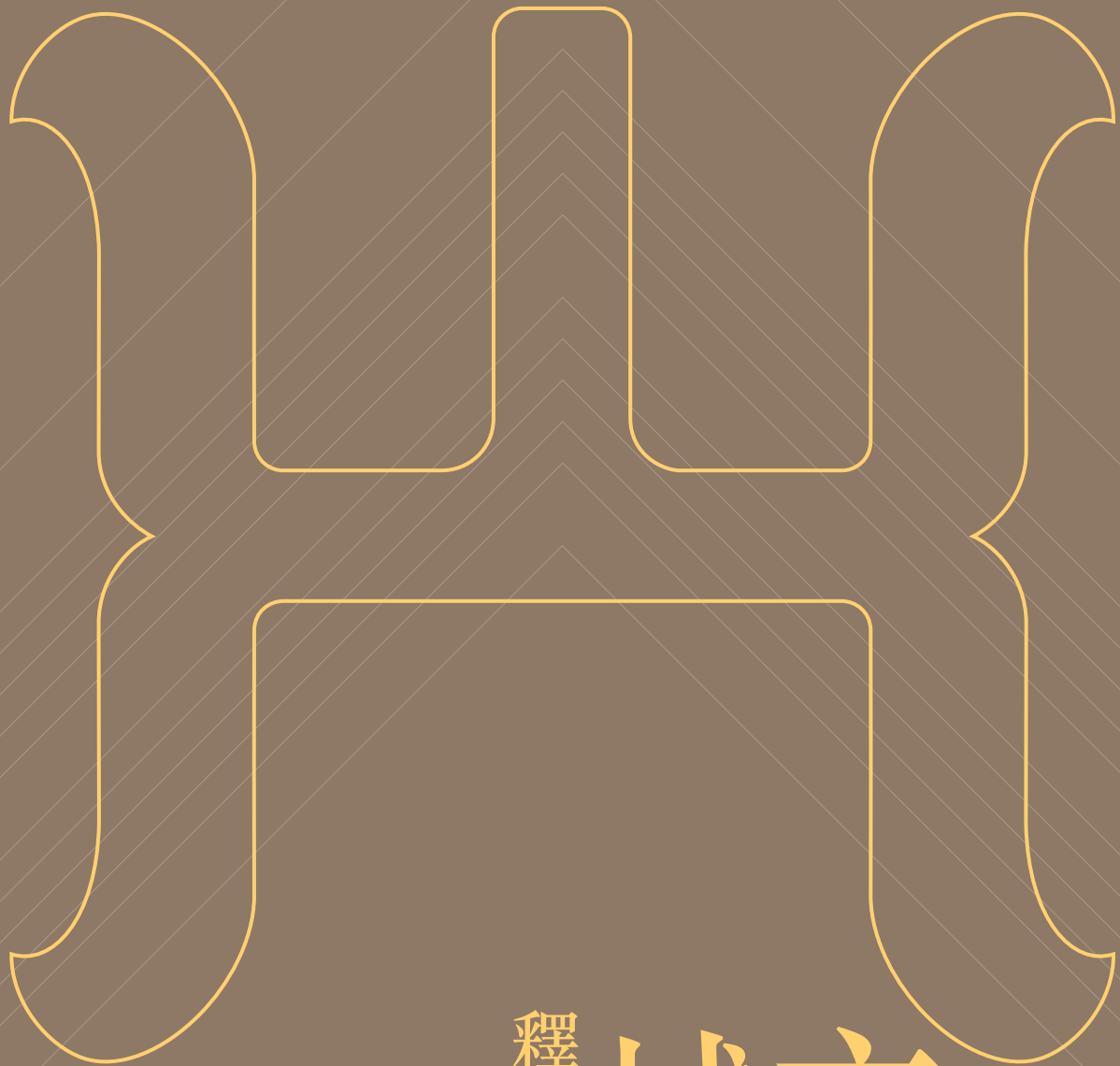


 方興地產(中國)有限公司
FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED



中國中化股份有限公司成員企業



釋放
城市
未來
生命力

二零一四年年報
(於香港註冊成立的有限公司)
股票代號: 00817

我們的使命

釋放城市未來生命力



我們的願景

成為受人尊敬的品質地產引領者



我們的品牌理念

瞻高 築遠 建未來

方興地產(中國)有限公司 / 二零一四年年報

目錄

- 2 關於方興地產
- 4 公司大事記
- 6 公司資料
- 7 財務摘要
- 8 主席致辭
- 12 榮譽和獎項
- 14 管理層討論與分析
- 98 投資者關係報告
- 101 企業社會責任報告
- 104 董事及高級管理層簡介
- 114 企業管治報告
- 128 董事會報告
- 151 獨立核數師報告
- 153 綜合損益表
- 154 綜合全面收益表
- 155 綜合財務狀況表
- 157 綜合權益變動表
- 159 綜合現金流量表
- 161 財務狀況表
- 162 財務報表附註
- 260 五年財務資料

關於方興地產

物業開發

物業租賃

酒店經營



方興地產（中國）有限公司（股票代號：00817）是世界五百強企業之一中國中化集團公司（2014年列《財富》全球500強之第107位）旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市，是香港恒生綜合指數成份股之一。中國中化集團公司是獲得國務院國資委批准以地產開發和酒店經營作為主營業務之一的中央國有企業。

方興地產是一家大型高端地產開發商和運營商，秉承「釋放城市未來生命力」的企業使命，專注發展具有世界級藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標。業務板塊涵蓋高端地產開發、商務商業租賃及酒店投資與經營等，充分發揮板塊間協同效應，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。方興地產已在北京、上海、三亞、長沙等地相繼開發了多個優質地產項目，擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心、南京玄武湖金茂廣場等多個城市地標項目，亦投資持有多家五星級豪華酒店。通過一系列精品項目的開發和成功運營，方興地產已在中國地產界中佔據了重要地位。獨特的發展模式、經驗豐富的管理團隊以及母公司中國中化集團公司的鼎力支持，將使方興地產在高速發展的中國房地產業中把握更多商機，並在資源獲取和資源整合方面贏得更多的機會。

物業開發

強勁表現

從事開發物業項目及土地一級開發項目，總建築面積分別為約979萬平方米和約2,085萬平方米

年內物業開發項目銷售業績良好，並成功在北京、上海、杭州、重慶、廣州等地增加土地儲備。



物業銷售收入

(港幣百萬元)



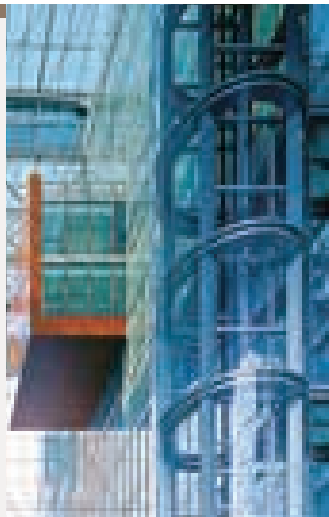
+51%

物業租賃

穩定收入

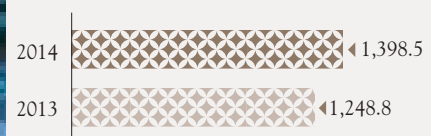
六處高質量投資物業，總建築面積約55萬平方米

旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列



物業租金收入

(港幣百萬元)



+12%

酒店經營

領先同業

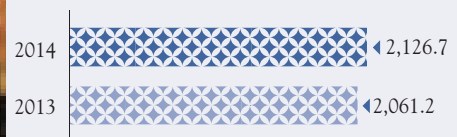
九所豪華酒店，擁有3,695間客房

酒店業績表現優秀，位居同行業前列



酒店經營收入

(港幣百萬元)



+3%

公司大事記

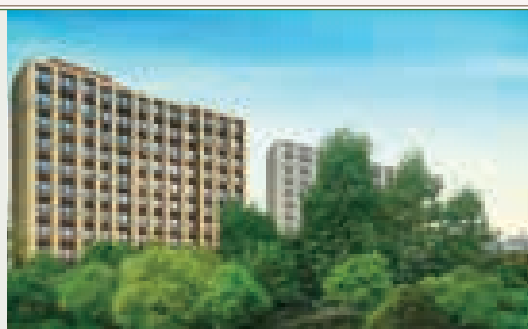


2014年1月

- ◊ 方興地產獲取杭州黃龍金茂悅項目地塊和上海大寧金茂府項目地塊。

2014年2月

- ◊ 方興地產獲取北京亦莊金茂逸墅項目地塊。



2014年3月

- ◊ 崇明金茂凱悅酒店舉行開業儀式。

2014年7月

- ◊ 金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司成功在香港聯交所主板上市。

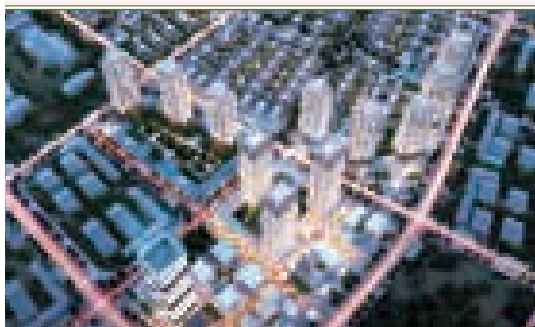


2014年8月

- ◊ 北京金茂萬麗酒店舉行開業儀式。

2014年9月

- ◆ 麗江金茂君悅酒店舉行開業儀式。
- ◆ 方興地產獲取廣州廣鋼項目地塊。



2014年10月

- ◆ 方興地產獲取重慶空港項目地塊。

2014年12月

- ◆ 金茂麗江時尚生活中心舉行開業儀式。



- ◆ 方興地產競得長沙梅溪湖F-13地塊項目。



2015年

- ◆ 方興地產獲得南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目的一級開發權。
- ◆ 方興地產獲取青島高新區項目地塊。

公司資料

公司名稱

方興地產（中國）有限公司

主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

楊林先生
石岱女士

執行董事

何操先生（主席）
李從瑞先生（首席執行官）
賀斌吾先生（副總裁）

獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章，太平紳士
蘇錫嘉先生
劉洪玉先生

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

何操先生
李從瑞先生

法律顧問

瑞生國際律師事務所
香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座18樓

北京市天元律師事務所
中華人民共和國
北京市西城區豐盛胡同
28號太平洋保險大廈10層

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓

股票代號

00817

股份過戶登記處

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

投資者聯絡方式

電話：852-28299521
傳真：852-28240300
電子郵件：franshion@sinochem.com

公司網站

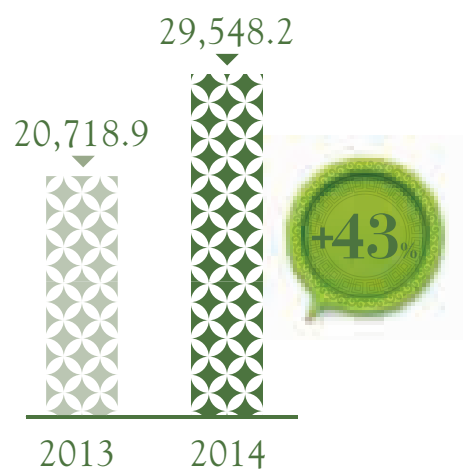
www.franshion.com

財務摘要

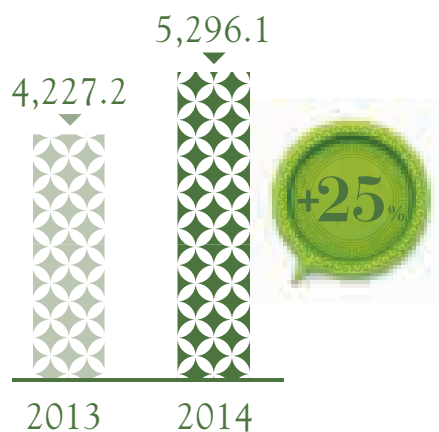
	2014年 (港幣百萬元)	2013年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	29,548.2	20,718.9	43
毛利	11,558.8	9,200.3	26
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	3,610.3	2,910.3	24
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	1,685.8	1,316.9	28
本公司所有者應佔溢利	5,296.1	4,227.2	25
資產總額	138,025.8	120,843.3	14
本公司所有者應佔權益	37,650.4	33,561.9	12
每股基本盈利(港仙)	57.86	46.14	25
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(港仙)	39.44	31.77	24
股息(港仙)			
－末期息每股	11.5	9.5	21
淨債務與調整後資本比率(%)	56	41	不適用

註：淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－限制性銀行結餘及抵押存款－其他金融資產(金融產品))/(權益總額+應付關聯方款項)。

收入 (港幣百萬元)



本公司所有者應佔溢利 (港幣百萬元)





主席 致辭

“本集團對中國房地產市場的長期發展充滿信心，仍將堅持做受人尊敬的品質地產引領者，保持銷售加持有的雙輪驅動模式，時刻以客戶為導向，推動‘精工優質、綠色健康、智慧科技’的品質地產地位鞏固和‘配套多維、體驗超值、便捷無憂’的服務地產模式創新。”

何操
主席

尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產（中國）有限公司（「方興地產」、「本公司」）董事會提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2014年12月31日止年度（「回顧期」、「本年度」）之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為港幣5,296.1百萬元，較去年上升25%，每股基本溢利為57.86港仙。若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣3,610.3百萬元，較去年上升24%。董事會建議派發末期息每股11.5港仙，建議末期息需待本公司即將召開之股東週年大會批准後生效。

2014年，國內房地產行業由高速增長轉向自發調整的新常態，市場觀望情緒累積，多數城市住宅市場呈現量價齊跌的局面，面臨較大的庫存去化壓力；寫字樓、零售商業、酒店等業態在風險基本可控的同時亦存在結構性失衡的隱憂。

在此環境中，本集團秉承「積極、穩妥、持續、健康」的原則，持續夯實雙輪驅動戰略，確保整體業績目標達成。2014年各業務發展勢頭良好，收入、本公司所有者應佔溢利等指標均實現大幅增長，簽約銷售額亦實現逆市微增，優質土地資源儲備持續增長，綠色戰略取得重大進展，快速、健康、可持續發展的能力進一步增強。

在物業開發方面，本集團堅持品質領先的核心定位，目前在北京、上海、廣州等全國12個城市同時擁有約30個在建項目，開復工面積逾470萬平米，規模穩步增加。2014年公司強化運營管理，各項目施工及銷售有序推進，開發運營效率顯著提高，其中杭州黃龍金茂悅項目實現了拿地後8個月即首次開盤，達到行業標桿水平。同時，公司面對銷售壓力迎難而上，積極創新營銷理念及手段，從「百團大戰」到利用互聯網思維開創地產界首個「雙十一光盤節」，再到「雙十二」電商雙平台年終盛會，在嚴峻的市場環境下，一系列「大營銷」活動助推公司銷售業績保持穩定並略有增長。

在商務租賃方面，京滬等一線城市核心區域甲級寫字樓市場維持供不應求的局面，續租、升級需求活躍。本集團所持有的寫字樓絕大多數位於一二線核心城市黃金地段，收入及利潤均超額完成年初制定的經營目標。其中，北京的凱晨世貿中心、中化大廈以及上海的金茂大廈均在基本滿租的情況下實現了租金水平的同比提升，進一步鞏固了區域內地標性寫字樓的形象地位。南京的玄武湖金茂廣場寫字樓亦克服項目改造影響，保持區域領先的收益水平。

主席致辭

在零售商業開發與運營方面，本集團在成功打造上海及三亞時尚生活中心高端商業的基礎上，秉持因地制宜、謀新求變的理念，加大商業項目的開發建設力度。金茂麗江時尚生活中心以納西風格的建築設計、魅力獨具的業態組合於年底盛大開業，不僅填補了當地高品質商業市場的空白，更為麗江城市旅遊升級提供強大助力。隨着後續南京、長沙、青島等商業項目的相繼推出，本集團商務配套商業、旅遊地產商業、城市級商業中心及社區商業四條零售商業產品線將得到完善，在給予顧客全方位購物生活體驗的同時，不斷強化公司在商業地產領域的行業地位與品牌影響力。

在酒店投資與經營方面，公司旗下金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司（「金茂控股」）自2014年7月2日聯合上市以來獲得市場充分認可，為公司未來資本運作進一步拓展了空間。良好的資本市場表現源於區域領先的經營業績，上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店、金茂北京威斯汀大飯店均保持所在區域競爭組合排名的領先地位，金茂三亞希爾頓大酒店、金茂深圳JW萬豪酒店亦位於當地市場排名前列；年內陸續開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店也得到了市場的廣泛關注及認可，充分展現了公司酒店定位高端、運營均好、業績穩定的行業標桿形象。

2014年以來，本集團保持審慎穩健的原則推動土地、資金等核心資源獲取。新增開發項目重點聚焦一二線核心城市，其中二級開發項目70%投資於一線城市。通過搶抓市場機遇，首次進入杭州市場，並在北京、上海、廣州、南京、重慶、長沙等地競得多幅優質地塊，土地儲備進一步擴展，截至2015年2月底已突破3,000萬平米。在資金獲取方面，公司不斷豐富資本運營方式，優化融資結構，大力拓展股權合作，為集團快速發展提供了充足的資金保障。

2014年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用。一方面持續推動綠色技術研發與應用，在公共建築領域，上海國際航運服務中心成為全球最大的同時獲得綠色建築三星、LEED、BREEAM認證建築群，上海星外灘項目獲頒「華東地區綠色建築示範基地」榮譽及上海市綠色建築貢獻獎；在住宅領域，方興地產推行綠色社區管理模式，以「綠金品質」打造出蘇州姑蘇金茂府、寧波南塘金茂府、青島市南金茂灣等多個國家綠標三星綠色住宅，上海大寧金茂府獲得中國首個BREEAM住宅體系認證。另一方面，公司不斷強化綠色平台建設，積極與政府主管部門、行業協會等機構對接，參與編製《既有

建築改造綠色評價標準》、《建築碳排放計算標準》等多個國家標準，促進國家綠色管理事業發展，引領行業綠色生態潮流。

在業務快速發展的同時，本集團亦非常重視並積極履行中央企業和上市公司的社會責任。公司住宅項目配套的中小學、幼兒園均實現綠色校園建設，北京廣渠金茂府引進的北京實驗二小朝陽學校獲取美國LEED-SCHOOL鉑金認證，成為亞洲唯一獲此殊榮的學校；重慶金茂瓏悅等項目均有綠色學校在建。本集團主動參與保障性住房建設和社會公益活動，累計已承擔23.3萬平方米的保障性住房建設任務，切實將公司發展與城市建設緊密結合。同時，本集團積極發起農民工子弟學校及福利院愛心捐贈、困難職工援助等社會公益活動，踐行公司回饋社會的企業文化理念。

展望2015年，國內經濟面臨下行壓力，房地產行業仍處於深度調整期，房企將面臨利潤空間收窄、競爭白熱化等挑戰。然而隨着新區發展、舊城改造等城鎮化政策紅利的逐步釋放，加上個性化、多樣化消費漸成社會主流，改善性住房需求和相關配套服務需求逐步升級，品質地產與全週期服務地產將迎來發展契機。本集團對中國房地產市場的長期發展充滿信心，仍將堅持做受人尊敬的品質地產引領者，保持銷售加持有的雙輪驅動模式，時刻以客戶為導

向，推動「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質地產地位鞏固和「配套多維、體驗超值、便捷無憂」的服務地產模式創新。依托卓越的戰略引領、一流的團隊管理、優質的產品支持、持續的服務創新，相信本集團必將在行業深度調整變革中取得更大發展。

在此，本人謹代表董事會，向本公司客戶、業務伙伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。方興地產全體員工將繼續發揚創業和創新精神，堅定信心，銳意進取，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！



何操
主席

香港
2015年3月26日

榮譽和獎項



◆ 主要綜合獎項

- 2014年5月，方興地產在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家權威機構共同主辦的「2014中國房地產上市公司研究成果發佈會」上被授予「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」和「2014中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」稱號。
- 2014年6月，方興地產榮獲「第一財經日報」地產價值榜「中資港股TOP20」稱號。
- 2014年6月，方興地產在「2013金蜜蜂企業社會責任·中國榜」的評比中榮獲「金蜜蜂·生態文明獎」。
- 2014年6月，方興地產榮獲《經濟觀察報》頒發的「中國藍籌地產企業」獎。
- 2014年6月，在由中國經營報社聯合中國區域經濟學會、全國區域發展和產業升級研究聯盟舉辦的「2014新型城鎮化企業社會責任報告發佈暨中國新型城鎮化高峰論壇」上，方興地產榮獲「2014年度新型城鎮化企業社會貢獻獎」。
- 2014年9月，方興地產榮獲新華房產頒發的首批「中國責任房企」殊榮。
- 2014年11月，在中國互聯網新聞中心和全國工商聯房地產商會主辦的「首屆中國城市運營商大會」上，方興地產榮獲「2014中國城市運營商百強」稱號，旗下長沙梅溪湖國際新城榮獲「2014中國魅力新城鎮標桿」稱號。

◆ 主要物業開發獎項

- 2014年1月，上海星外灘項目入選中國綠建委確定的首批國家綠色建築基地：「華東地區國家綠色建築示範推廣基地」。
- 2014年1月，北京亞奧金茂悅項目榮獲「搜狐焦點網」頒發的「最佳潛力價值樓盤」獎。
- 2014年5月，北京亦莊金茂悅項目榮獲新浪樂居頒發的「最佳性價比樓盤金獎」。
- 2014年7月，長沙梅溪湖金茂悅項目榮獲「2014上半年長沙樓市普通商品房類綜合競爭力十強樓盤」。
- 2014年8月，廣州南沙金茂灣項目在「博鰲房產論壇·中國地產風尚大獎」頒獎典禮上榮獲「2014中國最具影響力風尚項目」稱號。
- 2014年10月，廣州南沙金茂灣項目在時代周報主辦的「中國地產時代百強榜」上被授予「2014年度最佳城市綜合體」稱號。
- 2014年11月，上海大寧金茂府項目獲得中國首個BREEAM住宅體系認證。
- 2014年12月，在全國工商聯房地產商會舉辦的第十一屆精瑞獎頒獎典禮上，方興地產寧波南塘金茂府項目和蘇州姑蘇金茂府項目榮獲「最佳人居居住區範例」獎，長沙梅溪湖金茂廣場項目榮獲「最佳人居商業範例」獎。
- 2014年12月，上海國際航運服務中心項目獲得BREEAM Outstanding級證書。該項目是世界首個獲得BREEAM最高級Outstanding認證的超高層項目。



◆ 主要酒店獎項

● 中國金茂（集團）有限公司

- 2014年11月，金茂集團營膺中國酒店金枕頭獎「2014年度最佳酒店業主」稱號。

● 上海金茂君悅大酒店

- 2014年3月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《機構投資者》雜誌頒發的「最佳城市酒店」。
- 2014年6月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《高峰傲》頒發的「2014年極品薈萃中國領先奢華品牌獎」。

● 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 2014年4月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《胡潤百富》雜誌頒發的「最受消費者青睞酒店」獎項。
- 2014年4月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《TTG》雜誌頒發的「中國區最佳度假酒店（海邊）」獎項。

● 金茂三亞希爾頓大酒店

- 2014年8月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由到到網頒發的「2014年度卓越獎」。

● 金茂北京威斯汀大飯店

- 2014年5月，金茂北京威斯汀大飯店舞日本料理榮獲尚流雜誌頒發的「2014年北京及上海最佳餐廳獎」。

● 金茂深圳JW萬豪酒店

- 2014年4月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「上海國際頻道」和《城市旅遊》雜誌共同評選的「最佳奢華度假酒店獎」。
- 2014年8月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由到到網頒發的「2014年度卓越獎」。

● 南京威斯汀大酒店

- 2014年4月，南京威斯汀大酒店榮獲由上海外國語頻道與《城市旅遊》雜誌聯合評選的「最佳商務度假酒店獎」。
- 2014年6月，南京威斯汀大酒店榮獲全球最大旅遊網站到到網授予的「年度卓越獎」，這是酒店連續3年獲此殊榮。

● 崇明金茂凱悅酒店

- 2014年11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《私家地理》頒發的「2014中國旅行獎－最佳新開業酒店」獎項。

● 麗江金茂君悅酒店

- 2014年11月，麗江金茂君悅酒店榮獲中國酒店金枕頭獎「十大最受歡迎新開業酒店獎」。

◆ 寫字樓及其他項目獎項

- 2014年3月，北京凱晨世貿中心獲得國家三星級綠色建築標識認證，成為中國大陸首個同時獲得綠標三星和LEED-EB鉑金級雙認證的寫字樓項目。
- 2014年7月，北京凱晨世貿中心獲《商務寫字樓等級評價標準》五星認證。
- 2014年8月，金茂大廈入圍世界高層都市建築學會「建築性能」獎。
- 2014年4月，「金茂麗江時尚生活中心」榮獲中購聯頒發的「2014年潛力星秀項目」獎杯。

我們的版圖



利，所有重要工程節點均按時或提前完成。同時在1月成功獲取杭州黃龍金茂悅項目及上海大寧金茂府項目，2月獲取北京亦莊金鋼項目，9月獲取廣州廣鋼項目，10月獲取重慶空港項目，2015年初獲取青島高新區項目和南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目，2014年以來新獲取項目建築面積共計約720萬平方米，為公司可持續增長儲備了重要的戰略資源。

2014年度方興地產持續耕耘綠色戰略，進一步強化了產品綠色競爭優勢，奠定了行業綠色領先地位。本年度，方興地產與英國建築科學研究院BRE建立戰略合作，強化綠色技術的研發能力，

打造出中國首個英國BREEAM優秀級的綠色住宅—上海大寧金茂府，中國首個獲BREEAM優異級的公建—上海國際航運中心項目；在酒店領域，方興地產聯合中國綠建專家、酒店業主、管理集團等，發起主編酒店行業《高星級綠色飯店評價標準》，積極推動酒店全行業的綠色低碳轉型；在生態城市領域，方興地產積極踐行梅溪湖國家生態城建設運營管理，並將領先的生態城建設經驗運用到青島高新區項目、南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目的前期規劃之中；此外方興地產本年度共獲得國家綠色標識認證14項，國家級榮譽1項，省市榮譽8項，獲得國家財政補貼到賬人民幣21.62百萬元。在2014年度中國房地產報綠色地產評審

中，方興地產進入中國綠色地產綜合前五強。

2014年方興地產的驕人業績獲得了業界、資本市場及媒體等多個領域的認可與肯定，各個領域屢獲殊榮，在業界知名度日益提高。5月榮獲「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」市稱號和「2014中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」市稱號；9月榮獲新華房產頒發的首批「中國責任房企」殊榮；11月榮獲「2014中國城市運營商百強」市稱號。榮譽的背後，是方興地產對打造責任地產、綠色地產和品質地產的堅持，是方興地產追求卓越的不變理念。

各板塊總體情況

物業租賃		酒店經營		物業開發	
總建築面積： 552,950平方米		總建築面積： 576,295平方米 客房數：3,695間		總建築面積：30,637,351平方米	
方興地產 總建築面積：31,766,596平方米					
		已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：	土地一級開發：
北京凱晨世貿中心： 110,760平方米	上海金茂君悅大酒店： 76,013平方米， 555間房	北京凱晨世貿 中心單位： 42,117平方米	上海國際航運服務 中心項目： 404,481平方米*	南京玄武湖金茂廣場 二期： 227,300平方米*	長沙梅溪湖一級開發 項目一期： 2,623,024平方米*
金茂大廈(不含酒店)： 216,462平方米	金茂三亞希爾頓 大酒店： 75,208平方米， 501間房	珠海每一間花園： 4,269平方米	青島金茂灣項目： 401,237平方米*	北京亦莊金茂逸墅 項目： 558,922平方米*	長沙梅溪湖一級開發 項目二期： 12,680,000平方米*
中化大廈： 49,066平方米		國客11#樓地上部份： 6,165平方米	長沙金茂梅溪湖 項目： 366,061平方米*	廣州廣鋼項目： 314,321平方米*	長沙梅溪湖A組團地塊 一級開發： 828,966平方米*
南京玄武湖金茂廣場 一期(不含酒店)： 139,806平方米	北京金茂萬麗酒店： 44,435平方米， 329間房	南京玄武湖金茂廣場 項目一期： 8,160平方米	麗江金茂雪山語 項目： 187,998平方米*	重慶空港項目： 825,666平方米*	三亞市崖州區土地 一級開發項目： 916,741平方米*
長沙梅溪湖國際 研發中心： 14,963平方米	金茂三亞麗思 卡爾頓酒店： 83,772平方米， 450間房	北京廣渠金茂府項目： 88,983平方米	麗江雪山金茂逸墅 項目： 15,520平方米*	長沙梅溪湖F13地塊 項目： 191,264平方米*	南京江寧上坊中心區 棚戶區改造項目： 3,798,000平方米*
金茂麗江時尚 生活中心： 21,893平方米	金茂北京威斯汀 大飯店： 77,945平方米， 550間房	上海東灘金茂逸墅 項目： 76,254平方米	重慶金茂瓏悅項目： 350,341平方米*	長沙梅溪湖F組團地塊 項目： 498,605平方米*	
	金茂深圳JW萬豪酒店： 51,730平方米， 411間房		北京亞奧金茂悅項目 和北京望京金茂府 項目： 213,143平方米*	青島高新區項目： 480,626平方米*	
	南京威斯汀大酒店： 32,514平方米， 234間房		長沙梅溪湖國際研發 中心項目： 107,595平方米*		
	崇明金茂凱悅酒店： 48,992平方米， 235間房		北京亦莊金茂悅項目： 414,782平方米*		
			上海星港國際中心項目： 426,060平方米*		

		方興地產 總建築面積：31,766,596平方米	
物業租賃 總建築面積： 552,950平方米	酒店經營 總建築面積： 576,295平方米 客房數：3,695間		
		物業開發 總建築面積：30,637,351平方米	

已竣工項目：
(未售部份)

麗江金茂君悅酒店：
85,686平方米*，
430間房*

發展中項目：

長沙梅溪湖金茂廣場項
目：
954,770平方米*

長沙梅溪湖金茂悅項目：
448,246平方米*

蘇州姑蘇金茂府項目：
342,422平方米*

寧波南塘金茂府項目：
225,160平方米*

廣州南沙金茂灣項目：
778,652平方米*

重慶盤龍金茂悅項目：
300,000平方米*

杭州黃龍金茂悅項目：
242,300平方米*

上海大寧金茂府項目：
289,200平方米*

儲備項目：

土地一級開發：

1. 投資物業項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及出售	100%	2006年	41,653	42,117	110,760	-
中化大廈	中國北京市西城區復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	-	-	49,066	-
金茂大廈 (含酒店)	中國上海市浦東新區世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	66.53%	1999年	-	-	216,462	76,013
南京玄武湖金茂廣場項目一期 (含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號	19,852	225,846	綜合體	持有及出售	(註2)	2011年	45,366	8,160	139,806	32,514
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	持有及出售	80%	2016年	10,298	-	122,558 (註10)	-
金茂麗江時尚生活中心	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	20,761	21,893	商業	持有	100%	2014年	-	-	21,893	-

2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團		客房數 (間)
						所佔 權益	竣工日期	
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區王府井大街57號	9,858	44,435	酒店	持有	66.53%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區世紀大道88號	(註1)	76,013	酒店	持有	66.53%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	75,208	酒店	持有	66.53%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,772	酒店	持有	66.53%	2008年	450
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區新源南路1-3號	8,642	77,945	酒店	持有	66.53%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號	4,471	51,730	酒店	持有	66.53%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號	(註2)	32,514	酒店	持有	(註2)	2011年	234
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣陳家鎮攬海路799弄	(註3)	48,992	酒店	持有	66.53%	2014年	235
麗江金茂君悅酒店(註6)	中國雲南省麗江市古城區香江路8號	131,738	85,686	酒店	持有	66.53%	2014年	430

3. 物業開發項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
A. 已竣工項目											
上海港國際客運 中心地塊B項目	中國上海市虹口區東大名路610號	85,089	302,080	商業	出售	50%	2011年	302,080	-	-	-
其中：國客11#樓 地上部份	中國上海市虹口區東大名路610號		6,165	商業	出售	50%	2011年	-	6,165	-	-
珠海每一間花園	中國廣東省珠海市香州區情侶北路 11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	132,956	4,269	-	-
北京廣渠金茂府 項目	中國北京市朝陽區大郊亭橋西北角	155,918	368,342	住宅	出售	100%	2014年	279,359	88,983	-	-
上海東灘金茂 逸墅項目	中國上海市崇明島陳家鎮濱江休閒 運動居住小區	220,000	173,899	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2014年	48,653	76,254	-	48,992 (註3)

北京凱晨世貿中心及南京玄武湖金茂廣場一期已竣工未售部份信息參見1.投資物業項目。

3. 物業開發項目 (續)

項目名稱	地點	佔地	建築	項目	經營	本集團	已出售	持有	酒店		
		面積	面積							所佔	竣工
		(平方米)	(平方米)	類型	類型	權益	日期	(平方米)	(平方米)		
B. 發展中項目											
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	95,594	530,933*	綜合體	持有及出售	50%	2016年	126,452	314,878	89,603	-
										(註8)	
青島金茂灣項目	中國山東省青島市市南區四川路西側	131,202	513,189*	商業／住宅	持有及出售	100%	2017年	111,952	339,942	61,295	-
										(註9)	
麗江金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	525,108	315,736*	商業／住宅	持有及出售	100%	2017年	20,159	187,998	21,893	85,686
											(註6)
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	45,356	15,520*	商業／住宅	持有及出售	100%	2017年	不適用	不適用	不適用	不適用
長沙金茂梅溪湖項目	中國湖南省長沙市湘江新區	156,767	525,940*	商業／住宅	出售	51%	2015年	159,879	366,061	-	-
重慶金茂瓏悅項目	中國重慶市九龍坡區楊家坪步行街西側	101,096	500,644*	住宅	出售	100%	2015年	150,303	350,341	-	-
北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目	中國北京市朝陽區來廣營鄉B1、B2、B3三個地塊內	92,768	395,831*	住宅	出售	51%	2016年	182,688	213,143	-	-
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市亦莊經濟開發區	134,858	414,782*	住宅	出售	51%	2016年	不適用	不適用	不適用	不適用
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	152,995	954,770*	綜合體	持有及出售	100%	2016年	不適用	不適用	不適用	不適用
長沙梅溪湖金茂悅項目	中國湖南省長沙市湘江新區	154,607	485,577*	商業／住宅	出售	70%	2016年	37,331	448,246	-	-
蘇州姑蘇金茂府項目	中國江蘇省蘇州市姑蘇區	86,018	342,422*	住宅	出售	80%	2018年	不適用	不適用	不適用	不適用
寧波南塘金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	62,458	225,160*	商業／住宅	出售	51%	2017年	不適用	不適用	不適用	不適用
廣州南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	243,400	778,652*	綜合體	持有及出售	90%	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用
重慶盤龍金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區盤龍區核心地段	47,036	300,000*	商業／住宅	出售	100%	2015年	不適用	不適用	不適用	不適用
杭州黃龍金茂悅項目	中國浙江省杭州市拱墅區慶隆單元GS04-01-R21-18地塊	61,160	242,300*	商業／住宅	出售	85%	2016年	不適用	不適用	不適用	不適用
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區大寧路街道325街坊地塊	96,429	289,200*	住宅	出售	36%	2017年	不適用	不適用	不適用	不適用
上海星港國際中心項目	中國上海市北外灘中心區域	40,577	426,060*	綜合體	持有及出售	50%	2017年	不適用	不適用	不適用	不適用

3. 物業開發項目 (續)

