



Logan Property Holdings Company Limited  
龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

BUILDING **A** 專筑美好生活  
BETTER **LIFE**



2014 年報

(股份代號 : 3380)



# 目錄

公司簡介	2
公司資料	3
公司管理架構	4
榮譽獎項	5
主席報告書	8
管理層討論與分析	13
董事及高級管理人員簡介	23
企業管治報告	27
董事會報告書	38
獨立核數師報告	54
綜合收益表	56
綜合其他全面收益表	57
綜合財務狀況表	58
財務狀況表	60
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	64
五年財務摘要	140



龍光地產控股有限公司(「龍光地產」或「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)是中國廣東省和廣西省領先的一體化建築發展商。本集團專注於住宅物業市場的物業開發，產品主要針對首次置業人士及換房人士。本集團旗下擁有深圳、廣州、汕頭、佛山、中山、珠海、東莞、惠州、南寧、桂林、成都、海南等二十多家下屬公司。截至二零一四年十二月三十一日，本集團已完成合共72個項目<sup>1</sup>，總建築面積(「建築面積」)逾1,000萬平方米。經過19年的努力，本集團已成為廣東廣西兩省內專注於住宅物業的領先發展商之一。自二零一三年上市以來，龍光地產良好的業績表現和綜合實力以及穩健的管理和運營獲各方包括投資界及資本市場的認可。二零一四年五月本集團獲納入為摩根士丹利資本國際(Morgan Stanley Capital International「MSCI」)中國小型企業指數之一；同年九月，龍光地產獲納入恒生綜合大型股／中型股指數成份股。同時，憑藉著恒生綜合大型股／中型股指數成份股的身份，本集團符合標準成為滬港通合資格港股通股票，榮登為港股通可投資標的。同年，龍光地產獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)的首次評級，其中穆迪給予Ba3評級，惠譽給與BB-評級。

二零一四年龍光地產亦獲得各獨立機構頒發的多個獎項，包括北京貝塔諮詢中心與《證券市場週刊》聯合推出的財務安全性排名中位列前五；香港財經雜誌《經濟一週》頒發的「香港傑出企業」的榮譽稱號；國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院頒發的「二零一四中國房地產百強企業－盈利性Top10」稱號；以及和訊網頒發的「最具發展潛力房地產企業獎」等。於二零一五年，集團除了蟬聯「二零一五年中國房地產百強企業－盈利性Top10」稱號，更獲評中國地產百強榜排名新高第38位。

本集團擁有可供未來5至6年開發的充足土地儲備。於二零一四年十二月三十一日，本集團在13個城市中擁有87個處於不同發展階段的項目及總建築面積約為13.68百萬平方米的土地儲備，平均土地成本為每平方米人民幣1,368元，其中近53%地處中國經濟最繁榮的珠三角。

公司堅持高效能運營開發理念，建立了涵蓋土地拓展、規劃設計、工程建設、營銷策劃等全流程產業鏈，形成了「快速周轉」開發模式；同時，龍光工程建設有限公司(「龍光工程建設」)負責本集團大部分項目，配合本集團的中央採購管理，利用協同效應有效控制了建築成本，提高了盈利能力。本集團通過實施「雙高均衡(高周轉與高利潤)與精細管控」的經營模式，即以產品結構均衡配置以及全開發週期的精細化管理，保障了規模與利潤的同步增長，憑藉「穩健投資」的理念確保企業健康穩步發展。

附註：

1. 包含本集團及其於重組開始前的前身公司

### 董事

#### 執行董事

紀海鵬先生(主席)  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

#### 非執行董事

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

### 審核委員會

廖家瑩女士(主席)  
蔡穗聲先生  
張化橋先生

### 薪酬委員會

張化橋先生(主席)  
紀海鵬先生  
廖家瑩女士

### 提名委員會

紀海鵬先生(主席)  
張化橋先生  
廖家瑩女士

### 公司秘書

李昕穎女士

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 註冊辦事處

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

### 總部及中國主要營業地點

中國深圳  
寶安區  
興華路南  
龍光世紀大廈B座2002室

### 香港主要營業地點

香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
4106-08室

### 公司網址

<http://www.loganestate.com>

### 授權代表

李昕穎女士  
紀凱婷女士

### 合規顧問

新百利融資有限公司

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記處

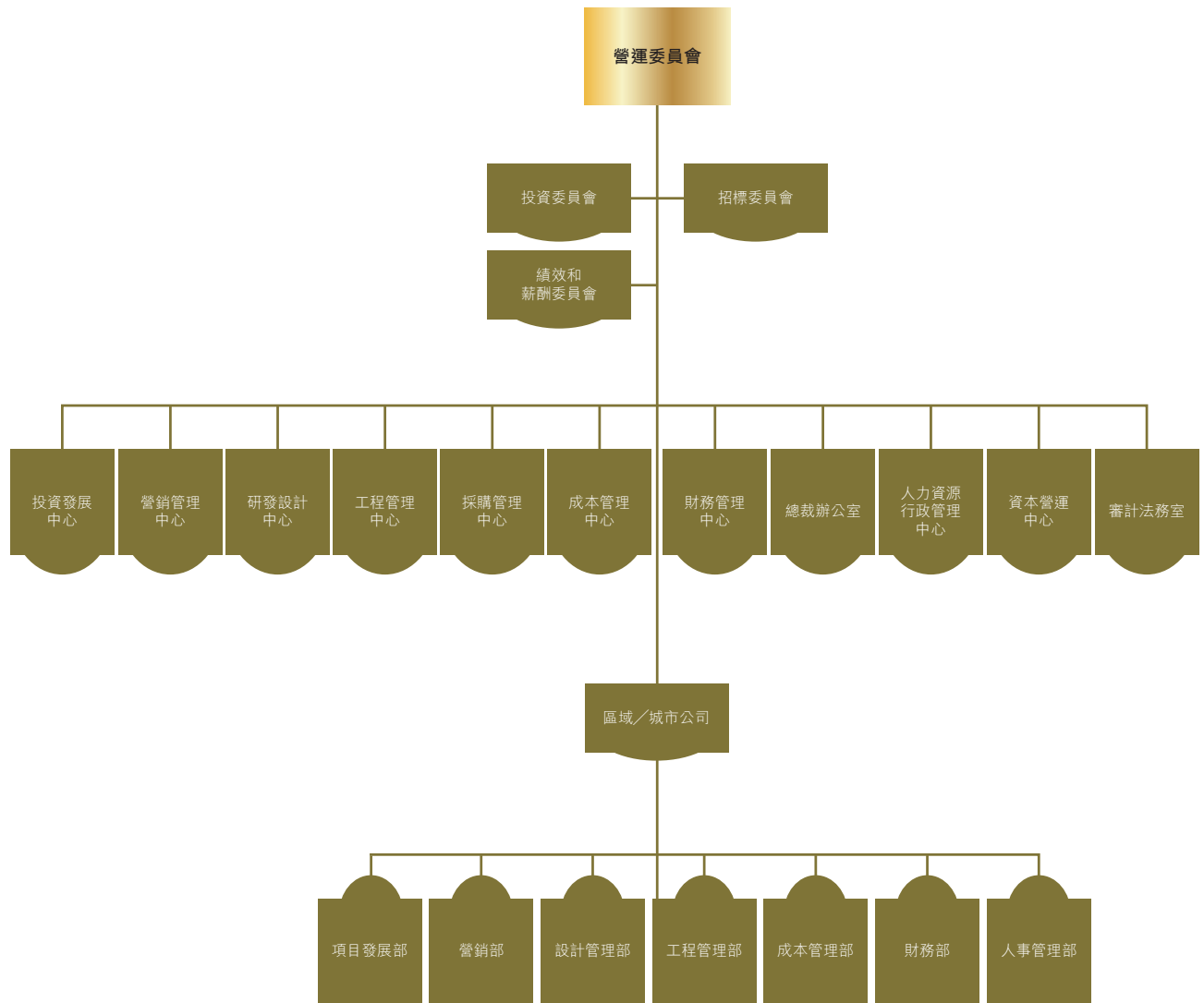
卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

### 上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：3380.HK)



## 榮譽獎項



### 2014中國房地產開發企業50強

獎項由以下機構頒發：

中國房地產研究會、  
中國房地產業協會、  
中國房地產測評中心



### 2015中國房地產百強企業(2011-2015連續五年中國房地產百強企業)獎牌、證書

獎項由以下機構頒發：

國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、  
中國指數研究院



### 2014及2015中國房地產百強企業－盈利性Top10證書

獎項由以下機構頒發：

國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、  
中國指數研究院



### 2014廣東地產資信20強獎牌、證書

獎項由以下機構頒發：

四大國有銀行廣東省分行、  
人民日報社人民網



二零一四年度價值地產企業

獎項由以下機構頒發：  
每日經濟新聞



二零一四年度最具價值地產上市公司

獎項由以下機構頒發：  
每日經濟新聞



二零一四中國最具價值地產上市企業獎牌、證書

獎項由以下機構頒發：  
觀點地產新媒體



二零一四中國房地產開發企業品牌價值50強獎牌、證書

獎項由以下機構頒發：  
中國房地產研究會、  
中國房地產業協會、  
中國房地產測評中心





## 榮譽獎項



### 二零一四年香港傑出企業

獎項由以下機構頒發：  
香港《經濟一週》雜誌



### 最具發展潛力房地產企業

獎項由以下機構頒發：  
和訊網

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈龍光地產控股有限公司（「龍光地產」或「本公司」），連同其附屬公司「本集團」截至二零一四年十二月三十一日止之財政年度的全年業績。



## 業績與評價

二零一四年，本集團實現合約銷售為人民幣133.5億元，合約銷售面積181.7萬平方米<sup>(1)</sup>，較去年增長約1.1%和10.7%。已確認營業額約為人民幣125.0億元，較二零一三年增長約12.4%；二零一四年年內溢利約為人民幣24.2億元，較二零一三年增長約17.7%；二零一四年核心溢利<sup>(2)</sup>約為人民幣17.6億元，核心溢利率達14.1%。

本集團自二零一三年於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，其良好的業績表現和綜合實力以及穩健的管理和運營獲各方包括投資界及資本市場的認可。二零一四年五月本集團獲納入為摩根士丹利資本國際（Morgan Stanley Capital International）中國小型企業指數成份股；同年九月，本集團獲納入恒生綜合大型股／中型股指數成份股。同時，憑藉著恒生綜合大型股／中型股指數成份股的身份，本集團符合標準成為滬港通合資格港股通股票，榮登為港股通可投資

<sup>(1)</sup> 不包含車位面積

<sup>(2)</sup> 未計及投資物業及衍生工具的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利

標的。回顧年內，本集團獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)的評級，其中穆迪給予Ba3評級，惠譽給予BB-評級。

二零一四年本集團亦獲得各獨立機構頒發的多個獎項，包括北京貝塔諮詢中心與《證券市場周刊》聯合推出的財務安全性排名中位列前五；香港財經雜誌《經濟一週》頒發的「香港傑出企業」的榮譽稱號；國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院發佈的中國地產百強排名第38位，亦獲評「二零一五中國房地產百強企業－盈利性Top10」稱號；以及和訊網頒發的「最具發展潛力房地產企業獎」等。

### 市場回顧及銷售表現

二零一四年，伴隨中國經濟已經步入「新常態」，從高速增長轉向中高速增長，在中央政府「穩增長、調結構」的策略下，二零一四年全年GDP增速達到7.4%的平穩增長目標。在此經濟環境下，作為中國經濟支柱產業之一的房地產市場於去年正式步入調整期，房地產開發和銷售數據比去年有所回落，整體趨勢持續疲弱。然而，自二零一四年第四季度開始，中央及地方政府頻頻推出定向調控樓市的舉措。中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會共同推出信貸新政，提出對於首套房「認房不認貸」的標準，並重申最低利率優惠；住建部、財政部和央行推出政策降低公積金貸款購房門檻以及央行宣佈減息等，在資金層面上以微刺激保障自住購房信貸需求。同時，在中國多數城市已經鬆綁或取消「限購」的基礎上，各地陸續發佈了多項利好房地產業的產業和區域發展政策。上述的利好政策推出後，經營環境得到改善，中國房地產市場逐漸呈現回暖勢頭，樓價跌幅收窄，銷售開始回升。面對市場化、差異化的行業調整期，本集團惟有繼續踏踏實實做好產品與服務，進一步提升成本控制能力，準確把握投資決策，建立更完善的有效激勵機制，才能使本集團在如今地產行業的「新常態」下持續發展。

與此同時，隨著新型城鎮化的推進，首次置業的剛性需求愈加龐大，同時也有相當數量的城市居民期待改善住房條件，本集團預期政府將支持房地產市場平穩健康發展。本集團堅持以首次置業及改善需求人士為主的產品定位，更好契合了剛需的市場導向。二零一四年全年合約銷售中，售出單位面積中120平方米以下佔比80%，售出單位金額中人民幣100萬元以下佔比91%，售出單位支付方式中，按揭貸款佔比70%。回顧年內，本集團合約銷售主要分佈在11個不同城市32個項目，我們在惠州、汕頭、南寧的銷售額繼續位居市場領先的位置。其中在年內首次推盤預售項目有8個，主要集中在南寧、汕頭和中山等城市。在市場調整期中，本集團把握市場走勢，及時調整銷售策略，訂立務實的銷售目標，以確保穩定的盈利能力及健康的銷售收入為前提，進一步實施精細化的專業管理，於回顧年內保障了收入與利潤的平穩增長，實現集團提出「高盈利、高周轉」的經營理念。

## 土地獲取

面對不斷變化的市場環境，土地獲取的策略尤為關鍵。本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」的策略，在妥善控制財務風險之下，繼續堅持在公開市場以「招拍掛」的方式，把握時機及時補充優質地塊。二零一四年本集團分別在深圳、汕頭等地透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取7個項目，總建築面積共計2,554,448平方米。回顧年內，本集團亦以股權收購的方式獲取1個新項目，總建築面積為1,941,523平方米。

其中，本集團在二零一四年十月成功投得深圳龍華新區的地皮，土地面積為46,647平方米，建築面積186,500平方米，不僅為本集團增添了高價值、低風險的可銷售資源，亦對其加強現有區域一線城市的區域佈局起到積極作用。本集團將按照快周轉原則對該項目的規劃設計及開發建設，旨在將項目發展成為針對在深圳中央商務區域工作的高級白領剛性需求的樓盤。截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有的總土地儲備約為1,368萬平方米，其中除1個項目是通過股權收購獲取以外，其餘全部透過公開市場的「招拍掛」獲取，預期足夠滿足集團未來五至六年的開發需求，本集團總土地儲備中的53%地處中國經濟最繁榮的珠三角地區，有助於集團未來把握市場整合的契機，達致穩健發展。

## 境外融資

二零一四年，本集團成功把握市場機會，通過先後兩次發行美元優先票據、一次銀團貸款，進一步加強了自身財務實力，其中：於二零一四年五月，本集團發行金額為三億美元五年期優先票據，票據年利率為11.25%。票據發行後收到來自香港、新加坡和歐洲等約150名投資者的認購簿記12.5億美元，超額認購逾四倍，創下了近年來新上市中國房地產公司首次發行的極佳成績。於二零一四年十月，本集團成功訂立三年期1.05億美元銀團貸款，年利率為4.5%加倫敦銀行同業拆息。同年十二月，發行二零一七年到期的2.5億美元的優先票據，票據年利率為9.75%，並獲超額認購逾四倍。以上三筆債權融資的成功發行，本集團不僅獲得了資本市場對其卓越的營運模式、領先的盈利能力、穩健的資本構架和良好的信用水平的認同，也成功打通了多種境外融資的渠道，為以後更進一步優化債務結構，降低融資成本鋪平了道路，為本集團未來的穩健發展提供了有力的資金支持，有利於為股東創造最佳的業績回報。

## 財務管理

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團持有現金及結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣7,514.5百萬元，淨負債比例維持在65.7%的水平，年度平均借款成本為8.8%。

### 客戶滿意度

本集團一向十分重視客戶滿意程度及忠誠度，每年均會聘請行業權威的第三方市場調查機構針對客戶對公司的滿意度進行調查。根據相關第三方機構報告顯示，相比去年，本公司產品指標方面，房屋設計水平保持穩定，園林綠化和房屋質量有明顯提升，尤其是園林綠化超過行業平均水平11個百分點；本集團服務指標方面，交付服務提升11個百分點。本集團將以樹立龍光品牌、謀求長遠發展為戰略，繼續堅持以客戶為導向，始終將實現客戶價值、滿足客戶需求放在首要位置。

