



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 的 有 限 公 司)

年 報

股份代號：1224



2014

	頁次
公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
主要榮譽與獎項	5
項目概覽	6
董事簡介	30
主席報告	32
管理層討論及分析	34
投資者關係報告	48
企業管治報告	49
董事會報告	56
獨立核數師報告	63
綜合損益表	64
綜合全面收益表	65
綜合財務狀況表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
財務狀況表	71
財務報表附註	72
五年財務概要	134
物業組合	135
釋義	138

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

非執行董事

王溢輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

分支辦事處

香港北角
馬寶道28號
華匯中心
15樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
重慶銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

公司簡介

中渝置地控股有限公司(股份代號：1224)自2006年起主要於中國西部從事物業開發及投資業務。於2014年12月31日，本集團的累計竣工面積達490萬平方米。合約銷售自2009年至2014年的複合平均增長率為27.6%。

本公司於聯交所主板上市，是MSCI小型股中國指數系列的成份股。

於本報告日期，本集團擁有土地儲備合共約1,230萬平方米(建築面積)及約850萬平方米(應佔建築面積)，覆蓋中國西部主要城市，即擁有強勁及持續經濟增長的重慶、成都、貴陽及西安(當中多數為中國西部省會城市)。

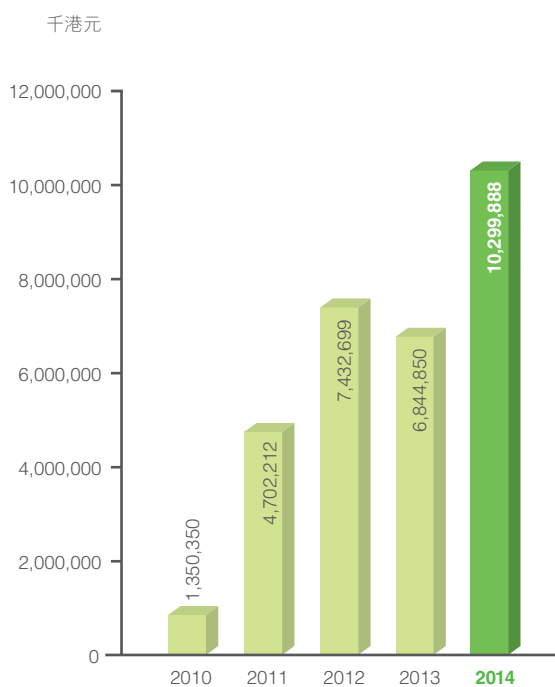
憑藉專業管理、優質土地儲備及穩健財政狀況，本公司已成為中國西部領先物業開發商之一。



重慶中渝參與2014年重慶秋季房交會

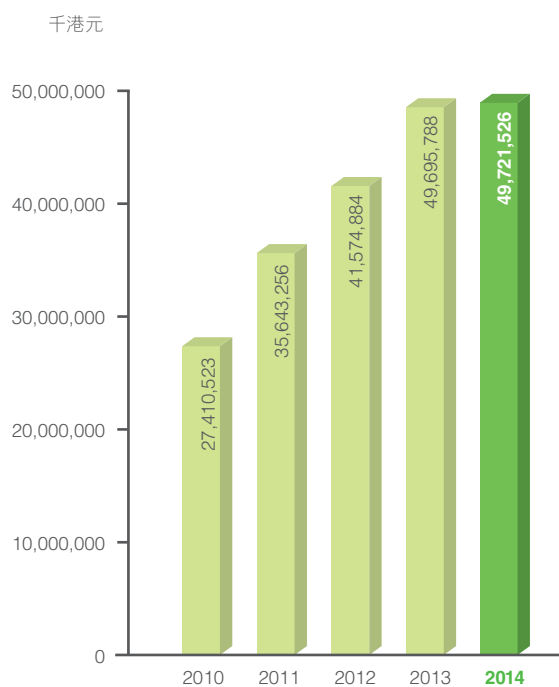
收入

截至12月31日止年度



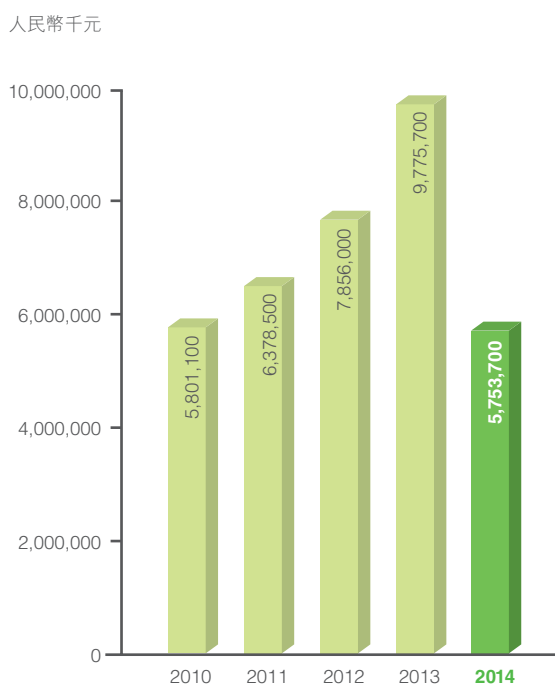
總資產

於12月31日



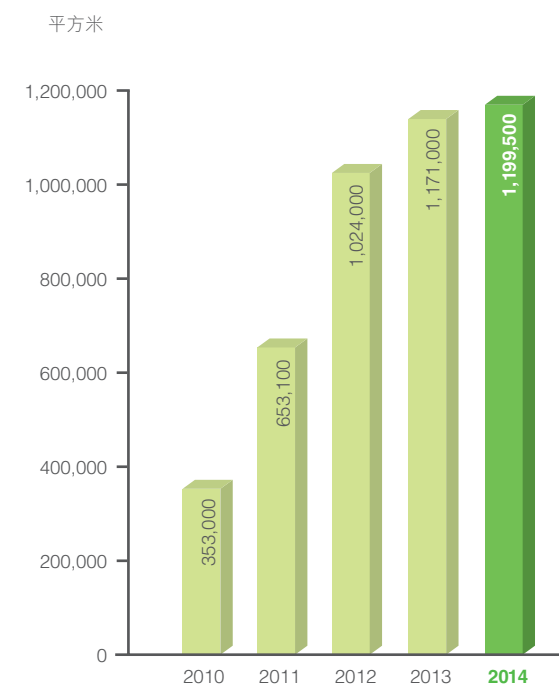
合約銷售

截至12月31日止年度



竣工面積

截至12月31日止年度

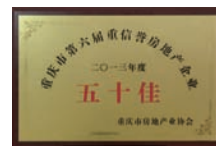


主要榮譽與獎項

公司

重慶中渝

1. 2013年度渝北區房地產十強企業(2014年7月)
2. 2012-2013年度守合同重信用企業(2014年6月)
3. 2013年度售後服務先進單位(2014年5月)
4. 2013年度重慶市第六屆重信譽房地產企業50佳(2013年)



4

重慶瑞昌

5. 萬州江南新區2013年度納稅先進企業(2014年3月)



5

西安中渝置地

6. 西安最具影響力品牌房企(2014年4月)
7. 2013年度誠信單位(2013年)



6

重慶同景置業

8. 重慶市慈善總會同景慈善基金壹億元榮譽證書(2014年11月)
9. 2014年中國西部房地產公司品牌價值TOP10(2014年9月)
10. 2014年中國物業服務領先品牌企業(2014年9月)
11. 2014年中國房地產百強企業(2014年3月)



12

項目

中渝•國際都會

12. 2014年重慶春季房交會暨第六屆城市貢獻力五大商業地標(2014年4月)



14

香奈公館

13. 五大功能區之「大都市區」建設貢獻力地產綜合體(2014年9月)
14. 2013年度渝北區十佳樓盤(2014年7月)
15. 2014年秋交會明星樓盤(2014年)



19

御龍•天峰

16. 2014年度城市中心區首席名宅(2014年11月)
17. 2014年度最具品牌價值地產運營商(2014年11月)
18. 2014年度最受網友期待樓盤(2014年)
19. 2014搜狐焦點年度口碑榜•年度城市地標(2014年)



21

梧桐郡

20. 2013年度渝北區十佳樓盤(2014年7月)

南湖逸家

21. 中國四川C21樓市傳媒大獎•城市區域明星樓盤(2015年1月)
22. 2014年度皇家園林華宅獎(2014年7月)



23

中渝•國際城

23. 2014年度城際中心標杆樓盤(2015年1月)

重慶

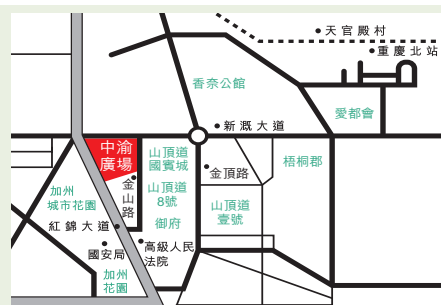
面積：	82,000平方公里
人口：	3,200萬
本地生產總值 增長率：	2014年：10.9% 2013年：12.3% 2012年：13.6% 2011年：16.4%
位置：	中國西南地區，長江與嘉陵江交匯處，是中國的四大直轄市之一



項目概覽

項目名稱：
都會首站、都會9號及中渝廣場 — 92% 權益

項目位置：
重慶渝北區新牌坊金山路18號



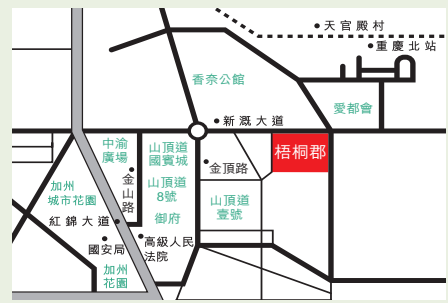
土地總面積：	103,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	424,000 平方米
	地下建築面積：	185,000 平方米
	總建築面積：	609,000 平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2011年(包括都會首站及都會9號)
	建築面積：	180,000 平方米
	第二及第三期(首批)(已完成)：	2014年
	建築面積：	140,000 平方米
	第二及第三期(第二批)：	2015年下半年
	建築面積：	209,000 平方米
項目簡介：	<p>本項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉大道交匯處，為組成我司打造的「中渝•國際都會」(本集團一個大型商住項目)的四塊地塊之一。</p> <p>項目定位為新城市核心地標之一，規劃有高檔住宅公寓、五星級酒店、甲級商場、甲級及乙級寫字樓及SOHO大樓。</p>	
項目更新：	<p>第一期包括都會首站、都會9號、零售商舖及停車場，總建築面積180,000平方米，已於過往年度完成。第二期及第三期命名為「中渝廣場」，其施工項目之總建築面積為429,000平方米，包括甲級商場、五星級酒店、甲級及乙級寫字樓。三幢寫字樓總建築面積140,000平方米於年內完成及開始交付。項目之商場獲得市場對預租的熱烈反應，預計將於2015年完成。</p>	



中渝廣場

項目名稱：
梧桐郡 — 100% 權益

項目位置：
重慶渝北區龍塔街道興盛支路2號



土地總面積： 147,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 335,000 平方米
 地下建築面積： 63,000 平方米
 總建築面積： 398,000 平方米

已完工／預計完工
時間及面積：

第一期(已完成)：	2012年
建築面積：	77,000 平方米
第二期(首批)(已完成)：	2013年
建築面積：	17,000 平方米
第二期(第二批)：	2015年下半年
建築面積：	76,000 平方米
第三期(首批)(已完成)：	2014年
建築面積：	120,000 平方米
第三期(第二批)：	2015年下半年
建築面積：	108,000 平方米

項目簡介： 本項目位於龍頭寺地區，鄰近五黃大轉盤-新牌坊轉盤-龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接重慶內新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質住宅地區。

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含低層公寓及ART-DECO新古典主義建築風格的高層大樓。



梧桐郡

項目更新： 第一期及第二期(首批)低層公寓發展項目已於過往年度完成。第三期(首批)高層發展項目於年內完成及開始交付。第二期(第二批)及第三期(第二批)，建築面積分別為76,000平方米及108,000平方米的建築工程於2014年12月31日正在施工中。第二期(第二批)已推出26,000平方米的建築面積作預售，其中推出住宅單位的63%已經預售，平均售價為每平方米人民幣11,400元。第三期(第二批)約46%的已推出住宅面積，即建築面積42,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,800元。第二及第三期的第二批預計將於2015年完成。

項目概覽

項目名稱：
香奈公館 — 92% 權益

項目位置：
重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處（山頂道國賓城斜對面）



土地總面積：	144,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	220,000平方米	
	地下建築面積：	76,000平方米	
	總建築面積：	296,000平方米	
預計完工時間及面積：	第一期（南區）：	2015年下半年	
	建築面積：	116,000平方米	
	第二期（北區）：	2016年下半年	
	建築面積：	180,000平方米	

