



雅居樂地產控股有限公司  
**AGILE PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號：3383

*Develop our Future with  
Vision and Enthusiasm*

遠見、心建、共建未來

二零一四年年報



# 企業簡介

雅居樂(股份代號：3383)是中國最具實力的開發商之一，主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足酒店營運、物業投資及物業管理等多個範疇，品牌享譽全國。發展迄今，本集團的多元化業務已覆蓋逾40個城市及地區。於2015年3月25日，本集團土地儲備的預計總建築面積共計4,035萬平方米(包括已取得土地使用權證和擁有合約權益的土地)。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為摩根士丹利資本國際中國指數成份股、恒生綜合指數成份股、恒生綜合市值指數成份股、恒生中國內地100成份股和恒生高股息率指數成份股。

## 目錄

1	業務架構	86	董事履歷
2	財務概要	91	高級管理人員履歷
4	2014年度大事記	92	企業管治報告
6	主要榮譽及獎項	105	董事會報告
8	主席報告	122	獨立核數師報告
14	管理層的討論及分析	124	綜合資產負債表
20	物業發展	126	資產負債表
22	業務概覽	127	綜合收益表
26	項目概覽	128	綜合全面收益表
28	土地儲備一覽表	129	綜合權益變動表
32	旗艦項目巡禮	131	綜合現金流量表
54	酒店營運及物業投資	132	綜合財務報表附註
59	物業管理	205	五年財務概要
62	可持續發展報告	207	公司資料
82	投資者關係	211	辭彙表



# 業務架構

作為全國最具實力的房地產開發商之一，雅居樂將繼續以「穩健、審慎、可持續發展」為經營宗旨，進一步完善區域佈局及優化產品結構。



## 物業發展

於42個城市及地區擁有預計建築面積合共4,035萬平方米的  
土地儲備



## 酒店營運及 物業投資

處於不同發展階段的酒店、購物  
廣場及寫字樓等物業



## 物業管理

所管理物業的總面積達2,309萬  
平方米

# 財務概要

## 收益表概要

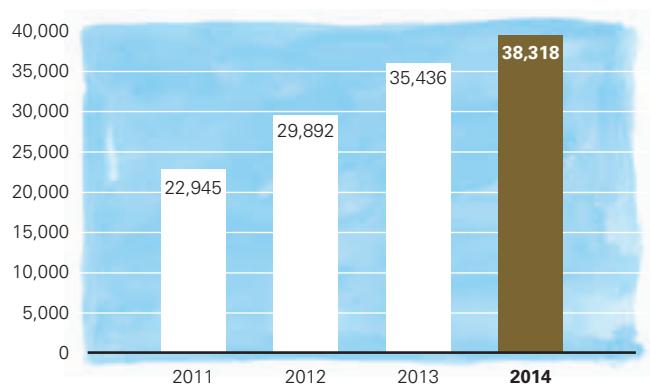
	截至12月31日止年度		變動
	2014年	2013年	
營業額(人民幣百萬元)	<b>38,318</b>	35,436	+8.1%
毛利(人民幣百萬元)	<b>12,431</b>	12,615	-1.5%
毛利率	<b>32.4%</b>	35.6%	-3.2個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>5,091</b>	5,862	-13.2%
淨利潤率	<b>13.3%</b>	16.5%	-3.2個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>4,287</b>	4,827	-11.2%
本公司股東應佔核心利潤*(人民幣百萬元)	<b>3,929</b>	4,400	-10.7%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.222</b>	1.400	-12.7%
全年每股股息(港仙)	<b>39.5</b>	47.5	-16.8%

## 資產負債表概要

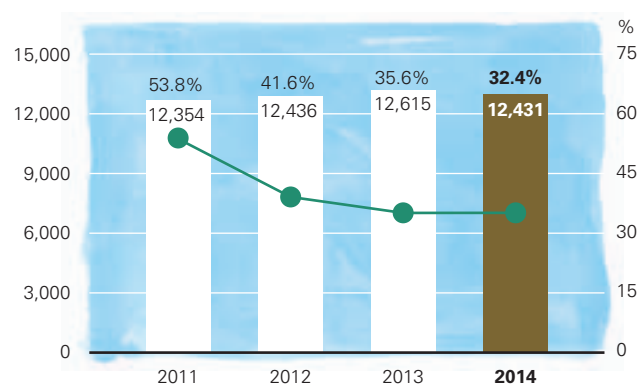
	於12月31日		變動
	2014年	2013年	
總資產(人民幣百萬元)	<b>123,648</b>	114,535	+8.0%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	<b>6,068</b>	6,784	-10.6%
有限制現金(人民幣百萬元)	<b>5,362</b>	6,250	-14.2%
短期借貸(人民幣百萬元)	<b>16,471</b>	12,354	+33.3%
長期借貸(人民幣百萬元)	<b>25,851</b>	27,138	-4.7%
股東權益(人民幣百萬元)	<b>33,651</b>	29,366	+14.6%
股東權益回報率	<b>12.7%</b>	16.4%	-3.7個百分點
總借貸/總資產	<b>34.2%</b>	34.5%	-0.3個百分點
淨借貸/總權益	<b>75.2%</b>	72.4%	+2.8個百分點

\* 本公司股東應佔利潤不包括公允值重估調整。

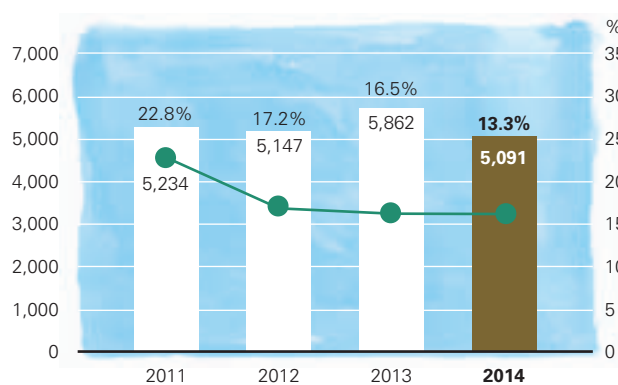
營業額(人民幣百萬元)



毛利及毛利率(人民幣百萬元/%)



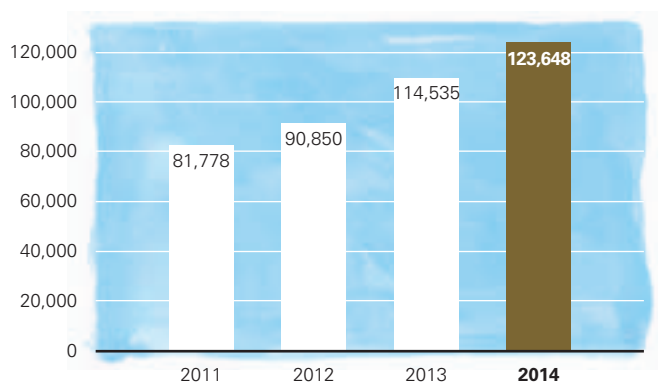
淨利潤及淨利潤率(人民幣百萬元/%)



本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)



總資產(人民幣百萬元)



股東權益(人民幣百萬元)



# 2014年度大事記

## 1月

- 惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店投入營運。



- 本集團與馬來西亞上市公司辟捷控股有限公司成立合資公司，發展位於馬來西亞吉隆坡Mont Kiara的地塊。

- 揚州雅居樂國際及順德雅居樂英倫首府(前稱：順德新城區項目)正式動工。

## 2月

- 本公司發行於2019年到期5億美元的8.375%優先票據及於2017年到期人民幣20億元的6.50%優先票據。



- 本集團取得湖南省長沙市地塊及廣東省佛山市地塊的土地使用權。

- 南寧五象新區項目及無錫雅居樂中央府(前稱：無錫雅居樂中心廣場)正式動工。

## 3月

- 董事會重組。

- 長沙海外灘開售。

- 惠州惠陽項目、西安雅居樂雅湖筆記(前稱：西安常寧新區項目)、鎮江雅居樂漣山及中山雅居樂御濱名門(前稱：中山基邊村項目)正式動工。

## 4月

- 高淳雅居樂花園開售。

- 雲南雅居樂西雙林語、杭州余杭區項目、南通雅居樂花園(前稱：南通復興路南項目)及崑山雅居樂悠WO公園正式動工。

## 5月

- 重慶雅居樂御賓府開售。

- 本集團取得海南省文昌市地塊的土地使用權。

- 本集團與馬來西亞上市公司麗陽機構成立合資公司，發展位於馬來西亞吉隆坡Bukit Bintang的地塊。

- 長沙雅居樂依雲小鎮(前稱：長沙灰湯鎮項目)正式動工。

## 6月

- 滁州雅居樂林語城開售。

- 成都雅居樂豪生大酒店投入營運。

# 7月

中山南朗濱海項目正式動工。

# 9月

崑山雅居樂悠WO公園開售。

海南清水灣假日度假酒店投入營運。

# 10月

佛山雅居樂新城灣畔、揚州雅居樂國際及西安雅居樂御賓府開售。

本集團取得湖南省郴州市地塊的土地使用權。

# 11月

本公司完成以每8股供1股為基準進行的供股計劃。

上海雅居樂星徽、無錫雅居樂中央府(前稱：無錫雅居樂中心廣場)、鎮江雅居樂漣山及南通雅居樂花園(前稱：南通復興路南項目)開售。



# 12月

花都熱橙、順德雅居樂英倫首府(前稱：順德新城區項目)、中山雅居樂森嵐及中山雅居樂御濱名門(前稱：中山基邊村項目)開售。

本集團總部搬遷至廣州雅居樂中心。



# 主要榮譽及獎項



## 企業社會責任

### 商界展關懷

香港社會服務聯會

### 企業社會責任大獎 2014

《資本》雜誌

《資本壹週》雜誌

### 2013 年度廣東扶貧濟困紅綿杯金杯

廣東省扶貧開發領導小組

### 2013 年度中國企業社會責任評選 — 年度責任團隊

### 2013 中國(內地)民營企業創富榜年度最佳企業

《南方週末》雜誌

### 中國企業教育先進單位百強

### 中國最具價值企業商學院

中國企業教育百強組委會

### 2014 年度中國最佳企業大學

上海交通大學海外教育學院

## 企業品牌

### 中國傑出房地產商 2014

《經濟一週》雜誌

### 2013 年度中國地產冠軍榜 — 年度本集團銷售五強 (廣州)

廣東省地產商會

網易房產

### 中國大陸企業香港股市排行榜(2013-2014 年度) — 最大市值民企大獎

《亞洲週刊》雜誌

### 第十三屆(2014 年度)廣東地產資信 20 強

中國工商銀行股份有限公司廣東省分行

中國農業銀行股份有限公司廣東省分行

中國銀行股份有限公司廣東省分行

中國建設銀行股份有限公司廣東省分行

人民網

### 廣東住宅十大集團領袖品牌

廣東住宅雙十大領袖品牌年會組委會





2014廣州房地產顧客滿意度十強企業獎  
中國指數研究院

2014影響廣州一年度地產品牌  
《新快報》

企業管治／投資者關係

「全球50強」銀獎  
《投資者關係》雜誌

最佳投資者關係公司(中國)  
亞洲傑出企業管治公司  
《亞洲企業管治》雜誌

「ARC年報大獎」「傳統年報—地產發展／服務：  
住宅物業」類別金獎  
MerComm, Inc.



# 主席報告

本集團將繼續以穩健發展為宗旨，既要維持固有優勢，亦需提升企業綜合管理水平，於業務及財務管理上精益求精。



陳卓林  
主席兼總裁



## 致各位股東：

本人欣然報告本集團截至2014年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

### 業績及股息

年內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣383.18億元和人民幣124.31億元，較去年分別上升8.1%和減少1.5%。

淨利潤為人民幣50.91億元，較去年下降13.2%。整體毛利率及淨利潤率分別為32.4%和13.3%。

年內，本集團的物業確認銷售總金額為人民幣370.37億元，較去年上升7.5%；而物業管理、酒店營運及物業投資業務的收入亦分別較去年增加24.9%、43.2%及29.9%。

## 主席報告(續)

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，董事會建議向股東派發2014年度末期股息每股25.0港仙。連同已派發2014年中期股息每股14.5港仙，2014年的全年派息將合共每股39.5港仙，較去年減少16.8%。

### 業務回顧

年內，環球經濟表現個別發展，其中美國及英國穩步復甦，歐元區與日本則仍未見起色。中國方面，整體經濟發展勢頭仍表現平穩，惟房地產市場在2014年上半年市場觀望氣氛較濃，直至部分城市的調控政策及個人房貸政策於下半年有所放寬後，市場氣氛始有所改善。全年銷售均價錄得輕微下降，而市場對剛需產品及優質產品仍然保持穩定的需求。

年內，本集團把握市場機遇，快速地調整營銷策略，以迎合市場需求的定價，適時推盤，成功提高年度銷售去化率至約62%，存貨帳齡亦有所改善。年內，本集團的預售金額為人民幣441.6億元，較去年增長9.5%；預售建築面積為458.8萬平方米；預售均價為每平方米人民幣9,625元。

年內，本集團的區域多元化策略續見成效，華南區域持續作出穩定的銷售貢獻，多個位於廣州、中山、佛山及粵東地區項目的預售表現在當地市場皆位處前列位置。本集團於2013年積極開拓華東區域業務，並策略性地購入13個新項目，當中包括位於上海、揚州、無錫、崑山及南通等地的8個項目已於年內推出市場，為預售作出貢獻，而多個位於南京的項目銷售表現良好；海南省區的旅遊房地產業務持續領先市場。此外，本集團位於成都、鄭州及西安等城市的項目，其預售表現皆令人滿意。

本集團相信要確保整體業務的穩健增長，適時推出迎合市場需求的產品尤關重要。有鑑於中國房地產市場將會持續受惠於城鎮化的推進及國內生產總值的增長，對自用及改善型產品剛性需求龐大，本集團於年內持續優化產品結構，以開發剛需及改善型產品為主，輔以迎合市場需求的高端產品。與此同時，隨著人民的生活質素及對大自然的嚮往不斷提高，致使市場對以養生、退休及旅遊度假為目的的優質旅遊房地產保持殷切需求，而本集團旗下個別項目亦會持續開發迎合該等需求的產品。

其他業務方面，年內，隨著更多物業的交付，本集團的物業管理收入上升24.9%。而酒店營運收入亦較去年上升43.2%，營運中的酒店共有8間，包括新開業的海南清水灣假日度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店，為本集團提供穩定的收入，亦能同時提升酒店所在地項目的價值。物業投資業務方面，上海雅居樂國際廣場出租率達95%。此外，本集團總部已於年內遷至廣州雅居樂中心，標誌著本集團發展的一個新里程。

### 審慎購地策略

本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化，因此於年內適度地放緩購地。年內，本集團在中國長沙、郴州、佛山、海南文昌、雲南騰沖及馬來西亞吉隆坡增添預計總建築面積共221萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,274元。於2015年3月25日，本集團於42個城市及地區，擁有總建築面積約4,035萬平方米的土地儲備，相關樓面地價僅為每平方米人民幣1,157元，對本集團的房地產開發業務具一定的競爭力。

### 穩健財務策略 加強現金流管理

穩健的財政是本集團業務發展的支柱，因此，本集團於年內通過多渠道的融資方法，鞏固及優化了財務結構，同時加強現金流的管理，以期在業務發展及財務管理上取得平衡。

年內，本公司成功發行於2019年到期5億美元的8.375%優先票據及於2017年到期人民幣20億元的6.50%優先票據、以及以1.5倍的超額認購成功完成淨額16.39億港元的供股集資、並獲授4.75億美元為期8個月的定期貸款及獲授3年期共28.95億港元的定期貸款信貸。本公司亦於年內悉數贖回於2016年到期3億美元的10%優先票據及於2016年到期5億美元的4%可換股債券，同時亦就修訂兩份融資協議與若干銀行達成共識，有效減低融資成本及優化債務結構。

年內，本集團積極加強現金流的管理，包括推出更多迎合市場需求的剛需及改善型等產品，採取靈活的銷售策略，並提供多元化的付款方式，以加快銷售款項回籠。與此同時，本集團已成立專責小組對回款工作進行全面且常規性的規範管理，整體銷售回款情況有所改善。此外，本集團因應市場變化，迅速調整開發範圍及進度、放緩購地及加強產品設計的標準化，有效控制建築工程及土地款等主要支出。

### 良好企業管治 多渠道溝通

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合上市規則及法律規定的前提下，不時與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，以建立及穩定彼此間的良好關係，亦有利於提昇本集團的透明度。

### 履行企業公民責任 推動可持續發展

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行其企業公民之責任。年內，本集團共有近30,000人次參與志願服務活動，服務天數逾10,000天，慈善捐款達人民幣6,100萬元。本集團深信環境保護是企業可持續發展之重要一環，所以從項目規劃開始至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出應有的貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，亦鼓勵員工實踐低碳生活。

### 展望與策略

展望2015年，預計中國經濟將保持平穩增長。政府多年來對房地產市場實施的調控措施已見成效，整體市場平穩發展。然而，市場庫存量短期內仍偏高，雖然調控措施逐步市場化及信貸環境相對寬鬆，預期2015年整體行業經營環境依然充滿挑戰。長遠而言，隨著國家經濟持續增長、城鎮化持續推進及人民收入增加，本集團相信首次置業或改善型住房的剛性需求將持續主導市場，推動房地產市場健康發展。

隨著房地產行業踏入新常態，企業必須不斷強化內部管理及靈活應對市場變化以維持競爭力。展望2015年，本集團將繼續以穩健發展為宗旨，既要維持固有優勢，亦需提升企業綜合管理水平，於業務及財務管理上精益求精。

與此同時，本集團會加強產品前期定位和規劃工作，持續優化產品結構，以開發剛需改善型產品為主，輔以旅遊房地產，及迎合市場需求的高端產品，並透過產品標準化以有效控制成本。在銷售方面，本集團會採取靈活的銷售策略，提高去化率，加快資產周轉；在開發方面，本集團會致力縮短開發周期、優化管理及進一步提高產品質素，並確保貨量的供應及銷售比例維持在合適水平，以更有效地控制資本開支。土地儲備方面，本集團將繼續採取較審慎的購地策略。同時，本集團亦會進一步推進多元化發展步伐，在確保物業發展業務的行業競爭力之際，提高酒店營運、物業投資及物業管理等其他業務的競爭力。本集團將會貫徹執行人力資源優化，並完善企業管理架構，以提升整體的執行力及競爭力。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，整體業務能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。

與此同時，本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

**致謝**

雅居樂的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

**陳卓林**

香港，2015年3月25日

# 管理層的討論及分析

## 整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣383.18億元(2013年：人民幣354.36億元)，較2013年增加8.1%。經營利潤為人民幣104.91億元(2013年：人民幣99.81億元)，較去年增加5.1%。股東應佔利潤為人民幣42.87億元(2013年：人民幣48.27億元)，較去年下跌11.2%。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣1.222元(2013年：人民幣1.400元)及人民幣1.203元(2013年：人民幣1.210元)。

## 土地儲備

於2015年3月25日，本集團於42個城市及地區共擁有預計總建築面積約4,035萬平方米的的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南省區、雲南省區、東北區域、華北區域及馬來西亞吉隆坡，相關樓面地價為每平方米人民幣1,157元，土地成本價格具有一定的競爭力。

鑑於本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化需要，本集團於年內適度地放緩購地節奏。年內，本集團新增預計總建築面積共221萬平方米的土地，相關應付土地金額為人民幣24.1億元。該等新收購地塊位於長沙、郴州、佛山、雲南騰沖，海南文昌及馬來西亞吉隆坡，其中郴州及馬來西亞吉隆坡為新開拓市場。



下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市／地區	應佔權益 (%)	預計 建築面積 (平方米)
<b>華南區域</b>			
南海大瀝鎮地塊	佛山／南海	100	143,315
<b>小計</b>			<b>143,315</b>
<b>華中區域</b>			
長沙雅居樂依雲小鎮地塊	長沙	100	591,615
郴州地塊	郴州	100	145,279
<b>小計</b>			<b>736,894</b>
<b>海南省區</b>			
海南銅鼓嶺地塊	文昌	100	330,294
海南雅居樂月亮灣地塊	文昌	100	48,471
<b>小計</b>			<b>378,765</b>
<b>雲南省區</b>			
雲南雅居樂原鄉地塊	騰沖	100	635,865
<b>小計</b>			<b>635,865</b>
<b>海外</b>			
馬來西亞吉隆坡 Mont Kiara 地塊	吉隆坡	70	167,100
馬來西亞吉隆坡 Bukit Bintang 地塊	吉隆坡	70	151,961
<b>小計</b>			<b>319,061</b>
<b>合計</b>			<b>2,213,900</b>

## 管理層的討論及分析(續)

### 物業發展及銷售

年內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣370.37億元，較2013年的人民幣344.67億元上升7.5%。確認銷售總面積為399萬平方米，較去年增加24.2%，而確認銷售均價由2013年的每平方米人民幣10,722元下降13.5%至2014年的每平方米人民幣9,278元，主要由於確認銷售的地區分佈及產品結構有所改變。

### 物業管理

年內，本集團物業管理收入為人民幣6.83億元，較2013年的人民幣5.47億元增加24.9%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至2,309萬平方米(2013年：2,266萬平方米)，服務約59.8萬名住戶。

### 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，務求建立多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的經營收入。年內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣5.27億元，較2013年的人民幣3.68億元增加43.2%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店。

### 物業投資

為進一步完善本集團多元化的業務組合，以創造穩定的收入來源，本集團秉持審慎的發展策略，將持有的若干商業物業劃為長期租賃。年內，本集團物業投資收入為人民幣0.7億元，較2013年的人民幣0.54億元增加29.9%。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、資本化利息和營業稅。

銷售成本由2013年人民幣228.22億元增加13.4%至2014年人民幣258.87億元，該增幅主要由於(i)年內確認銷售總金額增加；及(ii)單位銷售成本上升，尤其是建築、裝飾材料及土地使用權成本。

### 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣124.31億元，與去年相若。毛利率則下降至32.4%，但仍處於行業較高水平。毛利率的下降主要由於(i)各城市／地區佔本集團確認銷售比例的改變及毛利率相對較低的項目所佔份比的增加，及(ii)單位銷售成本有所增加，尤其是單位土地成本較高的新項目。

### 投資物業公允值收益

年內，本集團錄得投資物業公允值收益為人民幣4.7億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣1.17億元後，公允值收益淨額為人民幣3.53億元。

### 其他收益／(虧損)淨額

年內，本集團錄得人民幣1.46億元的其他收益淨額，而2013則錄得人民幣0.94億元其他虧損淨額，主要包括人民幣1.74億元的出售物業、廠房及設備所得收益。

### 其他收入

年內，本集團錄得人民幣9.79億元的其他收入，較2013年人民幣2.25億元上升335.5%，該增幅主要來自一幅土地的人民幣8億元一級開發淨收入、銀行存款利息收入及沒收客戶訂金。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2013年人民幣15.23億元增加17.2%至2014年人民幣17.84億元，該增幅主要由於一系列銷售宣傳活動而產生的廣告費用及佣金費用增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由2013年人民幣12.85億元上升11.9%至2014年人民幣14.37億元，該增幅主要由於本集團持續擴展業務。

## 其他開支

年內，本集團錄得人民幣3.13億元的其他開支，較2013年人民幣1.32億元上升137.5%，該增幅主要包括人民幣1.27億元的可換股債券贖回費用及人民幣0.92億元的2009年優先票據提早贖回溢價。

## 財務(費用)／收益淨額

年內，本集團錄得財務費用淨額人民幣2.93億元，而2013年則錄得財務收益淨額人民幣4.88億元。其中，以外幣計價的借款因匯率變動，以至本集團於2014年錄得匯兌損失淨額人民幣0.83億元，而2013年則錄得匯兌收益淨額人民幣5.58億元。此外，利息開支人民幣2.10億元並沒有資本化及已計入於綜合收益表，因相關物業的建築工程已竣工。

## 一間聯營公司稅後虧損所佔份額

年內，本集團佔所持有20%股權的一間聯營公司——廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)稅後虧損份額為人民幣0.28億元(2013年：人民幣0.60億元)。

## 合營企業稅後(虧損)／收益所佔份額

年內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔份額為人民幣0.45億元，而2013年錄得的合營企業稅後收益所佔份額則為人民幣0.07億元。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣42.87億元(2013年：人民幣48.27億元)，較2013年下跌11.2%。不包括公允價值重估調整後，2014年本公司股東應佔核心利潤為人民幣39.29億元(2013年：人民幣44.00億元)，較2013年下跌10.7%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於2014年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣114.30億元(2013年12月31日：人民幣130.33億元)。其中，現金及現金等值項目人民幣60.68億元(2013年12月31日：人民幣67.84億元)及有限制現金為人民幣53.62億元(2013年12月31日：人民幣62.49億元)。

於2014年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣35.01億元(2013年12月31日：人民幣53.82億元)。

於2014年12月31日，本集團合計可動用資金達人民幣149.31億元(2013年12月31日：人民幣184.15億元)。本集團持有較充裕的資金，以應付未來業務所需。

### 借款及供股集資

年內，資本市場環境波動，本集團積極開拓多元化的資金來源，以延長債務組合的年期及有效減低再融資風險。本集團透過境內及境外的不同融資渠道，成功新增融資及再融資總額共人民幣269.35億元，其中包括以1.5倍的超額認購完成16.39億港元(相等於人民幣12.99億元)的供股集資淨額，以及新增借款人民幣256.36億元，當中境內借款佔人民幣146.65億元，境外借款佔人民幣109.71億元。年內，償還借款金額為人民幣237.62億元。

年內，本公司發行於2019年到期5億美元的8.375%優先票據及於2017年到期人民幣20億元的6.50%優先票據，並獲授4.75億美元為期8個月的定期貸款及獲授3年期共28.95億港元的定期貸款信貸；本公司亦已贖回2016年到期3億美元10%的優先票據，及於2016年到期5億美元的可換股債券，有效減低融資成本、優化債務結構。

## 管理層的討論及分析(續)

於2014年12月31日，本集團總借款為人民幣423.22億元，當中銀行借款、優先票據及其他借款分別為人民幣200.26億元、人民幣131.55億元及人民幣91.41億元。

還款時間表	於2014年	於2013年
	12月31日	12月31日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
<b>銀行借款</b>		
1年之內	<b>11,448</b>	9,609
超過1年及於2年內	<b>4,406</b>	5,042
超過2年及於5年內	<b>3,541</b>	4,564
超過5年	<b>631</b>	1,028
<b>小計</b>	<b>20,026</b>	20,243
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	<b>13,155</b>	9,909
<b>其他借款</b>		
1年之內	<b>5,023</b>	2,745
超過1年及於2年內	<b>3,649</b>	3,475
超過2年及於5年內	<b>469</b>	562
超過5年	<b>-</b>	66
<b>小計</b>	<b>9,141</b>	6,848
<b>可換股債券 — 負債成份</b>		
超過2年及於5年內	<b>-</b>	2,492
<b>合計</b>	<b>42,322</b>	39,492

於2014年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣104.75億元(2013年12月31日：人民幣124.90億元)是以前其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。於2014年12月31日，本集團的其他借款人民幣55.80億元(2013年12月31日：人民幣35.48億元)是以前其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款、投資物業及一間附屬公司的股份作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別地對境外借款、優先票據作出擔保。於2014年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣52.50億元(2013年12月31日：人民幣56.83億元)。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2014年12月31日，負債比率為75.2%(2013年：72.4%)，仍處於穩健水平。

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行借款以港元及美元計值，而本集團的可換股債券及優先票據則以美元計值。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

## 借款成本

2014年，本集團的總借款成本為人民幣36.54億元(2013年：人民幣26.81億元)，較2013年增加人民幣9.73億元，該增幅主要由於2014年平均銀行借款結餘較高。實際利率由7.93%下降至7.87%。

## 財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2014年12月31日，未完結擔保額為人民幣146.58億元(2013年12月31日：人民幣135.43億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2014年12月31日，本集團應佔就若干買方向聯營公司及合營企業提供按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣2.72億元(2013年：人民幣3.19億元)及人民幣1.42億元(2013：人民幣0.19億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

另外，本集團與其他四方(「五位股東」)共同向利合就人民幣111.70億元(2013年12月31日：人民幣51.87億元)的若干貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣22.34億元(2013年12月31日：人民幣10.87億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣30.67億元(2013年12月31日：人民幣37.46億元)的貸款額度按彼等於合營企業的控股比例提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣7.99億元(2013年12月31日：人民幣9.85億元)。

## 承擔

於2014年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣218.04億元(2013年12月31日：人民幣196.02億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.51億元(2013年12月31日：人民幣41.51億元)。

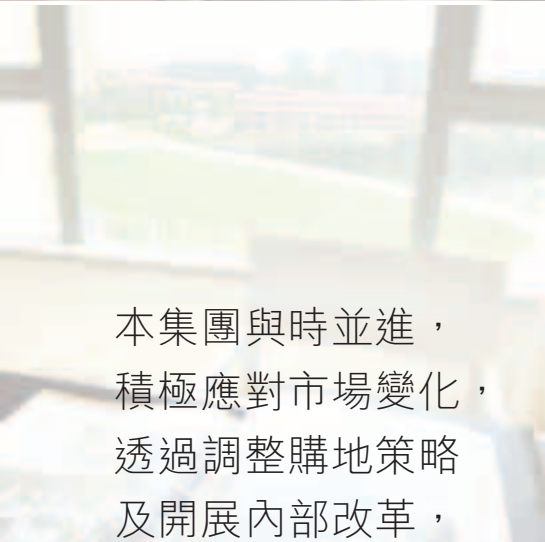
## 人力資源

於2014年12月31日，本集團共有17,140名僱員，當中高級管理人員佔150人及中層管理人員佔421人。就地理位置而言，內地有17,071名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有69名。截至2014年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣16.76億元(2013年：人民幣13.33億元)。

於2014年2月10日，本公司根據股份獎勵計劃發行及配發合共34,470,000股新股份予受託人，並以信託方式為獲選僱員持有。該等股份將於相關歸屬條件符合時轉讓予獲選僱員。



# 物業發展



本集團與時並進，  
積極應對市場變化，  
透過調整購地策略  
及開展內部改革，  
以提升營運效率，  
為長遠的業務增長  
奠定穩固基礎。





華南區域

華東區域

西部區域

華中區域

海南省區



雲南省區

東北區域



華北區域

海外

## 物業發展(續)

### 業務概覽

#### 業務概覽

年內，本集團持續專注提升產品競爭力及物業管理服務水平，為住戶提供良好的居住環境，藉此在激烈的市場競爭中維持良好的品牌優勢，使市場佔有率穩步增長；同時積極應對市場變化，透過改革以提升營運效率，為未來數年的業務增長奠定穩固基礎。

#### 銷售穩步增長 營運效率提升

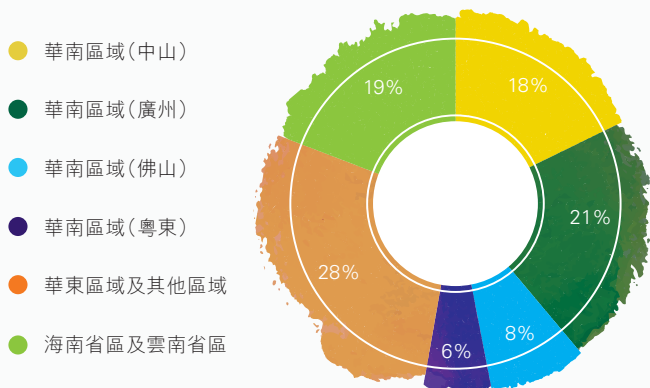
年內，本集團把握市場機遇，快速地調整營銷策略，以迎合市場需求的定價，適時推盤，預售金額為人民幣441.60億元，較2013年增長9.5%；預售面積為458.8萬平方米，預售均價為每平方米人民幣9,625元，整體銷售表現符合預期。

年內，本集團積極開展內部改革、優化營運管理系統及調整產品結構，整體營運效率有所提升，包括新項目平均開盤週期縮短2至4個月、年度銷售去化率提升至約62%、存貨賬齡有所改善及整體銷售回款率有所提升。

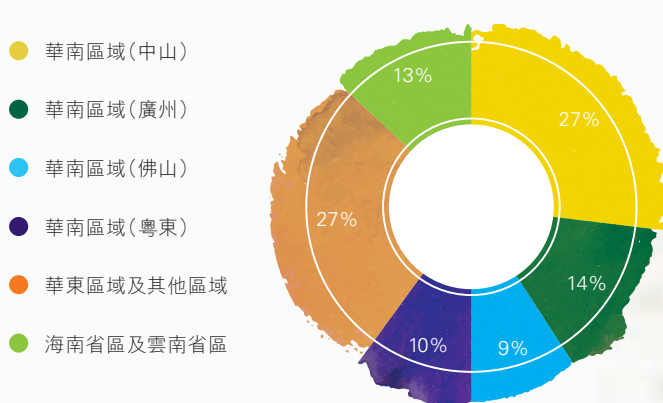
#### 區域多元化見效 品牌領先市場

年內，本集團的區域多元化策略續見成效，華南區域總體銷售表現良好，持續貢獻穩定的銷售；於2013年積極開拓的華東區域共有8個新項目於年內成功推出，為預售作出貢獻；同時，海南省區的旅遊房地產業務亦持續領先市場。年內，來自「華南區域」、「華東區域及其他區域」及「海南省區及雲南省區」的預售額佔比分別為53%、28%及19%。