### 組織及人力資源發展

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有員工1,233人，其中年齡在26歲到35歲區間的佔總員工人數約65%。本集團認為員工是公司發展的生力軍，是公司最有價值的資本。本集團根據龍光的公司發展戰略，業務要求及各類員工工作評估結果等制定人才培養計劃。二零一四年面對全員，本集團分別開展了針對高層管理人員的「精英研修班」，中層員工的「高級經理研修班」及基層員工的「光之子管培生」三大系列培訓班，組織培訓共計50餘場。本集團的薪酬政策旨在提供具競爭力的薪酬福利，以吸引、挽留及激勵能幹僱員。本集團相信該等薪酬福利屬合理及具競爭力，符合市場趨勢。本集團已為行政人員及僱員設立獎金計劃，藉此提供具競爭力的薪酬福利，以達致本集團的長期增長及發展。為激發員工的工作熱情與投入度，更好吸引人才，二零一四年本集團進一步完善了激勵機制，根據員工績效評估結果設立專項獎勵，並對本集團近180名核心員工授予認股權。

本集團亦採用購股權計劃，旨在為董事及合資格僱員提供獎勵。有關該計劃的更多詳情載於本報告「董事會報告書」一節。

### 投資者關係

本集團致力於達成嚴格的企業管治和建立公平、公開、有效的溝通平台，並努力透過各種途徑與本集團的股票及債券投資者建立有效渠道，保持準確及適時的雙向溝通。其中，本集團除了於其網站([www.loganestate.com](http://www.loganestate.com))發佈財務報告、公告及新聞稿外，亦會主動以電子郵件方式與投資者分享公告及新聞稿；同時，本公司網站投資者關係欄目設有可公開查詢的充足聯絡資料，管理層也積極參加投行組織的各項投資者會議、業績路演以及項目參觀。二零一四年全年，本集團通過各種途徑與投資者和分析師的溝通達300餘次，組織或接待項目參觀60餘次，並於香港、新加坡舉行了4次非交易路演。截至二零一四年年底，與本集團通過會面、電話或電子郵件聯繫的投資機構及個人投資者約200個，獲分析師研究報告更新七份。

新的一年，本集團將進一步增強集團透明度，更加公平、及時地為各類投資者提供有效信息，持續優化溝通平台，幫助股東及投資者更客觀全面地了解本集團的經營及未來發展前景，並互相交流對行業及金融市場的看法，同時資本市場的反饋意見也有助本集團修訂未來策略部署。

## 未來展望

本集團從一九九六年成立至今19年，其間經歷了福利房制度終止後的需求釋放行業的蓬勃發展，也經歷了從二零零五年的「國八條」直至二零一四年初「新國五條」期間國家政策持續對房地產行業的多次調控，本集團享受了多年來中國經濟快速發展及人口紅利帶來的量價齊增，也意識到了經濟發展即將逐漸進入穩定期及人口結構未來將要發生的改變。一路走來，沐浴過陽光，也經歷過風雨，本集團始終相信，中國經濟正朝著更健康和高质量的方向發展。近期，中國消費對經濟增長的貢獻首次超過了投資，本集團認為隨著經濟結構的變化，今後政府對房地產行業的調控將逐步減少，行業也會向更市場化的方向發展。作為一家在港上市的中國房地產開發商，本集團將著眼於客戶的需求與產品的質素，在不斷加強及完善自身的運營、管理的基礎上，堅持「務實、創新、陽光化」的經驗宗旨，謹慎投資，穩步前行。

本集團將鞏固公司在珠三角、兩廣等優勢區域的市場地位，繼續專注剛性需求及剛性改善型需求產品，提高公司業務的抗風險能力。堅持以「輕資產」、「快周轉」的運營模式作為公司當前的核心競爭力，加快項目周轉，不大量持有商業物業，不投資持有型物業，提高產品變現能力，規避資金沉澱。同時，本集團將適時優化產品結構，確保現金流快速回籠周轉的同時保證項目合理利潤率。

未來在加強土地資源方面，本集團將在具備經濟及人口增長潛力的一二線城市中尋找該類增值空間可觀的地塊資源，重點關注和研究配合基礎設施建設、或與城市軌道、城際軌道站台連接的服務性項目。

## 致謝

本集團回顧年內的穩健發展，有賴社會各界的鼎力支持，以及各級員工的努力工作和辛勤付出，本人藉此機會代表本公司董事會（「董事會」）對本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及各持份者的信任和支持致以衷心的謝意，本集團將繼續本著專注美好生活的理念，竭誠為客戶創造優質的居住環境，為全體股東和投資者創造更大價值。

主席  
紀海鵬

## 管理層討論與分析

### 表現摘要

	二零一四年	二零一三年	按年變動 %
收入 <sup>1</sup>	13,246,247	11,792,411	12.3%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入(人民幣千元)	12,953,104	11,033,179	17.4%
— 已交付物業面積 <sup>2</sup> (平方米)	1,739,538	1,239,837	40.3%
— 已交付物業 <sup>2</sup> 平均單價(人民幣元)	7,131	8,671	-17.8%
租賃收入	56,453	63,702	-11.4%
建築收入	236,690	695,530	-66.0%
毛利	3,804,365	4,115,695	-7.6%
年內溢利			
— 股東權益應佔(人民幣千元)	2,347,630	2,024,156	16.0%
— 非控股股東權益(人民幣千元)	72,876	32,147	>100%
年內溢利(未計及投資物業的 公允價值變動和衍生金融工具及相關遞延稅項)	1,760,121	2,044,914	-13.9%
— 股東權益應佔(人民幣千元)	1,687,245	2,012,767	-16.2%
— 非控股股東權益(人民幣千元)	72,876	32,147	>100%
總資產(人民幣千元)	44,835,753	27,811,839	61.2%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與 有限制及已抵押存款)(人民幣千元)	7,514,463	4,505,660	66.8%
銀行及其他貸款總額(人民幣千元)	16,265,362	8,982,551	81.1%
股本權益總額(人民幣千元)	13,317,018	7,349,676	81.2%
股東權益應佔股本權益(人民幣千元)	11,209,886	7,335,688	52.8%

附註： 1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額

2. 不包含車位

	二零一四年	二零一三年
<b>主要財務比率</b>		
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>30.4%</b>	37.0%
核心溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>14.1%</b>	18.4%
淨債項權益比率 <sup>(3)</sup>	<b>65.7%</b>	60.9%
資產負債率 <sup>(4)</sup>	<b>70.3%</b>	73.6%
平均借款成本 <sup>(5)</sup>	<b>8.8%</b>	8.4%

(1) 毛利率：毛利 ÷ 營業額 \* 100%

(2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 營業額 \* 100%

(3) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及現金等值項目 - 有限制及已抵押存款) ÷ 權益總額 \* 100%

(4) 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總額 \* 100%

(5) 平均借款成本：年借款成本 ÷ 平均年借款餘額 \* 100%



### 物業開發

#### 合約銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售約人民幣13,349.7百萬元，較二零一三年人民幣13,208.1百萬元上升了約1.1%，而二零一四年合約銷售面積<sup>1</sup>從二零一三年的1,642,183平方米上升約10.7%至1,817,182平方米。二零一四年本集團的合約銷售中，珠三角區域、廣西區域、廣東汕頭及其他區域佔比分別為49.3%，29.3%，16.4%及5.0%。

	二零一四年合約銷售概況				
	金額	佔比	面積 <sup>1</sup>	佔比	均價 <sup>1</sup>
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(人民幣元／平方米)
珠三角區域	6,578	49.3%	932,080	51.3%	6,856
廣西區域	3,918	29.3%	534,958	29.4%	6,905
廣東汕頭	2,183	16.4%	274,730	15.1%	7,627
其他區域	671	5.0%	75,414	4.2%	8,250
合計	13,350	100%	1,817,182	100%	7,045

<sup>1</sup> 不包含車位

### 物業銷售確認收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度物業銷售確認收入為人民幣12,953.1百萬元，較二零一三年物業銷售收入人民幣11,033.2百萬元增長約17.4%，佔本集團收入總額的97.8%。確認收入的面積（不包含車位）同比二零一三年的1,239,837平方米增長約40.3%至二零一四年的1,739,538平方米。二零一四年本集團的物業銷售確認收入分別來自珠三角區域、廣西區域、廣東汕頭及其他區域，佔比分別為45.7%、35.7%、8.3%及10.3%。

	二零一四年度銷售確認收入				均價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	
珠三角區域	5,926	45.7%	880,780	50.6%	6,557
廣西區域	4,621	35.7%	684,983	39.4%	6,548
廣東汕頭	1,075	8.3%	26,069	1.5%	19,842
其他區域	1,331	10.3%	147,706	8.5%	8,707
合計	12,953	100%	1,739,538	100%	7,131

### 新開工項目

截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有11個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,612,378平方米。

### 發展中項目

截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有27個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為5,193,133平方米。

### 土地儲備

二零一四年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目7個，總建築面積為2,554,448平方米，以及透過股權收購獲取1個項目，總建築面積為1,941,523平方米。

1. 不包含車位

## 二零一四年度透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

序	城市	項目名稱	權益	取得時間	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地成本	土地均價	應佔	應佔	應佔
							(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	汕頭	御海陽光	51%	2014.01.28	146,269	698,058	1,968	2,819	356,010	1,004	2,819
2	成都	君悅華庭	100%	2014.02.26	84,930	359,393	561	1,560	359,393	561	1,560
3	佛山	水悅熙園	100%	2014.03.11	53,918	264,199	507	1,918	264,199	507	1,918
4	成都	成華項目	100%	2014.04.10	31,803	308,963	501	1,621	308,963	501	1,621
5	桂林	普羅旺斯	100%	2014.05.23	225,552	588,156	645	1,097	588,156	645	1,097
6	海口	海雲天	100%	2014.06.12	56,501	149,178	302	2,023	149,178	302	2,023
7	深圳	玖龍壘	51%	2014.10.22	46,647	186,500	4,680	25,094	95,115	2,387	25,094
合計						2,554,448	9,163	3,587	2,121,014	5,905	2,784

截至二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為13,675,261平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣1,368元，其中約53%地處中國經濟最繁榮的廣東珠三角。

## 物業投資

### 租賃收入

本集團二零一四年度租金收入為人民幣56.5百萬元，同比減少約11.4%。

### 投資性物業

於二零一四年十二月三十一日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為119,171平方米。於二零一四年十二月三十一日，11項投資物業已全數完工。

## 財務回顧

### (一) 收入<sup>1</sup>

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度收入較二零一三年增加約人民幣1,453.8百萬元(或約12.3%)，主要是由於物業銷售收入較二零一三年增長約17.4%。截至二零一四年十二月三十一日止年度物業銷售收入、租賃收入及建築收入分別約為人民幣12,953.1百萬元，人民幣56.5百萬元及人民幣236.7百萬元(二零一三年：分別約為人民幣11,033.1百萬元，人民幣63.7百萬元及人民幣695.5百萬元)。

<sup>1</sup> 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額

按物業項目銷售收入<sup>1</sup>詳情如下：

項目名稱	二零一四年		二零一三年	
	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)
惠州 龍光城	447,982	2,654,271	118,275	683,832
惠州 天悅龍庭	107,085	436,718	68,998	265,316
汕頭 尚海陽光	25,770	1,051,479	410,454	4,654,773
汕頭 陽光華府	170	20,437	19,824	207,237
汕頭 龍騰熙園	129	3,166	2,001	102,272
佛山 水悅龍灣	83,623	847,566	–	–
佛山 君悅龍庭	23,695	170,252	–	–
佛山 水悅雲天	5,864	55,090	52,130	442,042
中山 海悅熙園	88,227	612,299	–	–
中山 水悅熙園	69,041	389,871	–	–
中山 海悅城邦	49	12,461	1,411	19,714
東莞 君禦旗峰	45,601	504,408	47,637	699,676
廣州 棕櫚水岸	9,070	126,362	107,842	1,144,647
廣州 香悅山	–	–	5,317	78,480
廣州 峰景華庭	–	70,769	–	–
珠海 海悅雲天	543	36,771	3,824	91,064
深圳 天悅龍庭	–	4,395	276	8,511
深圳 君悅龍庭	–	4,721	232	8,614
南寧 普羅旺斯	262,896	2,137,695	227,967	1,479,587
南寧 水悅龍灣	195,325	1,414,378	173,651	1,147,414
防城港 陽光海岸	226,762	1,068,595	–	–
成都 天悅龍庭	147,706	1,331,400	–	–
總計	1,739,538	12,953,104	1,239,839	11,033,179

- 附註：
1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額。
  2. 並無計及車位應佔的建築面積。
  3. 計及車位銷售收入金額，但未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項。

### (二) 直接成本

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度直接成本較二零一三年增加約人民幣1,689.8百萬元(或約24.1%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較二零一三年有所增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	按年變動 %
成本	<b>8,693,572</b>	7,003,729	24.1%
— 物業銷售成本	<b>8,466,674</b>	6,422,976	31.8%
— 建築業務成本及租賃業務成本	<b>226,898</b>	580,753	-60.9%

### (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣413.2百萬元(二零一三年：人民幣304.1百萬元)。本集團二零一四年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一四年嚴峻的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一三年上升約35.9%。

二零一四年本集團行政開支約為人民幣527.1百萬元(二零一三年：人民幣424.7百萬元)，較二零一三年上升約24.1%，主要是由於本集團業務進一步擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加所致。



**(四) 經營溢利**

本集團二零一四年經營溢利約為人民幣3,811.3百萬元(二零一三年：人民幣3,411.8百萬元)。隨著本集團二零一四年營業額和其他收益較二零一三年上升約人民幣1,436.4百萬元，及相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一三年上升約人民幣1,901.3百萬元，及本年本集團的投資物業及衍生金融工具公允價值收益較二零一三年增加約人民幣860.7百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一三年上升約為人民幣399.5百萬元。

**(五) 財務成本淨額**

本集團二零一四年財務成本淨額降至約人民幣93.6百萬元(二零一三年：人民幣103.1百萬元)，主要是由於二零一四年本集團更多的借貸成本滿足資本化的要求，將相關財務成本計入物業成本所致。本集團財務成本淨額佔營業額的比例從二零一三年的0.9%降至二零一四年的0.7%。

**(六) 稅項**

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的淨額分別約為人民幣856.8百萬元及人民幣440.3百萬元(二零一三年：人民幣692.3百萬元及人民幣560.0百萬元)。



### (七) 核心溢利

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣1,760.1百萬元，較二零一三年下降約人民幣284.8百萬元。本集團二零一四年核心溢利率達約14.1%(二零一三年：18.4%)。本年度本集團核心溢利率較二零一三年下降約4.3百分點，主要是由於二零一四年核心溢利較二零一三年有所下降所致。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日本集團資產總值約為人民幣44,835.8百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣27,811.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣39,226.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣23,624.4百萬元)；負債總額約為人民幣31,518.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣20,462.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣13,691.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,827.4百萬元)。權益總額約為人民幣13,317.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣7,349.7百萬元)，其中本公司股東應佔股本權益為人民幣11,209.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣7,335.7百萬元)。

於二零一四年十二月三十一日本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣7,514.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣4,505.7百萬元)，借貸總額約為人民幣16,265.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,982.6百萬元)。於二零一四年十二月三十一日本集團淨借貸總額約為人民幣8,750.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣4,476.9百萬元)，淨負債比率為65.7%。

**(九) 融資活動**

本集團二零一四年先後成功發行兩次優先票據，獲得資金淨額(扣除發行費用後)約為人民幣3,383.8百萬元。同時，本集團在進行融資時，通過借入長期借款以實現債務結構的進一步優化，短期借款比例由二零一三年的約30.7%下降至二零一四年的約23.5%；現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比率)由二零一三年的約1.6倍上升至二零一四年的約2.0倍。

**(十) 資產抵押**

於二零一四年十二月三十一日，本集團用於借款的已抵押的投資物業、其他物業、存貨及抵押存款約為人民幣15,216.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣11,051.2百萬元)。

**(十一) 或然負債**

於二零一四年十二月三十一日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣4,371.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,372.7百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

倘若發生上述風險，本集團有權取回相關物業所有權；本集團管理層亦認為相關按揭物業的市場價值是不低於本集團代為支付的拖欠款項的，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。



## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	48	主席、行政總裁兼執行董事
紀建德先生	40	副總裁兼執行董事
肖旭先生	43	執行董事
賴卓斌先生	43	執行董事
紀凱婷女士	25	非執行董事
張化橋先生	51	獨立非執行董事
廖家瑩女士	45	獨立非執行董事
蔡穗聲先生	64	獨立非執行董事

### 執行董事

**紀海鵬先生**，48歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。紀海鵬先生亦是本公司創辦人、主席兼行政總裁。紀海鵬先生於二零一一年四月獲委任為行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為本公司執行董事紀建德先生的胞兄及本公司非執行董事紀凱婷女士的父親。一九九六年三月，紀海鵬先生獲委任為我們其中一家前身公司廣東龍光(集團)有限公司的執行董事兼行政總裁。自二零零三年五月及二零零九年十月以來，紀海鵬先生亦分別兼任龍光地產股份有限公司及深圳市優凱思投資顧問有限公司的董事及行政總裁。紀海鵬先生於物業發展行業擁有19年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

