



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1638

佳居樂業



2014 年報

* 僅供識別

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)成立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。本公司的股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。多年來，集團主要致力於城市物業發展。其業務領域涉及地產開發、商業營運、酒店管理和物業管理服務，產品覆蓋住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。佳兆業建基於深圳，並伸延至珠江三角洲、長江三角洲、華西地區、華中地區以及環渤海地區等大多數經濟繁華的城市和地區。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國參與廣泛的城市發展項目，相信將會為中國城市化建設注入更多的創造力。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業、超越行業標準要求以及致力為客戶提供滿意服務的承諾。



目錄



2	公司資料	75	董事會報告
4	歷程	86	獨立核數師報告
6	獎項	88	綜合損益及其他全面收益表
10	主席報告書	89	綜合財務狀況表
14	管理層討論及分析	91	財務狀況表
24	項目組合－概要	92	綜合權益變動表
53	董事及高級管理人員簡介	93	綜合現金流量表
58	佳兆業集團社會責任報告	94	綜合財務報表附註
62	企業管治報告	186	財務概要



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生
喻建清先生
鄭毅先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
喻建清先生

公司秘書

黃志强先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室



香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

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
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

法律顧問

香港及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市
本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

一月

- 武漢金域天下分別就出售套數及已售建築面積取得第二名及第三名。
- 本集團以銷售金額、已售建築面積及出售套數位列南充第二名。
- 發行250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據，以再融資現有債務、為物業項目提供資金及作為一般公司用途。
- 取得惠州、蘇州二地共計三幅土地，集團以其中的蘇州相城和高新園區兩幅土地進軍蘇州市區。
- 獲得南京一幅土地，此屬於本集團首次進軍南京市區。
- 收購位於深圳月亮灣大道，總建築面積為205,693平方米的兩幅土地，以深化本集團於珠江三角洲的佈局。

二月

- 在成都以現場競價的方式獲得一幅土地。

四月

- 本集團與生命人壽保險股份有限公司以代價人民幣54億元聯手收購大鵬的一幅土地，該幅土地為深圳土地出讓史上最大的綜合性質用地，總地盤面積約為869,800平方米，總建築面積約為516,000平方米。

六月

- 本集團以銷售總額計於《2014年上半年中國房地產企業銷售額TOP50》中位列第19名，銷售面積和銷售均價排名均入圍前30強。
- 2014年上半年，深圳佳兆業城市廣場以98,100平方米的銷售面積，榮獲深圳項目銷售面積冠軍。
- 成功發行400百萬美元的二零一九年到期9.00厘優先票據，以再融資現有債務、為物業項目提供資金及作為一般公司用途。

七月

- 深圳佳兆業悅峰花園入圍深圳市單項目銷售面積、成交金額十強。

八月

- 本集團通過現場競價的方式摘得上海青浦一幅土地，進一步優化了本集團土地儲備。

九月

- 本公司入選為恒生綜合大型股／中型股指數成份股。

十二月

- 本公司的一名主要股東富德資源投資控股集團有限公司(「富德資源投資」)向大正投資有限公司收購本公司575,500,000股股份。交易完成之後，富德生命人壽保險股份有限公司(連同富德資源投資)於本公司的股權增加至約29.94%。

附註：

⁽¹⁾ 根據中國房地產信息集團編撰的統計數字

⁽²⁾ 根據中國房地產指數系統編撰的統計數字

獎項

- 1** 中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心

2014年3月

2014年中國房地產開發企業20強、2014年中國房地產開發企業發展潛力10強及2014年中國房地產開發企業運營效率10強
- 2** 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

2014年3月

2014年中國房地產百強企業、2007-2014連續8年中國房地產百強企業、2014年中國房地產百強企業-運營效率TOP10及2014年中國房地產百強企業-成長性TOP10
- 3** 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

2014年5月

2014年中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10及2014年中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
- 4** 中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心

2014年5月

2014年中國房地產上市公司綜合實力20強
- 5** 經濟觀察報

2014年6月

第十一屆中國藍籌地產
- 6** 廣東省扶貧開發領導小組

2014年6月

2013年度廣東扶貧濟困紅棉杯銅杯
- 7** 香港《經濟一周》

2014年8月

2014中國傑出房地產商
- 8** 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

2014年9月

2014年中國房地產公司品牌價值TOP10及2014年中國房地產專業領先品牌價值-城市更新



1



2



3



4



5



6

AWA



7



8



9



10



11



12

9 香港《經濟一周》

2014年10月
2014香港傑出企業

10 中國工商銀行股份有限公司深圳市分行、中國農業銀行股份有限公司深圳市分行、中國銀行股份有限公司深圳市分行、中國建設銀行股份有限公司深圳市分行及中國地產資信強企交流會

2014年11月
2014年深圳地產資信十強

11 《資本壹週》

2014年11月
傑出上市企業大獎2014

12 香港股票分析師協會

2014年11月
2014上市公司年度大獎

13 新快報社

2014年12月
2014影響廣州年度地產品牌

14 新華網

2014年12月
2014年度中國責任房企

15 21世紀經濟報導、21世紀房地產論壇委員會及中國地產金磚獎評選委員會

2014年12月
2014年度最具投資價值地產上市公司大獎

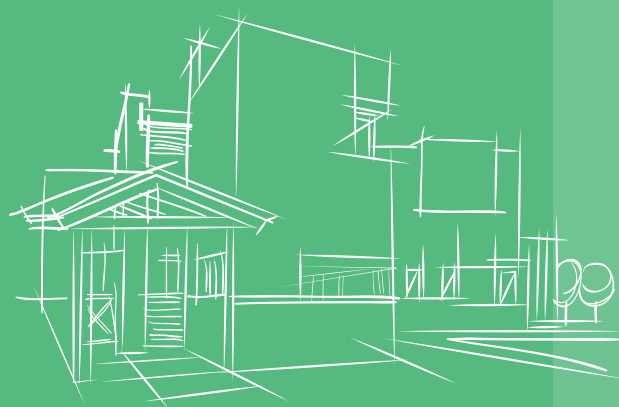
16 中國地產年會

2014年12月
2014年度社會責任大獎





優質 生活



主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，公佈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績，連同上一年度同期經重列之比較數字。

首先，本人藉此機會謹代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「股份」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。有關復牌進度，請參閱董事會報告「復牌進度」一節。

業績及股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣19,600.2百萬元及人民幣2,870.9百萬元，分別較二零一三年增加約0.4%及減少約54.9%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,287.5百萬元，每股基本虧損為人民幣25.5分(二零一三年：溢利約人民幣2,174.6百萬元，每股基本盈利人民幣44.2分)。

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一三年：每股15港仙)。

業務回顧

二零一四年，中國大陸房地產市場經歷了冲高後回落的調整，全年商品房銷售面積和金額同比分別下降7.6%和6.3%，房價持續上漲趨勢反轉。國家統計局公佈的二零一四年十二月房價數據顯示，七十個大中城市中，六十八個城市房價同比下跌。市場整體下行，城市分化加劇，一線城市和區域中心城市成交依然較為樂觀。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團回歸一二線城市戰略成效顯著，抗市場波動能力增強。然而，由於本年度下半年深圳的若干地產項目之買賣協議的處理及備案被鎖定(「鎖定」)，本集團實現合約銷售約人民幣231億元，按年減少3%。根據中國房地產信息集團及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「中國房地產企業銷售TOP50排行榜」，佳兆業的銷售額於二零一四年位列第22位，較二零一三年上升3位。

本集團二零一四年於以下區域推出10個新項目，分別為西南部地區的成都佳兆業城市廣場、成都麗晶公館及重慶濱江新城，長三角地區的杭州璞玉雅園、杭州君匯上品及上海佳兆業城市廣場，珠三角地區的惠州佳兆業壹號及廣州佳兆業廣場，華中的長沙佳兆業時代廣場及武漢佳兆業壹號，進一步鞏固其於全國各地的版圖。



土地獲取方面，本集團繼續專注於一二線城市及省會城市。二零一四年，本集團通過招拍掛、合作開發及收購獲取10幅土地或相關權益，總代價為人民幣12,539百萬元，其中本集團首次落戶南京及蘇州，進一步豐富其土地儲備組合。經過三年的持續調整，本集團土地儲備進一步優化。截至二零一四年十二月三十一日，本集團79.2%的土地儲備位於一二線城市。持續優化的土地儲備結構，確保本集團擴張所需的更多優質貨源，並增強本集團盈利能力及抗衡行業周期波動的能力。

雖然經歷年底被鎖定的風波，深圳公司於本年度依然錄得人民幣87億元的合約銷售額，即本集團總合約銷售金額約38%。深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業悅峰花園及深圳佳兆業前海廣場均實現熱銷。根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數據，二零一四年度，深圳佳兆業城市廣場銷售面積和銷售金額分別位列深圳市市場單項目銷售第一名和第二名；二零一四年，本集團在深圳市市場銷售金額排名位列第二，市場地位仍然穩固。

投資者關係

本公司努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、媒體通訊、投資者會議、實地考察及路演，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

前景

預計二零一七年房地產調控效應將進一步釋放，以確保房地產市場平穩健康發展。一線城市和重點二線城市的樓市預計將進入調整期，但由於人口淨流入的影響，優質宅地供應量仍然不足。本集團對一二線城市房地產市場仍感樂觀，同時相信三四線城市去庫存的壓力將在城鎮化建設推進的過程中得到緩解。貨幣政策方面預計繼續寬鬆的空間有限。

在此背景下，本集團將因應不同地區的市場政策及行情，調整推盤及銷售節奏，以優質的產品及服務來滿足市場需求。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。最後，董事會已盡力使本公司的股份能在合理可行的情況下盡快恢復買賣。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席
郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

美好 生活





管理層討論及分析



整體表現

年內，本集團的營業額約為人民幣19,600.2百萬元，較二零一三年增加0.4%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,287.5百萬元（二零一三年：溢利約人民幣2,174.6百萬元）。除虧損約人民幣482.7百萬元與事故有關外，本集團的營運及其他損益項目並無受事故所影響。本集團的年內虧損淨額（不包括債務提早贖回溢價以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項）減少至約人民幣3,934.4百萬元，較二零一三年減少286.1%。每股基本虧損為人民幣25.5分（二零一三年：每股基本盈利人民幣44.2分）。

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一三年：每股15港仙）。



二零一四年合約銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣23,127百萬元，按年降幅為3%。年內已售總建築面積(「**建築面積**」)約為2,461,978平方米，按年降幅為0.5%。合約銷售的平均售價(「**平均售價**」)按年降幅4%，為每平方米人民幣9,394元。下表顯示本集團二零一四年按地區分析的合約銷售：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	755,342	12,046
長三角	371,268	3,484
華西地區	524,365	2,954
華中地區	417,716	2,654
環渤海	393,287	1,989
總計	2,461,978	23,127

物業發展

二零一四年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。年內，本集團新完工項目的建築面積約為4.5百萬平方米。

開發中項目

於二零一四年十二月三十一日，本集團發展中項目共有38個，建築面積合共約為8.1百萬平方米。

物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧年內，本集團管理總建築面積約17.7百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有總建築面積409,795平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其快速周轉的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一二線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住用家市場為重心，以減少本集團受政策影響的風險，並達致更均衡的物業組合。二零一四年，我們透過招拍掛、合作開發及收購方式購入共10幅土地或相關權益。土地收購的總代價為人民幣12,539.4百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本為約每平方米人民幣6,319元。本集團應佔每單位最高獲允容積率的總規劃建築面積上限約為1,984,276平方米。於二零一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.4百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	代價 (人民幣百萬元)	類別
二零一四年一月	惠州	100%	167,000	288,700	142.4	住宅
二零一四年一月	蘇州	100%	59,628	155,035	500.0	住宅
二零一四年一月	蘇州	100%	33,234	93,055	740.0	住宅
二零一四年一月	南京	100%	109,832	302,037	4,379.6	住宅
二零一四年一月	深圳	51%	49,582	205,700	2,245.2	商住
二零一四年二月	成都	100%	57,837	248,500	570.3	住宅
二零一四年四月	深圳	51%	869,838	516,030	2,754.0	綜合
二零一四年四月	長沙	100%	3,855	13,107	41.9	住宅
二零一四年五月	鞍山	100%	3,208	8,020	11.0	住宅
二零一四年八月	上海	100%	90,642	154,092	1,155.0	住宅
合計			1,444,656	1,984,276	12,539.4	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自五個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；及(v)戲院、百貨店及文化中心業務。收益由二零一三年約人民幣19,523.1百萬元增至二零一四年約人民幣19,600.2百萬元，增幅為0.4%。本集團97.0%的收益乃來自物業銷售(二零一三年：97.8%)，而3.0%來自其他分部(二零一三年：2.2%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一三年的約人民幣19,090.3百萬元減少至二零一四年的約人民幣19,003.7百萬元，減幅約為人民幣86.6百萬元或0.5%，而已交付總建築面積自二零一三年約2,577,534平方米增加至二零一四年約2,596,476平方米。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「鎖定」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「查封」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

租金收入

租金收入由二零一三年的約人民幣178.6百萬元增加至二零一四年的約人民幣234.1百萬元，增幅約為人民幣55.5百萬元或31.1%。此增加主要是由於出租空間增加及租金上升所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一三年的約人民幣166.0百萬元上升至二零一四年的約人民幣227.5百萬元，增幅約為人民幣61.5百萬元或37.1%。此增幅主要是由於二零一四年就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一三年的約人民幣50.2百萬元上升至二零一四年的約人民幣66.1百萬元，升幅約人民幣15.9百萬元或31.8%。有關升幅主要乃由於本集團於珠三角的業務拓展所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一三年的約人民幣38.0百萬元增加約人民幣30.8百萬元或80.8%至二零一四年的約人民幣68.8百萬元。此增幅乃主要由於此分部於二零一四年擴展業務所致。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一三年的約人民幣6,370.5百萬元減少至二零一四年的約人民幣2,870.9百萬元，減幅約為人民幣3,499.5百萬元或54.9%。本集團的毛利率由二零一三年的32.6%減少至二零一四年的14.6%。

毛利率降低乃主要由於二零一四年持作銷售的已落成物業每平方米售價下跌，即使每平方米已售物業成本主要因每平方米建築成本增加而有所上升。二零一四年整批銷售的交易量較二零一三年大幅下跌亦導致二零一四年的毛利率下跌，此乃由於二零一三年項目物業的整批銷售的毛利率遠高於所售商品房的毛利率。

其他虧損－淨額

本集團於二零一四年的其他虧損淨額約為人民幣1,742.4百萬元，二零一三年則為其他虧損淨額約人民幣428.7百萬元。本集團於二零一四年的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣1,673.2百萬元以及物業及設備以及土地使用權減值虧損約人民幣164.5百萬元，由政府津貼收入人民幣60.1百萬元所抵銷。本集團於二零一三年的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣550.7百萬元，由終止擬發展項目的補償約人民幣64.9百萬元及就本集團經營的文化項目的政府補貼收入總額約人民幣49.9百萬元所抵銷。

二零一四年及二零一三年的撇減持作銷售的已落成物業及開發中物業金額乃按本公司於過往年報所披露的撇減物業存貨的會計政策為基準。二零一四年的撇減大幅增加乃由於二零一四年中國房地產市場調整，二零一四年以及二零一五年及二零一六年後物業合約售價下跌。此外，本集團於二零一四年十二月三十一日有更大量持作銷售的已落成物業，主要為位於中國三、四線城市的未售物業單位。相對位於一、二線城市的物業而言，該等物業受到中國房地產市場調整的不利影響較大。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一三年的約人民幣861.9百萬元減少至二零一四年的約人民幣798.5百萬元，減幅約為人民幣63.4百萬元或7.4%。銷售及市場推廣成本減少，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的合約銷售減幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一三年的約人民幣952.0百萬元增加至二零一四年的約人民幣1,171.0百萬元，增幅約為人民幣219.0百萬元或23.0%。此增加主要是由於員工成本及核數師酬金有所增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一三年增加約人民幣728.7百萬元及於二零一四年增加約人民幣3,626.8百萬元。本集團於二零一四年的投資物業公平值增加，主要是由於將持作銷售物業轉入投資物業及租金增加所致，此與可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為掉期對手方)訂立二零一二年ISDA總協議項下的遠期外匯合約，以管理本集團發行二零一三年四月優先票據所產生的外幣匯率風險。於二零一三年及二零一四年的金融衍生工具公平值變動反映該等金融衍生工具之公平值變動。於二零一四年，本集團的金融衍生工具的公平值變動虧損約人民幣85.8百萬元，主要歸因於年內人民幣兌美元貶值所引致。

由事故產生的虧損

本集團於二零一四年錄得整體由事故產生的虧損約人民幣482.7百萬元，乃由於截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註2.1描述的調查結果所致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一三年的約人民幣423.8百萬元增加至二零一四年的約人民幣750.8百萬元，增幅約為人民幣327.0百萬元。增加乃主要由於二零一四年錄得匯兌虧損淨額約人民幣5.9百萬元，而二零一三年則錄得匯兌收益淨額約人民幣279.9百萬元。二零一三年的匯兌收益淨額主要由於人民幣兌美元升值，以美元計值的境外融資所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一三年的約人民幣2,293.2百萬元增加至二零一四年的約人民幣2,765.9百萬元，增幅約為人民幣472.7百萬元或約20.6%。此增幅乃主要由於投資物業公平值增加導致遞延稅項增加所致。

年度虧損及年度全面虧損總額

由於上述因素影響，本集團的年度虧損及年度全面虧損總額約為人民幣1,300.1百萬元(二零一三年：溢利及全面收益總額約人民幣2,191.1百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,464.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣8,706.2百萬元)，較二零一三年十二月三十一日減少48.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。該等保證金將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一四年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的保證金。於二零一四年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣1,078.3百萬元(二零一三年：約人民幣1,676.5百萬元)。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。兌換價在派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。

優先票據

本公司於二零一四年十二月三十一日的優先票據詳情如下：

(a) 二零一七年到期優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(b) 二零二零年到期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資總額為120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

(c) 二零一八年到期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目（「二零一三年三月優先票據」）及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據（「二零一四年一月優先票據」），以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(d) 二零一六年到期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年到期6.875厘優先票據（「二零一三年四月優先票據」），以全數再融資二零一三年三月優先票據及作一般公司用途。

(e) 二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據（「二零一四年六月優先票據」），以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據（統稱「現有優先票據」）已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據（「新優先票據」）。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

借款及抵押本集團資產

於二零一四年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣65,723.0百萬元，其中約人民幣61,256.1百萬元須於一年內償還、約人民幣3,807.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣659.9百萬元須於五年以後償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣38,786.5百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣44,160.0百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。於二零一四年十二月三十一日，現有優先票據及可換股債券已由於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金以及長期銀行存款)與資產總值比率為50.8%(二零一三年十二月三十一日：41.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的約人民幣9,020.6百萬元減少67.3%至二零一四年十二月三十一日的約人民幣2,947.3百萬元，而流動比率則由二零一三年十二月三十一日的1.1倍減少至二零一四年十二月三十一日的1.0倍。

借款成本

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團借款成本總額約為人民幣5,734.5百萬元，較二零一三年同期增加約人民幣1,662.9百萬元或40.8%。增加乃主要由於年內平均債務結餘高於二零一三年所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣332.9百萬元及約人民幣54.0百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸159.5百萬美元及935.0百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

財務擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團就國內銀行向本集團的客戶提供按揭融資有關的擔保而承擔或然負債約人民幣15,337.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣9,856.7百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無持有任何重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本年報披露外，於本報告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用約9,846名僱員(二零一三年十二月三十一日：約10,570名僱員)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣650.8百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本集團已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載列於本報告內。

項目組合 — 概要

我們積累了開發總共**96**個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一四年十二月三十一日的地域版圖。

環渤海地區—瀋陽、營口、鞍山、本溪、盤錦、葫蘆島、濰坊、青島、遼陽、丹東、大連

瀋陽佳兆業中心、營口龍灣、營口君匯上品、鞍山水岸華府、鞍山君匯上品、鞍山佳兆業廣場、本溪水岸新都、盤錦佳兆業中心、葫蘆島綏中佳兆業東戴河、濰坊佳兆業金域天下、青島佳兆業水岸新都、遼陽弓長嶺項目、丹東佳兆業壹號、大連佳兆業中心、大連佳兆業廣場

長江三角洲—江陰、常州、泰州、上海、太倉、杭州、蘇州、南京

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金域天下花園、江陰長涇水岸華府、江陰通惠苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海佳兆業8號、上海佳兆業城市廣場、上海浦東項目、上海佳兆業君匯上品、太倉水岸華府、杭州玖龍雅苑、杭州佳兆業君匯上品、杭州璞玉雅園、蘇州佳兆業廣場、蘇州佳兆業君匯上品、南京佳兆業城市廣場

華西地區—成都、南充、重慶

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、成都佳兆業城市廣場、成都佳兆業麗晶公館、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶佳兆業廣場、重慶佳兆業濱江新城

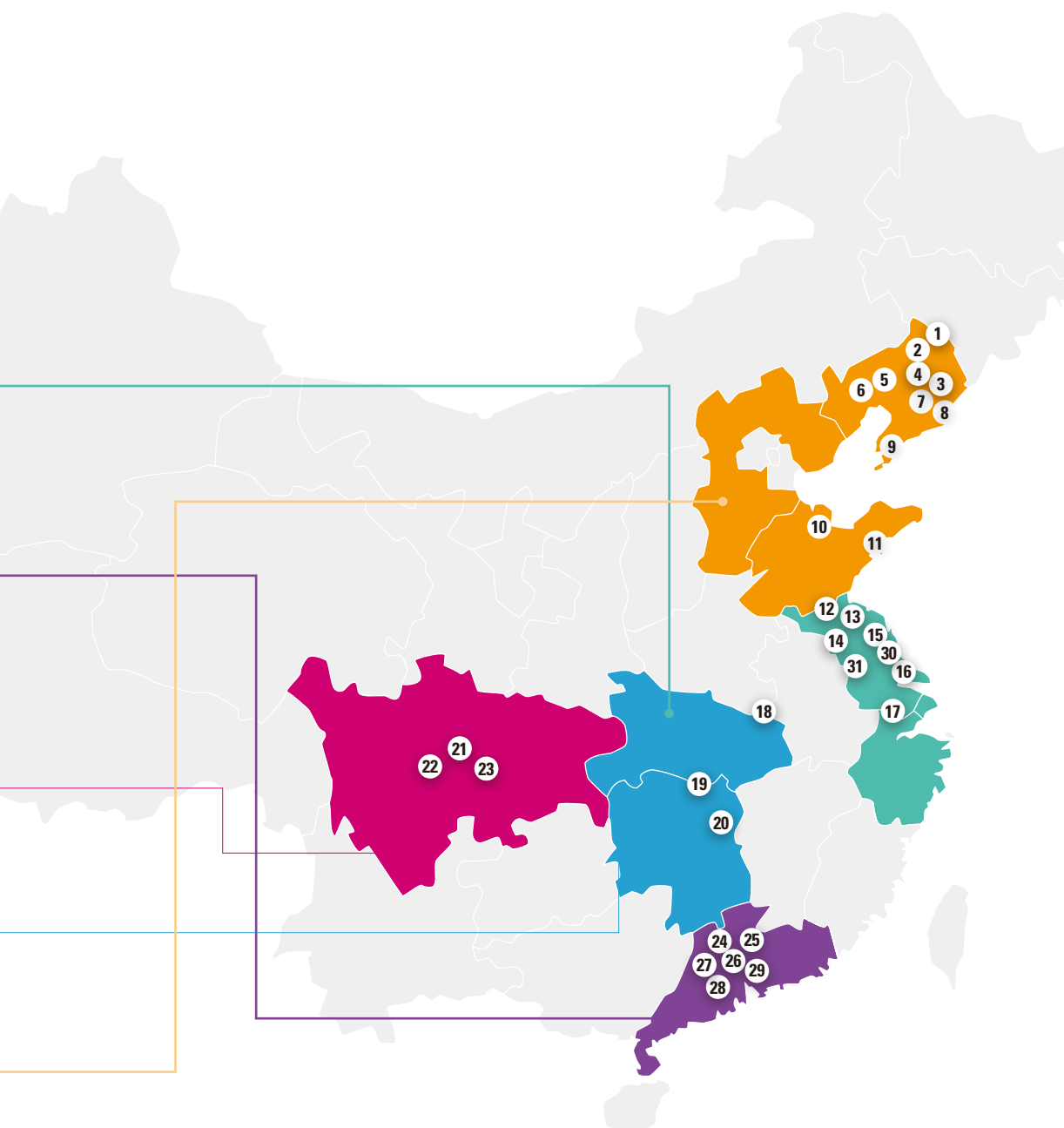
華中地區—長沙、株洲、武漢

長沙水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、長沙梅溪湖項目、株洲金域天下、武漢金域天下、武漢佳兆業壹號花園