預售金額為人民幣441.6億元



預售面積為458.8萬平方米





年內，本集團適時推出16個全新項目，總在售項目共76個。全新項目分別位於華南區域、華東區域、西部區域及華中區域：

### 新推售項目

#### 華南區域：

1. 佛山雅居樂新城灣畔
2. 花都熱橙
3. 順德雅居樂英倫首府(前稱：順德新城區項目)
4. 中山雅居樂森嵐
5. 中山雅居樂御濱名門(前稱：中山基邊村項目)

#### 華東區域：

1. 高淳雅居樂花園
2. 滁州雅居樂林語城
3. 崑山雅居樂悠WO公園
4. 揚州雅居樂國際
5. 上海雅居樂星徽
6. 無錫雅居樂中央府(前稱：無錫雅居樂中心廣場)
7. 鎮江雅居樂漣山
8. 南通雅居樂花園(前稱：南通復興路南項目)

#### 西部區域：

1. 重慶雅居樂御賓府
2. 西安雅居樂御賓府

#### 華中區域：

1. 長沙海外灘



## 物業發展(續)

### 業務概覽

作為全國預售排名前20位的房地產開發商，雅居樂憑藉優質的產品、貼心的物業管理服務及高品牌知名度，在眾多既有及新開拓市場均取得銷售佳績，以下為年內各主要項目的銷售表現概述：

在中山，本集團以近人民幣80億元的預售佳績成為年度銷售冠軍，旗下的中山雅居樂劍橋郡、中山雅居樂新城、中山凱茵新城、中山凱茵又一城等項目在預售金額、預售建築面積及套數均處於當地市場的前列位置。

在廣州，本集團以約人民幣80億元的預售佳績躋身網簽銷售金額開發商前5名，各高端項目持續領先市場，其中廣州雅居樂劍橋郡為年度高端項目預售金額、預售建築面積及套數的冠軍；廣州雅居樂富春山居為黃埔區高端項目銷

售冠軍；從化雅居樂小院流溪亦多次成為從化月度銷售冠軍。花都雅居樂錦城、番禺雅居樂君域公館及番禺錦官城亦實現清貨計劃且已接近售罄。

在佛山，本集團以逾人民幣30億元的預售佳績躋身年度銷售金額開發商前5名。

在粵東地區，河源雅居樂花園以銷售逾2,500套單位的佳績，連續第8年成為河源當地銷售冠軍；而惠州雅居樂白鷺湖以預售逾人民幣10億元的佳績成為惠州惠城區銷售冠軍。

本集團在華南區域以外的區域繼續錄得穩定的銷售增長，在重慶、滁州、崑山、南京、南通、上海、無錫、西安、揚州及鎮江推出10個新項目，為預售作出貢獻。此外，本集團在南京的高端項目如南京雅居樂藏龍御景、南京雅居樂濱江國際及南京雅居樂長樂渡等，合共預售約人民幣40億元，總銷售額較2013年有較大幅度提升；位於西安及重慶的項目保持穩定的銷售貢獻；成都雅居樂花園自調整銷



售策略及戶型後，銷售額提升至逾人民幣10億元；鄭州雅居樂國際花園熱銷人民幣11億元成為當地銷售冠軍；揚州雅居樂國際自2014年10月開售以來連續3個月成為當地銷售冠軍；而無錫、上海及南通項目亦錄得不錯的開盤成績；海南省區及雲南省區銷售貢獻保持在整體預售額的約19%，表現符合預期。其中，海南清水灣年內以逾人民幣75億元的預售佳績，連續第7年蟬聯當地單盤銷售冠軍。

### 審慎購地策略 動態調整開發

鑑於本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化，於年內適度地放緩購地步伐，在長沙、郴州、佛山、海南文昌、雲南騰沖及馬來西亞吉隆坡增添預計總建築面積共

221萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,274元。於2015年3月25日，本集團於42個城市及地區，擁有總建築面積逾4,035萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,157元，土地成本價格具有一定的競爭力。

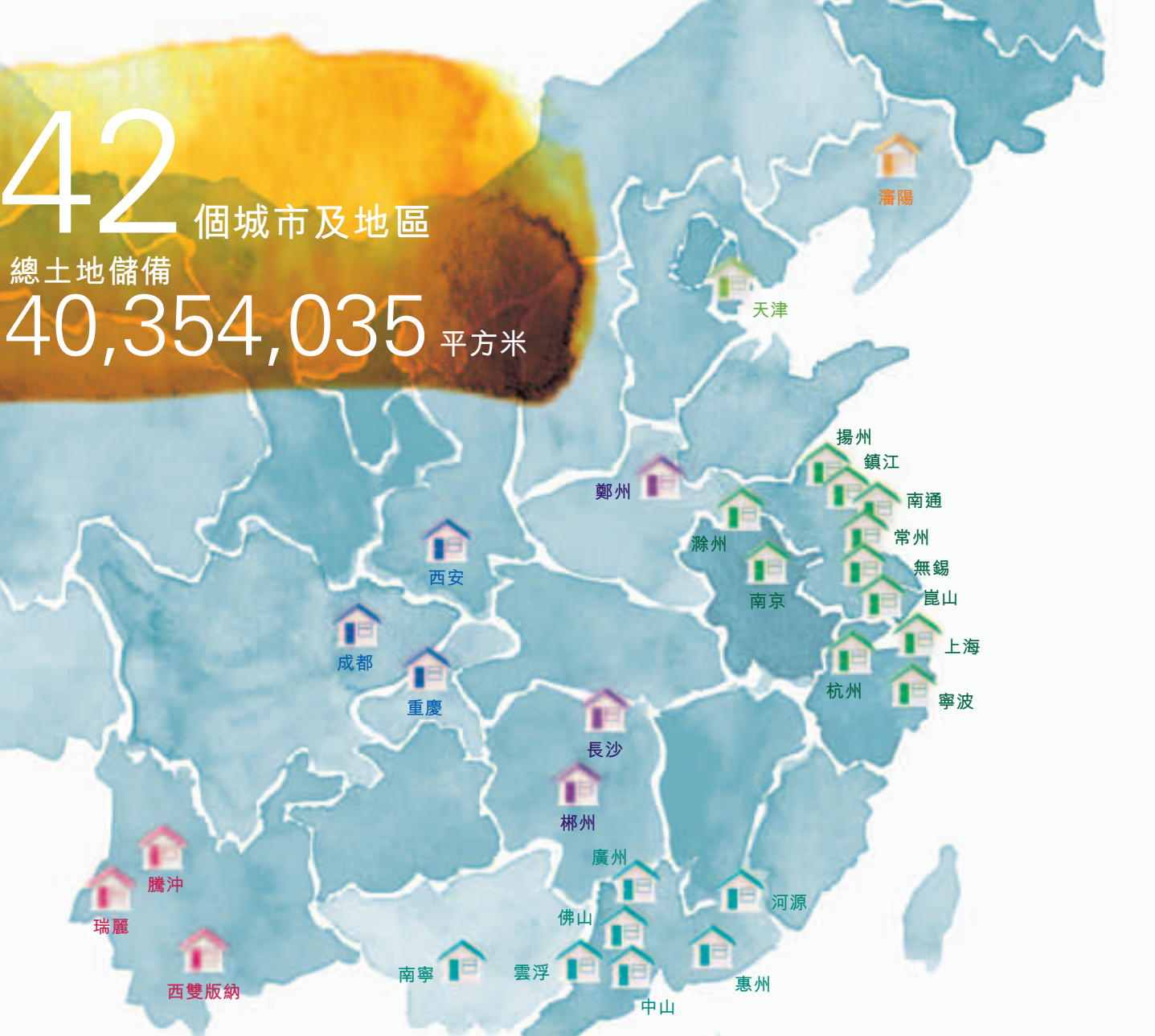
為平衡及優化供銷節奏，本集團會因應各項目的銷售及供應情況，對開發範圍及進度作出動態調整。年內，新開工建築面積為487萬平方米，竣工面積為419萬平方米。於2014年12月31日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積為186萬平方米，而在建建築面積為930萬平方米。



# 物業發展(續)

項目概覽(於2015年3月25日)

42 個城市及地區  
總土地儲備  
40,354,035 平方米



## 海外項目



## 華南區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
廣州	番禺	5	7,346,767
	白雲	2	454,305
	蘿崗	1	613,624
	天河	1	88,466
	增城	1	111,680
	花都	4	1,190,496
	從化	2	780,697
中山		17	11,832,785
佛山	南海	3	1,156,106
	禪城	2	438,897
	三水	2	477,953
	順德	4	1,220,069
粵東	河源	1	2,729,481
	惠州	2	4,576,665
粵西及廣西壯族 自治區	雲浮	1	345,989
	南寧	1	432,860
<b>合計</b>		<b>49</b>	<b>33,796,840</b>

## 華東區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
南京		4	1,653,180
常州		1	559,765
上海		2	581,285
揚州		1	436,858
滁州		1	677,266
無錫		1	590,325
杭州		1	423,827
寧波		1	561,730
鎮江		1	226,200
南通		1	510,000
崑山		1	125,052
<b>合計</b>		<b>15</b>	<b>6,345,488</b>

## 西部區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
成都		1	1,606,752
西安		4	1,514,106
重慶		2	812,015
<b>合計</b>		<b>7</b>	<b>3,932,873</b>

## 華中區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
鄭州		1	196,634
長沙		3	1,521,878
郴州		1	145,279
<b>合計</b>		<b>5</b>	<b>1,863,791</b>

## 海南省區

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
陵水		1	10,395,479
文昌		2	676,910
定安		1	56,097
<b>合計</b>		<b>4</b>	<b>11,128,486</b>

## 雲南省區

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
騰沖		1	4,004,836
瑞麗		1	731,852
西雙版納		1	634,240
<b>合計</b>		<b>3</b>	<b>5,370,928</b>

## 東北區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
瀋陽		1	1,110,834
<b>合計</b>		<b>1</b>	<b>1,110,834</b>

## 華北區域

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
天津		1	3,010,901
<b>合計</b>		<b>1</b>	<b>3,010,901</b>

## 海外

		項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
馬來西亞吉隆坡		2	319,061
<b>合計</b>		<b>2</b>	<b>319,061</b>

<b>總計</b>	<b>87</b>	<b>66,879,202</b>	<b>40,354,035</b>
-----------	-----------	-------------------	-------------------

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2015年3月25日)

代號	項目名稱	城市/區	樓面地價 (人民幣元 /平方米)	本集團 應佔權益	佔地總面積 (平方米)	地址
<b>華南區域</b>						
1	廣州雅居樂花園	廣州/番禺	289	100%	1,518,417	廣州市番禺區南村鎮興南大道
2	廣州雅居樂劍橋郡	廣州/番禺	259	100%	624,701	廣州市番禺區南村鎮草堂村
3	番禺雅居樂君城公館	廣州/番禺	1,292	100%	4,070	廣州市番禺區市橋鎮北城區大北路
4	番禺錦官城	廣州/番禺	5,409	100%	60,747	廣州市番禺區市橋鎮南沙灣青新路
5	廣州亞運城項目(註2)	廣州/番禺	5,822	20%	2,640,000	廣州市番禺區亞運城
6	廣州南湖半島花園	廣州/白雲	357	100%	304,422	廣州市白雲區同和路998號
7	廣州南湖半山豪庭	廣州/白雲	400	100%	122,742	廣州市白雲區同和路1168號
8	廣州雅居樂富春山居	廣州/蘿崗	7,074	100%	306,812	廣州市蘿崗區開創大道北科學城
9	廣州雅居樂中心	廣州/天河	3,674	100%	5,729	廣州市天河區珠江新城華夏路與金穗路交匯處東北角
10	花都雅居樂嶺會	廣州/花都	375	100%	52,600	廣州市花都區獅嶺芙蓉大道
11	花都雅居樂錦城	廣州/花都	1,781	100%	274,384	廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
12	花都雅居樂匯通廣場	廣州/花都	2,515	100%	87,482	廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
13	花都熱橙(註2)	廣州/花都	2,844	50%	126,941	廣州市花都區花山鎮106國道以東
14	增城雅居樂御賓府	廣州/增城	1,791	100%	44,672	廣州市增城區荔城大道306號
15	從化雅居樂濱江花園	廣州/從化	396	100%	303,358	廣州市從化區江埔街沿江南路段
16	從化小院流溪	廣州/從化	3,018	100%	442,866	廣州市從化區街口鎮
<b>廣州小計</b>			<b>3,947</b>		<b>6,919,943</b>	
17	中山凱茵新城	中山	187	100%	1,970,275	中山市火炬開發區凱茵新城
18	中山凱茵又一城	中山	1,296	100%	509,368	中山市火炬開發區神涌村
19	中山雅居樂新城	中山	194	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
20	中山雅景園	中山	565	100%	143,377	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
21	中山雅逸廷	中山	250	100%	96,374	中山市東區博愛路和興中路交匯處
22	中山滙星台	中山	278	100%	112,155	中山市東區博愛路和城桂路交匯處
23	中山世紀新城	中山	394	100%	487,871	中山市博愛一路與翠景南路交匯處
24	中山雅景園國際公寓	中山	1,112	100%	15,968	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
25	中山民眾鎮項目	中山	260	100%	63,450	中山市民眾鎮新盛村
26	中山雅居樂劍橋郡	中山	601	100%	375,357	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
27	中山雅居樂御龍山	中山	419	100%	563,253	中山市五桂山鎮桂南大道
28	中山長堤半島(註2)	中山	7,563	50%	111,060	中山市五桂山鎮長命水村
29	中山雅居樂鉅爵山	中山	600	100%	164,539	中山市火炬開發區中山港大道
30	中山崑崙酒店項目	中山	1,429	100%	29,267	中山市南朗鎮南岐北路8號
31	中山南朗濱海項目	中山	671	100%	347,323	中山市南朗鎮翠亨村林果站
32	中山雅居樂約克郡	中山	520	100%	124,345	中山市坦洲鎮珠海大道北
33	中山雅居樂御濱名門(前稱:中山基邊村項目)	中山	2,250	100%	71,462	中山市石岐區基邊村
<b>中山小計</b>			<b>589</b>		<b>6,661,729</b>	
34	南海雅景豪園	佛山/南海	510	100%	601,230	佛山市南海區穗鹽路
35	西樵雅居樂都會天地	佛山/南海	1,223	100%	52,950	佛山市南海區西樵鎮樵金南路215號
36	南海大瀝鎮項目	佛山/南海	4,647	100%	44,786	佛山市南海區大瀝鎮水頭村潘村工業區地段
37	佛山雅居樂花園	佛山/禪城	2,202	100%	184,373	佛山市禪城區綠景三路8號
38	佛山雅居樂曼克頓山	佛山/禪城	7,122	100%	29,486	佛山市禪城區魁奇路以北、文華路以西
39	三水雅居樂雅湖半島	佛山/三水	2,164	100%	140,261	佛山市三水區西南街道高豐村
40	三水西南街項目	佛山/三水	1,892	100%	44,709	佛山市三水區西南街道西南涌右岸
41	順德雅居樂花園	佛山/順德	962	100%	212,410	佛山市順德區大良延年路
42	樂從雅居樂花園	佛山/順德	3,454	100%	97,474	佛山市順德區樂從鎮南區東8路
43	順德雅居樂英倫首府(前稱:順德新城區項目)	佛山/順德	3,960	100%	93,353	佛山市順德區北滘鎮新城區火炬路以北、天甯路以西
44	佛山雅居樂新城灣畔	佛山/順德	4,398	100%	50,312	佛山市順德區北滘鎮上僚村美的大道以北、華陽路以東
<b>佛山小計</b>			<b>3,309</b>		<b>1,551,344</b>	
45	河源雅居樂花園	河源	267	100%	1,364,741	河源市黃沙大道中段
46	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	325	100%	2,000,000	惠州市汝湖鎮雅居樂大道1號
47	惠州惠陽項目	惠州	222	100%	1,081,559	惠州市惠陽區淡水街道新橋村銀坑地段
<b>粵東小計</b>			<b>256</b>		<b>4,446,300</b>	
48	雲浮西江新城項目	雲浮	300	100%	138,396	雲浮市雲城區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移工業園
<b>粵西小計</b>			<b>300</b>		<b>138,396</b>	
49	南寧五象新區項目(註2)	南寧	1,122	50%	78,721	南寧市五象新區
<b>廣西小計</b>			<b>1,122</b>		<b>78,721</b>	
<b>華南區域小計</b>			<b>1,181</b>		<b>19,796,433</b>	

物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2015年3月25日)

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)						
		預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)		
			已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)
	1,655,026	91,905	4,453	-	87,452	91,905	-	-
	1,128,255	438,245	62,517	352,618	23,110	438,245	-	-
	29,409	184	184	-	-	184	-	-
	154,077	129	129	-	-	129	-	-
	4,380,000	628,279	808	203,715	423,756	586,759	-	41,520
	274,951	98	98	-	-	98	-	-
	179,354	804	804	-	-	804	-	-
	613,624	433,674	203,896	57,420	172,358	433,674	-	-
	88,466	88,466	-	88,466	-	-	-	88,466
	84,160	207	207	-	-	207	-	-
	652,102	5,914	5,914	-	-	5,914	-	-
	174,964	142,687	931	141,756	-	-	-	142,687
	279,270	139,635	-	25,444	114,191	139,635	-	-
	111,680	364	364	-	-	364	-	-
	346,674	4,700	-	-	4,700	4,700	-	-
	434,023	178,214	19,316	44,853	114,045	178,214	-	-
	<b>10,586,035</b>	<b>2,153,505</b>	<b>299,621</b>	<b>914,272</b>	<b>939,612</b>	<b>1,880,832</b>	-	<b>272,673</b>
	1,889,961	45,723	45,723	-	-	45,723	-	-
	769,751	568,574	55,786	217,214	295,574	568,574	-	-
	3,519,253	2,141,765	47,036	622,044	1,472,685	2,141,765	-	-
	236,926	359	359	-	-	359	-	-
	150,357	308	308	-	-	308	-	-
	176,226	405	405	-	-	405	-	-
	916,486	305	305	-	-	305	-	-
	16,144	7,556	7,556	-	-	7,556	-	-
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-
	1,444,668	1,274,585	15,324	367,747	891,514	1,274,585	-	-
	1,126,505	603,415	100,709	236,642	266,064	603,415	-	-
	66,636	14,550	14,550	-	-	14,550	-	-
	329,078	63,589	3,178	60,411	-	63,589	-	-
	87,801	87,801	-	-	87,801	-	21,854	65,947
	491,859	491,859	-	-	491,859	491,859	-	-
	373,035	2,131	2,131	-	-	2,131	-	-
	142,924	142,924	-	142,924	-	142,924	-	-
	<b>11,832,785</b>	<b>5,541,024</b>	<b>293,370</b>	<b>1,646,982</b>	<b>3,600,672</b>	<b>5,453,223</b>	<b>21,854</b>	<b>65,947</b>
	859,757	18,997	18,997	-	-	18,997	-	-
	153,034	21,680	90	21,590	-	90	21,590	-
	143,315	143,315	-	-	143,315	143,315	-	-
	365,181	3,328	3,328	-	-	3,328	-	-
	73,716	40,654	40,654	-	-	40,654	-	-
	370,653	248,108	5,835	97,206	145,067	248,108	-	-
	107,300	107,300	-	-	107,300	107,300	-	-
	488,500	60,552	1,877	58,675	-	2,552	19,132	38,868
	292,422	50,043	8,632	41,411	-	50,043	-	-
	308,066	308,066	-	140,179	167,887	308,066	-	-
	131,081	115,578	38,182	77,396	-	115,578	-	-
	<b>3,293,025</b>	<b>1,117,621</b>	<b>117,595</b>	<b>436,457</b>	<b>563,569</b>	<b>1,038,031</b>	<b>40,722</b>	<b>38,868</b>
	2,729,481	1,485,935	20,084	316,354	1,149,497	1,383,148	65,000	37,787
	2,000,000	1,058,906	165,967	71,998	820,941	1,053,830	5,076	-
	2,576,665	2,576,665	-	230,331	2,346,334	2,576,665	-	-
	<b>7,306,146</b>	<b>5,121,506</b>	<b>186,051</b>	<b>618,683</b>	<b>4,316,772</b>	<b>5,013,643</b>	<b>70,076</b>	<b>37,787</b>
	345,989	345,989	-	-	345,989	345,989	-	-
	<b>345,989</b>	<b>345,989</b>	-	-	<b>345,989</b>	<b>345,989</b>	-	-
	432,860	216,430	-	216,430	-	50,324	30,668	135,438
	<b>432,860</b>	<b>216,430</b>	-	<b>216,430</b>	-	<b>50,324</b>	<b>30,668</b>	<b>135,438</b>
	<b>33,796,840</b>	<b>14,496,075</b>	<b>896,637</b>	<b>3,832,824</b>	<b>9,766,614</b>	<b>13,782,042</b>	<b>163,320</b>	<b>550,713</b>

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2015年3月25日)

代號	項目名稱	城市/區	樓面地價 (人民幣元 /平方米)	本集團 應佔權益	佔地總面積 (平方米)	地址
<b>華東區域</b>						
50	南京雅居樂長樂渡	南京	11,745	100%	59,900	南京市秦淮區門東長樂渡
51	南京藏龍御景	南京	4,407	100%	114,020	南京市江寧區清水亭西路200號
52	南京雅居樂濱江國際	南京	6,720	100%	299,457	南京市浦口區七里河西側、臨江路以西
53	高淳雅居樂花園	南京	1,240	100%	222,641	南京市高淳區蕪太公路南側和西側、新體育館東側、雙高路北側、周家東側
54	常州雅居樂星河灣	常州	1,679	100%	223,906	常州市新北區龍城大道以北、泰山路以西
55	揚州雅居樂國際	揚州	2,299	100%	110,597	揚州市鴻大路以東、江陽路以南、維揚路以西、規劃二路以北
56	滁州雅居樂林語城	滁州	344	100%	270,907	滁州市汧河新城規劃區內、長江路東側、香江路南側、新汧路北側
57	無錫雅居樂中央府(前稱:無錫雅居樂中心廣場)	無錫	3,454	100%	214,664	無錫市濱湖區太湖新城觀山路與貫湖大道交叉口
58	崑山雅居樂悠WO公園	崑山	1,519	100%	62,526	崑山市千燈鎮瓊花一路北側
59	鎮江雅居樂隄山	鎮江	2,166	100%	113,117	鎮江市南至白龍山路、西至檀山路
60	南通雅居樂花園(前稱:南通復興路南項目)	南通	1,368	100%	187,437	南通市復興路南,林翠路西
61	上海雅居樂星徽	上海	6,100	100%	94,193	上海市松江區影城路以東,上海影視樂園以南,規劃一路以西,規劃四路以北
62	上海浦東新區項目	上海	2,984	100%	1,441,967	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
63	杭州余杭區項目	杭州	3,077	100%	132,446	杭州市余杭區閩林街道楊橋路北側
64	寧波北侖區項目	寧波	1,178	100%	255,332	寧波市北侖區春曉明月路東,春曉大道北及乘海路南
<b>華東區域小計</b>			<b>2,727</b>		<b>3,803,110</b>	
<b>西部區域</b>						
65	成都雅居樂花園	成都	1,163	100%	1,338,960	成都市雙流縣麓山大道二段19號
66	西安雅居樂花園	西安	450	100%	90,644	西安市長安區文苑北路
67	西安雅居樂鉅製峯	西安	2,566	100%	120,333	西安市長安區郭杜街辦茅坡村
68	西安雅居樂御賓府(註2)	西安	3,722	70%	75,953	西安市曲江新區南三環以北、新開門南路以西、曲江池南路以南
69	西安雅居樂雅湖章記(前稱:西安常寧新區項目)	西安	2,142	100%	277,519	西安市長安區郭杜街辦事處子午大道以西、瀋河以南
70	重慶雅居樂國際花園	重慶	880	100%	321,073	重慶市南坪經開區匯龍路口
71	重慶雅居樂御賓府	重慶	2,000	100%	119,287	重慶市大渡口區雙山片區
<b>西部區域小計</b>			<b>1,932</b>		<b>2,343,769</b>	
<b>華中區域</b>						
72	長沙海外灘(註2)	長沙	1,716	50%	197,406	長沙市開福區湘江大道
73	長沙開福區項目	長沙	2,679	100%	40,000	長沙市開福區湘江大道
74	長沙雅居樂依雲小鎮(前稱:長沙灰湯鎮項目)	長沙	434	100%	410,911	長沙市寧鄉縣灰湯鎮灰湯村
75	鄭州雅居樂國際花園(註2)	鄭州	438	60%	83,681	鄭州市中牟縣白沙鎮康莊路瑞鳳路
76	郴州項目	郴州	638	100%	121,066	郴州市蘇仙區和平村、麻田村、珠堆村
<b>華中區域小計</b>			<b>847</b>		<b>853,064</b>	
<b>海南省區</b>						
77(A)	海南清水灣項目A(註2)	陵水	312	70%	9,515,036	陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
77(B)	海南清水灣項目B	陵水	1,131	100%	126,659	陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
78	海南定安南麗湖項目	定安	2,530	100%	186,991	定安縣南麗湖東側
79	海南雅居樂月亮灣	文昌	1,083	100%	400,511	文昌市昌酒鎮月亮灣起步區地段
80	海南雅居樂銅鼓嶺項目	文昌	824	100%	110,098	文昌市龍樓鎮銅鼓嶺鎮石大道北側、寶陵中路西側
<b>海南省區小計</b>			<b>380</b>		<b>10,339,295</b>	
<b>雲南省區</b>						
81	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	271	100%	263,994	瑞麗市四十米規劃路東側、團結路北側、以及卯城路長線北側、麻科村民小組南側
82	雲南雅居樂原鄉	騰冲	155	100%	2,423,266	騰冲縣曲石鎮曲石社區
83	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	375	100%	528,533	西雙版納景洪市嘎灑鎮曼達村
<b>雲南省區小計</b>			<b>197</b>		<b>3,215,793</b>	
<b>東北區域</b>						
84	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	584	100%	536,848	瀋陽市瀋北新區道義南大街蒲南路1號
<b>東北區域小計</b>			<b>584</b>		<b>536,848</b>	
<b>華北區域</b>						
85	天津津南新城(註2)	天津	2,341	25%	1,289,227	天津市津南區天津大道與東沽路交口西南側
<b>華北區域小計</b>			<b>2,341</b>		<b>1,289,227</b>	
<b>海外</b>						
86	吉隆坡Mont Kiara項目(註2)	吉隆坡	2,051	70%	41,130	Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
87	吉隆坡Bukit Bintang項目(註2)	吉隆坡	6,807	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
<b>海外小計</b>			<b>4,316</b>		<b>56,304</b>	
<b>總計(註3)</b>			<b>1,157(註4)</b>		<b>42,233,843</b>	

註:

- 土地儲備只計算容積率的建築面積,其中A=B=C。已竣工面積及在建面積數據統計至2014年12月31日。數據為本集團內部統計數據。
- 廣州亞運城項目、花都熱橙、中山長堤半島、南寧五象新區項目、長沙海外灘及天津津南新城佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積;而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團應佔權益而計算出的應佔面積。由於西安雅居樂御賓府、鄭州雅居樂國際花園、海南清水灣項目A、吉隆坡Mont Kiara項目及吉隆坡Bukit Bintang項目為本集團的附屬公司所持有,故此其總佔地面積、總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- 除上述資料外,本集團持有位於香港新界合共約114萬平方呎土地(含農地等)的70%權益,並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。
- 樓面地價以本集團的土地儲備預計建築面積計算。



物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2015年3月25日)

項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
59,600	52,983	28,926	24,057	-	32,510	-	20,473	
228,040	9,738	9,738	-	-	9,738	-	-	
853,466	803,503	122,428	355,670	325,405	803,503	-	-	
512,074	512,074	-	173,495	338,579	512,074	-	-	
559,765	481,761	122,718	207,509	151,534	481,761	-	-	
436,858	436,858	-	167,644	269,214	395,858	41,000	-	
677,266	656,791	18,734	153,793	484,264	656,791	-	-	
590,325	590,325	-	166,453	423,872	295,162	-	295,163	
125,052	125,052	-	59,958	65,094	125,052	-	-	
226,200	226,200	-	110,102	116,098	226,200	-	-	
510,000	510,000	-	119,475	390,525	510,000	-	-	
148,025	138,183	12,961	125,222	-	138,183	-	-	
433,260	433,260	-	-	433,260	200,992	-	232,268	
423,827	423,827	-	-	423,827	398,827	-	25,000	
561,730	561,730	-	-	561,730	561,730	-	-	
<b>6,345,488</b>	<b>5,962,285</b>	<b>315,505</b>	<b>1,663,378</b>	<b>3,983,402</b>	<b>5,348,381</b>	<b>41,000</b>	<b>572,904</b>	
1,606,752	794,527	146,120	218,271	430,136	794,527	-	-	
234,439	141	141	-	-	141	-	-	
369,505	113,263	64,041	40,119	9,103	113,263	-	-	
215,092	215,092	-	166,649	48,443	215,092	-	-	
695,070	695,070	-	46,192	648,878	580,486	-	114,584	
463,843	14,954	98	14,856	-	14,954	-	-	
348,172	348,172	-	187,816	160,356	348,172	-	-	
<b>3,932,873</b>	<b>2,181,219</b>	<b>210,400</b>	<b>673,903</b>	<b>1,296,916</b>	<b>2,066,635</b>	<b>-</b>	<b>114,584</b>	
670,237	204,357	-	126,898	77,459	204,357	-	-	
112,000	112,000	-	59,063	52,937	112,000	-	-	
739,641	739,641	-	25,973	713,668	739,641	-	-	
196,634	116,215	1,342	76,245	38,628	116,215	-	-	
145,279	145,279	-	-	145,279	145,279	-	-	
<b>1,863,791</b>	<b>1,317,492</b>	<b>1,342</b>	<b>288,179</b>	<b>1,027,971</b>	<b>1,317,492</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
10,243,488	8,326,203	270,495	1,324,324	6,731,384	7,761,401	514,842	49,960	
151,991	151,991	-	-	151,991	151,991	-	-	
56,097	56,097	-	-	56,097	45,069	-	11,028	
346,616	264,046	18,281	202,085	43,680	239,060	24,986	-	
330,294	330,294	-	-	330,294	330,294	-	-	
<b>11,128,486</b>	<b>9,128,631</b>	<b>288,776</b>	<b>1,526,409</b>	<b>7,313,446</b>	<b>8,527,815</b>	<b>539,828</b>	<b>60,988</b>	
731,852	731,852	-	339,940	391,912	671,866	59,986	-	
4,004,836	3,968,696	117,664	349,520	3,501,512	3,668,784	299,912	-	
634,240	634,240	-	141,241	492,999	634,240	-	-	
<b>5,370,928</b>	<b>5,334,788</b>	<b>117,664</b>	<b>830,701</b>	<b>4,386,423</b>	<b>4,974,890</b>	<b>359,898</b>	<b>-</b>	
1,110,834	972,134	24,254	385,107	562,773	967,800	-	4,334	
<b>1,110,834</b>	<b>972,134</b>	<b>24,254</b>	<b>385,107</b>	<b>562,773</b>	<b>967,800</b>	<b>-</b>	<b>4,334</b>	
3,010,901	642,350	8,400	97,500	536,450	642,350	-	-	
<b>3,010,901</b>	<b>642,350</b>	<b>8,400</b>	<b>97,500</b>	<b>536,450</b>	<b>642,350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
167,100	167,100	-	1,153	165,947	167,100	-	-	
151,961	151,961	-	-	151,961	151,961	-	-	
<b>319,061</b>	<b>319,061</b>	<b>-</b>	<b>1,153</b>	<b>317,908</b>	<b>319,061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>66,879,202</b>	<b>40,354,035</b>	<b>1,862,978</b>	<b>9,299,154</b>	<b>29,191,903</b>	<b>37,946,466</b>	<b>1,104,046</b>	<b>1,303,523</b>	

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華南區域

廣州  
雅居樂  
劍橋郡





廣州  
雅居樂  
富春山居



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華南區域



中山  
凱茵又一城



中山  
雅居樂新城



中山  
雅居樂  
劍橋郡



中山  
雅居樂  
御濱名門

(前稱：中山基邊村項目)



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華南區域



中山  
雅居樂  
御龍山



中山  
雅居樂  
鉅爵山



三水  
雅居樂  
雅湖半島



樂從  
雅居樂花園



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華南區域



佛山  
雅居樂  
新城灣畔



河源  
雅居樂花園





惠州  
雅居樂  
白鷺湖



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華東區域

# 上海 雅居樂星徽



南京  
雅居樂  
長樂渡



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華東區域



南京  
藏龍御景



物業發展(續)

旗艦項目巡禮  
華東區域



南京  
雅居樂  
濱江國際



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

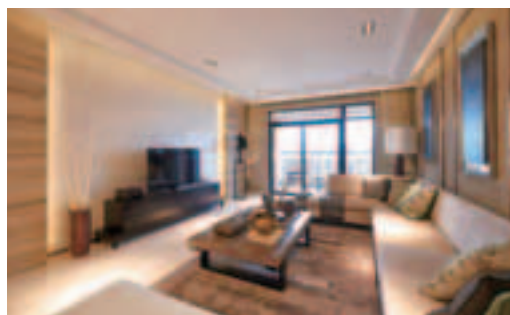
華東區域

# 揚州 雅居樂國際



# 無錫 雅居樂 中央府

(前稱：無錫雅居樂中心廣場)



