



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一四年年報



# 關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前於24個主要城市（包括北京、天津及廣州）發展超過66個項目。作為持續發展策略一部分，其資產組合

的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目，近年亦進軍國外馬來西亞及澳洲的房地產市場。在國內，富力擁有足以作多年發展的優質土地儲備組合，品牌等同品質保證及優良價值，預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。





## 目錄

4	財務摘要	52	監事會報告書
8	致股東的信	53	董事及監事
14	業務回顧	57	獨立核數師報告
24	物業一覽	59	綜合財務報表
28	投資者關係	152	補充資料
29	企業社會責任	153	五年財務總結
32	財務回顧	154	集團持有主要物業
40	企業管治報告書	163	公司資料
46	董事會報告書	164	股東資料



海南月亮灣

惠州富力灣

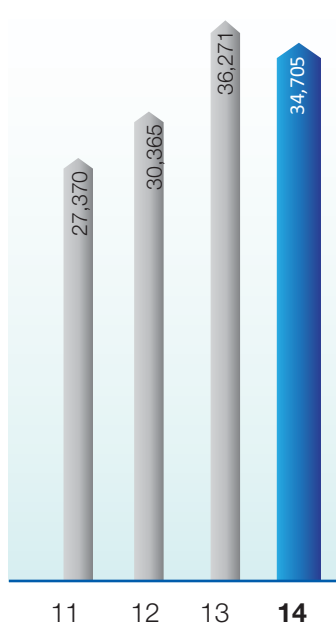


太原富力華庭

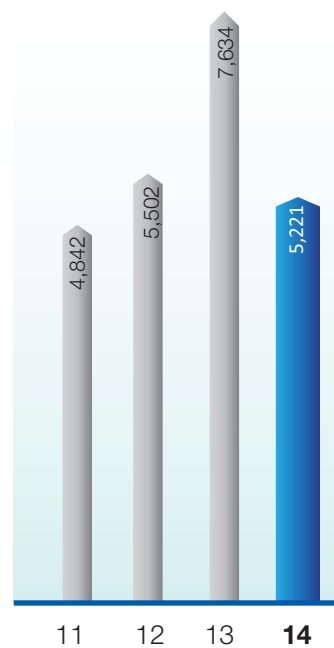
海南紅樹灣

	2014	2013	變動百分比
<b>經營業績(人民幣千元)</b>			
營業額	<b>34,705,410</b>	36,271,284	-4%
毛利	<b>12,313,979</b>	14,234,986	-13%
本公司所有者應佔盈利	<b>5,220,603</b>	7,633,860	-32%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.6325</b>	2.3900	-32%
每股股息(人民幣元)	<b>—</b>	0.62	-100%
<b>財務狀況(人民幣千元)</b>			
現金	<b>19,829,922</b>	24,344,335	-19%
資產總額	<b>171,840,273</b>	140,347,122	22%
負債總額	<b>119,694,711</b>	106,865,079	12%
<b>財務比率</b>			
每股淨資產(人民幣元)	<b>11.2</b>	10.05	11%
派息率(%)	<b>—</b>	25.9	-100%
權益報酬率(%)	<b>15.2</b>	25.4	-40%
淨負債與總權益比率(%)	<b>91.7</b>	110.8	-17%

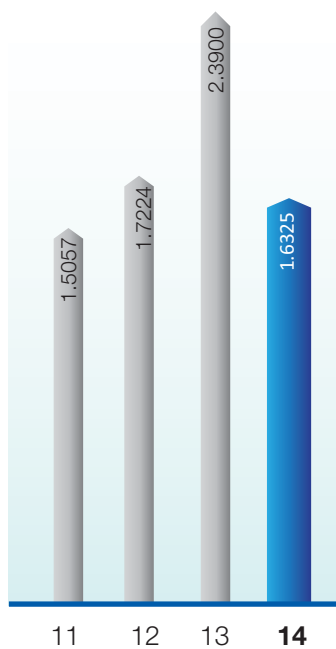
**營業額**  
人民幣(百萬元)



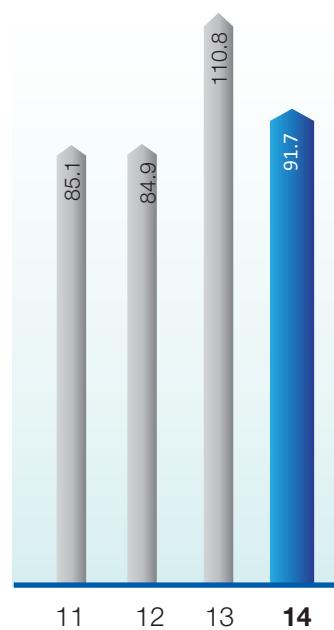
**本公司所有者應佔盈利**  
人民幣(百萬元)



**每股基本盈利**  
人民幣



**淨負債與總權益比率**  
百分比





廣州金港城

重慶富力城



天津富力新城





### 致各股東：

二零一四年無疑是中國整體經濟一個重要的變革時期，在此期間發生的各項轉變是影響本集團在去年的業績表現以及我們未來的戰略部署的重要因素。本集團全年純利達人民幣65.1億元而協議銷售額與二零一三年相比則增加29%至人民幣544億元，實現穩健增長。然而主要歸因於宏觀經濟環境下發生

的一些重大變革，銷售業績仍低於我們原定的協議銷售額目標。於過去一年內，我們看到中國經濟經歷了多年的急速增長後，轉型至一個被廣泛形容為「新常態」的一個更為穩定且更具可持續性增長的經濟環境。儘管這「新常態」很可能意味著整體經濟增長不再像以往幾年所見亮麗，但肯定會在多方面正面影響房地產行業。

## 「新常態」的影響

二零一四年中國經濟從以往著重依賴投資和出口逐步轉移至可持續性的消費主導型增長的軌道，緊縮和寬鬆平衡的財政與貨幣政策將促使經濟穩步發展。這實際上是一次結構性經濟轉型，相關的各項政策調整導致二零一四年的國內生產總值增長放緩至7.4%，而預計到二零一五年國內生產總值增長將進一步放緩至約7%，邁向增長幅度較小但更能持續的經濟「新常態」。企業需要適應這種轉變。

「新常態」的經濟效應自然地幅射至房地產行業，形成房地產業的「新常態」環境。首先，房地產業的「新常態」環境是體現於轉變為更成熟和理性，較為不受投機或突發兼不可預知的活動影響的市場。其次，儘管增長速度放緩，但在供求趨平衡的大環境下，增長將更穩定。其三，市場差異幅度比以往進一步擴大，房地產開發商須作出更仔細的規劃。

## 監管與市場環境

二零一四年，整體的監管哲學仍舊是依靠市場機制進行調節而去行政化，不採取行政手段作出干預，年內沒有任何新的調控措施出臺。現行的調控制度已非常有效地適當修正調整房地產市場，以致信貸管制和限購措施在年底前獲進一步放寬。貸款利率在兩年多以來在去年十一月份首次下調；而年底實施限購政策的城市數量亦大幅下降，由較早前全國執行此項政策多達46個城市減少至四個一線城市。

總括而言，二零一四年房地產市場隨著宏觀經濟轉型繼續朝著其「新常態」修正，調控政策力度至去年底才逐步放寬。這表示大多數城市的銷售價格和銷售數量都有所降低，創紀錄的土地交易價格亦相對

減少，市場對房地產行業的投資也有所下降。實際上，市場經修正後，供求關係得以逐步調整，尤其在一線城市，供求平衡狀況因而大幅改善。

## 二零一四年業務亮點

二零一四年，本集團營業額較二零一三年稍有回落，純利相對減少。協議銷售額達到人民幣544億元，相比二零一三年增長29%，但並未達到該年度原定的銷售金額目標，而全年協議銷售總建築面積則增加20%至405萬平方米。該年度的建設項目大部分亦按計劃進行，並交付316萬平方米可售面積的物業，與二零一三年相比增加16%。

本集團的協議銷售額低於預期，實與前述的中國經濟「新常態」的轉型息息相關。在種種基本經濟因素調整的影響下，導致市場需求較預期疲弱。此外，為了善用及保存寶貴土地資源價值，本集團避免參與若干物業銷售項目從根本並長遠來說難以持續的惡性價格競爭，選擇適當調整項目推售時間。

去年，本集團的土地收購規模有所減少，主要原因是本集團在上一年度已建立充足的土地儲備，以配合二零一四年全年及以後的開發計劃。本集團在中國國內全年收購的土地儲備總建築面積達231.7萬平方米，使總土地儲備建築面積達4,294萬平方米。年內，本集團沒有在任何新城市進行土地收購。而在新收購的土地中，除小部分用作開發四個全新項目以外，其餘超過80%所收購的土地都是為了擴建本集團的現有項目。這個比例反映出本集團在過去一年採取了審慎策略，大部分新收購的土地是用於發展本集團有過往開發和銷售經驗的現有項目，這種方式更能確保收購的每塊土地都能符合預期的表現。

自本集團踏出中國、把業務擴展至馬來西亞後，去年本集團抓緊機會，進軍極具吸引力的澳洲房地產市場，並先後在墨爾本及布里斯班收購了五個開發項目。推動本集團作出此項投資的一個主要原因，是澳洲的土地價格合理，只須要本集團投入有限的資金；另一項與此相關的主要因素，是這些地塊提供合適的利潤率。現時，越來越多中國投資者正積極物色在先進海外國家的物業投資機會，我們預期已落成的開發項目將吸引廣泛中國投資者的興趣。最近墨爾本於《經濟學人》雜誌的「最宜居城市」排行榜中排名第一，可見這城市將備受投資者和尋找海外居住地的中國人所追捧。

本集團在十二月收購了惠州洲際度假酒店，作為酒店業務的一部分。這間發展成熟的豪華度假酒店配備了各類高檔設施，包括溫泉和高爾夫球場。收購該酒店後，本集團旗下酒店數目增至八間。本集團現有酒店主要是位處市中心的商務酒店，這新酒店的加入，對本集團的酒店組合增添了多樣化的元素。

在融資方面，本集團於去年開始時成功發行二零一九年到期的優先票據，總金額達美金10億元，利率8.5%。在境外金融市場上進行了此項具規模交易後，本集團將注意力轉向中國國內的資本市場。十月份，本集團運用其內部資源償還了人民幣55億元的境內公司債券。本集團並沒即時直接進行再融資，而待進一步在國內資本市場上物色最符合本集團資本結構的融資工具，包括但不限於境內公司債券。於二零一四年底，國內企業已能夠在銀行同業市場上發行人民幣中期票據，此類票據的特質可能頗符合本集團所需，我們將繼續研究選項，適當時機時我們將作出選擇。

## 二零一五年的前景展望

二零一五年，中國房地產行業的政策走向預計與二零一四年保持一致。這些政策的行政性質應逐步淡化，轉變成為更合理且可預測的長遠體制，達致金融、土地供應、經濟適用房和稅收等各方面相關的政策目標最終同步，而這些目標將在行業「新常態」下更易實現。預期限購政策等的行政調控措施將會逐步取消，同時，利率於未來一年有空間進一步下調。

隨著房地產開發商的庫存調整至更合理的水平，而另一方面購房者開始接受「新常態」，二零一五年房地產市場的增長速度勢必有所放緩，房地產價格的升幅也將趨於平穩。整體市場需求預計會從以往較集中於剛性需求型住房轉向由希望改善或提升居住環境的需求所帶動，逐漸形成城市與城市間市場差異化，而地方和區域市場之間差異將更形突出。

## 二零一五年的計劃與項目

參照以上有關宏觀經濟環境及前景展望，本集團適當調整了來年各項的計劃。首先，本集團的增長目標將符合預計二零一五年增長速度將放緩至約7%平穩水平的中國「新常態」經濟。因此，本集團將其二零一五年的協議銷售額目標設定在人民幣600億元，較二零一四年的實際銷售額適度增加10%。放慢增長速度將令本集團可以優化資源配置（包括我們的土地儲備、融資安排和人力資源），確保我們在目前的市場環境下實現長遠增長，亦讓我們在價格以外以產品質量競爭。

本集團未來的業務重點將更集中於一線和二線城市。我們預期來年將不會參與太多土地收購項目，特別是在三線和四線城市的土地收購。如有十分合適的土地收購項目，本集團亦只限於考慮北京和廣州等一線城市。我們對土地收購項目的準則也將進一步收緊，在可行性研究中採取更保守的估算，同時調高淨利率回報的要求。本集團的優勢之一是在舊城改造項目的豐富經驗，舊城改造將是來年開發計劃中優先考慮的項目。我們確信，倘能開發更多此類項目將對完成銷售目標極有幫助。

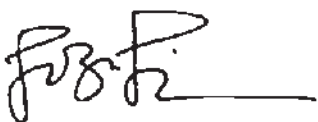
在產品類型方面，在現今中國人口結構趨勢的情況下，本集團將考慮增加養老房產或其他針對老年群體的房產項目的比重。此外，就房地產需求將很大可能從剛性需求型轉向改善及提升居住環境的類型的預估，我們也將致力於調整我們的產品領域，爭取該等需求的市場份額。

於管理營運方面，首要任務仍是對現金流有效和審慎的管理。穩健的現金流可影響本集團各方面的營運。在市場營銷方面，我們將力求通過更創新和有

效的營銷手段以提升銷量。對整體成本影響重大的建築成本的方面，我們將因應市場情況和庫存水平，更靈活地推進不同項目的建設步伐，以達致控制建築成本的目標。我們還將致力於通過針對不同的產品類別（如針對大眾市場和高檔市場項目）設定最低淨利率目標，以提高每一項目的盈利能力；淨利率必須在所有情況下都達標。

### 致謝

過去一年，中國房地產市場環境發生重大變化，衷心感謝所有股東及其他投資者，在我們探索並開拓新發展路線的過程中，對本集團予以支持。我也謹代表本集團感謝我們的客戶購買我們的物業，這亦是量度本集團是否真正理解市場、成功達標的最終標準。我在此謹向各位董事表示真摯的感謝，憑藉您們的豐富經驗和智慧，本集團才能在各重要方面向前邁進。最後，我要感謝本集團各位優秀的員工，通過他們辛勤的工作和付出，將我們的企業價值充分體現。憑藉以上各位對我們管理團隊的大力支持，我們能夠更有自信地迎接未來穩健的一年。



李思廉  
董事長



張力  
聯席董事長兼行政總裁

The image is a collage of three distinct scenes. The top-left scene shows a large, multi-story villa with a yellow facade and a red-tiled roof, situated on a grassy bank next to a calm lake. The top-right scene is an interior view of a dining room with a dark wood table, ornate chairs, and a chandelier. The bottom-center scene shows a modern, multi-story apartment building with a glass facade, surrounded by greenery and a stone wall in the foreground. The entire collage is set against a background of soft, golden-yellow light rays.

瀋陽富力仙湖別墅

西安富力城



包頭富力城

馬來西亞富力公主灣

## 協議銷售

二零一四年，本集團協議銷售達人民幣544億元，全年同比增加29%。協議銷售來自華北、華南、海南三大區域的二十一個城市合計五十八個項目，以及馬來西亞柔佛新山。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別增加34%和27%至人民幣203.52億元和306.13億元，海南地區則下跌41%至人民幣17.45億元。福州、梅州、貴陽、包頭、佛山和馬來西亞柔佛新山六個城市首次帶來協議銷售貢獻，共佔總協議銷售的9%。以城市而言，廣州和北京的

協議銷售仍是所有城市中最高，分別較二零一三年分別增加約33%和48%，達人民幣143.96億元和125.62億元。此兩大城市共佔本集團總協議銷售約50%。二零一四年度，來自分別位於十五個城市合共十七個新推項目有顯著貢獻，約佔總協議銷售的36%。以建築面積計算，總協議銷售由3,385,700平方米增加20%至4,048,200平方米，平均售價由二零一三年的每平方米人民幣12,500元進一步升至每平方米人民幣13,400元。

二零一四年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一三年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一三年 增/減 (%)
廣州	531,700	3%	14,396	33%
惠州	152,800	-30%	1,107	-18%
重慶	256,200	6%	1,429	4%
成都	139,500	-27%	748	-54%
福州	25,900	N/A	508	N/A
梅州	206,100	N/A	961	N/A
貴陽	11,100	N/A	179	N/A
佛山	132,400	N/A	1,024	N/A
<b>華南地區</b>	<b>1,455,700</b>	<b>25%</b>	<b>20,352</b>	<b>34%</b>
北京及周邊地區	913,800	19%	12,562	48%
天津	262,400	6%	4,550	-2%
太原	609,400	11%	4,504	14%
西安	40,000	-32%	513	-33%
瀋陽	37,900	181%	282	92%
哈爾濱	68,200	-25%	1,399	-19%
上海及周邊地區	93,400	0%	2,374	43%
杭州	116,000	169%	1,924	157%
南京	64,900	-23%	1,174	-27%
無錫	57,200	823%	631	513%
大同	31,700	-42%	151	-46%
包頭	93,900	N/A	549	N/A
<b>華北地區</b>	<b>2,388,800</b>	<b>24%</b>	<b>30,613</b>	<b>27%</b>
海南	<b>114,900</b>	<b>-44%</b>	<b>1,745</b>	<b>-41%</b>
馬來西亞柔佛新山	<b>88,800</b>	<b>N/A</b>	<b>1,690</b>	<b>N/A</b>
<b>總計</b>	<b>4,048,200</b>	<b>20%</b>	<b>54,400</b>	<b>29%</b>



## 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置，避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約1,004萬平方米，共計四十八個項目，覆蓋十九個城市。本集團於年內完成建築面積達464萬平方米，可售面積為379萬平方米，並在四十八個項目內，

新增開工總建築面積合共約883萬平方米。本集團截至本年底在建總建築面積因此增加42%至約1,424萬平方米，分屬於六十六個項目。年底在建面積連同二零一五年計劃中的開工面積，估計可取得預售証的可售物業的價值超過人民幣1,100億元，為本集團二零一五年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一四年十二月三十一日的情況：

地區	項目數目	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
廣州	12	1,636,000	1,184,000
北京及周邊地區	7	1,562,000	1,218,000
天津	6	1,467,000	1,026,000
太原	4	1,336,000	960,000
惠州	3	1,183,000	920,000
哈爾濱	2	912,000	755,000
上海及周邊地區	3	732,000	385,000
重慶	3	616,000	479,000
梅州	1	586,000	496,000
杭州	2	509,000	351,000
海南	5	495,000	475,000
無錫	2	396,000	262,000
福州	2	356,000	252,000
成都	1	316,000	222,000
南京	2	296,000	197,000
包頭	1	274,000	205,000
佛山	1	170,000	125,000
瀋陽	2	159,000	146,000
貴陽	1	143,000	131,000
西安	2	143,000	108,000
珠海	1	135,000	100,000
大同	1	90,000	45,000
長沙及周邊地區	1	57,000	30,000
馬來西亞柔佛新山	1	666,000	365,000
<b>總計</b>	<b>66</b>	<b>14,235,000</b>	<b>10,437,000</b>

## 華南地區

本集團於年內沒有在華南地區內開拓新城市。目前，本集團在華南地區覆蓋十一個城市，當中有八個城市為本集團協議銷售帶來貢獻。本集團去年通過收購土地進入長沙、南寧和珠海三個城市，這三個城市於去年未有帶來協議銷售。

廣州是本集團在華南地區的重點城市。廣州的協議銷售在華南以至全國排名第一。廣州去年的協議銷售增加33%，達人民幣144億元，主要來自九個持續發展項目及二個新項目。非常成功的商業項目富力盈耀廣場是其中的一個新項目，此項目連同富力東山新天地(二零一三年推出的持續發展項目)合共佔廣州協議銷售總額約68%。富力盈耀廣場是年內全廣州錄得最高銷售額的單期發展項目。此項目位於珠江新城，由於需求旺盛，甫開售即供不應求，反映市場對本集團開發的商業地產在品質和長遠價值上的肯定。富力東山新天地為市中心的重建項目，是包含高端住宅單位、服務式公寓、辦公大樓及零售地產的多期發展項目。此項目於去年首度推出，年內銷售勢頭持續，其協議銷售在本集團廣州所有項目中排名第二。辦公大樓和商業地產銷售一貫是本集團在廣州的重要組成部份，於本年度亦不例外，除富力盈耀廣場外，連同另外兩個辦公大樓項目(富力天域中心和富力盈通大廈)共佔廣州總協議銷售的48%。富力天域中心辦公大樓位於廣州海珠區，於二零一三年推出，並與本集團其他在珠江新城中心商業區開發的辦公大樓項目同樣成功。本年度，本集團在廣州的三個合資開發項目亦貢獻了協議銷售，包括另一新推項目富力天海灣。廣州的平均售價增加29%至每平方米人民幣27,080元，主

要原因是產品組合轉變，包含了較大比例的高端住宅項目銷售所致。年內，廣州新開工總建築面積達21.3萬平方米；截至年底，在建總建築面積達164萬平方米。

重慶、成都和惠州，為本集團經營多年的三大城市，共佔華南地區協議銷售的16%。本年度，重慶主力銷售重慶富力城單一項目。該項目是經已進入第九年的多期大型發展項目。儘管重慶富力城為單一發展項目，但其規模龐大，提供一系列不同價位的產品，包括住宅項目、服務式公寓及零售地產。年初，園林展示區的落成更大大提升了項目的檔次，競爭力因而得以提升，帶動重慶的協議銷售也隨之增加4%，達人民幣14.3億元。當重慶富力城最終完工，總建築面積將接近680萬平方米。至二零一四年底已完成總建築面積約175萬平方米，累計協議銷售約人民幣87億元。雖然重慶富力城仍是二零一五年本集團的重點項目，本集團亦已準備就緒，在渝北區推出一個全新項目，總建築面積約43.1萬平方米的重慶富力灣，預計將於二零一五年開售第一期總建築面積約10.9萬平方米的別墅和高層住宅單位。成都的主要項目為剛需項目—成都富力桃園，年內銷售維持穩定，大致與去年持平。然而，由於成都的豪宅市場發展放緩，高端項目富力麗思國際公館的協議銷售因而受到影響，令成都總協議銷售下降54%。成都富力桃園仍將是本集團來年的重點項目，同時本集團亦將重點加強富力麗思國際公館的銷售力度，並以項目的高檔設施及其與成都富力麗思卡爾頓酒店的連繫為主要賣點。惠州來自三個項目的協議銷售下跌18%。當中，富力南昆山溫泉養生谷佔惠州協議銷售的80%。

**梅州、福州和貴陽**是本集團在華南地區的新市場，每個城市各有一項目首次帶來協議銷售，共佔華南地區總協議銷售的8%，達人民幣16.5億元。本集團以剛需項目梅州富力城進入梅州地產市場。儘管梅州市場競爭激烈，多家知名的全國開發商已進駐多時，但該項目的銷售業績全面合符預期，為本集團在梅州建立了相當的市場份額。本集團在福州和貴陽推出的產品類似—分別為福州富力中心和貴陽富力中心，當中包括辦公大樓和服務式公寓組合。

## 華北地區

本年度本集團沒有在華北地區開拓新市場，目前營運十二個城市分別是北京、天津、西安、太原、瀋陽、上海、南京、哈爾濱、大同、杭州、無錫和包頭。本集團本年度五十八個銷售中有三十二個位於這個地區，約佔本集團總協議銷售的56%。