項目名稱	地點	佔地	建築	項目	經營	本集團		已出售		持有	酒店
		面積 (平方米)	面積 (平方米)			所佔 權益	竣工 日期	面積 (平方米)	未出售 面積	面積 (平方米)	面積 (平方米)
C. 儲備項目											
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號	18,068	227,300*	綜合體	持有及出售	(註2)	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京經濟技術開發區(亦莊)河西區	159,300	558,922*	住宅	出售	25.5%及50% (註5)	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用
廣州廣鋼項目	中國廣東省廣州市荔灣區芳村大道南以西	47,367	314,321*	住宅	出售	50%	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用
重慶空港項目	中國重慶市渝北區兩路組團	217,221	825,666*	商業/ 住宅	出售	39.96% (註7)	2021年	不適用	不適用	不適用	不適用
青島高新區項目	中國山東省青島市北岸新城核心區	277,586	480,626*	商業/ 住宅	出售	100%	2024年	不適用	不適用	不適用	不適用
長沙梅溪湖F13地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	18,543	191,264*	商業	出售	100%	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用
長沙梅溪湖F組團地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605*	商業/ 住宅	出售	100%	2019年	不適用	不適用	不適用	不適用

長沙梅溪湖國際研發中心發展中物業信息參見1.投資物業項目。

4. 土地一級開發項目

項目名稱	地點	佔地	建築	項目	經營	本集團		已出售	未出售
		面積 (平方米)	面積 (平方米)			所佔 權益	竣工 日期	面積 (平方米)	面積 (平方米)
長沙梅溪湖一級開發項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	2,808,428	9,402,328*	一級	出售	80%	2017年	6,779,304	2,623,024
長沙梅溪湖一級開發項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	4,535,600	12,680,000*	一級	出售	70% (註4)	2020年	不適用	不適用
長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目	中國湖南省長沙市湘江新區	276,322	828,966*	一級	出售	80%	2015年	不適用	不適用
三亞市崖州區土地一級開發項目	中國海南省三亞市崖州區鹽灶河岸	1,000,005	916,741*	一級	出售	51%	2018年	不適用	不適用
南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000*	一級	出售	80%	2020年	不適用	不適用

2014年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團所佔權益	竣工日期	已出售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)
杭州黃龍金茂悅項目	中國浙江省杭州市拱墅區慶隆單元GS04-01-R21-18地塊	61,160	242,300*	商業/ 住宅	出售	85%	2016年	不適用	不適用
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區大寧路街道325街坊地塊	96,429	289,200*	住宅	出售	36%	2017年	不適用	不適用
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京經濟技術開發區(亦莊)河西區	159,300	558,922*	住宅	出售	25.5%及 50% (註5)	2019年	不適用	不適用
廣州廣鋼項目	中國廣東省廣州市荔灣區芳村大道南以西	47,367	314,321*	住宅	出售	50%	2019年	不適用	不適用
重慶空港項目	中國重慶市渝北區兩路組團	217,221	825,666*	商業/ 住宅	出售	39.96% (註7)	2021年	不適用	不適用
南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000*	一級	出售	80%	2020年	不適用	不適用
青島高新區項目	中國山東省青島市北岸新城核心区	277,586	480,626*	商業/ 住宅	出售	100%	2024年	不適用	不適用
長沙梅溪湖F13地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	18,543	191,264*	商業	出售	100%	2019年	不適用	不適用
長沙梅溪湖F組團地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605*	商業/ 住宅	出售	100%	2019年	不適用	不適用

* 預計建築面積

- (註1) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。
- (註2) 南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股公司51%的權益。領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。
- (註3) 崇明金茂凱悅酒店位於上海東灘金茂逸墅項目內，本集團擁有其66.53%的權益。
- (註4) 本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。
- (註5) 北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目(建築面積：259,234平米) 25.5%的權益，擁有X91地塊項目(建築面積：299,688平米) 50%的權益。
- (註6) 麗江金茂君悅酒店位於麗江金茂雪山語項目內，本集團擁有其66.53%的權益。
- (註7) 截至本報告日，本集團與鼎信長城、平安不動產分別享有重慶空港項目39.96%、32.808%和27.232%的權益。
- (註8) 上海國際航運服務中心項目持有面積為構建中的寫字樓物業和構建中的商業物業。
- (註9) 青島金茂灣項目持有面積為構建中商業物業。
- (註10) 長沙梅溪湖國際研發中心項目持有面積122,558平方米，其中14,963平方米為運營中寫字樓物業，107,595平方米為構建中寫字樓物業。

探尋

建築
芳華 之源



物業 租賃 板塊

我們不僅創造了引領前瞻的標桿物業，更為我們帶來通向未來的驅動能力，它指引我們以卓越運營為使命，創造可以持續發展和不斷增值的高質量物業。



物業租金收入

港幣1,398.5百萬元

+12%

六處高質量投資物業，總建築面積約55萬平方米。
投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列。

/ 物業租賃板塊 /

本集團致力持有位於城市最核心地段的高檔商用物業，在北京、上海、南京等地持有並經營總建築面積約55萬平方米的高檔物業。本集團持有的北京凱晨世貿中心、上海金茂大廈及南京玄武湖金茂廣場均為國內最核心商業區的地標性建築。金茂大廈曾一度成為中國的第一高樓，其現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，在中國及至全世界具有極高的聲譽；北京凱晨世貿中心以其獨特的整體設計風格及高端配套設施在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟；而南京玄武湖金茂廣場憑借卓越的地理位置、景觀人文資源和商圈效應受到國際國內著名企業或機構的青睞。同時回顧期內金茂麗江時尚生活中心約2.19萬平方米投入商業運營。

本集團選擇開發的商用物業項目中最具投資價值的部份進行持有以獲取租金收入，以保證本集團未來產生穩定的現金流入以抵禦風險。由於本集團旗下的持有物業處於良好的地理位置及具有優異的質量，在獲得較好經營業績的同時，本集團也可從不斷升值的投資物業中獲得增值收益。本集團也在積極調整物業持有和物業銷售的比例，力求達到經營的平穩及業績的可持續增長。

2014年本集團持有物業出租率及租金水平始終獨領風騷。2014年一線城市寫字樓市場需求持續上升，本集團旗下寫字樓牢牢把握有利的市場條件，持續提高租金水平，同時出租率保持高位，進一步加大租戶結構升級力度，從而實現了租賃物業整體質量的提升。

隨着本集團構建中租賃物業的不斷投入商業運營，本集團物業租賃板塊實力將不斷提升，持續為本集團貢獻長期穩定的收益，成為本集團重要的利潤貢獻部份。

本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣1,398.5百萬元，較去年進一步增長，租金收入主要來自於北京凱晨世貿中心和金茂大廈。

物業租賃板塊三年銷售收入（港幣百萬元）

2012	2013	2014
1,106.4	1,248.8	1,398.5

2014年各寫字樓租賃收入佔比

凱晨世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京玄武湖 金茂廣場	長沙梅溪湖 國際研發中心
51%	8%	38%	2%	1%

2014年各商業租賃收入佔比*

上海金茂時尚生活中心	南京玄武湖金茂匯	三亞金茂時尚生活中心
72%	17%	11%

* 金茂麗江時尚生活中心於2014年12月28日開業，故本年無重大金額租賃收入。

寫字樓出租率(%)

	凱晨世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京玄武湖 金茂廣場	長沙梅溪湖 國際研發中心
2014年	98.9%	96.8%	97.9%	100%	100%
2013年	99.3%	100%	98.7%	97.9%	100%



北京凱晨世貿中心

(本集團佔有100%權益)

北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街與金融街隔街相望，距離兩條地鐵線路步行路程均不到10分鐘，與二環路西段僅相隔一個街區。

該項目由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中座及西座大樓，總建築面積約為194,530平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體建築工程於2006年12月竣工。該大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工，其獨特的設計元素與特點在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。本集團擁有該項目100%的權益。

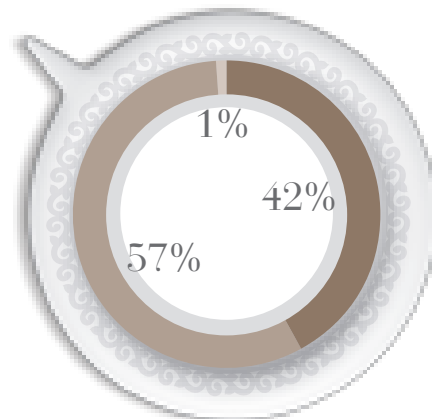
本集團對北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓及東座的部份樓層持作長期投資對外出租，可出租總面積約為110,760平方米。

由於所處的黃金地段、優異的質量、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住

北京凱晨世貿中心。截至2014年12月31日，北京凱晨世貿中心出租率為98.9%（2013年12月31日：99.3%），全年基本保持滿租。該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其成員單位、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。

北京凱晨世貿中心租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 其他





中化大廈
(本集團佔有100%權益)

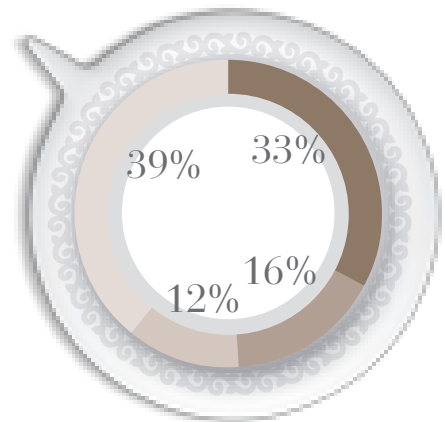
中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

中化大廈共有26層，總建築面積約為49,066平方米。本集團擁有中化大廈100%的權益。

年內，該項物業租戶結構不斷改善、大廈質量持續提升，平均租金水平較2013年顯著增長。截至2014年12月31日，出租率達到96.8% (2013年12月31日：100%)，全年基本保持滿租。該物業的主要租戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及中國中化集團公司成員單位。

中化大廈租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 商業
- 其他





金茂大廈寫字樓

(本集團佔有66.53%權益)

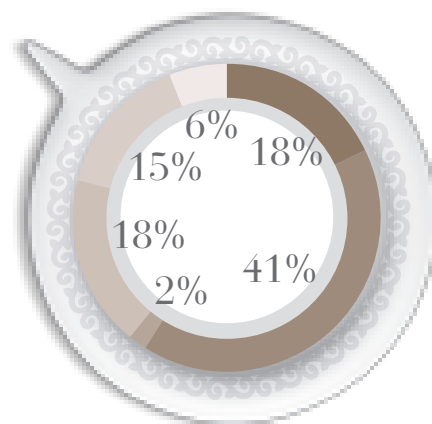
金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，吸引了國內外眾多商務、旅遊和觀光人士。金茂大廈共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。

金茂大廈1-2層為寬敞明亮、氣勢宏偉的門廳大堂；3-50層是層高4米，淨高2.7米的大空間無柱辦公區；51-52層為機電設備層；53-87層為超豪華五星級酒店—上海金茂君悅大酒店；88層為觀光大廳。與大廈相連的裙房，已建成金茂上海時尚生活中心，成為上海全新的時尚新地標。本集團擁有金茂大廈66.53%的權益。

金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為112,752平方米，其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。回顧期內，把握2014年陸家嘴金融貿易區內新增供應有限的有利市場機遇，同時抓住客戶置換的機會，平均租金水平較2013年顯著增長，同時出租率保持高位水平。截至2014年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為97.9%（2013年12月31日：98.7%）。

金茂大廈租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 科技
- 諮詢
- 貿易
- 其他





南京玄武湖金茂廣場一期寫字樓

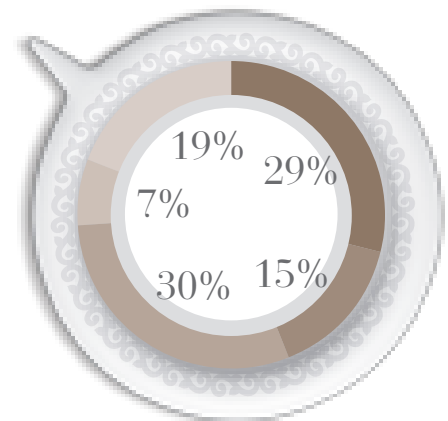
南京玄武湖金茂廣場地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米。是南京城市精髓與國際理念的完美融合，是「中國十大新地標城市綜合體」之一。

本集團於2013年2月成功併購南京玄武湖金茂廣場項目。南京玄武湖金茂廣場由一座超高層主塔、南北兩座塔樓和8層裙樓組成。分兩期開發建設，一期工程已於2011年3月全面竣工運營。南京玄武湖金茂廣場租賃業務包括一期南塔樓11-16層的甲級寫字樓以及裙樓1-8層的南京金茂匯。

南京玄武湖金茂廣場一期寫字樓，按北美5A級標準建造，可出租總面積為14,012平方米，已於2011年正式投入使用。隨着區域內新建寫字樓陸續推出，寫字樓競爭日益加劇，該項目積極採取應對措施，租金同比持續增長。出租率保持歷史高位，截至2014年12月31日，出租率為100%（2013年12月31日：97.9%）。卓越的地理位置、景觀人文資源和商圈效應使其成為國際國內著名企業或機構在寧辦公的首選場所之一。

南京玄武湖金茂廣場租戶結構

- 金融
- 科技
- 諮詢
- 貿易
- 其他





長沙梅溪湖國際研發中心

(本集團佔有80%權益)

長沙梅溪湖國際研發中心位於中國湖南省長沙市湘江新區，屬於長沙梅溪湖板塊。地處岳麓山支脈桃花嶺的南面，位於梅溪湖國際新城板塊的門戶位置。交通便利，與地鐵2號線無縫對接、3分鐘路程至長沙大河西交通樞紐站、5分鐘上高速、15分鐘至長沙五一商業圈、30分鐘至機場、40分鐘至高鐵站，未來升值空間無限。

2012年10月，本集團取得長沙梅溪湖國際研發中心項目。該項目功能定位為科研產業園區，佔地面積約46,353平方米，預計總建築面積約132,856平方米。該項目依山伴水，湖光山色交相輝映，是長沙以至湖南極度稀缺並高檔的寫字樓。此項目分三期開發建設，一期為9棟別墅型科研辦公樓，目前5棟已對外出售，另4棟已全部對外出租；二期、三期為寫字樓，目前二期工程已基本完工，三期已經完成方案及初步設計工作，後續各項工作有序推進中，預期2016年項目全部竣工。

/ 物業租賃板塊 / 構建中的寫字樓物業 /

除上述位於城市最核心地段及城市新城的寫字樓物業之外，本集團亦在上海、南京、長沙等地構建高端寫字樓並將長期持有。目前，本集團構建中的寫字樓物業如下：

項目名稱	地點	預計 自持部份 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計 竣工日期
上海星港國際 中心寫字樓	中國上海市北外灘中心區域	92,994	寫字樓	50%	2017年
上海國際航運服務 中心寫字樓	中國上海市虹口區提籃橋街道 81街坊	66,175	寫字樓	50%	2016年
南京玄武湖金茂 廣場二期寫字樓	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路 201號	72,200	寫字樓	**	2019年
長沙梅溪湖國際 研發中心二期、 三期寫字樓	中國湖南省長沙市湘江新區	107,595	寫字樓	80%	2016年
		338,964			

* 建築面積和竣工日期為可行性研究預計結果。

** 本集團持有領導控股公司51%的權益，領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

金茂麗江時尚 生活中心

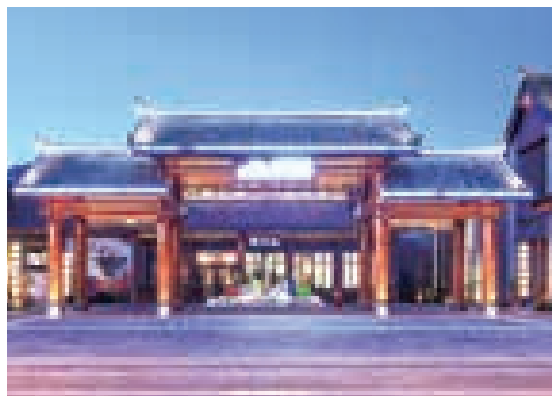
(本集團擁有100%權益)

位於麗江金茂雪山語項目內的金茂麗江時尚生活中心，建築面積約21,893平方米，是由方興地產精心打造的高端旅遊度假商業旗艦項目，位於麗江古城北部高端旅遊度假生活區內，擁有便利的交通條件和優越的地理環境。

作為綜合體金茂雪山語的重要組成部份，金茂麗江時尚生活中心以提供旅遊度假生活深度服務為理念，旨在為國內外赴麗江的旅遊度假客群提供高品質、重體驗、一站式的生活配套服務，滿足其全方位的度假生活需求。一期社區商業，已於2014年底正式推向市場，匯聚了國際化餐飲、特色化體驗和精品零售等多樣業態。

金茂麗江時尚生活中心以國際化時尚品牌為先導目標，最終引入了涵蓋西班牙、日本、墨西哥、美國、中國四川、中國雲南等多個國家地區菜系的10餘家美食商家，集時尚服飾、民族特色手工藝品等為一體的精品零售品牌店，以及飛行體驗等富於特色的體驗品牌店。金茂麗江時尚生活中心通過國際時尚品牌的導入，一改麗江古城同質化嚴重的商業形態，成功打造了一張麗江城市商業新名片。

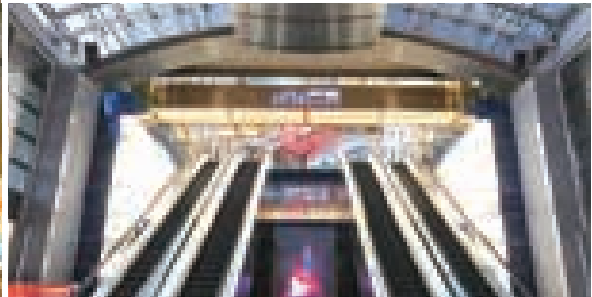
金茂麗江時尚生活中心的成功開業，開啟了國內旅遊度假商業的新形態。而未來，方興地產還將通過富有成效的運營管理把金茂麗江時尚生活中心打造成國內旅遊度假商業的標桿項目，並助推麗江金茂雪山語成為國內標誌性的高端旅遊度假綜合體。



金茂上海時尚 生活中心

(本集團擁有66.53%權益)

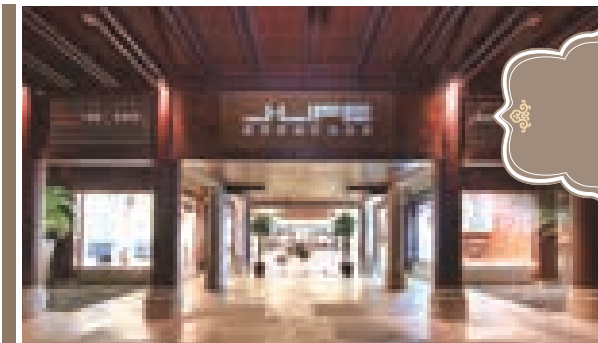
位於金茂大廈裙房內的金茂上海時尚生活中心，建築面積約為35,659平方米，匯集了零售、私人護理及個性服務以及中西餐飲等知名品牌的多家旗艦店，成為上海浦東高端的生活服務中心之一。



金茂三亞時尚 生活中心

(本集團擁有66.53%權益)

位於金茂三亞麗思卡爾頓酒店內的金茂時尚生活中心，可出租面積約為667平方米，匯集多家知名品牌的旗艦店，成為三亞亞龍灣高端的生活服務中心之一，極大地提升了金茂三亞麗思卡爾頓酒店的整體質量。





南京金茂匯

南京金茂匯位於南京玄武湖金茂廣場一期裙樓1-8層，建築面積約86,009平方米，為一站式多元化體驗之都，已於2011年7月開業。回顧期內，南京金茂匯啟動裝修改造工程，正在全新升級並擴容，項目改造後將重新進行招商，擬於2015年9月28日開業，打造方興地產旗下首個城市級商業中心，將以「輕奢侈、重時尚、享品味、樂生活」的發展理念，涵蓋「精品零售+高端服務+多國美食+家庭娛樂」等多項業態的商業體驗，打造南京最有代表性的商業、文化體驗購物中心之一。

/ 物業租賃板塊 / 構建中的商業物業 /

項目名稱	地點	預計 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計 竣工日期
青島金茂灣購物 中心	中國山東省青島市市南區 四川路西側	61,295	商業	100%	2017年
上海星港國際 中心商業	中國上海市北外灘中心區 域	109,964	商業	50%	2017年
南京金茂匯二期	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	48,500	商業	**	2019年
長沙金茂匯	中國湖南省長沙市湘江新區	106,707	商業	100%	2016年
上海國際航運 服務中心商業	中國上海市虹口區 提籃橋街道81街坊	23,428	商業	50%	2016年
		349,894			

* 建築面積和竣工日期為可行性研究預計結果。

** 南京金茂匯二期位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股公司51%的權益，領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。



引領

高尚
氣派

之始

酒店 經營 板塊

我們相信堅持的力量，堅持人本的待客之道、堅持長久的服務承諾，堅持極致的硬件標準，始終如一的堅持讓客戶的期許和認可轉化為我們不斷向上的汲汲之力。



酒店經營收入

港幣2,126.7百萬元

+3%

九所豪華酒店，擁有3,695間客房。酒店業務表現優異，位居同行業前列。

/ 酒店經營板塊 /

本集團作為全國領先的豪華酒店投資商，依據市場形勢和自身需要，穩健提升酒店經營板塊的規模和實力，為本集團提供長期穩定的收益。通過一系列高檔酒店項目的開發和成功運營，已擁有成熟完善的高檔酒店設計、開發和投資經營能力，並與萬豪、凱悅、希爾頓、喜達屋等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本集團經營的酒店堅持走高端精品路線，通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本集團品牌和整體形象，並且帶動本集團其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

2014年7月2日，本集團將金茂大廈及若干酒店業務拆分，並通過金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司聯合發行股份合訂單位的方式在香港聯交所主板上市。於2014年12月31日，本集團在全國共擁有九家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳、南京、麗江，總建築面積約58萬平方米，客房3,695間。這些酒店全部位於一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段，彰顯了本集團在國內酒店投資領域的超群實力。2014年受政策及市場供應量的影響，中國酒店市場需求放緩，且區域內競爭加劇。本集團旗下酒店積極應對不利的市場環境，運用靈活銷售策略，在同區域競爭組合中保持了領先地位。年內金茂三亞希爾頓大酒店和金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對海南市場需求急劇下滑的不利局面，積極調整營銷策略和價格策略，繼續保持其在亞龍灣的領導地位；金茂北京威斯汀大飯店面臨逆勢積極應對，排名同區域競爭組合首位；金茂深圳JW萬豪酒店和南京威斯汀大酒店通過優化客戶結構等策略穩步提升經營業績。年內本集團三家酒店開業運營，其中崇明金茂凱悅酒店於2014年3月29日開業運營，是崇明島的首家五星級度假酒店；北京金茂萬麗酒店完成更新改造工程，於2014年8月29日開業；麗江金茂君悅酒店於2014年9月28日開業。

本年度酒店板塊整體入賬銷售收入為港幣2,126.7百萬元，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂北京威斯汀大飯店。

酒店經營板塊三年銷售收入（港幣百萬元）

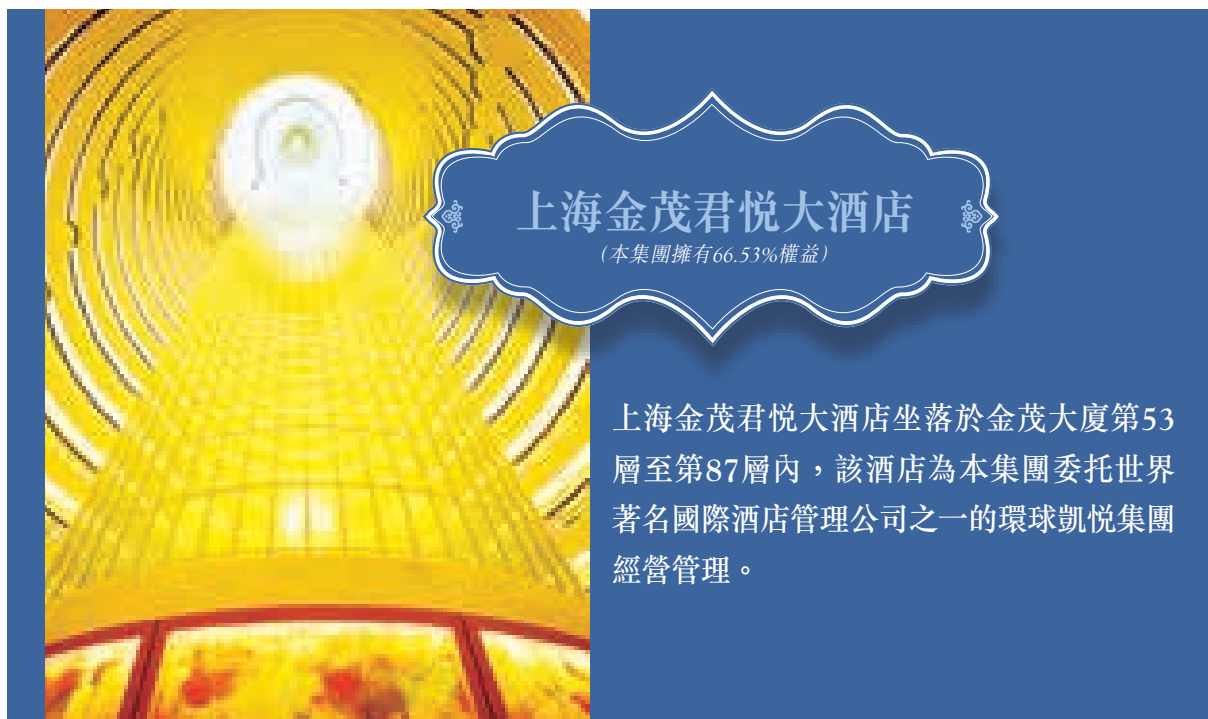
2012	2013	2014
2,010.2	2,061.2	2,126.7

2014年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入 (人民幣元)

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂三亞 麗思卡 爾頓酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店	崇明 金茂凱悅 酒店	北京 金茂萬麗 酒店	麗江金茂 君悅酒店
平均房價	1,572	1,529	2,661	1,215	1,060	861	892	668	875
平均入住率	63.7%	70.7%	70.0%	77.9%	77.0%	66.8%	42.4%	34.7%	15.8%
平均可出租 客房收入	1,001	1,081	1,864	946	817	576	378	232	139

2013年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入 (人民幣元)

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂三亞 麗思卡 爾頓酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀大酒 店
平均房價	1,640	1,666	2,773	1,365	1,039	862
平均入住率	58.6%	65.8%	69.1%	71.7%	75.0%	67.0%
平均可出租 客房收入	961	1,096	1,916	979	779	577



上海金茂君悅大酒店於1999年開業，總建築面積約為76,013平方米，酒店共有35層，擁有555間豪華客房，每間客房均配備全景式落地玻璃幕牆，可盡情欣賞申城美景。

自開業以來，酒店已獲國內外酒店業大獎達100餘項，成功完成了如財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待。

回顧期內，上海金茂君悅大酒店積極應對上海地區五星級酒店供應量放大的衝擊及部份客房更新改造的影響，仍然以獨特的地標優勢和

高品質的服務水準，保持了在同區域競爭組合中較高的出租率和平均房價。該酒店將始終如一的為中外來賓提供更為出眾、細緻的質量服務，續寫上海金茂君悅大酒店「第一奢華酒店」的美譽。

上海金茂君悅大酒店	2014年	2013年
平均入住率	63.7%	58.6%
平均房價(人民幣元)	1,572	1,640
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,001	961



崇明金茂凱悅酒店

(本集團擁有66.53%權益)

崇明金茂凱悅酒店坐落於中國第三大島——素有「魚米之鄉」美譽的崇明島東部。島上擁有國家級森林公園、濕地公園、生態村落等眾多地質人文景觀，有著「中國生態保護最佳濕地」之美譽。

位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區的崇明金茂凱悅酒店是崇明島的首家五星級度假酒店，也是繼檀香山、馬爾代夫、巴厘島之後，全球第四家、中國首家凱悅度假酒店。酒店設計建設因地制宜，使酒店風格與當地自然及人文環境實現充分融合，集島上眾多地方元素之大成，呈現了一個極具崇明特色的凱悅酒店。酒店總建築面積約48,992平方米，客房235間（包括21間套房），集住宿、餐飲、商務會議、娛樂、運動健身等功能於一體，於2014年3月29日開業運營。

崇明金茂凱悅酒店	2014年
----------	-------

平均入住率	42.4%
平均房價（人民幣元）	892
平均可出租客房收入（人民幣元）	378



金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團擁有66.53%權益)

金茂三亞希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委托世界著名國際酒店管理公司之一的希爾頓國際有限公司經營管理。

金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為75,208平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。

回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店面對海南市場不斷放大的市場供應和日趨激烈的市場競爭，積極調整營銷策略，入住率有效提升，在同區域的競爭對手中繼續保持領先優勢。

金茂三亞希爾頓大酒店	2014年	2013年
平均入住率	70.7%	65.8%
平均房價(人民幣元)	1,529	1,666
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,081	1,096



金茂三亞 麗思卡爾頓酒店

(本集團擁有66.53%權益)

金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委托世界著名國際酒店管理公司之一的麗思卡爾頓國際管理公司經營管理。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,772平方米，擁有450間豪華客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對不斷放大的市場供應和日趨激烈的市場競爭，憑借積極的營銷策略和靈活的價格政策，繼續保持其在亞龍灣的領先地位。

金茂三亞 麗思卡爾頓酒店		
	2014年	2013年
平均入住率	70.0%	69.1%
平均房價(人民幣元)	2,661	2,773
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,864	1,916



金茂北京威斯汀大飯店於2008年6月開業，總建築面積約為77,945平方米，酒店共有34層，擁有550間客房（包括53間套房），從最小40平方米的豪華客房至320平方米的總統套房均提供多項舒緩、休憩的便捷設施。酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及商業精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

回顧期內，金茂北京威斯汀大飯店積極應對不利的市場環境，充分利用其優勢的產品和地理位置，積極調整營銷策略。與上年度相比，平均房價有所下降，入住率較上年提升了6個百分點，每間房收益同比下降3%，但相比競爭對手，仍繼續保持領先地位。

金茂北京威斯汀大飯店	2014年	2013年
平均入住率	77.9%	71.7%
平均房價（人民幣元）	1,215	1,365
平均可出租客房收入 （人民幣元）	946	979



北京金茂 萬麗酒店

(原王府井大飯店，本集團擁有66.53%權益)

北京金茂萬麗酒店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，地理位置得天獨厚。外圍人文歷史氛圍濃厚，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園，可俯瞰紫禁城全貌。

北京金茂萬麗酒店，前身為開業於1995年的王府井大飯店，總建築面積約為44,435平方米，酒店共有14層，設有329間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。

該酒店多年來因其位置便利吸引了大批遊客入住，在業界具有良好的口碑。為了向中外客人提供更加優質的入住環境和服務體驗，本集團對大酒店進行了整體改造，並於2014年8月29日完成修繕開始運營。改造後的酒店將秉承本集團高端酒店運營的宗旨，實現穩定的長期收益和品牌價值的提升。

北京金茂萬麗酒店	2014年
平均入住率	34.7%
平均房價 (人民幣元)	668
平均可出租客房收入 (人民幣元)	232



深圳JW萬豪酒店

(本集團擁有66.53%權益)

金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，該酒店為本集團委托世界著名國際酒店管理公司之一的萬豪國際管理集團公司經營管理。

金茂深圳JW萬豪酒店於2009年3月開始正式營業，總建築面積約為51,730平方米，擁有411間客房（包括20間套房）。其現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地的超豪華五星級商務酒店。

回顧期內，深圳JW萬豪酒店把握市場機會，不斷優化客戶結構，積極開拓商務散客及婚宴等細分市場，每房收益逆勢上揚，市場地位及市場份額顯著提升。

金茂深圳JW萬豪酒店	2014年	2013年
平均入住率	77.0%	75.0%
平均房價（人民幣元）	1,060	1,039
平均可出租客房收入 （人民幣元）	817	779



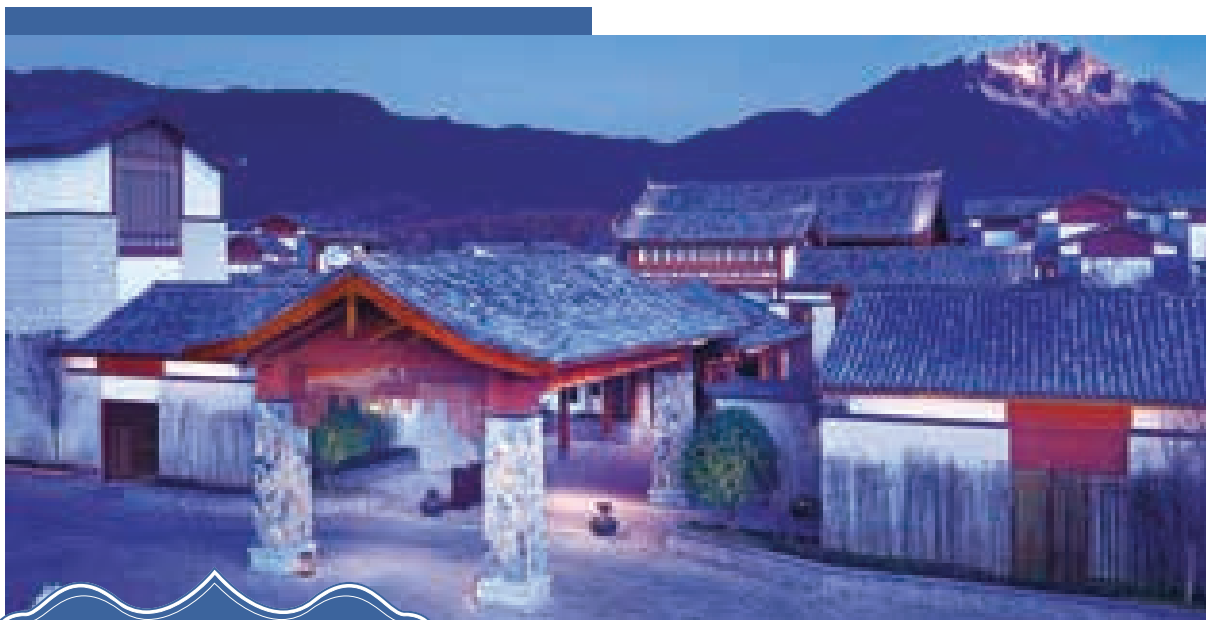
南京威斯汀大酒店

南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，該酒店為本集團委托世界著名國際酒店管理公司喜達屋酒店與度假村國際集團經營管理。

南京威斯汀大酒店於2011年開業，總建築面積約為32,514平方米，酒店共有13層，擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山絕佳美景。

該酒店以為客人打造煥然一新的酒店體驗為己任，通過威斯汀健身、天夢之床和健康美食菜單等一系列創新計劃和貼心設施的推出，可為客人提供卓而不凡的優質服務，堪稱有益身心、煥發活力的天堂。回顧期內，南京威斯汀大酒店入住率和平均房價保持穩定，競爭組合排名保持第二名。

南京威斯汀大酒店	2014年	2013年
平均入住率	66.8%	67.0%
平均房價 (人民幣元)	861	862
平均可出租客房收入 (人民幣元)	576	577



麗江金茂君悅酒店

(本集團擁有66.53%權益)

麗江金茂君悅酒店建於麗江玉龍縣甘海子的三幅地塊之上，分別位於玉龍雪山、毗鄰玉龍雪山高爾夫球場及香江路，是玉龍雪山景區內的唯一一間酒店。

麗江金茂君悅酒店是本集團在雲南投資的首家五星級酒店。酒店依偎在譽滿天下的玉龍雪山腳下，預計總建築面積85,686平方米，擁有430間客房，房間設置保證了約八成以上的房型可以從不同角度觀看到玉龍雪山景觀。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出一個坐賞雪山美景的絕佳空間，成為引領麗江高端化、品牌化及特色化的旗艦，開創麗江高端酒店度假休閒領域的新天地。麗江金茂君悅酒店於2014年9月28日盛大開業。