項目簡介： 本項目位於新牌坊核心區域，南臨城市幹道新溉大道，東臨近城市次幹道康園路。

該項目為兩期高端住宅高層公寓及寫字樓，規劃建築面積296,000平方米。香奈公館分為南北兩區開發。南區為商業及商務區，建築面積116,000平方米，規劃興建五棟綜合辦公樓、一棟獨棟商業大樓、一條步行商業街、一排獨立商鋪、兩個藝術廣場及一個時尚廣場，形成商務、商業、居住、文化、娛樂、聚會等的城市核心高端商業生活圈；北區為住宅區，有五幢超高層住宅，五所幼稚園和配套商業，建築面積180,000平方米。



香奈公館效果圖

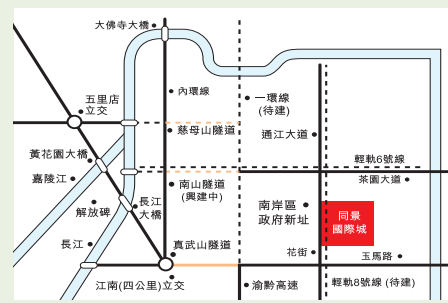
項目更新： 南區及北區項目於年度內正在施工中，於2014年12月31日，約2,000平方米南區寫字樓面積及1,600平方米南區零售面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣14,300元及每平方米人民幣38,300元。北區於年內首次推出54,000平方米高層住宅面積作預售，其中26%已預售，平均售價為每平方米人民幣7,100元。南區計劃將於2015年完成，而北區預計於2016年完成。

項目榮譽：

- 2013年度渝北區十佳樓盤（2014年7月）
- 五大功能區之「大都市區」建設貢獻力地產綜合體（2014年9月）
- 2014年秋交會明星樓盤（2014年）

項目名稱：
同景國際城 — 51% 權益

項目位置：
重慶南岸區茶園新城區通江大道



土地總面積： 907,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 1,780,000 平方米
 地下建築面積： 367,000 平方米
 總建築面積： 2,147,000 平方米

已完工／預計完工 時間及面積：	A, B, G, H 及 I 區 (已完成)：	2007 年 - 2011 年
	建築面積：	503,000 平方米
	J 及 W 區 (已完成)：	2012 年
	建築面積：	310,000 平方米
	K, L, N 及 P 區 (已完成)：	2013 年
	建築面積：	453,000 平方米
	O 區 (已完成)：	2014 年
	建築面積：	33,000 平方米
	M 區 (首批) (已完成)：	2014 年
	建築面積：	64,000 平方米
	M 區 (第二批)：	2015 年上半年
	建築面積：	170,000 平方米
S 區：	2016 年上半年	
建築面積：	97,000 平方米	
U 區：	2016 年下半年	
建築面積：	103,000 平方米	



同景國際城 - L 區

項目簡介： 本項目位於茶園新區核心城市綜合體，緊臨區域中軸通江大道，毗鄰南岸區人民新政府，接壤輕軌6號線。項目總建築面積超過2,000,000平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度的花園洋房和連排別墅。並涵蓋零售商業、寫字樓、購物中心、精品酒店、運動會所等多重業態，滿足區域內辦公、居住、購物消費多重功能需求，成為了茶園新區整體生活、商務消費的集中地。建成後的同景國際城商業中心，將以其前瞻性規劃、絕佳的區位成為茶園城市副中心的商業標杆。

項目更新： 交付較早的數個期數後，直至本報告日期，餘下可發展建築面積約為614,000平方米。

M 區為複合別墅及高層公寓，其總建築面積為234,000平方米。建築面積64,000平方米之別墅單位已於年內完成及開始交付，M 區其他部份之建築工程正在進行中，預計於2015年上半年完成，所有高層公寓單位，即建築面積為127,000平方米均已預售，平均售價為每平方米人民幣5,800元。

S、T 及 U 區為高級寫字樓及零售發展項目，總建築面積分別為97,000平方米、218,000平方米及103,000平方米。S 及 U 區於年度內均在施工中。於2014年12月31日，S 區逾90%的寫字樓單位，即建築面積44,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,700元。U 區寫字樓建築面積約27,000平方米亦已預售，平均售價為每平方米人民幣7,500元。S 及 U 區均計劃於2016年完成。T 區的建築工程預計將於2015年開始動工。

項目概覽

項目名稱：
春華秋實 — 92% 權益

項目位置：
重慶沙坪壩區西永大學城思賢路17號(科技學院旁)



土地總面積：	133,000 平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	394,000 平方米	
	地下建築面積：	115,000 平方米	
	總建築面積：	509,000 平方米	
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2013年	
	建築面積：	138,000 平方米	
	第二期(已完成)：	2014年	
	建築面積：	165,000 平方米	
	第三期：	2015年下半年	
	建築面積：	206,000 平方米	

項目簡介： 本項目位於西永大學城，為重慶市兩大新規劃的副城市中心之一，可通過內環高速及渝遂高速由市中心通往該區。

第一期由三幢高層住宅、一幢公寓和十九棟別墅組成。第二期由五幢高層住宅及二十棟別墅組成。第三期由六幢高層住宅和一幢公寓組成。



春華秋實

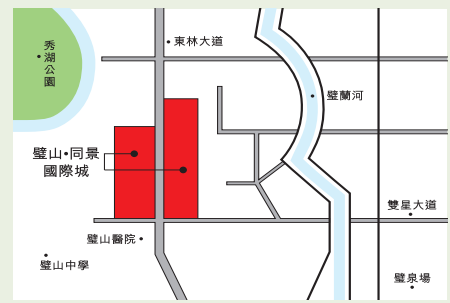
項目更新： 第一及第二期為高層住宅及連排別墅發展項目，第一期已於2013年竣工；第二期於年內完成及開始交付。於2014年12月31日，第三期總建築面積206,000平方米之建築工程正在進行中，第三期高層住宅面積約82,000平方米已推出作預售。於2014年12月31日，65%的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣4,500元。第三期預計將於2015年完成。

項目名稱：

璧山•同景國際城 – 26% 權益

項目位置：

重慶市璧山縣綠島新區雙星大道與東林大道的交匯處



土地總面積：	254,000 平方米	
項目建築面積：	總建築面積：	946,000 平方米
已完工／預計完工 時間及面積：	B 區 (已完成)：	2014 年
	建築面積：	155,000 平方米
	A 區：	2015 年上半年
	建築面積：	92,000 平方米
	C 區 (首批)：	2016 年上半年
	建築面積：	95,000 平方米
	D 區：	2016 年下半年
	建築面積：	119,000 平方米

項目簡介：

本項目位於重慶璧山縣綠島新區雙星大道與東林大道的交匯處，為璧山縣發展的核心區域，有望升級為重慶主城第十區。

項目總建築面積達 946,000 平方米，分七個地塊兩期開發，物業形態涵蓋了高端住宅、精品公寓、LOFT 商務及主題商業街等。現預售戶型主要為建築面積 70-116 平方米，配合新古典主義建築外立面卓顯出格調大氣的項目風格。且項目坐擁綠島新區核心價值地段，可謂在大區配套上有著得天獨厚的巨大優勢。



璧山•同景國際城

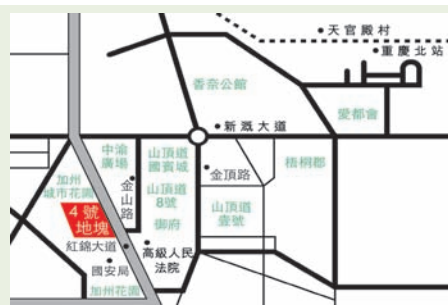
項目更新：

B 區於 2014 年 12 月竣工及開始交付。A 區總建築面積為 92,000 平方米及 C 區 (首批) 總建築面積為 95,000 平方米的建築工程，於年內正在興建中。於 2014 年 12 月 31 日，A 區約 96% 的住宅面積，即建築面積 52,000 平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣 5,100 元。A 區計劃於 2015 年完成。19,000 平方米之 C 區 (首批) 住宅面積已推出預售，於 2014 年 12 月 31 日，逾 72% 的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣 5,000 元。C 區 (首批) 預計將於 2016 年完成。D 區總建築面積為 119,000 平方米，計劃於 2015 年動工興建。

項目概覽

項目名稱：
4號地塊 — 92% 權益

項目位置：
重慶市渝北區輕軌嘉州站旁



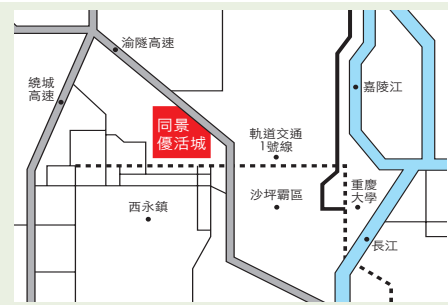
土地總面積：	97,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	432,000 平方米
	地下建築面積：	320,000 平方米
	總建築面積：	752,000 平方米
預計完工時間及面積：	第一期大型商場 (新光天地) 建築面積：	2016 年下半年 約 250,000 平方米
項目簡介：	<p>本項目位於重慶市一環以內，兩江新區金融及商貿中心核心地段，為我司打造的「中渝·國際都會」(本集團一個大型商住項目)的其中一塊地塊。項目包括大型百貨商場、甲級寫字樓、娛樂綜合體、中型商業街以及充裕停車位等組成的多元化超大型城市綜合體。</p> <p>項目規劃設計與軌道三號線嘉州站及軌道四號線新牌坊站無縫連接，地上商業建築體之間形成人性化的城市公共空間走廊，並與城市規劃天橋完美結合。</p> <p>「中渝·國際都會」項目，按國際上對國際化大都市的最新理念定位，着力打造交通便捷的、綠色節能的、生態環保的智慧型大型城市綜合體。大型百貨商場「新光天地」將由新光三越營運，建築面積約 250,000 平方米。項目以高檔商場、多元化娛樂綜合體聯同眾多國際知名零售品牌及完善的交通設施，將使此區成為重慶其中一個最具吸引力的市中心地標。</p>	
項目更新：	「新光天地」預計於 2016 年年底開業，將成為其中一所中國西部地區面積最大、長江上游最高端的購物及娛樂中心。一期之建築工程於年內正在進行中。	
項目榮譽：	2014 年重慶春季房交會暨第六屆城市貢獻力五大商業地標 (2014 年 4 月)	



4號地塊開工典禮

項目名稱：
同景優活城 — 51% 權益

項目位置：
重慶市沙坪壩區西永大道 28-2 號



土地總面積： 206,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 490,000 平方米
 地下建築面積： 186,000 平方米
 總建築面積： 676,000 平方米

預計完工時間及面積：
 第一期： 2017 年上半年
 建築面積： 208,000 平方米
 第二期： 2017 年上半年
 建築面積： 204,000 平方米

項目簡介： 本項目位於西永，是重慶市西部產業重鎮，毗鄰大學城區域東側，是未來政府規劃打造之重點區域，是規劃中的重慶主城六大城市副中心、重慶主城新的五大魅力商圈及重慶主城十大重點開發片區之一。

隨著 2014 年雙碑大橋、雙碑隧道完成通車，以及其他交通路網的升級和完善，使項目距離重慶三北地區車程將縮短至 15 分鐘，與江北石馬河片區一橋之隔，對三北客群形成較大的吸附能力。

項目總建築面積 676,000 平方米，綜合容積率 2.3，戶型定位為品質經濟型高層與高端緊湊型別墅為主的住宅產品形態，並重點發展婚慶主題商業及社區鄰里中心，引入新華書城，為區域文化教育配套提供良好支撐，極力打造區域產品標杆的項目呈現。



同景優活城效果圖

項目更新： 項目分為六期發展。第一期總建築面積 208,000 平方米於年內正在興建中，其中 71,000 平方米之高層住宅面積首次推出預售。於 2014 年 12 月 31 日，45% 的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣 4,500 元。第一期計劃於 2017 年完成。第二期總建築面積 204,000 平方米之建築工程，預計於 2015 年上半年開始興建。

四川

面積：	485,000平方公里
人口：	8,100萬
本地生產總值 增長率：	2014年：8.5% 2013年：10.0% 2012年：12.6% 2011年：15.0%
位置：	中國西南部，長江上游



項目名稱：

光華逸家及光華中心 — 51% 權益

項目位置：

四川省成都市西三環，光華大道一段



土地總面積： 76,000 平方米

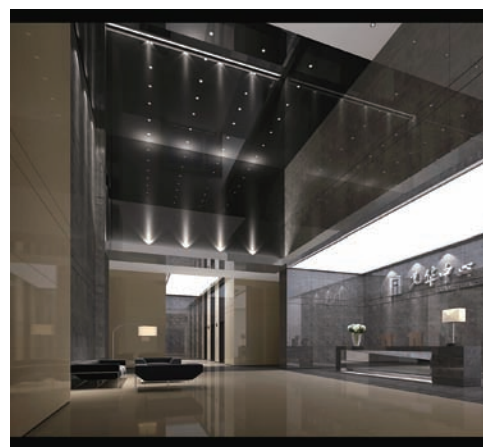
項目建築面積：
 地上建築面積： 274,000 平方米
 地下建築面積： 95,000 平方米
 總建築面積： 369,000 平方米