**北京**自本集團二十年前進入以來，經歷了快速的變化，當中最顯著的是城市景觀的轉變，而本集團亦通過開發幾個主要的項目而參與其中，包括在北京首個開發項目—北京富力城，以及隨後開發的富力又一城和富力十號等。北京和廣州一直是本集團兩大銷售的主力城市。北京的年度協議銷售達人民幣125.6億元，較二零一三年增加48%，分別佔華北地區協議銷售及本集團協議銷售總額的41%及23%，排名僅次於廣州。北京的所有協議銷售均來自住宅項目。本年度北京唯一新推的銷售項目富力惠蘭美居錄得了本集團於北京最高銷售。富力惠蘭美居地處北京東南通州區，佔地面積29.4萬平方米，建築面積46.6萬平方米。此項目交通便捷，搭乘北京地鐵6號線，在通州北關站下車便能直達。受惠於完善的交通設施，以及可負擔的約人民幣200萬元均價，項目於年內已出售共364,700平方米，銷售

額達人民幣53.4億元，佔北京協議銷售的42%。二零一三年北京兩大銷售項目—富力新城和富力尚悅居的銷售勢頭持續至二零一四年，兩個項目的銷售額共約人民幣41.9億元，佔北京協議銷售總額的33%。富力新城位於香河區，與區內的其他樓盤相比極具競爭優勢。整個項目的建築面積達188萬平方米，至今已售出90萬平方米。

**天津**在二零一四年的協議銷售達到人民幣45.5億元，相較去年的人民幣46.3億元相對穩定，在所有營運城市中排名第三，協議銷售所佔比重則由11%下降至約8%。旗艦住宅項目富力津門湖的開發目前已進入第八年，協議銷售為人民幣32.4億元，佔天津協議銷售總額71%。此項目的累計銷售額約172億元，另約42.5萬平方米尚待開發。本年度，天津新增了兩個項目—富力新城和富力尚悅居，令總項目數目增至六個。此兩個新增項目的銷售額為該城市貢獻協議銷售合共人民幣8.3億元。雖然這兩個項目均屬中等規模，但卻有助拓寬本集團在天津的樓盤產品組合，建立可持續的銷售業績的基礎。富力新城和富力尚悅居在天津可搶佔屬富力津門湖以外的細分市場，有助降低於該城市的整體開發風險。

**太原**引證了本集團有效的開發策略。自本集團進軍太原以來，在相對較短的時間內已在當地坐擁領先的市場位置，從二零一二年至二零一四年更連續三年創下最高銷售佳績，市場份額得以不斷提升。本集團在年度內推出的三個項目—富力城、富力桃園及富力華庭，提供了完整的產品線，從毛胚單位、剛需產品到優質住宅單位，總協議銷售由去年人民幣39.4億元增至人民幣43.2億元，同比增加10%。太原富力城是本集團在華北的最大項目，總建築面積約為210萬平方米。目前該項目已進入第四期開發階段。隨著配套設施的建設逐步落成，此項目的

形象和風格亦日益提升，預期於二零一五年第二季度開業的豪華酒店太原富力鉑爾曼大酒店作為項目的一部分，會對銷售提供有力支持。該項目吸引了各類型買家，包括期望改善住房的客戶，本年度協議銷售達人民幣34.0億元，自二零零八年七月推出以來，累計銷售額更達人民幣111.2億元。其餘兩個項目富力華庭和富力桃園亦分別滿足了高端和剛需市場所需。二零一五年，隨著太原推出兩個全新的項目—富力熙悅居及富力蒙山項目，富力將成為太原市場上擁有最豐富產品組合的開發商。

上海、杭州、南京和哈爾濱是僅次於北京、天津和太原的華北城市，每個城市的協議銷售皆不低於人民幣10億元。年內共推出了三個全新項目，四個城市的總協議銷售達人民幣68.7億元，佔華北協議銷售的22%。上海的協議銷售額同比增加43%，主要是由座落於本集團去年在上海市虹橋商務核心區收購的一地塊的富力虹橋十號項目的第一期銷售帶動所致。富力虹橋十號是本集團的豪宅項目，獲得廣泛市場認可。富力虹橋十號開售第一天已售出一百套住宅單位，在目前的市場環境來說可謂表現超卓。二零一四年，富力虹橋十號佔上海總協議銷售的54%。除高端住宅地產以外，本集團亦將於二零一五年在虹橋開發和推售優質辦公大樓項目。辦公大樓將體現靜區和動區分離的特色。昆山低密度住宅項目富力灣的賣點為悠閒生活方式、坐擁絕美的昆山湖景。其年度銷售業績令人滿意。杭州在年內憑藉富力西溪悅居的強勁銷售表現，帶動協議銷售增加157%。該項目定位為高端住宅項目，位處本集團於二零一二年底於勢將成為杭州未來的黃金地

段，杭州未來科技城所收購的地塊。該項目提供89至189平方米各類型住宅單位，迎合不同客戶的喜好。二零一五年，本集團當在杭州引入豪宅項目富力十號和極富當代設計氣息的零售地產物業，將有助提升本集團在這個城市的整體品牌認知度，並促進銷售。南京和哈爾濱在本年度各推出了一個新項目，加上各自的一個現有項目，兩個城市各運營兩個項目。南京新項目富力尚悅居已於二零一四年八月推出。自項目發售以來，截至年底，銷售額在當地所有住宅開發項目中排名第一。南京富力城是2011年推出的多期發展商住混合項目，為本集團於市內的重點發展項目，佔南京協議銷售的63%。該項目位於南京江寧區麒麟科技創新園，佔地57.2萬平方米，擁有全面的設施，吸引了大量來自各方的潛在買家。南京富力城總建築面積54.5萬平方米，目前累計協議銷售面積約28.8萬平方米。哈爾濱江灣新城為二零一二年推出的多期發展商住混合項目，佔哈爾濱協議銷售總額的91%。其餘銷售額來自新項目哈爾濱富力城。哈爾濱江灣新城累計協議銷售達人民幣38.6億元，累計協議銷售面積達18.41萬平方米。

西安、瀋陽、無錫、包頭和大同為本集團其他在華北運營的城市，共佔華北協議銷售約7%。本集團在瀋陽高端產品市場重點開發別墅，而在其他四個城市則主要開發富力城以提供主流剛需產品。當中以西安富力城的歷史最長，目前已進入第九年的最後開發階段。該項目已開發總建築面積超過100萬平方米，銷售額達人民幣59億元。大同富力城於二零一三年開售，而無錫富力城和包頭富力城是本年度

的新推項目。作為典型項目，富力城是擁有完善配套設施的多期發展項目，並將於未來數年成為當地的基石項目。然而，面對激烈的市場競爭，本集團於無錫的策略跟其他城市不同。無錫先推出富力十號，繼後才推出無錫富力城作為第二個項目，以搶佔當地不同細分市場的購買力。瀋陽富力尚悅居是去年新推項目，是繼針對豪宅地產市場打造的純別墅項目富力仙湖別墅後推出的第二個項目。

### 海南

海南與中國大陸隔海相望，擁有得天獨厚、全年溫暖宜人的天氣。有見及此，本集團目標是在島上開發的物業非單純是居所，更務求打造可讓客戶逐夢的理想地方。本集團以這一開發理念於過去幾年在海南開發了三個發展項目，並在去年增至四個。二零一四年，海南房地產市場發展放緩，協議銷售從上年度的人民幣29.5億元下降至本年度的人民幣17.5億元。三個持續發展項目為富力灣、富力盈溪谷和富力紅樹灣。位於香水灣的富力灣是度假風格的低密度公寓與其他設施包括度假酒店和遊艇俱樂部

的混合發展。富力盈溪谷位於海口市西部海岸，由別墅及聯排房屋組成，而富力紅樹灣則位於澄邁縣，毗鄰99英畝紅樹林。年內推出的新項目為富力月亮灣，其坐落於海南三大歷史古邑之一的文昌，由沿著11公里長海岸線而建的別墅和高層公寓組成。此項目提供寧靜環境，當交通基礎設施落成後，離海口車程不到一小時，將會成為本集團在海南的另一受歡迎項目。

### 馬來西亞柔佛新山

本集團涉足馬來西亞房地產市場，一個主要原因是受其潛在廣闊客源所吸引，包括馬來西亞當地居民、鄰國新加坡客戶以及尋求優質海外房地產的中國投資者。本集團於二零一四年八月推出柔佛新山的首個項目富力公主灣，從簽署項目的土地買賣協議至開售歷時不到八個月時間。該項目專門為滿足不同目標客戶群而設計，同時為該區引入了新的住宅安全標準和便捷的生活方式。本年度項目協議銷售達到人民幣16.9億元。

### 土地儲備

經過二零一三年積極的土地收購後，本集團在年初已充分儲備了足夠中期開發計劃所需的土地。因此，本集團去年在土地收購方面趨於嚴謹。本年度本集團分別在八個城市收購共十幅地塊，新增土地的總建築面積達2,317,000平方米。由於本集團在收

購土地時甚為謹慎，當中六塊新購土地(佔總建築面積約83%)是位於本集團現有成功開發的項目，務求將開發風險降至最低。其餘所有新增地塊皆位於本集團目前已具豐富開發經驗的城市。至去年底，本集團土地儲備已增加至建築面積4,294萬平方米，詳情如下：

地點	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州	2,699,000	2,495,000
北京及周邊地區	2,636,000	1,924,000
天津	4,779,000	4,161,000
上海及周邊地區	531,000	519,000
杭州	399,000	358,000
重慶	4,790,000	4,754,000
海南	3,415,000	3,299,000
惠州	2,978,000	2,978,000
太原	2,013,000	1,988,000
哈爾濱	1,326,000	1,326,000
南京	531,000	435,000
無錫	866,000	863,000
包頭	1,464,000	1,464,000
福州	554,000	554,000
西安	414,000	406,000
佛山	228,000	228,000
成都	649,000	378,000
貴陽	188,000	188,000
瀋陽	263,000	249,000
珠海	100,000	100,000
南寧	166,000	166,000
長沙及周邊地區	3,299,000	3,299,000
大同	1,877,000	1,877,000
梅州	2,070,000	2,070,000
澳洲墨爾本	298,000	298,000
澳洲布里斯班	178,000	178,000
馬來西亞柔佛新山	3,500,000	3,500,000
<b>投資物業</b>	<b>730,000</b>	<b>713,000</b>
<b>總計</b>	<b>42,941,000</b>	<b>40,768,000</b>

## 投資物業

本集團其中一大重要策略，是持有投資物業組合，提供可靠的現金流，以抗衡經濟週期的起落。本集團希望以適當的步伐壯大，包括出租商業辦公大樓、購物中心，以及酒店項目等高端及具最高資本值的投資組合。本集團現有主要項目包括本集團的辦公大樓，位於廣州珠江新城的富力中心，以及其主要購物商場Viva北京富力廣場，皆擁有這些優勢，而且地理位置優越。年內本集團的投資組合新

增了一間酒店，另外有多項各類型投資項目在建中，總建築面積達463,000平方米。新增的惠州洲際度假酒店是本集團持有的第八間酒店。此酒店已全面投入運作，是本集團首間度假酒店，更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。原有酒店包括北京、廣州、成都、重慶和惠州共六間主打市中心商務概念的五星級酒店，以及北京前門富力智選假日酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，在當地保持著極大的競爭力。已完工或在建的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>廣州</b>			
富力麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351間客房和 91間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55層辦公大樓	163,000
富力空港假日酒店*	富力金港城	四星級酒店 350間客房	38,000
柏悅酒店	珠江新城 J1-1	五星級酒店 176間客房	66,000
康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350間客房	39,000
富力海珠城*	富力天域中心	購物中心	50,000
<b>北京</b>			
富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 540間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva北京富力廣場*	北京富力城	購物中心	111,000
前門富力智選假日酒店*	富力信然廣場	四星級酒店 321間客房	22,000
<b>天津</b>			
富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400間客房	58,000
富力廣場*	天津富力城	購物中心	43,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>惠州</b>			
富力萬麗酒店*	富力麗江中心	五星級酒店 342間客房	54,000
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山 溫泉養生谷	五星級酒店 350間客房	45,000
惠州洲際度假酒店*	橫瀝鎮 溫泉大道1號	五星級酒店 200間客房 21間別墅	52,000
<b>重慶</b>			
富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店 321間客房	46,000
富力海洋廣場(商業)*	富力海洋廣場	購物中心	73,000
富力假日酒店	重慶富力城	四星級酒店 390間客房	68,000
<b>成都</b>			
富力天匯商場*	熊貓城	購物中心	255,000
富力麗思卡爾頓酒店*	熊貓城	五星級酒店 353間客房	57,000
<b>海南</b>			
澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	五星級酒店 300間客房	38,000
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	富力灣	五星級酒店 300間客房	76,000
富力海洋公園	陵水縣	酒店、 旅遊及商業	200,000
<b>西安</b>			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380間客房	50,000
<b>哈爾濱</b>			
富力麗思卡爾頓酒店	富力江灣新城	五星級酒店 350間客房	67,000
<b>太原</b>			
富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	五星級酒店 320間客房	41,000
<b>上海</b>			
新江灣凱悅嘉軒#	嘉譽灣	五星級酒店 150間客房	16,000

\* 已落成、營運或開業籌備中  
# 合資項目



## 前景

本集團設定二零一五年協議銷售目標為人民幣600億元，較二零一四年實際協議銷售增加約10%。這項銷售數據反映了在「新常態」市場下一個現實的增

長率。為了達成銷售目標，本集團將銷售二十三個城市的六十二個項目。本集團於二零一五年計劃交付401萬平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

地區	二零一五年上半年完成		二零一五年下半年完成	
	總建築 面積約數 (平方米)	總可售 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	總可售 面積約數 (平方米)
廣州	164,000	127,000	520,000	367,000
惠州	177,000	138,000	198,000	157,000
重慶	164,000	124,000	87,000	67,000
成都	137,000	97,000	48,000	37,000
梅州	-	-	292,000	290,000
貴陽	-	-	44,000	42,000
福州	-	-	101,000	88,000
海南	51,000	40,000	219,000	170,000
北京及周邊地區	281,000	229,000	521,000	455,000
天津	-	-	208,000	180,000
太原	25,000	25,000	319,000	286,000
大同	44,000	43,000	-	-
西安	-	-	112,000	105,000
哈爾濱	-	-	205,000	194,000
瀋陽	-	-	65,000	61,000
上海及周邊地區	129,000	55,000	48,000	47,000
南京	-	-	177,000	123,000
杭州	-	-	232,000	187,000
無錫	-	-	122,000	114,000
包頭	-	-	111,000	96,000
佛山	-	-	87,000	66,000
<b>總計</b>	<b>1,172,000</b>	<b>878,000</b>	<b>3,716,000</b>	<b>3,132,000</b>

# 物業一覽

廣州富力盈耀大廈



杭州富力西溪悦居



惠州富力灣



廣州富力天域中心



北京惠蘭美居



貴陽富力中心



梅州富力城



瀋陽富力尚悦居



福州富力中心



天津富力中心



北京富力尚悦居



太原富力城



廣州富力南沙唐寧



南京富力城



大同富力城



馬來西亞富力公主灣



無錫富力城



上海富力虹橋十號



西安富力城



## 投資者關係

年內，集團投資者關係的工作繼續致力於密切地與投資界聯繫，通過積極開放的對話，清晰地傳遞公司營運和財務狀況，我們力求保持公司的透明度，及時披露公司信息，以促進投資者對公司有正確了解和認同。此外，我們也定時參加投資者會議及論壇，與更多的投資者保持互動。通過這些溝通互動，我們希望能讓投資界更好地了解行業趨勢和宏觀形勢，並清楚公司將會如何應對未來的挑戰。

回顧2014年，中國內地房地產行業整體表現疲弱。然而，在市場氣氛偏淡的情況，我們致力穩步增長，同時盡力避免毛利率的大幅偏離。一貫以來，公司透過合適的訊息披露，讓投資者和分析師可以建立對公司的客觀評價。公司亦盡早在每月發出銷售公告，給投資者最及時的參考信息。

在良好的投資者關係的基礎上，公司于2014年1月初公司發行了10億美元的五年期優先票據，創公司單筆融資規模新高。新增融資機會證明了公司進一步拓寬融資渠道及融資規模的能力。在新增資金流入及更加寬餘的財務情況下，公司2014年內贖回境外26億人民幣點心債券和境內55億人民幣公司債券。為了保證各融資渠道的暢通，公司會繼續致力於維持由穆迪、標準普爾和惠譽評定的較高的公司評級。

公司重視每一次與投資界公開溝通的機會，2014年，公司在亞洲、歐洲、美國合共出席了24個全球投資者研討會、業績后分析師會議和非交易路演會議。公司僅此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，也感謝地產分析師們的辛勤工作，為業界與本公司提供了透明度。我們期待在新的一年里共同合作，提供最佳的投資者關係服務。

月份	會議／路演
三月	<ul style="list-style-type: none"><li>與德意志銀行的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與瑞銀的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與美國銀行美林的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與美國銀行美林業績發佈後的非融資路演(新加坡)</li></ul>
四月	<ul style="list-style-type: none"><li>瑞銀香港中國地產會議2014(香港)</li><li>滙豐銀行第五屆中國地產年度會議(香港)</li></ul>
五月	<ul style="list-style-type: none"><li>麥格理2014年大中華會議(香港)</li><li>巴克萊資本選擇：亞洲金融與房地產會議(香港)</li><li>德意志銀行第五屆年度亞洲會議(新加坡)</li><li>美銀美林年度新型市場公司會議(邁亞密)</li></ul>
六月	<ul style="list-style-type: none"><li>滙豐第二屆年度亞洲投資者論壇(倫敦)</li><li>摩根大通第十屆年度中國會議(北京)</li><li>美國銀行美林大中華房地產企業日(香港)</li><li>花旗2014亞洲房地產會議(香港)</li></ul>
八月	<ul style="list-style-type: none"><li>與德意志銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與美國銀行美林中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與瑞銀中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與摩根大通中期業績發佈後的非融資路演(新加坡)</li><li>與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(倫敦)</li></ul>
九月	<ul style="list-style-type: none"><li>渣打銀行投資者會議(香港)</li></ul>
十月	<ul style="list-style-type: none"><li>滙豐中國會議之追尋中國夢(上海)</li></ul>
十一月	<ul style="list-style-type: none"><li>花旗中國投資者會議(澳門)</li><li>美國銀行美林二零一四中國會議(北京)</li><li>摩根史丹尼第十三屆年度亞洲會議(新加坡)</li></ul>

## 工作環境及員工

由明確的使命主導，本集團致力建立一個建基於優良關係，各員工可坦誠溝通，互相信任和尊重的工作環境，亦鼓勵員工保持健康的工作和生活平衡。

本集團一向重視員工培訓，並以積極的取態進行，深信員工培訓和發展的長遠價值及其正面效果，於本集團持續擴張自國內至在海外市場包括馬來西亞及澳洲時更為重要。本集團提供適合各職級的多元培訓，包括專業和技術性技能培訓，管理和職業進修課程等。年內，培訓模組延續以往的人才梯隊培養路線，引進與時俱進的人才培養模式，從富力星（含管理培訓生培養），到新晉經理、清華大學工程管理研修班等各個方面培養人才。培養的方式更優化，秉承本集團「務實·進取·以人才為本」的企業理念，為本集團發展提供了更多的人才儲備，有效的輔助本集團穩健發展的步伐。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有員工約26,458人。

## 社會服務

本集團的使命與社會責任緊緊相連，積極從社會發展需求出發，逐年制定年度社會責任戰略。本集團自身和通過社會各個組織交流合作，帶動更多企業和公眾共同參與公益，致力於社區貢獻，根據當地社區的實際需要，為社區居民帶來溫暖和關懷，傳遞感動。在過去的一年中，本集團在文化促進、支持、社區關愛等社會責任諸多方面取得了可喜的成績。

2014年11月，新家園(富力)廣州社會服務中心在廣州市越秀區富力宜居社區正式開幕。新家園廣州項目將秉承「愛心家園，共融社會」的服務理念，為越來越多的人群提供適切服務，協助移居人士更瞭解本地社區和生活習慣，令新近移居人士適應社會，並提高他們的歸屬感，同時亦給予本地居民更多機會接觸和瞭解移居人士，促進彼此的共融關係，極力打造多元、包容、關愛的社會氛圍。本集團免費提供了旗下的物業作為中心辦公場地，並贊助裝修費用及為中心添置設施。

2014年4月，公司向太原、大同、晉城三個省市的大中專院校及中小學的學生捐贈總值約1千萬元人民幣的愛心物資，此次愛心捐贈活動不僅為孩子們的學業增添了巨大助力，更體現了富力人對他們的一份莫大關愛。

2014年7月開始，本集團攜手共青團廣州市委，並與廣州市青年文化宮、廣州市創意倉社會發展中心共同發起「富力·彩虹傘」兒童安全教育推廣計畫，大力推動兒童安全知識教育，從交通安全、用電安全、食品安全、兒童性侵犯預防等多方面，提高家長和兒童的安全防範知識。

截至2014年12月31日，本集團各類慈善捐款已累積超過人民幣2.45億元。

# 項目位置







哈爾濱

瀋陽

包頭

北京

天津

大同

太原

西安

成都

南京

無錫

上海

杭州

重慶

長沙

貴陽

福州

南寧

梅州

惠州

佛山

廣州

珠海

海南

柔佛新山

布里斯班

墨爾本

本集團年內純利由上年之人民幣76.46億元下降15%至人民幣65.06億元。本集團整體業績下降主要由於核心業務物業發展的純利因其物業銷售營業額下降6%至人民幣54.49億元而出現下降。業務分部物業投資及酒店營運則有所提升。租金收入增加14%，令物業投資分部純利達人民幣3.47億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣16.38億元(二零一三

年：人民幣24.36億元)。酒店營運淨虧損減少至人民幣1.4億元，而上年為淨虧損人民幣2.49億元。本集團酒店繼續表現理想，且年內並無新酒店開辦費對該分部財務業績產生負面影響。本集團的其他業務分部(含建築服務及足球隊)錄得淨虧損人民幣3.79億元，而上年為淨虧損人民幣3.38億元。

## 綜合損益表

### 二零一四年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	31,650,997	827,263	1,108,603	1,118,547	34,705,410
銷售成本	2	(19,912,903)	(167,427)	(847,051)	(1,464,050)	(22,391,431)
毛利	3	11,738,094	659,836	261,552	(345,503)	12,313,979
其他收益—淨額	4	270,665	1,638,174	12,517	3,742	1,925,098
銷售及行政開支	5	(2,824,362)	(41,096)	(225,755)	(25,347)	(3,116,560)
其他經營(開支)/收入		103,830	—	(3,286)	4,662	105,206
經營溢利/(虧損)	7	9,288,227	2,256,914	45,028	(362,446)	11,227,723
融資成本		(697,934)	(155,492)	(231,187)	(131,308)	(1,215,921)
應佔合營企業業績		169,789	—	—	—	169,789
應佔聯營公司業績	6	(24,705)	—	—	(500)	(25,205)
除所得稅前盈利/(虧損)		8,735,377	2,101,422	(186,159)	(494,254)	10,156,386
所得稅	8	(3,285,959)	(525,356)	46,540	114,778	(3,649,997)
年度盈利/(虧損)	9	5,449,418	1,576,066	(139,619)	(379,476)	6,506,389

### 二零一三年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	33,651,248	727,245	900,594	992,197	36,271,284
銷售成本	2	(19,943,390)	(137,958)	(735,935)	(1,219,015)	(22,036,298)
毛利	3	13,707,858	589,287	164,659	(226,818)	14,234,986
其他收益—淨額	4	203,886	2,436,203	1,968	2,363	2,644,420
銷售及行政開支	5	(2,143,463)	(35,017)	(233,822)	(52,418)	(2,464,720)
其他收入		84,024	—	60	449	84,533
經營溢利/(虧損)	7	11,852,305	2,990,473	(67,135)	(276,424)	14,499,219
融資成本		(1,362,517)	(175,613)	(264,499)	(131,113)	(1,933,742)
應佔合營企業業績		357,253	—	—	—	357,253
應佔聯營公司業績	6	(51,171)	—	—	270	(50,901)
除所得稅前盈利/(虧損)		10,795,870	2,814,860	(331,634)	(407,267)	12,871,829
所得稅	8	(4,674,980)	(703,715)	82,909	69,605	(5,226,181)
年度盈利/(虧損)	9	6,120,890	2,111,145	(248,725)	(337,662)	7,645,648

