220%。

集團營業額上升45.5%至港幣1,200.0億元(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣1,281.3億元，同比增長27.5%)。年內，地產業務(含合營項目)共有樓面面積約1,077萬平方米的項目竣工，該等項目的銷售金額可於年內結利作為集團

營業額為港幣994.3億元。來自二零一三年底已落成的待售物業銷售理想，達72萬平方米，銷售金額約為港幣168.2億元。因此集團全年房地產發展營業額增加47.9%至港幣1,162.5億元，而其中內地房地產發展營業額增加52.9%至港幣1,124.6億元，港澳地產發展營業額下跌25.4%至約為港幣37.9億元。主要由於營業額大幅增加再加上地產開發項目的毛利率仍能維持於行業領先水平，房地產發展業務提供的經營溢利增加53.3%至港幣361.0億元(國內貢獻港幣343.7億元)。



董事局主席報告書(續)



成都中海國際中心一期及二期

投資物業

年內，由於濟南中海廣場、北京中海大廈、成都中海國際中心及瀋陽中海廣場等項目竣工，增加約54萬平方米投資物業。年底，集團在內地和港澳擁有已落成投資物業共達114萬平方米。集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣11.8億元，同比增加38.2%；分部溢利港幣60.3億元，其中港幣51.7億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後公允價值淨收益約為港幣38.5億元)。

土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場並理智作出購買土地的決定，而因應房地產市場變化，集團自二零一四年第二季度起稍為放慢土地補充的力度。年內，集團(不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」)在內地13個城市，包括新進入的鄭州和太原，合共購入17幅土地，新增可供發展樓面面積904萬平方米，其中集團實際擁有權益為860萬平方米。

中海宏洋於內地四個城市購入四幅地塊，新增可供發展樓面面積約為270萬平方米。

二零一四年底，集團在內地31個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約3,735萬平方米，集團實際擁有權益約為3,496萬平方米；中海宏洋土地儲備約1,207萬平方米，實際權益約為1,137萬平方米。

董事局主席報告書(續)

財務資金

集團堅持審慎理財原則，並持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，憑藉在房地產市場領先地位和良好信用，集團成功於國內外完成幾項重大融資活動。於五月及六月合共發行20億美元債券；於上半年在境外以較境內優惠的條款首度融入人民幣38.5億元；於第四季度在香港與13家銀行簽署了歷來最大單一俱樂部貸款達港幣140億元，以及安排單邊貸款港幣45億元；在國內融入人民幣44.4億元主要用於歸還國內到期銀行貸款。二零一四年，集團在國內外提款共達港幣264.6億元，扣除歸還到期銀行貸款後，實際使用於業務營運的新增財務資源為港幣218.2億元。此外，集團全年共錄得約港幣1,020.9億元銷售現金流入，合營項目淨現金流入達港幣57.0億元，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有集團支出，主要包括港幣513.1億元土地費用，港幣413.1億元建安費用以及港幣243.3億元稅費、分銷、行政和財務費用。

年底，集團銀行貸款及應付擔保票據分別為港幣463.5億元(含人民幣銀行貸款約為港幣170.0億元)及港幣481.8億元(62.5億美元)，同時持有現金港幣512.8億元(不包含合營公司共持有現金約港幣68億元)；在第四季度銷售回款大幅改善的情況下，淨借貸水平從二零一三年底的28.4%輕微上升至年底的32.4%，仍然處於相當理想水平。公司股東資金從上年底的港幣1,099.7億元增加至年底的港幣1,333.3億元，財務實力明顯加強。

人力資源

集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需要量巨大。通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工支撐著企業的持續、穩健發展。



集團通過招聘計劃
支撐企業的持續發展

董事局主席報告書(續)

企業管治

董事局深知企業首要責任是保護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。集團一直致力提升企業管治水平，確保集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。集團在增加公司整體透明度，以及完善企業內部控制和風險管理方面，持續作出了實質的改善。

企業社會責任

集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。

集團於年內發佈第二份企業社會責任報告，向各界具體匯報了集團在這方面的努力和成果。公司再次被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展(包括環保、社會責任、企業管治三個範疇)的認可。

榮譽

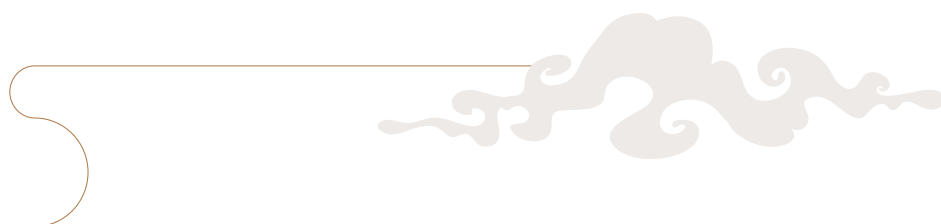
公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值50強」第一名。同時，中海地產連續11年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，公司品牌價值達人民幣342.5億元，榮列業內品牌價值第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續11年位居榜首。二零一四年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。

二. 業務展望

宏觀經濟

預計於二零一五年，歐洲等西方先進國家以及日本仍然會維持甚至增加各種經濟刺激措施，美國經濟增長和就業有所改善，但全球經濟增長仍然緩慢。同時，美元強勢以及美國可能加息，加大全球金融市場的波動性，而新興國家受到資產泡沫爆破的威脅仍然存在。對全球大部份企業來說，二零一五年仍然面臨較大挑戰。集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇並及時有效應對。

為求使經濟走上健康、平衡和可持續發展的道路，不僅要穩增長、調結構，還要控風險。預計中國將堅持穩健的財政政策和略為寬鬆的貨幣政策，包括減息和降低存款準備金率，以增加金融市場的流動性和減輕企業財務成本。而中國經濟增長放緩對全球經濟發展增加了不確定性。



董事局主席報告書(續)

業務發展

在嚴峻的市場環境下，集團二零一四年仍取得了依然亮麗的經營業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢。集團對二零一五年的內地房地產是審慎樂觀。預計中央政府對房地產的調控會適度放鬆，房地產的流動性會有所改善，全年房地產市場將會平穩發展，行業整體仍然是挑戰與機會並存。集團將充分發揮穩健的財務結構以及多元融資管道的優勢，積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長，擴大市場佔有率，鞏固行業內的領先地位。

香港、澳門房地產市場方面，房地產商對政府推出的樓市調控政策似乎已經適應下來，市場交易狀況趨於活躍，但香港政府最近推出收緊按揭措施的影響尚待確認。集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。

經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。現集團已達到每年銷售和營業額過千億港元的龐大規模，能保持持續增長實屬非常不易。集團將堅持中高端市場精品定位，按「精耕細作，品牌經營」的方針，秉持精品意識，精耕細作，精益求精，力爭把每一個項目建設成精品和典範。品牌反映企業的文化包括中海地產對產品高質量的追求，以及透過持續創新去提供物超所值產品的使命。而產品品質和品牌的提升能減低房屋銷售價格下調的壓力，並可節省公司的營銷費用支出，「品牌經營」可促使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。



董事局主席報告書(續)

持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並充分結合市場情況，二零一五年預計集團新開工樓面面積超過1,300萬平方米，在建規模高峰期間將達3,000萬平方米。集團力爭完成竣工樓面面積1,200萬平方米(含合營公司)，合約銷售金額達到不少於港幣1,680億元(含合營公司和中海宏洋)的目標。

在香港和澳門房地產市場，集團將充分利用國內「中海地產」在高端市場的品牌地位所產生的協同效應，全力推動手頭上項目的銷售。

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。集團長遠會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的20%，集團正在開發和待開發的商業地產面積達380萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年末前落成。



董事局主席報告書(續)

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，按照財政狀況變化，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，順勢而為，把握好投資機會，審慎地吸納優質土地。二零一五年集團計劃新增土地可發展樓面面積為不少於1,000萬平方米。

截止二零一五年二月底，集團於二零一五年已在國內兩個城市購入兩幅土地，可供開發的樓面面積約為163萬平方米；中海宏洋於二零一五年首兩個月則沒有購入土地。

多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目投入資金從高峰期超過港幣200億元減少至約達港幣89.8億元，全年的利潤貢獻因而減少62.5%至約為港幣11.0億元。中海宏洋是集團的聯營公司，專注於國內三線城市並會作為中海地產業務有效的補充。二零一四年中海宏洋的銷售為港幣180.6億元，營業額為港幣139.8億元，淨利潤約為港幣14.5億元。中海宏洋為集團提供約港幣4.8億元的利潤。

公司於二零一三年八月五日作出公佈，披露公司的控股股東，中國建築股份有限公司(「中建股份」)擬將某些房地產業務注入本集團。於二零一四年一月二十八日，公司公佈把擬注入業務的經營和管理全部先行託管作為過渡安排。董事會在此欣然公佈跟中建股份洽商落實注資事項已完成。請參閱二零一五年三月二十四日的公司公告，是有關於集團向中建股份和其子公司收購物業組合以及向中國海外集團有限公司，即中建股份的全資子公司和公司的直接控股股東，發行公司股票事宜。

穩健財務管理

集團將會進一步加強財務管理，加快銷售回款，控制好營銷、行政和財務費用，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。由於集團今年到期銀行貸款高達港幣225.4億元，而其中港幣173.5億元的香港銀行貸款於5月底前到期。因此，集團於去年第四季度安排了合共港幣185億元的融資，提前妥善安排好該等貸款的再融資。集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用國際、香港的融資平臺，並加快資金周轉，強化資源保障能力，改善集團的債務結構，為集團業務發展提供強而有力的資金支援。

董事局主席報告書(續)

經營前景

董事局對集團發展前景和自身能力均充滿信心，在過去13年，集團實現純利複式增長39.9%，而近五年，儘管受到金融風暴和持續的宏觀調控政策影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，純利複式增長仍然達到29.3%，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一五年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢。集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

公司使命

集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

致謝

最後，我想藉此機會感謝本集團管理層團隊及其他員工的貢獻和努力，亦感謝董事局同寅的意見及持續支持。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一五年三月二十四日



管理層討論 及分析

整體表現	26
土地儲備	30
地產發展	36
物業投資	52
其他業務	60
集團財務	64



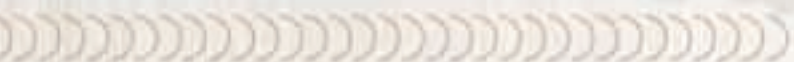
西安中海凯旋門

管理層討論及分析

整體表現



濟南中海國際社區



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

二零一四年集團整體表現優異

集團的營業額為港幣1,200.0億元(二零一三年：港幣824.7億元)，同比上升了45.5%(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣1,281.3億元。)。經營溢利為港幣424.1億元(二零一三年：港幣283.5億元)。股東應佔溢利為港幣276.8億元(二零一三年：港幣230.4億元)，同比上升20.1%。每股基本溢利為港幣3.39元(二零一三年：港幣2.82元)，同比增長20.1%。

於二零一四年年底，本公司股東應佔權益為港幣1,333.3億元(二零一三年：港幣1,099.7億元)，同比增長21.2%。



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

物業銷售

年內，在經濟發展出現下行壓力以及流動性緊張的市場環境下，集團仍能實現營業額，利潤規模理想增長。

物業銷售營業額(包括攤佔合營公司之物業銷售營業額)為港幣1,243.9億元(二零一三年：港幣966.1億元)，比去年增加28.7%。物業銷售營業額主要來自濟南的國際社區、佛山的千燈湖一號和中海錦城、瀋陽的寰宇天下、南京的鳳凰熙岸、杭州的西溪華府、寧波的國際社區、蘇州的八號公館、廈門的中海錦城國際、澳門的天鑽及一些合營項目如上海的紫禦豪庭、重慶的國際社區和武漢的萬錦江城。

集團物業銷售溢利(包括攤佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣376.9億元(二零一三年：港幣273.2億元)，比去年增加38.0%。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣11.8億元(二零一三年：港幣8.6億元)，比去年增加38.2%。租金收入增長主要由於市場租金上升和出租率增加。分部溢利為港幣60.3億元，其中港幣51.7億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後公允價值淨收益約為港幣38.5億元)。



瀋陽中海•寰宇天下

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

其他業務

其他業務營業額為港幣25.6億元(二零一三年：港幣30.0億元)，同比下跌14.6%，主要來自物業管理及華藝設計業務。

物業管理營業額為港幣20.1億元(二零一三年：港幣17.7億元)，比去年增加13.6%。本集團致力為住客及租戶提供最貼心的服務。於二零一四年年底，本集團管理之物業總面積約為5,000萬平方米。

華藝設計業務營業額為港幣3.0億元(二零一三年：港幣4.8億元)，同比下跌37.5%。華藝成立二十多年，共計完成各類工程設計項目約1,500餘項。

總結

集團過去十年出色的表現實有賴於公司上下對房地產行業的專注和專業。集團會堅定不移的推行和完善全國性的佈局，在經濟發展蓬勃的城市中心地段供應物超所值及差異化的住宅精品。集團透過不斷的創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，實現持續穩定、高質量的均衡增長。



蘇州八號公館

管理層討論及分析(續)

土地儲備



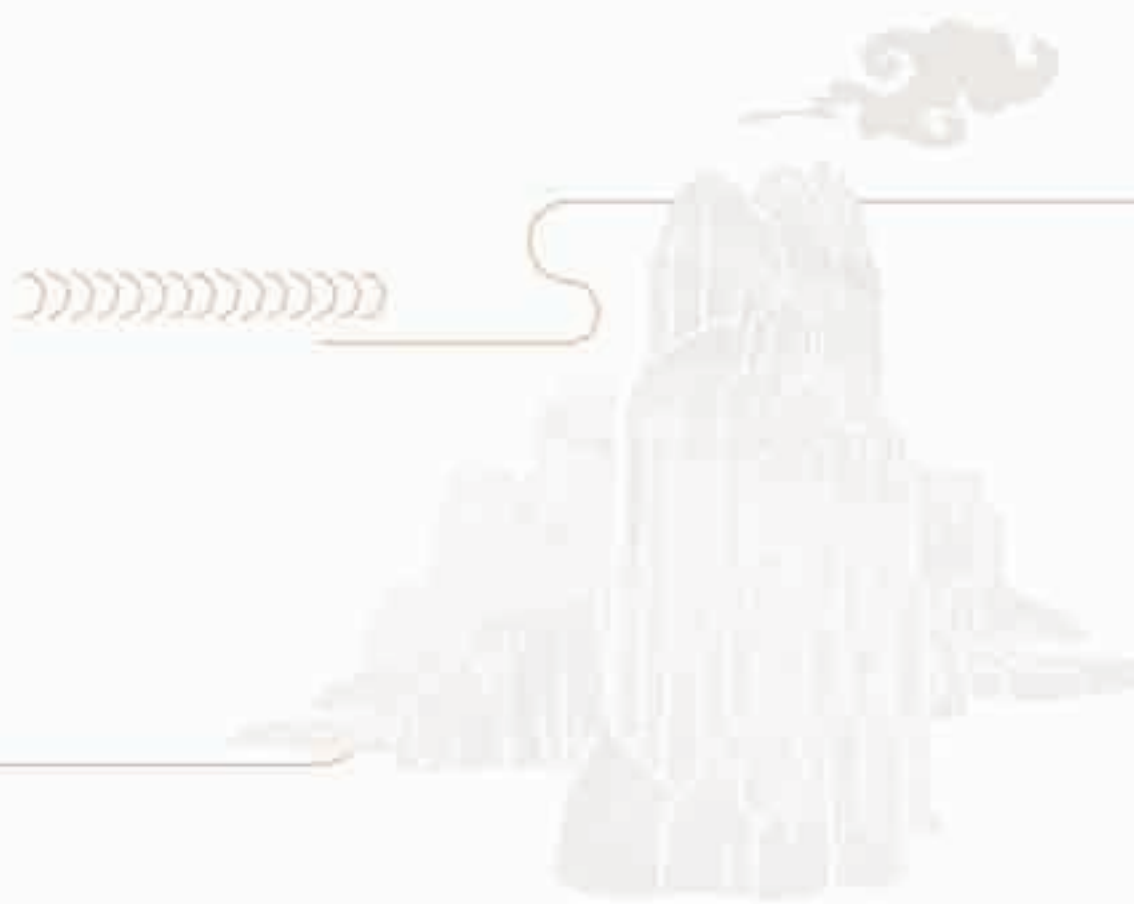
煙臺中海國際社區

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

年度概要

- 集團在內地13個城市新增土地17幅，可供發展的總樓面面積達904萬平方米(其中權益部分為860萬平方米)。
- 集團聯營公司中海宏洋在內地四個三線城市增加土地儲備270萬平方米。
- 截止二零一四年年底，集團擁有土地儲備總樓面面積為3,735萬平方米(其中權益部分為3,496萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備達1,207萬平方米(其中權益部分為1,137萬平方米)。



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

由於項目開發成本相對可控，土地成本是決定項目總開發成本的主要因素，土地的質素決定項目的產品，也最終影響到項目的銷售價格和毛利潤。制定正確的土地投資策略是房地產開發商成功的關鍵，一直以來集團的土地購置是由集團高層高度集中管理。房地產是資本密集以及有明顯週期性的投資業務，且在中國內地會不時受到政府政策的影響。近年以來，土地款一般在短期內要全數支付。考慮到以上的各種因素，集團比較重視土地的質素多於土地的量，大量資金積壓在土地儲備也很可能變成重大的財務負擔，限制了企業於市場低谷時購入優質土地的機會。集團堅持奉行審慎土地政策，一般保持足夠未來四至五年左右開發所需要的優質土地儲備。

集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集資能力、手頭上財務資源、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本情況後，集團會透過不同方式及渠道，致力把握良好機會增加優質土地。集團的財政實力雄厚，加上堅持審慎的財務管理，任何時候都有足夠的資金能力去伺機獲取高質素的土地，這是集團長久以來其中一項重要競爭優勢。財務資源會重點傾斜到銷售較出色的城市，以保證其持續發展和維持在當地的領先地位。一直以來，凡是集團進入的城市，集團都會力爭在幾年內進入當地的頭五名，並最終進入頭三名。於二零一四年年底，按銷售金額計算，集團在蘇州、瀋陽、濟南、西安等12個城市進入頭五名。另一方面，集團會著力於完善全國性佈局，不會把資源過份集中於某一城市或地域，以平衡經濟和市場波動帶來的風險。

集團在北京、廣州、西安、青島、濟南、天津、哈爾濱、太原、無錫、佛山、昆明、大連、鄭州等13個城市以約港幣485億元購入17幅土地，新增總發展樓面面積合共約904萬平方米(其中權益部分為860萬平方米)。二零一四年一季度，延續去年買地的勢頭，共購入九幅土地，可發展樓面面積為639萬平方米。第二季度起，市場氣氛轉差，房地產流動性緊張，集團開始更選擇性關注土地購買的機會，一共購入八幅地塊，新增可開發面積僅為265萬平方米，遠低過一季度。中海宏洋於一季度在國內四個城市購入了270萬平方米的土地，就沒有再購入土地，這反映國內三線城市於二零一四年經營的困難。

截至二零一四年年底，集團在內地31個城市及港澳擁有土地儲備約3,735萬平方米(其中權益部分為3,496萬平方米)。集團於國內的土地儲備相對地均衡分佈於北方地區、華北地區、華東地區、華南地區及西部地區，按比例分別為35.2%、18.1%、17.0%、15.9%和13.4%。集團於內地四個一線城市的土地儲備僅佔總儲備的8.8%，這種情況預計未來不會有較大的變化。一線城市的土地稀缺，土地昂貴，每次推出市場都受到追捧。集團一方面不會不理性的爭奪一線城市的地塊，但會透過更多創新手段積極吸納地塊以維持集團在該等城市的市場份額。集團相信在一線城市仍然能持續發展並獲得良好的業績。

管理層討論及分析(續)

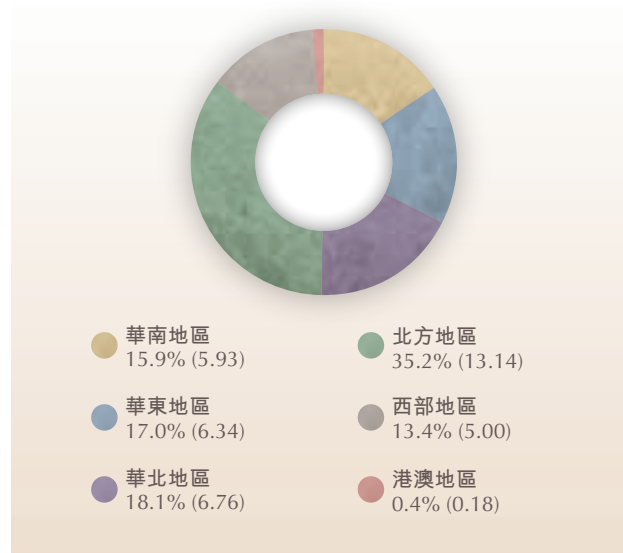
土地儲備(續)

集團目前於香港和澳門擁有相對較少但都是優質的土地儲備(達18萬平方米，佔總土地儲備的0.4%)，預計將為集團提供理想的回報，而在二零一五年預計利潤貢獻會有明顯上升。

由於預計二零一五年內地房地產市場仍然平穩，集團將致力伺機吸納優質較廉宜的土地，目標為1,000萬平方米。截止二零一五年二月底，集團於二零一五年已在國內兩個城市購入兩幅土地，可供開發的樓面面積約為163萬平方米；中海宏洋於二零一五年首兩個月則沒有購入土地。

按地區土地儲備分佈圖

百萬平方米



華南地區： 深圳、佛山、中山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海

華東地區： 蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫

華北地區： 北京、天津、濟南、武漢、鄭州、太原

北方地區： 長春、青島、大連、瀋陽、煙臺、哈爾濱

西部地區： 成都、西安、重慶、昆明

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

集團的全國性佈局示意圖

二零一四年新增土地一覽表

項目名稱	土地面積 (千平方米)	總發展面積 (千平方米)
華南地區		
廣州	荔灣區項目 #1 *	140
廣州	荔灣區項目 #2	36
佛山	南海區桂城項目	66
華東地區		
無錫	濱湖區項目	136
華北地區		
北京	石景山區項目	107
天津	河西區項目 #1	78
天津	河西區項目 #2	83
濟南	歷城區華山項目	600
鄭州	金水區項目	66
太原	萬柏林區項目 #1	45
太原	萬柏林區項目 #2	59
北方地區		
青島	即墨市田橫鎮項目	872
大連	甘井子區項目	96
哈爾濱	群力新區項目	183
西部地區		
西安	滄灞新區項目	84
昆明	五華區項目 #1	55
昆明	五華區項目 #2	36

* 項目需本集團配建212,400平方米安置房。

總土地儲備一覽表

城市	發展面積 (千平方米)
華南地區	
深圳	555
佛山及中山	1,718
廣州	1,724
長沙	249
廈門	41
福州	730
珠海	916
華東地區	
蘇州	969
南京	1,436
寧波	1,225
杭州	999
南昌	140
上海	571
無錫	999
華北地區	
北京	426
天津	1,310
濟南	3,434
武漢	210
鄭州	272
太原	1,108
北方地區	
長春	2,420
青島	1,722
大連	539
瀋陽	5,978
煙臺	1,497
哈爾濱	987
西部地區	
成都	797
西安	1,215
重慶	2,115
昆明	869
港澳地區	
香港	110
澳門	72
合計	37,353

管理層討論及分析(續)

地產發展



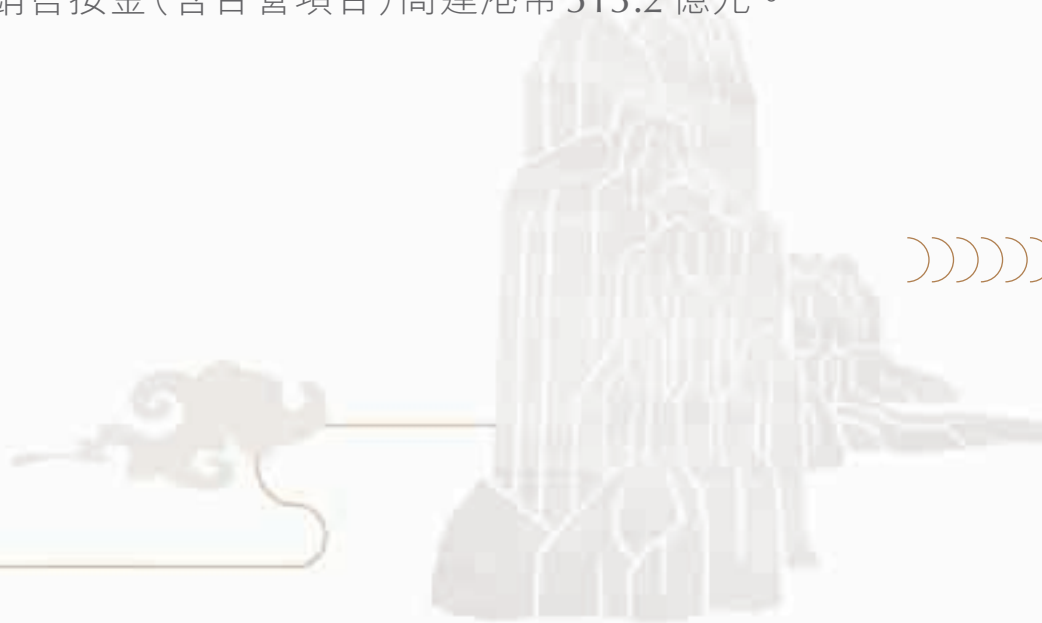
鄭州中海·錦苑

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

年度概要

- 項目(含合營項目)竣工面積約1,077萬平方米。
- 營業額為港幣1,162.5億元，包含二零一四年竣工項目銷售金額港幣994.3億元及以前年度竣工項目金額港幣168.2億元。
- 實現合約銷售面積(含合營和聯營項目)940萬平方米，銷售金額為港幣1,408.1億元。
- 集團內地地產開發項目的毛利率處於理想水平，經營溢利上升56.1%至港幣343.7億元。
- 港澳地產的營業額約為港幣37.9億元，經營溢利上升13.8%至港幣17.3億元。
- 加大銷售資金回籠力度，全年銷售回款(含合營項目)達到港幣1,177.0億元。年底時，銷售按金(含合營項目)高達港幣513.2億元。



管理層討論及分析(續)

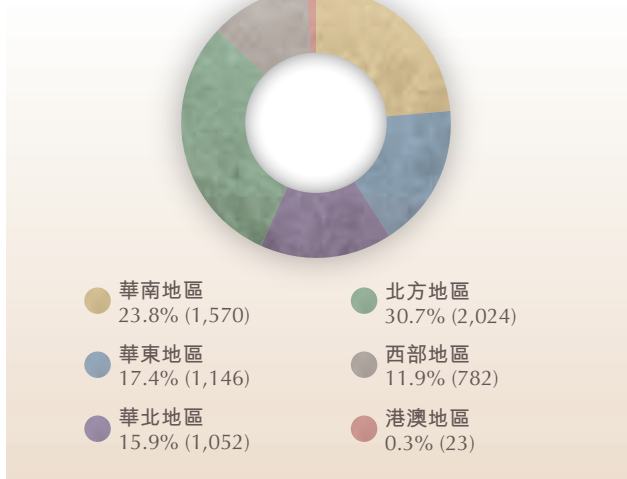
地產發展(續)

由於國內經濟發展理想，居民收入持續上升，再加上城市化進程，國內投資置業依然需求旺盛，因此集團對內地房地產長遠發展仍然充滿信心。從去年起，市場對現任政府改為著重於以市場手段調控樓市，調控政策逐步放鬆，引發剛性需求的釋放，整體房地產市場氣氛改善。另一方面，畢竟國內房地產市場在過去十多年保持高速增長，除了二零零八年更沒有一段較大的調整，隨著經濟增長放緩，國內房地產行業增長放緩也是正常不過，汰弱留強，