滁州  
雅居樂  
林語城

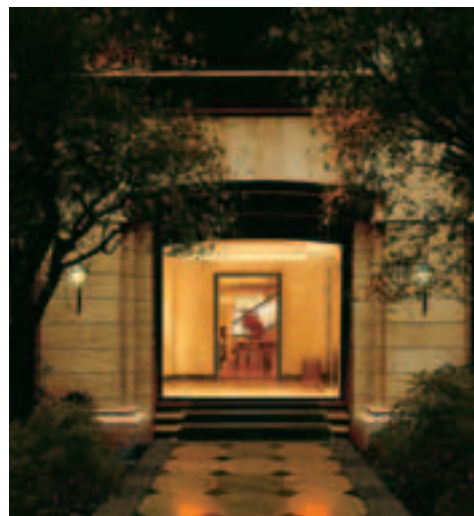


物業發展(續)

旗艦項目巡禮

西部區域

成都  
雅居樂  
花園

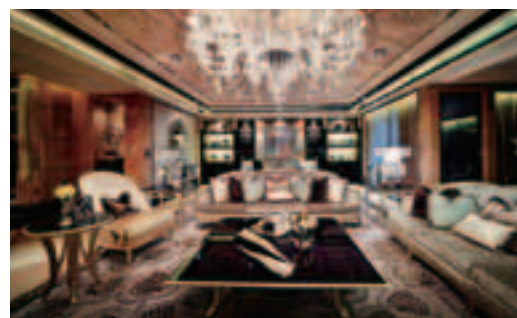




西安  
雅居樂  
鉅琅峯



重慶  
雅居樂  
御賓府



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華中區域



長沙  
雅居樂  
依雲小鎮

(前稱：長沙灰湯鎮項目)



物業發展(續)

旗艦項目巡禮  
華中區域



# 鄭州 雅居樂 國際花園



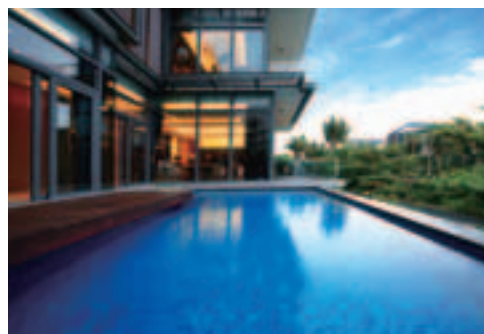
物業發展(續)

旗艦項目巡禮

海南省區

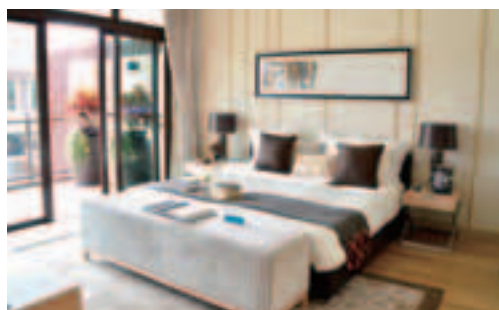


海南  
清水灣





海南  
雅居樂  
月亮灣



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

雲南省區





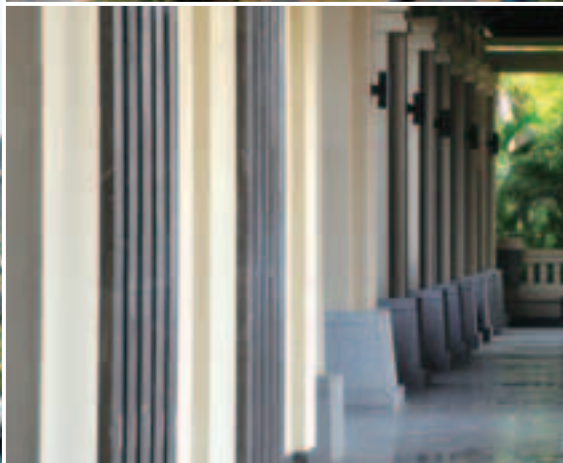
雲南  
雅居樂  
西雙林語



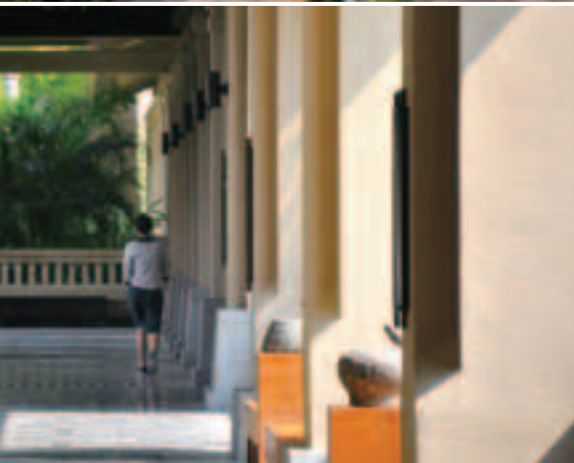


# 酒店營運 及物業 投資

本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎，分散經營風險，同時受惠於項目的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。







# 酒店營運及物業投資

## 業務概覽

年內，本集團的酒店營運及物業投資業務持續增長，海南清水灣假日度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店投入服務，為酒店營運業務揭開新一頁。年內，本集團共有8間營運中的酒店，酒店營運業務的營業額較去年同期增加43.2%，帶來持續及穩定的收入。年內，位於廣州市中央商務核心區的廣州雅居樂中心投入營運，上海雅居樂國際廣場及西樵雅居樂大都會廣場持續為本集團提供穩定收入，物業投資的營業額較去年增加29.9%。

## 主要酒店

### 上海雅居樂萬豪酒店

上海雅居樂萬豪酒店座落於上海黃浦區中心地帶，佔盡地理優勢。酒店於2011年開業，提供720間高級客房及套房，逾2,000平方米的專業會議設施，5間供應日式、中式及國際頂級美食的餐廳，以及豪華水療中心，集商務、旅遊及大型會議展覽功能於一體。

### 海南雅居樂萊佛士酒店

海南雅居樂萊佛士酒店位於海南清水灣，設計格調高雅，提供299間海景客房及豪華套房、33棟別墅，以及逾2,000平方米的特色水療中心 Raffles Amrita Spa，並鄰近高爾夫球場等設施。酒店自2013年起營運。





#### 惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店

惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店位處惠州市區東北部美麗的白鷺湖畔，提供449間豪華湖景客房和套房。酒店於2014年初開業。

#### 成都雅居樂豪生大酒店

成都雅居樂豪生大酒店位於成都雅居樂花園高端組團「鉞雅苑」內，提供342間標準客房及豪華套房。酒店於2014年中旬正式開業。

#### 海南清水灣假日度假酒店

海南清水灣假日度假酒店位於海南清水灣，提供275間高爾夫球場景觀客房及套房，於2014年下半年開業。

#### 騰沖雅居樂原鄉客棧

騰沖雅居樂原鄉客棧位於騰沖縣曲石鎮，提供75間標準客房，預計於2015年正式開業。

#### 廣州雅居樂酒店

廣州雅居樂酒店位於廣州雅居樂花園內的映逸湖畔，提供126間標準客房和豪華套房，是按5星級標準裝修的精品酒店。酒店自2007年起營運。

#### 中山雅居樂酒店

中山雅居樂酒店位於中山市三鄉鎮中心地段，提供66間客房及行政商務套房。酒店自2001年起營運。

### 主要投資物業

#### 廣州雅居樂中心

廣州雅居樂中心，位於廣州市中央商務核心區，交通便利，鄰近地鐵3號線「珠江新城站」。項目樓高39層，屬甲級寫字樓，總建築面積約88,000平方米，配套設施包括銀行、米芝蓮指南星級食府、便利店及咖啡室等。項目已於2014年第4季度投入營運，並預留第30至39層自用作為本集團總部辦公室所在地。

#### 上海雅居樂國際廣場

上海雅居樂國際廣場項目位於上海市黃浦區的旅遊、零售和商業中心的繁華樞紐地帶。項目樓高4層，總建築面積約21,200平方米，地理位置優越，交通便捷。項目自2012年起營運。

#### 西樵雅居樂大都會廣場

西樵雅居樂大都會廣場位於佛山市南海西樵鎮，總建築面積約58,000平方米，提供購物、餐飲、娛樂及休閒等多元化服務，是西樵鎮首個一站式購物中心。項目自2011年起營運。





本集團旗下的物業管理團隊，逾20年來一直秉承「以客為尊」的服務理念，致力為住戶提供全面優質的服務，務求滿足各類型住戶的個性化需要，亦是雅居樂的品牌備受推崇的主要原因之一。

於2014年12月31日，本集團管理的物業總面積達2,309萬平方米，服務約60萬名住戶及商戶，為其提供全方位而專業化的優質物業管理及經營服務，當中包括樓宇及配套設施的維修保養、社區安全管理、環境衛生、綠化保養、家居服務、會所娛樂、康體餐飲及社區文化活動等，致力滿足住戶的個性化需求，營造優悠的生活體驗及創建優質的營商環境。

年內，本集團優秀的物業管理服務榮獲各級政府部門頒發的各類殊榮，當中包括由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的「全國物業管理示範住宅小區」等榮譽。年內，本集團旗下共6個住宅項目通過英國標準協會的綜合認證，符合ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系和OHSAS18001職業健康與安全管理體系的要求，足證本集團擁有豐富的物業管理經驗，致力為住戶提供高標準及國際化的服務。

年內，本集團的中央物業管理軟件系統二代全面投入運作，讓系統內的資料可即時更新，確保資料庫準確和完整，提升系統的效率，支援包括雅居樂「雅生活」平台等全面物業管理服務。

### 雅生活 — 全方位智慧社區

年內，本集團與中國電信集團公司簽訂合作協議，並推出雅居樂「雅生活」網上服務平台，讓業主透過互聯網，利用手提電話、電腦及支付寶等網上互動平台，尊享物業管理費用查詢及繳交、服務申請、活動報名及在綫預約等周全服務，社區信息亦一目了然。本集團於2015年會陸續推出包括電視門戶等第二階段服務。

本集團深信聆聽客戶意見是提升物業管理服務質素的最佳渠道之一，並積極透過雅居樂的客戶俱樂部 — 「雅生活」（前稱：雅地會），以加強會員、特約聯盟商戶和雅居樂之間的交流，傾聽不同客戶的需要，以推出更優質的居住、生活、文化服務。年內，「雅生活」（前稱：「雅地會」）在全國組織了約600場社區文化活動，累計參與人次逾14.5萬，並為會員提供逾1,600家精選商戶，涵蓋全國各地及港澳地區。




### 「雅萊格」— 體現英式管家的物業管理服務精神

本集團旗下的高端物業管理品牌「雅萊格」，年內為高端住宅項目、商業物業、酒店式公寓等提供英式管家的物業管理服務，以滿足住戶及商戶對高端物業管理服務日益殷切的需求。「雅萊格」的專業團隊除了提供卓越的管理服務以滿足住戶的需求外，更以「主動、殷勤、謙恭、有禮」的專業服務態度，滿足個別客戶的個性化需求，締造優越的居住及商業經營環境。目前，「雅萊格」的專業團隊為廣州雅居樂劍橋郡、廣州雅居樂富春山居及上海雅居樂國際廣場等項目提供高端物業管理服務。

隨著全國不同地區的新建住宅及商業物業陸續落成，本集團的物業管理服務將肩負提供優質服務的重任，並繼續在服務質素及營運效率上精益求精，矢志滿足住戶及商戶的高端服務要求。





# 可持續發展 報告

本集團深信可持續發展  
是企業發展的重要一環，  
並積極把理念實踐至  
業務營運的每一項細節，  
致力為社會及企業實現  
更美好的未來。





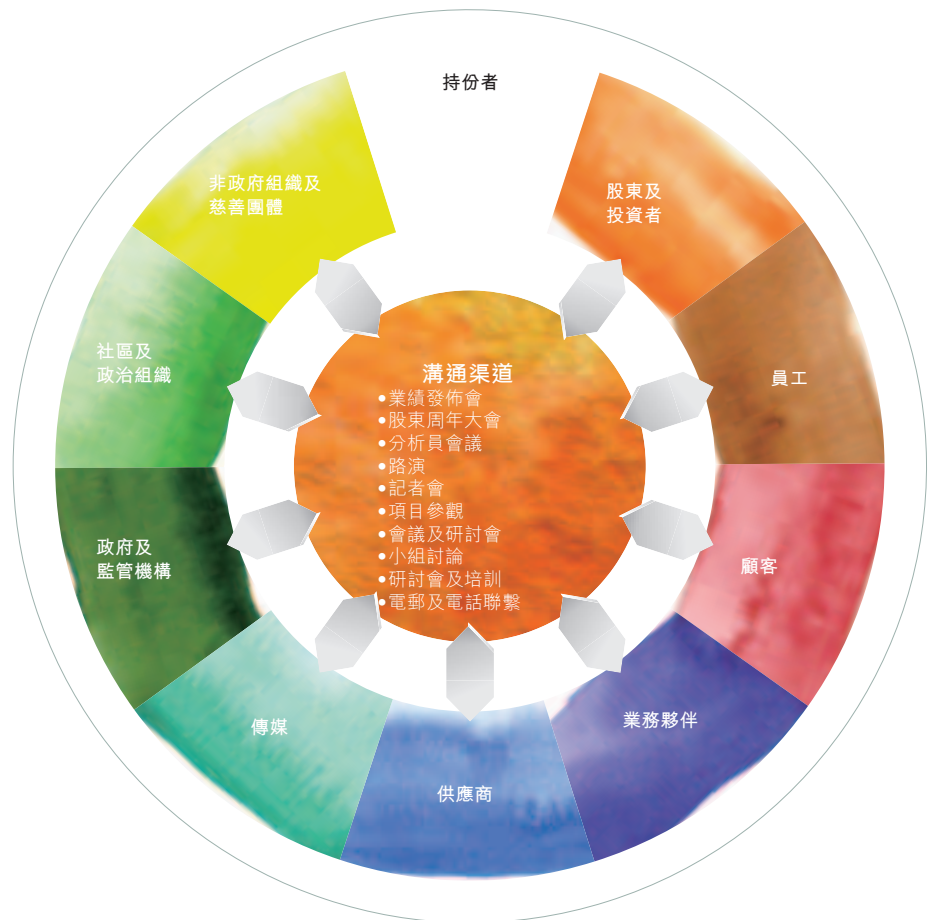
## 理念與方針

本集團秉承「遠見、心建、共建未來」的企業理念，將可持續發展理念引入業務營運策略，不斷提升產品和服務的質素，為住戶建設理想的生活居停。本集團亦視環境保護、關懷社會及員工發展為企業持續發展的重要範疇，積極履行應有的社會責任，以達致人與環境和諧並存，企業與社會和諧共進，致力為社會及本集團的業務實現更美好的未來。



## 積極與持份者多向溝通

本集團深信與持份者有效和適時的溝通，有助制定應變策略以推動業務的長遠發展。據此，本集團已建立並不時透過各種渠道聽取持份者的意見，以制定更全面和完善的決策。



## 主要榮譽及獎項

本集團於可持續發展所作出的努力，為政府及社會各界認可，年內獲頒的主要榮譽及獎項如下：

榮譽及獎項	頒發機構
商界展關懷	香港社會服務聯會
2013年度廣東扶貧濟困紅棉杯金杯	廣東省扶貧開發領導小組
企業社會責任大獎2014	《資本》雜誌 《資本壹週》雜誌
2013年度中國企業社會責任評選 一年度責任團隊	《南方週末》雜誌
2013中國(內地)民營企業創富榜年度最佳企業	
中國企業教育先進單位百強	中國企業教育百強組委會
中國最具價值企業商學院	
2014年度中國最佳企業大學	上海交通大學海外教育學院

## 環境可持續發展

本集團從項目的規劃與設計、材料採購、建築施工，以至物業及酒店管理等整個業務營運環節，全面考慮融入環保元素，珍惜及善用地球資源，以促進人與自然環境共融及和諧。本集團亦積極參與環保教育及活動，向各持份者宣揚綠色生活。



### 環保政策

有關雅居樂的環保政策，可以到本集團網站 [www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn) 瀏覽。

### 規劃與設計

憑藉逾20年房地產開發的經驗，本集團深明規劃與設計是旗下項目的靈魂所在。年內，本集團就旗下項目進行各類型的研究，並作出全面而有效的措施，致力讓建築與當地

環境融合為一體，有助提升居住環境的質素，並把長遠的碳排放及資源浪費減至最少。

本集團按照當地氣候及環境的特點，於項目規劃時適當安排建築物的佈局、樓距及朝向，以便善用照明、空調及天然資源，同時亦顧及當地地形與地貌特點，以盡力避免或減少對山體、水源、植物及歷史文化建築造成負面影響，並透過結合當地植物分佈特點，設立景觀綠化帶，以保護原生態環境。本集團更充分運用當地的地理優勢，在可行

的情況下，採用再生能源，減少長遠的能源消耗。各項目的室內設計皆注重採光及南北對流等元素，不但可為住戶提供更舒適的居住環境，亦可充分利用天然資源，減少不必要的能源消耗。為進一步減少項目所需消耗的能源，本集團的規劃團隊與物業管理團隊於規劃初期，便共同考慮及預計公用地方的能源需要，以訂立最合適的照明配置標準。

本集團亦已於海南清水灣、雲南雅居樂原鄉、惠州雅居樂白鷺湖及河源雅居樂花園興建污水處理廠，集中處理社區所產生的生活污水，以減少水資源污染。

### 材料採購

本集團深明所採用的建築材料會直接影響房屋的品質及其周邊環境，年內，採購及選用合符環保效益的室內外建築材料，務求項目建成後，既可為住戶提供舒適居住環境，亦能節約天然資源。

於室外建築材料方面，本集團分別對建築物的外牆、屋面、陽台等位置進行保溫節能分析，以選出安全有效的節

能建築材料，減少單位所需的能源消耗。項目的地面彩磚鋪設亦選用以環保材料製造的建菱磚為主，有助減少水分流失，有利周邊植物生長，並具保持散熱及濕度的功能。此外，本集團亦選用由環保物料製成的環保型管材。於室內建築材料方面，本集團所選用的木質地板已達到國際標準，其粘合膠為低甲醛環保膠，並使用紫外光固化塗料等環保原材料，以減少室內的光污染。本集團所使用的外牆磚，不論在餘熱利用、排硫量及防靜電檢驗等方面均通過了政府認證。為減少對天然資源的損耗，本集團使用新型環保建材「木紋磚」，其表面呈現木紋裝飾圖案，代替木質地板；同時，使用跟石材外表相似的「拋釉磚」，以減少對石材這類不可再生資源的使用。

於公共設施方面，在本集團所管理項目的地下車庫、公園及樓層等更換LED燈具，比傳統光管更接近自然光，平均節能約67%，而且亮度為傳統日光燈的4倍以上，更不含水銀和鹵粉等污染物。於環保家居產品方面，本集團選用國際知名廠商生產的節水、低噪音、耐用的浴室產品及節能電器，例如節水型馬桶、節水型淋浴花灑等，其中空調產品在相同製冷效果的基礎上，能減少電能消耗約13%。



## 可持續發展報告(續)

### 環境可持續發展

#### 建築施工

有效的工程管理能確保有效運用資源。年內，本集團嚴格執行各級政府頒佈的建築節能規定，以及不斷改善施工管理，把工程中不必要的電力及水資源消耗減至最少。

在確保建築結構安全的前提下，本集團與承建商適當地調整建築鋼筋的含量及混凝土的含量，並優先選用高強度的三級鋼材及預應力高強鋼筋等，以減少工程所需使用的資源及碳排放。本集團亦致力減少樁基的佈置數量，並在多個工程中推廣使用複合地基技術，充分發揮利用原地基本身的承載力，減少資源消耗。

#### 物業及酒店管理

年內，本集團不但注重為顧客提供優質的物業管理及酒店服務，亦致力於日常營運中落實可持續發展的措施，以達致能源節約、保育水資源、源頭減廢；並降低物業及酒店營運的成本。

於住宅項目方面，所有住宅項目的大型製冷機組等設備採用新型環保製冷劑，以減少對環境造成的污染及溫室效

應。採用變頻技術及智能化控制，提高水泵、冷卻塔及空調等設備的效率，降低耗電量。同時，在部分高端項目採用熱回收技術、蓄冷技術等節能技術，有效降低了的製冷主機、空調機組等的用電量。優化變配電系統設計，確保供電系統簡單、安全、可靠，合理配置變壓器負荷率，提高供配電系統的經濟運行時間。此外，本集團嚴格執行各級政府頒佈的各項照明節能標準，並於若干住宅項目採用節能科技，當中包括採用節能燈、人體紅外感應開關、光控開關、節水開關等，以減少不必要的能源消耗。部份大型項目已採用空氣能熱泵技術，為住宅、員工宿舍、酒店等提供可再生能源加熱的生活熱水，而部份地區的项目則利用太陽能作為住宅熱水加熱的節能技術措施，減少碳排放。

本集團已於大部分中山項目的水泵房加裝節能設備，成功降低設備噪音和提升節能效果，年內平均節約電能約45%，節約電費達人民幣25萬元，達致環境保護及經濟效益雙贏的成果。

為保育水資源，本集團採用機械化高壓清洗機進行社區戶外清潔，以節約用水；每月定期利用吸污機將水景設施下



沉澱物抽走，以減少所需清洗的次數；當清洗水池時，將水存在鄰池或用作灌溉之用，以減少用水；於人工湖投放魚苗，以達致自然淨化。

本集團大部分住宅項目已設置廢物分類設施，把「可回收垃圾」、「廚餘垃圾」、「有害垃圾」、「其他垃圾」分類，以鼓勵住戶及員工養成綠色生活習慣。

本集團旗下項目的社區綠化面積一般逾50%，締造綠意盎然的園林景致，並種植大量喬木及灌木，以達致降溫、散熱、淨化空氣及減低噪音之功效。本集團亦積極採取各種環境保育措施，包括自行於綠化苗圃種植綠化苗木並於社區進行綠化，避免破壞生態環境；採用生態環保型農藥，減輕對生態環境的危害；及結合病蟲害發生規律及天氣情況有效地採取針對性防治措施、用量及次數等。

於營運中的酒店方面，廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店已分別設立太陽能熱水設備及熱泵熱水設備，將生活熱水

加熱，減少燃氣消耗，每年可減少燃氣費用分別約人民幣10萬元及約人民幣20萬元。另外，若干酒店項目實施鍋爐蒸汽廢氣回收，作為鍋爐及熱水的補水加熱，回收率可達到75%，每年可節省電力費用約人民幣30萬元，實現了對環境和經濟的雙贏。

於新建酒店方面，本集團於空調主機、水泵等大型用電設備上均採用變頻技術，可有效節省電量逾20%；並於鍋爐和廚房以環保的方式淨化煙氣。此外，各新建酒店均全面設置了水、電、氣能量的計量系統，為運行節能提供了精確的依據。本集團在海南清水灣的酒店運用蓄冷技術，優化電網供電，有效節約酒店用電成本約15%。

於商業項目方面，西樵雅居樂大都會商場及廣州雅居樂鴻禧優活中心設有迴圈式冷卻裝置，以用作清洗中央空調，有效分解空調管道的雜質，減少管道所需清洗的次數，以達致節能及衛生的效果。



## 可持續發展報告(續)

### 環境可持續發展

#### 宣揚環保意識

提升社區的環保意識對可持續發展十分重要，年內，本集團向全國的員工、住戶、顧客及其他持份者推廣環保意識，鼓勵各持份者身體力行積極參與環保活動。

為鼓勵持份者建立低碳生活習慣，本集團連續5年參與由「世界自然基金會」發起的「地球一小時」活動，成功邀得逾10,000名員工、住戶及客戶共同參與。自2010年起，累計參與活動逾120,000人次。此外，本集團連續第4年參與由香港環保團體「綠領行動」發起的「利是封回收重用大行動」，於旗下37個住宅項目、8間酒店及所有辦公室設立利是封收集點，以鼓勵本集團逾15,000名員工、逾49萬名住戶、旅客及公眾回收舊利是封。

為推動建立可持續發展社區，本集團連續8年舉辦生態環境保護日，約2,500名員工參與，並植樹逾2,300棵，種植草皮2,800多平方米。自2007年起，累計植樹逾18,000棵，

種植草皮逾8,000平方米。在香港，雅居樂義工隊與農業社企「在地生活」合作，在南丫島推廣永續農業，共進行5次耕種活動，成功在榕樹下舊村已廢棄的農地種出稻米，並與當地長者分享成果。

#### 推動綠色教育

為推動綠色教育，本集團連續4年首席贊助由香港科技大學的學生組織舉辦的「聯校環保商業創新獎」，活動主要內容包括「實地考察團(香港及國內)」、「綠色社區規劃設計比賽」及「行業專家講座」，為來自香港大學、香港科技大學、香港中文大學、香港理工大學等10所大專院校的學生，提供與行內專家及學者交流的平台，加深對國內綠色規劃現況及最新環保趨勢的了解，並為本集團旗下項目提出創意而可行的環保商業方案。比賽優勝的學生更可獲得在本集團暑期實習機會，本集團亦會積極考慮實踐有關環保方案的可行性。此外，本集團員工亦連續3年參與香港科技大學學生會環境學系學生會的「良師計劃」，向學生分享行業動態及傳授人生經驗。





## 社會可持續發展

雅居樂秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，制訂年度慈善公益計劃，積極推動公益事務，關注客戶及社區需要，以締造長遠裨益，促進社會和諧。年內，本集團的慈善公益捐款合共錄得達人民幣6,100萬元。



## 可持續發展報告(續)

### 社會可持續發展

#### 教育與助學

本集團深明教育對社會長遠發展的重要性，一直積極參與教育事業，表彰春風化雨的教師，鼓勵及支援品學兼優但處於財政困難的學生，為培育未來棟樑出一分棉力。

本集團連續7年向來自清華大學、湖南大學、天津大學及同濟大學等學校的學生頒發「雅居樂地產獎／助學金」，年內發放逾人民幣122.3萬元，共226名學生受惠。自2007年以來，累計約1,500名學生受惠，發放獎／助學金逾人民幣近720萬元。

本集團亦連續4年透過「雅居樂青海獎教助學金基金」，向青海省的教師及學生頒發獎教金及助學金，年內發放逾人民幣逾140萬元，共有逾1,150名教師及學生受惠。

此外，本集團連續4年透過「雅居樂教育基金會」，向中山市坦洲中學、中山紀念中學及中山市桂山中學頒發獎教金及獎學金，年內約1,000名教師及學生受惠。自2007年以來，累計約3,800名教師及學生受惠，發放獎／助學金逾人民幣1,000萬元。

本集團向惠州市惠城區教育局捐贈人民幣200萬元教育基金，用於購置各類教學設備。

#### 弘揚中國文化

本集團深信中國傳統文化的傳承，能有助培養青少年的品格及對民族的歸屬感，並一直致力推動相關的學術研究及文化推廣活動。

本集團連續7年贊助由中國華文教育基金會舉辦的「雅居樂中華文化傳承工程」，並透過一系列活動向海外推廣中華文化。年內，共有100名學生修畢暨南大學華文教育專業本科及華文教育學學士學位。年內，在中國華文教育基金會「雅居樂助學金」的支持下，參與的學員持續增加，迄今已在印尼、泰國、英國和德國等設立了近30個海外函授點，於海外培養了600多名專業人才，目前在讀學員逾1,000名，受到海外華文師生的廣泛讚譽。自2008年起，「雅居樂中華文化傳承工程」惠澤約2,000名海外華裔青年和華文教師。



## 關懷社區

本集團一直對社會慈善不遺餘力，並透過慈善捐款，積極支持社會組織不同範疇的慈善工作，彰顯關愛社區的精神，回饋社會。

年內，透過「雅居樂公益基金會」，向中山大學教育發展基金會發放逾人民幣200萬元，用於扶貧工作。年內，本集團捐資人民幣150萬元，支持第四屆廣東省扶貧濟困日活動。

## 鼓勵員工參與社區服務

本集團與多個社區組織建立長遠的夥伴關係，並成立「雅居樂義工隊」，鼓勵員工積極參與義工服務，回饋社會。

本集團連續多年舉辦「雅居樂志願服務日」，累計逾140,000人次參加，累積服務時數逾70,000天。年內，「雅

居樂志願服務日」的主要義務工作包括連續6年以「雅居『童』行」為主題的「圓夢行動」，向偏遠貧困山區的小學生捐贈學習及日用品，並給予資助；連續3年透過「陽光天使行動」，探訪國內孤兒、特殊兒童及來自單親貧困家庭兒童；連續4年舉辦「情暖夕陽」行動，走訪關懷孤寡長者，派發保暖物資及日用品；透過舉辦「暖冬行動」發動全員捐贈衣物，關懷西雙版納貧困小學生。年內，累計近30,000人次參加，累積服務時數逾10,000天。

年內，本集團連續5年首席贊助由世界宣明會舉辦的「饑饉三十」及「澳門饑饉」，並贊助中國殘疾人福利基金會、廣東省殘疾人福利基金會、世界宣明會、清華大學校團委、廣東獅子會聯合舉辦的第二屆「體驗饑餓活動」，本集團亦連續三年成為「『宣明中國之友』合作伙伴」。此外，本集團向中山市紅十字會捐資人民幣143萬元，以支持「中山市慈善萬人行」活動，並獲雅居樂義工隊鼎力支持及參與。



## 可持續發展報告(續)

### 社會可持續發展

#### 保障客戶權益 重視客戶需要

本集團十分重視客戶的權益，並透過不同的渠道，向客戶提供適時的資訊，聆聽客戶的需要。

為保障客戶權益，本集團旗下物業管理公司設有專責小組處理顧客之查詢及投訴，而跨部門交樓小組會為單位的設備及施工質素釐訂嚴謹的交樓標準，在業主收樓前反覆檢查測試單位內逾100項細節，以確保物業的質素。本集團亦嚴格按照相關的規則與法規來管理客戶資料庫。

本集團於2005年設立客戶俱樂部——「雅生活」(前稱:「雅地會」)，以加強與顧客的雙向溝通，推出更優質的居住、生活及文化服務。年內，該俱樂部在全國組織了約600場社區文化活動，逾14.5萬人次參與。



## 企業可持續發展

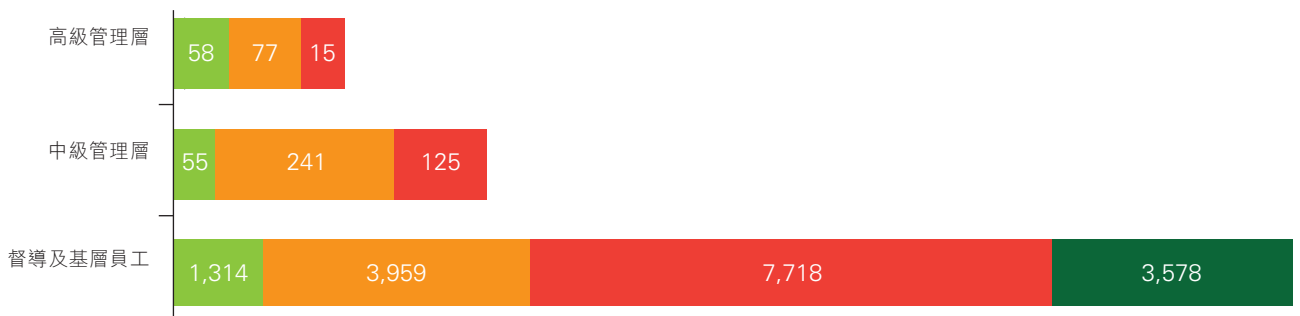
本集團深信員工是企業發展的基石，一直為員工提供完善的福利、健全和良好的培訓及發展機會，建立理想的工作環境，讓員工發展所長，促進業務持續發展。