麗江金茂君悅酒店

2014年

平均入住率	15.8%
平均房價(人民幣元)	875
平均可出租客房收入(人民幣元)	139

/ 酒店經營板塊 / 構建中酒店 /

本集團除上述處於運營中的九家酒店外，還在全國重要中心城市或旅遊熱點地區的優越地段投資構建豪華酒店，持續提升酒店經營板塊的規模和實力，以為本集團提供長期穩定的收益。

目前，本集團正在構建中的酒店如下：

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計竣工 日期	預計客房數 (間)
南京玄武湖 金茂廣場 二期酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	23,500	酒店	**	2019年	200
長沙梅溪湖 金茂廣場 酒店	中國湖南省長沙市 湘江新區	48,592	酒店	100%	2016年	350
廣州南沙 金茂灣 酒店	中國廣東省廣州市 南沙金茂	28,000	酒店	90%	2019年	270
		100,092				820

* 建築面積、竣工日期和客房數為可行性研究預計結果。

** 本集團持有領導控股公司51%的權益。領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

上述酒店的落成和投入運營將進一步鞏固本集團作為全國豪華酒店投資商的領先地位，同時帶動本集團其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

誠築
未來發展
之基



物業 開發 板塊

對藝術人居與生活理念的不懈追求，讓我們着眼未來中國城市與質量建築的有機成長與生生不息，不斷思考美好當下與無限未來之間的關係，在項目開發、商業生活、區域活力、城市繁榮的各個層面付諸行動。



物業銷售收入

港幣25,545.2百萬元

+51%

從事開發物業項目及土地一級開發項目，總建築面積分別為約979萬平方米和約2,085萬平方米。年內物業開發項目銷售業績良好，並成功在北京、上海、杭州、重慶、廣州等地增加土地儲備。

/ 物業開發板塊 /

方興地產以釋放城市未來生命力為使命，專注發展具有高尚藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標，以前瞻的眼光與思維、創新的規劃與設計、誠信的態度與品質，推動有品質的城市化進程，建築彰顯現代都市文明的城市空間，實現區域功能與城市活力的全面提升，不斷實現未來人居和城市夢想，釋放出持久發展的生命力！

從1998年上海金茂大廈落成開始，16年間方興地產致力於在中國最寶貴的土地上傾力締造建築經典，代表作包括上海財富廣場、北京凱晨世貿中心和上海港國際客運中心等。現開發的項目包括上海國際航運中心項目、上海大寧金茂府項目、杭州黃龍金茂悅項目、上海東灘金茂逸墅項目、麗江金茂雪山語項目、長沙金茂梅溪湖項目、青島金茂灣項目等，形成了以「府、悅、墅、山、湖、灣」為代表的品質住宅產品系列和以「金茂廣場」為代表的高端公建產品系列，將為城市的未來構建非凡的圖景和全新的經典。

通過多年項目開發的積累，本集團已打造出一支富有經驗的開發團隊；而且與當地政府建立了良好的合作關係，使我們更易於獲得優質的土地資源；並形成了包括對地產開發項目的選擇、運營和管理及與同區域其他經濟體實現協同發展的獨特管理模式。

於2014年12月31日，本集團在全國共擁有多個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、上海、長沙、青島、麗江、重慶、蘇州、杭州、寧波、廣州等地。2014年，本集團加快推進高端精品項目的開發，並成功實現了多個高端住宅項目的開盤銷售。

本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣25,545.2百萬元，較去年上升51%。截至2015年2月28日，本集團之累計未交付結算的物業銷售（不含土地一級開發銷售）簽約額共計約港幣195億元。

物業開發板塊三年入賬銷售收入 (港幣百萬元)

	2012	2013	2014
	13,445.4	16,867.7	25,545.2

2014年物業簽約銷售與土地一級開發銷售成交情況

	金額 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)
物業簽約銷售情況	18,544.6	884,912
土地一級開發銷售成交情況	2,958.5	1,027,491
合計	21,503.1	不適用

2013年物業簽約銷售與土地一級開發銷售成交情況

	金額 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)
物業簽約銷售情況	14,590.5	572,949
土地一級開發銷售成交情況	6,403.5	2,125,741
合計	20,994.0	不適用



上海大寧金茂府項目

(原上海開北大寧國際社區項目，本集團佔有36%權益)

該項目位於上海內中環間，距離上海市中心人民廣場6公里，臨近上海地鐵1號線及南北高架，屬於上海五大國際社區之一——大寧國際社區核心位置。以該社區為核心，由上海市文廣局、市教委、閘北區政府和上海大學聯合打造6.42平方公里文化創意產業集聚區，形成影視後期製作全球基地，這將吸引更多的高素質的人口導入到大寧板塊，大寧區域或將比肩美國好萊塢。

本集團於2014年1月28日競得上海大寧金茂府項目地塊。該項目佔地面積96,429平方米，總建築面積289,200平方米。項目緊鄰25萬方綜合商業體「大寧國際廣場」、上海第二家「久光百貨」及浦西市中心最大的城市綠肺「大寧靈石公園」。享有全學區概念，大寧國際幼兒園、大寧國際小學、上海市風華初級中學、上海大學均是閘北區乃至上海最為優質的教育資源。

該項目落成後將成為中國第五座金茂府，也將成為本集團繼陸家嘴金茂大廈、北外灘上海港國際客運服務中心和上海國際航運服務中心之後，在上海的又一座中心地標。本項目的獲取標誌着「金茂府」高端住宅品牌落子上海，實

現了本集團旗下高端酒店、寫字樓、商業、住宅全業態在上海的落地。

回顧期內，項目榮獲中國首座英國BREEAM住宅認證，是繼BREEAM標準應用於英國海德公園一號後，國內首個榮獲該認證的住宅項目，這也是對金茂府一貫秉承的科技健康豪宅理念的最好褒獎。該項目以英國海德公園1號為標桿，以BREEAM標準設計打造並進行了創新改進，在有效節約能源的同時營造了更健康、更舒適、更宜居增壽的室內外環境，為上海的豪宅市場提供了又一標誌性的住宅典範。項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進。

北京廣渠金茂府 項目

北京市朝陽區
大郊亭橋西北角

建築面積 (平方米)

368,342

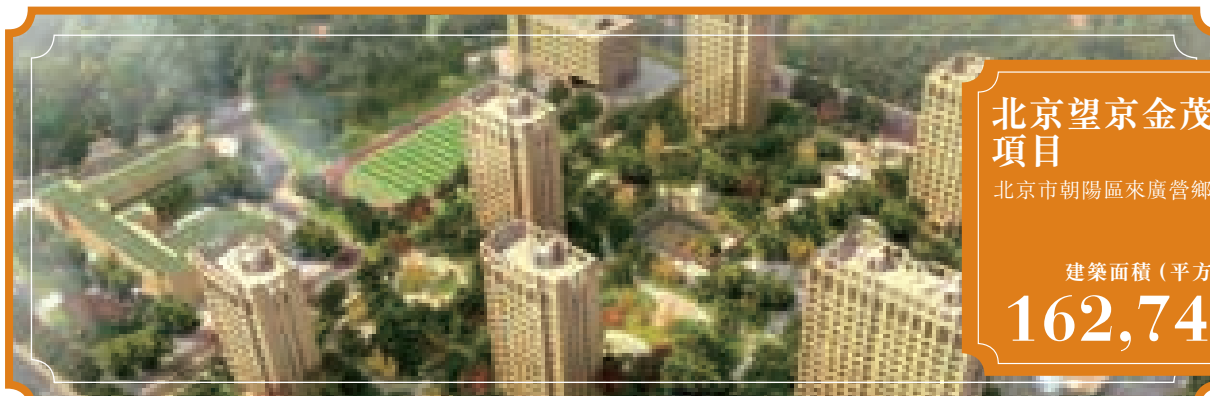


北京望京金茂府 項目

北京市朝陽區來廣營鄉

建築面積 (平方米)

162,742



蘇州姑蘇金茂府 項目

江蘇省蘇州市姑蘇區

建築面積 (平方米)

342,422



寧波南塘金茂府 項目

浙江省寧波市海曙區

建築面積 (平方米)

225,160





杭州黃龍金茂悅項目

(原杭州拱墅區項目，本集團佔有85%權益)

項目地塊所在的拱墅區是杭州主城6大區之一，全市規劃的4條軌道交通中，有2條貫穿全區。並有快速路連通蕭山機場和杭州火車東站。地理位置優越，交通便利。

本集團於2014年1月10日競得杭州黃龍金茂悅項目地塊。該項目佔地61,160平方米，總建築面積242,300平方米。其所在的拱墅區申花板塊慶隆單元片區是杭州十二五戰略規劃的重要片區，片區將大力發展大型居住，兼顧商務功能。項目2公里內，商業、教育、生活、醫療配套齊全。項目週邊路網發達，雙主幹道快速連通老城區，距武林廣場僅十五分鐘車程；區域內雙軌交通規劃，距2號線豐潭路站僅1.5公里，5號線益樂路站僅0.6公里。

本集團秉承創造價值，追求卓越的企業文化，將豪宅血統注入本項目，打造杭州品質宜居住宅新標桿。

作為方興地產在杭州的第一個項目，黃龍金茂悅自面世以來，便高舉「綠金品質，金茂傳奇」的品牌大旗，營造出高端的品牌形象。

回顧期內，杭州黃龍金茂悅項目實現8個月內開盤的卓越目標，並刷新近年來杭州房產市場單日認購額新紀錄，成為杭州2014年的「紅盤人氣王」，實現「三開三罄、銷冠杭城」佳績，成功實現品牌落地。

其他悦系項目

北京亞奧金茂悦項目

北京市朝陽區來廣營鄉

建築面積(平方米)

233,089

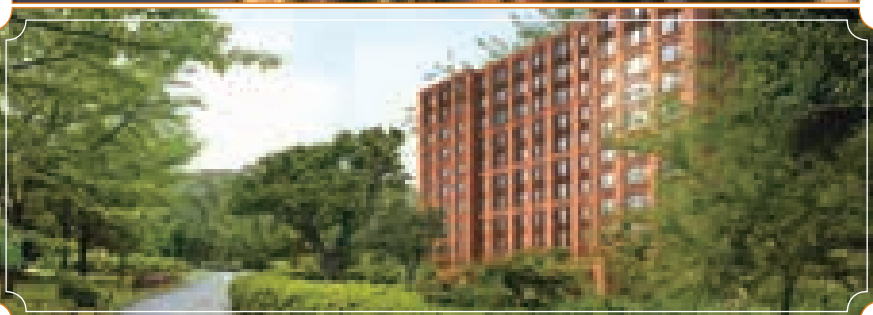


北京亦莊金茂悦項目

北京市亦莊經濟開發區

建築面積(平方米)

414,782



長沙梅溪湖金茂悦項目

湖南省長沙市湘江新區

建築面積(平方米)

485,577

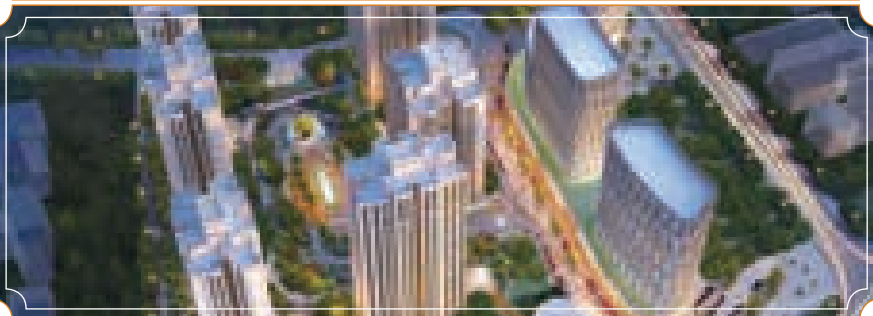


重慶金茂瓏悦項目

重慶市九龍坡區楊家坪步行街西側

建築面積(平方米)

500,644



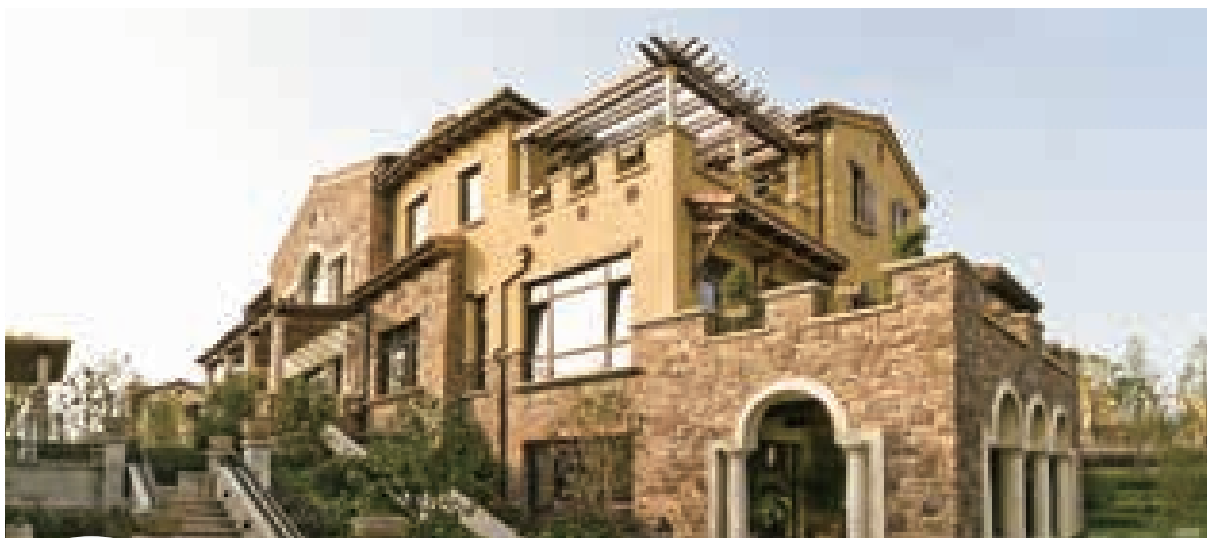
重慶盤龍金茂悦項目

重慶市九龍坡區盤龍區核心地段

建築面積(平方米)

300,000





上海東灘金茂逸墅項目

(本集團佔有100%權益)

上海崇明島以其優異的生態環境和獨特的地理位置，其投資價值正日益凸顯。隨着長江隧橋通車以及「國際生態島」發展規劃的穩步推進、基礎設施建設逐步完善，上海崇明島正迎來全新的發展機遇。

上海東灘金茂逸墅項目位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區，本集團於2008年11月獲得了該小區4號地塊的土地使用權，該地塊佔地面積22萬平方米。

本集團計劃將其開發成為集低密度住宅、酒店、產權式酒店於一體的濱江高檔休閒、度假中心，其中酒店項目委托國際知名酒店管理品牌「凱悅」進行管理和營運*。該項目廣泛應用低碳節能技術，屢獲國家嘉獎並已獲得政府專項補貼。該項目已經全部竣工並達到交房或運營條件。

回顧期內，該項目的別墅和公寓產品在區域內銷量高居榜首；崇明金茂凱悅酒店*於2014年3月盛大開業。

* 崇明金茂凱悅酒店已納入金茂控股物業組合，本集團擁有其66.53%權益。

其他墅系項目



麗江雪山金茂逸墅項目

雲南省麗江市玉龍雪山甘海子

建築面積(平方米)

15,520



北京亦莊金茂逸墅(儲備項目)

北京市亦莊經濟開發區

建築面積(平方米)

558,922



麗江金茂雪山語項目

(本集團佔有100%權益)

該項目地處玉龍雪山下高端度假休閒區核心，週邊悅榕莊、鉑爾曼、瑞吉等數十家國際高端酒店雲集，北半球唯一的雪山高爾夫球場近在咫尺，旅遊觀光、高端消費、娛樂休閒等配套一應俱全。



該項目佔地約525,108平方米，複合開發有金茂雪山語無同微酒店群、麗江金茂君悅酒店、精品產權度假酒店、金茂麗江時尚生活中心商業等多重業態，提供逾百項的度假生活配套體驗。項目旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，打造西南乃至中國高端旅遊度假綜合體標桿項目。

2014年9月，麗江金茂君悅酒店*盛大開業，2014年12月，金茂麗江時尚生活中心盛大開業。目前，項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進，整個項目預計2017年完工。

* 麗江金茂君悅酒店已納入金茂控股物業組合，本集團擁有其66.53%權益。



長沙金茂梅溪湖項目

(本集團佔有51%權益)

長沙金茂梅溪湖項目位於中國湖南省長沙市湘江新區中心地帶，屬於長沙梅溪湖板塊。北臨一線超大水域湖景與節慶島，南觀桃花嶺。該項目交通便捷，靠近長沙西二環、金星路等主幹道，地鐵2號線近在咫尺。

本集團於2011年10月獲得該項目的土地使用權，土地面積156,767平方米，預計總建築面積525,940平方米。該項目定位為長沙國際濱湖示範區，涵蓋小高層、大平層及聯排等多種住宅產品形式。通過將小區景觀與不可複製的臨湖和山體景觀緊密聯繫，充分放大了項目的景觀資源優勢。依托絕佳的自然資源、完善的交通配套、高端的商業配套以及優質的教育資源，金茂梅溪湖項目在方興地產的精心打造之下實現了長沙宜居價值的完美提升。

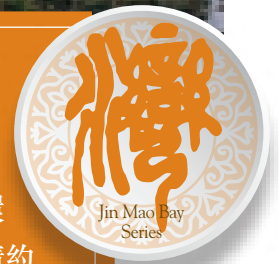
回顧期內，項目一期全部完工，銷售情況良好，大部份樓棟已成功交付業主入住，溫馨舒適的小區環境和優良品質贏得業主們一致好評，也贏得了公眾對梅溪湖國際新城的價值認同，方興地產「綠金品質」閃耀湖湘。項目二期逆市之中開盤熱銷，再次領跑梅溪湖南岸核心片區，並於2014年11月底部份樓棟交付業主入住。項目工程進度順利，整個項目預計2015年完工。



青島金茂灣項目

(本集團佔有該項目南區200畝地塊100%權益)

青島金茂灣項目位於膠州灣灣口，與黃島前灣港隔海相望，是青島市「環灣保護，擁灣發展」戰略的重要節點。項目佔地面積約23公頃，建築面積約為80萬平方米，其中項目南地塊200畝由本集團獨立開發。

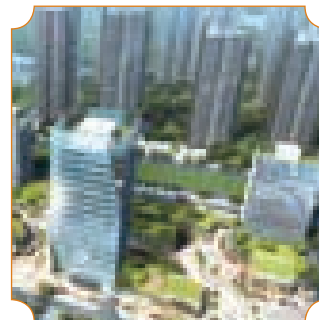


本集團與青島城市建設投資(集團)有限公司(「青島城投集團」)建立合作伙伴關係共同開發位於青島市的藍海新港城項目。該項目位於青島市城區西部海岸中島組團，四川路以西，緊鄰青島火車站，中山路商業區及小港區域，背倚老城舊區，面向膠州海灣，與黃島隔海相望。該項目區位條件突出，周圍擁有良好的旅遊資源背景、文化創意產業背景，交通便捷，配套完善。根據相關協議安排，合作雙方同意將340畝土地整體分成兩部份地塊各自開發，本集團單獨享有南區200畝土地的開發權益(青島金茂灣項目)。

本集團獨立開發的南區佔地面積131,202平方米，建築面積513,189平方米。青島金茂灣項目以國際綠色建築標準打造，注重「健康、節能、低碳」。在建築設計上，強調層次簡約而富含靈動變化；在園林打造上，特邀EDSA環

境景觀大師，精心打造多重景觀體系。青島金茂灣作為方興地產精心打造的高端灣居作品，積極爭取將青島市南西部打造成為比肩奧帆基地的青島城市新封面。

回顧期內，該項目一期已全部完工，銷售情況良好，部份樓棟已成功交付業主入住，商業招商工作正在按計劃推進，整個項目預計2017年完工。



廣州南沙金茂灣項目(城市綜合體)

廣東省廣州市南沙區

建築面積(平方米)

778,652

上海星外灘項目

(上海港國際客運中心項目、上海國際航運服務中心項目和上海星港國際中心項目)
(本集團佔有50%權益)



上海星外灘項目包括上海港國際客運中心項目、上海國際航運服務中心項目和上海星港國際中心項目，位於虹口北外灘濱江核心地域，是世界知名企業的總部集聚地，新的城市核心CBD。區位優勢得天獨厚，坐北朝南，面水朝陽，西向外白渡橋與老外灘相連，南面隔江與陸家嘴金融貿易區相望，綿延起伏的古典建築群和對岸的摩天大樓盡收眼底，與外灘、陸家嘴形成三足鼎立之勢，共同構成上海「黃金三角」。地鐵、公交樞紐站匯聚於此，交通便利，寬敞舒適的商場空間與購物長廊為辦公樓群及週邊居民提供方便周到的商業配套服務。上海港國際客運中心、上海國際航運服務中心以及上海星港國際中心三位一體，將共同打造一個新的城市核心地帶，成為上海城市發展的新動力。

上海港國際客運中心項目由本集團與上海國際港務(集團)股份有限公司(「上港集團」)建立合作伙伴關係共同開發。該地塊分地塊A和地塊B兩個部份，兩地塊緊密相接，形成上海港國際客運中心項目的整體。其中，地塊A主要用於開發國際客運中心碼頭及港務大樓，地塊B主要用於開發寫字樓、商業中心及相關建築群，本集團持有地塊B開發項目的50%權益。上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，總建築面積約為302,080平方米，2011年已全部竣工，2012年該項目的十一棟寫字樓已全部交付完畢。

上海國際航運服務中心項目同樣由本集團與上港集團合作開發，包括辦公、商業、公寓式辦公、以及遊艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。本集團與上港集團已於2007年購得該項目東幅地塊的土地使用權，面積約為35,210平方米；於2008年3月，本集團與上港集團又購得該項目中幅地塊的土地使用權，面積約為19,039平米；於2010年8月，本集團完成了對上海銀匯50%權益的收購，通過該項收購獲得了上海銀匯所擁有的對該項目西幅地塊面積約為41,345平方米的土地使用權。從而本集團擁有了對該項目東中西三幅地塊50%的權益。本集團計劃整合開發東、中、

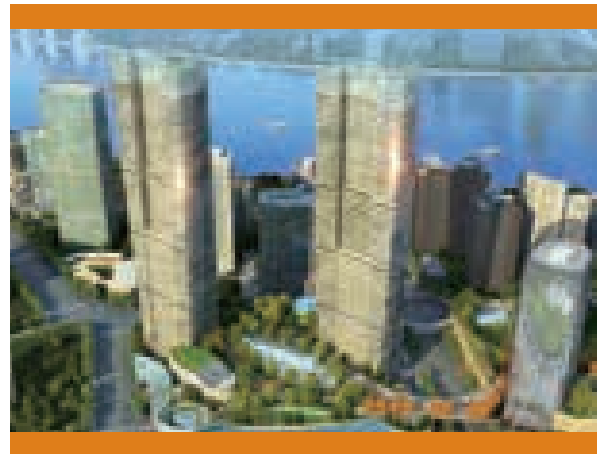


西三幅地塊，預計整合開發後該項目總計建築面積約為530,933平方米。該項目已被列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份。

上海星港國際中心項目由本集團與上港集團於2012年底聯合競得。該項目東至海門路，南至東大名路，西至公平路，北至東長治路，佔地面積約40,577平方米，地上規劃建築面積約243,400平方米，總規劃建築面積426,060平方米，將打造融合甲級辦公樓、綜合商業及公寓式辦公為一體、集地鐵上蓋和濱江聯動優勢的城市綜合體項目。

上海星外灘項目着力打造中國的綠色地標，全國首次同步申報三項國際權威綠色認證，是亞洲規模最大的綠色建築商辦樓群。已經獲得「國家綠色建築示範推廣基地」榮譽稱號，通過中國住建部頒發的綠色建築三星級評價標識、USGBC（美國綠色建築委員會）頒發的LEED-CS金獎認證，以及BRE（英國建築研究院）頒發的BREEAM優秀級認證。

回顧期內，上海國際航運服務中心項目西地塊17A寫字樓及部份車位成功交付，該項目其它地塊施工進展順利，整個項目預計2016年完工。上海星港國際中心已完成立項、策劃及設計工作，整體進展順利，整個項目預計2017年完工。



南京玄武湖 金茂廣場項目

南京玄武湖金茂廣場地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米，是南京城市精髓與國際理念的完美融合，是「中國十大新地標城市綜合體」之一。

本集團於2013年2月成功併購南京玄武湖金茂廣場項目。南京玄武湖金茂廣場項目由一座超高層主塔、南北兩座塔樓和8層裙樓組成，總佔地面積37,920平方米，規劃總建築面積約453,146平方米，分兩期開發建設。一期工程已於2011年3月全面竣工運營，佔地面積約19,852平方米，建築面積約225,846平方米，擁有超五星級酒店、甲級寫字樓、國際購物中心、景觀公寓和頂級豪宅等五大業態。其中物業開發板塊為其中北塔樓11-38層的怡景公寓和御景華府豪宅以及南塔部份對外出售的寫字樓，建築面積約53,526平方米。

南京玄武湖金茂廣場項目二期工程規劃總建築面積約227,300平方米，是一座285米高、70層的主塔和8層裙樓組成的多功能商業綜合體。地上建築面積為197,300平方米。規劃裙樓為購物中心和酒店宴會廳，塔樓規劃為國際甲級寫字樓，酒店式服務住宅和超五星級酒店等業態，裙樓與一期相通，有效的增加了一期二期的互動。建成後將成為南京國際化的新地標項目。

回顧期內，南京玄武湖金茂廣場項目一期銷售情況良好；項目二期前期設計工作進展順利，整個項目預計2019年完工。



長沙梅溪湖 金茂廣場項目

(本集團佔有100%權益)

長沙梅溪湖金茂廣場項目位於中國湖南省長沙市湘江新區，屬於長沙梅溪湖板塊。地處梅溪湖國際新城北岸核心區域，南臨梅溪湖與節慶島，北接在建的地鐵二號線，東靠國際文化藝術中心，地理位置優越。

長沙梅溪湖金茂廣場項目佔地面積約152,995平方米，總建築面積約954,770平方米，將打造成涵蓋五星級酒店、購物中心、寫字樓、住宅為一體的高端大型城市綜合體，將成為長沙大河西區的地標建築。該城市綜合體將承載引領長沙大河西高端商業的歷史使命，借文化東風、攬毓秀山水、領時尚風潮，進一步鞏固梅溪湖作為未來城市中心的地位。

回顧期內，長沙梅溪湖金茂廣場項目逆勢之中開盤熱銷，銷售單價刷新長沙平層豪宅價格紀錄，夯實了金茂廣場作為長沙頂級綜合體、梅溪湖豪宅標桿的地位。目前項目施工進展順利，眾多大型企業也表現出很強進駐意願，整個項目預計2016年完工。



廣州南沙 金茂灣項目

(原廣州南沙項目，
本集團佔有90%權益)

該項目位於廣州市南沙區。南沙區作為第六個國家級新區，於2012年9月正式獲得國務院《廣州南沙新區發展規劃》的批覆。南沙區處於廣州最南端，距離市中心約50公里，擁有地鐵4號線、南沙港快速、京珠高速路段與市區相連，車程約50分鐘；根據發展規劃，未來將新增7條城區內地鐵，直接連通廣深港機場和廣州南站，打造珠三角彎曲城市半小時生活圈。

本集團於2013年9月底成功競得廣州南沙金茂灣項目。該項目佔地面積243,400平方米，總建築面積778,652平米。項目位置優越，地處南沙明珠灣區CBD核心區，背靠政府，緊鄰廣州外國語學校、亞運會場館，區內還規劃有南沙中心醫院二期，各類教育、醫療和生活資源齊全。

該項目是方興地產進軍華南區域的開篇之作，也是廣州南沙國家新區明珠灣區起步區首期項目之一，公司將秉承「綠色科技、金茂品質」的開發理念，打造成為廣州濱海城市CBD標桿性項目，樹立南沙作為國家級新區粵港澳合作示範區的風貌典範。將開發建設超五星級酒店、超甲級寫字樓、粵港匯商業中心、海景公

寓、濱海洋房、企業CEO官邸等業態，集濱海紅樹林、亞運場館、廣州外國語學校、地鐵上蓋等多種概念於一身，將成為廣州首座國際化濱海城市綜合體，引領廣州從濱江城市邁入濱海城市，代言南沙的未來。

回顧期內，廣場南沙金茂灣項目於2014年11月盛大開盤並持續熱銷，一躍成為廣州市熱銷樓盤，「金茂」品牌南拓首戰告捷、美譽全城，可喜的銷售成績也贏得了「廣州市（十區）商業物業銷售冠軍」的最大褒獎。2014年10月，廣州南沙金茂灣項目榮膺「2014年廣州最具投資價值綜合體」稱號。目前項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進，整個項目預計2019年完工。



長沙梅溪湖項目

(長沙梅溪湖一級開發項目一期、
長沙梅溪湖一級開發項目二期及
長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目)

長沙梅溪湖項目位於中國湖南省長沙市湘江新區中心地帶，距長沙市中心區6公里，佔地總面積約為28,411.9畝，依靠岳麓山支脈桃花嶺，環抱3,000畝梅溪湖，湖中鑲嵌長洲，湖畔臨建水城，融合山、水、州城各種景觀於一體，是一個宜居宜商宜休憩的綠色生態領地。按照湖南省省委的規劃梅溪湖將會被打成長沙市、長株潭綜合實驗區的示範性、標準性工程，世界一流水平的開發區；長沙市委、市政府《長沙市十二五規劃》提出將梅溪湖片區打造成生態宜居樣板城、長沙河西的城市新中心。長沙梅溪湖項目將分兩期開發完成。

本集團於2011年1月26日與長沙大河西先導區管理委員會等相關各方簽署協議，成功成為長沙梅溪湖國際服務和科技新城（一期）（簡稱「長沙梅溪湖項目一級開發項目一期」）開發招募項目的投資人，即本集團將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、前期市政基礎設施、城市公用（益）設施等全部工程建設以及其它相關後續開發工作。長沙梅溪湖一級開發項目一期總佔地11,452畝，總建面約940萬平方米，涵括了高檔住宅、超五星級酒店、5A級寫字樓、酒店式公寓、文化藝術中心、科技創新中心等眾多頂級業態。根據招募公告，項目一期於2016年6月完成工程竣工驗收手續，2017年6月完成項目範圍內土地出讓的手續。長沙梅溪湖一級開發項目一期通過合理規

劃優化，對片區功能體系進行了重新構建，城市空間格局更加豐富，地塊用途更加合理，片區整體土地價值持續提升；通過積極引進優質教育資源，與省內多家中小學名校達成進駐辦學安排，進一步提升了配套資源；踐行綠色戰略，完成了綠色生態城專項規劃，設計指標達到國際先進水平，獲得國家級首批「綠色生態示範城區」及「智慧城」的稱號。本集團一二級開發統籌安排工作，把數字科技、生態文明、資源節約和可持續發展的理念貫穿於整個開發過程中。為滿足長沙梅溪湖一級開發項目一期發展西北側建設需要，本集團於2012年10月30日與長沙大河西先導區管理委員會、長沙梅溪湖實業有限公司簽署協議，成功成為梅溪湖片區A組團地塊土地一級整理之合作方，合作開

/ 物業開發板塊 / 土地一級開發 /

展目標地塊的土地收儲、開發整理和招商等工作，為項目一期向西北側發展高端商業和住宅區增加了414.9畝，總建面約為83萬平方米的優質土地資源。業內將本集團梅溪湖項目的開發模式贊譽為「梅溪湖模式」。本集團擁有長沙梅溪湖一級開發項目一期及長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目80%的權益。

本公司於2013年10月14日收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選為長沙梅溪湖一級開發項目二期的第二投資人。本集團將負責完成該項目土地範圍內的部份徵地拆遷、補償安置、前期建設工程以及部份其他相關開發工作。長沙梅溪湖一級開發項目二期位於項目一期的西側，總佔地面積16,545畝，總建築面積約為1,268萬平方米，東起三環線，南臨岳麓山象鼻窩森林公園和桃花嶺森林公園，北臨天雷路，西至袁家沖北路及袁家沖南

路。地鐵二號線、六號線延長線和長常城際輕軌由項目二期內穿過，內外交通極為便捷。該項目二期將解決梅溪湖項目一期中央商務區發展腹地不足、部份城市配套缺乏等問題，並增強城市新中心的交通輻射能力。根據項目二期開發合作協議約定，項目二期全部經營性用地不晚於2020年12月31日供應完畢。

回顧期內，長沙梅溪湖項目各項工作按計劃有序推進中，本集團繼續堅持高端精品、「雙輪驅動」的戰略思想，充分調動各方資源，努力將長沙梅溪湖國際新城打造成為代表長沙新時代城市形象的「城市客廳」，華中地區最具國際化水平、「環境友好和資源節約兩型社會」的新城典範。





三亞市崖州區 土地一級開發項目

(本集團佔有51%權益)

該項目位於三亞西部新城的核心，距離三亞鳳凰機場、三亞主城區等核心區域的距離均在40分鐘車程範圍內，地理位置優越，生態景觀豐富，集一線海景資源、內灣資源於一體，項目總體定位為「國家文化海岸」核心區，將成為三亞市新生活方式和新旅遊方式的引領項目。

本集團於2012年與海南蘭海實業集團有限公司合作取得三亞市崖州灣1,500畝土地一級開發收益權。該土地地理位置優越，生態景觀豐富，是三亞市僅剩的一線海景優質土地資源，項目總體定位為「國家文化海岸」核心區，將成為三亞市新生活方式和新旅遊方式的引領項目。同時，與蘭海集團及三亞市政府建立長期

合作關係，有利於本公司進一步拓展在三亞的據點，有助本公司獲取機會參與土地的二級開發及三亞的其他項目。目前，項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進，整個項目預計2018年完工。

南京江寧上坊中心區 棚戶區改造項目

(本集團佔有80%權益)

南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目位於中國江蘇省南京市東南方向、江寧區東山副城東北角，東北接麒麟科創園，南接江寧大學城，週邊產業資源十分豐富，是未來南京市重點打造和提升的區域。項目距南京市中心僅12公里，處於寧杭、繞越兩大高速交界處，是南京迎來送往的「東南門戶」，隨着南部新城的不斷開發，項目將與主城區實現無縫連接。

本集團於2015年2月成功獲得南京江寧上坊中心區棚戶區改造項目的一級開發權，即本集團將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、建設工程以及其它相關後續開發工作。項目開發範圍佔地約為3.92平方公里，規劃建設用地約3.23平方公里，規劃建築面積約380萬平方米，功能片區涵蓋核心商務區、品質住宅區、共建配套區和景觀區，業態類型涵括品質住宅、五星級酒店、寫字樓、公寓等，

預計全部經營性用地不晚於2020年12月31日供應完畢。作為首個棚戶區改造項目，本集團肩負棚戶區改造的社會重任，將在充分吸收長沙梅溪湖模式精髓的基礎上，開創棚戶區改造的新模式。目前項目一期安置房已列入江蘇省住建廳2013至2017年棚戶區改造計劃。

作為南京市江寧區的重點開發項目，本集團將秉持前瞻的眼光與思維、創新的規劃與設計、高效的溝通與協作，充分發揮城市開發和運營的經驗，將上坊中心區打造為「智慧品質新城、國際生活社區」。

北京亦莊金茂逸墅項目

(本集團分別佔有X87地塊項目、X91地塊項目
25.5%和50%的權益)

該項目位於北京亦莊開發區內，緊鄰北京亦莊金茂悅項目，距離東南五環4公里，緊臨京滬高速，交通便捷、區位優勢突出。北臨南海子公園，西臨綠色通廊，南臨新鳳河，週邊環境優美，宜居指數高。

本集團於2014年2月20日競得亦莊開發區內X87、X91兩塊地。該項目佔地面積159,300平方米，總建築面積558,922平方米。項目地塊隸屬3.8平方公里居住區，未來將是配套服務設施完善、環境宜人的綜合性居住區，是亦莊新城重點發展的區域，區域發展潛力巨大。