市場經歷整固後會更健康發展。上半年由於國內經濟放緩，加上金融市場改革，流動性緊張，個別財務狀況不理想，借貸水平過高，庫存太多的房地產商急於套現，大幅減價，使得整個房地市場變得緊張，幸好下半年情況逐步得以改善，除了四個一線城市外，其他城市調整有所放鬆，價格下跌減慢，成交增加，特別年底前銷售回款大幅改善，舒緩房地產開發商的資金壓力。

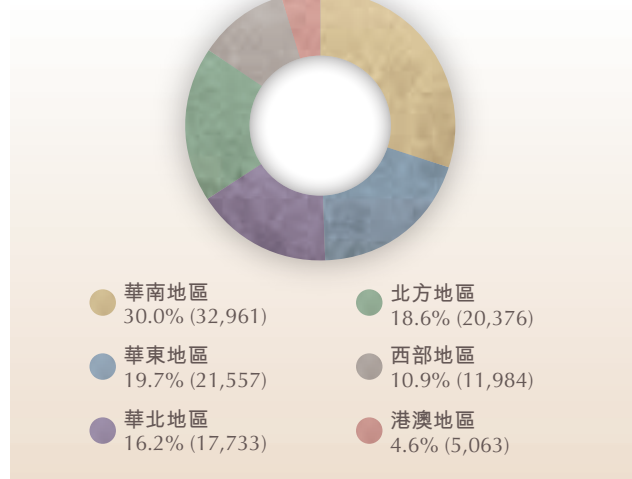
二零一四年集團按地區
合約銷售面積分佈圖

千平方米



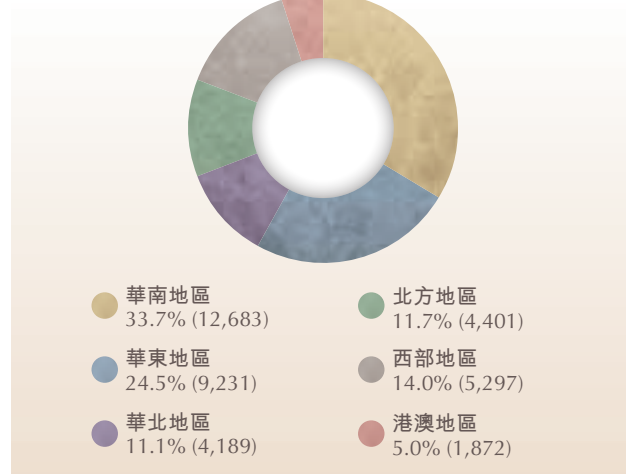
二零一四年集團按地區
合約銷售金額分佈圖

港幣百萬元



二零一四年集團按地區
毛利貢獻分佈圖

港幣百萬元



管理層討論及分析(續)

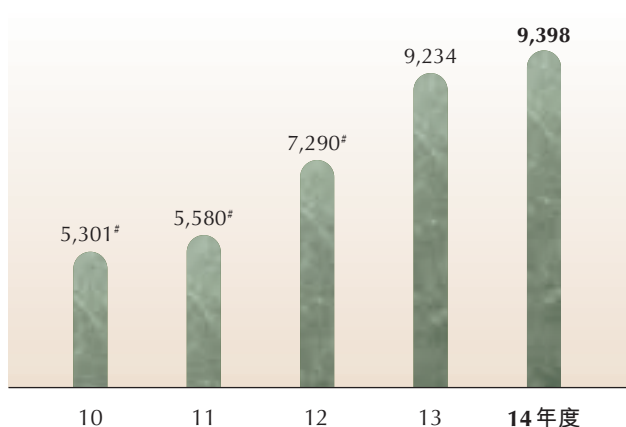
地產發展(續)

作為行業的領先者，當年度銷售規模達到港幣千億元以上，不管市場好壞，集團必須要做到每月相對均衡的銷售。上半年市場氣氛一般，個別房地產商更大幅減價套現，集團適度控制銷售節奏，完成全年銷售目標的一半。下半年市場良好氣氛持續改善，最終年內地產合約銷售(含合營和聯營項目銷售)達港幣1,408.1億元，剛好超過全年港幣1,400億元的銷售目標。售出物業之面積達940萬平方

米。內地地產銷售額為港幣1,357.5億元，佔總銷售96.4%，售出面積達937萬平方米。由於市場氣氛好轉，港澳年內銷售大幅上升至港幣50.6億元。以全年來看，集團銷售金額再創新高，銷售價格理想，這有賴於管理層對市場變化的準確判斷和靈活的營銷策略，再加上「中海地產」品牌對促銷和舒緩房價下調的壓力有明顯的幫助。

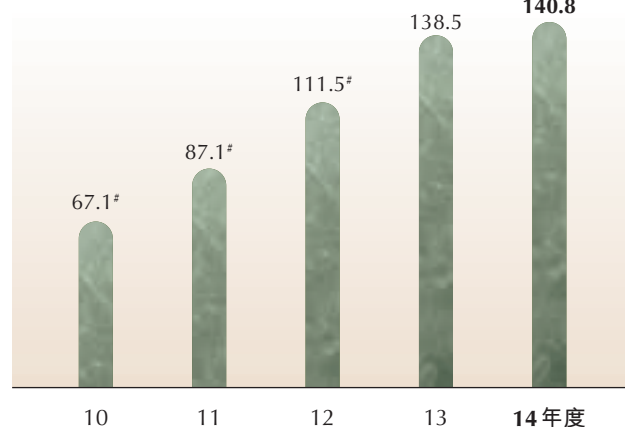
合約銷售面積*

千平方米



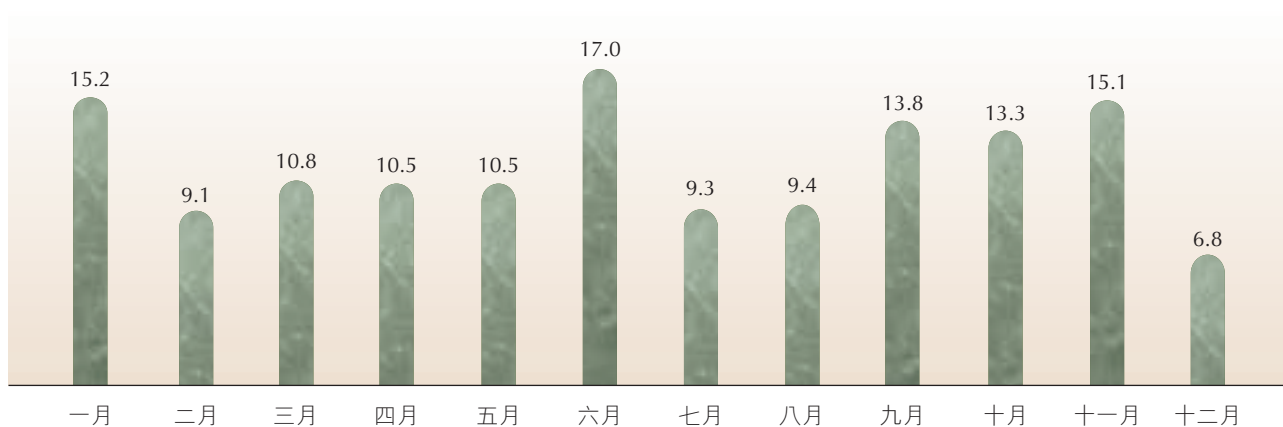
合約銷售金額*

港幣十億元



二零一四年按月合約銷售金額*

港幣十億元



* 含合營和聯營項目

[#] 含已認購物業銷售

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

因應市場變化，集團對地產項目加快開發速度，最終竣工的面積(含合營項目)約1,077萬平方米。該等項目的銷售金額可於年內結利作為集團營業額為港幣994.3億元，加上來自二零一三年底的待售物業銷售理想，達72萬平方米，銷售金額約為港幣168.2億元，因此集團全年房地產發展營業額增加47.9%至港幣1,162.5億元，經營溢利達港幣361.0億元。要持續擴大規模，必須快速開發，快速銷售。這樣會改善資金回流，資產流轉和股東資金回報，但項目的毛利率難免受到抑壓。撇除保障房和三個房地產基金回購項目的影響，集團地產開發項目的毛利率仍然理想，維持於行業領先水平。

年底，集團待售物業約為226萬平方米，成本約為港幣293.9億元。待售物業的增加相當程度上反映年內較艱難的市場環境，而由於集團財務狀況較好，不用跟其他開發商割價傾銷。預計明年的待售物業銷售會有顯著升幅，有助於增加二零一五年的可結利規模。集團重視銷售資金回籠，集團加上合營項目全年銷售回款達港幣1,177.0億元，收到的物業銷售按金於年底為港幣513.2億元。

預計二零一五年內地房地產市場整體會平穩發展。對大部分開發商來說二零一五年仍然將是極具挑戰的一年。由於集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。集團對二零一五年表現仍然充滿信心，這該是集團增加市場份額、購買優質土地以及鞏固市場領導地位的好機會。預計港澳地產市場仍然平穩，集團會做好手頭項目的營銷，伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。由於集團財政實力擴大，近年已開始減少進行合營項目。於二零一四年十二月底，集團在16個合營的權益加上應收扣除應付總額大幅減少至港幣89.8億元。合營全年銷售總額達到港幣130.8億元，結利營業額為港幣152.5億元。全年共錄得超過港幣156.1億元的銷售現金流入。年末，預售樓款為港幣44.7億元。全部合營項目財政健全，年底時有三個項目有借貸約為港幣33.3億元，合營項目合共同時持有現金為港幣68.3億元。由於大部份大型合營項目去年已進入回收高峰期，二零一四年全年的利潤貢獻大幅減少至約為港幣11.0億元。此外，中海宏洋是公司的主要聯營公司，將會成為中海地產業務的有效補充。全年中海宏洋業務表現尚可，淨利潤達到港幣14.5億元，為集團提供了約港幣4.8億元的利潤貢獻。

公司於二零一三年八月五日作出公佈，披露公司的控股股東，中國建築股份有限公司(「中建股份」)擬將某些房地產業務注入本集團。於二零一四年一月二十八日，公司公佈把擬注入業務的經營和管理全部先行託管作為過渡安排。董事會在此欣然公佈跟中建股份洽商落實注資事項已完成。請參閱二零一五年三月二十四日的公司公告，是有關於集團向中建股份和其子公司收購物業組合以及向中國海外集團有限公司，即中建股份的全資子公司和公司的直接控股股東，發行公司股票事宜。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一四年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)	
	面積
華南地區	
深圳	406
廣州	497
佛山	1,192
長沙	490
廈門	227
珠海	231
小計	3,043 (28.2%)
華東地區	
蘇州	818
南京	260
寧波	423
杭州	203
南昌	254
上海	238
小計	2,196 (20.4%)
華北地區	
北京	160
天津	179
濟南	786
武漢	150
小計	1,275 (11.8%)
北方地區	
長春	358
青島	710
大連	191
瀋陽	1,699
煙臺	120
小計	3,078 (28.6%)
西部地區	
成都	192
西安	507
重慶	208
昆明	234
小計	1,141 (10.6%)
港澳地區	
澳門	40 (0.4%)
合計	10,773

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一五年預計集團加合營公司新開工面積約為1,300萬平方米，在建規模高峰期間將會達到3,000萬平方米，預計竣工樓面面積1,200萬平方米。

預計二零一五年按地區地產項目（含合營項目）竣工樓面面積（單位：千平方米）		
地區	面積	
華南地區	2,646	(22.1%)
華東地區	3,350	(27.9%)
華北地區	1,113	(9.2%)
北方地區	2,912	(24.3%)
西部地區	1,895	(15.8%)
港澳地區	84	(0.7%)
合計	12,000	

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目

華南地區

福州中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	福州市閩侯縣
佔地面積：	174,308平方米
總建築面積：	730,080平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

福州中海·寰宇天下為中海地產進入福州以來首個開發項目，位於福州市大學城板塊，海西高新技術產業園內，園區定位高端，周邊科教資源豐富，生活商業配套完善。項目物業類型包括住宅、洋房、車位、商鋪、公寓及酒店，提供約7,000個住宅單位。項目分四期開發，分別預計於二零一六年及二零一七年竣工。現時一期施工啟動，進度良好，計劃於二零一五年二月首次推售，預期二零一七年四月起陸續交樓。



深圳中海錦城 (佔100%)

位置：	深圳市龍華區
佔地面積：	52,460平方米
總建築面積：	366,375平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

深圳中海錦城是集團於深圳開發的首個城市綜合體項目，處於龍華新區，鄰近深圳北站—亞洲最大、接駁功能最齊全的具有口岸功能的特大綜合交

通樞紐，該區將在未來三年逐步呈現高端商業、酒店及寫字樓配套，以滿足未來50年深港國際大都會經濟引致的需求。項目預計分三期銷售，包括住宅、商業以及安居型商品房。一期為住宅和商業裙樓，二期為住宅、商業裙樓以及獨立商業，三期為安居型商品房。項目整體預計二零一六年十月竣工，二零一七年七月前完成入伙。二零一四年十一月推出市場，受到買家熱烈追捧，首推當日已出售九成預售單位。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



華南地區(續)

佛山中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	佛山市南海區
佔地面積：	112,291 平方米
總建築面積：	506,279 平方米
整體項目預計竣工年份：	2015 年

佛山中海·寰宇天下位於南海區，為廣佛地鐵雷崗站上蓋物業，坐享交通樞紐的便利，定位為「佛山標誌性樞紐城央生態豪宅社區」。項目包括近2,700套面積約90至220平方米的超高層住宅以及一座總建築面積達10萬平方米的「環宇城」購物中心。項目更榮獲中國建築學會頒發「2014年全國人居經典綜合大獎」，展現佛山中海·寰宇天下於建築、規劃、環境、科技等方面都受業界的重視和好評。現時處於主體結構施工階段，進度理想，預計二零一五年十二月竣工。二零一四年十一月中海·寰宇天下首次公開發售，吸引數千人到場選房，開售當天成交376套住宅，成交金額達人民幣6億元。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區

上海中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	上海市閔行區
佔地面積：	78,982平方米
總建築面積：	242,943平方米
整體項目預計竣工年份：	2015年

上海中海·寰宇天下位於海市閔行區，處外郊環之間，定位為中高端的產品，擁有便捷的交通線路、宜居的生態環境、成熟的生活配套、舒適的戶型設計、高質素的物管服務及高端的精裝標準等，為業主帶來全新的居住理念與感受。項目住宅部份由11幢18層小高層和2幢25層高層等組成。目前工程進展順利，預計二零一五年十一月竣工。二零一四年九月二十七日，寰宇天下開盤推售500套房，當日即成交144套，銷售金額近人民幣6.5億。



南京中海國際社區 (佔100%)

位置：	南京市江寧區
佔地面積：	234,071平方米
總建築面積：	931,382平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

南京中海國際社區項目是中海地產在南京開發的最大項目，位處於南京市江寧區，擁有一應俱全的配套設施及優質的自然景觀資源，未來將打造成集住宅、商業、辦公、酒店式公寓為一體的國際化綜合社區。項目共分六

期開發，提供總樓面面積約90萬平方米，物業類型包括高層、小高層、多層洋房及高檔公寓等。目前工程進度理想，將分期落成，一、二期預於二零一五年落成，三、四期預計於二零一六年落成，五、六期則尚在規劃中。首批房已於二零一三年推售，銷售情況踴躍，截至二零一四年年底已預售近2,500套。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



華東地區(續)

無錫鳳凰璟園 (佔51%)

位置：	無錫市濱湖區
佔地面積：	185,732 平方米
總建築面積：	613,219 平方米
整體項目預計竣工年份：	2017 年

無錫鳳凰璟園為中海地產進入無錫的首號作品，位於無錫太湖新城中心區，打造總佔地約為18.6萬平方米、總建築面積約為61萬平方米的高端公園社區。項目盡享一站式頂級配套設施。項目共計15棟高層、25棟小高層、4棟養老設施，另於住宅底層設置商業部分，分四期開發，第一期約為11.70萬平方米，包含住宅和商業，預計二零一五年底前竣工；第二期29.35萬平方米，包括住宅和商業，預計二零一六年六月竣工；第三期11.09萬平方米，包括住宅、商業、幼稚園與養老公寓，預計二零一七年底前竣工；第四期9.19萬平方米，為住宅和商業，尚在規劃中。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華北地區

濟南中海華山瓏城 (佔100%)

位置：	濟南市歷城區
佔地面積：	599,462平方米
總建築面積：	1,782,359平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

濟南中海華山瓏城位於濟南市東北部，屬歷城區域內，為濟南市政府重點推進的集綠色、環保、生態和旅遊的中高檔大型生活社區。項目按地塊分佈分四期開發，共計高層7,307套，小高層372套，多層96套，別墅242套。第一至三期預計於二零一六年十二月竣工，第四期則預計於二零一七年十二月竣工。目前第一至三期已全面開工，施工進度理想。項目於二零一四年十一月十六日首次開盤，開盤當天到訪客戶近15,000人，創造了史無前例的「萬人選房」盛況，成交套數、面積及成交金額均創造了國內多項記錄。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



華北地區(續)

鄭州中海·錦苑 (佔100%)

位置：	鄭州市金水區
佔地面積：	66,121 平方米
總建築面積：	271,850 平方米
整體項目預計竣工年份：	2016 年

鄭州中海·錦苑，位於鄭州市金水區，佔地面積約為6.6萬平方米，建築面積約為27萬平方米。周邊除了有綠地公園外，教育、醫療、商業等資源亦相當豐富，為住戶提供了極為可觀的公共資源。作為中海地產在鄭州的首個開發項目，希望為廣大鄭州市民帶來更加舒適、優越的居住環境，實現鄭州市場的新體驗。項目共建19棟樓，其中多層8棟、小高層1棟、高層9棟、公租房1棟及幼稚園1棟。工程順利展開，項目整體預計二零一六年竣工入伙。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方地區

哈爾濱中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	哈爾濱市道里區
佔地面積：	183,094平方米
總建築面積：	602,899平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

哈爾濱中海·寰宇天下項目位於哈爾濱市群力新區融江路與群力第六大道交匯處，分為一期一區、一期二區及二期。目前工程進展順利，整個項目共建25棟高層，一期一區樓面面積95,212平方米，包括5棟高層；一期二區樓面面積262,269平方米，包括11棟高層；二期為245,418平方米，包括高層9棟。一期一區預計竣工日期為二零一六年六月。一期二區預計竣工日期為二零一七年六月。二期預計竣工日期為二零一八年六月。



煙臺中海國際社區 (佔100%)

位置：	煙臺市高新區
佔地面積：	451,574平方米
總建築面積：	1,379,651平方米
整體項目預計竣工年份：	2019年

煙臺中海國際社區為中海地產在全國第15個國際社區項目，位於煙臺市高新區海越路和航太路交匯處，交通四

通八達，項目周邊擁有豐富的配套資源。項目規劃除了高層、小高層洋房及獨立多層花園洋房外，還配有10萬平方米之風情商業街，其中包含精品購物街、生活用品街、休閒餐飲街等各種主題特色商業街，全面滿足生活所需。項目擬分四期開發，一期建築

面積50.02萬平方米，已於二零一四年五月開工建設。項目二期建築面積37.02萬平方米，計劃於二零一五年六月開工，計劃竣工時間二零一六年十二月。整個項目計劃竣工時間為二零一九年十二月。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



西部地區

昆明半島華府 (佔65%)

位置：	昆明市官渡區
佔地面積：	172,635平方米
總建築面積：	377,061平方米
整體項目預計竣工年份：	2015年

昆明半島華府座落於昆明市官渡區滇池半島。該區域位於滇池湖畔，毗鄰國家級康體運動設施，低密度濱水生態住區的特徵非常鮮明。項目由50棟11層的小高層住宅、1棟商業及1棟幼稚園組成。預計於二零一五年十二月竣工。項目獲得由搜狐焦點與中國不動產研究中心雲南分中心頒發的二零一四年昆明生活方式最讚樓盤。



西安中海凱旋門 (佔100%)

位置：	西安市曲江新區
佔地面積：	188,947平方米
總建築面積：	670,280平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

西安中海凱旋門位於西安市曲江新區內核心地段。位於城市交通樞紐上，交通便利快捷。北眺曲江池、大唐芙蓉園，東觀雁夢湖，景觀資源較為豐

富。總佔地188,947平方米，總建築面積670,280平方米，總戶數4,216戶，共37棟樓。預計二零一六年竣工。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	集團權益 %	預計用途	城市	預計 完成年份	在建總建築 面積 千平方米
中海•寰宇天下，南海區	100	商業／住宅	佛山	2015	506
中海•寰宇天下，閔行區	100	商業／住宅	上海	2015	243
半島華府，官渡區	65	住宅	昆明	2015	377
臨安府，濱海新區	100	住宅	青島	2015	217
鳳凰熙岸，姑蘇區	100	住宅	蘇州	2015	434
雙鑽，半島外港新填海區	85	商業／住宅	澳門	2015	34
中海•錦苑，金水區	100	住宅	鄭州	2016	272
中海錦城，龍華區	100	商業／住宅	深圳	2016	366
九號公館，寶安區	100	住宅	深圳	2016	188
中海凱旋門，曲江新區	100	住宅	西安	2016	670
寧波中海國際社區，鄞州區	100	住宅	寧波	2016	610
青島中海國際社區，李滄區	100	商業／住宅	青島	2016	234
南京中海國際社區，江寧區	100	商業／住宅	南京	2016	931
鴨脷洲項目，南區	100	住宅	香港	2016	21
中海•寰宇天下，皇姑區	100	商業／住宅	瀋陽	2016	1,073
中海華山瓏城，歷城區	100	商業／住宅	濟南	2017	1,782
鳳凰環園，濱湖區	51	住宅	無錫	2017	613
濟南中海國際社區，市中區	100	商業／住宅	濟南	2017	1,365
中海•寰宇天下，閩侯縣	100	商業／住宅	福州	2017	730
中海•寰宇天下，道里區	100	住宅	哈爾濱	2018	603
煙臺中海國際社區，高新區	100	住宅	煙臺	2019	1,380
中海城，于洪區	100	住宅	瀋陽	2020	1,934
和平之門，和平區	100	商業／住宅	瀋陽	2021	2,276

管理層討論及分析(續)

物業投資



佛山環宇城

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

年度概要

- 於二零一四年年底，擁有投資物業逾114萬平方米。
- 目前正在開發和待開發的商業地產面積達380萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年底前落成。
- 全年租金總收入達港幣11.8億元。
- 投資物業公允價值增加達港幣51.7億元，主要來自己落成的投資物業如：北京中海廣場、北京中海大廈和瀋陽中海廣場以及在建投資物業如：珠海中海廣場和珠海中海大廈。



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

中海商業地產發軔於上世紀90年代初的香港，以香港灣仔的中國海外大廈為起點，目前項目已遍佈香港、北京、上海、成都、青島、西安、瀋陽、濟南、珠海、南京、武漢、天津、杭州、佛山、福州、太原等多個經濟活躍城市，預計商業物業面積超過500萬平方米。中海商業地產整合優勢資源，以多元完善的產品線打造高品質商業體，旗下涵蓋「中海系」甲級寫字樓、環宇城購物中心及星級酒店三大產品系列，亦參與城市公益設施運營的探索。

二零一一年，中海Unipark環宇城購物中心全球品牌發佈會成功舉行，中海地產商業版圖正式亮相，以寫字樓為主，購物中心為重點，適度發展酒店物業，清晰的商業地產發展戰略路線圖首次發佈。

二零一二年，中海地產商業發展(深圳)有限公司在深圳正式註冊成立，公司的成立不僅標誌著中海商業地產業務公司化運營發展邁出了堅實的一步，更標誌著中海地產由傳統性房地產開發商向綜合性房地產運營商的轉變，是中海地產業務佈局的重要戰略選擇。

二零一四年十一月，中海商業地產在北京正式發佈中海系甲級寫字樓雲商務品牌戰略，宣告了其從傳統商務開發商向綜合性房地產運營商轉變的戰略轉型。雲商務以中海系甲級商務樓宇、入駐企業及員工形成的資源為依託，借助移動互聯技術，整合商務市場上下游商家資源，為企業提供員工生活服務、企業管理服務和企業發展服務多維度增值服務。

「卓然品質、商務地標」—「中海系」甲級寫字樓分佈於香港及國內中心城市，聚合國內外頂尖團隊，戮力同心，以國際化力量成就城市商務地標。中海商業地產寫字樓屹立之處，必成城市商務中心。「品質商務，悅見未來」—中海系甲級寫字樓以其國際甲級標準品質、綠色環保理念及創新運營服務傲踞城市中心，成為當地市場標杆，廣受全球500強公司和行業領先者推崇。中海系甲級寫字樓，已經成為全球500強公司及行業頂尖企業聚集地。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

「匯聚城市微笑，Uni，有你，在一起」— 中海Unipark環宇城購物中心，集合繽紛業態，匯聚購物、餐飲、娛樂、休閒、教育、文化等多種消費功能於一體，為人們創造便捷易達又多元豐富的消費、休閒、娛樂空間，為城市帶來精彩的一站式消費體驗平台。首批環宇城已全面登陸濟南、瀋陽、南京、佛山、珠海五大城市，二零一三年九月二十九日，濟南環宇城盛大啟幕，二零一四年瀋陽環宇城開業。未來兩至三年，南京、佛山、珠海等地環宇城項目也將陸續投入運營。

中海地產向來重視商業地產的發展，並堅持增加投資物業比重的戰略不變。未來，隨著中海地產商業地產的持續發展及投入運營，集團投資性物業的比重將不斷加大。

中海商業地產致力於為客戶、合作夥伴、股東搭建協同合作平台，滿足各方發展需要，促使商家價值、股東價值、品牌價值持續增值，實現「財富共生、資源分享、共贏未來」。

投資物業可以為集團提供穩定的收入，集團的長遠目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。集團致力發展一系列優秀的投資物業，隨著有更多的投資物業在二零一四年竣工，如濟南中海廣場、北京中海大廈、成都中海國際中心及瀋陽中海廣場等，集團在香港、澳門和內地擁有達114萬平方米的投資物業。集團整體物業出租情況理想，本年實現租金總收入港幣11.8億元，同比上升38.2%，其中香港及澳門實現租金總收入港幣1.6億元，內地實現租金收入港幣10.2億元。分部溢利為港幣60.3億元，當中包括港幣51.7億元投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後公允價值淨收益約為港幣38.5億元)。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

已落成的投資物業

瀋陽的中海廣場由大型優質商場(「環宇城」)和甲級寫字樓組成，總面積約18萬平方米。繼二零一三年濟南中海環宇城成功開業營運之後，集團持有營運的第二家購物中心瀋陽環宇城於今年六月成功開業，出租率達百分之九十，位於一環內皇姑區塔灣街和昆山西路交匯處，交通極為便捷，是皇姑區首個商業傑作。項目汲取當代先進建築理念，融合瀋陽本土文化精髓，匯聚購物、餐飲、娛樂、休閒、教育、文化等多種設施，讓顧客盡享一站式便捷消費的體驗。開業活動期間曾舉辦第三季中國好声音遼寧賽區總決賽等精彩活動，累計客流量已達20萬人次。同時，中海廣場寫字樓也在六月竣工，租務進展良好。

而濟南的環宇城已經成為濟南南部最受歡迎的一站式購物中心，通過和商家的緊密合作，依靠專業化運營團隊，已實現環宇城經營的穩場、旺場。寫字樓部分——中海廣場也於今年六月正式開放，目前濟南寫字樓基本採用銷售形式，中海廣場以純租賃模式全力打造泉城首席純租賃國際甲級寫字樓，目前正在招租中，進展良好。

集團旗下已落成的寫字樓是位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少跨國企業、金融機構和大型內地企業進駐。