**紀建德先生**，40歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司的執行董事。紀建德先生亦是本集團副總裁，主要負責管理汕頭地區的業務。彼亦主管本集團的建築及原材料的採購。自二零一四年一月十日以來，他一直擔任汕頭市龍光駿景房地產有限公司法律代表及董事。彼為本公司主席兼執行董事紀海鵬先生的胞弟。紀建德先生於二零零六年加入龍光地產股份有限公司，擔任本集團旗下多家公司的總經理。自二零零八年十月及二零零八年十二月以來，紀建德先生亦分別擔任龍光工程建設有限公司及龍光地產股份有限公司的董事。二零零九年十二月，紀建德先生獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的董事，主要負責本集團的營運管理、建築及原材料管理。二零一四年，紀建德先生獲委任為海口市龍光房地產開發有限公司、深圳市潤景物流有限公司、成都市龍光東華房地產開發有限公司、珠海市鉞駿房地產開發有限公司、深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司、深圳市金駿房地產有限公司、南寧市德之吉建材有限公司、桂林市龍光鉞駿房地產開發有限公司、南寧市龍光鉞駿房地產開發有限公司、成都市龍光金駿置業有限公司及汕頭市龍光駿景房地產開發有限公司的董事及法人代表。

**肖旭先生**，43歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。彼亦是本集團的總裁助理。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於二零零七年受聘於龍光地產股份有限公司，曾於二零零七年八月至二零一一年四月期間在龍光地產股份有限公司出任多個高管職位，其後於二零一一年四月獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的總裁助理。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於一九九三年六月取得暨南大學工商管理學士學位，並於一九九八年七月獲取中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

**賴卓斌先生**，43歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。彼亦是本集團的財務總監。賴先生主要負責本集團的財務管理及資本市場運作。賴先生於二零零七年受聘於龍光地產股份有限公司，並於二零零七年十一月至二零一一年五月期間在財務管理部出任多個高管職位。二零一一年五月，賴先生獲委任為深圳市優凱思投資顧問有限公司的財務總監，自此一直擔任該職位。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於一九九三年七月取得中山大學的理學學士學位，並於二零零三年七月取得北京理工大學的工程學碩士學位。

### 非執行董事

**紀凱婷女士**，25歲，於二零一零年五月十四日獲委任為本公司董事，並於二零一三年十一月十八日調任為本公司非執行董事。彼為本公司主席兼執行董事紀海鵬先生的女兒。於二零一一年八月，紀女士獲倫敦大學授予財經學士學位。

### 獨立非執行董事

**張化橋先生**，51歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生為多家公司(有關公司的股份於香港聯交所上市)的董事，包括擔任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)的非執行董事、中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」)(股份代號：8325)的非執行董事及董事會主席，以及擔任復星國際有限公司(股份代號：656)、眾安房產有限公司(股份代號：672)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)及綠葉製藥集團有限公司(股份代號：2186)的獨立非執行董事。張先生分別於二零一四年六月三十日和二零一四年十一月十日辭任富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819)及依波路控股有限公司(股份代號：1856)的獨立非執行董事。張先生分別自二零一四年九月及二零一五年二月起擔任萬達酒店發展有限公司(股份代號：169)及中國石化儀征化纖股份有限公司(股份代號：1033)的獨立非執行董事。自二零一三年二月，張先生亦為南京中央商場(集團)股份有限公司(股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600280.SS)的董事。自二零一四年四月，張先生亦為堯煤澳大利亞有限公司(於澳大利亞證券交易所上市的公司，股份代號：YAL)的獨立非執行董事。自一九九九年六月至二零零六年四月，張先生曾於UBS AG香港分行任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。自二零一一年九月至二零一二年四月，張先生亦擔任民生國際有限公司(股份於聯交所上市的公司，股份代號：938)的執行董事兼行政總裁。張先生於一九八六年七月獲得中國人民銀行研究院(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於一九九一年四月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

**廖家瑩女士**，45歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。一九九六年六月至二零零二年三月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc. (一家於納斯達克上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於二零零七年一月，廖女士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於一九九二年及一九九四年取得加拿大約克大學(York University)的管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於二零一一年十一月取得瑞士Victoria University的工商管理學博士學位。彼亦為中國人民政治協商會議第十屆吉林省委員會、香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司、香港專業及資深行政人員協會及香港中國商會會員。

**蔡穗聲先生**，64歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會會長及住房和城鄉建設部住房政策專家委員會成員。另外，於二零零四年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。二零零六年至二零一零年，蔡先生曾擔任中國房地產業協會的常務理事。二零一四年六月，蔡先生由廣州珠江實業開發股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事調任為外聘董事。二零一三年十月，蔡先生獲委任為香港大學城市規劃及設計系名譽教授及北京師範大學珠海分校不動產學院客座教授。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

## 高級管理層

下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	48	主席兼行政總裁
紀建德先生	40	本集團副總裁
肖旭先生	43	本集團總裁助理
賴卓斌先生	43	本集團財務總監
黃湘玲女士	38	本集團副總裁

有關紀海鵬先生、紀建德先生、賴卓斌先生及肖旭先生的履歷，請參閱上述「執行董事」一節。

**黃湘玲女士**，38歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於二零零五年加入龍光地產股份有限公司。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於二零零七年六月獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

# 企業管治報告

本公司董事會欣然在本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報呈報二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日(「報告期」)的企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力遵守嚴格的企業管治標準。

董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益、提升企業價值及加強問責制度建立框架。

本公司的企業管治常規是根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文制定。

董事會認為於整個報告期，本公司一直遵守企業管治守則所載全部守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1及E.1.2條除外。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，其為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會，亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席。由於其他事務原因，審核、薪酬及提名委員會主席並未出席本公司二零一四年五月十五日召開的股東週年大會。

## 證券交易之標準守則

本公司一直採用上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之準則。

經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事確認在整個報告期內均遵守標準守則。

本公司亦已就可能持有本集團未經公開內部資料的僱員之證券交易制訂不遜於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)。就本公司所知，於報告期內，並無員工違反僱員書面指引。

## 董事會

本公司董事會由以下八名董事組成：

### 執行董事：

紀海鵬先生(主席)

紀建德先生

肖旭先生

賴卓斌先生

### 非執行董事：

紀凱婷女士

### 獨立非執行董事：

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

董事的履歷載於截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報第23至26頁「董事及高級管理人員簡介」一節。

截至本年報日期，除常規的董事會議外，主席亦曾在執行董事不列席的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

董事會成員間的關係披露於本年報第23至26頁「董事及高級管理人員簡介」。除另有披露者外，董事會成員之間並無任何關係(包括財政、業務、家庭或其他重大關係)。

## 主席與行政總裁

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。

本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，其為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。

董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

### 獨立非執行董事

於報告期，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任須有指定任期且須重選連任。守則條文第A.4.2條亦規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事須在獲委任後的首個股東大會由股東選任，而每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪流退任一次。

根據本公司組織章程細則，本公司各董事的指定任期為三年，須每三年輪流退任一次。

### 董事會及管理層職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團之業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司之事務推動其成功發展。董事會董事應以本公司之利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域之寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效運作。

全體董事均可全面及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責轉授予管理層。

### 董事的持續專業進修

董事須及時了解作為本公司董事的責任及本公司的管理、業務活動與發展。

每位新上任董事(如有)履新時會接受全面、正式及度身訂造的就職指導，以確保對本公司的業務及營運有恰當認識，且對根據上市規則及相關法定規定董事之責任及義務有充分認識。

董事應參與適當持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保其對董事會作出知情及切合所需的貢獻。本公司將在適當情況下為董事安排內部簡介會及向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用概由本公司承擔。

根據本公司存置之記錄，本公司董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之持續專業發展培訓：

董事姓名	出席內部簡介會或培訓、 參與研討會、閱讀材料
<b>執行董事</b>	
紀海鵬先生(主席)	√
紀建德先生	√
肖旭先生	√
賴卓斌先生	√
<b>非執行董事</b>	
紀凱婷女士	√
<b>獨立非執行董事</b>	
張化橋先生	√
廖家瑩女士	√
蔡穗聲先生	√



### 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。本公司所有董事委員會均已成立且訂有書面職權範圍。董事委員會的職權範圍已於本公司及聯交所網站登載，亦可應股東要求提供。

各董事委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會主席及成員之名單載於本年報第3頁「公司資料」。

### 審核委員會

審核委員會之責任為檢討及監管本公司之財務申報及內部監控制度，協助董事會履行其審核職責。審核委員會具有下列責任及權力：

1. 與本公司外聘核數師保持關係；
2. 審閱本公司之財務資料；
3. 監管本公司之財務申報制度及內部監控程序；及
4. 執行本公司之企業管治程序。

審核委員會已舉行兩次會議，審閱截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告、有關財務申報及合規程序的重大事項、內部監控及風險管理系統、外聘核數師的職責範圍及委任、關連交易以及供僱員就潛在不當行為提出關注的安排。

下表列示各董事出席本公司舉行的上述審核委員會會議的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩女士(主席)	2/2
張化橋先生	2/2
蔡穗聲先生	2/2

於報告期內，審核委員會已與外聘核數師會面一次，期間並無執行董事列席。

## 薪酬委員會

薪酬委員會具有下列責任及權力：

1. 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任之賠償)；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；
8. 確保任何董事或其任何連絡人士不得參與釐定他自己的薪酬；及
9. 考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

於報告期內，薪酬委員會已會面一次，考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權及其他相關事宜。

## 企業管治報告

下表載列各董事出席本公司所舉行之上述薪酬委員會會議的紀錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
張化橋先生(主席)	1/1
紀海鵬先生	1/1
廖家瑩女士	1/1

截至二零一四年十二月三十一日止年度董事及高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣1,000,000元以下	3
人民幣1,000,000至4,999,999元	5
超過人民幣5,000,000元	1

### 提名委員會

提名委員會具有下列責任及權力：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
5. 檢討董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在本公司的年報內披露檢討結果；及
6. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。

提名委員會主要負責物色具備合適資格可擔任董事的人士並在甄選過程中充分考慮董事候選人的甄選政策。提名委員會在評估董事會構成時會考慮一系列多元化範疇，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資歷、經驗、獨立性及其他配合公司策略及達致董事會成員多元化所需相關標準(如適用)，方向董事會提出建議。

於報告期內，提名委員會已會面一次，檢討董事會的架構、人數及組成以及獨立非執行董事的獨立性。提名委員會認為董事會已維持多樣的觀點及角度之適當平衡。

下表載列各董事出席本公司所舉行之上述提名委員會會議的紀錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
紀海鵬先生(主席)	1/1
張化橋先生	1/1
廖家瑩女士	1/1

### 企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

於報告期內，審核委員會已會面一次，審閱本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、遵守標準守則及僱員書面指引，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中作出披露。

## 董事及委員會成員出席紀錄

下表載列各董事出席本公司於報告期所舉行之董事會議及股東大會的紀錄：

董事姓名	出席次數／會議次數	
	董事會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
紀海鵬先生*	4/4	0/1
紀建德先生*	4/4	0/1
肖旭先生	4/4	1/1
賴卓斌先生*	4/4	0/1
<b>非執行董事</b>		
紀凱婷女士*	4/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
張化橋先生*	4/4	0/1
廖家瑩女士*	4/4	0/1
蔡穗聲先生*	4/4	0/1

\* 該等董事因其他事務原因未出席本公司於二零一四年五月十五日舉行的股東週年大會。

年內，除常規的董事會議外，主席亦曾在執行董事不列席的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

## 董事對財務報表之責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。

就董事所知，並無有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表的申報責任聲明，刊載於第54至55頁獨立核數師報告內。

## 核數師酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣元
核數服務	1,800,000
非核數服務 <sup>1</sup>	1,080,000
	2,880,000

<sup>1</sup> 非核數服務包括發行300,000,000美元優先票據的服務費人民幣300,000元、收購金凱利投資有限公司的服務費人民幣500,000元及發行250,000,000美元優先票據的服務費人民幣280,000元。

## 內部監控

於回顧年度內，董事會對本公司內部監控制度之效能進行檢討，包括本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算之充足性。

## 公司秘書

本公司委聘外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的李昕穎女士為公司秘書，其於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事肖旭先生。公司秘書已根據第3章第29條的規定完成15個小時的專業培訓。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項(包括選舉個別董事)提出獨立決議案。於股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

## 股東召開股東大會

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

### 股東大會上提出建議

開曼群島公司法或本公司組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會動議新決議案。倘股東擬動議決議案，可循前段列載之程序要求本公司召開股東大會。

### 向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：                  香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室(註明董事會收)  
傳真：                  (852) 2175 5098  
電郵：                  i.r@logan.com.cn

謹此說明，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送妥為簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢之正本(視情況而定)至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料可按法律要求披露。

股東如需協助，可致電(852) 2823 9200或(86) 755 8528 8903與本公司聯絡。

### 與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東持續對話，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。彼等將盡量出席本公司所有未來股東大會。

於回顧年度，本公司並無修訂組織章程細則。本公司組織章程細則的最新版本載於本公司網站及聯交所網站以供瀏覽。

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室。

## 主要業務

本公司作為投資控股公司與其附屬公司(「本集團」)主要從事物業開發、投資與建設。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註14。本集團主要業務的年內營業額及經營溢利分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註5及7。

## 綜合財務報表

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第56至139頁的綜合財務報表。

## 業績及分配

截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利(未派付股息前)人民幣2,347,630,000元(二零一三年：人民幣2,024,156,000元)已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於第61頁「綜合權益變動表」。

## 派付末期股息

董事會建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股11港仙(「建議末期股息」，約相當於人民幣9分)。待股東於二零一五年五月二十八日(星期四)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於二零一五年七月三日(星期五)派付予於二零一五年六月十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

並無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### (a) 確定出席股東週年大會及於會上投票的股東

為確定出席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五月二十六日(星期二)至二零一五年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年五月二十二日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。



### (b) 確定獲派發建議末期股息的股東

為確定獲派發建議末期股息(需待股東於股東週年大會批准方可作實)的股東，本公司將於二零一五年六月八日(星期一)至二零一五年六月十日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派發建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年六月五日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以供登記。

### 固定資產

固定資產變動詳情載於綜合財務報表附註13。

### 股本

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及當日之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23(c)。

### 儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團及本公司儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註23(d)。

### 借款

借款詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註21及22。

### 五年財務概要

本集團最近五年的業績及資產和負債的概要載於本年報第140頁。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

## 董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

紀海鵬先生(主席)

紀建德先生

肖旭先生

賴卓斌先生

### 非執行董事

紀凱婷女士

### 獨立非執行董事

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

按照本公司組織章程細則，賴卓斌先生、肖旭先生及張化橋先生將於應屆股東周年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。全體董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於六個月(就執行董事而言)或三個月(就獨立非執行董事而言)的事先書面通知終止為止。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立不可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事於重要合約之權益

除財務報表附註附註28及下文「關連交易」一節披露的該等交易外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 不競爭契約

本公司收到本公司各控股股東的年度聲明，有關彼等各自均遵守其向本公司作出的不競爭契約（「不競爭契約」）所載承諾，本公司各控股股東向本公司承諾自身不會且促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會從事住宅物業或綜合用途物業（主要指設有本集團住宅項目所配置的商舖、超市及停車場等配套發展項目的住宅物業）的開發。

不競爭契約詳情披露於本公司二零一三年十二月十日的招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已收到本公司各控股股東發出的年度書面確認函，表明彼等自身及彼等的聯繫人均已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守不競爭契約。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

### 控股股東根據上市規則第13.18條須履行之特定責任

於二零一四年十月九日，本公司作為借款人與（其中包括）恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司（新加坡分行）、Goldman Sachs Lending Partners LLC及德意志銀行（新加坡分行）訂立信貸協議（「信貸協議」），內容關於105,000,000美元之可轉讓定期信貸，自信貸協議日起為期36個月，年利率為4.50%加倫敦銀行同業拆息。信貸協議載有對紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件。倘（其中包括）(i)紀凱婷女士加上其緊密聯繫人並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本不少於65%之實益股權及所附的65%投票權；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司的管理控制權；或(iii)紀海鵬先生並非或不再擔任本公司主席，則屬違約。

倘違約情況持續，則信貸代理可以(a)(i)取消信貸協議規定的承擔總額而將其減至零；或(ii)取消部分承擔而相應下調承擔數額；(b)宣佈全部或部分信貸連同應計利息以及根據信貸協議及其他相關融資文件的應計或尚未償還之所有其他款項即時到期而須償還；(c)宣佈全部或部分信貸須應要求即時償還；及／或(d)行使或指示恒生銀行有限公司行使任何相關融資文件規定的任何或所有權益、權力或酌情權。

截至二零一四年十二月三十一日，105,000,000美元信貸仍未償還。

根據上市規則第13.21條，倘持續出現須遵守上市規則第13.18條所述責任的情況，則本公司會於其後的中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何其他披露責任。

### 購股權計劃

本公司股東於二零一三年十一月十八日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」），購股權計劃主要條款概要如下：

#### 1. 購股權計劃目的：

購股權計劃旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者（定義見下文第2段）。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

#### 2. 購股權計劃參與者：

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）要約授出可認購董事會釐定的新股份數目的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或曾為本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理及其他人士。

#### 3. 可供發行股份數目上限：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售（「香港公開發售及國際發售」）完成後已發行股份總數（並無計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份）的10%，即500,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃，但未註銷、失效或行使）的條款悉數行使購股權而發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：(i)於任何時候更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