本集團於十六個城市經營其物業發展核心業務。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於純利)外)僅與物業發展業績有關：

1. 營業額較上年之人民幣336.5億元下降6%至人民幣316.5億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業316.2萬平方米，較上年交付的273.3萬平方米增加約16%。整體平均售價由每平方米人民幣12,310元下降19%至每平方米人民幣10,010元，帶來營業額下降。年內整體平均售價下降很大程度上乃受有別於上年銷售組合的影響，主要是缺少售價較高的商業物業(於二零一三年，廣州富力盈通廣場及富力盈凱廣場佔總營業額24%，平均售價達每平方米人民幣41,370元)及剛性需求物業比重增加，主要有平均售價為每平方米人民幣6,600元的北京富力新城及太原富力桃園。該兩個項目佔總營業額的合併份額由二零一三年2%升至15%。另一方面，物業一般價格水平變動對整體平均售價下降影響有限。七個有上年可比售價的大型項目(營業額不少於人民幣10億元)中，有六個錄得平均售價上漲。佔總營業額35%的該等項目包括北京富力華庭、天津富力津門湖、海南富力灣、重慶、太原及南京的富力城，平均售價較上年上漲介乎4%至26%。該等大型項目中唯一錄得平均售價下跌6%是北京富力新城，佔總營業額12%。按城市劃分的營業額而言，北京取代廣州躍居首位，營業額達人民幣86.88億元(二零一三年：人民幣66.14億元)，其後為廣州及天津，分別佔總營業額27%、16%及11%(二零一三年：20%、34%及13%)。北京營業額增長31%，乃由於住宅項目大面積交付，當中包括北京富力新城、富力華庭及富力尚悅居，合共1,019,200平方米，較上年增加113%。廣州本年度營業額下跌57%，但倘只比較住宅物業所得營業額，仍有6%的增長。天津營業額理想，有旗艦項目富力津門湖支撐，維持在人民幣35.81億元，該

津門湖項目營業額進一步增加至人民幣30.54億元(二零一三年：人民幣22.62億元)，按平均售價每平方米人民幣17,440元(二零一三年：每平方米人民幣16,710元)交付175,100平方米(二零一三年：135,300平方米)。然而，天津總營業額由上年人民幣45.33億元減少人民幣9.52億元，乃由於本集團位於廣州以外的唯一商業項目天津富力中心上年錄得營業額人民幣16.71億元，而本年度僅為人民幣1.6億元。除上述三個城市外，年內錄得營業額的城市當中，太原及南京的營業額增長強勁，就太原而言，主要由於交付新項目富力桃園，而就南京而言，乃由於其單一項目富力城交付增加。年內有四個城市首次交付物業，為無錫、杭州、哈爾濱及瀋陽，合共佔總營業額12%。

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
<b>廣州</b>			
富力天禧花園	57,712	1,607,164	100%
富力天域中心	48,503	1,256,756	100%
富力泉天下	100,225	740,496	100%
富力金港城	71,200	550,972	100%
富力南沙華庭	41,745	461,458	100%
富力唐寧花園	6,142	221,451	100%
富力盈通廣場	3,040	62,300	100%
富力盛悅居	904	27,821	100%
富力君湖華庭	844	18,746	100%
其他	3,592	8,016	100%
	<b>333,907</b>	<b>4,955,180</b>	
<b>北京</b>			
富力新城	536,100	3,711,666	100%
富力丹麥小鎮二期	154,759	2,153,198	100%
富力尚悅居	118,994	1,654,178	100%
富力惠蘭美居	171,677	855,294	100%
富力丹麥小鎮	4,182	100,180	100%
北京陽光美園	16,032	93,978	100%
北京富力城	5,867	37,846	100%
富力又一城	5,585	29,956	100%
富力十號	2,902	21,372	100%
富力桃園	1,922	19,506	100%
其他	1,200	10,886	100%
	<b>1,019,220</b>	<b>8,688,060</b>	
<b>天津</b>			
天津富力津門湖	174,971	3,052,936	100%
天津富力新城	29,929	344,979	100%
富力中心	8,236	159,823	100%
天津富力城	960	22,821	100%
	<b>214,096</b>	<b>3,580,559</b>	
<b>重慶</b>			
重慶富力城	285,976	1,613,498	100%
富力現代廣場	12,514	68,763	100%
富力海洋廣場	69	7,868	100%
	<b>298,559</b>	<b>1,690,129</b>	
<b>西安</b>			
西安富力城	51,230	514,178	100%
	<b>51,230</b>	<b>514,178</b>	
<b>惠州</b>			
富力龍門項目	118,629	842,336	100%
富力灣	45,286	332,057	100%
富力現代廣場	44,787	197,398	100%
富力麗港中心	110	640	100%
	<b>208,812</b>	<b>1,372,431</b>	
<b>海南</b>			
富力灣	46,206	1,028,884	100%
富力紅樹灣	56,657	538,617	100%
富力盈溪谷	12,449	200,784	100%
	<b>115,312</b>	<b>1,768,285</b>	

項目	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
<b>上海</b>			
富力灣	55,139	562,380	100%
	<b>55,139</b>	<b>562,380</b>	
<b>太原</b>			
太原富力城	190,771	1,407,130	100%
富力桃園	162,016	896,544	100%
富力華庭	11,163	109,452	100%
富力現代廣場	376	5,192	100%
	<b>364,326</b>	<b>2,418,318</b>	
<b>成都</b>			
富力桃園	87,645	193,918	100%
富力公館	4,633	66,033	100%
	<b>92,278</b>	<b>259,951</b>	
<b>南京</b>			
南京富力城	114,130	1,719,266	100%
	<b>114,130</b>	<b>1,719,266</b>	
<b>大同</b>			
大同富力城	73,946	370,989	100%
	<b>73,946</b>	<b>370,989</b>	
<b>無錫</b>			
富力十號	9,230	145,616	100%
	<b>9,230</b>	<b>145,616</b>	
<b>杭州</b>			
富力西溪悅居	70,921	1,202,683	100%
	<b>70,921</b>	<b>1,202,683</b>	
<b>哈爾濱</b>			
江灣新城	135,796	2,361,128	100%
	<b>135,796</b>	<b>2,361,128</b>	
<b>瀋陽</b>			
富力仙湖別墅	4,968	41,844	100%
	<b>4,968</b>	<b>41,844</b>	
<b>合計</b>	<b>3,161,870</b>	<b>31,650,997</b>	

2. 隨着銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別減少14%及17%至每平方米人民幣6,300元及每平方米人民幣5,220元(二零一三年：每平方米人民幣7,300元及每平方米人民幣6,270元)。個別項目每平方米的及建築成本範圍收窄至人民幣13,900元至人民幣2,500元，範圍高端減至人民幣15,200元，因當中不包括土地及建築成本通常較高的廣州中央商業區商業項目。於範圍低端的是二線或三線城市剛性需求型住房，如於重慶及太原的富力城。本年度最大項目是位於北京的香河富力新城，每平方米土地及建築成本屬較低至人民幣3,600元，且由於其於總營業

額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。銷售成本四個主要部分：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息的比重較上年有輕微變動，主要由於計入銷售成本的資本化利息大幅增加。於回顧年度，土地及建築成本佔83%(二零一三年：86%)、營業稅佔9%(二零一三年：10%)及資本化利息佔8%(二零一三年：4%)。銷售成本中的資本化利息數額及其佔銷售物業營業額的百分比，分別由二零一三年的人民幣7.97億元及2.4%增加至人民幣15.4億元及4.9%。銷售成本亦包括營業稅人民幣18.63億元(二零一三年：人民幣19.99億元)。

3. 鑒於每平方米銷售成本減少的14%僅部分抵銷營業額平均售價下降的19%，毛利率由上年的41%下降4%至37%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京及廣州在內的主要城市，儘管其各自銷售組合變化，毛利率仍屬穩定，北京及廣州分別為38%及50%，而上年則分別為37%及50%。首次交付物業的新城市無錫、杭州、哈爾濱及瀋陽的毛利率相當均衡，平均為35%。這狀況表明現時整體毛利率可保持。
4. 其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年的6.4%增加至8.9%，由於本年度銷售及行政開支增加32%，增幅為人民幣6.81億元。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支增加人民幣2.76億元至人民幣8.36億元及行政開支增加人民幣4.05億元至人民幣19.88億元。銷售開支增加主要由於本年度銷售項目數目由55個進一步增加至58個。行政開支的主要部分僱員成本增加人民幣2.11億元，原因(其中包括)本集團現於24個城市(包括三個海外城市)運營並進一步強化職能部門。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔20%之廣州亞運城項目。應佔合營企業業績主要來自本集團分佔33.34%的廣州獵德村項目，25%的天津津南項目及50%的上海新江灣項目。上述四個項目的合併營業額為人民幣55.65億元，較上年減少約4.93億元，導致本集團應佔業績減少人民幣1.62億元。
7. 融資成本(年內的利息開支，減去資本化到發展成本的部分)減少37%至人民幣12.16億元(二零一三年：人民幣19.34億元)，乃由於年內更多合資格可資本化的利息。年底未償還貸款約人民幣677億元(二零一三年：人民幣614億元)，平均利率為8.2%，本年度利息總額相應由去年人民幣38.86億元增加至人民幣58.01億元。計入年內業績的利息總額為人民幣27.56億元(二零一三年：人民幣27.31億元)，已含計入分攤至銷售成本的資本化利息人民幣15.40億元(二零一三年：人民幣7.97億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣32.86億元，包括土地增值稅人民幣12.83億元(二零一三年：人民幣23.48億元)及企業所得稅人民幣20.03億元。土地增值稅除了金額減少，所佔營業額百分比亦大幅減少，由二零一三年7.0%減至4.1%。該減少乃由於甚少項目產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅，且獲豁免繳納土地增值稅的剛性需求型項目所得毛利較多。實際企業所得稅率維持26.9%(二零一三年：27.5%)，由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離1.9%。
9. 與上年之21.1%相比，年內本集團整體純利率為18.7%。倘扣除投資物業公允價值收益，本年度純利率為15.2%，較二零一三年之16%下降0.8%，反映物業開發毛利率的變動。

## 綜合資產負債表

	附註	二零一四年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	變動 (%)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	1	<b>1,198,045</b>	1,098,345	9%
物業、機器及設備	2	<b>7,495,641</b>	6,566,671	14%
投資物業	3	<b>18,047,632</b>	15,888,187	14%
無形資產	4	<b>977,958</b>	897,836	9%
合營企業投資	5	<b>4,617,519</b>	4,258,931	8%
聯營公司投資	6	<b>86,213</b>	122,600	-30%
遞延所得稅資產	7	<b>2,927,764</b>	3,217,888	-9%
可供出售金融資產	8	<b>535,477</b>	281,400	90%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>3,772,884</b>	1,450,024	160%
<b>流動資產</b>				
發展中物業	10	<b>81,327,691</b>	56,111,099	45%
已落成待售物業	11	<b>17,222,116</b>	10,992,876	57%
存貨		<b>358,831</b>	297,920	20%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>10,890,728</b>	13,162,768	-17%
預付稅款		<b>2,551,852</b>	1,656,242	54%
受限制現金	12	<b>6,339,497</b>	6,622,173	-4%
現金及現金等價物	12	<b>13,490,425</b>	17,722,162	-24%
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	13	<b>45,553,602</b>	43,352,514	5%
預提費用及其他應付款	14	<b>171,222</b>	596,257	-71%
遞延所得稅負債		<b>3,278,908</b>	3,589,702	-9%
<b>流動負債</b>				
預提費用及其他應付款	14	<b>19,270,956</b>	17,781,734	8%
出售物業已收按金	15	<b>19,225,725</b>	13,777,892	40%
當期所得稅負債	16	<b>10,089,230</b>	9,671,667	4%
短期借款	13	<b>3,085,000</b>	2,549,535	21%
長期借款當期部份	13	<b>19,020,068</b>	15,545,778	22%
<b>總權益</b>				
永久性資本工具		<b>52,145,562</b>	33,482,043	56%
非控制性權益		<b>15,648,416</b>	1,000,000	1,465%
		<b>531,785</b>	375,207	42%

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為新增海南、天津及惠州自用資產及酒店的土地成本。

2. 年度額外成本增幅主要項目為海南、廣州、太原、天津及惠州自用資產及酒店的建築成本。

3. 增幅主要為廣州及北京的兩個現有物業的公平值收益及一位於廣州新增的在建投資物業。

4. 增幅主要與增聘足球隊成員有關。

5. 增幅主要為本集團應佔位於上海楊浦合營項目的溢利及新增位於廣西南寧的合營項目的投資。

6. 減幅主要為年內本集團應佔亞運城合資項目之虧損。

7. 減幅主要由於遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的抵銷。

8. 該變動為廣州證券有限公司的2.53%權益的公平值增加。

9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售10%以下的可控制水平及並無重大逾期債務。

10. 增加主要來自馬來西亞、北京、無錫、瀋陽及重慶的六個新項目以及廣州、上海、哈爾濱、梅州、南京及海南的六個正在進行的項目；於二零一四年十二月三十一日，共有66個項目，建築面積為14,235,000平方米，去年同期共有48個項目，建築面積為10,042,000平方米。
11. 增加主要來自惠州、海南、重慶、瀋陽、天津、南京、北京及上海多個項目落成，餘額相對建築面積約2,610,000平方米。就價值而言，廣州、北京、上海、南京、天津、惠州、海南及重慶佔總數逾50%。
12. 現金從本集團的經營及進一步發展角度而言保持於充裕水平。
13. 參考「財政資源、流動資金及負債」。
14. 建築應付款相當於其總額約54%，增加人民幣17.47億元。
15. 增幅乃由於年內交付落成物業的速度和銷售物業所收取的現金速度有所不同。
16. 所得稅負債增加乃由於預提企業所得稅增加所致。

## 現金流量

		二零一四年 附註 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
營運活動(所用)／產生淨現金	1	<b>(22,064,801)</b>	(11,862,447)
投資活動產生／(所用)淨現金	2	<b>(2,129,907)</b>	(894,500)
融資活動產生／(所用)淨現金	3	<b>19,933,701</b>	23,546,498
現金增加／(減少)淨額		<b>(4,261,007)</b>	10,789,551
現金匯兌盈利／(虧損)		<b>29,270</b>	(93,481)
一月一日現金		<b>17,722,162</b>	7,026,092
十二月三十一日現金		<b>13,490,425</b>	17,722,162

1. 預售所得款項之合約銷售帶來人民幣372億元，而建築所用現金大幅增加。
2. 主要用於酒店建築及借款予合營企業。
3. 主要為發行永久性資本工具及借款所得款項淨額大幅增加而年內已付股息(二零一三年末期股息)人民幣16.52億元輕微下跌。

201億元(二零一三年: 人民幣193億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團現金為人民幣198.3億元，借款總額為人民幣676.6億元。淨負債與總權益比率為92%。淨負債的融資來源包括1)銀行借款，2)離岸美元優先票據，及3)信託借款及其他，分別佔51%，18%和31%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年內增加了人民幣145億元。



## 負債組合

	到期					利息	
	合計	一年	兩年	三至五年	五年以上		
	(人民幣百萬元)						
長期銀行借款	34,162	6,966	11,383	11,537	4,276	浮動	其中有抵押貸款 人民幣288.34億元
優先票據	11,988	–	2,338	6,024	3,626	固定	
其他借款	18,319	12,008	3,968	2,343	–	浮動	其中有抵押貸款 人民幣162.69億元
融資租賃負債	105	46	47	12	–	浮動	其中有抵押融資 租賃負債 人民幣1.05億元
短期借款	3,085	3,085	–	–	–	浮動	
	67,659	22,105	17,736	19,916	7,902		

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的33%。年內償還的銀行貸款為人民幣151.9億元，而新增銀行貸款人民幣185.9億元。於二零一四年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為6.76%（二零一三年：6.66%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款佔借款總額約17.7%，並不重大。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率境外債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值人民幣363.9億元的資產被抵押以獲得人民幣451.0億元銀行及其他借款（二零一三年十二月三十一日：人民幣412.9億元）。

### 或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保及為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零一四年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一三年十二月三十一日的人民幣191.8億元增至人民幣223.3億元，增幅為16.4%。

### 重大收購和出售

年內並無有關附屬公司及聯營公司的重大收購和出售。

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。除了二零一四年二月二十八日至二零一四年五月三十日期間，由於獨立非執行董事戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任，本公司的獨立非執行董事數目少於上市規則的要求，本公司於年內遵從相關法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》。

### 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東的利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的執行以及日常業務的運作，則交由執行董事和指定高級經理團隊負責。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零一四年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為黃開文先生、黎明先生及替代戴逢先生（於二零一四年二月二十八日辭任）的鄭爾城先生（於二零一四年五月三十日委任）。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第53至56頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的業務。董事會認為現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分制衡及保障股東與本集團的利益。董事會並認

為非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮及保障。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制，董事會並同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

### 董事長及行政總裁

董事長李思廉先生領導並監察董事會運作，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，維持良好的企業管治常規。

本公司聯席董事長兼行政總裁張力先生，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

### 獨立非執行董事

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。董事會轄下提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。

董事會成員之名單、其角色及職責已上載於公司及聯交所之網站內。

## 董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
李思廉	4/4
張力	4/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4
<b>非執行董事</b>	
張琳	4/4
李海倫	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
黃開文	4/4
戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任)	不適用
黎明	4/4
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	2/4

於董事會會議內，各董事商議及制訂本公司的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期和年度業績以及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以透過電子媒體參與會議。根據公司章程，透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席會議。

根據公司章程，董事會會議的通知及議程最遲於會議召開前十天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助主席準備董事會及董事委員會的會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改的意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若涉及任何利益衝突的事項，有關連的董事會被要求避席，而有關事項會交由沒有利益衝突的董事、非執行董事及獨立非執行董事表決及決議。

## 董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用此原則及程序來安排會議。

## 審核委員會

審核委員會的權責範圍按照上市規則附錄十四制定。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為黎明先生和替代戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)的鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日委任)。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例、檢討內部監控及財務申報等事宜，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
黎明	2/2
李海倫	2/2
戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任)	不適用
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	1/2

### 薪酬委員會

薪酬委員會設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事黃開文先生和替代戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)的鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日委任)。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括獎勵機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的知識和技能、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬亦會與本公司在相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會負責釐定執行董事及高級管理層人員的薪酬福利。個別董事及高級管理人員不參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行兩次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事和高級經理的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級經理的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任)	不適用
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	0/2
李思廉	2/2
黃開文	2/2

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第140頁的財務報表附註。

### 提名委員會

提名委員會已告成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事黎明先生和替代戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)的鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日委任)。委員會主席為李思廉先生。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。職權範圍包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

年內，提名委員會舉行了兩次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	2/2
黎明	2/2
戴逢(於二零一四年二月二十八日辭任)	不適用
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	0/2

於回顧年度，提名委員會已審閱本公司董事會之架構、規模及組成，以及本公司即將舉行的股東週年大會之董事退任及重新委任的安排。

## 企業管治職能

董事會於年內：

- (a) 制定及檢討了公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討了及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討了及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 檢討了及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討了公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

年內，本公司安排了內部訓練及最新的公司資訊予各董事，以下為各委員出席會議的記錄：

## 董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解其於相關條例，法例、規則及法規下的責任。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。年內，公司秘書向每位董事提供公司表現、狀況、上市條例、公司管治及守規等的更新資料，以便各董事可履行其職務。

董事	持續專業發展	
	公司管治、 監管發展及其它	出席 企業活動或訪問
<b>執行董事</b>		
李思廉	√	√
張力	√	√
周耀南	√	√
呂勁	√	√
<b>非執行董事</b>		
張琳	√	√
李海倫	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
黃開文	√	√
黎明	√	√
戴達(於二零一四年二月二十八日辭任)	不適用	不適用
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	√	√

## 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括代表股東的兩名監事：分別為梁英梅女士、鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日辭任)及趙祥林先生(二零一四年九月十六日委任)；及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

## 董事證券交易

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突和影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零一四年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣5.7百萬元及人民幣1.5百萬元。

## 內部監控

董事會負責維持有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控分佈於各營運部門當中。本集團內部監控系統包括既定的公司架構和清楚界定各部門權責範圍，職權範圍已適當載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，並實施及監察董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立監察部門，以協助其以持續基礎密切監察本公司的內部控制和風險管理制度，並評估其效率。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會亦積極監督本集團不斷發展的信息化建設，包括企業資源管理系統(「ERP」)、協同辦公系統(「OA/Portal」)、業務流程管理系統(「BPM」)、商業智能決策分析系統(「BI」)以及客戶關係管理系統(「CRM」)的持續優化。目前的信息化重點是在對企業關鍵資源資產(如資金、土地等)高效管控的基礎上，進一步加大提高對其他核心資源(如材料、人員、客戶及供應商)的全面運營控制，深化應用業務流程管理體系和管控平台，包括對項目進度控制、成本、銷售及財政的管控，為企業管理層提供更加及時、準確、全面和有價值的決策數據，進一步加強本集團的整體控制環境。

董事會相信現行內部監控系統實屬充分。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度，公司秘書已確認其已進行不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權益

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知函，會在會議舉行前不少於30天派送予全體股東。通知函列明每項提案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，兩名或多名股東可要求召集臨時股東大會或類別股東會議，唯股東必須合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十或以上。有關要求須以書面形式提出，董事會收到該書面要求後三十天內召集有關會議。

## 投資者及股東關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

股東週年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會及其屬下委員會各主席亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守《證券及期貨條例》有關於內幕資料披露。

## 憲章文件

年內，公司章程修訂兩次，詳情載於日期分別為二零一四年四月十一日及二零一四年九月二十二日向股東刊發的通函，並分別於二零一四年五月二十九日及二零一四年十月二十三日的股東大會獲通過。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、聯營公司及合營企業，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註10、11及12。

## 業績

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第59至151頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第153頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

## 股息

截至二零一四年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

董事會建議不派發二零一四年的末期股息。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一四年股東週年大會將於二零一五年五月二十九日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一五年五月二十九日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一五年四月二十九日(星期三)至二零一五年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一五年四月二十八日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 根據上市規則第13.21條的權益披露

於二零一四年十二月三十一日，以下兩項借款協議對擁有本公司已發行股本約33.52%的權益本公司一位控股股東李思廉先生(「李先生」)需履行的義務有明確規定：

1. 於二零一三年五月二十一日本集團擁有25%權益的天津津南新城房地產開發有限公司與銀行訂立一項人民幣10億元的借款協議。該借款將於二零一六年五月全數償還。
2. 於二零一三年十月十日本集團擁有25%權益的煌迪有限公司與銀行訂立一項港幣27億元的借款協議。該借款將於二零一六年十月全數償還。



對於以上兩項貸款，倘李先生直接或間接實益持有本公司的股份或權益合共少於30%，則屬違約事件，而在該情況下(包括其他事項)，貸款人可終止借款協議且該筆借款或會立即到期及需要償還。

### 主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

### 捐款

於截至二零一四年十二月三十一日年度內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣1,534萬元(二零一三年：人民幣1,672萬元)。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註7。

### 銀行貸款

截至二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

### 資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣48.86億元(二零一三年：約人民幣18.64億元)。

### 主要物業

於二零一四年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第154至162頁。

### 股份溢價及儲備金

本公司截至二零一四年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

### 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一四年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣36.89億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

### 股本

截至二零一四年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第63頁之權益變動表內。

### 董事及監事

年內，本公司的董事為：

#### 執行董事

李思廉先生  
張力先生  
周耀南先生  
呂勁先生

#### 非執行董事

張琳女士  
李海倫女士

#### 獨立非執行董事

黃開文先生  
戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)  
黎明先生  
鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日委任)