北京中海大廈位於北京市石景山區長安街西沿線北側，緊鄰長安街石景山路，交通四通八達。該項目在今年十二月竣工，由兩棟甲級寫字樓、裙房商業配套組成，總面積約7萬平方米。北京中海大廈依國際甲級寫字樓標準設計，立面造型設計為正六面體形象，結合玻璃幕牆材質的通透閃耀，寓意為鑽石的高貴與恒久。項目預計在二零一五年中啟動預租。

成都中海國際中心一期及二期繼續為集團帶來穩定的租金收入，維持高水準的出租率。在今年十二月，中海國際中心西地塊F及G座、中海國際中心仁和39號地塊J座亦相繼竣工，總面積分別是約9萬平方米及6萬平方米。另外，成都還有四棟甲級寫字樓正在分期進行發展，預計在二零一七年前竣工，總面積約49萬平方米。

而北京的中海地產大廈、中海廣場和中海地產廣場幾乎全部出租了，其中的中海廣場租金收入有明顯的上升。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業

物業名稱及地點	集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(a) 中國海外大廈 香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號	100	香港	2047	19,485
(b) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	100	北京	2051	24,226
(c) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	100	北京	2053	133,619
(d) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	100	北京	2043	81,619
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	129,464
(f) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	65,555
(g) 中海國際中心西地塊F及G座 成都市高新區交子大道	100	成都	2051	93,331
(h) 中海國際中心仁和39號地塊J座 成都市高新區交子大道	100	成都	2052	64,995
(i) 中海大廈 成都市武侯區龍騰東路36號	100	成都	2045	34,825
(j) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	100	青島	2047	55,630
(k) 環宇城 濟南市中區九曲莊路	100	濟南	2049	62,097
(l) 中海廣場 濟南市中區九曲莊路	100	濟南	2049	78,165
(m) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	100	北京	2053	68,136
(n) 中海大廈 西安市曲江新區新開門北路與芙蓉南路交匯處	100	西安	2080	32,013
(o) 中海廣場 瀋陽市皇姑區塔灣東街	100	瀋陽	2049	182,549

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

在建中的投資物業

目前集團正在開發和待開發的商業面積達380萬平米，其中一半以上預計可於二零一七年年末前落成，項目覆蓋北京、成都、南京、佛山、瀋陽、天津等地，至二零一七年商業地產租金收入預計將超過港幣17.7億元。

珠海的中海廣場位於珠海市主幹道九洲大道西與白石路交界處，緊鄰九州大道連接珠海東西兩翼、背靠板樟山面向澳門，佔據拱北傳統商圈升級的最有利地位，屬於未來核心商貿區，總面積約22萬平方米。目前已經開始了招租活動，反應良好，該項目預計在二零一五年竣工。

其他正在發展中的項目包括天津的中海國際大廈和八里臺、濟南的中海國際社區C-3、珠海的中海大廈、佛山的環宇城及武漢的中海大廈，全部項目均位處優質地皮，交通配套完善，將提供優質寫字樓和商場。



珠海中海大廈

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要在建中的投資物業

物業名稱及地點	集團權益 %	城市	預計竣工年份	契約期滿年份	總面積 平方米
(a) 中海大廈 南京市鼓樓區鳳凰西路	100	南京	2015	2046	158,588
(b) 中海廣場 珠海市香洲區白石路	100	珠海	2015	2050	215,237
(c) 八里臺 天津市河西區衛津南路與吳家窯大街交口	100	天津	2015	2053	58,996
(d) 環宇城 佛山市南海區桂南中路18號	100	佛山	2016	2052	101,891
(e) 中海大廈 武漢市漢陽區月湖街南及龍燈堤路西	100	武漢	2016	2053	55,387
(f) 中海國際中心西地塊H座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2051	96,238
(g) 中海國際中心仁和39號地塊I座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2052	90,755
(h) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2017	2048	170,601
(i) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	100	珠海	2017	2048	343,084
(j) 中海國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2018	2049	176,395
(k) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路	100	天津	2018	2049	131,250

管理層討論及分析(續)

其他業務



北京良鄉鎮總體發展計劃

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

規劃及建築設計

華藝為本集團旗下主要從事設計服務之公司，持有「建築行業(建築工程)甲級」及「規劃行業(城鄉規劃)甲級」設計資格，擁有逾1,000名專業設計師，並在全國範圍內設有10家分公司。華藝在中國內地已累計完成1,500多個建築及工程設計項目，共有150多個項目獲得360餘次國家級、省部級獎項以及深圳市優秀設計獎。

在拓展業務的同時，華藝持續與專業顧問機構進行戰略性合作，引入前置項目成本管理、限額設計服務及家居智慧設計理念，向業主提供了前瞻性的價值工程整合增值服務，提升了華藝的市場競爭力；通過有效運作雙螺旋企產學研模式，華藝年內新增六項實用新型專利及一項發明專

利；承接前海騰訊大廈設計總控項目，在多方國際合作中擔當項目組織及設計品質總控角色，在地標項目合作中開拓出新合作模式。年內，華藝執行了良鄉鎮總體發展規劃、中海廣鋼新城、天津國家會展中心概念規劃設計及萊州項目概念規劃等項目。中海紫禦豪庭獲《時代樓盤》頒發第九屆「金盤獎」—年度最佳綜合樓盤。

華藝通過「規劃—建築雙甲」平台的拉動效應，完善擴充業務鏈條，提升品牌影響力，公司核心競爭能力得到進一步發展，提高綜合服務能力。二零一四年，華藝新簽合約額達港幣7億元。



中海廣鋼新城

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)



管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

物業管理

作為中國現代物業管理事業的開拓者，中海物業管理積極提升服務質素，以配合地產業務的迅速發展，協助提升集團地產品牌價值。

年內，國內中海物業管理項目約199個，管理面積約4,550萬平方米，覆蓋北京、廣州、上海、深圳、佛山、杭州等29座城市。管理項目包括住宅、寫字樓、商業綜合體、政府物業、高新產業園區等，為其提供全方位的優質物業管理服務，當中包括社區安全管理、樓宇及配套設施的自動化、維修和管理、環境綠化養護及開展社區文化活動等。

香港的物業服務公司除了為集團發展的香港豪宅物業項目提供優良的物業管理服務外，管理服務亦覆蓋商業大廈、商場、大型屋苑、公共屋村、私人物業、公共設施、出入境口岸、中央駐港機構辦公大樓及軍事用地等，管理面積約450萬平方米。

為進一步提升服務效率、品質及提高客戶滿意度，國內中海物業管理啟動智慧社區建設工作。「悅居中海」雲平台於年內正式上線，為社區的業主提供查繳物業費、投訴、報修、通知公告、社區活動、辦事指南、訪客預約、社區公共資產查詢等服務的互動平台，加強社區業主之間的聯繫以及整合社區資源，豐富客戶的生活體驗。

憑藉出色的管理服務及卓越的服務水準，國內外中海物業管理備受業界肯定並獲頒多個獎項，其中國內中海物業管理獲得「二零一四年中國物業管理企業品牌價值10強」等榮譽稱號。香港的中海物業管理亦於二零一四年獲香港房屋協會頒發「最佳公共屋邨(物業服務) — 常樂邨」小型公共屋邨組別銅獎等獎項。另外，國內外中海物業管理均十

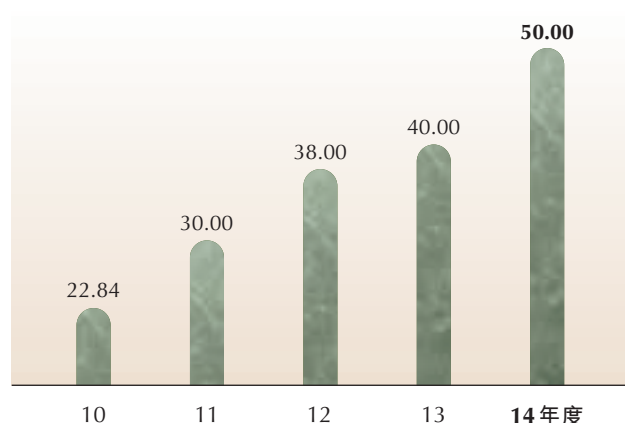
分重視員工隊伍的團隊建設，致力於創造和諧的工作氛圍，同時也十分重視安全健康，於二零一四年香港物業管理公司獲得香港房屋協會頒發「最佳物業服務公司(安全管理)」管理大獎。

另一方面，國內外中海物業管理一直宣導綠色、環保、衛生、健康的生活理念，持續推進「綠色環保」、「低碳樂活」、「共建綠色家園」的居住概念和環保活動，二零一四年，共組織三百餘場各類公益性活動，如植樹節、地球一小時、禁煙日宣傳、垃圾分類推廣、無車日宣傳等，參與人次累計超過5萬人，大大加強公眾保護環境的意識。同時，國內外中海物業管理積極履行節能環保義務，除了在社區開展生活垃圾分類、廢舊電池回收、舊衣服捐贈等環保工作外，在全國管理項目中更大力進行LED燈具節能改造工程，節約用電之餘更減少溫室氣體排放，為建設可持續居住環境盡一分力。

二零一四年，集團實現物業管理收入港幣20.1億元(其中香港及澳門地區港幣2.3億元，內地港幣17.8億元)，比二零一三年度增長13.6%。在管面積逾5,000萬平方米，比去年增加25.0%

集團管理之物業面積

百萬平方米



管理層討論及分析(續)

集團財務

財務和資金管理原則

集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則。財務管理方面，財務部門擁有豐富經驗的專業團隊，充分選擇應用適當的會計政策，按時編制綜合財務報表以確保董事局和管理層能及時了解集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，集團堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和需求、資本市場未來的變化，以及要確保能維持合理的借貸水平(一般情況下，淨借貸水平不高於40%)的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。在過去幾年宏觀調控及房地產緊縮政策的大環境下，集團的銷售和利潤仍然屢創新高。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得過去五年(2010–2014)的平均股東資金回報達到24.0%，股東攤佔純利複合增長率為29.3%，二零一四年淨利潤按年增加21.7%，連續十二年做到淨利潤增長高於20%。透過持續提升管理能力，集團有信心在達千億營業額的規模上繼續保持淨利潤有理想增長並給予股東理想的回報。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

財政狀況

集團過去幾年持續透過增加股東資金，以改良財務結構和實力，擴大了未來的融資空間和投資能力。過去五年，本公司股東應佔權益從二零零九年年底的港幣426.1億元，增加至二零一四年年底的港幣1,333.3億元，大大加強集團的財政實力。

由於內地房地產規模擴大，集團於二零一四年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一三年增加13.7%至港幣1,481.1億元。流動比率則由去年的2.17倍稍為下降至今年的2.09倍。隨著整體債務增加和債務結構改變，加上美國退市對流動性的影響，今年的融資成本亦相應增加，以致集團的利息倍數比率由去年的11.6倍輕微減少至今年的11.4倍，但仍然處於行業內較高水平。

集團的利息倍數比率計算如下：

	二零一四年 (港幣百萬元)	二零一三年 (港幣百萬元)
經營溢利	42,414	28,348
減：		
總利息收入	495	659
	41,919	27,689
利息支出*	3,672	2,389
利息倍數比率(倍數)	11.4	11.6

* 未扣除資本化金額。

融資和資金管理

集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平(一般情況下，現金不少於總資產的10%)，還持續致力於借貸結構的改善。年內，集團於國內外完成幾項重大融資活動。於五月及六月合共發行20億美元債券；於上半年在境外以較境內優惠的條款首度融入人民幣38.5億元；於四季度在香港與13家銀行簽署了歷來最大單一俱樂部貸款達港幣140億元，以及安排單邊貸款港幣45億元。考慮到內地融資成本較高，以及集團在內地的個別地產開發項目需要相當長的時間才能完成，集團在過去幾年逐步加大發行定息長債的規模。於過去一年，定息債券的比例由45%增加至51%。在外圍低利息環境已開始出現變化的情況下，加上人民幣短期出現貶值的壓力，集團會密切留意市場發展，小心考慮合適的融資機會。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

作為財務管理優良的房地產公司，需要有強健的財務狀況，適度借貸，但主要的資金來源該來自銷售。集團年內銷售理想，銷售資金流入港幣1,020.9億元，加上合營項目淨現金流入達港幣57億元，以及淨融資港幣218.2億元，足夠有餘應付所有支出。要保持規模和利潤增長，便需要加快項目開發和銷售以加快資產流轉。在管理層持續看好中國房地產市場的情況下，集團需要繼續透過每年新增淨融資去支持業務的持續發展。

集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資渠道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。集團的淨借貸

水平由二零一三年底的28.4%輕微上升至二零一四年底32.4%，仍然處於較為理想的水平。集團堅信較低的借貸水平有利於在較波動的市場捕捉良好的投資機會。

集團今年利息支出比去年大幅增加53.7%至港幣36.7億元，主要是因為二零一三年年底發行了15億美元債券，二零一四年上半年發行了合共20億美元債券導致有息負債大幅增加至港幣945.3億元，而且現實是年期較長的美元債固定息率相對港元銀行貸款的浮動息率是稍高的。加權平均借貸成本由去年的3.7%增加至二零一四年的4.3%（年度利息支出除以加權平均借貸額），但相信仍處於行業最低水平。

管理層討論及分析(續)

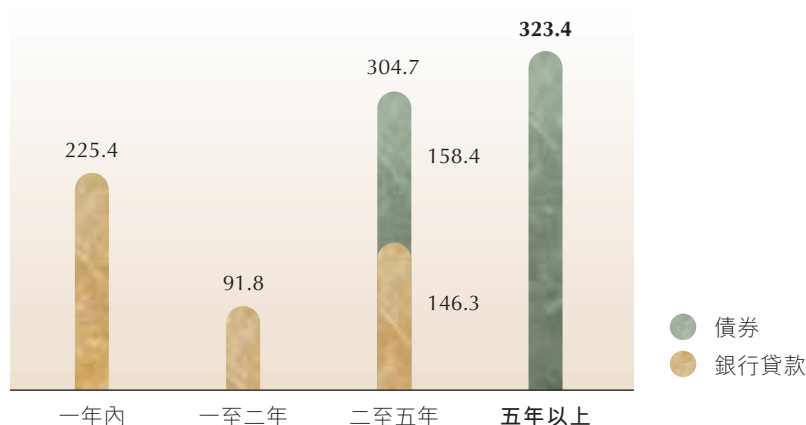
集團財務(續)

於二零一四年十二月三十一日，集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣463.5億元(含人民幣銀行貸款約為港幣170.0億元)及港幣481.8億元(62.5億美元)，還款年期如下：

還款年期	二零一四年 (港幣億元)	二零一三年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	225.4	33.0
一年以上但未超過兩年	91.8	232.7
兩年以上但未超過五年	146.3	134.4
銀行貸款合計	463.5	400.1
應付擔保票據		
十年期(10億美元，二零二零年十一月到期)	77.1	77.0
五年期(7.5億美元，二零一七年二月到期)	58.0	57.9
十年期(7億美元，二零二二年十一月到期)	53.7	53.7
三十年期(3億美元，二零四二年十一月到期)	23.0	23.0
五年期(5億美元，二零一八年十月到期)	38.5	38.5
十年期(5億美元，二零二三年十月到期)	38.5	38.4
三十年期(5億美元，二零四三年十月到期)	38.4	38.4
五年期(5.5億美元，二零一九年五月到期)	42.4	—
五年期(2.5億美元，二零一九年五月到期)	19.5	—
十年期(4.5億美元，二零二四年五月到期)	34.6	—
十年期(2.5億美元，二零二四年五月到期)	19.8	—
三十年期(5億美元，二零三四年六月到期)	38.3	—
應付擔保票據合計	481.8	326.9
借貸總額	945.3	727.0
減：		
銀行結餘及現金	512.8	414.8
淨借貸	432.5	312.2
本公司股東應佔權益	1,333.3	1,099.7
淨借貸比率(%)	32.4%	28.4%

截至二零一四年 十二月三十一日債務到期組合

港幣億元



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

由於國內流動性緊張，銷售回款較慢，年內集團的銀行結餘和現金一度出現較大跌幅。年底前由於銀根放鬆，單十二月回籠資金達到港幣155億元，導致二零一四年十二月三十一日，集團的銀行結餘及現金短暫上升至港幣512.8億元(二零一三年：港幣414.8億元)。

集團年底的借貸和銀行結餘及現金按各種貨幣之分析如下：

	銀行貸款 及應付擔保票據	銀行結餘 及現金
港幣	30.5%	2.6%
人民幣	18.0%	85.0%
美元	51.5%	12.4%
合計	100%	100%

授信額度港幣117.0億元，可動用資金達港幣629.8億元。隨著支付二零一四年年底前購入土地之餘款達港幣121.9億元以及持續購入土地，再加上春節前例行較多支付承包費用，手頭現金將會於短期內回落至較正常水平。由於集團業績持續表現理想，是內房股中的龍頭，加上信譽良好，一直以來獲得國內外銀行的支持、信任，融資渠道暢順，而且成本廉宜。集團會密切關注金融市場的變化，伺機於二零一五年作一些合適的長期融資，進一步改善債務結構。

公司是香港上市內房股中其中一家少數獲得惠譽、穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，而且整體而言，投資評級是內房股中最高的，再加上集團是唯一一家發行過三十年長債的公司，反映市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。過去幾年，集團一直與評級公司保持良好的溝通，讓投資界知悉並認同集團的經營方針和財務資金管理。未來，集團仍會繼續尋找發債的機會，以進一步優化集團的債務結構。

融資計劃

二零一四年年底，集團一年內到期銀行貸款高達港幣225.4億元(其中港幣41.2億元為國內的人民幣貸款)，佔借貸總額23.8%。年底前集團已為二零一五年上半年到期的貸款完成再融資安排。截至二零一四年十二月三十一日止，集團持有銀行結餘及現金港幣512.8億元，加上未動用銀行

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

匯率利率波動風險對沖安排

於二零一四年十二月三十一日，43.9%的集團借貸總額為浮息債項，56.1%的集團借貸總額為較長期的定息債項；82%為美元及港元債項，18%為人民幣債項。集團預計外圍於二零一五年下半年有機會加息但幅度不會太大，國內則會出現多次減息，整體而言，利率風險該不高。集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借款以及以美元計值的擔保票據加起來佔有息負債的82%，人民幣貶值對集團產生的匯率風險值得重視。由於集團認為人民幣短期有貶值風險但中期而言該會升值，所以匯率風險該不會太大。集團會密切留意利率走勢改變，港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

或然負債

截至二零一四年十二月三十一日止，按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣174.0億元提供回購擔保。公司亦為若干附屬公司發行的擔保票據提供擔保達港幣481.8億元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構



(由左至右)羅亮先生、郭勇先生、陳誼先生、郝建民先生、聶潤榮先生、肖肖先生及關洪波先生

董事及行政架構(續)

董事局成員

執行董事

郝建民先生

執行董事、主席兼行政總裁

五十歲，持有哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐本集團，於一九九七年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年九月二十九日起任本公司執行董事，二零零六年十一月二十三日起任本公司副主席，並於二零零七年六月一日起任本公司行政總裁。於二零一三年八月六日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。郝先生於二零零七年三月二十二日至二零一二年八月十一日期間任本公司薪酬委員會成員，並於二零零七年三月二十二日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。郝先生目前除了擔任本公司執行董事、主席兼行政總裁外，亦為**中國海外宏洋集團有限公司的主席兼非執行董事、中國海外集團有限公司及其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約28年建築及地產企業管理經驗。

肖 肖先生

執行董事、副主席兼高級副總裁

五十八歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年獲委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月一日起任本公司執行董事，二零零七年三月二十二日起任本公司副主席，二零零九年八月起任本公司高級副總裁。肖先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼高級副總裁外，亦為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約33年建築及地產企業管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

陳 誼先生

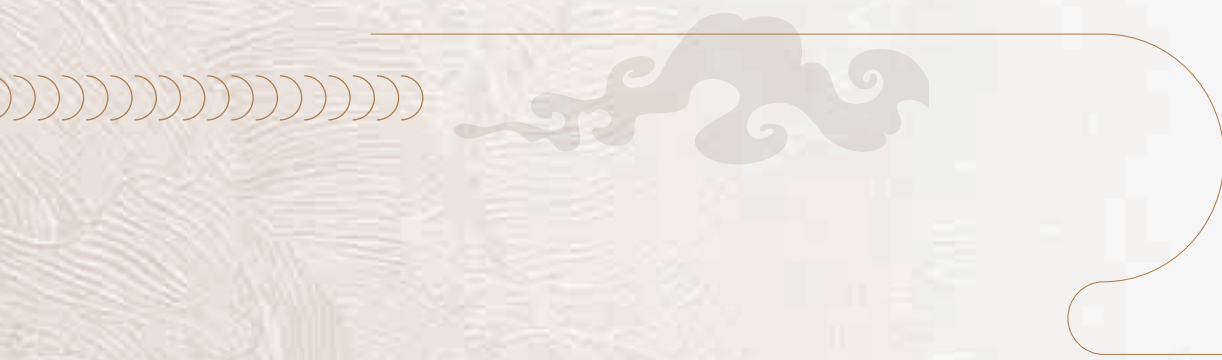
執行董事兼總裁

四十三歲，持有天津大學工學及法學雙學士，以及北京交通大學工商管理碩士及英國劍橋大學碩士，為中國教授級高級工程師及英國特許建造學會會員。陳先生於一九九三年加入中國建築工程總公司，歷任中建建築承包公司工程師、項目經理、部門經理、副總經理，中建國際建設公司常務董事、執行副總裁，中建總公司基礎設施部總經理，中建國際建設有限公司執行董事、總經理，中國建築股份有限公司房地產事業部執行總經理及中國中建地產有限公司總經理，於二零一三年八月六日加入本集團，並加入董事局成為本公司執行董事，從二零一四年四月二十四日獲委任為本公司總裁，並於二零一四年七月二十三日獲委任為中國海外集團有限公司董事。彼擁有逾20年建築及地產企業管理經驗。

羅 亮先生

執行董事、副總裁兼總建築師

五十歲，畢業於華中理工大學(現名華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、副總裁兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。彼擁有約25年建築師經驗。



董事及行政架構(續)

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員

英國特許會計師公會資深會員

執行董事兼財務總監

六十一歲，持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生自二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派註本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月十七日獲委任為本公司執行董事及財務總監。聶先生目前除了擔任本公司執行董事兼財務總監外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生現為**深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

郭 勇先生

執行董事兼副總裁

五十一歲，畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)，持有美國Troy State University工商管理碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一二年八月獲委任為本公司副總裁，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司執行董事，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約31年建築企業管理經驗。

關洪波先生

執行董事兼副總裁

五十一歲，畢業於合肥工業大學，持碩士學位，為教授級高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一二年八月獲委任為本公司副總裁，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司執行董事。彼擁有約25年建築工程管理經驗。



董事及行政架構(續)

非執行董事

鄭學選先生

非執行董事

四十八歲，持有重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業工學學士學位，為教授級高級工程師。鄭先生於一九八九年加入中國建築工程總公司，於二零一一年十月十七日獲委任為中國海外集團有限公司董事。二零一一年十月十九日任本公司非執行董事。鄭先生亦為中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的助理總經理兼人力資源部總經理。該等公司為本公司之直接或間接控股公司。他於建築工程、企業管理及人力資源管理方面具有逾25年經驗。鄭先生對人力資源管理事宜提供指導(並協調與母公司的溝通)。



董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

林廣兆先生

銀紫荊星章

獨立非執行董事、

審核委員會成員、

薪酬委員會成員、

提名委員會成員

八十歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十一年。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀國際有限公司董事。林先生亦為 ** 閩港控股有限公司、** 信義玻璃控股有限公司、** 禹洲地產股份有限公司及 ** 遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十多年工作經驗。



** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

**黃英豪博士**

銅紫荊星章、LLD、榮譽法學博士、太平紳士

**獨立非執行董事、
薪酬委員會主席、
審核委員會成員、
提名委員會成員**

五十二歲，二零零四年一月五日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十一年。黃博士亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司薪酬委員會主席。現職律師及中國司法部委託公證人。彼為香港黃乾亨黃英豪律師事務所首席合夥人。彼為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。彼亦是**香港資源控股有限公司主席、**金利來集團有限公司董事兼審核委員會副主席、**亞洲水泥(中國)控股公司、**北京銀行股份有限公司、渤海產業投資基金管理有限公司、**中國信貸控股有限公司、**上海實業城市開發集團有限公司、****中石化石油工程技術服務股份有限公司及**時代地產控股有限公司的董事。黃博士曾任**長城科技股份有限公司、*Pacific Alliance China Land Limited、*Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、**勤+緣媒體服務有限公司及香港航空有限公司的董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

** 於上海證券交易所上市的公司

* 於倫敦股票交易所「另項投資市場」上市的公司

董事及行政架構(續)

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

**獨立非執行董事、
提名委員會主席、
審核委員會成員、
薪酬委員會成員**

六十九歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約六年。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核委員會與薪酬委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零零七年期間當選為中華人民共和國第九屆及第十屆全國人民代表大會香港區代表，其後任第十一屆全國人民代表大會常務委員會委員，現為第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士亦為香港賽馬會的首名女董事。

除政治職務外，范博士亦是香港腎臟基金會及香港移植運動協會的贊助人。范博士曾於一九八六年至一九八九年出任教育委員會主席一職，其後於一九九零年至一九九二年擔任教育統籌委員會主席。



從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學及香港理工大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是**中遠太平洋有限公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；**中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；及**中國遠洋控股股份有限公司獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)



李民斌先生

MA (Cantab), MBA, FCA, 太平紳士

**獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會成員、
薪酬委員會成員**

四十歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核委員會主席及成員、提名委員會及薪酬委員會成員。李先生現為**東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的執行董事兼副行政總裁，主要負責東亞銀行的中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，其後於二零一四年八月獲任命為執行董事。李先生為本公司於二零一三年三月十九日離任之獨立非執行董事李國寶博士的兒子。

李先生現為**港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會主席，及**合和公路基建有限公司的獨立非執行董事。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港特別行政區政府(「香港特區政府」)交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、香港特區政府中小型企業委員會委員、香港特區政府海濱事務委員會成員，以及香港特區政府航空發展諮詢委員會成員。

此外，李先生為香港歐洲商務委員會委員、香港—台灣商貿合作委員會委員、英格蘭及威爾士特許會計師協會香港分會委員會委員、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局第一屆金融專業諮詢委員會委員，以及香港管理專業協會2014/2015理事會委員。

李先生為香港會計師公會資深會計師和財資市場公會專業會員，以及英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，並持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位，和英國劍橋大學文學碩士及學士學位。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

高級管理人員

董大平先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十五歲，畢業於黑龍江大學，持有哈爾濱工業大學工程管理碩士學位，為高級經濟師。董大平先生於一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年加入本集團。二零零九年八月到二零一三年三月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。擁有約32年企業人力資源管理及行政管理經驗。

林曉峰先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十歲，畢業於北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)，持有澳洲南澳大學工商管理碩士學位。林先生於一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。二零零九年八月到二零一二年八月期間任本公司執行董事，現為本公司副總裁，擁有約27年企業財務、會計的管理經驗。

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十八歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築工程總公司，同年獲派駐本集團。張先生擁有約21年的公共關係及投資策劃管理經驗。

曲咏海先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十四歲，畢業於哈爾濱工業大學及清華大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，擁有約22年的物資採購、投資、營銷策劃、項目發展、企業管理等經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十四歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約23年財務及企業管理經驗。

王琦女士

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於合肥工業大學，為高級工程師。一九九七年加入本集團。王女士擁有約27年建築設計、工程管理及企業管理經驗。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十七歲，畢業於重慶師範大學，為哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)企業管理碩士、北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約24年建築及企業管理經驗。



董事及行政架構(續)

盛 燁女士

中國海外發展有限公司助理總裁

五十三歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學建築城規學院)，為高級建築師。一九八六年加入本集團。盛女士擁有約32年建築設計及企業管理經驗。