該項目將與北京亦莊金茂悅項目協同開發，秉承方興地產一貫「綠金戰略」，將其與北京亦莊金茂悅項目共同打造成為一個近百萬平米，產品線涵蓋高層住宅、疊拼別墅、特色商業，融合十二大科技系統的「金茂綠金大社區」，成為區域內規模最大，產品類型最全，宜居品質最高的大規模改善型居住項目。

廣州廣鋼項目

(本集團佔有50%權益)

該地塊位於廣州市荔灣區芳村大道南以西，鶴洞路以南，地處廣州市新規劃的廣鋼新城的核心區，週邊交通、醫療、教育、商業等各種配套資源十分豐富。毗鄰越秀、海珠、天河等城市主要功能區域，地理位置優越，人文歷史氣息濃厚。

於2014年9月29日，本集團和金融街廣州置業有限公司聯合體競得廣州廣鋼項目地塊，該項目佔地面積為47,367平方米，預計建築面積為314,321平方米。該項目週邊路網便利接駁市中心主要環線及主幹道，便捷連通城市核心區。90分鐘車程覆蓋珠三角經濟圈主要城市。

該項目將秉承方興地產一貫「綠金戰略」，將打造成為一個以大平層、複式等高附加值產品為主，具有粵府文化特色，高品質改善及享受型的居住項目。本項目是方興地產繼廣州「南沙金茂灣」項目後，再次在廣州獲取項目，對本集團布局華南、深耕廣州更具有重要戰略意義，同時對企業高端品牌形象的樹立有較強的支撐作用。

重慶空港項目

(本集團佔有39.96%*權益)

該地塊位於重慶渝北區空港中央公園西北側，重慶空港新城板塊核心區域，是兩江新區核心區、重慶市規劃中的未來城市新中心，將打造行政、商業、商務中心，規劃多個市級公建設施。

本集團於2014年10月15日與鼎信長城聯合摘得重慶空港項目地塊，項目總佔地217,221平方米，土地性質為二類居住用地、商業用地、商務用地，總建築面積825,666平方米。項目緊鄰中央公園，景觀資源豐富，週邊交通、教育、醫療商業等整體配套齊全且優質，居住條件優越。項目所在重慶空港新城板塊是唯一擁有中小學名校本部的城市新區，而本項目是目前片區唯一擁有重慶一流名校巴蜀小學指標的項目。

依托優質教育資源，本集團將該項目打造成中國最具深度的教育大盤，為方興地產教育產品線提供發展樣板，重塑金茂高端地產商形象。項目周圍目前已有融創、魯能、香港置地等眾多品牌開發商進駐，加速推高土地價格，高價值板塊趨勢明顯。

* 截至本報告日，本集團與鼎信長城、平安不動產分別享有重慶空港項目39.96%、32.808%和27.232%的權益。

青島高新區項目

(本集團佔有100%的權益)

該項目位於山東省青島市高新技術開發區，地處青島市幾何中心位置，青島北岸主城核心區，是青島市三城聯動的主軸。青島市高新技術開發區是大青島規劃發展的中心，代表城市的發展方向，規劃打造科技人文生態新城。

本項目地處政府重點打造的高新區軟件科技城核心區，區域聚集產業辦公、商業、居住、教育功能於一體。政府規劃以其作為區域發展的引擎，通過產業導入帶動城市發展，改變區域形象，加速青島城市進程，打造新的城市名片。

於2015年1月16至1月22日，本集團競得青島高新區軟件科技城核心區內8塊用地，佔地277,586平方米，總建築面積480,626平方米。本集團秉承創造價值，追求卓越的企業文化，將打造集高端別墅、剛需住宅、人才公寓、產業辦公為一體的複合新城樣本，作為高新區軟件科技城整體形象和規劃概念的踐行者。

長沙梅溪湖F-13地塊項目

(本集團佔有100%的權益)

該項目地塊位於長沙梅溪湖土地一級開發項目一期的商務中心區，地處梅溪湖區域的九大獨特複合功能區之一的國際商務區的最中心地段。

本集團於2014年12月成功競得該項目地塊，該項目佔地約28畝，規劃容積率為8.0，規劃總建築面積約為191,264平方米，建築內容涵蓋超高層甲級寫字樓和商業裙樓配套，擬打造成長沙市大河西湘江新區超高層地標建築，建築塔樓沿中軸扶搖直上，共70層，預計高度達350米。

長沙梅溪湖F-13地塊項目為本集團在梅溪湖片區實施一二級聯動的新的實踐，項目開發不僅能豐富長沙梅溪湖土地一級開發項目一期的商務配套，亦能促使核心片區商務功能集聚，長沙梅溪湖土地一級開發項目二期開發工作順利推進，帶動長沙梅溪湖片區協同發展。

* 儲備項目南京玄武湖金茂廣場二期參見業務回顧－物業開發板塊－城市綜合體部份。

共沐

牽手
偕行 之悦



地產 相關 業務



本公司通過旗下優秀的物業管理公司為客戶提供最優質的物業管理服務。回顧期內，本集團全面踐行「綠金」價值，提供綠色先進的物業管理服務。經整合的集團物業服務進一步強化了集團房地產開發價值鏈的一體化操作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮着重要作用。展望未來，本集團預期物業管理服務業務將會為本集團帶來更多直接和間接的收益。

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅遊景點，成為上海市備受推崇的旅遊熱點。

本集團還從事例如樓宇裝修、汽車服務、國際遊艇服務等相關業務，其主要目的在於為本集團現有產業提供支持性配套服務。集團也將定期檢討該等業務的盈利性及與主要業務的協同性，以保證其為本集團帶來更多直接和間接的收益。

同啓
綠色
中國 之夢

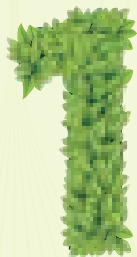


綠色 戰略

我們是負責任的企業公民，實施綠色發展戰略，致力於成為綠色發展的行業性標杆和應用型典範。我們整合領先的優質資源，將最好的理念帶入更多的中國城市。我們願與社會各方共同打造責任地產、綠色地產和品質地產的企業形象，成為受人尊敬的品質地產引領者！



綠色戰略



綠色戰略理念

近年來，隨着全球氣候變暖、資源緊缺、環境污染和發展中國家高速城鎮化進程，「綠色」已經成為全球政府、普通居民高度關注的主題。方興地產秉承母公司中國中化集團公司「成為業內技術領先、資源節約、環境友好典範」的企業精神，不斷將綠色理念運用到所開發和持有的項目中，並於2010年正式提升為企業發展主戰略之一。

方興地產綠色戰略，以「因地制宜、被動優先、高效健康」為設計理念；以綠色規劃設計、綠色部品部件、綠色施工和綠色物業運營的完整產業鏈為依托，以開創企業綠色綜合經營管理創新，引領全行業綠色低碳轉型為己任，實現着企業效益、環境保護與社會價值的可持續發展。


方興地產綠色戰略實施4年來，獲得了多項國家級榮譽，開創了數個行業第一，受到了各級政府、行業和市場的高度關注和認可，為公司樹立了良好的企業形象和公眾口碑。我們將綠色理念科學的融合到所開發的產品之中，在新城開發項目中堅持綠色生態城市、智慧城市的頂層設計與運營管理，打造出獲得國家首批綠色生態示範城區的梅溪湖新城等項目；在住宅項目中堅持「精工優質、綠色健康、智慧科技」的產品定位，打造出深受市場歡迎的綠色科技住宅，保護環境的同時為公司創造了良好的經濟效益。同時公司還格外重視在學校項目上的投入，建造綠色校園、推廣綠色教育、參編綠色教材，開展多個社會化的綠色公益活動，實現了良好的社會價值。經過4年的努力，方興地產開發的業態類型包括：生態城、綠色辦公建築、綠色超高層綜合體、綠色校園、綠色酒店、綠色住區等；覆蓋區域包括：華北、華東、華中、西南、華南五大區域的11大城市，共計已獲得各類綠色建築標識70個，佔總開發項目90%，各項目所獲財政補貼累計逾人民幣120百萬元，成為中國綠色地產的領軍企業！

中國綠色 校園開創者

- 通過打造國內首個綠標三星認證、LEED金級雙認證的綠色學校，協助開展綠色教育，編製綠色教材，參編中國綠色校園標準，進而在全國推廣，使方興地產成為中國綠色校園開創者。

溫室氣體減 排領跑者

- 通過實施「中國建築行業碳中和第一單」和「中國建築行業碳交易第一單」等綠色金融行為，提高方興地產在行業裏的影響力及核心領跑力，同時展示方興地產高度的社會責任感，使方興地產成為溫室氣體減排領跑者。



中國生態城 市運營商

- 打造長沙梅溪湖新城等生態城項目，從綠色規劃設計到綠色運營管理，全過程實現綠色生態，使之成為綠色生態示範新城，進而將其成功經驗在方興地產內的其他項目、行業內乃至世界範圍內推廣，契合方興地產綠色生態城市運營商定位。

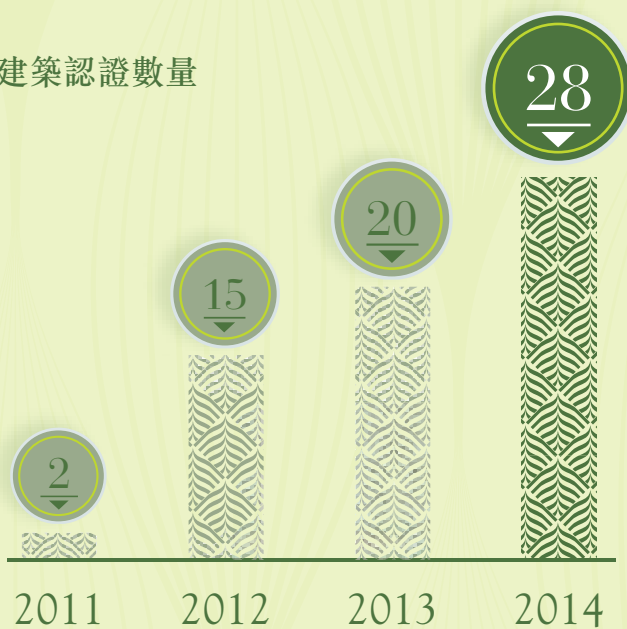
低能耗高品 質建築代表

- 貫徹實施綠色戰略，因地制宜，被動優先，合理利用綠色建築技術，開發出一系列低能耗高品質的建築產品，使方興地產成為行業內低能耗高品質的代表。

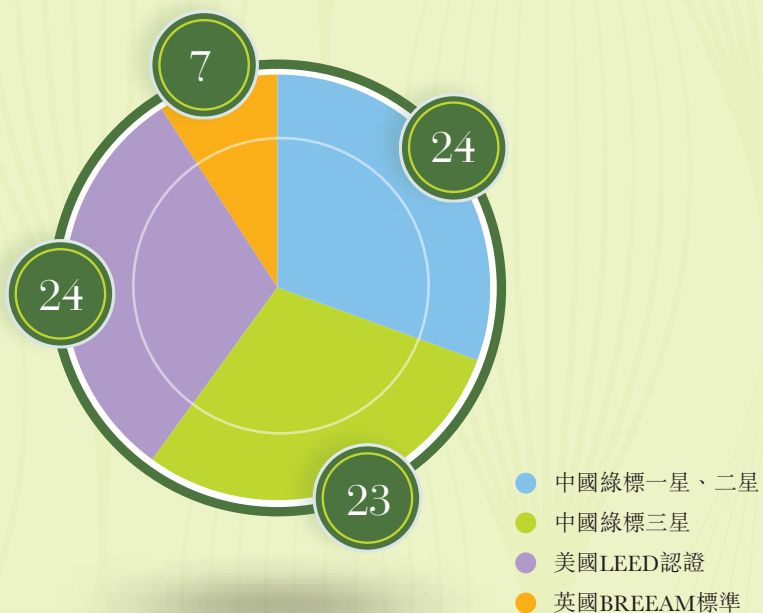


綠色榮譽獎項

方興地產綠色建築認證數量



方興地產綠色建築認證類型



綠色認證及獎項

獎項	獲得認證及獎項的項目
國家級綠色生態示範城區（國家級獎項）	長沙梅溪湖新城
華東地區綠色建築示範基地（國家級獎項）	上海星外灘
國家級綠色建築創新獎（國家級獎項）	北京廣渠金茂府小學 青島金茂灣
國家綠色建築認證	北京廣渠金茂府小學三星級 北京凱晨世貿中心三星級 蘇州姑蘇金茂府項目三星級
英國綠色建築BREEAM認證	長沙綠方中心傑出級 上海國際航運中心優秀級（4項） 上海國際航運中心傑出級
美國綠色建築LEED認證	上海大寧金茂府優秀級 北京凱晨世貿中心鉑金級 北京廣渠金茂府小學鉑金級 上海國際航運中心金級（9項） 上海金茂大廈金級

綠色國家課題及國家標準

榮譽名稱	參與項目或課題名稱
國家科技部十一五支撐課題 國家科技部十二五支撐課題	《崇明金茂逸墅低碳經濟產業示範研究》 《既有建築綠色化改造》、《綠色建築關鍵技術》、《建築節能項目節能量和碳減排量評價技術指南》、《綠色建築規劃設計與關鍵技術體系研究與集成示範》、《建築室內健康環境控制與改善關鍵技術研究與示範》
參編國家標準	《綠色建築評價標準》、《中國綠色飯店建築評價標準》、《既有建築綠色化改造評價標準》、《建築碳排放計算標準》、《空調通風系統運行管理規範》
國家專利	冷凝水回收設備、建築物排風與新風能量回收裝置
國家教材 行業標準	《綠色校園與未來》系列教材 《綠色高星級酒店評價標準》



綠色戰略影響力

{ 在綠色活動中，高舉大旗、整合資源 }
{ 也是方興地產綠色戰略的一大特色。 }

2014年11月20日，由《ECO-NOMY碳商》雜誌舉辦的首屆「國家綠色競爭力」論壇及「綠色創新與創意」展覽在上海創智天地會議中心召開。主席何操先生受邀出席並發表演講，介紹了方興地產在生態城市建設、打造綠色住宅、公建項目節能、綠色理念宣傳等方面的努力，並發出倡議「方興地產願意與同行在綠色、節能、低碳領域中展開積極的交流與合作」，受到參會人員的熱烈響應。主席何操先生還受主辦方邀請與其他嘉賓一起親手啟動了代表綠色、和諧和希望的「碳商樹」綠色合力平台，並饒有興趣地參觀了論壇期間的「綠色創新與創意」展覽，與參會嘉賓就共同關心的綠色低碳話題交流。

2014年3月28日至30日，方興地產受邀參加第十屆「國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會」。首席執行官李從瑞先生在大會開幕式上做了題為《堅持走可持續發展道路，促進行業產業低碳轉型》的主題演講，介紹方興地產綠色戰略多年來實施的經驗與思考。在大會期間，方興地產主辦了「中國綠色建築房地產市場化發展」分論壇，長沙市政府、上海建科研集團、中國建築科學研究院、清華大學等科研機構領導，以及英國可持續設計專家等眾多業界專家學者及現場觀眾逾百人出席。方興地產積極與業內專家、學者進行深入的交流探討，通過業內綠色標桿企業以身作則，以前瞻性的綠色建築理論與豐富的開發實踐的高度結合，成為引領綠色建築發展潮流的的行業風向標，實現經濟、環境、社會三者之間的和諧統一。



2014年6月27日，由上海航運、上海市綠色建築協會主辦，上海市建築科學研究院（集團）有限公司、奧雅納工程諮詢（上海）有限公司承辦的「上海北外灘金融航運中心綠色建築發展論壇」在北外灘的上海國際航運服務中心成功召開。論壇以「城市濱水港區功能重塑與可持續發展」為主題，邀請到國內外專家學者和企業機構代表共計100餘人。住房和城鄉建設部建築節能與科技司韓愛興副司長出席該論壇，並為上海航運頒發「中國綠色建築三星認證」證書。此前，上海航運已獲美國LEED、英國BREEAM綠色認證，成為全國第一個同步取得三項高等級綠色權威機構認證的建設項目。

綠色合作與暢想

合作共贏，推動整個產業鏈綠色升級一直是方興地產綠色戰略的重要目標，為此我們積極與中外綠色設計科研機構、綠色部品企業、行業協會、環保組織建立戰略合作，引入先進的綠色技術設計理念和產品，整合行業資源，在提升公司產品品質的同時，引領中國綠色地產的低碳轉型。

方興地產在2014年第十屆中國綠色建築與節能大會上，與上海市建科集團、中國建築科學研究院環能院簽署戰略合作儀式。方興地產「提升產業鏈升級－方興地產綠色供應商聯盟」也在此正式對外發佈。包括華清地熱、開利中國、際高建業、德國貝卡、吉博力（上海）有限公司、科勒、TOTO、西門子、清華同衡規劃設計院、江河幕牆、宜科英泰、英國建築科學研究院等17家供應商正式入圍。

綠色教材

方興地產在踐行綠色戰略，創造企業價值的同時，積極履行社會責任，將建設綠色校園，推動綠色教育做為重要方向之一。2012年公司要求所有開發的校園均達到中國綠色建築標識，2013年加入世界綠色校園聯盟，與來自全世界的教育專家、NGO組織攜手推進綠色教育。2014年度，方興地產所投資建設的四所學校：重慶金茂瓏悅幼兒園、長沙梅溪湖博才小學、長沙梅溪湖師大附中、長沙梅溪湖周南中學均獲得國家綠色建築標識。方興地產投資建設的北京西城實驗二小朝陽學校在運行2年後於2014年初成功獲得LEED-SCHOOL鉑金認證，成為中國首個鉑金校園，世界綠色建築協會主席親臨現場向校方頒發了證書。在建設綠色校園的同時，方興地產還參與了國內首部正式發行的綠色建築系列教材《綠色校園與未來》的編寫工作，擔任小學高年級、高中版本的主編，組織協助清華附中、北京西城實驗二小等名校師生編寫。方興地產在綠色教育領域的工作和努力，得到了客戶、市場和政府的廣泛關注和認同，住建部原副部長曾讚譽方興地產綠色戰略實現了由企業經營向社會價值的重要轉變！



綠色建築項目

方興地產一直堅持「因地制宜、被動優先、高效健康」的綠色建築設計理念，將綠色設計前置到項目獲取之初，統籌考慮環境資源、健康環保、節能高效、成本效益，打造出以人為本，經濟與資源可持續發展的綠色低碳項目，其生態城市、綠金建築已成為影響行業產品發展和市場取向的新趨勢。

綠色
生態
城市



隨着國家新型城鎮化進程的加快，綠色建築由單體建築逐漸轉向生態城發展，建設綠色、低碳、可持續發展的生態城市成為新型城鎮化建設的關鍵。方興地產將「建設生態城市」作為自身綠色戰略重中之重，投資運營的梅溪湖新城以八大類45項生態指標，百分百綠色建築、百分百綠色施工、全過程能耗監測系統平台、全部綠色校園與綠色教育為特色，於2012年獲得國家首批綠色生態示範城區，成為建設長株潭「資源節約型、環境友好型」的傑出典範和長沙市新區建設的新名片。





綠色
生態
城市

本年度方興地產在總結長沙梅溪湖國際新城綠色低碳技術體系和實踐經驗的基礎上，與上海建科院合作，啟動了《方興地產生態城市建設指引》標準的編製工作，並將其運用到其他土地綜合開發項目中。方興地產與上海建科院合作，編輯完成了《青島高新區綠色指標體系》，將其納入了青島高新區土地控規之中，並將在本集團新獲取的青島高新區項目中實施該體系。由於在生態城設計和實施方面的豐富經驗，方興地產也協助青島高新區政府開展低碳生態規劃工作，2015年3月份，青島高新區管委會正式獲得國家住建部公佈的「中歐低碳生態城市合作項目」試點示範的榮譽。



在住宅系列產品中，方興地產始終堅持「精工優質、綠色健康」的品牌定位，將打造適應市場不同需求的綠色建築作為重要目標，根據區域資源差異開發出了方興產品特色綠金技術體系。在北京、寧波、上海等深受PM2.5大氣污染的城市核心區住宅項目，方興地產打造出「恒溫、恒濕」的金茂府綠色科技住宅體系，以地緣熱泵技術、新風淨化系統、高效維護結構節能、毛細輻射末端、隔音降噪系統等八大科技系統為核心技術的高品質住宅，既緩解空氣污染，保護百姓身體健康，同時又大大降低了建築能耗排放，減少大氣再次污染，節約了寶貴的資源，為行業住宅綠色發展樹立了典範。

綠色
科技
住宅



繼2009年北京廣渠金茂府大獲成功後，2012年-2013年，方興地產陸續完成了金茂府系列住宅產品線梳理，完成了科技住宅工程建設標準化，並在北京望京金茂府項目、蘇州姑蘇金茂府項目和寧波南塘金茂府項目進行推廣應用。2014年上海大寧金茂府項目更進一步進行了系統升級優化，以良好的室內健康品質、超低能耗及環保材料，成為中國首個獲得英國BREEAM標準的綠色建築而備受業內關注。



大型公共建築具有投資大、能耗高、節能潛力大等特點，方興地產在自身持有和建設的大型商業寫字樓、酒店項目中高度重視綠色節能的設計和技術應用，並通過開展國際合作進行綠色寫字樓的運營創新。

由方興地產投資建設的綠方中心項目，位於長沙梅溪湖新城，以傳統格致理念打造建築布局，在充分考察當地氣候特徵和環境資源特徵的情況下進行了設計，有機融入通風及綠化中庭、可變陽台及體型系數、單元式立面外遮陽等被動式的生態理念及手法；秉承因地制宜、精準優化的綠色建築理念，選取了如地暖、置換通風、熱濕獨立處理、地源熱泵等各種主動技術，通過這些被動優先、主動輔助的技術體系組合，期待構建出兼具展示性與實用性的低碳建築，該項目成為亞洲首個獲得英國BREEAM傑出級的綠色建築項目。在上海，由方興地產投資建設的上海港國際客運中心、上海國際航運服務中心、上海星港國際中心項目以多項綠色生態技術的綜合應用及卓越的實施效果，成功申報並獲得「華東地區國家綠色建築示範推廣基地」榮譽，成為北外灘一顆璀璨的綠色明珠，此外上海國際航運服務中心1號樓因成為全球第一個通過英國最高綠色認證的超高層建築而備受關注。



管理層討論與分析

/ 財務回顧 /

公司整體業績回顧

截至2014年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣5,296.1百萬元，較上年度港幣4,227.2百萬元增長25%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣3,610.3百萬元，較上年度港幣2,910.3百萬元增長24%。

收入

截至2014年12月31日止年度，本集團收入達港幣29,548.2百萬元，較上年度港幣20,718.9百萬元增長43%。

按業務分布劃分之收入

	截至12月31日止年度				按年變動 百分比(%)
	2014年	佔總收入之 百分比(%)	2013年	佔總收入之 百分比(%)	
	港幣百萬元		港幣百萬元		
物業銷售	25,545.2	86	16,867.7	81	51
物業租賃	1,398.5	5	1,248.8	6	12
酒店經營	2,126.7	7	2,061.2	10	3
其他	477.8	2	541.2	3	(12)
總計	29,548.2	100	20,718.9	100	43

2014年度，本集團物業銷售收入約為港幣25,545.2百萬元，佔收入總額86%，較上年增長51%，主要來自於來北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目、北京廣渠金茂府項目、青島金茂灣項目、上海國際航運中心項目及長沙梅溪湖項目；物業租賃收入佔收入總額5%，較上年增長12%，主要由於集團旗下寫字樓業績均有所增長；酒店經營收入佔收入總額7%，較上年增長3%，主要源自回顧期內新開業的崇明金茂凱悅酒店和北京金茂萬麗酒店；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的2%。其他收入比上年下降12%，主要由於樓宇裝修收入的減少。

銷售成本及毛利率

截至2014年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣17,989.4百萬元（2013年：港幣11,518.6百萬元）。2014年本集團整體銷售毛利率為39%，比上年有所下降。

本年度物業銷售與酒店經營毛利率較上年有所下降；物業租賃毛利率較上年略有上升；而其他業務毛利率較上年略有提升，主要由於樓宇裝修業務毛利率有所提升。

按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2014年 毛利率 (%)	2013年 毛利率 (%)
整體	39	44
物業銷售	36	41
物業租賃	90	88
酒店經營	48	51
其他	19	17

其他收入和收益

截至2014年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣2,855.0百萬元，較上年度港幣2,355.3百萬元增長21%，主要在於本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益增長。本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣2,286.5百萬元，較上年度港幣1,831.3百萬元增長25%。

銷售和營銷開支

截至2014年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣914.6百萬元，較上年度港幣623.8百萬元增長47%，主要在於本年新開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店、麗江金茂君悅酒店、金茂麗江時尚生活中心以及長沙梅溪湖金茂廣場項目、長沙金茂梅溪湖項目、蘇州姑蘇金茂府項目、廣州南沙金茂灣項目、北京亦莊金茂悅項目及杭州黃龍金茂悅項目等的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2013年：3%）。

管理費用

截至2014年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣1,678.7百萬元，較上年度港幣1,161.6百萬元增長45%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為6%（2013年：6%）。

/ 財務回顧 /

融資成本

截至2014年12月31日止年度，本集團利息開支總額為港幣2,572.0百萬元，較上年度港幣1,998.6百萬元增長29%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。截至2014年12月31日止年度，本集團資本化的利息開支為港幣1,350.1百萬元，較上年度港幣674.0百萬元增長100%，主要在於本年度一般性借款利息資本化增長所致，因此截至2014年12月31日止年度融資成本為港幣1,221.9百萬元，較上年度的港幣1,324.6百萬元減少8%。

所得稅費用

截至2014年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為港幣3,884.0百萬元，較上年度港幣3,393.3百萬元增長14%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致中國企業所得稅費用（即期及遞延）的增加所致。本集團於2014年的實際稅率為37%（2013年：40%），較上年同期略有下降。

本公司所有者應佔溢利

截至2014年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣5,296.1百萬元，較上年度港幣4,227.2百萬元增長25%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣3,610.3百萬元，較上年度港幣2,910.3百萬元增長24%。

本年度每股基本盈利為57.86港仙，較上年度46.14港仙增長25%。每股基本盈利上升主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年大幅增加所致。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為39.44港仙（2013年：31.77港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為48.96港仙（2013年：39.12港仙）。

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2014年 (港幣百萬元)	2013年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	5,296.1	4,227.2	25
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	(1,685.8)	(1,316.9)	28
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	3,610.3	2,910.3	24
每股基本盈利（港仙）	57.86	46.14	25
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	39.44	31.77	24

物業、廠房及設備

於2014年12月31日，物業、廠房及設備為港幣12,423.3百萬元，較2013年12月31日的港幣10,908.7百萬元增長14%，主要是由於構建酒店的資本開支所致。

投資物業

於2014年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓（出租部份）、中化大廈、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和購物中心、長沙梅溪湖國際研發中心、金茂麗江時尚生活中心等。投資物業由2013年12月31日的港幣22,018.5百萬元增至2014年12月31日的港幣24,356.1百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

發展中物業

於2014年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2013年12月31日的港幣44,031.9百萬元增至2014年12月31日的港幣46,078.6百萬元，主要是由於本年度新取得的杭州黃龍金茂悅項目及在建的開發項目新投入成本；部份成本於北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府及北京廣渠金茂府項目等樓盤竣工出售而轉撥抵銷。

於合營公司的投資

於合營公司的投資由2013年12月31日的港幣42.1百萬元增至2014年12月31日的港幣119.2百萬元，主要是由於本年度取得北京金茂逸墅項目X87地塊項目25.5%的權益、X91地塊項目50%的權益以及廣州廣鋼項目50%的權益所致。

於聯營公司的投資

於2014年12月31日，於聯營公司的投資是本集團持有的對上海大寧金茂府項目36%的權益。

持作出售物業

持作出售物業由2013年12月31日的港幣5,915.5百萬元增至2014年12月31日的港幣7,618.9百萬元，主要是由於重慶金茂瓏悅項目、北京亞奧金茂悅項目和北京望京金茂府項目部份樓棟於2014年竣工而未出售。

/ 財務回顧 /

發展中土地

於2014年12月31日，發展中土地（流動及非流動）包括長沙梅溪湖一級發展項目（一期和二期）、長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目、三亞市崖州區土地一級開發項目投入的土地開發成本。

應收貿易賬款

於2014年12月31日，應收貿易賬款為港幣3,593.2百萬元，較2013年12月31日的港幣4,202.0百萬元減少14%，主要在於本年度收回物業銷售應收款項所致。

應付貿易賬款

於2014年12月31日，應付貿易賬款為港幣8,130.6百萬元，較2013年12月31日的港幣5,304.2百萬元增長53%，主要是由於本集團規模擴大導致的應付工程款增長所致。

計息銀行貸款及其他借款

於2014年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣46,759.3百萬元，較2013年12月31日的港幣35,806.1百萬元增長31%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及對外發行優先票據。

計息銀行貸款和其他借款分析

	於12月31日		按年變動 百分比 (%)
	2014年 (港幣百萬元)	2013年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	46,759.3	35,806.1	31
扣除：已抵押存款	(6.3)	-	-
扣除已抵押存款後的計息銀行貸款及其他借款	46,753.0	35,806.1	31

資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2014年12月31日及2013年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2014年 (港幣百萬元)	2013年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	46,759.3	35,806.1
扣除：現金和現金等價物	(12,454.6)	(14,490.0)
限制性存款及抵押存款	(1,598.3)	(303.4)
其他金融資產－金融產品	—	(22.5)
淨債務	32,706.4	20,990.2
權益總額	56,332.6	47,219.5
加：應付關聯方款項	2,104.9	3,443.6
調整後資本	58,437.5	50,663.1
淨債務與調整後資本比率	56%	41%

流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他貸款、發行永續可換股證券、發行優先票據及發行新股滿足其流動資金需求。

於2014年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣12,454.6百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2013年12月31日：港幣14,490.0百萬元）

/ 財務回顧 /

於2014年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣46,759.3百萬元（2013年12月31日：港幣35,806.1百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2014年 (港幣百萬元)	2013年 (港幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	4,072.5	6,139.2
第二年	6,515.4	1,776.0
第三年至第五年，包括首尾兩年	27,621.7	18,140.9
五年以上	8,549.7	9,750.0
合計	46,759.3	35,806.1

計息銀行貸款及其他借款約港幣4,072.5百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2014年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約港幣17,095.6百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2014年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣53,003.6百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣31,294.5百萬元。

本集團截至2014年12月31日止的現金流出淨額為港幣1,994.6百萬元，包括：

經營活動現金流出淨額港幣8,596.5百萬元，主要是由於本集團支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費，部份因收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等而抵銷。

投資活動現金流出淨額港幣10,272.7百萬元，主要是由於本集團進行投資及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流入淨額港幣16,874.5百萬元，主要是由於本集團發行優先票據、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款及擁有金茂控股權益變動所得款項所致，部份因償還銀行貸款及其他借款、支付利息及支付2013年度股利所抵銷。

抵押資產

於2014年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物業及樓宇港幣1,033.0百萬元、發展中物業港幣23,959.4百萬元、持作出售物業港幣259.3百萬元、土地使用權港幣231.5百萬元、投資物業港幣12,280.5百萬元、應收貿易賬款港幣8.7百萬元及銀行存款港幣6.3百萬元作抵押。

或然負債

於2014年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣8,409.9百萬元（2013年：港幣5,158.0百萬元）的擔保。

市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港幣呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

投資者關係報告

2014年投資者關係活動

一月

參加星展銀行在新加坡舉辦的投資者會議

參加法國巴黎銀行在香港舉辦的投資者會議

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

參加瑞銀在上海舉辦的投資者會議

二月

發佈2013年業績公告

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港、新加坡、紐約、舊金山、台北參加非交易路演

四月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

六月

參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議

2014年投資者關係活動

八月

公佈2014年中期報告

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

參加在香港、新加坡舉辦的非交易路演

九月

參加野村證券在上海舉辦的投資者會議

十月

參加傑富瑞在香港舉辦的投資者會議

舉辦上海、廣州南沙反向路演

十一月

參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議

參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議

參加滙豐銀行在紐約、波士頓舉辦的投資者會議

十二月

參加美銀美林在香港舉辦的投資者會議

參加里昂證券在香港舉辦的投資者午餐會

與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函 — 按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 — 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據 — 透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時並合規地向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 — 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目與反向路演 — 跟據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2014年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡及美國），以拓寬國際和香港投資者的溝通層面。本公司全年先後接待投資者近百家，招待百餘名投資者參觀了本公司在北京、上海、長沙、杭州等地的項目。

投資者關係報告

投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

市場認可和榮譽

2014年，方興地產2013年年報在第二十八屆國際ARC年報評比中一舉斬獲十三項大獎，並且憑借四項金獎成為2013年度香港上市的主要房地產企業獲獎數最多以及獲獎含金量最高的企業，分別獲得「內頁設計：房地產開發與服務：綠色房地產開發組別」金獎、「內頁設計：酒店與休閒」銀獎、「內頁設計：房地產：商業組別」銀獎、「內頁設計：房地產開發與服務：住宅物業組別」銅獎、「內頁設計：房地產開發與服務：零售和購物中心組別」榮譽獎、「整體年報：房地產開發與服務：零售和購物中心組別」金獎、「整體年報：房地產開發：商業組別」銅獎、「整體年報：房地產開發：多用途使用組別」銅獎、「整體年報：房地產開發與服務：多用途使用組別」榮譽獎、「封面和照片設計：房地產開發與服務：多用途使用組別」金獎、「封面和照片設計：房地產開發與服務：住宅物業組別」金獎、「封面和照片設計：房地產開發：多用途使用組別」銀獎、「封面和照片設計：房地產開發與服務：綠色房地產開發組別」榮譽獎。

為使投資者更好地了解公司業務及發展，公司的首份網絡年報—2013年網絡年報正式上線，並獲得LACP (League of American Communications Professionals，美國通訊公關專業聯盟) 獲評的年報銅獎。

7月16日，《機構投資者》(Institutional Investor) 雜誌公佈了2014年亞洲區公司管理團隊投票排名結果，其中包括最佳投資者關係從業人員 (Best Investor Relations Professional)。方興地產投資者關係從業人員 (投資者關係總監鄭秋平先生) 連續第四年獲賣方分析師投票選為亞洲區地產類別中最佳投資者關係從業人員 (第一名)，同時獲得由買方基金經理投票選為「最佳投資者關係從業人員第二名」(2012年排名第一，2013年排名第三)。

公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

投資者聯絡方式：

Tel：852-28299521

Fax：852-28240300

E-mail：franshion@sinochem.com

企業社會責任報告

建築城市品質

本集團以「釋放城市未來生命力」為使命，在實現綠色建築理想、築就城市地標的品牌願景下，鞏固「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質地產形象，形成「配套多維、體驗超值、便捷無憂」的服務地產特色，不斷實現未來人居和城市夢想，積極履行企業社會責任。

本集團始終牢記「顧客為中心、質量為核心」的服務理念，積極適應市場變化和客戶需求，發展包括高端居住物業、城市高檔公寓、小學等在內的融人文、休閒、教育和時尚為一體的城市地標級高端居住綜合體，並以集團五星級酒店管理服務模式，為業戶提供高效、優質的管家式服務，成就名流人士世界級純美高端居住理想。

本集團不斷完善質量管理體系建設，全面執行推演復盤、樣板引路、鐵錘行動等質量管理舉措，強化三級檢查機制，第三方實體質量檢測合格率穩步提升。本集團加快落實從「客戶視角」看問題的工作標準，嚴格遵循體系要求開展各項工作，為客戶提供高質量服務。2014年9月，本集團旗下北京亞奧金茂悅項目舉行「工地開放日活動」，邀請廣大業主參觀、檢驗施工質量、用材用料、現場管理等環節，用品質與承諾贏得客戶信賴。2014年3月，本集團舉辦「金茂正能量·幸福生活家」客戶溫暖活動，為業主創造豐富生活體驗，實現多元化價值願景。本集團還積極向旗下寫字樓租戶宣傳「環保節約，低碳節能」的生活理念，開展「自然派·愛運動」客戶綠色行走活動，鼓勵白領們多走路、少開車，以低碳方式出行。