已完工／預計完工
 時間及面積：
 第一、二、三及四期
 (首批)(已完成)：
 建築面積： 183,000 平方米
 第一、二、三及四期
 (第二批)：
 建築面積： 55,000 平方米
 第五期：
 2015 年上半年
 建築面積： 131,000 平方米

項目簡介：
 本項目位於光華新城，地處成都青羊區四大新城戰略之西部新城核心區域，將於2015年年底通車的地鐵四號線亦將途經此區。

整體項目定位為高端城市綜合體，以商住分區。西側區域規劃為四幢寫字樓、下沉式商業街，東側區域為十四幢高層住宅。

項目更新：
 項目分五期發展。首四期為高層住宅發展項目，總建築面積238,000平方米，183,000平方米的住宅面積及商業面積已於年內竣工及開始交付。第五期為寫字樓及商業發展項目，總建築面積為131,000平方米，於年內正在興建中。建築面積為43,000平方米之寫字樓單位已推出預售，其中63%推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣9,000元。第五期預計將於2015年完成。



光華中心效果圖

項目概覽

項目名稱：
城南逸家 — 51% 權益

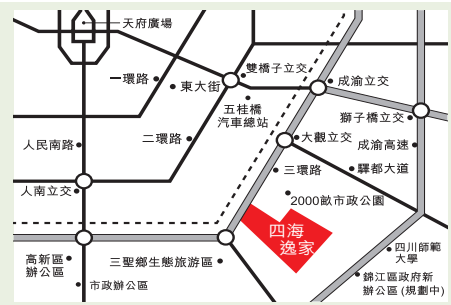
項目位置：
四川省成都市新城南地區川大道二段



土地總面積：	205,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	205,000 平方米
	地下建築面積：	67,000 平方米
	總建築面積：	272,000 平方米
已完工／預計完工時間及面積：	會所及樣板房(已完成)：	2011 年
	建築面積：	10,000 平方米
	第一及第二期(已完成)：	2012 年 -2013 年
	建築面積：	119,000 平方米
	第三、第四及第五期：	2015 年上半年
	建築面積：	85,000 平方米
項目簡介：	<p>本項目位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校 - 四川大學隔街而望，跟成都市中心僅 10 分鐘車程。</p> <p>項目總建築面積 272,000 平方米，共分七期開發，綜合容積率僅為 0.94，綠化率高達 65%，是城南新中心別墅中絕無僅有的低密度純別墅高端社區。共有 815 套，物業形態有原灣獨棟、流水聯排及院落疊拼。</p>	
	 <p style="text-align: center;">城南逸家</p>	
項目更新：	<p>項目第一及第二期已完成及交付。第三、第四及第五期總建築面積 85,000 平方米的建築工程現正進行中，並於年內推出作預售。於 2014 年 12 月 31 日，建築面積 9,000 平方米的別墅單位已預售，平均售價為每平方米人民幣 15,600 元。第三至第五期計劃將於 2015 年完成。</p>	

項目名稱：
四海逸家 — 51% 權益

項目位置：
四川省成都市錦江區南三環路一段成龍大道綠軸公園旁



土地總面積： 108,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 327,000 平方米
 地下建築面積： 123,000 平方米
 總建築面積： 450,000 平方米

已完工／預計完工
時間及面積：

第一期(已完成)：	2010年
建築面積：	90,000 平方米
第二期(已完成)：	2012年-2013年
建築面積：	145,000 平方米
第三期：	2015年下半年
建築面積：	215,000 平方米

項目簡介： 本項目位於成都市錦江區南三環路一段成龍大道，東鄰政府新辦公大樓。

四海逸家結合高層住宅與別墅的概念，因此而命名，並且於成都屬於獨一無二的。擁有6米挑高的樓層是本項目極具吸引力之處。

項目更新：

第一期及第二期發展已於早前數個年度內完成。第三期總建築面積215,000平方米的建築工程，共六幢大樓，目前正在施工中。其中四幢大樓，總建築面積105,000平方米已推出預售，於2014年12月31日，58%的推出住宅單位，即面積61,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣16,300元。第三期預計將於2015年完成。

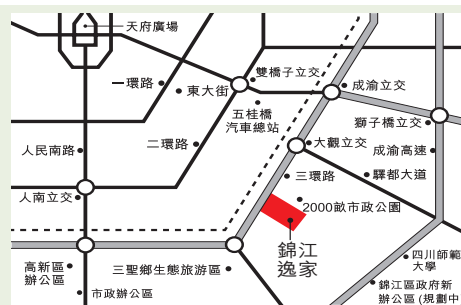


四海逸家

項目概覽

項目名稱：
錦江逸家 — 51% 權益

項目位置：
四川省成都市錦江區南三環路一段成龍大道綠軸公園旁



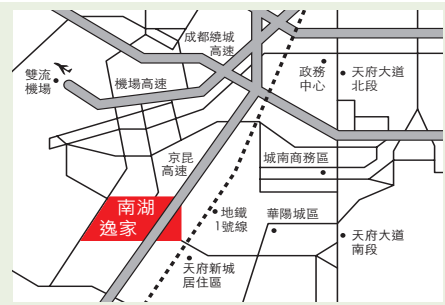
土地總面積：	30,000 平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	88,000 平方米	
	地下建築面積：	37,000 平方米	
	總建築面積：	125,000 平方米	
預計完工時間及面積：	整體項目 (分批完成)：	2015 年下半年	
	建築面積：	125,000 平方米	
項目簡介：	<p>本項目位於成都市錦江區南三環路一段成龍大道，10分鐘雙向通達國際城南及東大街。項目總建築面積約125,000平方米，為六幢29-33層高層住宅及一條獨立商業街—「錦江·匯」；而住宅戶型設計上則採用60-90平方米舒居三房。</p> <p>項目定位為城東高品質精品居住社區，主要針對城市菁英新貴客群，提供高品質的居住環境。</p>		
項目更新：	<p>建築工程於年內正在進行中。於2014年12月31日，所有住宅單位，即建築面積78,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣10,400元。項目預計將於2015年完成。</p>		



錦江逸家示範單位

項目名稱：
南湖逸家 — 51% 權益

項目位置：
四川省成都市劍南大道延線與牧華路交界處



土地總面積： 100,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 301,000 平方米
 地下建築面積： 97,000 平方米
 總建築面積： 398,000 平方米

預計完工
時間及面積：
 第一期：
 建築面積： 2015 年下半年
 210,000 平方米

項目簡介：
 本項目位於劍南大道延線與牧華路交界處，緊鄰南湖風景區及規劃中的地鐵5號線，通過天府大道約20分鐘可進入成都市中心，沿天府大道或牧華路約25分鐘到達雙流機場。

項目規劃為十九幢高層住宅及30,000平方米圍合式商業街區—「南湖·匯」，分為南北兩個組團，以實現雙中庭、大圍合佈局，80%住戶南北朝向，30%住戶享千米視野，以超寬樓間距、超高贈送、零浪費戶型設計為市場優勢亮點。



南湖逸家

項目更新：
 項目將分為兩期發展，總規劃建築面積為398,000平方米。第一期建築面積210,000平方米正在興建中。於2014年12月31日，其中住宅面積110,000平方米已推出預售，約78%的推出住宅面積已預售，平均售價為每平方米人民幣6,400元。第一期計劃將於2015年完成。第二期總建築面積為188,000平方米的建築工程預計將於2015年開始動工。

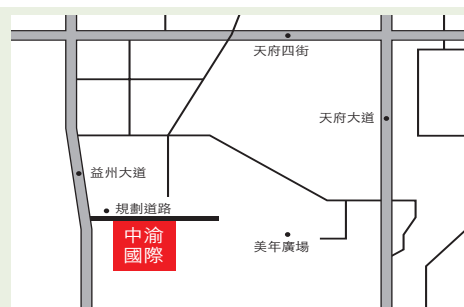
項目榮譽：

- 中國四川C21樓市傳媒大獎 • 城市區域明星樓盤 (2015年1月)
- 2014年度皇家園林華宅獎 (2014年7月)

項目概覽

項目名稱：
中渝國際 — 51% 權益

項目位置：
四川省成都市城南板塊，近益州大道中段



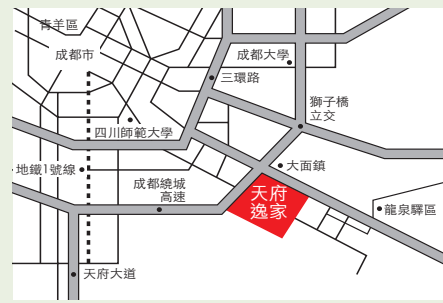
土地總面積：	17,000 平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	88,000 平方米	
	地下建築面積：	29,000 平方米	
	總建築面積：	117,000 平方米	
預計完工時間及面積：	整體項目(分批完成)：	2017 年	
	建築面積：	117,000 平方米	
項目簡介：	本項目位於成都市城南雙流縣，沿益州大道、天府大道等主幹道可直達。 項目總建築面積約 117,000 平方米，定位為甲級寫字樓及高層住宅，詳細發展計劃正在規劃中。		
項目更新：	建築工程預期於 2015 年動工興建。		



中渝國際效果圖

項目名稱：
天府逸家 — 51% 權益

項目位置：
四川省成都市龍泉驛區大面鎮金楓路



土地總面積：	100,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	587,000 平方米
	地下建築面積：	228,000 平方米
	總建築面積：	815,000 平方米
預計完工 時間及面積：	第一期：	2015 年下半年
	建築面積：	239,000 平方米
	第二期：	2016 年下半年
	建築面積：	317,000 平方米

項目簡介： 本項目位於龍泉驛區大面鎮金楓路，周邊交通十分便捷，成龍大道，驛都大道等多條交通幹線均可到達，且臨近地鐵二號線東沿線林家大堰站。

項目由二十二幢超高層住宅而成，主力戶型面積約60-100平方米。項目規劃有獨立商業及幼稚園。



天府逸家示範單位

項目更新： 項目將分為三期發展。第一期總建築面積 239,000 平方米及第二期總建築面積 317,000 平方米於年內正在興建中，於 2014 年 12 月 31 日，第一期逾 83% 之住宅面積，即建築面積 135,000 平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣 6,400 元。第二期住宅建築面積 32,000 平方米於年內首次推出預售，於 2014 年 12 月 31 日，70% 的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣 5,800 元。第一期及第二期分別計劃於 2015 年及 2016 年完成。

項目概覽

項目名稱：
雍河灣 — 100% 權益

項目位置：
四川省達州市通川區朝陽中路



土地總面積： 73,000 平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 358,000 平方米
 地下建築面積： 54,000 平方米
 總建築面積： 412,000 平方米

已完工／預計完工
 時間及面積：
 第一期(首批)(已完成)： 2013 年
 建築面積： 165,000 平方米
 第一期(第二批)： 2015 年下半年
 建築面積： 10,000 平方米
 第二期(首批)： 2015 年下半年
 建築面積： 40,000 平方米
 第二期(第二批)： 2016 年下半年
 建築面積： 42,000 平方米

項目簡介：
 本項目位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，擁有便利的交通網絡。

項目更新：
 第一期首批建築面積 165,000 平方米已於 2013 年竣工。於 2014 年 12 月 31 日，第一期第二批建築面積 10,000 平方米及第二期的首批及第二批建築面積 82,000 平方米的建築工程正在進行中。第二期住宅面積 41,000 平方米已預售，平均售價每平方米人民幣 5,100 元。第一期第二批及第二期首批的建築面積 50,000 平方米預計將於 2015 年完成。



雍河灣

貴陽

面積：	8,034 平方公里
人口：	469 萬
本地生產總值 增長率：	2014 年：13.9% 2013 年：16.0% 2012 年：15.9% 2011 年：17.1%
位置：	中國西南部，貴州省中部，雲貴高原東部，是貴州省的省會



項目概覽

項目名稱：
中渝•第一城 — 85% 權益

項目位置：
貴州省貴陽市觀山湖區國際會展中心北側



土地總面積：	365,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	1,080,000 平方米
	地下建築面積：	294,000 平方米
	總建築面積：	1,374,000 平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2013年
	建築面積：	183,000 平方米
	第二期(首批)：	2015年下半年
	建築面積：	171,000 平方米
	第三期(首批)：	2015年
	建築面積：	188,000 平方米
	第三期(第二批)：	2016年上半年
	建築面積：	60,000 平方米
	第四期(首批)：	2015年下半年
	建築面積：	138,000 平方米