徐 新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十六歲，畢業於北京建築工程學院(現北京建築大學)，並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築工程總公司一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約24年建築、工程及企業管理經驗。

陳 烈先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十四歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師。於一九九四年加入中國建築工程總公司，二零一四年加入本集團。陳先生擁有約21年工程管理及企業管理經驗。

徐文冬先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十八歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現哈爾濱工業大學)，為建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約27年建築設計及企業管理經驗。

莊 勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

三十八歲，畢業於重慶大學，持碩士學位，為工程師。二零零零年加入本集團。莊先生擁有約15年人力資源管理及企業管理經驗。

劉顯勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十三歲，畢業於哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約20年營銷策劃及企業管理經驗。

郭光輝先生

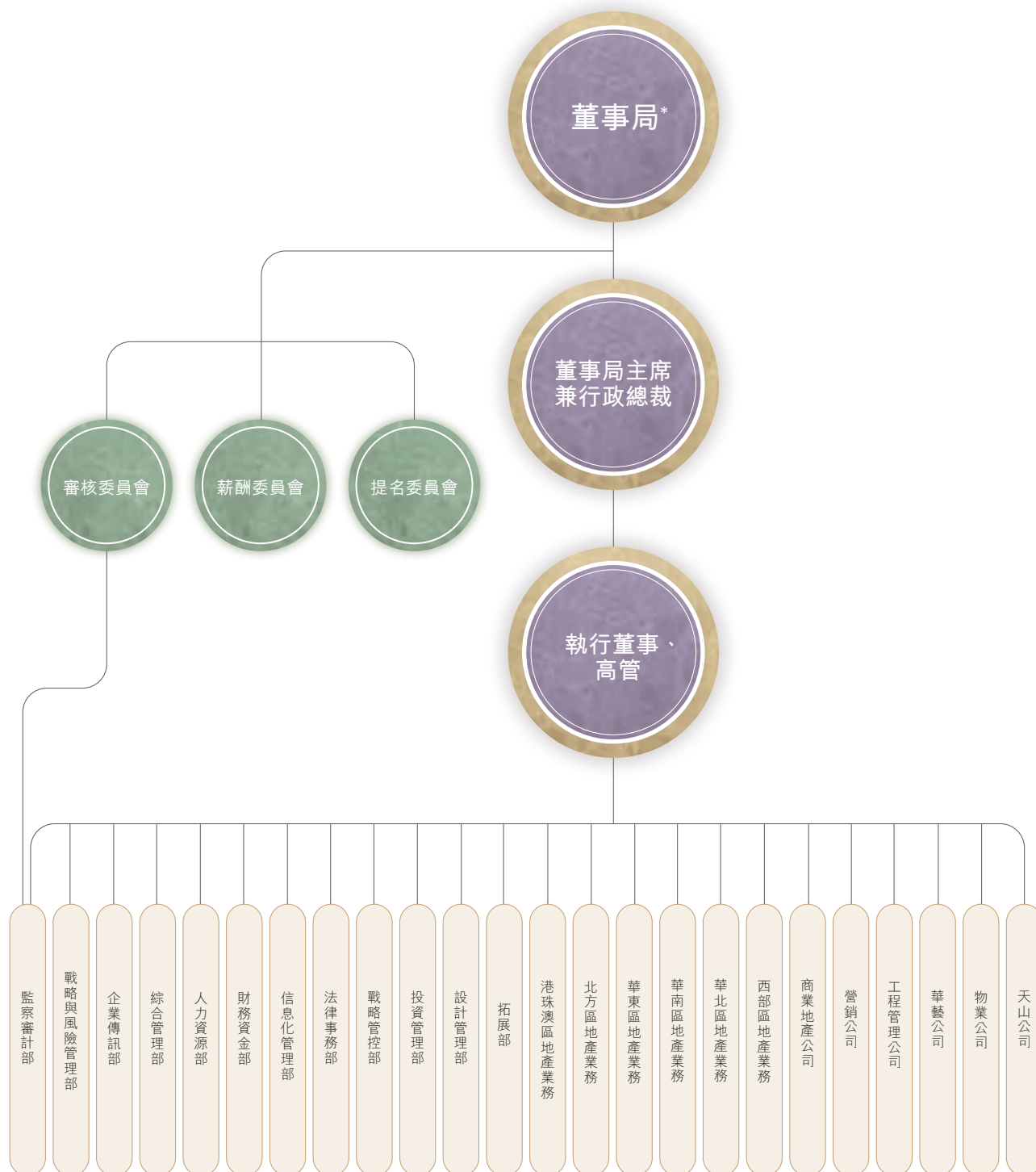
中國海外發展有限公司財務副總監

四十二歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師。二零零六年加入本集團。郭先生擁有約20年企業財務、會計的管理經驗。



董事及行政架構(續)

中國海外發展有限公司行政架構表



* 於二零一五年三月二十四日董事局包括7位執行董事，1位非執行董事和4位獨立非執行董事。



位於浙江的中國海外馬金希望小學



)))))
企業社會
責任

企業社會責任

集團相信，與客戶、股東、員工、合作伙伴、社區、城市共同發展、互利共贏，並努力踐行社會責任，是一家公眾公司可持續發展戰略的真義所在。集團在強調精品住宅的同時更加注重環保與節能，堅持可持續發展的生態理念，推行低碳建築，努力構建綠色社會。集團繼續宣揚「海無涯·愛無疆」公益品牌，推行慈善活動造福社會。集團堅持以人為本，注重員工培養和自我價值提升，為集團業務發展提供了高效的人才保障。

集團正式發佈第二份企業社會責任報告，旨在為客戶、員工、股東、合作伙伴與供應商、勞工及城市社區等利益相關方，豐富及客觀地展示集團在經濟、社會、環境三大議題的管理現狀、具體舉措及相關成果，體現集團對於有品質增長、品質經營的不懈追求，努力實現經濟效益、社會效益的均衡發展。自二零一零年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，集團一直獲納入成份股，反映了集團一貫以來在環保、履行社會責任和公司管治方面的高水準表現。

顧客服務

客戶是集團實現可持續發展的基礎。秉承「全程客服、全員客服」理念，以客戶為中心，不斷提升客戶滿意度。集團實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入伙到後期物業服務的全過程客戶服務理念，以客戶角度介入房地產開發運營的業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。

集團竭盡所能建造優質物業，並設立跨部門的交樓小組，對即將交付的物業進行全面檢查及完善；並採用 iPad 點擊系統對入伙前檢查問題進行統一規範管理，確保所有問題有記錄、有整改、有複查、有關閉，不斷改善服務質素。此外，集團也積極引入業主監督，舉辦「工地開放日」在入伙前邀請業主到現場提前發現問題，並在入伙「三書」等重要時期在現場留置服務及報修電話，由專人接聽，建立通



「中海社區小小業主物業體驗營」吸引了各社區多名小業主參與活動

企業社會責任(續)

暢的與業主溝通管道，接收業主的回饋及意見，確保單位質素達到最高標準。另外，集團定期舉辦客戶座談會和住戶探訪，聆聽他們的意見，從而不斷改善服務質素。

集團貫徹以客戶服務為主導思想，建立有效的溝通管道以及密切的溝通方式，及時解決業主回饋的問題。為拓寬和豐富與業主溝通的方式，形成良好互動，集團不斷嘗試和創新，如利用微博、微信等各種傳播新媒介，優化和提升客戶體驗。微信平台不僅作為集團大型活動的宣傳途徑，每日均會呈現與業主生活息息相關的小資訊，滿足業主日常生活所需。同時，集團亦研發了微信線上報修和活動線上報名等功能，引導業主每日關注集團推送的微信資訊，讓微信成為業主瞭解集團資訊的一個窗口。微信平台自建立起得到了廣大業主的一直好評。

為加強和促進中海地產與廣大客戶，以及社會各界密切聯繫而成立的「中海會」，已在內地三十餘座城市設有分會，目前會員已逾30萬，發展聯盟商家有500家。年內，「中海會」各分會協同中海物業，結合不同業主需求，在各區域公司的統籌協調下，先後開展「童夢·同想」兒童拼貼畫大賽、「樂活運動季」系列體育比賽、「中海社區小小業主物管體驗營」、「中海幸福達人秀」等大型品牌聯動活動，各地區公司共計200個社區數萬名業主參與其中。集團借助中海會會刊及微信平台，傾聽業主心聲，加強與客戶的互動溝通。

員工發展及個人發展

截止二零一四年末，集團內共有員工25,705人。集團始終把人才戰略作為最大的戰略，把人力資源視為最寶貴的資源。針對企業當前的經營環境與發展階段，在管理策略上，堅持「品質建設」主旨，系統性地平衡集團和員工共同的发展訴求，全面性地提升人力資源管理品質。



集團開展各個培訓計劃，提升員工的專業知識及管理能力

企業社會責任(續)

集團建立了較為完善的員工培訓與培養體系，為員工瞭解公司戰略、融入企業文化、增進專業知識、強化管理能力提供全面的機制保障與資源支援。「海無涯網路學院」和以視頻共用為主要形式的日常培訓，實現了集團內跨地域、跨業務線、跨層級的知識共用與經驗交流。圍繞年度重點工作，全集團共開展培訓2,987次，累計20,464人次參與培訓。同時，各級公司和各業務線年內組織了一系列專項集中培訓，如二零一四年七月以商業地產公司新員工培養和職業化塑造為目標的「雛鷹計畫」，如二零一四年十二月針對新招聘員工開展的專項企業文化集中培訓「海納共融營」，如二零一四年八月針對入職兩至三年員工「潛質員工錘煉營」，如常態化開展的致力於提升新提任中層幹部管理能力的「新經理研習營」等，均得到員工的積極參與和廣泛贊許。此外，集團鼓勵並資助員工的在職學位教育，促進員工更新知識，提升履職能力。集團重視建立公平的用人機制，形成了積極進取的工作氛圍，為集團的可持續發展奠定了基礎。

為進一步增強業務的延續性及可持續性，集團繼續堅持「海之子」和「海納」兩翼齊飛的招聘策略，持續拓展招聘管道，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障，並憑藉卓越的僱主形象和招聘品牌，年內再獲「2014中國年度最佳僱主全國100強」（智聯招聘主辦）、「第十二屆中國大學生最佳僱主房地產行業TOP10」（中華英才網主辦）等多項殊榮。此外，集團於四月至七月在十三所國內重

點高校如清華大學、廈門大學等舉辦「職業發展研習營」，通過內外部講師聯合授課、模擬公司化運營和多地域各業務線崗位實踐，為優質大學生提供職業化養成和專業化提升，獲得了高校師生的一致認可，也為集團前瞻性地儲備了優良的人力資源。

集團注重營建簡單和諧的人際關係與公司氛圍，亦協助員工在工作與生活之間取得平衡，如舉辦羽毛球、籃球、足球、游泳和影視攝影等興趣小組組織的聯誼會活動等，部分更歡迎員工攜同家屬參加，提升了員工的滿意度和歸屬感。

環保

中海地產主張採用低成本、高效益的適宜節能技術，從項目定位和規劃設計階段就將被動式節能（即在完全不使用其他能源的基礎上實現建築的隔熱保溫等環保節能效益）作為主導思想，貫穿項目開發全過程，在產品的全生命週期中降低能源和資源的消耗，並以自身的項目開發實踐引導全社會對綠色建築的理性認識。集團不局限於綠色建築評價標識、認證的取得，更多著眼於建築開發及社區管理中呈現的節能效果和環境品質，實現綠色建築的可持續發展，提升企業價值以做出更多貢獻。



企業社會責任(續)

中海地產結合數十年項目設計建造經驗，項目規劃設計始終秉承對自然環境負責，因地制宜，精心設計，將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等與項目定位相融合。通過現狀調研、制定實施辦法及技術導則、示範試點工程，逐步推動綠色建築技術在新一代住宅產品的全面運用與推廣。

年內集團旗下多個項目榮獲LEED認證及國家綠色建築認證，如蘇州中海八號公館項目獲得由中國住建部頒發的《二星級綠色建築設計標識證書》，如南京中海國際社區B1-3地塊獲得《一星級綠色建築設計標識證書》。

中海地產從成立之初，就將保護環境、節約資源的理念引入到日常工作方式及辦公細節中。多年來，集團上下全體員工執行「一紙兩用」、「三層樓內不乘電梯」等低碳、綠色辦公方式。近年來，隨著互聯網技術的普及，集團無紙化辦公手段亦深入集團各業務環節，集團資訊化管理部門持續優化自動化辦公室平台及流程審批平台等無紙化辦公管理系統，最大程度減少不必要的紙張浪費，並推動廢紙回收再利用。

中海地產一直致力於成為綠色社區、和諧家園的宣導者和締造者，在關注節能環保、美化環境的同時，集團持續在旗下物業推廣環保理念、組織業主參加環保節能活動。

年內集團先後廣泛地開展了眾多環保系列活動，例如「綠色心願，用心呵護 — 2014年3月國際社區植樹節活動」，「中海心樹林植樹活動」，「地球1小時，中海綠色行公益活動」，「世界地球日公益倡議活動」，「低碳出行，自行車挑戰賽」，「環保跟著走DIY環保袋活動」，「綠手掌節能降耗活動」。

社會公益

服務社會是集團一貫堅持的企業宗旨和理念，一如既往的進行各項公益活動，持續加強企業社會責任的工作力度。集團在企業社會責任戰略下，繼續宣揚「海無涯·愛無疆」公益品牌，以社區建設、青少年教育及慈善捐贈三個領域為重點。



企業社會責任(續)

瞭解對年幼一代的培育與當地未來發展有緊密關係，故此，集團非常重視兒童與青少年的教育與全人發展。希望小學的建設是集團對內地教育事業支援的一項亮點工程。集團持續推進「中國海外」系列希望小學捐建的公益投入，履行在內地每年捐建一所希望小學的企業公民承諾。於二零一四年，湖南省中國海外沅陵希望學校正式落成啟用，學校總用地面積23,275平方米，總建築面積5,650平方米，可容納36個教學班，招生規模可達2,000人，其項目建成有效緩解了附近22個村莊孩子上學遠、難，條件差的問題，為農村孩子營造了良好的學習環境。

目前，集團已在陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南、浙江衢州和湖南懷化建成了九所希望小學，在山東棲霞另有一所小學在建。承襲集團的「精品」路線，本公司捐建的希望學校也是高規格和高品質，均成為當地硬體條件最好的希望學校。

集團加強與非牟利機構的長期合作，透過籌辦各類籌款活動、社區推廣及教育活動，持續回饋社會。集團每年均組織上百人的愛心隊伍齊心支持香港最大型的公益盛事「香港公益金百萬行」，組織常規活動如愛心探訪、夏令營、繪畫比賽、參與香港公益金所舉辦的百萬行等各類公益活動，同時發動員工積極參與所在城市的公益活動，踐行企業社會責任。



位於湖南的中國海外沅陵希望小學

企業社會責任(續)

1月

「港島區百萬行」，集團年均組織上百人的愛心隊伍齊心支持。



2月

中國海外沅陵希望學校正式落成啟用。



4月

「關愛家園·童夢先行」活動。

3月

重慶國際社區植樹節活動。

5月

都江堰中國海外特殊教育學校「2014助殘日活動」，集團繼續關注特殊兒童的教育和成長。



6月

中國海外三峽希望小學歡慶「六·一」活動，在六一兒童節這個欣喜的節日裡，師生隆重聚。

10月

中國海外亭口希望小學舉行奠基儀式。

9月

中國海外沙嶺希望小學愛心探訪活動，為孩子們送來新學期的祝福。

7月

「中國海外x親切」兩地學生藝術創作交流計劃——「童夢·同想」於三月至六月期間舉辦共56場藝術工作坊。

二零一四年榮譽及獎項



二零一四年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
綜合實力		
香港上市公司港股100強評選活動 — 綜合實力100強	中國海外發展有限公司	財華社、騰訊網
最佳投資者關係獎 — 房地產界別 (大中華區)	中國海外發展有限公司	《投資者關係雜誌》
《財資》最佳公司治理獎 — 鈦金獎 《財資》Triple A大中華地區企業獎 (環保 — 房地產行業)	中國海外發展有限公司	《財資》
傑出上市企業大獎	中國海外發展有限公司	《資本壹週》
香港傑出企業(藍籌界別)	中國海外發展有限公司	《經濟一週》
中國大陸企業香港股市排行榜 — 最大市值企業大獎	中國海外發展有限公司	《亞洲週刊》
中國傑出房地產商 — 藍籌房地產企業	中國海外發展有限公司	《經濟一週》
中國價值地產總評榜 — 年度價值地產企業	中國海外發展有限公司	《每日經濟新聞》
中國藍籌地產企業	中國海外發展有限公司(中海地產)	《經濟觀察報》
中國最佳表現公司50強	中國海外發展有限公司	《環球企業家》
中國品牌房企市值百強榜 — 第一名	中國海外發展有限公司	《中國房地產報》
中國房地產上市公司測評榜 — 綜合實力100強 — 第三名 • 中國房地產上市公司H股10強 — 第一名 • 中國房地產上市公司風險控制5強 — 第一名	中國海外發展有限公司	中國房地產研究會、中國房地產產業協會、中國房地產測評中心

二零一四年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
中國大陸在港上市房地產公司Top 10 • 綜合實力Top 10 — 第二名 • 財富創造能力Top 10 — 第一名 • 財務穩健性Top 10 — 第一名 • 投資價值Top 10 — 第二名	中國海外發展有限公司	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
亞洲最佳公司 • 最佳企業管治 — 第三名 • 最佳管理企業 — 第五名 • 最佳投資者關係 — 第七名	中國海外發展有限公司	《金融亞洲》
中國房地產百強企業 • 綜合實力Top 10 — 第四名 • 盈利性Top 10 — 第一名 • 穩健性Top 10 — 第一名 • 規模性Top 10 • 融資能力Top 10	中國海外發展有限公司	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2013年度中國房地產卓越100榜 — 第四名 • 中國房地產上市企業30強 — 第一名 • 中國房地產管理與團隊卓越榜Top 30 — 第三名	中海地產集團有限公司	觀點地產新媒體
企業社會責任		
香港品質保證局社會責任進階指數	中國海外發展有限公司	香港品質保證局
第十屆亞洲企業管治大獎 — 亞洲區優秀企業 — 企業管治	中國海外發展有限公司	《亞洲企業管治》
中國價值地產總評榜 — 年度企業公民	中國海外發展有限公司	《每日經濟新聞》
第十二屆中國大學生最佳僱主 — 房地產行業Top 10	中海地產集團有限公司	中華英才網
5年Plus商界展關懷標誌	中國海外發展有限公司	香港社會服務聯會

二零一四年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
品牌價值		
中國房地產行業領導公司品牌 — 品牌價值 — 第一名	中國海外發展有限公司(中海地產)	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
中國房地產品牌價值50強 — 第一名	中國海外發展有限公司	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
中國房地產品牌價值 — 物業管理企業品牌價值10強 — 第三名	中海物業管理有限公司	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
其他獎項		
2014年度Galaxy Awards — 第25屆年報國際大賽 <ul style="list-style-type: none"> • 優異獎 — 年報(住宅物業類別) • 優異獎 — 設計：傳統年報(中國區) 	中國海外發展有限公司	MerComm, Inc
2014年ARC國際年報大獎 <ul style="list-style-type: none"> • 銀獎 — 印刷及製作(房地產開發/服務：住宅物業類別) • 優異獎 — 印刷及製作(物業發展：住宅類別) 	中國海外發展有限公司	MerComm, Inc
2014年「遠見獎」年報評選 <ul style="list-style-type: none"> • 銀獎 • 最佳進步獎 • 亞太區年報80強 	中國海外發展有限公司	美國傳訊專業聯盟(LACP)
全球最佳地產發展項目大獎 — 最佳低密度豪宅	深圳中海九號公館	iProperty Group

投資者關係

2014年，集團保持了與資本市場的緊密溝通，以企業傳訊部為窗口，通過參與各類資本市場活動、投資者會議等形式，及時回應股東和投資者的各類問題和訴求，並將資本市場各類資訊系統地回饋管理層。集團立體化訊息發佈平台持續運行，資本市場溝通順暢。

2014年1月起，集團在聯交所刊發月度銷售及新增土地儲備公告，保持了領先的訊息透明度。年內，集團參加20餘場大型投資會議，接待近300人次公司訪問，電話會議近500次，以及安排217團次，超過1,000人次投資者參觀地產項目。年度及中期業績分析員會，現場參會投資者總計超過400人次，全球中英文視頻直播及重播收看超過1,000人次。

集團一貫重視與股東及投資界的交流溝通，回答疑問，聽取建議，致力於提升訊息透明度，加強企業管治水平，提高為股東創造價值的能力，集團投資者關係工作質量亦受到資本市場的廣泛肯定和嘉許。



投資者關係(續)

2014年集團主要投資者關係活動

月份	活動
一月	巴克萊資本中國地產公司日 法國巴黎證券亞太金融地產投資大會 瑞銀2014大中華投資會議
三月至四月	公佈2013年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 年度業績路演活動 滙豐大中華地產投資會議
五月	麥格理大中華投資會議 第19屆里昂中國投資論壇 巴克萊資本泛亞金融及房地產投資會議 第5屆德意志銀行亞洲投資年會
六月	摩根大通全球中國投資峰會 美銀美林大中華地產及多種經營企業公司日 花旗亞太房地產投資大會
七月至八月	公佈2014年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 中期業績路演活動
九月	里昂2014投資論壇
十月	富瑞金融第4屆亞洲投資峰會 2014中金投資論壇(北京)
十一月	花旗2014大中華投資會議 美銀美林2014中國投資峰會 高盛2014大中華CEO峰會 大和2014香港投資大會 興業證券(香港)2015年海外市場投資策略會
十二月	美銀美林大中華地產及多種經營企業公司日 野村中國地產公司日

企業管治報告

(A) 概述

本公司重視股東和各企業利益相關者的利益。董事局深知企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。因此，集團一直致力於從三個層面積極提升企業管治水平。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守標準；其次，董事局持續加強系統與機制以確保其決策符合股東及社會的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力及為企業利益相關者創造價值。董事局相信此乃確保集團業務有效營運以及妥善保障資產及股東利益之要素。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

過去數年，集團在增加本公司整體透明度和獨立性、建立有效的問責制，以及完善董事局對於企業內部監控和風險管理等各項措施方面，作出了實質的改善。

(B) 企業管治常規

年內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「《守則條文》」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

守則條文A.2.1 — 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司全年都符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

自孔慶平先生於二零一三年八月六日辭任本公司主席後，郝建民先生（「郝先生」）擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼任兩個職務將可繼續為本集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而現時由經驗豐富之人才（其中有充足人數擔任獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

守則條文A.4.1 — 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

企業管治報告(續)

守則條文A.4.2 — 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司的組織章程細則(「章程細則」)及新組織章程細則(於本公司二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會上採納)(「新章程細則」)規定如下：

章程細則

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且不計入輪值告退的董事人數內。

新章程細則

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯每名董事(包括任期為指定期限之董事)應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事(與其他所有董事一樣)，其委任皆無按照守則條文A.4.1條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須(身為執行董事的主席在不須依章輪值告退時自願)按照本公司章程細則或(視情況而定)新章程細則輪值告退及重選。章程細則/新章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會(並非守則條文A.4.2條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文A.4.2條上半部分的規定)上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是為期三年(至股東周年大會為止)的具體任期，故只是技術上不符合守則條文A.4.1條上半部分之規定。

守則條文A.6.7 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事局成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。本公司於年內，除股東周年大會外，並未召開任何股東大會，而除了鄭學選先生以外的所有董事(包括全部獨立非執行董事)皆有出席股東周年大會與股東進行交流。

鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守守則條文第A.6.7條的規定。

企業管治報告(續)

(C) 董事局

C(a) 董事局組成

本公司董事姓名載於本年報「董事局報告書」下之「董事」部份。

年內，本公司有十二名董事，包括七名執行董事，一名非執行董事以及四名獨立非執行董事。獨立非執行董事人數佔董事局成員人數三分之一，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司亦發出了正式的董事委任書予所有董事，其中訂明有關其委任的主要條款及條件。據此，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及第3.10A條，以及守則條文第D.1.4條。

自二零零九年起本公司董事中有一名為女士，彼除任職董事局外，亦為其下委員會服務。

董事的履歷(包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)及董事之間的關係(如有)載於本年報第71頁至第78頁。

董事局相信，執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障。而多元化的董事局組成(包括不同性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)令會上提出的關注事項及問題不盡相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多種類的選擇及解決方法，為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

C(b) 獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事林廣兆先生、黃英豪博士、范徐麗泰博士及李民斌先生根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引就彼等的獨立性發出的年度書面確認。

按守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然林廣兆先生及黃英豪博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但董事局認為本公司所有獨立非執行董事皆具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生及黃博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事局認為本公司每一位獨立非執行董事，不管其擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

企業管治報告(續)

C(c) 董事培訓

根據於2012年4月1日生效的守則條文第A.6.5條，本公司已收到下述董事(即2014年結日的全體董事)於2014年的培訓紀錄。

姓名	培訓方式	
	閱讀材料	出席講座/ 簡報會
執行董事		
郝建民先生	—	是
肖 肖先生	—	是
陳 誼先生	—	是
羅 亮先生	—	是
聶潤榮先生	—	是
郭 勇先生	—	是
關洪波先生	—	是
非執行董事		
鄭學選先生	—	是
獨立非執行董事		
林廣兆先生	—	是
黃英豪博士	—	是
范徐麗泰博士	是	是
李民斌先生	—	是

企業管治報告(續)

C(d) 職責與分工

董事局負責領導集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責履行守則條文D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責(包括制定公司的企業管治政策)，以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

自郝先生於二零零七年六月獲委任為行政總裁開始，本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現集團的目標，其職責包括：負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序；主持和協調董事局的工作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事作出有效的貢獻；鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事局的決定能公正反映董事會的共識；提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是執行董事)對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理集團的業務與運作、執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。郝先生於二零一三年八月六日獲委任為本公司董事局主席後，負責董事局主席及行政總裁兩項職責。

非執行董事的職能包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

年內，非執行董事已履行其上述之職責，而董事局亦已於年內履行了上述包括企業管治在內之職責。除了檢討本公司遵守守則條文之情況並做出相關披露外，董事局更新了董事及有關僱員進行證券交易的標準守則，並採納了董事局成員多元化政策及內幕消息披露政策。此外，董事局亦對本公司的經營提供了策略方面的指引，及對各業務進行了審查與監督。

企業管治報告(續)

C(e) 董事局對財務報告的責任

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

(D) 內部監控

董事局負責集團之內部監控系統，並致力管理經營風險及確保內部監控系統穩健妥善且有效，以保障股東之投資及集團的資產。

年內，董事局對集團的內部監控系統(包括財務監控、運作監控和合規監控，以及風險管理功能)作出了定期的檢討。

內部監控系統乃提供合理保證沒有重大錯誤陳述或損失，管理營運制度失當風險以及確保能達致集團之目標。

內部審計部進行定期審核，並向董事局及審核委員會匯報主要的內部監控。部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

為符合守則條文，董事局持續定期檢討本公司內部監控系統(包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠)。本公司已著手於提升和加強內部監控的有效性，著重於本公司營運，商業及政策風險的管理，並運用功能性和組織性機制來進行相關的分析並作出評估。

(E) 董事局及董事局轄下委員會會議

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席會議。通告及議程草稿均於正式通告發出前七天發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。為確保各董事對會議議題有充份資料，會議文件均於召開會議前三天送交各董事。

所有董事均與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

企業管治報告(續)

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交與會董事提意見，最終定稿則作為紀錄存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要在第一次考慮該交易的會議中申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席及放棄投票。若董事局判定該利益屬重大利益，董事局會確保有足夠的獨立董事(即在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的董事)參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。此外，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。