除上述情況外，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權而可發行的股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

#### 4. 每名參與者根據購股權計劃的可獲授上限：

直至授出日期前十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人(上市規則所定義者)不得投票。

#### 5. 根據購股權計劃須行使購股權的期限：

購股權可於董事決定並知會各承授人之期間隨時行使，但不得超過購股權授出日期起計10年，並受購股權計劃的提早終止條款所規限。

#### 6. 購股權可行使前須持有的最短期限：

除非董事另行規定，否則所獲授購股權並無於可行使前須持有的最短期限。

#### 7. 行使價的釐定基準：

行使價由董事會釐定，但不得低於以下最高者：(i)購股權授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表所列普通股的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列普通股的平均收市價；及(iii)普通股面值。

#### 8. 購股權計劃的剩餘年期：

購股權計劃10年內有效。自採納購股權計劃以來，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，已授出198,260,000份購股權。截至二零一四年十二月三十一日止年度授出購股權之詳情如下：

董事姓名	行使價 (港元)	購股權數目				已發行 股本總額 百分比	行使期
		於二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日		於二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日			
		尚未行使	已授出	已失效	尚未行使		
紀海鵬先生	2,340	-	13,120,000	-	13,120,000	0.26%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
紀建德先生	2,340	-	9,840,000	-	9,840,000	0.20%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
肖旭先生	2,340	-	4,470,000	-	4,470,000	0.090%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
賴卓斌先生	2,340	-	4,170,000	-	4,170,000	0.083%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
紀凱婷女士	2,340	-	2,050,000	-	2,050,000	0.041%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
<b>董事合計</b>			<b>33,650,000</b>		<b>33,650,000</b>	<b>0.673%</b>	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日
<b>其他僱員合計</b>		-	<b>164,610,000</b>	-	<b>164,610,000</b>	<b>3.292%</b>	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日

截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據股東採納的購股權計劃，本公司向本集團上述董事及若干中層管理人員或以上的僱員要約授出190,090,000份可認購本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的購股權(「購股權」)，包括(i)向本公司若干董事授出的25,480,000份購股權及(ii)向本集團若干中層管理人員或以上的僱員授出的164,610,000份購股權，惟須購股權承授人接受方可作實。授出該等購股權的詳情載於本公司二零一四年五月三十日公告。

二零一四年五月二十九日，董事會亦議決授予本公司執行董事兼控股股東紀海鵬先生8,170,000份購股權，可按上文所載授出190,090,000份購股權的相同條款以行使價每股2.340港元認購股份(「額外購股權」)。該授出額外購股權亦於二零一四年七月三十一日舉行的股東特別大會上獲得批准。授出額外購股權的詳情披露於本公司二零一四年五月三十日之公告及二零一四年七月十六日之通函。

## 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	擁有權益的 相關股份 <sup>(2)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(3)</sup>	4,250,000,000 (L)		85%
	實益擁有人		13,120,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.26%
紀建德先生	實益擁有人	–	9,840,000 (L)	0.2%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(3)</sup>	4,250,000,000 (L)		85%
	實益擁有人		2,050,000 (L)	0.04%
賴卓斌先生	實益擁有人	–	4,170,000 (L)	0.08%
肖旭先生	實益擁有人	–	4,470,000 (L)	0.09%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀凱婷為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，而且(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生(亦為家族信託受益人)亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 包括獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。

## (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉**

於二零一四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，每名人士於本公司股份及有關股份持有之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	13,120,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.26%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	2,050,000 (L)	0.04%
Brock Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(3)</sup>	受託人	3,400,000,000 (L)	68%
Junxi Investments Limited <sup>(3)</sup>	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	68%
Kei Family United Limited <sup>(3)</sup>	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	68%
Tenby Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	8.5%



附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託（為持有紀凱婷女士及其家庭成員於本公司的權益而設）的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生（亦為家族信託受益人）亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 包括獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員（彼等權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

### 主要供應商及客戶

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶及供應商之銷售總額及採購總額，分別佔本集團年內營業額總額少於2.1%及採購總額少於15.2%。

概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商或客戶的任何權益。

### 關連交易

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的關連交易詳情如下：

#### 須遵守獨立股東批准、申報及公佈規定的關連交易

##### 1. 收購金凱利投資有限公司全部股權

買方樂盈投資有限公司（「樂盈」，本公司的全資附屬公司）與賣方鴻駿隆控股有限公司（「賣方」）及賣方擔保人姚耀加先生（「賣方擔保人」）於二零一四年五月十九日訂立買賣協議（「買賣協議」），樂盈同意以代價人民幣384百萬元（相當於約480百萬港元）自賣方收購金凱利投資有限公司全部已發行股本（「收購」）。收購完成後，金凱利將成為本公司全資附屬公司，其賬目將與本公司賬目合併。

金凱利由賣方全資擁有，而賣方由姚先生間接全資擁有。由於姚先生為執行董事紀先生的妻舅，為非執行董事紀女士的舅父，亦為執行董事紀建德先生的兄嫂的弟弟，因此根據上市規則，姚先生及賣方均屬於本公司關連人士。因此，收購及訂立買賣協議屬於本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。收購及訂立買賣協議獲獨立股東於本公司二零一四年七月三十一日召開的股東特別大會批准。

更多詳情請參閱本公司二零一四年五月二十日及二零一四年五月二十一日之公佈及本公司二零一四年六月二十七日的通函。

### 豁免獨立股東批准規定但須遵守申報及公佈規定的關連交易

#### 2. 與平安大華匯通財富管理有限公司的委託貸款協議

本公司非全資附屬公司深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)及貸款銀行包商銀行股份有限公司深圳分行(「貸款銀行」)於二零一四年十二月二十三日訂立委託貸款協議(「委託貸款協議」)，平安大華(作為貸方)同意經由貸款銀行(作為貸款代理人)借予深圳金駿(作為借方)本金額人民幣800百萬元(約相當於1,013百萬港元)的委託貸款。

深圳金駿由深圳龍光房地產及平安大華分別持有51%及49%權益，是本公司非全資附屬公司，而平安大華根據二零一四年十二月十七日的注資協議完成注資後將成為持有深圳金駿49%權益的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，平安大華是本公司附屬公司層面的關連人士。故此，深圳金駿、平安大華及貸款銀行訂立的委託貸款協議屬於本公司的關連交易。

更多詳情請參閱本公司二零一四年十二月二十三日的公佈。

本公司已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度訂立的關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 豁免獨立股東批准規定但須遵守申報及公佈規定的持續關連交易

### 1. 總防城港建築服務協議

於二零一三年十一月二十二日，龍光工程建設有限公司(「龍光工程建設」，本公司的全資附屬公司)與廣西金凱利置業有限公司(「廣西金凱利」，一家主要在中國從事住宅物業發展的公司)訂立一項建築服務框架協議(「總防城港建築服務協議」)，龍光工程建設同意自二零一三年十二月二十日至二零一五年十二月三十一日止期間，就廣西金凱利於廣西防城港的物業項目(「防城港項目」)向廣西金凱利提供建築服務(包括但不限於地基工程、裝修、電力安裝、結構性設施建設、竣工後的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購)及其他相關服務(「建築服務」)，惟截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣348,000,000元、人民幣534,000,000元及人民幣558,000,000元。

以上年度上限乃按照總預期交易額(包括現有建築合同項下的交易額及由本公司管理層估計的其他預期交易額)及估計完工百分比(經考慮在防城港項目不同階段內所需進行的實際工作)釐定。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的交易額約為人民幣135.4百萬元，未超過截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度上限。

廣西金凱利由執行董事紀先生的妻舅控制。因此，根據上市規則，廣西金凱利被視為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，總防城港建築服務協議及其項下擬進行之交易屬於本公司持續關連交易。於二零一四年五月十九日完成買賣協議後，廣西金凱利由樂盈間接全資持有，而於二零一四年七月三十一日完成買賣協議後，總防城港建築服務協議及其項下擬進行之交易不再為本公司關連交易。

總防城港建築服務協議詳情載於本公司二零一三年十二月十日的招股章程。

## 2. 總建築服務協議

於二零一三年十一月二十二日，本公司全資附屬公司深圳市優凱思投資顧問有限公司(「深圳優凱思」)與廣東龍光(集團)有限公司(「廣東龍光(集團)」，一家主要從事高速公路建設—經營—轉讓及基礎設施建設—移交項目以及商業和酒店項目的投資的公司)訂立建築服務框架協議(「總建築服務協議」)，深圳優凱思同意自二零一三年十二月二十日起至二零一五年十二月三十一日止期間，不時就廣東龍光(集團)及其附屬公司的物業項目提供或促使其附屬公司提供建築服務(包括但不限於基礎工程、裝修、電力裝置、結構性設施建設、竣工後的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購)及其他相關服務(「總建築服務」)予廣東龍光(集團)或其附屬公司，惟截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣455,000,000元、人民幣250,000,000元及人民幣250,000,000元。

上述年度上限乃參照(i)龍光工程建設與廣東龍光(集團)已訂立的現有建築合同所規定的總交易額；及(ii)深圳優凱思及其附屬公司(包括龍光工程建設)截至二零一五年十二月三十一日止三個年度根據現有建築及發展計劃(並考慮預期與廣東龍光(集團)訂立的建築合同)向廣東龍光(集團)及其附屬公司提供的總建築服務的預期交易額釐定。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的交易額約為人民幣93.0百萬元，未超過截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度上限。

廣東龍光(集團)主要由本公司主席、執行董事兼控股股東紀先生擁有。因此，根據上市規則，廣東龍光(集團)被視為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，總建築服務協議及其項下擬進行的交易屬於本公司持續關連交易。

總建築服務協議詳情載於本公司二零一三年十二月十日的招股章程。

本公司已就本集團上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於以下情況訂立：

1. 於本集團一般及日常業務過程；
2. 按照一般商業條款或優於獨立第三方獲得或給予的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的協議進行，條款公平合理，符合股東整體利益。

本公司已委聘核數師根據香港審驗應聘準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據已進行的工作，本公司核數師已向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已獲董事會批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 在所有重大方面已根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 未超過聯交所允許的有關上限。

核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團持續關連交易的保留意見函件。本公司已向聯交所提供核數師函件複本。

除另有披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，財務報表附註28所披露關連方交易中並無根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須披露的關連交易或持續關連交易。

### 充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量(須事先與聯交所議定)。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%(或於行使超額配股權(定義見本公司二零一三年十二月十日之招股章程)後之較高百分比)之較低公眾持股量百分比(「本公司之最低公眾持股量」)，惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期之最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定；
- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司於本年報日期就本公司二零一三年十二月十日刊發的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認公眾持股量充足。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，於本年報日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

### 企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第27至37頁的企業管治報告。

### 首次公開發售所得款項淨額用途

上市所得款項淨額(經扣除包銷費及相關開支)約為人民幣1,218.1百萬元。二零一四年十二月三十一日，該上市所得款項淨額已按本公司二零一三年十二月十日的招股章程所載方式全額動用。

### 核數師

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所(執業會計師)審核，而其將於應屆股東週年大會退任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

### 建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使本公司有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

龍光地產控股有限公司

紀海鵬

主席



## 致龍光地產控股有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第56至139頁龍光地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製該等綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。本報告僅為整體股東而編製。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們概不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一五年三月三十日

# 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	5	12,497,937	11,119,424
直接成本		(8,693,572)	(7,003,729)
毛利		3,804,365	4,115,695
其他收益	6(a)	85,497	27,665
其他虧損淨額	6(b)	(14,148)	(17,954)
銷售及營銷開支		(413,167)	(304,131)
行政開支		(527,120)	(424,655)
投資物業公允價值淨增加	13	861,854	15,185
衍生金融工具公允價值淨增加	22	13,995	-
經營溢利		3,811,276	3,411,805
財務成本	7(a)	(93,601)	(103,140)
除稅前溢利	7	3,717,675	3,308,665
所得稅	8(a)	(1,297,169)	(1,252,362)
年內溢利		2,420,506	2,056,303
以下各項應佔：			
本公司權益股東		2,347,630	2,024,156
非控股權益		72,876	32,147
年內溢利		2,420,506	2,056,303
每股盈利(人民幣分)			
—基本及攤薄	12	46.95	47.35

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內溢利	2,420,506	2,056,303
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外實體財務報表的匯兌差額	6,465	15,697
年內全面收益總額	2,426,971	2,072,000
以下各項應佔：		
本公司權益股東	2,354,095	2,039,853
非控股權益	72,876	32,147
年內全面收益總額	2,426,971	2,072,000

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13		
— 投資物業		4,684,500	3,793,000
— 其他物業、廠房及設備		122,041	97,233
		4,806,541	3,890,233
遞延稅項資產	8(c)(ii)	366,488	297,174
資產(跨境擔保安排)	19	436,600	—
		5,609,629	4,187,407
<b>流動資產</b>			
存貨	15	27,875,440	17,685,826
貿易及其他應收款項	16	2,502,385	1,315,974
可收回稅項	8(c)(i)	166,836	116,972
有限制及已抵押存款	17	1,938,106	678,226
現金及現金等值項目	18	5,576,357	3,827,434
資產(跨境擔保安排)	19	1,167,000	—
		39,226,124	23,624,432
<b>流動負債</b>			
負債(跨境擔保安排)	19	1,167,000	—
貿易及其他應付款項	20	11,842,586	9,728,560
銀行及其他貸款	21	3,824,474	2,754,109
應付稅項	8(c)(i)	993,262	1,152,072
		17,827,322	13,634,741
<b>淨流動資產</b>		<b>21,398,802</b>	<b>9,989,691</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>27,008,431</b>	<b>14,177,098</b>

## 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
負債(跨境擔保安排)	19	436,600	–
銀行及其他貸款	21	9,057,042	6,228,442
優先票據	22	3,383,846	–
遞延稅項負債	8(c)(ii)	813,925	598,980
		<b>13,691,413</b>	6,827,422
<b>淨資產</b>		<b>13,317,018</b>	7,349,676
<b>資本及儲備</b>			
股本	24(c)	393,115	393,115
儲備		10,816,771	6,942,573
本公司權益股東應佔權益總額		11,209,886	7,335,688
非控股權益		2,107,132	13,988
權益總額		<b>13,317,018</b>	7,349,676

董事會於二零一五年三月三十日批准及授權刊發

紀海鵬  
主席

賴卓斌  
執行董事

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 財務狀況表

二零一四年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13(b)	1,309	1,930
對附屬公司的投資	14	10,211	10,211
		<b>11,520</b>	12,141
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	16	4,835,857	3,808
現金及現金等值項目	18	272,537	1,207,654
		<b>5,108,394</b>	1,211,462
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	20	404,643	65,126
<b>淨流動資產</b>		<b>4,703,751</b>	1,146,336
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,715,271</b>	1,158,477
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	21	644,453	–
優先票據	22	3,383,846	–
		<b>4,028,299</b>	–
<b>淨資產</b>		<b>686,972</b>	1,158,477
<b>資本及儲備</b>			
股本		393,115	393,115
儲備		293,857	765,362
<b>總權益</b>		<b>686,972</b>	1,158,477

董事會於二零一五年三月三十日批准及授權刊發

紀海鵬  
主席

賴卓斌  
執行董事

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔									
	股本 (附註24(c)) 人民幣千元	股份溢價 (附註24(c)) 人民幣千元	以股份為 基礎的		中國法定 儲備 (附註24(d)(iii)) 人民幣千元	其他儲備 (附註24(d)(iv)) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			賠償儲備	匯兌儲備						
			(附註24(d)(v)) 人民幣千元	(附註24(d)(ii)) 人民幣千元						
於二零一三年一月一日	-	-	-	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761
二零一三年權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,024,156	2,024,156	32,147	2,056,303
其他全面收益	-	-	-	15,697	-	-	-	15,697	-	15,697
年內全面收益總額	-	-	-	15,697	-	-	2,024,156	2,039,853	32,147	2,072,000
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	290,057	-	(290,057)	-	-	-
重組時產生	-	-	-	-	-	(15,079)	-	(15,079)	-	(15,079)
派予非控股權益的股息	-	-	46,890	-	-	-	-	-	(76,140)	(76,140)
根據全球首次公開發售(「首次公開發售」)										
發行股份(扣除上市開支)	58,965	1,159,169	-	-	-	-	-	1,218,134	-	1,218,134
資本化發行(附註24(c))	334,150	(334,150)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	393,115	825,019	46,890	39,860	512,552	(195,637)	5,760,779	7,335,688	13,988	7,349,676