#### 監事

陳量暖先生  
梁英梅女士  
鄭爾城先生(於二零一四年五月三十日辭任)  
趙祥林先生(於二零一四年九月十六日委任)

根據本公司章程第106條，執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生將於下一屆股東週年大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

### 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司訂立在一年內予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

### 董事及監事合約權益

除了公司與董事李思廉先生及張力先生訂立，詳述於「關連交易」一節內，有關收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司的合約，於截至二零一四年十二月

三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

#### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉先生	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)	經營溫泉酒店	股東
張力先生	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)	經營溫泉酒店	股東

李思廉先生及張力先生確認富盛利無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利的情況下繼續其業務。

公司已於二零一四年十二月收購金鵝。

**董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一四年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目			佔發行 股份總數 (百分比)
		本人	配偶 或18歲 以下子女	總數	
李思廉	內資股	1,045,092,672 股			33.52%
	H股	30,000,000 股	5,000,000 股	1,080,092,672 股	
張力	內資股	1,005,092,672 股	20,000,000 股		32.02%
	H股	6,632,800 股		1,031,725,472 股	
呂勁	內資股	35,078,352 股		35,078,352 股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624 股		22,922,624 股	0.71%
李海倫	H股	1,003,600 股		1,003,600 股	0.03%
鄭爾城	H股	260,280 股		260,280 股	0.008%
陳量暖	內資股	20,000,000 股		20,000,000 股	0.62%

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總數(百分比)
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

- 廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。
- 北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士(本公司董事、監事及行政總裁除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目(附註)	佔H股總數(百分比)
BlackRock, Inc.	[H] 股	64,450,880 股(L)	6.35%
JPMorgan Chase & Co.	[H] 股	59,154,154 股(L)	5.82%
		2,203,385 股(S)	0.21%
		34,772,887 股(P)	3.42%
Morgan Stanley	[H] 股	56,577,952 股(L)	5.57%
		37,478,838 股(S)	3.69%
Commonwealth Bank of Australia	[H] 股	53,233,212 股(L)	5.24%
		5,067,768 股(S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	[H] 股	51,049,240 股(L)	5.03%
		67,663,183 股(S)	6.66%

附註：英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。

## 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

## 優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

## 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

## 關連交易

下列關連交易在截至二零一四年十二月三十一日止年內作實：於二零一四年十二月十五日，本公司與李思廉先生(「李先生」)及張力先生(「張先生」)訂立收購協議，以收購惠州市金鵝實業有限公司(「金鵝」)全部註冊資本，完成時應付代價為人民幣5.30億元。金鵝由李先生及張先生各自擁有50%。李先生及張先生均為本公司董事兼主要股東，因此就上市規則第14A章而言，為本公司關連人士。金鵝擁有位於中國惠州市橫瀝鎮的惠州洲際度假酒店，亦擁有該酒店周邊的若干土地，可用於開發住宅物業。收購事項補充了本集團位於惠州地區的物業項目，亦透過新增一間度假酒店至本集團主要位於市區的酒店組合，提高本集團酒店組合的多元化。

已披露於綜合財務報表附註43「重大關聯方交易」內與關聯方進行的若干其他交易，構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條該等交易獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

該等獲豁免關連交易為：

1. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；
2. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
3. 向安威投資有限公司以經營租賃形式租入飛機。
4. 向廣州恒量機電工程有限公司購買安裝服務。

除以上所述外，年內並無其他關連交易。

## 結算日後事項

無結算日後重要事項。

## 管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

## 足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

## 核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命  
董事長  
李思廉

中國廣州  
二零一五年三月十七日

### 各位股東：

於二零一四年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會共有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士、鄭爾城先生（於二零一四年五月三十日辭任）及趙祥林先生（於二零一四年九月十六日委任）代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零一四年度業績的董事會會議外，並將會出席二零一四年度應屆股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零一四年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一四年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命  
監事會召集人  
陳量暖

中國廣州  
二零一五年三月十七日

## 執行董事

### 李思廉，JP，58歲，本公司的董事長

李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務。於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與張力先生共同創辦本公司，現任本公司董事長及執行董事。李先生主要制定本集團策略的方向亦負責銷售及財務方面的管理工作。李先生現為廣東省地產商會主席、中華房地產投資開發商會會長、新家園協會副會長以及暨南大學董事會董事、兼職教授。李先生是非執行董事李海倫女士的胞弟。

李先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。李先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，李先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。李先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,045,092,672股內資股、5,000,000股H股之個人權益及以公司名義持有30,000,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### 張力，62歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁

張先生曾從事建築、裝修行業。在加入本集團之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，現任本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。張先生主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理等方面。張先生亦是力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆及第十二屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事會董事、兼職教授。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。

除上述披露外，張先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。張先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，張先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。張先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,025,092,672股內資股及6,632,800股H股之個人權益。本公司與張先生並訂立董事服務合約，但張先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

**周耀南，61歲，本公司的執行董事兼副總裁**

周先生主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年擔任本公司副總裁，現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

周先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。周先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。周先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。周先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份22,922,624股內資股之個人權益。本公司與周先生並訂立董事服務合約，但周先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。周先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

**呂勁，55歲，本公司的執行董事**

呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾負責本集團於北京及華東地區的開發項目。呂先生現任本集團的執行董事兼負責本集團在澳洲的營運。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。

呂先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。呂先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。呂先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。呂先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份35,078,352股內資股之個人權益。本公司與呂先生並訂立董事服務合約，但呂先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。呂先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。



**非執行董事****張琳，66歲**

張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任華南理工大學電工教研室副教授。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司的非執行董事。本公司與張女士並訂立董事服務合約，但張女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張女士之董事袍金乃由董事會釐定。

**李海倫，64歲**

李女士在國際貿易方面積逾二十五年經驗，在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉先生的胞姊。

李女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。李女士持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,003,600股H股之個人權益。本公司與李女士並訂立董事服務合約，但李女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李女士之董事袍金乃由董事會釐定。

**獨立非執行董事****黃開文，81歲**

由一九六三年至一九七九年，黃先生曾出任多間學校和學院的高級行政職位。由一九七九年至一九九六年，黃先生曾任廣州市國土資源與房屋管理局辦公室主任、副局長及局長。黃先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

黃先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。本公司與黃先生並訂立董事服務合約，但黃先生須按本公司章程細則規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。黃先生之董事袍金乃由董事會釐定。

**黎明，70歲**

黎先生是香港會計師公會(HKICPA)、澳洲會計師公會(C.P.A.(Australia))、英國特許管理會計師公會(CIMA)及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四年至一九七五年及一九七九年至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生於二零零五年出任本公司的獨立非執行董事並擔任審核委員會主席。

黎先生於二零零四年底退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為香港上市公司映美控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。他亦是南豐集團控股有限公司的獨立非執行董事。

### 鄭爾城，57歲

鄭先生在中國銀行業和金融界累積了豐富經驗。由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年在中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。於二零零四年六月，鄭先生出任本公司的監事並於二零一四年五月三十日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

鄭先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。鄭先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份260,280股H股之個人權益。本公司與鄭先生並訂立董事服務合約，但鄭先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。鄭先生之董事袍金乃由董事會釐定。

### 監事

### 陳量暖，65歲

陳先生一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，其後自二零零三年起兼任董事長。天力現為本公司全資附屬公司。此外，陳先生亦為本公司全資附屬公司佛山力尊金屬制品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長，及聯營公司北京富盛利房地產經紀有限公司的董事。

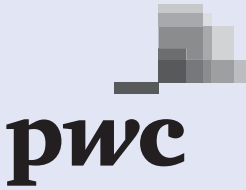
陳先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。陳先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份20,000,000股內資股之個人權益。

### 梁英梅，74歲

梁女士在建築業累計逾四十年經驗。曾任廣州市建材行業協會任會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。於二零零四年六月，梁女士獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

### 趙祥林，73歲

趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂課程開發隊伍主任、工會副主席及揚州大學附屬高中校辦企業辦公室主任。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗；同時，於一九九八年至二零零二年，趙先生亦為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於二零零二年退休。於二零一四年九月，趙先生獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司全體股東  
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 59 頁至 151 頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「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及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表。董事認為內部控制是必要的，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核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，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核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 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》的披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一五年三月十七日

# 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日 二零一四年	二零一三年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	1,198,045	1,098,345
物業、機器及設備	7	7,495,641	6,566,671
投資物業	8	18,047,632	15,888,187
無形資產	9	977,958	897,836
合營企業投資	11	4,617,519	4,258,931
聯營公司投資	12	86,213	122,600
遞延所得稅資產	28	2,927,764	3,217,888
可供出售金融資產	13	535,477	281,400
貿易和其他應收款及預付款	17	3,772,884	1,450,024
		<b>39,659,133</b>	33,781,882
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	81,327,691	56,111,099
已落成待售物業	15	17,222,116	10,992,876
存貨	16	358,831	297,920
貿易和其他應收款及預付款	17	10,890,728	13,162,768
預付稅款	27	2,551,852	1,656,242
受限制現金	18	6,339,497	6,622,173
現金及現金等價物	19	13,490,425	17,722,162
		<b>132,181,140</b>	106,565,240
<b>總資產</b>			
		<b>171,840,273</b>	140,347,122
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,538,822	4,344,253
股份獎勵計劃持有股份	23	(128,711)	(172,563)
保留盈利	21		
— 擬派末期股息	37	—	1,596,859
— 其他		30,749,658	25,532,695
		<b>35,965,361</b>	32,106,836
永久性資本工具	24	15,648,416	1,000,000
非控制性權益		531,785	375,207
		<b>52,145,562</b>	33,482,043
<b>總權益</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	26	45,553,602	43,352,514
預提費用及其他應付款	25	171,222	596,257
遞延所得稅負債	28	3,278,908	3,589,702
		<b>49,003,732</b>	47,538,473
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	25	19,270,956	17,781,734
出售物業已收按金		19,225,725	13,777,892
當期所得稅負債	29	10,089,230	9,671,667
短期借款	26	3,085,000	2,549,535
長期借款當期部份	26	19,020,068	15,545,778
		<b>70,690,979</b>	59,326,606
<b>總負債</b>			
		<b>119,694,711</b>	106,865,079
<b>總權益及負債</b>			
		<b>171,840,273</b>	140,347,122
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>61,490,161</b>	47,238,634
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>101,149,294</b>	81,020,516

李思廉  
董事

張力  
董事

第65至151頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	94,930	97,851
物業、機器及設備	7	1,049,989	964,095
投資物業	8	137,220	174,604
無形資產	9	41,874	28,901
附屬公司投資	10	18,412,679	16,666,282
合營企業投資	11	1,133,400	912,840
聯營公司投資	12	138,466	140,335
遞延所得稅資產	28	89,347	183,918
可供出售金融資產	13	460,477	228,900
貿易和其他應收款及預付款	17	2,534,373	384,188
		<b>24,092,755</b>	<b>19,781,914</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	5,203,901	4,925,419
已落成待售物業	15	1,525,644	1,340,489
貿易和其他應收款及預付款	17	7,873,093	12,306,209
預付稅款	27	154,447	16,563
受限制現金	18	898,319	1,448,339
現金及現金等價物	19	597,861	3,087,307
		<b>16,253,265</b>	<b>23,124,326</b>
<b>總資產</b>			
		<b>40,346,020</b>	<b>42,906,240</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,533,012	4,344,253
股份獎勵計劃持有股份	23	(128,711)	(172,563)
保留盈利	21		
— 擬派末期股息	37	—	1,596,859
— 其他		3,688,938	1,250,118
		<b>8,898,831</b>	<b>7,824,259</b>
<b>總權益</b>			
		<b>8,898,831</b>	<b>7,824,259</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	26	5,963,300	6,976,270
預提費用及其他應付款	25	171,222	596,257
遞延所得稅負債	28	—	114,115
		<b>6,134,522</b>	<b>7,686,642</b>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	25	20,919,481	19,480,974
出售物業已收按金		1,603,608	91,682
當期所得稅負債	29	895,808	643,750
長期借款當期部份	26	1,893,770	7,178,933
		<b>25,312,667</b>	<b>27,395,339</b>
<b>總負債</b>			
		<b>31,447,189</b>	<b>35,081,981</b>
<b>總權益及負債</b>			
		<b>40,346,020</b>	<b>42,906,240</b>
<b>流動負債</b>			
		<b>9,059,402</b>	<b>4,271,013</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>15,033,353</b>	<b>15,510,901</b>

李思廉  
董事

張力  
董事

第 65 至 151 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
營業額	5	34,705,410	36,271,284
銷售成本	31	(22,391,431)	(22,036,298)
<b>毛利</b>		<b>12,313,979</b>	14,234,986
其他收益—淨額	30	1,925,098	2,644,420
銷售開支	31	(896,059)	(626,089)
行政開支	31	(2,220,501)	(1,838,631)
其他收入		105,206	84,533
<b>經營溢利</b>		<b>11,227,723</b>	14,499,219
融資成本	33	(1,215,921)	(1,933,742)
應佔合營企業業績		169,789	357,253
應佔聯營公司業績		(25,205)	(50,901)
除所得稅前盈利		10,156,386	12,871,829
所得稅	34	(3,649,997)	(5,226,181)
年度盈利		6,506,389	7,645,648
應佔：			
— 永久性資本工具持有者		1,331,328	—
— 本公司所有者		5,220,603	7,633,860
— 非控制性權益		(45,542)	11,788
		6,506,389	7,645,648
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)	36	<b>1.6325</b>	2.3900

第65至151頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
股息	37	—	1,980,105

## 綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
年度盈利		6,506,389	7,645,648
其他全面收入			
其後或會重分類至損益的項目			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利/(虧損)	22	173,683	(7,350)
— 貨幣折算差額		5,810	—
本年度除稅後其他全面收入		179,493	(7,350)
年度全面收入總額		6,685,882	7,638,298
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		5,400,096	7,626,510
— 永久性資本工具持有者		1,331,328	—
— 非控制性權益		(45,542)	11,788
		6,685,882	7,638,298

第65至151頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



# 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔					永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	股份獎勵計 劃持有股份	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一三年一月一日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,476,124	26,465,955	-	363,919	26,829,874
全面收入總額	-	-	(7,350)	7,633,860	7,626,510	-	11,788	7,638,298
<b>與所有者的交易</b>								
出售一附屬公司	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
股息	-	-	-	(1,980,430)	(1,980,430)	-	-	(1,980,430)
購買股份獎勵計劃股份	-	(5,199)	-	-	(5,199)	-	-	(5,199)
發行永久性資本工具(附註24)	-	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
<b>與所有者的交易總額</b>	-	(5,199)	-	(1,980,430)	(1,985,629)	1,000,000	(500)	(986,129)
二零一三年十二月三十一日結餘	805,592	(172,563)	4,344,253	27,129,554	32,106,836	1,000,000	375,207	33,482,043
二零一四年一月一日結餘	<b>805,592</b>	<b>(172,563)</b>	<b>4,344,253</b>	<b>27,129,554</b>	<b>32,106,836</b>	<b>1,000,000</b>	<b>375,207</b>	<b>33,482,043</b>
全面收入總額	-	-	179,493	5,220,603	5,400,096	1,331,328	(45,542)	6,685,882
<b>與所有者的交易</b>								
減少一附屬公司的所有者 權益但控制權並無變動	-	-	-	-	-	-	200,277	200,277
收購一附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,843	1,843
股息	-	-	-	(1,600,499)	(1,600,499)	-	-	(1,600,499)
出售股份獎勵計劃股份	-	43,852	15,076	-	58,928	-	-	58,928
發行永久性資本工具(附註24)	-	-	-	-	-	14,543,912	-	14,543,912
分配予永久性資本工具 持有者(附註24)	-	-	-	-	-	(1,226,824)	-	(1,226,824)
<b>與所有者的交易總額</b>	-	43,852	15,076	(1,600,499)	(1,541,571)	13,317,088	202,120	11,977,637
二零一四年十二月三十一日結餘	<b>805,592</b>	<b>(128,711)</b>	<b>4,538,822</b>	<b>30,749,658</b>	<b>35,965,361</b>	<b>15,648,416</b>	<b>531,785</b>	<b>52,145,562</b>

第65至151頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運所用的現金	38	(12,407,150)	(4,892,238)
已付利息		(5,842,478)	(3,915,885)
已付企業所得稅及土地增值稅		(3,815,173)	(3,054,324)
<b>營運活動所用淨現金</b>		<b>(22,064,801)</b>	(11,862,447)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、機器及設備		(971,283)	(846,498)
購入無形資產		(145,917)	(42,402)
投資物業增加		(161,420)	(105,341)
出售物業、機器及設備所得款	38	25,393	5,957
出售投資物業所得款	38	41,442	983
購買可供出售金融資產		(22,500)	(44,700)
投資合營企業		(220,560)	(330,311)
(借款予)/收合營企業及聯營公司現金		(892,437)	306,512
已收可供出售金融資產股息		-	2,595
已收一聯營公司股息		5,615	7,021
已收利息		211,760	151,684
<b>投資活動所用淨現金</b>		<b>(2,129,907)</b>	(894,500)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借貸所得款，扣除交易成本		28,950,368	38,910,926
償還借款		(22,886,034)	(13,459,231)
償還融資租賃負債		(50,222)	(50,222)
出售一附屬公司權益所得款		200,277	-
借款保證金減少/(增加)		1,994,960	(866,591)
發行永久性資本工具		14,543,912	1,000,000
分配予永久性資本工具持有者		(1,226,824)	-
出售/(購買)股份獎勵計劃股份		58,928	(5,199)
向本公司所有者支付股息		(1,651,664)	(1,983,185)
<b>融資活動產生淨現金</b>		<b>19,933,701</b>	23,546,498
<b>現金及現金等價物(減少)/增加</b>		<b>(4,261,007)</b>	10,789,551
現金及現金等價物匯兌盈利/(虧損)		29,270	(93,481)
年初現金及現金等價物		17,722,162	7,026,092
<b>年終現金及現金等價物</b>	19	<b>13,490,425</b>	17,722,162

第65至151頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

## 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。

## 2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除以下說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬而作出修訂。

合併財務報表是根據舊有公司條例(第32章)的適用規定就本財政年度和比較期間而編製。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

#### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則及解釋

本集團已於二零一四年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下新訂和已修改準則及解釋：

準則／解釋	主要修改
香港會計準則32〔修改〕	資產與負債的對銷
香港財務報告準則10、12及香港會計準則27〔修改〕	投資主體的合併
香港會計準則36〔修改〕	可收回金額的披露
香港會計準則39〔修改〕	「金融工具：確認及計量」—衍生工具的替代
香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告21	徵費

除披露外，採用新訂和已修改準則及解釋對本集團的財務報表無重要影響。

**2. 重要會計政策摘要(續)****2.1 編製基準(續)****(b) 本集團未採納的新訂和已修改準則及年度改進**

多項新準則和準則的修改及年度改進在二零一四年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的財務報表中應用。

準則	主要修改	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則19〔修改〕	設定受益計劃：職工供款	二零一四年七月一日
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年年報告週期	二零一四年七月一日
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年年報告週期	二零一四年七月一日
香港財務報告準則14	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則11〔修改〕	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港會計準則16及 香港會計準則38〔修改〕	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則16及 香港會計準則41〔修改〕	結果實的植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28〔修改〕	投資者與其聯營或合營企業 之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港會計準則27〔修改〕	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年年報告週期	二零一六年一月一日
香港財務報告準則10、 香港會計準則12及 香港會計準則28〔修改〕	關於投資性主體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港財務報告準則1〔修改〕	披露計劃	二零一六年一月一日
香港財務報告準則15	基於客戶合同的收入確認	二零一七年一月一日
香港財務報告準則9	金融工具	二零一八年一月一日

**(c) 新香港公司條例(第622章)**

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定已於本公司2014年3月3日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本公司現正評估公司條例的變動對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資料會受到影響。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併帳目

子公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。子公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

##### (a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、对被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入子公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷。子公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併帳目(續)

##### (b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易。即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

##### (c) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

#### 2.2.2 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對子公司投資作減值測試。

### 2.3 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則 11。根據香港財務報告準則 11，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購后利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。本集團對合營企業的投資包括在購買時已辨認的商譽。在購買合營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 合營安排(續)

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合集團採納的政策。

### 2.4 聯營公司

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營公司的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營公司可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「享有聯營利潤／(虧損)份額」旁。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.6 外幣匯兌

#### (a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列賬貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

與借款及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

#### (c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (1) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (2) 每份利潤表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他綜合收益中入賬。





## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.7 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室和酒店物業。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 樓宇	20至30年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 交通設備	4至15年
— 機器	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收益－淨額」中確認。

在建工程指在建或待安裝的物業、機器及設備，乃以成本減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括興建物業的成本、機器及設備的成本，及於興建或安裝及測試期間用於撥付該等資產的借款產生的利息開支。有關資產完成及可作擬定用途前不會計提在建工程的折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本會轉撥至物業、機器及設備，並按上述政策計算折舊。

### 2.8 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業使用的不動產。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在利潤表內記錄為其他收益－淨額的部份估值盈利或虧損。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

#### (b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。建築牌照每年以最低成本續牌。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

#### (c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計客戶關係可使用年期以直線法計算。

#### (d) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

### 2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 金融資產

#### 2.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

##### (a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過或預期超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易和其他應收款」及現金及受限制現金內。

##### (b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

#### 2.11.2 確認與計量

常規購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入損益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部份其他收入—淨額。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.12 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類。

本集團發行的永久性資本工具，包括本集團並無交付現金或其他金融資產持有人的合約責任，或與對本集團有潛在不利條件持有人交換金融資產或金融負債，被列為權益工具及按初始所得款項入賬。本集團向永久性資本工具持有人派發的酌情權益被視為股息。

### 2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

### 2.14 金融資產減值

#### (a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.14 金融資產減值(續)

#### (b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。對分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在綜合損益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合損益表轉回。

### 2.15 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的溢價記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40-70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

### 2.16 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據當前市況對物業價值作出估算，減去適用的出售物業及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作預測後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的開發費用、貸款費用及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重分類至物業、機器及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

### 2.17 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中預測的銷售價格減適用可變動銷售費用。

### 2.19 建造合同

建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應記賬的適當金額。完成階段參考每份合同截至報告期末止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。在釐定完成階段時，在年度內產生與合同未來活動有關的成本，不包括在合同成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合同將淨合同狀況報告為資產或負債。當已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，合同相當於一項資產；而在相反情況下，合同相當於一項負債。

### 2.20 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築服務而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.21 現金及現金等價物

在合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

使用被限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在現金流量表的現金內。

### 2.22 股本及股份獎勵計劃持有股份

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

當本公司股份獎勵計劃自市場購買H股時，支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)以股份獎勵計劃持有股份列示，並於本公司所有者權益中扣減。

### 2.23 貿易應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在損益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團有無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.25 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

### 2.26 當期及遞延所得稅

本期間的稅項包括當期及遞延所得稅。除與直接確認於權益內之項目有關的稅項外，稅項均在損益表內確認。與直接確認於權益內之項目有關的稅項，在其他全面收入或權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.26 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外在差異

就子公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就子公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.27 僱員福利

#### (a) 僱員假期津貼

僱員津貼在僱員放年假時確認。用於年假及長期服務假期經費的負債於結算日估計。

僱員的病假和產假直至休假發生時才被確認。

#### (b) 獎金津貼

僱員提供服務及有可靠的義務估計時，本集團有建設性的義務。獎金的預期成本被確認為負債。

#### (c) 退休金義務

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.27 僱員福利(續)

#### (c) 退休金義務(續)

省市政府按上述退休金計畫承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計畫之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計畫。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為港元1,500。有關計畫之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計畫作出之供款在發生時作為費用支銷。