(F) 董事局轄下委員會

作為良好企業管治的一部份，本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會各有四名成員，全部為獨立非執行董事，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實上市公司良好的企業管治水平尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址 <http://www.coli.com.hk>，並會不時作出更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

F(a) 審核委員會

審核委員會之組成如下：

李民斌先生*(委員會主席)

林廣兆先生*

黃英豪博士*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料，監察財務報表，財務報告及賬目的完整性，研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理，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，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

企業管治報告(續)

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

黃英豪博士*(委員會主席)

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

F(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士*(委員會主席)

林廣兆先生*

黃英豪博士*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

提名委員會主要負責，就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會亦負責檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事局已採納了董事局成員多元化政策(於二零一三年八月六日生效)，該政策規定甄選人選時須以一系列多元化範疇作為考慮基準，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期，而最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作出決定。提名委員會將於適當時檢討該政策，以確保該政策行之有效，並於有需要時，向董事局提出修訂該政策之建議。董事局在多元化層面的組成載於本報告C(a)一節內。

提名委員會已於年內履行了上述之職責。董事委任、選舉及罷免之程序(內含遴選及推薦準則)，及董事局成員多元化政策已登載於公司網站供股東知悉。

企業管治報告(續)

(G) 2014年董事局會議、委員會會議及股東會出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間會議次數				
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年大會
執行董事					
郝建民先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
肖 肖先生	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
陳 誼先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
羅 亮先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
聶潤榮先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
郭 勇先生	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
關洪波先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
鄭學選先生	5/6	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
林廣兆先生	6/6	4/4	2/2	2/2	1/1
黃英豪博士	6/6	4/4	2/2	2/2	1/1
范徐麗泰博士	5/6	4/4	2/2	2/2	1/1
李民斌先生	5/6	4/4	2/2	2/2	1/1

(H) 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準(「證券守則」)。各董事確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

(I) 核數師酬金

審核委員會負責監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性，審核委員會四名成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於上屆股東周年大會批准，聘為本年度之外聘核數師。年內，本公司向外聘核數師支付港幣8,750,000元核數費和港幣1,360,000元其他服務費(包括為發行擔保票據、持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告)。年內，本公司支付港幣330,000元給德勤•關黃陳方會計師行有關監察審計部工作評估諮詢服務。在即將舉行的二零一五年年度股東周年大會上，本公司董事局將提呈股東周年大會審議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司下一年度之外聘核數師。

企業管治報告(續)

(J) 高級管理人員

於二零一四年十二月三十一日之高級管理人員名單及其持本公司股權請見下文：

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比*
董大平先生	34,353	0.000%
林曉峰先生	1,271,825	0.016%
張一先生	1,095	0.000%
曲咏海先生	—	0.000%
齊大鵬先生	—	0.000%
王琦女士	—	0.000%
歐陽國欣先生	—	0.000%
盛燁女士	—	0.000%
徐新女士	—	0.000%
陳烈先生	—	0.000%
徐文冬先生	—	0.000%
合計	1,307,273	0.016%

* 百分率乃按本公司於2014年12月31日已發行之股份數目(即8,173,975,506股普通股股份)而計算。

上述高級管理人員之履歷載於本年報第79頁及第80頁。

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一四年十二月三十一日之主要股東載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

企業管治報告(續)

K(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通，而股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。

因此，本公司在安排股東大會時盡力符合聯交所發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少20個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同會議通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>和本公司網站<http://www.coli.com.hk>登載會議通知及代表委任表格，並各自附上上市規則要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事及外聘核數師皆會出席股東周年大會並回答股東於該會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，投票表決方式之詳細程序及有關問題皆會於投票前講解及回答，而有關表決結果會於會後儘快在聯交所網站和本公司網站發佈。

本公司透過股東大會、刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東大會上向董事作出查詢，亦可按下文K(c)(b)一節作出查詢。

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東大會的程序

股東可根據香港法例第622章香港公司條例第566條，按下文要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的股東向公司送交印本形式或電子形式的要求；
- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；

企業管治報告(續)

- (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
 - (4) 須經提出該要求的人認證。
- (b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一部載有本公司註冊辦事處的地址及投資者關係的電郵地址、傳真號碼及電話號碼，方便股東隨時向本公司董事局表達其關注的事項或提出查詢。來信或電郵請註明公司秘書收。

- (c) 要求在股東大會提出建議的程序

- (i) 股東建議候選人在股東周年大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據香港法例第622章香港公司條例第580條(如為股東周年大會，則為第615條)，受限於下文，要求公司向有權收取股東大會(或股東周年大會，如適用)通知的該公司股東，傳閱陳述書(或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知，如適用)：

- (1) 該陳述書字數不可多於1000字，且與以下有關：
 - (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
 - (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。
- (2) 每名股東只可要求公司傳閱：
 - (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
 - (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。
- (3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：
 - (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
 - (b) 最少50名股東。

企業管治報告(續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
 - (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
 - (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。
- (4) 該要求：
- (a) 可採用印本形式或電子形式送交有關公司；
 - (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知，如為股東周年大會)；
 - (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
 - (d) 須於下述期限前送抵該公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少7日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的6個星期之前；或(如在上述時間之後送抵該公司的話)不遲於該大會的通知發出之時。

K(d)組織章程大綱及細則

二零一四年五月二十六日，本公司於其股東周年大會上通過特別決議案採納新組織章程細則，取代及摒除本公司現有組織章程大綱及細則以及廢除本公司現有組織章程大綱所載之宗旨條款。一份最近期的版本已載於聯交所網站和本公司網站。

(L) 公司秘書

張寶強先生自1992年(即本公司在香港上市當年)起任本公司的公司秘書，為本公司法律顧問孖士打律師行的全職合伙人。張律師已向公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

本公司內部有關公司秘書事宜的主要聯絡人為本公司助理公司秘書蔣月華女士。

(M) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「股東資料及財務日程表」部份。

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及為其附屬公司提供財務、資金及管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報告表附註49、20及21內。

本年度本集團表現之分部分析載於財務報告表附註8內。

業績及分配

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績分別載於第133頁之綜合收益表及第134頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣20仙已於二零一四年九月十一日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣35仙(二零一三年：每股港幣29仙)給予於二零一五年六月二十二日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣20仙(二零一三年：每股港幣18仙)計算，全年共派股息港幣55仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一五年七月八日派發。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第138頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註37內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第227頁及第228頁內。

主要物業

本集團於二零一四年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資載於第51頁、第57頁及第59頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣5,168,984,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報告表附註16及17內。

董事局報告書(續)

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註36內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借貸及資本性支出之利息

銀行借貸及應付擔保票據之分析分別載於財務報告表附註38及39內。

本年度本集團撥作物業發展及在建投資物業成本之資本性利息約達港幣3,326,842,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

郝建民先生 (主席兼行政總裁)

肖 肖先生 (副主席)

陳 誼先生

羅 亮先生

聶潤榮先生

郭 勇先生

關洪波先生

非執行董事

鄭學選先生

獨立非執行董事

林廣兆先生

黃英豪博士

范徐麗泰博士

李民斌先生

根據本公司組織章程細則第105(1)條規定，郝建民先生、關洪波先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及高級管理人員酬金

有關董事酬金及高級管理人員酬金之資料載於財務報告表附註13及附註47內。聶潤榮先生的定額薪金因二零一五年二月一日起增加每月薪金，而變更至每年港幣3,048,000元。自二零一五年三月一日起，林廣兆先生之董事袍金變更為每年港幣390,000元，黃英豪博士、范徐麗泰博士及李民斌先生之董事袍金變更為每年港幣500,000元。其他董事之每年薪金概無變更。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第71頁至80頁的「董事及行政架構」一節內。

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年內期權的變動：

	授出日期	期權所含相關股份之數目			於 31.12.2014 尚未行使 之數目	
		於 01.01.2014 尚未行使 之數目	於年內 調整／授出 之數目	於年內 於年內認購 取消／失效 之數目		
本公司董事以外 其他僱員的總數*	18.06.2004 (vi)	2,718,668	-	(1,359,334)	(1,359,334)	-

* 指按香港法例第57章《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 年內，可認購本公司合共1,359,334股股份之期權於二零一四年五月八日已獲行使，行使該期權前的加權平均收市價為港幣20.43元。

董事局報告書(續)

- (3) 本公司之期權計劃已於二零一二年八月十五日過期。按該計劃授出之最後一批期權尚未行使部份亦已於二零一四年六月十七日後過期失效。

附註：

(a) 授出期權詳情

	授出日期	歸屬期 (包括首尾兩日)	行使期 (包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)	備註
(i)	17.07.1997	17.07.1997–16.07.1998	17.07.1998–16.07.2007	4.06	失效
(ii)	14.02.1998	14.02.1998–13.02.1999	14.02.1999–13.02.2008	1.08	失效
(iii)	30.09.1998	30.09.1998–29.09.1999	30.09.1999–29.09.2008	0.52	失效
(iv)	04.01.2000	04.01.2000–03.01.2001	04.01.2001–03.01.2010	0.58	失效
(v)	24.10.2001	24.10.2001–23.10.2002	24.10.2002–23.10.2011	0.69	失效
(vi)	18.06.2004	18.06.2004–17.06.2009*	18.06.2005–17.06.2014	1.13	失效**
				(由03.02.2009起 調整為1.118#)	

* 詳情載於財務報告表附註36。

於二零零九年二月三日發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

** 於二零一四年六月十七日後過期失效。

(b) 本公司於回顧年內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	期權所含 相關股份數目 (附註1)	總數	佔已發行股份 百分比 (附註2)
郝建民先生	3,353,172	–	3,353,172	0.0410%
肖 肖先生	1,022,064	–	1,022,064	0.0125%
郭 勇先生	200,000	–	200,000	0.0024%
闕洪波先生	696,800	–	696,800	0.0085%
李民斌先生	5,460,000	–	5,460,000	0.0668%

董事局報告書(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行股份
			百分比 (附註5及6)
— 中國建築股份有限公司			
鄭學選先生	360,000	360,000	0.001%
陳 誼先生	320,000	320,000	0.001%
— 中國海外宏洋集團有限公司			
羅 亮先生	70,000	70,000	0.003%

附註：

- 本公司於二零零九年二月三日，根據本公司期權計劃授出而尚未行使的期權的行使價因公開發售而由每股港幣1.13元調整至每股港幣1.118元，而因悉數行使該等尚未行使的期權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。根據《上市規則》所披露有關期權的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
- 百分比已按截至二零一四年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,173,975,506股股份)作出調整。
- 有關期權於二零零五年九月十四日授出，而每股期權的現時行使價(經調整)為港幣0.2254元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時的行使價為每股期權港幣1.03元；行使價於二零零七年九月十日的公開發售完成時，下調至港幣0.99元，並於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後，進一步調整至港幣0.2475元；緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元，並於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成調整至港幣0.2254元)。該等期權之歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日(包括首尾兩日)及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)。自二零零六年九月十四日可每年行使20%(「上限」)。未行使之上限部分(如有)可於餘下期間行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)予以悉數行使。
- 百分比已按截至二零一四年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即4,012,417,632股股份)作出調整。
- 百分比已按截至二零一四年十二月三十一日止中國建築股份有限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整。
- 百分比已按截至二零一四年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。

此外，肖肖先生及羅亮先生分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)1,879,278及3,531,469股份。另肖肖先生持有中國建築國際集團期權(見上文附註3)所含相關股份之數目為959,247。董事所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

肖肖先生及羅亮先生分別所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目總和為2,838,525及3,531,469，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.071%及0.088%。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一四年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

董事局報告書(續)

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據《上市規則》現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，郝建民、肖肖、陳誼、鄭學選、羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零一四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	509,136,928	-	-	6.23%	-	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	3,837,380,380	-	-	46.95%	-	-	實益擁有人
(附註2)	509,136,928	175,690,923	-	6.23%	2.15%	-	受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	4,346,517,308	175,690,923	-	53.18%	2.15%	-	受控制公司之權益
(附註3)							
中國建築工程總公司(「中建總」)	4,346,517,308	175,690,923	-	53.18%	2.15%	-	受控制公司之權益
(附註3)							
JP Morgan Chase & Co.	90,280,794	33,072,462	342,968,691	6.89%	0.40%	4.19%	實益擁有人
	130,613,975	-	-				投資經理
	342,968,691	-	-				托管人
							— 法團／核准 借出代理人

董事局報告書(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一四年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,173,975,506股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額低於30%；而本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第117頁至130頁內。除財務報告表附註47披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣83,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

董事局報告書(續)

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣 1,442,000 元。

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第 96 至 108 頁企業管治報告內。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零一二年開始擔任本公司之核數師。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報告表附註 48 內。

承董事局命

郝建民

主席兼行政總裁

香港，二零一五年三月二十四日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義
「董事局」	指	董事局
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「中國海外發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」或「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其附屬公司
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築國際之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)
「董事」	指	本公司董事
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

回顧年內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條(截至二零一四年六月三十日有效的《上市規則》第14A.34條)獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准(截至二零一四年六月三十日有效的《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43)：

- (1) 中國建築國際集團總承建協議(日期為二零一二年五月十八日)；
 總租賃協議(日期為二零一二年五月十八日)；
 總保安服務協議(日期為二零一二年五月十八日)；及
 總暖氣管接駁服務協議(日期為二零一二年五月十八日)

本公司與中國建築國際於二零一二年五月十八日訂立以下協議以代替已於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日屆滿之持續關連交易舊協議：

- (a) 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「中國建築國際集團總承建協議」)；
- (b) 就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業訂立的協議(「總租賃協議」)；
- (c) 就聘請具備相關牌照的中國海外發展集團成員公司向中國建築國際集團於香港的地盤提供保安服務訂立的協議(「總保安服務協議」)；及
- (d) 就為由中國海外發展集團開發位於瀋陽市的房地產項目(「項目」)提供暖氣管接駁服務訂立的協議(「總暖氣管接駁服務協議」)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
中國建築國際集團 總承建協議 (見下文(5)新總 中國建築國際集團 承建協議)	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 400,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 400,000,000 元
總租賃協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 9,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 9,000,000 元
總保安服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 25,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 25,000,000 元
總暖氣管接駁 服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元

董事認為，於成功中標後，繼續聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓中國海外發展集團取得更多元化的承建商基礎來參與中國海外發展集團的建築工程。根據中國建築國際集團總承建協議，倘中國建築國際集團在以上附表顯示的上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港和澳門的建築承建商，為期三年。

董事相信，繼續能夠租賃物業予中國建築國際集團可為中國海外發展集團帶來穩定收益。根據總租賃協議，中國建築國際集團成員公司可向本集團成員公司租賃物業，惟受限於以上附表顯示的上限，為期三年。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事相信，於成功中標後，繼續提供保安服務予中國建築國際集團在香港的地盤，可讓中國海外發展集團為其保安服務取得更多元化的客戶基礎。根據總保安服務協議，倘具備可在香港提供保安服務相關牌照的本集團成員公司，在以上附表顯示的上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務，為期三年。

中國海外發展集團於瀋陽擁有多項房地產項目，而部分該等項目的地點位於瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司)能夠提供暖氣管接駁服務的覆蓋範圍內。根據總暖氣管接駁服務協議，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電)將為項目提供暖氣管接駁服務，於三年內在以上附表顯示的上限的規限內可不時訂立進一步履行協議，其中載列與項目暖氣管接駁服務有關的詳細條款。進一步履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商。根據總暖氣管接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

中國海外集團於有關協議當天擁有本公司已發行股本約53.2%權益以及中國建築國際已發行股本約61.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總租賃協議及總暖氣管接駁服務協議各自項下擬進行的交易構成本公司以及中國建築國際的持續關連交易。

由於分別根據中國建築國際集團總承建協議(即建築工程上限)、總保安服務協議(即保安服務上限)及總暖氣管接駁服務協議(即接駁服務上限)每年／每一期間各自可授出的最高合約總額，按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得低於5%，因此，中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議及總暖氣管接駁服務協議項下各自擬進行的交易僅須遵守年度審核、申報及公告的規定，及獲豁免獨立股東批准的規定。

此外，由於根據總租賃協議(即租賃上限)每年／每一期間中國建築國際集團應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得低於0.1%，因此總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。公告內有關總租賃協議的披露乃本公司自願作出。

董事概無於中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總暖氣管接駁服務協議或總租賃協議各自項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須就分別批准中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總暖氣管接駁服務協議或總租賃協議各自項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

年內，根據中國建築國際集團總承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣24,800,000元(二零一三年：港幣86,600,000元)，該總額未逾港幣800,000,000元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

年內，根據總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣14,800,000元(二零一三年：港幣14,800,000元)，該總額未逾港幣18,000,000元上限。

年內，根據總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣3,200,000元(二零一三年：港幣16,200,000元)，該總額未逾港幣50,000,000元上限。

年內，根據總暖氣管接駁服務協議批授予中國建築國際的合約總額為港幣34,000,000元(二零一三年：港幣95,300,000元)，該總額未逾港幣100,000,000元上限。

為修訂中國建築國際集團總承建協議項下持續關連交易的上限及重續其項下的交易，該協議的訂約方已於二零一四年十月三十一日訂立新協議(自二零一五年一月一日生效)，詳情請見下文第(5)段落。

(2) 總中建股份集團承建協議(日期為二零一三年四月十五日)

本公司與中建股份於二零一三年四月十五日訂立以下協議以代替已於二零一三年六月三十日屆滿之持續關連交易舊協議：

- 就中國海外發展集團聘請中建股份集團為中國海外發展集團於中國內地的建築承建商訂立的承建協議(「**總中建股份集團承建協議**」)；

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
總中建股份集團 承建協議	本公司與 中建股份	二零一三年 四月十五日	由二零一三年七月一日至 二零一三年十二月三十一日	人民幣2,500,000,000元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日	人民幣2,500,000,000元

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。總中建股份集團承建協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務，惟須受上限的規限。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

由於本集團根據總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

有關總中建股份集團承建協議、其上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一三年五月六日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一三年五月三十日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。

年內，根據總中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的合約總額為人民幣2,196,800,000元(於二零一三年七月一日至十二月三十一日期間：人民幣1,002,200,000元)，該總額未逾人民幣5,000,000,000元上限。

(3) 總設計諮詢服務協議(日期為二零一三年八月十九日)

於二零一三年八月十九日，中國建築國際與本公司訂立總設計諮詢服務協議，據此，倘成功中標，中國建築國際集團可委聘香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(「華藝」)(一家根據中華人民共和國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司)為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程設計諮詢服務供應商，由二零一三年九月一日起至二零一六年八月三十一日止為期三年，並受下表所示最高合約總額所規限。

預期中國建築國際集團根據總設計諮詢服務協議授出予華藝的最高合約總額如下：

期間	中國建築國際集團可授出予華藝的最高合約總額不可超逾
於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間	人民幣 85,000,000 元
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。

董事相信，(於中標後)繼續為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程提供設計諮詢服務使華藝可為其設計諮詢服務獲得更多元化的客戶群。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中訂立，而總設計諮詢服務協議(連同最高合約總額)乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且持續關連交易的條款(連同最高合約總額)屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

中建總為中國建築國際及本公司的最終控股股東。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而本集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，總設計諮詢服務協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據總設計諮詢服務協議，於各相關年度／期間中國建築國際集團授予或將授予華藝的設計諮詢服務的合約的最高合約總額，就本公司按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，故持續關連交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

年內，根據總設計諮詢服務協議而批授予華藝的合約總額為人民幣零元(於二零一三年九月一日至十二月三十一日期間：人民幣57,400,000元)，該總額未逾人民幣130,000,000元上限。

(4) 委託管理協議(日期為二零一四年一月二十八日)

於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議。根據該委託管理協議，中建股份同意委託本公司就其業務運營及行政向中建股份於中國成立的24家附屬公司(主要從事房地產開發及物業管理業務並負責運營所有有意注入本公司的房地產業務)(「託管公司」)提供管理服務(包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發託管公司的房地產項目)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。釐定應付的委託管理協議的管理費(「委託管理費」)的年期已協定從二零一四年一月一日開始。

預期本集團向託管公司提供管理服務的最高收費如下：

期間	本公司向託管公司提供管理服務的 最高收費(即年度上限)
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元
於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

委託管理費乃經本公司與中建股份參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 委託管理費總金額應包括固定年度管理費及使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用；
- (2) 各託管公司的固定年度管理費應為港幣1百萬元，即就由本公司高級管理層提供重點專業指導及監督以提升相關託管公司的業務運營及行政的效益而應付的費用；及
- (3) 使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用應按使用有關品牌或知識產權的各託管公司年度營業額的1%計算。

每年的委託管理費應由各託管公司於翌年三月底前應付予本公司或其指定全資附屬公司。如發生任何逾期付款，則付款方亦須有責任支付一筆相等於應付委託管理費0.05%的每日拖欠費。

自簽訂委託管理協議日期起，中建股份同意(i)促使各託管公司在委託管理協議生效期間內只會主要從事經營及維持其現有業務；(ii)其本身原則上不再新增直接營運的一般性房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院等運營的房地產發展業務除外；及(iii)在促進中建股份集團內部合作以及本集團將會有優先權的大原則下，制定內部專項管理辦法，以避免產生其他中國房地產業務競爭。

如任何託管公司已注入或出售予本集團或倘由任何託管公司進行的項目的逾90%可銷售面積已交付予買方，則向有關特定託管公司提供管理服務須予以終止。委託管理協議須於(其中包括)終止向所有託管公司提供管理服務時終止。

本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團，在中國內地擁有強大的附屬公司網絡。

如早前發出日期為2013年8月5日之公告(「**早前公告**」)所披露，中建股份擬(i)將中建股份房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司運營的房地產發展業務(即委託公司現時運營的業務)注入本公司；或(ii)如果該等業務相關的土地及房地產發展項目未能透過出售注入本公司，則委託本公司管理該等業務。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

考慮到就有意注資計劃取得中國政府各相關部門的批文及對相關業務進行詳盡盡職審查這些事宜的複雜性，要最終落實早前公告內提及的注資預計會需要較原先擬定更長的時間。本公司與中建股份同意在此階段訂立委託管理協議，這項臨時安排將有利雙方落實中建股份有意向本公司注資。此外，由於中建股份同意根據上文所披露的方式解決中建股份集團與本集團之間有關任何中國房地產業務的內部競爭，這樣的安排亦對本集團長遠可持續發展有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託管理協議於本集團的一般及日常業務過程中經訂約各方經公平磋商後訂立，而委託管理協議(連同最高收費)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

中建股份為本公司的控股股東。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，委託管理協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據委託管理協議，於各年度中向託管公司提供管理服務的最高收費，就本公司按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得均超過0.1%但低於5%，故委託管理協議及其下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

年內，本公司根據委託管理協議向託管公司提供管理服務的收費總額為港幣100,000,000元，該總額未逾港幣100,000,000元上限。因委託管理協議於二零一四年一月一日始生效，本公司於二零一三年並無向託管公司提供管理服務所以並無收費。

(5) 新總中國建築國際集團承建協議(日期為二零一四年十月三十一日)

為修訂日期為二零一二年五月十八日的中國建築國際集團總承建協議項下持續關連交易的上限，及重續其項下的交易，本公司於二零一四年十月三十一日與中國建築國際訂立以下協議，訂立方同意於二零一五年一月一日新總中國建築國際集團承建協議生效後，終止前中國建築國際集團總承建協議：

- 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「新總中國建築國際集團承建協議」)；

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上述新簽協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限(即上限) 不可超逾
新總中國建築國際集團承建協議	本公司與中國建築國際	二零一四年十月三十一日	由二零一五年一月一日至	港幣 3,000,000,000 元
			二零一五年十二月三十一日	
			由二零一六年一月一日至	港幣 3,000,000,000 元
			二零一六年十二月三十一日	
			由二零一七年一月一日至	港幣 3,000,000,000 元
			二零一七年十二月三十一日	

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。

董事認為，於成功中標後，聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓本集團取得更多元化的承建商基礎來參與本集團的建築工程。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新中國建築國際集團承建協議擬進行的交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，以及新中國建築國際集團承建協議(連同上限)已由訂約方按正常商業條款經公平磋商後訂立，根據新中國建築國際集團承建協議(連同上限)擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

中國海外集團擁有本公司已發行股本約 53.18% 權益以及中國建築國際已發行股本約 57% 權益。因此，本集團的成員公司為中國建築國際集團的關連人士，而中國建築國際集團的成員公司為本集團的關連人士。根據上市規則第 14A 章的規定，本集團成員公司(作為一方)與中國建築國際集團成員公司(作為另一方)訂立的新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易構成中國建築國際以及本公司的持續關連交易。

由於根據新中國建築國際集團承建協議每年可授出的最高合約總額(即上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得高於 0.1% 但低於 5%，因此，新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、申報及公告的規定但獲豁免獨立股東批准的規定。董事概無於新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易擁有重大權益，亦毋須就批准新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

於二零一四年，並未根據新總中國建築國際集團承建協議向中國建築國際集團提供合約，因該協議於二零一五年一月一日始生效。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

回顧年後至二零一五年三月二十四日(董事局報告書之日期)，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准：

- (6) 買賣協議(日期為二零一五年三月二十四日)
股份認購協議(日期為二零一五年三月二十四日)

本公司與中國海外集團於二零一五年三月二十四日就有關(i)自中建股份集團收購物業組合(「收購事項」);及(ii)向中國海外集團發行新股(「股份認購」)(收購事項及股份認購合稱「交易事項」)訂立了一份買賣協議及一份股份認購協議。該兩份協議的主要條款及條件(包括先決條件)已於本公司日期為二零一五年三月二十四日之公告內披露，下文為節錄供參考：

買賣協議(日期為二零一五年三月二十四日)

訂約方

- (a) Alpha Progress Global Limited(作為買方)；
- (b) 頌景有限公司(作為賣方)；
- (c) 本公司(作為買方擔保人)；及
- (d) 中國海外集團(作為賣方擔保人)。

標的事項

買方已同意收購，而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本，惟須符合買賣協議的條款及條件(包括先決條件)。

目標公司

天宇投資有限公司(「目標公司」)為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，間接持有託管公司(如本報告第(4)段所定義)及其他物業項目權益。目標集團(指目標公司、其附屬公司、聯營公司及合營公司)持有位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於英國倫敦的3個物業項目組合(詳情請見本公司於二零一五年三月二十四日刊發之公告)。

代價

代價為人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)，須由買方於收購完成時以本公司內部資源償付。

代價基準

代價乃由買賣協議訂約方於考慮(其中包括)目標公司所持物業組合的質素及規模以及目標公司股東應佔重估資產淨值後經公平磋商釐定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

其它

於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款(指目標集團於收購完成時欠付中建股份集團的未償還貸款)。

為支持本公司的房地產開發業務，中建股份以本公司為受益人作出中建股份不競爭承諾，據此，中建股份向本公司承諾，於收購完成後及只要中國海外集團持有本公司已發行股份50%以上，其原則上將不會(惟透過收購完成時的經擴大集團除外)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新的直接經營一般房地產開發業務，惟由其屬下各工程局及設計院營運的房地產開發業務除外。在促進中建股份集團內的合作以及本公司將獲優先選擇的原則下，中建股份亦承諾制定特定內部管理政策以避免與本公司在中國內地、香港、澳門及倫敦房地產業務的競爭。

股份認購協議(日期為二零一五年三月二十四日)

訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；及
- (b) 中國海外集團(作為認購人)。

標的事項

中國海外集團已同意按每股認購股份25.38港元的認購價認購，而本公司已同意發行合共1,686,605,875股本公司新股(「認購股份」)，惟須符合股份認購協議的條款及條件(包括先決條件)。

認購價

認購價為每股認購股份25.38港元，而總認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)。

認購價乃由本公司與中國海外經參考(其中包括)股份近期交易價後公平磋商釐定。

認購代價將由中國海外於認購完成時以現金支付予本公司。

交易事項的理由及裨益

交易事項可提供的裨益為將中建股份集團的直接經營房地產業務綜合併入本集團，加上中建股份不競爭承諾，從而使本公司成為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台。