項目簡介： 本項目位於貴陽市觀山湖區，觀山湖區是一個新的城市區域，位於貴陽市中心西北面，相距12公里。

項目內有獨立商業街、高級商務寫字樓、高端住宅、時尚酒吧街、餐飲旗艦街、精品商務酒店及三大主題公園等，打破了傳統地產單一開發模式，構築一座國際化、生態化、多元化的「理想生活城邦」。精品形象已深入各界人心，品牌影響力與日俱增，綜合影響力已進入貴陽地產界第一陣營。



中渝•第一城

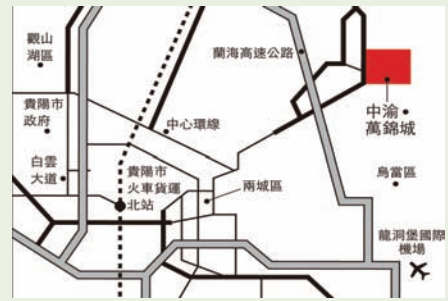
項目更新： 第一期的總建築面積為183,000平方米，包括連排別墅及低層住宅單位，已於2013年竣工。第二期為寫字樓發展項目，建築面積為542,000平方米。於2014年12月31日，約37%推出的寫字樓單位，即建築面積42,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣9,400元。第三期將發展成高層住宅大樓及1幢寫字樓，總建築面積為248,000平方米。於2014年12月31日，約141,000平方米的住宅面積已推出預售，其中55%已預售，平均售價為每平方米人民幣5,400元。所有寫字樓單位，即建築面積15,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,300元。第四期總建築面積為191,000平方米，包括高層住宅及低層公寓單位。建築面積36,000平方米的低層公寓單位於年內推出預售，於2014年12月31日，59%的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣7,300元。第二至第四期的首批預計將於2015年完成。

項目名稱：

中渝•萬錦城 — 85% 權益

項目位置：

貴州省貴陽市烏當區新添大道北段振華廣場旁



土地總面積：	132,000 平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	462,000 平方米
	地下建築面積：	179,000 平方米
	總建築面積：	641,000 平方米
預計完工時間及面積：	第一期(首批)：	2017 年上半年
	建築面積：	185,000 平方米

項目簡介：

本項目位於貴陽市的傳統老城區烏當區，常住人口約30萬人，交通設施便利。現有新添大道、水東路、東二環路等直達主城區。未來將修建輕軌三號線。

項目總建築面積 641,000 平方米，容積率 3.5，綠化率在 30% 以上，社區預計入住 3,700 戶，配備 4,500 個停車位。項目分 A、B、C、D 四塊地塊三期開發。A 地塊主要由十一棟錯落有致的別墅級洋房和五幢高層組成；B 地塊規劃是十幢高層；C 地塊規劃是一個購物中心和一幢精品公寓。購物中心是集男、女裝、珠寶、兒童教育、橫店影城、汽車美容等於一體的大型一站式購物中心，建成後將填補烏當區沒有大型購物中心的空缺，將徹底改變當地市民的購物習慣；D 地塊則規劃有一所幼稚園和一個文化活動館。洋房為 17+1 的全躍層洋房，單位面積由 124 至 190 平方米。高層住宅每層為 2 梯 6 戶，面積為 66-97 平方米。



中渝•萬錦城效果圖

項目更新：

第一期總建築面積 240,000 平方米將發展為高層住宅大樓及低層公寓單位，建築工程已於年內展開。於 2014 年 12 月 31 日，15,000 平方米低層公寓及 16,000 平方米高層住宅單位首次推出預售，分別 18% 及 82% 的推出面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣 6,300 元及人民幣 4,500 元。第一期的首批計劃將於 2017 年完成。

項目概覽

項目名稱：

中渝•萬熙城 — 85% 權益

項目位置：

貴州省貴陽市觀山湖區長嶺南路、北京西路、合肥路黃金圍合口岸



土地總面積： 321,000 平方米

項目建築面積： 地上建築面積： 963,000 平方米
 地下建築面積： 350,000 平方米
 總建築面積： 1,313,000 平方米

預計完工時間及面積： 第一期： 2017 年上半年
 建築面積： 277,000 平方米

項目簡介：

本項目雄踞觀山湖核心商圈，鼎踏觀山湖、雲岩兩區交界處，百萬人群彙聚，享得天獨厚天然門戶優勢。項目依託北京西路、黔靈山路、長嶺南路「兩縱一橫」交通，十餘路公交線路及輕軌4號線等快線路網快速接駁主城，5分鐘便達噴水池、省政府、市政府、高鐵站等多點核心區域，周邊交通便利。



中渝•萬熙城效果圖

項目緊鄰「世紀城」大型購物中心，目前是觀山湖區人氣最旺，生活配套、交通配套、商業配套最為完善的區域。常駐消費群達30萬人，商業前景冠絕貴陽。

項目總規劃面積1,313,000平方米，包括寫字樓、購物商場、貴州風情商業街、大型品牌超級市場及高品質的洋房及高層住宅。

項目更新：

第一期總建築面積277,000平方米預計將於2015年上半年開始動工。

西安

面積：	1,280平方公里
人口：	846萬
本地生產總值 增長率：	2014年：9.9% 2013年：11.1% 2012年：11.8% 2011年：13.8%
位置：	地處中國大陸腹地黃河流域中部的關中盆地，北臨渭河，南依秦嶺，是陝西省的省會



項目概覽

項目名稱：
中渝•國際城 — 100% 權益

項目位置：
西安經濟開發區尚稷路與尚宏路交匯處



土地總面積：	154,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	524,000平方米	
	地下建築面積：	102,000平方米	
	總建築面積：	626,000平方米	
預計完工時間及面積：	第一期：	2016年上半年	
	建築面積：	86,000平方米	
	第二期：	2016年上半年	
	建築面積：	100,000平方米	
項目簡介：	<p>本項目位於未央區西安北客站西北面，南面緊鄰尚稷路，西面緊鄰尚宏路，北面為西安市規劃北環路，東面為機場高速。距西安市中心鐘樓區域約15公里，距咸陽機場約15公里，距亞洲最大的高鐵站西安北客站3公里，是西安市新的城際中心。</p> <p>項目定位為中檔剛需住宅，為草灘片區最大的複合型社區，由17棟31-34層景觀高層及10棟7-10層花園洋房組成，總戶數4,028戶，主力戶型面積為71平方米至130平方米。</p>		
項目更新：	<p>項目將分三期發展，第一期及第二期總建築面積分別為86,000平方米及100,000平方米的建築工程於年內正在進行中。第一期住宅建築面積37,000平方米及第二期住宅建築面積42,000平方米首次推出預售，於2014年12月31日，分別約51%及60%的推出面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣5,000元及4,700元。第一及第二期均預計將於2016年完成。</p>		
項目榮譽：	2014年度城際中心標杆樓盤(2015年1月)		



執行董事

張松橋先生，50歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理其工作以確保董事會高效運作並克盡其責。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾20年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)的創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第60頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司的董事。

林孝文醫生，67歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科醫學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾20年豐富經驗。林醫生為確利達國際控股有限公司主席及非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

曾維才先生，66歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

梁振昌先生，65歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼負責監督本集團的財務管理。梁先生加入本集團前曾於香港多間公司及專業領域出任高職。彼於審計及財務管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁偉輝先生，53歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生負責監督本集團的企業財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾20年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事，以及渝港的集團財務總監。

非執行董事

王溢輝先生，55歲，於2006年9月20日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2007年10月1日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼擁有逾13年在國際銀行集團工作的經驗。王先生現為China Jinhai International Group Limited (中國金海國際集團有限公司) (前稱ICube Technology Holdings Limited (中國微電子科技集團有限公司))的執行董事、渝太的非執行董事及Mission Capital Holdings Limited (保興資本控股有限公司)的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，63歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、盛事基金評審委員會主席、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事、撲滅罪行委員會及廉政公署事宜投訴委員會成員。此外，林先生為Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、中國海外宏洋集團有限公司、Bracell Limited (前稱賽得利控股有限公司)、周大福珠寶集團有限公司及首長科技集團有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，55歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為Suga International Holdings Limited (信佳國際集團有限公司)、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，67歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師以及為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾30年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、廣州白雲山醫藥集團股份有限公司、奧思集團有限公司、瑞年國際有限公司、中國油氣控股有限公司、國藝娛樂文化集團有限公司、盈利時控股有限公司、怡益控股有限公司及北京汽車股份有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2014年12月31日止年度的全年業績。

截至2014年12月31日止年度，本集團錄得記錄新高綜合收益10,299,900,000港元，較2013年的6,844,900,000港元增長約50.5%。本集團的淨利潤按年增長64.4%至記錄新高1,090,100,000港元。本集團股東應佔利潤為1,068,300,000港元（2013年：505,400,000港元）。本年度每股基本盈利為41.27港仙（2013年：19.53港仙），增長111.3%。

業務回顧

於2014年，由於歐洲部分地區出現通縮以及美國經濟只有小幅增長等外部事件令中國經濟增速降至最低點，樓市情緒因而受到影響，銷售金額及成交量均錄得下跌。有鑒於此環境，於2014年底，中國政府已放寬對樓市的緊縮政策，例如放寬限購以及調低銀行貸款利率。因此，樓市開始回穩。

年內，本集團繼續專注於在中國西部地區發展物業業務。本集團的大部分物業項目均位於地區內的省會城市，該等省份享有的經濟增速高於2014年的全國國內生產總值平均增速7.4%。本集團的項目位於重慶、成都、貴陽及西安，對於新房屋有著強勁的實質用家需求，特別是其經濟一直保持增長。

年內疲弱的市場情緒對合約銷售業績構成影響。很多開發商均減價促銷。受惠於穩健的資產負債表，本集團以保障毛利率為策略。因此，本集團非常審慎地進行價格調整。受此影響，本集團合約銷售額累計為人民幣5,753,700,000元，合約銷售建築面積為757,500平方米，分別同比下降41.1%及33.1%。所取得的合約銷售額較全年銷售目標人民幣11,000,000,000元低約47.7%。由於項目貢獻及產品組合有所改變，平均售價下降至每平方米約人民幣7,600元，較去年下降11.9%。

本集團致力於準時交付項目。年內，本集團共有8個項目竣工，與2013年相同。已完成的建築面積為1,199,500平方米（2013年：1,171,000平方米）。物業銷售收益達10,244,100,000港元（2013年：6,798,400,000港元），較去年增加50.7%。於2014年內，入賬平均售價輕微下降4.5%至每平方米人民幣7,140元，原因是產品組合有所不同，2013年交付的項目為平均售價及毛利率較高的高端住宅項目。因此，入賬毛利率從2013年的33.7%降低至本年度的29.1%。物業銷售收益的主要來源為交付山頂道國賓城、同景國際城、梧桐郡、光華逸家及光華中心，以及中渝•第一城的物業單位。

本集團的策略是維持一個理想規模的土地儲備至足夠未來5至6年發展。經考慮到合約銷售放緩、市況不利、環境可能變動的不確定性，於2014年，本集團並無收購新土地。於本報告日期，本集團以平均每平方米約人民幣1,930元的優越土地成本持有優質土地儲備，並在重慶、成都、貴陽、達州及西安5個城市擁有的地塊。總土地儲備為12,300,000平方米或應佔面積為8,500,000平方米。

本集團現正在其位於重慶渝北區的核心土地儲備上開發若干重要的高端商業投資物業，以令收益來源多樣化。整個投資組合的總建築面積約為961,000平方米，將於3年內竣工。中渝廣場的第一個購物商場及停車場區域，其建築面積約為209,000平方米，將於2015年下半年投入營運。新光天地的總建築面積約為250,000平方米，預計在2016年投入營運。預期租金收入將成為本集團的重要收益來源之一。本集團致力於在持作出租及銷售物業之間維持穩健及平衡的組合。

本集團一向採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時考慮任何可進一步改善其股份結構及現金流以及加強其項目回報的投資及／或合作機會，從而加快本集團整體進一步的增長。因此，本集團最近引進曾維才先生作為本集團其中一間主要附屬公司的合營夥伴，該附屬公司持有本集團於重慶市渝北區的核心土地儲備。此安排令曾先生與本集團建立一致的長期利益，並確保其長期致力於開發該核心土地儲備，令本集團現時發展中及未來的發展項目加快產生回報，從而為本集團帶來戰略優勢，符合本公司及其股東的利益。

本集團認為穩健的財務狀況對於本集團的長遠發展至關重要，尤其是在市況不利的情況下。於2014年12月31日，淨資產負債比率為17.3%。本集團一向維持審慎財務政策，加強資金管理及風險控制，以提供足夠營運資金進行經營，以及具備足夠財務資源滿足其資金需要。