### 2014年按業務運作劃分的員工

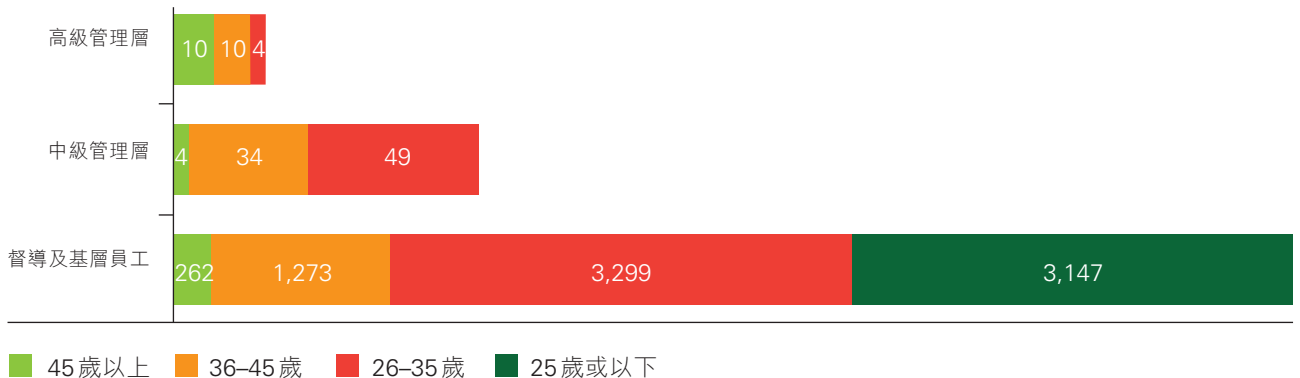


### 2014年按年齡及職級組別劃分的員工

#### 在職員工



#### 新入職員工

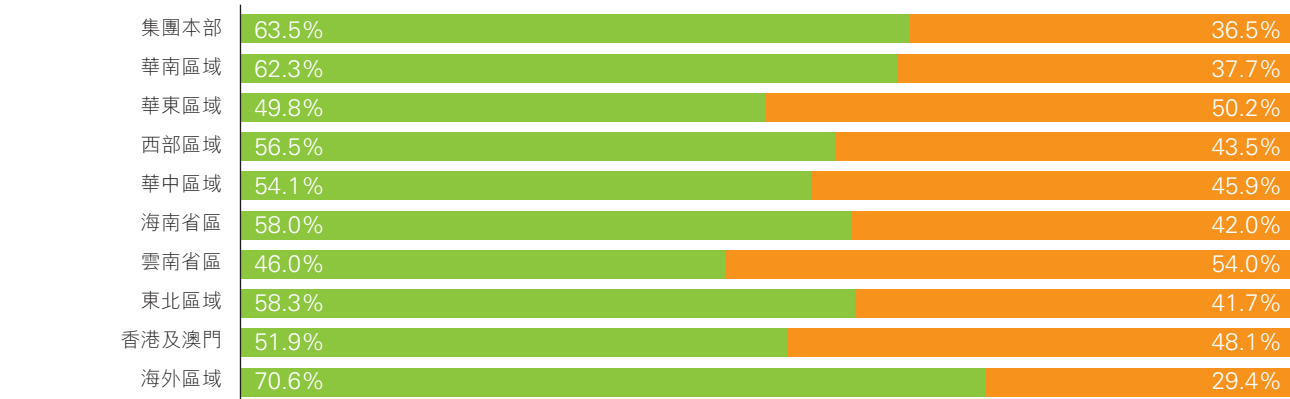


# 可持續發展報告(續)

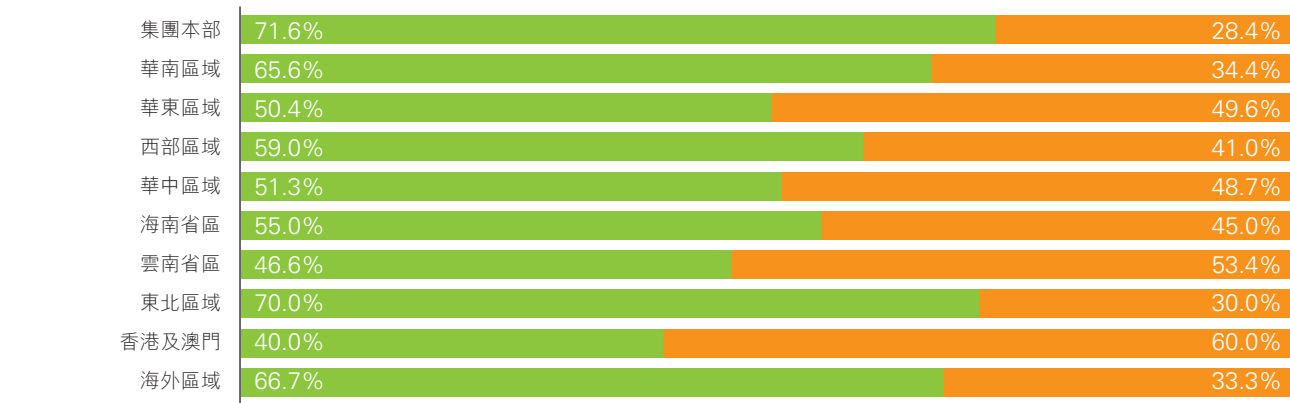
## 企業可持續發展

### 2014年按區域及性別劃分的員工

#### 在職員工



#### 新入職員工



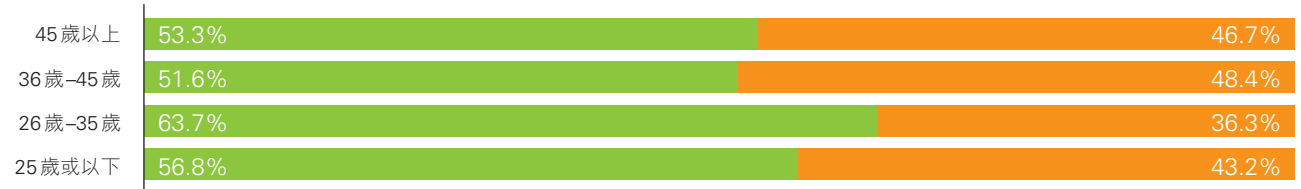
■ 男性      ■ 女性

## 2014年按年齡及性別劃分的員工

### 在職員工



### 新入職員工



■ 男性      ■ 女性

# 可持續發展報告(續)

## 企業可持續發展

### 員工發展

#### 2014年員工平均培訓時數

類別	小時	覆蓋率
整體	46	96%
高級管理層	25.5	100%
中級管理層	33	99%
督導及基層員工	50.5	91%

#### 2014年雅居樂地產管理學院推行的人才培訓計劃





本集團提倡優先內部晉升，並為員工提供良好的學習與發展機會，以充分發揮員工的潛能，為未來的發展奠定了穩健的人才基礎。年內，為員工提供全面而多元化培訓的雅居樂地產管理學院繼續秉承「學習卓越，加速成長」的使命，透過領先業界的培訓體系，繼續推動各級管理層及員工系統化學習。此外，本集團每年定期檢討計劃，積極徵詢員工意見。

### 「地產A計劃」

為配合物業發展業務的迅速發展，計劃透過針對各房地產項目的營運情況，作出相應的培訓，促進業務發展及提升服務水平。年內，近30個房地產項目已進行相關的培訓，包括廣州雅居樂富春山居、廣州雅居樂劍橋郡、海南清水灣、南京藏龍御景等。

### 人才培訓計劃

人才培訓計劃旨於為企業及社會培育人才，並針對不同員工及學員的需要，而度身設計不同的培訓計劃，為企業長遠發展奠定了良好的基礎。

為培育管理的人才，計劃設有適合各級管理層及員工的培訓計劃，提供事業發展的階梯：包括培育未來高級管理人員的「將才計劃」、培育中級管理層人員的「棟樑計劃」及「種子計劃」，及為高級管理層推行「高管EMBA/EDP計劃」。

為培育大學畢業生的事業發展，「未來地產精英計劃」提供為期15天的營會及為期一年的「良師計劃」。「良師計劃」分為5個階段，由富工作經驗的員工擔任崗位輔導員，以協助大學畢業生能夠全面融入職場環境，掌握相關專業知識及工作技巧。

為協助在學學生提早訂立事業發展目標，「雅居樂大學生夏令營」為大學生及研究生為期16天的營會，主要內容包括房地產行業相關知識課堂、模擬職場面試、部門實習等，部分課程及專題講座更由本集團高級管理層主講，在營中表現優異的學員更可獲本集團優先聘用。年內，第6屆「雅居樂大學生夏令營」，逾3,000人報名，最終為48名獲挑選的中國及香港頂尖大學優秀學生提供多元化的培訓及實習機會。



## 可持續發展報告(續)

### 企業可持續發展

年內，本集團憑藉全面的員工培訓策略，榮獲「中國企業教育先進單位百強」、「中國最具價值企業商學院」、「中國最佳企業大學」等殊榮，傲視同儕。

#### 員工福利

為吸引及挽留合適的人才，推動業務持續發展，本集團設有獎金制度，並根據員工整體表現及市場薪酬水平，定期檢討員工薪酬。本集團亦已制定完善的福利制度，當中包括全體員工均享有醫療福利、有薪病假、產假、恩恤假及旅遊津貼等福利。本集團亦會定期檢討相關制度，力臻完善。

#### 關愛員工

本集團已成立「雅居樂互助會」，向不幸遭遇意外或身患頑疾而導致經濟困難的員工或其家庭提供經濟援助。年內，逾400名有需要的員工或其家庭受惠，資助金額逾人民幣226萬元。

#### 與員工緊密聯繫

本集團不時透過本集團內聯網及員工通訊《雅居樂人》發放資訊，讓員工掌握本集團最新業務發展動態及員工活動等訊息。為創造和諧的工作環境，本集團已建立多元化的溝通渠道，包括問卷調查、面談等，以鼓勵員工表達意見，並根據員工的需要，作出相應的檢討。

本集團亦透過舉辦多元化的康樂活動，促進員工之間的聯繫，並鼓勵員工在工作及生活取得平衡。年內，本集團共舉辦逾2,000次康樂活動，並獲員工積極參與，當中包括節日慶祝活動、員工生日會、聯誼派對、親子活動等。此外，本集團亦鼓勵員工積極參與社區服務，詳情載於本可持續發展報告的「社會可持續發展」之章節。

#### 重視平等機會

本集團十分重視平等機會，嚴格遵守相關的中國及香港法律，以杜絕任何員工因性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭崗位和種族的因素，而於僱傭範疇中遭受到任何歧視。



### 廉潔文化及制度

本集團十分重視建立良好的廉潔文化，定期為員工舉辦相關講座，並嚴格監督管理。本集團所制定的「廉政制度」及相關政策，明確界定了廉政違紀行為，並對業務運作過程中的廉政風險監管、調查處理程序、違紀問責及處罰均作出了明確規定，並將廉政納入年度審計計劃。有關的規則及政策覆蓋範圍全面，適用於全體員工，包括高級管理層及董事會。

本集團亦設有舉報及處理申訴的相關機制，所有員工也可以查閱相關機制的資料，其中列明舉報資料一律受本集團的「保密制度」所保護，並謹慎處理。本集團亦已設立「廉政熱線」及「廉政郵箱」，以接受員工及公眾的舉報投訴。

### 職業安全及健康

本集團一直嚴格執行「安全管理制度」及「辦公環境管理制度」等相關措施，為員工提供符合安全及健康要求的辦公室及工作間，並設立賞罰機制，以鼓勵員工遵守相關制度。

#### 2014年職業安全及健康數據

本集團員工總數	17,140
與工作有關的意外及疾病(職業性)所造成的損失工作日數	1,877.5



# 投資者關係



本集團秉承「雙向溝通，互惠共贏」的管理理念，在遵循相關上市規則及法例規定的前提下，透過多種渠道與投資界保持緊密的聯繫和溝通，維持資訊披露的高透明度。本集團致力於準確、及時地對外傳遞經營業績及最新發展動向等資訊，加深投資界對本集團業務發展的認識。本集團亦視投資者的寶貴意見為制定未來發展策略的參考因素之一。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，包括投資者推介會、非交易路演、由投資銀行或證券機構主辦的投資者峰會、公司會面及項目考察等。年內，本集團繼續受到投資界的高度關

注，全年會面投資者逾2,000人次。本集團重視與投資界溝通的機會，管理層積極解答投資者對業績、發展策略等的提問，並與投資者深入探討行業走勢，促進雙方關係。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及公司通訊，定期更新網站資訊，主動和及時地對外傳遞本集團業務的最新營運情況。

於2015年3月25日，本公司股票獲約30家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍，為國內房地產行業中獲最高研究覆蓋率的企業之一。目前，本公司已與逾3,000名投資者及分析員建立聯繫。

## 本公司投資者關係活動概覽

活動類型	2014年	2013年
投資者推介會及媒體發佈會	5次	4次
非交易路演	17次	23次
投資者峰會	24次	31次
投資者及分析師日常會議	30次	54次
電話會議／視頻會議	27次	19次
項目考察	60次	116次

## 2014年度本公司主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	新加坡	由星展唯高達協辦的非交易路演
		星展唯高達新加坡亞洲脈動峰會
	香港	巴克萊中國房地產企業日
		法國巴黎銀行區域FIG峰會
		瑞信亞洲房地產峰會
		興業僑豐東盟及香港企業日
3月	香港	2013年全年業績投資者推介會及媒體發佈會
4月	阿姆斯特丹	由法國巴黎銀行協辦的2013年全年業績非交易路演
	北京	由中銀國際協辦的2013年全年業績非交易路演
	波士頓	由星展唯高達協辦的2013年全年業績非交易路演
	日內瓦	由法國巴黎銀行協辦的2013年全年業績非交易路演
	香港	由渣打銀行協辦的2013年全年業績非交易路演
		由金鷹證券協辦的2013年全年業績非交易路演
		滙豐銀行第五屆年度大中華區房地產峰會
		瑞士銀行2014年香港／中國房地產峰會
	倫敦	由法國巴黎銀行協辦的2013年全年業績非交易路演
	紐約	由星展唯高達協辦的2013年全年業績非交易路演
	上海	由中銀國際協辦的2013年全年業績非交易路演
蘇黎世	由法國巴黎銀行協辦的2013年全年業績非交易路演	

## 投資者關係(續)

月份	地點	活動
5月	香港    新加坡	巴克萊亞洲金融房地產峰會 星展唯高達香港亞洲脈動峰會 麥格里大中華區峰會 摩根士丹利第五屆年度香港投資者峰會 德意志銀行2014年度亞洲論壇
6月	北京 香港	摩根大通2014年全球中國峰會 美銀美林大中華區房地產及企業集團企業日 花旗銀行2014年亞太區房地產峰會 里昂證券香港／中國房地產見面日
7月	新加坡	由星展唯高達協辦的非交易路演 星展唯高達新加坡亞洲脈動峰會
8月	香港	2014年中期業績投資者推介會及媒體發佈會 由渣打銀行協辦的2014年中期業績非交易路演 由星展唯高達協辦的2014年中期業績非交易路演
9月	香港   新加坡	由滙豐銀行協辦的2014年中期業績非交易路演 里昂證券2014年第21屆投資者論壇 興業僑豐香港企業日 由德意志銀行協辦的2014年中期業績非交易路演 由星展唯高達協辦的2014年中期業績非交易路演
10月	香港	富瑞金融第四屆年度亞洲峰會 本公司主辦的投資者及分析師推介會
11月	紐約 新加坡	滙豐銀行第六屆年度亞洲投資者論壇 摩根士丹利第十三屆年度亞太峰會
12月	香港	美銀美林大中華區房地產及企業集團企業日 野村證券中國房地產企業日

年內，本集團於投資者關係獲頒的榮譽及獎項如下：

榮譽及獎項	頒發機構
「全球50強」銀獎	《投資者關係》雜誌
亞洲傑出企業管治公司	《亞洲企業管治》雜誌
最佳投資者關係公司(中國)	《亞洲企業管治》雜誌
「ARC年報大獎」「傳統年報—地產發展／服務：住宅物業」類別金獎	MerComm, Inc.

## 展望

未來，本公司將致力於維持高效而專業的投資者關係，並  
以提升資訊披露的參考價值和時效性為目標，堅持坦誠的

態度，優化投資者關係工作，保持與投資界雙向溝通，維  
持企業的高透明度，促進本集團的長遠持續發展。

# 董事履歷

**陳卓林**，53歲，董事會主席兼本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起擔任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起任本公司總裁一職。陳先生擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。於2007至2009年期間，陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括2007年的「世界傑出華人獎」、2008年的「改革開放30年，華人慈善30人」、2009年的「中華慈善突出貢獻人物獎」及「中國企業十大卓越管理年度人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商投資企業協會常務副會長、中國華文教育基金會名譽副會長、香港中山三鄉同鄉會榮譽首席會長、中山市僑資企業商會副會長，以及廣東省僑商投資企業協會副會長。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。

**陳卓賢**，47歲，本公司副主席兼非執行董事。彼自2005年8月至2014年3月28日止期間曾為董事會執行董事、副主席兼本公司聯席總裁，彼於2014年3月28日調任為非執行董事，並再於2014年10月10日調任執行董事及受委擔任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，之後，彼於2015年3月25日辭任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，並再調任為本公司副主席兼非執行董事。彼擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括2003年的「廣東省優秀民營企業家」，2007年的「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及2008年的「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為政協第十一屆廣東省委員會常務委員及廣東省地產商會會長，並曾於2007年任政協第十屆廣東省委員會常務委員及中華慈善總會榮譽副會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟。



**陸倩芳**，53歲，本公司副主席兼非執行董事。彼自2005年8月至2014年3月28日止期間曾為本公司執行董事、董事會副主席兼聯席總裁，彼於2014年3月28日調任為非執行董事，並再於2014年10月10日調任為執行董事及受委擔任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，之後，彼於2015年3月25日辭任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，並再調任為本公司副主席兼非執行董事，彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的成員。陸女士擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括2004年的佛山市、南海區及2009年的中山市等榮譽市民、2006年的「中山優秀企業家」、2008年「中國十大卓越CBO」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長及廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。彼為陳卓林的配偶。

**陳卓雄**，57歲，自2005年8月起為本公司執行董事兼高級副總裁。陳先生擁有逾22年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責本集團的項目工程品質、進度及成本管控，以及承包商的管理，並兼管中山市時興裝飾有限公司及廣州振中建設有限公司的業務運作。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括佛山市榮譽市民、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

**黃奉潮**，52歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。黃先生為本集團副總裁及雲南海南區域總裁。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監及花都和南湖項目的總經理。彼主要負責管理本集團海南及雲南區域項目。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。

## 董事履歷(續)

**梁正堅**，49歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。梁先生為本集團副總裁及華南區域總裁。自1996年加入本集團以來，梁先生曾任本集團物業項目公司經理、項目副總經理及總經理。彼主要負責本集團華南區域物業項目之管理及經營工作。梁先生為廣州市政協委員。在加入本集團之前，彼於1982年至1995年期間任職於中山市交通局及中山中國旅行社。

**陳忠其**，47歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。陳先生為本集團副總裁。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責管理本集團房地產業務之項目開發工程，包括監控工程品質、進度、技術、合同及工料測量。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼亦擁有預算工程師及註冊造價師資格。

**陳卓喜**，56歲，自2005年8月起為本公司執行董事兼高級副總裁，直至2014年3月28日起調任為非執行董事。陳先生擁有逾22年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟。

**陳卓南**，51歲，自2005年8月起為本公司執行董事兼高級副總裁，直至2014年3月28日起調任為非執行董事。陳先生擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜之兄弟。

**鄭漢鈞**，*GBS, OBE, JP*，87歲，自2005年10月起為本公司獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；及澳洲工程師學會榮譽資深會員。彼亦為香港規劃師學會及香港建築師學會榮譽會員，並獲國家一級註冊結構工程師資格。鄭博士為香港法例第123章建築物條例的之認可人士及註冊結構工程師；及香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席。彼曾任行政局及立法局議員及天津市原政協常委，現為香港天津聯誼會永遠榮譽會

長。鄭博士現亦為天津發展控股有限公司(股份代號：882)、恒隆集團有限公司(股份代號：10)及恒隆地產有限公司(股份代號：101)等公司之獨立非執行董事。彼於2014年8月辭任永亨銀行有限公司(股份代號：302)之獨立非執行董事職務。

**鄭志強**，65歲，自2005年10月起為本公司獨立非執行董事兼本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生主要負責向董事會提供其獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄭先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、東英金融投資有限公司(股份代號：1140)、環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)、中國遠洋控股股份有限公司(股份代號：1919)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)及上海商業銀行有限公司等公司的獨立非執行董事。彼於2013年辭任中國誠通發展集團有限公司(股份代號：217)及中海信托股份有限公司獨立非執行董事，並於2012年辭任華富國際控股有限公司(股份代號：952)獨立非執行董事。彼亦於2014年辭任北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：694)監事一職。鄭先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

**張永銳**，BBS，65歲，自2005年10月起為獨立非執行董事兼本公司提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會的成員。張先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有澳洲新南威爾斯大學會計學系商學士學位。張先生亦為澳洲註冊會計師公會會員、香港執業律師、英國認可律師及新加坡認可出庭代訟人及律師。張先生於2013年獲頒銅紫荊星章。彼現為胡關李羅律師行顧問、香港公益金董事、勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員、香港董事學會有限公司榮譽理事以及香港公開大學諮議會成員。彼曾擔任香港公開大學校董會副主席，直至2014年6月。此外，張先生亦曾為學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員、稅務上述委員會委員、香港董事學會副主席、保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會副主席。張先生現亦為天津發展控股有限公司(股份代號：882)、新意網集團有限公司(股份代號：8008)、大生地產發展有限公司(股份代號：89)、上置集團有限公司(股份代號：1207)及數碼通電訊集團有限公司(股份代號：315)等公司之非執行董事。彼亦為合興集團控股有限公司(股份代號：47)之獨立非執行董事。

## 董事履歷(續)

**許照中**，JP，67歲，自2014年6月27日起擔任獨立非執行董事，且為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，具備逾40年之證券及投資經驗。彼多年來曾出任聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員。彼曾為證監會房地產投資信託基金委員會委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生於2004年獲香港政府委任為太平紳士，並自2006年起獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。許先生於2011年曾任僑豐金融集團(香港)有限公司(現稱興業金融集團(香港)有限公司)副主席。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)及珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)之獨立非執行董事。彼於2015年2月辭任俊和發展集團有限公司(股份代號：711)之獨立非執行董事職務。

**黃紹開**，74歲，自2014年6月27日起出任獨立非執行董事，且為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)頒發之工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累計逾40年經驗。彼曾任香港董事學會有限公司主席及任海通國際證券集團有限公司的執行董事、副主席及行政總裁。彼亦曾任公司法改革常務委員會委員、聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員。彼現任海通證券股份有限公司海外業務顧問及鎧盛控股有限公司顧問。彼曾任香港證券及投資學會董事。彼現任達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)及泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)之獨立非執行董事。

# 高級管理人員履歷

## 薛雙有

51歲，本集團副總裁及西部區域總裁。自1999年加入本集團，薛先生主要負責本集團西部及華中地區項目的房地產開發、銷售及物業管理。薛先生持有內蒙古工業大學工業與民用建築學士學位。

## 毛建平

45歲，本集團副總裁及華東區域總裁。自1994年加入本集團，毛先生主要負責華東區域房地產開發、銷售、物業管理、商業營運、酒店運作管理。毛先生持有貴州廣播電視大學工企自動化學士學位，並擁有造價工程師及高級經濟師資格。彼於2000年榮獲中山市優秀外來員工稱號，並於2009年獲南京地產新領軍人物、2010年獲南京地產十大魅力人物及2009-2010南京市秦淮區級精神文明建設先進個人、2011年度南京市社會單位消防安全「四個能力」建設先進個人及於2013年和2014年獲南京地產最具影響力風雲人物等榮譽。彼於2012年起擔任南京市秦淮區第十七屆人大代表。

## 張森

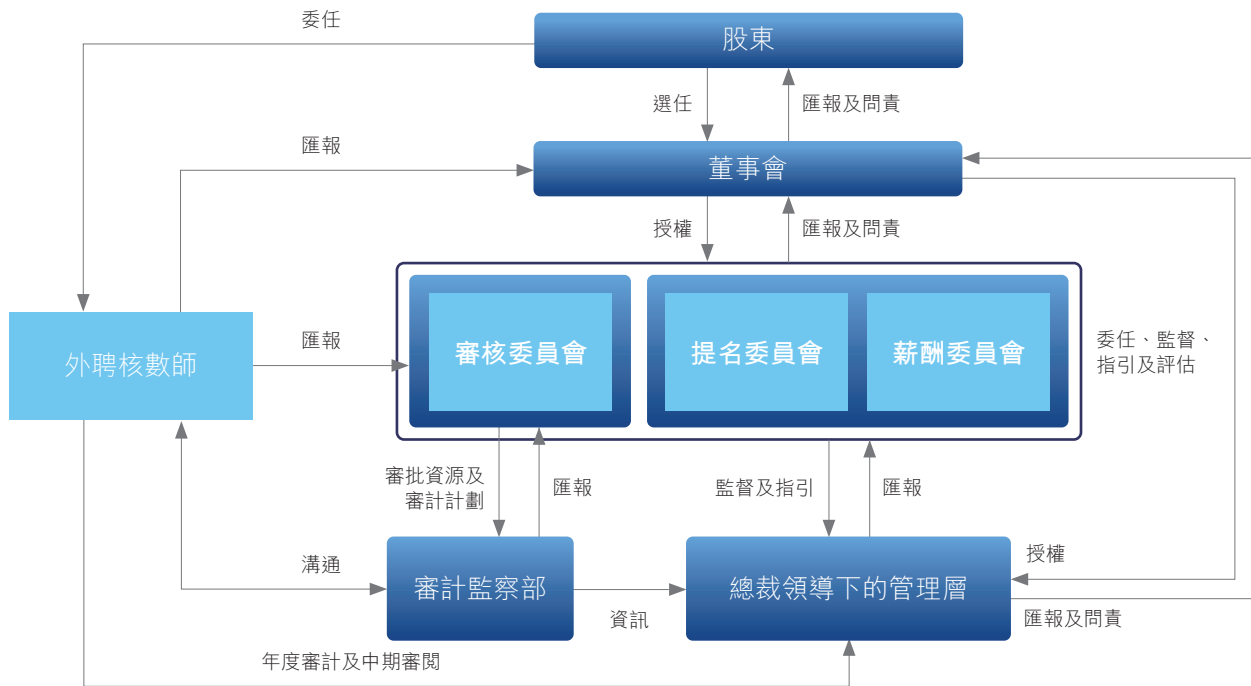
51歲，本集團首席財務官。張先生於2013年加入本集團，主要負責本集團財務管理、會計、資本市場、企業事務及投資者關係。張先生畢業於倫敦大學倫敦政治及經濟學院畢業，持有會計及財務(經濟學)理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

## 官鈺欽

44歲，自2008年4月加入本公司，主要負責本集團之公司秘書、法律及合規事務。官先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

# 企業管治報告

## 企業管治架構



董事會深信良好的企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽及股東價值尤關重要。因此，董事會已根據法定要求及本公司的需要，採納及檢討本公司的企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。

董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央監管角色，確保本公司具備健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操專準則及合規手冊；及
- (e) 檢討本公司遵守企管守則及在本報告內的披露。

於截至2014年12月31日止年度，本公司一直遵守企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

### 董事會及經營管理

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，促進並維持本集團業務的成功發展，以達到持續的長遠財務回報，同時亦適當地考慮該些與本集團業務有往來及其他單位之利益。董事會負責制定本集團的經營管理方向，並管理它們以實現本公司的目標。制定企業策略及長遠經營模式乃董事會的責任，董事會並監管及控制其營運及財務表現，以達到本集團的戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授權予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，有清楚地區分它們的權力及責任。董事會不會將處理事宜的權力轉授予董事委員會、執行董事或管理層，若這樣的權力轉授所達到的程度，會大大妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力。

### 董事會組成

本公司乃由14位董事組成的董事會領導，其成員包括5位執行董事、4位非執行董事及5位獨立非執行董事。彼等的姓名、履歷及其之間的關係(如有)已載列於本年報第86至第91頁內。

### 主席及總裁

主席領導董事會，及確保董事會履行其角色及職責的有效性，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，總裁作為本公司的行政總裁，則應被董事會委予權力以領導各副總裁及高級管理人員按照董事會訂定的企業目標、方針及內部監控政策經營本集團的日常運作及業務管理。

根據企管守則第A.2.1條，上市公司的主席與行政總裁的職責須分開，不應由同一人擔任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，由2014年3月28日的董事會重組起，陳卓林擔任本公司董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會不時檢討。

### 獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出的決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。彼等皆為資深的專業人士，在法律、會計、財務管理、結構及土木工程、證券及投資等領域積累豐富經驗，對提高董事會的決策能力及實現本集團的可持續均衡發展有重大貢獻。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供全面的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的文件可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

年內，本公司獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，符合上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

三位獨立非執行董事，鄭漢鈞、鄭志強及張永銳，服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，惟彼等擁有的廣泛知識、豐富業務經驗及對本公司事務的熟悉，董事會認為，彼等具有足夠的所需品格、誠信及經驗保持獨立，繼續以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已收到各5位獨立非執行董事按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，本公司認為彼等均為獨立。

### 委任及競選連任董事

每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的輪席值要求。任何董事會就填補董事會的臨時空缺或作為現時董事會的新增席位而獲委任的董事，任期僅至本公司下屆股東大會為止，惟其均合資格於屆時膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪席退任，每位董事須至少3年告退一次。合資格膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通知披露，其隨附通函亦將提供彼等董事的履歷詳情。各董事之重選均須經股東以獨立決議案認可。

因此，董事會於2014年3月28日委任的董事(彼等為黃奉潮、梁正堅及陳忠其)已於2014年股東周年大會上以獨立決議形式審議通過重選為董事。

根據章程細則有關規定，陳卓林、陸倩芳、鄭漢鈞、許照中及黃紹開將於2015年6月12日(星期五)舉行的2015年股東周年大會退任董事職位。所有上述合資格董事將於2015年股東周年大會中膺選連任。



各董事於接受委任前向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的公司或組織名稱、職稱及性質，並承諾會及時通知本公司有關任何變更。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷給予書面確認或作任何更新(如有)，並將經更新(如有)董事履歷載於本年報。

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年至少開會4次或以上(如需要)。董事可親身參與會議或透過電子通訊形式參會。董事會一般會在年內最後一次的董事會會議上將來年的定期會議舉行日期呈給所有董事，以便所有董事編排好各自的時間表出席會議。有關董事會定期會議，董事被發予至少14天通知。至於召開其他所有董事會會議及董事委員會會議，則發出合理通知。

公司秘書協助主席準備董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會被邀請包含任何其等認為合適的事項於會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，將發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天呈送至董事，以確保其等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

所有董事可個別地與高級管理人員及公司秘書取得聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及重大股東或董事利益的事項，董事會應在董事親身出席的董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。其等有利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項的表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予配合，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層亦會於每次董事會定期會議上呈交相關報告予董事作為會議材料的一部份。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的提問。董事會可對財務及其他呈交予彼等的資料作出有根據的評審，董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及董事委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括，任何董事曾作出的提問或曾表達的觀點等。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿予所有董事提供意見，會議紀錄的最終版本亦會發送予所有董事供存閱。

## 企業管治報告(續)

年內，董事會舉行了6次會議。各董事的出席記錄如下：

	2014年出席 <sup>註1</sup> ／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會
陳卓林(主席兼總裁)	4/6	-	-	-	2/2
陳卓賢(副主席) <sup>註2</sup>	4/6	-	-	-	0/2
陸倩芳(副主席) <sup>註2</sup>	6/6	-	1/1	1/1	0/2
陳卓雄	6/6	-	-	-	0/2
黃奉潮 <sup>註3</sup>	3/6	-	-	-	2/2
梁正堅 <sup>註3</sup>	5/6	-	-	-	2/2
陳忠其 <sup>註3</sup>	5/6	-	-	-	2/2
陳卓喜	6/6	-	-	-	0/2
陳卓南	6/6	-	-	-	0/2
鄭漢鈞	6/6	2/2	1/1	1/1	2/2
鄭志強	6/6	2/2	1/1	1/1	2/2
張永銳	6/6	2/2	1/1	1/1	2/2
許照中 <sup>註4</sup>	4/6	-	-	-	-
黃紹開 <sup>註4</sup>	3/6	-	-	-	-

註：

1. 根據章程細則有關規定，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議。
2. 陳卓賢及陸倩芳於2014年10月10日獲調任為執行董事，並獲委任為董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，後於2015年3月25日再獲調任為董事會副主席兼非執行董事，並辭任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。
3. 黃奉潮、梁正堅及陳忠其於2014年3月28日獲委任為執行董事。
4. 許照中及黃紹開於2014年6月27日獲委任為獨立非執行董事。

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，董事們亦付出了足夠的時間檢閱由審計監察部提供的月度內審報告。主席亦至少每年與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

### 董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保他們均有適當的理解及加強董事對本集團的運作及業務、其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 <sup>註</sup>
陳卓林(主席兼總裁)	A, B
陳卓賢(副主席)	A, B
陸倩芳(副主席)	A, B
陳卓雄	A, B
黃奉潮	A, B
梁正堅	A, B
陳忠其	A, B
陳卓喜	A, B
陳卓南	A, B
鄭漢鈞	A, B
鄭志強	A, B
張永銳	A, B
許照中	A, B
黃紹開	A, B