交易事項將鞏固本集團作為中國內地領先物業開發商的地位，補充本集團全國範圍內的土地儲備，向本集團增添大量可供銷售資源及穩定租金收入，強化本公司的資本架構。憑藉本集團在品牌及管理方面的競爭優勢並結合中建股份提供的專門及全力支持，交易事項將為股東創造價值。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

交易事項於上市規則項下的涵義

於有關協議日期，本公司直接控股股東中國海外集團(連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司)持有本公司已發行股本的53.18%，並為本公司的關連人士。賣方為中國海外集團的全資附屬公司，因而為本公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自應構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，(i)收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的一項須予披露交易及上市規則第14A章項下的一項關連交易；及(ii)股份認購構成上市規則第14A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

載有(其中包括)(i)交易事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關交易事項的意見；(iii)獨立董事委員會就交易事項的推薦建議；(iv)目標集團物業的物業估值報告；及(v)召開股東大會的通告及代表委任表格的通函，將按上市規則要求寄發予股東。

遵從《上市規則》第14A.55及14A.56有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已按上市規則第14A.55條省覽上述所進行之持續關連交易，並確認上述所進行之持續關連交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

為符合上市規則第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就年報第117至126頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論如下：

- a. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易並未由本公司董事局批准；
- b. 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- c. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信有關交易未有按照相關協議的條款而訂立；及
- d. 就每一持續關連交易而言，並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司所訂定之年度上限。

本公司已遵從《上市規則》第14A.57條於年度報告付印前10個營業日向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報告表附註第47項內。其中(a)內之「同系附屬公司」一節之交易亦構成《上市規則》第14A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第133至226頁中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》附表11第80條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月二十四日

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	7	119,996,980	82,469,081
銷售成本		(78,581,080)	(53,182,545)
直接經營成本		(2,178,234)	(2,464,519)
淨其他收入及收益	9	39,237,666	26,822,017
投資物業之公允價值增加	16	1,577,511	904,461
分銷費用		5,168,984	3,438,106
行政費用		(1,676,000)	(1,247,262)
		(1,894,168)	(1,569,769)
經營溢利		42,413,993	28,347,553
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加	41	-	1,458,176
應佔溢利			
聯營公司		499,035	838,117
合營公司		1,099,877	2,935,195
財務費用	10	(345,544)	(290,363)
除稅前溢利		43,667,361	33,288,678
所得稅費用	11	(15,462,002)	(10,109,752)
本年度溢利	12	28,205,359	23,178,926
本年度溢利分配於：			
本公司股東		27,680,160	23,043,712
非控制股東權益		525,199	135,214
		28,205,359	23,178,926
每股盈利	14	港幣	港幣
基本		3.39	2.82
攤薄		3.39	2.81
股息	15	港幣千元	港幣千元
已派發中期股息		1,634,795	1,471,071
建議派發末期股息		2,860,891	2,370,059
		4,495,686	3,841,130
本集團營業額		119,996,980	82,469,081
應佔合營公司之營業額		8,137,387	18,003,412
		128,134,367	100,472,493

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	28,205,359	23,178,926
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	(243,656)	2,582,366
換算合營公司之匯兌差額	(55,289)	417,860
	(298,945)	3,000,226
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	(17,139)	140,679
投資合營地產項目公司之公允價值變動	1,966	538
	(15,173)	141,217
本年度其他全面收益	(314,118)	3,141,443
本年度全面收益總額	27,891,241	26,320,369
全面收益總額分配於：		
本公司股東	27,366,729	26,158,834
非控制股東權益	524,512	161,535
	27,891,241	26,320,369

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	44,754,783	32,531,661
物業、廠房及設備	17	1,354,826	1,371,196
預付土地租金支出	18	147,564	156,373
聯營公司權益	20	4,891,040	4,496,092
合營公司權益	21	10,836,232	11,434,403
投資合營地產項目公司	22	20,873	18,907
應收合營公司款	23	1,895,513	2,843,910
已抵押銀行存款	25	67,249	68,179
商譽	42	109,021	109,021
遞延稅項資產	40	2,838,648	2,277,091
		66,915,749	55,306,833
流動資產			
存貨	26	64,002	28,906
庫存物業	27	194,955,954	160,952,085
土地發展費用	28	1,428,682	3,409,653
預付土地租金支出	18	8,112	7,978
貿易及其他應收款	29	7,671,278	2,430,978
按金及預付款		5,580,690	5,521,776
將用於物業發展之土地按金		15,124,018	19,835,111
應收聯營公司款	30	237,951	200,441
應收合營公司款	30	4,728,110	5,000,978
應收非控制股東款	30	982,761	526,852
預付稅金		2,024,409	1,889,656
銀行結餘及現金	31	51,215,340	41,411,223
		284,021,307	241,215,637
流動負債			
貿易及其他應付款	32	35,419,982	21,523,324
預售按金		46,848,386	61,414,386
租務及其他按金		1,411,461	1,202,760
應付同級附屬公司欠款	33	372,923	353,501
應付聯營公司欠款	33	279,635	280,596
應付合營公司欠款	33	8,483,634	5,651,284
應付非控制股東欠款	35	134,189	842,221
稅項債務		20,418,009	16,357,023
一年內到期之銀行借貸	38	22,541,806	3,302,733
		135,910,025	110,927,828
流動資產淨值		148,111,282	130,287,809
總資產減流動負債		215,027,031	185,594,642

綜合財務狀況表(續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資本及儲備			
股本	36	19,634,031	817,262
儲備		113,699,552	109,153,321
本公司股東應佔權益		133,333,583	109,970,583
非控制股東權益		3,474,112	1,079,813
權益總額		136,807,695	111,050,396
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	38	23,813,025	36,708,758
應付擔保票據	39	48,177,442	32,688,088
應付非控制股東欠款	35	739,186	581,634
遞延稅項負債	40	5,489,683	4,565,766
		78,219,336	74,544,246
		215,027,031	185,594,642

載於第133至226頁之財務報告表已於二零一五年三月二十四日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

郝建民
董事

肖肖
董事

公司財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	5,499	7,247
投資附屬公司	19	1,927,777	1,907,276
應收附屬公司款	24	7,848,982	5,821,447
		9,782,258	7,735,970
流動資產			
庫存物業	27	1,351	1,351
其他應收款	29	8,888	21,257
按金及預付款		303,622	20,544
應收附屬公司款	24	79,592,414	56,729,356
預付稅金		118	118
銀行結餘及現金	31	2,233,047	10,718,836
		82,139,440	67,491,462
流動負債			
其他應付款	32	48,224	43,064
其他按金		172	169
應付附屬公司欠款	34	31,477,714	17,766,070
稅項債務		18,643	18,643
一年內到期之銀行借貸	38	18,418,977	2,399,655
其他金融負債	25	133,532	104,242
		50,097,262	20,331,843
流動資產淨值		32,042,178	47,159,619
總資產減流動負債		41,824,436	54,895,589
資本及儲備			
股本	36	19,634,031	817,262
儲備	37	5,882,732	24,765,172
權益總額		25,516,763	25,582,434
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	38	15,772,082	28,848,163
其他金融負債	25	535,591	464,992
		16,307,673	29,313,155
		41,824,436	54,895,589

郝建民
董事

肖肖
董事

綜合權益變動報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	其他物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
集團												
於二零一三年一月一日	817,252	18,796,072	18,798	519	22,950	18,325	7,886,984	1,838,624	57,844,615	87,244,139	312,817	87,556,956
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	23,043,712	23,043,712	135,214	23,178,926
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,556,045	-	-	2,556,045	26,321	2,582,366
換算合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	417,860	-	-	417,860	-	417,860
換算聯營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	140,679	-	-	140,679	-	140,679
投資合營地產項目公司的公允價值轉變	-	-	-	-	-	538	-	-	-	538	-	538
本年全面綜合收益總額	-	-	-	-	-	538	3,114,584	-	23,043,712	26,158,834	161,535	26,320,369
已付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,961,428)	(1,961,428)	-	(1,961,428)
附屬公司非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	785,934	785,934
於行使期權所發行之股份	10	118	-	(19)	-	-	-	-	-	109	-	109
已付二零一三年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,471,071)	(1,471,071)	-	(1,471,071)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(134,274)	(134,274)
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(206,856)	-	206,856	-	-	-
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,199)	(46,199)
於收購時釋出的合營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(299,473)	-	299,473	-	-	-
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	222,014	(222,014)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	817,262	18,796,190	18,798	500	22,950	18,863	10,495,239	2,060,638	77,740,143	109,970,583	1,079,813	111,050,396
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	27,680,160	27,680,160	525,199	28,205,359
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(242,969)	-	-	(242,969)	(687)	(243,656)
換算合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(55,289)	-	-	(55,289)	-	(55,289)
換算聯營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(17,139)	-	-	(17,139)	-	(17,139)
投資合營地產項目公司的公允價值轉變	-	-	-	-	-	1,966	-	-	-	1,966	-	1,966
本年全面綜合收益總額	-	-	-	-	-	1,966	(315,397)	-	27,680,160	27,366,729	524,512	27,891,241
於二零一四年三月三日調撥(附註36)	18,814,988	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)	-	(2,370,453)
附屬公司非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,925,453	1,925,453
於行使期權所發行之股份	1,781	-	-	(262)	-	-	-	-	-	1,519	-	1,519
已逾期之期權	-	-	-	(238)	-	-	-	-	238	-	-	-
已付二零一四年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,634,795)	(1,634,795)	-	(1,634,795)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,008)	(43,008)
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(619)	-	619	-	-	-
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,658)	(12,658)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	813,797	(813,797)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	19,634,031	-	-	-	22,950	20,829	10,179,223	2,874,435	100,602,115	133,333,583	3,474,112	136,807,695

註： 集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	43,667,361	33,288,678
調整：		
應佔聯營公司溢利	(499,035)	(838,117)
應佔合營公司溢利	(1,099,877)	(2,935,195)
財務費用	345,544	290,363
折舊及攤銷	115,452	109,401
利息收入	(494,969)	(659,354)
投資物業之公允價值增加	(5,168,984)	(3,438,106)
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加	-	(1,458,176)
出售物業、廠房及設備虧損	263	277
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	36,865,755	24,359,771
存貨增加	(35,146)	(3,910)
庫存物業增加	(14,777,482)	(22,902,653)
土地發展費用減少／(增加)	1,966,539	(35,312)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(5,318,811)	(570,289)
將用於物業發展之土地按金增加	(11,520,380)	(19,405,073)
受規管之銀行結存(增加)／減少	(442,952)	496,666
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金(減少)／增加	(176,594)	17,715,345
來自／(用於)經營業務之現金	6,560,929	(345,455)
已付所得稅	(11,124,334)	(9,741,021)
用於經營業務的現金淨額	(4,563,405)	(10,086,476)
投資業務		
利息收入	494,969	659,354
已收合營公司之股息	1,765,337	1,749,584
已抵押銀行存款減少／(增加)	695	(16,743)
購買物業、廠房及設備	(105,820)	(482,050)
收購附屬公司(扣除收購所得之現金及現金等額項目)	-	(822,934)
投資物業增加	(5,246,907)	(4,094,498)
給予聯營公司墊款增加	(37,827)	-
給予合營公司墊款減少	1,203,769	1,407,919
給予非控制股東墊款增加	(457,076)	(72,350)
給予合營公司之注資	(122,578)	(31,529)
來自合營公司之資本分配	-	528,446
已收聯營公司之股息	86,948	95,337
出售物業、廠房及設備所得款淨額	11,102	18,628
用於投資業務的現金淨額	(2,407,388)	(1,060,836)

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資業務		
已付利息	(3,518,837)	(2,267,198)
已付其他財務費用	(122,642)	(105,980)
已付股息	(4,005,248)	(3,432,499)
已付非控制股東股息	(43,008)	(134,274)
新取得之銀行貸款	11,001,562	15,265,658
償還銀行貸款	(4,640,795)	(13,154,100)
發行擔保票據	15,458,447	11,524,372
於行使期權所發行之股份	1,519	109
非控制股東權益之資本贖回	(12,658)	(46,199)
取得聯營公司之墊款	-	44,926
取得合營公司之墊款	2,847,742	3,311,645
非控制股東給予之注資	-	29,996
(償還)/取得非控制股東之墊款	(544,839)	121,848
來自融資業務的現金淨額	16,421,243	11,158,304
現金及現金等額項目增加淨額	9,450,450	10,992
於一月一日之現金及現金等額項目	40,875,760	39,879,598
外幣匯率轉變之影響	(88,068)	985,170
於十二月三十一日之現金及現金等額項目	50,238,142	40,875,760
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	51,215,340	41,411,223
減：受規管銀行結餘	31 (977,198)	(535,463)
	50,238,142	40,875,760

財務報告表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、佛山、成都、南京、蘇州及中國其他地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。本公司董事認為港幣對本集團財務報表用戶是適合的呈列貨幣，因此財務資料以港幣呈列。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資、地產代理及管理、以及財務運作業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及修訂及詮釋（其後統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回款項披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（2011）（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

於本年應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷的方式的澄清 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利：界定福利計劃—僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告的權益法 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
年度改進項目	2010–2012年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	2011–2013年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	2012–2014年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

根據載列於新香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條條文內第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃按照前公司條例(第32章)的適用規定編製。

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本集團二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本集團現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有綜合財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價。

主要的會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之附屬公司之財務報告表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務報告表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

在其中附屬公司之非控制股東權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控制股東權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使此做法會導致非控制股東權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見以下會計政策)；及
- 持作出售的資產(或出售組別)根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控制股東權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控制股東權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控制股東權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中(倘有關處理方法適用於出售權益)。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司財務狀況表內。

本公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

聯營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制這些政策。

對聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘本集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司之權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合營公司權益

合營公司是一項合營安排，對安排擁有共同控制權的各方，對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意的控制權共享安排，只有在必須獲得共享控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有控制權共享安排。

合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並就本集團於收購後分佔合營公司的損益及其他全面收益作出調整。當本集團所佔合營公司虧損等於或超出本集團應佔該合營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該合營公司之權益淨額之長期權益)時，本集團終止分佔額外虧損。惟倘本集團須向合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本高於本集團在收購日已確認應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值高於收購成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於合營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

出售合營公司引致本集團失去對合營公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資(不包括聯營公司)按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售合營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收益中確認關於合營公司的金額，如合營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收益中確認該合營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去在該合營公司之共同控制權時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與其合營公司交易，與該合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的合營公司之權益。

如有需要，合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入收益表。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合及公司財務狀況表列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

金融工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款，及可隨時出售金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項(包括於貿易及其他應收款、附屬公司款、聯營公司款、合營公司款、非控制股東款及銀行結餘)採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為非衍生工具，而且不是被劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收款項、或持至到期日投資。於報告期末，可隨時出售金融資產(包括投資合營地產項目公司)乃按公允價值計算。公允價值之變動產生的收益和損失會直接計入權益中的投資重估儲備，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往計入投資重估儲備的累計收益或損失會被重分類至損益。

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減於損益表中計賬。

倘可隨時出售金融資產被視為減值，之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於減值出現期間重新分類到損益。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會於其後期間於損益回撥。於減值虧損後錄得之任何公允價值增加乃直接於其他綜合全面收益確認及計入投資重估儲備。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、附屬公司及同級附屬公司欠款、銀行借貸及應付擔保票據)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據合約的金額，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及(ii) 初始確認之金額減(如適用) 累計攤銷根據收入之會計政策於損益表中確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

庫存物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年度確認為支出。

外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控制股東權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約之年期以直線確認為開支。

本集團及本公司作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

退休福利費用

強積金和其他國家管理退休福利計劃之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延所得稅資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延所得稅負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於二零零二年十一月七日之後授予及於二零零五年一月一日或之後歸屬僱員之認股權

所接收服務之公允價值乃參考授出日期購股權之公允價值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於權益內計入相應數額(期權儲備)。

於每個報告期末，本集團修訂對最終歸屬認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如有，調整確認至損益，並同時調整至期權儲備。

行使認股權時，以前在期權儲備之數額將轉至股份溢價。如認股權被沒收或於到期時尚未行使則之前在期權儲備確認的款項將轉至保留溢利。

對於二零零五年一月一日前授予之認股權，本集團選擇對二零零二年十一月七日或之前授予及於二零零五年一月一日或之前已歸屬之認股權不採納香港財務報告準則第2號，據此綜合財務報表不確認該等認股權之財務影響，直至其被行使為止。

收入之確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣後之公允價值計量。

物業發展

日常物業發展之收入於以下所有條件符合時確認：

- (1) 物業所有權之重大風險及回報已轉至買家；
- (2) 概無涉及對物業與擁有權有關程度之持續管理或保留對物業之有效控制；
- (3) 收入金額能可靠地計量；
- (4) 與交易有關之經濟利益將可能流入本集團；及
- (5) 就交易產生或將產生的成本能可靠地計量。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入綜合收益表內。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

建造合同收入

建造合同的成果如能可靠估算，則參照報告期末合同業務完成階段而確認收入和成本，具體按至今已完成工程合同成本與估計合同成本總額的比例計量。

房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務

房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益將可能流入本集團金額及能夠可靠地計量金額，金融資產利息收入確認收入。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內折現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策(在附註3中列出)時，本公司董事要對資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

於將來的的主要假設及財務狀況表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

投資物業按公允價值約港幣44,755,000,000元在二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬(二零一三年：港幣32,532,000,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 合營公司及聯營公司權益及應收合營公司款及聯營公司款之減值

管理層已就本集團承接國內物業發展項目的合營公司及聯營公司權益及應收合營公司款及聯營公司款評估可收回程度，該等項目於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別約為港幣10,836,000,000元(二零一三年：港幣11,434,000,000元)、港幣4,891,000,000元(二零一三年：港幣4,496,000,000元)、港幣6,624,000,000元(二零一三年：港幣7,845,000,000元)及港幣238,000,000元(二零一三年：港幣200,000,000元)。

評估是根據合營公司及聯營公司相關物業的可變現淨值，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(c) 庫存物業減值

根據二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，庫存物業的總賬面值約港幣194,956,000,000元(二零一三年：港幣160,952,000,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 土地增值稅

中國土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從事房地產開發業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本來確保本集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與前一年比沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註38及39中分別披露之銀行借貸及應付擔保票據之債務，現金及現金等額項目及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、其他儲備及保留溢利。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息，發行新股票，發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減銀行結餘及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。

年底淨負債比率如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行借貸	46,354,831	40,011,491
應付擔保票據	48,177,442	32,688,088
總債項	94,532,273	72,699,579
減：銀行結餘及現金(註)	(51,282,589)	(41,479,402)
淨債項	43,249,684	31,220,177
本公司股東應佔權益	133,333,583	109,970,583
淨負債比率	32.4%	28.4%

註： 銀行結餘及現金包括已抵押銀行存款。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的重要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金融資產				
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目)	66,798,202	52,482,561	89,683,331	73,290,896
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	20,873	18,907	—	—
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債	139,961,822	101,932,139	65,716,997	49,056,952
財務擔保合約	—	—	669,123	569,234

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括股本投資、銀行借款、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收/付聯屬公司款及銀行結餘。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款，應收合營公司款及應付非控制股東欠款分別約港幣41,519,000,000元(二零一三年：港幣40,011,000,000元)、約港幣764,000,000元(二零一三年：港幣764,000,000元)及無(二零一三年：港幣622,000,000元)相關。本公司之現金流量利率風險與其浮息銀行借款約港幣29,356,000,000元(二零一三年：港幣31,248,000,000元)相關。由一至五年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行貸款、應收合營公司款、應付擔保票據及應付非控制股東欠款分別約港幣4,835,000,000元(二零一三年：無)、約港幣456,000,000元(二零一三年：港幣458,000,000元)、約港幣48,177,000,000元(二零一三年：港幣32,688,000,000元)及約港幣661,000,000元(二零一三年：港幣220,000,000元)相關。本公司的公允價值利率風險主要與定息應收附屬公司款及銀行貸款分別為零(二零一三年：港幣2,264,000,000)及約港幣4,835,000,000(二零一三年：無)相關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

集團

倘利率已上升／下降100(二零一三年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即港幣369,205,000元(二零一三年：港幣350,235,000元)後，將減少／增加港幣38,348,000元(二零一三年：減少／增加港幣48,453,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行貸款，應收合營公司款及應付非控制股東欠款的現金流量利率風險。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險敏感性分析(續)

公司

倘利率已上升／下降100(二零一三年：100)點子而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少／增加港幣293,556,000元(二零一三年：港幣312,478,000元)。這主要來自本公司之浮息銀行貸款的利率風險。

貨幣風險

本集團及本公司進行部份交易是以外幣結算，使本集團及本公司須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借貸以及以美元計值的擔保票據加起來佔有息負債的82.0%，人民幣貶值對本集團產生的匯率風險值得重視。由於本集團認為人民幣短期有貶值風險但中期而言該會升值，所以匯率風險該不會太大。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期，本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產				
港幣	1,341,755	3,983,058	6,840,004	7,954,306
美元	8,255,653	9,136,299	2,112,233	6,058,639
負債				
港幣	29,237,538	30,998,339	34,640,873	30,789,857
美元	49,125,836	33,504,317	503,182	501,025

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感性分析

本集團及本公司主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團及本公司就人民幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零一三年:5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一三年:5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零一三年:5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括銀行結餘、應收款、應付款、銀行借貸及應付擔保票據的貨幣列值與集團實體的功能貨幣不同。部分以美元列值的應付擔保票據面對港幣之外幣風險，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為該部分美元應付擔保票據面對之外幣風險並不重大。

集團

對於人民幣對美元或港幣匯率下降/上升5%(二零一三年:5%)而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之匯兌收益/虧損即港幣2,323,977,000元(二零一三年:港幣1,583,810,000元)後，將減少/增加港幣241,381,000元(二零一三年:港幣219,112,000元)。這主要來自本集團報告期末之銀行結餘、應收款、應付款、銀行借貸及應付擔保票據之風險。

公司

對於人民幣對美元或港幣匯率下降/上升5%(二零一三年:5%)而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少/增加港幣1,309,591,000元(二零一三年:港幣863,897,000元)。這主要來自本公司報告期末之銀行結餘、應收款、應付款及銀行借貸之風險。

由於年末的風險不能反映年內的風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融性虧損及因本集團及本公司提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司財務狀況內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註45披露之本集團及本公司提供財務擔保所產生的或然負債。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金、應收聯營公司、合營公司及非控制股東款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。本集團會密切監視聯營公司、合營公司及非控制股東包括淨資產支持之財務狀況，另外，本集團會審閱各項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已減輕。貿易應收款包括數量大且分散於多個地理位置的顧客。

對於未竣工的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而產生的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款及應付擔保票據作為流動資金之主要來源。於二零一四年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

下表根據由年結日至本集團及本公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團及本公司財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

集團

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 但少於兩年 港幣千元	兩年以上 但少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一四年						
貿易及其他應付賬款	33,224,913	1,630,010	506,472	58,587	35,419,982	35,419,982
應付同級附屬公司欠款	372,923	-	-	-	372,923	372,923
應付聯營公司欠款	279,635	-	-	-	279,635	279,635
應付合營公司欠款	8,483,634	-	-	-	8,483,634	8,483,634
應付非控制股東欠款	185,919	782,113	-	-	968,032	873,375
銀行借貸	23,718,356	9,877,254	14,989,877	-	48,585,487	46,354,831
應付擔保票據	2,026,985	2,472,197	22,727,071	50,946,799	78,173,052	48,177,442
財務擔保合約	18,232,526	500,697	316,897	-	19,050,120	-
	86,524,891	15,262,271	38,540,317	51,005,386	191,332,865	139,961,822

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

集團(續)

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 但少於兩年 港幣千元	兩年以上 但少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一三年						
貿易及其他應付賬款	19,107,436	1,169,917	515,024	1,271,941	22,064,318	21,523,324
應付同級附屬公司欠款	353,501	–	–	–	353,501	353,501
應付聯營公司欠款	280,596	–	–	–	280,596	280,596
應付合營公司欠款	5,651,284	–	–	–	5,651,284	5,651,284
應付非控制股東欠款	882,636	581,634	–	–	1,464,270	1,423,855
銀行借貸	4,430,567	23,897,915	13,816,344	–	42,144,826	40,011,491
應付擔保票據	1,320,229	1,635,433	13,754,077	35,169,823	51,879,562	32,688,088
財務擔保合約	15,701,346	470,618	763,165	–	16,935,129	–
	47,727,595	27,755,517	28,848,610	36,441,764	140,773,486	101,932,139

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

公司

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 但少於兩年 港幣千元	兩年以上 但少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一四年						
其他應付賬款	48,224	-	-	-	48,224	48,224
應付附屬公司欠款	31,477,714	-	-	-	31,477,714	31,477,714
銀行借貸	18,929,142	5,103,741	11,276,487	-	35,309,370	34,191,059
財務擔保合約	3,023,197	5,068,449	13,099,561	38,759,000	59,950,207	669,123
	53,478,277	10,172,190	24,376,048	38,759,000	126,785,515	66,386,120
二零一三年						
其他應付賬款	43,064	-	-	-	43,064	43,064
應付附屬公司欠款	17,766,070	-	-	-	17,766,070	17,766,070
銀行借貸	3,001,956	18,225,823	11,233,266	-	32,461,045	31,247,818
財務擔保合約	1,165,516	3,832,018	12,974,722	23,265,000	41,237,256	569,234
	21,976,606	22,057,841	24,207,988	23,265,000	91,507,435	49,626,186

上述財務擔保合約數字是對方要求本集團擔保合約給予的最高限額，根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 投資合營地產項目公司的公允價值是參考該公司持有物業之公允價值估計；
- 金融保證合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註39披露之應付擔保票據，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

在財務狀況表中確認的公允價值計量

下表提供按公允價值初始確認後計量之金融工具分析，按照可觀察公允價值之程度分為一至三層。

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)。
- 第二層公允價值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。
- 第三層公允價值計量乃源自估值方法，包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

集團

	投資合營地產 項目公司 港幣千元
於二零一三年一月一日	18,369
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	538
於二零一三年十二月三十一日	18,907
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	1,966
於二零一四年十二月三十一日	20,873

以上金融工具之公允價值以不可觀察輸入數據(第三層)計量。本年之估值方法沒有變動。

公司

本公司於公司的財務狀況表並無金融工具須在初始確認後以公允價值計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 營業額

營業額乃物業發展收入、物業租金收入、房地產代理及管理服務收入及其他收入之總和，本年度集團之營業額分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業發展收入	116,253,701	78,614,818
物業租金收入	1,184,917	857,512
房地產代理及管理服務收入	2,006,286	1,768,469
其他收入(註)	552,076	1,228,282
	119,996,980	82,469,081

註： 其他收入主要來自提供建築及規劃設計顧問服務。

8. 業務分部資料

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營、報告分部及業務收入如下：

物業發展 — 物業發展收入

物業投資 — 物業租金收入

其他業務 — 房地產代理及管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

管理層密切監控其附屬公司及合營公司物業發展項目的銷售活動，由於合營公司的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔合營公司營業額及溢利之分部分析會定期提供予集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露集團應佔合營公司營業額(除了根據香港財務報告準則綜合收益表及財務報告表附註外)及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督合營公司在物業發展業務的業績和表現。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績

下表載列本集團及本集團應佔合營公司營業額及業績之分部資料。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部營業額				
— 外部顧客	116,253,701	1,184,917	2,558,362	119,996,980
本集團應佔合營公司營業額	8,137,387	—	—	8,137,387
本集團及本集團應佔合營公司營業額	124,391,088	1,184,917	2,558,362	128,134,367
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	37,694,416	6,033,659	110,744	43,838,819
本集團應佔合營公司溢利	1,099,877	—	—	1,099,877