#### (d) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及 (b) 當主體確認的重組成本屬於國際會計準則／香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

### 2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重建撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 收益確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

#### (a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在風險和回報被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家之時間。在落成前售出物業所收取按金和分期付款額均計入資產負債表的流動負債的出售物業已收按金內。

#### (b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部將服務比率估算的指定交易完成程度確認。

#### (c) 租金收入

經營租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

#### (d) 酒店營運

酒店營運的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

#### (e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 收益確認(續)

#### (g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

### 2.30 租賃

#### (a) 本集團為承租人

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

本集團出租若干不動產、工廠及設備。本集團持有實質上所有所有權的風險和報酬的不動產、工廠及設備的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。

每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。相應的租金債務在扣除融資費用後，包括在借款中。融資成本的利息部份按租賃期在利潤表中扣除，以對每個期間餘下負債結餘產生常數定期比率。根據融資租賃購買的不動產、工廠及設備按資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

#### (b) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法在損益表中確認。

### 2.31 股息分派

向本公司股東或董事分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

### 2.32 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以担保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.32 財務擔保合同(續)

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則18確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併收益表內其他費用中列報。

如與附屬公司，合營企業或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的部份投資成本。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份現金及現金等價物及受限制現金以港元、美元、馬來西亞幣、澳幣及新加坡幣結算，部份借款以美元結算，部份應付款以港元、馬來西亞幣、澳幣及新加坡幣結算，部份應收款以馬來西亞幣及新加坡幣結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

**3. 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(a) 市場風險(續)***(i) 外匯風險(續)*

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一四年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

	人民幣對外幣	
	減弱 1%	增強 1%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金及現金等價物	(200)	200
預提費用及其他應付款	3,194	(3,194)
美元結算		
現金及現金等價物	(2,603)	2,603
受限制現金	(4,124)	4,124
借款	89,908	(89,908)
馬來西亞幣結算		
現金及現金等價物	(308)	308
貿易及其他應收款	(100)	100
預提費用及其他應付款	131	(131)
澳元結算		
現金及現金等價物	(70)	70
預提費用及其他應付款	100	(100)
新加坡幣結算		
現金及現金等價物	(2)	2
貿易及其他應收款	(1)	1
預提費用及其他應付款	30	(30)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一三年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

	人民幣對外幣	
	減弱1%	增強1%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金	300	(300)
受限制現金	171	(171)
預提費用及其他應付款	(4,475)	4,475
美元結算		
現金	14,990	(14,990)
受限制現金	2,165	(2,165)
借款	(51,226)	51,226
馬來西亞幣結算		
現金	50	(50)

##### (ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易之可供出售金融資產受市場價格影響，故本集團承受股權證券的價格風險。本集團密切監視股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

##### (iii) 現金流及利率公允價值風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率發行的借款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的借款令本集團承受公允價值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 現金流及利率公允價值風險(續)

下表總結了於二零一四年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高 25 計息基點	低 25 計息基點
	稅後年度盈利影響	
浮動利率長期借款	(50,561)	50,561

##### (b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總帳面價值(除預付款外)。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有適當的信貸評級。

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零一四年十二月三十一日，無客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5%(二零一三年十二月三十一日：一位)。

此外，本集團為購買本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，及為該等買家的還款義務提供擔保。本集團亦提供其共同控制實體及聯營公司借款的擔保。

##### (c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度，以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
<b>集團</b>					
<b>二零一四年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債(附註1))	26,581,659	20,684,070	24,312,303	10,093,814	81,671,846
融資租賃負債	50,222	50,222	12,557	-	113,001
包含在預提費用及其他應付款的金融負債	6,106,915	171,222	-	-	6,278,137
就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	769,838	2,073,870	1,636,191	-	4,479,899
<b>二零一三年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債(附註1))	22,585,534	21,897,481	20,263,899	8,673,464	73,420,378
融資租賃負債	50,222	50,222	62,779	-	163,223
包含在預提費用及其他應付款的金融負債	16,707,975	425,036	171,221	-	17,304,232
就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	1,301,374	844,974	883,219	-	3,029,567
<b>公司</b>					
<b>二零一四年十二月三十一日</b>					
借款(附註1)	2,405,839	3,794,373	2,649,148	-	8,849,360
包含在預提費用及其他應付款的金融負債	18,845,564	-	-	-	18,845,564
就附屬公司和合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	4,555,688	3,684,380	2,108,782	-	10,348,850
<b>二零一三年十二月三十一日</b>					
借款(附註1)	8,093,909	2,377,812	5,212,555	-	15,684,276
包含在預提費用及其他應付款的金融負債	19,375,155	425,036	171,221	-	19,971,412
就附屬公司和合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	2,061,637	1,354,355	1,464,516	-	4,880,508



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險(續)

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一三年及二零一四年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零一三年及二零一四年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

#### 3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

負債比率如下：

	二零一四年	二零一三年
總借款(附註26)	67,658,670	61,447,827
減：現金及現金等價物	(13,490,425)	(17,722,162)
受限制現金	(6,339,497)	(6,622,173)
債務淨額	47,828,748	37,103,492
總權益	52,145,562	33,482,043
負債比率	91.7%	110.8%

#### 3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

本集團在二零一四年及二零一三年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產。按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註8。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

	可供出售金融資產	
	二零一四年	二零一三年
第3層	535,477	281,400

估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用的一個因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故被歸類為第3層。

本集團主要可供出售金融資產的敏感性分析於附註4披露。

##### (a) 在第3層內的金融工具

於二零一四年十二月三十一日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業評估公司重估。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。股權工具估值是基於直接比較法，並參考市場上可比較的同類型工具得出。

### 4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

##### (a) 商譽的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估計。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低10%時，或貼現率較管理層的估計高10%時，將不會令本集團於二零一四年十二月三十一日的商譽減值。



#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估計。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因數不變而應用的特許使用費率或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一四年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

##### (c) 所得稅

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間時，本集團須作出重大判斷。日常業務過程中會出現許多最終稅項釐定並不明朗之交易及計算。倘若該等事宜之最後稅項結果有別於初步記錄之金額，差額將會對期間內與作出釐定有關之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關之遞延稅項資產及所得稅開支之確認。

##### (d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (e) 投資物業公允價值的估算

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註8披露。

##### (f) 可供出售金融資產公允價值之估計

本集團主要沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公允價值以估值方法釐定。估值中所用因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公允價值。

如其他可變因素不變而市場價格較管理層的估計低5%，可供出售金融資產的帳面值將會減少人民幣22,709,000元。

##### (g) 發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產的減值準備

當有事件出現或情況改變顯示賬面金額可能無法收回時，進行減值準備。為評估減值，發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產按可分開辨認現金流量的最低層次組合。物業發展、發展中物業及已落成待售物業土地使用權帳面值的可恢復性參考以往的竣工成本和按當時市場條件的淨銷售額，進行了可回收金額的評估。持有用作酒店營運的長期資產的可回收金額參考最新的市場資訊及以往經驗，按照使用價值計算而釐定。該等計算中須作出判斷及估計。

於二零一四年十二月三十一日，發展中物業、已落成待售物業及持有作酒店營運的長期資產並無進行減值準備。



## 5. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本年盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	31,650,997	879,847	1,137,521	1,358,864	35,027,229
分部間營業額	–	(52,584)	(28,918)	(240,317)	(321,819)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>31,650,997</b>	<b>827,263</b>	<b>1,108,603</b>	<b>1,118,547</b>	<b>34,705,410</b>
年度盈利/(虧損)	5,449,418	1,576,066	(139,619)	(379,476)	6,506,389
融資成本	(697,934)	(155,492)	(231,187)	(131,308)	(1,215,921)
應佔合營企業業績	169,789	–	–	–	169,789
應佔聯營公司業績	(24,705)	–	–	(500)	(25,205)
所得稅	(3,285,959)	(525,356)	46,540	114,778	(3,649,997)
折舊及攤銷	(232,557)	–	(177,312)	(62,834)	(472,703)
銷售物業所出售商譽(附註9)	(3,269)	–	–	–	(3,269)
減值虧損撥備	(10,250)	–	(42)	601	(9,691)
投資物業公允價值盈利—除稅後	–	1,228,631	–	–	1,228,631
<b>分部資產</b>	<b>143,397,989</b>	<b>18,047,632</b>	<b>6,085,875</b>	<b>845,536</b>	<b>168,377,032</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,617,519	–	–	–	4,617,519
聯營公司投資	35,153	–	–	51,060	86,213
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	475,914	559,319	108,049	167,268	1,310,550
<b>分部負債</b>	<b>37,777,761</b>	<b>–</b>	<b>307,688</b>	<b>582,454</b>	<b>38,667,903</b>

## 5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一三年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	33,651,248	779,786	957,051	1,145,516	36,533,601
分部間營業額	–	(52,541)	(56,457)	(153,319)	(262,317)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>33,651,248</b>	<b>727,245</b>	<b>900,594</b>	<b>992,197</b>	<b>36,271,284</b>
年度盈利/(虧損)	6,120,890	2,111,145	(248,725)	(337,662)	7,645,648
融資成本	(1,362,517)	(175,613)	(264,499)	(131,113)	(1,933,742)
應佔合營企業業績	357,253	–	–	–	357,253
應佔聯營公司業績	(51,171)	–	–	270	(50,901)
所得稅	(4,674,980)	(703,715)	82,909	69,605	(5,226,181)
折舊及攤銷	(147,568)	–	(151,849)	(32,809)	(332,226)
銷售物業所出售商譽(附註9)	(9,163)	–	–	–	(9,163)
減值虧損撥備	(8,656)	–	(158)	(664)	(9,478)
投資物業公允價值盈利—除稅後	–	1,827,152	–	–	1,827,152
<b>分部資產</b>	<b>115,052,178</b>	<b>15,888,187</b>	<b>5,273,055</b>	<b>634,414</b>	<b>136,847,834</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,258,931	–	–	–	4,258,931
聯營公司投資	71,040	–	–	51,560	122,600
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	410,406	105,341	372,481	117,030	1,005,258
<b>分部負債</b>	<b>31,490,566</b>	<b>–</b>	<b>121,936</b>	<b>543,381</b>	<b>32,155,883</b>

分部間的銷售按正常交易進行。報告予執行董事的來自外部的收入與簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

來自所有服務收入明細的分析如下：

	二零一四年	二零一三年
物業銷售	<b>31,650,997</b>	33,651,248
租賃收入	<b>827,263</b>	727,245
酒店營運	<b>1,108,603</b>	900,594
物業管理服務及其他	<b>1,118,547</b>	992,197
	<b>34,705,410</b>	36,271,284

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5. 分部資料(續)

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一四年	二零一三年
可報告分部資產	168,377,032	136,847,834
遞延所得稅資產	2,927,764	3,217,888
可供出售金融資產	535,477	281,400
<b>資產負債表總資產</b>	<b>171,840,273</b>	140,347,122

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的附息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一四年	二零一三年
可報告分部負債	38,667,903	32,155,883
遞延所得稅負債	3,278,908	3,589,702
當期所得稅負債	10,089,230	9,671,667
當期借款	22,105,068	18,095,313
長期借款	45,553,602	43,352,514
<b>資產負債表總負債</b>	<b>119,694,711</b>	106,865,079

## 6. 土地使用權

本集團及本公司在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年	1,198,045	1,098,345



6. 土地使用權(續)

	本公司			
	二零一四年		二零一三年	
在香港以外的中國境內持有之租賃 10 至 50 年	<b>94,930</b>		97,851	

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	<b>1,098,345</b>	850,398	<b>97,851</b>	94,213
轉撥自發展中物業	<b>155,905</b>	317,276	–	6,758
轉撥至發展中物業	–	(42,381)	–	–
預付營運租賃支出攤銷	<b>(56,205)</b>	(26,948)	<b>(2,921)</b>	(3,120)
年終	<b>1,198,045</b>	1,098,345	<b>94,930</b>	97,851

土地使用權按下列分類攤銷：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
銷售及行政開支	<b>6,970</b>	4,447
銷售成本	<b>15,023</b>	13,738
於物業，機器及設備內資本化	<b>34,212</b>	8,763
	<b>56,205</b>	26,948

被抵押的土地使用權如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
土地使用權(附註26)	<b>581,083</b>	582,136	<b>72,399</b>	74,657



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 7. 物業、機器及設備

	本集團							合計
	交通設備							
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱、裝置 及設備	融資租賃 所得資產	其他	機器	在建工程	
<b>於二零一三年一月一日</b>								
成本	1,412,440	3,075,956	431,325	395,325	257,370	334,529	698,875	6,605,820
累計折舊	(136,047)	(352,141)	(282,023)	(16,762)	(153,440)	(176,207)	-	(1,116,620)
賬面淨值	1,276,393	2,723,815	149,302	378,563	103,930	158,322	698,875	5,489,200
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>								
年初賬面淨值	1,276,393	2,723,815	149,302	378,563	103,930	158,322	698,875	5,489,200
增添	22,666	-	68,997	-	51,786	17,711	696,163	857,323
轉撥	11,997	703,204	-	-	-	-	(715,201)	-
轉撥自發展中物業	53,085	274	-	-	-	-	466,651	520,010
轉撥到發展中物業	(16,251)	-	-	-	-	-	-	(16,251)
出售(附註38)	(1,262)	-	(260)	-	(1,332)	(108)	-	(2,962)
折舊(附註31及38)	(48,530)	(98,927)	(52,002)	(25,143)	(28,564)	(27,483)	-	(280,649)
年終賬面淨值	1,298,098	3,328,366	166,037	353,420	125,820	148,442	1,146,488	6,566,671
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>								
成本	1,479,352	3,779,434	498,944	395,325	306,778	351,911	1,146,488	7,958,232
累計折舊	(181,254)	(451,068)	(332,907)	(41,905)	(180,958)	(203,469)	-	(1,391,561)
賬面淨值	1,298,098	3,328,366	166,037	353,420	125,820	148,442	1,146,488	6,566,671
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>								
年初賬面淨值	1,298,098	3,328,366	166,037	353,420	125,820	148,442	1,146,488	6,566,671
增添	24,753	889	78,086	-	49,444	60,033	792,786	1,005,991
轉撥自發展中物業	57,590	131,030	-	-	-	-	151,724	340,344
轉撥到發展中物業	-	(18,653)	-	-	-	-	-	(18,653)
出售(附註38)	(5,730)	-	(1,562)	-	(1,630)	(1,612)	-	(10,534)
折舊(附註31及38)	(58,796)	(131,695)	(55,385)	(25,143)	(60,327)	(56,832)	-	(388,178)
年終賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>								
成本	1,549,840	3,892,700	570,291	395,325	342,161	400,877	2,090,998	9,242,192
累計折舊	(233,925)	(582,763)	(383,115)	(67,048)	(228,854)	(250,846)	-	(1,746,551)
賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641

## 7. 物業、機器及設備(續)

借款以本集團的價值人民幣4,309,544,000元(二零一三年：人民幣4,070,513,000元)的辦公樓宇及酒店建築及在建工程作為抵押(附註26)。

在建工程主要包括辦公樓宇及酒店建築成本及其他成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化利息為人民幣114,823,000元(二零一三年：人民幣20,841,000元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，銀行借款予在建工程的資本化率為7.74%(二零一三年：6.99%)。

	本公司				
	辦公樓宇	傢俱，裝置 及設備	交通設備	在建工程	合計
<b>於二零一三年一月一日</b>					
成本	861,417	17,379	60,805	92,965	1,032,566
累計折舊	(60,928)	(11,509)	(38,775)	–	(111,212)
賬面淨值	800,489	5,870	22,030	92,965	921,354
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	800,489	5,870	22,030	92,965	921,354
增添	11,263	7,131	8,432	51,982	78,808
出售	(1,256)	–	–	–	(1,256)
折舊	(27,518)	(2,231)	(5,062)	–	(34,811)
年終賬面淨值	782,978	10,770	25,400	144,947	964,095
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>					
成本	871,110	24,510	69,237	144,947	1,109,804
累計折舊	(88,132)	(13,740)	(43,837)	–	(145,709)
賬面淨值	782,978	10,770	25,400	144,947	964,095
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	782,978	10,770	25,400	144,947	964,095
增添	–	5,562	3,688	121,744	130,994
出售	(2,294)	(61)	(122)	–	(2,477)
折舊	(27,151)	(5,507)	(9,965)	–	(42,623)
年終賬面淨值	753,533	10,764	19,001	266,691	1,049,989
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>					
成本	868,246	28,852	68,422	266,691	1,232,211
累計折舊	(114,713)	(18,088)	(49,421)	–	(182,222)
賬面淨值	753,533	10,764	19,001	266,691	1,049,989

借款以本公司的價值人民幣1,305,901,000元(二零一三年：人民幣868,751,000元)的辦公樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

**7. 物業、機器及設備(續)**

折舊於綜合損益表列入以下開支：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
銷售及行政開支	157,876	108,585
銷售成本	230,302	172,064
	<b>388,178</b>	280,649

**8. 投資物業**

	本集團		
	已落成投資物業	在建投資物業	合計
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
年初	13,347,220	–	13,347,220
增添	–	105,341	105,341
出售(附註38)	(577)	–	(577)
公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) (附註30及38)	2,128,921	307,282	2,436,203
年終	15,475,564	412,623	15,888,187
年度總收益，計入於年底持有的資產 收益或虧損(其他收益－淨額)	2,129,327	307,282	2,436,609
年度未實現收益或虧損的變動，計入於年底 持有的資產收益或虧損	2,128,921	307,282	2,436,203
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>			
年初	15,475,564	412,623	15,888,187
增添	–	559,319	559,319
出售(附註38)	(38,048)	–	(38,048)
公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額) (附註30及38)	249,627	1,388,547	1,638,174
年終	15,687,143	2,360,489	18,047,632
年度總收益，計入於年底持有的資產 收益或虧損(其他收益－淨額)	253,021	1,388,547	1,641,568
年度未實現收益或虧損的變動，計入於年底 持有的資產收益或虧損	249,627	1,388,547	1,638,174

## 8. 投資物業(續)

	本公司
	已落成投資物業
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>	
年初	169,021
公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額)	5,583
年終	174,604
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>	
年初	174,604
出售(附註38)	(38,048)
公允價值收益－淨額(計入其他收益－淨額)	664
年終	137,220

(a) 所有投資物業均位於中國，租期為10至50年。

(b) 投資物業已在損益內確認的數額

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
租金收入	827,263	727,245
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(69,379)	(64,336)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(41,096)	(35,017)

於二零一四年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一三年：無)。

(c) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一四年和二零一三年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值盈利或虧損計入利潤表(其他收益－淨額)(附註30)。

於二零一四年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第3級。年內第1、2、3層之間並無轉撥。



## 8. 投資物業(續)

### (d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零一四年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會(AC)匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、AC、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由CFO、AC和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

### (e) 估值技術

已落成投資物業的辦公和零售部分的估值根據年期和租賃到期續租法，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

已落成投資物業的車場部分的估值利用直接比較法厘定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積，其為主要不可觀察輸入)的差異作出調整。售價越高，公允價值越高。

對於在建投資物業，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「殘值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

年內估值技術並無變動。

8. 投資物業(續)

(f) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

		二零一四年 十二月三十一日			不可觀察 輸入的範圍	不可觀察輸入對 公允價值的關係
	描述	公允價值	估值技術	不可觀察輸入		
已落成投資物業	辦公室	5,371,568	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	7.25%	年期孳息率越高， 公允價值越低
				到期續租孳息率	7.25%	到期續租孳息率越 高，公允價值越低
				市場租值 (人民幣/ 平方米/月)	284-320	租值越高， 公允價值越高
	零售	9,664,936	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	37,200-55,300	價格越高， 公允價值越高
				年期孳息率	6%-7.25%	租值越高， 公允價值越高
				到期續租孳息率	6%-7.25%	年期孳息率越高， 公允價值越低
停車場	650,639	直接比較法	市場租值 (人民幣/ 平方米/月)	60-295	到期續租孳息率越 高，公允價值越低	
			市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	4,226-10,012	價格越高， 公允價值越高	
在建投資物業	零售	2,360,489	殘值法	市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	27,533-38,395	價格越高， 公允價值越高
				所產生預算建築 成本(人民幣/ 平方米)	1,599-1,917	所產生預算建築成本 越高，公允價值越低
				開發商盈利(%)	2.04%-4.62%	開發商盈利越高， 公允價值越低



## 8. 投資物業(續)

## (f) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)(續)

	描述	二零一三年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入	不可觀察 輸入的範圍	不可觀察輸入對 公允價值的關係	
		公允價值						
已落成投資物業	辦公室	5,312,404	年期和租賃 到期續租法		年期孳息率	7.25%-7.5%	年期孳息率越高， 公允價值越低	
					到期續租孳息率	7.25%-7.5%	到期續租孳息率越 高，公允價值越低	
					市場租值 (人民幣/ 平方米/月)	256-289	租值越高， 公允價值越高	
	零售	9,557,250	年期和租賃 到期續租法			市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	36,400-54,100	價格越高， 公允價值越高
						年期孳息率	6%-7.25%	租值越高， 公允價值越高
						到期續租孳息率	6%-7.25%	年期孳息率越高， 公允價值越低
停車場	605,910	直接比較法			市場租值 (人民幣/ 平方米/月)	69-280	到期續租孳息率越 高，公允價值越低	
					市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	4,226-10,012	價格越高， 公允價值越高	
在建投資物業	零售	412,623	殘值法		市場價格 (人民幣/ 平方米/月)	22,750-35,000	租值越高， 公允價值越高	
					所產生預算建築 成本(人民幣/ 平方米)	2,232	所產生預算建築成本 越高，公允價值越低	
					開發商盈利(%)	5.23%	開發商盈利越高， 公允價值越低	

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響到期續租孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。對於興建中的投資性房地產，建築成本上漲，將提升房地產的特點而或會令未來租值增加。未來租金收益增加或會導致成本上升。



## 8. 投資物業(續)

### (g) 被抵押的投資物業

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
投資物業(附註26)	<b>6,853,499</b>	10,921,305	<b>826,733</b>	118,625

### (h) 租賃安排

部份投資物業用作長期營運租賃用途並每月收取租金。營運租賃未來最低應收租金於附註42列示。

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一年至二十年不等。



## 9. 無形資產

	本集團				本公司	
	商譽 (a)	建築牌照 (b)	客戶合同	軟件及其他	合計	軟件及其他
<b>於二零一三年一月一日</b>						
成本	519,165	282,000	322,000	137,444	1,260,609	31,328
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(37,829)	(362,812)	(8,396)
賬面淨值	516,182	282,000	–	99,615	897,797	22,932
<b>截至二零一三年 十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	516,182	282,000	–	99,615	897,797	22,932
增添	–	–	–	42,594	42,594	9,573
攤銷費用	–	–	–	(33,392)	(33,392)	(3,604)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38)	(9,163)	–	–	–	(9,163)	–
年終賬面淨值	507,019	282,000	–	108,817	897,836	28,901
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
成本	510,002	282,000	322,000	180,038	1,294,040	40,902
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(71,221)	(396,204)	(12,001)
賬面淨值	507,019	282,000	–	108,817	897,836	28,901
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
年初賬面淨值	507,019	282,000	–	108,817	897,836	28,901
增添	–	–	–	145,923	145,923	17,808
攤銷費用	–	–	–	(62,532)	(62,532)	(4,835)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38)	(3,269)	–	–	–	(3,269)	–
年終賬面淨值	503,750	282,000	–	192,208	977,958	41,874
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
成本	506,733	282,000	322,000	325,961	1,436,694	58,710
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(133,753)	(458,736)	(16,836)
賬面淨值	503,750	282,000	–	192,208	977,958	41,874