引領城市生態

本集團在實施城市運營過程中，始終尊重城市功能、生態環境和人文思想，追求建築與人、城市、自然的和諧共榮。積極開拓綠色地產實踐，完善綠色戰略管理制度，組建綠色團隊，開發建設綠色低碳產品，引領中國房地產向綠色地產轉型。

本集團將綠色理念貫穿「規劃－設計－技術－建設－營運」全過程中，致力於打造具有國際水平和中國特色的綠色生態城市。2014年，本集團旗下多個項目獲得中外綠色建築權威認證。其中，上海星外灘項目成功獲得住建部授予的「華東地區國家綠色建築示範推廣基地」榮譽稱號。在住宅項目中，本集團堅持以客戶價值訴求為導向，打造出舒適、健康並深受市場歡迎的綠色科技住宅。此外，本集團致力於為廣大師生創建和諧、舒適、健康的綠色校園環境，本年度投資建設的四所學校均獲得國家綠色建築標識認證。

本集團積極踐行社會責任、熱心投入公益事業。集團總部及旗下北京、上海、南京等地項目紛紛開展形式多樣的植樹活動，共同播種綠色希望。青島公司發起「綠色辦公，低碳生活」倡議書，鼓勵員工遵守環保小行動，增強環保節能意識。本集團旗下酒店積極參與世界範圍內舉行的「地球一小時」活動，通過關燈這一全球性行動，應對氣候變暖，為實現美好的明天貢獻力量。2014年5月，本集團與中國新聞社《中國新聞周刊》聯合主辦「綠跑中國挑戰賽」，活動立足城市，着眼都市白領，倡導企業關注員工身心健康發展，呼籲白領在快節奏的工作環境下保持健康的生活方式。

律動城市活力

本集團視員工為公司最寶貴的財富，堅持以人為本，制度化管理，專業化服務，為公司發展注入新生力量。本集團實施人才強企戰略，在引進人才、培養人才、使用人才、激勵人才、留住人才等方面進行積極探索，致力於企業價值與員工價值的共同提升。

本集團倡導「70-20-10」的人才培養模式，覆蓋全員且由領軍人才、關鍵崗位、骨幹員工和青年人才培養組成的逐級進階、接替有序的培訓體系初步形成。全年開展9期新員工訓練營，培訓新員工446人；開展2期業務大課堂，涵蓋商業地產、新項目策劃定位等專業內容，鼓勵各領域業務專家進行經驗分享和知識傳承。本集團人才培養晉升機制進一步健全，「三大人才培養基地」已形成各具特色的培養體系。年平均培訓42學時，輪崗18人次，向外輸出人才13人。全年40人／次關鍵崗位得到晉升，135名青年人才中有30名晉升為骨幹員工或關鍵崗位。

本集團提供具有競爭力的薪酬水平，加強薪酬與工作績效的互動，激發員工工作積極性。薪酬制度實行以崗位工資為主，多種分配形式及中長期激勵機制並存的體系。以能力、績效考核、人崗匹配程度確定具體薪酬，並定期對照市場水平進行薪酬調整；積極推進股票期權等長期激勵機制，與員工共享發展成果。本集團不斷完善福利體系，解除員工後顧之憂。在各項基本社會保障福利的基礎上，本集團提供企業年金、補充醫療保險等多元化福利方案，多角度保障員工工作和生活。本集團加強民主管理工作，暢通內部溝通渠道。通過全面推廣職工代表大會制度，建立員工參與決策的合法機制，鼓勵員工參與涉及自身利益的重大事項決策。

本集團樹立「共創、共享、共成長」的企業員工理念。充分利用《潤》、OA黨群天地、宣傳板報等傳播載體，宣貫企業文化核心價值觀。舉辦足球聯賽、籃球聯賽，羽毛球聯賽，健走比賽，登山比賽，歌詠比賽等形式多樣、貼近員工的主題活動，豐富企業文化的精神內涵，提升員工積極進取、銳意拼搏的精神，同時培養團結協作意識，加強集體榮譽感。本集團關愛、幫扶、慰問員工，集團總部及下屬各經營單位為員工舉辦生日會，展現以人為本的理念；設定幫扶資金，對困難員工進行補助慰問，增強員工歸屬感；尊重員工平等就業，為殘疾人創造就業機會。

延伸城市幸福

本集團視自身為城市一份子，全方位將自身發展與城市發展聯繫起來，勇擎發展大旗，與城市共發展，與區域共繁榮，做取之社會回饋社會的企業公民。

本集團注重與合作伙伴建立高效、專業的戰略合作模式，深化互信互利共贏的協作關係，積極推進「方興綠色諮詢單位」的戰略招標工作，並與上海市建築科學研究院、北京清華同衡規劃設計研究院、中國建築科學研究院簽署《方興地產綠色諮詢服務類戰略合作協議》。2014年11月，本集團攜手新浪樂居、平安好房、特斯拉、滴滴打車、百度及中化集團兄弟單位中國對外經濟貿易信託有限公司六大品牌共同舉行「方興未已共襄盛舉」品牌合作發佈會，旨在通過多渠道跨界合作開啟全平台觸網營銷新模式。

本集團積極參與社會公益活動，不斷完善慈善活動開展機制，創新活動形式，員工參與度不斷提高。本集團與NGO、社區等組織深度合作，發揮多方優勢，共同開展活動，實現資源利用的最優化。本集團與下屬各公司關注少年兒童的發展，與東城區教委共同舉辦成長青少年社會實踐活動，為北京市第二中學同學開展就業知識講座，鼓勵同學為成為適合企業的職業人做好準備。本集團連續四年開展「點亮希望的曙光」愛心公益捐贈活動。集團總部及下屬公司為多所小學捐贈各類學習用品、體育用品、文化用品。本集團組織「圓夢行動」，對落後地區的貧困學生進行一對一及一對多幫扶活動，資助家庭經濟困難的學生順利完成中學學業。集團下屬各個公司也積極慰問殘障兒童、關愛智障少年，援助孤兒院，關心子弟小學兒童，慰問老人，無償獻血，積極參與公益活動，踐行企業社會責任。

董事及高級管理層簡介

何操先生



楊林先生



石岱女士



李從瑞先生



賀斌吾先生



劉漢銓先生



蘇錫嘉先生



劉洪玉先生



董事

何操先生

主席兼執行董事

1955年9月生，於2009年1月加入本公司，2009年2月起出任主席兼非執行董事直至2009年9月17日。自2009年9月18日至2013年1月15日期間出任本公司副主席兼執行董事及首席執行官。自2013年1月16日起出任本公司主席兼執行董事。何先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂（中國）投資控股有限公司、金茂（中國）投資管理人有限公司主席兼非執行董事。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理，2013年起享受中國中化集團公司副總裁待遇。2002年起，何先生出任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長、董事長。他成功組織運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持

投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生自加入本公司以來，先後完成了在北京、上海、長沙、青島、重慶、三亞、蘇州、寧波、麗江、南京、杭州、廣州等熱點區域的投資布局，土地儲備規模突破三千萬平方米。在何先生的主持和推動下，本公司於2009至2010年完成了對金茂集團的戰略重組，並於2014年完成了旗下金茂大廈物業及8間高端酒店的分拆，使本集團的酒店業務成功以金茂投資及金茂控股（股票代號：06139）信托架構在香港聯交所獨立掛牌上市，實現了資產價值釋放和更高效的資源配置，為本公司未來業務拓展明確了目標，並提供了有效的資金支持。何先生在企

業管治、酒店及物業租賃、地產開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1979年畢業於吉林財貿學校，1986年畢業於中國人民大學經濟學專業，1995年畢業於吉林大學政治經濟學研究生班，2004年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，於2010年獲評高級經濟師職稱。何先生於2009年受聘擔任中國旅遊飯店業協會「中國酒店業主聯盟」聯席主席，於2010年受聘擔任全國工商聯房地產商會副會長。此外，何先生還受聘擔任上海市各地在滬企業聯合會執行會長、中國城市科學研究會住房政策和市場調控研究專業委員會副主任委員、中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會委員。2003年至2012年，何先生任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。

董事及高級管理層簡介

楊林先生

非執行董事

1964年1月生，於2014年2月加入本公司出任非執行董事。楊先生於1994年加入中國中化集團公司，歷任財務及會計部副總經理、財務部總經理、投資及開發部副總經理、資金管理部總經理、中國中化集團公司副總會計師、中國中化股份有限公司財務副總監等職務。楊先生現任中國中化集團公司總會計師及中國中化股份有限公司財務總監。他亦於中國中化集團公司多個附屬公司及／或聯屬公司擔任董事及高級管理人員職務。於2007年至2010年間，楊先生曾出任中國建築股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601668）之監事。自2009年10月起，楊先生出任遠東宏信有限公司（中化集團為該公司的主要股東，股票代號：03360）之非執行董事，自2010年6月起出任中國中化集團公司之附屬公司中化國際（控股）股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600500）之董事，自2010年8月起出任中

國中化集團公司之附屬公司中化化肥控股有限公司（股票代號：00297）之非執行董事。楊先生於資金管理方面擁有十餘年經驗。楊先生1993年至1994年曾任職於德國西門子公司及德國烏伊拉公司。楊先生於1985年取得天津商業大學獲商業企業管理專業學士學位，並於1990年至1993年間赴德國斯圖加特大學進修企業管理課程。

石岱女士

非執行董事

1967年9月生，自2013年1月16日起出任本公司非執行董事。石女士於1994年加入中國中化集團公司，曾擔任風險管理部部門經理、西安金珠近代化工有限公司副總經理、投資部副總經理、人力資源部副總經理、黨群工作部主任、直屬黨委副書記、工會主席、中國中化股份有限公司職工董事、遠東宏信有限公司董事等多個高級管理職務，自2012年起至今出任中國中化股份有限公司職工董事，2013年起出任中國中化集團公司人力資源部總經理、中化國際（控股）股份有限公司董事，2014年起出任中國中化集團公司總經理助理，2015年3月起出任中國中化集團公司副總經理。石女士在人力資源管理、公司運營方面擁有逾二十年的實踐經驗。石女士於1990年畢業於上海交通大學，獲得制冷與低溫技術專業學士學位，於1994年獲得對外經濟貿易大學國際貿易專業學士學位，於2010年獲得中歐國際工商管理學院高級工商管理碩士學位。

李從瑞先生

執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂（中國）投資控股有限公司、金茂（中國）投資管理人有限公司非執行董事，並擔任中化方興置業（北京）有限公司董事長及金茂投資（長沙）有限公司董事等。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾十年的豐富經

驗。李先生於1994年獲得中國地質大學（武漢）石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介

賀斌吾先生

執行董事兼副總裁

1948年11月生，自2004年6月（本公司註冊成立之日）起出任公司執行董事兼副總裁。賀先生自1987年起出任方興實業有限公司董事兼副總經理。目前，賀先生出任上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司、上海銀匯房地產發展有限公司、上海星外灘開發建設有限公司的董事總經理。賀先生在房地產開發業方面擁有逾20年經驗，成功把握了中國房地產業成長機遇，緊跟經濟發展和城市建設戰略，吸收國際領先開發理念，主持籌劃、投資、設計、建設了多個城市重大項目，並先後獲頒2006年、2007年、2009年、2010年、2011年和2012年度上海市重大工程實事立功競賽（建設功臣）獎。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自2008年起獲中國中化集團公司連續聘任為「中化高級專家」，並榮膺中國中化集團公司「創業楷模」。

劉漢銓先生

獨立非執行董事

金紫荊星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合伙人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油（控股）有限公司、旭日企業有限公司、越秀地產股份有限公司、越秀交通有限公司、大悅城地產有限公司（原僑福建設企業機構）、永亨銀行有限公司（永亨銀行有限公司的銀行名稱更改為華僑永亨銀行有限公司並向港交所撤銷上市地位，分別自二零一四年九月二十九日及二零一四年十月十六日起生效）及中國人民保險集團股份有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事，於2003年至2012年間出任勤+緣媒體服務有限公

司獨立非執行董事。彼還出任永亨銀行（中國）有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、CHU & LAU NOMINEES LTD.、SUN HON INVESTMENT & FINANCE LTD.、WYDOFF LTD.及WYTEX LTD.的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委托公證人及國際公證人。

蘇錫嘉先生

獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日電子科技有限公司出任獨立董事，2007-2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司獨立董事，2011-2013年任華眾控股有限公司獨立董事，現任宋都基業投資股份有限公司的獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

劉洪玉先生

獨立非執行董事

1962年10月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。劉先生於1996年6月至2000年4月期間在清華大學土木工程系擔任教授，而自2000年4月起則在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉先生亦出任清華大學房地產研究所所長。劉先生專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、住房政策和土地管理。劉先生曾於2006年4月至2012年3月出任中糧地產(集團)股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2009年間出任北京首開股份有限公司獨立董事；曾於2002年至2008年間出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事。劉先生自2011年12月起，再次出任招商局地產控股股份有限公司獨立董事，自2013年5月起任碧桂園控股有限公司獨立非執行董事。劉先生是中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事。劉先生也是香港大學

榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員，在房地產業及建築工程方面擁有逾27年經驗。劉先生分別於1985年和1988年取得清華大學結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位。他亦是中國合資格房地產估價師。

董事及高級管理層簡介

藍海青女士



江南先生



蓋劍高先生



宋鏐毅先生



任艷華女士



劉峰先生



廖繼勤先生



其他高級管理層

藍海青女士

1966年7月出生，自2007年12月起出任本公司副總裁。藍女士於1997年5月至2002年3月先後擔任中化青島黃金海岸大酒店副總經理、總經理，於2002年3月至2012年7月擔任王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。目前兼任中化國際物業酒店管理公司董事長。藍女士擁有逾20年的酒店管理經驗，在房地產綜合體項目投資評價分析、產品定位、項目運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，1998年自中國山東大學高級工商管理碩士畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。

江南先生

1973年4月出生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。自2007年至2011年間，江先生任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂（中國）投資控股有限公司、金茂（中國）投資管理人有限公司非執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係、戰略及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有近20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

蓋劍高先生

1974年11月出生，自2007年1月起出任本公司副總裁，2011年10月起獲聘為本公司總法律顧問。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年11月至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責風險控制和藝術品拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有近20年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月成為香港特許秘書公會聯席成員。

董事及高級管理層簡介

宋鏐毅先生

1975年11月出生，自2011年5月起加入本公司任總裁助理，2013年1月起出任本公司副總裁。宋先生於2001年加入中國中化集團公司，先後在中化國際貿易股份有限公司投資事業部、中國中化集團公司投資部、中國中化集團公司總裁辦公室任職，曾任中國中化集團公司總裁辦公室主任助理。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

任艷華女士

1972年6月出生，自2013年8月起出任本公司副總裁，任女士自2003年加入金茂集團，並於2011年擔任金茂集團副總經理，在金茂集團期間曾擔任商業發展部總經理、金茂三亞旅業有限公司總經理、金茂北京置業有限公司總經理、金茂三亞度假有限公司總經理等職務，以及金茂集團旗下金茂北京威斯汀大飯店、金茂三亞麗思卡爾頓大酒店、金茂三亞希爾頓大酒店、上海金茂君悅大酒店業主代表。任女士在酒店、零售商業開發及運營領域擁有豐富、創新的管理實踐經驗，先後獲評中購聯職業精英、上海市三八紅旗手稱號。任女士畢業於黑龍江大學應用文科系，2009年獲得復旦大學高級工商管理碩士學位。

劉峰先生

1969年4月出生，2013年8月起出任本公司副總裁。劉先生於2000年7月加入金茂集團，曾任總裁辦公室秘書、投資管理部副總經理，運營管理部總經理、金茂集團運營總監、金茂集團副總經理等多個高級職位。期間，劉先生還兼任金茂（三亞）希爾頓酒店、金茂（三亞）麗思卡爾頓酒店、金茂（深圳）JW萬豪酒店業主代表等職務。於加入金茂集團前，劉先生曾任解放軍59322部隊助理翻譯、復旦律師事務所律師助理。劉先生自2012年5月起兼任三亞崖州灣經濟發展有限公司總經理。劉先生於1992年7月畢業於復旦大學國際政治專業本科，1997年7月獲得復旦大學國際關係專業碩士學位，2003年獲得康乃狄克大學法學專業碩士學位。

廖繼勤先生

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾15年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

企業管治報告

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載全部守則條文（除下文所列外）以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

企業管治守則第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與企業管治守則存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2014年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目－透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現－透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理－透過與伙伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理－透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治－制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於本報告日期，董事會由以下八位董事組成，其各自的任期自委任期起三年：

非執行董事

楊林先生
石岱女士

執行董事

何操先生（主席）
李從瑞先生（首席執行官）
賀斌吾先生（副總裁）

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
劉洪玉先生

楊林先生於2014年2月26日獲董事會委任為本公司非執行董事、審核委員會委員，經本公司於2014年6月11日召開之股東週年大會重新選舉任命為本公司非執行董事。

李從瑞先生、賀斌吾先生、劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生各自作為本公司董事之任期於2014年6月11日召開之股東週年大會上屆滿，且彼等膺選連任，均獲重選為本公司董事。

李雪花女士作為本公司非執行董事兼公司副主席、審核委員會委員之任期於2014年6月11日舉行之股東週年大會上屆滿，已告退董事會，不再參與重選。彼確認彼等與董事會並無分歧，亦無有關彼等之退任事宜須知會股東。

於本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），楊林先生，劉洪玉先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），石岱女士，蘇錫嘉先生

戰略及投資委員會：何操先生（主席），李從瑞先生，賀斌吾先生，劉洪玉先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，劉洪玉先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及至本報告日期並未發生其他變更。

企業管治報告

有關各董事之履歷，載於本年報第104至109頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專門委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的各類培訓，包括「新任董事啟導」培訓等。各位董事還各自參加了多項外部培訓、研討會及論壇，包括何操主席參加了「綠色建築與智慧城市論壇」、「國家綠色競爭力論壇」、「上市公司及其董事的招股書責任及持續義務」等論壇及培訓，李從瑞董事參加了「上市公司及其董事的招股書責任及持續義務」培訓，石岱董事參加了「關鍵對話：如何高效能溝通」培訓，劉漢銓董事參加了「執行董事面臨的風險－新公司條例下的責任、義務及監管風險」、「認可機構董事公司治理培訓第二階段：認可機構董事會監督實務」等專題培訓，劉漢銓董事還閱讀了包括「新香港公司條例（第622章）」、「香港公司董事責任及公司治理問題研究」、「房地產信託上市架構」等書籍，蘇錫嘉董事參加了「Challenges of Discharging Responsibilities as INEDs」專題培訓，劉洪玉董事參加了「第五十六期上市公司獨立董事培訓班（後續培訓）」、「RICS亞洲國際論壇：中國城鎮化之未來」和「2014年國際房地產估價論壇：全球房地產估價進展－方法、標準及最佳實踐」等論壇及培訓。

董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱12份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行6次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括公司2013年度業績報告以及公司2014年度中期業績報告、境外融資貸款及發行票據的授權、董事重選及新委任董事、與中化藍天合作開發之關連交易、及續訂金融服務框架協議之持續關連交易等，各董事就2014年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
非執行董事	李雪花女士*	1/2	1	50%
非執行董事	楊林先生*	4/4	0	100%
非執行董事	石岱女士	4/4	0	100%
執行董事	何操先生	6/6	0	100%
執行董事	李從瑞先生	6/6	0	100%
執行董事	賀斌吾先生	6/6	0	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	5/6	1	83.3%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	6/6	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	6/6	0	100%

* 李雪花女士自2014年6月11日起不再擔任本公司非執行董事。楊林先生自2014年2月26日起擔任本公司非執行董事。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

何操先生於2009年2月13日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2009年9月17日辭任，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼副主席及首席執行官，後於2013年1月16日辭任首席執行官，改任執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司組織章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事委任向董事會提出建議。未來在委任、再委任董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期達致董事會成員多元化的目標。

董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.6.2(a)至(d)的職能。

對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第151頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專門委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專門委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、非執行董事石岱女士及獨立非執行董事蘇錫嘉先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

企業管治報告

2014年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧，同意新委任非執行董事一名，並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 評估執行董事的表現；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事委任向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2014年度共進行了2次會議及簽署書面決議5份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為 出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	2/2	0	100%
非執行董事	石岱女士	2/2	0	100%

審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於本報告日期，成員包括獨立非執行董事蘇錫嘉先生、非執行董事楊林先生以及獨立非執行董事劉洪玉先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司合資格會計師、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的內部控制和風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部控制系統，就有關內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；及
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。

2014年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2013年年報、2014年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2013年工作報告、2014年工作計劃；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 2014年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

企業管治報告

審核委員會於2014年度共進行了3次會議，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	3/3	0	100%
非執行董事	李雪花女士	1/1*	0	100%
非執行董事	楊林先生	2/2*	0	100%

* 李雪花女士自2014年6月11日起不再擔任本公司非執行董事、審核委員會委員。楊林先生自2014年2月26日起擔任本公司非執行董事、審核委員會委員。

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2013年年報、2014年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

獨立董事委員會

於本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及劉洪玉先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2014年度進行了5次會議並另簽署書面決議2份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2013年度報告、2014年度中期報告中作出相關披露；審議批准了公司與北京恒基聯合參與土地使用權競買項下之關連交易、金茂控股分拆及全球發售之主要交易、三項委托貸款框架協議項下之持續關連交易及其年度上限、金融服務框架協議續訂之持續關連交易及其年度上限；確認了公司2013年度進行的各項持續關連交易。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	5/5	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	5/5	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	5/5	0	100%

戰略及投資委員會

於本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事何操先生、李從瑞先生、賀斌吾先生以及獨立非執行董事劉洪玉先生。戰略及投資委員會主席為何操先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；及
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。

企業管治報告

戰略及投資委員會於2014年度進行了6次會議及另外簽署書面決議9份，審議了包括上海大寧國際社區地塊投標競買、北京市經濟技術開發區X87及X91地塊投標競買、廣州廣鋼新城地塊投標競買、重慶空港項目地塊投標競買、青島高新區地塊投標競買等，以及八項股權合作等議題。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
執行董事	何操先生	6/6	0	100%
執行董事	李從瑞先生	6/6	0	100%
執行董事	賀斌吾先生	6/6	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	6/6	0	100%

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣15,184,000元，其中港幣4,400,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣7,217,000元為支付本集團部分子公司財務報表審計服務費用（包含金茂投資及金茂控股上市及年度審計服務費用），港幣776,000元為支付本集團的發債服務費用，港幣949,000元為本集團中期財務報表審閱服務費用，港幣700,000元為金茂控股中期財務報表審閱服務費用，港幣992,000元為支付稅務服務費用，港幣100,000元為支付本公司持續關連交易服務費用，港幣50,000元為支付金茂控股持續關連交易服務費用。

內部控制

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

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到該等資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料。本公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2014年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《方興地產員工買賣公司證券管理規定》。

股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該請求書必須 —

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於以下時間送抵本公司 —
 - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
 - (ii) （如在上述時間之後送抵本公司的話）該股東大會的通知發出之時。

企業管治報告

提名董事候選人

根據本公司章程第80條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

召開股東特別大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東的可要求召開股東特別大會。

要求一

- (a) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
- (b) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (c) 要求可包含若干份格式相近的文件；及
- (d) 要求一
 - (a) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
 - (b) 須經提出該要求的人認證。

股東向董事會查詢

股東可以通過本年報「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2014年6月11日召開股東週年大會，審議並批准截至2013年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2013年12月31日止年度的末期股息；重選李從瑞先生為本公司執行董事；重選賀斌吾先生為本公司執行董事；重選楊林先生為本公司非執行董事；重選劉漢銓先生為本公司獨立非執行董事；重選蘇錫嘉先生為本公司獨立非執行董事；重選劉洪玉先生為本公司獨立非執行董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。公司全體董事皆參加了2014年6月11日的股東週年大會。本公司於2014年12月5日召開股東特別大會，審議及批准經續訂的金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）。除非執行董事楊林先生、石岱女士及獨立非執行董事劉洪玉先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了本次股東特別大會。

董事會報告

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

主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於房地產開發、酒店經營和物業租賃，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註21。

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載於本年報第153頁之綜合損益表。

董事會建議就截至2014年12月31日止年度派發末期息每股11.5港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2014年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。

股本及股票期權

於2014年12月31日，本公司已發行股本總數為9,068,191,489股普通股。

誠如本公司2014年11月19日公告所述，董事會根據股東週年大會批准的有關購回股份的一般授權，批准以場內購回的方式，購回本公司最多916,148,948股股份。於回顧期內，本公司於香港聯交所場內累計回購93,298,000股股份，回購金額共計港幣207,641,881元（不包含任何稅費）。本公司已將該等購回股份悉數註銷，因此本公司已發行股本總數已由9,161,489,489股減少至9,068,191,489股普通股。

誠如本公司2010年年度報告所述，本公司於2010年10月12日完成向不少於六名投資者發行將於2015年到期的可轉換為本公司已繳足普通股的本金總額為600,000,000美元的可換股證券。若以港幣2.83元的初始換股價為基準，該等可換股證券將可轉換為1,644,763,250股股份。本公司發行該等可換股證券的淨收益（扣除開支）約591,000,000美元主要用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本及土地成本）及用作一般公司用途。誠如本公司截至2014年11月30日止證券變動月報表所述，由2014年6月20日（2014年6月20日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2013年末期股息的股東的記錄日）之後的日期）起，該等可換股證券的轉換價由港幣2.83元調整至港幣2.80元，而可轉換為的新股份數目因此調整為1,662,385,714股。假設可換股證券得以悉數轉換，則本公司已發行股本將會增至10,730,577,203股普通股。本年度內，並無任何該等可換股證券轉換為本公司普通股股份。

年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註37及38。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註39及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2014年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第297、298及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣5,329,621,000元，其中港幣1,042,842,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000(即根據《公司條例》(香港法例第622章)，已成為股本一部份的股份溢價)元可按繳足紅股方式予以分派。

主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2014年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	18%
最大客戶	6%
	佔總採購額之百分比(%)
五大供貨商	23%
最大供貨商	6%

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2014年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註33。

捐贈

本年度內本集團並無對外慈善捐款。

物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註14及附註18。

董事會報告

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本年報第260頁。本摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

董事及高級管理人員

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第104至113頁。

董事服務合約

截至2014年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2014年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8、附註9及附註45(b)，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事的合約利益

於2014年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

控股股東的合約利益

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「關連交易」、「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2014年度已履行不競爭承諾項下的責任。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年報第102頁至103頁「企業社會責任報告－律動城市活力」一節。

退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定項供款退休福利計劃（退休計劃）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃在僱員退休時向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（強積金計劃），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2014年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣128,900,000元。

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃（「計劃」），旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。董事會於2012年8月23日已批准及採納修訂該計劃。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者按認購價認購一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。

董事會報告

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已註銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註38。

期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在香港聯交所的平均收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

2010年4月30日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例對被授予人解鎖生效。

2011年6月13日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2010年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2011年5月5日起失效並註銷。

2012年5月17日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2011年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2011年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權中剩餘的30%的比例於2012年5月5日起失效並註銷。

2012年11月28日，本公司向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，行使價為本公司所發行的每股份港幣2.44元，乃為期權授予日股票在香港聯交所的收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

2014年11月4日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產第二批股票期權第一次生效業績條件達成的說明》，批准了公司於2012年11月授出股票期權按最高30%的比例（視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予人解鎖生效。

回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2014年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人姓名 或類別	2014年 1月1日	股票期權數目				2014年 12月31日	授出股票期權 日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港幣)
		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
何操先生	450,000	-	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	450,000	-	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	600,000	-	-	-	-	600,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
李雪花女士 ^{附註一}	194,980	-	-	-	-	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	315,000	-	-	-	(315,000)	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	315,000	-	-	-	(315,000)	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	420,000	-	-	-	(420,000)	-	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
李從瑞先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

董事會報告

被授予人姓名 或類別	2014年 1月1日	股票期權數目				2014年 12月31日	授出股票期權 日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港幣)
		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
賀斌吾先生	194,980	-	-	-	-	194,980	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	435,000	-	-	-	(87,000)	348,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
小計	389,960	-	-	-	-	389,960	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	5,450,000	-	-	-	(1,137,000)	4,313,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
僱員合計	790,310	-	-	-	-	790,310	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	14,990,700	-	-	-	(4,277,100)	10,713,600	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	14,990,700	-	-	-	(2,467,500)	12,523,200	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	19,987,600	-	-	-	(3,290,000)	16,697,600	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
合計	1,180,270	-	-	-	-	1,180,270	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	55,419,000	-	-	-	(11,171,600)	44,247,400	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45

附註一：李雪花女士作為本公司非執行董事兼公司副主席、審核委員會委員之任期已於本公司2014年6月11日舉行之股東週年大會上屆滿且不再參加重選。其作為被授予人於2012年11月28日授予的1,050,000股票期權已經於期內失效。

附註二：於2008年5月5日授出的股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註38。

董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2014年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

董事	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目 (附註一)	佔已發行股本的 概約百分比
何操先生	實益擁有人	-	1,500,000(L)	0.0165%
李雪花女士 (附註二)	實益擁有人	-	1,244,980(L)	0.0137%
李從瑞先生	實益擁有人	-	1,450,000(L)	0.0160%
賀斌吾先生	實益擁有人	400,000(L)	1,644,980(L)	0.0226%

(L) 表示好倉

附註一：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註二：李雪花女士於2014年6月11日起不再擔任本公司非執行董事。

董事會報告

主要股東權益

據本公司董事所知，於2014年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉 / 淡倉	身份 / 權益性質	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	63.52%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	63.52%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	63.52%
Earn Max Enterprises Limited	好倉	實益擁有人	733,803,307	8.09%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.09%
Warburg Pincus X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.09%
Warburg Pincus X, LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.09%
Warburg Pincus Partners LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.09%
Warburg Pincus & Co.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	733,803,307	8.09%

附註一：中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：Earn Max Enterprises Limited 96.90%的權益由Warburg Pincus Private Equity X, L.P.擁有，而Warburg Pincus Private Equity X, L.P.最終由Warburg Pincus & Co.通過Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC及Warburg Pincus X, L.P. (均由Warburg Pincus & Co.直接或間接完全控制) 完全控制。就證券及期貨條例而言，Warburg Pincus & Co.，Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC，Warburg Pincus X, L.P.及Warburg Pincus Private Equity X, L.P.均被視為於上述所有由Earn Max Enterprises Limited實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2014年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 中國金茂（集團）有限公司（「金茂集團」）與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易包括：

- 2 上海銀匯房地產發展有限公司（「上海銀匯」）與本公司及上港集團的委托貸款框架協議；
- 3 北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」）與上海拓豐投資諮詢有限公司（「上海拓豐」）、天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）及北京融創恒基地產有限公司（「北京恒基」）的借款框架協議；
- 4 金茂投資（長沙）有限公司（「金茂長沙」）與上海金茂經濟開發有限公司（「金茂開發」）及長沙中建投資有限公司（「中建長沙」）的委托貸款框架協議；
- 5 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；
- 6 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的經續期金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：

一、不須獨立股東批准的持續關連交易

1 金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

為籌備金茂控股於香港聯交所主板獨立上市，於2014年6月13日，金茂集團與中國中化集團公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立了房屋租賃框架協議（「金茂租賃框架協議」）。金茂租賃框架協議自金茂控股於2014年7月2日上市起生效，為期三年。於截至2016年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別約為人民幣97.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣145.4百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2014年12月31日止年度，金茂租賃框架協議項下交易的交易金額未超過年度上限。

有關進一步詳情見下文「本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節。

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易

2 上海銀匯與本公司、上港集團的委托貸款框架協議

於2012年11月12日，上海銀匯與其股東本公司及上港集團訂立框架協議（「原銀匯框架協議」），據此，上海銀匯同意按照本公司及上港集團所持上海銀匯的股權比例並根據相同的條款和條件向本公司及上港集團（或其各自指定的全資附屬公司）提供委托貸款。於2014年6月25日，上海銀匯與本公司及上港集團訂立新框架協議（「新銀匯框架協議」）以取代原銀匯框架協議，以（其中包括）修訂上海銀匯所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原銀匯框架協議於簽訂新銀匯框架協議後已經終止，而訂約方根據原銀匯框架協議各自訂立的所有現有委托貸款協議已包含於新銀匯框架協議並受其規管。根據新銀匯框架協議，每筆委托貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新銀匯框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委托貸款協議。新銀匯框架協議的有效期為三年。於新銀匯框架協議有效期內，上海銀匯向上港集團（包括其指定的全資附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,600百萬元。於截至2014年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海銀匯由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海銀匯的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，上海銀匯向上港集團（或其指定的全資附屬公司）提供委托貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新銀匯框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約63.52%權益）的書面同意。

3 方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基的借款框架協議

於2013年10月15日，方興融創與其股東上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立框架協議（「原融創框架協議」），據此，方興融創同意按照上海拓豐、天津奧城及北京恒基各方所持方興融創的股權比例並根據相同的條款和條件向上海拓豐、天津奧城及北京恒基提供借款。於2014年6月25日，方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立新框架協議（「新融創框架協議」）以取代原融創框架協議，以（其中包括）修訂方興融創所提供借款之每日最高結存餘額及利率。原融創框架協議於簽訂新融創框架協議後已經終止，而訂約方根據原融創框架協議各自訂立的所有現有借款協議已包含於新融創框架協議並受其規管。根據新融創框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。由於天津奧城及北京恒基為同一實際控制人所擁有，因此天津奧城同意由北京恒基代其接受方興融創根據新融創框架協議向其提供的借款。天津奧城就其由北京恒基代為接受的借款金額（包括應計利息）的償還與北京恒基共同承擔連帶責任。方興融創應根據新融創框架協議所載條款及條件與上海拓豐及北京恒基分別簽署具體借款協議。新融創框架協議的有效期為三年。於新融創框架協議有效期內，方興融創向天津奧城及北京恒基所合共提供的借款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2014年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海拓豐為本公司的全資附屬公司。方興融創由上海拓豐、天津奧城及北京恒基分別持有51%、24%及25%的權益，為本公司的非全資附屬公司。天津奧城及北京恒基因其為方興融創的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，方興融創向天津奧城及北京恒基提供借款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新融創框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約63.52%權益）的書面同意。

4 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委托貸款框架協議

於2013年10月21日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例並根據相同的條款和條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委托貸款。於2014年6月25日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」）以取代原長沙框架協議，以（其中包括）修訂金茂長沙所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原長沙框架協議於簽訂新長沙框架協議後已經終止，而訂約方根據原長沙框架協議各自訂立的所有現有委托貸款協議已包含於新長沙框架協議並受其規管。根據新長沙框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委托貸款協議。新長沙框架協議的有效期為三年。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2014年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

金茂開發為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由金茂開發及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委托貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新長沙框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約63.52%權益）的書面同意。

5 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議（「原租賃框架協議」）。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議（「新租賃框架協議」）以替代兩項原租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該新租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起十年止。根據該新租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。兩項原租賃框架協議各方的全部權利及責任於原租賃框架協議終止後獲解除。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司（及其附屬公司）與中國中化集團公司（及其聯繫人）就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。
- (3) 中國中化集團公司及其聯繫人基於其對辦公用房需求的估計，有權於2012年至2014年三個年度，每年增加租賃房屋的租賃面積最多不超過根據新租賃框架協議當時租賃的總建築面積的10%（如租賃房屋的可出租面積允許），而於2015年後新租賃框架協議期限餘下各年，由中國中化集團公司與本公司相互協商有關比例增加租賃面積，且日後於新租賃框架協議簽署後訂立的所有具體租賃合同，亦將納入新租賃框架協議並受其監管。
- (4) 所有根據新租賃框架協議訂立及將予訂立的具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算並根據合併年度上限作出調整，截至2014年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣353百萬元、人民幣395百萬元及人民幣441百萬元。