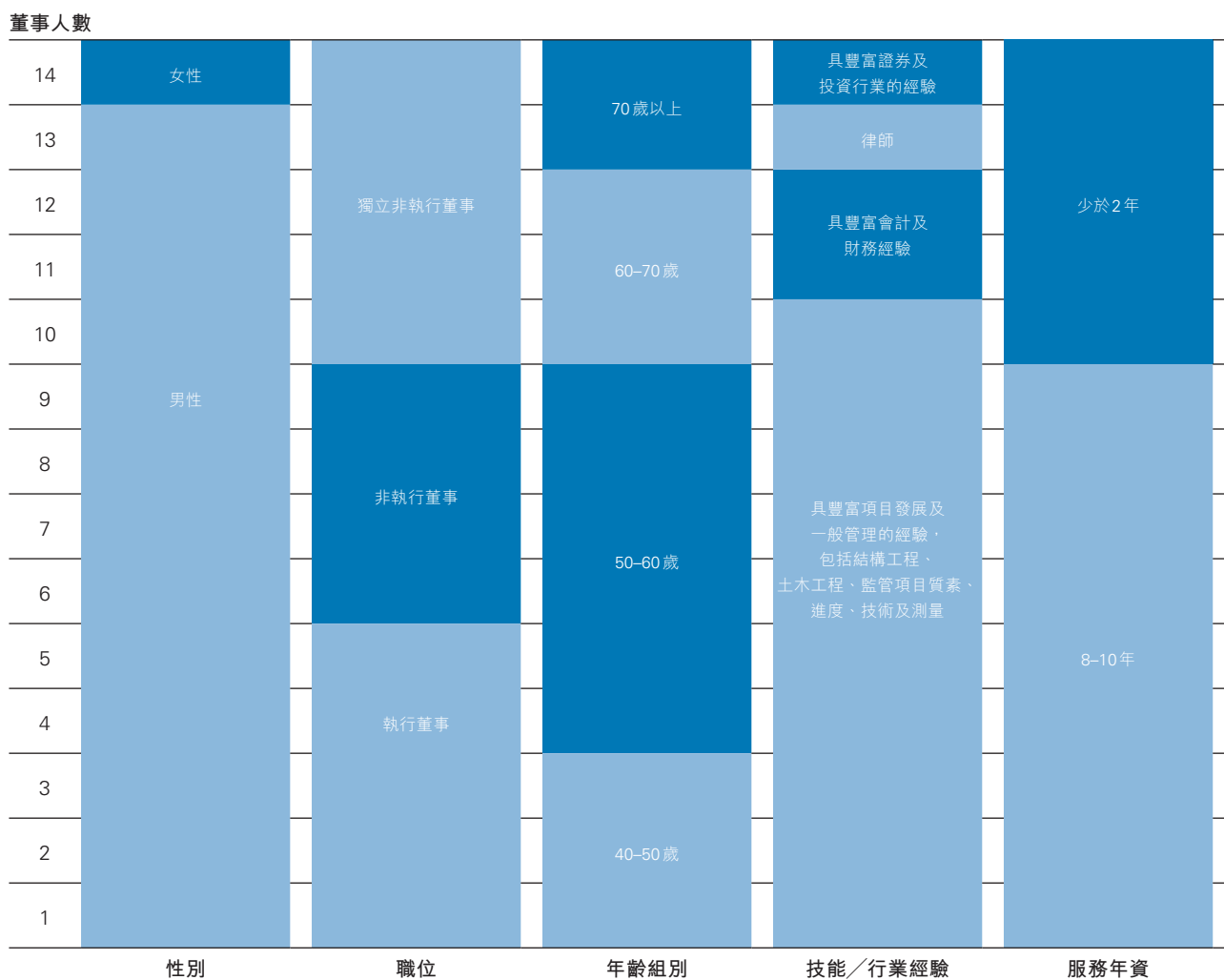
註： A. 企業管治  
B. 監管規定

### 董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

## 企業管治報告(續)

目前董事會組成的分析列表如下：



### 董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員與履行彼等職責相關的潛在責任及法律行動安排適當的保險。

### 董事委員會

本公司現設有3個董事委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載於雅居樂網站(www.agile.com.cn)及港交所網站(www.hkex.com.hk)。董事會不時會對有關職權範圍書作出修訂。

## 薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現時由5位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。薪酬委員會成員包括鄭漢鈞(作為主席)、鄭志強、張永銳、許照中、黃紹開及陸倩芳。

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構、並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事不得參與釐定他/她自己的薪酬。

年內，薪酬委員會於3月舉行了會議，議程概述如下：

- 審閱高級管理人員2014年度之薪酬調整；
- 確認執行董事及獨立非執行董事2013年度的酬金；
- 討論及確定向董事會提出的董事2014年度酬金建議；及
- 確認及追認股份獎勵計劃事宜。

此外，薪酬委員會亦於年內以書面決議通過新委任獨立非執行董事(即許照中及黃紹開)的董事酬金。

## 提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現時由5位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。提名委員會成員包括張永銳(作為主席)、鄭漢鈞、鄭志強、許照中、黃紹開及陸倩芳。

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事委任或重新委任向董事會提出建議，並檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)及評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

## 企業管治報告(續)

年內，提名委員會舉行了1次會議，主要議程為考慮提名輪席告退之董事陳卓賢、陳卓喜及鄭志強過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在2014年股東周年大會提議重選彼等董事。

此外，薪酬委員會亦於年內以書面決議通過委任許照中及黃紹開為獨立非執行董事。

### 審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，現時由4位獨立非執行董事組成。審核委員會成員為鄭志強(作為主席)、鄭漢鈞、張永銳及許照中。

審核委員會的主要職責是檢討會計政策、監督本公司的外聘核數師及審計監察部的工作、審閱及評估財務匯報及內部監控程序及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定、法律及規例要求，監管財務申報制度及內部監控程序以及考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，並將結果向董事會匯報。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月合共舉行了2次會議，議程概述如下：

- 審閱2013年全年業績及2013年年報、2014年中期業績及2014年中期業績報告；
- 審閱核數師的審核及審閱工作報告；
- 討論及審閱審計監察部的內部監控管理報告、審計監察計劃書及輪審時間表；
- 考慮重新委聘本公司的外聘核數師；
- 檢討本集團會計及財務匯報職能方面的資源；及
- 審閱廉政案件報告。

審核委員會至少每年在管理層不在場的情況下會見核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。就續聘羅兵咸永道會計師事務所任本公司的外聘核數師的建議，審核委員會與董事會並無任何異議。

### 外聘核數師

於2014年股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所任本公司的核數師。截至2014年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2014年 人民幣元	2013年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	6,500,000	6,195,000
非核數服務費用	2,300,000	1,390,000

### 財務報告的責任

董事負有編制本年報內載賬目的責任，而本公司外聘核數師——羅兵咸永道會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。

董事會並不察覺本公司存在重大不明朗的情況，而可能嚴重影響其持續經營的能力。

### 內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部控制及風險管理機制，並透過審核委員會定期檢討成效。

本集團審計監察部直接向審核委員會負責及匯報。其負責持續監控本集團各部門的流程及評估風險，協助董事會及高級管理層於監管要求及指引的遵循，以加強內部監控機制的效率。通過持續性的內部審計及不時的匯報，審計監察部確保了內部監控機制的有效運作。

年內，審核委員會審閱並討論審計監察部提交的工作與計劃報告及檢討內控成效，並將結果向董事會匯報。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，審計監察部會及時向審核委員會匯報。年內，審核委員會及董事會皆認為本集團內部監控系統仍運作良好。

於風險管理方面，董事會於每季度會議都會對本集團的財務、營運、合規、業務及風險管理等方面作相應的檢討，並討論及制訂應對策略或措施。

## 企業管治報告(續)

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責向主席匯報，並就企業管治事宜、董事的入職培訓及專業發展向董事會提供建議並確保董事會成員之間信息交流良好以及遵循董事會政策及程序。兩位公司秘書確認年內已完成不少於15小時的相關專業培訓更新彼等之技能與知識。

### 本公司與股東關係

#### 股東權益

根據香港公司條例第566條，持有不少於在有關的股東大會上有權表決的全體股東的總表決權5%的股東可請求董事召開股東大會。有關請求書須述明有待在有關大會上處理的事務的一般性質，並可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議的文本。有關請求書可由多份形式類似的文件組成，並可採用印本形式或電子形式送交本公司，且必須經由提出請求的人士認證。

倘若董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內，未有在召開股東大會的會議通告發出日期後28天內安排召開一次股東大會，有關股東或佔全體有關股東一半(1/2)以上總表決權的任何股東，可自行召開股東大會，但如此召開的股東大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

根據香港公司條例第615條，本公司股東可請求本公司在股東周年大會上就決議案提出動議。該請求須為書面形式並由下列人士作出：

- (a) 持有就該決議案有權於與請求有關的股東周年大會上表決的全體股東的總表決權至少2.5%的股東；或
- (b) 不少於50名有權就該決議於與請求有關的股東周年大會上表決之股東。

任何股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須(i)遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點予公司秘書；(ii)通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷；及(iii)經候選人簽署的同意書，說明其願意膺選。遞交前述通知書期限應不早於寄發股東大會通告日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))。

股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港中環花園道3號花旗銀行大廈33樓。



## 與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東建立良好溝通的重要性，據此才能有助於股東及投資者對本集團業務有深入的認識及瞭解。因此，本公司一直以來透過不同的渠道和平台，向股東報告本集團的業務表現及最新發展如下：

- 本公司除把年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))外，亦將財務摘要、新聞稿、董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，以讓股東可獲取更多有關本公司的資訊。另外，為了讓股東更了解本集團的最新動向及發展，本公司網站更設有「每月通訊」(當中內容包括本集團每月焦點)及公司新聞等資訊；
- 本公司致力完善與投資者的關係，年內本公司高級管理層曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關之會議報告須於每季董事會會議上提呈供董事會審閱，以確保機構投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；
- 本公司亦設有投資者關係聯絡信息以供股東表達意見及查詢，詳情載於本年報第208頁的公司資料；
- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席、提名委員會主席及外聘核數師均有出席2014年股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的本公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於大會結束後，我們會將投票結果上載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))；及
- 本公司的2014年股東周年大會通告在大會舉行日前不少於20個營業日向股東寄發。本公司2014年4月23日的股東通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席大會的股東詳述以投票方式進行表決的程序並為他們所知悉。

## 企業管治報告(續)

### 遵守董事及有關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所訂的標準。經向各董事作出特定查詢後，彼等確認回顧年內已遵守董事證券買賣守則所載的標準。

本公司已採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

### 本公司章程文件的修訂

年內本公司的章程文件並無任何變動。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2014年12月31日止年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司、合資企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團年內按主要業務分部的表現的分析詳列於綜合財務報表附註5。

## 業績表現

本集團截至2014年12月31日止年度業績詳列於本年報第127至128頁。

年內，本集團的業務回顧載於本年報的主席報告第8至13頁內，而管理層的討論及分析則載於本年報第14至19頁內。

## 股息

董事會宣派中期股息每股14.5港仙(2013年：14.5港仙)，合共504,864,000港元(2013年：499,866,000港元)，已於2014年10月7日(星期二)向股東派發。董事會建議派發末期股息每股25.0港仙(2013年：33.0港仙)。如獲股東批准，2014年全年派息將合共每股39.5港仙(2013年：47.5港仙)，並預計於2015年7月6日(星期一)或前後向2015年6月22日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2015年6月12日(星期五)舉行的2015年股東周年大會的代表委任投票，本公司將自2015年6月9日(星期二)至2015年6月12日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不辦理股份轉讓。為符合資格出席及參與2015年股東周年大會投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票證書須不遲於2015年6月8日(星期一)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司。

本公司將自2015年6月18日(星期四)至2015年6月22日(星期一)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不辦理股份轉讓。為了有資格享有末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票證書須不遲於2015年6月17日(星期三)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司。

## 股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

## 董事會報告(續)

### 儲備

年內，本集團的儲備的變動詳情載列於綜合財務報表附註22。

於2014年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣65億元(2013年：人民幣46億元)。

### 優先票據

本公司的優先票據之詳情載列於綜合財務報表附註24。

### 可換股債券

本公司的可換股債券之詳情載列於綜合財務報表附註25。

### 次級永久資本證券

本公司的次級永久資本證券之詳情載列於綜合財務報表附註23。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載列於綜合財務報表附註6。

### 無形資產

年內，本集團的無形資產的變動詳情載列於綜合財務報表附註8。

### 投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣4.7億元，並已直接於綜合財務報表確認。

年內，本集團的投資物業的變動詳情載列於綜合財務報表附註9。

### 借貸

本集團的借貸詳情載列於綜合財務報表附註24。

### 利息資本化

年內，利息資本化詳情載列於綜合財務報表附註34。

### 捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款達人民幣0.61億元(2013年：人民幣1.15億元)。

## 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃之詳情載列於綜合財務報表附註32。

## 本集團財務摘要

本集團截至過去5個財政年度的財務摘要之詳情載列於本年報第205至206頁。

## 董事

截至本報告日期的董事會成員名單載列於本年報第207頁。除自2014年3月28日起加入董事會的黃奉潮、梁正堅及陳忠其，以及自2014年6月27日起加入董事會的許照中及黃紹開之外，所有其他董事均任職2014全年。

## 獨立性確認

本公司已收到於本年報第207頁所載列的每位獨立非執行董事確認其根據上市規則項下3.13條所述獨立性指引的獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

## 任期

章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須通過普通決議案輪席退任。據此，陳卓林、陸倩芳及鄭漢鈞將於2015年股東周年大會輪席告退，惟符合資格並願意膺選連任。

章程細則第86(3)條規定，獲董事會委任的許照中及黃紹開將於2015年股東周年大會告退，惟符合資格並願意膺選連任。

各執行董事已簽訂服務協議，及各非執行董事及獨立非執行董事已簽訂委任書，均構成與本公司訂立為期三年的服務合同，惟須根據章程細則退任。概無其等與本公司簽訂若在一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務協議或委任書。

## 董事會報告(續)

### 購股權計劃

本公司已於2005年11月23日採納購股權計劃。自採納以來，本公司並沒有根據該購股權計劃授出任何購股權。

根據上市規則第17章之規定該購股權計劃須披露的摘要如下：

該購股權計劃目的及目標	<p>為表揚及嘉許曾經或可能對本集團作出貢獻的合資格參與者：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 鼓勵合資格參與者為著本集團的利益，發揮彼等所長，提升工作效率；及</li><li>2. 吸引及挽留或以其他方式維持與對本集團的長期增長正在或將會作出有利貢獻的合資格參與者的良好關係。</li></ol>
該購股權計劃參與者	<p>下列任何類別人士或實體可為合資格參與者：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或主管；</li><li>2. 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；</li><li>3. 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理；及</li><li>4. 董事會按本身的意見認為該等已為或將為本集團作出貢獻的其他人士，其評審標準如下：<ol style="list-style-type: none"><li>(i) 對本集團的發展及業績的貢獻；</li><li>(ii) 向本集團展示出的工作質素；</li><li>(iii) 履行其職責時的主動性及承擔；及</li><li>(iv) 對本集團作出服務或貢獻的時間長短。</li></ol></li></ol>
該購股權計劃可予發行的股份總數以及其於2014年12月31日佔已發行股本的百分比	<p>根據該購股權計劃可供發行的股份數目為332,200,000股，佔本公司於2014年12月31日已發行股本約8.48%。</p>

每名參與者可獲授權上限	每名參與者在任何12個月內獲授的購股權(包括已行使、已註銷或未行使的購股權)予以行使時所發行及將發行的本公司股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1%。任何授出超過此限額的購股權,須受該購股權計劃規則訂明的若干規定所限制。
購股權的行使期限	自購股權被視作已授出並獲接納之日起計10年內。
購股權於行使前必須持有的最短期間	承授人於行使根據該購股權計劃授出的任何購股權前,可能需要取得董事會於授出當時可能指定的任何表現目標。
申請或接納購股權須付金額,以及付款或催繳付款的期限或償還申請購股權貸款的期限	於接納購股權時,承授人須向本公司支付1.00港元作為購股權的接納代價。就任何授出可認購股份的購股權而言,參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於獲授購股權所涉及的股份數目,惟接納的股份數目須為股份在香港聯交所買賣的一手單位或其完整倍數,且有關股份數目在購股權接納文件中清楚列明。倘授出購股權未於規定的接納日期獲接納,則視為已不可撤銷地被拒絕。
行使價的釐定基準	根據該購股權計劃授出的任何購股權所涉及股份的認購價須由董事會憑酌情權決定,惟該價格不得低於下列最高者: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 香港聯交所日報表所載股份於購股權授出日期(須為香港聯交所買賣證券的營業日)的收市價;</li> <li>2. 香港聯交所日報表所載股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價;及</li> <li>3. 股份面值。</li> </ol>
該購股權計劃的有效期	10年,即由2005年11月23日起至2015年11月22日止。

## 董事會報告(續)

### 股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，以嘉許若干僱員所作出的貢獻，並激勵彼等繼續為本集團的持續業務營運及發展效力。該股份獎勵計劃自採納日期起計10年之年期有效，惟董事會可決定提早終止。獲選僱員根據該獎勵計劃可獲授的最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之1%；倘董事授出獎勵股份後會導致根據該獎勵計劃已授出的股份面值超過本公司不時已發行股本之10%，則不應再進一步授出獎勵股份。

根據該股份獎勵計劃，本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予交通銀行信託有限公司(「僱員股份受託人」)，並以信託方式為獲選僱員持有，直至相關歸屬期完結止。於該34,470,000股獎勵股份中，32,750,000股獎勵股份授予若干獲選僱員，彼等為獨立於本公司的第三方及並非本公司的關連人士，以及並非本公司的董事(於2014年3月28日委任為執行董事的黃奉潮、梁正堅及陳忠其除外)或主要股東或除外僱員；而餘下1,720,000股獎勵股份將按董事會決定的時間及方式授予其他獲選僱員。

自授予以來，概無任何獲選僱員獲歸屬任何獎勵股份。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於載於標準守則所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2014年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。



## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2014年12月31日，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

### (1) 於本公司股份的好倉

董事名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,467,372,500	62.99%
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,283,750	63.01%
	受控法團	15,187,500	3		
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,467,372,500	62.99%
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%
	實益擁有人	7,875,000	4		
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%
	實益擁有人	6,781,500	5		
陳忠其	配偶	387,000	6	1,937,000	0.05%
	其他	1,550,000	7		
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		2,950,000	0.08%
	其他	1,550,000	7		
梁正堅	實益擁有人	250,000		1,800,000	0.05%
	其他	1,550,000	7		

## 董事會報告(續)

附註：

1. 由Top Coast以受託人身份持有。
2. 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
3. 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
4. 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
5. 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。
6. 由陳忠其配偶孫紅持有。根據證券及期貨條例，陳忠其被視為於孫紅所持有股份擁有權益。
7. 待董事會於授出股份獎勵計劃項下獎勵時訂明的相關歸屬條件達成後，黃奉潮、梁正堅及陳忠其各有權收取1,550,000股股份。由於歸屬條件於本年報日期仍未獲達成，該等股份仍由僱員股份受託人以信託形式持有，屬公眾持股量一部分。

### (2) 於本公司債權證的好倉

董事名稱	類別	個人權益	佔債權證的 概約百分比
鄭志強	2017年到期本金總額6.5億美元的8.875% 優先票據	1,000,000美元	0.154%

除上文所披露者外，於2014年12月31日，各董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份權益及淡倉

就董事或本公司最高行政人員所知，於2014年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

股東名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
Top Coast	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
鄭惠琮	配偶	2,468,283,750	2	2,468,283,750	63.01%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83%
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80%
	配偶	2,453,096,250	7		

附註：

1. Top Coast(作為陳氏家族信託的受託人)持有股份。有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
2. 根據證券及期貨條例，鄭惠琮被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
4. 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
5. 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
6. 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
7. 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。
8. 上述所有股份權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，概無任何主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的或(ii)已記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 本集團薪酬政策

於2014年12月31日，本集團共有17,140名僱員。有關僱員的費用支出合共約人民幣16.76億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按需要提供內部及外間培訓課程。

### 釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除了會參考市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

### 董事於競爭業務的權益

年內及截至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南持有長江酒店公司的股份權益。長江酒店公司主要通過中山雅居樂長江酒店於中國中山市從事酒店業務，該業務可能直接或間接與本集團業務存在業務競爭或潛在競爭。

根據章程細則及企業管治政策的相關規定，董事必須就其或任何聯繫人擁有權益的任何合約、安排或建議的董事會決議案表決中放棄投票，及董事會是獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，董事認為本集團有能力公平地及獨立於長江酒店公司來經營其酒店業務。

### 董事於重大合約的權益

除本年報內「關連交易」一節披露外，於本年度期間的結算日或任何時間，本公司董事並無於本公司、其附屬公司或同系附屬公司所訂立與本集團業務有關的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 主要客戶及供應商

本集團的五大客戶的銷售額合共佔本集團本年度總營業額不足30%，而本集團與五大供應商之合約總值佔本集團本年度採購總額不足30%。

各董事、彼等的聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司5%以上已發行股本者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

## 關連交易

於年內，本集團訂立下列交易構成上市規則第14A章所規定的關連交易：

### (1) 發行於2019年到期的本金總額為5億美元的8.375%優先票據

於2014年2月10日，本公司及其若干附屬公司與(當中包括)摩根士丹利訂立第一份購買協議(根據上市規則，其為本公司之關連人士)，發行於2019年到期的本金總額為5億美元的8.375%優先票據。根據第一份購買協議，摩根士丹利獲本公司按照所作彌償保證支付其獲委聘為其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人的款項。

### (2) 發行於2017年到期的本金總額為人民幣20億元的6.50%優先票據

於2014年2月21日，本公司及其若干附屬公司與(當中包括)摩根士丹利訂立第二份購買協議，發行於2017年到期的本金總額為人民幣20億元的6.50%優先票據。根據第二份購買協議，摩根士丹利獲本公司按照所作彌償保證支付其獲委聘為其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人的款項。

### (3) 發行435,227,500股供股股份

於2014年10月15日，本公司與Top Coast(根據上市規則，為本公司之關連人士)訂立包銷協議，有關按於記錄日期每持有八股股份可獲配發一股供股股份的基準，以供股方式發行435,227,500股供股股份，認購價為每股供股股份3.80港元。

根據包銷協議，Top Coast獲支付就於記錄日期確定的包銷股份(除不可撤回承諾認購供股股份外)所須支付總認購價的1.75%佣金。

## 管理合約

年內，本公司概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重大部份的管理及行政合約。

## 董事會報告(續)

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2014年3月30日，本公司悉數贖回本金總額為300,000,000美元，代表所有尚未贖回的2016年到期的10%優先票據，贖回價相當於其本金額的105%加上應計及未付利息。

於2014年4月28日及2014年5月28日，本公司以本金額加上應計及未付利息悉數贖回本金總額分別為481,900,000美元及18,100,000美元，合共代表所有尚未贖回的2016年到期的4%可換股債券。

除上述者外，2014年內本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司於2011年6月16日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)(作為貸款人)訂立一項自2011年6月16日起計為期36個月的1億美元信貸協議(「2011滙豐信貸」)並取得貸款信貸。該貸款已於2014年6月16日悉數償還。
2. 誠如本公司於2011年7月14日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行香港」)、巴克萊銀行、蘇格蘭皇家銀行香港分行、東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)、恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)、中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)及永隆銀行有限公司(統稱原貸款人)及渣打銀行香港(作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項自2011年7月14日起計為期36個月的23.50億港元信貸協議(「2011俱樂部信貸」)並取得貸款信貸。該貸款已於2014年7月14日悉數償還。
3. 誠如本公司於2012年5月2日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與滙豐(作為貸款人)訂立一項自2012年5月4日起計為期36個月的5,000萬美元信貸協議(「2012滙豐信貸」)並取得貸款信貸。
4. 誠如本公司於2013年5月16日及2013年7月25日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與滙豐、渣打銀行香港、恒生銀行、東亞銀行、UBS AG新加坡分行及工銀亞洲(統稱原貸款人及委任牽頭行安排人)，恒生銀行作為信貸代理人及渣打銀行香港作為質押代理人，訂立一項自2013年5月16日起計為期36個月的39.78億港元信貸及經修訂的16.50億港元超額貸款(「2013銀團貸款」)並取得貸款信貸。

5. 誠如本公司於2013年5月21日的公告所示，本集團持有25%股本權益的合營公司天津津南新城房地產開發有限公司與(其中包括)滙豐銀行(中國)有限公司(天津分行)、渣打銀行(中國)有限公司及東亞銀行(中國)有限公司(天津分行)(統稱委任牽頭安排行)，滙豐銀行(中國)有限公司(上海分行)作為融資代理人及擔保代理人，以及融資協議列明的若干金融機構(作為初始貸款人)，訂立一項由2013年5月21日起計為期36個月金額人民幣10億元定期貸款融資協議(「2013天津人民幣信貸」)並取得貸款信貸。
6. 誠如本公司於2013年10月10日的公告所示，本集團持有25%股本權益的合營企業和榮有限公司的全資附屬公司煌迪有限公司與(其中包括)東亞銀行、滙豐及渣打銀行香港(統稱原貸款人及委任牽頭安排行)，及滙豐作為融資代理人、抵押代理人及賬戶銀行，訂立一項由2013年10月11日起計為期36個月金額27億港元可轉讓定期貸款融資協議(「2013天津港元信貸」)並取得貸款信貸。
7. 誠如本公司於2013年11月12日的公告所示，本公司(作為借款人)與中國銀行股份有限公司澳門分行(「中銀澳門」)(作為貸款人)訂立一項自2013年11月14日起計為期12個月的5,000萬美元定期貸款協議(「2013中銀澳門信貸」)並取得貸款信貸。於2014年11月14日，本公司及其若干董事作為擔保人與中銀澳門訂立一項修訂及重述協議，據此，有關貸款期限獲延期至2015年11月14日。
8. 誠如本公司於2014年4月14日的公告所示，本公司在本公司若干附屬公司的擔保下，與渣打銀行香港、恒生銀行及滙豐為(統稱借款人及委任牽頭安排行)，及恒生銀行作為信貸代理人及質押代理人，訂立一項自2014年4月14日起計為期8個月的4.75億美元定期貸款協議(「2014過橋貸款」)並取得貸款信貸。於2014年11月28日，本公司及其若干附屬公司與恒生銀行(作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項修訂及重述協議，據此，有關貸款中尚未償還的2.65億美元的信貸期限獲延期至2015年11月28日。
9. 誠如本公司於2014年6月25日的公告所示，本公司在本公司若干附屬公司的擔保下，與恒生銀行、滙豐、法國巴黎銀行香港分行、渣打銀行香港及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(統稱委任牽頭安排行、聯席協調人及原貸款人)，及恒生銀行作為貸款代理人及質押代理人，訂立一項自2014年6月25日起計為期36個月的26.65億港元定期貸款及30億港元超額貸款(「2014俱樂部信貸」)並取得貸款信貸。

## 董事會報告(續)

就上述貸款而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本(僅就2011俱樂部信貸、2013銀團貸款、2013中銀澳門信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／不再或停止直接或間接持有至少50%本公司的實質權益(僅就2011滙豐信貸、2012滙豐信貸、2013天津人民幣信貸及2013天津港元信貸而言)；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權；及／或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席及停止擔任主席的15個營業日內，他本人並未由：(1)陸倩芳擔任董事會主席；(2)陳卓賢擔任董事會主席；或(3)陸倩芳及陳卓賢擔任董事會聯席主席所取代(僅就2011滙豐信貸、2011俱樂部信貸、2012滙豐信貸、2013銀團貸款、2013天津港元信貸、2013中銀澳門信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)便將產生違約事件。倘發生違約事件，如大多數貸款人有所指示，信貸代理人(僅就2011俱樂部信貸、2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／貸款人(僅就2011滙豐信貸、2012滙豐信貸及2013中銀澳門信貸而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；及／或(b)宣佈全部或部份該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或倘欠的其他款項即時到期及須予償還；及／或(c)宣佈全部或部份該貸款按大多數貸款人指示須予立即償還(僅就2011俱樂部信貸、2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／在貸款人的要求下須予即時償還(僅就2011滙豐信貸、2012滙豐信貸及2013中銀澳門信貸而言)；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2011俱樂部信貸、2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)行使根據財務文件項下的全部或任何權利、救濟、權力或酌情權(需遵照債權協議的條款)。

### 優先購買權

本公司的組織章程細則大綱及組織章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

### 企業管治

本公司本年度已遵守上市規則附錄十四企管守則所載列的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

### 可持續發展

本公司的可持續發展報告詳載於本年報的第62至81頁內。

### 公眾持股量

董事就根據本公司所得悉的公開資料及其所知悉的情況下確認截至本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。



## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部控制及財務匯報等事宜。

## 核數師

截至2014年12月31日止年度的財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所的任期將於2015年股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關重新委聘羅兵咸永道會計師事務所及授權董事會釐定其薪酬的決議案將於2015年股東周年大會中提呈。

承董事會命

**陳卓林**

主席兼總裁

香港，2015年3月25日

# 財務 部份

122	獨立核數師報告
124	綜合資產負債表
126	資產負債表
127	綜合收益表
128	綜合全面收益表
129	綜合權益變動表
131	綜合現金流量表
132	綜合財務報表附註
205	五年財務概要



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致：雅居樂地產控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第124至第204頁雅居樂地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。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。

審核涉及執行情序以獲取綜合財務報表所載金額及披露的審核憑證。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，核數師考慮與公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足並適當地為我們的審核意見提供基礎。

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

## 意見

我們認為，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》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2015年3月25日

# 綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

		於12月31日	
	附註	2014年	2013年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	7,696,021	6,476,432
土地使用權	7	2,288,324	2,554,162
發展中物業	14	9,663,011	16,146,189
無形資產	8	60,863	57,428
投資物業	9	5,846,317	5,793,800
於一間聯營公司之權益	10	30,565	58,201
於合營企業之權益	11	1,220,848	1,030,282
可供出售的金融資產	12	117,500	117,500
應收一間聯營公司其他款項	17	2,039,716	–
遞延所得稅資產	26	501,790	316,209
		<b>29,464,955</b>	<b>32,550,203</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	50,518,110	33,480,753
持作銷售已落成物業	15	16,138,247	13,083,771
就收購土地使用權之預付款項	16	3,700,798	9,910,669
貿易及其他應收款項	17	11,674,857	12,424,997
預付所得稅		721,307	51,430
有限制現金	18	5,362,080	6,249,740
現金及現金等值項目	19	6,067,802	6,783,643
		<b>94,183,201</b>	<b>81,985,003</b>
<b>總資產</b>		<b>123,648,156</b>	<b>114,535,206</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	20	5,097,967	3,642,725
就股份獎勵計劃持有之股份	21	(156,588)	–
其他儲備	22	2,453,809	1,298,093
保留盈利		26,255,811	24,425,370
		<b>33,650,999</b>	<b>29,366,188</b>
永久資本證券	23	4,483,409	4,486,025
非控股權益	45	2,960,884	2,715,083
<b>總權益</b>		<b>41,095,292</b>	<b>36,567,296</b>

## 綜合資產負債表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2014年	2013年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	24	25,850,994	24,646,168
可換股債券 — 負債成份	25	—	2,491,719
可換股債券 — 嵌入式金融衍生工具	25	—	364,980
遞延所得稅負債	26	1,315,858	1,649,261
		<b>27,166,852</b>	29,152,128
<b>流動負債</b>			
借款	24	16,470,701	12,353,678
貿易及其他應付款項	27	17,333,365	19,524,461
來自顧客的預收款項		9,215,606	6,428,278
當期所得稅負債		12,366,340	10,509,365
		<b>55,386,012</b>	48,815,782
<b>總負債</b>		<b>82,552,864</b>	77,967,910
<b>總權益及負債</b>		<b>123,648,156</b>	114,535,206
<b>流動資產淨額</b>		<b>38,797,189</b>	33,169,221
<b>總資產減流動負債</b>		<b>68,262,144</b>	65,719,424

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第124至第204頁的綜合財務報表由董事會於2015年3月25日批准並由下列代表簽署：

陳卓林  
董事

陳卓雄  
董事

# 資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2014年	2013年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	45	448,520	448,520
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	17	35,362,968	29,577,718
其他應收款項及預付款項	17	6,326	7,095
有限制現金	18	250,000	2,786,304
現金及現金等值項目	19	149,943	173,502
		<b>35,769,237</b>	32,544,619
<b>總資產</b>			
		<b>36,217,757</b>	32,993,139
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	20	5,097,967	3,642,725
就股份獎勵計劃持有之股份	21	(156,588)	–
其他儲備	22	427,512	427,512
保留盈利	36	1,402,684	911,371
		<b>6,771,575</b>	4,981,608
永久資本證券	23	4,483,409	4,486,025
<b>總權益</b>			
		<b>11,254,984</b>	9,467,633
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	24	16,126,953	13,649,850
可換股債券 — 負債成份	25	–	2,491,719
可換股債券 — 嵌入式金融衍生工具	25	–	364,980
		<b>16,126,953</b>	16,506,549
<b>流動負債</b>			
借款	24	5,145,760	3,033,162
應付附屬公司款項	27	2,874,149	2,753,405
其他應付款項及應計費用	27	815,911	1,232,390
		<b>8,835,820</b>	7,018,957
<b>總負債</b>			
		<b>24,962,773</b>	23,525,506
<b>總權益及負債</b>			
		<b>36,217,757</b>	32,993,139
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>26,933,417</b>	25,525,662
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>27,381,937</b>	25,974,182

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第124至第204頁的綜合財務報表由董事會於2015年3月25日批准並由下列代表簽署：

陳卓林  
董事

陳卓雄  
董事



# 綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
營業額	5	38,317,599	35,436,404
銷售成本		(25,886,775)	(22,821,680)
<b>毛利</b>		<b>12,430,824</b>	12,614,724
銷售及營銷成本		(1,784,164)	(1,522,821)
行政開支		(1,437,438)	(1,284,575)
投資物業公允值收益	9	469,625	174,277
其他收益／(虧損)淨額	28	146,034	(93,687)
其他收入	29	979,166	224,851
其他開支	30	(312,950)	(131,743)
<b>經營利潤</b>		<b>10,491,097</b>	9,981,026
嵌入式金融衍生工具公允值收益	25	—	295,748
財務(費用)／收益淨額	34	(292,573)	488,214
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	10	(27,636)	(59,537)
合營企業稅後(虧損)／收益所佔份額	11	(44,997)	7,124
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,125,891</b>	10,712,575
所得稅開支	35	(5,034,790)	(4,850,220)
<b>年內利潤</b>		<b>5,091,101</b>	5,862,355
以下人士應佔：			
本公司股東		4,287,245	4,826,907
永久資本證券持有人	23	354,782	342,497
非控股權益	45	449,074	692,951
		5,091,101	5,862,355
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)</b>			
— 基本	37	1.222	1.400
— 攤薄	37	1.203	1.210
股息	38	1,164,893	1,303,593

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
年內利潤	5,091,101	5,862,355
其他全面收益		
— 貨幣匯兌差異	579	—
年內全面收益總額	5,091,680	5,862,355
以下人士應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	4,287,650	4,826,907
— 永久資本證券持有人	354,782	342,497
— 非控股權益	449,248	692,951
	5,091,680	5,862,355