珠江三角洲—深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、珠海

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業環球中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業新都匯家園、深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、深圳鹽田項目、深圳大鵬下沙項目、深圳佳兆業前海廣場、廣州金貿、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州佳兆業壹號、廣州同寶項目、廣州佳兆業天御、廣州佳兆業城市廣場、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、佛山順德佳兆業金域天下、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、東莞御龍山花園、東莞石龍項目、東莞鳳崗項目、惠州佳兆業壹號、惠州佳兆業中心、惠州園洲項目、惠州東江新城、惠州惠東亞婆角項目、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園





我們於二零一四年前
進駐的城市

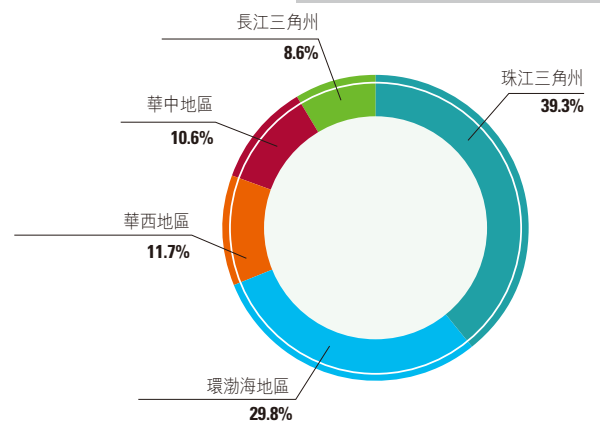
- 1 瀋陽
- 2 鞍山
- 3 本溪
- 4 遼陽
- 5 盤錦
- 6 葫蘆島
- 7 營口
- 8 丹東
- 9 大連
- 10 濰坊
- 11 青島
- 12 泰州
- 13 江陰
- 14 常州
- 15 太倉
- 16 上海
- 17 杭州
- 18 武漢
- 19 長沙
- 20 株州
- 21 南充
- 22 成都
- 23 重慶
- 24 廣州
- 25 惠州
- 26 東莞
- 27 佛山
- 28 珠海
- 29 深圳

新進駐城市

- 30 蘇州
- 31 南京

總建築面積約

23.4
百萬平方米



項目組合 – 於二零一四年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園 ^(a)	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ^{(a)(b)}	福田區上步南路東·南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 ^(a)	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ^(a)	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ^(a)	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田項目 ^(a)	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳大鵬下沙項目 ^(a)	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	廣州金貿 ^{(a)(c)}	天河區體育西路191號	廣州	商業
19	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
20	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
21	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
22	廣州同寶項目	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
23	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
24	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
25	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
26	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
27	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
28	東莞中央家門	石龍鎮新區龍升路	東莞	住宅
29	東莞東江家門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
30	東莞水岸家門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
31	東莞帝景灣	石龍鎮新區金沙灣廣場	東莞	住宅
32	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
33	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
34	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
35	東莞石龍項目 ^(a)	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
36	東莞鳳崗項目 ^(a)	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
37	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
38	惠州佳兆業中心 ^{(a)(b)}	惠城區江北18號小區	惠州	商業
39	惠州圓洲項目 ^(a)	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
40	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
41	惠州惠東亞婆角項目	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
42	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
43	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側·黃楊大道北	珠海	住宅
華西地區				
44	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
45	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
46	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
47	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
48	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
49	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
50	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
51	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
52	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
53	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來發展物業 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	—	—	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	—	—	100%
—	5,966	98,241	98,241	—	—	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	—	—	100%
—	57,984	143,796	143,796	—	—	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	—	—	100%
—	9,066	105,830	105,830	—	—	100%
—	45,829	231,572	231,572	—	—	100%
—	14,411	142,000	—	—	142,000	100%
—	5,241	124,479	124,479	—	—	100%
1-4	242,172	1,548,278	327,904	606,847	613,527	80%
—	19,393	138,892	138,892	—	—	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	—	—	100%
1-2	47,890	165,455	128,164	37,291	—	100%
1-3	128,902	646,937	100,211	—	546,726	100%
1-4	869,800	516,030	—	—	516,030	51%
1-2	49,582	295,749	146,060	—	149,689	51%
—	14,192	233,322	233,322	—	—	100%
—	7,106	117,522	117,522	—	—	100%
—	7,707	56,666	56,666	—	—	100%
—	15,178	86,138	—	—	86,138	51%
1-2	65,627	230,577	—	—	230,577	100%
—	19,671	80,854	—	80,854	—	80%
1-4	190,742	776,317	—	333,177	443,140	51%
1-2	71,200	234,422	234,422	—	—	100%
—	32,819	98,021	98,021	—	—	100%
1-9	197,584	645,921	247,595	179,236	219,090	51%
1-4	82,742	377,481	377,481	—	—	100%
1-3	86,324	243,296	243,296	—	—	100%
1-2	70,734	200,386	200,386	—	—	80%
—	46,474	155,432	155,432	—	—	100%
1-4	239,050	717,084	—	217,023	500,061	100%
—	65,021	150,772	—	150,772	—	100%
—	33,910	109,180	—	109,180	—	100%
—	5,567	10,131	—	—	10,131	100%
—	140,022	303,258	—	—	303,258	100%
—	89,998	260,577	—	260,577	—	100%
1-3	70,859	734,076	104,644	629,432	—	100%
—	20,400	61,200	—	—	61,200	100%
1-10	1,663,969	4,326,239	189,329	424,679	3,712,231	100%
1-3	169,331	295,754	—	—	295,754	100%
1-4	164,354	550,431	110,989	69,327	370,115	100%
1-4	192,711	325,487	96,192	171,360	57,935	100%
1-6	182,666	1,041,531	1,041,531	—	—	100%
1-7	150,071	761,542	761,542	—	—	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	—	—	100%
1-6	120,570	633,275	340,848	—	292,427	80%
1-4	112,195	460,901	—	268,097	192,804	70%
1-2	57,837	342,534	—	129,086	213,448	100%
—	29,541	116,390	116,390	—	—	100%
1-8	256,187	813,638	603,127	210,511	—	100%
1-2	84,980	369,035	—	216,853	152,182	51%
1-10	324,330	986,637	—	159,499	827,138	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
環渤海地區				
54	瀋陽佳兆業中心 ⁽⁸⁾	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
55	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
56	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
57	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
58	鞍山君匯上品 ⁽⁹⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
59	鞍山佳兆業廣場 ⁽⁹⁾⁽⁸⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
60	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
61	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
62	葫蘆島級中佳兆業東戴河 ⁽⁹⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
63	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
64	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
65	丹東佳兆業壹號 ⁽⁹⁾	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
66	遼陽弓長嶺項目	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
67	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
68	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
69	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
70	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
71	長沙梅溪湖項目	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
72	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
73	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
74	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
長江三角洲				
75	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
76	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
77	江陰佳兆業廣場 ⁽⁹⁾	人民東路1091號	江陰	住宅
78	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
79	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側、興隆路東側	江陰	住宅
80	江陰通惠苑	通富路南、通江路西、通惠路北	江陰	住宅
81	江陰浮橋家苑	濱江路南、通波路西、澄西路北	江陰	住宅
82	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
83	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西、陳莊路北側	泰州	住宅
84	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
85	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
86	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮鉅庭路99弄	上海	住宅
87	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
88	上海浦東項目	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
89	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崑崙路交叉路口	上海	住宅
90	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
91	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
92	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側、石塘路北側	杭州	住宅
93	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
94	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園南路、塔園路西	蘇州	住宅
95	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埠路東、興業路南	蘇州	住宅
96	南京佳兆業城市廣場 ⁽⁹⁾	建邺區河西西南部20-7號地塊	南京	住宅
總計⁽⁹⁾				

附註：

- 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 包括
 - 深圳大鵬下沙項目；
 - 東莞石龍項目；
 - 東莞鳳崗項目；
 - 鞍山君匯上品地盤面積121,709平方米的部分土地；
 - 鞍山佳兆業廣場地盤面積3,208平方米的部分土地；
 - 葫蘆島級中佳兆業東戴河地盤面積457,756平方米的部分土地；
 本集團於二零一四年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。
 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 包括已出售的已落成物業。
- 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為4,959平方米)或中期租約(就深圳桂芳園、深圳佳兆業中心、惠州佳兆業中心一期及部分鞍山佳兆業廣場而言，本集團應佔建築面積分別約為7,927平方米、19,170平方米、12,008平方米及34,113平方米)持有。
- 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。
- 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間，該等寫字樓及商業空間乃以中期租約(就惠州佳兆業中心二期、深圳佳兆業環球中心、深圳鹽田項目、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為141,241平方米、142,000平方米、66,736平方米、58,008平方米及113,219平方米)持有。
- 截至二零一四年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,347,480平方米。

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來發展物業 (平方米)	
–	21,423	292,331	–	292,331	–	100%
1-2	220,669	593,302	333,391	–	259,911	100%
–	71,922	233,745	233,745	–	–	100%
1-2	257,090	390,325	101,971	104,619	183,735	100%
1-2	129,739	389,216	–	–	389,216	100%
–	11,238	80,284	72,264	–	8,020	100%
–	122,200	323,120	253,271	69,849	–	100%
1-2	52,812	355,786	170,716	–	185,070	71%
1-4	1,269,571	1,976,565	47,581	914,084	1,014,900	100%
1-4	128,018	131,112	–	131,112	–	100%
1-3	229,864	393,353	–	267,868	125,485	100%
1-4	133,340	331,542	–	124,946	206,596	100%
–	372,427	256,975	–	–	256,975	100%
–	26,610	156,239	–	156,239	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1-4	673,536	938,203	814,532	123,671	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	100%
1-3	147,067	444,314	–	–	444,314	100%
1-3	222,182	597,728	597,728	–	–	100%
1-3	181,493	605,941	423,815	182,126	–	100%
1-2	40,351	156,136	–	156,136	–	100%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	–	–	100%
1-2	103,589	220,546	220,546	–	–	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	51%
–	35,801	134,535	–	134,535	–	51%
1-2	101,819	253,356	253,356	–	–	100%
1-3	192,505	327,304	–	73,408	253,896	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	100%
1-2	143,053	201,885	–	116,474	85,411	100%
1-3	117,255	331,724	–	331,724	–	81%
–	11,088	49,896	–	–	49,896	51%
1-2	90,642	212,240	–	–	212,240	100%
1-3	87,741	201,346	201,346	–	–	100%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	–	100,849	–	51%
–	74,779	207,476	–	207,476	–	51%
1-2	33,234	123,216	–	72,448	50,768	51%
1-2	59,629	197,069	–	197,069	–	51%
1-3	109,832	415,986	–	115,073	300,913	96%
	13,699,442	37,026,042	14,937,258	8,125,839	13,962,945	

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一四年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計總可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2	405,634	306,928
深圳佳兆業城市廣場	深圳	4(1)	201,214	3,000
深圳佳兆業悅峰花園	深圳	2	37,291	36,697
廣州佳兆業天御	廣州	–	80,854	31,210
廣州佳兆業盛世廣場	廣州	1	333,177	84,105
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	6(1)	88,965	73,239
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	90,272	89,211
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1	217,023	217,023
東莞城市綠洲花園	東莞	–	150,772	150,772
東莞御龍山花園	東莞	–	109,180	109,180
惠州佳兆業壹號	惠州	–	260,577	221,490
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720	383,112
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	151,905
惠州東江新城	惠州	2	38,997	33,147
惠州東江新城	惠州	3	235,288	199,994
惠州東江新城	惠州	4	150,394	127,835
珠海水岸華都花園	珠海	1	69,327	13,169
珠海御金山花園	珠海	2	79,318	42,004
珠海御金山花園	珠海	3	92,042	78,503
成都佳兆業城市廣場	成都	1	149,627	69,988
成都佳兆業城市廣場	成都	2	118,470	82,732
成都麗晶公館	成都	1	129,086	89,175
南充君匯上品	南充	7–8	210,511	155,021
重慶佳兆業廣場	重慶	1	133,511	105,466
重慶佳兆業廣場	重慶	2(1)	83,342	82,188
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1	159,499	106,023
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	–	292,331	96,278
鞍山水岸華府	鞍山	1	104,619	100,771
本溪水岸新都	本溪	–	69,849	62,150
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	633,596	482,917
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2	280,488	271,349
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	27,922	15,855
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	103,190	60,898
青島佳兆業水岸新都	青島	1	179,701	134,155
青島佳兆業水岸新都	青島	2	88,167	69,645
丹東佳兆業壹號	丹東	1	124,946	103,515
大連佳兆業中心	大連	–	156,239	118,619
長沙水岸新都	長沙	4	123,671	108,310
武漢金域天下	武漢	3	182,126	152,626
武漢佳兆業壹號花園	武漢	1	156,136	119,219
江陰浮橋家苑	江陰	–	134,535	106,846
泰州佳兆業壹號公館	泰州	1	73,408	62,398
上海佳兆業8號	上海	1	116,474	82,368
上海佳兆業城市廣場	上海	1	124,978	80,906
上海佳兆業城市廣場	上海	2	78,431	53,808
上海佳兆業城市廣場	上海	3	128,315	83,859
杭州佳兆業君匯上品	杭州	–	100,849	71,676
杭州璞玉雅園	杭州	–	207,476	140,336
蘇州佳兆業廣場	蘇州	1	72,448	57,227
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	–	197,069	167,509
南京佳兆業城市廣場	南京	1	115,073	68,456
總計			8,125,839	5,914,815

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2013年7月	是	2016年第四季度	80%
2014年4月	是	2015年第四季度	80%
2012年8月	是	2015年第一季度	100%
2014年7月	是	2016年第四季度	80%
2014年8月	是	2016年第四季度	51%
2011年10月	是	2015年第四季度	51%
2011年8月	否	2018年第四季度	51%
2014年5月	否	2016年第一季度	100%
2013年1月	是	2015年第二季度	100%
2014年5月	否	2016年第二季度	100%
2014年4月	是	2016年第二季度	100%
2011年4月	是	2015年第四季度	100%
2013年8月	否	2015年第三季度	100%
2011年4月	是	2015年第三季度	100%
2011年10月	是	2015年第三季度	100%
2013年12月	是	2015年第四季度	100%
2011年3月	是	2015年第四季度	100%
2012年5月	否	2016年第四季度	100%
2012年12月	否	2016年第四季度	100%
2014年1月	是	2016年第一季度	70%
2014年2月	否	2016年第一季度	70%
2014年8月	是	2016年第四季度	100%
2014年2月	是	2015年第四季度	100%
2013年9月	是	2015年第三季度	51%
2014年11月	否	2017年第二季度	51%
2014年8月	是	2016年第四季度	100%
2012年5月	是	2016年第四季度	100%
2011年10月	是	2015年第二季度	100%
2011年9月	是	2016年第二季度	100%
2011年10月	是	2016年第四季度	100%
2013年8月	是	2017年第四季度	100%
2012年11月	是	2016年第四季度	100%
2012年12月	否	2017年第四季度	100%
2013年5月	是	2016年第三季度	100%
2014年5月	是	2017年第四季度	100%
2013年9月	是	2016年第二季度	100%
2013年9月	是	2016年第三季度	100%
2013年4月	是	2015年第四季度	100%
2013年9月	是	2015年第四季度	100%
2014年11月	是	2017年第四季度	100%
2014年1月	否	2015年第三季度	51%
2013年2月	是	2015年第二季度	51%
2013年4月	是	2015年第四季度	100%
2013年11月	是	2016年第一季度	100%
2013年12月	是	2017年第四季度	100%
2014年3月	是	2017年第四季度	51%
2014年4月	是	2016年第二季度	51%
2014年5月	是	2017年第二季度	51%
2014年8月	是	2017年第四季度	51%
2014年11月	否	2017年第四季度	51%
2014年10月	否	2017年第一季度	96%

未來發展物業

下表載列我們於二零一四年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目

深圳佳兆業環球中心
 深圳佳兆業城市廣場
 深圳鹽田項目
 深圳大鵬下沙項目
 深圳佳兆業前海廣場
 廣州佳兆業壹號
 廣州同寶項目
 廣州佳兆業城市廣場
 廣州佳兆業城市廣場
 佛山順德佳兆業金域天下
 東莞沙田碧海雲天花園
 東莞石龍項目
 東莞鳳崗項目
 惠州園洲項目
 惠州東江新城
 惠州惠東亞婆角項目
 珠海水岸華都花園
 珠海御金山花園
 成都佳兆業8號
 成都佳兆業城市廣場
 成都麗晶公館
 重慶佳兆業廣場
 重慶佳兆業濱江新城
 營口龍灣
 鞍山君匯上品
 鞍山水岸華府
 鞍山佳兆業廣場
 盤錦佳兆業中心
 葫蘆島綏中佳兆業東戴河
 青島佳兆業水岸新都
 丹東佳兆業壹號
 遼陽弓長嶺項目
 長沙梅溪湖項目
 泰州佳兆業壹號公館
 上海佳兆業8號
 上海佳兆業君匯上品
 上海浦東項目
 蘇州佳兆業廣場
 南京佳兆業城市廣場

總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳	—	142,000	2020
深圳	3	613,527	2020
深圳	1-3	546,726	2019
深圳	1-4	516,030	2019
深圳	2	149,689	2018
廣州	—	86,138	2017
廣州	—	230,577	2019
廣州	1(3)	153,548	2017
廣州	2-4	289,592	2019
佛山	6-9	219,090	2017
東莞	2-4	500,061	2016
東莞	—	10,131	2018
東莞	—	303,258	2020
惠州	—	61,200	2018
惠州	5-10	3,712,231	2017
惠州	1-3	295,754	2017
珠海	2-3	370,115	2018
珠海	3-4	57,935	2017
成都	4-6	292,427	2018
成都	3-4	192,804	2018
成都	2	213,448	2017
重慶	2	152,182	2017
重慶	2-10	827,138	2018
營口	2	259,911	2020
鞍山	1-2	389,216	2018
鞍山	2	183,735	2020
鞍山	—	8,020	2016
盤錦	2	185,070	2018
葫蘆島	2-4	1,014,900	2018
青島	3	125,485	2019
丹東	2-3	206,596	2018
遼陽	—	256,975	2019
長沙	1-2	444,314	2017
泰州	2-3	253,896	2017
上海	2	85,411	2017
上海	1-2	212,240	2018
上海	—	49,896	2017
蘇州	1-2	50,768	2016
南京	2-3	300,913	2018

13,962,945

珠江三角洲

深圳

深圳佳兆業城市廣場

深圳佳兆業城市廣場為一個城市更新項目，其位於深圳市龍崗區坂雪崗大道。該項目的總地盤面積約242,172平方米，總建築面積約達1,548,278平方米。該項目目前已成功取得深圳市政府相關部門的最後審批，可用作商業、住宅用途，預期將建成一個綜合住宅、商業、酒店，並設有幼兒園、九年一貫制學校及其他配套設施的大型綜合體項目。該項目分為四期，預計共有29棟高層樓宇。



深圳佳兆業悅峰花園

深圳佳兆業悅峰花園位於深圳市龍崗區布龍路。該項目的總地盤面積約47,890平方米，總建築面積約165,455平方米。該項目預計將建為住宅綜合體，並分為兩期。



深圳佳兆業環球中心

深圳佳兆業環球中心位於深圳市福田區深南大道。該項目臨近深圳地鐵1號線深圳市科學館站、深圳平安銀行大廈及深圳新城市廣場。深圳佳兆業環球中心的總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米。深圳佳兆業環球中心預期由一幢高層辦公室大樓(內設酒店、零售商業及公共停車場空間)組成。



深圳佳兆業前海廣場

深圳佳兆業前海廣場位於南山區月亮灣大道與棉山路交匯處。該項目臨近前海深港現代服務業合作區，總地盤面積為49,582平方米，總建築面積約為295,749平方米。深圳佳兆業前海廣場由六棟高層建築組成，分為兩期。



深圳大鵬下沙項目

深圳大鵬下沙項目位於大鵬新區大鵬街道下沙社區。該項目總地盤面積為869,800平方米，總建築面積約為516,030平方米。大鵬下沙項目為綜合性質用地，預計將建成集商業街區、旅遊文化項目、酒店、商務公寓於一體的濱海生態旅遊度假區整體開發項目。項目將分四期開發。



惠州

惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市惠城區江北社區，臨近惠州市政府、惠州輕軌1號線及惠州東莞城際輕軌。此項目的總地盤面積約為70,859平方米，總建築面積約為734,076平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由兩幢高層住宅樓宇、一幢辦公室大樓(內設酒店)及配套商業物業組成。此項目分為三期。



惠州東江新城

惠州東江新城位於惠州市博羅縣，臨近濱江公園。此項目的總地盤面積約為1,663,969平方米，總建築面積約為4,326,239平方米。此項目預期為一個住宅商業綜合項目，主要由別墅、獨立式洋房、多層及高層住宅、酒店及商用配套物業組成，預計將分為十期建設。



廣州

廣州佳兆業壹號

廣州佳兆業壹號位於廣州市天河區黃埔大道與車陂路交界、廣州地鐵5號線車陂南站，並於已規劃的廣州國際金融城範圍內。該項目總地盤面積約15,178平方米，總建築面積約86,138平方米。



廣州同寶項目

廣州同寶項目位於廣州市白雲區廣州大道北同寶路，毗鄰廣州地鐵3號線同和站。該項目總地盤面積約65,627平方米，總建築面積約230,577平方米，當中70,155平方米為社會住房及醫療保健大樓。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約72,966平方米。該項目預計由高層住宅樓宇及別墅組成，並設有輔助商業空間。



廣州佳兆業天御

廣州佳兆業天御位於廣州市白雲區沙太路，毗鄰廣州地鐵3號線梅花園站。該項目的地盤面積約19,671平方米，總建築面積約80,854平方米，當中20,586平方米乃作社會住房發展。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約31,210平方米。該項目預計由三幢高層住宅樓宇組成，並設有會所。



廣州佳兆業城市廣場

廣州佳兆業城市廣場位於廣州市黃埔區雲埔工業園區南崗。該項目的地盤面積約190,742平方米，總建築面積約776,318平方米，當中157,800平方米乃作社會住房發展。該項目將發展為住宅商業綜合項目，可售建築面積約425,831平方米，並分為四期興建。



珠海

珠海水岸華都花園

珠海水岸華都花園位於珠海市香洲區灣仔上沙街，與珠海灣仔海關及澳門僅咫尺之距。該項目的總地盤面積約為164,354平方米，總建築面積約為550,431平方米，預期為一個綜合住宅項目，由多棟樓宇及配套設施組成，分為四期。



華西地區

重慶

重慶佳兆業廣場

重慶佳兆業廣場位於重慶市巴南區龍洲灣街。該項目的總地盤面積約為84,980平方米，總建築面積約為396,035平方米。此項目預期分為兩期建設，由住宅、商業街、寫字樓、LOFT辦公等業態組成，將打造成城市綜合體。



重慶佳兆業濱江新城

重慶佳兆業濱江新城位於重慶市大渡口區劉家壩。該項目的總地盤面積約為324,330平方米，總建築面積約為986,637平方米。該項目預期分為十期建設，是集高層、洋房、商業街、教育配套的住宅綜合體，並設有研發導向的工業辦公樓。