展望

全球經濟繼續復甦，但仍然疲弱。歐元區的前景仍然較為暗淡。但是美國正呈現建立堅定的經濟基礎以支持其經濟繼續好轉。受惠於政府的刺激措施，中國經濟出現持續改善的跡象。

長遠而言，鑒於城鎮化進程、人口結構以及經濟增長加快，本集團認為樓市仍然具有良好支持並於樓市被壓抑的需求釋放時出現復甦。

2015年的合約銷售目標為人民幣8,000,000,000元，而建築面積為1,100,000平方米，較2014年的合約銷售分別增長約39%及45%。這將通過在5個城市銷售21個項目來實現。2015年完工的物業將為2,600,000平方米。

本集團的土地儲備高質素，低成本，地理位置分佈優越，有助本集團的長期可持續發展。本集團將因應經濟環境於中國西部主要城市戰略性地選擇及發展地塊，以加速資產周轉，並從當地經濟增長中受惠。

本集團擁有充足的流動資金及強健的財務資源，可應對充滿挑戰的環境並發掘有利的商機。

本集團將繼續實行嚴格的成本控制、審慎的投資策略及市場部署，以確保實現穩定及可持續的增長，並在未來提供理想的回報。

鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2015年3月25日

業績

本集團於2014年的收入達到記錄新高約10,299,900,000港元，較去年增長約50.5%，淨利潤按年增加64.4%至記錄新高1,090,100,000港元。出售重慶照母山項目及萬州項目產生非經常性收益，分別為除稅前利潤約457,400,000港元及90,000,000港元。本集團截至2014年12月31日止年度錄得股東應佔利潤1,068,300,000港元（2013年：505,400,000港元），較去年增加約111.4%。本年度之每股基本盈利增加111.3%至41.27港仙（2013年：19.53港仙）。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.05港元（2013年：0.045港元）予於2015年6月1日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待應屆股東週年大會上獲批准後，股息單將於2015年6月10日或前後寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2015年5月19日（星期二）起至2015年5月21日（星期四）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2015年5月18日（星期一）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司亦將於2015年5月28日（星期四）起至2015年6月1日（星期一）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2015年5月27日（星期三）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址同上）登記。

業務回顧

本集團繼續專注於在中國西部地區的物業開發及投資業務。其大部分項目均位於中國西部地區的省會城市，該等城市的國內生產總值增速高於全國平均水平。去年中國經濟步入經濟及社會發展調節階段。實際國內生產總值增長放緩至7.4%（2013年：7.7%）。樓市的疲弱情緒導致全國交易量及售價均錄得下跌。

為了保持樓市的健康、平衡及可持續發展，中央政府已經放寬了關於樓市的緊縮政策，令更多買家能夠獲得更優惠的按揭條款，從而增加銷售。於2014年年底，各大城市出現樓市回穩的明顯跡象，受惠於中國的基本因素良好，預期樓市的重大下行風險不大。

已確認收入

物業銷售收入為10,244,100,000港元（人民幣8,110,900,000元）（2013年：6,798,400,000港元（人民幣5,383,300,000元）），已入賬銷售總建築面積達1,135,500平方米（2013年：719,700平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年增加50.7%及57.8%。銷售收入及已入賬建築面積的大幅增加主要是由於年內交付更多物業並確認收入。已確認收入主要來自重慶的八個項目、成都的三個項目以及貴陽的一個項目。由於2013年確認收入的大部分項目為平均售價及毛利率較高的高端住宅項目，2014年已確認銷售的平均售價從2013年的每平方米人民幣7,480元輕微下降4.5%至2014年的每平方米人民幣7,140元。然而，本集團從平均售價較高的寫字樓項目錄得44,900平方米的較高交易量，抵消了2014年交付的住宅公寓平均售價較低的影響。2014年的入賬毛利率為29.1%（2013年：33.7%）。已於年內為發展物業作出金額共324,900,000港元（2013年：208,900,000港元）的減值撥備。計及該撥備後，本集團於2014年物業開發及投資業務的毛利率為26.2%（2013年：30.9%）。



中渝廣場



中渝·第一城

管理層討論及分析

2014年按項目確認之銷售收入如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶					
山頂道國賓城第一、第二、第三及第四期	住宅 商業 停車場	93,200 4,400 16,100	700,500 70,300 54,100	7,520/平方米 15,820/平方米 133,850/車位	92%
濱江壹號第一、第二及第三期	住宅 商業 停車場	172,200 6,000 29,600	850,100 69,500 74,100	4,940/平方米 11,510/平方米 80,670/車位	100%
愛都會第一、第二及第三期	住宅 商業 停車場	10,700 4,300 800	80,400 61,000 3,100	7,520/平方米 14,350/平方米 125,160/車位	92%
中渝廣場 — 6號樓 — 8號樓	寫字樓 寫字樓	30,000 14,900	443,500 245,200	14,790/平方米 16,470/平方米	74% 92%
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅 商業 停車場	98,400 300 500	723,700 5,000 1,900	7,350/平方米 19,320/平方米 129,730/車位	100%
春華秋實第一及第二期	住宅 商業	78,600 500	372,600 10,400	4,740/平方米 21,350/平方米	92%
同景國際城	住宅 商業 停車場	85,900 3,500 35,700	775,500 53,200 74,500	9,030/平方米 15,140/平方米 74,380/車位	51%
璧山•同景國際城 — B區	住宅 商業	100,300 4,500	475,300 76,100	4,740/平方米 16,880/平方米	26%
其他	住宅/ 商業/ 停車場	11,900	108,600		
成都					
光華逸家及光華中心第一、第二、第三及第四期	住宅 商業	167,400 4,900	1,218,700 179,100	7,280/平方米 36,410/平方米	51%
城南逸家第一及第二期	住宅 停車場	16,000 3,800	211,200 14,100	13,170/平方米 140,660/車位	51%
四海逸家第一及第二期	住宅 停車場	15,300 11,900	272,700 40,800	17,820/平方米 122,040/車位	51%
其他	住宅	600	3,100	5,090/平方米	
貴陽					
中渝•第一城第一期	住宅 商業	79,600 9,200	576,200 144,700	7,240/平方米 15,670/平方米	85%
其他地區					
雍河灣第一期	住宅	21,300	100,100	4,710/平方米	100%
雲都國際	住宅 停車場	2,100 1,100	16,200 5,400	7,750/平方米 144,810/車位	64%
總計		1,135,500	8,110,900		

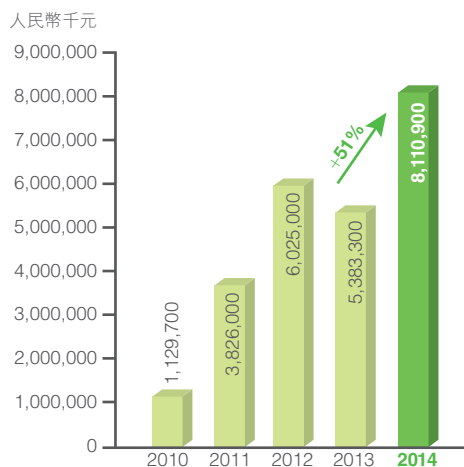
就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入		已入賬面積	
	2014年	2013年	2014年	2013年
重慶	65%	74%	71%	78%
成都	24%	18%	19%	11%
貴陽	9%	1%	8%	1%
其他地區	2%	7%	2%	10%
總計	100%	100%	100%	100%

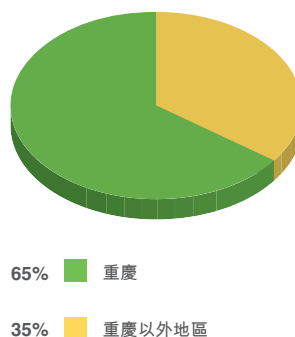
在用途方面，約79% (2013年：87%)用作住宅，其餘用作非住宅。

於2014年12月31日，未確認收入約為人民幣11,300,000,000元，即預售面積為1,300,000平方米，當中約人民幣9,600,000,000元來自已竣工或計劃將於2015年落成的項目。該收入可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。

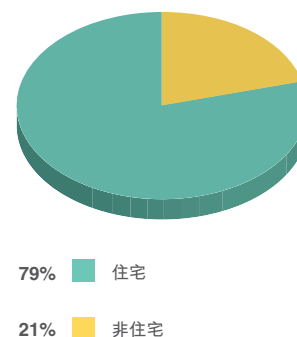
物業銷售收入



按城市分析



按用途分析



於2014年，共有八個項目如期完成。於年內，本集團已落成的總建築面積約為1,199,500平方米 (2013年：1,171,000平方米)。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2014年12月31日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第四期	住宅	71,100	99%	92%
	商業	17,200		
	其他	13,500		
中渝廣場	寫字樓	34,100	91%	74%
	寫字樓	106,100	20%	92%
濱江壹號第三期	住宅	182,600	98%	100%
	商業	22,500	58%	
	其他	34,200	85%	
梧桐郡第三期	住宅	97,400	100%	100%
	其他	22,600		
春華秋實第二期	住宅	118,100	69%	92%
	商業	3,600		
	其他	42,900		
同景國際城	住宅	21,800	99%	51%
	商業	800		
	其他	9,800		
— M區	住宅	64,800	92%	
璧山•同景國際城	住宅	119,300	90%	26%
	商業	11,800		
	其他	22,500		
成都	住宅	169,100	99%	51%
	商業	10,500	56%	
	其他	3,200		
	總計		1,199,500	



春華秋實



光華中心

合約銷售

2014年的首數月，中央政府繼續對樓市實施限購政策。市場觀望情緒強烈，打擊了首次置業者及改善住房者的購買慾。受此等不利市場情緒的影響，本集團的合約交易量及售出建築面積均較去年有所下降。

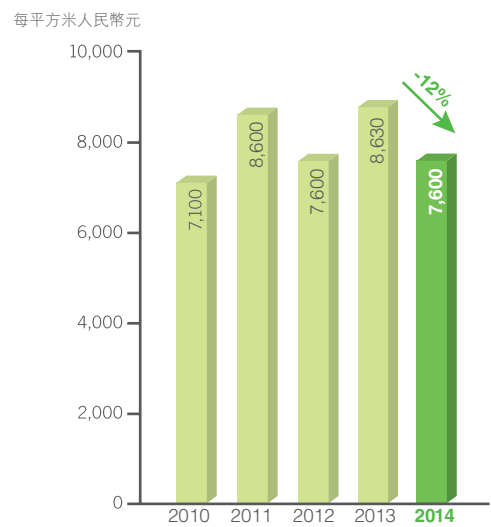
於2014年，本集團在西安推出首個項目，銷售成績理想。

本集團自六個城市的26個項目錄得合約銷售人民幣5,753,700,000元(2013年：人民幣9,775,700,000元)，預售總面積達757,500平方米(2013年：1,132,400平方米)，分別較去年減少41.1%及33.1%，並較年度銷售目標人民幣11,000,000,000元低47.7%。整體平均售價從2013年的每平方米人民幣8,630元下降11.9%至每平方米人民幣7,600元。下降主要是由於項目貢獻及產品組合與去年相比有所改變。

除了上述合約銷售之外，於2014年12月31日，總計139,000平方米已獲認購，總值人民幣1,300,000,000元，將於未來幾個月轉化為合約銷售。

2014年共推出26個項目進行預售，其中包括五個新項目，分別為重慶的香奈公館及同景優活城、成都的南湖逸家、西安的中渝•國際城及貴陽的中渝•萬錦城。

合約平均售價



香奈公館銷售中心



春華秋實銷售中心

2014年的合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	8,900	83,000	9,380/平方米
	商業	600	18,700	31,820/平方米
	停車場	15,700	55,600	141,150/車位
同景國際城	住宅	36,100	383,200	10,620/平方米
	商業	12,500	300,200	24,030/平方米
	寫字樓	51,700	396,100	7,650/平方米
	停車場	35,000	77,200	78,750/車位
璧山•同景國際城 — A、B及C區	住宅	36,800	181,900	4,920/平方米
	商業	5,200	98,300	18,800/平方米
同景優活城第一期	住宅	31,800	142,100	4,460/平方米
	商業	200	5,200	23,740/平方米
濱江壹號第一、第二及第三期	住宅	27,000	122,200	4,530/平方米
	商業	2,200	24,100	10,730/平方米
	停車場	9,600	24,600	81,590/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	62,100	539,600	8,690/平方米
	商業	1,600	40,300	24,790/平方米
	停車場	500	2,100	137,270/車位
春華秋實第一、第二及第三期	住宅	45,300	197,600	4,370/平方米
	商業	900	20,300	23,170/平方米
香奈公館第一及第二期	住宅	14,100	100,600	7,130/平方米
	商業	100	6,400	54,810/平方米
	寫字樓	1,200	17,800	14,350/平方米
御府	住宅	700	30,000	42,980/平方米
其他	住宅/ 商業/ 停車場	10,600	51,700	
		410,400	2,918,800	