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔				永久資本證券 (附註23)	非控股權益	總權益
	股本及溢價 (附註20)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計			
於2013年1月1日結餘	3,658,542	1,190,094	20,764,827	25,613,463	-	2,298,344	27,911,807
<b>全面收益</b>							
年內利潤	-	-	4,826,907	4,826,907	342,497	692,951	5,862,355
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	4,826,907	4,826,907	342,497	692,951	5,862,355
<b>於權益直接確認之本集團權益</b>							
所有者之總貢獻及分派：							
購回本公司股份(附註20)	(15,817)	-	-	(15,817)	-	-	(15,817)
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	107,999	(107,999)	-	-	-	-
發行永久資本證券(附註23)	-	-	-	-	4,321,938	-	4,321,938
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	(178,410)	-	(178,410)
股息	-	-	(1,058,365)	(1,058,365)	-	-	(1,058,365)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	40,000	40,000
已向非控股權益宣派之股息	-	-	-	-	-	(316,212)	(316,212)
<b>於權益直接確認之本集團權益</b>							
所有者之總貢獻及分派	(15,817)	107,999	(1,166,364)	(1,074,182)	4,143,528	(276,212)	2,793,134
於2013年12月31日結餘	3,642,725	1,298,093	24,425,370	29,366,188	4,486,025	2,715,083	36,567,296

## 綜合權益變動表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	股本及溢價 (附註20)	就股份 獎勵計劃 持有之股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註23)	非控股權益	總權益
於2014年1月1日結餘	3,642,725	-	1,298,093	24,425,370	29,366,188	4,486,025	2,715,083	36,567,296
全面收益								
年內利潤	-	-	-	4,287,245	4,287,245	354,782	449,074	5,091,101
其他全面收益								
— 貨幣匯兌差異	-	-	405	-	405	-	174	579
年內全面收益總額	-	-	405	4,287,245	4,287,650	354,782	449,248	5,091,680
於權益直接確認之本集團權益 所有者之總貢獻及分派：								
根據股份獎勵計劃發行新股(附註21)	156,588	(156,588)	-	-	-	-	-	-
根據供股發行新股(附註20)	1,298,654	-	-	-	1,298,654	-	-	1,298,654
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	-	1,155,311	(1,155,311)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	-	(357,398)	-	(357,398)
股息	-	-	-	(1,301,493)	(1,301,493)	-	-	(1,301,493)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	139,169	139,169
已向非控股權益宣派之股息(附註45)	-	-	-	-	-	-	(342,616)	(342,616)
於權益直接確認之本集團權益 所有者之總貢獻及分派	1,455,242	(156,588)	1,155,311	(2,456,804)	(2,839)	(357,398)	(203,447)	(563,684)
於2014年12月31日結餘	5,097,967	(156,588)	2,453,809	26,255,811	33,650,999	4,483,409	2,960,884	41,095,292

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
<b>來自經營活動的現金</b>			
經營活動產生/(所用)的現金	39	4,954,138	(3,055,502)
已付利息		(2,989,803)	(2,520,087)
已付中國所得稅		(4,366,676)	(4,342,687)
經營活動所用的現金淨額		(2,402,341)	(9,918,276)
<b>來自投資活動的現金</b>			
投資物業建築成本的付款		(319,695)	(296,123)
開發自用物業之土地使用權的預付款項		(2,151)	(55,487)
於合營企業之投資		(235,563)	(80,000)
收購股本權益之預付款項		–	(14,650)
購置物業、廠房及設備		(965,191)	(1,445,044)
購置無形資產		(22,154)	(13,251)
出售投資物業所得款項		77,873	180,000
一間合營企業償還的現金墊款		301,357	186,564
支付予合營企業的現金墊款		(534,500)	(2,024,793)
已收利息		86,067	98,963
投資活動所用的現金淨額		(1,613,957)	(3,463,821)
<b>來自融資活動的現金</b>			
購回本公司股份		–	(15,817)
供股所得款項淨額	20	1,298,654	–
發行永久資本證券所得款項淨額		–	4,321,938
發行優先票據所得款項淨額		4,936,572	–
借款所得款項		20,699,390	21,120,146
償還借款		(18,757,773)	(8,375,265)
借款的質押存款減少/(增加)		2,536,304	(1,753,169)
贖回可換股債券		(3,076,157)	–
贖回優先票據		(1,928,241)	–
關連方支付的現金墊款		29,360	514,798
償還關連方的現金墊款		(87,252)	(8,714)
非控股權益注資		139,169	40,000
向永久資本證券持有人分派		(357,398)	(178,410)
已付本公司股東的股息		(1,760,835)	(838,465)
已付非控股權益的股息		(342,616)	(316,212)
融資活動產生的現金淨額		3,329,177	14,510,830
現金及現金等值項目的(減少)/增加		(687,121)	1,128,733
於年初的淨現金及現金等值項目		6,783,643	5,748,597
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(28,720)	(93,687)
於年末的現金及現金等值項目	19	6,067,802	6,783,643

第132至第204頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 1 一般資料

雅居樂地產控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份已自2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

該等綜合財務報表已於2015年3月25日獲本公司董事會批准發出。

## 2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度內貫徹採用。

### 2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按投資物業及可供出售的金融資產的重估而作出修訂(按公允值列賬)。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)的適用規定編製。

按照香港財務報告準則編製財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的部份，或其假設及估計對綜合財務報表影響重大的部份於附註4披露。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港會計準則第32號之修改「金融工具：呈列」有關金融資產及金融負債抵銷。該修訂釐清抵銷權不得取決於未來事件。其亦必須在正常業務過程中及在違約、無力償債或破產的情況下可對所有交易對手依法執行。該修訂已考慮結算機制。該修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號之修改「資產減值」有關非金融資產之可收回金額披露。該修訂剔除香港財務報告準則第13號頒佈時在香港會計準則第36號所加入現金產生單位可收回金額之若干披露，亦完善有關減值資產之可收回金額(倘該金額基於公允值減出售成本計算)的資料披露。該修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號之修改「金融工具：確認及計量」有關衍生工具更替及對沖會計延續。該修訂考慮到有關「場外交易」衍生工具的立法修改以及中央對手方的設立。根據香港會計準則第39號，當衍生工具更替到中央對手方時，對沖會計法將會終止。此修訂就一項對沖工具更替達到若干標準時，為對沖會計的終止提供緩衝。本集團已應用該修訂，由於本集團並無對沖安排，故並不影響對本集團之綜合財務報表。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵稅」，載列如支付徵費責任屬於香港會計準則第37號「撥備」範圍內時對該責任的會計處理方法。該詮釋闡述何等債務事件產生支付徵費及應何時確認負債。該詮釋對本集團並無重大影響。

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號之修改「投資實體合併入賬」表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司進行合併入賬，而是以按公允值計入損益的方式計量。此等修訂對符合「投資實體」定義並具備指定特性的實體作出豁免。香港財務報告準則第12號亦已作出修改以加入投資實體須予作出的披露。本集團已應用該修訂，結果對本集團綜合財務報表並無重大影響。

其他於2014年1月1日開始之財政年度生效之準則、修訂及詮釋對本集團的影響並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但於2014年1月1日開始之財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

準則／修訂／詮釋	修訂內容	自下列日期或 之後開始的 年度生效
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度改進	2014年7月1日
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度改進	2014年7月1日
香港會計準則第19號(修改)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則第11號之修改	收購共同營運權益的會計處理	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修改	澄清可接納的折舊及攤銷方式	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修改	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入	2016年1月1日
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號之修改	關於投資性主體：應用合併的例外規定	2016年1月1日
香港會計準則第27號之修改	獨立財務報表之權益法	2016年1月1日
2014年之年度改進	2012年至2014年週期年度改進	2016年1月1日
香港會計準則第1號之修改	披露措施：有關重要程度及彙總、小計呈列 方式、財務報表結構及會計政策披露之指引	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

本集團正評估上述準則、準則之修改及詮釋於初步採納時對本集團財務報表的影響。

其他尚未生效之香港財務報告準則之準則、修改或詮釋預期不會對本集團有重大影響。

(iii) 新香港公司條例第622章

此外，新香港公司條例第622章第9部「賬目及審計」之規定根據公司條例第358條於2014年3月3日或之後之本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用公司條例第9部期間對綜合財務報表之預期影響進行評估。目前認為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料之呈列及披露方式。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權的一間實體(包括結構實體)。當本集團因參與實體業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額，則本集團擁有該實體控制權。附屬公司自其控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。附屬公司由控制權結束日起終止綜合入賬。

##### (a) 業務合併

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。就收購附屬公司轉讓的代價為本集團轉讓資產、產生欠負被收購方前度擁有人的負債及發行股權的公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公允值計量。

本集團根據逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。以公允值或被收購方可識別淨資產的應佔現有所有權權益比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔實體淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按彼等收購日期之公允值計量，惟香港財務報告準則規定按其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時支銷。

如業務合併分多階段實現，收購方之前持有被收購方的股本權益於收購日之賬面值按當日之公允值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日按公允值確認。其後對被視為資產或負債的或然代價的公允值作出改變，會根據香港會計準則第39號於損益中或其他全面收益中予以確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其繼後的結算會在權益內列賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

所轉讓代價超過收購對象非控股權益金額的差額及收購對象原股權於收購日的公允值超過所收購已識別資產淨值的數額入賬為商譽。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

本集團內公司之間的交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的呈報金額已作出調整(如必要)，以符合本集團的會計政策。

##### (b) 附屬公司在控制權不變的情況下之擁有權權益變動

本集團將其並無引致失去控制權的與非控股權益進行的交易視為權益交易——即作為與以彼等身為擁有人身份的擁有人進行的交易。任何已付代價的公允值與所收購附屬公司資產淨值賬面值的有關份額兩者之間差額於權益內列賬。向非控股權益出售所得損益亦於權益內列賬。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再有控股權時，於實體的任何保留權益須於失去控制權之日以其公允值重新計量，賬面值的變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績根據已收及應收股息入賬。

如附屬公司的投資所得股息高於期內附屬公司的全面收入總額，或者在獨立財務報表投資賬面值高於綜合財務報表被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則在收取有關投資的股息後須對附屬公司的投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的實體，一般持有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據該權益會計法，有關投資最初按成本確認，並會增減賬面值以確認收購日後投資者於被投資方的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽。於收購一間聯營公司之所有權權益時，聯營公司之成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允值淨額之任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司的擁有權減少，但保留重大影響力，則僅之前已於其他全面收益表內被確認的按比例分佔金額始會於適當情況下在損益表內重新分類。

本集團應佔購入後的利潤或虧損於綜合收益表內確認，及應佔購入後的其他全面收益變動(連同對投資賬面值作出的相應調整)於其他全面收益內確認。若本集團應佔一間聯營公司虧損等同或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他應收免抵押款項，本集團將不會確認進一步虧損，除非其有法律或推定責任承擔或已替該聯營公司付款。

本集團於各呈報日期釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。如屬此情況，本集團會將減值金額作為聯營公司之可收回款額與其賬面值之差額計算，並將於綜合收益表「一間聯營公司稅後虧損所佔份額」項下確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的利潤及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用者一致。

所持聯營公司股權攤薄產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 合營安排

本集團已就所有合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資視乎各投資方的合約權利與責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質，釐定合營安排屬合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，所持合營企業之權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業之所有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公允值淨額的任何差額入賬為商譽。倘本集團應佔合營企業之虧損相等於或超過其所持合營企業之權益(包括實際屬本集團於合營企業之投資淨額部份之任何長期權益)，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團產生債務或代表合營企業付款除外。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益以本集團所持合營企業權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更合營企業的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

### 2.5 分部報告

營運分部之報告方式須與主要營運決策者獲提供的內部報告之方式一致。負責分配資源並評估營運分部表現的主要營運決策者為作出本集團策略性決策的本公司執行董事。

### 2.6 外幣換算

#### (i) 功能貨幣和列賬貨幣

本集團各公司財務報表所呈報的項目，均以該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表乃以人民幣(本公司的功能貨幣和本集團的列賬貨幣)列賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (i) 功能貨幣和列賬貨幣(續)

外幣交易乃按交易當日或當項目經重新計量按估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，乃於綜合收益表內確認，惟於權益中遞延作合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖除外。

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務(費用)/收益淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「其他收益/(虧損)淨額」。

#### (ii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有本集團實體(各公司均無惡性通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方法換算為列賬貨幣：

- 所呈列的各資產負債表的資產與負債均以該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及支出項目按平均匯率換算(惟若此平均匯率並非反映各交易日匯率的累計影響的合理近似值，則收入和支出均按交易當日的匯率換算)；及
- 產生的所有匯兌差額乃於其他全面收益表中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購該項目而動用的支出。

期後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量相關成本時，才會計入資產之賬面值中或確認為獨立資產(如適用)。被替代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於綜合收益表扣除。

倘投資物業的用途變為自用，則該物業其後會計處理的視作成本應為於改變用途當日的公允值。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於下列估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

樓宇	20–30年
酒店裝修	10年
辦公設備	5–8年
運輸設備	5–10年
機器	5–10年

在各呈報期末將對資產的剩餘價值及可使用年期進行審核，並於適當情況下進行調整。

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售產生的盈虧按所得款項與賬面值的比較釐定，於綜合收益表確認為「其他收益／(虧損)淨額」。

#### 2.8 在建工程

在建工程是指正在建造的物業，以成本減去累計減值虧損(如有)後的金額列示。成本包括於建設期間的樓宇建築成本及用於為該等資產提供資金的借款所產生的利息支出(如有)。有關資產完工並可用於擬訂用途之前，並無就在建工程作出任何折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉至物業、廠房及設備，並根據以上段落所載政策予以折舊。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 投資物業

投資物業(主要包含土地使用權及樓宇)為持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用之物業。投資物業亦包括興建中或發展中以供日後作為投資物業用途之物業。根據經營租約持有之土地如符合投資物業之其餘定義，按投資物業入賬。在此情況下，涉及的經營租約猶如屬融資租約入賬。投資物業最初以成本值(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值，相當於外界估值師於各呈報日期釐定的公開市值入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之任何差異進行調整(如必要)。若無法獲得相關資料，本集團將採用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預測。公允值之變動於綜合收益表確認為「投資物業公允值收益」。

### 2.10 無形資產

#### (i) 電腦軟件

所獲得的電腦軟件許可證已按獲得及達至使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本乃按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

#### (ii) 建築許可證

所收購的建築許可證按歷史成本入賬。建築許可證的使用年期固定，按成本減累計攤銷入賬。攤銷使用直線法計算，於估計可使用年期3年內攤分至建築許可證成本。

### 2.11 非金融資產之減值

無確定可使用年限的資產毋須攤銷，其須每年進行減值測試。每當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時，本公司均會檢討須予攤銷的資產有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按最低的可被分開確認現金流量(現金產生單位)集中歸類。已減值非金融資產(不包括商譽)或會於各報告日期撥回減值。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：貸款及應收款項與可供出售的金融資產。分類方式視乎購入金融資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

##### (a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項計入流動資產內，惟已償還或預期將予償還款額高於呈報期末之後12個月者除外。該等資產被劃分為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合資產負債表(附註2.17及2.18)的「貿易及其他應收款項」、「有限制現金」及「現金及現金等值項目」。

##### (b) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具，僅列入該類別或不列入任何類別。除非投資成熟或管理層擬於呈報期末12個月內出售，否則可供出售的金融資產計入非流動資產。

#### 2.12.2 確認及計量

定期購入及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售資產之日。由於全部金融資產投資並非按公允值計入損益，投資初步按公允值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售的金融資產隨後按公允值列賬。貸款及應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

若歸類為可供出售的金融資產被出售或減值，則於權益中確認的累計公允值調整於綜合收益表列為「其他收益/(虧損)淨額」。

可供出售權益工具的股息於本集團收取股息的權利確立時於綜合收益表確認為其他收入。

歸類為可供出售的貨幣及非貨幣權益工具公允值之變動於其他全面收益確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 可供出售資產減值

本集團於各呈報期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

對於權益性投資，公允值大幅或長期下跌至低於其成本亦是資產減值的證據。如出現上述跡象，其累計虧損(按收購成本與現時公允值之差額，減去該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損計量)將從權益扣除，並於損益確認。於綜合收益表確認的權益工具減值虧損不會透過綜合收益表撥回。

### 2.14 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於資產負債表內呈報。該項可在法律上執行之權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行之權利。

### 2.15 按攤銷成本列賬的金融資產減值

本集團於各呈報期末評估有否客觀證據證明有一項或一組金融資產出現減值。僅當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產的未來估計現金流量造成可合理估計的影響，有關的一項或一組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，逾期或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與逾期還款相關連的經濟狀況。

虧損金額乃按資產的賬面值與按金融資產起初的實際利率折現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量。資產的賬面值已抵減且虧損金額於綜合收益表內確認。

倘於其後期間內減值虧損的金額減少且該減少客觀上與減值確認後發生的事項有關，則先前確認的減值虧損撥回於綜合收益表確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 發展中及持作銷售物業

發展中及持作銷售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括施工期間產生的土地使用權成本、建築成本及借款成本。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

除非預期相關物業發展項目施工期會於一個普通營運週期外竣工，否則發展中及持作銷售物業將列為流動資產。

### 2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售物業或提供服務應收客戶之款項。倘預計於一年內或不到一年可收回貿易及其他應收款項，則該等款項被劃分為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公允值確認，其後採用實際利息法減去減值撥備按攤銷成本計量。

### 2.18 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、銀行的活期存款及最初到期期限為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 2.19 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或股份獎勵的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

### 2.20 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商取得貨物或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項於一年內或不到一年到期，則該等付款被劃分為流動負債。倘並非如此，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.21 借款

借款最初按公允值(扣除已產生的交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與在收益表確認之贖回價值的任何差額於借款期間採用實際利息法攤銷。

為建立貸款額度所支付的費用，當部份或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部份或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

除非本集團有權利無條件延遲償還負債直至呈報期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 可換股債券

本公司已發行美元(「美元」)計值可換股債券(「可換股債券」)，可兌換為本公司之普通股且在若干情況下可予贖回。

如兌換可換股債券不會引致交出固定數目的本公司自有權益工具以換取固定現金額或其他金融資產，則可換股債券合約將分為兩個部份：金融衍生工具部份(包括嵌入式期權)及負債成份(包括可換股債券的直接式負債成份)。

發行可換股債券時，金融衍生工具部份的公允值按估值技術法計算。金融衍生工具部份按公允值(連同變動發生時於期內計入或列入綜合收益表的隨後公允值變動)於綜合資產負債表列賬。所得款項餘額會撥歸可換股債券的負債成份(已扣除交易費)，並作為負債記賬。負債成份隨後按攤銷成本列賬，直至於兌換或贖回時抵銷。

利息開支採用直至到期日前負債成份的實際利率以實際利率法計算。

如可換股債券獲兌換，相關金融衍生工具部份及負債成份的賬面值會撥入股本及股份溢價作為已發行股份的代價。如可換股債券獲贖回，已付款項與相關金融衍生工具部份及負債成份的賬面值之間的差額會於綜合收益表確認。

本公司與債務工具借貸人按大致上不同條款進行之互換將作為抵銷原金融負債與確認新金融負債列賬。同樣地，現有金融負債的條款或其一部份的重大修改(不論是否因債務人財務困難)將作為抵銷原金融負債與確認新金融負債入賬。

被抵銷或撥予另一方的金融負債(或金融負債的一部份)賬面值與已付代價(包括任何已轉讓非現金資產或已承擔負債)之間的差額於綜合收益表確認。

如有關互換或修改不構成抵銷，則所產生成本或費用作為對負債賬面值的調整入賬，並於已修改負債之餘下期內攤銷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(指必須一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)所直接產生的一般及特定借款成本乃加入該等資產的成本當中，直至資產已大致可作其擬定用途或銷售時為止。

特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本扣除。

所有其他借款成本於其產生的期間在綜合收益表中確認。

### 2.24 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅和土地增值稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合收益表確認。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或權益中確認。

#### (i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

#### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅從於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 當期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資所產生暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的逆轉時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生的可扣減暫時性差異確認，但只抵銷暫時性差異彼可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

#### (iii) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

### 2.25 僱員福利

#### (i) 僱員享有假期

僱員在年假及長期服務假期的權益，在僱員應計該等假期時確認入賬。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期已按預計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認入賬。

#### (ii) 退休金承擔

本集團僅管理定額供款退休計劃。根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項設定提存退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 僱員福利(續)

#### (ii) 退休金承擔(續)

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關收入總額5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。這項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向設定提存退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職計劃以換取這些福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團不再取消提供該等福利時；及(b)實體確認任何有關重組(屬香港會計準則第37號範疇且涉及支付離職福利)成本當日。如為鼓勵自願離職提供的離職福利，則按預期會接受離職提議的僱員人數計算。於呈報期末後12個月以上到期支付的福利折算為現值。

#### (iv) 以股份支付的款項

本集團設立以權益結算以股份為基礎的補償計劃，據此實體接受僱員的服務，作為本集團股份的代價。為換取授出股份而接受僱員服務的公允值確認為開支。經參考已授出股份公允值釐定的將予支銷總額：

- 包括任何市場表現狀況(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體僱員)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員於特定期間內保留或持有股份)的影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期將予歸屬的股份數目的估計，亦於綜合收益表(如有)確認修訂對原估計的影響(如有)，並相應調整權益。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始日期至授出日期期間，授出日期的公允值就確認開支而估計。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 撥備

本集團於下列情況下確認撥備：本集團現時因過往事件而面臨法定或推定義務；履行該義務很有可能會導致資源外流；及能可靠地估計有關金額。撥備不會就未來經營虧損進行確認。

倘若出現多項類似的義務時，則履行該義務導致資源外流的可能性，須對組別內的全部義務作出整體考慮而予以釐定。即使同類義務中任何一項導致資源外流的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按預計需要償付有關義務的支出的現值計量，該利率能夠反映當前市場的貨幣時間價值及該義務特有的風險。時間流逝導致撥備金額的增加，確認為利息開支。

### 2.27 收入確認

收入包括於本集團的正常業務活動中出售物業及服務所收或應收代價的公允值。收入以減去折扣及對銷本集團公司間產生的收入後呈列。

當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團會確認收入。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

#### (i) 出售物業

於本集團實體交付有關物業予買家及相關代價有合理保證可收取時確認銷售物業產生的收入。確認收入當日前就已售物業收取的按金及分期付款於綜合資產負債表內列作流動負債。

#### (ii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (iii) 酒店業務

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於交付貨物或提供服務時確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。倘一項應收款項出現減值，本集團則會將賬面值減至其按工具的原定實際利率折現的估計未來現金流量而設定的可收回款額，並繼續將折現作為利息收入。減值貸款的利息收入乃利用原定的實際利率確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.27 收入確認(續)

#### (v) 租金收入

投資物業的租金收入乃於租期按直線法在綜合收益表中確認。

#### (vi) 股息收入

股息收入於確立收取股息分派權時予以確認。

### 2.28 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

#### (i) 本集團為非土地使用權經營租約下的承租人

根據經營租約(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法自綜合收益表扣除。

#### (ii) 本集團為土地使用權經營租約下的承租人

經營租約下的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權列作成本，其後於經營租約期間按直線法在綜合收益表中攤銷。

#### (iii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作投資物業。

### 2.29 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

### 2.30 保險合約

保險合約乃一方(承保人)自另一方(保單持有人)承擔重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(受保事件)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計未來現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計未來現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表中確認全部差額。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。



### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、可換股債券、永久資本證券、銀行及其他借款為其營運提供資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

##### (i) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、物業管理服務費、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2014年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)、美元(「美元」)或馬來西亞令吉(「令吉」)計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。鑑於普遍預期人民幣升值，截至2014年12月31日止年度期間，本集團並無訂立遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

本集團及本公司於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
貨幣資產				
— 港元	303,993	392,711	55,402	61,066
— 美元	68,642	442,133	65,846	102,322
— 令吉	14,091	—	—	—
	<b>386,726</b>	834,844	<b>121,248</b>	163,388
貨幣負債				
— 港元	6,242,151	5,991,541	6,242,151	5,991,541
— 美元	16,871,955	13,612,040	16,871,955	13,612,040
— 令吉	101,342	—	—	—
	<b>23,215,448</b>	19,603,581	<b>23,114,106</b>	19,603,581

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動1%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動1%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/貶值1%，則年內利潤增加/(減少)的影響如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
人民幣兌港元升值1%	50,400	44,059	61,868	59,304
人民幣兌港元貶值1%	(50,400)	(44,059)	(61,868)	(59,304)
人民幣兌美元升值1%	165,300	118,227	168,061	135,098
人民幣兌美元貶值1%	(165,300)	(118,227)	(168,061)	(135,098)

人民幣兌令吉之匯率變動影響並不重大，故不列示。

##### (ii) 利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。以固定利率發行的優先票據、其他借款及可換股債券令本集團承受公允值利率風險。浮息借款令本集團面對現金流量利率風險。本集團會緊密監察利率走勢，以及其對本集團的利率風險影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，但將會於需要時考慮對沖利率風險。

於2014年及2013年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2014年及2013年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣196,054,000元及人民幣182,931,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險

本集團面對有關其貿易及其他應收款項以及銀行內的現金存款的信貸風險。

本集團所面對的有關金融資產的最大信貸風險涉及貿易及其他應收款項、有限制現金以及現金及現金等值項目的賬面值。

為管理上述風險，本集團主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。

對於所面對的客戶信用風險，本集團一般要求客戶在交付物業前全額付款。經本公司高級管理層評估客戶信貸紀錄並批准後，方可向相關客戶授出信貸期。本集團根據與客戶協定的付款時間密切監察向客戶收取進度付款的情況。本集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

倘客戶拖欠還款，本集團有權取消合約。另外，本集團亦已落實其他監管程序確保採取跟進措施以收回逾期結餘。此外，本集團定期審閱每名個人的貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值撥備。本集團並無任何重大集中信貸風險，而所面對的風險分散到多名交易對手方及客戶。

本集團一般會就客戶的按揭借款向銀行作出擔保，以為客戶購置物業提供資金，而有關金額不多於物業總買價的80%。倘於擔保期間內買家拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行可要求本集團清償貸款下的未償還金額及任何累計利息。在此情況下，本集團可保留客戶的按金，並重新出售物業以補償本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，本公司董事認為，本集團的信貸風險大幅減少。該等擔保詳情於附註40披露。

本集團於報告期內並無超出任何主要信貸限度，而管理層預期有關交易對手方不履行責任並不會造成任何重大損失。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險

管理層致力維持充裕的現金及現金等值項目，或透過可獲取融資(包括預售物業所得款項)的充足金額、已承諾信貸額度以及短期及長期借款為建設承擔提供可動用資金。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業及通過更靈活的訂價加速銷售等。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表分析本集團與本公司於結算日的金融負債到期情況。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於結算日的賬面值。

本集團

	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
<b>於2014年12月31日</b>					
借款	19,546,033	10,565,167	19,294,252	691,353	50,096,805
貿易及其他應付款項(*)	16,714,246	–	–	–	16,714,246
<b>於2013年12月31日</b>					
借款	15,036,934	10,392,621	19,960,487	1,208,389	46,598,431
貿易及其他應付款項(*)	18,991,046	–	–	–	18,991,046

\* 應付僱員福利及其他應付稅項除外。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

本公司

	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
<b>於2014年12月31日</b>					
借款	6,705,061	4,281,666	15,691,725	–	26,678,452
其他應付款項	3,690,060	–	–	–	3,690,060
<b>於2013年12月31日</b>					
借款	4,366,949	3,811,952	15,512,310	–	23,691,211
其他應付款項	3,985,795	–	–	–	3,985,795

#### 3.2 資本風險管理

本集團資金管理的目的在於確保本集團能持續經營，以為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少任何不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2014年	2013年
借款總額(附註24及附註25)	42,321,695	39,491,565
減：現金及現金等值項目(附註19)	(6,067,802)	(6,783,643)
有限制現金(附註18)	(5,362,080)	(6,249,740)
借款淨額	30,891,813	26,458,182
總權益	41,095,292	36,567,296
負債比率	75.2%	72.4%

截至2014年12月31日止年度期間，負債比率上升主要是由於借款增加。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允值估計

本集團並無持有任何按公允值列賬的金融資產及金融負債，惟可供出售的金融資產除外。根據計量公允值所用估值技術的輸入數據層級，按公允值列賬的金融工具不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第1層級所包括的報價外，資產或負債的可觀察輸入數據，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層級)。
- 資產或負債的輸入數據並非依據可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

於2014年及2013年12月31日，可供出售的金融資產按公允值列示。於2013年12月31日，本集團可換股債券的嵌入式金融衍生工具部分為按公允值列賬。金融資產及金融負債計入第3層級，原因為有關公允值計量的量計資料乃使用重大不可觀察的輸入數據。

### 4 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。

#### 4.1 主要會計估計與假設

本集團對未來作出估計及假設。基於估計性質，會計估計的結果絕少會與有關的實際結果相同。具有重大風險而導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

##### (i) 當期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。有很多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

## 4 主要會計估計及判斷(續)

### 4.1 主要會計估計與假設(續)

#### (ii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### (iii) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產減值撥備

倘發生事件或情況轉變，顯示賬面值未必可收回，則會作出撥備。就估計減值撥備而言，發展中物業、持作銷售已落成物業及酒店分部持有的長期資產按可單獨區分現金流量的最低水平分組。用作物業開發的土地使用權、發展中物業及持作銷售已落成物業的賬面值的可收回性，乃按其可收回金額並計入根據過往經驗計算的完成成本及根據當時市況計算的銷售淨值予以評估。持作酒店營運的長期資產可收回金額已按使用價值計算，已考慮最近期的市場資料和過往經驗。評估需要使用判斷及估計。

於2014年12月31日，除撤銷本集團確認之已落成物業人民幣100,310,000元，概無就發展中物業或持作酒店營運的長期資產作出減值撥備(2013年：零)。

#### (iv) 投資物業之公允值

投資物業之公允值採用估值方法釐定。判斷及假設詳情披露於附註9。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 4 主要會計估計及判斷(續)

#### 4.1 主要會計估計與假設(續)

##### (v) 貿易應收款項的可收回程度

管理層參考過往還款紀錄和其後結算狀況評估各項貿易應收款項的可收回程度。倘發生事件或情況轉變，顯示結餘未必可收回，則會就該等結餘作出撥備，評估時需要作出估計。倘預期與原先估計不同，有關差額將會影響估計改變的相關期間的貿易應收款項賬面值及減值。

2014年12月31日，並無就貿易應收款項計提減值(2013年：零)。

### 5 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策之報告也是管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作四個分部：物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團之聯營公司及合營企業從事物業發展，列入物業發展分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上所有非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績不包括財務費用。

截至2014年及2013年12月31日止年度按類別劃分的營業額分析如下：

	2014年	2013年
物業銷售	37,036,636	34,466,876
物業管理服務	683,147	547,142
酒店營運	527,362	368,165
投資物業租金收入	70,454	54,221
	38,317,599	35,436,404

本集團擁有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。



## 5 分部資料(續)

截至2014年及2013年12月31日止年度，提供予本公司執行董事之報告分部的分部資料如下：

### 截至2014年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
總分部銷售額	37,081,756	951,900	527,362	70,454	-	38,631,472
分部間銷售額	(45,120)	(268,753)	-	-	-	(313,873)
外界客戶銷售額	37,036,636	683,147	527,362	70,454	-	38,317,599
投資物業公允值收益(附註9)	-	-	-	469,625	-	469,625
經營利潤/(虧損)	10,191,932	65,997	(256,475)	489,643	-	10,491,097
一間聯營公司稅後虧損所佔份額 (附註10)	(27,636)	-	-	-	-	(27,636)
合營企業稅後虧損所佔份額(附註11)	(44,997)	-	-	-	-	(44,997)
分部業績	10,119,299	65,997	(256,475)	489,643	-	10,418,464
財務費用淨額(附註34)						(292,573)
除所得稅前利潤						10,125,891
所得稅開支(附註35)						(5,034,790)
年內利潤						5,091,101
折舊	98,445	4,868	238,807	-		342,120
土地使用權及無形資產攤銷	26,102	439	58,675	-		85,216
撇銷持作銷售已落成物業	100,310	-	-	-		100,310
分部資產	107,743,799	1,423,822	8,433,235	5,846,317	(1,022,114)	122,425,059
未分配資產						1,223,097
總資產						123,648,156
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益(附註10)	30,565	-	-	-		30,565
於合營企業之權益(附註11)	1,220,848	-	-	-		1,220,848
分部負債	21,318,055	387,579	5,813,666	51,785	(1,022,114)	26,548,971
未分配負債						56,003,893
總負債						82,552,864
資本開支	375,956	5,161	614,099	341,666		1,336,882

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2014年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	122,425,059	26,548,971
未分配：		
遞延所得稅項	501,790	1,315,858
預付所得稅項	721,307	—
當期稅項負債	—	12,366,340
流動借款	—	16,470,701
非流動借款	—	25,850,994
合計	123,648,156	82,552,864