成都

成都佳兆業8號

成都佳兆業8號位於成都市雙流縣東升街。該項目總地盤面積約120,570平方米，總建築面積約633,275平方米。該住宅項目預期將分六期建設。



成都佳兆業城市廣場

成都佳兆業城市廣場位於成都市青羊區文家街。該項目總地盤面積約112,195平方米，總建築面積約460,901平方米。該項目將發展為住宅綜合體，並分四期建設。



環渤海地區

瀋陽

瀋陽佳兆業中心

瀋陽佳兆業中心位於瀋陽市沈河區青年大街，地處金廊商圈核心區域。此項目總地盤面積約21,423平方米，總建築面積約292,331平方米。此項目預期為一個商住項目，包括兩幢住宅大樓、一幢寫字樓及商業物業。



大連

大連佳兆業中心

大連佳兆業中心位於大連市中山區東港商務區。該項目總地盤面積約26,610平方米，總建築面積約156,239平方米。該項商業項目與大連商業中心區的地鐵站相鄰。



青島

青島佳兆業水岸新都

青島佳兆業水岸新都位於青島市城陽區夏莊街道中經二路東。該項目總地盤面積約229,864平方米，總建築面積約393,353平方米。該項目預期將建為住宅綜合體(設有輔助商業空間)，並分為三期建設。



葫蘆島

葫蘆島綏中佳兆業東戴河

葫蘆島綏中佳兆業東戴河位於葫蘆島市綏中縣濱海經濟區，扼守連接華北和東北的交通要道，緊鄰山海關風景區，佔據4公里優質海岸線，自然環境優越。該項目的總地盤面積約1,269,571平方米，預計總建築面積約1,976,565平方米。該項目預期為一個大型的商住綜合體，分四期建設。



丹東

丹東佳兆業壹號

丹東佳兆業壹號位於丹東市振興區黃海大街。該項目的總地盤面積約133,340平方米，總建築面積約331,541平方米。該項目預期將建為住宅項目(設有商業空間)，並分為四期建設。



華中地區

武漢

武漢金城天下

武漢金城天下位於武漢市洪山區青菱鄉白沙路與青菱東路交界。該項目總地盤面積約181,493平方米，總建築面積約605,941平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體，分三期建設。



武漢佳兆業壹號花園

武漢佳兆業壹號花園位於武漢市漢陽區知音大道以北、陽城西路以西。該項目總地盤面積約40,351平方米，規劃建築面積約156,136平方米，當中建築面積約7,645平方米將發展為社會保障住房。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約119,219平方米，分兩期建設。



長沙

長沙佳兆業時代廣場

長沙佳兆業時代廣場位於長沙市芙蓉區營盤路。該項目總地盤面積約21,770平方米，總建築面積約108,731平方米。該項目預期將發展成一項住宅項目，並設有商業空間。



長沙梅溪湖項目

長沙梅溪湖項目位於長沙市岳麓區梅溪湖。該項目的總地盤面積約為147,067平方米，總建築面積約為444,314平方米。該項目將發展為住宅項目，分三期開發。



長江三角洲

上海

上海尚品雅苑

上海尚品雅苑位於上海市嘉定區馬陸鎮。該項目總地盤面積約23,307平方米，總建築面積約84,448平方米。該項目預計將建為一項住宅項目。



上海佳兆業8號

上海佳兆業8號位於上海市奉賢區莊行鎮鉅庭路。該項目總地盤面積約143,053平方米，總建築面積約201,885平方米。該項目預計將建為一項住宅項目，並分為兩期。



上海佳兆業城市廣場

上海佳兆業城市廣場位於上海市嘉定區徐行鎮。該項目的總地盤面積約117,255平方米，總建築面積約331,724平方米。該項目預計將建為一項住宅商業綜合項目，主要由住宅樓宇、辦公室大樓、一間酒店及商業物業組成。該項目分為三期建設。



上海浦東項目

上海浦東項目位於上海市浦東新區民生路與楊高中路交界處。該項目的總地盤面積約11,088平方米，總建築面積約49,896平方米。該項目預期將發展為一幢高層辦公室大樓。



杭州

杭州玖瓏雅苑

杭州玖瓏雅苑位於杭州之江度假區鎮南北側。該項目總地盤面積約39,376平方米，總建築面積約98,041平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體。



杭州佳兆業君匯上品

杭州佳兆業君匯上品位於杭州市余杭區杭州地鐵1號線喬司南站東湖路。該項目總地盤面積約36,595平方米，規劃建築面積約100,849平方米。該項目預期將發展成住宅綜合體。



杭州璞玉雅園

杭州璞玉雅園位於杭州市余杭區五常街道荊豐社區。該項目總地盤面積約74,779平方米，規劃建築面積約207,476平方米。該項目預期將發展成住宅綜合體，並分兩期建設。



江陰

江陰佳兆業廣場

江陰佳兆業廣場位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為158,240平方米，總建築面積約為553,177平方米。江陰佳兆業廣場預期為一個商住項目，包括公寓、寫字樓及一間酒店。此項目預期分為三期。



南京

南京佳兆業城市廣場

南京佳兆業城市廣場位於建邺區河西南部，此項目的總地盤面積為109,832平方米，總建築面積約為415,986平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分三期開發。



蘇州

蘇州佳兆業廣場

蘇州佳兆業廣場位於高新區獅山街道竹園路南、塔園路西，此項目的總地盤面積為33,234平方米，總建築面積約為123,216平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分兩期開發。



蘇州佳兆業君匯上品

蘇州佳兆業君匯上品位於相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南。此項目的總地盤面積為59,629平方米，總建築面積約為197,069平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分兩期開發。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「**董事會**」）由八名董事（「**董事**」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	52	主席及執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任，並於二零一五年四月十三日獲重新委任)
孫越南	53	副主席及執行董事
鄭毅	36	執行董事(於二零一五年四月十三日獲委任)及行政總裁(於二零一五年六月十一日獲委任)
喻建清	51	執行董事(於二零一四年十二月三十一日獲委任)
陳少環	51	非執行董事
張儀昭	46	獨立非執行董事
饒永	57	獨立非執行董事
劉雪生	53	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，52歲，為本公司主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月三十一日辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月十三日獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。彼為前董事郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

執行董事

孫越南，53歲，為執行董事、副主席及就聯交所證券上市規則（「上市規則」）及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業地產（深圳）有限公司首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業地產（深圳）有限公司副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局（其監察湖南省衡陽市的土地資源）行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

鄭毅，36歲，為本公司的執行董事及行政總裁。鄭先生目前為集團總裁，全面負責佳兆業控股集團、城市更新集團、投融資集團管理工作。鄭先生於二零零七年七月加入佳兆業，先後擔任投資副經理、董事長祕書、置業集團總裁等多個職務。加入佳兆業前，鄭先生在深圳市土地房產交易中心等單位工作。鄭先生於二零零三年七月獲中國中南財經政法大學頒授法律學士學位。

喻建清，51歲，為執行董事及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。喻先生主要負責運營管理工作。彼於一九八五年七月畢業於衡陽工學院(現稱南華大學)，取得工民建專業學士學位，並於二零零六年十月獲得美國北弗吉尼亞大學MBA學位。喻先生目前為地產集團總裁，主要負責地產集團日常管理工作，並負責創新研究院、物業集團、科技產業集團等工作。喻先生於二零零二年三月加入佳兆業，先後擔任深圳地產公司工程總監、廣州地產公司首席副總經理、成都地產公司總經理、集團高級副總裁、集團運營總裁、集團聯席總裁等多個職務。於二零零二年三月至二零零八年十月，喻先生於本集團先後擔任廣州分公司總經理、成都分公司總經理等多個職務。於二零零八年十月至二零一一年十月，喻先生為東莞匯景集團總裁，該公司主要從事房地產開發業務，主要負責集團整體運營管理工作。於二零一二年二月至二零一三年一月，喻先生於深圳富瑞集團擔任總裁，該公司主要從事房地產開發業務，主要負責集團整體運營管理工作。喻先生於二零一三年一月再次加入本集團擔任本集團北京分公司總經理，並於二零一三年四月升任本集團高級副總裁。

非執行董事

陳少環，51歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月起加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，現任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

獨立非執行董事

張儀昭，46歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席及各審核委員會、提名委員會及獨立委員會的成員。張先生目前分別為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，57歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席及各薪酬委員會、提名委員會及獨立委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

劉雪生，53歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事，劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為麥帆、黃志強、邢濤、黃琴、羅軍、宋偉及黃國鈞。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
麥帆	38	聯席總裁(於二零一六年九月十九日獲委任)
黃志強	53	首席財務官及公司秘書(於二零一六年五月二十四日獲委任)
邢濤	52	執行副總裁
黃琴	47	高級副總裁(於二零一六年二月十六日獲委任)
羅軍	36	副總裁(於二零一六年十月八日獲委任)
宋偉	32	副總裁(於二零一六年十月八日獲委任)
黃國鈞	42	副總裁(於二零一七年一月三日獲委任)

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

麥帆，38歲，為本集團聯席總裁。麥先生主要負責金融、醫療、航運、文化、足球俱樂部及集團戰略、資金、風險、人力、行政、財務、稅務、信息化、互聯網+、品牌、投資者關係等管理工作。麥先生於二零一五年八月加入佳兆業，先後擔任集團辦公室總經理、集團風險管理部副總經理、集團總裁助理職務。加入我們前，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位。

黃志強，53歲，為本集團首席財務官及本公司公司秘書。彼主要負責財務、稅務及資本管理。彼於會計及財務方面擁有逾25年經驗，並獲授英國亨利商學院的工商管理碩士學位及香港中文大學的社會科學碩士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。於二零一五年六月加盟本集團前，彼在香港一間國際會計師事務所任職審計經理，並在香港多間上市公司擔任首席財務官及財務總監。

邢濤，52歲，為本集團執行副總裁。邢先生主要負責本集團的研發及設計管理工作。於二零一零年四月加入本集團前，邢先生於二零零一年九月至二零一零年五月於鴻榮源集團有限公司(一間房地產公司)擔任副總裁。於一九九二年二月至二零零一年九月，邢先生為深圳華寶集團西部房地產公司的技術經理。於一九八六年七月至一九九二年二月，邢先生為武漢鋼鐵設計院深圳分局的建設監事。於一九八六年，邢先生於江漢大學取得建築學高級文憑。

黃琴，47歲，為本集團高級副總裁。彼主要負責本集團行政、人力、投資者及公共關係工作。黃女士於二零一三年十月再度加入本集團，出任商業集團總裁助理。黃女士於二零零四年十一月加入佳兆業，先後擔任上海地產公司總經理、上海地產公司董事長、商業集團總裁助理、集團總監、集團副總裁等多個職務。加入佳兆業前，黃女士先後在蘇寧集團總部、中海地產深圳公司、萬科集團總部、深圳市朗鉅地產公司從事人力管理及相關工作。黃女士於一九九一年畢業於北京物資學院，取得管理學學士學位。

羅軍，36歲，為本集團副總裁。羅先生主要負責商業、旅遊酒店、飲食管理工作。於二零零七年八月加入本集團前，羅先生先後在世聯地產、深圳市英聯國際不動產公司從事營銷策劃工作。羅先生於二零零三年畢業於南京財經大學，取得會計學專業學士學位。

宋偉，32歲，為本集團副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。於二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

黃國鈞，42歲，為本集團副總裁，兼佳兆業商業集團主席、創享空間有限公司總裁，主要負責商業及辦公室資產管理工作、共享工作間及聯合招聘業務。黃先生於二零一七年一月加入佳兆業。加入本集團前，黃先生先後在卓德測計師行、第一太平戴維斯從事管理及專業工作，負責及參與眾多首次公開發行交易、融資的估值及顧問服務。黃先生於二零一零年畢業於清華大學和香港中文大學，分別取得金融學研究生文憑及金融工商管理碩士學位。黃先生是中國註冊房地產估價師和英國皇家特許測量師學會會員。

佳兆業集團 社會責任報告



佳兆業玉樹助學基金



「潛愛大鵬」佳兆業珊瑚保育活動



深圳大學師範學院附屬坂田學校

15年來，本集團始終堅守「品質是企業的生命線」，堅持「以客戶價值為導向」的事業基礎，積極主動承擔企業公民的社會責任。2014年，本集團保持業務穩健增長的同時，在行業發展責任、民生責任、公益責任方面持續努力，積極履行社會責任，致力於為人們創造幸福和諧的生活環境。

行業責任

為客戶提供優質的產品和服務是本集團最基本的社會責任。2014年，本集團堅持以行業最高標準為品質

量及客戶服務的標準，為實現幸福人居、和諧社會貢獻力量。在產品質量管控上，本集團通過全程一體化供應鏈管理以及引入建築信息模型技術對採購進行標準化管理，從源頭保證產品品質，同時，以質量管控標準化體系、安全文明標準化體系兩大體系為品質保障基礎，本集團員工通過定期月度巡檢、日常不定期抽檢等嚴格管控手段，確保產品質量。年內，本集團工程品質實測實量平均數據高於行業均值。



佳兆業公益基金會



本集團與深圳大學訂立戰略合作協議



南方科技大學教育基金會

本集團堅持滿意到佳的客服理念，通過400客戶服務熱線、第三方神秘客戶調研、工地開放日、客戶體驗日、管理層拜訪、業主懇談會等多樣化的方式，與客戶保持開放的溝通機制，瞭解客戶需求。此外，佳兆業還通過舉辦業主運動會、背老婆大賽等花樣繁多的小區活動，為客戶打造健康和諧的生活氛圍。

本集團始終致力於發展節能環保、綠色低碳地產，在節能技術和綠色產品的研發方面投入巨大。2014年3月，本集團與各界在廣東韶關簽署了《生態文明建設之韶關宣言》，倡導在低碳環保的可持續發展理念下

進行城市開發建設。目前，佳兆業建築設計研究院已經規劃、戶型設計、公共區域設計、地下室設計、園林用材、精裝修、門窗等等方面的低碳綠色建築取得成效。

民生責任

本集團積極響應國家安居工程建設，在開發的住宅項目中，79%為小面積的剛需及改善型剛需產品。同時，佳兆業積極參與國家保障性住房建設，在建保障房項目數量達7個，建築面積達750,000平方米。

年內，本集團積極履行企業的經濟責任，合理納稅，同時提供就業崗位近100,000個。

本集團為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作和環境、貫穿整個職業發展過程並符合彼等所需的培訓和學習機會、具有行業競爭力的薪資福利、豐富多彩的業餘生活空間。本集團還十分重視知識的共享和互相學習，鼓勵員工輪崗以促進員工發展，實現員工和組織的雙贏。2014年，為倡導「佳居樂業」企業理念，全面提高全體員工身體素質和職業素養，集團開展全員運動健身活動，同時通過制度強制要求高管休假，關注高管身體健康。

公益責任

自創立之日起，本集團始終以倡導者、推動者和實踐者的角色，關注支持教育、醫療、體育、文化、環保等領域的公益事業，同時關愛受災、貧困、弱勢等特殊群體。截至2014年12月31日，本集團累計慈善捐助接近5億元人民幣。

2014年，本集團借助佳兆業公益基金會，以及佳兆業環衛工關愛基金、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金的「三金一會」平台，通過常態化、制度化、標準化、透明化的運作機制，並利用佳兆業本身的品牌影響力，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。

醫療

本集團心繫醫療衛生事業發展，通過關愛一線醫護人員身心健康，引導社會關注醫護工作者職業環境。「佳兆業白衣天使關愛工程」成為深圳市覆蓋面最廣、唯一不設門檻的優秀醫務工作者推選活動，2014年，該工程繼續獎勵優秀醫務工作者，並及時支持遇到特大困難的患癌護士。

教育

本集團將支持教育事業發展作為一項回饋社會的重要舉措，多次為教育事業慷慨解囊。2014年5月，集團和深圳大學簽署戰略合作協議，雙方將在合作辦學、房地產、互聯網、金融等領域進行深度合作。2014年9月1日，由本集團投資建設的「深圳大學師範學院附屬坂田學校」正式揭牌開學。

2014年6月，集團向南方科技大學教育基金會捐贈，並通過香港中聯辦為中國內地基礎教育捐助。於2014年6月，集團再赴玉樹，為哈秀鄉中心寄宿學校150名小學生送去助學善款，於2014年「佳兆業玉樹助學基金」捐助學生達450人。

環保

為改善環境、促進人與社會的可持續發展，本集團一直熱心支持環保事業。2014年起，集團連續三年每年提供贊助，支持深圳大鵬國際戶外嘉年華活動。2014年11月，「潛愛大鵬號」下水暨人工珊瑚礁、珊瑚苗投放儀式在深圳大鵬海灣舉行，標誌著本集團已經連續三年支持的珊瑚保育環保項目取得了關鍵性進展。

扶貧濟弱

關注弱勢群體，關注民生幸福水平，推崇社會風尚，共建和諧社會，是佳兆業公益事業的重要內容。2014年5月，本集團佳兆業環衛工基金會再次伸出援助之手，向因交通意外受傷的環衛工曾作才捐助。2014年3月，本集團向深圳光明新區慈善會捐贈善款，用於成立光明新區社區基金會，本集團希望通過推動社區基金會等創新公益模式，讓更多居民提升幸福感。2014年7月，本集團向深圳市見義勇為基金會捐贈，用於表彰、撫恤、獎勵見義勇為有功人員。

文體

本集團通過贊助和引入多樣化體育文化活動，身體力行助推文體產業發展。2014年，集團繼續贊助WTA深圳網球公開賽決賽、佳兆業杯第四屆亞洲杯女子排球賽、ATP深圳網球公開賽等等高規格國際賽事。本集團承辦迷笛音樂節、草莓音樂節、樂杜鵑音樂節、大河之舞及多場明星演唱會，為培育深圳本土音樂品牌、豐富深圳市民文娛生活助力。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部控制。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下文解釋的偏離情況除外。

- (a) 守則條文E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。孫越南先生及陳少環女士因有其他先前的業務安排，未能出席於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會。
- (b) 守則條文A.3.2條訂明發行人應在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本公司行政人員的無心之失，本公司未有在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事名單。

其他不符合上市規則之處

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度業績；及(ii)刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.46(2)(a)條及13.49條的事項。
- (c) 本公司未能在上市規則及本公司組織章程細則規定的時限內，舉行截至二零一四年十二月三十一日止年度的股東週年大會。股東週年大會將於二零一七年六月召開，董事會將安排於會上向股東提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，以供彼等審議。股東週年大會的通函及通告，將於合理切實可行情況下盡快寄發。

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度期間，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)

孫越南先生

譚禮寧博士(於二零一四年十二月二十九日辭任)

陳耿賢先生(於二零一四年四月四日辭任)

葉列理先生(於二零一四年十二月十一日獲委任)

金志剛先生

雷富貴先生(於二零一四年十二月十一日獲委任)

喻建清先生(於二零一四年十二月三十一日獲委任)

非執行董事：

郭英智先生(於二零一四年十二月三十一日調任及辭任)

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

霍義禹先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)

於回顧財政年度結束後，董事會的組成有下列變動：

日期	概況
二零一五年四月十三日	<ul style="list-style-type: none"> 郭英成先生獲委任為執行董事及調任為董事會主席 孫越南先生及葉列理先生不再為董事會聯席主席，並調任為董事會副主席 鄭毅先生獲委任為執行董事
二零一五年六月十一日	<ul style="list-style-type: none"> 葉列理先生辭任執行董事及董事會副主席 金志剛先生辭任執行董事 鄭毅先生獲委任為本公司行政總裁
二零一六年十一月一日	<ul style="list-style-type: none"> 雷富貴先生辭任執行董事
二零一七年二月二十八日	<ul style="list-style-type: none"> 劉雪生先生獲委任為獨立非執行董事

於回顧財政年度結束後，高級管理層成員有下列變動：

日期	概況
二零一五年二月二十八日	• 張驥先生辭任執行副總裁
二零一五年三月十八日	• 羅良尚先生辭任副總裁
二零一五年四月二十七日	• 黃琴女士獲委任為副總裁
二零一五年四月二十八日	• 郭華蘇先生辭任執行副總裁
二零一五年五月四日	• 喻維選先生辭任副總裁
二零一五年六月十一日	• 魏娜女士辭任執行副總裁
二零一五年六月二十三日	• 萬兵先生獲委任為執行副總裁
二零一五年十月二十六日	• 吳偉昌先生辭任公司秘書
	• 蕭浩暉先生獲委任為公司秘書
二零一五年十二月二十三日	• 萬兵先生獲委任為首席財務官
二零一六年二月十六日	• 麥帆先生獲委任為總裁助理
	• 黃琴女士獲委任為高級副總裁
二零一六年五月二十四日	• 黃志強先生獲委任為首席財務官及公司秘書
	• 蕭浩暉先生辭任公司秘書
	• 萬兵先生辭任首席財務官
二零一六年九月十九日	• 麥帆先生獲委任為聯席總裁
二零一六年十月八日	• 宋偉先生獲委任為副總裁
	• 羅軍先生獲委任為副總裁
	• 萬兵先生辭任執行副總裁
二零一七年一月三日	• 黃國鈞先生獲委任為副總裁

本公司董事及高級管理人員的履歷詳情於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節披露。除於該節披露者外，據本公司所知，董事會成員及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，張鴻光先生及吳偉昌先生各自接受了不少於十五小時的相關專業培訓以更新彼的知識及技能。於二零一四年十二月三十一日，張鴻光先生辭任公司秘書，而吳偉昌先生獲委任為公司秘書。有關張鴻光先生及吳偉昌先生的履歷詳情，請參閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及日期為二零一四年十二月三十一日的公告。

於二零一四年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，包括執行董事孫越南先生(聯席主席)、葉列理先生(聯席主席)、金志剛先生(行政總裁)、雷富貴先生及喻建清先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生及饒永先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零一四年十二月三十一日，董事會由八名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，主席及行政總裁的職務已分開且由不同人士擔任。於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十日期間，為加強各自的獨立性、問責性及責任，主席及行政總裁的角色已分別由郭英成先生及金志剛先生出任。在郭英成先生辭任後，孫越南先生及葉列理先生已於二零一四年十二月三十一日獲委任為董事會聯席主席。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已採納最少每年四次(約每季一次)定期舉行董事會會議之慣例。董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

根據企業管治守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零一四年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司日後股東週年大會(「股東週年大會」)告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上可膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。根據章程細則第83(3)條，郭英成先生、鄭毅先生、喻建清先生及劉雪生先生應任職至應屆股東週年大會為止，並合資格在應屆股東週年大會上膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。根據章程細則第84(1)條，郭英成先生、孫越南先生、喻建清先生、鄭毅先生、陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生應在應屆股東週年大會上輪席告退，並合資格在應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時以普通決議形式罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)	C
孫越南先生	C
金志剛先生	C
雷富貴先生(於二零一四年十二月十一日獲委任)	C
葉列理先生(於二零一四年十二月十一日獲委任)	C
喻建清先生(於二零一四年十二月三十一日獲委任)	A, C
陳耿賢先生(於二零一四年四月四日辭任)	C
譚禮寧博士(於二零一四年十二月二十九日辭任)	A, C
非執行董事	
陳少環女士	A, C
郭英智先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)	C
獨立非執行董事	
張儀昭先生	B, C
饒永先生	C
霍義禹先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)	C

A： 出席座談會及／或會議及／或研討會

B： 於座談會及／或會議及／或研討會演講

C： 閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責(其中包括)為考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按提名委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正和及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席^(附註)：

郭英成先生，執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任)

孫越南先生，執行董事(於二零一四年十二月三十一日獲委任)

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

霍義禹先生，獨立非執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任)

附註：於回顧財政年度結束後，孫越南先生辭任提名委員會主席，而郭英成先生於二零一五年八月七日獲委任為提名委員會主席。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；

- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

霍義禹先生，獨立非執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任)

陳少環女士，非執行董事(於二零一四年十二月三十一日獲委任)

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之風險管理及內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；及
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。於回顧財政年度內，薪酬委員會的組成如下：

主席：

霍義禹先生，獨立非執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任)

張儀昭先生，獨立非執行董事(於二零一四年十二月三十一日調任)

成員^(附註)：

郭英成先生，執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任)

孫越南先生，執行董事(於二零一四年十二月三十一日獲委任)