	本公司權益股東應佔									
	股本 (附註24(c)) 人民幣千元	股份溢價 (附註24(c)) 人民幣千元	以股份為 基礎的		中國法定 儲備 (附註24(d)(iii)) 人民幣千元	其他儲備 (附註24(d)(iv)) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			賠償儲備	匯兌儲備						
			(附註24(d)(v)) 人民幣千元	(附註24(d)(ii)) 人民幣千元						
於二零一四年一月一日	393,115	825,019	-	39,860	512,552	(195,637)	5,760,779	7,335,688	13,988	7,349,676
二零一四年權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,347,630	2,347,630	72,876	2,420,506
其他全面收益	-	-	-	6,465	-	-	-	6,465	-	6,465
年內全面收益總額	-	-	-	6,465	-	-	2,347,630	2,354,095	72,876	2,426,971
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	70,407	-	(70,407)	-	-	-
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	(436,563)	(436,563)	-	(436,563)
以權益結算以股份為基礎 的交易(附註7(b))	-	-	46,890	-	-	-	-	46,890	-	46,890
收購附屬公司(附註29)	-	-	-	-	-	-	-	-	26,751	26,751
注資產產生	-	-	-	-	-	1,909,776	-	1,909,776	1,993,517	3,903,293
於二零一四年 十二月三十一日	393,115	825,019	46,890	46,325	582,959	1,714,139	7,601,439	11,209,886	2,107,132	13,317,018

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>3,717,675</b>	3,308,665
經以下項目調整：		
銀行利息收入	(57,258)	(11,608)
收購收益	(5,058)	-
財務成本	93,601	103,140
折舊	19,425	16,039
出售其他物業、廠房及設備的(收益)/虧損淨額	(304)	140
出售投資物業的虧損淨額	-	16,421
投資物業公允價值淨增加	(861,854)	(15,185)
衍生金融工具公允價值淨增加	(13,995)	-
以權益結算以股份為基礎的付款開支	46,890	-
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>2,939,122</b>	3,417,612
存貨增加	(8,177,677)	(3,046,869)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	186,990	(262,582)
貿易及其他應付款項減少	(997,575)	(309,746)
<b>經營所用現金</b>	<b>(6,049,140)</b>	(201,585)
已付稅項		
已付中國稅項	(1,413,585)	(928,279)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(7,462,725)</b>	(1,129,864)
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	(51,804)	(62,698)
添置發展中投資物業	-	(46,473)
添置其他物業、廠房及設備	(46,350)	(27,511)
收購附屬公司	181,543	-
出售其他物業、廠房及設備所得款項	1,338	979
出售投資物業所得款項	-	50,935
已收利息	57,258	11,608
有限制及已抵押存款增加	(2,863,480)	(464,105)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,721,495)</b>	(537,265)



## 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
銀行及其他貸款所得款項		13,936,552	6,185,783
償還銀行及其他貸款		(9,586,112)	(3,793,415)
應付金融機構不計息款項		1,293,801	–
優先票據所得款項		3,351,558	–
已付利息及其他借貸成本		(896,847)	(636,715)
注資		3,903,293	–
已付股息		(67,752)	–
重組時分派予創辦人的現金		–	(15,079)
根據首次公開發售發行新股(扣除發行開支)		–	1,218,134
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>11,934,493</b>	<b>2,958,708</b>
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>		<b>1,750,273</b>	<b>1,291,579</b>
於一月一日的現金及現金等值項目		3,827,434	2,536,868
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(1,350)</b>	<b>(1,013)</b>
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	18	5,576,357	3,827,434

第64至139頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

## 1 一般資料及呈列基準

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於二零一零年五月十四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本，經合併及修訂)(「開曼群島公司法」)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)理順集團架構，於二零一三年四月一日完成重組(「重組」)，而本公司根據重組成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組詳情載於本公司二零一三年十二月十日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份已於二零一三年十二月二十日在聯交所上市。

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資及建築。

本集團被視為經重組而成為受共同控制的持續經營實體，已按合併會計入賬處理。編製本集團綜合財務報表時，乃假設現有集團架構於所列年度或自集團公司各自的註冊成立或設立日期起已存在，而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港公認會計準則。該等財務報表亦符合香港公司條例的適用規定(根據新香港公司條例(第622章)第9部「賬目和審計」之過渡及保留安排(載於該條例附表11第76至87條)，本財政年度及比較期間之披露會繼續按該條例之前香港公司條例(第32章)的規定)。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

## 2 主要會計政策(續)

### (a) 合規聲明(續)

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司本會計期間首次生效或供提前採納之香港財務報告準則之修訂及一項新訂詮釋。其中，以下發展與本集團之財務報表有關：

- 香港會計準則第36條修正案，*非金融資產可收回金額之披露*

#### **香港會計準則第36條修正案，非金融資產可收回金額之披露**

香港會計準則第36條修正案修改已減值非金融資產之披露規定。其中，修正案擴大可收回金額按公允價值減出售成本計算之已減值資產或現金產生單位(「現金產生單位」)之披露規定。

本集團並無於本會計期間應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。

### (b) 編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近千元。財務報表按歷史成本法編製，惟衍生金融工具及投資物業乃按公允價值列賬(見附註2(d)及2(e))。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值的依據。實際結果或有別於該等估計。

## 2 主要會計政策(續)

### (b) 編製基準(續)

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註3中討論。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮由本集團及其他方持有的實質權利。

附屬公司的收支自控制開始當日計入財務報表，直至控制結束當日為止。共同控制合併採用合併會計法，當中，所有綜合實體或業務在業務合併前後均由同一方或數方最終控制，而該控制權並非過渡性質。

對附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

### 2 主要會計政策(續)

#### (c) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合收益表及綜合全面收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註2(m)或(n) (視乎負債性質而定)呈列為金融負債。

本集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並按之對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其入賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值。

在本公司的財務狀況表中，對附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i))，惟該投資分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別內)，則另當別論。

#### (d) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計量。重新計量公允價值的盈虧直接於損益確認，惟衍生工具符合現金流量對沖會計或對沖海外業務淨投資，確認所得盈虧則取決於被對沖項目的性質。

## 2 主要會計政策(續)

### (e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於報告期末該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公允價值。由於投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入乃按照附註2(t)(ii)所述的方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業個別分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(見附註2(h))，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(h)。

### (f) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(見附註2(g))及減值虧損(見附註2(i))列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞動成本、(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本以及適當比例的借貸成本(見附註2(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

## 2 主要會計政策(續)

### (g) 固定資產折舊

#### (i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

#### (ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並不計提任何折舊。

#### (iii) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇的成本採用直線法按有關租約剩餘年限計提折舊。

#### (iv) 傢俱、裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產的折舊乃按三至十年的估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目各部分的可使用年限不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將每年檢討。

### (h) 租賃資產

倘本集團釐定安排附帶權利於協定期間使用一項或多項特定資產以換取付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)屬於或包含租賃。有關釐定按對安排本質的評估進行，而不論該項安排是否具有租賃的合法形式。

#### (i) 出租予本集團的資產分類

由本集團根據租賃持有而向本集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據融資租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予本集團的租賃，乃分類為經營租賃，惟以下情況例外：

- 根據經營租賃持有的物業，倘符合投資物業的定義，則按每項物業個別分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按以融資租賃持有的物業入賬(見附註2(e))。

## 2 主要會計政策(續)

### (h) 租賃資產(續)

#### (ii) 經營租賃開支

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟分類為投資物業(見附註2(e))或持作發展以供出售的物業(見附註2(j))則另當別論。

### (i) 資產減值

#### (i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的其他流動及非流動應收款項乃於各報告期末檢討，以確定是否有客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人的重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。



## 2 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (ii) 其他應收款項減值(續)

倘出現任何該等證據，則任何減值虧損會按以下方式釐定及確認：

- 就貿易及其他流動應收款項和以攤銷成本列賬的其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流現值兩者間的差額計算，倘折現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)折現。倘以攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵(例如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。集合評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗計算。

倘若其後期間減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事件有客觀聯繫，則有關減值虧損透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過倘在過往年度未確認任何減值虧損而應釐定的金額。

減值虧損自相關資產直接撇銷，但若貿易及其他應收款項內的應收賬款所確認的減值虧損之收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘本集團信納收回機會渺茫，則被視為無法收回的款額從應收賬款中直接撇銷，而撥備賬戶中與債項相關的任何款額則予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

## 2 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源乃於各報告期末評估，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值，或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 固定資產(按重估值列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；及
- 本公司財務狀況表中對附屬公司的投資。

若出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本以及使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

#### — 確認減值虧損

資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先會予以分配，以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)的金額。

#### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

### 2 主要會計政策(續)

#### (i) 資產減值(續)

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須按香港會計準則第34條中期財務報告的規定編製財政年度首六個月的中期財務報告。於中期結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時將採用者相同(見附註2(i)(i)及(ii))。

#### (j) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

##### (i) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

##### (ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接開支及資本化的借貸成本(見附註2(v))。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

##### (iii) 待交付已竣工物業

就本集團發展的已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

待交付已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點及保養至現況所產生的其他成本。

## 2 主要會計政策(續)

### (k) 建築合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註2(t)(iii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於報告期末參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於報告期末尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於綜合財務狀況表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「貿易及其他應收款項」。於相關工程進行前已收取的金額會在「貿易及其他應付款項」列為「預收款項」。

### (l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(見附註2(i))，惟倘應收款項乃向關連方提供的免息貸款且並無任何固定還款期或折現的影響並不重大則屬例外。在該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

### (m) 優先票據

本公司發行的優先票據可由本公司選擇是否附帶提前贖回條款。

初始確認時，贖回權按公允價值計量並呈報為衍生金融工具(附註2(d))。所得款項超出初始確認為衍生工具部份的差額確認為負債部份。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部份。與負債部份相關的交易成本初始確認為負債的一部份，而與衍生工具部份有關的部份立即確認為損益。

衍生工具部份之公允價值隨後按附註2(d)所述重新計量。負債部份隨後按攤銷成本入賬。於損益確認的負債部份的利息開支按實際利率法計算。

### (n) 計息借款

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

## 2 主要會計政策(續)

### (o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(s)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

### (p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且承受的價值變動風險並不重大的短期、高流動性投資(在購入時距離到期日不超過三個月)。須按要求償還且構成本集團現金管理主要部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表中的現金及現金等值項目的一部分。

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

工資、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務年度內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額乃按其現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃所作的供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利的責任。

#### (ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益內之資本儲備會相應增加。該公允價值於授出日期經計及授出期權之條款及條件後以二項式點陣法模型計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有期權，經考慮期權歸屬的可能性，於歸屬期間確認股份期權之估計公允總值。

估計可歸屬購股權的數目須在歸屬期檢討。除非原僱員成本合資格確認為資產，否則任何已在往年確認的累計公允價值的調整須抵免／計入回顧年度的損益，並在資本儲備作相應調整。於歸屬日，確認為開支的金額按歸屬期權的實際數目作出調整(並在資本儲備作相應調整)，惟僅因未達成本公司股份市價有關的歸屬條件而遭沒收者除外。股本金額在資本儲備確認，直至期權獲行使(於股本計入就發行股份確認的數額)或期權屆滿(直接轉入保留利潤)為止。

## 2 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益確認，惟與業務合併，或於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項指就年內應課稅收入採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產和負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損和抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況，為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬業務合併的一部分)，以及有關對附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回的時間，而且在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

## 2 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

倘投資物業根據附註2(e)所載的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額以於報告期末按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，但如果該物業應予折舊及以一商業模式持有，而其目的在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業所含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值在各報告期末檢討，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則扣減金額予以撥回。

由派息引致的額外所得稅，於確認有關股息的派付責任時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額均各自分開呈報且不予抵銷。倘本集團有法定執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件下，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產與負債，本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

## 2 主要會計政策(續)

### (s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保的收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知，及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬至貿易及其他應付款項的金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(s)(ii)確認撥備。

#### (ii) 其他撥備及或然負債

撥備乃於本集團或本公司因過往事件而產生法律或推定責任尚不確定時間或金額，而可能需要經濟利益流出以清償責任及能作出可靠估計時確認。倘金錢的時間值屬重大，則撥備按預期清償責任的開支的現值列賬。當需要經濟利益流出的可能性較低或金額不能可靠估計時，責任會作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任(其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認)亦作為或然負債披露，經濟利益流出的可能性極低者則另當別論。



## 2 主要會計政策(續)

### (t) 收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益會根據下列方法於損益確認：

#### (i) 物業銷售

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉移給買方時於損益確認。本集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉移。物業銷售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入財務狀況表的預收賬款。

#### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期等額於損益確認，惟倘有更能代表從使用租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵於損益確認為應收淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於賺取的會計期間確認為收入。

#### (iii) 建築收入

倘建築合同的結果能可靠估計，固定價格合同的收益使用完工百分比法確認，乃參考迄今為止已產生的合同成本佔該合同的估計合同成本總額的百分比計量。

倘建築合同的結果不能可靠估計，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

## 2 主要會計政策(續)

### (t) 收益確認(續)

#### (v) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內確認。用作補償本集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益確認為收益。

#### (vi) 設計費及工程管理服務收入

設計費及工程管理服務收入於提供服務時確認。

### (u) 外幣換算

年內的外幣交易乃按於交易日期適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債乃按於報告期末適用的外幣匯率換算。匯兌增益及虧損於損益確認。

以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

海外業務的業績乃按與於交易日期適用的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按於報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並獨立於權益的匯兌儲備內累計。

於出售海外業務時，有關該海外業務匯兌差額的累計金額乃於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

### (v) 借貸成本

收購、興建或生產需長時間方可達致其擬定用途或出售的資產的直接應佔借貸成本乃作為該資產的成本一部分予以資本化。其他借貸成本乃於其產生期間支銷。

## 2 主要會計政策(續)

### (v) 借貸成本(續)

借貸成本資本化作為合資格資產成本的一部分，乃於資產產生開支、產生借貸成本及進行使資產達致其擬定用途或出售的必需準備工作期間開始。借貸成本的資本化於進行使合資格資產達致其擬定用途或出售的絕大部分準備工作中止或完成時暫停或不再進行。

### (w) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體旨在提供福利予本集團或與本集團有關聯實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所述人士的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

## 2 主要會計政策(續)

### (x) 分部報告

經營分部及於財務報表內所申報的各分部項目的金額乃從定期向本集團最高級行政管理人員提供以就本集團多項業務及多個地理區域進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部並不予以合算，除非該等分部具有相似經濟特性，以及就產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或種類、用以分銷產品或提供服務的方式及監管環境的性質方面相似，則另當別論。倘其符合該大部分有關條件，並非個別重大的經營分部可予以合算。

## 3 會計估計及判斷

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

### (a) 投資物業估值

誠如附註13所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可資比較市場交易及淨租金收入(已計及可能的復歸收入)後作出的估值，按公允價值入賬。

釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及條件的相類物業的現行市場租金、適當的折現率及估計未來市場租金。管理層依賴估值報告作出其判斷，並信納估值方法已反映當前市況。

### (b) 非流動資產減值

倘情況顯示固定資產(投資物業除外)的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需要作出重大判斷的可收回金額時，本集團會估計對資產的持續使用及最終出售所產生的未來現金流，並對該等未來現金流應用適當折現率。

### 3 會計估計及判斷(續)

#### (c) 用作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討用作物業發展的存貨的賬面值。按照管理層的檢討，用作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待交付已竣工物業的可變現淨值時，管理層參考當前市場數據，例如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及可得內部資料作為估值基準。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的未來折現現金流。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、營銷成本(包括促銷價格折扣)及物業竣工的預期成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

#### (d) 建築合同

誠如會計政策附註2(k)及2(t)(iii)所闡述，就未完成項目確認的收益及溢利取決於對建築合同總結果的估計以及迄今已進行的工程。根據本集團的近期經驗及本集團進行的建築業務性質，本集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收益。因此，直至達到該時間為止，應收客戶有關合同工程的款項不會計入本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於報告期末所估計者，其將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整的已確認收益及溢利。

#### (e) 土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)(iv)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。鑑於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅的計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各報告期末所估計者。實際結果／估計的任何增加或減少均會影響作出有關釐定期間的收益表。

### 3 會計估計及判斷(續)

#### (f) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產的可變現能力主要視乎未來應課稅溢利或應課稅暫時差額是否能夠抵銷可動用遞延稅項資產而定。倘產生的實際未來應課稅溢利或應課稅暫時差額低於預期，則可能發生遞延稅項資產撥回，該等遞延稅項資產將在撥回發生期間的損益確認。

#### (g) 衍生金融工具公允價值估計

本集團優先票據的嵌入式贖回選擇權分類為衍生金融工具並於各報告期末按公允價值呈列。該等選擇權的公允價值按附註4(e)所載假設計量。估值假設的任何變化均可能嚴重影響相關選擇權的價值以及未來年度的損益。

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於銀行存款和貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構承擔有限的風險。鑑於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構會履行其責任。

本集團定期對源自銷售物業的應收分期款項及源自建築合同的應收款項的逾期款項進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估該等款項的可回收性，並藉以將信貸風險減至最低。就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付可能面臨的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。已就預期無法收回的款項計提足夠的減值虧損。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險

本集團內個別營運實體負責其本身的現金管理(包括籌措貸款以應付預期的現金需求)，惟須獲本公司董事會批准。本集團的政策是定期監察其現時及預期的流動資金需求及是否遵守借貸契據，藉以確保其維持充足現金儲備及獲主要金融機構提供充足資金額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表顯示本集團及本公司金融負債於報告期末的餘下合同到期情況，乃根據合同未折現現金流(包括使用合同利率或(倘浮動)報告期末的現行利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期得出：