錦江逸家盛大開盤



城南逸家

管理層討論及分析

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅 停車場	18,500 1,900	317,200 7,900	17,160 / 平方米 147,040 / 車位
錦江逸家	住宅 商業	5,700 2,400	63,900 107,900	11,250 / 平方米 44,820 / 平方米
光華逸家及光華中心第二、 第四及第五期	住宅 商業 寫字樓	800 3,800 11,200	6,500 156,200 104,400	7,880 / 平方米 40,730 / 平方米 9,310 / 平方米
城南逸家第一、第二、第三及 第五期	住宅 停車場	14,000 1,900	206,500 8,400	14,730 / 平方米 150,000 / 車位
天府逸家第一及第二期	住宅 商業	53,900 1,900	324,200 40,400	6,020 / 平方米 21,400 / 平方米
南湖逸家第一期	住宅 商業	41,800 2,900	262,100 51,900	6,280 / 平方米 18,130 / 平方米
其他	住宅	600	3,200	
		161,300	1,660,700	
貴陽				
中渝•第一城第一、第二、 第三及第四期	住宅 商業 停車場	51,200 26,400 8,000	311,300 336,900 3,500	6,080 / 平方米 12,790 / 平方米 120,620 / 車位
中渝•萬錦城第一期	住宅 商業	16,200 1,500	77,600 33,600	4,790 / 平方米 22,970 / 平方米
		103,300	762,900	
西安				
中渝•國際城第一及第二期	住宅	43,400	209,600	4,830 / 平方米
其他地區				
雲都國際	住宅 停車場	1,400 200	10,900 1,100	8,010 / 平方米 150,000 / 車位
雍河灣第一及第二期	住宅	37,500	189,700	5,060 / 平方米
		39,100	201,700	
總計		757,500	5,753,700	



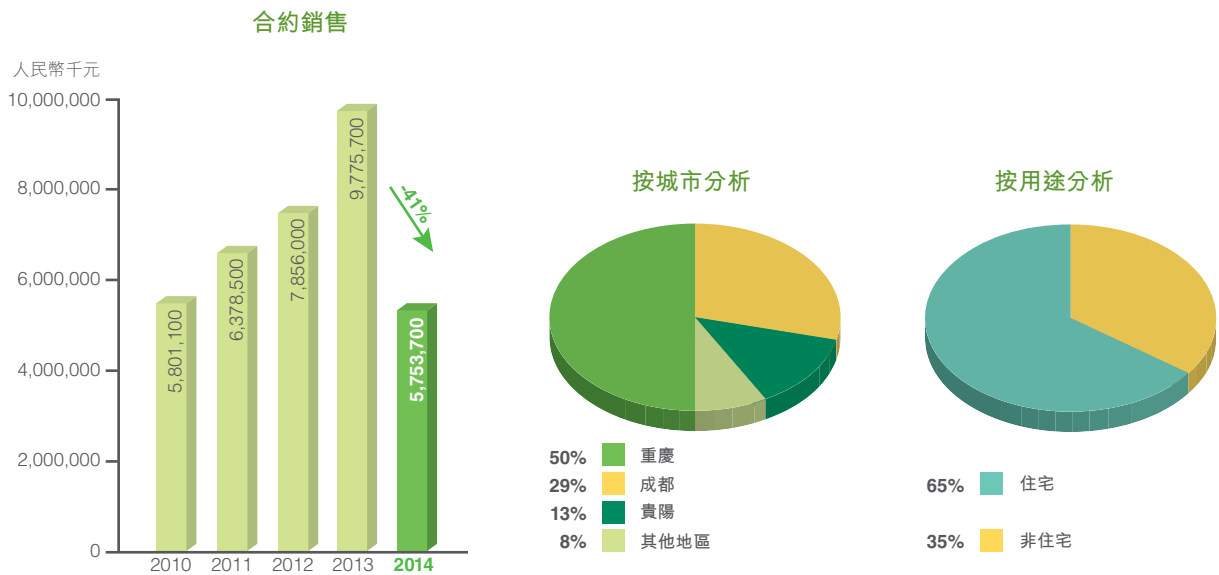
南湖逸家示範單位



中渝•國際城銷售中心



雍河灣



2014年的合約銷售中，50%、29%、13%、4%及4%分別來自重慶、成都、貴陽、西安及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (每平方米人民幣元)	2014年	2013年	百分比變動
重慶	7,110	8,330	-14.6%
成都	10,290	9,890	+4.0%
貴陽	7,390	8,920	-17.2%
西安	4,830	不適用	不適用
其他	5,170	5,160	—
本集團整體	7,600	8,630	-11.9%

在用途方面，約65% (2013年：66%)作為住宅，約35% (2013年：34%)是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (人民幣元)	2014年	2013年	百分比變動
住宅 (每平方米)	6,880	7,530	-8.6%
商業 (每平方米)	22,000	20,110	+9.4%
寫字樓 (每平方米)	7,810	11,890	-34.3%
停車場 (每車位)	101,150	136,010	-25.6%

土地儲備

本集團繼續其業務拓展於中國西部主要城市的策略。鑒於宏觀經濟環境、市場動態及銷售業績，本集團決定不在2014年收購任何新土地。

於本報告日期，本集團的土地儲備的建築面積達12,300,000平方米 (應佔建築面積約為8,500,000平方米)，足夠5至6年的開發。該等項目位於重慶、成都、貴陽、達州及西安五個城市。平均建築面積土地成本約為每平方米人民幣1,930元。

為進一步整合土地儲備資源，本集團完成了重慶照母山及萬州地區項目的出售，代價分別約為人民幣1,425,500,000元及人民幣459,000,000元。此出售令本集團得以集中更多資源加快發展其於重慶渝北區加州商圈的商業物業組合。此兩個項目的出售合共產生除稅前收益約547,400,000港元。

管理層討論及分析

於本報告日期，本集團的土地儲備適度分佈，按用途劃分的明細如下：

用途	已落成 持作 投資物業 建築面積 (平方米)	持作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 持作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	佔總 建築面積 百分比
				合計	應佔		
				商業	28,000		
住宅	2,000		296,000	5,251,000	3,329,000	5,549,000	40.6
寫字樓			98,000	1,568,000	1,198,000	1,666,000	12.2
酒店及服務式公寓			6,000	234,000	113,000	240,000	1.8
洋房及別墅			134,000	327,000	222,000	461,000	3.4
其他(停車場及其他配套設施)	53,000	11,000	501,000	3,247,000	2,382,000	3,812,000	27.9
總計	83,000	22,000	1,199,000	12,344,000	8,527,000	13,648,000	100.0

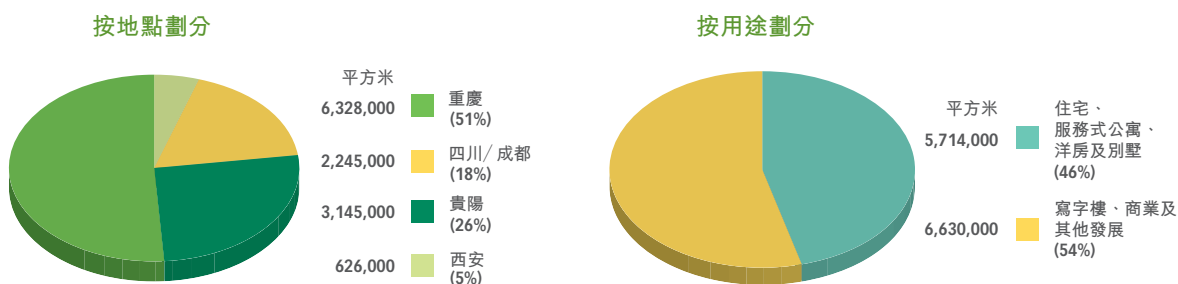
在用途方面，約47%持作發展土地用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘53%則用作寫字樓、商業及其他發展。合共430,000平方米已落成持作出售住宅、洋房及別墅中，約51%已經預售及正等候交付。



重慶中渝參與2014年重慶秋季房交會

按地點劃分的持作發展土地儲備明細如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	佔總建築面積 百分比
重慶	6,328,000	3,961,000	51.2
四川 — 成都 — 達州	1,998,000 247,000	1,019,000 247,000	16.2 2.0
貴陽	3,145,000	2,674,000	25.5
西安	626,000	626,000	5.1
總計	12,344,000	8,527,000	100.0



約51%及16%持作發展土地儲備分別位於重慶及成都，33%則位於達州、貴陽及西安。

年內有20個項目處於不同發展階段。於2014年12月31日在建的總面積約為4,800,000平方米，佔本集團總土地儲備約39%。

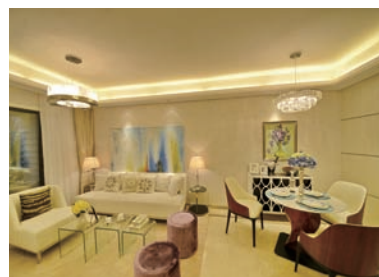
於本報告日期，本集團持作發展的土地儲備詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2015年	184,000	100%
— 中渝廣場			
— 酒店部分	2017年	80,000	46%
— 其他	2015年	209,000	92%
— 香奈公館	2015年至2016年	296,000	92%
— 第17-1號地段	2017年或之後	210,000	92%
— 第9號地段	2017年或之後	657,000	92%
— 第4號地段	2016年或之後	752,000	92%
— 第3-1號地段	2017年或之後	361,000	92%
— 新牌坊	2017年或之後	26,000	92%
— 其他	2017年或之後	91,000	92%
重慶市江北區	2015年或之後	1,029,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2016年或之後	614,000	51%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2015年	206,000	92%
— 同景優活城	2017年或之後	676,000	51%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山·同景國際城	2015年或之後	791,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景·巴黎左岸	2015年	146,000	25%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2015年	215,000	51%
— 錦江逸家	2015年	125,000	51%
成都市雙流區			
— 城南逸家	2015年或之後	142,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家及光華中心	2015年	186,000	51%
成都益州大道			
— 中渝國際	2017年或之後	117,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2015年或之後	398,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015年或之後	815,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2015年或之後	247,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝·第一城	2015年或之後	1,191,000	85%
貴陽市烏當區			
— 中渝·萬錦城	2017年或之後	641,000	85%
貴陽市合肥路			
— 中渝·萬熙城	2017年或之後	1,313,000	85%
西安市未央區			
— 中渝·國際城	2016年或之後	626,000	100%
總計		12,344,000	

為支持可持續發展，本集團將繼續尋找機會以最具效益的方式擴大其土地儲備，並將基於銷售表現及可用財務資源釐定其投資規模。



四海逸家第三期



同景優活城示範單位

投資物業

重慶一直是中國西南部地區的經濟重鎮，是多個重要行業的製造中心以及長江上游地區的活躍商業中心。重慶在2014年的國內生產總值增速達到10.9%，在中國所有省份中名列前茅。中國新一輪的城市化進程將推動人口增長，令重慶從中受益。中國剛剛宣佈將投入人民幣1.6萬億元興建大規模基礎設施項目。經濟基礎的擴大將為該地區創造更多就業崗位，帶來經濟增長及商用物業發展的良機。本集團已經在該地區扎根發展，將能夠從該等發展趨勢中顯著受益。



4號地塊開工典禮

於2014年12月31日，按總建築面積約83,107平方米的公平值計量，本集團投資物業賬面值為421,700,000港元(2013年：411,300,000港元)，其中5,900,000港元是由於回顧年度內公平值增加所致。公平值由獨立專業評估師基於本集團就相關投資物業採用的當前經營模式以及預期產生的租金收入而釐定。投資物業估值受益主要是因為年內本集團持有的商業部分的價值增加所致。

本集團在渝北區的核心土地儲備中的物業投資正被發展為重慶其中一個最重要的中心。該核心土地儲備擁有四幅商業地塊(3號、4號、9號及10號地塊)，已被指定開發為酒店、商業及住宅物業的綜合體。

於2014年12月31日，可出租及可出售總建築面積約為961,000平方米的4號及10號地塊正在建設。物業組合包括下列項目：

- a. 位於10號地塊名為「中渝廣場」的購物商場及停車場區域計劃於2015年竣工，可出租及可出售總建築面積約為209,000平方米。
- b. 4號地塊的建築工程已經開始，這幅地塊將被發展為中國西部地區其中一所最大型及最高端的購物及娛樂中心，可出租及可出售總建築面積約為752,000平方米。本集團已經與台灣新光三越(台灣及中國的連鎖百貨商場運營商)簽訂預租協議，以租用建築面積約250,000平方米的商業區域。根據租賃安排，合作模式以租用面積及每月營業收入兩項因素計算租金。百貨商場預計2016年開業。