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部營業額				
— 外部顧客	78,614,818	857,512	2,996,751	82,469,081
本集團應佔合營公司營業額	18,003,412	—	—	18,003,412
本集團及本集團應佔合營公司營業額	96,618,230	857,512	2,996,751	100,472,493
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	27,315,745	4,203,779	221,085	31,740,609
本集團應佔合營公司溢利	2,935,195	—	—	2,935,195

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨(虧損)/收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
報告分部溢利	43,838,819	31,740,609
未分配項目：		
銀行存款利息收入	414,868	538,264
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加	-	1,458,176
公司費用	(220,015)	(170,843)
財務費用	(345,544)	(290,363)
外幣匯兌淨(虧損)/收益	(20,767)	12,835
除稅前溢利	43,667,361	33,288,678

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司的權益及應收款)(註a)	252,838,632	44,834,829	2,048,255	299,721,716
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司的欠款)(註b)	(112,034,518)	(5,516,575)	(2,045,995)	(119,597,088)

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司 的權益及應收款)(註a)	220,712,789	32,713,062	1,685,396	255,111,247
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司 的欠款)(註b)	(106,984,618)	(4,011,123)	(1,776,754)	(112,772,495)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行借貸及應付擔保票據除外。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
報告分部資產	299,721,716	255,111,247
未分配項目： 銀行結餘及現金	51,215,340	41,411,223
綜合總資產	350,937,056	296,522,470
報告分部負債	(119,597,088)	(112,772,495)
未分配項目： 銀行借貸 應付擔保票據	(46,354,831) (48,177,442)	(40,011,491) (32,688,088)
綜合總負債	(214,129,361)	(185,472,074)

註：

(a) 分部資產包括合營公司的權益及應收款分別為港幣10,836,232,000元(二零一三年：港幣11,434,403,000元)及港幣6,623,623,000元(二零一三年：港幣7,844,888,000元)。

(b) 分部負債包括應付合營公司的欠款港幣8,483,634,000元(二零一三年：港幣5,651,284,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	52,642	6,150,184	53,178	6,256,004
出售物業、廠房及設備虧損	125	2	136	263
折舊及攤銷	39,393	3,574	72,485	115,452
投資物業之公允價值增加	-	5,168,984	-	5,168,984
應收合營公司款利息收入	80,085	-	-	80,085
應佔聯營公司溢利	499,035	-	-	499,035

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	435,312	4,094,498	46,738	4,576,548
出售物業、廠房及設備虧損	62	1	214	277
折舊及攤銷	34,884	3,574	70,943	109,401
投資物業之公允價值增加	-	3,438,106	-	3,438,106
應收合營公司款利息收入	121,065	-	-	121,065
應佔聯營公司溢利	838,117	-	-	838,117

註：非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目公司、聯營公司權益、合營公司權益及遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的營業額

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在香港、澳門及中國其他地區從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

	按地區市場劃分之營業額		非流動資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
華南地區	35,877,176	26,425,297	7,222,478	4,169,236
華東地區	29,591,972	12,378,852	3,360,205	2,419,037
華北地區	15,260,232	12,261,619	17,745,510	14,431,379
北方地區	21,455,141	13,972,593	3,571,274	2,136,781
西部地區	13,616,448	11,997,427	9,710,898	6,353,567
香港	905,950	5,421,687	4,532,927	4,465,356
澳門	3,290,061	11,606	222,902	192,895
	119,996,980	82,469,081	46,366,194	34,168,251

註： 非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目公司、聯營公司權益、合營公司權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團營業額超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息	414,868	538,264
應收合營公司款之利息收入	80,085	121,065
其他利息收入	16	25
總利息收入	494,969	659,354
外幣匯兌淨(虧損)/收益	(20,767)	12,835

10. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款及擔保票據之利息	1,952,276	1,428,259
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	1,597,468	854,954
其他財務費用	122,642	105,980
總財務費用	3,672,386	2,389,193
減：資本化金額	(3,326,842)	(2,098,830)
	345,544	290,363

年內資本化的借貸成本乃按年加權平均資本化率3.91%(二零一三年：3.23%)計入認可資產開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	10,664	155,117
澳門所得稅	253,612	–
中國企業所得稅	8,276,538	5,266,821
中國預扣所得稅	219,055	195,945
中國土地增值稅	6,387,247	4,065,491
	15,147,116	9,683,374
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	4,796	5,179
澳門所得稅	–	139
中國企業所得稅	(220)	(5,859)
中國土地增值稅	(57,730)	(62,474)
	(53,154)	(63,015)
遞延稅項(附註40)：		
本年度	368,040	489,393
總計	15,462,002	10,109,752

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是 25% (二零一三年：25%)。

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率 12% (二零一三年：12%) 計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註 40 內。

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	43,667,361	33,288,678
按應用所得稅率 25% (二零一三年：25%) 計算	10,916,840	8,322,170
中國預扣所得稅	219,055	195,945
中國土地增值稅	6,387,247	4,065,491
中國土地增值稅的稅項影響	(1,596,812)	(1,016,373)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(399,728)	(943,328)
不可扣稅的費用的稅項影響	287,381	141,678
不用應稅的收益的稅項影響	(60,705)	(633,795)
以前年度超額撥備	(53,154)	(63,015)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	155,015	89,861
使用以前未予確認的稅務虧損	(121,393)	(34,307)
國內附屬公司及合營公司之未分配利潤之遞延稅項	(13,113)	32,544
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	(289,865)	(84,456)
其他	31,234	37,337
本年度所得稅費用	15,462,002	10,109,752

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利已扣除／(計入)列各項：		
核數師酬金		
審核服務	8,750	8,400
非審核服務	1,690	1,092
	10,440	9,492
營業稅及附加	6,517,384	4,272,615
物業、廠房及設備之折舊	107,340	101,423
預付土地租金支出攤銷	8,112	7,978
員工成本(包括董事酬金)(註)	1,776,126	1,264,452
經營租賃之土地及樓宇租金支出	67,306	53,432
應佔稅項		
聯營公司	408,193	251,295
合營公司	681,045	1,488,313
出售物業、廠房及設備虧損	263	277
確認為費用之庫存物業成本	72,231,003	49,047,465
確認為費用之存貨成本	445,018	383,961
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出港幣 125,291,000 元 (二零一三年：港幣 92,024,000 元)	(1,059,626)	(765,488)

註： 本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員均為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款約港幣 83,000,000 元(二零一三年：港幣 74,000,000 元)已包括在以上員工成本內。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付本公司董事酬金如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現相關獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	總數 港幣千元
執行董事					
郝建民	-	5,671	3,018	17	8,706
肖 肖	-	5,331	3,018	17	8,366
陳 誼	-	2,571	2,873	17	5,461
羅 亮	-	1,781	7,810	17	9,608
聶潤榮	-	2,888	1,700	17	4,605
郭 勇	-	1,254	4,661	17	5,932
闕洪波	-	1,213	5,668	17	6,898
非執行董事					
鄭學選	300	-	-	-	300
獨立非執行董事					
李民斌	360	-	-	-	360
林廣兆	250	-	-	-	250
黃英豪	360	-	-	-	360
范徐麗泰	360	-	-	-	360
	1,630	20,709	28,748	119	51,206

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

註	截至二零一三年十二月三十一日止年度				總數 港幣千元	
	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現相關獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元		
執行董事						
孔慶平	(i)	–	4,438	–	10	4,448
郝建民		–	5,659	3,029	15	8,703
肖 肖		–	5,397	2,951	15	8,363
陳 誼	(ii)	–	484	2,724	–	3,208
董大平	(iii)	–	256	–	–	256
羅 亮		–	1,439	9,231	10	10,680
聶潤榮		–	2,741	1,700	15	4,456
郭 勇	(iv)	–	824	5,561	10	6,395
關洪波	(iv)	–	815	6,005	10	6,830
非執行董事						
鄭學選		300	–	–	–	300
獨立非執行董事						
李國寶	(iii)	76	–	–	–	76
李民斌	(iv)	284	–	–	–	284
林廣兆		250	–	–	–	250
黃英豪		360	–	–	–	360
范徐麗泰		360	–	–	–	360
		1,630	22,053	31,201	85	54,969

註：

(i) 已於二零一三年八月六日離任

(ii) 委任自二零一三年八月六日生效

(iii) 已於二零一三年三月十九日離任

(iv) 委任自二零一三年三月十九日生效

表現相關獎金按集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中三位(二零一三年：三位)均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘二位(二零一三年：二位)之酬金列載於附註47。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	27,680,160	23,043,712
根據中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)每股攤薄盈利調整本集團盈利	-	(83,141)
計算每股攤薄盈利之盈利	27,680,160	22,960,571
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,173,502	8,172,586
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	1,036	2,614
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,174,538	8,175,200

15. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
二零一四年十二月三十一日年度中期股息每股港幣20仙(二零一三年： 二零一三年十二月三十一日年度中期股息每股港幣18仙)	1,634,795	1,471,071
二零一三年十二月三十一日年度末期股息每股港幣29仙 (二零一三年：二零一二年十二月三十一日年度末期股息每股港幣24仙)	2,370,453	1,961,428
	4,005,248	3,432,499

董事局建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣35仙(二零一三年：二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣29仙)，金額為港幣2,860,891,000元(二零一三年：港幣2,370,059,000元)，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工		在建	總計 港幣千元
	中國 港幣千元	香港及澳門 港幣千元	中國 港幣千元	
集團				
公允價值				
於二零一三年一月一日	11,947,546	4,111,200	7,598,581	23,657,327
新增土地及建築成本	–	–	4,094,498	4,094,498
投資物業之公允價值增加	1,698,013	159,500	1,580,593	3,438,106
因竣工而轉撥	747,901	–	(747,901)	–
轉自已竣工物業	590,356	–	–	590,356
匯兌調整	414,185	–	337,189	751,374
於二零一三年十二月三十一日	15,398,001	4,270,700	12,862,960	32,531,661
新增土地及建築成本	–	–	6,150,184	6,150,184
投資物業之公允價值增加	1,345,916	85,300	3,737,768	5,168,984
因竣工而轉撥	8,624,667	–	(8,624,667)	–
轉自已竣工物業	983,641	–	–	983,641
匯兌調整	(50,755)	–	(28,932)	(79,687)
於二零一四年十二月三十一日	26,301,470	4,356,000	14,097,313	44,754,783

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於報告期末，本集團之投資物業分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業：		
在香港按		
長期契約	748,400	730,400
中期契約	3,415,600	3,352,300
在澳門按		
中期契約	192,000	188,000
在中國按		
中期契約	40,398,783	28,260,961
	44,754,783	32,531,661

集團評估過程

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上期間估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息

描述	於二零一四年 十二月三十一日的 公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察 的輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	14,097,313	剩餘法	折現率 預計完工成本 預計開發商利潤	5.6% – 6.2% 每平方米人民幣2,000元 – 人民幣6,800元 12.0% – 28.0%
在中國的已竣工投資物業	26,301,470	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方米人民幣100元 – 人民幣400元 5.5% – 9.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	4,356,000	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方呎港幣25元 – 港幣60元 2.4% – 5.0%

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值(續)

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息(續)

描述	於二零一三年 十二月三十一日的 公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察 的輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	12,862,960	剩餘法	折現率	5.6% – 6.2%
			預計完工成本	每平方米人民幣1,900元 – 人民幣7,000元
			預計開發商利潤	13.0% – 27.0%
在中國的已竣工投資物業	15,398,001	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣100元 – 人民幣400元
			復歸收益率	5.5% – 9.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	4,270,700	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣25元 – 港幣60元
			復歸收益率	2.4% – 5.0%

通行市場租金乃根據獨立估值師對估值物業及其他可比物業近期的租賃交易的意見而估算。租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估值物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率及折現率作出估算。收益率及折現率愈低，公允價值愈高。

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及發展商利潤愈低，公允價值愈高。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、 機器及設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	總額 港幣千元
集團					
成本					
於二零一三年一月一日	205,873	622,599	93,167	310,165	1,231,804
匯兌調整	3,587	22,586	1,979	8,002	36,154
增加	399,812	–	10,992	71,246	482,050
收購附屬公司(附註41)	–	–	43	3,900	3,943
出售	–	–	(637)	(38,065)	(38,702)
於二零一三年十二月三十一日	609,272	645,185	105,544	355,248	1,715,249
匯兌調整	(504)	(2,548)	(234)	(906)	(4,192)
增加	30,800	–	4,404	70,616	105,820
出售	–	–	(1,194)	(27,296)	(28,490)
於二零一四年十二月三十一日	639,568	642,637	108,520	397,662	1,788,387
折舊					
於二零一三年一月一日	44,838	–	42,281	168,823	255,942
匯兌調整	1,236	642	333	4,274	6,485
本年度撥備	13,596	31,464	7,815	48,548	101,423
出售時撇銷	–	–	(407)	(19,390)	(19,797)
於二零一三年十二月三十一日	59,670	32,106	50,022	202,255	344,053
匯兌調整	(113)	(76)	(40)	(478)	(707)
本年度撥備	19,941	31,945	6,642	48,812	107,340
出售時撇銷	–	–	(216)	(16,909)	(17,125)
於二零一四年十二月三十一日	79,498	63,975	56,408	233,680	433,561
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	560,070	578,662	52,112	163,982	1,354,826
於二零一三年十二月三十一日	549,602	613,079	55,522	152,993	1,371,196

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元
公司	
成本	
於二零一三年一月一日	25,122
增加	643
出售	(1,321)
於二零一三年十二月三十一日	24,444
增加	77
出售	(26)
於二零一四年十二月三十一日	24,495
折舊	
於二零一三年一月一日	15,258
本年度撥備	1,965
出售時撇銷	(26)
於二零一三年十二月三十一日	17,197
本年度撥備	1,825
出售時撇銷	(26)
於二零一四年十二月三十一日	18,996
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	5,499
於二零一三年十二月三十一日	7,247

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇和酒店之賬面值分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港按		
長期租約	977	1,038
中期租約	359,130	369,410
於中國按		
中期租約	778,625	792,233
	1,138,732	1,162,681

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
酒店	20年
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

18. 預付土地租金支出

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中國土地使用權		
中期租約	155,676	164,351
按呈報用途之分析：		
非流動資產	147,564	156,373
流動資產	8,112	7,978
	155,676	164,351

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資附屬公司，非上市	1,927,777	1,907,276

主要附屬公司之資料載於附註49內。

20. 聯營公司權益

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資成本		
香港上市	2,862,287	2,862,287
非上市	97,131	97,131
應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入	1,931,622	1,536,674
	4,891,040	4,496,092
上市聯營公司權益之市場價值	3,414,800	6,404,917

以下為二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊成立 之地區	經營業務 之地區	間接持有之已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
中海宏洋*	香港	中國	37.98%	37.98%	物業發展和投資及投資控股
廣州新越房地產開發有限公司	中國	中國	40%	40%	物業發展和銷售

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

以下列出於二零一四年十二月三十一日，本公司董事認為對本集團重要的聯營公司。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
流動		
現金及現金等額項目	8,811,605	7,093,362
其他流動資產	43,077,999	32,486,228
總流動資產	51,889,604	39,579,590
金融負債(不包括貿易應付款)	(9,315,583)	(4,604,090)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(17,050,482)	(13,104,529)
總流動負債	(26,366,065)	(17,708,619)
非流動		
總非流動資產	3,418,622	3,421,638
金融負債	(14,594,175)	(11,713,355)
其他負債	(1,375,657)	(1,307,590)
總非流動負債	(15,969,832)	(13,020,945)
資產淨值	12,972,369	12,271,664

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	13,981,328	15,905,893
折舊與攤銷	(17,005)	(16,623)
利息收入	65,943	81,018
利息支出	(22,314)	(19,480)
除稅前溢利	2,668,474	5,143,797
所得稅費用	(1,222,494)	(1,761,144)
本年度溢利	1,445,980	3,382,653
其他全面收益	(46,210)	478,176
全面收益總額	1,399,770	3,860,829
已收聯營公司之股息	86,670	95,337

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

財務資料摘要調節

就本集團所持聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日的期初資產淨值	12,271,664	9,791,738
本年度溢利(註)	1,445,980	2,304,124
其他全面收益(註)	(46,210)	453,153
已派股息	(526,445)	(277,351)
收購附屬公司額外權益	(172,620)	—
於十二月三十一日的期末資產淨值(註)	12,972,369	12,271,664
非控制股東權益	(671,114)	(966,840)
公司股東應佔權益	12,301,255	11,304,824
於聯營公司之權益%	37.98%	37.98%
於聯營公司之權益	4,672,017	4,293,572
於十二月三十一日之賬面值	4,672,017	4,293,572

註： 中海宏洋截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅前溢利、所得稅費用及年度溢利作出調整，以反映二零一零年收購及二零一一年視作出售中海宏洋時確認庫存物業及相關稅項的公允價值的調整的影響。經公允價值調整後，截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔中海宏洋溢利為港幣833,754,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度內並沒有公允價值的調整。

合計非單一重大聯營公司的信息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔溢利	17,676	4,363
本集團應佔其他全面收益	(895)	7,951
本集團應佔全面收益總額	16,781	12,314
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	219,023	202,520

本集團於聯營公司沒有任何重大或然負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 合營公司權益

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資成本，非上市	7,405,622	7,283,044
應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入	3,430,610	4,151,359
	10,836,232	11,434,403

以下為主要合營公司於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。除另有註明外，所有該等合營公司均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一四年	二零一三年	
朗光國際有限公司*	60%^	60%^	投資控股
重慶嘉江房地產開發有限公司	60%^	60%^	物業發展
揚越投資有限公司*	45%^	45%^	投資控股
重慶豐盈房地產開發有限公司	45%^	45%^	物業發展
興創企業有限公司*	50%	50%	投資控股
海墅房地產開發(杭州)有限公司	50%	50%	物業發展
興貴投資有限公司*	50%	50%	投資控股
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
貴恒投資有限公司*	50%	50%	投資控股
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
天津贏超房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
Rebound Capital Limited **	50%	50%	投資控股
冠泉企業有限公司*	50%	50%	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 合營公司權益(續)

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一四年	二零一三年	
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	50%	物業發展
深圳中海信和地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
大利企業有限公司**	50%	50%	投資控股
上海中海海軒房地產有限公司	50%	50%	物業發展
寧波中海和協置業發展有限公司	50%	50%	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
山東中海華創地產有限公司	60% [^]	60% [^]	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35% [^]	35% [^]	物業發展
上海海創房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51% [^]	51% [^]	物業發展
武漢榮業房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州依湖置業有限公司	50%	50%	物業發展
華潤置地(太原)發展有限公司	50%	50%	物業發展

* 在香港註冊成立及以香港為主要經營地點

** 在英屬維爾京群島註冊成立及以香港為主要經營地點

[^] 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 合營公司權益(續)

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

合計非單一重大合營公司的信息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔溢利	1,099,877	2,935,195
本集團應佔其他全面收益	(55,289)	417,860
本集團應佔全面收益總額	1,044,588	3,353,055
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	10,836,232	11,434,403

有關本集團於合營公司之或然負債已於附註45披露。

22. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市 可隨時出售之股權投資，按公允價值	20,873	18,907

投資為本集團於下列合營地產項目之權益，該等投資於結算日以公允價值列賬，公允價值由本公司董事根據該等公司持有之物業公允價值作出預計。

除另有註明外，所有合營地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

公司名稱	本集團持有之應佔權益		主要業務
	%		
	二零一四年	二零一三年	
敏潤發展有限公司	8	8	物業發展
Dramstar Company Limited	12	12	物業發展
Moricrown Ltd.*	7	7	物業發展
凱旋世界有限公司	10	10	物業發展

* 在英屬維爾京群島註冊成立

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 應收合營公司款於非流動資產

	集團					
	二零一四年			二零一三年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
應收合營公司款	1,131,374	764,139	1,895,513	2,079,344	764,566	2,843,910

於二零一四年十二月三十一日，所有含利息之應收合營公司款的浮動利息均按年利率介乎6.33%至6.35%(二零一三年：6.34%至6.73%)計算。

所有應收合營公司款於非流動資產均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。於報告期末，所有應收合營公司款均以美元計值。

24. 應收附屬公司款

	公司					
	二零一四年			二零一三年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
款項包括：						
無抵押及於報告期末 一年後還款並包含 於非流動資產內	7,848,982	–	7,848,982	3,557,805	2,263,642	5,821,447
無抵押及需要時償還並 包含於流動資產內	79,592,414	–	79,592,414	56,729,356	–	56,729,356

以上款項中，預期不會在報告期末十二個月內兌現並分類為非流動資產的應收附屬公司款為港幣7,848,982,000元(二零一三年：港幣5,821,447,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，應收附屬公司款於非流動資產均為免息。於二零一三年十二月三十一日，含利息之應收附屬公司款於非流動資產為港幣2,263,642,000元，按照固定年利率5.5%計算。

於報告期末，本公司有以港幣計值之應收附屬公司款港幣6,711,035,000元(二零一三年：港幣4,432,177,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 已抵押銀行存款及其他金融負債

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
包含於非流動資產內之 已抵押銀行存款(註a)	67,249	68,179	-	-
其他金融負債				
財務擔保合約到期日如下(註b)				
— 一年內	-	-	133,532	104,242
— 一年以上但未超過兩年	-	-	127,459	99,364
— 兩年以上但未超過五年	-	-	225,726	202,618
— 五年以上	-	-	182,406	163,010
減：歸類為流動負債之款項	-	-	669,123	569,234
	-	-	(133,532)	(104,242)
歸類為非流動負債之款項	-	-	535,591	464,992

註：

(a) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行授予本集團物業之買家按揭貸款而抵押予銀行之存款。該等存款按浮動利率計息為0.35%(二零一三年：介乎0.35%至0.50%)，並於償還有關之銀行貸款時解除。

(b) 財務擔保合約之詳情載於附註45內。

26. 存貨

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	64,002	28,906

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 庫存物業

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已落成物業	29,388,757	19,423,715	1,351	1,351
發展中物業(註)	165,567,197	141,528,370	-	-
庫存物業總額	194,955,954	160,952,085	1,351	1,351

註：其中港幣96,404,547,000元(二零一三年：港幣92,127,569,000元)為發展中待售物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

28. 土地開發費用

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已發生費用	1,428,682	3,409,653

本集團聯同獨立第三方與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土庫。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得相當於成本總額的固定百分比的回報，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權。於二零一四年十二月三十一日，已發生土地開發費用為港幣1,428,682,000元(二零一三年：港幣3,409,653,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業銷售和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應收款，賬齡				
0 – 30日	5,580,310	1,568,853	–	–
31 – 90日	205,101	124,518	–	–
90日以上	411,701	254,271	–	–
其他應收款	6,197,112 1,474,166	1,947,642 483,336	– 8,888	– 21,257
	7,671,278	2,430,978	8,888	21,257

在接受任何顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在決定貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，本公司董事相信於報告期末撥備是不需要的。

30. 應收聯營公司／合營公司／非控制股東款於流動資產

應收聯營公司及非控制股東款為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一四年十二月三十一日，除應收合營公司款港幣456,332,000元(二零一三年：港幣457,899,000元)為無抵押、固定年利率7.32%(二零一三年：7.32%)及於需要時償還外，其餘應收合營公司款為無抵押、免息及於需要時償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 銀行結餘及現金

於綜合財務狀況表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款港幣977,198,000元(二零一三年：港幣535,463,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於報告期末並無受規管之銀行存款。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至6.00%(二零一三年：0.01%至4.20%)。

於報告期末，本集團和本公司有以下以外幣計值之銀行結餘及現金：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行結餘及現金中計值為：				
港幣	1,341,755	3,983,075	120,081	3,500,872
美元	6,360,140	6,292,389	2,112,233	6,058,639

32. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應付款，賬齡				
0 – 30日	9,959,506	6,871,308	–	–
31 – 90日	3,681,383	1,690,877	–	–
90日以上	9,440,604	4,315,527	–	–
其他應付款	23,081,493	12,877,712	–	–
應付保固金	2,527,977	2,852,189	48,224	43,064
	9,810,512	5,793,423	–	–
	35,419,982	21,523,324	48,224	43,064

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提雜項費用。

其他應付款及應付保固金中約港幣2,195,000,000元(二零一三年：港幣2,416,000,000元)不會於報告期末起之十二個月內到期。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 應付同級附屬公司／聯營公司／合營公司欠款

本集團的應付同級附屬公司、聯營公司及合營公司欠款均為無抵押，免息及於需要時償還。

34. 應付附屬公司欠款

該欠款為無抵押，免息及於需要時償還。於報告期末，本公司有以港幣計值之應付附屬公司欠款港幣5,740,188,000元(二零一三年：無)。

35. 應付非控制股東欠款

於二零一四年十二月三十一日，分類為流動負債之應付非控制股東欠款包括港幣124,454,000元(二零一三年：港幣220,277,000元)為無抵押及固定利息按年利率7.07%(二零一三年：介乎7.07%至8.64%)。其餘款項為無抵押及免息。於二零一三年十二月三十一日，應付非控制股東欠款港幣621,944,000元為無抵押及浮動利息按年利率介乎5.60%至7.20%。

分類為非流動負債之應付非控制股東欠款港幣536,599,000元(二零一三年：無)及港幣202,587,000元(二零一三年：港幣581,634,000元)分別為固定利息按年利率8.00%(二零一三年：無)及免息。所有分類為非流動負債之應付非控制股東欠款為無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

36. 股本

	公司			
	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
	千股		千股	
已發行及繳足				
年初	8,172,616	817,262	8,172,519	817,252
調撥自股份溢價及資本贖回儲備	—	18,814,988	—	—
於行使期權所發行之股份	1,360	1,781	97	10
年末	8,173,976	19,634,031	8,172,616	817,262

於二零一三年十二月三十一日，10,000,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股已授權發行。根據二零一四年三月三日生效的新香港《公司條例》(第622章)，法定股本的概念不再存在，本公司股份不再有票面值或面值。因此，股份溢價及資本贖回儲備金額已撥入股本。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

期權計劃

本公司的期權計劃(「該計劃」)是根據於二零零二年七月十八日通過的普通決議案採納。董事局獲授權根據該計劃授出期權予任何全職員工(包括本公司或其附屬公司的董事)認購本公司股份。該計劃的目的旨在鼓勵董事及合資格員工為本公司之長遠發展作出貢獻。

該計劃有效期限為10年，其後將不得再發行期權，惟可根據該計劃之規定行使根據新計劃授出而尚未行使之期權。按該計劃授出之最後一批期權尚未行使部份亦已於二零一四年六月十七日後過期失效。

根據該計劃可授出的最高股份數目不得超過該計劃批准之日本公司已發行股份的10%。每名參與者藉行使期權而獲發行及將獲發行的股份總數，於任何十二個月內不得超過本公司已發行股份1%。倘再授出超逾該1%限額之期權，則須經股東批准。向董事或主要股東授出每一期權必須獲得獨立非執行董事批准。而向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人於十二個月內授出任何期權，而藉行使所有期權導致已發行或將發行之股份佔本公司已發行股本0.1%以上，或累計總值超過港幣5,000,000元，則再授出的期權須經本公司股東預先批准。

授出之期權須於期權通知書發出28日內，以港幣1元作為接納每一授出期權的代價，而該代價於收到時在全面收益表內確認。期權可於期權通知書滿1年後至9年期內之任何時間行使。每股股份之認購價由董事局釐定，惟不得低於(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於截至授出日期止五個營業日之平均收市價，及(iii)股份面值(以最高者為準)。

本公司於二零零四年六月十八日授予每股行使價港幣1.13元之65,140,000股期權，該等期權之歸屬期及行使期如下：

已授出期權數目	歸屬期	行使期
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零五年六月十七日	二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零六年六月十七日	二零零六年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零七年六月十七日	二零零七年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零八年六月十七日	二零零八年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零九年六月十七日	二零零九年六月十八日至 二零一四年六月十七日

根據香港財務報告準則第2號「股份支付的支出」，授出期權之公允價值以直線法按歸屬期於損益內扣除。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