饒永先生，獨立非執行董事

附註：於回顧財政年度結束後，孫越南先生辭任薪酬委員會成員，而郭英成先生於二零一五年八月七日獲委任為薪酬委員會成員。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及財務報表附註34。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零一四年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1至1,000,000	1
1,000,001至2,000,000	10
2,000,001至3,000,000	2
3,000,001至4,000,000	—
4,000,001至5,000,000	—
	13

出席會議次數

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事 ^(附註)					
郭英成先生 ¹	5/6	1/1		1/1	2/2
孫越南先生	7/7				0/2
雷富貴先生 ²	1/1				
喻建清先生 ³	0/1				
陳耿賢先生 ⁴	1/2				0/2
譚禮寧博士 ⁵	5/6				2/2
葉列理先生 ⁷	0/1				
金志剛先生 ⁸	6/7				2/2
非執行董事					
陳少環女士	4/7				0/2
郭英智先生 ⁶	5/6				2/2
獨立非執行董事					
張儀昭先生	5/7	1/1	1/1	1/1	2/2
饒永先生	3/7	1/1	1/1	1/1	2/2
霍義禹先生 ⁹	4/6	1/1	1/1	1/1	2/2

附註：

1. 郭英成先生於二零一四年十二月三十一日辭任執行董事，並於二零一五年四月十三日重新獲委任為執行董事。
2. 雷富貴先生於二零一四年十二月十一日獲委任為執行董事，並於二零一六年十一月一日辭任執行董事。
3. 喻建清先生於二零一四年十二月三十一日獲委任為執行董事。
4. 陳耿賢先生於二零一四年四月四日辭任執行董事。
5. 譚禮寧博士於二零一四年十二月二十九日辭任執行董事。
6. 郭英智先生於二零一四年十二月三十一日調任非執行董事及於同一天辭任非執行董事。
7. 葉列理先生於二零一四年十二月十一日獲委任為執行董事並於二零一五年六月十一日辭任執行董事。
8. 金志剛先生於二零一五年六月十一日辭任執行董事。
9. 霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任獨立非執行董事。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第86頁至第87頁內。

外聘核數師酬金

於二零一六年六月二十四日，羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師，而致同(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本集團外聘核數師。羅兵咸永道會計師事務所辭任的理由已載於本公司日期為二零一六年七月十五日的公告。

於回顧年內，本公司就外聘核數師向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣34.1百萬元及人民幣1.3百萬元。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之內部監控系統的整體成效進行檢討，並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，為本公司及其附屬公司進行審核，向董事會匯報任何重大事項及向董事會提供建議。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足作出匯報。

本公司於二零一六年八月委聘外部專業顧問致同諮詢服務有限公司(「致同諮詢」)進行獨立內部監控檢討，並協助管理層改善本集團的內部監控系統。董事會經審閱致同諮詢完成的工作後，認為本公司經改善後的內部監控系統為足夠並有效。

(C) 不競爭承諾

本公司與當時的控股股東，即郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生(「郭氏家族」)、大正投資有限公司(「大正」)、大豐投資有限公司(「大豐」)、大昌投資有限公司(「大昌」)及昌裕投資有限公司(「昌裕」)，已訂立日期為二零零九年十一月二十五日的不競爭契據(「不競爭契據」)，彼等已向本公司承諾，不會直接或間接從事或進行與本集團業務或事務直接或間接競爭的任何業務，亦不會持有任何直接或間接與本集團業務競爭的公司或業務的股份或權益。

本公司已收到各控股股東發出的有關彼等及彼等的緊密聯繫人遵守不競爭契據情況的年度確認書。

本公司各位當時的控股股東(定義見上市規則)向本公司確認，彼等及其緊密聯繫人各人均已遵守其於不競爭契據下向本公司作出的不競爭承諾。

董事(包括獨立非執行董事)已審視遵例情況以及執行不競爭承諾的情況，並確認其項下的所有承諾在截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直有遵守。

除本集團業務外，在截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事或彼等各自的聯繫人概無於任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務當中擁有任何權益。

(D) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室, 2015-16室

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循組織章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註47。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分配

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第88頁之綜合損益及其他全面收益表。

股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一三年：每股15港仙)。

物業及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零一四年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註22。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註24。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據外，截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣55.0百萬元(二零一三年：人民幣55.6百萬元)。

董事

截至二零一四年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生(於二零一四年十二月三十一日辭任並於二零一五年四月十三日獲重新委任)

孫越南先生

雷富貴先生(於二零一四年十二月十一日獲委任並於二零一六年十一月一日辭任)

喻建清先生(於二零一四年十二月三十一日獲委任)

鄭毅先生(於二零一五年四月十三日獲委任)

陳耿賢先生(於二零一四年四月四日辭任)

譚禮寧博士(於二零一四年十二月二十九日辭任)

葉列理先生(於二零一四年十二月十一日獲委任並於二零一五年六月十一日辭任)

金志剛先生(於二零一五年六月十一日辭任)

非執行董事

陳少環女士

郭英智先生(於二零一四年十二月三十一日調任及辭任)

獨立非執行董事

張儀昭先生

饒永先生

霍義禹先生(於二零一四年十二月三十一日辭任)

劉雪生先生(於二零一七年二月二十八日獲委任)

按照本公司章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、孫越南先生、喻建清先生、鄭毅先生、陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據本公司章程細則第83(3)條細則，郭英成先生、鄭毅先生、喻建清先生及劉雪生先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

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

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須至少佔該上市發行人董事會人數的三分之一。霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任獨立非執行董事後，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。因此，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。

股本及債券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司：

- (a) 根據購股權計劃行使的購股權發行了125,803,000股每股加權平均發行價2.75港元的新股份；
- (b) 按每股股價2.68港元發行了80,109,910股代息股份；及
- (c) 發行了二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，詳情載於「管理層討論及分析」一節。

除上文披露者外，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內的已發行股份及債券數目概無變動。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第53頁至第57頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市／委任(如適用)日期起為期一年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

復牌進度

股份已自二零一五年三月起在聯交所暫停買賣。聯交所對本公司股份恢復買賣施加若干條件。有關該等條件的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十三日的公告。董事會正在採取必要行動及步驟以達成該等復牌條件，並將適時知會本公司股東及潛在投資者有關進度。

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。以下概要列出購股權計劃的主要條款：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員、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)或本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一四年十二月三十一日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本約9.67%。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，根據購股權計劃共授出14,000,000份購股權。截至二零一四年十二月三十一日止年度，合共125,803,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，總共38,512,000份購股權已沒收／失效。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而向各購股權計劃參與者的購股權已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份正式收市價；(ii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均正式收市價；及(iii)股份面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後或不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一四年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於	截至	截至	截至	於
	二零一四年 一月一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
	的結餘 (附註1)	止年度內授出 (附註2及3)	止年度內行使 (附註4)	止年度內 註銷/沒收/失效	的結餘
董事					
孫越南	20,020,000	—	—	—	20,020,000
金志剛	14,520,000	—	(7,508,000)	—	7,012,000
喻建清	—	6,000,000	—	—	6,000,000
張儀昭	1,000,000	—	—	—	1,000,000
饒永	1,000,000	—	—	—	1,000,000
其他員工					
合共	350,647,000	8,000,000	(118,295,000)	(38,512,000)	201,840,000
合計	387,187,000	14,000,000	(125,803,000)	(38,512,000)	236,872,000

附註：

- (1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一四年一月一日的行使期及行使價，請參閱綜合財務報表附註43。除上文披露者外，未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；及(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。
- (2) 於二零一四年二月二十一日，本公司根據購股權計劃授出11,000,000份購股權予本公司及其附屬公司的一名僱員及一名諮詢人，行使價為2.61港元。購股權於以下期間行使：(i)自二零一四年二月二十一日起計12個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自二零一四年二月二十一日起計24個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自二零一四年二月二十一日起計36個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自二零一四年二月二十一日起計48個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(v)自二零一四年二月二十一日起計60個月屆滿後任何時間，彼等可行使全部餘下購股權，在各情況下，不遲於二零一四年二月二十日。緊接授出購股權日期前的股份收市價為每股股份2.60港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年二月二十三日的公告及綜合財務報表附註43。
- (3) 於二零一四年八月二十一日，本公司根據購股權計劃授出3,000,000份購股權予本公司及其附屬公司的一名僱員，行使價為2.84港元。購股權於以下期間行使：(i)自二零一四年八月二十一日起計12個月屆滿後任何時間，其可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自二零一四年八月二十一日起計24個月屆滿後任何時間，其可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自二零一四年八月二十一日起計36個月屆滿後任何時間，其可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自二零一四年八月二十一日起計48個月屆滿後任何時間，其可行使獲授的購股權最多20%；(v)自二零一四年八月二十一日起計60個月屆滿後任何時間，其可行使全部餘下購股權，在各情況下，不遲於二零一四年八月二十日。緊接授出購股權日期前的股份收市價為每股股份2.83港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年八月二十一日的公告及綜合財務報表附註43。
- (4) 緊接陳耿賢先生、金志剛先生及其他僱員各自行使購股權當日前的股份加權平均收市價分別為每股股份2.86港元、每股股份2.86港元及每股股份2.72港元。

於二零一四年十二月三十一日，總共74,430,000份購股權可予行使。

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2) %
郭英成	郭氏家族信託基金(定義見下文)的贈予人/受益人	2,529,196,133	49.25%

附註：

- 該等權益指透過郭氏家族信託基金(定義見下文)實益擁有的股份。見「主要股東」。
- 百分比乃根據於二零一四年十二月三十一日已發行之股份數目5,135,427,910股計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約股權百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	20,020,000	0.39%
金志剛	實益擁有人	7,012,000	0.14%
喻建清	實益擁有人	6,000,000	0.12%
張儀昭	實益擁有人	1,000,000	0.02%
饒永	實益擁有人	1,000,000	0.02%

附註：

百分比乃根據於二零一四年十二月三十一日已發行之股份數目5,135,427,910股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

(iii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	1	100%
	大豐	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	1	100%
	大正	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	1	100%
	昌裕	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	1,000	100%

附註：

於二零一四年十二月三十一日，大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited擔任由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生(「郭氏家族」)成立的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人，該信託基金受益人包括郭氏家族及其直系家族成員。於二零一四年十二月三十一日，郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事或主要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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註43的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事重大合約權益

除於合作協議(定義見下文)(陳少環女士憑藉其於生命人壽、生命人壽的主要股東及／或生命人壽的聯繫人的僱員身分擁有權益)披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於截至二零一四年十二月三十一日止年度末或於年度內任何時間存續之重大合約中直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

關連交易及持續關連交易

於二零一四年三月二十一日，佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業深圳」)與生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽」)訂立了一份合作協議(「合作協議」)，據此，佳兆業深圳與生命人壽已同意成立合營企業公司(「合營企業公司」)，該公司將由佳兆業深圳與生命人壽分別擁有51%及49%權益(「合組合營企業」)，藉以持有及開發一幅位於中國深圳大鵬新區大鵬街道下沙社區G16301-0701的土地(「該土地」)，該土地佔地面積為429,559.64平方米，按最高許可容積率計算的建築面積為516,030平方米，使用權年期為40年。該土地分類為商用地。於二零一四年四月九日，佳兆業深圳與生命人壽聯手成功投得該土地(「收購該土地」)。收購該土地的代價為人民幣5,400百萬元。鑑於生命人壽為本公司主要股東，故此為本公司關連人士。因此，根據上市規則，合組合營企業及收購該土地構成本公司的關連交易。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註45。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註34，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於本報告。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一四年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的股份或相關股份權益或淡倉。

於二零一四年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	1,000,307,622 (L) (附註2及6)	19.48%
大豐	實益擁有人	1,035,026,457 (L) (附註2及6)	20.15%
大正	實益擁有人	493,862,054 (L) (附註2及6)	9.62%
昌裕	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註2及6)	49.25%
Good Health	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註2、3及6)	49.25%
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註4及6)	49.25%
郭俊偉	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	2,529,196,133 (L) (附註4及6)	49.25%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註5及6)	29.94%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	17.29%
Credit Suisse Group AG	受控法團權益	257,358,486 (L) 157,526,411 (S)	5.01% 3.07%
郭英智	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	2,529,196,133 (L)	49.25%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 於二零一四年十二月三十一日，大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. 據董事所知，於二零一四年十二月三十一日，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。此乃參考Credit Suisse Trust Limited於二零一四年十二月十六日呈交的權益披露表格。
4. 於二零一四年十二月三十一日，郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此根據證券及期貨條例被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
5. 於二零一四年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。此乃經參考生命人壽保險股份有限公司於二零一四年十二月三日呈交的權益披露表格。
6. 百分比乃根據於二零一四年十二月三十一日已發行股份數目5,135,427,910股計算。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據本公司組織章程細則，各董事或其他為本公司任何事務行事的本公司高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均有權獲彌償。

管理合約

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司的公眾持股量低於上市規則所規定的公眾持股量水平。公眾持股量於二零一七年二月二十三日透過大昌向獨立第三方轉讓217,392,000股份(即佔本公司已發行股本約4.23%)而恢復。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報所載的企業管治報告。

核數師

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已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於二零一四年三月三十一日的股東週年大會上獲重新委任為本公司的核數師，並已自二零一六年六月二十四日起辭任本公司核數師。辭任詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十五日的公告。

致同(香港)會計師事務所有限公司於二零一六年六月二十四日獲委任為本公司核數師。致同(香港)會計師事務所有限公司將留任直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委聘以審核列載於第88至第185頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》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，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，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我們的意見，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。

除如下文所解釋未能取得充分適當的審核證據外，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。基於「不發表意見之基準」各段所述的事宜，我們未能取得充分適當的審核證據以就審核意見提供基準。

不發表意見之基準

誠如綜合財務報表附註2.1(a)所述，貴公司成立了董事會獨立委員會，而獨立委員會已委聘林炳昌律師事務所為獨立委員會的法律顧問及富事高諮詢有限公司(「富事高」)為獨立調查顧問，就若干事項(「事故」)進行獨立調查(「調查」)。

因應調查結果而確認由事故(詳見綜合財務報表附註2.1(a))產生的虧損為人民幣482,736,000元(「由事故產生的虧損」)，其已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認，此乃由於貴公司董事經考慮調查結果後，認為此乃最早可切實確認虧損的期間。

由於事故的不尋常性質，我們未能取得充分保證以確定導致由事故產生的虧損的相關交易的性質及商業實質，以及事故中涉及的該等相關交易的性質是否已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中妥為披露。

任何可能被發現有必要就事故作出之調整將影響貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中有關由事故產生的虧損的披露及於二零一四年及二零一三年一月一日的綜合財務狀況表中有關其他資產的披露，以及截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表中相關現金流量的分類。

不發表意見

基於「不發表意見之基準」所述有關事宜對由事故產生的虧損的性質是否充分披露及由事故產生的現金流量的分類可能造成的影響的嚴重性，我們未能取得充分適當的審核證據作為就貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的虧損及現金流量審核意見之基準。因此，我們不會對貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表內的虧損及現金流量是否作出真實而公平的反映發表意見。

有關財務狀況之無保留意見

我們認為，貴公司及貴集團財務狀況表乃根據香港財務報告準則真實公平反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況。

就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一七年三月二十五日

林敬義

執業證書號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	19,600,176	19,523,056
銷售成本	31	(16,729,262)	(13,152,594)
毛利		2,870,914	6,370,462
其他虧損淨額	30	(1,742,408)	(428,681)
銷售及市場推廣成本	31	(798,518)	(861,877)
行政開支	31	(1,170,986)	(952,013)
投資物業公平值變動	7	3,626,772	728,712
金融衍生工具公平值變動	18	(85,772)	51,450
由事故產生的虧損	29	(482,736)	—
經營溢利		2,217,266	4,908,053
應佔聯營公司業績	9	(634)	—
融資收入		25,039	317,519
融資成本		(775,804)	(741,303)
融資成本淨額	32	(750,765)	(423,784)
除所得稅前溢利		1,465,867	4,484,269
所得稅開支	35	(2,765,935)	(2,293,213)
年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(1,300,068)	2,191,056
以下人士應佔年度(虧損)/溢利及年度全面(虧損)/收益總額：			
本公司權益持有人		(1,287,484)	2,174,639
非控股權益		(12,584)	16,417
		(1,300,068)	2,191,056
年度本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣列示)			
— 基本	36	(0.255)	0.442
— 攤薄	36	(0.255)	0.391

第94至第185頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。年內應付及擬派股息詳情載於附註38。

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零一三年
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	一月一日 人民幣千元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業及設備	6	848,179	579,528	307,948
投資物業	7	16,256,160	9,595,200	7,539,500
土地使用權	8	169,228	165,342	60,485
於聯營公司之投資	9	778,461	—	—
長期銀行存款	20	64,695	—	—
遞延所得稅資產	25	58,824	197,560	208,941
		18,175,547	10,537,630	8,116,874
流動資產				
發展中物業	11	69,335,835	46,416,918	32,193,551
持作銷售的已落成物業	12	11,320,631	6,192,231	3,174,683
可供出售金融資產	13	56,823	—	—
其他資產	14	—	3,358,856	129,570
應收賬款、按金及其他應收款項	15	3,697,214	3,270,459	2,472,289
收購土地按金	16	3,776,684	9,662,066	3,462,425
擬發展項目預付款項	17	9,617,786	4,025,563	3,608,772
預繳稅項		262,507	197,760	191,806
金融衍生工具	18	627	51,450	—
受限制現金	19	1,078,291	1,676,463	669,784
短期銀行存款	20	189,860	263,723	—
現金及現金等值項目	20	3,131,154	6,765,970	4,682,502
		102,467,412	81,881,459	50,585,382
流動負債				
自顧客收取的墊款及已收按金	26	15,771,087	13,844,861	10,446,568
應計建築成本		14,118,865	8,020,540	5,414,517
應付所得稅		3,879,450	2,817,056	1,480,732
借款	24	61,256,102	45,446,443	21,849,610
金融衍生工具	18、24(i)	34,735	—	59,084
其他應付款項	27	3,787,568	2,661,171	1,771,684
應付附屬公司非控股權益款項	28	672,318	70,793	451,899
		99,520,125	72,860,864	41,474,094
流動資產淨值		2,947,287	9,020,595	9,111,288
資產總值減流動負債		21,122,834	19,558,225	17,228,162

	附註	於十二月三十一日		於二零一三年
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債				
借款	24	4,466,896	1,913,250	2,018,296
遞延所得稅負債	25	2,206,959	1,300,266	1,143,247
		6,673,855	3,213,516	3,161,543
資產淨值		14,448,979	16,344,709	14,066,619
權益				
股本	21	450,450	434,139	432,246
股份溢價	21	4,253,704	3,861,789	3,817,526
儲備	22	9,958,817	11,969,010	9,772,806
本公司權益持有人應佔權益		14,662,971	16,264,938	14,022,578
非控股權益		(213,992)	79,771	44,041
權益總值		14,448,979	16,344,709	14,066,619

第94至第185頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

第88至第185頁的綜合財務報表已由董事會於二零一七年三月二十五日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

鄭毅
董事

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零一三年
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	一月一日 人民幣千元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
於附屬公司之投資	10	21,248,654	17,140,746	14,832,036
流動資產				
應收賬款、按金及其他應收款項	15	1,545	2,302	2,214
應收附屬公司款項	10	–	1,000,000	–
金融衍生工具	18	627	51,450	–
現金及現金等值項目	20	326,463	285,366	102,206
		328,635	1,339,118	104,420
流動負債				
金融衍生工具	18, 24(i)	34,735	–	59,084
其他應付款項	27	27,958	33,838	9,904
借款	24	16,061,361	12,683,831	9,624,174
		16,124,054	12,717,669	9,693,162
流動負債淨值		(15,795,419)	(11,378,551)	(9,588,742)
資產淨值		5,453,235	5,762,195	5,243,294
權益				
股本	21	450,450	434,139	432,246
股份溢價	21	4,253,704	3,861,789	3,817,526
儲備	22	749,081	1,466,267	993,522
權益總值		5,453,235	5,762,195	5,243,294

第94至第185頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

第88至第185頁的財務報表已由董事會於二零一七年三月二十五日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

鄭毅
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	權益總值
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘 (按先前呈報)	432,246	3,817,526	10,100,417	14,350,189	703,994	15,054,183
過往年度調整及重新分類的影響 (附註2.1)	—	—	(327,611)	(327,611)	(659,953)	(987,564)
於二零一三年一月一日的結餘(經重列)	432,246	3,817,526	9,772,806	14,022,578	44,041	14,066,619
年度全面收益總額	—	—	2,174,639	2,174,639	16,417	2,191,056
與擁有人進行的交易：						
收購一間附屬公司的額外權益(附註41(a))	—	—	—	—	(23,128)	(23,128)
非控股權益注資	—	—	—	—	25,700	25,700
部分出售一間附屬公司權益 (並無失去控制權)(附註42(a))	—	—	59	59	1,741	1,800
收購附屬公司(附註41(b))	—	—	—	—	15,000	15,000
行使購股權(附註21(a))	1,893	44,263	(12,944)	33,212	—	33,212
以股份為基礎的付款	—	—	34,450	34,450	—	34,450
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日的結餘(經重列)	434,139	3,861,789	11,969,010	16,264,938	79,771	16,344,709
年度全面虧損總額	—	—	(1,287,484)	(1,287,484)	(12,584)	(1,300,068)
與擁有人進行的交易：						
發行以股代息股份	6,354	163,921	(170,275)	—	—	—
已付股息	—	—	(420,772)	(420,772)	—	(420,772)
非控股權益注資	—	—	—	—	3,600	3,600
收購附屬公司的額外權益(附註41(a))	—	—	(92,632)	(92,632)	(97,368)	(190,000)
收購附屬公司(附註41(b))	—	—	—	—	(186,460)	(186,460)
出售附屬公司權益	—	—	(786)	(786)	(951)	(1,737)
行使購股權(附註21(b))	9,957	227,994	(66,473)	171,478	—	171,478
以股份為基礎的付款	—	—	28,229	28,229	—	28,229
於二零一四年十二月三十一日的結餘	450,450	4,253,704	9,958,817	14,662,971	(213,992)	14,448,979

第94至第185頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
經營所用現金	37	(12,546,048)	(11,373,671)
已付所得稅		(722,859)	(794,443)
已付利息		(3,493,518)	(2,658,768)
經營活動所用現金淨額		(16,762,425)	(14,826,882)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備		(144,646)	(273,665)
添置投資物業		(2,119,318)	(1,361,988)
土地使用權增加		–	(90,829)
收購附屬公司，扣除已取得現金	41(b)	(2,239,014)	(4,591,158)
出售附屬公司所得款項		23,783	47
支付有關收購一間附屬公司的應付代價		–	(52,000)
出售物業及設備所得款項		2,280	2,062
短期銀行存款減少／(增加)		73,863	(263,723)
長期銀行存款增加		(64,695)	–
已收利息		25,039	37,570
收購聯營公司		(22,500)	–
購買可供出售金融資產		(56,823)	–
投資活動所用現金淨額		(4,522,031)	(6,593,684)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項		20,789,381	36,614,448
償還銀行及其他借款		(8,300,594)	(14,224,973)
來自一間關連公司的貸款所得款項		1,500,000	–
收購一間附屬公司的額外權益	41(a)	–	(52,900)
發行優先票據的所得款項	24(a)	3,908,263	8,268,307
已付股息		(420,772)	–
贖回優先票據	24(a)	–	(4,062,247)
贖回優先有抵押擔保債券	24(c)	–	(2,000,000)
贖回可換定期貸款	24(d)	–	(754,260)
贖回可換股債券	24(b)	–	(200)
已付債務提早贖回溢價	24(g)	–	(334,392)
非控股權益注資		3,600	25,700
部分出售於一間附屬公司的權益(並無失去控制權)所得款項	42(a)	–	1,800
發行購股權所得款項	21	171,478	33,212
融資活動所得現金淨額		17,651,356	23,514,495
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		6,765,970	4,682,502
匯兌調整		(1,716)	(10,461)
年終的現金及現金等值項目	20	3,131,154	6,765,970

第94至第185頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一七年三月二十五日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 事故