本集團擬將本集團的投資物業作租賃用途，但在接獲具吸引力賣價時亦可能出售部分單位。本集團將不時評估市場環境，以釐定投資物業在出租及出售之間的合適比例。

本年度投資物業的租金收入約為23,100,000港元，而去年則約為20,000,000港元。租金收入乃產生自現有投資物業，年增長率為15.5%。

財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤172,900,000港元(2013年：67,400,000港元)。出售本集團持有之可供出售投資變現收益為97,800,000港元(2013年：83,200,000港元)。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為4,500,000港元及60,500,000港元(2013年：上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為800,000港元及27,900,000港元)。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共22,900,000港元(2013年：15,000,000港元)。



重慶中渝與新光三越正式簽署預租協議

財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於2014年12月31日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共9,519,000,000港元(2013年：9,636,300,000港元)。本集團基於淨資產負債比率監控其資本。本集團於2014年12月31日按總借貸扣除現金、銀行結餘及定期存款後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為17.3%(2013年：10.3%)。資產負債比率的增加主要是由於分別支付地價及相關費用以及工程費人民幣553,400,000元及人民幣4,983,600,000元所致。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。年內合約銷售的放緩影響了預售所得款。截至2014年12月31日止年度平均貸款利率為每年6.58%(2013年：6.73%)，於市場上處於相對較低的水平。

年內，物業業務的現金回收率為118%。

公司策略與展望

宏觀監管環境令潛在置業者卻步。由於市場動力於2014年有所放緩，置業者採用「觀望」態度並繼續於樓市外徘徊。大部分城市的房屋供應及交投量均達到歷史新低。政府在9月份開始推出針對吸引置業者的相關政策，其中包括增加按揭供應以及為首次置業者及已經償還一套房按揭貸款的二套房買家提供更有利的按揭條款。預期中國將繼續採用審慎的貨幣政策，在實行改革的同時確保經濟發展。有利的政策提高消費者信心，並很可能為銷售提供一定支持。房屋銷售的下跌趨勢在2014年最後一個季度有所放緩，此情況在一線城市尤為明顯。若經濟環境繼續改善，該等改變應可幫助樓市在未來幾個月重拾動力。本集團認為，受益於城鎮化進程、居民可支配收入增加重新帶來的強勁需求、以及改善住房者所釋放的需求(房地產市場可持續增長的推動力量)，房地產行業仍有增長空間。

在土地收購方面，本集團將基於未來的市場供應以及置業者的消費偏好審慎篩選及評估每一個機會。為實現可持續增長，本集團將繼續確保始終具有充足資金以擴大具有高利潤潛力的土地儲備資源。本集團認為最理想的土地儲備規模是足夠未來5至6年開發的土地儲備。

中國新一輪的城鎮化進程預期將推動人口增長，並令重慶從中受益。寫字樓及零售市場的前景預期將保持穩定。本集團將繼續發展並保留其頂級商用物業作租賃用途。

隨著更多新項目的推出，預計合約銷售表現將相應重拾升軌。2015年之合約銷售目標為人民幣8,000,000,000元，較2014年合約銷售高約39%。這將透過5個城市的21個項目之銷售而實現。未確認合約銷售為人民幣11,300,000,000元，等同預售建築面積1,300,000平方米。加上2015年首兩個月之合約銷售，將於2015年及之後交付之未確認合約銷售總額為人民幣12,000,000,000元。



璧山 • 同景國際城示範單位



梧桐郡第二期



春華秋實

管理層討論及分析

2015年及2016年將竣工的物業分別為2,584,000平方米及1,449,000平方米，詳情如下：

地點	項目	住宅 面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總面積 (平方米)	本集團 權益
2015年					
重慶	梧桐郡第二及第三期	143,000	41,000	184,000	100%
	中渝廣場	—	209,000	209,000	92%
	春華秋實第三期	124,000	82,000	206,000	92%
	香奈公館第一期	—	116,000	116,000	92%
	同景國際城 — M區	128,000	42,000	170,000	51%
	璧山•同景國際城 — A區	54,000	38,000	92,000	26%
成都	四海逸家第三期	157,000	58,000	215,000	51%
	錦江逸家	80,000	45,000	125,000	51%
	光華逸家及光華中心第一、第二、 第三、第四及第五期	—	186,000	186,000	51%
	天府逸家第一期	162,000	77,000	239,000	51%
	南湖逸家第一期	142,000	68,000	210,000	51%
	城南逸家第三、第四及第五期	75,000	10,000	85,000	51%
達州	雍河灣第一及第二期	50,000	—	50,000	100%
貴陽	中渝•第一城第二、第三及第四期	155,000	342,000	497,000	85%
總計		1,270,000	1,314,000	2,584,000	
2016年					
重慶	香奈公館第二期	132,000	48,000	180,000	92%
	4號地塊	—	250,000	250,000	92%
	同景國際城				
	— S區	—	97,000	97,000	51%
	— U區	—	103,000	103,000	51%
	璧山•同景國際城				
	— C區	72,000	23,000	95,000	26%
— D區	90,000	29,000	119,000	26%	
成都	天府逸家第二期	186,000	131,000	317,000	51%
達州	雍河灣第二期	36,000	6,000	42,000	100%
貴陽	中渝•第一城第三期	60,000	—	60,000	85%
西安	中渝•國際城第一及第二期	164,000	22,000	186,000	100%
總計		740,000	709,000	1,449,000	

於2015年2月28日，2015年及2016年目標竣工住宅面積的65%及18%均已預售。2015年目標竣工面積為2,584,000平方米，較2014年之竣工面積1,199,500平方米增加約115%。

截至2014年12月31日，本集團共有20個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期2015年新開工總面積約為2,600,000平方米。連同於2014年12月31日正在建設的面積4,800,000平方米，於2015年底預期發展中的總面積將超過7,400,000平方米—佔本集團總土地儲備約60%。

於2014年12月31日，未付的地價約為人民幣542,000,000元。預期2015年的工程費約為人民幣7,500,000,000元。



中渝廣場

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時考慮可減輕本集團的財務承擔及增強其項目回報的任何投資及／或合作機會，以加快本集團的進一步增長。本集團將密切關注市場環境及需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，為股東提供最大回報。

財務回顧

投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團繼續物色若干投資機會，並將未需動用的資金投資於上市及非上市證券及非上市投資基金的組合。為維持審慎之投資組合，限制投資組合的價值不超過本集團總資產的10%。

於2014年12月31日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由聯交所上市的公司發行）組成的投資組合，賬面值為1,577,300,000港元（2013年12月31日：906,700,000港元），約為本集團總資產的3.2%。本集團將密切監控未需動用現金的使用並調整其投資組合的規模。於年內，由於香港股市價格波動，本集團錄得上市投資未變現公平值收益60,500,000港元（2013年：未變現公平值虧損27,900,000港元）。年內源自此等投資的股息及利息收入為37,200,000港元（2013年：25,600,000港元）。



重慶中渝參與2014年重慶秋季房交會

流動資金及財務資源

本集團將繼續採用審慎之財務政策。財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。在繼續維持與各大銀行的現有關係的同時，本集團亦在尋找其他融資渠道並優化其資本結構，以增強其風險抵禦能力。

於2014年12月31日，本集團之財務狀況穩健，在維持較高的定期存款及銀行結餘，該等結餘合共9,519,000,000港元（2013年12月31日：9,636,300,000港元），當中包括已抵押予銀行的存款1,880,800,000港元（2013年12月31日：781,200,000港元）的同時亦為進行未來之資本擴張作好準備。在現金及銀行結

餘中，受限制現金的賬面值約1,357,300,000港元（2013年12月31日：約3,079,100,000港元）。根據中國的有關法律法規，本集團須將預售物業的若干所得款項存入指定銀行戶口，以擔保相關物業的發展。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2014年		2013年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	8,506.2	89.3	8,321.6	86.4
港元	1,010.0	10.6	1,302.7	13.5
美元	2.8	0.1	12.0	0.1
總計	9,519.0	100.0	9,636.3	100.0

於2014年12月31日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）約為13,515,300,000港元（2013年12月31日：11,107,000,000港元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為1.6倍（2013年12月31日：1.4倍）。於2014年12月31日，本集團未動用之銀行貸款總額度為1,982,000,000港元（2013年12月31日：678,000,000港元），其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。本集團主要依賴內部產生的資金以及銀行借款以確保本集團長期穩定及健康發展，並定時監控資產負債比率以有效減低風險。

借貸總額為12,082,000,000港元（2013年12月31日：11,094,000,000港元）。截至2014年12月31日止年度的平均貸款利率為每年6.58%（2013年12月31日：6.73%）。在636,400,000港元（2013年12月31日：643,700,000港元）資本化並計入發展中物業成本後，總融資成本較去年增加約77%至159,800,000港元（2013年12月31日：90,300,000港元）。於2014年12月31日，有抵押債務約佔借貸總額的71%（2013年12月31日：66%）。於2014年12月31日，將銀行借貸總額扣除現金結餘後，本集團的淨借貸為2,563,000,000港元（2013年12月31日：1,457,700,000港元）。淨借貸結餘的增加主要是因為年內支付地價及相關費用約人民幣553,400,000元以及支付工程費約人民幣5,000,000,000元所需的資金所致。

管理層討論及分析

於2014年12月31日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣 百萬港元	港元 百萬港元	美元 百萬港元	總計 百萬港元	百分比
應於以下期限償還的銀行貸款：					
— 1年內或於提出要求時	2,317.5	1,835.1	—	4,152.6	34.4
— 於第2年	3,560.9	2,911.0	—	6,471.9	53.5
— 於第3年至第5年(包括首尾2年)	730.3	660.0	—	1,390.3	11.5
— 5年以上	67.2	—	—	67.2	0.6
銀行貸款總額	6,675.9	5,406.1	—	12,082.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(8,506.2)	(1,010.0)	(2.8)	(9,519.0)	
淨借貸	(1,830.3)	4,396.1	(2.8)	2,563.0	

股東權益為14,800,000,000港元(2013年12月31日：14,200,000,000港元)及每股淨資產為5.72港元(2013年12月31日：5.48港元)。

或然負債／財務擔保

於2014年12月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就一間聯營公司獲授的備用額作出為數526,100,000港元(2013年12月31日：526,100,000港元)的擔保。
- 就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數7,072,700,000港元(2013年12月31日：7,492,600,000港元)的擔保。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團已抵押以下資產：

- 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。84,300,000港元
- 銀行結餘及定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。1,880,800,000港元
- 發展中物業、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額的擔保。人民幣13,169,200,000元
- 本集團位於中國的一間附屬公司的100%權益。人民幣202,100,000元

匯率風險

本集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。截至2014年12月31日，並無進行任何匯率對沖安排。本集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

僱員

於2014年12月31日，本集團於中國及香港約有2,206名僱員(2013年12月31日：1,932名僱員)，產生僱員成本約377,000,000港元(2013年12月31日：358,000,000港元)。本集團定期審核薪酬政策及方案，酬賞僱員是以其功績、資歷、能力及現行市場工資環境為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現及集團整體表現加以獎賞，吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他僱員福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，努力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，亦認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

投資者關係活動

本集團於刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。年內，本集團亦進行全球路演，以便海外投資者能更好地瞭解本集團之業績表現及前景。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。本集團亦有安排機構投資者進行實地考察，讓其對本集團之物業項目有更深入認識。

除本集團的業務發展外，本公司亦向投資者提供有關中國物業市場之國家及地方政府政策之最新資訊。

為讓投資者及時得知本集團之銷售進度，本集團按月公佈其物業最新銷售數據。因此，本公司與投資界之間建立了長期、緊密的關係。本集團亦會持續更新投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信，緊密溝通對於讓投資者能及時更新本集團的最新發展尤為重要。

成就及獎項

本公司致力提供卓越的投資者關係工作，於《亞洲企業管治》雜誌舉辦的「2014年亞洲企業管治大獎」中，榮獲「亞洲傑出企業－企業管治」獎項。

展望未來，公司將繼續與投資者保持穩固關係，以提升本公司之實力及企業管治質素，符合本公司之長遠發展。



本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由五名執行董事及四名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事)組成。董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第30至第31頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所需的行動作出決定，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保企業管治最佳常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

本公司已接獲各董事發出的確認書，表示彼於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更(如有)，包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2014年出席董事會、委員會及股東會議的詳情：

董事姓名	董事會 定期會議	審核委員會 會議	出席／舉行會議次數		股東 週年大會	股東 特別大會
			薪酬委員會 會議	提名委員會 會議		
執行董事						
張松橋(主席)	4/4	—	1/1	1/1	1/1	1/1
林孝文(副主席兼董事總經理)	4/4	—	1/1	1/1	1/1	1/1
曾維才(副主席)	4/4	—	—	—	1/1	1/1
梁振昌	4/4	—	—	—	1/1	1/1
梁偉輝	4/4	—	—	—	1/1	1/1
非執行董事						
王溢輝	4/4	—	—	—	1/1	1/1
獨立非執行董事						
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1
黃龍德	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1