#### 截至2013年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
總分部銷售額	34,466,876	784,979	368,165	54,221	—	35,674,241
分部間銷售額	—	(237,837)	—	—	—	(237,837)
外界客戶銷售額	34,466,876	547,142	368,165	54,221	—	35,436,404
投資物業公允值收益(附註9)	—	—	—	174,277	—	174,277
經營利潤／(虧損)	9,851,761	46,272	(108,317)	191,310	—	9,981,026
一間聯營公司稅後虧損所佔份額 (附註10)	(59,537)	—	—	—	—	(59,537)
合營企業稅後利潤所佔份額(附註11)	7,124	—	—	—	—	7,124
分部業績	9,799,348	46,272	(108,317)	191,310	—	9,928,613
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (附註25)						295,748
財務收益淨額(附註34)						488,214
除所得稅前利潤						10,712,575
所得稅開支(附註35)						(4,850,220)
年內利潤						5,862,355
折舊	69,632	4,742	121,073	—		195,447
土地使用權及無形資產攤銷	41,227	266	55,218	—		96,711
分部資產	100,009,899	644,250	8,256,324	5,793,800	(536,706)	114,167,567
未分配資產						367,639
總資產						114,535,206
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益(附註10)	58,201	—	—	—		58,201
於合營企業之權益(附註11)	1,030,282	—	—	—		1,030,282
分部負債	20,528,342	451,380	5,439,527	70,196	(536,706)	25,952,739
未分配負債						52,015,171
總負債						77,967,910
資本開支	407,515	7,466	1,120,356	296,123		1,831,460

## 5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2013年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	114,167,567	25,952,739
未分配：		
遞延所得稅項	316,209	1,649,261
預付所得稅項	51,430	-
當期稅項負債	-	10,509,365
流動借款	-	12,353,678
非流動借款	-	24,646,168
可換股債券－負債成份	-	2,491,719
可換股債券－嵌入式金融衍生工具	-	364,980
合計	114,535,206	77,967,910

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撤銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產及預付所得稅。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、自有物業之土地使用權、投資物業及無形資產之添置。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 6 物業、廠房及設備 — 本集團

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
<b>於2013年1月1日</b>						
成本	3,221,048	163,941	99,189	122,870	2,002,590	5,609,638
累計折舊	(178,853)	(104,431)	(57,938)	(45,736)	–	(386,958)
賬面淨值	3,042,195	59,510	41,251	77,134	2,002,590	5,222,680
<b>截至2013年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	3,042,195	59,510	41,251	77,134	2,002,590	5,222,680
添置	33,352	44,435	27,927	22,918	1,328,257	1,456,889
已竣工工程的轉撥	493,551	–	–	–	(493,551)	–
處置	–	(5,741)	(1,187)	(762)	–	(7,690)
折舊	(137,975)	(23,543)	(14,672)	(19,257)	–	(195,447)
期末賬面淨值	3,431,123	74,661	53,319	80,033	2,837,296	6,476,432
<b>於2013年12月31日</b>						
成本	3,747,951	187,988	123,585	144,864	2,837,296	7,041,684
累計折舊	(316,828)	(113,327)	(70,266)	(64,831)	–	(565,252)
賬面淨值	3,431,123	74,661	53,319	80,033	2,837,296	6,476,432
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	3,431,123	74,661	53,319	80,033	2,837,296	6,476,432
添置	63,427	38,613	28,125	33,909	806,837	970,911
已竣工工程的轉撥	1,488,396	–	–	–	(1,488,396)	–
轉自投資物業(附註(d))	712,734	–	–	–	–	712,734
轉自/(至)發展中物業	15,002	–	–	–	(40,199)	(25,197)
處置	(91,903)	(1,860)	(1,208)	(1,768)	–	(96,739)
折舊	(269,831)	(32,630)	(19,095)	(20,564)	–	(342,120)
期末賬面淨值	5,348,948	78,784	61,141	91,610	2,115,538	7,696,021
<b>於2014年12月31日</b>						
成本	5,931,153	219,828	147,951	174,676	2,115,538	8,589,146
累計折舊	(582,205)	(141,044)	(86,810)	(83,066)	–	(893,125)
賬面淨值	5,348,948	78,784	61,141	91,610	2,115,538	7,696,021

## 6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2014年	2013年
銷售成本	265,541	135,613
銷售及營銷成本	9,541	6,341
行政開支	67,038	53,493
	<b>342,120</b>	195,447

附註：

- (a) 於2014年12月31日，價值人民幣2,529,155,000元(2013年：人民幣1,317,040,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註24)。
- (b) 截至2014年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，達人民幣91,432,000元(2013年：人民幣177,777,000元)。借款成本按本集團一般借款的加權平均比率7.87%(2013年：7.93%)予以資本化。
- (c) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建酒店所涉及的建築成本及其他成本。
- (d) 截至2014年12月31日止年度，辦公大樓以往持作長期收益之若干樓面面積(賬面值為人民幣712,734,000元)由本集團佔用作辦公室，因此轉撥為自用物業。

## 7 土地使用權 — 本集團

	2014年	2013年
期初賬面淨值	2,554,162	2,810,175
添置	2,151	65,197
轉至發展中物業(附註(b))	(123,227)	(241,585)
出售	(78,265)	—
攤銷		
— 資本化計入在建工程	(5,720)	(11,845)
— 確認為銷售成本(附註31)	(40,197)	(42,065)
— 確認為開支(附註31)	(20,580)	(25,715)
期末賬面淨值	<b>2,288,324</b>	2,554,162

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要為於特定期限內作酒店物業或自用樓宇。
- (b) 截至2014年12月31日止年度，賬面值為人民幣123,227,000元(2013年：人民幣241,585,000元)之若干自用土地使用權因發展規劃變動而重新分類至發展中物業。
- (c) 於2014年12月31日，價值人民幣1,379,941,000元(2013年：人民幣1,430,084,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 8 無形資產 — 本集團

無形資產主要包括所獲取的建築許可證及電腦軟件許可證：

	建築許可證	電腦軟件	合計
<b>於2013年1月1日</b>			
成本	27,274	61,311	88,585
累計攤銷	(9,091)	(18,231)	(27,322)
賬面淨值	18,183	43,080	61,263
<b>截至2013年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	18,183	43,080	61,263
添置	—	13,251	13,251
攤銷	(9,091)	(7,995)	(17,086)
期末賬面淨值	9,092	48,336	57,428
<b>於2013年12月31日</b>			
成本	27,274	74,562	101,836
累計攤銷	(18,182)	(26,226)	(44,408)
賬面淨值	9,092	48,336	57,428
<b>截至2014年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	9,092	48,336	57,428
添置	—	22,154	22,154
攤銷	(9,092)	(9,627)	(18,719)
期末賬面淨值	—	60,863	60,863
<b>於2014年12月31日</b>			
成本	27,274	96,716	123,990
累計攤銷	(27,274)	(35,853)	(63,127)
賬面淨值	—	60,863	60,863

人民幣18,719,000元(2013年：人民幣17,086,000元)的攤銷已計入綜合收益表「行政開支」內。

## 9 投資物業 — 本集團

	2014年	2013年
年初賬面淨值	5,793,800	5,589,600
資本化後續開支	341,666	296,123
出售	(62,906)	(266,200)
轉至物業、廠房及設備(附註6(d))	(712,734)	—
轉自持作銷售已落成物業	16,866	—
投資物業公允值收益	469,625	174,277
年末賬面淨值	5,846,317	5,793,800
投資物業：		
— 已落成投資物業	5,846,317	3,937,800
— 在建投資物業	—	1,856,000
合計	5,846,317	5,793,800

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎30至70年。

(b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2014年	2013年
租金收入	70,454	54,221
產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(30,763)	(23,158)
非產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(19,673)	(14,030)
	20,018	17,033

於2014年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2013年：零)。

(c) **公允值層級**

於2014年及2013年12月31日，由於估值乃基於若干重大可觀察市場數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層之間並無轉撥。

(d) **本集團的估值流程**

本集團的投資物業於2014年12月31日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(擁有認可專業資質，及近期有在所估值投資物業地區及分部的估值經驗)進行估值。就所有投資性物業，其目前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度申報日期，執行董事、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程及相關結果。

於每個財政年度末，財務部將會：

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 9 投資物業 — 本集團(續)

附註：(續)

#### (d) 本集團的估值流程(續)

於各申報日期，第2層及第3層公允值的變動由執行董事及估值小組於每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，說明公允值變動的原因。

#### (e) 估值方法

已竣工商用物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得。該估值方法基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過分析銷售交易及估值師判斷當時投資者之要求或期望得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他可資比較物業的近期租賃情況而定。

停車場之公允值乃採用直接比較法估值，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

		於2014年 12月31日的				
描述	位置	公允值	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數範圍	
已竣工投資物業	辦公及零售	中國	5,609,577	收入資本化法	定期收益 重訂租金收益 市租 (人民幣元/平方米/月)	5%~8% 5.2%~8.5% 40~1,000
	停車場	中國	236,740	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	3,161~7,987
		於2013年 12月31日的				
描述	位置	公允值	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數範圍	
已竣工投資物業	零售	中國	3,937,800	收入資本化法	定期收益	5%~8%
					重訂租金收益	5.2%~8.5%
					市租	35~1,000
(人民幣元/平方米/月)						
在建投資物業	辦公、零售及 停車場	中國	1,856,000	餘值法	按預算將產生的建築成本 (人民幣元/平方米)	4,500
					開發商的利潤	15%
					折現率	7.65%



## 9 投資物業 — 本集團(續)

附註：(續)

### (e) 估值方法(續)

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公及零售之定期收益及重訂租金收益增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

停車場之市價增加或會令公允值增加。

對於在建投資物業，建築成本預算增加或會導致公允值下降。

截至2014年12月31日止年度估值技術並無變動。

### (f) 已質押作抵押品之投資物業

於2014年12月31日，價值人民幣4,746,101,000元(2013年：人民幣2,585,144,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團向銀行借款的抵押品(附註24)。

### (g) 租約安排

若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須每月支付。出租投資物業的應收租金最低付款披露於附註42。

本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至20年之間。

## 10 於一間聯營公司之權益

此金額指應佔廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)之資產淨值。本集團與其他四名中國房地產開發商(「五位股東」)各自均等持有利合20%的股權。利合主要從事中國廣州一個房地產項目開發。

利合為一間私人公司，股份並無市場報價。

年內於一間聯營公司之權益變動如下：

	2014年	2013年
於1月1日結餘	58,201	117,738
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(27,636)	(59,537)
於12月31日結餘	30,565	58,201

聯營公司使用權益法入賬。董事認為並無個別重大之聯營公司。本集團應佔聯營公司的總額如下：

	2014年	2013年
持續經營產生的虧損	(27,636)	(59,537)
全面收益總額	(27,636)	(59,537)

與本集團所持聯營公司權益相關的或然負債披露於附註40。概無與本集團所持聯營公司權益相關的承擔。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 11 於合營企業之權益

於合營企業之權益變動如下：

	2014年	2013年
於1月1日結餘	1,030,282	943,158
添置	235,563	80,000
合營企業稅後(虧損)/利潤所佔份額	(44,997)	7,124
於12月31日結餘	1,220,848	1,030,282

合營企業使用權益法入賬。董事認為並無個別重大合營企業。本集團應佔合營企業的總額如下：

	2014年	2013年
持續經營產生的(虧損)/利潤	(44,997)	7,124
全面收益總額	(44,997)	7,124

與本集團所持合營企業權益相關的或然負債披露於附註40。概無與本集團所持合營企業權益相關的承擔。

### 12 可供出售的金融資產

該款項為某一國內非上市房地產項目公司2.5%股權。

### 13 按類別劃分的金融工具

#### 本集團

綜合資產負債表所示資產

	2014年	2013年
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付營業稅及其他稅項與預付款項)	13,239,341	11,972,360
有限制現金	5,362,080	6,249,740
現金及現金等值項目	6,067,802	6,783,643
	24,669,223	25,005,743
<b>可供出售的金融資產</b>	117,500	117,500
合計	24,786,723	25,123,243

### 13 按類別劃分的金融工具(續)

#### 本集團(續)

##### 綜合資產負債表所示負債

	2014年	2013年
<b>按公允值計入損益之金融負債</b>		
可換股債券 — 嵌入式金融衍生工具	—	364,980
<b>按攤銷成本列帳的其他金融負債</b>		
借款	42,321,695	36,999,846
可換股債券 — 負債成份	—	2,491,719
貿易及其他應付款項及應計費用(不包括應付員工福利及其他應付稅款)	16,714,246	18,991,046
	<b>59,035,941</b>	58,482,611
合計	<b>59,035,941</b>	58,847,591

#### 本公司

##### 資產負債表所示資產

	2014年	2013年
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	35,363,248	29,578,053
有限制現金	250,000	2,786,304
現金及現金等值項目	149,943	173,502
合計	<b>35,763,191</b>	32,537,859

##### 資產負債表所示負債

	2014年	2013年
<b>按公允值計入損益之金融負債</b>		
可換股債券 — 嵌入式金融衍生工具	—	364,980
<b>按攤銷成本列帳的其他金融負債</b>		
借款	21,272,713	16,683,012
可換股債券 — 負債成份	—	2,491,719
應付附屬公司款項	2,874,149	2,753,405
其他應付款項及應計費用	815,911	1,232,390
	<b>24,962,773</b>	23,160,526
合計	<b>24,962,773</b>	23,525,506

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 14 發展中物業 — 本集團

	2014年	2013年
預期落成的發展中物業：		
— 計入流動資產於一個營運週期內落成	50,518,110	33,480,753
— 計入非流動資產於一個營運週期外落成	9,663,011	16,146,189
	<b>60,181,121</b>	49,626,942
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	23,895,151	19,398,035
— 資本化利息	4,462,332	3,315,242
— 土地使用權	31,823,638	26,913,665
	<b>60,181,121</b>	49,626,942

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權租期介乎40至70年。

截至2014年12月31日止年度的借款資本化比率為7.87% (2013年：7.93%)。

於2014年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣18,868,343,000元(2013年：人民幣17,379,866,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

### 15 持作銷售已落成物業 — 本集團

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關土地使用權租期介乎40至70年。

於2014年12月31日，約人民幣1,482,549,000元(2013年：人民幣382,860,000元)的持作銷售已落成物業已作為本集團銀行借款的抵押品(附註24)。

### 16 就收購土地使用權之預付款項 — 本集團

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得相關土地使用權時轉入資產負債表的發展中物業。

## 17 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
貿易應收款項(附註(a))	5,247,731	4,999,848	—	—
其他應收款項來自：				
— 附屬公司(附註(b))	—	—	35,362,968	29,577,718
— 一間聯營公司(附註43(c))	2,039,716	2,039,716	—	—
— 合營企業(附註43(c))	2,159,293	1,926,150	—	—
— 第三方	1,832,928	1,731,586	280	335
預付營業稅及其他稅項	156,589	186,834	—	—
土地拍賣保證金	1,959,673	1,275,060	—	—
預付款項	318,643	265,803	6,046	6,760
合計	13,714,573	12,424,997	35,369,294	29,584,813
減：應收一間聯營公司其他款項 — 非即期部份	(2,039,716)	—	—	—
貿易及其他應收款項 — 即期部份	11,674,857	12,424,997	35,369,294	29,584,813

於2014年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。除下文所述已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已完全履約。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議條款結算。於2014年及2013年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年	2013年
90日內	3,505,485	4,145,761
90日以上及於365日內	1,352,159	633,649
365日以上及於2年以內	341,284	220,438
2年以上	48,803	—
	5,247,731	4,999,848

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 17 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2014年12月31日，人民幣1,025,942,000元(2013年：人民幣645,606,000元)的貿易應收款項已屆滿但未作減值處理。由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉移移權前，通常會持有物業抵押，因此董事認為可收回逾期貿易應收款項且並無就截至2014年12月31日之逾期應收款項計提撥備(2013年：零)。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年	2013年
90日內	483,116	350,498
90日以上及365日以內	456,006	211,791
365日以上及2年以內	86,820	83,317
	<b>1,025,942</b>	645,606

(b) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 貿易及其他應收款項的賬面值主要是以人民幣計值。

(d) 於2015年3月10日，人民幣1,810,378,000元的貿易應收款項其後已結清。

### 18 有限制現金

於2014年及2013年12月31日，本集團所有有限制現金均以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2014年12月31日，有限制現金主要包括借款的抵押存款、興建預售物業的押金及事故賠償的保證金。

### 19 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
現金及現金等值項目包括下列各項：				
銀行存款及庫存現金	6,066,087	6,713,616	148,228	103,475
短期銀行存款	1,715	70,027	1,715	70,027
	<b>6,067,802</b>	6,783,643	<b>149,943</b>	173,502
以人民幣計值(*)	5,695,167	5,948,799	14,098	10,114
以其他貨幣計值	372,635	834,844	135,845	163,388
	<b>6,067,802</b>	6,783,643	<b>149,943</b>	173,502

\* 中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## 20 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>法定</b>					
於2014年及2013年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
<b>已發行及繳足股款變動</b>					
<b>截至2013年12月31日止年度</b>					
於2013年1月1日	3,449,450,000	344,945	363,217	3,295,325	3,658,542
購回本公司股份(附註(a))	(2,100,000)	(210)	(170)	(15,647)	(15,817)
於2013年12月31日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725
<b>截至2014年12月31日止年度</b>					
於2014年1月1日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725
配發予股份獎勵計劃之股份(附註21)	34,470,000	3,447	2,714	153,874	156,588
供股(附註(b))	435,227,500	43,523	34,492	1,264,162	1,298,654
於2014年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967

附註：

- (a) 截至2013年12月31日止年度，本公司於聯交所購回2,100,000股股份。就購回股份支付的總代價19,585,000港元(相當於人民幣15,817,000元)已從股本及溢價扣除。
- (b) 截至2014年12月31日止年度，本公司按每持有八股股份可獲發一股供股股份的基準，以供股方式發行435,227,500股股份，認購價為每股供股股份3.80港元，總代價為1,653,864,500港元(相當於人民幣1,310,688,000元)。經扣除發行費用後的所得款項淨額為1,638,669,000港元(相當於人民幣1,298,654,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 21 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予僱員股份受託人持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團，該等獎勵股份30%將於2015年6月20日歸屬，該等獎勵股份另外30%將於2016年6月20日歸屬，而該等獎勵股份餘下40%將於2017年6月20日歸屬。於2014年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃之股份為人民幣156,588,000元，於綜合資產負債表權益中列示。於2014年12月31日，由於並無合資格僱員獎勵股份歸屬，因此並無於綜合收益表確認股份獎勵計劃相關的開支。

### 22 其他儲備

#### 本集團

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	合計
於2013年1月1日結餘	442,395	747,699	–	1,190,094
轉自保留盈利	–	107,999	–	107,999
於2013年12月31日結餘	442,395	855,698	–	1,298,093
於2014年1月1日結餘	<b>442,395</b>	<b>855,698</b>	–	<b>1,298,093</b>
轉自保留盈利	–	<b>1,155,311</b>	–	<b>1,155,311</b>
貨幣匯兌差異	–	–	<b>405</b>	<b>405</b>
於2014年12月31日結餘	<b>442,395</b>	<b>2,011,009</b>	<b>405</b>	<b>2,453,809</b>

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在聯交所上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於在中國成立外資企業的有關規則及規例以及本集團的若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部份除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。提取企業發展基金僅由中國附屬公司的董事會決定。



## 22 其他儲備(續)

### 本公司

本公司的其他儲備指根據本集團之重組收購附屬公司之代價，超過為籌備本公司股份於聯交所上市而進行的集團重組中作為交換而發行的本公司股份面值的差額。

## 23 永久資本證券

於2013年1月18日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券(「永久資本證券」)。扣除發行費用後的所得款項淨額為687,432,500美元(相當於約人民幣4,321,938,000元)。永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東派付股息，則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2013年1月1日的結餘	-	-	-
發行永久資本證券	4,321,938	-	4,321,938
永久資本證券持有人應佔利潤	-	342,497	342,497
向永久資本證券持有人注資	-	(178,410)	(178,410)
於2013年12月31日的結餘	4,321,938	164,087	4,486,025
於2014年1月1日的結餘	4,321,938	164,087	4,486,025
永久資本證券持有人應佔利潤	-	354,782	354,782
向永久資本證券持有人注資	-	(357,398)	(357,398)
於2014年12月31日的結餘	4,321,938	161,471	4,483,409

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 借款

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a))				
— 於2009年發行的優先票據 (「2009年優先票據」)(附註(a)(i))	—	1,782,195	—	1,782,195
— 於2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」)(附註(a)(ii))	3,943,616	3,915,065	3,943,616	3,915,065
— 於2012年發行的優先票據 (「2012年優先票據」)(附註(a)(iii))	4,245,417	4,211,617	4,245,417	4,211,617
— 於2014年發行的優先票據 (「2014年優先票據I」)(附註(a)(iv))	2,996,457	—	2,996,457	—
— 於2014年發行的優先票據 (「2014年優先票據II」)(附註(a)(v))	1,969,703	—	1,969,703	—
長期銀團貸款				
— 有抵押(附註(b))	750,000	850,000	—	—
— 無抵押(附註(c))	5,803,257	5,360,096	5,803,257	5,360,096
長期銀行借款				
— 有抵押(附註(d))	9,510,871	10,109,593	—	—
— 無抵押(附註(e))	1,760,578	1,606,592	213,578	727,201
其他借款(附註(f))				
— 有抵押	4,880,110	2,597,850	—	—
— 無抵押	2,690,000	2,700,000	—	—
減：非流動借款的當期部份	(12,699,015)	(8,486,840)	(3,045,075)	(2,346,324)
	<b>25,850,994</b>	<b>24,646,168</b>	<b>16,126,953</b>	<b>13,649,850</b>
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
— 有抵押(附註(d))	214,284	1,530,000	214,284	—
— 無抵押(附註(e))	1,986,402	786,838	1,886,401	686,838
其他短期借款(附註(f))				
— 有抵押	700,000	950,000	—	—
— 無抵押	871,000	600,000	—	—
非流動借款的當期部份	12,699,015	8,486,840	3,045,075	2,346,324
	<b>16,470,701</b>	<b>12,353,678</b>	<b>5,145,760</b>	<b>3,033,162</b>
借款總額	<b>42,321,695</b>	<b>36,999,846</b>	<b>21,272,713</b>	<b>16,683,012</b>

## 24 借款(續)

附註：

### (a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2014年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣5,250,116,000元(2013年：人民幣5,683,118,000元)。

#### (i) 2009年優先票據

於2009年11月14日，本公司按面值的97.562%發行總面值為300,000,000美元(相當於人民幣2,048,430,000元)的10%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為285,384,000美元(相當於人民幣1,948,633,000元)。2009年優先票據將於2016年11月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2009年優先票據。

於2014年3月30日(「贖回日期」)，本公司按相等於2009年優先票據本金額105%的贖回價加上截至贖回日期的應計及尚未支付的利息悉數贖回尚未贖回之2009年優先票據。贖回溢價約人民幣91,821,000元，已於綜合收益表中確認為「其他開支」(附註30)。

#### (ii) 2010年優先票據

於2010年4月28日，本公司按面值發行總面值為650,000,000美元(相當於人民幣4,436,965,000元)的8.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為636,600,000美元(相當於人民幣4,343,810,000元)。2010年優先票據將於2017年4月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2010年優先票據。

#### (iii) 2012年優先票據

於2012年3月20日，本公司按面值發行總面值為700,000,000美元(相當於人民幣4,406,841,000元)的9.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為686,993,000美元(相當於人民幣4,324,896,000元)。2012年優先票據將於2017年3月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2012年優先票據。

#### (iv) 2014年優先票據I

於2014年2月18日，本公司按面值的99.499%發行總面值為500,000,000美元(相當於人民幣3,055,150,000元)的8.375%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為487,500,000美元(相當於人民幣2,975,572,000元)。2014年優先票據I將於2019年2月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2014年優先票據I。

#### (v) 2014年優先票據II

於2014年2月28日，本公司按面值的99.33%發行總面值為人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為人民幣1,961,000,000元。2014年優先票據II將於2017年2月28日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2014年優先票據II。

(b) 本集團的一間附屬公司與一組銀行訂立一份銀行貸款協議，據此已向該附屬公司授予人民幣1,000,000,000元的貸款融資，該項融資將於2019年1月3日到期，以該附屬公司的投資物業作為抵押。於2014年12月31日，該附屬公司所支用貸款的賬面值為人民幣750,000,000元(2013年：人民幣850,000,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 借款(續)

附註：(續)

- (c) 本公司與多組銀行訂立多份銀行貸款協議，據此已向本公司授予5,628,000,000港元及2,895,000,000港元的融資，該等融資分別於2016年5月23日及2017年6月24日到期，由本集團若干附屬公司以該等附屬公司的股份共同擔保。於2014年12月31日，本公司所支用貸款的賬面值總額為7,354,315,000港元(相當於約人民幣5,803,257,000元)(2013年：6,800,894,000港元，相當於約人民幣5,360,096,000元)。
- (d) 於2014年12月31日，本集團人民幣9,725,155,000元(2013年：人民幣11,639,593,000元)的銀行借款以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。
- (e) 於2014年12月31日，本集團人民幣3,746,980,000元(2013年：人民幣2,393,430,000元)的無抵押銀行借款由本集團若干附屬公司共同擔保。
- (f) 於2014年12月31日，本集團人民幣5,580,110,000元(2013年：人民幣3,547,850,000元)的其他借款以其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款、投資物業及所佔附屬公司股份作抵押。人民幣3,561,000,000元(2013年：人民幣3,300,000,000元)的無抵押其他借款由本集團若干附屬公司擔保。

本集團借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
6個月或以下	12,375,653	11,500,397	8,117,520	6,774,135
6至12個月	6,939,738	7,782,722	–	–
1至5年	23,006,304	17,716,727	13,155,193	9,908,877
	42,321,695	36,999,846	21,272,713	16,683,012

相應實際利率的借款賬面值：

#### 本集團

	2014年		2013年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	13,155,193	9.28%	9,908,877	9.93%
銀行借款、銀團貸款及其他借款	29,166,502	7.21%	27,090,969	6.24%
	42,321,695		36,999,846	

#### 本公司

	2014年		2013年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	13,155,193	9.28%	9,908,877	9.93%
銀行借款及銀團貸款	8,117,520	5.54%	6,774,135	4.81%
	21,272,713		16,683,012	

## 24 借款(續)

非流動借款的賬面值及公允值如下：

### 本集團

	2014年		2013年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	13,155,193	12,733,559	9,908,877	10,660,335
銀行借款、銀團貸款及其他借款(附註(ii))	12,695,801	12,695,801	14,737,291	14,737,291
	<b>25,850,994</b>	<b>25,429,360</b>	24,646,168	25,397,626

### 本公司

	2014年		2013年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	13,155,193	12,733,559	9,908,877	10,660,335
銀行借款及銀團貸款(附註(ii))	2,971,760	2,971,760	3,740,973	3,740,973
	<b>16,126,953</b>	<b>15,705,319</b>	13,649,850	14,401,308

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司於2014年最後一個交易日(即2014年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值等級第1級。
- (ii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款及其他借款的公允值與其賬面值相若。賬面值乃基於按6.6%(2013年：6.7%)的借款利率折現之現金流計算，屬於公允值等級第2級。

本集團以下列貨幣計值之借款的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
銀行借款、銀團貸款、其他借款 及優先票據：				
— 美元	13,499,754	10,938,749	13,499,754	10,938,749
— 港元	5,803,256	5,744,263	5,803,256	5,744,263
— 人民幣	23,018,685	20,316,834	1,969,703	—
	<b>42,321,695</b>	36,999,846	<b>21,272,713</b>	16,683,012

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 借款(續)

2014年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
銀行借款、銀團貸款、其他借款及優先票據				
— 1年內	16,470,701	12,353,678	5,145,760	3,033,162
— 1至2年	8,054,777	8,516,684	2,392,734	2,599,922
— 2至5年	17,165,476	15,035,258	13,734,219	11,049,928
— 5年以上	630,741	1,094,226	—	—
	42,321,695	36,999,846	21,272,713	16,683,012

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
銀行借款、銀團貸款、其他借款及優先票據				
— 須於5年內悉數償還	41,541,616	34,319,917	21,272,713	16,683,012
— 須於5年後悉數償還	780,079	2,679,929	—	—
	42,321,695	36,999,846	21,272,713	16,683,012

本集團有以下未動用的借款額度：

	2014年	2013年
浮動利率		
— 1年後屆滿	3,501,052	5,382,258

### 25 可換股債券

於2011年4月28日，本公司發行於2016年4月27日到期的4.0%可換股債券(「可換股債券」)，其本金總額為5億美元(相當於人民幣3,252,550,000元)。債券持有人可選擇根據可換股債券之條款及條件按換股價將可換股債券兌換為本公司繳足普通股。發行的可換股債券所得款項淨額491,902,000美元(相當於人民幣3,199,875,000元)已於2011年4月28日收取。

可換股債券已確認為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公允值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公允值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公允值。

該等嵌入式選擇權相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。

- 負債成份最初按其公允值確認，即於初始確認時以所得款項淨額減去衍生工具成份的公允值後的餘額，及其後以攤銷成本入賬。

## 25 可換股債券(續)

截至2014年12月31日止年度，本公司贖回總額為510,060,000美元之全部可換股債券，包括本金額500,000,000美元及利息10,060,000美元。可換股債券之贖回值與賬面值間之差額人民幣127,018,000元，已於綜合收益表中確認為「其他開支」(附註30)。

可換股債券的負債成份及嵌入式金融衍生工具的變動載列如下：

	負債成份	嵌入式金融 衍生工具	合計
<b>截至2013年12月31日止年度</b>			
於2013年1月1日	2,370,111	660,728	3,030,839
嵌入式金融衍生工具公允值收益	–	(295,748)	(295,748)
根據實際利率法確認的利息	319,529	–	319,529
重新分類至應付利息	(121,938)	–	(121,938)
匯兌收益	(75,983)	–	(75,983)
<b>於2013年12月31日</b>	<b>2,491,719</b>	<b>364,980</b>	<b>2,856,699</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>			
於2014年1月1日	2,491,719	364,980	2,856,699
根據實際利率法確認的利息	108,410	–	108,410
重新分類至應付利息	(40,017)	–	(40,017)
匯兌虧損	24,047	–	24,047
贖回	(2,584,159)	(364,980)	(2,949,139)
<b>於2014年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## 26 遞延所得稅 — 本集團

遞延稅項資產及負債分析如下：

	2014年	2013年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	378,074	–
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	123,716	316,209
	501,790	316,209
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(1,315,858)	(1,649,261)
<b>遞延稅項負債淨額</b>	<b>(814,068)</b>	<b>(1,333,052)</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 26 遞延所得稅 — 本集團(續)

截至2014年及2013年12月31日止年度的遞延稅項資產/(負債)之變動如下：

	遞延稅項負債							淨值
	遞延稅項資產 — 稅項虧損	遞延稅項資產 — 撤銷持作 銷售已落成 物業	遞延稅項資產 — 本集團 內部交易之 未變現利潤	遞延稅項負債 — 確認銷售 額及銷售相關 成本之 暫時差異	遞延稅項負債 — 以稅項為 基準的投資 物業及物業、 廠房及設備 賬面值超支	遞延稅項負債 — 以稅項為 基準的 土地使用權 賬面值超支		
於2013年1月1日	195,281	—	73,283	(539,932)	(934,665)	(278,475)	(1,484,508)	
於綜合收益表計入/(扣除)	51,152	—	(3,507)	139,831	(43,569)	7,549	151,456	
於2013年12月31日	246,433	—	69,776	(400,101)	(978,234)	(270,926)	(1,333,052)	
於綜合收益表計入/(扣除)	131,641	25,077	28,863	400,101	(74,247)	7,549	518,984	
於2014年12月31日	378,074	25,077	98,639	—	(1,052,481)	(263,377)	(814,068)	

當透過未來應課稅利潤的有關利益可能變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就可就未來應課稅收入結轉人民幣309,420,000元(2013年：人民幣267,164,000元)的稅項虧損確認人民幣77,355,000元(2013年：人民幣66,791,000元)的遞延稅項資產。約人民幣199,788,000元、人民幣67,376,000元及人民幣42,256,000元的稅項虧損將分別於2017年、2018年及2019年屆滿。

並無就應付若干附屬公司未匯出盈利人民幣21,170,434,000元(2013年：人民幣17,028,980,000元)的預扣稅確認人民幣2,117,043,000元(2013年：人民幣1,702,898,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯入海外中間控股公司。



## 27 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
貿易應付款項(附註(a))	13,489,633	13,483,490	–	–
其他應付款項：				
— 附屬公司(附註(b))	–	–	2,874,149	2,753,405
— 關連方(附註43(c))	558,009	1,075,469	428,081	970,991
— 第三方(附註(b))	1,700,255	3,533,777	7,688	7,704
應付員工福利	41,665	37,603	–	–
應計費用	966,349	898,310	380,142	253,695
其他應付稅項	577,454	495,812	–	–
	17,333,365	19,524,461	3,690,060	3,985,795

附註：

(a) 本集團於2014年及2013年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年	2013年
90日內	11,026,173	11,111,648
90日以上及於180日以內	1,303,306	1,321,154
180日以上及於365日以內	663,625	586,473
365日以上	496,529	464,215
	13,489,633	13,483,490

(b) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

## 28 其他收益／(虧損)淨額

	2014年	2013年
出售物業、廠房及設備所得收益	174,754	–
匯兌虧損淨額(附註(a))	(28,720)	(93,687)
	146,034	(93,687)

附註：

(a) 該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括關於計入財務(費用)／收益淨額(附註34)的借款及可換股債券的匯兌損益。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 29 其他收入

	2014年	2013年
土地初期發展的項目淨收入(附註(a))	799,834	—
出售投資物業所得收益	13,574	49,178
銀行存款的利息收入	86,067	98,963
沒收客戶訂金	43,496	39,391
雜項收入	36,195	37,319
	<b>979,166</b>	224,851