誠如本公司日期為二零一五年四月二十九日的公告所詳述，本公司成立了由本公司兩位獨立非執行董事所組成的董事會獨立委員會(「獨立委員會」)，而獨立委員會已委聘林炳昌律師事務所為獨立委員會的法律顧問及富事高諮詢有限公司(「富事高」)為獨立調查顧問，就若干事項進行獨立調查(「調查」)。富事高於二零一六年十月七日就其調查結果向林炳昌律師事務所出具報告。本公司已於二零一六年十二月十九日刊發主要調查結果(「主要結果公告」)。

根據富事高出具的報告中所述有關審計事項1、2、3及5(統稱「事故」)的調查結果，富事高發現：(1)本集團若干前僱員(「前僱員」)精心策劃企圖隱瞞若干借款協議(「新發現借款」)的存在，當中涉及：(i)製作虛構協議及文件；(ii)巨額的不恰當未經授權付款；(iii)利用匯款代理掩飾不恰當未經授權付款的真正目的；(iv)本集團會計賬目中對於付款及未清償負債的不正確會計處理方式；及(v)與多方串通，包括前僱員、供應商、匯款代理及若干其他第三方；(2)若干由數名前僱員批准的付款交易並無清晰業務目的，而本集團進行的若干收款交易亦未獲正授權或並無可識別業務目的；及(3)本集團於二零一四財政年度收購19家項目公司的股權，總充作代價約為人民幣81億元，該等交易並未獲正式授權及批准。富事高未能發現由本集團收購該19家項目公司而支付的任何款項(或其他類別的代價)。該19家項目公司賣方代表已發出書面確認，表示於二零一四年十二月三十一日並無應收本公司或本集團任何附屬公司的未清償代價。於報告期末後，本公司董事已授權該19項收購交易。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 事故(續)

在編製截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表時，本公司董事已考慮所有調查結果，並信納已就綜合財務報表作出適當調整(包括下述過往年度調整)，以糾正及呈列有關事故的重大會計誤差。

事故的調查結果導致確認由事故產生的整體虧損人民幣482,736,000元，其已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益中確認，此乃由於本公司董事經考慮事故的調查結果後，認為此乃最早可切實確認虧損的期間。

(b) 持續經營基準

於二零一四年十二月三十一日，本集團短期銀行存款及現金及現金等值項目合計為人民幣3,321,014,000元，而分類為流動負債的未償還計息借款為人民幣61,256,102,000元。

本公司董事已採取措施改善本集團的流動資金及償債狀況。根據管理層對本集團未來現金流量作出的估計並經考慮下文所述的後續事件後，本公司董事有信心本集團能產生充足資金，於可見將來的財務責任到期時滿足其財務責任。因此，本集團的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

- (a) 誠如富事高出具的報告中審計事項6所述，於二零一四年十二月三十一日，中華人民共和國(「中國」)的政府機關及／或法院對本集團的39個物業項目施加不同類型的限制。該等限制已全面解除，不再對本集團於其一般業務過程中出售及出租物業的能力造成任何影響，惟其中2個於二零一四年十二月三十一日賬面總值約為人民幣501,296,000元的項目仍然受部分限制除外；
- (b) 與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商(統稱「境內債務重組」)已完成。大部分銀行及金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資進行融資等；
- (c) 透過本公司建議的協議安排，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已於二零一六年七月二十一日完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章授出命令確認香港高等法院對協議安排的批准；
- (d) 本集團截至本報告日期於一般業務過程中的後續物業銷售；及
- (e) 對本集團未來於一般業務過程中進行的物業銷售的預測。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 過往年度調整

下文載列過往年度調整的影響，以反映事故的調查結果。

事故導致的過往年度調整對截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
銷售成本	(12,923,218)	(229,376)	(2c)	(13,152,594)
其他虧損淨額	(84,291)	(344,390)	(3)	(428,681)
融資成本	(643,478)	(97,825)	(2d)	(741,303)
以下人士應佔溢利：				
本公司權益持有人	2,857,449	(682,810)		2,174,639
非控股權益	5,198	11,219	(1)	16,417
	2,862,647	(671,591)		2,191,056
年度本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣列示)				
— 基本	0.581			0.442
— 攤薄	0.534			0.391

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 過往年度調整(續)

事故導致的過往年度調整對於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
資產				
發展中物業	45,168,917	1,592,391	(2a)	46,416,918
		(344,390)	(3)	
持作銷售的已落成物業	6,134,899	57,332	(2b)	6,192,231
其他資產	—	3,358,856	(7)	3,358,856
應收賬款、按金及其他應收款項	3,323,539	(29,890)	(2f)	3,270,459
		(450,000)	(4)	
		426,810	(5)	
負債				
自願客收取的墊款及已收按金	29,638,940	(15,794,079)	(1)	13,844,861
借款—流動	4,023,758	1,120,537	(1)	45,446,443
		40,302,148	(6)	
其他應付款項	1,977,465	31,487	(1)	2,661,171
		225,409	(2e)	
		426,810	(5)	
借款—非流動	18,200,998	24,014,400	(1)	1,913,250
		(40,302,148)	(6)	
權益				
本公司權益持有人應佔儲備	13,001,645	(339,025)	(1)	11,969,010
		(349,220)	(2c)、(2d)	
		(344,390)	(3)	
非控股權益	4,460,591	(4,380,820)	(1)	79,771

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 過往年度調整(續)

事故導致的過往年度調整對於二零一三年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
資產				
發展中物業	31,670,226	287,325	(2a)	32,193,551
		236,000	(5)	
持作銷售的已落成物業	3,169,518	5,165	(2b)	3,174,683
其他資產	—	129,570	(7)	129,570
應收賬款、按金及其他應收款項	2,380,689	(8,400)	(2f)	2,472,289
		100,000	(5)	
負債				
自顧客收取的墊款及已收按金	17,243,847	(6,797,279)	(1)	10,446,568
借款—流動	3,150,338	8,224,210	(1)	21,849,610
		10,239,062	(6)	
		236,000	(5)	
金融衍生工具—流動	—	59,084	(6)	59,084
其他應付款項	1,697,391	(45,386)	(1)	1,771,684
		19,679	(2e)	
		100,000	(5)	
借款—非流動	12,257,358	(10,239,062)	(6)	2,018,296
金融衍生工具—非流動	59,084	(59,084)	(6)	—
權益				
本公司權益持有人應佔儲備	10,100,417	(305,592)	(1)	9,772,806
		(22,019)	(2c)、(2d)	
非控股權益	703,994	(659,953)	(1)	44,041

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 過往年度調整(續)

附註：

- (1) 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日，與新發現借款有關的計息借款分別約人民幣25,134,937,000元及人民幣8,224,210,000元被錯誤入賬或並無入賬。因此，已作出下列重新分類/調整以反映計息借款。

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 一月一日 人民幣千元
自顧客收取的墊款及已收按金減少	15,794,079	6,797,279
資本儲備減少	323,667	301,452
非控股權益減少	4,380,820	659,953
其他應付款項(增加)/減少	(31,487)	45,386
保留盈利減少	15,358	4,140
總計	20,482,437	7,808,210

此外，由於錯誤分類過往期間部分新發現借款，非控股權益應佔虧損人民幣11,219,000元已重新分類至本公司權益持有人應佔溢利。

- (2) 於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度由新發現借款產生的利息分別為人民幣1,976,924,000元及人民幣314,509,000元。已作出下列調整以反映該等利息：
- (a) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的開發中物業中資本化人民幣1,592,391,000元及人民幣287,325,000元；
- (b) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的持作銷售的已落成物業中資本化人民幣57,332,000元及人民幣5,165,000元；
- (c) 分別於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度確認人民幣229,376,000元及人民幣2,340,000元作為售出相關物業時的銷售成本一部分；
- (d) 分別於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度確認人民幣97,825,000元及人民幣19,679,000元為融資成本；
- (e) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日確認人民幣225,409,000元及人民幣19,679,000元為應付利息；及
- (f) 分別對二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的已付利息人民幣29,890,000元及人民幣8,400,000元作出調整以由其他應收款項重新分類至發展中物業。
- (3) 調整以確認截至二零一三年十二月三十一日止年度發展中物業及持作銷售的已落成物業減值的人民幣344,390,000元(經資本化利息成本至相關物業)。

如上文分段(2)所闡述，若干由新發現借款產生的利息成本乃直接歸因於本集團的物業發展項目的建築工程，因此已資本化作為建築成本的一部分。於各報告期末，本公司管理層參照發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值，對該等物業之經修訂賬面值的可收回性進行評估。如物業之經修訂賬面值(經計及因新發現借款的利息成本資本化而導致的修訂後)被釐定為超逾其估計可變現淨值，將相應確認額外減值虧損。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 過往年度調整(續)

附註：(續)

- (4) 自應收賬款、按金及其他應收款項中重新分類並無清晰業務目的之預付款項。
- (5) 糾正誤差的調整主要包括(i)若干借款人民幣236,000,000元與發展中物業錯誤抵銷；及(ii)應分別計入二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的應收賬款、按金及其他應收款項的借方結餘人民幣426,810,000元及人民幣100,000,000元計入其他應付款項。
- (6) 調整以將於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的若干借款分別人民幣40,302,148,000元及人民幣10,239,062,000元以及於二零一三年一月一日的相關金融衍生工具人民幣59,084,000元自非流動負債重新分類至流動負債，此乃由於調整以入賬導致違反相關貸款協議的債務契諾的新發現借款。
- (7) 調整以反映無清晰業務目的之付款及收款淨額。上述交易的最終虧損為人民幣482,736,000元。

2.2 合規聲明

本公司的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就投資物業重估及按公平值經損益入賬之金融資產及金融負債(包括金融衍生工具)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註4披露。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一四年一月一日開始的財政年度首次採納的新訂及經修訂準則：

香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號的修訂本	更替衍生工具及持續進行對沖會計法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本(二零一一年)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

應用上述於二零一四年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 合規聲明(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一四年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清	二零一八年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表內的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

(iii) 新香港公司條例(第622章)

此外，按照新香港公司條例(第622章)第358條，新香港公司條例第9部分「會計和審核」之規定於本公司自二零一四年三月三日或以後首個財政年度開始實施。本集團已評估新香港公司條例(第622章)之變動對首次應用第9部份之期間的綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本公司認為有關影響不大可能屬重大，並僅會影響綜合財務報表中資料的呈列及披露。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 綜合入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所報告之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價為轉讓資產、被收購方前擁有人所產生之負債及本集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購方可識別資產淨值的應佔比例，確認在被購買方的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港會計準則第39號於損益或作為其他全面收益變動確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 綜合入賬(續)

(ii) 於附屬公司之控制權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為擁有人之身分與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額入賬列作權益。向非控股權益出售之損益亦入賬列作權益。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 於附屬公司之投資

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收股息及應收款項基準列賬。

當收到附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有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。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 聯營公司(續)

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.5 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該等實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司及本集團的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量估值當日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益賬內列為遞延項目。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本－淨額」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他(虧損)/收益－淨額」。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動以該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動之間作出分析。與攤銷成本有關的換算差額在其他全面收益確認。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值持有經損益入賬之權益)的換算差額在損益獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為可供銷售的權益)的換算差額計入其他全面收益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各集團實體的財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權，出售涉及失去對擁有海外業務的合營企業的共同控制權，或出售涉及失去對擁有海外業務的聯營公司的重大影響力)，本公司權益持有人應佔有關該業務的所有累計於權益的匯兌差額會重新分類至損益。

倘為部分出售而並未導致本集團失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權，則累計匯兌差額之應佔比例重新歸類為非控股權益，而不會於損益確認。就所有其他部分出售(即本集團遞減在聯營公司或合營企業的擁有權權益後，不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，則累計匯兌差額之應佔比例會重新分類至損益。

2.7 非金融資產的減值

無限定可使用年期的無形資產毋須作攤銷，並每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討須作攤銷的資產以進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.8 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之預付款項入賬列為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中確認。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

酒店物業	20–25年
樓宇	20–25年
汽車	5–10年
傢俬、固定裝置及設備	3–8年

於各報告日期，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行覆核，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.7)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他(虧損)/收益—淨額」中確認。

2.10 投資物業

主要包括租賃土地及樓宇的物業，乃為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有，及並非由本集團佔用。其亦包括擬於日後作為投資物業使用的在建物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，則根據經營租賃持有的土地將作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為融資租賃的方式入賬。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 投資物業(續)

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及(如適用)借款成本。初步確認後，投資物業按公平值列賬，即於各報告日期由外部估值師釐定的公開市場價值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。其後開支僅於與項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量時，方會計入至資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於損益中支銷。投資物業的公平值變動在損益內確認為估值收益或虧損。

當在建投資物業的公平值並不可以可靠地釐定，有關在建投資物業會按成本計量，直至其公平值可被可靠地釐定或建築工程完成(以較早者為準)為止。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。公平值亦反映(在類似的基礎上)可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債(包括被分類為投資物業而與土地有關(如有)的融資租賃負債)；其他(包括或然租金付款)則不獲於財務報表確認。

投資物業於被出售或當投資物業永遠不獲使用及預期出售不會帶來未來經濟利益時被終止確認。

當投資物業進行用途改變，並有開始發展以作銷售的憑證，則物業會於改變用途當日按其公平值轉撥至發展中物業。

倘投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類為土地使用權或開發中物業及物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。

倘土地使用權及附帶的自用物業因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為土地使用權及附帶物業重估值。物業的任何重估儲備結餘於其後出售投資物業後在損益及其他全面收益表中轉撥至保留盈利。

就將按公平值列值的持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業而言，該物業於該日期之公平值與其先前賬面值的任何差額均於損益內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產

本集團將其金融資產分類為：貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類視乎購入該等金融資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目已計入在流動資產內，於報告日期後超過12個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於財務狀況表獲分類為「應收賬款、按金及其他應收款項」、「受限制現金」、「短期銀行存款」、「長期銀行存款」及「現金及現金等值項目」。

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告日期起計12個月內出售該項資產，否則此等資產列在非流動資產內。

正常金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。所有並非按公平值經損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。自投資取得現金流量的權利屆滿或獲轉讓及本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產方會被終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後按攤銷成本使用實際利息法列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動均於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，已於權益確認的累計公平值調整計入損益。

可供出售股本工具的股息於本集團收取付款的權利獲確立時在損益確認。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 按攤銷成本列值的金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否存在客觀證據證明某一項或某一組金融資產出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的該項金融資產或該組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據包括：顯示債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人有可能破產或進行其他財務重組、有可察覺的資料顯示估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款數目變動或與逾期還款相關的經濟狀況變動。

就貸款及應收款項而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在後續期間，減值虧損的金額減少，而此減少可客觀地聯繫至確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則撥回之前已確認的減值虧損可在損益確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，證券的公平值大幅或長期低於其成本，亦屬資產已出現減值的證據。倘可供出售金融資產存在任何此等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公平值的差額減去該金融資產先前已在損益確認的任何減值虧損計量)將從權益中扣除，並於損益內確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而有關增加可客觀地與在損益確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則於損益中撥回減值虧損。

2.13 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 持作銷售的已落成物業

於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

2.15 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.16 金融衍生工具

金融衍生工具初步於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後按公平值重新計量。

不符合對沖會計法的金融衍生工具乃按公平值經損益入賬處理。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公平值變動會即時在損益中確認。

2.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。在綜合財務狀況表內，銀行透支於流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

2.18 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.19 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利率法於損益內確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將債務結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

2.21 優先票據及優先有抵押擔保債券

本公司所發行的優先票據及優先有抵押擔保債券按發行日期的公平值扣除所產生的交易成本確認。初步確認後，優先票據及優先有抵押擔保債券使用實際利率法按攤銷成本列值。

2.22 可換股債券

(i) 附有權益部分的可換股債券

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不會隨著公平值變動而變更。

複合金融工具的負債部分初步按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公平值確認。權益部分初步按複合金融工具的整體公平值與負債部分的公平值的差額確認。任何直接應佔的交易成本按其初步賬面值的比例分配至負債和權益的組成部分。

初步確認後，複合金融工具的負債部分利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，或本公司於債券持有人行使認沽期權時贖回若干或全部可換股債券，否則複合金融工具的權益組成部分在初步確認後不重新計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 可換股債券(續)

(ii) 不附有權益部分的可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。於初步確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部分時初步確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分配至合約項下負債。

衍生工具部分其後按公平值列賬，而公平值變動於損益確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時終絕為止。

倘可換股債券獲轉換，合約項下之負債部分賬面值連同轉換時相關衍生工具部分之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，贖回金額與兩個部分賬面值之間之任何差額則於損益確認。

2.23 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產)的一般及特定借款成本加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或出售為止。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生財政期間確認為開支。

2.24 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。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，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據於報告日期本公司附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產僅於日後有可能取得應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算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，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2.25 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的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退休的中國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其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

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，為全部香港僱員參加退休金計劃，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。除供款外，本集團毋須就其香港僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃在購股權獲行使時計入股本(及股份溢價)。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入母公司賬目中權益。

2.26 撥備、或然負債及或然資產

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，而其存在須視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。

不會對或然資產予以確認，惟倘很可能出現經濟利益流入，則將會於財務報表附註中披露。倘實際存在經濟利益流入，則確認有關資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 收益確認

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值，並扣除折扣、退貨及增值稅列賬。收益於對銷與集團實體的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。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) 銷售物業

(1) 持作銷售的已落成物業

銷售持作銷售的已落成物業的收益於物業的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家以及可合理確保能收取有關應收款項時。

(2) 發展中／持作銷售物業及擬發展項目

銷售發展中物業及擬發展項目的收益於物業或項目的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業或項目已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款計入綜合財務狀況表，列為流動負債項下的自顧客收取的墊款及已收按金。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。

(iv) 酒店業務收入

來自房租、餐飲銷售及其他附屬服務的酒店收益於交付貨品或提供服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達食物和飲料或提供服務時及可合理確保能收取有關應收款項時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.29 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出資產時，按該等資產的性質將資產包括在綜合財務狀況表內。自經營租賃所得的租金收入以直線法於租賃期內確認。

2.30 股息分派

分派予本公司權益持有人之股息於權益持有人或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

2.31 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向銀行就購買物業者提供財務擔保而予以確認。

財務擔保負債初步按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等負債均按償還現有責任最佳估計所需開支之現值及初步已確認之數額減已確認費用累積攤銷之較高者計量。

僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負債方從綜合財務狀況表中被終止確認。

3. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等值項目、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款、應計建築成本、其他應付款項、應付附屬公司非控股權益款項、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

3.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及銀行借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團

本集團的業務主要以人民幣進行，惟借款以其他外幣計值除外。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的借款及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的銀行結餘及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值/貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別減少/增加約人民幣638,785,000元(二零一三年：年內除稅後溢利增加/減少人民幣471,003,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益/虧損淨額所致。

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 外匯風險(續)

本公司

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本公司於年內之除稅後虧損將分別減少／增加約人民幣610,327,000元(二零一三年：年內除稅後溢利增加／減少人民幣431,757,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

(2) 利率風險

本集團

本集團因按當前市場利率計息的借款的當前市場利率波動而面對現金流量利率風險。本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

本集團的利率風險由計息銀行存款、銀行及其他借款、可換股債券及優先票據產生。按浮動利率計息的銀行存款及銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券、優先票據及其他借款則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別增加／減少人民幣114,552,000元(二零一三年：年內除稅後溢利減少／增加人民幣69,573,000元(經重列))。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

本公司

本公司的利率風險由計息銀行存款、銀行及其他借款、可換股債券及優先票據產生。按浮動利率計息的銀行存款令本公司面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券、優先票據及其他借款則令本公司面臨公平值利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本公司於年內之除稅後虧損將分別增加／減少人民幣7,338,000元(二零一三年：年內除稅後溢利減少／增加人民幣5,045,000元(經重列))。

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

本集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、銀行存款、現金及現金等值項目、應收賬款、按金及其他應收款項及收購土地按金的賬面值為本集團承擔有關其金融資產的最高信貸風險。本集團定期檢討應收賬款、按金及其他應收款項及收購土地按金的可收回金額，而倘有已識別虧損，本集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，本公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各報告日期審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，因為對手方均為國有金融機構及信譽良好且具高度信貸評級之銀行。

本集團已為若干物業單位買家安排不多於物業總購買價70%的銀行融資，並向銀行提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。倘買家於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此等情況下，本集團可保留客戶的按金並將物業轉售以補回任何由本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

(iii) 流動資金風險

本集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下尋求該等選擇。

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團金融負債之合約期限。下表按本集團可被要求還款之最早日期根據金融負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

本集團

	按要求或				總計 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一四年十二月三十一日					
借款	61,679,945	2,982,967	688,145	1,753,681	67,104,738
應計建築成本	14,118,865	–	–	–	14,118,865
其他應付款項	3,787,568	–	–	–	3,787,568
應付附屬公司非控股權益款項	672,318	–	–	–	672,318
總計	80,258,696	2,982,967	688,145	1,753,681	85,683,489
於二零一三年十二月三十一日					
(經重列)					
借款	45,598,450	131,853	1,164,829	1,227,067	48,122,199
應計建築成本	8,020,540	–	–	–	8,020,540
其他應付款項	2,661,171	–	–	–	2,661,171
應付附屬公司非控股權益款項	70,793	–	–	–	70,793
總計	56,350,954	131,853	1,164,829	1,227,067	58,874,703

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

本公司

	按要求或 一年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日		
借款	16,795,130	16,795,130
其他應付款項	27,958	27,958
總計	16,823,088	16,823,088
於二零一三年十二月三十一日 (經重列)		
借款	14,102,894	14,102,894
其他應付款項	33,838	33,838
總計	14,136,732	14,136,732

誠如附註24(i)所披露，於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團及本公司在技術上違反若干限制性契約條款。由於本集團債權人在違約及潛在違約情況下擁有無條件權利於任何時間催繳借款，因此，就上述到期情況而言，該等金額分類為「按要求或一年內」。

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本集團之資本結構包括債務(包括附註24所披露的借款)及本公司權益持有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

3. 財務風險因素(續)

3.2 資本風險管理(續)

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為總借款(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等值項目、銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
總借款(附註24)	65,722,998	47,359,693
減：現金及現金等值項目(附註20)、銀行存款(附註20)及受限制現金(附註19)	(4,464,000)	(8,706,156)
債務淨額	61,258,998	38,653,537
權益總值	14,448,979	16,344,709
資產負債比率	423.97%	236.49%

由於本年度錄得虧損，本集團的債務淨額增加及本公司擁有人應佔本集團權益下跌，二零一四年的資產負債比率高於二零一三年。

3.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

由於其短期性質，本集團流動金融資產(包括應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目)以及本集團流動金融負債(包括即期借款、應計建築成本、其他應付款項及應付附屬公司非控股權益款項)的賬面值與其公平值相若。就披露而言，金融負債公平值乃將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而作出估計。

3. 財務風險因素(續)

3.3 公平值估計(續)

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

並非於活躍市場上買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可獲得的可觀察市場數據並盡量減低對實體特定估計的依賴。倘工具公平值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具列入第2層。

倘一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第3層。附註7披露按公平值計量的投資物業。

下表呈列於二零一四年及二零一三年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產／(負債)。

	二零一四年 資產 人民幣千元	二零一四年 負債 人民幣千元	二零一三年 資產 人民幣千元	二零一三年 負債 人民幣千元
第2層				
可供出售金融資產	56,823	—	—	—
遠期外匯合約的金融衍生工具	627	(34,735)	51,450	—
	57,450	(34,735)	51,450	—

年內，第1、第2及第3層之間概無轉移。

於年內，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

4.1 投資物業的公平值

本集團投資物業按公平值列賬，而公平值之變動於損益及其他全面收益表中確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於附註7載列。

於二零一四年十二月三十一日，總值人民幣16,256,160,000元(二零一三年：人民幣9,595,200,000元)乃按獨立專業估值師所進行估值的公平值列賬。

4.2 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一四年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣1,979,480,000元(二零一三年：人民幣566,739,000元(經重列))。

4.3 擬發展項目預付款項及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，概無就擬發展項目預付款項及收購土地按金計提任何撥備。