#### 本集團

	二零一四年					
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	2,952,581	163,490	126,389	-	3,242,460	3,242,460
其他應付款項及應計費用	278,743	-	-	-	278,743	278,743
應付股息	368,811	-	-	-	368,811	368,811
銀行貸款	2,735,274	4,871,179	2,389,321	1,247,533	11,243,307	9,372,616
其他貸款	2,336,380	1,462,637	-	-	3,799,017	3,508,900
負債(跨境擔保安排)	1,230,630	451,213	-	-	1,681,843	1,603,600
應付金融機構不計息款項	1,293,801	-	-	-	1,293,801	1,293,801
優先票據	362,828	364,552	4,039,566	-	4,766,946	3,383,846
應付關聯公司款項	223,860	-	-	-	223,860	223,860
	11,782,908	7,317,071	6,555,276	1,247,533	26,898,788	23,276,637
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註27)	4,371,045	-	-	-	4,371,045	

## 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

## (b) 流動資金風險(續)

## 本集團(續)

	二零一三年					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元	
貿易應付款項	2,406,448	276,960	20,470	-	2,703,878	2,703,878
其他應付款項及應計費用	241,106	-	-	-	241,106	241,106
銀行貸款	2,717,819	667,253	4,726,718	922,421	9,034,211	7,499,351
其他貸款	702,452	949,665	-	-	1,652,117	1,483,200
應付關聯公司款項	161,063	-	-	-	161,063	161,063
	6,228,888	1,893,878	4,747,188	922,421	13,792,375	12,088,598
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註27)	3,372,691	-	-	-	3,372,691	



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

本公司

	二零一四年					
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	8,252	-	-	-	8,252	8,252
已付股息	368,811	-	-	-	368,811	368,811
銀行貸款	32,895	226,231	469,665	-	728,791	644,453
優先票據	362,828	364,552	4,039,566	-	4,766,946	3,383,846
應付附屬公司款項	27,580	-	-	-	27,580	27,580
	800,366	590,783	4,509,231	-	5,900,380	4,432,942
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註27)	47,334	-	-	-	47,334	

	二零一三年					
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	12,937	-	-	-	12,937	12,937
應付附屬公司款項	52,189	-	-	-	52,189	52,189
	65,126	-	-	-	65,126	65,126
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註27)	424,201	-	-	-	424,201	

#### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

##### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、有限制及已抵押存款與浮息銀行借款。

本集團預期銀行存款的利率不會大幅變動，故現金及現金等值項目及有限制已抵押存款不會受到重大影響。

本集團銀行貸款的利率及還款期披露於財務報表附註20。本集團並無開展任何對沖活動以管理利率風險。

##### 敏感度分析

二零一四年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下，本集團的除稅後溢利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率整體上升／下降而減少／增加約人民幣77,955,000元(二零一三年：人民幣57,745,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而釐定，並已應用於該日已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險。上升或下降100個基點代表管理層對該期至下一報告期末期間利率的合理潛在變動的評估。對二零一三年的分析亦按同一基準進行。

##### (d) 貨幣風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故面臨人民幣兌港元所產生的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規所限。

本集團及本公司二零一四年十二月三十一日的貨幣風險亦來自於美元計值優先票據。由於港元與美元掛鉤，故認為港元對美元的匯率變化不大。

#### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

##### (e) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值計量的金融資產

##### 公允價值等級

下表呈列本集團衍生金融工具之公允價值，該等衍生金融工具於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13條公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考以下估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

於各報告期 末的公允價值 人民幣千元	於各報告期末分類為以下各級的 公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團及本公司			
<b>經常性公允價值計量</b>			
二零一四年十二月三十一日			
資產：			
— 優先票據贖回選擇權	27,814	-	-
			27,814

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。本集團的政策即確認於報告期末公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團的所有衍生金融工具均已於二零一四年十二月三十一日重估(二零一三年：零)。有關估值由獨立測量師行羅馬國際評估有限公司進行。於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團的管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

## 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

## (e) 公允價值計量(續)

## (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度 (加權平均)
<b>本集團</b>			
二零一四年十二月三十一日			
— 優先票據贖回選擇權	餘值法	無風險利率	0.096%–1.493%
		經調整期權分佈	9.433%–9.971%
		折現率	9.532%–11.464%

衍生金融工具的公允價值採用餘值法以估值日期所紀錄市場報價減直接債務的公允價值釐定。公允價值計量與無風險利率、期權調整利差及折扣率呈負相關關係。

二零一四年十二月三十一日，估計無風險利率、期權調整利差及折扣率減少／增加1%，在所有其他變量保持不變的情況下，將不會對本集團溢利及本公司的虧損出現重大影響。

年內第三級公允價值計量餘額變動如下：

	本集團 及本公司 二零一四年 人民幣千元
一月一日	—
初始公允價值	13,819
開始直至年末的公允價值變動	13,995
十二月三十一日	27,814

衍生金融工具的公允價值變動呈列於綜合收益表內的「衍生金融工具公允價值淨增加」。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 金融工具的財務風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值計量(續)

##### (iii) 非以公允價值列賬的金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的價值並無重大差異。

基於金融工具的性质或短期到期日，估計貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項、即期部份的銀行及其他貸款的賬面值與其公允價值相若。

### 5 營業額及分部報告

#### (a) 營業額

營業額指年內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售	12,953,104	11,033,179
租金收入	56,453	63,702
建築收入	236,690	695,530
	13,246,247	11,792,411
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(748,310)	(672,987)
	12,497,937	11,119,424

#### (b) 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高級行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料彙報的方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店鋪賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的活動均在中國進行。

## 5 營業額及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部之間分配資源而言，本集團的高級行政管理人員根據以下基礎監察各可申報分部應佔的業績：

收益及開支參照可申報分部的銷售額及所產生的開支或應佔資產折舊所產生的其他開支，分配至該等可申報分部。

用於報告分部溢利的方法為經調整的未計財務成本、所得稅、折舊及攤銷前溢利，且會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

此外，管理人員亦獲提供收益(包括分部間銷售額)、分部直接管理的現金結餘、借貸及優先票據衍生物產生的利息收支以及分部營運時所動用非流動分部資產的折舊有關的分部資料。不會定期向本集團的高級行政管理人員報告分部資產及負債。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，向本集團最高行政管理人員提供用於分配資源及評估分部表現的本集團可申報分部資料載列如下。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	12,953,104	56,453	236,690	13,246,247
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(738,140)	(1,920)	(8,250)	(748,310)
來自外部客戶淨收益	12,214,964	54,533	228,440	12,497,937
分部間收益	-	-	3,692,195	3,692,195
<b>可申報分部收益</b>	<b>12,214,964</b>	<b>54,533</b>	<b>3,920,635</b>	<b>16,190,132</b>
<b>可申報分部溢利</b>	<b>3,205,416</b>	<b>54,533</b>	<b>1,556</b>	<b>3,261,505</b>
銀行利息收入	11,236	-	19,829	31,065
財務成本	(39,896)	-	(30,054)	(69,950)
折舊	(9,233)	-	(14)	(9,247)
投資物業公允價值淨增加	-	861,854	-	861,854

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 5 營業額及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	11,033,179	63,702	695,530	11,792,411
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(648,380)	(3,543)	(21,064)	(672,987)
來自外部客戶淨收益	10,384,799	60,159	674,466	11,119,424
分部間收益	-	-	3,314,337	3,314,337
<b>可申報分部收益</b>	<b>10,384,799</b>	<b>60,159</b>	<b>3,988,803</b>	<b>14,433,761</b>
<b>可申報分部溢利</b>	<b>3,432,245</b>	<b>59,608</b>	<b>61,703</b>	<b>3,553,556</b>
銀行利息收入	6,687	-	2,421	9,108
財務成本	(33,249)	-	(38,472)	(71,721)
折舊	(8,009)	-	(18)	(8,027)
投資物業公允價值淨增加	-	15,185	-	15,185

##### (ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可申報分部收益	<b>16,190,132</b>	14,433,761
分部間收益抵銷	<b>(3,692,195)</b>	(3,314,337)
<b>綜合營業額</b>	<b>12,497,937</b>	11,119,424
<b>溢利</b>		
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	<b>3,261,505</b>	3,553,556
其他收益及其他收入虧損	<b>71,349</b>	9,711
折舊	<b>(19,425)</b>	(16,039)
財務成本	<b>(93,601)</b>	(103,140)
投資物業公允價值淨增加	<b>861,854</b>	15,185
衍生金融工具公允價值淨增加	<b>13,995</b>	-
未分配總部及企業開支	<b>(378,002)</b>	(150,608)
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>3,717,675</b>	3,308,665

## 5 營業額及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

## 6 其他收益及其他虧損淨額

### (a) 其他收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行利息收入	57,258	11,608
設計費收入	3,158	4,300
政府補助	3,728	1,045
已沒收保證金	7,492	6,136
工程管理服務收入	–	1,739
收購收益(附註29)	5,058	–
其他	8,803	2,837
	<b>85,497</b>	<b>27,665</b>

### (b) 其他虧損淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
出售固定資產的收益/(虧損)淨額	304	(16,561)
匯兌虧損	(14,352)	(1,283)
其他	(100)	(110)
	<b>(14,148)</b>	<b>(17,954)</b>



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 7 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：

#### (a) 財務成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	1,055,511	611,516
須於五年後悉數償還的銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	51,933	45,046
	1,107,444	656,562
減：資本化款項(附註)	(1,013,843)	(553,422)
	93,601	103,140

附註：年內，借貸成本已按介乎4.7%至11.25%(二零一三年：6.2%至11.3%)的年利率資本化。

#### (b) 員工成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	283,331	233,668
界定供款退休計劃的供款	20,094	17,404
以權益結算以股份為基礎的付款開支	46,890	-
	350,315	251,072
減：資本化款項	(4,705)	(6,106)
	345,610	244,966

## 7 除稅前溢利(續)

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：(續)

### (c) 其他項目

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
折舊	29,715	23,117
減：資本化款項	(10,290)	(7,078)
	19,425	16,039
投資物業的應收租金	(54,533)	(60,159)
減：直接支出	—	551
	(54,533)	(59,608)
已售物業的成本	8,466,674	6,422,976
建築成本	226,898	580,202
核數師酬金	2,333	8,402
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	8,190	9,077

## 8 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	711,210	838,380
年內土地增值稅撥備	440,328	560,015
	1,151,538	1,398,395
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	145,631	(146,033)
	1,297,169	1,252,362

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅(續)

#### (a) 綜合收益表內的所得稅指：(續)

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於年內並無於香港賺取或源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有規定外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

#### (b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前會計溢利的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	3,717,675	3,308,665
按相關司法權區適用溢利稅率計算的除稅前溢利的推算稅項	927,059	818,142
非課稅收入的稅務影響	(2,991)	(877)
不可扣稅開支的稅務影響	17,696	9,049
動用過往未確認稅務虧損	(61)	(4,083)
未確認稅務虧損的影響	135	208
土地增值稅	440,328	560,015
可扣稅土地增值稅的稅務影響	(84,997)	(130,092)
實際所得稅開支	1,297,169	1,252,362

## 8 所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：

## (i) 即期稅項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>企業所得稅</b>		
於一月一日	529,352	344,182
收購附屬公司(附註29)	38,457	-
年內撥備	711,210	838,380
已付企業所得稅	(945,594)	(653,210)
於十二月三十一日	333,425	529,352
<b>土地增值稅</b>		
於一月一日	501,248	216,302
收購附屬公司(附註29)	14,916	-
年內撥備	440,328	560,015
已付土地增值稅	(467,991)	(275,069)
於十二月三十一日	488,501	501,248
<b>預扣稅</b>		
於一月一日及十二月三十一日	4,500	4,500
	826,426	1,035,100
<b>即：</b>		
可收回稅項	(166,836)	(116,972)
應付稅項	993,262	1,152,072
	826,426	1,035,100

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及年內的變動如下：

	本集團					合計
	投資物業 重估	集團內 公司間交易的 未變現收益	土地增值稅	未動用稅務	其他	
			撥備產生的 暫時差額	虧損 (附註)		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
以下各項產生的遞延稅項：						
於二零一三年一月一日	689,273	(129,493)	(66,643)	(49,378)	4,080	447,839
於綜合損益計入/(扣除)	(8,510)	(25,857)	(79,664)	(32,142)	140	(146,033)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	680,763	(155,350)	(146,307)	(81,520)	4,220	301,806
於綜合損益計入/(扣除)	215,465	(51,689)	(21,616)	7,691	(4,220)	145,631
於二零一四年十二月三十一日	896,228	(207,039)	(167,923)	(73,829)	-	447,437

## 8 所得稅(續)

## (c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：(續)

## (ii) 已確認遞延稅項資產及負債(續)

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	(366,488)	(297,174)
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	813,925	598,980
	447,437	301,806

附註：就本集團當期或前期蒙受虧損的附屬公司而言，管理層評估遞延稅項資產可否變現時，會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產的物業發展項目，因而本集團於二零一四年十二月三十一日確認遞延稅項資產人民幣73,829,000元(二零一三年：人民幣81,520,000元)。

## (d) 未確認遞延稅項資產：

並未就以下項目確認的遞延稅項資產：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
未動用稅務虧損		
— 中國(附註)	7,652	7,744

附註：由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅務虧損，因此本集團並未就若干附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。於二零一四年十二月三十一日，稅務虧損人民幣2,038,000元、人民幣2,012,000元、人民幣2,227,000元、人民幣834,000及人民幣541,000元(倘未動用)將分別於二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年底到期。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條披露的董事酬金(參考原香港公司條例(第32章)第161條)如下：

	二零一四年					
	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款開支 (附註22) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
紀海鵬(「紀先生」， 亦為本集團主席)	-	5,366	750	24	3,373	9,513
紀建德	-	1,828	744	24	2,286	4,882
賴卓斌	-	1,065	284	24	969	2,342
肖旭	-	1,065	430	31	1,038	2,564
<b>非執行董事</b>						
紀凱婷(「紀女士」)	946	-	-	14	476	1,436
<b>獨立非執行董事(附註(ii))</b>						
張化橋	316	-	-	-	-	316
廖家瑩	316	-	-	-	-	316
蔡穗聲	316	-	-	-	-	316
<b>合計</b>	<b>1,894</b>	<b>9,324</b>	<b>2,208</b>	<b>117</b>	<b>8,142</b>	<b>21,685</b>

## 9 董事酬金(續)

	二零一三年				
	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀先生	–	4,249	880	57	5,186
紀建德	–	1,427	523	19	1,969
賴卓斌	–	817	208	34	1,059
肖旭	–	807	288	42	1,137
<b>非執行董事</b>					
紀女士	78	–	–	–	78
<b>獨立非執行董事(附註(ii))</b>					
張化橋	10	–	–	–	10
廖家瑩	10	–	–	–	10
蔡穗聲	10	–	–	–	10
<b>合計</b>	<b>108</b>	<b>7,300</b>	<b>1,899</b>	<b>152</b>	<b>9,459</b>

附註：

- (i) 年內概無董事向本集團收取任何酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司的獨立非執行董事。



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 10 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中有兩名(二零一三年：兩名)為董事，其薪酬披露於附註9，其餘三名(二零一三年：三名)人士的薪酬總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,941	3,739
酌情花紅	1,002	704
退休計劃供款	79	98
	5,022	4,541

三名(二零一三年：三名)最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	3	1
	3	3

年內概無上述人士向本集團收取酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。亦無人士放棄或同意放棄任何酬金。

### 11 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括本公司列入財務報表的虧損人民幣88,399,000元(二零一三年：人民幣45,236,000元)。

## 12 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣2,347,630,000元(二零一三年：人民幣2,024,156,000元)除以截至二零一四年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數5,000,000,000股(二零一三年：4,274,657,534股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數基於(i)假設本公司已發行4,250,000,000股股份(包括1,000股招股章程刊發前已發行股份及根據資本化發行而發行的4,249,999,000股股份，猶如該等股份於二零一三年一月一日已發行流通)與(ii)根據首次公開發售而發行的750,000,000股股份計得。

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
<b>股份加權平均數</b>		
於一月一日的已發行股份	<b>5,000,000</b>	1
資本化發行的影響(附註24(c))	—	4,249,999
根據首次公開發售發行新股的影響(附註24(c))	—	24,658
<b>股份加權平均數</b>	<b>5,000,000</b>	4,274,658