## 9. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
銷售及行政開支	7,935	5,796
銷售成本	54,597	27,596
	<b>62,532</b>	33,392

### (a) 商譽

#### 商譽減值測試

商譽根據物業發展的建築服務單元，分配至本集團可識別的現金產出單元。現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。於二零一四年十二月三十一日可收回金額為人民幣5,494,000,000元。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一四年	二零一三年
毛利率	12%	9%-11%
五年增長率	3%-8%	3%-10%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	13.66%	15.85%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

### (b) 建築牌照

#### 建築牌照減值測試

於二零一四年十二月三十一日可收回金額為人民幣396,000,000元。可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，其中預計營業收入是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一四年	二零一三年
特許權使用費率	1%	1%
年增長率	3%-8%	3%-10%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	14.58%	16.18%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
投資，按成本：		
非上市股份	18,412,679	16,666,282

以下為於二零一四年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
附屬公司—於中國註冊成立：						
廣州市金鼎房地產發展有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	- 中國物業開發
廣州天富房地產開發有限公司	二零零二年七月八日	中外合資經營有限責任公司	美元21,000,000	85%	- 15%	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	- 中國辦公樓開發及投資
廣州富力恆盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	- 中國酒店建築開發及投資
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	- 中國酒店建築開發及投資
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	97.5%	2.5%	- 中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	- 中國物業開發
廣州富力超盛置業發展有限公司	二零零五年十二月八日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	-	- 中國物業開發
廣州永富房地產開發有限公司	二零零六年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.67%	1.33%	- 中國物業開發
廣州市華維裝飾材料有限公司	二零零四年四月二日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	-	- 中國裝飾工程
廣州市住宅建築設計院有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	93.84%	6.16%	- 中國住宅建築設計
廣州天富建設工程監理有限公司	二零零一年十二月二十九日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	-	100%	- 中國建築監督與顧問
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	- 中國建築

## 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司 - 於中國註冊成立：(續)</b>						
廣東恆力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	- 中國建築
廣州天盈園林工程有限公司	二零零九年八月二十八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	- 中國園藝及綠化工程
廣州富力美好置業發展有限公司	二零零三年十一月十日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	80%	20%	- 中國物業租賃
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	90%	10%	- 中國物業管理
廣州富力國際空港綜合物流園有限公司	二零零六年六月十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	95%	5%	- 中國物流及倉庫
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	- 中國裝飾工程
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年四月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣196,001,568元	95%	5%	- 中國物業開發
博羅縣紅中實業發展有限公司	二零零四年四月二十七日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	- 中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	80%	20%	- 中國物業開發
北京華恩房地產開發有限公司	二零零零年九月五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	52%	48%	- 中國物業開發
北京鴻高置業發展有限公司	一九九九年六月八日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京龍熙原景房地產開發有限責任公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣21,750,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京東方長安房地產開發有限公司	二零零一年十二月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
富力(香河)房地產開發有限公司	二零零九年十一月五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京恆富物業管理有限公司	二零零二年十二月十二日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	- 中國自建物業管理
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京富力歐美國林綠化工程有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	- 中國園藝及綠化工程
北京天越門窗製造有限公司	二零零三年八月八日	有限責任公司	人民幣2,000,000元	-	100%	- 在中國生產鋁架、 銷售建築及裝修材料



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司－於中國註冊成立：(續)</b>						
北京富力會康體俱樂部有限公司	二零零四年十月十五日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	-	100%	- 在中國經營康體俱樂部
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	-	- 中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	- 中國物業開發
天津鴻富房地產開發有限公司	二零零六年六月三十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	-	100%	- 中國物業開發
天津富力濱海投資有限公司	二零零七年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
天津華信物業管理有限公司	二零零四年四月二十三日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	- 中國物業管理
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣65,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
西安濱湖花園房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣55,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
西安富力灣房地產開發有限公司	二零一零年九月十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
重慶永富房地產開發有限公司	二零零七年十二月十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	- 中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	93.94%	6.06%	- 中國物業開發
成都富力地產開發有限公司	二零零七年三月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	98.33%	1.67%	- 中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	85%	-	15% 中國物業開發
成都富力熊貓城項目開發有限公司	二零零六年八月十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	65%	-	35% 中國物業開發
上海富力房地產開發有限公司	二零零七年四月二十五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
上海浦衛房地產開發有限公司	二零零六年七月十八日	有限責任公司	人民幣320,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣128,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年七月九日	有限責任公司	人民幣380,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
海南三林發展有限公司	一九九五年一月十七日	有限責任公司	人民幣25,210,000元	-	100%	- 中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司 - 於中國註冊成立：(續)</b>						
海南朝陽房地產開發有限公司	一九九五年四月四日	有限責任公司	人民幣 111,060,000 元	-	100%	- 中國物業開發
海南三林旅業開發有限公司	一九九五年三月七日	有限責任公司	人民幣 124,900,000 元	-	100%	- 中國物業開發
海南紅樹林度假村有限公司	一九九五年三月二十四日	有限責任公司	人民幣 11,650,000 元	-	100%	- 中國物業開發
海南明強房地產開發有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣 11,700,000 元	-	100%	- 中國物業開發
海南怡豐房地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十七日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	-	- 中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十三日	有限責任公司	人民幣 500,000,000 元	100%	-	- 中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	95%	5%	- 中國物業開發
海南那甲旅業開發有限公司	一九九八年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣 300,000,000 元	99.8%	0.2%	- 中國物業開發
海南協興地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十六日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	-	- 中國物業開發
海南天力建築工程有限公司	二零一零年七月九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	-	100%	- 中國建築
北京富源盛達地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	-	100%	- 中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	-	100%	- 中國物業開發
文昌富力房地產開發有限公司	二零一一年八月二十五日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	95%	5%	- 中國物業開發
廣州富力足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	100%	-	- 中國足球俱樂部
大同富力房地產開發有限公司	二零一一年十一月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	-	100%	- 中國物業開發
廣州聖景房地產開發有限公司	二零零七年八月二十七日	有限責任公司	美元 80,000,000	25%	75%	- 中國物業開發
海南富力海洋歡樂世界開發有限公司	二零一二年六月二十日	有限責任公司	人民幣 2,000,000,000 元	80%	20%	- 中國物業開發
臨高富力房地產開發有限公司	二零一二年十一月二十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	90%	10%	- 中國物業開發
梅縣富力足球學校	二零一二年十二月六日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	100%	-	- 中國足球學校
惠州富茂房地產開發有限公司 (「惠州富茂」)	二零一零年五月十四日	有限責任公司	人民幣 500,000,000 元	50%	50%	- 中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司—於中國註冊成立：(續)</b>						
天津百合灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
天津團泊綠島建設有限公司	二零一二年六月十五日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
上海極富房地產開發有限公司	二零一三年一月三十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
杭州極富房地產開發有限公司	二零一三年二月二十七日	有限責任公司	美元40,000,000	-	100%	- 中國物業開發
無錫天潤福源房地產開發有限公司	二零一一年三月二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
哈爾濱富力城房地產開發有限公司	二零一三年五月十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
梅縣富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
湖南隆平九華房地產開發有限公司	二零零八年五月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	- 中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	有限責任公司	美元95,000,000	-	100%	- 中國物業開發
佛山富力房地產開發有限公司	二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	- 中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	有限責任公司	美元150,000,000	-	100%	- 中國物業開發
廣州天禧房地產開發有限公司 (「廣州天禧」)	二零一三年八月二十二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	75%	- 25%	中國物業開發
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
杭州品富房地產開發有限公司	二零一三年九月四日	有限責任公司	美元64,500,000	-	100%	- 中國物業開發
閩侯富力房地產開發有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
福州市臺江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
包頭市富力房地產開發有限公司	二零一三年十月十八日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
天津富潤房地產開發有限公司	二零一三年十月二十三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
南京富力城房地產開發有限公司	二零一三年十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京金廈園房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
北京富力達通房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
珠海富力房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	100%	-	- 中國物業開發
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	二零一四年一月十五日	有限責任公司	美元90,000,000	-	100%	- 中國物業開發



10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司 - 於中國註冊成立：(續)</b>						
瀋陽億隆房屋開發有限公司	二零零一年十二月十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
杭州瑞富房地產開發有限公司	二零一四年一月三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
重慶富力嘉盛房地產開發有限公司	二零一四年一月二十八日	有限責任公司	人民幣794,540,000元	-	100%	- 中國物業開發
上海眾弘置業發展有限公司	二零一三年九月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	- 中國物業開發
廣州市東富有經濟發展有限公司	二零零一年八月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	-	- 中國物業開發
天津市錦堂大酒店有限公司	二零一三年七月二十六日	有限責任公司	人民幣30,000元	-	100%	- 中國物業開發
山西永紅盛置業發展有限公司	二零一二年九月十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	90%	10% 中國物業開發
<b>附屬公司 - 於中國香港成立：</b>						
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	港幣10,000元	100%	-	- 中國香港投資控股
<b>附屬公司 - 於英屬處女群島成立：</b>						
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
益成有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
鴻志投資有限公司	二零零七年十一月二日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
彩富控股有限公司	二零一三年一月二日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
兆運有限公司	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	- 英屬處女群島投資控股
<b>附屬公司 - 於馬來西亞成立：</b>						
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月二十九日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	- 馬來西亞物業發展
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	-	100%	- 馬來西亞物業發展



## 10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/註冊及 已繳足股本	持有權益 直接	非控制性權益 持有權益 間接	主要業務及 營業地點
<b>附屬公司—於澳洲成立：</b>						
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月十五日	有限責任公司	100 澳元	-	90%	10% 澳洲物業發展
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100 澳元	-	90%	10% 澳洲物業發展
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	-	90%	10% 澳洲物業發展
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	-	90%	10% 澳洲物業發展
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100 澳元	-	90%	10% 澳洲物業發展
R&F Development Holdings	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1 澳元	-	100%	- 澳洲投資控股
<b>附屬公司—於新加坡成立：</b>						
R&F Development PTE LTS	二零一四年四月十七日	有限責任公司	新加坡幣 1 元	-	100%	- 新加坡市場發展
<b>特別目的控制實體</b>		<b>主要活動</b>				

本公司股份獎勵計劃信託

購買，管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份

本集團董事認為上表列出的附屬公司主要影響本集團的業績和淨資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，導致過長的詳情。

本公司股份獎勵計劃信託只作為購買，管理和持有本公司股份的股份獎勵計劃的目的而設立，本公司有權力支配股份獎勵計劃信託的財務和經營政策。股份獎勵計劃信託的資產和負債，包括在本集團的綜合財務報表和股份獎勵計劃信託持有的股份以股份獎勵計劃持有的股份於權益內扣除。

於二零一四年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣 531,785,000 元(二零一三年：人民幣 375,207,000 元)。各附屬公司的非控制性權益對本集團不重大。

## 11. 合營企業投資

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
年初	4,258,931	3,795,093
增添	220,560	330,311
收購一合營企業的剩餘權益(附註a)	(34,108)	(216,795)
應佔業績	172,136	357,253
未實現利潤抵銷	-	(6,931)
年終	4,617,519	4,258,931

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
年初	912,840	586,540
增添	220,560	326,300
年終	1,133,400	912,840

- (a) 於二零一四年，本集團收購益成投資有限公司(「益成」)的剩餘權益。益成成為本集團一全資擁有的附屬公司。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，董事認為對本集團並不重大的合營企業，採用權益法計算。來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額人民幣172,136,000元(二零一三年：人民幣357,253,000元)。以下合營企業的股本全部為註冊資本。

名稱	業務地點/ 註冊成立國家	於二零一四年 十二月三十一日持有權益%	
		直接	間接
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	中國	33.34%	-
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	中國	-	25%
天津和安房地產開發有限公司	中國	-	25%
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)	開曼群島	-	50%
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	中國	-	50%
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	中國	50%	-
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	中國	60%	-
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	中國	45%	-
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	中國	50%	-
深圳市悅盈投資管理有限公司	中國	50%	-
和榮有限公司(「和榮」)	英屬處女群島	-	25%
煌迪有限公司(「煌迪」)	中國香港	-	25%

**11. 合營企業投資(續)**

- (c) 根據相關合營協議，這些實體由本集團及其他方控制。除非獲得超過一半的投票權，任何參與方均不能單方面控制該實體。

**12. 聯營公司權益**

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
年初	122,600	179,843
應佔業績	(30,772)	(50,222)
收一聯營公司股息	(5,615)	(7,021)
年終	86,213	122,600

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，董事認為對本集團並不重大的聯營公司，採用權益法計算。來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額人民幣30,772,000元(二零一三年：人民幣50,222,000元)。以下聯營公司的股本全部為註冊資本。

名稱	業務地點/ 註冊成立國家	於二零一四年 十二月三十一日持有權益%	
		直接	間接
北京富盛利房地產經紀有限公司	中國	-	30%
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	中國	20%	-
北京粵商投資股份有限公司	中國	-	22%
廣州盛安創富投資管理有限公司(「盛安創富」)	中國	20%	-

**13. 可供出售金融資產**

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	281,400	224,000	228,900	224,000
增添	22,500	67,200	-	14,700
稅前確認入全面收入的公允價值盈利/(虧損)	231,577	(9,800)	231,577	(9,800)
年終	535,477	281,400	460,477	228,900

### 13. 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產包括：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
非上市證券：				
— 非上市權益投資	445,777	214,200	445,777	214,200
— 非上市私人基金	89,700	67,200	14,700	14,700
	<b>535,477</b>	281,400	<b>460,477</b>	228,900

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日可供出售金融資產的帳面值以人民幣結算。

最大信貸風險為可供出售金融資產於報告日的賬面價值。

於二零一四年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零一三年：零)。

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
包括：		
土地使用權	57,514,275	38,521,161
建築成本及資本化支出	18,458,654	15,261,912
資本化融資成本	5,354,762	2,328,026
	<b>81,327,691</b>	56,111,099
	本公司	
	二零一四年	二零一三年
包括：		
土地使用權	2,855,057	3,410,538
建築成本及資本化支出	1,641,447	1,084,308
資本化融資成本	707,397	430,573
	<b>5,203,901</b>	4,925,419

於二零一四年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權為人民幣8,450,017,000元(二零一三年：人民幣11,265,265,000元)。本集團正在申請正式的土地使用權證書。

**14. 發展中物業(續)**

於二零一四年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權為人民幣204,675,000元(二零一三年：人民幣813,244,000元)。本公司正在申請正式的土地使用權證書。

借款的資本化率(附註33)如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
資本化率	<b>7.96%</b>	8.82%	<b>6.59%</b>	6.81%

被抵押的發展中物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
發展中物業(附註26)	<b>20,461,480</b>	8,360,956	<b>173,085</b>	1,388,225

**15. 已落成待售物業**

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
土地使用權	<b>4,620,807</b>	2,468,099
開發成本及資本化支出	<b>11,675,575</b>	8,152,327
資本化融資成本	<b>925,734</b>	372,450
	<b>17,222,116</b>	10,992,876

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
土地使用權	<b>352,969</b>	277,994
開發成本及資本化支出	<b>1,017,599</b>	948,471
資本化融資成本	<b>155,076</b>	114,024
	<b>1,525,644</b>	1,340,489

## 15. 已落成待售物業(續)

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
已落成待售物業(附註26)	<b>1,325,493</b>	285,489	<b>32,674</b>	73,510

## 16. 存貨

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
建築材料	<b>341,634</b>	280,114
酒店存貨	<b>17,197</b>	17,806
	<b>358,831</b>	297,920

## 17. 貿易和其他應收款及預付款

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
貿易應收款－淨額(附註(a))	<b>4,823,718</b>	4,638,551	<b>607,667</b>	389,577
其他應收款－淨額(附註(b))	<b>4,717,407</b>	3,202,860	<b>2,669,709</b>	2,090,122
預付款(附註(c))	<b>1,373,880</b>	3,170,441	<b>241,796</b>	152,688
應收附屬公司款項(附註(d))	–	–	<b>4,460,039</b>	7,699,756
應收合營企業款項(附註43(xi))	<b>1,709,230</b>	1,561,563	<b>388,878</b>	318,877
應收聯營公司款項(附註43(xi))	<b>2,039,377</b>	2,039,377	<b>2,039,377</b>	2,039,377
合計	<b>14,663,612</b>	14,612,792	<b>10,407,466</b>	12,690,397
減：非流動部分	<b>(3,772,884)</b>	(1,450,024)	<b>(2,534,373)</b>	(384,188)
流動部份	<b>10,890,728</b>	13,162,768	<b>7,873,093</b>	12,306,209

貿易及其他應收款的賬面值接近其公允價值。



## 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

## (a) 貿易應收款

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
貿易應收款－流動部份	<b>4,688,168</b>	4,640,369	<b>596,989</b>	390,599
減：減值撥備	<b>(1,818)</b>	(1,818)	<b>(1,022)</b>	(1,022)
貿易應收款－非流動部份	<b>4,686,350</b>	4,638,551	<b>595,967</b>	389,577
	<b>137,368</b>	–	<b>11,700</b>	–
	<b>4,823,718</b>	4,638,551	<b>607,667</b>	389,577

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
0至90天	<b>2,981,140</b>	3,307,354	<b>505,625</b>	329,883
91至180天	<b>272,507</b>	231,697	<b>34,340</b>	2,921
181至365天	<b>897,737</b>	338,733	<b>22,013</b>	21,576
1年至2年	<b>201,356</b>	495,724	<b>5,356</b>	5,206
超過2年	<b>335,428</b>	266,861	<b>29,655</b>	31,013
	<b>4,688,168</b>	4,640,369	<b>596,989</b>	390,599

貿易應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
按信用條款履行	<b>4,681,816</b>	4,475,936	<b>607,667</b>	389,577
已過期但未減值	<b>141,902</b>	162,615	–	–
未履行但已減值	<b>1,818</b>	1,818	<b>1,022</b>	1,022
貿易應收款	<b>4,825,536</b>	4,640,369	<b>608,689</b>	390,599
減：減值撥備	<b>(1,818)</b>	(1,818)	<b>(1,022)</b>	(1,022)
貿易應收款－淨額	<b>4,823,718</b>	4,638,551	<b>607,667</b>	389,577



## 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

### (a) 貿易應收款(續)

於二零一四年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣1,818,000元(二零一三年：人民幣1,818,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
超過2年	<b>1,818</b>	1,818	<b>1,022</b>	1,022

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一四年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一三年：零)。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
1年至2年	-	61,461	-	-
超過2年	<b>141,902</b>	101,154	-	-
	<b>141,902</b>	162,615	-	-

貿易應收款減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	<b>1,818</b>	1,818	<b>1,022</b>	1,022
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	-	-	-	-
年終	<b>1,818</b>	1,818	<b>1,022</b>	1,022



## 17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

## (b) 其他應收款

其他應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
按一般商業履行	4,717,407	3,202,860	2,669,709	2,090,122
未履行及已減值	52,181	42,490	4,415	4,273
其他應收款	4,769,588	3,245,350	2,674,124	2,094,395
減：減值撥備	(52,181)	(42,490)	(4,415)	(4,273)
其他應收款－淨額	4,717,407	3,202,860	2,669,709	2,090,122

其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	42,490	33,012	4,273	4,597
應收款減值撥備(附註31及38)	27,021	21,812	243	343
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	(17,330)	(12,334)	(101)	(667)
年終	52,181	42,490	4,415	4,273

(c) 餘額主要表示收購土地使用權及購買建築材料的預付款項。

(d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。

(e) 本集團的貿易和其他應收款的賬面值以下列貨幣為單位。

	二零一四年	二零一三年
人民幣	13,276,264	11,442,351
澳元	7	—
馬來西亞幣	13,318	—
新加坡幣	143	—
	13,289,732	11,442,351

## 18. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
預售物業建築款保證金(附註(a))	5,185,277	3,683,549	887,762	450,258
拆遷賠償金(附註(b))	116,982	11,250	9,634	10,925
應付建築款保證金(附註(c))	60,115	120,774	—	2,979
借款保證金	—	2,325,655	—	961,700
客戶按揭貸款保證金(附註(d))	25,816	21,132	—	—
優先票據利息保證金(附註(e))	549,831	382,009	—	—
其他(附註(f))	401,476	77,804	923	22,477
	<b>6,339,497</b>	6,622,173	<b>898,319</b>	1,448,339

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能用於相關物業的建築並於該等合約完成後得以解除。
- (d) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作銀行按揭貸款的現金抵押品。該等保證金只會於按揭貸款全額償還後得以解除。
- (e) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作債券利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- (f) 其他主要包括信用證，建築工人工資及股份獎勵計劃股息的按金。

**18. 受限制現金(續)**

所有受限制現金以以下貨幣結算：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
人民幣	5,789,656	6,310,665	898,319	1,425,863
港幣	-	22,792	-	22,476
美元	549,841	288,716	-	-
	<b>6,339,497</b>	6,622,173	<b>898,319</b>	1,448,339

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

**19. 現金及現金等價物**

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
銀行及庫存現金	13,490,425	17,722,162	597,861	3,087,307

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
結算貨幣：				
— 人民幣	13,065,930	15,676,718	575,592	3,080,727
— 美元	347,094	1,998,701	1,786	1,001
— 馬來西亞幣	41,033	6,713	-	-
— 港幣	26,698	40,030	20,483	5,579
— 澳元	9,393	-	-	-
— 新加坡幣	277	-	-	-
	<b>13,490,425</b>	17,722,162	<b>597,861</b>	3,087,307

該等以人民幣及馬來西亞幣計值的結餘須按照中國及馬來西亞政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

## 20. 股本

	股本數目 (千股)	普通股
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,015,258	253,815
	3,222,367	805,592

\* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。與H股相關的股份溢價於附註22列示。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股，包括2,207,109,000股已拆細內資股和1,015,258,000股已拆細H股。

## 21. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	27,129,554	21,476,124	2,846,977	2,480,725
年度盈利	5,220,603	7,633,860	2,442,460	2,346,682
股息	(1,600,499)	(1,980,430)	(1,600,499)	(1,980,430)
年終	30,749,658	27,129,554	3,688,938	2,846,977



## 22. 其他儲備

## 本集團

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定 盈餘公積	折算儲備	其他	合計
二零一三年一月一日結餘	3,636,625	175,834	539,144	-	-	4,351,603
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	-	(7,350)	-	-	-	(7,350)
二零一三年十二月三十一日結餘	3,636,625	168,484	539,144	-	-	4,344,253
二零一四年一月一日結餘	3,636,625	168,484	539,144	-	-	4,344,253
可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	-	<b>173,683</b>	-	-	-	<b>173,683</b>
貨幣折算差額	-	-	-	<b>5,810</b>	-	<b>5,810</b>
出售股份獎勵計劃持有股份盈利	-	-	-	-	<b>15,076</b>	<b>15,076</b>
二零一四年十二月三十一日結餘	<b>3,636,625</b>	<b>342,167</b>	<b>539,144</b>	<b>5,810</b>	<b>15,076</b>	<b>4,538,822</b>

## 本公司

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定 盈餘公積	其他	合計
二零一三年一月一日結餘	3,636,625	175,834	539,144	-	4,351,603
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	-	(7,350)	-	-	(7,350)
二零一三年十二月三十一日結餘	3,636,625	168,484	539,144	-	4,344,253
二零一四年一月一日結餘	<b>3,636,625</b>	<b>168,484</b>	<b>539,144</b>	-	<b>4,344,253</b>
可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	-	<b>173,683</b>	-	-	<b>173,683</b>
出售股份獎勵計劃持有股份盈利	-	-	-	<b>15,076</b>	<b>15,076</b>
二零一四年十二月三十一日結餘	<b>3,636,625</b>	<b>342,167</b>	<b>539,144</b>	<b>15,076</b>	<b>4,533,012</b>

- (a) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利的指定金額計入法定公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。