4.4 物業及設備以及土地使用權減值

本集團定期檢討有否任何減值的跡象。倘資產的賬面值高於其可收回金額(以淨售價或使用價值兩者的較高者為準)，本集團將會確認減值虧損。於釐定使用價值時，本集團評估預期來自持續使用資產及於可使用年期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。本集團按若干假設，例如市場競爭和發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

於二零一四年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業及設備以及土地使用權作出撥備人民幣164,452,000元(二零一三年：無)。

4. 重大會計估計及判斷(續)

4.5 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值稅及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

遞延所得稅負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延所得稅負債將以相同金額約人民幣471,150,000元(二零一三年：人民幣376,276,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

4.6 其他資產

誠如綜合財務報表附註2.1所述，調查發現本集團若干前僱員精心策劃企圖隱瞞新發現借款的存在，該計劃涉及(其中包括)製作多項虛構交易、虛構協議及文件、虛假的會計日記賬分錄，以及與多名第三方和匯款代理串通。

基於上述精心策劃的計劃的複雜性，本公司董事相信，要釐定二零一二年、二零一三年及二零一四年各年實現的虧損金額並不切實可行。這主要是由於根據該計劃作出的收款及付款互為關連且於該等年間作出。

經考慮與事故有關的特定事實及情況，本公司董事認為，要釐定二零一二年、二零一三年及二零一四年各年實現由事故產生的虧損並不切實可行。因此僅於截至二零一四年十二月三十一日止年度(為最早實際可行期間)的綜合損益賬中確認全額人民幣482,736,000元的虧損方為恰當。

5. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、由事故產生的虧損、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量評估各營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務以及酒店及餐飲業務的表現，並視該等分部為可申報分部。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料時，本公司執行董事認為與二零一三年開始的戲院、百貨店及文化中心業務有關的業務為獨立可申報分部。因此，比較資料已獲重新列報以達致一致的列報。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中國(被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

年內收益包括以下各項：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	16,289,809	15,196,535
— 發展中／持作銷售物業及擬發展項目	2,713,860	3,893,750
租金收入	234,112	178,575
物業管理服務	227,525	166,010
酒店及餐飲業務	66,115	50,156
戲院、百貨店及文化中心業務	68,755	38,030
	19,600,176	19,523,056

5. 分部資料(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度提供予本公司現任執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	19,003,669	265,801	530,734	80,307	72,591	19,953,102
減：分部間收益	—	(31,689)	(303,209)	(14,192)	(3,836)	(352,926)
來自外來客戶之收益	19,003,669	234,112	227,525	66,115	68,755	19,600,176
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 分部業績	(693,175)	87,185	23,268	(136,750)	(68,232)	(787,704)
應佔聯營公司業績(附註9)	(634)	—	—	—	—	(634)
投資物業公平值變動(附註7)	—	3,626,772	—	—	—	3,626,772
分部業績	(693,809)	3,713,957	23,268	(136,750)	(68,232)	2,838,434
金融衍生工具公平值變動(附註18)						(85,772)
企業及其他未分配開支						(53,294)
由事故產生的虧損(附註29)						(482,736)
融資收入						25,039
融資成本						(775,804)
融資成本—淨額(附註32)						(750,765)
除所得稅前溢利						1,465,867
所得稅開支(附註35)						(2,765,935)
年度虧損						(1,300,068)

5. 分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度提供予本公司現任執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
收益	19,090,285	203,119	494,117	50,156	38,030	19,875,707
減：分部間收益	–	(24,544)	(328,107)	–	–	(352,651)
來自外來客戶之收益	19,090,285	178,575	166,010	50,156	38,030	19,523,056
除投資物業公平值變動前的 分部業績	4,269,103	45,060	22,437	(33,885)	(30,520)	4,272,195
投資物業公平值變動(附註7)	–	728,712	–	–	–	728,712
分部業績	4,269,103	773,772	22,437	(33,885)	(30,520)	5,000,907
金融衍生工具公平值變動(附註18)						51,450
企業及其他未分配開支						(144,304)
融資收入						317,519
融資成本						(741,303)
融資成本－淨額(附註32)						(423,784)
除所得稅前溢利						4,484,269
所得稅開支(附註35)						(2,293,213)
年度溢利						2,191,056

	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元 (經重列)
其他資料：							
折舊(附註6)	40,419	3,935	3,557	12,825	–	7,811	68,547
土地使用權攤銷(附註8)	3,742	–	–	1,480	–	–	5,222
撇減持作銷售的已落成物業 及發展中物業(附註30)	550,734	–	–	–	–	–	550,734

5. 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元 (經重列)	對銷 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
分部資產 未分配	159,845,935	10,420,310	2,514,776	222,412	156,559	(84,546,529)	88,613,463 3,805,626
資產總值							92,419,089
分部負債 未分配	108,745,573	3,360,968	1,518,295	154,690	191,023	(83,319,683)	30,650,866 45,423,514
負債總值							76,074,380
其他資料： 資本開支(附註6、7及8) 未分配	306,551	1,370,443	7,610	20,529	20,520	–	1,725,653 829
							1,726,482

概無自任何單一外部客戶取得重大收益(二零一三年：無)。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、其他資產、金融衍生工具、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

6. 物業及設備

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日					
成本	119,464	74,916	63,979	151,743	410,102
累計折舊	(2,174)	(19,035)	(28,180)	(52,765)	(102,154)
賬面淨值	117,290	55,881	35,799	98,978	307,948
於二零一三年一月一日					
年初賬面淨值	117,290	55,881	35,799	98,978	307,948
轉撥自持作銷售的已落成物業	—	69,797	—	—	69,797
收購附屬公司(附註41(b))	—	—	—	2	2
添置	—	177,834	8,756	87,075	273,665
出售	—	—	(622)	(2,668)	(3,290)
出售附屬公司	—	—	—	(47)	(47)
折舊(附註31)	(4,761)	(10,450)	(13,055)	(40,281)	(68,547)
年終賬面淨值	112,529	293,062	30,878	143,059	579,528
於二零一三年十二月三十一日					
成本	119,464	322,547	70,656	232,051	744,718
累計折舊	(6,935)	(29,485)	(39,778)	(88,992)	(165,190)
賬面淨值	112,529	293,062	30,878	143,059	579,528

6. 物業及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日					
年初賬面淨值	112,529	293,062	30,878	143,059	579,528
轉撥自發展中物業	315,509	—	—	—	315,509
轉撥自投資物業(附註7)	—	156,869	—	—	156,869
轉撥至投資物業(附註7)	—	(100,500)	—	—	(100,500)
收購附屬公司(附註41(b))	—	—	844	974	1,818
添置	—	—	14,928	129,718	144,646
出售(附註37(i))	—	—	(1,527)	(2,213)	(3,740)
出售附屬公司	—	—	(383)	(1,000)	(1,383)
減值(附註30)	(33,469)	(66,307)	—	(44,215)	(143,991)
折舊(附註31)	(11,072)	(11,547)	(12,874)	(65,084)	(100,577)
年終賬面淨值	383,497	271,577	31,866	161,239	848,179
於二零一四年十二月三十一日					
成本	434,973	378,916	78,269	356,698	1,248,856
累計折舊及減值	(51,476)	(107,339)	(46,403)	(195,459)	(400,677)
賬面淨值	383,497	271,577	31,866	161,239	848,179

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干賬面淨值約為人民幣356,913,000元(二零一三年：人民幣104,604,000元(經重列))的酒店物業及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註24)。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值合共約為人民幣136,000元的物業及設備受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

年內之折舊人民幣100,577,000元(二零一三年：人民幣68,547,000元)已於行政開支中列支。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑒於本集團若干餐飲業務的業績持續不理想，董事已對傢俬、固定裝置及設備進行減值檢討。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，已就傢俬、固定裝置及設備確認減值虧損約人民幣44,215,000元。

此外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑒於本集團酒店及戲院業務現金產生單位(「現金產生單位」)產生經常性虧損，本公司董事已檢討本集團酒店物業及樓宇的賬面值的可收回性。現金產生單位的資產及負債的可收回金額已按現金產生單位的使用價值釐定。計量使用價值所用的貼現率為9.51%。董事釐定，酒店及戲院業務現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，酒店及樓宇的減值虧損分別約人民幣33,469,000元及人民幣66,307,000元已於損益確認。

7. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	5,383,000	2,156,500	7,539,500
添置	1,361,988	—	1,361,988
轉撥至發展中物業	(35,000)	—	(35,000)
於完成時轉撥	(1,206,200)	1,206,200	—
公平值增加(附註5、37)	578,212	150,500	728,712
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	6,082,000	3,513,200	9,595,200
添置	2,119,318	—	2,119,318
轉撥自持作銷售的已落成物業	—	986,201	986,201
轉撥自物業及設備(附註6)	—	100,500	100,500
轉撥自土地使用權(附註8)	—	51,331	51,331
轉撥至發展中物業	(9,355)	—	(9,355)
轉撥至物業及設備(附註6)	—	(156,869)	(156,869)
轉撥至土地使用權(附註8)	—	(56,938)	(56,938)
於完成時轉撥	(327,000)	327,000	—
公平值增加	2,912,040	714,732	3,626,772
於二零一四年十二月三十一日	10,777,003	5,479,157	16,256,160

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
租金收入	197,211	130,418
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	41,807	34,232

本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向高級管理層及審核委員會匯報。管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

7. 投資物業(續)

本集團的估值程序(續)

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師展開討論。

估值方法

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

年內概無改變估值方法。

釐定公平值所用的重大數據

於二零一四年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

	二零一四年	二零一三年
資本化率	4.0%-6.5%	3.5%-6.5%
折現率	5.6%-6.0%	5.6%-6.4%
預期空置率	0.0%-10.0%	0.0%-5.0%
每月租金(每月每平方米人民幣)	27-530	19-481
預算建築成本(每平方米人民幣)	2,500-6,500	2,900-8,000
預計發展商利潤率	15.0%-30.0%	10.0%-25.0%

7. 投資物業(續)

估值方法(續)

資本化及折現率乃估值師按將予估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於二零一四年十二月三十一日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本及利潤愈高，公平值愈低。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業乃按第3層類別的公平值計量作為計量，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

本集團於投資物業之權益分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	—	133,000
介乎10至50年的租賃	16,256,160	9,462,200
	16,256,160	9,595,200

於二零一四年十二月三十一日，公平值合共人民幣4,953,633,000元(二零一三年：人民幣2,580,706,000元(經重列))的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註24)。

於二零一四年十二月三十一日，價值合共約為人民幣5,307,200,000元的投資物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

8. 土地使用權

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	165,342	60,485
轉撥自持作銷售的已落成物業	–	19,250
轉撥自發展中物業	24,756	–
轉撥自投資物業(附註7)	56,938	–
轉撥至投資物業(附註7)	(51,331)	–
添置	–	90,829
減值(附註30)	(20,461)	–
攤銷—列支於行政開支(附註5、31)	(6,016)	(5,222)
年終	169,228	165,342
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	27,704	8,383
介乎10至50年的租賃	141,524	156,959
年終	169,228	165,342

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣53,970,000元(二零一三年：人民幣40,854,000元(經重列))的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註24)。

9. 於聯營公司之投資

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應佔資產淨值	778,461	–

下列為董事認為於二零一四年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司。下列聯營公司的股本僅包括本集團直接持有的註冊資本。

9. 於聯營公司之投資(續)

下表僅載列於二零一四年十二月三十一日的重大聯營公司的詳情，該公司為非上市公司實體，並無市場報價：

實體名稱	營業地點／ 成立國家	本集團持有的應佔 權益百分比	關係性質	計量方法
星火巨龍科技投資有限公司(「星火」)	中國	49%	附註	權益

附註：星火於中國從事物業投資。星火為本集團於中國物業發展業務增長的策略夥伴。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

星火財務資料概要(就任何會計政策的差異作出調整)及與綜合財務報表中的賬面值對賬披露如下：

	星火 二零一四年 人民幣千元
流動資產	7,911
流動負債	(196,776)
非流動資產	235,442
資產淨值	46,577
年度全面收益總額	—

上述資料反映星火財務報表所呈列的金額(而非本集團應佔的金額)，並就本集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

9. 於聯營公司之投資(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認的星火權益賬面值的對賬表：

	星火 二零一四年 人民幣千元
星火的資產淨值	46,577
本集團於星火的權益賬面值(49%)	22,823
租賃土地的公平值調整	733,772
本集團於星火的權益賬面值	756,595

下列為非重大聯營公司的財務資料：

	二零一四年 人民幣千元
本集團應佔年度虧損(附註5)	(634)
本集團於該聯營公司的賬面總值	21,866

10. 於附屬公司之投資－本公司

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產		
非上市股份，按成本列值	7	7
發行予附屬公司員工的購股權(附註22(c))	239,078	221,958
應收一間附屬公司的款項(附註b)	21,009,569	16,918,781
	21,248,654	17,140,746
流動資產		
應收一間附屬公司的款項(附註c)	—	1,000,000

附註：

- (a) 附屬公司之詳情載於附註47。
- (b) 應收一間附屬公司的款項指本公司向一間附屬公司提供的股權資金，原因是本公司預期不會於可見將來獲償還款項。
- (c) 應收一間附屬公司的款項分類為流動資產，為無抵押、免息及須於要求時還款。

11. 發展中物業

	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	一月一日 人民幣千元 (經重列)
金額包括：			
建築費用	22,013,117	19,571,702	11,840,962
資本化利息	6,574,128	3,924,626	4,900,559
土地使用權	42,033,972	23,393,966	15,452,030
	70,621,217	46,890,294	32,193,551
減：就發展中物業計提撥備	(1,285,382)	(473,376)	—
	69,335,835	46,416,918	32,193,551

發展中物業全部位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，人民幣1,035,582,000元(二零一三年：人民幣473,376,000元(經重列))之發展中物業已作出減值，以反映若干開發中物業可變現淨值的減少(附註30)。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值約人民幣37,255,601,000元(二零一三年：人民幣15,562,600,000元(經重列))之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註24)。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值合共約為人民幣8,226,706,000元的開發中物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除，惟賬面總值約為人民幣501,296,000元之2個項目仍受部分限制。

12. 持作銷售的已落成物業

	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一四年	二零一三年	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	(經重列)
持作銷售的已落成物業	12,014,729	6,285,594	3,215,893
減：持作銷售的已落成物業之撥備	(694,098)	(93,363)	(41,210)
	11,320,631	6,192,231	3,174,683

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，人民幣637,636,000元(二零一三年：人民幣77,358,000元(經重列))之持作銷售的已落成物業已作出減值，以反映若干已落成物業可變現淨值的減少(附註30)。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，賬面淨值約人民幣1,539,886,000元(二零一三年：人民幣2,312,049,000元(經重列))之持作銷售的已落成物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註24)。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值合共約為人民幣3,593,245,000元的持作銷售的已落成物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

13. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本列值	56,823	—

於二零一四年十二月三十一日的非上市股本投資指賽特斯信息科技股份有限公司(「賽特斯」)(一家於中國註冊成立的公司)約4.37%的股權。賽特斯的註冊資本為人民幣75百萬元。於二零一四年十二月三十一日，本公司對賽特斯概無重大影響力，此乃由於本公司相對其他股東的提名權有限所致。本集團於二零一五年三月出售其全部賽特斯股權予一名獨立第三方。

14. 其他資產

誠如綜合財務報表附註2.1所述，綜合財務狀況表內的其他資產為本集團根據事故於報告日期已付的現金淨額超逾就新發現借款的利息及本金付款／還款以及收購19家項目公司入賬金額的結餘。

15. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團			本公司	
	於十二月三十一日		於二零一三年	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年	一月一日	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	(經重列)		
應收貿易賬款(附註a)	720,331	1,763,782	1,296,022	—	—
其他應收款項	701,319	496,966	326,000	—	—
其他按金	307,033	445,130	329,323	1,545	2,302
預付款項(附註b)	1,346,722	12,622	139,580	—	—
其他預繳稅項	621,809	551,959	381,364	—	—
	3,697,214	3,270,459	2,472,289	1,545	2,302

於二零一四年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一四年	二零一三年	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	(經重列)
90日內	524,245	988,272	199,815
91至180日	26,561	24,618	18,235
181至270日	89,322	15,422	614,810
271至365日	5,607	684,672	—
超過365日	74,596	50,798	463,162
	720,331	1,763,782	1,296,022

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日以及二零一三年一月一日的應收貿易賬款結餘中分別零、人民幣683,870,000元以及人民幣1,070,450,000元並未到期。該等結餘指來自銷售商業及住宅物業、發展中／持作銷售物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(a) (續)

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	於十二月三十一日		二零一三年
	二零一四年	二零一三年	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
逾期少於90日	524,245	988,272	199,815
逾期91至180日	26,561	24,618	18,235
逾期181至270日	89,322	15,422	160
逾期271至365日	5,607	802	—
逾期超過365日	74,596	50,798	7,362
	720,331	1,079,912	225,572

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘有關，當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等財務報告批准之日，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的貿易應收賬款分別人民幣685,371,000元及人民幣1,762,871,000元已獲結付。

- (b) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (c) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。
- (d) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣列值。

16. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值合共約為人民幣1,381,546,000元的收購土地按金受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

17. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區、轉讓項目及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

18. 金融衍生工具

	本集團及本公司			
	於十二月三十一日			
	二零一四年 資產 人民幣千元	二零一四年 負債 人民幣千元	二零一三年 資產 人民幣千元	二零一三年 負債 人民幣千元
按公平值計量且作為流動資產或 負債載列於綜合財務狀況表：				
遠期外匯合約	627	34,735	51,450	—

於二零一四年十二月三十一日，未平倉遠期外匯合約的名義本金額為人民幣2,117,209,000元(二零一三年：人民幣1,800,000,000元)。

19. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一四年十二月三十一日，該等保證金達人民幣400,915,000元(二零一三年：人民幣1,194,873,000元)。預售物業完成或獲出具物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣657,195,000元(二零一三年：人民幣470,148,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註39)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金人民幣20,181,000元(二零一三年：人民幣11,442,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金。

20. 受限制現金、銀行存款以及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
受限制現金(附註19)	1,078,291	1,676,463	—	—
長期銀行存款	64,695	—	—	—
短期銀行存款	189,860	263,723	—	—
現金及現金等值項目	3,131,154	6,765,970	326,463	285,366
現金及銀行結餘	4,464,000	8,706,156	326,463	285,366

附註：

於二零一四年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年0.2%至6.7%(二零一三年：3.05%至4.40%)及4至24個月(二零一三年：6至12個月)。

20. 受限制現金、銀行存款以及現金及現金等值項目(續)

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以人民幣計值	4,077,088	8,386,663	85	723
以港元計值	53,977	23,349	18,593	1,487
以美元計值	332,935	296,144	307,785	283,156
減：受限制現金(附註19)	4,464,000	8,706,156	326,463	285,366
減：長期銀行存款	(1,078,291)	(1,676,463)	—	—
減：短期銀行存款	(64,695)	—	—	—
減：短期銀行存款	(189,860)	(263,723)	—	—
現金及現金等值項目	3,131,154	6,765,970	326,463	285,366

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

21. 股本及股份溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：					
每股面值0.10港元之普通股					
於二零一三年一月一日、					
二零一三年及二零一四年					
十二月三十一日					
	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	—	4,405,545
已發行及繳足：					
於二零一三年一月一日					
	4,905,840,000	490,584	432,246	3,817,526	4,249,772
行使購股權	(a) 23,675,000	2,368	1,893	44,263	46,156
於二零一三年十二月三十一日					
	4,929,515,000	492,952	434,139	3,861,789	4,295,928
於二零一四年一月一日					
	4,929,515,000	492,952	434,139	3,861,789	4,295,928
行使購股權	(b) 125,803,000	12,580	9,957	227,994	237,951
發行以股代息股份	(c) 80,109,910	8,011	6,354	163,921	170,275
於二零一四年十二月三十一日					
	5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154

附註：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，23,675,000股股份已於購股權獲行使時發行。所得款項總額為41,507,000港元(相等於約人民幣33,212,000元)。行使時的加權平均股價為每股2.38港元。相關交易成本自已收所得款項扣除。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，125,803,000股股份已於購股權獲行使時發行。所得款項總額為216,644,000港元(相等於約人民幣171,478,000元)。行使時的加權平均股價為每股2.75港元。相關交易成本自已收所得款項扣除。
- (c) 本公司向其股東提供以股代息的選擇，據此，股東於下次宣派特別現金股息後可選擇收取每股0.15港元的普通股代替現金股息，而普通股根據以股代息計劃發行。於二零一四年五月二十九日，於截至二零一四年十二月三十一日止年度已發行的以股代息股份總數為80,109,910股，每股股價為2.68港元。

年內所有已發行普通股於所有方面與現有股份享有同等地位。

22. 儲備

	本集團							
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權		換股權		合計
				儲備	資本儲備	儲備	保留盈利	
人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元 (附註24(b))	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一三年一月一日的結餘，								
按先前呈報	382	24,835	505,185	133,011	(93,022)	220,824	9,309,202	10,100,417
過往調整及重新分類的影響(附註2.1)	-	-	-	-	(301,452)	-	(26,159)	(327,611)
於二零一三年一月一日的結餘 (經重列)	382	24,835	505,185	133,011	(394,474)	220,824	9,283,043	9,772,806
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,174,639	2,174,639
部分出售附屬公司 (並無失去控制權)(附註42(a))	-	-	-	-	59	-	-	59
行使購股權(附註21(a))	-	-	-	(12,944)	-	-	-	(12,944)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	34,450	-	-	-	34,450
轉入法定儲備	-	-	68,293	-	-	-	(68,293)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘 (經重列)	382	24,835	573,478	154,517	(394,415)	220,824	11,389,389	11,969,010
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(1,287,484)	(1,287,484)
發行以股代息股份	-	-	-	-	-	-	(170,275)	(170,275)
已付股息	-	-	-	-	-	-	(420,772)	(420,772)
收購一間附屬公司的額外權益 (附註41(a))	-	-	-	-	(92,632)	-	-	(92,632)
出售附屬公司的權益	-	-	(786)	-	-	-	-	(786)
行使購股權(附註21(b))	-	-	-	(66,473)	-	-	-	(66,473)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	28,229	-	-	-	28,229
購股權失效	-	-	-	(11,107)	-	-	11,107	-
轉入法定儲備	-	-	185,351	-	-	-	(185,351)	-
於二零一四年十二月三十一日的結餘	382	24,835	758,043	105,166	(487,047)	220,824	9,336,614	9,958,817

22. 儲備(續)

	本公司			合計 人民幣千元
	購股權儲備 人民幣千元 (附註c)	換股權儲備 人民幣千元 (附註24(b))	保留盈利 人民幣千元	
於二零一三年一月一日的結餘	133,011	220,824	639,687	993,522
年度全面收益總額(附註23)	—	—	451,239	451,239
行使購股權(附註21(a))	(12,944)	—	—	(12,944)
以股份為基礎的付款(附註c)	34,450	—	—	34,450
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘	154,517	220,824	1,090,926	1,466,267
年度全面虧損總額(附註23)	—	—	(76,788)	(76,788)
發行以股代息股份	—	—	(170,275)	(170,275)
已付股息	—	—	(420,772)	(420,772)
行使購股權(附註21(b))	(66,473)	—	—	(66,473)
以股份為基礎的付款(附註c)	28,229	—	—	28,229
購股權失效	(11,107)	—	—	(11,107)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	105,166	220,824	423,091	749,081

附註：

(a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將純利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣185,351,000元(二零一三年：人民幣68,293,000元)。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註43)授出之購股權之僱員服務價值。