期權計劃(續)

以下列表披露本公司由員工持有的期權及其變動資料：

授出日期	行使期限	調整後每股 行使價 港幣 (註1)	根據授出之期權可認購之股份數目				緊接行使日期 之前的加權 平均收市價 港幣
			於二零一四年 一月一日 尚未行使	年內之變動		於二零一四年 十二月三十一日	
				— 行使	— 失效	尚未行使 可行使	
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日	1.118	2,718,668	(1,359,334)	(1,359,334)	— —	20.43

授出日期	行使期限	調整後每股 行使價 港幣 (註1)	根據授出之期權可認購之股份數目				緊接行使日期 之前的加權 平均收市價 港幣
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	年內之變動		於二零一三年 十二月三十一日	
				— 行使	尚未行使 可行使		
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日	1.118	2,815,763	(97,095)	2,718,668 2,718,668	22.73	

註1：於二零零九年公開發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

註2：二零一四年六月十七日後失效。

董事所持有並已包括在上表內之期權詳情如下：

	根據授出之期權可認購之股份數目		
	於一月一日 尚未行使	年內之變動 — 重新分類 (註3)	於 十二月三十一日 尚未行使
二零一三年	1,359,334	(1,359,334)	—

註3：由於有關董事於年內辭任，須重新分類。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37. 本公司之儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回	期權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
		儲備 港幣千元				
公司						
於二零一三年一月一日	18,796,072	18,798	519	1,182,850	3,779,678	23,777,917
本年溢利及全面收益總額	-	-	-	786,192	3,633,463	4,419,655
於行使期權所發行之股份	118	-	(19)	-	-	99
已付二零一二年度末期股息	-	-	-	-	(1,961,428)	(1,961,428)
已付二零一三年度中期股息	-	-	-	-	(1,471,071)	(1,471,071)
於二零一三年十二月三十一日	18,796,190	18,798	500	1,969,042	3,980,642	24,765,172
於二零一四年三月三日調撥(附註36)	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	(18,814,988)
本年溢利及全面收益總額	-	-	-	(110,026)	4,048,084	3,938,058
於行使期權所發行之股份	-	-	(262)	-	-	(262)
已逾期之期權	-	-	(238)	-	238	-
已付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)
已付二零一四年度中期股息	-	-	-	-	(1,634,795)	(1,634,795)
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	1,859,016	4,023,716	5,882,732

於二零一四年十二月三十一日本公司可派發予股東之儲備包括保留溢利約港幣4,024,000,000元(二零一三年：港幣3,981,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	507,035	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押	45,847,796	40,011,491	34,191,059	31,247,818
	46,354,831	40,011,491	34,191,059	31,247,818

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款之還款期如下：				
一年內	22,541,806	3,302,733	18,418,977	2,399,655
一年以上但未超過兩年	9,180,994	23,272,063	4,740,000	17,929,275
兩年以上但未超過五年	14,632,031	13,436,695	11,032,082	10,918,888
銀行貸款總額	46,354,831	40,011,491	34,191,059	31,247,818
減：歸類為流動負債之款項	(22,541,806)	(3,302,733)	(18,418,977)	(2,399,655)
歸類為非流動負債之款項	23,813,025	36,708,758	15,772,082	28,848,163

本集團及本公司人民幣貸款賬面值分別為港幣16,999,188,000元(二零一三年：港幣8,763,673,000元)及港幣4,835,416,000元(二零一三年：無)的年利率分別介乎4.00%至7.32%(二零一三年：6.15%至6.77%)。本集團及本公司之美元貸款港幣503,182,000元(二零一三年：港幣501,025,000元)，實際利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息，本集團及本公司之其餘貸款為港元貸款港幣28,852,461,000元(二零一三年：港幣30,746,793,000元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。本集團及本公司貸款之實際年利率分別為3.65%(二零一三年：2.80%)及2.56%(二零一三年：1.96%)。

有抵押的銀行貸款乃與本公司之附屬公司以其若干資產作擔保之銀行借貸有關。

於二零一四年十二月三十一日，港幣22,541,806,000元之銀行貸款將於二零一五年到期，本集團已提早在二零一四年第四季度為貸款作再融資安排。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 應付擔保票據

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付擔保票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率 每半年支付	到期日	於二零一四年 十二月三十一日 之公允價值 (港幣百萬元)	賬面值	
						二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
二零一零年十一月十日	美元1,000 (約港幣7,760)	100%	5.5%	二零二零年 十一月十日	8,430	7,705,635	7,699,380
二零一二年二月十五日	美元750 (約港幣5,836)	99.816%	4.875%	二零一七年 二月十五日	6,107	5,799,559	5,792,568
二零一二年十一月十五日	美元700 (約港幣5,430)	99.665%	3.95%	二零二二年 十一月十五日	5,297	5,373,913	5,368,510
二零一二年十一月十五日	美元300 (約港幣2,327)	99.792%	5.35%	二零四二年 十一月十五日	2,235	2,301,970	2,301,616
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.613%	3.375%	二零一八年 十月二十九日	3,924	3,850,421	3,844,119
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.595%	5.375%	二零二三年 十月二十九日	4,140	3,845,478	3,842,790
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.510%	6.375%	二零四三年 十月二十九日	4,175	3,839,549	3,839,105
二零一四年五月八日	美元550 (約港幣4,263)	99.786%	4.25%	二零一九年 五月八日	4,414	4,236,018	-
二零一四年五月八日	美元450 (約港幣3,488)	99.554%	5.95%	二零二四年 五月八日	3,860	3,456,368	-
二零一四年六月十一日	美元250 (約港幣1,938)	101.132%	4.25%	二零一九年 五月八日	2,006	1,948,450	-
二零一四年六月十一日	美元250 (約港幣1,938)	103.080%	5.95%	二零二四年 五月八日	2,144	1,985,135	-
二零一四年六月十一日	美元500 (約港幣3,876)	99.445%	6.45%	二零三四年 六月十一日	4,254	3,834,946	-
						48,177,442	32,688,088

以上應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。於二零一四年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下。

遞延稅項負債／(資產)

	集團					
	加速稅務 折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	物業公允 價值調整 港幣千元	中國附屬公司 及合營公司 未分配盈利 港幣千元	中國土地 增值稅 撥備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	45,021	2,617,516	–	368,854	(2,073,652)	957,739
收購附屬公司(附註41)	–	–	791,606	–	–	791,606
扣除／(計入)損益	3,326	817,399	(228,918)	32,544	(134,958)	489,393
因已落成物業轉至投資物業 而重新分類	–	55,903	(55,903)	–	–	–
匯兌調整	–	94,763	23,655	–	(68,481)	49,937
於二零一三年十二月三十一日	48,347	3,585,581	530,440	401,398	(2,277,091)	2,288,675
扣除／(計入)損益	1,052	1,315,843	(367,184)	(13,113)	(568,558)	368,040
因已落成物業轉至投資物業 而重新分類	–	88,622	(88,622)	–	–	–
匯兌調整	–	(10,162)	(2,519)	–	7,001	(5,680)
於二零一四年十二月三十一日	49,399	4,979,884	72,115	388,285	(2,838,648)	2,651,035

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債／(資產)(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	集團	
	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(2,838,648)	(2,277,091)
遞延稅項負債	5,489,683	4,565,766
	2,651,035	2,288,675

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約為港幣3,025,000,000元(二零一三年：港幣2,053,000,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有約港幣5,357,000,000元(二零一三年：港幣5,310,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括約港幣881,000,000元(二零一三年：港幣815,000,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司有約港幣229,000,000元(二零一三年：港幣234,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產，有關虧損可無限期結轉。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司

於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中國海外興業」)與Harmony China Real Estate Fund, L.P.(「基金」)訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買而該基金同意出售(i)興利有限公司(「興利」)之全部已發行股本及有關股東貸款，(ii)永泰有限公司(「永泰」)30%之全部已發行股本及有關股東貸款，(iii)新惠有限公司(「新惠」)65%之全部已發行股本及有關股東貸款，有關買賣之總現金代價為約港幣2,814,552,000元(相當於362,700,000美元)，其中包括代價約港幣1,641,993,000元(相當於211,597,000美元)之股東貸款。於完成後，興利、永泰及新惠成為本公司的全資附屬公司。收購已於二零一三年五月完成。

興利為一家間接擁有30%中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)權益之投資控股公司。西安項目公司成立於中國內地，主要經營於中國西安之房地產發展。永泰為一家間接擁有100%中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)權益之投資控股公司。青島項目公司成立於中國內地，主要經營於中國青島之房地產發展。新惠為一家間接擁有49%中海地產(瀋陽)有限公司(「瀋陽項目公司」)權益之投資控股公司。瀋陽項目公司成立於中國內地，主要經營於中國瀋陽之房地產發展。

於收購前，本集團分別持有70%，70%及68.15%於西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益，本集團視之為合營公司。於完成後，西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司成為本集團的100%全資附屬公司，並受本集團控制。

集團重新計量於收購前其原持有西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益，公允價值約為港幣4,710,175,000元。因此，導致於截至二零一三年十二月三十一日年度之綜合收益表確認公允價值增加約為港幣1,458,176,000元。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於截至二零一三年十二月三十一日年度之綜合收益表中之管理費用內。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	港幣千元
已轉讓之總代價及原持有權益的公允價值：	
總代價	2,814,552
於收購前原持有之興利、永泰和新惠權益之總公允價值	4,710,175
	7,524,727
	收購之 公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	3,943
庫存物業	10,867,032
貿易及其他應收款	244,154
按金及預付款	533,610
銀行結餘及現金	1,991,618
應收關聯公司款(註)	2,413,440
應付股東欠款(註)	(1,688,349)
貿易及其他應付款	(789,484)
其他按金	(208,634)
預售按金	(4,956,210)
稅項債務	(94,787)
遞延稅項負債	(791,606)
	7,524,727
收購產生之淨現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,814,552)
購入之現金及現金等額項目	1,991,618
	(822,934)

收購日至二零一三年十二月三十一日期間，西安項目公司、青島項目公司及瀋陽項目公司為本集團截至二零一三年十二月三十一日年度內營業額及溢利分別貢獻港幣4,260,166,000元及港幣256,172,000元。

假如興利、永泰和新惠的收購於二零一三年一月一日生效，本集團截至二零一三年十二月三十一日之年度的營業額將約為港幣82,469,081,000元，而截至二零一三年十二月三十一日之年度溢利則約為港幣23,125,628,000元。

註： 應收關聯公司款和應付股東欠款分別代表應付合營公司欠款及於收購前本集團原持有永泰和新惠權益之股東貸款。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 商譽

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
賬面值	109,021	109,021

於報告期末，此商譽由收購附屬公司產生，包括於二零零七年十二月三十一日年度收購中海物業管理有限公司(「中海物業管理」) 100% 權益之商譽港幣 44,496,000 元及於二零零五年十二月三十一日年度收購華藝設計顧問有限公司(「華藝」) 100% 權益之商譽港幣 64,525,000 元。中海物業管理及其附屬公司主要從事物業管理及投資控股，而華藝及附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

於報告期末，管理層認為根據商譽相關之兩個產生現金單位的盈利情況，確認商譽並無出現減值。

43. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為約港幣 30,657,000,000 元(二零一三年：港幣 19,669,000,000 元)及約港幣 236,000,000 元(二零一三年：港幣 15,000,000 元)之已完工投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣 1,185,000,000 元(二零一三年：港幣 858,000,000 元)，其中約港幣 1,162,000,000 元(二零一三年：港幣 832,000,000 元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至十八年租予租戶。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,137,568	783,350
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,541,972	1,152,685
五年後	397,829	89,074
	3,077,369	2,025,109

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 經營租約承擔(續)

本集團及本公司作為承租者

於報告期末，本集團及本公司就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	69,400	59,019	44,448	44,448
第二至第五年(包括首尾兩年)	57,120	78,471	15,691	60,139
五年後	1,091	1,838	—	—
	127,611	139,328	60,139	104,587

經營租金費用指本集團及本公司就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至六年。

44. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

投資物業發展項目資本開支

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
— 已授權但未訂約	7,363,888	12,201,581
— 已訂約但未作出撥備	1,459,993	1,609,712
	8,823,881	13,811,293

於報告期末，本公司並無重大資本承擔。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
附屬公司				
— 最大額度	—	—	10,189,504	7,277,347
— 已用額度	—	—	10,189,504	7,277,347
合營公司				
— 最大額度	1,646,597	1,532,689	1,311,953	1,189,265
— 已用額度	1,646,597	1,532,689	1,311,953	1,189,265

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司就若干建築合約和物業管理合約之保證作出之反賠償承諾分別約為港幣751,000,000元(二零一三年：港幣32,000,000元)及港幣714,000,000元(二零一三年：港幣8,000,000元)。

(c) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達約港幣17,404,000,000元(二零一三年：港幣15,412,000,000元)出任擔保人。

(d) 按附註39之披露，本公司亦為本公司之附屬公司發行應付擔保票據提供擔保達約港幣48,177,000,000元(二零一三年：港幣32,688,000,000元)。

除上述(a)及(d)本公司所提供擔保外，本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

46. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干價值約港幣640,000,000元(二零一三年：無)之資產為其銀行借貸作抵押擔保。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯方交易：

交易類別	註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	2,288,425	2,961,034
租金收入	(b)	14,824	14,824
保險費用	(c)	1,215	1,048
保安收入	(a)	17,163	20,558
暖氣管接駁服務費	(a)	71,577	156,740
建築設計顧問收入	(c)	5,446	71,751
管理費收入	(c)	100,000	–
利息費用	(g)	19,352	–
聯營公司			
專營權收入	(e)	138,223	100,000
租金費用	(b)	16,545	15,628
物業管理收入	(f)	–	455
合營公司			
利息收入	(d)	80,085	121,065
物業發展項目工程收入	(c)	14,342	144,028

註：

- (a) 物業發展項目工程費用、保安收入及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、建築設計顧問收入、管理費收入及物業發展項目工程收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註23及30中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。
- (g) 該借貸含年利率5.04%。此借貸為一項符合上市規則第14A.90條若干規定之關連交易，並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期福利	133,524	129,763
強制性公積金供款	286	185
	133,810	129,948

本集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
港幣1,000,000元以下	1	2
港幣1,000,001元至港幣2,500,000元	—	—
港幣2,500,001元至港幣5,000,000元	3	1
港幣5,000,001元至港幣7,500,000元	3	3
港幣7,500,001元至港幣10,000,000元	5	5
港幣10,000,001元至港幣12,500,000元	1	1
	13	12

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建總成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易(續)

(e) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本集團亦參與與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部分披露及上述向政府部門或代理購地，董事認為與其國家控制實體之其他交易相對集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註23、30、33及35披露。本公司應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於本公司財務狀況表及附註24及34披露。

48. 報告期後事項

於二零一五年三月二十四日，Alpha Progress Global Limited(本公司的全資附屬公司)與頌景有限公司(中國海外集團的全資附屬公司)訂立買賣協議，購買天宇投資有限公司及其附屬公司(「目標集團」)的全部已發行股本(「收購」)。目標集團從物業開發及物業投資，其項目位於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦。收購代價為人民幣18.2億元(相當於港幣23.1億元)。此外，於收購完成後，Alpha Progress Global Limited亦將承擔目標集團欠付中國建築股份有限公司(本公司的中層控股公司)及其附屬公司的股東貸款約人民幣319.9億元(相當於港幣405.0億元)。

同日，就收購事項而言及補充集團及目標集團的資金來源及支持日後物業開發業務，中國海外集團訂立股份認購協議，按代價港幣428.1億元認購1,686,605,875股本公司普通股(「股份認購」)。

有關收購及股份認購詳情，請參閱本公司於二零一五年三月二十四日發出的公告。

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一四年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
高龍發展有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	物業發展
頌寧置業有限公司	100,000股每股 港幣1元之股份	—	100	投資控股
時信發展有限公司	100,000股每股 港幣1元之股份	—	100	物業投資
中國海外大廈管理有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	房地產管理
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
中國海外地產代理有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	房地產代理
中國海外地產有限公司	100股每股港幣10元之股份	100	—	投資控股、物業顧問 及房地產代理
中海地產(香港)有限公司	10,000,000股每股 港幣1元之股份	—	100	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中國海外地產投資有限公司	10,000股每股港幣1元之股份	-	100	物業投資
中國海外物業服務有限公司	10股每股港幣10元之股份	-	100	房地產管理及投資控股
*中海興業創城投資有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	-	投資控股
中國海外保安有限公司	2股每股港幣1元之股份	-	100	提供保安服務
中國海外興業有限公司	5,000,000股每股 港幣10元之股份	-	100	投資控股
華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	-	100	投資控股
港通實業有限公司	1股港幣1元之股份	-	100	物業發展
中海財務有限公司	500,000股每股 港幣10元之股份	100	-	財務融資、投資控股 及證券投資
佳盛發中國製品有限公司	10,000股每股 港幣100元之股份	-	100	投資控股
美通國際發展有限公司	1,000,000股每股 港幣1元之股份	-	100	物業發展
安德寶投資有限公司	100股每股港幣1元之股份	-	100	物業發展
恒勤發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	-	100	物業發展
耀啟發展有限公司	1股港幣1元之股份	100	-	投資控股
Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	-	100	投資控股
雄晉有限公司	2股每股港幣1元之股份	-	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
金碧國際集團有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	投資控股
金旺發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展、買賣及投資
富榮有限公司 ^(viii)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
天威投資置業有限公司 ^(vii)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
開泰投資有限公司	10,000股每股港幣1元之股份	—	100	投資控股
Hainan Ruler Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
華藝設計顧問有限公司	1,000,000股每股 港幣1元之股份	100	—	設計顧問服務及投資 控股
IHG太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(vii)	澳門幣1,000,000元	—	100	物業發展
基逸有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
聯豪投資有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	投資控股
永道有限公司	30,370,000股每股 港幣1元之股份	—	100	物業投資
名發有限公司	1,000股每股港幣1元之股份	—	60	物業發展
名運有限公司	10股每股港幣1元之股份	—	70	物業發展
名逸有限公司	10,000股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股每股 港幣1元之股份	—	100	投資控股
美逸有限公司	10股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
美博服務有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	提供大廈清潔、保養 維修及保安服務

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
海倫有限公司	2股每股港幣1元之股份	–	100	物業投資
美澳物業發展有限公司 ^(vii)	澳門幣26,000元	–	85	物業發展
中謙發展有限公司	10,000股每股港幣1元之股份	–	100	物業投資
*高峰企業有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
驕洋國際有限公司 ⁽ⁱ⁾	10股每股面值1美元之股份	90	–	投資控股
正成發展有限公司	1,000,000股每股 港幣1元之股份	–	100	物業發展
Seawave Company Ltd ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾	50,000股每股面值 1美元之股份	–	100	投資控股
Total Wonder Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
益潤發展有限公司	1股港幣1元之股份	–	100	物業發展
廣逸有限公司(「廣逸」)	2股每股港幣1元之股份 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	–	100	物業發展及投資控股
永興發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	–	100	投資控股
永運發展有限公司	2股每股港幣1元之股份	–	100	投資控股
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	17,000,000美元	–	100	物業發展及買賣

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海地產諮詢(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	500,000美元	—	100	房地產代理及投資控股
上海萬和房地產有限公司 ^(iv)	43,340,000美元	—	95	物業發展
上海新海滙房產有限公司 ^(iv)	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海富房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海容房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連中海興業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海東豐地產(大連)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣880,000,000元	—	100	物業發展
中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連中海新城置業有限公司 ^(v)	人民幣378,520,000元	—	100	物業發展
中山市中海房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	60,000,000美元	—	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業發展
中海鼎業(西安)房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,570,500,000元	—	100	物業發展
西安中海振興房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
中海地產(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,000,000美元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海海盛(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
中海海通(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海海潤(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
中海海納(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣445,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	33,000,000美元	—	100	物業發展
寧波中海創城有限公司 ^(v)	人民幣1,800,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海興置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海尚置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海盛地產有限公司 ^(v)	人民幣2,750,000,000元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產開發有限公司 ^(iv)	11,920,000美元	—	72	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京古城興業置業有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	70	物業發展
北京中海豪景房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
北京鑫景通達置業有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京世紀順龍房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	51	物業發展
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京中海新城置業有限公司 ^(v)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(成都)發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,000,000美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	港幣420,000,000元	—	80	物業發展
中海振興(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	89,800,000美元	—	100	物業發展
成都中海鼎盛房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
鉅星(成都)商務服務有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣68,000,000元	—	100	物業發展
中海嘉泓(成都)房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣250,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,100,000,000元	—	100	物業發展
佛山市中海興業房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海環宇城房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海嘉益房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(v)	199,600,000美元	—	100	物業發展
瀋陽中海嘉業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	290,000,000美元	—	100	物業發展
杭州中海房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,800,000美元	100	—	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
中海地產(杭州)有限公司 ^(iv)	99,800,000美元	74.5	25.5	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(v)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
杭州中海城溪房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣913,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣662,000,000元	—	100	物業發展
長春中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海成房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海鼎業房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海嘉業房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海華業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣3,130,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(青島)投資開發有限公司 ^(iv)	259,800,000美元	—	100	物業發展
青島中海盛興房地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海灣置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
南京中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京海潤房地產開發有限公司 ^(iv)	50,000,000美元	—	100	物業發展
南京中海海浦房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京海麒麟房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京中海滿高房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣315,000,000元	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京中海華藝城市規劃設計有限公司 ^(v)	人民幣1,000,000元	—	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市嘉業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(iv)	港幣1,200,000,000元	—	100	物業發展
珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市啟光諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海經濟特區卓運房產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產集團有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000,000元	—	100	物業發展、買賣和 投資及投資控股
深圳中海地產有限公司 ^(iv)	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海海景山莊物業發展有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	60	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 ^(v)	人民幣41,791,108元	—	100	物業發展
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
深圳市龍富房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣150,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海凱驪酒店有限公司 (前稱：深圳市中海聖廷苑酒店有限公司) ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
中海地產商業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000元	—	100	商業項目投資諮詢
中海地產營銷管理(深圳)有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	房地產代理
中海地產工程管理(深圳)有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	房地產工程項目管理
廈門中海地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廈門海合美地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	51	物業發展
昆明中海房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
昆明泰運房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣570,297,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
雲南中海城投房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	65	物業發展
煙臺中海地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海鼎業(煙臺)地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣300,000,000元	—	100	物業發展
煙臺中海興業地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,000,000美元	—	100	投資控股、物業發展、 樓宇建築及項目管理
廣州中海名都房地產發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣400,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海地產有限公司 ^(v)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
廣州瑾熙房地產投資諮詢有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,000,000元	—	100	物業發展
廣州廣奧房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州毅源房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州世佳房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州荔安房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔駿房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔旭房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔環房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	98,000,000美元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海興業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
哈爾濱中海龍祥房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海興業武漢房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原冠澤置業有限公司 ^(v)	人民幣200,000,000元	—	95	物業發展
福州中海地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
無錫中海太湖新城置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	51	物業發展
無錫中海海潤置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	51	物業發展
鄭州海創房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海物業管理有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	610,000美元	—	100	房地產管理
深圳市中海電梯工程有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海樓宇科技有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海社區環境工程有限公司 ^(v)	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
北京中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
長春中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海物業管理廣州有限公司 ^(v)	人民幣15,800,000元	—	100	投資控股及房地產管理

(i) 在英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 在中國註冊之外商投資企業

(iii) 除發行普通股，廣逸亦發行了1股港幣1元之可贖回優先股份給本公司間接持有90%股本的驕洋國際有限公司。

(iv) 在中國註冊之合資股份有限公司

(v) 在中國註冊之有限責任公司

(vi) 在開曼群島註冊成立

(vii) 在澳門註冊成立

* 中文公司名稱僅供識別

於年末時，除 China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) III Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited、China Overseas Finance (Cayman) V Limited 及 China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 已發行分別1,000,000,000美元、1,500,000,000美元、750,000,000美元、1,000,000,000美元及2,000,000,000美元之應付擔保票據(附註39)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 港幣千元
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	
營業額	46,650,024	51,332,302	64,580,694	82,469,081	119,996,980
經營溢利	18,913,841	23,388,338	27,070,329	28,347,553	42,413,993
收購附屬公司之議價收購收益	905,718	—	—	—	—
視同出售附屬公司收益	—	45,628	—	—	—
出售附屬公司收益	601,085	—	—	—	—
出售合營公司收益	272,918	—	—	—	—
重新計量於收購前本集團原持有 某些合營公司權益之 公允價值增加	—	—	—	1,458,176	—
應佔溢利					
聯營公司	17,750	202,838	339,515	838,117	499,035
合營公司	317,196	719,260	2,297,976	2,935,195	1,099,877
財務費用	(461,264)	(590,763)	(285,602)	(290,363)	(345,544)
除稅前溢利	20,567,244	23,765,301	29,422,218	33,288,678	43,667,361
所得稅費用	(7,599,724)	(8,207,115)	(10,589,747)	(10,109,752)	(15,462,002)
本年度溢利	12,967,520	15,558,186	18,832,471	23,178,926	28,205,359
分配於：					
本公司股東	12,671,244	15,464,098	18,722,221	23,043,712	27,680,160
非控制股東權益	296,276	94,088	110,250	135,214	525,199
	12,967,520	15,558,186	18,832,471	23,178,926	28,205,359

五年財務概要(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零一四年 港幣千元
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	
非流動資產					
投資物業	14,053,675	17,765,372	23,657,327	32,531,661	44,754,783
物業、廠房及設備	319,388	337,635	975,862	1,371,196	1,354,826
預付土地租金支出	35,984	68,591	161,996	156,373	147,564
聯營公司權益	210,497	3,340,454	3,612,633	4,496,092	4,891,040
合營公司權益	11,323,863	12,668,593	13,579,848	11,434,403	10,836,232
投資合營地產項目公司	22,867	22,776	18,369	18,907	20,873
應收聯營公司款	42,156	88,793	–	–	–
應收合營公司款	8,981,367	11,727,717	5,317,039	2,843,910	1,895,513
應收合營地產項目公司款	154	–	–	–	–
其他金融資產	23,726	17,417	51,436	68,179	67,249
商譽	109,021	109,021	109,021	109,021	109,021
其他無形資產	39,870	–	–	–	–
遞延稅項資產	1,190,537	1,844,924	2,073,652	2,277,091	2,838,648
	36,353,105	47,991,293	49,557,183	55,306,833	66,915,749
流動資產	125,895,296	127,984,130	180,267,505	241,215,637	284,021,307
資產總額	162,248,401	175,975,423	229,824,688	296,522,470	350,937,056
非流動負債					
一年後到期之借貸	(24,305,704)	(25,113,861)	(32,095,339)	(36,708,758)	(23,813,025)
應付擔保票據	(10,018,179)	(7,689,578)	(21,147,701)	(32,688,088)	(48,177,442)
應付非控制股東欠款	(791,904)	(1,055,226)	(2,017,849)	(581,634)	(739,186)
衍生金融負債	(1,187,323)	–	–	–	–
遞延稅項負債	(5,776,484)	(2,297,578)	(3,031,391)	(4,565,766)	(5,489,683)
	(42,079,594)	(36,156,243)	(58,292,280)	(74,544,246)	(78,219,336)
流動負債	(61,398,357)	(67,929,182)	(83,975,452)	(110,927,828)	(135,910,025)
負債總額	(103,477,951)	(104,085,425)	(142,267,732)	(185,472,074)	(214,129,361)
資產淨值	58,770,450	71,889,998	87,556,956	111,050,396	136,807,695
應佔權益：					
本公司股東	55,563,199	71,616,983	87,244,139	109,970,583	133,333,583
非控制股東權益	3,207,251	273,015	312,817	1,079,813	3,474,112
	58,770,450	71,889,998	87,556,956	110,050,396	136,807,695

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2823 7888 傳真：2865 5939

www.coli.com.hk