附註：

- (a) 本集團與一間房地產投資商(「合作方」)合作參與合作方附屬公司持有的一幅土地的一級開發。根據本集團與合作方訂立的協議，本集團有權分享一定比例的由土地一級開發產生的淨收入。

截至2014年12月31日止年度，本集團已獲得淨收入人民幣799,834,000元，並確認為「其他收入」。

### 30 其他開支

	2014年	2013年
可換股債券之贖回成本(附註25)	127,018	—
2009年優先票據之提早贖回溢價(附註24(a)(ii))	91,821	—
慈善捐款	61,019	115,052
雜項	33,092	16,691
	<b>312,950</b>	131,743

### 31 按性質劃分的開支

	2014年	2013年
僱員福利開支 — 包括董事酬金(附註32)	1,675,560	1,333,340
— 物業發展	995,679	771,131
— 物業管理	521,394	428,759
— 酒店營運	158,487	133,450
核數師酬金	6,500	6,195
廣告費	1,200,570	1,166,483
折舊(附註6)	342,120	195,447
攤銷無形資產(附註8)	18,719	17,086
攤銷土地使用權(附註7)	60,777	67,780
— 確認為銷售成本	40,197	42,065
— 確認為開支	20,580	25,715
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及資本化利息	21,831,778	19,449,631
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	2,161,133	1,937,148
物業管理成本	349,799	313,155
酒店營運成本	428,727	337,995
撇銷持作銷售已落成物業	100,310	—
佣金	171,624	98,349
其他	760,760	706,467
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	<b>29,108,377</b>	25,629,076

附註：

- (a) 本集團須就銷售中國物業所得收入繳付5%營業稅及其他徵費。

### 32 僱員福利開支 — 包括董事酬金

	2014年	2013年
工資及薪酬	1,412,840	1,116,773
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	86,818	66,454
員工福利	31,615	25,768
醫療福利	26,669	20,654
其他津貼及福利	117,618	103,691
	<b>1,675,560</b>	<b>1,333,340</b>

附註：

- (a) 本集團的中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

### 33 董事及高級管理層的酬金

#### (a) 董事酬金

截至2014年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休計劃供款	合計
陳卓林先生	—	3,327	13	3,340
陳卓雄先生	—	2,377	13	2,390
黃奉潮先生(附註(ii))	—	7,440	59	7,499
梁正堅先生(附註(ii))	—	7,555	34	7,589
陳忠其先生(附註(ii))	—	6,205	40	6,245
陳卓賢先生(附註(iii))	—	941	3	944
陸倩芳女士(附註(ii))	—	941	3	944
陳卓喜先生(附註(ii))	—	823	3	826
陳卓南先生(附註(ii))	—	823	3	826
鄭漢鈞博士(附註(iii))	309	—	—	309
鄭志強先生(附註(iii))	309	—	—	309
張永銳先生(附註(iii))	309	—	—	309
許照中先生(附註(iii))	158	—	—	158
黃紹開先生(附註(iii))	158	—	—	158
	<b>1,243</b>	<b>30,432</b>	<b>171</b>	<b>31,846</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 33 董事及高級管理層的酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至2013年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休計劃供款	合計
陳卓林先生	—	3,503	12	3,515
陳卓雄先生	—	2,494	12	2,506
陳卓賢先生(附註(iii))	—	2,999	12	3,011
陸倩芳女士(附註(ii))	—	2,999	12	3,011
陳卓喜先生(附註(iii))	—	2,494	12	2,506
陳卓南先生(附註(ii))	—	2,494	12	2,506
鄭漢鈞博士(附註(iiii))	290	—	—	290
鄭志強先生(附註(iiii))	290	—	—	290
張永銳先生(附註(iiii))	290	—	—	290
	870	16,983	72	17,925

附註：

- (i) 黃奉潮先生、梁正堅先生及陳忠其先生均於2014年3月28日獲委任。
- (ii) 陳卓賢先生及陸倩芳女士自2005年8月至2014年3月28日擔任本公司執行董事，自2014年3月28日起調任非執行董事，後自2014年10月10日起調任本公司執行董事，自2015年3月25日調任非執行董事兼副主席。
- 陳卓喜先生及陳卓南先生自2005年8月至2014年3月28日擔任本公司執行董事，且自2014年3月28日起調任非執行董事。
- (iii) 鄭漢鈞博士、鄭志強先生、張永銳先生、許照中先生及黃紹開先生均為本公司的獨立非執行董事，其中許照中先生及黃紹開先生於2014年6月27日新上任。

#### (b) 五名最高薪酬人士

本年內，本集團五名最高薪酬人士包括三名(2013年：無)董事，其薪酬見上文分析。本年內應付餘下兩名(2013年：五名)人士的薪酬載列如下：

	2014年	2013年
薪酬及花紅	12,891	35,012

### 33 董事及高級管理層的酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士(續)

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(港元)	人數	
	2014年	2013年
7,500,001 港元 — 8,000,000 港元	1	2
8,000,001 港元 — 8,500,000 港元	1	—
8,500,001 港元 — 9,000,000 港元	—	1
9,500,001 港元 — 10,000,000 港元	—	1
10,000,001 港元 — 10,500,000 港元	—	1

(c) 截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

### 34 財務(費用)/收益淨額

	2014年	2013年
利息開支：		
— 須於5年內悉數償還的銀行借款、銀團貸款及其他借款	(2,282,380)	(1,136,165)
— 須於5年後悉數償還的銀行借款、銀團貸款及其他借款	(55,012)	(211,480)
— 須於5年內悉數償還的優先票據	(1,207,992)	(1,014,259)
— 可換股債券	(108,410)	(319,529)
借款及可換股債券的匯兌(虧損)/收益	(83,104)	558,053
減：資本化利息	3,444,325	2,611,594
	(292,573)	488,214

### 35 所得稅開支

	2014年	2013年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,777,876	2,181,239
— 中國土地增值稅	2,447,623	2,543,554
— 中國預扣所得稅	328,275	276,883
遞延所得稅(附註26)		
— 中國企業所得稅	(518,984)	(151,456)
	5,034,790	4,850,220

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 35 所得稅開支(續)

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2014年	2013年
除所得稅前利潤	10,125,891	10,712,575
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	2,531,473	2,678,144
以下項目的影響		
— 一間聯營公司呈報除稅後之業績	6,909	14,884
— 合營企業呈報除稅後之業績	11,249	(1,781)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(2,322)	(240,103)
— 不可就所得稅扣減的費用(附註(b))	312,925	197,684
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	10,564	16,844
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(611,906)	(635,889)
中國企業所得稅	2,258,892	2,029,783
中國預扣所得稅	328,275	276,883
中國土地增值稅	2,447,623	2,543,554
	5,034,790	4,850,220

附註：

- (a) 截至2014年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括本公司銀行存款利息收入(2013年：毋須繳納所得稅的收入主要包括本公司嵌入式金融衍生工具公允價值收益、境外借款產生的匯兌收益及銀行存款利息收入)。
- (b) 截至2014年及2013年12月31日止年度，不可就所得稅扣減的費用主要包括本公司產生的贖回成本、國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款及本集團香港實體的開支。

#### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展活動相關的開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

#### 中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

### 35 所得稅開支(續)

#### 中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

#### 海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於2007年1月1日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

#### 香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度並無在香港產生應課稅利潤，故概無於該等綜合財務報表內就香港利得稅作出任何撥備。於香港的本集團實體的利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

### 36 本公司的保留盈利

	2014年	2013年
於1月1日	911,371	1,162,925
本公司股東應佔利潤	1,792,806	806,811
股息	(1,301,493)	(1,058,365)
於12月31日	1,402,684	911,371

### 37 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	2014年	2013年
本公司股東應佔利潤	4,287,245	4,826,907
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,508,170	3,447,839
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.222	1.400

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 每股盈利(續)

每股攤薄盈利按假定具攤薄影響的潛在普通股全部轉換而調整之發行的普通股加權平均股數計算。本公司唯一具攤薄影響的潛在普通股為可換股債券。於計算每股攤薄盈利時，可換股債券乃假定已兌換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息開支、負債成份的匯兌損益及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益(如適用)。

	2014年	2013年
本公司股東應佔利潤	4,287,245	4,826,907
列示於本年收益表之利息開支	–	–
負債成份的匯兌虧損/(收益)	24,047	(75,983)
嵌入式金融衍生工具公允值收益	–	(295,748)
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	4,311,292	4,455,176
已發行的普通股加權平均數(千股)	3,508,170	3,447,839
假定可換股債券已兌換(千股)	76,590	233,633
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,584,760	3,681,472
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.203	1.210

董事認為供股(附註20)所導致對每股基本及攤薄盈利的影響甚微，因此對截至2014年及2013年12月31日止各年度的每股基本及攤薄盈利不作調整。

### 38 股息

	2014年	2013年
中期股息每股普通股0.145港元(2013年：0.145港元)(附註(a))	400,104	398,243
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(3,961)	–
	396,143	398,243
擬派末期股息每股普通股0.25港元(2013年：0.33港元)(附註(b))	775,575	914,375
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(6,825)	(9,025)
	768,750	905,350
	1,164,893	1,303,593

附註：

- (a) 於2014年8月26日，本公司董事會宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.145港元，合共為504,864,000港元(相當於人民幣400,104,000元)。
- (b) 於2014年6月13日舉行的股東周年大會上已宣派2013年的末期股息為每股普通股0.33港元，合共1,137,626,000港元(相當於人民幣914,375,000元)。

將於2015年6月12日舉行的股東周年大會上將由股東批准派發本公司董事會建議的2014年的末期股息每股普通股0.25港元。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

根據香港《公司條例》，已經及建議派付的2013年及2014年股息總額披露於綜合收益表。



### 39 經營活動所得／(所用)現金

	2014年	2013年
年內利潤	5,091,101	5,862,355
就以下各項作出調整：		
稅項	5,034,790	4,850,220
利息收入(附註29)	(86,067)	(98,963)
折舊(附註6)	342,120	195,447
攤銷無形資產(附註8)	18,719	17,086
攤銷土地使用權(附註7)	60,777	67,780
撇銷持作銷售已落成物業	100,310	—
處置投資物業和物業、廠房及設備的收益	(188,328)	(41,488)
匯兌虧損淨額	28,720	93,687
投資物業公允值收益	(469,625)	(174,277)
嵌入式金融衍生工具公允值收益(附註25)	—	(295,748)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	27,636	59,537
合營企業稅後虧損／(收益)所佔份額	44,997	(7,124)
財務費用／(收益)淨額(附註34)	292,573	(488,214)
可換股債券贖回成本(附註30)	127,018	—
2009年優先票據之提早贖回溢價(附註30)	91,821	—
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	(13,567,476)	(5,949,833)
就收購土地使用權之預付款項	6,209,871	(6,970,988)
有限制現金	(1,648,644)	(616,487)
貿易及其他應收款項	(706,095)	(3,872,334)
貿易及其他應付款項及應計費用	1,362,592	7,567,868
來自顧客的預收款項	2,787,328	(3,254,026)
經營活動所得／(所用)現金	4,954,138	(3,055,502)

#### 非現金交易

如附註28所述，截至2014年12月31日止年度，本集團處置若干物業、廠房及設備，並確認處置收益人民幣174,754,000元。有關處置的代價人民幣271,493,000元以應付買方(獨立第三方)的貿易應付款項抵銷(2013年：零)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 40 財務擔保 — 本集團

	2014年	2013年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	14,658,120	13,542,957
為一間聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註43(b))	2,233,980	1,086,690
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註43(b))	799,346	985,185
	17,691,446	15,614,832

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2014年12月31日，未完結擔保額為人民幣14,658,120,000元(2013年：人民幣13,542,957,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2014年12月31日，本集團應佔就若干買方向一間聯營公司提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣271,960,000元(2013年：人民幣318,591,000元)。

於2014年12月31日，本集團應佔就若干買方向合營企業提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣142,383,000元(2013年：人民幣19,167,000元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 本公司與其他四家中國房地產開發商已就利合(附註10)多達人民幣11,169,900,000元(2013年：人民幣4,200,000,000元)的貸款額度按彼等於利合的控股比例均等提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣2,233,980,000元(2013年：人民幣840,000,000元)。

本公司及利合的其他三名股東就利合另一項人民幣986,758,000元貸款融資提供擔保，本集團於2013年12月31日應佔擔保數額為人民幣246,690,000元。截至2014年12月31日止年度，利合已償還該貸款融資，本集團相應提供的擔保解除。

- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方分別按各自所持若干合營企業的股權比例為人民幣3,067,385,000元(2013年：人民幣3,745,740,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣799,346,000元(2013年：人民幣985,185,000元)。

## 41 承擔 — 本集團

### (a) 經營租約承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2014年	2013年
物業、廠房及設備：		
— 1年內	37,268	54,279
— 1年後但不遲於5年	66,604	47,178
	<b>103,872</b>	101,457

	2014年	2013年
物業發展項目鄰近地方的租賃：		
— 1年內	650	600
— 1年後但不遲於5年	3,100	2,900
— 5年後	32,850	33,700
	<b>36,600</b>	37,200

	2014年	2013年
配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	3,401	3,399
— 1年後但不遲於5年	9,593	10,881
— 5年後	30,450	32,563
	<b>43,444</b>	46,843

### (b) 其他承擔

	2014年	2013年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	21,804,306	19,601,922
— 收購土地使用權	951,028	4,151,436
	<b>22,755,334</b>	23,753,358

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 42 未來應收最低租金付款 — 本集團

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2014年	2013年
1年內	66,267	33,115
1年後但不遲於5年	445,891	188,990
5年後	284,606	202,352
	796,764	424,457

### 43 關連方交易

#### (a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
Top Coast Investment Limited	本集團的最終控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
利合	本集團的聯營公司
天津津南新城房地產開發有限公司(天津津南)	本集團的合營企業
天津和安投資有限公司(和安)	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司(中山雅鴻)	本集團的合營企業

### 43 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣州花都雅展房地產開發有限公司(花都雅展)	本集團的合營企業
長沙上城置業有限公司(長沙上城)	本集團的合營企業
廣州市眾譽房地產開發有限公司(廣州眾譽)	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司(廣西富雅)	本集團的合營企業
和榮有限公司(和榮)	本集團的合營企業
煌迪有限公司(煌迪)	本集團的合營企業

#### (b) 與關連方的交易

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團與關連方作出以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2014年	2013年
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設備服務費(附註(i))	30	1,366
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(i))	4,218	7,432
Top Coast Investment Limited收取的包銷費(附註(ii))	8,572	-

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 43 關連方交易(續)

#### (b) 與關連方的交易(續)

	2014年	2013年
就關連方借款提供擔保		
— 利合(附註40(b))	2,233,980	1,086,690
— 天津津南(附註40(c))	734,346	887,685
— 中山雅鴻(附註40(c))	65,000	97,500
	<b>3,033,326</b>	2,071,875

#### 主要管理層酬金

主要管理人員包括執行董事。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下表所示：

	2014年	2013年
— 薪酬及其他短期僱員福利	28,786	16,983
— 退休計劃供款	165	72
	<b>28,951</b>	17,055

附註：

- (i) 高爾夫設備服務費和餐館及酒店服務費按相關協議條款扣賬，本公司董事認為該等費用乃經參考所指年度的市價後釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃按日常業務運作過程及本集團與各關連方互相議定的條款進行。
- (ii) 截至2014年12月31日止年度，Top Coast Investment Limited擔任本公司供股的獨家包銷商，於2014年11月已付Top Coast Investment Limited包銷費人民幣8,572,000元。

## 43 關連方交易(續)

### (c) 與關連方有關的結餘

於2014年及2013年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2014年	2013年
應收關連方款項		
計入貿易及其他應收款項：		
— 利合(附註(i))	2,039,716	2,039,716
— 中山雅鴻(附註(ii))	—	301,357
— 天津津南(附註(ii))	1,075,000	775,000
— 長沙上城(附註(ii))	660,310	440,810
— 花都雅展(附註(ii))	423,983	408,983
	<b>4,199,009</b>	3,965,866
應付關連方的款項		
— Top Coast Investment Limited(附註(iii))	6,884	526,104
— 創辦股東(附註(iv))	92,820	92,820
— 中山長江高爾夫球場(附註(ii))	30	3,587
— 中山雅鴻(附註(ii))	30,646	1,286
— 煌迪(附註(ii))	427,629	451,672
	<b>558,009</b>	1,075,469

附註：

- (i) 2014年12月31日，應收利合的結餘屬於現金墊款性質，無抵押、免息及預期於1年後收取。
- (ii) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於2014年12月31日應付Top Coast Investment Limited的款項為人民幣6,884,000元的現金墊款(2013年：包括應付股息人民幣459,568,000元和現金墊款人民幣66,536,000元)，均為無抵押、免息及按要求償還。
- (iv) 應付創辦股東款項為一間酒店大樓的應付收購代價。

## 44 最終控股公司

本公司董事認為Top Coast Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 於附屬公司的投資 — 本公司

有關金額指於東萃集團控股有限公司的投資，即按成本呈列的非上市公司的投資。

#### (a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點及法律地位	已發行及繳足股款		主要業務／經營地點
		股本／實繳資本面值	應佔股權百分比	
<b>由本公司直接持有</b>				
東萃集團控股有限公司 (前稱東萃集團有限公司)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 有限責任公司	10,000美元	100%	投資控股/ 英屬處女群島
<b>由本公司間接持有</b>				
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業 有限公司)	中國／外商獨資企業	人民幣50,000,000元	100%	管理顧問／中國
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國／外商獨資企業	700,000,000港元	100%	物業發展／中國
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣250,000,000元	100%	物業發展／中國
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣395,000,000元	100%	物業發展／中國
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣300,000,000元	100%	物業發展／中國
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣102,000,000元	100%	物業發展／中國



45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

(a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及法律地位	已發行及繳足股款		主要業務／經營地點
		股本／實繳資本面值	應佔股權百分比	
中山市雅建房地產發展有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣 123,000,000 元	100%	物業發展／中國
廣州雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	21,690,000 美元	100%	物業發展／中國
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	117,500,000 美元	100%	物業發展／中國
雅居樂物業管理服務有限公司 (前稱中山市雅居樂物業 管理服務有限公司)	中國／外商獨資企業	人民幣 50,000,000 元	100%	物業管理／中國
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	118,900,000 美元	100%	物業發展／中國
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	270,000,000 港元	100%	物業發展／中國
冠金投資有限公司	英屬處女群島／ 有限責任公司	100 美元	70%	投資控股／ 英屬處女群島
海南雅居樂房地產開發有限公司 (「海南雅居樂」)	中國／外商投資企業	2,100,000,000 港元	70%	物業發展／中國

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

#### (a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及法律地位	已發行及繳足股款		主要業務／經營地點
		股本／實繳資本面值	應佔股權百分比	
海南雅恒房地產發展有限公司 (「海南雅恒」)	中國／外商投資企業	1,000,000,000 港元	70%	物業發展／中國
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	570,000,000 港元	100%	物業發展／中國
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	780,000,000 港元	100%	物業發展／中國
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	200,000,000 港元	100%	物業發展／中國
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	中國／外商獨資企業	220,000,000 港元	100%	物業發展／中國
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國／有限責任公司	人民幣 210,000,000 元	100%	物業發展／中國
上海靜安城投重慶市置業有限公司	中國／外商獨資企業	300,000,000 港元	100%	物業發展／中國
上海雅恒房地產開發有限公司 (前稱上海金昌房地產開發有限公司)	中國／外商獨資企業	人民幣 810,000,000 元	100%	物業發展／中國

45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

(a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及法律地位	已發行及繳足股款		主要業務／經營地點
		股本／實繳資本面值	應佔股權百分比	
廣州雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	7,000,000 港元	100%	酒店經營／中國
佛山雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	10,000,000 港元	100%	酒店經營／中國
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	99,900,000 美元	100%	物業發展／中國
中山市雅信房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣 220,000,000 元	100%	物業發展／中國
中山市雅創房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣 350,000,000 元	100%	物業發展／中國
廣州雅生房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	100%	物業發展／中國
中山市雅景房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣 310,000,000 元	100%	物業發展／中國
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	1,000,000,000 港元	100%	物業發展／中國
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	100,000,000 港元	100%	物業發展／中國

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

#### (a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及法律地位	已發行及繳足股款		主要業務／經營地點
		股本／實繳資本面值	應佔股權百分比	
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	中國／有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	物業發展／中國
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國／有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	物業發展／中國
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	119,800,000美元	100%	物業發展／中國
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	59,990,000美元	100%	物業發展／中國
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國／有限責任公司	人民幣650,000,000元	100%	物業發展／中國
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國／有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	物業發展／中國
南京雅建置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣450,000,000元	100%	物業發展／中國
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	165,000,000美元	100%	物業發展／中國
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	物業發展／中國
騰沖雅居樂旅遊置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣550,000,000元	100%	物業發展／中國
海南雅航旅遊置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣327,360,000元	100%	物業發展／中國

## 45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

### (a) 以下為本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

特別目的控制實體	主要活動
本公司僱員股份信託	購買，管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買，管理和持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，並有能力通過其對信託的權力而影響該等回報。僱員股份信託的資產和負債，包括在本集團的綜合財務報表和僱員股份信託持有的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

#### (b) 重大非控股權益

冠金投資有限公司(「冠金」)於英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。冠金的附屬公司為國內部份項目開發公司。2014年12月31日，非控股權益總額為人民幣2,960,884,000元，其中人民幣2,107,735,000元為所持冠金30%非控股權益。其餘非控股權益並不重大。

非控股權益重大之附屬公司的財務資料概況：

	2014年	2013年
流動		
— 資產	20,226,405	18,822,776
— 負債	(17,660,314)	(14,187,976)
流動淨資產總值	2,566,091	4,634,800
非流動		
— 資產	5,288,834	4,292,925
— 負債	(829,142)	(1,790,075)
非流動淨資產總值	4,459,692	2,502,850
淨資產	7,025,783	7,137,650

	2014年	2013年
營業額	6,319,307	9,251,368
持續經營所得稅後收益	1,232,219	2,296,612
全面收益總額	1,232,219	2,296,612
分配予非控股權益的全面收益總額	369,666	688,983
已付非控股權益的股息	342,616	316,212

	2014年	2013年
經營活動產生的現金淨額	422,877	981,918
投資活動所用現金淨額	(318,170)	(853,844)
融資活動(所用)/產生的現金淨額	(573,784)	124,322
現金及現金等值項目的匯兌虧損	(191)	(30)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(469,268)	252,366

\* 上述金額未計及公司間抵銷。

## 綜合資產、權益及負債

	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元 經重列	2011年 12月31日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	29,464,955	32,550,203	29,906,755	25,642,029	17,038,594
流動資產	94,183,201	81,985,003	60,942,756	56,136,193	52,839,739
<b>總資產</b>	<b>123,648,156</b>	114,535,206	90,849,511	81,778,222	69,878,333
<b>權益及負債</b>					
總權益	41,095,292	36,567,296	27,911,807	23,756,843	20,335,159
非流動負債	27,166,852	29,152,128	23,236,236	16,781,526	17,543,356
流動負債	55,386,012	48,815,782	39,701,468	41,239,853	31,999,818
<b>總負債</b>	<b>82,552,864</b>	77,967,910	62,937,704	58,021,379	49,543,174
<b>總權益及負債</b>	<b>123,648,156</b>	114,535,206	90,849,511	81,778,222	69,878,333

\* 於2013年，本集團改變了有關合營企業權益的會計政策，據此2012年的對比數字已經重列。

綜合收益表

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 經重列	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	38,317,599	35,436,404	29,891,751	22,944,566	20,520,192
銷售成本	(25,886,775)	(22,821,680)	(17,456,231)	(10,590,392)	(11,131,277)
<b>毛利</b>	<b>12,430,824</b>	12,614,724	12,435,520	12,354,174	9,388,915
銷售及營銷成本	(1,784,164)	(1,522,821)	(974,519)	(835,042)	(694,639)
行政開支	(1,437,438)	(1,284,575)	(1,124,629)	(876,565)	(718,340)
投資物業公允值收益	469,625	174,277	178,428	96,418	3,198,208
其他收入	979,166	224,851	132,057	200,220	113,656
其他開支	(312,950)	(131,743)	(212,552)	(105,322)	(397,612)
其他收益／(虧損)淨額	146,034	(93,687)	32,800	(152,867)	(125,327)
<b>經營利潤</b>	<b>10,491,097</b>	9,981,026	10,467,105	10,681,016	10,764,861
嵌入式金融衍生工具公允值收益	–	295,748	199,769	176,922	–
財務(費用)／收益淨額	(292,573)	488,214	(46,294)	644,608	269,217
一間聯營公司稅後(虧損)／收益 所佔份額	(27,636)	(59,537)	(87,024)	120,938	–
合營企業稅後(虧損)／收益所佔份額	(44,997)	7,124	(1,950)	–	–
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>10,125,891</b>	10,712,575	10,531,606	11,623,484	11,034,078
所得稅開支	(5,034,790)	(4,850,220)	(5,384,955)	(6,389,804)	(4,615,482)
<b>年內利潤</b>	<b>5,091,101</b>	5,862,355	5,146,651	5,233,680	6,418,596
以下人士應佔：					
本公司股東	4,287,245	4,826,907	5,000,482	4,105,255	5,975,707
永久資本證券持有人	354,782	342,497	–	–	–
非控股權益	449,074	692,951	146,169	1,128,425	442,889
	5,091,101	5,862,355	5,146,651	5,233,680	6,418,596
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)					
— 基本	1.222	1.400	1.450	1.184	1.707
— 攤薄	1.203	1.210	1.305	1.067	1.707
<b>股息</b>	<b>1,164,893</b>	1,303,593	1,068,511	960,408	850,059

\* 於2013年，本集團改變了有關合營企業權益的會計政策，據此2012年的對比數字已經重列。



## 董事會

陳卓林先生\* (主席兼總裁)  
陳卓賢先生\*\* (副主席)  
(於2014年10月10日獲調任為執行董事，  
後於2015年3月25日再調任為非執行董事)  
陸倩芳女士\*\* (副主席)  
(於2014年10月10日獲調任為執行董事，  
後於2015年3月25日再調任為非執行董事)  
陳卓雄先生\*  
黃奉潮先生\* (於2014年3月28日獲委任)  
梁正堅先生\* (於2014年3月28日獲委任)  
陳忠其先生\* (於2014年3月28日獲委任)  
陳卓喜先生\*\* (於2014年3月28日獲調任)  
陳卓南先生\*\* (於2014年3月28日獲調任)  
鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP  
鄭志強先生#  
張永銳先生# BBS  
許照中先生# JP (於2014年6月27日獲委任)  
黃紹開先生# (於2014年6月27日獲委任)

\* 執行董事  
\*\* 非執行董事  
# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)  
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP  
張永銳先生 BBS  
許照中先生 JP (於2015年3月25日獲委任)

### 薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)  
鄭志強先生  
張永銳先生 BBS  
陸倩芳女士  
許照中先生 JP (於2015年3月25日獲委任)  
黃紹開先生 (於2015年3月25日獲委任)

### 提名委員會

張永銳先生 BBS (委員會主席)  
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP  
鄭志強先生  
陸倩芳女士  
許照中先生 JP (於2015年3月25日獲委任)  
黃紹開先生 (於2015年3月25日獲委任)

## 公司秘書

官鈺欽先生 (於2014年6月13日獲委任)  
衛靜心女士 (於2014年6月13日辭任)

## 授權代表

陳卓林先生 (於2014年6月13日獲委任)  
官鈺欽先生 (於2014年6月13日獲委任)  
陸倩芳女士 (於2014年6月13日辭任)  
衛靜心女士 (於2014年6月13日辭任)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

### 關於香港法律：

盛德律師事務所  
姚黎李律師行

### 關於中國法律：

競天公誠律師事務所

### 關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

### 關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

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

## 公司資料(續)

### 中國主要辦事處

中國  
廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心  
33樓  
郵編：510623

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
花旗銀行大廈  
33樓

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 投資者關係

#### 資本市場及企業事務部

電郵： ir@agile.com.cn  
電話： (852) 2847 3383  
(86) 20 8883 9590  
傳真： (852) 2780 8822  
(86) 20 8883 9999

### 網站

[www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn)

## 上市資料

### 股本證券上市

本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。

### 債務證券上市

於香港聯交所主板上市的本公司債務證券如下：

- 2017年到期本金總額人民幣20億元的6.5%優先票據(股份代號：85950)
- 2019年到期本金總額5億美元的8.375%優先票據(股份代號：6026)

於新加坡證券交易所有限公司官方名單上市的本公司債務證券如下：

- 2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據
- 2017年到期本金總額7億美元的9.875%優先票據

本公司分別於2014年4月28日及2014年5月28日贖回2016年到期本金總額5億美元的4%可換股債券(於新加坡證券交易所有限公司官方名單上市的本公司債務證券)。

### 資本證券上市

本公司的本金總額7億美元次級永久資本證券(股份代號：4593)於香港聯交所主板上市。

## 財務日誌

中期業績公佈	2014年8月26日
中期股息派發	2014年10月7日
全年業績公佈	2015年3月25日
2015年股東周年大會	2015年6月12日
末期股息派發	2015年7月6日或前後

## 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

### 以釐定有權出席2015年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期	： 2015年6月8日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2015年6月9日(星期二)至6月12日(星期五)(包括首尾兩天)

### 以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日	： 2015年6月16日(星期二)
最後股份過戶日期	： 2015年6月17日(星期三)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2015年6月18日(星期四)至6月22日(星期一)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2015年6月22日(星期一)

## 公司資料(續)

如欲合符出席2015年股東周年大會並投票或／及獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記。

建議派發末期股息將在取得股東於2015年股東周年大會批准後，將於2015年7月6日(星期一)或前後向2015年6月22日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派發。

### 股東周年大會

2015年股東周年大會將於2015年6月12日(星期五)舉行。2015年股東周年大會通告將載於本公司日期為2015年4月30日的股東通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2015年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於雅居樂網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。

### 股息

中期股息	每股14.5港仙
建議末期股息	每股25.0港仙

### 公司通訊派發

本年報亦有英文文本並會根據股東選擇寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於雅居樂網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。任何登記股東如欲變更收取本公司通訊的語言選擇或方式，只須填妥指定表格及發送至本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司即可，費用全免。非登記股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過其經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報。

雅居樂或本公司	雅居樂地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
銷售均價	平均銷售價格
獎勵股份	於2014年2月10日根據股份獎勵計劃發行及配發予僱員股份受託人的34,470,000股獎勵股份，以信託方式為獲選僱員持有
2014年股東周年大會	本公司於2014年6月13日舉行的股東周年大會
2015年股東周年大會	本公司將於2015年6月12日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
東亞	東亞銀行有限公司
董事會	本公司的董事會
澳門中銀	中國銀行有限公司澳門分行
2013中銀澳門信貸	2013年11月14日由澳門中銀授予本公司為期12個月的50,000,000美元貸款信貸
2014過橋貸款	2014年4月14日由若干貸款人授予本公司為期8個月的475,000,000美元貸款信貸
BVI	英屬處女群島
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司
陳氏家族信託	由Top Coast成立為信託人的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四企管守則及《企業管治報告》
控股股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南的統稱

## 辭彙表(續)

2011 俱樂部信貸	2011年7月14日由若干貸款人授予本公司為期36個月的2,350,000,000港元貸款信貸
2014 俱樂部信貸	2014年6月25日由若干貸款人授予本公司為期36個月的2,665,000,000港元貸款信貸及3,000,000,000港元超額貸款
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	董事陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南
第一份購買協議	本公司及其若干附屬公司與(當中包括)摩根士丹利於2014年2月10日訂立有關發行於2019年到期的本金總額為5億美元的8.375%優先票據的購買協議
GBS	金紫荆星章
GDP	國內生產總值
GFA	建築面積
本集團或雅居樂集團	本公司及其附屬公司
HIBOR	香港銀行同業拆息
港元	港元，香港法定貨幣
HKAS	香港會計準則
港交所	香港交易及結算所有限公司
HKFRS(s)	香港財務報告準則
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	香港法例第622章《公司條例》
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
恒生	恒生銀行有限公司
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司

2011 滙豐信貸	2011年6月16日由滙豐授予本公司為期36個月的100,000,000美元貸款信貸
2012 滙豐信貸	2012年5月4日由滙豐授予本公司為期36個月的50,000,000美元貸款信貸
工銀亞洲	中國工商銀行(亞洲)有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
LIBOR	倫敦銀行同業拆息
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》
摩根士丹利	Morgan Stanley & Co. International plc
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
第二份購買協議	於2014年2月21日，本公司及其若干附屬公司與(當中包括)摩根士丹利訂立一份購買協議，有關發行於2017年到期的本金總額為20億人民幣的6.5%優先票據
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股面值0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃

## 辭彙表(續)

股東	股份持有人
購股權計劃	本公司於2005年11月23日採納的購股權計劃
新交所	新加坡交易所有限公司
2013銀團貸款	2013年5月16日由若干貸款人授予本公司的為期36個月的3,978,000,000港元貸款信貸及經修訂的1,650,000,000港元超額貸款
收購守則	公司收購、合併及股份購回守則
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家在2005年5月17日於BVI註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的受託人
2013天津人民幣信貸	2013年5月21日由若干貸款人授予天津津南新城房地產開發有限公司的為期36個月的1,000,000,000人民幣貸款信貸
包銷協議	於2014年10月15日，本公司與Top Coast訂立一份包銷協議，有關按每持有八(8)股股份可獲配發一(1)股供股股份的基準，以供股方式發行435,227,500股供股股份，認購價為每股供股股份3.80港元
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比





[www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn)