23. 本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

計入本公司財務報表的本公司權益持有人應佔虧損為人民幣76,788,000元(二零一三年：溢利人民幣451,239,000元)。

24. 借款

	附註	本集團			本公司		
		於十二月三十一日		於	於十二月三十一日		於
		二零一四年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)	(經重列)		(經重列)	(經重列)
列作非流動負債之借款							
銀行借款—有抵押	(e)	2,722,000	1,913,250	1,079,750	—	—	—
銀行借款—無抵押	(e)	244,896	—	938,546	—	—	—
來自一間關連公司的貸款	(f)	1,500,000	—	—	—	—	—
		4,466,896	1,913,250	2,018,296	—	—	—
列作流動負債之借款							
銀行借款—有抵押	(e)	15,479,000	9,073,000	3,133,000	—	—	—
銀行借款—無抵押	(e)	5,306,603	2,611,704	632,226	733,768	504,529	—
其他借款—有抵押	(e)	20,585,517	10,183,072	5,668,210	—	914,535	—
其他借款—無抵押	(e)	4,557,389	12,313,900	2,792,000	—	—	—
優先票據	(a)、(g)	13,890,208	9,887,432	5,612,915	13,890,208	9,887,432	5,612,915
可換股債券	(b)	1,437,385	1,377,335	1,324,613	1,437,385	1,377,335	1,324,613
優先有抵押擔保債券	(c)、(g)	—	—	2,012,020	—	—	2,012,020
可換定期貸款	(d)、(g)	—	—	674,626	—	—	674,626
		61,256,102	45,446,443	21,849,610	16,061,361	12,683,831	9,624,174
總借款		65,722,998	47,359,693	23,867,906	16,061,361	12,683,831	9,624,174

24. 借款(續)

附註：

- (a) 優先票據
優先票據的變動分析如下：

	本集團及本公司								
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	總計
	優先票據	優先票據	優先票據	一月	三月	四月	一月	六月	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一三年一月一日的賬面值	2,210,426	1,824,570	1,577,919	-	-	-	-	-	5,612,915
添置	-	-	-	3,087,096	3,408,892	1,772,319	-	-	8,268,307
應計利息(附註32)	98,425	111,200	208,341	317,095	244,040	91,583	-	-	1,070,684
票息付款	(147,256)	(141,615)	(200,596)	(158,329)	(150,799)	(61,875)	-	-	(860,470)
匯兌差額	(6,036)	(5,009)	(47,108)	(96,725)	(104,421)	-	-	-	(259,299)
提早贖回溢價(附註g)	26,018	91,524	-	-	-	-	-	-	117,542
還款(附註g)	(2,181,577)	(1,880,670)	-	-	-	-	-	-	(4,062,247)
於二零一三年十二月三十一日的賬面值	-	-	1,538,556	3,149,137	3,397,712	1,802,027	-	-	9,887,432
添置	-	-	-	-	-	-	1,505,747	2,402,516	3,908,263
應計利息(附註32)	-	-	208,976	321,696	310,724	134,718	179,602	131,503	1,287,219
票息付款	-	-	(197,144)	(313,899)	(298,970)	(123,750)	(135,895)	(110,745)	(1,180,403)
匯兌差額	-	-	5,977	12,489	13,552	-	6,159	(11,702)	26,475
修改條款的交易成本	-	-	(5,334)	(10,613)	(11,421)	(6,218)	(5,192)	-	(38,778)
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	-	-	1,551,031	3,158,810	3,411,597	1,806,777	1,550,421	2,411,572	13,890,208

本公司於二零一零年四月二十八日按面值100%發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一零年優先票據」)。於二零一一年六月十四日，本公司按面值100%發行額外本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣1,944,000,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一一年優先票據」)。該等票據已於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還(附註g)。

於二零一二年九月十八日，本公司按面值100%發行額外本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)。

於二零一三年一月八日，本公司按面值100%發行額外本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)。所得款項淨額用作贖回可換定期貸款及優先有抵押擔保債券(附註g)。

於二零一三年三月十九日，本公司按面值100%發行額外本金總額550,000,000美元(相等於約人民幣3,457,025,000元)二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)。所得款項淨額用作贖回部分二零一零年優先票據及二零一一年優先票據(附註g)。於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%發行額外250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)(「二零一四年一月優先票據」)。

於二零一三年四月二十二日，本公司按面值100%發行額外本金總額人民幣1,800,000,000元二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)。所得款項淨額用作贖回餘下發行在外的二零一零年優先票據及二零一一年優先票據(附註g)。

於二零一四年六月六日，本公司按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)。

二零一零年優先票據、二零一一年優先票據、二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據統稱為「優先票據」。

24. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一零年 優先票據 人民幣千元	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一三年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 三月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 四月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 六月 優先票據 人民幣千元
面值	2,389,205	1,944,000	1,581,225	3,142,750	3,457,025	1,800,000	1,524,225	2,460,840
減：交易成本	(55,698)	(163,215)	(53,070)	(55,654)	(48,133)	(27,681)	(18,478)	(58,324)
所得款項淨額	2,333,507	1,780,785	1,528,155	3,087,096	3,408,892	1,772,319	1,505,747	2,402,516

於二零一四年六月二十九日，本公司取得二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年一月優先票據的持有人同意，按符合二零一四年六月優先票據的條款修改優先票據的若干條款(「修改」)。本公司已就修改向上述持有人支付的人民幣38,778,000元的同意費，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度將其撥充至各優先票據的賬面值作資本。

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度後，本公司並無根據優先票據的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到優先票據受託人的違約通知。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(i)披露。

(b) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8.0厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元轉換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.1656港元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息後，轉換價調低至每股2.64港元。此外，根據本集團或債券持有人的選擇，可換股債券的所有未償還本金額可於二零一三年十二月二十日贖回。人民幣200,000元的可換股債券於二零一三年十二月二十日獲部分贖回。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註22)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

24. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券(續)

於綜合財務狀況表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
減：權益部分	(220,824)
交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	1,231,967

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,377,335	1,324,613
應計利息(附註32)	181,716	174,588
票息付款	(121,666)	(121,666)
贖回	-	(200)
於十二月三十一日的賬面值	1,437,385	1,377,335

可換股債券負債部分的利息開支乃於負債部分採納實際年利率13.1%，以實際利息法計算。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度後，本公司並無根據可換股債券的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到可換股債券受託人的違約通知。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(i)披露。

截至二零一四年十二月三十一日止年度概無任何可換股債券轉換或贖回(二零一三年：人民幣200,000元)。

(c) 優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣2,000,000,000元以人民幣計值並以美元結算的二零一四年到期8.5厘優先有抵押擔保債券(「優先有抵押擔保債券」)。所得款項淨額(扣除直接發行成本)約為人民幣1,911,737,000元。優先有抵押擔保債券已於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還(附註g)。

優先有抵押擔保債券曾於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先有抵押擔保債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

於綜合財務狀況表內的優先有抵押擔保債券計算如下：

	人民幣千元
面值	2,000,000
減：交易成本	(88,263)
所得款項淨額	1,911,737

24. 借款(續)

附註：(續)

(c) 優先有抵押擔保債券(續)

	二零一三年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	2,012,020
應計利息(附註32)	4,991
票息付款(附註g)	(55,250)
提早贖回溢價(附註g)	38,239
還款(附註g)	(2,000,000)
於十二月三十一日的賬面值	—

(d) 可換定期貸款

於二零一二年五月二十三日，本公司與一名獨立第三方訂立附帶換股權的定期貸款120,000,000美元(相等於約人民幣758,988,000元)(「可換定期貸款」)。可換定期貸款將於提取日期起計27個月(即二零一四年八月二十四日)到期。可換定期貸款已於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還(附註g)。

自可換定期貸款收取的所得款項淨額分為金融衍生工具部分及負債部分如下：

- (i) 金融衍生工具部分指可換定期貸款換股權部分於發行日期的公平值，乃採用二元模式釐定。有關協議允許貸方擁有權利於可換定期貸款到期日前三個月(即二零一四年五月二十四日)將未償還的貸款轉換為本公司若干附屬公司的股權。

金融衍生工具獲分類為按公平值經損益入賬的金融負債，其後按公平值列賬。

- (ii) 負債部分指已訂約未來現金流量以可比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的現行市場利率按相同條款貼現的現值，但不計入嵌入式期權衍生工具。

期內所收取的利息乃採用負債部分自發行貸款以來的實際年利率約22.5%計算。根據有關協議，按年利率13.5%計算的利息每半年支付。

扣除交易成本316,000美元(相等於約人民幣1,999,000元)的負債部分價值約人民幣642,632,000元及金融衍生工具部分價值約人民幣114,357,000元，乃於發行可換定期貸款時釐定。

可換定期貸款乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司共同及個別擔保。

於綜合財務狀況表內所確認的可換定期貸款計算如下：

	人民幣千元
可換定期貸款於發行日期的面值	758,988
減：金融衍生工具	(114,357)
交易成本	(1,999)
初步確認時的負債部分	642,632

24. 借款(續)

附註：(續)

(d) 可換定期貸款(續)

	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於發行日期的賬面值	642,632	114,357
應計利息	87,804	—
票息付款	(51,784)	—
公平值變動	—	(54,710)
匯兌差額	(4,026)	(563)
於二零一二年十二月三十一日的賬面值	674,626	59,084
於二零一三年一月一日的賬面值	674,626	59,084
應計利息(附註32)	3,256	—
票息付款(附註g)	(13,576)	—
提早償還溢價(附註g)	89,954	(59,084)
還款(附註g)	(754,260)	—
於二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日的賬面值	—	—

(e) 銀行及其他借款

本集團

本集團的銀行及其他借款為人民幣38,786,517,000元(二零一三年：人民幣21,169,322,000元(經重列))均已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的物業(附註6、7、8、11及12)及本集團若干附屬公司的股份共同作抵押。

本集團的銀行及其他借款乃以下列項目作擔保：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
集團公司		
— 有抵押	28,864,518	14,096,073
— 無抵押	7,895,230	9,511,541
	36,759,748	23,607,614

本集團餘下的其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度後，本集團未能根據若干銀行及其他借款的相關條款及條件按時支付本金及利息，並接獲若干債權人要求立即償還銀行及其他借款的通知。本集團已就進行債務重組與相關債權人協商，有關詳情於下文附註(i)披露。

24. 借款(續)

附註：(續)

(e) 銀行及其他借款(續)

本公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司的其他借款涉及與一名獨立第三方就200,000,000美元(相等於約人民幣1,219,380,000元)訂立的一項定期貸款協議。該筆貸款按年利率14%計息，須於二零一三年十二月三十一日償還部分未償還本金額，並在最後還款日期償還當時尚未償還的本金額。該借款的最後還款日期為二零一四年十一月十三日或倘訂約方相互協定，則為二零一五年十一月十三日，並須分兩期按下列金額償還：(i)於二零一三年十二月三十一日(或訂約雙方協定的其他日期)，未償還貸款本金額的若干部分；及(ii)於最後還款日期，當時尚未償還貸款的本金額。該借款已隨後在二零一四年一月悉數償還。於二零一四年五月十五日，本公司根據二零一三年十一月簽訂的協議相同條款進一步提取一筆100,000,000美元(相等於約人民幣615,210,000元)的定期貸款。該款項已在截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償還。

本公司概無其他借款(二零一三年：人民幣914,535,000元)由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

本公司於財務狀況表內的其他借款計算如下：

	人民幣千元
於發行日期的賬面值	1,219,380
還款	(304,845)
於二零一三年十二月三十一日的賬面值	914,535
添置	615,210
還款	(1,529,745)
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	—

(f) 來自一間關連公司的貸款

該到期款項為無抵押，以年利率12.0厘計息，並須於二零一六年內償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(g) 借款再融資

於二零一三年一月十三日，本公司悉數償還尚未償還的可換定期貸款及悉數贖回優先有抵押擔保債券，贖回價分別相等於上述借款未償還本金額的100%，即120,000,000美元(相等於人民幣754,260,000元)及人民幣2,000,000,000元，可換定期貸款及優先有抵押擔保債券的累計及未付票息分別為2,160,000美元(相等於人民幣13,576,000元)及人民幣55,250,000元，而可換定期貸款持有人的適用溢價為9,576,000美元(相等於人民幣60,190,000元)。

於二零一三年四月二十八日，本公司贖回部分發行在外的二零一零年優先票據及二零一一年優先票據，贖回價相等於二零一零年優先票據及二零一一年優先票據本金額的100%，即388,000,000美元(相等於人民幣2,432,333,000元)，累計及未付票息為43,740,000美元(相等於人民幣274,201,000元)，而債券持有人的適用溢價為26,190,000美元(相等於人民幣164,182,000元)。

於二零一三年五月二十二日，本公司贖回餘下發行在外的二零一零年優先票據及二零一一年優先票據，贖回價相等於二零一零年優先票據及二零一一年優先票據本金額的100%，即260,000,000美元(相等於人民幣1,629,914,000元)，累計及未付票息為2,340,000美元(相等於人民幣14,670,000元)，而債券持有人的適用溢價為17,550,000美元(相等於人民幣110,019,000元)。

該等贖回的溢價達人民幣521,042,000元，並已於截至二零一三年十二月三十一日止年度的融資成本中確認(附註32)。

24. 借款(續)

附註：(續)

(h) 本集團及本公司的借款面對的利率變動風險及合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
於二零一四年十二月三十一日	14,563,245	21,845,916	25,455,026	3,858,811	65,722,998
於二零一三年十二月三十一日(經重列)	6,494,454	8,370,874	28,645,228	3,849,137	47,359,693
於二零一三年一月一日(經重列)	3,733,391	4,988,953	15,145,562	–	23,867,906
本公司					
於二零一四年十二月三十一日	733,769	1,437,384	10,731,397	3,158,811	16,061,361
於二零一三年十二月三十一日(經重列)	504,528	914,535	8,115,630	3,149,138	12,683,831
於二零一三年一月一日(經重列)	–	1,324,613	8,299,561	–	9,624,174

(i) 違反借款契諾

根據相關借款之條款，本集團有責任遵守若干限制性財務及非財務契諾，包括於特定情況下產生額外財務債務及達成若干主要財務比率的限制。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團違反相關貸款協議的若干限制性契諾。根據相關借款的各自條款，違反限制性契諾條款技術上已構成違約事件，並將觸發其他本集團借款的潛在交叉違約事件。因此，董事已將分別於二零一四年十二月三十一日的相關借款及衍生金融工具人民幣47,380,193,000元(二零一三年：人民幣42,460,267,000元)及人民幣34,735,000元(二零一三年：無)於綜合財務報表分類為流動負債。

(j) 於各報告日期的實際利率如下：

	本集團			本公司	
	於十二月三十一日 二零一四年	於二零一三年 二零一三年 (經重列)	於二零一三年 一月一日 (經重列)	於十二月三十一日 二零一四年	二零一三年
銀行借款(列作非流動負債)	7.0%	6.9%	5.8%	–	–
銀行借款(列作流動負債)	8.6%	8.2%	8.7%	4.0%	5.0%
其他借款	11.3%	11.7%	14.0%	–	–
來自一間關連公司的貸款	12.0%	–	–	–	–
二零一零年優先票據	–	–	14.1%	–	–
二零一一年優先票據	–	–	16.5%	–	–
二零一二年優先票據	13.8%	13.8%	13.8%	13.8%	13.8%
二零一三年一月優先票據	10.6%	10.6%	–	10.6%	10.6%
二零一三年三月優先票據	9.2%	9.2%	–	9.2%	9.2%
二零一三年四月優先票據	7.5%	7.5%	–	7.5%	7.5%
二零一四年一月優先票據	9.3%	–	–	9.3%	–
二零一四年六月優先票據	9.6%	–	–	9.6%	–
可換股債券	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%
優先有抵押擔保債券	–	–	10.4%	–	–
可換定期貸款	–	–	22.5%	–	–

24. 借款(續)

附註：(續)

- (k) 除分別以美元及港元列示的優先票據、可換定期貸款、其他借款及銀行借款之人民幣1,710,292,000元(二零一三年：人民幣1,358,705,000元)外，本集團借款的賬面值均以人民幣列示。公平值乃按上文訂明的借款率比率折讓的現金流，並於第2層公平值層級以內。

(l) 債務重組

誠如附註1(b)所披露，於截至二零一四年十二月三十一日止年度後，鑒於發生違約事件及債務融資的潛在交叉違約事件，本集團已就重組尚未償還的債務融資(「債務重組」)與境內債權人及境外債權人磋商。

於二零一五年八月十七日，本集團與境內債權人委員會(「境內債權人委員會」，由本集團若干最大境內債權人所組成)就境內債務重組訂立框架協議。境內債權人委員會獲授權代表所有境內債權人就境內債務重組進行磋商。於二零一五年及二零一六年，境內債權人與本集團已訂立各項最終協議，以重組未償還債務或同意彼等的未償還債務繼續由彼等各現有協議監管。截至批准此等綜合財務報表之日，本集團已成功重組全部境內貸款。修改或清償境內債務產生的損益對本集團而言不屬重大。

於二零一六年一月十日，本公司、其若干附屬公司及境外債權人訂立重組支持協議，據此，境外債權人同意透過協議安排支持境外債務重組。協議安排為境外債權人提供選擇，以於重組支持協議的參考日期(即二零一六年一月一日)的優先票據、可換股債券及其他境外融資(「原境外債務」)的未償還本金額連同所有累計及未付利息交換為下文所述的新契約。

於二零一六年七月十二日，在本公司取得大多數原境外債務債權人就協議安排的同意後，協議安排已在開曼群島及香港法律下生效。於同日，本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。經考慮重組條款後，董事將境外債務重組視為消除若干部分的原境外債務。因此，消除原境外債務的收益約人民幣716,143,000元(即原境外債務的賬面值與新文據於完成境外債務重組當日的公平值之間的差額)，而已向境外債權人支付的同意費約人民幣54,423,000元已於二零一六年的損益中確認。原境外債務餘下部分並無導致重大修改，因此，實際利率已於修改日期作出調整。

根據重組支持協議，境外債權人可選擇以其原境外債務交換為下列契約(有關重組支持協議及新契約的商業條款的詳情已載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告)：

- (i) 按交換比率1.0倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據，並具有名義價值相等於新高息票據本金總額7%的若干或然價值權(「或然價值權」)；
- (ii) 按交換比率1.02598倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據；或
- (iii) 按交換比率1.0倍轉換為強制性可交換債券。

25. 遞延所得稅

當有法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過十二個月後收回	15,504	87,701
— 將於十二個月內收回	43,320	109,859
	58,824	197,560
遞延所得稅負債：		
— 將於超過十二個月後清償	(2,206,959)	(1,300,266)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(1,102,706)	(934,306)
於綜合損益及其他全面收益表確認(附註35)	(1,045,429)	(168,400)
年終	(2,148,135)	(1,102,706)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

25. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	本集團 稅項虧損 人民幣千元
於二零一三年一月一日	270,378
於綜合損益及其他全面收益表扣除	13,778
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	284,156
於綜合損益及其他全面收益表扣除	(138,736)
於二零一四年十二月三十一日	145,420

遞延所得稅資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣3,942,821,000元(二零一三年：人民幣1,974,793,000元)。除約人民幣3,569,650,000元(二零一三年：人民幣1,697,042,000元)將於二零一五年至二零一九年屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

遞延所得稅負債：

	本集團 因投資物業 產生的重估值 人民幣千元
於二零一三年一月一日	1,143,247
於綜合損益及其他全面收益表扣除	182,178
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,325,425
於綜合損益及其他全面收益表扣除	906,693
於二零一四年十二月三十一日	2,232,118

於二零一四年十二月三十一日，未確認之遞延所得稅負債為人民幣471,150,000元(二零一三年：人民幣376,276,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一四年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣9,422,995,000元(二零一三年：人民幣7,525,520,000元)。

26. 自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣15,771,087,000元(二零一三年：人民幣13,844,861,000元(經重列))的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

27. 其他應付款項

	本集團			本公司	
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一三年 人民幣千元 (經重列)	於二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一三年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	3,362,330	2,263,619	1,424,091	27,958	33,838
應付票據	221,683	4,019	68,366	—	—
有關收購附屬公司的應付代價	45,417	118,808	170,808	—	—
其他應付稅項	158,138	274,725	108,419	—	—
	3,787,568	2,661,171	1,771,684	27,958	33,838

附註：

其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

28. 應付附屬公司非控股權益款項

應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

29. 由事故產生的虧損

在編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的過程中，董事已根據香港會計準則第8號的規定對過往年度作出必要的調整，以糾正錯誤及重列可切實作出追溯重列的最早期間的資產、負債及權益年初結餘(詳情見附註2.1)，惟董事發現未能切實實在二零一四年終(即事故完結之時)前確認事故的虧損的累計影響。因此，年內已確認因而產生的事故的累計虧損淨額約人民幣482,736,000元。

30. 其他虧損—淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
沒收客戶按金	(8,397)	(5,618)
終止擬發展項目的補償	(7,037)	(64,905)
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註5、6、8)	164,452	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註11、12)	1,673,218	550,734
政府補貼收入	(60,127)	(49,933)
出售物業及設備的虧損	1,460	—
其他	(21,161)	(1,597)
	1,742,408	428,681

附註：

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已進行物業及設備以及土地使用權的減值評估，因此，物業及設備以及土地使用權的賬面值已撇減至其可收回金額。

31. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	34,069	4,793
廣告及其他宣傳成本	479,847	576,735
代理費	56,711	49,342
營業稅	1,004,328	902,424
已售物業成本	15,405,307	12,038,475
折舊(附註6)	100,577	68,547
土地使用權攤銷(附註8)	6,016	5,222
捐款	54,989	55,607
法律及專業費用	61,110	48,115
經營租賃租金	36,585	30,193
員工成本—包括董事酬金(附註33)	650,762	574,994
辦公室開支	84,710	120,872
差旅	18,194	24,279
其他	705,561	466,886
	18,698,766	14,966,484

附註：

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理服務	5%
酒店及餐飲業務	5%

32. 融資成本—淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
融資收入		
銀行存款利息收入(附註37)	25,039	37,570
匯兌收益淨額(附註37)	—	279,949
	25,039	317,519
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	1,902,990	823,082
— 優先票據(附註24)	1,287,219	1,070,684
— 可換股債券(附註24)	181,716	174,588
— 優先有抵押擔保債券(附註24)	—	4,991
— 可換定期貸款(附註24)	—	3,256
— 其他借款	2,356,686	1,753,955
債務提早贖回溢價(附註24)	—	521,042
總利息開支	5,728,611	4,351,598
減：資本化利息(附註)	(4,958,714)	(3,610,295)
匯兌虧損淨額(附註37)	769,897	741,303
	5,907	—
	775,804	741,303
融資成本—淨額	(750,765)	(423,784)

附註：借款資本化率於年內為11.28%(二零一三年：11.06%(經重列))。

33. 員工成本—包括董事酬金

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
工資及薪酬	479,516	404,537
退休金成本—法定退休金	31,575	26,191
醫療福利	13,013	11,143
以股份為基礎的付款	28,229	34,450
其他津貼及福利	98,429	98,673
	650,762	574,994

34. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零一四年十二月三十一日止年度						
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	購股權福利 人民幣千元 (附註x)	總計 人民幣千元
陳耿賢先生(附註ii)	—	1,483	—	23	6	—	1,512
陳少環女士(附註i)	—	95	—	—	—	—	95
霍義禹先生(附註iii)	—	237	—	—	—	81	318
金志剛先生(附註viii)	—	2,289	—	33	26	1,174	3,522
郭英成先生(附註iii及vii)	—	3,315	—	13	—	—	3,328
郭英智先生(附註iii)	—	1,894	—	13	—	—	1,907
雷富貴先生(附註iv及ix)	—	99	—	—	—	—	99
饒永先生	—	237	—	—	—	70	307
孫越南先生	—	2,422	—	46	26	1,412	3,906
譚禮寧博士(附註v)	—	4,735	—	89	—	2,118	6,942
葉列理先生(附註iv及viii)	—	91	—	—	—	—	91
張儀昭先生	—	237	—	—	—	70	307
喻建清先生(附註vi)	—	1,467	—	33	25	1,429	2,954
	—	18,601	—	250	83	6,354	25,288

董事姓名	截至二零一三年十二月三十一日止年度						
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	購股權福利 人民幣千元 (附註x)	總計 人民幣千元
陳耿賢先生(附註ii)	—	2,009	—	32	24	2,409	4,474
陳少環女士(附註i)	—	2	—	—	—	—	2
霍義禹先生(附註iii)	—	236	—	—	—	140	376
金志剛先生(附註viii)	—	1,604	—	32	24	1,970	3,630
郭英成先生(附註iii及vii)	—	3,302	—	—	12	—	3,314
郭英智先生(附註iii)	—	1,926	—	—	12	—	1,938
饒永先生	—	236	—	—	—	120	356
孫越南先生	—	1,463	—	32	36	2,409	3,940
譚禮寧博士(附註v)	4,717	—	1,494	75	12	3,614	9,912
張儀昭先生	—	236	—	—	—	120	356
	4,717	11,014	1,494	171	120	10,782	28,298