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無潛在攤薄股份。本公司於二零一四年十二月三十一日已授出的購股權(於二零一三年十二月三十一日並無發行任何購股權)並不會對每股盈利產生任何的攤薄作用。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他土地及 樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俱、裝置及 其他固定資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>								
於二零一四年一月一日	3,573,000	220,000	3,793,000	33,615	47,141	133,693	214,449	4,007,449
添置	51,804	-	51,804	-	16,107	30,243	46,350	98,154
收購附屬公司(附註29)	-	-	-	8,983	-	206	9,189	9,189
轉撥至投資物業	220,000	(220,000)	-	-	-	-	-	-
轉撥至存貨	(22,158)	-	(22,158)	-	-	-	-	(22,158)
出售	-	-	-	-	-	(6,400)	(6,400)	(6,400)
重估盈餘	861,854	-	861,854	-	-	-	-	861,854
匯兌差額	-	-	-	-	11	15	26	26
於二零一四年 十二月三十一日	4,684,500	-	4,684,500	42,598	63,259	157,757	263,614	4,948,114
<b>即：</b>								
成本	-	-	-	42,598	63,259	157,757	263,614	263,614
估值	4,684,500	-	4,684,500	-	-	-	-	4,684,500
	4,684,500	-	4,684,500	42,598	63,259	157,757	263,614	4,948,114
<b>累計折舊：</b>								
於二零一四年一月一日	-	-	-	5,846	24,846	86,524	117,216	117,216
年內扣除	-	-	-	2,209	12,950	14,556	29,715	29,715
於出售時撥回	-	-	-	-	-	(5,366)	(5,366)	(5,366)
匯兌差額	-	-	-	-	4	4	8	8
於二零一四年 十二月三十一日	-	-	-	8,055	37,800	95,718	141,573	141,573
<b>賬面淨值：</b>								
於二零一四年 十二月三十一日	4,684,500	-	4,684,500	34,543	25,459	62,039	122,041	4,806,541

## 13 固定資產(續)

## (a) 本集團(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	其他土地及 樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、裝置及 其他固定資產	小計	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本或估值：</b>								
於二零一三年一月一日	3,546,000	190,000	3,736,000	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
添置	62,698	46,473	109,171	-	11,116	16,395	27,511	136,682
轉撥至投資物業	20,679	(20,679)	-	-	-	-	-	-
出售	(67,356)	-	(67,356)	(457)	-	(6,344)	(6,801)	(74,157)
重估盈餘	10,979	4,206	15,185	-	-	-	-	15,185
匯兌差額	-	-	-	-	(98)	(141)	(239)	(239)
於二零一三年十二月三十一日	3,573,000	220,000	3,793,000	33,615	47,141	133,693	214,449	4,007,449
<b>即：</b>								
成本	-	-	-	33,615	47,141	133,693	214,449	214,449
估值	3,573,000	220,000	3,793,000	-	-	-	-	3,793,000
	3,573,000	220,000	3,793,000	33,615	47,141	133,693	214,449	4,007,449
<b>累計折舊：</b>								
於二零一三年一月一日	-	-	-	4,644	17,543	77,615	99,802	99,802
年內扣除	-	-	-	1,645	7,322	14,150	23,117	23,117
於出售時撥回	-	-	-	(443)	-	(5,239)	(5,682)	(5,682)
匯兌差額	-	-	-	-	(19)	(2)	(21)	(21)
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-	5,846	24,846	86,524	117,216	117,216
<b>賬面淨值：</b>								
於二零一三年十二月三十一日	3,573,000	220,000	3,793,000	27,769	22,295	47,169	97,233	3,890,233

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 固定資產(續)

(b) 本公司

	租賃物業裝修	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>成本：</b>		
於一月一日	3,130	3,228
匯兌差額	11	(98)
於十二月三十一日	3,141	3,130
<b>累計折舊：</b>		
於一月一日	1,200	592
年內扣除	628	627
匯兌差額	4	(19)
於十二月三十一日	1,832	1,200
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	1,309	1,930

## 13 固定資產(續)

### (c) 按公允價值計量的物業

#### (i) 公允價值層級架構

下表呈列本集團物業之公允價值，該等物業於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13條公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考以下估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於各報告期末 的公允價值 人民幣千元	於各報告期末分類為以下各級的公允價值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
於二零一四年十二月三十一日				
固定資產：				
— 投資物業	4,684,500	—	—	4,684,500
於二零一三年十二月三十一日				
固定資產：				
— 投資物業	3,573,000	—	—	3,573,000
— 發展中投資物業	220,000	—	—	220,000

### 13 固定資產(續)

#### (c) 按公允價值計量的物業(續)

##### (i) 公允價值層級架構(續)

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。本集團的政策即確認於報告期末公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於二零一三年及二零一四年十二月三十一日重估。有關估值由獨立測量師行羅馬國際評估有限公司(其僱員為香港測量師學會資深會員，對被估值物業的所在地及範疇有近期經驗)(二零一三年：戴德梁行有限公司)進行。於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團的管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

##### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可 觀察輸入數據	幅度(加權平均)
<b>本集團</b>			
於二零一四年十二月三十一日			
投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	7,000–82,000 (39,300)
於二零一三年十二月三十一日			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米) 資本化率	33–264 (198) 4.25%–6.0% (4.92%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	17,000–21,000 (18,832)

## 13 固定資產(續)

### (c) 按公允價值計量的物業(續)

#### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

二零一四年十二月三十一日，投資物業公允價值參考市場現有銷售憑證估定。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

二零一三年十二月三十一日，投資物業的公允價值採用收入資本化法釐定，其將現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。公允價值的計量與市場每月租值呈正相關，與資本化率呈負相關。發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

年內第三級公允價值計量結餘的變動載於該等財務報表附註13(a)。

出售投資物業所得虧損及投資物業與發展中投資物業的公允價值變動分別於綜合收益表的「其他淨虧損」及「投資物業的公允價值淨增加」列賬。

### (d) 物業賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國		
— 根據長期租賃	576,000	368,000
— 根據中期租賃	4,143,043	3,452,769
	<b>4,719,043</b>	3,820,769

本集團的銀行及其他貸款以本集團若干投資物業、發展中投資物業及持作自用的發展中物業作為抵押，詳情分別載於附註21。



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股份，按成本	10,211	10,211

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有說明外，該等公司均於中國成立。

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
潤銘投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
樂韻國際有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	50,000美元	100%	100%	-	投資控股
金裕投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
樂盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
鉞盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
太盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
匯駿投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
龍冠有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股

## 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
潤銘(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
金泓(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
Grandview Architectural Design Services Limited (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
金裕(香港)投資控股有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
樂盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
鉑盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
太盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
匯駿(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
金凱利投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
金凱利(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
龍光工程建設有限公司(附註)	人民幣80,000,000元	91%	-	91%	物業建設
深圳市優凱思投資顧問有限公司 (附註)	人民幣443,000,000元	100%	-	100%	投資控股及向集團公司 提供諮詢服務
中山市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣100,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
廣州市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣40,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
廣州市龍光置業有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
惠州大亞灣龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
珠海市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣35,295,000元	100%	-	100%	物業開發

## 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
惠州市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
東莞市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市金鋒園置業有限公司(附註)	人民幣66,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光金駿房地產開發 有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
海南龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	投資控股
成都市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市龍光置業有限公司(附註)	人民幣33,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
汕頭市佳潤房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
海南金駿置業有限公司(附註)	人民幣351,800,000元	100%	-	100%	物業開發
佛山市禪城區龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣10,500,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光鉅駿房地產開發 有限公司(附註)	人民幣393,040,900元	100%	-	100%	物業開發
成都市龍光金駿置業有限公司 (附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足／ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
成都市龍光東華房地產開發 有限公司(附註)	人民幣558,059,600元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光東圳置業有限公司 (附註)	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	投資控股
惠州大亞灣東圳房地產有限公司 (附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
深圳市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣28,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
深圳市潤景裝飾工程有限公司 (前稱深圳龍光裝飾工程有限公司) (附註)	人民幣5,000,000元	91%	-	100%	向集團公司提供裝飾工程
深圳市龍光傳媒策劃有限公司 (附註)	人民幣2,200,000元	100%	-	100%	向集團公司提供廣告服務
深圳市宸榮建築材料有限公司 (附註)	人民幣5,000,000元	91%	-	100%	向集團公司銷售建築材料
深圳市龍光世紀商業管理有限公司 (附註)	人民幣100,000,000元	100%	-	100%	向集團公司提供管理服務
南寧市龍光駿馳房地產開發 有限公司(附註)	人民幣35,000,000元	100%	-	100%	物業開發
中山市金駿房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發

## 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
佛山市南海區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣58,820,000元	51%	-	51%	物業開發
深圳市龍光投資顧問有限公司 (附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	投資控股
東莞市龍光置業有限公司(附註)	人民幣10,500,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市龍光金駿房地產有限公司 (附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
中山市駿馳房地產有限公司(附註)	人民幣10,500,000元	100%	-	100%	物業開發
佛山市順德區龍光潤景房地產 有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
佛山市龍光置業房產有限公司 (附註)	人民幣10,500,000元	51%	-	51%	物業開發
汕頭市龍光駿景房地產有限公司 (附註)	人民幣49,908,125元	51%	-	51%	物業開發
深圳市金駿房地產有限公司(附註)	人民幣100,000,000元	51%	-	51%	物業開發
桂林市龍光鉞駿房地產開發 有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
海口市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
深圳市龍光駿馳房地產開發 有限公司(附註)	人民幣5,000,000元	51%	-	51%	物業開發
南寧市德之吉建材有限公司(附註)	人民幣5,000,000元	91%	-	100%	物業開發
廣東現代建築設計與顧問 有限公司(附註)	人民幣6,000,000元	100%	-	100%	提供建築設計及諮詢服務
佛山市龍光陽光海岸房地產 有限公司(附註)	人民幣10,500,000元	66%	-	66%	物業開發
廣西金凱利置業有限公司(附註)	18,000,000美元	95%	-	95%	物業開發
深圳市潤景物流有限公司(附註)	人民幣5,000,000元	100%	-	100%	物流
珠海市鉞駿房地產開發有限公司 (附註)	人民幣5,000,000元	51%	-	51%	物業開發

## 15 存貨

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>建築</b>		
原材料	3,097	2,199
<b>物業發展</b>		
持作發展以供出售的物業	9,663,537	4,486,934
待售發展中物業	13,772,764	8,977,288
待交付已竣工物業	4,436,042	4,219,405
	<b>27,872,343</b>	17,683,627
	<b>27,875,440</b>	17,685,826

(a) 物業賬面值的分析如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國		
— 根據長期租賃	27,872,343	17,683,627
包括：		
— 預期超過一年後竣工的物業	3,169,653	2,142,222

(b) 本集團若干持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待交付已竣工物業已用於抵押本集團的銀行及其他貸款，有關詳情分別載於附註21。



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	140,767	377,959	–	–
預付款項及其他應收款項	921,887	588,895	195,255	3,808
土地保證金(附註(v))	953,808	260,000	–	–
應收附屬公司款項(附註(vi))	–	–	4,612,788	–
應收關聯公司款項(附註(vi))	458,109	73,293	–	–
應收非控股股東款項(附註(vi))	–	15,827	–	–
衍生金融工具：				
– 優先票據贖回選擇權(附註22)	27,814	–	27,814	–
	<b>2,502,385</b>	<b>1,315,974</b>	<b>4,835,857</b>	<b>3,808</b>

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	116,311	135,356
逾期1個月以上至3個月	–	116,588
逾期3個月以上至6個月	–	–
逾期6個月以上至1年	14,672	105,485
逾期1年以上	9,784	20,530
	<b>140,767</b>	<b>377,959</b>

- (ii) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 本集團的信貸政策載於附註4(a)。
- (iv) 預期所有貿易及其他應收款項於一年內收回。

## 16 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (v) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就收購中國的土地訂立一份土地出讓合同，截至二零一三年十二月三十一日已付總額人民幣260,000,000元，並確認為收購該幅土地的保證金。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已完成該幅土地的收購並已取得相關土地使用權證。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就收購中國的土地訂立三份土地出讓合同，截至二零一四年十二月三十一日已付總額人民幣953,808,000元，並確認為收購該三幅土地的保證金。

- (vi) 應收關聯公司及附屬公司款項免息、無抵押及須於要求時償還。

於二零一三年十二月三十一日應收非控股股東款項免息、無抵押及須於年內悉數償還。

## 17 有限制及已抵押存款

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
有限制存款	40,102	14,206
已抵押存款	1,898,004	664,020
	<b>1,938,106</b>	678,226

本集團的若干銀行存款已抵押作以下各項的擔保：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他貸款	585,336	639,509
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	12,668	24,511
應付金融機構不計息款項	1,300,000	–
	<b>1,898,004</b>	664,020

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 18 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>5,576,357</b>	3,827,434	<b>272,537</b>	1,207,654

本集團於二零一四年十二月三十一日的現金及銀行結餘包括存放於中國的銀行的人民幣5,286,477,000元(二零一三年：人民幣2,613,059,000元)，有關匯款須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規所規限。

### 19 跨境擔保安排下的資產與負債

年內，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，主要以來自發行優先票據的境外(即香港)資金作為境內(即中國)墊款的抵押，以便本集團營運房地產開發項目。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求)，本集團香港附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的中國關聯公司或業務夥伴對本集團中國附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的1.7%至2.5%。抵押予該等金融機構的香港存款將於歸還有關墊款後解除，詳情如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
跨境擔保安排下的資產		
— 計入非流動資產	<b>436,600</b>	—
— 計入流動資產	<b>1,167,000</b>	—
跨境擔保安排下的負債		
— 計入流動負債	<b>(1,167,000)</b>	—
— 計入非流動負債	<b>(436,600)</b>	—
	<b>—</b>	<b>—</b>

## 20 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	3,242,460	2,703,878	-	-
其他應付款項及應計費用	278,743	241,106	8,252	12,937
應付股息(附註24(b)(ii))	368,811	-	368,811	-
已收客戶按金	36,523	267,195	-	-
已收租金及其他按金	7,789	8,367	-	-
預收款項	6,390,599	6,346,951	-	-
應付附屬公司款項(附註(ii))	-	-	27,580	52,189
應付關聯公司款項(附註(ii))	223,860	161,063	-	-
應付金融機構不計息款項(附註(iii))	1,293,801	-	-	-
	<b>11,842,586</b>	<b>9,728,560</b>	<b>404,643</b>	<b>65,126</b>

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1個月內或按要求償還	1,851,483	1,432,175
1個月後但3個月內	211,616	308,793
3個月後但6個月內	227,260	303,610
6個月後但1年內	662,222	361,870
1年後	289,879	297,430
	<b>3,242,460</b>	<b>2,703,878</b>

- (ii) 應付附屬公司及關聯公司款項免息、無抵押及須於要求時償還。
- (iii) 應付金融機構不計息款項免息、以已抵押存款人民幣1,300,000,000元為抵押且須於一年內償還。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	8,619,116	7,499,351	644,453	—
— 無抵押	753,500	—	—	—
	<b>9,372,616</b>	7,499,351	<b>644,453</b>	—
其他貸款				
— 有抵押	1,870,900	707,000	—	—
— 無抵押	1,638,000	776,200	—	—
	<b>3,508,900</b>	1,483,200	—	—

銀行貸款及其他貸款的還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年內或於要求時	3,824,474	2,754,109	—	—
1年後但2年內	4,611,900	1,222,000	—	—
2年後但5年內	3,619,452	4,411,432	644,453	—
5年後	825,690	595,010	—	—
	<b>9,057,042</b>	6,228,442	—	—
	<b>12,881,516</b>	8,982,551	<b>644,453</b>	—

## 21 銀行及其他貸款(續)

其他貸款的償還情況如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年內或於要求時	2,108,000	575,200
1年後但2年內	1,400,900	908,000
	<b>3,508,900</b>	1,483,200

附註：

- (i) 銀行貸款按浮動年利率2.7%至13.0%(二零一三年：2.0%至9.3%)計息，並由以下資產作擔保：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資物業	2,370,000	2,978,000
發展中投資物業	—	220,000
持作發展以供出售的物業	—	925,595
待售發展中物業	9,645,405	4,736,349
待交付已竣工物業	4,007	803,668
其他土地及樓宇	—	16,919
已抵押存款	567,286	639,509
	<b>12,586,698</b>	10,320,040

- (ii) 本集團須履行與附屬公司的指定財務狀況表比率有關的契諾(常見於與金融機構訂立的借款安排)方可獲得各銀行信貸。倘本集團違反契諾，則已提用的信貸或須按要求償還。本集團定期監察遵守該等契諾的情況。於二零一四年十二月三十一日，本集團概無違反有關提用信貸額度的契諾(二零一三年：無)。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (iii) 本集團其他貸款借自其他金融機構，固定年利率介乎6.13%至13.00%(二零一三年：7.05%至11.3%)，由以下資產作擔保：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已抵押存款	18,050	—
投資物業	87,000	87,000
持作發展以供出售的物業	897,863	—
待售發展中物業	327,121	644,155
	<b>1,330,034</b>	<b>731,155</b>

其他貸款亦以本集團所持若干附屬公司股權為抵押。

- (iv) 二零一四年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣146,000,000元(二零一三年：人民幣零元)由關聯公司／人士及紀先生擔保。

### 22 優先票據

優先票據負債部分：

	本集團及本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i))	1,844,174	—
250百萬美元優先票據(附註(ii))	1,539,672	—
	<b>3,383,846</b>	<b>—</b>

附註：

- (i) 二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 二零一四年十二月二日，本公司再發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據於二零一七年十二月八日到期，按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