## 22. 其他儲備(續)

- (b) 根據性質，法定公積可用作抵銷附屬公司的累積虧損或以花紅方式分派予所有者。
- (c) 如獲董事會批准，H股(附註20)的股份溢價可用作增加繳足股本。

## 23. 股份獎勵計劃持有股份

	本集團及本公司	
	二零一四年	二零一三年
年初	172,563	167,364
股份獎勵計劃所購買股份	-	5,199
出售股份	(43,852)	-
年終	128,711	172,563

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過僱員股份獎勵計劃(「計劃」)。該股份獎勵計劃終止於二零一三年十一月二十五日，股份獎勵計劃持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予獲獎者。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有21,370,000股H股(二零一三年十二月三十一日：H股為28,650,800股)，於綜合資產負債表內列示為「股份獎勵計劃持有股份」並為權益內的一個組成部分。

## 24. 永久性資本工具

	二零一四年	二零一三年
年初	1,000,000	-
增添	14,543,912	1,000,000
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	1,331,328	-
分配予永久性資本工具持有者	(1,226,824)	-
年終	15,648,416	1,000,000

於二零一四年，本公司若干全資擁有的附屬公司發行金額為人民幣14,543,912,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)的由本公司擔保的次級永久資本工具(「永久資本工具」)。

永久性資本工具是本公司及若干附屬公司以其附屬公司之股份抵押及共同擔保。永久性資本工具沒有到期日及收益分配可於本集團的酌情下推遲。因此，永久性資本工具分類為權益工具，並在綜合資產負債表計入權益。



## 25. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
應付附屬公司款項(附註(a))	–	–	<b>19,597,316</b>	16,323,865
應付合營企業款項(附註(a)及43(xi))	<b>1,801,864</b>	2,546,634	<b>51,643</b>	1,097,566
建築應付款(附註(b))	<b>10,498,573</b>	8,751,317	<b>956,313</b>	1,136,889
其他應付款及預提費用(附註(c))	<b>7,141,741</b>	7,080,040	<b>485,431</b>	1,518,911
合計	<b>19,442,178</b>	18,377,991	<b>21,090,703</b>	20,077,231
減：非流動部份	<b>(171,222)</b>	(596,257)	<b>(171,222)</b>	(596,257)
流動部份	<b>19,270,956</b>	17,781,734	<b>20,919,481</b>	19,480,974

(a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。

(c) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款及除所得稅外其它應付稅項。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。



## 26. 借款

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
<b>非流動</b>				
長期借款				
銀行借款(附註(a))				
— 有抵押	28,833,786	24,062,632	5,230,800	5,458,000
— 無抵押	5,327,900	4,524,000	1,550,000	2,122,000
	34,161,686	28,586,632	6,780,800	7,580,000
公司債券(附註(b))				
— 無抵押	—	5,498,933	—	5,498,933
優先票據(附註(c))				
— 無抵押	11,987,708	8,521,961	—	—
其他借款(附註(d))				
— 有抵押	16,268,944	15,143,577	576,270	576,270
— 無抵押	2,050,000	1,000,000	500,000	500,000
	18,318,944	16,143,577	1,076,270	1,076,270
融資租賃負債(附註(e))				
— 有抵押	105,332	147,189	—	—
減：長期借款當期部份	(19,020,068)	(15,545,778)	(1,893,770)	(7,178,933)
	45,553,602	43,352,514	5,963,300	6,976,270
<b>流動</b>				
短期借款				
銀行借款(附註(a))				
— 有抵押	—	2,080,535	—	—
— 無抵押	377,000	469,000	—	—
	377,000	2,549,535	—	—
其他借款(附註(d))				
— 無抵押	2,708,000	—	—	—
	3,085,000	2,549,535	—	—
長期借款當期部份	19,020,068	15,545,778	1,893,770	7,178,933
借款總額	67,658,670	61,447,827	7,857,070	14,155,203



## 26. 借款(續)

## (a) 銀行借款

借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合同重新定價日期均為一年內。

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
年初	31,136,167	19,222,080	7,580,000	4,229,000
增添	16,612,827	20,404,895	1,335,000	5,135,000
收購一附屬公司	1,921,400	200,000	-	-
還款	(15,185,655)	(8,705,231)	(2,134,200)	(1,784,000)
交易成本攤銷	53,947	14,423	-	-
年終	34,538,686	31,136,167	6,780,800	7,580,000

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
一年內	7,343,431	8,455,235	1,317,500	1,680,000
一至兩年	11,382,610	7,332,041	2,946,800	1,558,000
二至五年	11,536,448	11,732,780	2,516,500	4,342,000
超過五年	4,276,197	3,616,111	-	-
總銀行借款	34,538,686	31,136,167	6,780,800	7,580,000

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
五年內全額償還	28,270,439	25,286,056	6,780,800	7,580,000
五年後全額償還	6,268,247	5,850,111	-	-
總銀行借款	34,538,686	31,136,167	6,780,800	7,580,000

## 26. 借款(續)

### (a) 銀行借款(續)

(iii) 借款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
人民幣	<b>34,538,686</b>	30,221,632	<b>6,780,800</b>	7,580,000
美元	-	914,535	-	-
	<b>34,538,686</b>	31,136,167	<b>6,780,800</b>	7,580,000

(iv) 銀行借款按未償還本金以浮動利率計息，資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	二零一四年	二零一三年
人民幣銀行借款－浮動利率	<b>6.76%</b>	6.66%
美元銀行借款－浮動利率	-	2.85%

(v) 非流動借款賬面值及公允價值如下：

	本集團			
	賬面值		公允價值	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
銀行借款	<b>27,195,255</b>	22,680,932	<b>27,707,850</b>	22,712,741

	本公司			
	賬面值		公允價值	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
銀行借款	<b>5,463,300</b>	5,900,000	<b>5,548,001</b>	5,925,226

由於銀行借款以浮動利率計息，非流動借款的賬面值與公允價值相近。公允價值是根據現金流量以借款利率6.03厘(二零一三年：6.50厘)貼現計算並於公允價值階級的第2層內。

短期借款的賬面值與公允價值相近。

**26. 借款(續)****(b) 公司債券**

本公司於二零零九年十月二十三日在中國發行了55,000,000張面值合計人民幣55億元的公司債券。該等債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

於二零一四年十月二十三日(「到期日」)，本公司以發行本金100%的發行價人民幣55億元加上應計及未付利息人民幣317,832,000元贖回全部公司債券。

公司債券的變動如下：

	本集團及本公司	
	二零一四年	二零一三年
年初	5,498,933	5,497,684
利息支出(附註33)	318,899	394,499
包括在其他應付款的應付利息	(317,832)	(393,250)
贖回	(5,500,000)	-
年終	-	5,498,933

**(c) 優先票據****(i) 二零一一年票據**

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行本金人民幣2,612,000,000元利率為7.0%於二零一四年四月二十九日到期的優先票據以及本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得合計為人民幣3,527,947,000元。

於二零一四年四月二十九日(「到期日」)，鴻志以發行本金100%的發行價人民幣2,612,000,000元加上應計及未付利息人民幣91,420,000元贖回全部二零一一年票據。

**(ii) 二零一二年票據**

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金美元238,000,000利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

鴻志可於指定的贖回日期按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部(而非部分)的二零一二年票據。

## 26. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

#### (iii) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行本金美元400,000,000利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二零一三年二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起的應計利息(不包含二零一三年二月六日)發行本金美元200,000,000利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」及「原始票據」合稱為「二零一三年票據」)。

扣除交易成本後，二零一三年票據所得合計為人民幣3,708,031,000元。

彩富可於二零一七年一月二十四日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月二十四日前贖回全部但非部分)的二零一三年票據。

#### (iv) 二零一四年票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行本金美元1,000,000,000利率為8.5%於二零一九年一月十日到期的優先票據(「二零一四年票據」)。扣除交易成本後，二零一四年票據所得合計為人民幣5,991,541,000元。

兆運可於二零一七年一月十日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月十日前贖回全部但非部分)的二零一四年票據。

二零一一年票據，二零一二年票據，二零一三年票據及二零一四年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干擔保人的股票權益抵押。

優先票據的實際利率由8.87%至12.25%不等。

優先票據的變動如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
年初	8,521,961	4,948,275
發行二零一四年票據	5,991,541	–
發行二零一三年票據	–	3,708,031
贖回二零一一年票據	(2,612,000)	–
利息支出(附註33)	1,198,121	791,052
包括在其他應付款的應付利息	(1,151,817)	(742,548)
匯兌虧損/(盈利)	39,902	(182,849)
年終	11,987,708	8,521,961

**26. 借款(續)****(c) 優先票據(續)**

優先票據的攤餘成本以下列貨幣結算：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
人民幣	–	2,606,317
美元	<b>11,987,708</b>	5,915,644
	<b>11,987,708</b>	8,521,961

於二零一四年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣11,704,025,000元(二零一三年：人民幣8,976,323,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一四年最後一個交易日，即二零一四年十二月三十一日的報價直接釐定。該等公允價值於公允價值等級的第一級。

**(d) 其他借款**

本集團主要從事物業發展及建築的若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

其中一受託人由本公司的聯營公司盛安創富管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

所有基金安排的實際利率由7.07%至12.33%不等。

其他借款的變動如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
年初	<b>16,143,577</b>	5,777,935
增添	<b>6,346,000</b>	14,798,000
收購一附屬公司	–	318,000
還款	<b>(1,509,779)</b>	(4,754,000)
利息支出(附註33)	<b>1,955,715</b>	1,052,539
包括在其他應付款的應付利息	<b>(1,908,569)</b>	(1,048,897)
年終	<b>21,026,944</b>	16,143,577

## 26. 借款(續)

### (d) 其他借款(續)

其他借款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
一年內	14,715,959	1,491,479	576,270	–
一至兩年	3,968,000	11,558,000	500,000	–
二至五年	2,342,985	3,094,098	–	1,076,270
總其他借款	21,026,944	16,143,577	1,076,270	1,076,270

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
五年內全額償還	21,026,944	16,143,577	1,076,270	1,076,270

其他借款的賬面值與公允價值相近。

### (e) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
融資租賃負債－最低租賃付款		
一年內	50,222	50,222
一年至五年	62,779	113,001
	113,001	163,223
融資租賃未來財務費用	(7,669)	(16,034)
融資租賃負債現值	105,332	147,189
融資租賃負債現值如下：		
一年內	45,677	43,349
一年至五年	59,655	103,840
	105,332	147,189

**26. 借款(續)**

- (f) 於二零一四年十二月三十一日，本集團人民幣45,102,730,000元的銀行借款(二零一三年：人民幣41,286,744,000元)及本公司人民幣5,807,070,000元的銀行借款(二零一三年：人民幣6,034,270,000元)以以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
土地使用權(附註6)	581,083	582,136	72,399	74,657
物業·機器及設備(附註7)	4,309,544	4,070,513	1,305,901	868,751
投資物業(附註8)	6,853,499	10,921,305	826,733	118,625
發展中物業(附註14)	20,461,480	8,360,956	173,085	1,388,225
已落成待售物業(附註15)	1,325,493	285,489	32,674	73,510
受限制現金(附註18)	—	2,325,655	—	961,700
附屬公司股權	2,859,000	2,627,000	—	—
	<b>36,390,099</b>	29,173,054	<b>2,410,792</b>	3,485,468

由本公司及附屬公司提供的主要無抵押借款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
擔保人				
本公司	6,254,900	2,971,000	—	—
附屬公司	1,214,000	446,000	1,214,000	446,000
	<b>7,468,900</b>	3,417,000	<b>1,214,000</b>	446,000

**27. 預付稅項**

預付稅項詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
預付企業所得稅	417,417	348,020	29,801	1,645
預付土地增值稅	975,129	530,056	50,534	9,083
預付營業稅	1,156,344	772,431	74,112	5,835
預付其他稅項	2,962	5,735	—	—
	<b>2,551,852</b>	1,656,242	<b>154,447</b>	16,563

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。



## 28. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	2,030,293	2,439,991
— 在12個月內收回遞延稅項資產	897,471	777,897
	<b>2,927,764</b>	3,217,888
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(2,687,843)	(2,920,832)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(591,065)	(668,870)
	<b>(3,278,908)</b>	(3,589,702)
遞延稅項負債—淨額	<b>(351,144)</b>	(371,814)
	本公司	
	二零一四年	二零一三年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	5,109	6,827
— 在12個月內收回遞延稅項資產	84,238	177,091
	<b>89,347</b>	183,918
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	—	(76,317)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	—	(37,798)
	<b>—</b>	(114,115)
遞延稅項資產—淨額	<b>89,347</b>	69,803

**28. 遞延所得稅(續)**

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
年初	(371,814)	(84,174)
在損益表貸記／(支銷)(附註34)	78,564	(290,090)
與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)／貸記(附註34)	(57,894)	2,450
年終	(351,144)	(371,814)

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
年初	69,803	62,997
在損益表貸記	77,438	4,356
與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)／貸記	(57,894)	2,450
年終	89,347	69,803

年內，遞延稅項資產及負債變動(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)如下：

## 28. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	本集團					總額
	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 除稅基	業務合併 產生之 評估增值	重估可供出 售金融資產	利息資本化 及其他	
於二零一三年一月一日	444,224	2,144,450	118,560	40,178	33,293	2,780,705
在損益表支銷/(貸記)	224,646	604,119	(17,318)	-	-	811,447
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(2,450)	-	(2,450)
於二零一三年十二月三十一日	668,870	2,748,569	101,242	37,728	33,293	3,589,702
在損益表支銷/(貸記)	(77,805)	412,613	(754)	-	216,397	550,451
在其他全面收入中貸記	-	-	-	57,894	-	57,894
於二零一四年十二月三十一日	591,065	3,161,182	100,488	95,622	249,690	4,198,047

	本公司				總額
	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 除稅基	重估可供出售 金融資產	其他	
於二零一三年一月一日	20,744	31,830	40,178	4,986	97,738
在損益表支銷	17,054	1,773	-	-	18,827
在其他全面收入中貸記	-	-	(2,450)	-	(2,450)
於二零一三年十二月三十一日	37,798	33,603	37,728	4,986	114,115
在損益表支銷/(貸記)	44,713	(6,357)	-	-	38,356
在其他全面收入中支銷	-	-	57,894	-	57,894
於二零一四年十二月三十一日	82,511	27,246	95,622	4,986	210,365

**28. 遞延所得稅(續)**

遞延稅項資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的 虧損	集團內交易 產生的 未實現盈利	其他	總額
於二零一三年一月一日	2,173,545	298,352	189,575	35,059	2,696,531
在損益表貸記	374,782	94,287	32,727	19,561	521,357
於二零一三年十二月三十一日	2,548,327	392,639	222,302	54,620	3,217,888
在損益表貸記	161,404	323,841	140,463	3,307	629,015
於二零一四年十二月三十一日	2,709,731	716,480	362,765	57,927	3,846,903

	本公司		
	預提費用	其他	總額
於二零一三年一月一日	159,330	1,405	160,735
在損益表貸記/(支銷)	23,264	(81)	23,183
於二零一三年十二月三十一日	182,594	1,324	183,918
在損益表貸記	115,759	35	115,794
於二零一四年十二月三十一日	298,353	1,359	299,712

於二零一四年十二月三十一日，人民幣919,139,000元的遞延所得稅資產由同樣稅收管轄權的遞延所得稅負債抵扣(二零一三年十二月三十一日：無)。

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣233,375,000元(二零一三年：人民幣155,023,000元)確認遞延所得稅資產人民幣1,414,396,000元(二零一三年：人民幣939,531,000元)。於二零一五年及二零一六年分別到期的虧損為人民幣83,201,000元(二零一三年：人民幣109,275,000元)及人民幣163,465,000元(二零一三年：人民幣92,744,000元)。

**29. 當期所得稅負債**

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
應付土地增值稅	<b>7,576,877</b>	7,430,374	<b>719,698</b>	643,750
應付企業所得稅	<b>2,512,353</b>	2,241,293	<b>176,110</b>	-
	<b>10,089,230</b>	9,671,667	<b>895,808</b>	643,750

### 30. 其他收益－淨額

	二零一四年	二零一三年
投資物業公允價值盈利－淨額(附註8及38)	1,638,174	2,436,203
利息收入(附註38)	211,760	151,684
可供出售金融資產股息(附註38)	—	2,595
出售投資物業盈利(附註38)	3,394	406
出售物業、機器及設備盈利(附註38)	14,859	2,995
其他	56,911	50,537
	<b>1,925,098</b>	2,644,420

### 31. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

	二零一四年	二零一三年
<b>收入：</b>		
呆賬撥備回撥(附註17及38)	(17,330)	(12,334)
<b>支出：</b>		
已落成物業銷售成本	19,997,339	19,634,964
營業稅及其他稅項	2,094,171	2,185,818
僱員福利開支(附註32)	1,172,432	945,736
折舊(附註7及38)	388,178	280,649
廣告開支	269,457	211,641
土地使用權及無形資產攤銷(附註38)	84,525	51,577
辦公費用	194,644	135,291
經營租賃支出	14,320	32,128
呆賬撥備(附註17及38)	27,021	21,812
核數師酬金	10,246	9,397
其他費用	1,272,988	1,004,339
	<b>25,525,321</b>	24,513,352
	<b>25,507,991</b>	24,501,018

**32. 僱員福利開支**

僱員福利開支，包括董事及監事薪酬列示如下：

	二零一四年	二零一三年
薪酬及工資	903,614	711,361
退休金計劃供款	202,663	178,797
其他津貼	66,155	55,578
	<b>1,172,432</b>	945,736

**(a) 董事及行政總裁薪酬**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (附註(ii))	合計
執行董事：			
李思廉	2,660	676	3,336
張力(附註(i))	2,660	676	3,336
周耀南	3,525	236	3,761
呂勁	3,105	274	3,379
非執行董事：			
張琳	371	—	371
李海倫	371	—	371
獨立非執行董事：			
黃開文	360	—	360
戴達(於二零一四年二月二十八日離任)	49	—	49
黎明	295	—	295
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	172	—	172

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (附註(ii))	合計
執行董事：			
李思廉	2,660	676	3,336
張力(附註(i))	2,660	676	3,336
周耀南	3,105	236	3,341
呂勁	2,605	274	2,879
非執行董事：			
張琳	373	—	373
李海倫	373	—	373
獨立非執行董事：			
黃開文	360	—	360
戴達(於二零一四年二月二十八日離任)	297	—	297
黎明	297	—	297

## 32. 僱員福利開支(續)

### (b) 監事薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖	72
梁英梅	72
鄭爾城(於二零一四年二月二十八日辭任)	36
趙祥林(於二零一四年九月十六日委任)	14

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖	64
梁英梅	66
鄭爾城	66

### (c) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一三年：零)。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一三年：五位)的薪酬如下：

	二零一四年	二零一三年
薪金	60,756	81,757

**32. 僱員福利開支(續)****(c) 五名最高薪酬人士(續)**

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
薪酬範圍		
港幣 10,000,001 元至港幣 10,500,000 元	1	—
港幣 10,500,001 元至港幣 11,000,000 元	1	—
港幣 11,000,001 元至港幣 11,500,000 元	—	1
港幣 12,000,001 元至港幣 12,500,000 元	—	1
港幣 13,000,001 元至港幣 13,500,000 元	—	1
港幣 13,500,001 元至港幣 14,000,000 元	1	—
港幣 15,500,001 元至港幣 16,000,000 元	—	1
港幣 19,500,001 元至港幣 20,000,000 元	1	—
港幣 22,000,001 元至港幣 22,500,000 元	1	—
港幣 50,000,001 元至港幣 50,500,000 元	—	1

附註：

- (i) 張力先生同樣為本公司的行政總裁。
- (ii) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (iii) 二零一四年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一三年：零)。
- (iv) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金(二零一三年：零)。

**33. 融資成本**

	二零一四年	二零一三年
利息支出：		
— 銀行借款	2,319,584	1,636,749
— 公司債券(附註26(b))	318,899	394,499
— 優先票據(附註26(c))	1,198,121	791,052
— 其他借款(附註26(d))	1,955,715	1,052,539
— 融資租賃負債	8,366	11,123
	<b>5,800,685</b>	3,885,962
淨滙兌虧損／(盈利)	301,545	(88,029)
減：融資成本資本化	(4,886,309)	(1,864,191)
	<b>1,215,921</b>	1,933,742



### 34. 所得稅

	二零一四年	二零一三年
當期所得稅		
—中國企業所得稅(附註b)	2,446,005	2,587,798
遞延所得稅(附註28)	(78,564)	290,090
	2,367,441	2,877,888
當期中國土地增值稅(附註c)	1,282,556	2,348,293
所得稅總額(附註d)	3,649,997	5,226,181

#### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一三年：零)。

#### (b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以2%-3%計算(二零一三年：2.5%-3.5%)外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%(二零一三年：25%)。

#### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%-60%。

#### (d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與假若採用本集團各合併主體的利潤適用的以加權平均稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一四年	二零一三年
除所得稅前盈利	10,156,386	12,871,829
減：土地增值稅	(1,282,556)	(2,348,293)
	8,873,830	10,523,536
按稅率25%計算(二零一三年：25%)	2,218,458	2,630,884
影響：		
—若干公司的不同所得稅率	(2,399)	(23,071)
—應佔合營企業及聯營公司業績	(36,146)	(76,588)
—不可扣稅的開發成本及費用	282,469	326,279
—其他	(94,941)	20,384
中國企業所得稅	2,367,441	2,877,888
土地增值稅	1,282,556	2,348,293
所得稅總額(附註38)	3,649,997	5,226,181

**34. 所得稅(續)****(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項(支銷)/貸記如下：**

	二零一四年			二零一三年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項貸記	除稅後
可出售金融資產的公允價值 盈利/(虧損)(附註28)	<b>231,577</b>	<b>(57,894)</b>	<b>173,683</b>	(9,800)	2,450	(7,350)

**35. 公司所有者應佔盈利**

公司所有者應佔盈利在本公司財務報表中處理的數額為人民幣2,442,460,000元(二零一三年：人民幣2,346,682,000元)。

**36. 每股基本及攤薄盈利**

每股盈利根據公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目計算。

	二零一四年	二零一三年
本公司所有者應佔盈利	<b>5,220,603</b>	7,633,860
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃持有股份(千股)	<b>3,198,005</b>	3,194,058
每股盈利(每股人民幣)	<b>1.6325</b>	2.3900

由於本集團於二零一四年及二零一三年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

**37. 股息**

	二零一四年	二零一三年
不派發中期股息(二零一三年：每股普通股人民幣0.12元)	—	386,684
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(3,438)
	—	383,246
不派發末期股息(二零一三年：每股普通股人民幣0.50元)	—	1,611,184
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(14,325)
	—	1,596,859
	—	1,980,105

董事會建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣386,684,000元)。

### 37. 股息(續)

二零一三年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，合計為人民幣1,611,184,000元，已於二零一四年五月二十九日的股東週年大會批准派發。其中人民幣10,685,000元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議不派發二零一四年末期股息。

於二零一四年及二零一三年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

### 38. 營運產生的現金

	二零一四年	二零一三年
年度盈利	6,506,389	7,645,648
調整項目：		
— 稅額(附註34)	3,649,997	5,226,181
— 利息收入(附註30)	(211,760)	(151,684)
— 融資成本(附註33)	1,215,921	1,933,742
— 折舊(附註7及31)	388,178	280,649
— 土地使用權及無形資產攤銷(附註31)	84,525	51,577
— 出售一附屬公司盈利	—	(500)
— 出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註30)	(14,859)	(2,995)
— 出售投資物業盈利(附註30)	(3,394)	(406)
— 銷售物業所出售商譽，計入銷售成本(附註9)	3,269	9,163
— 呆賬撥備(附註17及31)	27,021	21,812
— 呆賬撥備回撥(附註17及31)	(17,330)	(12,334)
— 應佔合營企業業績	(169,789)	(357,253)
— 應佔聯營公司業績	25,205	50,901
— 投資物業公允價值盈利—淨額(附註8及30)	(1,638,174)	(2,436,203)
— 可供出售金融資產股息(附註30)	—	(2,595)
— 未實現利潤抵銷	—	6,931
營運資金變動前經營盈利	9,845,199	12,262,634
營運資金變動：		
— 土地使用權，發展中物業及已落成待售物業	(26,868,248)	(16,970,950)
— 貿易應收款	(185,167)	(1,628,816)
— 其他應收款、保證金及預付款	409,273	(2,212,993)
— 受限制現金	(1,712,284)	89,997
— 出售物業已收按金	5,447,833	612,687
— 預提費用及其他應付款	822,078	2,885,742
— 應付營業稅項	(165,834)	69,461
營運所用的現金及現金等價物	(12,407,150)	(4,892,238)