董事會報告

2014年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2014年 交易金額
1. 中國中化集團公司的11家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業			
1A遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2014年	人民幣	45,203,400
1B中化國際(控股)股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2015年	人民幣	30,481,421
1C中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2014年	人民幣	8,097,725
1D中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2009年至2015年	人民幣	1,098,141
1E中化作物保護品有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2011年至2015年	人民幣	2,384,966
1F海南中化船務有限責任公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	1,582,591
1G江蘇聖奧化學科技有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	212,370
1H上海傲興國際船舶管理有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	1,836,587
1I上海思爾博化工物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	913,206
1J上海優保博國際物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	1,148,944
1K中化國際物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2015年	人民幣	1,218,648

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2014年 交易金額
2. 中國中化集團公司及其13家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業			
2A中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	7,916,232
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	78,948,783
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	22,061,244
2D中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	30,246,959
2E中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	954,189
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	17,340,319
2G中國對外經濟貿易信託投資 有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	26,179,711
2H遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2014年	人民幣	8,359,355
2I中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2008年至2014年	人民幣	7,697,357
2J新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2011年至2014年	人民幣	1,591,095
2K大連道達爾諮詢有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2012年至2014年	人民幣	147,576
2L中化保險經紀(北京)有限責任 公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2013年至2014年	人民幣	6,856,221
2M中化泉州石化有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2013年至2014年	人民幣	4,760

董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2014年 交易金額
3. 中國中化集團公司的12家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業			
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	3,141,681
3B中化國際招標有限責任公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	8,559,831
3C中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	8,474,167
3D中國種子集團有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	6,060,383
3E中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2006年至2016年	人民幣	5,642,794
3F中化節能環保控股(北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2013年至2016年	人民幣	545,709
3G中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	4,238,103
3H中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2014年	人民幣	425,967
3I中化石油有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2010年至2014年	人民幣	26,400
3J中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2010年至2014年	人民幣	1,532,465
3K中化資產管理公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2013年至2016年	人民幣	2,558,663
3L富樽酒業(北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2014年至2016年	人民幣	626,555
總計				344,314,519

於2014年11月3日，經計及金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2016年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣443.6百萬元及人民幣493.8百萬元。

中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

6 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

於2011年11月11日，本公司與中化財務訂立為期三年的金融服務框架協議（「金融服務框架協議」）。據此，本公司及附屬公司將繼續不時於其認為必要時使用中化財務提供的存款及貸款服務、委托貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，結算與擔保服務屬免費服務。於截至2014年12月31日止三年各年度，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限均為人民幣1,770百萬元。於截至2014年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

金融服務框架協議已於2014年12月3日到期。於2014年11月3日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，為期三年。於截至2017年12月31日止三年各年度，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限均為人民幣2,800百萬元。經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2014年12月5日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。

關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免（但不須獨立股東批准的）的一次性關連交易包括：

1 聯合收購土地使用權

由本公司全資附屬公司上海拓贏實業有限公司（「上海拓贏」）與北京恒基根據雙方之間簽訂之合作協議書組成的聯合體（「聯合體」）於2014年3月25日收到了北京市土地整理儲備中心（「土儲中心」）簽發之成交確認書，確認聯合體透過土儲中心舉辦的公開掛牌方式成功投得位於中國北京經濟技術開發區河西區X91地塊之土地使用權（「北京土地」）。根據合作協議書，上海拓贏與北京恒基就該北京土地的開發成立項目公司（「項目公司」），項目公司由上海拓贏與北京恒基分別持有51%和49%的權益。項目公司的任何盈利、虧損以及風險均由上海拓贏與北京恒基按照彼等於項目公司的股權比例分享、承擔。於2014年3月25日，上海拓贏與北京恒基訂立項目公司章程。

董事會報告

該北京土地的土地出讓金為人民幣3,100,000,000元，乃為公開掛牌文件中規定的起始價。該北京土地出讓金金額乃基於聯合體透過公開掛牌方式成功投得該北京土地而確定。

北京恒基是本公司非全資附屬公司方興融創的主要股東，因而為本公司的關連人士，而項目公司其本身專責項目且為單一目的。因此，北京恒基構成上市規則第14A章所述的合資格關連人士。本次交易的一個或多個適用百分比率將超過5%，但因符合當時上市規則第14A章中關於與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購之各項條件，而豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

於本報告日期，本集團透過上海拓贏間接持有項目公司50%的權益。

2 向本公司附屬公司增資

本公司全資附屬公司天能置業有限公司（「天能置業」）與中化藍天集團有限公司（「中化藍天」）於2014年8月15日訂立合作開發協議，據此，中化藍天同意向天能置業之全資附屬公司方興置業（杭州）有限公司（「杭州置業」）增資人民幣282,350,000元，並向杭州置業提供股東貸款人民幣86,500,000元。本次交易完成後，杭州置業由天能置業與中化藍天分別持有85%和15%的股本權益。

杭州置業於2014年3月成立，主要資產為位於中國杭州市的位於中國杭州市拱墅區的一幅土地（「杭州土地」），其容積率為2.8，地上規劃建築面積為171,230平方米。杭州置業負責該杭州土地的開發、建設、銷售、經營等相關工作。杭州置業的可分配利潤由天能置業與中化藍天按照彼等於杭州置業的持股比例分配。

天能置業為本公司的全資附屬公司。中化藍天為中國中化集團公司的非全資附屬公司，而中國中化集團公司為本公司的最終控股股東，中化藍天因其為中國中化集團公司的聯繫人而為本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司在上市規則下的關連交易。因本次交易的每項適用百分比率均低於5%，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就該等關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2014年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司上述之關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會核准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2014年12月31日止年度的上限。

足夠公眾持股量

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

董事會報告

回購、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，除下文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

誠如本公司2014年11月19日公告所述，董事會根據2014年6月11日舉行之股東週年大會批准的有關購回股份的一般授權，批准以場內購回的方式，購回本公司最多916,148,948股股份。於回顧期內，本公司於香港聯交所場內累計回購93,298,000股股份，回購金額共計港幣207,641,881元（不包括任何相關稅費）。本公司已將該等購回股份悉數註銷，因此本公司已發行股本總數已由9,161,489,489股減少至9,068,191,489股普通股。

發行有擔保票據

誠如本公司2014年3月12日、2014年3月13日及2014年3月19日刊發的有關發行美元500百萬元於2019年到期年息5.75%的擔保票據的公告所述，本公司及發行人（一間本公司的全資附屬公司）與蘇格蘭皇家銀行有限公司、星展銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、高盛（亞洲）有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、摩根大通證券有限公司及華僑銀行有限公司作為聯席牽頭經辦人，於2014年3月12日就票據發行訂立購買協議。本公司發行該等有擔保票據的所得款項淨額（經扣除承銷佣金及其他估計開支後）約為美元497.37百萬元，計劃用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。該等有擔保票據於2014年3月20日起在香港聯交所上市及買賣。於報告期內，本公司未贖回註銷任何該等有擔保票據。

獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2015年3月26日召開會議，對其於2014年8月19日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會經仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金主要用於擴大開發板塊的土地儲備，以加快公司資產週轉率，實現快速回流。公司近期在土地儲備方面取得重大進展，處於投入和啟動階段的項目包括上海星港國際中心項目、南京上坊項目、青島高新區項目、重慶空港項目等，加之長沙梅溪湖國際新城項目一、二期開發項目體量龐大、開發週期長、資金需求量大，如此時再收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱2014年度的財務報表）進行了討論。本公司2014年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

重大收購及出售

回顧期內，本公司進行的重大收購及出售包括：

分拆本集團酒店業務並於香港聯交所主板獨立上市

2014年6月13日，金茂投資依據本公司全資附屬公司金茂（中國）投資管理人有限公司（「托管人－經理」）與金茂控股訂立的信託契約成立。

金茂投資及金茂控股聯合於2014年6月19日刊發全球發售招股書，其中載有（其中包括）將予發售股份合訂單位數目的詳情、發售價範圍詳情、全球發售的其他詳情及有關金茂投資集團若干業務及財務資料。2014年6月18日，本公司與托管人－經理、金茂控股、聯席全球協調人、聯席保薦人、香港包銷商訂立香港包銷協議；2014年6月25日，本公司與托管人－經理、金茂控股、聯席全球協調人、國際包銷商正式訂立國際包銷協議。據此，金茂投資及金茂控股擬發售600,000,000個股份合訂單位。此外，根據國際包銷協議，本公司向國際包銷商授予超額配售權，即本公司可能被要求按照發售價出售最高合共不超過90,000,000個額外股份合訂單位，以補足國際發售中的超額分配（如有）。

2014年6月30日，金茂投資及金茂控股（股票代號：06139）公佈發售價為每個股份合訂單港幣5.35元及初始發售股份合訂單位分配結果。2014年7月2日，全球發售各方面成為無條件，股份合訂單位開始在香港聯交所主板買賣。此外，根據國際包銷協議，價格穩定期間已於2014年7月24日結束，超額配售權亦於2014年7月24日獲部份行使，即本公司已按發售價出售69,397,000個額外股份合訂單位。至本報告日期，本公司持有已發行股份合訂單位的66.53%，金茂控股仍作為本公司的非全資附屬公司綜合入賬。

董事會報告

金茂投資為一個固定單一投資信托，初步專注於中國酒店業務。金茂控股主要擁有並投資於金茂大廈，包含上海金茂君悅大酒店及辦公樓、零售和旅遊區域，及金茂北京威斯汀大飯店、金茂深圳JW萬豪酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店、金茂三亞希爾頓大酒店、崇明凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江君悅酒店。有關本次分拆之詳情，請參見本公司於2014年3月10日、2014年3月31日、2014年5月29日、2014年6月3日、2014年6月15日、2014年6月18日、2014年6月19日、2014年6月25日、2014年7月2日、2014年7月24日發佈的分拆及全球發售相關各項公告、通函。

於2014年7月本公司收到金茂控股首次公開發行前股息淨額（經扣除全球發售及貸款融資費用及開支，以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項）約港幣6,321.2百萬元，行使超額配售股份合訂單位的所得款項淨額（經扣除本公司的應付包銷佣金，酌情獎勵費及相關費用後）約為港幣359.4百萬元。於本報告日期，該等款項約50%已用於為本公司未償還債項再融資，剩餘待用作未來公司營運資金及其他一般企業用途。

就上述交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第13章及14章、第15項應用指引的規定，以及《證券及期貨條例》第XIVA部關於內幕消息的披露規定。

重大訴訟

本公司於截至2014年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

報告期後事項

本集團於報告期後無重大事項。

核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會

何操

主席

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致：方興地產（中國）有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成審核方興地產（中國）有限公司（「貴公司」）及其子公司（合稱「貴集團」）載於第153至259頁的綜合財務報表，包括於2014年12月31日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港《公司條例》（第622章）附表11第80條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

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2014年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2015年3月26日

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收入	5	29,548,154	20,718,913
銷售成本		(17,989,374)	(11,518,572)
毛利		11,558,780	9,200,341
其他收入和收益	5	2,855,023	2,355,290
銷售和營銷開支		(914,632)	(623,758)
管理費用		(1,678,744)	(1,161,582)
其他費用及損失淨額		(26,160)	(20,341)
融資成本	7	(1,221,891)	(1,324,626)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		(1,322)	2,293
聯營公司		(31,430)	-
稅前利潤	6	10,539,624	8,427,617
所得稅費用	10	(3,884,026)	(3,393,261)
年度利潤		6,655,598	5,034,356
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	5,296,054	4,227,150
非控制權益		1,359,544	807,206
		6,655,598	5,034,356
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	港仙	港仙
基本		57.86	46.14
攤薄		48.96	39.12

應付及擬派年度股息的詳情於綜合財務報表附註12披露。

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
年度利潤		6,655,598	5,034,356
其他全面(虧損)/收益			
將重新分類為其後期間損益的其他全面(虧損)/收益：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(159,525)	1,595,789
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益		–	15,764
所得稅影響		–	(3,941)
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益淨額		–	11,823
本年其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(159,525)	1,607,612
本年全面收益總額		6,496,073	6,641,968
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	5,141,322	5,602,127
非控制權益		1,354,751	1,039,841
		6,496,073	6,641,968

綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	12,423,321	10,908,733
發展中物業	15	27,759,430	33,318,338
發展中土地	16	9,559,660	4,548,847
投資物業	18	24,356,129	22,018,464
預付土地租賃款項	19	1,929,100	2,008,359
無形資產	20	42,099	29,790
於合營公司的投資	22	119,179	42,052
於聯營公司的投資	23	1,741,976	-
應收非控制股東款項	30	126,760	254,380
應收關聯方款項	27	3,134,851	-
遞延稅項資產	35	1,132,436	951,253
其他金融資產	28	42,485	42,629
非流動資產總額		82,367,426	74,122,845
流動資產			
發展中物業	15	18,319,131	10,713,573
持作出售物業	17	7,618,885	5,915,469
發展中土地	16	3,400,450	5,162,762
存貨	24	80,510	31,577
應收貿易賬款	25	3,593,182	4,202,014
預付款項、按金和其他應收款	26	4,473,867	5,286,473
應收關聯方款項	27	3,565,803	11,790
預付稅項		342,946	472,087
其他金融資產	28	210,739	131,324
受限制銀行結餘	29	1,591,921	303,400
已抵押存款	29	6,338	-
現金和現金等價物	29	12,454,570	14,489,962
流動資產總額		55,658,342	46,720,431
流動負債			
應付貿易賬款	31	8,130,573	5,304,170
其他應付款項和應計款項	32	15,108,067	20,948,522
計息銀行貸款和其他借款	33	4,072,485	6,139,184
應付關聯方款項	27	2,104,929	3,443,604
應付稅項		2,093,927	1,575,317
土地增值稅準備	34	2,392,926	2,193,118
流動負債總額		33,902,907	39,603,915
流動資產淨額		21,755,435	7,116,516
總資產減流動負債		104,122,861	81,239,361
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	33	42,686,861	29,666,951
遞延稅項負債	35	5,103,429	4,352,954
非流動負債總額		47,790,290	34,019,905
淨資產		56,332,571	47,219,456

綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
權益			
母公司所有者應佔權益			
股本：面值	37	–	9,161,489
其他法定資本儲備	37	–	6,109,789
股本及其他法定資本儲備	37	15,271,278	15,271,278
永續可換股證券	36	4,588,000	4,588,000
其他儲備	39(a)	16,748,297	12,832,264
擬派末期股息	12	1,042,842	870,342
		37,650,417	33,561,884
非控制權益		18,682,154	13,657,572
權益總額		56,332,571	47,219,456

何操
董事

李從瑞
董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	母公司所有者應佔												非控制權益	權益總額
	股本	股份溢價 ^a	永續可換股證券	資本儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	資產重估儲備	股票期權儲備	保留利潤	未派股息	總計			
	附註	港幣千元 (附註37)	港幣千元	港幣千元 (附註36)	港幣千元 (附註39)	港幣千元 (附註39)	港幣千元	港幣千元 (附註39)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於2013年1月1日		9,161,489	6,109,789	4,588,000	(2,180,460)	825,048	3,099,612	119,147	3,242	6,510,670	641,304	28,877,841	5,624,989	34,502,830
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	4,227,150	-	4,227,150	807,206	5,034,356
本年其他全面收益：														
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	1,363,154	-	-	-	-	1,363,154	232,635	1,595,789
物業重估收益，扣除稅項		-	-	-	-	-	-	11,823	-	-	-	11,823	-	11,823
本年全面收益總額		-	-	-	-	-	1,363,154	11,823	-	4,227,150	-	5,602,127	1,039,841	6,641,968
永續可換股證券分派	36	-	-	-	-	-	-	-	-	(317,424)	-	(317,424)	-	(317,424)
已宣派2012年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(641,304)	(641,304)	-	(641,304)
收購子公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,267,412	1,267,412
以股份結算的股票期權安排	38	-	-	-	-	-	-	-	18,150	-	-	18,150	-	18,150
視為出售子公司		-	-	-	22,494	-	-	-	-	-	-	22,494	(22,494)	-
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備		-	-	-	-	-	-	-	(1,074)	1,074	-	-	-	-
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,564,743	6,564,743
已向非控制股東宣派的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(816,919)	(816,919)
擬派2013年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(870,342)	870,342	-	-	-
轉撥自保留利潤		-	-	-	-	440,537	-	-	-	(440,537)	-	-	-	-
於2013年12月31日		9,161,489	6,109,789	4,588,000	(2,157,966) [*]	1,265,585 [*]	4,462,766 [*]	130,970 [*]	20,318 [*]	9,110,591 [*]	870,342	33,561,884	13,657,572	47,219,456

* 計入綜合財務狀況表的其他法定資本儲備。

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股本	股份溢價賬	永續可換股證券	資本儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	資產重估儲備	股票期權儲備	保留利潤	撥派末期股息	總計	非控制權益	權益總額
附註	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註36)	港幣千元 (附註39)	港幣千元 (附註39)	港幣千元	港幣千元 (附註39)	港幣千元 (附註39)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2014年1月1日	9,161,489	6,109,789	4,588,000	(2,157,966)	1,265,585	4,462,766	130,970	20,318	9,110,591	870,342	33,561,884	13,657,572	47,219,456
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	5,296,054	-	5,296,054	1,359,544	6,655,598
本年其他全面虧損													
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(154,732)	-	-	-	-	(154,732)	(4,793)	(159,525)
本年全面盈利總額	-	-	-	-	-	(154,732)	-	-	5,296,054	-	5,141,322	1,354,751	6,496,073
永續可換股證券分派	36	-	-	-	-	-	-	-	(317,424)	-	(317,424)	-	(317,424)
已宣派2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(870,342)	(870,342)	-	(870,342)
根據公司條例(第622章)購回股份	37	-	-	-	-	-	-	-	(208,411)	-	(208,411)	-	(208,411)
過渡至無面值機制	37	6,109,789	(6,109,789)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
享有金茂(中國)投資控股有限公司權益變動(金茂投資控股)	39	-	-	439,537	-	-	-	-	-	-	439,537	3,033,171	3,472,708
分派保證	39	-	-	(160,991)	-	-	-	-	-	-	(160,991)	-	(160,991)
出售子公司部分權益													
而未喪失控制權	-	-	-	3,557	-	-	-	-	-	-	3,557	281,610	285,167
非控制股東注資	-	-	-	43,783	-	-	-	-	-	-	43,783	1,513,505	1,557,288
視為出售子公司	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,546)	(127,546)
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,030,909)	(1,030,909)
取消註冊子公司	-	-	-	-	(899)	-	-	-	899	-	-	-	-
出售子公司	-	-	-	-	(43,397)	-	-	-	43,397	-	-	-	-
以股權結算的股票期權安排	38	-	-	-	-	-	-	17,502	-	-	17,502	-	17,502
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(7,126)	7,126	-	-	-	-
擬派2014年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(1,042,842)	1,042,842	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	636,985	-	-	-	(636,985)	-	-	-	-
於2014年12月31日	15,271,278	-	4,588,000	(1,832,080)	1,858,274*	4,308,034	130,970*	30,694*	12,252,405*	1,042,842	37,650,417	18,682,154	56,332,571

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備港幣16,748,297,000元(2013年:港幣12,832,264,000元)。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		10,539,624	8,427,617
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	1,221,891	1,324,626
分佔合營公司及聯營公司虧損／(利潤)		32,752	(2,293)
利息收入	5	(367,845)	(187,242)
其他投資收入	5	(130,298)	(74,925)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	2,754	1,398
物業、廠房及設備項目減值	6,14	–	2,108
應收貿易賬款減值	6,25	23,282	16,794
其他應收款減值	6	19	41
投資物業的公平值收益	5,18	(2,286,463)	(1,831,346)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	–	(5,932)
折舊	6,14	311,524	268,842
確認預付土地租賃款項	6,19	56,490	60,312
無形資產攤銷	6,20	8,926	10,428
購買折扣收益	5,40	–	(142,912)
視為出售子公司收益	5,41	(1,703)	–
出售子公司虧損	6	105	–
以股權結算的股票期權開支	6,38	17,502	18,150
		9,428,560	7,885,666
發展中物業增加		(25,536,628)	(27,725,517)
持作出售物業減少		14,165,566	5,412,774
發展中土地(增加)／減少		(2,693,552)	3,198,233
存貨增加		(48,933)	(299)
應收貿易賬款減少／(增加)		585,550	(2,200,117)
預付款項、按金和其他應收款減少／(增加)		1,346,234	(1,400,170)
應收關聯方款項(增加)／減少		(2,335,868)	570
應付貿易賬款增加		2,826,403	2,573,594
其他應付款項和應計款項(減少)／增加		(2,911,621)	6,562,230
應付關聯方款項(減少)／增加		(1,338,675)	3,343,970
匯率變動影響淨額		31,536	(472,397)
經營業務所用的現金		(6,481,428)	(2,821,463)
已收利息		349,694	189,731
已付中國企業所得稅		(1,576,565)	(1,951,607)
已付土地增值稅		(888,163)	(413,365)
經營活動所用的現金流淨額		(8,596,462)	(4,996,704)

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
投資活動產生的現金流量			
來自非上市投資的其他投資收入		130,298	74,925
購入物業、廠房及設備項目		(1,473,392)	(807,941)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		7,203	2,106
出售無形資產所得款項		2,251	-
添置投資物業	18	(24,037)	(27,368)
新增預付土地租賃款項	19	(399)	(12,521)
新增無形資產	20	(23,789)	(12,440)
其他金融資產(增加)/減少		(85,803)	100,754
收購子公司	40	-	(177,799)
視為出售子公司	41	(1,379,755)	-
於合營公司的投資		(6,195)	-
於聯營公司的投資		(529,535)	-
向合營公司及聯營公司貸款		(4,352,996)	-
向非控制股東貸款		(1,241,667)	(1,267,193)
向第三方委托貸款減少		-	10,301
於取得當日原定期日超過三個月且不附有選擇權 於要求時提取類似活期存款的定期存款減少		-	266,691
已抵押存款(增加)/減少		(6,338)	220,761
受限制存款(增加)/減少		(1,288,521)	625,371
投資活動所用的現金流淨額		(10,272,675)	(1,004,353)
籌資活動產生的現金流量			
新增銀行貸款和其他借款		35,585,972	25,960,790
償還銀行貸款和其他借款		(19,906,064)	(21,338,623)
已付利息		(2,538,998)	(1,947,173)
股份購回支付款	37	(208,411)	-
已付股息		(870,342)	(641,304)
已付非控制股東的利息		(185,355)	(957,464)
非控制股東墊款		-	240,677
非控制股東注資		1,557,288	6,564,743
擁有金茂投資控股權益變動的所得款項	39	3,472,708	-
出售子公司部分權益而未喪失控制權的所得款項		285,167	-
已付永續可換股證券分派		(317,424)	(317,424)
籌資活動產生的現金流淨額		16,874,541	7,564,222
現金和現金等價物(減少)/增加淨額		(1,994,596)	1,563,165
年初的現金和現金等價物		14,489,962	12,621,751
匯率變動影響淨額		(40,796)	305,046
年終的現金和現金等價物		12,454,570	14,489,962
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	29	10,866,959	12,403,941
於取得當日原定期日少於三個月的非抵押定期存款		1,458,961	1,977,142
於取得當日原定期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		128,650	108,879
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	29	12,454,570	14,489,962

財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	55	41
無形資產	20	2,238	2,238
於子公司的投資	21	23,580,504	24,532,759
非流動資產總額		23,582,797	24,535,038
流動資產			
應收子公司款項	21	22,825,914	15,631,655
預付款項、按金和其他應收款	26	49,115	30,155
應收關聯方款項	27	1,008	1,008
現金和現金等價物	29	1,582,870	966,711
流動資產總額		24,458,907	16,629,529
流動負債			
其他應付款項和應計款項	32	577,192	24,916
應付關聯方款項	27	1,986,867	3,334,435
計息銀行貸款和其他借款	33	–	775,450
流動負債總額		2,564,059	4,134,801
流動資產淨額		21,894,848	12,494,728
總資產減流動負債		45,477,645	37,029,766
非流動負債			
應付子公司款項	21	18,657,908	15,197,718
計息銀行貸款和其他借款	33	6,188,144	4,936,383
非流動負債總額		24,846,052	20,134,101
淨資產		20,631,593	16,895,665
權益			
股本：面值	37	–	9,161,489
其他法定資本儲備	37	–	6,109,789
股本及其他法定資本儲備	37	15,271,278	15,271,278
其他儲備	39(b)	4,317,473	754,045
擬派末期股息	12	1,042,842	870,342
權益總額		20,631,593	16,895,665

何操
董事

李從瑞
董事

財務報表附註

2014年12月31日

1. 公司資料

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 物業及土地開發
- 物業租賃
- 酒店經營
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。財務報表亦符合香港《公司條例》有關編製財務報表的適用要求(按載列於新的香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排的規定，財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《公司條例》(第32章)的規定而作出披露)。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干其他金融資產則按公平值計量。財務報表以港幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2014年12月31日止年度的財務報表。子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

2.1 編製基準 (續) 綜合基準 (續)

倘事實及情況反映下文有關子公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂準則及新訂詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本(2011年)	投資實體
香港會計準則第32號修訂本 香港會計準則第39號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	金融資產及金融負債的抵銷 衍生工具的更替及對沖會計的延續 徵費
2010年至2012年週期的年度改進： 香港財務報告準則第2號修訂本 香港財務報告準則第3號修訂本 香港財務報告準則第13號修訂本	歸屬條件的定義 ¹ 業務合併中或然代價的會計處理 ¹ 短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期的年度改進： 香港財務報告準則第1號修訂本	有效香港財務報告準則的涵義

¹ 自2014年7月1日起生效

2.2 會計政策變動及披露 (續)

除香港財務報告準則第1號修訂本(僅與實體的首份香港財務報告準則財務報表有關)外,每項修訂及詮釋的性質及影響載述如下:

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義,並為符合投資實體定義的實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將子公司入賬,而非將子公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體,故該等修訂對本集團並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)的應用,而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排,該等修訂對本集團並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第39號修訂本列明因法例或法規,或引入法例或法規,導致於對沖關係中所指定的場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時,終止對沖會計規定的例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言,必須符合以下所有準則:(i)更替必須為法例或法規,或引入法例或法規所導致;(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手,成為各訂約方的新交易對手;及(iii)更替不會導致原有衍生工具的條款出現變動,惟就進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具,故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清於引發付款的活動發生時(由相關法例所識別),實體須確認徵費責任。詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款的活動持續發生一段時間時,方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言,該項詮釋釐清於達到指定最低限額前,概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下的確認原則,而就本集團所引致的徵費而言,該項詮釋與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號的規定相符,故該項詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號修訂本釐清多項與屬歸屬條件的績效及服務條件的定義相關事宜,包括(i)績效條件須包含服務條件;(ii)當交易對手提供服務時,必須達成績效目標;(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關,或與同一集團內其他實體的經營或活動有關;(iv)績效條件可為市場或非市場條件;及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務,則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團並無影響。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (f) 香港財務報告準則第3號修訂本釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內，有關安排應於其後按公平值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂本釐清當貼現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款及應付款可按發票金額計量。該項修訂對本集團並無影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及根據香港《公司條例》的新披露規定

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年) 修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號 (2011年) 修訂本	投資實體：應用綜合除外公司 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露舉措 ²
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合作經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第16號及第38號修訂本	澄清可接納的折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第16號及第41號修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號 (2011年) 修訂本	獨立財務報表的權益法 ²
2010至2012年週期的年度改進	對多項香港財務報告準則的修訂 ¹
2011至2013年週期的年度改進	對多項香港財務報告準則的修訂 ¹
2012至2014年週期的年度改進	對多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或其後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效，故不適用於本集團

此外，根據香港《公司條例》(第622章) 第358條，該條例第9部有關「賬目及審核」的規定於本公司在2014年3月3日或之後開始的首個財政年度(將為截至2015年12月31日止年度)實施。本集團正評估該等變動預期對首次應用該條例第9部期間的影響。就目前所得結論為影響不可能太大，主要在綜合財務報表呈列及披露資料方面將受到影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及根據香港《公司條例》的新披露規定（續）

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本（2011年）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自2016年1月1日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定合作經營（其中合作經營的活動構成一項業務）權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於合作經營中先前所持有的權益於收購相同合作經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購合作經營的初始權益以及收購相同合作經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部分）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及根據香港《公司條例》的新披露規定(續)

於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自2015年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者的情況下方須披露。

2.4 主要會計政策概要

子公司

子公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動)，即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該被投資方是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務不分類為持作出售的本公司於子公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列示。

倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入綜合損益表及綜合全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於綜合權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

聯營公司及合營公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於聯營公司及合營公司的投資被視為非流動資產，並按成本值減任何減值虧損入賬。

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號入賬。

於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的部分)；
- 其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的部分)；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的部分)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

於合作經營的權益 (續)

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債（屬於金融工具）且在香港會計準則第39號範圍內的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益或按其他全面收益變動確認。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內，則根據適用香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位 (或現金產生單位組別) 一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股權投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量 (假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級 — 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (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力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；及
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

就投資物業轉撥至業主自用物業而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，本集團會於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而於該日物業賬面值與公平值的差額計作重估，並於資產重估儲備中處理，如此儲備的總額不足以彌補虧絀，則按個別資產基準將多出的虧絀自損益表中扣除。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7% - 9.5%
租賃物業裝修	18% - 20%
樓宇	2% - 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% - 33.3%
汽車	8.3% - 20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益（包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期終市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會記入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

無形資產 (不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

2014年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具（包括已分開的嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號的定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於損益表中呈列為其他費用及損失。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認」的政策確認。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融資產，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

倘衍生工具的經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值於損益中列賬，主合約的嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平值計量而公平值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量或倘對按公平值計入損益類別的金融資產重新分類，方會就所需重新評估。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公平值於損益中列賬的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計的公平值範圍的可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內的各種估計的概率在估計公平值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資的公平值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可在管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期時，選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類日期賬面值的公平值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間的差額，亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的金額會被重新分類至損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

終止確認金融資產

金融資產 (或, 如適用, 一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下將予終止確認 (即從本集團的綜合財務狀況表中剔除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿; 或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利, 或已根據一項「過手」安排承擔責任, 在無重大延誤的情況下, 將所收取的現金金額全數付予第三方; 及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報; 或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報, 但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排, 本集團評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報, 亦無轉讓該資產的控制權, 則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下, 本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證, 已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

金融資產減值

本集團於各個報告期終評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計, 則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組, 以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少, 例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言, 本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產, 評估是否出現減值。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產 (無論屬重大與否) 並無客觀跡象顯示存有減值, 則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內, 並共同評估減值。經個別評估減值的資產, 其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬, 而不會納入共同減值評估之內。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

所識別的任何減值虧損金額，按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撤銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撤銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值的差額在扣除先前於損益表確認的任何減值虧損後的金額，從其他全面收益中剔除並於損益表內確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公平值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）從其他全面收益中剔除，並於損益表確認。分類為可供出售的股權工具的減值虧損不會在損益表中撥回，其公平值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

2014年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資 (續)

釐定「大幅」或「長期」時需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估 (其中包括) 投資公平值低於其成本的年期或程度。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現時公平值的差額，減以往在損益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具的公平值其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行及其他借貸。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係 (定義見香港會計準則第39號) 中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

貸款及借貸

於首次確認後，計息銀行及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

現金和現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務,則確認準備,但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大,則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期終的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加,列作融資成本計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債,乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後,根據於報告期終時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法),按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期終資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言,暫時差額的撥回時間為可控制,且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限,惟下列情況除外:

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言,遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下,方予確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

於各報告期終審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期終重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期終已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；

2014年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

服務合約

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工及其他直接從事提供服務人員的成本及應佔間接成本。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回的情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。

倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註38。

2.4 主要會計政策概要 (續)

股份支付 (續)

以股權結算交易的成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲得履行的期間內於僱員福利開支中確認。於各報告期終直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期終確認時的變動。

最終並無歸屬的獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場或非歸屬條件達成後方可歸屬的以股權結算交易除外；倘所有其他績效及／或服務條件已達成，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

2014年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時,該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用,並用以取得合資格資產,則用5.19%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

股息

董事建議的末期股息須分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留利潤項目,直至獲得股東於股東大會批准為止。股息獲股東批准及宣派後,確認為負債。

外幣

財務報表以港幣(即本公司的功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣,而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債,按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目,採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目,採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益,亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

所有於中國大陸營運的子公司、合營公司、聯營公司及合作經營的功能貨幣均為人民幣(「人民幣」)。於報告期終,該等實體的資產與負債按報告期終通行的匯率換算為本公司的呈報貨幣,其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，所有於中國大陸營運的子公司及合作經營的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。所有於中國大陸營運的子公司及合作經營於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承諾 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

2014年12月31日

3. 主要會計判斷及估計 (續) 判斷 (續)

投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

估計的不明朗因素

下文為於報告期終有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款減值

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

於2014年12月31日，投資物業的賬面值為港幣24,356,129,000元（2013年：港幣22,018,464,000元）。有關詳情（包括公平值計量所用的主要假設）載於財務報表附註18。

3. 主要會計判斷及估計（續） 估計的不明朗因素（續）

發展中土地賬面值

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值（即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本）作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2014年12月31日，發展中土地賬面值為港幣12,960,110,000元（2013年：港幣9,711,609,000元）。進一步詳情載於財務報表附註16。

發展中土地成本計量

發展中土地成本於建築階段列作發展中土地處理，而該等成本的分撥將於確認發展中土地收入時於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

非金融資產減值（商譽除外）

於各報告期終，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

2014年12月31日

3. 主要會計判斷及估計 (續) 估計的不明朗因素 (續)

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2014年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為港幣197,795,000元 (2013年：港幣193,695,000元)。於2014年12月31日，未確認稅項虧損金額為港幣798,460,000元 (2013年：港幣342,685,000元)。進一步詳情載於財務報表附註35。

確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2014年12月31日，發展中物業的賬面值為港幣46,078,561,000元 (2013年：港幣44,031,911,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2014年12月31日，應付所得稅的賬面值為港幣2,093,927,000元 (2013年：港幣1,575,317,000元)。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2014年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為港幣2,392,926,000元 (2013年：港幣2,193,118,000元)。有關詳情載於財務報表附註34。

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計的不明朗因素（續）

估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2014年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為港幣7,618,885,000元（2013年：港幣5,915,469,000元）及港幣80,510,000元（2013年：港幣31,577,000元）。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業及土地開發分部：從事物業開發及銷售以及土地開發；
- (b) 物業租賃分部：提供寫字樓及商用物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳、貨物貿易及提供出口代理服務。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入、購買折扣收益及融資成本以及企業及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干其他金融資產及企業及其他未分配資產。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及企業及其他未分配負債。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

財務報表附註

2014年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2014年12月31日止年度	物業及 土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	25,545,226	1,398,468	2,126,655	477,805	29,548,154
分部間銷售	-	16,453	-	510,896	527,349
	25,545,226	1,414,921	2,126,655	988,701	30,075,503
對賬：					
分部間銷售對銷					(527,349)
收入總額					29,548,154
分部業績					
8,229,402	3,116,830	79,293	38,676	11,464,201	
對賬：					
分部間業績對銷					(49,113)
利息收入					367,845
其他投資收入					130,298
企業及其他未分配開支					(151,716)
融資成本					(1,221,891)
稅前利潤					10,539,624
分部資產					
93,352,598	27,218,066	17,842,701	831,657	139,245,022	
對賬：					
分部間資產對銷					(34,475,347)
企業及其他未分配資產					33,256,093
資產總值					138,025,768
分部負債					
34,656,181	3,258,354	7,866,087	740,720	46,521,342	
對賬：					
分部間負債對銷					(32,979,573)
企業及其他未分配負債					68,151,428
負債總額					81,693,197
其他分部資料：					
分佔合營公司 (虧損) / 利潤	(4,501)	-	-	3,179	(1,322)
分佔聯營公司虧損	(31,430)	-	-	-	(31,430)
折舊及攤銷	16,410	15,084	272,926	16,030	320,450
確認預付土地租賃款項	-	-	56,378	112	56,490
出售物業、廠房及設備項目的虧損	589	1,818	-	347	2,754
於損益表 (撥回) / 確認減值虧損	(272)	22,652	(92)	1,013	23,301
投資物業公平值收益	-	2,286,463	-	-	2,286,463
於聯營公司的投資	1,741,976	-	-	-	1,741,976
於合營公司的投資	74,078	-	-	45,101	119,179
資本開支*	206,742	39,613	1,226,353	71,541	1,544,249