34. 董事及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 於二零一三年十二月二十六日獲委任。
- (ii) 於二零一四年四月四日辭任。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日辭任。
- (iv) 於二零一四年十二月十一日獲委任。
- (v) 於二零一四年十二月二十九日辭任。
- (vi) 於二零一四年十二月三十一日獲委任。
- (vii) 於二零一五年四月十三日獲重新委任。
- (viii) 於二零一五年六月十一日辭任。
- (ix) 於二零一六年十一月一日辭任。
- (x) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

(b) 五名最高薪人士

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士均為本集團董事，並反映在上文分析。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團一名並非本公司董事的僱員為受僱於本集團的五名最高薪人士(包括本公司董事及本集團其他僱員)之一。於截至二零一三年十二月三十一日止年度應付餘下一名個別人士的酬金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪酬及其他福利	—	3,120
退休金計劃供款	—	17
購股權福利	—	1,610
	—	4,747

五名最高薪人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一四年	二零一三年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	2	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	1
12,500,001港元至13,000,000港元	—	1
	5	5

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，上述個別人士均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

35. 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一三年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合損益表。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,407,268	1,671,698
— 中國土地增值稅	330,276	453,404
過往年度超額撥備		
— 中國土地增值稅	(17,038)	(289)
遞延所得稅(附註25)	1,045,429	168,400
	2,765,935	2,293,213

本集團除所得稅前溢利之所得稅與本集團旗下公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	1,465,867	4,484,269
加：應佔聯營公司業績(附註9)	634	—
	1,466,501	4,484,269
按中國外資企業所得稅稅率25%計算(二零一三年：25%)	366,625	1,121,067
若干公司不同所得稅稅率之影響	4,688	161,970
毋須課稅收入	(3,328,953)	(85,855)
不可扣稅開支	4,700,944	362,597
未確認稅項虧損	709,393	280,319
	2,452,697	1,840,098
中國企業所得稅	2,452,697	1,840,098
中國土地增值稅	313,238	453,115
	2,765,935	2,293,213
所得稅開支(附註37)	2,765,935	2,293,213

36. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年 (經重列)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(1,287,484)	2,174,639
已發行普通股的加權平均數	5,042,120,440	4,916,125,011
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.255)	0.442

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣1,287,484,000元(二零一三年：溢利人民幣2,174,639,000元(經重列))及年內已發行5,042,120,440股(二零一三年：4,916,125,011股)普通股的加權平均數計算。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	(1,287,484)	2,174,639
就可換股債券的損益影響的調整	—	26,998
釐定每股攤薄盈利所用的(虧損)/溢利	(1,287,484)	2,201,637

	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股的加權平均數	5,042,120,440	4,916,125,011
— 就可換股債券的調整	—	619,917,333
— 就購股權的調整	—	97,543,200
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,042,120,440	5,633,585,544
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.255)	0.391

截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(可換股債券及購股權)獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股具反攤薄影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，假設可換股債券已獲轉換為本公司普通股，而純利獲調整以對銷可換股債券的損益影響。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

37. 經營所得現金

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
年度(虧損)/溢利	(1,300,068)	2,191,056
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註35)	2,765,935	2,293,213
利息收入(附註32)	(25,039)	(37,570)
利息開支(附註32)	769,897	741,303
匯兌虧損/(收益)淨額(附註32)	5,907	(279,949)
折舊(附註6)	100,577	68,547
土地使用權攤銷(附註8)	6,016	5,222
應佔聯營公司業績(附註9)	634	—
出售物業及設備的虧損(附註i)	1,460	1,228
以股份為基礎的付款	28,229	34,450
投資物業公平值變動(附註7)	(3,626,772)	(728,712)
金融衍生工具公平值變動(附註18)	85,772	(51,450)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註30)	1,673,218	550,734
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註30)	164,452	—
由事故產生的虧損(附註29)	482,736	—
營運資金變動：		
發展中物業及持作銷售的已落成物業	(12,349,138)	(14,205,629)
應收賬款、按金及其他應收款項	3,112,851	(792,177)
收購土地按金	5,885,382	(1,643,249)
擬發展項目的預付款項	(679,586)	(366,791)
受限制現金	598,172	(1,006,679)
自顧客收取的墊款及已收按金	203,939	3,398,293
應計建築成本	3,900,148	2,606,023
其他資產(附註ii)	(9,990,279)	(4,705,685)
其他應付款項	(4,962,016)	935,257
應付附屬公司非控股權益款項	601,525	(381,106)
經營所用現金	(12,546,048)	(11,373,671)

附註：

(i) 出售物業及設備的虧損如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註6)	3,740	3,290
已收所得款項	(2,280)	(2,062)
出售之虧損	1,460	1,228

37. 經營所得現金(續)

附註：(續)

(ii) 非現金交易

主要非現金交易為附註2.1所述新發現借款的借款利息開支及本金付款，以及購買物業的代價付款。

38. 股息

本公司並無宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的股息。

本公司於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙附有以股代息選擇權的末期股息，總額達745,230,000港元(相等於人民幣591,047,000元)，並於二零一四年五月派付。

39. 財務擔保合同

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	15,337,179	9,856,673

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

40. 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備	24,462,837	21,504,675

附註：

金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

40. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
不超過一年	28,301	26,119
超過一年但不超過五年	20,833	17,127
超過五年	1,050	1,297
	50,184	44,543

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
不超過一年	170,232	144,122
超過一年但不超過五年	457,244	323,723
超過五年	258,317	242,796
	885,793	710,641

41. 收購事項

(a) 收購一間附屬公司的額外權益

於收購事項前，本集團持有成都錦新瑞物業開發有限公司的80%股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就綜合財務報表附註2.1所披露收購19家項目公司而收購成都錦新瑞物業開發有限公司餘下的20%股權，代價為人民幣190,000,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣97,368,000元，而已付代價超出賬面值的金額入賬為資本儲備(附註22)。

於收購事項前，本集團持有湖南明泰置業發展有限公司的60%股權。於二零一三年，本集團收購湖南明泰置業發展有限公司餘下的40%股權，現金代價為人民幣48,000,000元。該公司於收購事項前並無經營任何業務並僅持有一幅土地及發展中物業。因此，本集團認為這實質上為資產收購，因此此已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為土地及發展中物業的賬面值調整。

41. 收購事項(續)

(b) 收購附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按總代價約人民幣8,572,063,000元(二零一三年：人民幣4,846,857,000元)收購若干附屬公司的控股股權。該等公司於收購事項前並無經營任何業務並僅持有擬發展項目的預付款項及收購土地按金。因此，本集團認為這實質上為資產收購，因此已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為擬發展項目的預付款項及收購土地按金賬面值調整。

所有該等交易事項的代價乃按所購入資產的公平值得出。

收購事項產生之資產與負債如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
物業及設備	1,818	2
於一間聯營公司之投資	303,000	—
發展中物業	9,492,068	—
持作銷售的已落成物業	592,790	—
應收賬款、按金及其他應收款項	3,564,726	5,993
收購土地按金	—	4,556,640
擬發展項目的預付款項	112,518	38,600
現金及現金等值項目	174,179	255,699
自顧客收取的墊款及已收按金	(1,722,287)	—
應計建築成本	(2,198,377)	—
借款	(3,000,000)	—
其他應付款項	(6,053,541)	(6,230)
資產淨值	1,266,894	4,850,704
減：非控股權益	186,460	(15,000)
所購入資產淨值	1,453,354	4,835,704
結算之購買代價	8,572,063	4,846,857
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(174,179)	(255,699)
由若干第三方結付	(6,158,870)	—
收購之現金流出	2,239,014	4,591,158
總購買代價：		
— 一年內已付現金	2,413,193	4,846,857
— 由若干第三方結付(附註2.1)	6,158,870	—
所購入淨資產賬面淨值—如上文所示	(1,453,354)	(4,835,704)
於一間聯營公司之投資、發展中物業、持作銷售的已落成物業、收購土地按金及擬發展項目的預付款項之賬面值調整	7,118,709	11,153

42. 出售附屬公司

(a) 出售一間附屬公司部分權益(並無失去控制權)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按總代價人民幣1,800,000元出售其所持的一間附屬公司的部分已發行股本予若干獨立第三方。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣1,741,000元及資本儲備增加人民幣59,000元。

(b) 出售附屬公司權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團出售其於若干附屬公司的全部已發行股本。若干該等公司僅於中國持有擬發展項目、發展中物業或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於出售事項前並無經營任何業務。因此，本集團將此等出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣2,713,860,000元則當作經營所得現金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團出售其於若干附屬公司的全部已發行股本。若干該等公司僅於中國持有擬發展項目或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於出售事項前並無經營任何業務，並僅持有資產。因此，本集團將此項出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣3,209,880,000元則當作經營所得現金。

43. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

43. 購股權(續)

購股權計劃(續)

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一四年		二零一三年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.747	387,187,000	1.731	467,230,000
年內授出	2.659	14,000,000	—	—
年內行使	1.722	(125,803,000)	1.755	(23,675,000)
年內沒收/失效	1.564	(38,512,000)	1.612	(56,368,000)
於十二月三十一日	1.844	236,872,000	1.747	387,187,000

於二零一四年十二月三十一日，74,430,000份(二零一三年：133,855,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於報告日期的購股權年期詳情如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		二零一四年	二零一三年
二零一零年六月十日至二零一五年六月九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一一年三月三十日至二零一六年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零一七年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	6,880,000	20,800,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	7,175,000	21,520,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	7,380,000	22,450,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	8,380,000	23,110,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	20,270,000	23,110,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	8,736,000	44,085,000
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	10,879,000	51,778,000
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	42,724,000	51,778,000
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	42,724,000	51,778,000
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	42,724,000	51,778,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	—
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	—
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	—
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	—
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	—
二零一五年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	—
二零一六年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	—
二零一七年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	—
二零一八年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	—
二零一九年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	—
		236,872,000	387,187,000

43. 購股權(續)

購股權計劃(續)

本公司分別於二零一零年三月二十三日及二零一零年七月二十三日向譚禮寧博士提呈授出(「二零一零年三月授出」)及向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)分別25,000,000份及179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年三月 授出	二零一零年七月 授出	二零一二年六月 授出	二零一四年二月 授出	二零一四年八月 授出
二元模式下的公平值	22,355,000港元	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元	2,592,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元
年度無風險利率	1.82%至2.33%	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%
預期波幅	40%	40%	44%	45%	43%
預期購股權期限	5-7年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無	6.0%	5.0%

44. 按類別劃分的金融工具

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
貸款及應收款項				
應收賬款、按金及其他應收款項， 不包括預付款項及其他預繳稅項(附註15)	1,728,683	2,705,878	1,545	2,302
受限制現金(附註19)	1,078,291	1,676,463	—	—
長期銀行存款(附註20)	64,695	—	—	—
短期銀行存款(附註20)	189,860	263,723	—	—
現金及現金等值項目(附註20)	3,131,154	6,765,970	326,463	285,366
	6,192,683	11,412,034	328,008	287,668
按公平值經損益入賬的資產				
金融衍生工具(附註18)	627	51,450	627	51,450
可供出售				
可供出售金融資產(附註13)	56,823	—	—	—
	56,823	—	—	—
按攤銷成本列值的其他財務負債				
應計建築成本	14,118,865	8,020,540	—	—
其他應付款項，不包括其他應付稅項(附註27)	3,629,430	2,386,446	27,958	33,838
借款(附註24)	65,722,998	47,359,693	16,061,361	12,683,831
應付附屬公司非控股權益款項	672,318	70,793	—	—
	84,143,611	57,837,472	16,089,319	12,717,669
按公平值經損益入賬的負債				
金融衍生工具(附註18)	34,735	—	34,735	—

45. 關連人士交易

除此等財務報表其他部份所披露者外，本集團於年內與其關連人士進行下列交易：

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生。

關連公司

深圳市富德資源投資有限公司。

(b) 主要管理層酬金

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	31,544	29,462
退休金計劃供款	284	341
購股權福利	11,605	19,452
	43,433	49,255

(c) 交易

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向一間關連公司支付的利息(附註(ii))	6,000	—
向控股股東支付的租金開支(附註(ii))	1,859	1,718

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12%的年利率計算利息開支。
- (ii) 此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連公司有關的結餘

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註24(f))	1,500,000	—

46. 報告日期後事項

於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價68億港元(相等於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。

於二零一六年七月二十一日，本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約(附註2.1(b))。

於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

47. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的詳情載列如下：

於中國成立及營運的外資企業：

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值		應佔股權百分比	主要業務
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	二零零一年七月二十七日	714,000,000港元		100%	物業開發
佳兆業置業發展(深圳)有限公司	二零零四年三月二十六日	人民幣10,000,000元		100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	一九九九年六月三日	人民幣2,826,160,000元		100%	物業開發
桂芳園地產(營口)有限公司	二零一零年十二月十四日	76,580,000美元		52%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	二零一零年十二月十四日	36,407,700美元		100%	物業開發
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	二零一零年十二月二十日	170,000,000港元		100%	酒店管理

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的外資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
佳兆業地產(鞍山)有限公司	二零一零年十二月十六日	67,000,000美元	100%	物業開發
株洲佳兆業置業有限公司	二零一一年一月十三日	600,000,000港元	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	二零一零年十二月二十八日	人民幣850,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	二零一一年三月七日	210,000,000港元	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	二零一一年六月九日	人民幣518,000,000元	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊)有限公司	二零一一年六月二十二日	50,000,000美元	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	二零一一年七月一日	人民幣547,528,247元	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	二零一一年七月十五日	246,500,000港元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	二零一一年八月二十四日	31,000,000美元	100%	物業開發
佳兆業新都置業(青島)有限公司	二零一三年二月十八日	60,000,000美元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
珠海市展大房地產開發有限公司	一九九二年四月十一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年九月六日	人民幣38,000,000元	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	一九九九年十月二十日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理
佳兆業商業集團有限公司	二零零四年七月十九日	人民幣1,000,000,000元	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年三月二十一日	人民幣12,000,000元	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年十月二十七日	人民幣202,500,000元	100%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	二零零三年十月十三日	人民幣500,000,000元	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	一九九三年三月二十六日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	二零零七年六月十三日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年三月三日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年十一月十四日	人民幣204,680,000元	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	二零零四年十一月五日	人民幣420,000,000元	100%	物業開發
廣東佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年七月十二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
佳兆業集團有限公司	一九九九年七月十六日	10,000港元	100%	物業開發
北京金貿財迅資訊有限公司	二零零五年十二月五日	人民幣24,400,000元	100%	商業管理
湖南佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年八月二十一日	人民幣220,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	二零零八年七月四日	人民幣10,000,000元	80%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	二零零零年十一月十七日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年六月二十二日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	二零零七年七月十九日	人民幣1,000,000,000元	100%	建築工程
東升投資有限公司	二零零七年七月二十五日	1美元	100%	投資控股
惠州燦榮房產公司	一九九四年一月十四日	人民幣35,926,506元	100%	物業開發
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	一九九九年一月二十九日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	二零零七年一月四日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	二零零七年一月十七日	人民幣35,000,000元	100%	物業開發
惠州市華盛投資有限公司	二零零七年八月二十九日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
博羅縣佳兆業房地產有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	一九九七年六月十七日	人民幣50,000,000元	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	二零零九年十月十五日	人民幣150,000,000元	100%	物業開發
泰安達投資有限公司	二零一零年三月二日	2美元	100%	投資控股
寶吉工藝品(深圳)有限公司	一九八八年十二月二十八日	人民幣877,725,000元	80%	物業開發
泰昌利投資有限公司	二零一零年三月二日	1美元	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	二零一零年三月二日	1港元	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	二零一零年三月二日	1港元	100%	投資控股
江陰水岸華府房地產開發有限公司	二零一零年十二月十日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
香港佳兆業實業有限公司	二零一零年十一月二十四日	1,000美元	100%	投資控股
常州佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年十二月八日	人民幣506,958,095元	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	二零一零年一月七日	人民幣260,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
江陰金翠園房地產開發有限公司	二零一一年二月二十二日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司	二零一零年十月九日	人民幣775,510,000元	51%	物業開發
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	二零一一年三月十八日	人民幣120,000,000元	100%	商業管理
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司	二零一一年三月十六日	61,660,000美元	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	二零一一年十月二十一日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	二零一一年七月六日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
鞍山佳兆業商業管理有限公司	二零一一年九月二十六日	26,582,581美元	100%	商業管理
湖南明泰置業發展有限公司	二零零零年十月十二日	人民幣310,000,000元	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	二零一二年四月二十五日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	二零一二年五月七日	人民幣918,370,000元	100%	物業開發
行裕有限公司	二零一二年五月二日	10,000美元	100%	投資控股
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	二零一一年十二月三十日	人民幣50,000,000元	51%	物業開發
佳兆業地產(上海)有限公司	二零一二年七月十七日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
武漢市佳兆業投資有限公司	二零一二年七月十三日	人民幣250,000,000元	100%	物業開發
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	二零一二年七月六日	人民幣10,000,000元	80%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	二零一二年八月二日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	二零一二年九月十四日	人民幣20,000,000元	51%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	二零一二年八月一日	244,000,000港元	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	二零一二年八月二十二日	人民幣20,000,000元	60%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	二零一二年十月三十日	50,500,000美元	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	二零零九年十二月九日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	二零一二年十二月二十四日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
佳兆業房地產(杭州)有限公司	二零一三年三月六日	人民幣40,810,000元	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	二零一三年四月十九日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
廣州市佳宇房地產開發有限公司	二零一三年五月二十一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
廣州市佳瑞房地產開發有限公司	二零一三年六月五日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
武漢市君匯房地產開發有限公司	二零一三年五月二十日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
展升發展(香港)有限公司	二零一三年六月二十八日	1港元	100%	投資控股
東莞市禦龍山房地產開發有限公司	二零一三年四月九日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
上海瀛灣兆業房地產有限公司	二零一三年六月二十日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	二零一三年十月十五日	428,999,750港元	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	二零一三年六月二十八日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	二零一三年八月二日	人民幣58,820,000元	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	二零一三年八月九日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	二零一三年十一月十三日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	二零一三年六月二十一日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
燁楓有限公司	二零一三年五月二十一日	6港元	100%	投資控股
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	二零一四年二月二十日	人民幣196,000,000元	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	二零一四年二月二十四日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

47. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
南京奧信房地產開發有限公司	二零一三年十一月十一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	二零一二年十一月七日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
深圳市創展酒店發展有限公司	二零一二年六月十二日	人民幣10,000,000元	51%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	二零零九年六月五日	人民幣100,000,000元	51%	物業開發

於中國成立及營運的中外合資合營企業：

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比	主要業務
豐隆集團有限公司	一九九三年十月二十九日	人民幣168,000,000元	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	一九九四年一月十四日	256,026,685港元	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	二零零九年十月十五日	人民幣450,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	二零一零年一月二十八日	人民幣1,086,670,000元	100%	物業開發

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業及設備	848,179	579,528	307,948	148,725	106,140
投資物業	16,256,160	9,595,200	7,539,500	6,375,100	5,484,000
土地使用權	169,228	165,342	60,485	20,603	18,379
於聯營公司之投資	778,461	—	—	298,979	299,521
長期銀行存款	64,695	—	—	—	—
遞延所得稅資產	58,824	197,560	208,941	105,601	75,075
	18,175,547	10,537,630	8,116,874	6,949,008	5,983,115
流動資產					
發展中物業	69,335,835	46,416,918	32,193,551	22,399,585	10,521,175
持作銷售的已落成物業	11,320,631	6,192,231	3,174,683	1,342,662	603,321
可供出售金融資產	56,823	—	—	—	—
其他資產	—	3,358,856	129,570	—	—
應收賬款、按金及其他應收款項	3,697,214	3,270,459	2,472,289	1,575,543	896,525
收購土地按金	3,776,684	9,662,066	3,462,425	2,121,917	1,585,759
擬發展項目預付款項	9,617,786	4,025,563	3,608,772	2,915,684	1,827,183
預繳稅項	262,507	197,760	191,806	153,891	135,797
金融衍生工具	627	51,450	—	—	—
受限制現金	1,078,291	1,676,463	669,784	541,030	530,067
短期銀行存款	189,860	263,723	—	—	—
現金及現金等值項目	3,131,154	6,765,970	4,682,502	3,945,389	4,339,600
	102,467,412	81,881,459	50,585,382	34,995,701	20,439,427
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	15,771,087	13,844,861	10,446,568	7,241,863	4,494,353
應計建築成本	14,118,865	8,020,540	5,414,517	5,274,097	1,325,983
應付所得稅	3,879,450	2,817,056	1,480,732	989,100	866,390
借款	61,256,102	45,446,443	21,849,610	2,307,186	1,751,708
金融衍生工具	34,735	—	59,084	—	—
其他應付款項	3,787,568	2,661,171	1,771,684	1,522,814	806,337
應付附屬公司非控股權益款項	672,318	70,793	451,899	3,477	37,477
	99,520,125	72,860,864	41,474,094	17,338,537	9,282,248
流動資產淨值	2,947,287	9,020,595	9,111,288	17,657,164	11,157,179
資產總值減流動負債	21,122,834	19,558,225	17,228,162	24,606,172	17,140,294

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借款	4,466,896	1,913,250	2,018,296	11,577,305	6,175,664
遞延所得稅負債	2,206,959	1,300,266	1,143,247	1,079,415	971,237
	6,673,855	3,213,516	3,161,543	12,656,720	7,146,901
權益					
股本	450,450	434,139	432,246	432,210	432,150
股份溢價	4,253,704	3,861,789	3,817,526	3,816,563	3,815,214
儲備	9,958,817	11,969,010	9,772,806	7,692,893	5,741,093
本公司權益持有人應佔權益	14,662,971	16,264,938	14,022,578	11,941,666	9,988,457
非控股權益	(213,992)	79,771	44,041	7,786	4,936
權益總值	14,448,979	16,344,709	14,066,619	11,949,452	9,993,393

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元
收益	19,600,176	19,523,056	11,955,020	10,834,726	7,755,890
銷售成本	(16,729,262)	(13,152,594)	(8,069,591)	(7,601,182)	(4,745,012)
毛利	2,870,914	6,370,462	3,885,429	3,233,544	3,010,878
其他(虧損)/收益淨額	(1,742,408)	(428,681)	226,051	43,309	5,962
銷售及市場推廣成本	(798,518)	(861,877)	(578,325)	(404,841)	(183,308)
行政開支	(1,170,986)	(952,013)	(818,386)	(565,048)	(411,155)
投資物業公平值變動	3,626,772	728,712	501,075	432,712	2,970,144
金融衍生工具公平值變動	(85,772)	51,450	54,710	—	—
由事故產生的虧損	(482,736)	—	—	—	—
經營溢利	2,217,266	4,908,053	3,270,554	2,739,676	5,392,521
應佔聯營公司業績	(634)	—	(462)	(542)	(479)
融資收入	25,039	317,519	37,811	155,121	11,031
融資成本	(775,804)	(741,303)	(38,501)	(69,287)	(56,873)
融資(成本)/收入淨額	(750,765)	(423,784)	(690)	85,834	(45,842)
除所得稅前溢利	1,465,867	4,484,269	3,269,402	2,824,968	5,346,200
所得稅開支	(2,765,935)	(2,293,213)	(1,153,225)	(925,690)	(1,709,544)
年度(虧損)/溢利及全面 (虧損)/收益總額	(1,300,068)	2,191,056	2,116,177	1,899,278	3,636,656
以下人士應佔年度(虧損)/溢利及年度 全面(虧損)/收益總額：					
本公司權益持有人	(1,287,484)	2,174,639	2,072,219	1,900,954	3,636,699
非控股權益	(12,584)	16,417	43,958	(1,676)	(43)
	(1,300,068)	2,191,056	2,116,177	1,899,278	3,636,656

www.kaisagroup.com

佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

電話：(852) 8202 6888