## 22 優先票據(續)

附註：(續)

(iii) 優先票據的變動如下：

	負債部分 (附註(iv)) 人民幣千元	贖回選擇權 (附註(v)及16) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>300百萬美元優先票據</b>			
發行優先票據所得款項	1,865,470	(7,839)	1,857,631
交易成本	(28,340)	119	(28,221)
所得款項淨額	1,837,130	(7,720)	1,829,410
利息及交易攤銷成本	121,688	–	121,688
已付利息	(103,888)	–	(103,888)
公允價值變動	–	(11,233)	(11,233)
匯兌差異	(10,756)	10	(10,746)
二零一四年十二月三十一日	1,844,174	(18,943)	1,825,231
<b>250百萬美元優先票據</b>			
發行優先票據所得款項	1,543,679	(6,156)	1,537,523
交易成本	(15,437)	62	(15,375)
所得款項淨額	1,528,242	(6,094)	1,522,148
利息及交易攤銷成本	9,894	–	9,894
公允價值變動	–	(2,762)	(2,762)
匯兌差異	1,536	(15)	1,521
二零一四年十二月三十一日	1,539,672	(8,871)	1,530,801
<b>總計：</b>			
二零一四年十二月三十一日	3,383,846	(27,814)	3,356,032

(iv) 負債部分為將合約約定的未來現金流量之現值，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。300百萬美元優先票據及250百萬美元優先票據負債部分的實際年利率分別為11.33%及9.83%。

(v) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回之優先票據的公允價值，於「貿易及其他應收款項」(附註16)之衍生金融工具入賬。釐定二零一四年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註4(e)。



## 23 以權益結算以股份為基礎的交易

二零一四年五月二十九日，本集團向本集團董事及僱員(包括若干高級管理人員或以上級別人士及若干中層管理人員)授出購股權。行使該等購股權後，本集團董事及本集團僱員可分別認購本公司合共25,480,000股(其中4,950,000股股份授予紀先生)及164,610,000股股份。行使價為每股2.34港元。根據購股權計劃，授予董事及若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬，而授予若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。該等購股權自授出日期(即二零一四年五月二十九日)起六年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

同日(即二零一四年五月二十九日)，董事會決議按上文所述二零一四年五月二十九日授出購股權的相同條款以行使價每股股份2.34港元授予紀先生額外8,170,000份可認購本公司股份的購股權(「額外購股權」)。額外購股權根據上市規則屬本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日舉行的本公司股東特別大會(「股東特別大會」)批准。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無購股權獲行使(二零一三年：無)。

期內授出之每份購股權的加權平均值於授出日期採用二項式期權定價模式估計為1.08港元。所採用的加權平均假設如下：

於計量日的公允價值	1.08港元
股價	2.34港元
行使價	2.34港元
預期波幅	55.667%
購股權年期	6年
股息收益率	0%
無風險利率	1.26%

預期波幅基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，按公開資料就未來波幅的預期變動作出調整。預期股息基於本集團股息政策估算。主觀參數假設的變化可能會對公允價值的估算有重大影響。

## 23 以權益結算以股份為基礎的交易(續)

購股權按服務條件授出。計量所獲服務於授出日期的公允價值時，不計及該條件。市況與授出購股權並無關連。

## 24 資本、儲備及股息

### (a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司各個權益組成部分於本年度年初與年末的變動詳情如下：

本公司

	股本	股份溢價	以股份 為基礎的		累計虧損	合計
			賠償儲備	匯兌儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	-	-	-	530	(15,723)	(15,193)
<b>二零一三年權益變動：</b>						
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	772	(45,236)	(44,464)
根據首次公開發售發行新股 (扣除上市開支)(附註24(c))	58,965	1,159,169	-	-	-	1,218,134
資本化發行(附註24(c))	334,150	(334,150)	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	393,115	825,019	-	1,302	(60,959)	1,158,477
<b>二零一四年權益變動：</b>						
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	6,567	(88,399)	(81,832)
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	(436,563)	(436,563)
以權益結算以股份為基礎的交易 (附註7(b))	-	-	46,890	-	-	46,890
於二零一四年十二月三十一日	393,115	825,019	46,890	7,869	(585,921)	686,972

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 資本、儲備及股息(續)

#### (b) 股息

##### (i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
擬於報告期末後派發末期股息每股11港仙 (約相當於人民幣9分)(二零一三年：每股11港仙 (約相當於人民幣9分))	435,490	433,879

擬於報告期末後派發之末期股息並未於報告期末確認為負債。

##### (ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准的應付本公司權益股東股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期內所批准有關上一財政年度的末期股息每股11港仙 (相當於人民幣9分)(二零一三年：無)	436,563	—

於二零一四年十二月三十一日已派付股息82,500,000港元(相當於人民幣67,752,000元)(二零一三年：並無派付股息)。其餘金額全部累計為應付股息(附註20)。

## 24 資本、儲備及股息(續)

## (c) 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元股份	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
已發行及繳足股份：				
於一月一日	5,000,000	500,000	1	—*
根據首次公開發售發行新股	—	—	750,000	75,000
資本化發行	—	—	4,249,999	425,000
於十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
於十二月三十一日人民幣千元等值		393,115		393,115

\* 各代表100港元

本公司於二零一零年五月十四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。1股面值0.1港元的繳足股份已配發及發行予紀女士。

二零一二年十一月二日，本公司按面值(即每股普通股0.1港元)配發及發行合共999股股份，其中紀女士、龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興滙有限公司分別獲配發及發行939、20、20及20股股份。上述公司均於英屬處女群島註冊成立，由紀女士全資擁有。

二零一三年四月一日重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

二零一二年十二月三十一日，除廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司外，本集團旗下所有公司均為本公司的直接或間接附屬公司。二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的股本指本公司股本100港元。廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司的實收資本總額人民幣12,930,000元計入其他儲備。

## 24 資本、儲備及股息(續)

### (c) 股本(續)

根據本公司股東於二零一三年十一月十八日通過的書面決議案，本公司額外增設99,996,200,000股每股面值0.1港元的股份(於各方面與本公司現有股份享有同等地位)，法定普通股本增至10,000,000,000港元。

#### 資本化發行

根據本公司股東於二零一三年十一月十八日通過的書面決議案，倘本公司的股份溢價賬根據招股章程所載全球發售所發行股份而有進賬，則董事可將本公司股份溢價賬的424,999,900港元(相當於人民幣334,150,000元)進賬撥充資本，向名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共4,249,999,000股按面值繳足的股份。

#### 根據首次公開發售發行股份

二零一三年十二月二十日，本公司於首次公開發售按每股2.1港元發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份後，於聯交所成功上市。所得款項75,000,000港元(為已發行股份的面值，相當於人民幣58,965,000元)計入本公司股本，其餘所得款項(扣除上市開支)1,474,393,000港元(相當於人民幣1,159,169,000元)計入股份溢價賬。

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據公司組織章程大綱及細則的條文(如有)採用，以向權益股東支付分派或派息。

#### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額，有關儲備根據附註2(u)所載會計政策處理。

#### (iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公共儲備金。

## 24 資本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質及用途(續)

#### (iii) 中國法定儲備(續)

##### 一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。該儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

##### 法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將10%的除稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

#### (iv) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 重組所產生的已付代價與汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、汕頭市佳潤房地產有限公司及深圳市優凱思投資顧問有限公司的實收資本之間的差額；
- (2) 汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、佛山市南海區龍光置業房產有限公司、佛山市龍光置業房產有限公司、汕頭市龍光駿景房地產有限公司及深圳市金駿房地產有限公司的注資與實收資本之間的差額。

#### (v) 以股份為基礎的賠償儲備

以股份為基礎的賠償儲備指根據附註23所載購股權計劃所授出購股權之相關服務的公允價值。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 資本、儲備及股息(續)

#### (d) 儲備的性質及用途(續)

##### (vi) 可供分派儲備

二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣246,967,000元(二零一三年：人民幣765,362,000元)。董事擬於報告期末後派發末期股息每股11港仙(約相當於人民幣9分，二零一三年：每股11港仙，約相當於人民幣9分)，合共人民幣435,490,000元(二零一三年：人民幣433,879,000元)。該股息並未於報告期末確認為負債。

#### (e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為確保本集團能夠持續經營業務，從而為物業發展項目提供資金，給予股東回報並使其他利益持份者受惠，維持最佳資本架構以降低資本成本。

本集團積極定期檢討和管理資本架構，在可能源自較高借貸水平的較高股東回報與穩健資本狀況的優勢和保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變調整資本架構。

本集團遵循行業慣例，以淨債務權益比率監察資本架構。該比率的計算方法為淨債務除以本集團權益總額，而淨債務的計算方法為計息銀行及其他貸款及優先票據總額減現金及現金等值項目及有限制與已抵押存款。

二零一四年及二零一三年十二月三十一日的經調整淨債務權益比率如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行貸款總額	9,372,616	7,499,351
其他貸款總額	3,508,900	1,483,200
優先票據	3,383,846	—
	16,265,362	8,982,551
減：現金及現金等值項目	(5,576,357)	(3,827,434)
有限制及已抵押存款	(1,938,106)	(678,226)
淨債務	8,750,899	4,476,891
權益總額	13,317,018	7,349,676
淨債務權益比率	65.7%	60.9%

## 24 資本、儲備及股息(續)

### (e) 資本管理(續)

除董事會報告書及附註21(ii)所披露者外，本公司及其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定規限。

## 25 承擔

於二零一四年十二月三十一日在財務報表未撥備的未履行承擔如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約	5,231,861	3,883,596
已授權但未訂約	20,781,381	18,499,548
	<b>26,013,242</b>	22,383,144

資本承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支和未來投資及物業發展開支。

## 26 重大租賃安排

### (a) 出租人

本集團根據經營租賃出租若干樓宇設施，主要包括部分物業發展項目的配套零售店舖及辦公空間。通常該等租賃初步為期3至15年，可於重新協商所有條款的日期後續期。該等物業賬面值的其他詳情載於附註13。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租金總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年內	59,458	66,034
1年後但5年內	178,866	124,618
5年後	86,029	13,165
	<b>324,353</b>	203,817



## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 重大租賃安排(續)

#### (b) 承租人

本集團根據經營租賃承租辦公空間。通常該等租賃初步為期1至4年，可於重新協商所有條款的日期後續期。租賃概無附有或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租金總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年內	5,443	7,247
1年後但5年內	1,458	4,062
	<b>6,901</b>	11,309

### 27 或然負債

#### (a) 向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保	<b>4,371,045</b>	3,372,691

本集團與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對擔保金額的要求各有不同，但通常介乎所授予買家按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據本集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

## 27 或然負債(續)

### (a) 向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：(續)

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於本集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權及出售相關物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

### (b) 向授予本公司附屬公司銀行貸款的金融機構提供的擔保

本公司就全資附屬公司的銀行融資提供的擔保為人民幣424,564,000元(二零一三年：人民幣424,564,000元)，其中人民幣47,334,000元(二零一三年：人民幣424,201,000元)已動用。於報告期末，董事認為本公司不大可能就該擔保遭到索償。由於有關擔保的公允價值無法利用可觀察市場數據計算，且其交易價格為人民幣零元(二零一三年：人民幣零元)，因此本集團並無就擔保確認任何遞延收入。

## 28 重大關聯方交易

除財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，年內本集團訂立之主要關聯方交易如下：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入	(a)	228,400	674,466
關聯公司設計費收入	(b)	2,710	3,650
銷售建築原材料予關聯公司	(c)	—	2,890
關聯公司工程管理服務收入	(d)	—	1,739
主要管理人員薪酬	(e)	(24,323)	(13,892)

附註：

- (a) 本集團獲委聘根據一般商業條款於日常營業中負責關連公司的建築項目。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 重大關聯方交易(續)

附註：(續)

- (b) 本集團根據一般商業條款於日常營業中向一家關聯公司(於附註29所述收購完成後成為附屬公司)提供建築設計服務。
- (c) 二零一三年，本集團根據一般商業條款於日常營業中向關聯公司銷售建築原材料。
- (d) 二零一三年，本集團根據一般商業條款於日常營業中向一家關聯公司(於附註29所述收購完成後成為附屬公司)提供工程管理服務。
- (e) 主要管理人員的酬金，包括向董事支付的款項(披露於附註9)及向若干最高薪酬僱員支付的款項(披露於附註10)載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期僱員福利	24,323	13,892
退休後福利	-	-
	24,323	13,892

- (f) 關連交易所適用的上市規則

有關關聯公司建築合同收入的關聯方交易(附註28(a))屬上市規則第14A章所界定的持續關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的內容載於董事會報告書。有關關聯公司設計費收入及工程管理服務收入(附註28(b)及(d))的關聯方交易屬上市規則第14A章所界定的持續關連交易，惟彼等獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 29 收購附屬公司

二零一四年五月十九日，本公司全資附屬公司樂盈投資有限公司(「樂盈」)與姚耀加先生(「姚先生」，紀先生之妻舅)及鴻駿隆控股有限公司(「鴻駿隆」，姚先生全資擁有)訂立協議，樂盈同意以代價人民幣384百萬元自鴻駿隆收購金凱利投資有限公司(「金凱利」)全部已發行股本。金凱利(透過其全資附屬公司及持有95%權益的附屬公司(合稱「金凱利集團」))持有廣西一項物業項目95%權益。交易根據「上市規則」屬本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日召開的「股東特別大會」批准。交易於二零一四年七月三十一日完成。

該收購使用收購法入賬。收購收益人民幣5,058,000元。收購金凱利集團旨在持續擴大本集團物業開發營運。

## 29 收購附屬公司(續)

下表概述當年就已完成業務收購支付的代價，所收購資產及所承擔負債金額於收購日期確認：

	人民幣千元
其他物業、廠房及設備	9,189
存貨	1,807,300
貿易及其他應收款項	657,920
可收回稅項	53,373
現金及現金等值項目	341,693
貿易及其他應付款項	(1,302,965)
銀行及其他貸款	(1,150,701)
已識別資產及負債淨值	415,809
減：非控股權益	(26,751)
	389,058
收購收益(附註6(a))	(5,058)
總代價	384,000
總代價	384,000
應付關聯公司款項	(223,850)
已付總代價	160,150
已收購現金及現金等值項目	(341,693)
收購產生的淨現金流入	181,543

二零一四年八月一日至二零一四年十二月三十一日期間，金凱利集團向本集團貢獻營業額人民幣1,069,299,000元及利潤人民幣264,653,000元。倘收購於二零一四年一月一日發生，管理層估計綜合營業額及總合年利潤將分別為人民幣12,528,201,000元及人民幣2,431,626,000元。釐定上述金額時管理層假設收購日期產生的暫定公允價值調整與收購於二零一四年一月一日發生一致。

本集團產生收購相關成本(包括法律、估值及盡職調查成本)約為人民幣707,000元。該等成本已計入「行政開支」。

## 30 報告期後未經調整事項

董事擬於報告期末後派發末期股息。其他詳情披露於附註24(b)。

### 31 最終控制方

二零一四年十二月三十一日，本公司董事認為本公司非執行董事紀女士為本公司最終控制方。

### 32 已頒佈但於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及解釋可能產生的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則，但於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效且編製該等財務報表時並未採納。該等修訂及新準則包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第16條及香港會計準則第38條修正案， <i>澄清可接受之折舊及攤銷方法</i>	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15條， <i>客戶合約收益</i>	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9條， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日

本集團正在評估該等修訂於試用期間預期產生的影響。迄今的結論為採納該等修訂及新準則不大可能對綜合財務報表有重大影響。

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本公司二零一四年三月三日之後開始的首個財政年度(即本公司始於二零一五年一月一日的財政年度)生效(根據該條例第358條)。本集團現正評估公司條例的變動對第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為影響不大可能屬重大，且主要僅會影響綜合財務報表資料的呈列和披露。

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	<b>12,497,937</b>	11,119,424	6,587,660	3,447,474	2,851,659
本公司股東應佔溢利	<b>2,347,630</b>	2,024,156	1,794,068	1,247,583	926,251

## 綜合資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產	<b>5,609,629</b>	4,187,407	4,075,690	3,187,487	2,097,201
流動資產	<b>39,226,124</b>	23,624,432	17,973,466	13,405,167	9,986,814
<b>總資產</b>	<b>44,835,753</b>	27,811,839	22,049,156	16,592,654	12,084,015
流動負債	<b>17,827,322</b>	13,634,741	12,821,807	9,596,124	5,938,292
非流動負債	<b>13,691,413</b>	6,827,422	5,076,588	4,673,171	4,449,058
<b>總負債</b>	<b>31,518,735</b>	20,462,163	17,898,395	14,267,295	10,387,350
<b>淨資產</b>	<b>13,317,018</b>	7,349,676	4,150,761	2,323,359	1,696,665
本公司股東應佔權益	<b>11,209,886</b>	7,335,688	4,092,780	2,291,849	1,680,726
非控股權益	<b>2,107,132</b>	13,988	57,981	31,510	15,939
<b>權益總額</b>	<b>13,317,018</b>	7,349,676	4,150,761	2,323,359	1,696,665