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業 (包括收購子公司的資產) 的添置。

4. 經營分部資料 (續)

截至2013年12月31日止年度	物業及 土地開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	16,867,694	1,248,794	2,061,232	541,193	20,718,913
分部間銷售	-	6,255	-	591,334	597,589
	16,867,694	1,255,049	2,061,232	1,132,527	21,316,502
對賬：					
分部間銷售對銷					(597,589)
收入總額					20,718,913
分部業績	6,249,932	2,809,229	395,303	45,540	9,500,004
對賬：					
分部間業績對銷					(8,224)
利息收入					187,242
其他投資收入					74,925
購買折扣收益					142,912
企業及其他未分配開支					(144,616)
融資成本					(1,324,626)
稅前利潤					8,427,617
分部資產	73,954,961	22,192,267	15,369,293	757,319	112,273,840
對賬：					
分部間資產對銷					(16,686,729)
企業及其他未分配資產					25,256,165
資產總值					120,843,276
分部負債	31,431,946	1,006,499	5,664,886	665,920	38,769,251
對賬：					
分部間負債對銷					(16,541,102)
企業及其他未分配負債					51,395,671
負債總額					73,623,820
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤	-	-	-	2,293	2,293
折舊及攤銷	10,869	20,937	232,299	15,165	279,270
確認預付土地租賃款項	2,650	-	57,550	112	60,312
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	455	898	45	1,398
於損益表確認減值虧損	66	16,436	1,876	565	18,943
投資物業公平值收益	-	1,831,346	-	-	1,831,346
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	-	5,932	-	-	5,932
於合營公司的投資	-	-	-	42,052	42,052
資本開支*	457,727	29,602	755,188	14,683	1,257,200

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

財務報表附註

2014年12月31日

4. 經營分部資料 (續) 有關主要客戶的資料

年內，概無單一客戶為本集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上。於2013年，一名客戶為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其收入貢獻金額為港幣2,050,657,000元。

向以上客戶的銷售包括在物業及土地開發分部內。

5. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額，乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的租金收入總額（扣除營業稅）；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入（扣除營業稅）；服務合約適當比例的合約收入；以及售出貨物的發票淨值（經就退貨及貿易折扣作出撥備）。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收入			
物業銷售		21,895,188	9,708,112
土地開發		3,650,038	7,159,582
租金收入總額		1,398,468	1,248,794
酒店經營		2,126,655	2,061,232
其他		477,805	541,193
		29,548,154	20,718,913
其他收入			
利息收入		367,845	187,242
其他投資收入		130,298	74,925
政府補助*		47,366	81,267
		545,509	343,434
收益			
投資物業的公平值收益	18	2,286,463	1,831,346
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		-	5,932
視為出售子公司收益	41	1,703	-
購買折扣收益	40	-	142,912
匯兌差額淨額		17,894	-
其他		3,454	31,666
		2,309,514	2,011,856
		2,855,023	2,355,290

* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
已售物業成本		14,381,196	5,314,194
土地開發成本		1,969,073	4,582,448
所提供服務成本		1,639,105	1,621,930
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		143,934	156,528
折舊	14	311,524	268,842
無形資產攤銷	20	8,926	10,428
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		36,075	31,368
確認預付土地租賃款項	19	56,490	60,312
核數師酬金		4,400	4,400
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)：			
工資及薪金		1,163,146	932,775
以股權結算的股票期權開支	38	17,502	18,150
退休金計劃供款(界定供款計劃)		128,900	109,766
減：資本化的金額		(23,383)	(13,050)
退休金計劃供款淨額*		105,517	96,716
		1,286,165	1,047,641
匯兌差額淨額		(17,894)	13,482
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		2,754	1,398
出售子公司虧損**		105	-
應收貿易賬款的減值**	25	23,282	16,794
其他應收款減值**		19	41
物業、廠房及設備項目的減值**	14	-	2,108

* 於2014年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2013年：無)。

** 此等項目計入綜合損益表的「其他費用及損失淨額」內。

財務報表附註

2014年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	1,806,101	1,636,536
須於五年後全數償還的票據利息	673,563	343,671
應付同系子公司款項利息（附註45(a)）	67,612	18,429
應付直接控股公司款項利息（附註45(a)）	24,705	-
利息開支總額	2,571,981	1,998,636
減：資本化的利息開支	(1,350,090)	(674,010)
	1,221,891	1,324,626

8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》（第622章）附表11第78條（經參考前香港《公司條例》（第32章）第161條）披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
袍金	1,080	1,080
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,828	6,433
業績獎金*	6,808	7,123
以股權結算的股票期權開支	1,296	1,731
退休金計劃供款	711	690
	15,643	15,977
	16,723	17,057

* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註38。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

2014年12月31日

8. 董事及最高行政人員酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
劉漢銓先生	360	360
蘇錫嘉先生	360	360
劉洪玉先生	360	360
	1,080	1,080

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金 (2013年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	薪金、津貼及 袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算的 股票期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2014年						
執行董事：						
何操先生	-	2,340	2,674	451	373	5,838
李從瑞先生	-	2,098	2,474	436	338	5,346
賀斌吾先生	-	2,390	1,660	409	-	4,459
	-	6,828	6,808	1,296	711	15,643
非執行董事：						
楊林先生 ^(iv)	-	-	-	-	-	-
石岱女士	-	-	-	-	-	-
李雪花女士 ^(iv)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	6,828	6,808	1,296	711	15,643

財務報表附註

2014年12月31日

8. 董事及最高行政人員酬金 (續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員 (續)

	薪金、津貼及 袍金		業績獎金	以股權結算的 股票期權開支	退休金 計劃供款	薪酬總額
	港幣千元	實物利益 港幣千元				
2013年						
執行董事：						
何操先生 ⁽ⁱ⁾	-	2,183	2,937	467	368	5,955
李從瑞先生 ⁽ⁱ⁾	-	1,868	2,266	452	322	4,908
賀斌吾先生	-	2,382	1,920	452	-	4,754
	-	6,433	7,123	1,371	690	15,617
非執行董事：						
羅東江先生 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	19	-	19
李雪花女士 ^(v)	-	-	-	327	-	327
李昕先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	14	-	14
石岱女士 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	360	-	360
	-	6,433	7,123	1,731	690	15,977

- i 何操先生辭任本公司首席執行官，改任本公司之董事會主席及執行董事，自2013年1月16日起生效。李從瑞先生改任本公司之執行董事及首席執行官，自2013年1月16日起生效。
- ii 基於需要投放更多精力於其他公務，羅東江先生及李昕先生辭任本公司董事，自2013年1月16日起生效。
- iii 石岱女士於2013年1月16日獲委任為本公司非執行董事，並於2013年6月13日舉行的本公司股東週年大會上獲選為本公司非執行董事。
- iv 楊林先生於2014年2月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2014年6月11日舉行的本公司股東週年大會上獲選為本公司非執行董事。
- v 李雪花女士辭任本公司董事，自2014年6月11日起生效。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2013年：無）。

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事（包括最高行政人員）（2013年：三名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名（2013年：兩名）並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,562	3,197
業績獎金	3,739	3,489
以股權結算的股票期權開支	796	904
退休金計劃供款	577	532
	8,674	8,122

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	-	-
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	-
	2	2

於以前年度，向兩名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註38的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

10. 所得稅

	附註	本集團	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		2,208,498	2,143,104
過往年度撥備不足／(超額撥備)		4,186	(17,267)
中國土地增值稅	34	1,093,786	1,285,905
		3,306,470	3,411,742
遞延	35	577,556	(18,481)
年度所得稅費用總額		3,884,026	3,393,261

財務報表附註

2014年12月31日

10. 所得稅 (續)

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2013年：無）。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2013年：25%）計提準備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／（虧損）的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率（即法定稅率）與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

本集團 – 2014年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤／（虧損）	(991,129)		11,530,753		10,539,624	
按法定所得稅稅率計算	(163,536)	16.5	2,882,688	25.0	2,719,152	25.8
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	4,186	-	4,186	-
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	-	8,188	0.1	8,188	0.1
無須課稅收入	(23,528)	2.4	(4,067)	-	(27,595)	(0.3)
不可扣稅開支	187,064	(18.9)	19,112	0.2	206,176	2.0
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(8,690)	(0.1)	(8,690)	(0.1)
未確認的稅項虧損	-	-	134,711	1.2	134,711	1.3
撤減先前確認的遞延稅項資產	-	-	27,559	0.2	27,559	0.3
土地增值稅（附註34）	-	-	1,093,786	9.5	1,093,786	10.4
土地增值稅的稅務影響	-	-	(273,447)	(2.4)	(273,447)	(2.6)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	3,884,026	33.7	3,884,026	36.9

10. 所得稅 (續)

本集團 – 2013年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤／(虧損)	(642,649)		9,070,266		8,427,617	
按法定所得稅稅率計算	(106,037)	16.5	2,267,567	25.0	2,161,530	25.6
按本集團的中國子公司可分派 利潤的5%計提預扣稅的影響	-	-	78,057	0.9	78,057	0.9
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	(17,267)	(0.2)	(17,267)	(0.2)
合營公司應佔利潤和虧損	-	-	(573)	-	(573)	-
無須課稅收入	(5,951)	0.9	(35,728)	(0.4)	(41,679)	(0.5)
不可扣稅開支	111,988	(17.4)	125,036	1.3	237,024	2.9
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(15,884)	(0.2)	(15,884)	(0.2)
未確認的稅項虧損	-	-	27,624	0.3	27,624	0.3
土地增值稅 (附註34)	-	-	1,285,905	14.2	1,285,905	15.3
土地增值稅的稅務影響	-	-	(321,476)	(3.5)	(321,476)	(3.8)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	3,393,261	37.4	3,393,261	40.3

分佔合營公司及聯營公司稅項為港幣2,259,000元 (2013年：港幣773,000元)，已計入綜合損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

11. 母公司所有者應佔利潤

於截至2014年12月31日止年度，母公司所有者應佔綜合利潤包括虧損港幣1,524,068,000元 (2013年：虧損港幣482,890,000元)，經自本公司利潤港幣4,797,179,000元 (2013年：港幣1,334,076,000元) 中扣除來自子公司股息收入合共港幣6,321,247,000元 (2013年：港幣1,816,966,000元) 後達致，乃於本公司的財務報表中處理 (附註39(b))。

12. 股息

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
擬派末期股息 – 每股普通股港幣11.5仙 (2013年：港幣9.5仙)	1,042,842	870,342

截至2014年12月31日止年度內實際支付的2013年末期股息為港幣870,342,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表附註

2014年12月31日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數9,153,714,656股（2013年：9,161,489,489股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券為普通股而發行的普通股加權平均數。由於本公司尚未行使的股票期權的影響對所呈列每股基本盈利的金額具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利金額時並無計算在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	5,296,054	4,227,150

	股份數目	
	2014年	2013年
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	9,153,714,656	9,161,489,489
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	1,662,385,714	1,644,763,250
	10,816,100,370	10,806,252,739

14. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2014年12月31日							
於2013年12月31日及於2014年1月1日：							
成本	6,903,968	27,985	494,134	1,704,880	79,426	3,697,660	12,908,053
累計折舊及減值	(982,501)	(17,956)	(58,913)	(889,517)	(43,329)	(7,104)	(1,999,320)
賬面淨值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733
於2014年1月1日，扣除累計折舊及減值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733
添置	62,671	8	5,983	334,341	13,744	1,079,277	1,496,024
出售	(3,485)	-	(1,809)	(1,264)	(3,399)	-	(9,957)
年內折舊準備	(155,124)	(7,195)	(22,330)	(116,986)	(9,889)	-	(311,524)
視為出售子公司(附註41)	-	-	-	(399)	-	-	(399)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	130,456	-	-	-	130,456
轉撥自/(至)發展中物業(附註15)	-	-	-	-	-	241,489	241,489
轉撥	2,525,844	(2,156)	9,258	34,231	-	(2,567,177)	-
匯兌調整	(10,783)	(69)	(1,509)	(1,806)	(117)	(17,217)	(31,501)
於2014年12月31日，扣除累計折舊及減值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321
於2014年12月31日：							
成本	9,475,353	25,735	632,491	2,039,546	84,420	2,426,928	14,684,473
累計折舊及減值	(1,134,763)	(25,118)	(77,221)	(976,066)	(47,984)	-	(2,261,152)
賬面淨值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321

財務報表附註

2014年12月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	6,279,018	67,794	411,493	1,586,216	69,267	295,242	8,709,030
累計折舊及減值	(835,297)	(65,227)	(48,417)	(762,345)	(36,889)	(5,247)	(1,753,422)
賬面淨值	5,443,721	2,567	363,076	823,871	32,378	289,995	6,955,608
於2013年1月1日，扣除累計折舊及減值	5,443,721	2,567	363,076	823,871	32,378	289,995	6,955,608
添置	3,403	2,615	-	28,763	9,925	1,160,165	1,204,871
出售	(1,119)	-	(414)	(1,268)	(703)	-	(3,504)
年內折舊準備	(126,394)	(13,160)	(11,289)	(108,508)	(9,491)	-	(268,842)
減值	-	-	-	(2,108)	-	-	(2,108)
收購子公司 (附註40)	473,253	17,579	20,775	45,629	2,895	1,659,477	2,219,608
轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	15,764	-	-	-	15,764
轉撥自投資物業 (附註18)	-	-	71,285	-	-	-	71,285
轉撥至投資物業 (附註18)	-	-	(37,096)	-	-	-	(37,096)
轉撥自/(至)發展中物業 (附註15)	-	-	-	-	-	447,817	447,817
轉撥	(52,862)	-	1,312	3,146	-	48,404	-
匯兌調整	181,465	428	11,808	25,838	1,093	84,698	305,330
於2013年12月31日，扣除累計折舊及減值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733
於2013年12月31日：							
成本	6,903,968	27,985	494,134	1,704,880	79,426	3,697,660	12,908,053
累計折舊及減值	(982,501)	(17,956)	(58,913)	(889,517)	(43,329)	(7,104)	(1,999,320)
賬面淨值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	624	2,357	2,981
累計折舊	(584)	(2,356)	(2,940)
賬面淨值	40	1	41
於2014年1月1日，扣除累計折舊	40	1	41
添置	31	-	31
年內折舊準備	(16)	(1)	(17)
於2014年12月31日，扣除累計折舊	55	-	55
於2014年12月31日：			
成本	655	2,357	3,012
累計折舊	(600)	(2,357)	(2,957)
賬面淨值	55	-	55
2013年12月31日			
於2013年1月1日：			
成本	605	2,357	2,962
累計折舊	(567)	(2,306)	(2,873)
賬面淨值	38	51	89
於2013年1月1日，扣除累計折舊	38	51	89
添置	19	-	19
年內折舊準備	(17)	(50)	(67)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	40	1	41
於2013年12月31日：			
成本	624	2,357	2,981
累計折舊	(584)	(2,356)	(2,940)
賬面淨值	40	1	41

財務報表附註

2014年12月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團全部酒店物業及樓宇均位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
長期租賃	772,064	782,026
中期租賃	8,123,796	5,574,662
	8,895,860	6,356,688

於2014年12月31日，本集團賬面淨值合計約港幣1,033,014,000元(2013年：港幣5,003,629,000元)的酒店物業及樓宇(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註33)。

15. 發展中物業

		本集團	
	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日的賬面值		44,031,911	23,431,260
添置		26,316,899	27,927,943
轉撥自／(至)物業、廠房及設備	14	(241,489)	(447,817)
轉撥至持作出售物業		(16,097,524)	(7,816,332)
轉撥自／(至)預付土地租賃款項	19	16,383	(106,487)
視為出售子公司	41	(7,804,009)	-
匯兌調整		(143,610)	1,043,344
於12月31日的賬面值		46,078,561	44,031,911
流動部分		(18,319,131)	(10,713,573)
非流動部分		27,759,430	33,318,338

本集團的所有發展中物業位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
長期租賃	19,355,930	22,448,112
中期租賃	26,722,631	21,583,799
	46,078,561	44,031,911

於2014年12月31日，本集團賬面淨值約港幣23,959,378,000元(2013年：港幣12,065,182,000元)的物業(於發展中物業項下列賬)已抵押作為授予本集團(附註33)的銀行貸款的擔保。

2014年12月31日

16. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸長沙梅溪湖及三亞崖州灣的土地開發項目（「該等項目」）的項目成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日的賬面值	9,711,609	12,103,662
添置	5,232,443	2,544,228
年內確認金額	(1,969,073)	(5,271,569)
匯兌調整	(14,869)	335,288
於12月31日的賬面值	12,960,110	9,711,609
流動部分	(3,400,450)	(5,162,762)
非流動部分	9,559,660	4,548,847

17. 持作出售物業

所有持作出售物業均按成本列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸及根據以下租期持有：

	本集團	
	2014 港幣千元	2013 港幣千元
長期租賃	3,997,321	2,970,327
中期租賃	3,621,564	2,945,142
	7,618,885	5,915,469

於2014年12月31日，本集團賬面淨值約港幣259,288,000元（2013年：港幣275,662,000元）的物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

財務報表附註

2014年12月31日

18. 投資物業

	附註	本集團	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日的賬面值		22,018,464	16,574,733
添置		24,037	27,368
收購子公司	40	–	2,789,903
來自公平值調整的淨收益	5	2,286,463	1,831,346
轉撥自持作出售物業		218,813	195,203
轉撥自業主自用物業	14	–	37,096
轉撥至業主自用物業	14	(130,456)	(71,285)
匯兌調整		(61,192)	634,100
於12月31日的賬面值		24,356,129	22,018,464

本集團的投資物業位於中國大陸及根據中期租賃持有。

本集團的投資物業包括中國大陸七項商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司及北京仁達房地產評估有限公司進行的估值於2014年12月31日分別進行重估，估值為港幣24,356,129,000元（2013年：港幣22,018,464,000元）。每年，本集團的管理層決定委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。股選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註43(a)。

於2014年12月31日，本集團賬面值為港幣12,280,547,000元（2013年：港幣14,770,708,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

18. 投資物業 (續)
公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2014年12月31日 的公平值計量		
	重大 可觀 察輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀 察輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元
按持續基準的公平值計量：			
商用物業	56,535	24,299,594	24,356,129

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量 (2013年：無)。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 港幣千元
於2014年1月1日的賬面值	21,961,737
添置	24,037
公平值調整的淨收益	2,286,463
轉撥自持作出售物業	218,813
轉撥至業主自用物業	(130,456)
匯兌調整	(61,000)
於2014年12月31日的賬面值	24,299,594

財務報表附註

2014年12月31日

18. 投資物業 (續) 公平值架構 (續)

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

估值方法		重大不可觀察 輸入數據	區間或加權平均 2014年	2013年
物業1(a)-北京凱晨世貿中心 - 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.50%	8.10%
		復歸收益率	7.00%	8.10%
		市值年租金 (每平方米)	港幣5,925元	港幣1,169元至 港幣7,414元 (港幣5,961元)
物業1(b)-北京凱晨世貿中心 - 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.50%	7.50%
		復歸收益率	7.00%	7.50%
		市值年租金 (每平方米)	港幣10,380元	港幣7,360元至 港幣7,510元 (港幣7,440元)
物業2(a)-中化大廈 - 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.50%	8.00%
		復歸收益率	7.00%	8.00%
		市值年租金 (每平方米)	港幣3,394元	港幣3,062元至 港幣3,624元 (港幣3,338元)
物業2(b)-中化大廈 - 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.50%	7.00%
		復歸收益率	7.00%	7.00%
		市值年租金 (每平方米)	港幣3,182元	港幣1,366元至 港幣2,899元 (港幣1,981元)
物業2(c)-中化大廈 - 倉庫	年期及復歸法	年期收益率	6.50%	10.00%
		復歸收益率	7.00%	10.00%
		市值年租金 (每平方米)	港幣1,591元	港幣1,502元
物業3(a)-金茂大廈 - 寫字樓	年期及復歸法和市場比較法	年期收益率	4.50%	5.75%
		復歸收益率	5.00%	5.75%
		市值年租金 (每平方米)	港幣4,713元	港幣1,856元至 港幣4,640元 (港幣4,482元)
		每平方米價格	港幣71,923元	港幣67,432元
物業3(b)-金茂大廈 - 商舖	年期及復歸法和市場比較法	年期收益率	4.50%	9.00%
		復歸收益率	5.00%	9.00%
		市值年租金 (每平方米)	港幣8,031元	港幣7,270元
		每平方米價格	港幣122,713元	港幣77,662元
物業3(c)-金茂大廈 - 停車位	年期及復歸法	年期收益率	3.50%	5.00%
		復歸收益率	4.00%	5.00%
		市值年租金 (每個)	港幣14,775元	港幣7,542元

18. 投資物業 (續)
公平值架構 (續)

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	區間或加權平均	
			2014年	2013年
物業4(a)-珠海每一間花園 - 會所	年期及復歸法	年期收益率	6.25%	6.25%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金 (每平方米)	港幣621元	港幣496元至 港幣976元 (港幣537元)
物業4(b)-珠海花園大廈二層	年期及復歸法	年期收益率	5.75%	5.75%
		復歸收益率	6.25%	6.25%
		市值年租金 (每平方米)	港幣864元	港幣616元
物業5(a)-南京玄武湖金茂廣場 - 商舖	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	港幣501元至 港幣9,679元 (港幣2,319元)	港幣712元至 港幣2,781元 (港幣1,579元)
		租金年增長率	0.00%-13.00% (5.00%)	0.00%-13.00% (6.50%)
		長期空置率	5.00%	5.00%
		貼現率	5.00%-7.00% (7.00%)	5.00%-7.00% (6.10%)
物業5(b)-南京玄武湖金茂廣場 - 寫字樓	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	港幣1,798元至 港幣2,351元 (港幣2,031元)	港幣1,909元至 港幣2,057元 (港幣1,964元)
		租金年增長率	0.00%-5.00% (2.50%)	0.00%-5.00% (2.50%)
		長期空置率	5.00%	5.00%
		貼現率	5.50%-7.00% (7.00%)	5.50%-7.00% (5.90%)
物業5(c)-南京玄武湖金茂廣場 - 停車位	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每個)	港幣9,092元至 港幣12,123元 (港幣10,191元)	港幣4,506元至 港幣10,815元 (港幣6,793元)
		租金年增長率	5.90%-7.70% (6.60%)	2.80%-6.30% (5.00%)
		長期空置率	8.00%-15.00% (12.46%)	10.00%-15.00% (13.20%)
		貼現率	1.50%	1.50%
物業6 - 長沙梅溪湖國際 研發中心	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	港幣876元	港幣914元至 港幣960元 (港幣924元)
		租金年增長率	0.00%-3.00% (3.00%)	0.00%-3.00% (2.90%)
		長期空置率	4.20%	4.10%
		貼現率	5.00%-6.50% (6.00%)	5.00%-6.50% (5.10%)
物業7 - 金茂麗江時尚 生活中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	不適用
		復歸收益率	6.50%	不適用
		市值年租金 (每平方米)	港幣1,349元	不適用

18. 投資物業 (續)

根據貼現現金流量法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設（包括退出價值或終止價值）進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率被應用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終止價值估計金額，貼現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，然後按適當利率將價值撥充資本。

根據市場比較法（或市場比較方法），物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格（如穀物良率）。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

19. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日的賬面值		2,070,858	1,715,347
添置		399	12,521
轉撥自／(至)發展中物業	15	(16,383)	106,487
收購子公司	40	–	235,249
年內確認金額	6	(56,490)	(60,312)
匯兌調整		(7,277)	61,566
於12月31日的賬面值		1,991,107	2,070,858
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	26	(62,007)	(62,499)
非即期部分		1,929,100	2,008,359

本集團的預付土地租賃款項位於中國大陸及根據以下租期持有：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
長期租賃	232,825	238,107
中期租賃	1,758,282	1,832,751
	1,991,107	2,070,858

於2014年12月31日，本集團賬面淨值為港幣231,487,000元（2013年：港幣345,385,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

財務報表附註

2014年12月31日

20. 無形資產

本集團

	電腦軟件 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	70,760	9,611	80,371
累計攤銷及減值	(48,419)	(2,162)	(50,581)
賬面淨值	22,341	7,449	29,790
於2014年1月1日的成本，扣除累計 攤銷及減值	22,341	7,449	29,790
添置	23,789	-	23,789
出售	(254)	(1,997)	(2,251)
視為出售子公司(附註41)	(257)	-	(257)
年內攤銷撥備	(8,685)	(241)	(8,926)
匯兌調整	(20)	(26)	(46)
於2014年12月31日	36,914	5,185	42,099
於2014年12月31日：			
成本	93,623	7,131	100,754
累計攤銷及減值	(56,709)	(1,946)	(58,655)
賬面淨值	36,914	5,185	42,099
2013年12月31日			
於2013年1月1日：			
成本	50,435	9,387	59,822
累計攤銷及減值	(35,556)	(1,847)	(37,403)
賬面淨值	14,879	7,540	22,419
於2013年1月1日的成本，扣除累計 攤銷及減值	14,879	7,540	22,419
添置	12,440	-	12,440
收購子公司(附註40)	4,561	-	4,561
年內攤銷撥備	(10,175)	(253)	(10,428)
匯兌調整	636	162	798
於2013年12月31日	22,341	7,449	29,790
於2013年12月31日：			
成本	70,760	9,611	80,371
累計攤銷及減值	(48,419)	(2,162)	(50,581)
賬面淨值	22,341	7,449	29,790

20. 無形資產 (續)

本公司

	總計 港幣千元
2014年12月31日	
於2014年1月1日：	
成本	2,238
累計攤銷及減值	-
賬面淨值	2,238
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	2,238
年內攤銷撥備	-
於2014年12月31日	2,238
於2014年12月31日：	
成本	2,238
累計攤銷及減值	-
賬面淨值	2,238
2013年12月31日	
於2013年1月1日：	
成本	2,238
累計攤銷及減值	-
賬面淨值	2,238
於2013年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	2,238
年內攤銷撥備	-
於2013年12月31日	2,238
於2013年12月31日：	
成本	2,238
累計攤銷及減值	-
賬面淨值	2,238

財務報表附註

2014年12月31日

21. 於子公司的投資

	本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於香港上市的股份，按成本	9,003,093	-
非上市投資，按成本	14,577,411	24,532,759
	23,580,504	24,532,759
上市股份的市值	7,784,000	-

本公司流動資產包含的應收子公司款項港幣22,825,914,000元（2013年：港幣15,631,655,000元）為無抵押、免息及須按通知即時或於一年內償還。本公司非流動負債包含的應付子公司款項港幣18,657,908,000元（2013年：港幣15,197,718,000元）為無抵押、免息及無須於一年內償還，惟三筆港幣3,330,863,000元、港幣3,867,031,000元及港幣7,841,427,000元的款項分別按年利率0.01%、5.07%及5.51%計息（2013年：兩筆港幣3,673,460,000元及港幣3,858,698,000元的款項分別按5.1%及7.78%計息）除外。

主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展 有限公司（「浦東金鑫」）*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海國際航運服務中心開發 有限公司（「上海國際 航運服務中心」）*	中國／中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%#	-	物業開發
中化方興置業（北京） 有限公司***	中國／中國大陸	635,000,000美元	100%	-	物業開發
上海銀匯房地產開發 有限公司（「上海銀匯」）*	中國／中國大陸	人民幣 1,355,000,000元	50%#	-	物業開發
青島方興置業有限公司 （「青島方興」）**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股

21. 於子公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶興拓置業有限公司***	中國/中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂(上海)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,010,000,000元	-	100%	物業開發
北京凱晨置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化金茂物業管理(北京) 有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 5,000,000元	85%	15%	物業管理
中化國際物業酒店管理 有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業管理
王府井飯店管理有限公司***	中國/中國大陸	73,345,000美元	-	66.53%	酒店經營
方興地產投資管理(上海) 有限公司***	中國/中國大陸	8,000,000美元	100%	-	投資控股
中國金茂(集團)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	66.53%	酒店經營以及 物業投資
上海金茂建築裝飾有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 50,000,000元	-	100%	提供樓宇裝修服務
金茂(北京)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店 有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	66.53%	酒店經營
北京方興融創房地產開發 有限公司(「方興融創」)**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	51%	物業開發
長沙金茂梅溪湖國際廣場 置業有限公司***	中國/中國大陸	352,000,000美元	-	100%	物業開發

財務報表附註

2014年12月31日

21. 於子公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙梅溪湖國際研發中心 置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業開發
長沙興茂投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	100%	土地開發
三亞崖州灣經濟發展有限公司 (「三亞崖州灣」)**	中國/中國大陸	人民幣 160,000,000元	-	51%	土地開發
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂(麗江)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資 有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.53%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司 (「金茂長沙」)**	中國/中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興資本有限公司	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
方興發展有限公司	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
方興投資有限公司	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
方興光耀有限公司	英屬處女 群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
普立國際有限公司	英屬處女 群島/香港	100美元	80%	-	投資控股
進景有限公司	英屬處女 群島/香港	100美元	-	51%	投資控股

21. 於子公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙方興盛榮置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 500,160,000元	-	51%	物業開發
長沙梅溪湖金悅置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 150,000,000元	-	70%	物業開發
方興地產(蘇州)有限公司***	中國/中國大陸	395,000,000美元	-	80%	物業開發
方興地產(寧波)有限公司***	中國/中國大陸	254,000,000美元	-	51%	物業開發
上海星外灘開發建設有限公司 (「上海星外灘」)	中國/中國大陸	人民幣 6,000,000,000元	-	50%#	物業開發
北京方興亦城置業 有限公司(「方興亦城」)**	中國/中國大陸	人民幣 1,742,800,000元	-	51%	物業開發
領導控股有限公司	英屬處女 群島/香港	40,000美元	-	51%	投資控股
南京國際集團股份有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,246,237,500元	-	49%®	物業開發、 酒店經營及 物業投資
金茂投資控股 [§]	開曼群島/香港	港幣2,000,000元	66.53%	-	投資控股
廣州興拓置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 2,260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發 有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 330,000,000元	-	100%	土地開發
方興置業(杭州)有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 1,882,350,000元	-	85%	物業開發

* 根據中國法律註冊為中外合資企業

** 根據中國法律註冊為有限責任公司

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業

§ 金茂投資控股與金茂投資(「信託」)所發行的股份合訂單位已在香港聯合交易所有限公司主板上市(附註39(a))，金茂投資控股及其子公司統稱為金茂控股集團。

本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該等實體的董事會，故此有權控制其經營和融資活動。

@ 該等實體為本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對彼等擁有控制權，因此將彼等列作子公司。

財務報表附註

2014年12月31日

21. 於子公司的投資 (續)

於2013年，本集團向貝森投資有限公司收購領導控股有限公司及其子公司。有關此項收購的進一步詳情載於財務報表附註40。

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

本集團擁有重大非控制權益的子公司詳情載列如下：

	上海國際 航運服務 中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	上海 星外灘 港幣千元	金茂 控股集團 港幣千元
2014年				
非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的年內 (虧損)／利潤	(4,510)	279,444	(829)	(14,852)
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,970,162	2,008,042	3,788,198	3,045,580
2013年				
非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	不適用
分配至非控制權益的年內 (虧損)／利潤	(2,226)	666,093	(13,597)	不適用
宣派至非控制權益的股息	-	544,843	-	不適用
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,981,387	1,599,963	3,801,883	不適用

21. 於子公司的投資 (續)

下表載列以上子公司的財務資料概要。任何公司間抵銷前的金額披露如下：

	上海國際 航運服務 中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	上海 星外灘 港幣千元	金茂 控股集團 港幣千元
2014年				
收入	536	1,698,605	-	2,761,146
開支總額	(9,556)	(1,139,716)	(1,659)	(1,854,037)
年內利潤／(虧損)	(9,020)	558,889	(1,659)	907,109
本年全面收益／(虧損) 總額	(22,451)	550,366	(27,372)	866,579
流動資產	6,861,038	4,385,013	8,616,959	1,362,904
非流動資產	1,166	2,186,208	10,004	21,277,458
流動負債	(2,110,617)	(2,775,912)	(692,015)	(5,470,669)
非流動負債	(811,264)	-	(358,553)	(8,062,924)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	(1,634,174)	447,614	(395,680)	2,312,726
投資業務所用現金流量淨額	(97)	(5)	(199)	(1,175,455)
籌資業務所得／(所用) 現金流量淨額	1,585,092	-	357,196	(1,209,166)
現金和現金等價物增加／(減少) 淨額	(49,179)	447,609	(38,683)	(71,895)
2013年				
收入	-	3,799,024	-	不適用
開支總額	(4,451)	(2,466,838)	(27,194)	不適用
年內利潤／(虧損)	(4,451)	1,332,186	(27,194)	不適用
本年全面收益／(虧損) 總額	(115,879)	1,425,733	(27,194)	不適用
流動資產	5,350,090	3,453,711	7,594,528	不適用
非流動資產	1,536	1,921,328	9,326	不適用
流動負債	(1,134,471)	(2,175,113)	(86)	不適用
非流動負債	(254,380)	-	-	不適用
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	(517,355)	1,342,749	(7,404,217)	不適用
投資業務所用現金流量淨額	(383)	(645,927)	(116)	不適用
籌資業務所得／(所用) 現金流量淨額	522,387	(1,239,374)	7,510,200	不適用
現金和現金等價物增加／(減少) 淨額	4,649	(542,552)	105,867	不適用

財務報表附註

2014年12月31日

22. 合作經營及於合營公司的投資 於合營公司的投資

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
應佔淨資產	119,179	42,052

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註27披露。

本集團的合營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 實繳資本	註冊及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有 權權益	投票權	利潤 分成	
上海金茂錦江汽車 服務有限公司	人民幣 22,000,000元	中國／中國 大陸	50%	57%	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃 有限公司	人民幣 2,000,000元	中國／中國 大陸	45%	57%	45%	出租商用車
上海拓贏實業有限 公司	人民幣 16,000,000元	中國／中國 大陸	50%	50%	50%	物業開發
北京方興亦置業 有限公司	人民幣 100,000,000元	中國／中國 大陸	50%	50%	50%	物業開發
廣州融方置業 有限公司	人民幣 10,000,000元	中國／中國 大陸	50%	50%	50%	物業開發

以上全部於合營公司的投資均由本公司間接持有。

22. 合作經營及於合營公司的投資 (續)

於合營公司的投資 (續)

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
應佔合營公司年內利潤／(虧損)	(1,322)	2,293
應佔合營公司年內全面收益／(虧損) 總額	(1,322)	2,293
本集團於合營公司的投資的賬面總值	119,179	42,052

合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島方興(為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島方興同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(「藍海新港城置業」，青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2011年7月28日，青島方興透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購當中50%股本權益。同日，青島方興及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島方興管理及控制開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團評定此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

財務報表附註

2014年12月31日

22. 合作經營及於合營公司的投資 (續)

合作經營 (續)

下表載列於本集團綜合財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,557	3,186
發展中物業	1,679,898	1,905,681
遞延稅項資產	-	26,543
非流動資產總值	1,683,455	1,935,410
流動資產		
持作出售物業	785,407	1,458,190
發展中物業	515,653	625,138
預付款項、按金和其他應收款	19,611	75,315
預付稅項	48,812	53,843
受限制銀行結餘	144,016	40,966
現金和現金等價物	6,876	232,206
流動資產總值	1,520,375	2,485,658
流動負債		
應付貿易賬款	422,919	169,530
其他應付款項和應計款項	511,962	1,938,260
流動負債總額	934,881	2,107,790
流動資產淨值	585,494	377,868
總資產減流動負債	2,268,949	2,313,278
非流動負債		
遞延稅項負債	779	-
淨資產	2,268,170	2,313,278