**38. 營運產生的現金(續)**

於現金流量表，出售物業、機器及設備及土地使用權所得款項包括：

	二零一四年	二零一三年
賬面淨值(附註7)	<b>10,534</b>	2,962
出售物業，機器及設備及土地使用權盈利(附註30)	<b>14,859</b>	2,995
出售物業，機器及設備及土地使用權所得款項	<b>25,393</b>	5,957

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

	二零一四年	二零一三年
賬面淨值(附註8)	<b>38,048</b>	577
出售投資物業盈利(附註30)	<b>3,394</b>	406
出售投資物業所得款項	<b>41,442</b>	983

**39. 財務擔保合約**

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而向銀行提供擔保(附註(a))	<b>18,438,122</b>	16,424,379	<b>3,360,743</b>	3,944,495
就附屬公司借款提供擔保(附註(b))	-	-	<b>6,254,900</b>	2,971,000
就共同控制實體及聯營公司的借款 提供擔保(附註(c))	<b>3,894,686</b>	2,754,336	<b>3,090,065</b>	1,430,240
	<b>22,332,808</b>	19,178,715	<b>12,705,708</b>	8,345,735

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i) 發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii)按揭完成償還後。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 本集團為附屬公司的借款提供擔保。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，擔保的貸款預期將會按期歸還，本集團須承擔擔保責任的風險較小，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (c) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

#### 40. 承擔

##### (a) 開支承擔

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
已授權但未訂約	8,314,109	11,277,421
已訂約但未撥備	27,291,273	27,908,661
	<b>35,605,382</b>	39,186,082

##### (b) 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有土地使用權和樓宇不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
一年內	34,449	30,504
一年至五年	55,825	27,964
超過五年	56,901	61,929
	<b>147,175</b>	120,397

#### 41. 非控制性權益交易

於二零一四年六月三十日，本公司出售廣州天禧(前為全資附屬公司)25%的權益予第三方，合計人民幣200,277,000元，但控制權不變。此次出售並無任何盈虧。

#### 42. 未來最低應收租金

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
一年內	750,879	699,610	101,497	105,643
一年至五年	1,339,177	1,108,343	98,730	123,253
超過五年	826,835	504,815	11,820	10,660
	<b>2,916,891</b>	2,312,768	<b>212,047</b>	239,556

**43. 重大關聯方交易**

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)，分別擁有33.52%及32.02%本公司股份。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

**i) 提供租賃房地產**

	二零一四年	二零一三年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	1,333	1,394
一合營企業： 廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	87	-

**ii) 直飲水系統收費**

	二零一四年	二零一三年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	1,065	429

**iii) 關鍵管理人員酬金**

	二零一四年	二零一三年
薪酬及福利	34,073	30,383

**iv) 提供物業管理服務**

	二零一四年	二零一三年
一合營企業： 津南新城	6,301	-

**v) 提供裝飾服務**

	二零一四年	二零一三年
合營企業： 廣州富景	52,607	-
貴州大西南	6,000	-
	58,607	-

43. 重大關聯方交易(續)

v) 提供建築服務

	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
廣州富景	42,955	-
津南新城	8,243	-
	51,198	-

vii) 購買安裝服務

	二零一四年	二零一三年
主要股東一直系親屬控制：		
廣州恆量機電工程有限公司	11,109	9,879

viii) 提供設計服務

	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
津南新城	2,789	-
廣州富景	2,328	35,824
廣西富雅	2,337	-
貴州大西南	943	-
	8,397	35,824

ix) 經營租賃下的飛機租入

	二零一四年	二零一三年
共同股東：		
安威投資有限公司	15,399	16,637

**43. 重大關聯方交易 (續)****x) 提供借款擔保**

本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及一聯營公司提供借款的連帶擔保。該等擔保金額只限於本集團於合營企業及聯營公司的權益比例。於二零一四年十二月三十一日，本集團按其權益比例提供給合營企業及一聯營公司的借款擔保金額如下：

**(a) 銀行借款**

	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
廣州富景	76,360	199,718
漢斯上海	-	301,733
上海悅城	-	286,550
津南新城	206,085	57,000
煌迪	528,261	522,646
森華房地產	250,000	-
	<b>1,060,706</b>	1,367,647
一聯營公司：		
廣州利合	503,980	540,000
	<b>1,564,686</b>	1,907,647

**(b) 其他借款**

	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
上海悅城	600,000	-
一聯營公司：		
廣州利合	1,730,000	546,689
	<b>2,330,000</b>	546,689



#### 43. 重大關聯方交易(續)

##### xi) 關聯方結餘

於二零一四年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一四年	二零一三年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
津南新城(附註b)	1,133,176	835,607
森華房地產(附註c)	126,845	86,845
騰順投資(附註c)	118,205	90,552
貴州大西南(附註c)	141,480	141,480
漢斯上海	155,346	—
和榮	34,178	—
益成(附註a)	—	82,740
瀋陽億隆(附註a)	—	251,370
富力(瀋陽)(附註a)	—	72,969
	<b>1,709,230</b>	1,561,563
— 交易性結餘		
津南新城	2,956	—
瀋陽億隆(附註a)	—	105,214
	<b>2,956</b>	105,214
— 聯營公司		
— 非交易性結餘		
廣州利合(附註c)	2,039,377	2,039,377
	<b>3,751,563</b>	3,706,154
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
上海悅城	934,000	462,000
廣州富景	442,062	1,487,984
和榮	425,802	451,672
漢斯上海	—	144,978
	<b>1,801,864</b>	2,546,634

非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限、交易性結餘無息、無抵押及按合同支付。

- (a) 於二零一四年，本集團收購益成的剩餘權益，益成成為本集團全資擁有的附屬公司。
- (b) 代表本集團代合營企業支付的借款及建築成本。
- (c) 代表本集團代合營企業及一聯營公司購買土地使用權及建築成本所支付的預付款。

## 補充資料

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編制了一份截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編制及根據香港財務報告準則編制的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度 盈利		截至十二月三十一日止年度 總權益	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
根據中國會計準則列示	<b>6,508,070</b>	7,651,916	<b>52,083,117</b>	33,417,909
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	<b>(2,244)</b>	(8,357)	<b>61,451</b>	63,703
2. 遞延所得稅	<b>563</b>	2,089	<b>994</b>	431
按香港財務報告準則列示	<b>6,506,389</b>	7,645,648	<b>52,145,562</b>	33,482,043

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響。

## 綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

	2014	2013	2012	2011	2010
非流動資產	<b>39,659,133</b>	33,781,882	29,104,301	26,750,409	25,364,801
流動資產	<b>132,181,140</b>	106,565,240	69,482,909	57,408,475	52,052,104
總資產	<b>171,840,273</b>	140,347,122	98,587,210	84,158,884	77,416,905
非流動負債	<b>49,003,732</b>	47,538,473	31,200,661	20,649,437	22,823,936
流動負債	<b>70,690,979</b>	59,326,606	40,556,675	40,777,073	34,593,748
總負債	<b>119,694,711</b>	106,865,079	71,757,336	61,426,510	57,417,684
總權益	<b>52,145,562</b>	33,482,043	26,829,874	22,732,374	19,999,221

## 綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	2014	2013	2012	2011	2010
營業額	<b>34,705,410</b>	36,271,284	30,365,056	27,370,095	24,641,820
銷售成本	<b>(22,391,431)</b>	(22,036,298)	(17,986,776)	(15,954,244)	(15,348,632)
毛利	<b>12,313,979</b>	14,234,986	12,378,280	11,415,851	9,293,188
其他收益—淨額	<b>1,925,098</b>	2,644,420	825,859	725,872	1,368,239
銷售開支	<b>(896,059)</b>	(626,089)	(454,006)	(471,804)	(425,921)
行政開支	<b>(2,220,501)</b>	(1,838,631)	(1,522,400)	(1,452,454)	(1,121,274)
其他經營收入／(開支)	<b>105,206</b>	84,533	—	(9,197)	(35,379)
經營溢利	<b>11,227,723</b>	14,499,219	11,227,733	10,208,268	9,078,853
融資成本	<b>(1,215,921)</b>	(1,933,742)	(1,501,609)	(1,139,152)	(940,847)
應佔合營企業業績	<b>169,789</b>	357,253	402,974	(19,131)	(20,544)
應佔聯營公司業績	<b>(25,205)</b>	(50,901)	(87,333)	118,218	(47,220)
除所得稅前盈利	<b>10,156,386</b>	12,871,829	10,041,765	9,168,203	8,070,242
所得稅	<b>(3,649,997)</b>	(5,226,181)	(4,382,415)	(4,333,387)	(3,613,873)
年度盈利	<b>6,506,389</b>	7,645,648	5,659,350	4,834,816	4,456,369
應佔：					
永久性資本工具持有者	<b>1,331,328</b>	—	—	—	—
本公司所有者	<b>5,220,603</b>	7,633,860	5,501,979	4,841,650	4,350,593
非控制性權益	<b>(45,542)</b>	11,788	157,371	(6,834)	105,776

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
作出售之發展物業(發展中)							
中國							
廣州							
富力金港城(不含富力空港假日酒店)	100%	廣州市花都區花東鎮現代大道	住宅及商業	1,119,211	664,510	664,510	待定
金港城華維公司項目	100%	廣州市花都區花東鎮現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
富力盈耀廣場	100%	廣州市天河區珠江新城J2-5地塊	商業及寫字樓	7,918	123,784	123,784	2015年
富力泉天下	100%	從化市溫泉鎮溫泉村	住宅	808,018	167,250	167,250	2016年
富力東山新天地	100%	廣州市越秀區中山一路	住宅、商業及寫字樓	44,288	271,214	271,214	2015年
獵德項目(不含康萊德酒店)	33%	廣州市天河區獵德路獵德村	公寓、商業及寫字樓	114,176	403,860	134,647	2015年
亞運城項目	20%	廣州市番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	3,555,733	711,147	待定
富力金御苑	100%	廣州市白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	59,705	59,705	2016年
富力天海灣(南沙森華項目)	50%	廣州市南沙區西部工業區	住宅	83,222	233,022	116,511	2015年及 2016年
富力南沙唐寧	100%	廣州市南沙區金沙街	住宅	99,641	99,348	99,348	2016年
廣發證券項目	40%	廣州市天河區珠江新城M1-5地塊	寫字樓	6,463	157,990	63,196	2016年
新港東項目	100%	廣州市海珠區新港東路27號	住宅	16,235	20,188	20,188	2015年
車陂北項目	75%	廣州市天河區東圃鎮車陂村文明路	住宅	13,200	49,236	36,927	2016年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>佛山</b>							
富力廣場	100%	佛山市禪城區佛山人民橋東側	住宅及商業	51,304	227,524	227,524	待定
<b>珠海</b>							
富力盈凱廣場	100%	珠海市橫琴新區富邦道東側	寫字樓和商業	11,466	100,000	100,000	2016年
<b>惠州</b>							
富力南昆山溫泉養生谷(不含希爾頓度假酒店)	100%	惠州市龍門縣永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	1,430,673	985,991	985,991	待定
富力灣	100%	惠州市惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,851,854	1,851,854	待定
富力現代廣場	100%	惠州市博羅縣羅陽鎮匯博沿江路口	住宅及商業	79,167	139,646	139,646	2015年
<b>梅州</b>							
富力城	100%	梅州市梅縣新城	住宅及商業	830,469	2,069,930	2,069,930	待定
<b>海南</b>							
富力灣(不含萬豪酒店)	100%	海南省三亞市陵水縣香水灣景區B區	住宅及商業	1,702,993	445,181	445,181	待定
富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	2,298,944	2,298,944	待定
富力月亮灣	100%	海南省文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	139,053	139,053	待定
富力國際健康城	100%	海南省海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	531,920	531,920	待定
<b>長沙及周邊</b>							
湘江富力城	100%	湖南省湘潭市九華示範區	住宅及商業	1,325,817	3,298,639	3,298,639	待定
<b>福州</b>							
富力中心	100%	福州市台江區	寫字樓	69,817	292,056	292,056	2015年及 2016年
金水湖項目	100%	福州市金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	262,065	262,065	待定

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>重慶</b>							
富力城(不含富力假日酒店)	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	4,332,039	4,332,039	待定
富力南山公館	100%	重慶市南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	31,540	31,540	待定
富力灣(渝北項目)	100%	重慶市渝北區	住宅及商業	173,630	425,846	425,846	待定
<b>成都</b>							
富力桃園	100%	成都市新都鎮海都路西段 南側	住宅	186,650	648,980	648,980	待定
<b>貴陽</b>							
富力中心	60%	貴陽市誠信路	寫字樓	99,272	313,942	188,365	2015年及 2016年
<b>上海及周邊</b>							
富力灣	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園 路西側	住宅	921,333	21,450	21,450	待定
富力桃園	100%	上海市青浦區工業園	住宅	231,983	53,912	53,912	待定
嘉譽灣	50%	上海市楊浦區新江灣城	住宅、商業、辦公及酒店	142,664	113,689	56,845	2016年
富力虹橋十號	100%	上海市虹橋商務區5、6號 地塊	住宅、寫字樓及商業	106,318	249,568	249,568	2015年及 2016年
<b>南京</b>							
富力城	100%	南京市江寧區麒麟科技創 新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	187,566	187,566	2015年及 2016年
富力尚悅居	100%	南京市雨花區板橋街	住宅及商業	105,021	343,472	343,472	2015年及 2016年
<b>杭州</b>							
富力西溪悅居	100%	杭州市餘杭區未來科技城 51、52號地	住宅及寫字樓	177,632	321,055	321,055	2015年
富力十號	100%	杭州市餘杭區63、64號地	住宅及商業	58,280	78,480	78,480	2016年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>無錫</b>							
富力十號	100%	無錫市太湖新城	住宅及商業	111,261	215,400	215,400	2015年及 2016年
富力城	100%	無錫市無錫新區	住宅及商業	235,669	518,472	518,472	待定
<b>北京</b>							
富力盛悅居	100%	北京市大興區亦莊舊東宮站 4號地	住宅及商業	88,911	135,604	135,604	待定
富力金禧花園	100%	北京市通州區新城南街	住宅	73,050	228,676	228,676	2015年及 2016年
富力尚悅居	100%	北京市通州區馬駒橋鎮	住宅及商業	140,872	169,024	169,024	2015年
富力新城	100%	河北省廊坊市香河縣蔣辛屯 鎮大香公路東側	住宅	879,551	1,051,314	1,051,314	待定
富力通州運河十號	100%	北京市通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	465,800	465,800	待定
富力惠蘭美居	100%	北京市通州區永順鎮	住宅	195,800	584,450	584,450	2015年及 2016年
<b>天津</b>							
富力桃園	100%	天津市津南區雙港鎮微山路 以西、梨雙公路以北	住宅及商業	166,400	105,272	105,272	2016年
富力津門湖	100%	天津市河西區友誼南路西側	住宅	930,932	719,360	719,360	待定
富力廣東大廈	100%	天津市塘沽區濱河西路以 西、坨場道以南	寫字樓	23,070	341,633	341,633	待定
津南新城	25%	天津市津南區咸水沽鎮	住宅、商業、寫字樓及酒店	1,289,227	2,650,165	662,541	待定
富力新城	100%	天津市靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,686,294	2,686,294	待定
富力尚悅居	100%	天津市武清區	住宅及商業	119,493	230,603	230,603	2015年及 2016年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>西安</b>							
富力城(不含富力假日酒店)	100%	西安市長安區北環路南	住宅、商業及寫字樓	381,814	72,383	72,383	待定
白鷺灣項目	100%	西安市拔橋區紡織新城	住宅及商業	111,330	341,530	341,530	2015年及 2016年
<b>太原</b>							
富力城	100%	太原市杏花嶺區晉安東街 3號	住宅及商業	1,056,200	1,027,315	1,027,315	待定
富力現代廣場	100%	太原市萬柏林區和平南路以 西、義井西路東二巷以南	住宅	87,022	32,246	32,246	待定
富力桃園	100%	太原市杏花嶺區晉安東街 5號	住宅	195,827	144,778	144,778	2015年及 2016年
富力華庭	100%	太原市解放北路9號	住宅及商業	237,601	735,351	735,351	待定
富力熙悅居	90%	太原市晉源區五府營村	住宅及商業	54,660	81,989	73,790	待定
<b>大同</b>							
富力城	100%	山西省大同市雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,877,180	1,877,180	待定
<b>哈爾濱</b>							
富力江灣新城	100%	哈爾濱市道里區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	493,288	493,288	待定
富力新城	100%	哈爾濱市松北區	住宅及商業	399,198	832,500	832,500	待定
<b>包頭</b>							
富力城	100%	包頭市新都市區	住宅、寫字樓、公寓及商業	426,911	1,463,510	1,463,510	待定
<b>瀋陽</b>							
富力仙湖別墅	100%	瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	31,186	31,186	待定
富力尚悅居	100%	瀋陽市大東區歐博城	住宅及商業	96,553	231,727	231,727	待定



項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>馬來西亞</b>							
<b>柔佛新山</b>							
富力公主灣	100%	馬來西亞柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	3,500,000	3,500,000	待定
<b>作出售之發展物業(規劃中)</b>							
<b>廣州</b>							
寶崗大道項目	100%	廣州寶崗大道3號地	住宅及商業	4,031	43,400	43,400	待定
<b>南寧</b>							
五象新區項目	50%	南寧市五象新區	住宅	78,721	332,213	166,106	待定
<b>上海</b>							
上海虹橋商務核心區	100%	上海市虹橋商務區核心區 一期	商業及寫字樓	46,095	149,127	149,127	待定
<b>無錫</b>							
無錫新區項目	100%	無錫市無錫新區	住宅及商業	53,178	133,061	133,061	待定
<b>天津</b>							
天津柳林外項目	100%	天津市柳林外環南路	住宅及商業	46,666	32,566	32,566	待定
<b>澳洲</b>							
<b>墨爾本</b>							
莊臣街項目 (Johnson Street)	90%	莊臣街60-82號	住宅及商業	9,777	167,376	150,638	待定
福式加萊項目 (Footscray)	90%	巴拉瑞特街124-188號	住宅及商業	33,288	163,158	146,842	待定
<b>布里斯班</b>							
科迪莉亞街項目 (Cordelia Street)	90%	科迪莉亞街1號	住宅及商業	4,583	77,501	69,751	待定
袋鼠角項目 (Kangaroo Point)	90%	蘭伯特街36,38,40-44號·48 號和凱思斯街67號	住宅及商業	3,291	29,516	26,564	待定
西區項目 (West End)	90%	布坎南街3-9號和唐思街25號	住宅及商業	16,800	90,000	81,000	待定
<b>投資物業(已落成)</b>							
<b>廣州</b>							
富力院土庭商場	100%	廣州市天河區東莞莊路	商業	-	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	廣州市荔灣區環市西路	商業	-	3,570	3,570	不適用
富力皇上皇寫字樓	100%	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	-	9,184	9,184	不適用

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
富力廣場北區商場	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	8,455	8,455	不適用
富力廣場兒童世界	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	16,307	16,307	不適用
富力廣場B區商舖	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	2,213	2,213	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	廣州市海珠區革新路	商業	-	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	廣州市天河區珠江新城J區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	2007年
富力君悅大酒店	100%	廣州市天河區珠江新城F區	酒店	10,291	114,498	114,498	2008年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	2008年
富力空港假日酒店	100%	廣州市花都富力金港城	酒店	4,405	37,826	37,826	2014年
富力海珠城	100%	廣州市江南大道與江南西路 交界西南	商業	18,000	50,000	50,000	2014年
<b>北京</b>							
富力萬麗酒店	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	酒店	43,703	120,349	120,349	2008年
Viva北京富力廣場	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	商業	-	110,636	110,636	2008年
富力中心	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	寫字樓	-	59,600	59,600	2008年
前門富力智選假日酒店	100%	北京市宣武區南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	2008年
<b>天津</b>							
富力廣場	100%	天津市南開區東馬路以西、 北馬路以南	商業	-	42,669	42,669	2013年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>重慶</b>							
富力海洋廣場	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋河新區	商業	-	72,675	72,675	2012年
富力凱悅酒店	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	2012年
<b>成都</b>							
富力天滙商場	100%	成都市青羊區順城大街	商業	-	254,626	254,626	2010年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	成都市青羊區順城大街	酒店	-	57,171	57,171	2013年
<b>惠州</b>							
富力萬麗酒店	100%	惠州市江北新區沿江經濟帶	酒店	15,000	54,321	54,321	2012年
惠州洲際度假酒店	100%	惠州市橫瀝鎮	酒店	-	52,000	52,000	2014年
<b>投資物業(發展中)</b>							
<b>廣州</b>							
柏悅酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	7,944	65,504	65,504	2015年
康萊德酒店	33%	廣州市天河區獵德路獵德村	酒店	-	39,446	13,151	2016年
<b>海南</b>							
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	酒店	50,000	75,837	75,837	2015年
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	酒店	-	38,000	38,000	2015年
富力海洋公園	100%	海南省陵水縣國際旅遊島	酒店、旅遊及商業	666,667	200,000	200,000	待定
<b>天津</b>							
富力萬豪酒店	100%	天津市南開區東馬路以西、北馬路以南	酒店	23,000	57,788	57,788	待定

## 集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
<b>重慶</b>							
富力假日酒店	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	2015年
<b>惠州</b>							
龍門富力希爾頓度假酒店	100%	惠州市龍門永漢鎮馬橋熱水村	酒店	-	45,000	45,000	2015年
<b>太原</b>							
富力鉅爾曼大酒店 <sup>^</sup>	100%	太原市杏花嶺晉安東街	酒店	-	41,000	41,000	2015年
<b>投資物業(規劃中)</b>							
<b>上海</b>							
新江灣凱悅嘉軒 <sup>^</sup>	100%	上海楊浦區新江灣城	酒店	-	16,000	16,000	待定
<b>西安</b>							
富力假日酒店	100%	西安市長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	待定
<b>哈爾濱</b>							
富力麗思卡爾頓酒店 <sup>^</sup>	100%	哈爾濱市道里區友誼南路	酒店	-	67,000	67,000	待定

備註：<sup>^</sup>上述三個酒店面積已包含在所對應的銷售物業中

執行董事	李思廉、張力、周耀南、呂勁
非執行董事	張琳、李海倫
獨立非執行董事	黃開文、黎明、戴逢(於28/2/2014辭任) 鄭爾城(於30/5/2014委任)
監事	陳量暖、梁英梅、鄭爾城(於30/5/2014辭任) 趙祥林(於16/9/2014委任)
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>

## 股東日誌

公佈中期業績	二零一四年八月二十六日
已派發中期股息	不適用
公佈全年業績	二零一五年三月十七日
暫停辦理股份過戶登記〔股東週年大會〕	二零一五年四月二十九日至五月二十九日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一五年五月二十九日
派發末期股息日期	不適用

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

## 股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

## 股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005 (由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65

\* 二零零六年九月二十六日一股份一拆四已作調整



廣州富力地產股份有限公司  
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)