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收入	2,299,343	-
銷售成本	(1,623,119)	-
毛利	676,224	-
其他收入和收益	3,068	2,555
銷售和營銷開支	(48,942)	(43,319)
管理費用	(21,341)	(16,879)
稅前利潤／(虧損)	609,009	(57,643)
所得稅	(159,362)	16,576
年度利潤／(虧損)	449,647	(41,067)

23. 於聯營公司的投資

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
分佔淨資產	1,741,976	-

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註27披露。

本集團主要聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 實繳資本	註冊及 營業地點	擁有權益 百分比	主要業務
上海拓平置業有限公司	人民幣 40,000,000元	中國／ 中國大陸	20%	物業開發
方興置業(上海) 有限公司	人民幣 7,000,000,000元	中國／ 中國大陸	36%	物業開發

本集團的聯營公司視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
應佔聯營公司年內虧損	(31,430)	-
應佔聯營公司年內全面虧損總額	(31,430)	-
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	1,741,976	-

24. 存貨

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
原材料	56,045	8,462
消耗品和工具	1,677	1,061
酒店商品	19,250	18,681
貿易存貨	3,538	3,373
	80,510	31,577

財務報表附註

2014年12月31日

25. 應收貿易賬款

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
應收貿易賬款	3,611,779	4,221,547
減值	(18,597)	(19,533)
	3,593,182	4,202,014

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
1個月內	1,263,609	2,356,923
1至3個月	92,414	1,624,352
4至6個月	762,196	7,907
6個月至一年	662,837	212,832
一年以上	812,126	-
	3,593,182	4,202,014

本集團已抵押應收貿易賬款約港幣8,721,000元（2013年：港幣40,894,000元），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保（附註33）。

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日	19,533	2,488
已確認減值虧損（附註6）	23,282	16,794
撇銷為不可收回款項	(24,149)	(96)
匯兌調整	(69)	347
	18,597	19,533

25. 應收貿易賬款 (續)

計入以上應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為港幣18,597,000元 (2013年：港幣19,533,000元) 的個別已減值應收貿易賬款撥備港幣18,597,000元 (2013年：港幣19,533,000元)。

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關。

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
概無逾期或減值	2,776,209	4,179,043
逾期1個月以下	567,290	6,031
逾期1至3個月	201	16,746
逾期3個月以上	249,482	194
	3,593,182	4,202,014

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。

於2014年12月31日，本集團的應收貿易賬款包括應收合約客戶款項港幣121,227,000元 (2013年：港幣181,778,000元)，為提供服務所產生的合約成本加已確認利潤減至今虧損港幣781,748,000元 (2013年：港幣808,084,000元) 與進度賬單金額港幣660,521,000元 (2013年：港幣626,306,000元) 之間的差額。

26. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團		本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
預付款項	575,083	1,759,235	46,443	30,016
按金	1,254,728	1,273,157	139	139
其他應收款	179,345	290,223	2,533	-
應收非控制股東款項	2,166,677	1,664,531	-	-
向第三方的委托貸款	236,027	236,828	-	-
預付土地租賃款項 (附註19)	62,007	62,499	-	-
	4,473,867	5,286,473	49,115	30,155

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

財務報表附註

2014年12月31日

26. 預付款項、按金和其他應收款(續)

應收非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟五筆港幣496,899,000元、港幣963,376,000元、港幣64,655,000元、港幣126,760,000元及港幣168,908,000元的款項分別按年利率0.35%、0.35%、6.6%、8.54%及6%計息(2013年：四筆港幣747,877,000元、港幣508,760,000元、港幣127,190,000元及港幣60,641,000元的款項分別按年利率3.08%、3.5%、3%及6.6%計息)除外。

向第三方的委托貸款為無抵押，按年利率6%計息(2013年：按年利率6%計息)，並須於一年內收取。

27. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

	本集團		本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
流動：				
應收關聯方款項：				
最終控股公司	2	1	-	-
中間控股公司	9,531	7,425	-	-
直接控股公司	1,008	1,008	1,008	1,008
同系子公司	2,062	2,402	-	-
聯營公司	169,479	-	-	-
合營公司	3,383,721	954	-	-
	3,565,803	11,790	1,008	1,008
非流動：				
應收關聯方款項：				
聯營公司	3,134,851	-	-	-
	3,134,851	-	-	-
應付關聯方款項：				
最終控股公司	2,512	2,520	-	-
中間控股公司	23,332	23,301	-	-
直接控股公司	1,986,867	3,334,435	1,986,867	3,334,435
同系子公司	86,304	77,514	-	-
聯營公司	13	-	-	-
合營公司	5,901	5,834	-	-
	2,104,929	3,443,604	1,986,867	3,334,435

應收關聯方的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟兩筆分別為港幣23,197,000元款項及港幣1,027,788,000元款項，分別按年利率7%計息及6.9%計息除外。應收關聯方的非流動結餘為無抵押，按利率9%計息，毋須於一年內償還。

2014年12月31日

28. 其他金融資產

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動結餘	42,485	42,629
流動結餘	210,739	131,324
	253,224	173,953

於2014年12月31日其他金融資產的流動結餘包括1) 收購方興亦城49%非控制權益的權利，按公平值計量為港幣108,380,000元(2013年：港幣108,748,000元)；及2) 收購長沙盛榮49%權益的非控制權益的權利，按公平值計量為港幣102,359,000元(2013年：無)。

此外，於2013年12月31日其他金融資產的流動結餘包括於自銀行取得當日原到期日少於三個月的金融產品港幣22,576,000元。

其他金融資產的非流動結餘指管理層就2012年收購三亞崖州灣估計可從非控制股東收回的款項。該結餘毋須於一年內償還。

29. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
現金和銀行結存		10,866,959	12,403,941	1,153,085	222,438
定期存款		3,185,870	2,389,421	429,785	744,273
		14,052,829	14,793,362	1,582,870	966,711
減：					
就短期銀行貸款之已抵押定期存款	33	(6,338)	-	-	-
受限制銀行結餘		(1,591,921)	(303,400)	-	-
		(1,598,259)	(303,400)	-	-
現金和現金等價物		12,454,570	14,489,962	1,582,870	966,711

於2014年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為港幣7,992,568,000元(2013年：港幣12,157,890,000元)。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

財務報表附註

2014年12月31日

29. 現金和現金等價物及已抵押存款 (續)

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)存放的存款港幣1,155,471,000元(2013年:港幣2,249,558,000元)。該等存款按年利率介乎0.385%至1.620%(2013年:0.385%至1.265%)計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情,載於財務報表附註45(a)。

30. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項有抵押,按8.54%計息,毋須於一年內償還。

31. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款的賬齡分析如下:

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	7,722,149	4,861,045
1年以上	408,424	443,125
	8,130,573	5,304,170

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

32. 其他應付款項和應計款項

	本集團		本公司		
	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
其他應付款項		2,442,232	2,237,489	16,311	12,002
預收款項		9,609,777	16,749,083	-	-
應計款項		84,125	79,115	13,031	12,914
應付非控制股東款項		2,809,421	1,860,748	-	-
應付非控制股東股息		1,521	22,087	-	-
分派保證	39(a)	160,991	-	547,850	-
		15,108,067	20,948,522	577,192	24,916

其他應付款項為免息,平均賬期不超過一年。

於2014年12月31日,應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

33. 計息銀行貸款和其他借款

本集團

	2014年			2013年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，有抵押	5.60-5.70	2015	132,464	-	-	-
銀行貸款，無抵押	3.65-6.00	2015	2,151,272	2.65-6.31	2014	3,117,150
其他貸款，無抵押*	-	-	-	5.04	2014	254,380
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	5.54-7.05	2015	1,677,200	5.76-7.05	2014	2,737,129
長期其他貸款的流動部分， 無抵押	6.55	2015	12,676	-	-	-
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	6.15-7.07	2015	98,873	6.40	2014	30,525
			4,072,485			6,139,184
非即期						
銀行貸款，有抵押	5.54-7.05	2016-2025	15,180,549	5.54-7.05	2015-2025	12,986,739
銀行貸款，無抵押	2.34-7.07	2016-2026	10,533,025	1.78-3.70	2015-2017	4,936,383
其他貸款，無抵押*	6.40-6.55	2016-2017	240,844	6.40	2015-2018	165,347
票據，無抵押	4.83-6.85	2017-2022	16,732,443	4.83-6.85	2017-2022	11,578,482
			42,686,861			29,666,951
			46,759,346			35,806,135

* 該結餘指應付本公司同系子公司款項。

本公司

	2014年			2013年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，無抵押	-	-	-	2.65-2.78	2014	775,450
非即期						
銀行貸款，無抵押	2.66-3.57	2016-2017	6,188,144	1.78-3.70	2015-2017	4,936,383
			6,188,144			5,711,833

財務報表附註

2014年12月31日

33. 計息銀行貸款和其他借款 (續)

	本集團		本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
分析如下：				
須於下列期間償還的銀行貸款：				
一年內	4,059,809	5,884,804	-	775,450
第二年	6,509,110	1,776,004	2,832,838	4,936,383
第三至第五年，包括首尾兩年	16,062,971	11,798,493	3,355,306	-
五年以上	3,141,493	4,348,625	-	-
	29,773,383	23,807,926	6,188,144	5,711,833
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	12,676	254,380	-	-
第二年	6,338	-	-	-
第三至第五年，包括首尾兩年	11,558,689	6,342,415	-	-
五年以上	5,408,260	5,401,414	-	-
	16,985,963	11,998,209	-	-
	46,759,346	35,806,135	6,188,144	5,711,833

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣53,003,608,000元 (2013年：港幣50,226,264,000元)，乃以本集團的酒店物業、樓宇、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項、應收貿易賬款及定期存款作抵押，於報告期末已動用當中的港幣31,294,503,000元 (2013年：港幣27,135,231,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干酒店物業及樓宇的抵押，於報告期末，該等酒店物業及樓宇的賬面淨值合共約港幣1,033,014,000元 (2013年：港幣5,003,629,000元)；
 - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共港幣23,959,378,000元 (2013年：港幣12,065,182,000元)；
 - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣259,288,000元 (2013年：港幣275,662,000元)；
 - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣12,280,547,000元 (2013年：港幣14,770,708,000元)；
 - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣231,487,000元 (2013年：港幣345,385,000元)；
 - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約港幣8,721,000元 (2013年：港幣40,894,000元)；及
 - (vii) 本集團若干定期存款的抵押，於報告期末，其賬面總值為港幣6,338,000元 (2013年：無)。
- (c) 除為數約港幣22,539,707,000元 (2013年：港幣17,247,850,000元) 的銀行貸款及其他借款以美元計值及港幣3,391,768,000元 (2013年：港幣400,000,000元) 的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

34. 土地增值稅準備

	本集團 港幣千元
於2013年1月1日	1,045,194
收購子公司(附註40)	35,216
年內於損益表扣除(附註10)	1,285,905
年內已付	(206,342)
轉撥自預付稅項	(17,479)
匯兌調整	50,624
於2013年12月31日及2014年1月1日	2,193,118
年內於損益表扣除(附註10)	1,093,786
年內已付	(868,558)
轉撥自預付稅項	(31,341)
匯兌調整	5,921
於2014年12月31日	2,392,926

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

財務報表附註

2014年12月31日

35. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 港幣千元	超出 相關折舊的 折舊準備 港幣千元	因收購 子公司 產生的 公平值調整 港幣千元	代扣 代繳稅額 港幣千元	應計 利息收入 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日的遞延稅 項負債總額	2,555,250	396,794	-	85,348	-	-	3,037,392
收購子公司(附註40)	-	-	804,561	-	-	2,227	806,788
年內於損益表扣除/(計 入)的遞延稅項(附註 10)	465,384	45,380	(16,128)	(11,982)	-	24	482,678
年內於全面收益表扣除 的遞延稅項	3,941	-	-	-	-	-	3,941
匯兌調整	87,485	13,151	23,443	655	-	66	124,800
於2013年12月31日及 2014年1月1日的遞延稅 項負債總額	3,112,060	455,325	811,876	74,021	-	2,317	4,455,599
年內於損益表扣除的遞延 稅項(附註10)	566,291	47,538	-	-	39,616	34,367	687,812
匯兌調整	(7,504)	(1,359)	(2,745)	(73)	150	122	(11,409)
於2014年12月31日的遞延 稅項負債總額	3,670,847	501,504	809,131	73,948	39,766	36,806	5,132,002

35. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	土地 增值稅準備 港幣千元	可用以 對銷未來 應課稅利潤 的虧損 港幣千元	因集團內公 司間的交易 而產生的 未變現溢利 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日的遞延稅項 資產總額	261,295	67,238	115,852	70,734	515,119
收購子公司 (附註40)	8,804	4,223	-	-	13,027
年內於損益表計入的遞延 稅項 (附註10)	265,459	118,099	116,216	1,385	501,159
匯兌調整	12,722	4,135	5,502	2,234	24,593
於2013年12月31日及 2014年1月1日的遞延稅項 資產總額	548,280	193,695	237,570	74,353	1,053,898
年內於損益表計入 的遞延稅項 (附註10)	61,700	4,737	35,914	7,905	110,256
匯兌調整	(1,620)	(637)	(748)	(140)	(3,145)
於2014年12月31日的遞延稅 項資產總額	608,360	197,795	272,736	82,118	1,161,009

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	1,132,436	951,253
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(5,103,429)	(4,352,954)
	(3,970,993)	(3,401,701)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損港幣798,460,000元 (2013年：港幣342,685,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

2014年12月31日

35. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2014年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約港幣73,948,000元（2013年：港幣74,021,000元）。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2014年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣12,892,914,000元（2013年：港幣7,250,306,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

36. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元（相當於港幣4,655,166,000元）永續可換股證券。年內永續可換股證券數目並無變動。永續可換股證券直接交易成本為港幣67,166,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。由2014年6月20日（2014年6月20日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2013年末股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每股普通股港幣2.83元調整至港幣2.80元。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%（連同所有拖欠的分派款項（如有）及計至指定贖回日期的分派）贖回。因本公司被向聯交所提出或本公司向聯交所作出申請以致除牌或長期停牌（為時連續90日）或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

2014年12月31日

37. 股本 股份

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
法定：(附註(i)) 無 (2013年：20,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股) (附註(ii))	–	20,000,000
已發行及繳足： 9,068,191,489股 (2013年：9,161,489,489股) 普通股	9,068,191	9,161,489

附註：

- (i) 根據香港《公司條例》(第622)章(於2014年3月3日開始生效)，法定股本的概念不再存在。
- (ii) 根據香港《公司條例》(第622)章第135條，本公司股份自2014年3月3日起不再有面額或面值。本公司任何股東的已發行股份數目或相對權益並無因此過渡而受影響。

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日、2013年12月31日及 2014年1月1日	9,161,489,489	9,161,489	6,109,789	15,271,278
於2014年3月3日過渡至無面值機制 (附註a)	–	6,109,789	(6,109,789)	–
根據《公司條例》(第622章)購回股份 (附註b)	(93,298,000)	–	–	–
於2014年12月31日	9,068,191,489	15,271,278	–	15,271,278

附註：

- (a) 根據香港《公司條例》附表11第37條所載的過渡性條文，於2014年3月3日，股份溢價賬的任何進賬額已成為本公司股本的一部分。
- (b) 本公司於2014年3月3日後在香港聯交所購回93,298,000股普通股，總代價港幣208,411,000元，已根據香港《公司條例》(第622章)第257條的保留溢利中悉數撥付。年內註銷已購回股份，就股份購回支付的總額港幣208,411,000元已自本公司保留溢利中扣除。

股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註38。

38. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃（「計劃」），旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

38. 股票期權計劃 (續)

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2014年		2013年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.46	56,599,270	2.46	59,530,077
年內失效	2.44	(11,171,600)	2.47	(2,930,807)
於12月31日	2.46	45,427,670	2.46	56,599,270

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2014年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,180,270	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
13,274,220	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
13,274,220	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
17,698,960	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
45,427,670		

2013年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,180,270	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
16,625,700	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
16,625,700	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
22,167,600	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
56,599,270		

* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

2014年12月31日

38. 股票期權計劃 (續)

截至2012年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣51,858,000元(每份港幣0.89元)，而截至2014年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣17,502,000元(2013年：港幣18,150,000元)。

截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，於過往年度全數確認。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有45,427,670份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行45,427,670股普通股，而新增股本為港幣111,941,000元(未扣除任何發行開支)。

39. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第157至158頁之綜合權益變動表。

資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

於2014年7月2日，本公司完成分拆及金茂投資控股獨立上市，乃透過金茂投資及金茂投資控股按單位價格港幣5.35元共同發行的600,000,000個股份合訂單位(「股份合訂單位」)在香港聯合交易所有限公司主板上市的方式進行(「首次公開發售」)。首次公開發售所得款項總額扣除股份發行開支前為港幣3,210,000,000元。於2014年7月24日，因首次公開發售聯席全球協調人部分行使超額配股權，本公司按每個股份合訂單位港幣5.35元出售69,397,000個股份合訂單位。於完成首次公開發售及行使超額配股權後，本公司於金茂投資控股的股本權益由100%減至66.53%，而本公司保留對金茂投資控股的控制權。因此，本集團於截至2014年12月31日止年度綜合資本儲備中確認金茂投資控股擁有權權益變動港幣439,537,000元。

就首次公開發售而言，本公司同意向金茂投資的托管人－經理(「托管人－經理」)(為股份合訂單位持有人的利益)作出分派保證，於上市日期至2014年12月31日期間托管人－經理向股份合訂單位持有人(包括本公司)作出的分派總額將相當於截至2014年12月31日止財政年度不少於港幣960,000,000元的年度化分派金額。實際分派保證金額(於2014年7月2日至2014年12月31日)為港幣481,000,000元，當中向股份合訂單位持有人(本公司除外)應付的保證金額港幣160,991,000元已於截至2014年12月31日止年度的綜合資本儲備中確認。有關應付股份合訂單位持有人(包括本公司)的分派保證港幣160,991,000元仍未獲支付，並已計入於2014年12月31日綜合財務狀況表中的其他應付款項和應計款項。

39. 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損 (如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日		6,109,789	3,242	268,919	6,381,950
本年全面收益總額	11	-	-	1,334,076	1,334,076
以股權結算的股票期權安排	38	-	18,150	-	18,150
於股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備		-	(1,074)	1,074	-
擬派2013年末期股息		-	-	(870,342)	(870,342)
於2013年12月31日及於2014年1月1日		6,109,789	20,318	733,727	6,863,834
本年全面收益總額*	11	-	-	4,797,179	4,797,179
過渡至無面值機制	37	(6,109,789)	-	-	(6,109,789)
根據《公司條例》(第622章) 購回股份	37	-	-	(208,411)	(208,411)
以股權結算的股票期權安排	38	-	17,502	-	17,502
於股票期權失效或屆滿時轉撥股票期權儲備		-	(7,126)	7,126	-
擬派2014年末期股息	12	-	-	(1,042,842)	(1,042,842)
於2014年12月31日		-	30,694	4,286,779	4,317,473

* 截至2014年12月31日止年度，包含收到金茂投資控股首次公開發售前股息港幣6,321,247,000元。

財務報表附註

2014年12月31日

40. 業務合併

於2013年2月4日，本集團向貝森投資有限公司收購領導控股有限公司51%股本權益。領導控股有限公司及其子公司（「領導集團」）在中國南京從事房地產項目開發、建設及營運業務。有關收購事項的收購代價以現金支付，分別於收購日期支付人民幣181,000,000元，其餘人民幣635,000,000元將於本集團與貝森投資有限公司協定的若干條件獲達成後支付。

本集團已選擇按非控制權益所持領導集團可識別資產的比例計量於領導集團的非控制權益。

領導集團可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	14	2,219,608
投資物業	18	2,789,903
預付土地租賃款項	19	235,249
無形資產	20	4,561
持作出售物業		482,794
存貨		1,723
應收貿易賬款		15,617
預付款項、按金和其他應收款		343,867
預付稅項		35,162
受限制銀行結餘		573,549
現金和現金等價物		45,827
應付貿易賬款		(204,864)
其他應付款項和應計款項		(1,002,711)
計息銀行貸款和其他借款		(2,292,604)
土地增值稅撥備	34	(35,216)
應付稅項		(212)
遞延稅項負債	35	(793,761)
按公平值的可識別資產總額		2,418,492
非控制權益		(1,267,412)
於綜合損益表中「其他收入和收益」項下確認的 購買折扣收益	5	(142,912)
		1,008,168
支付方式：		
現金		223,626
其他應付款項		784,542
		1,008,168

40. 業務合併 (續)

應收貿易賬款及其他應收款於收購日期的公平值分別為港幣15,617,000元及港幣46,948,000元，與合約總額相等。於收購日期並無估計合約現金流量不可收回金額。

本集團因此項收購產生交易成本港幣1,479,000元。該等交易成本已支銷並入賬綜合損益表「管理費用」項下。

本集團於截至2013年12月31日止年度的綜合損益表中確認購買折扣收益約港幣142,912,000元，董事認為主要是由於本集團與貝森投資磋商協定條款的能力較強，因為本集團在物業發展及管理住宅物業、商業樓宇及酒店物業方面擁有良好聲譽及豐富經驗，以及對項目持續發展具備充裕的資金。

預計並無已確認商譽可扣減所得稅。

就收購子公司的現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	(223,626)
所收購現金和現金等價	45,827
計入投資活動所得現金流量的現金和現金等價物流出淨額	(177,799)
計入經營活動所得現金流量的收購交易成本	(1,479)
	(179,278)

自收購以來，領導集團為本集團截至2013年12月31日止年度帶來營業額港幣404,030,000元及綜合利潤港幣40,987,000元。

倘合併於2013年初進行，本集團於2013年的收入及利潤應分別為港幣20,847,857,000元及港幣5,056,966,000元。

財務報表附註

2014年12月31日

41. 視為出售子公司

截至2014年12月31日止年度，本集團於第三方投資者對若干子公司注資後失去該等子公司的控制權。於2014年12月31日，該等被投資方於綜合財務狀況表內以於聯營公司及合營公司的投資計量及披露。

財務影響的詳情概述如下：

	附註	2014年 港幣千元
所處置淨資產：		
物業、廠房及設備	14	399
無形資產	20	257
其他非流動資產		184
現金和現金等價物		1,379,755
發展中物業	15	7,804,009
其他流動資產		6,726
應付貿易賬款		(104)
其他應付款項和應計款項		(4,373,894)
計息銀行貸款及其他借款		(4,609,609)
非控制權益		(127,546)
		80,177
本集團保留的權益公平值		81,880
視同處置子公司收益	5	1,703
支付方式：		
現金		—

就視同處置子公司的現金和現金等價物流出淨額的分析如下：

	2014年 港幣千元
現金代價	—
所處置現金及現金等價物	(1,379,755)
就視同處置子公司的現金和現金等價物淨流出	(1,379,755)

42. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣8,409,881,000元（2013年：港幣5,158,048,000元）的擔保。

43. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註18)。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內	1,149,761	1,068,427
第二至第五年，包括首尾兩年	1,246,680	735,626
五年以上	32,143	29,112
	2,428,584	1,833,165

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內	39,816	34,206	6,033	4,110
第二至第五年，包括首尾兩年	36,187	38,708	11,806	-
	76,003	72,914	17,839	4,110

44. 承擔

除上文附註43(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列承擔：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	12,547,061	7,885,169
發展中土地	367,855	307,546
物業、廠房及設備	112,808	845,130
	13,027,724	9,037,845

財務報表附註

2014年12月31日

45. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
同系子公司：			
租金收入	(i)	277,760	230,213
物業管理費收入	(i)	25,336	21,813
利息開支	(ii)	67,612	18,429
利息收入	(iii)	8,914	2,548
直系控股公司：			
租金開支	(i)	3,834	3,692
利息開支	(ii)	24,705	-
中間控股公司：			
租金收入	(i)	81,191	79,083
物業管理費收入	(i)	16,667	14,564
最終控股公司：			
租金收入	(i)	9,023	9,631
物業管理費收入	(i)	413	484

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支按年利率介乎5.04%至9%（2013年：5.04%至6.40%）計息。
- (iii) 利息收入按年利率介乎0.385%至1.620%（2013年：0.385%至1.265%）確定。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
短期僱員福利	32,569	34,876
離職後福利	3,071	2,875
以股權結算的股票期權開支	3,536	4,984
支付予主要管理人員的報酬總額	39,176	42,735

45. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的報酬 (續)

酬金介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員主要管理人員的人數如下：

	主要管理人員人數	
	2014年	2013年
港幣零元至港幣1,000,000元	-	-
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	-
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	4
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	3
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	-
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	3	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	-
	7	10

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

就附註45(a)所有項目的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

財務報表附註

2014年12月31日

46. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	本集團					
	2014年			2013年		
	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
金融資產						
應收貿易賬款	-	3,593,182	3,593,182	-	4,202,014	4,202,014
計入預付款項、按金和其他應收款的金融 資產(附註26)	-	3,836,777	3,836,777	-	3,464,739	3,464,739
應收關聯方款項	-	6,700,654	6,700,654	-	11,790	11,790
應收非控制股東款項	-	126,760	126,760	-	254,380	254,380
其他金融資產	253,224*	-	253,224	173,953*	-	173,953
受限制銀行結餘	-	1,591,921	1,591,921	-	303,400	303,400
已抵押存款	-	6,338	6,338	-	-	-
現金和現金等價物	-	12,454,570	12,454,570	-	14,489,962	14,489,962
	253,224	28,310,202	28,563,426	173,953	22,726,285	22,900,238

* 該等其他金融資產於初始確認時指定為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產。

	本集團	
	2014年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元	2013年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元
金融負債		
應付貿易賬款	8,130,573	5,304,170
計入其他應付款項和應計款項的金融負債(附註32)	5,414,165	4,120,324
應付關聯方款項	2,104,929	3,443,604
計息銀行貸款及其他貸款	46,759,346	35,806,135
	62,409,013	48,674,233

46. 按類型劃分的金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：(續)

	本公司	
	2014年 貸款及應收款 港幣千元	2013年 貸款及應收款 港幣千元
金融資產		
應收子公司款項	22,825,914	15,631,655
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產 (附註26)	2,672	139
應收關聯方款項	1,008	1,008
現金和現金等價物	1,582,870	966,711
	24,412,464	16,599,513
	按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元	按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元
金融負債		
應付子公司款項	18,657,908	15,197,718
計入其他應付款項和應計款項的金融負債 (附註32)	16,311	12,002
應付關聯方款項	1,986,867	3,334,435
計息銀行貸款及其他貸款	6,188,144	5,711,833
	26,849,230	24,255,988

47. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團及本公司金融工具 (除賬面值與公平值合約相若者外) 的賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
金融資產				
其他金融資產 (流動) — 買入期權	210,739	108,748	210,739	108,748
其他金融資產 (非流動)	42,485	42,629	42,485	42,629
	253,224	151,377	253,224	151,377
金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	46,759,346	35,806,135	47,473,590	35,936,278

財務報表附註

2014年12月31日

47. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

本公司

	賬面值		公平值	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	6,188,144	5,711,833	6,188,144	5,711,833

管理層已評估現金和現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、應收非控制股東款項、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、計入其他金融資產的金融產品、應付貿易賬款、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、應收／應付子公司款項與應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的（票據除外）公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2014年12月31日，本集團本身就計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為不大。

計入流動其他金融資產的買入期權的公平值已按剩餘價值法估計。剩餘價值法按物業的公平值計量，並扣除估計發展成本，包括未付建築成本、推廣開支以及假設物業在截至估值日期已竣工總發展價值產生的發展商溢利。非流動其他金融資產的公平值按貼現現金流量估值模型估計，有關模型乃按沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事對預期未來現金流量作出估計，包括預期未來股息。董事認為，因估值方法導致的估計公平值（計入綜合財務狀況表）為合理，且於報告末期為最適當的價值。

47. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

以下為對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及於2014年及2013年12月31日的量化敏感度分析的概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	輸入數據對 公平值的敏感度
其他金融資產非流動結餘	貼現現金流量法	現金流量貼現率	貼現率增加(減少) 5% (2013年：5%)，公平值將減少(增加) 港幣340,000元 (2013年：港幣2,754,000元)
其他金融資產流動結餘－買入期權	剩餘價值法	物業的每平方米平均售價(經考慮地點及物業質素)	平均售價增加(減少) 5% (2013年：5%)，公平值將增加(減少) 港幣10,711,000元 (2013年：港幣9,359,000元)
		建築物業(經考慮管理層經驗及估計預算)	建築成本增加(減少) 5% (2013年：5%)，公平值將減少(增加) 港幣8,941,000元 (2013年：港幣3,484,000元)

財務報表附註

2014年12月31日

47. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

按公平值計量的資產：

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量 (第三級)

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
其他金融資產 (流動) — 買入期權	210,739	108,748
其他金融資產 (非流動)	42,485	42,629
	253,224	151,377

於2014年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第二級 (2013年：無)。

年內第三級公平值計量的變動如下：

	本集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
其他金融資產：		
於1月1日	151,377	41,335
購買	102,359	108,748
匯兌調整	(512)	1,294
於12月31日	253,224	151,377

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量 (2013年：無)。

於2014年12月31日，本公司並無按公平值計量的任何金融資產 (2013年：無)。

按公平值計量的負債：

於2014年12月31日，本集團及本公司並無按公平值計量的任何金融負債 (2013年：無)。

已披露公平值的資產：

於2014年12月31日，本集團及本公司並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產 (2013年：無)。

2014年12月31日

47. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

公平值架構 (續)

已披露公平值的負債：

本集團

於2014年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	17,446,687	30,026,903	-	47,473,590

於2013年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	11,708,625	24,227,653	-	35,936,278

本公司

於2014年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	-	6,188,144	-	6,188,144

於2013年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	-	5,711,833	-	5,711,833

財務報表附註

2014年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他借款，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團現時及於整個回顧期內的政策均不涉及金融工具買賣。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

本集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。本集團的政策旨在將以固定利率計息的借款維持於約30%。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息借款的影響）對本集團及本公司稅前利潤的影響。

	本集團		本公司	
	基點上調／ (下調)	稅前利潤 增加／ (減少) 港幣千元	基點上調／ (下調)	稅前利潤 增加／ (減少) 港幣千元
2014年12月31日				
人民幣	27	(54,946)	27	-
美元	27	(19,294)	27	(14,902)
港幣	27	(9,250)	27	(2,784)
人民幣	(27)	54,946	(27)	-
美元	(27)	19,294	(27)	14,902
港幣	(27)	9,250	(27)	2,784
2013年12月31日				
人民幣	27	(43,420)	27	-
美元	27	(10,278)	27	(10,115)
港幣	27	(410)	27	(410)
人民幣	(27)	43,420	(27)	-
美元	(27)	10,278	(27)	10,115
港幣	(27)	410	(27)	410

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束年度利率的可能合理變動的評估。

外匯風險

本集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資的能力）取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

財務報表附註

2014年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末港幣兌美元(「美元」)匯率的合理可能變動對本集團截至2014年及2013年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／ (減少) 2014年 港幣千元	年內利潤 增加／ (減少) 2013年 港幣千元
+1%	(209,105)	(156,181)
-1%	209,105	156,181

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2014年及2013年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／ (減少) 2014年 港幣千元	年內利潤 增加／ (減少) 2013年 港幣千元
+5%	55,825	(14,998)
-5%	(55,825)	14,998

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	2014年					總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	11,806,495	13,144,998	39,474,800	14,792,673	79,218,966	
應付貿易賬款	8,130,573	-	-	-	8,130,573	
其他應付款項	5,414,165	-	-	-	5,414,165	
應付關聯方款項	2,104,929	-	-	-	2,104,929	
	27,456,162	13,144,998	39,474,800	14,792,673	94,868,633	

	2013年					總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	7,802,200	3,522,464	21,120,597	11,365,997	43,811,258	
應付貿易賬款	5,304,170	-	-	-	5,304,170	
其他應付款項	4,120,324	-	-	-	4,120,324	
應付關聯方款項	3,443,604	-	-	-	3,443,604	
	20,670,298	3,522,464	21,120,597	11,365,997	56,679,356	

財務報表附註

2014年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2014年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	179,294	2,903,559	3,369,184	-	6,452,037
其他應付款項	16,311	-	-	-	16,311
應付子公司款項	-	-	18,657,908	-	18,657,908
應付關聯方款項	1,986,867	-	-	-	1,986,867
	2,182,472	2,903,559	22,027,092	-	27,113,123

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2013年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	928,757	522,296	4,595,643	-	6,046,696
其他應付款項	12,002	-	-	-	12,002
應付子公司款項	-	-	15,197,718	-	15,197,718
應付關聯方款項	3,334,435	-	-	-	3,334,435
	4,275,194	522,296	19,793,361	-	24,590,851

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和已抵押存款和流動資產項下的若干其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括非控制權益）和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	本集團	
		2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
計息銀行貸款及其他借款	33	46,759,346	35,806,135
減：現金和現金等價物	29	(12,454,570)	(14,489,962)
受限制銀行結餘和已抵押存款	29	(1,598,259)	(303,400)
流動資產項下的若干其他金融資產		—	(22,576)
淨債務		32,706,517	20,990,197
權益總額		56,332,571	47,219,456
加：應付關聯方款項	27	2,104,929	3,443,604
調整後資本		58,437,500	50,663,060
淨債務與調整後資本比率		56.0%	41.4%

49. 財務報表之批准

財務報表於2015年3月26日經董事會批准並授權刊行。

五年財務資料

I. 主要收益表數據

	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元
業績					
收入	6,348,001	6,591,692	17,175,666	20,718,913	29,548,154
銷售成本	(3,045,079)	(3,016,723)	(9,976,971)	(11,518,572)	(17,989,374)
毛利	3,302,922	3,574,969	7,198,695	9,200,341	11,558,780
其他收入和收益	1,274,375	2,672,051	1,931,279	2,355,290	2,855,023
銷售和營銷開支	(266,686)	(307,128)	(439,132)	(623,758)	(914,632)
管理費用	(640,683)	(851,250)	(968,054)	(1,161,582)	(1,678,744)
其他費用及損失	(3,107)	(135,667)	(15,859)	(20,341)	(26,160)
融資成本	(606,196)	(859,274)	(986,043)	(1,324,626)	(1,221,891)
分佔下列公司的 利潤及虧損：					
合營公司	2,900	3,619	2,463	2,293	(1,322)
聯營公司	-	-	-	-	(31,430)
稅前利潤	3,063,525	4,097,320	6,723,349	8,427,617	10,539,624
所得稅開支	(931,714)	(1,186,566)	(2,783,013)	(3,393,261)	(3,884,026)
年度利潤	2,131,811	2,910,754	3,940,336	5,034,356	6,655,598
下列應佔部分：					
母公司所有者	1,713,616	2,344,352	3,377,727	4,227,150	5,296,054
非控制權益	418,195	566,402	562,609	807,206	1,359,544
	2,131,811	2,910,754	3,940,336	5,034,356	6,655,598

II. 主要財務狀況數據

	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產總額	35,639,777	44,803,431	44,303,165	74,122,845	82,367,426
流動資產總額	15,715,375	24,967,607	38,199,079	46,720,431	55,658,342
資產總額	51,355,152	69,771,038	82,502,244	120,843,276	138,025,768
流動負債總額	10,886,405	17,610,408	25,726,043	39,603,915	33,902,907
非流動負債總額	13,749,546	21,613,375	22,273,371	34,019,905	47,790,290
負債總額	24,635,951	39,223,783	47,999,414	73,623,820	81,693,197
下列應佔部分：					
母公司所有者	23,124,496	26,170,749	28,877,841	33,561,884	37,650,417
非控制權益	3,594,705	4,376,506	5,624,989	13,657,572	18,682,154
權益總額	26,719,201	30,547,255	34,502,830	47,219,456	56,332,571

保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2014年報全書以源自負責任的資源紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。



方興地產(中國)有限公司
FRASHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED



中國中化股份有限公司成員企業

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓
47樓4702-4703室