年內，在沒有執行董事出席的情況下，非執行董事(包括獨立非執行董事)已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、舉行其會議及執行程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。就各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

於回顧年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。所有董事已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及上市公司日常運作及管理的講座；閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的資料
林孝文	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新的講座
曾維才	參加關於企業管治及財務的講座；網上學習有關操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的資訊及閱讀相關行業的資料
梁振昌	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的講座；網上學習有關企業管治及財務的資訊
梁偉輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新的講座；網上學習有關上市公司日常運作及管理及財務的資訊
王溢輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新的講座
林健鋒	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、財務及相關行業的講座；閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的資料
梁宇銘	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及財務的講座
黃龍德	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及財務的講座

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。所有非執行董事獲委任的指定任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年一次於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會亦已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司並無設立企業管治委員會，其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2014年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對(其中包括)內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報、內部監控及其他方面的懷疑不當事宜提出關注的安排。審核委員會亦已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2014年董事薪酬詳情載於第91至第92頁財務報表附註9。

於2014年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論(其中包括)執行董事的薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。其亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

董事的提名政策乃參考根據本集團的業務而董事會應具備適當的技能及經驗而制定。提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)及多元化。其將會評估獨立非執行董事的獨立身份。其亦就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議，並就董事委任或重新委任以及董事(包括主席，倘適用)繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見。

本公司已採納《董事會成員多元化政策》，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須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、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

於2014年，提名委員會已檢討及討論(其中包括)董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)及多元化，亦已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會亦已就提名政策及董事會成員多元化政策及其執行作出檢討。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論(其中包括)本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於回顧年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計7,441,000港元，當中6,890,000港元為審核服務費用，而551,000港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序及稅務服務費用。

公司秘書

公司秘書於2014年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書），必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室），送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室
電郵：ccland@ccland.com.hk
電話：+852 2820 7315

投資者關係

本公司已採納《股東通訊政策》。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定者外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站「投資者關係」欄目內向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。

本公司已採納《內幕消息披露政策》。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司的憲章文件於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，該等文件並無重大變動。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個內部審核功能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核功能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立的內部監控系統的足夠性及有效性，以防止於未經授權情況下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料的可靠性。本集團因應本公司附屬公司的業務而設立適當的功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠的功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能的工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對的主要風險，包括有關業務運作、遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供的推薦意見得以適當地執行。

董事會認同本集團的內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上均擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討本集團的內部監控系統。董事會亦會每年就本集團的內部監控系統的有效性進行檢討。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的內部監控系統提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《企業管治守則》所訂明有關內部監控的條文。董事會滿意本集團的內部監控系統(包括財務、營運及合規監控和風險管理功能)均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會的重大改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第 63 頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註20。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度的業績，以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報表第64至133頁。

董事建議向於2015年6月1日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.05港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第134頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

物業及設備、投資物業及發展中物業

年內，本公司及本集團的物業及設備以及本集團的投資物業和發展中物業的變動詳情載於財務報表附註16、17及24.1。本集團主要物業進一步詳情載於第135至137頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註34。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註35(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2014年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達676,578,000港元，當中129,411,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,524,823,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達5,704,000港元。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五大客戶及五大供應商分別佔來自本集團的收入及採購額不足30%及不足30%。

年內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

根據公司細則，梁偉輝先生、王溢輝先生及林健鋒先生將於股東週年大會上退任，並符合資格並表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

更新的董事簡歷詳情載於第30至31頁。

梁振昌先生及梁偉輝先生於2014年11月26日分別辭任確利達國際控股有限公司執行董事及非執行董事。

王溢輝先生於2014年11月14日獲委任為Mission Capital Holdings Limited (保興資本控股有限公司)獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

林健鋒先生於2014年5月10日辭任Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司)獨立非執行董事及於2014年10月22日不再出任西九文化區管理局董事局成員。

黃龍德博士於2014年12月2日獲委任為北京汽車股份有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

董事於合約的權益

除財務報表附註20及下文「關連交易」一節所披露者外，年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討，另亦按市場水平提供補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納一項購股權計劃，作為對合資格僱員及董事的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註38。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2014年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《標準守則》另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的		概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益	相關股份權益 ³	權益合計	
張松橋	—	1,331,205,790 ^{1及2}	—	1,331,205,790	51.43
林孝文	324,502	—	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	—	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2014年12月31日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

於本公司相聯法團的股份權益（好倉）

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目	概約百分比 ²
曾維才 （「曾先生」）	高原國際有限公司 （「高原」）	實益擁有人 及受控公司的權益	1,840 ¹	61.33

附註：

- 曾先生於高原的1,840股股份中的權益包括(a)高原的240股股份是透過豐泰控股有限公司的直接全資附屬公司豐怡控股有限公司（「豐怡」）持有，而豐泰控股有限公司則是曾先生直接全資擁有；及(b)高原的1,600股股份將由豐怡根據日期為2014年4月7日的投資協議的條款認購，詳情已於本公司日期為2014年4月7日的公告及本公司日期為2014年11月13日的通函披露。
- 概約百分比指董事於本公司有關相聯法團股份的權益合計佔本公司有關相聯法團於2014年12月31日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司並無獲悉任何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、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註38所披露的購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「計劃」）並將於2015年4月29日屆滿，詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註38。以下為年內根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 2014年 12月31日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	—	—	—	—	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	—	—	—	—	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	47,539,000	—	—	—	—	47,539,000				
僱員										
合計	10,100,000	—	—	—	—	10,100,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	—	—	—	—	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	10,900,000	—	—	—	—	10,900,000				
其他										
合計	7,475,000	—	—	—	(2,675,000)	4,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	65,914,000	—	—	—	(2,675,000)	63,239,000				

附註：

- 若干購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
- 購股權的行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的其他變動作調整。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2014年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06

附註：

1. 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 概約百分比指股東持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司於2014年12月31日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

關連交易

年內及截至本報告日期止，本集團有以下關連交易：

於2014年4月7日，妙領投資有限公司（本公司的直接全資附屬公司，「妙領」）、高原（現為本公司的間接非全資附屬公司）與曾先生訂立投資協議（「投資協議」），據此曾先生將以（a）妙領有條件地同意出售，及曾先生有條件地同意購買或促使購買由妙領擁有的高原的240股普通股（「股份銷售事項」）；以及（b）高原有條件地同意發行及配發，及曾先生有條件地同意認購或促使認購高原的1,600股普通股（「認購事項」）的方式投資於高原，總代價為717,600,000港元。股份銷售事項的成交已於年內進行，而認購事項的成交將根據投資協議的條款進行。於2014年12月31日，高原由妙領直接擁有92%及由曾先生間接擁有8%。於認購事項成交後，高原將合共由妙領直接擁有60%及由曾先生間接擁有40%。作為本公司的董事及於投資協議日期持有本公司已發行股份約0.13%，曾先生及其代理人（即其聯繫人）已經及仍然被認為是本公司的關連人士，以及股份銷售事項及認購事項構成本公司的關連交易。投資協議的詳情已於本公司日期為2014年4月7日的公告及本公司日期為2014年11月13日的通函披露。

根據《上市規則》第 13.18 及 13.21 條的披露

1. 於2010年8月24日，本公司持有25%的聯營公司(作為借款人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「合營融資協議」)取得本金合共1,000,000,000港元的三年有期貨貸融資。於2010年12月22日，簽訂一項合營融資補充協議藉以取得本金合共400,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外有期貨貸融資，致使融資擴大至1,400,000,000港元。於2012年10月31日，簽訂合營融資第二補充協議，藉以取得本金合共最多為430,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外有期貨貸融資，致使已擴大的融資進一步擴大至1,830,000,000港元。於2013年8月23日，簽訂合營融資第三補充協議，據此合營融資協議的最後到期日被延長至2016年8月24日。於2013年12月17日，簽訂合營融資協議第四補充協議，融資進一步擴大300,000,000港元以至總額合共最多為2,130,000,000港元及其最後到期日仍為2016年8月24日。合營融資協議約定(其中包括)，如張松橋先生(「張先生」)停止(i)(除若干特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。於發生違約事件及其後任何時間而違約事件持續不斷時，貸款人按合營融資協議所作的承諾可被即時取消，及/或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及合營融資協議所界定的某些財務文件項下應計或未償還的所有其他款項可被改為即時到期及應予償還或應於被要求時償還，及/或合營融資協議所界定的某些擔保文件或其任何部份可被改為可即時被執行。
2. 於2011年12月28日，本公司根據一項融資協議獲授一筆合共600,000,000港元的三年有期貨貸融資。據此，如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按融資協議被取消，及/或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有融資項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及/或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。年內，融資協議項下的未償還貸款已獲悉數償還。
3. 2013年1月25日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共3,400,000,000港元的三年有期貨貸。據此，如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款協議項下貸款人的承諾或其任何部份將可被取消，及/或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及/或所有貸款項下的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。
4. 於2013年6月27日，本公司接受日期為2013年6月25日的貸款確認函。據此，一項合共或相當於500,000,000港元三年期貸款可供本公司提取。根據貸款確認函，如張先生(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權，將構成其中一項違約事件。倘於承諾期(即含由接受貸款確認函日期至接受日期起計兩年後的日期)內發生違約事件(無論是否持續)，貸款方可於任何時候以通知本公司方式宣布貸款方提供貸款的責任予以終止，並隨之貸款項下可取得的金額將即時減至零；及/或倘有未償還貸款，各貸款及所有應計利息以及貸款確認函項下所有其他應付的款項為即時到期及應予償還，並隨之有關款項應變為即時到期及應予償還。於作出上述宣布時或之後的任何時候，貸款方有權無需考慮本公司而自行選擇利息期直至貸款全部償還為止。

5. 於2013年8月13日，本公司接受日期為2013年7月23日的貸款確認函。據此，一項合共500,000,000港元或等額美元的三年期貸款於接受貸款確認函日期起六個月內可供提取。根據貸款確認函，如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；及(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。發生持續的違約事件後，貸款方可於任何時間以書面通知本公司宣布貸款已為即時到期及應予償還，隨之貸款將為即時到期及應予償還以及任何未提取的貸款餘額將自動被取消並不再向本公司提供。
6. 於2014年12月15日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共600,000,000港元的36個月有期信貸融資。據此，如張先生(i)(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人於貸款協議項下的承諾或其任何部份將可予以取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及按貸款項下所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及／或按貸款作出的所有借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於截至2014年12月31日止年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2015年3月25日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第64至133頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日之綜合財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製此等可真實而公平地反映情況之綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部監控，以確保編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核工作之結果，對此等綜合財務報表發表意見。按照百慕達1981年公司法第90條之規定，我們的報告僅向全體股東編製，而並無其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審核工作涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之有效性發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充分和恰當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2015年3月25日

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	5	10,299,888	6,844,850
銷售成本		(7,587,444)	(4,720,846)
毛利		2,712,444	2,124,004
其他收入及收益	5	844,041	480,307
銷售及分銷費用		(397,620)	(387,256)
行政費用		(463,806)	(451,969)
其他開支	6	(18,640)	(27,942)
融資成本	7	(159,763)	(90,293)
應佔盈虧：			
合資企業		(24,173)	(13,913)
聯營公司		(13,448)	(14,571)
除稅前盈利	8	2,479,035	1,618,367
所得稅開支	11	(1,388,923)	(955,449)
本年度盈利		1,090,112	662,918
應佔：			
母公司擁有人	12	1,068,280	505,395
非控制性股東權益		21,832	157,523
		1,090,112	662,918
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	15		
基本及攤薄		41.27 港仙	19.53 港仙

股息詳情於本財務報表附註 14 披露。

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
本年度盈利	1,090,112	662,918
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	133,193	91,277
遞延稅項	(23,863)	945
計入綜合損益表之可供出售資產的盈利之重新分類調整	(97,806)	—
	11,524	92,222
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除(附註37(a)、(b)及(e))	(81,132)	(12,562)
換算境外業務的匯兌差額	(47,025)	489,007
	(128,157)	476,445
應佔合資企業之其他全面收益	4,807	(2,143)
應佔聯營公司之其他全面收益	(5,866)	48,363
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(117,692)	614,887
本年度除稅後其他全面收益	(117,692)	614,887
本年度全面收益總額	972,420	1,277,805
應佔：		
母公司擁有人	957,226	1,057,787
非控制性股東權益	15,194	220,018
	972,420	1,277,805

綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動資產			
物業及設備	16	184,099	169,884
投資物業	17	421,666	411,330
預付土地租金	18	121,068	124,048
高爾夫球會所會籍	19	10,540	10,540
於合資企業之投資	21	439,947	30,576
於聯營公司之投資	22	1,503,311	1,280,688
可供出售投資	23	690,448	593,865
發展中物業	24.1	7,324,735	8,817,886
於持作物業發展之土地使用權之權益	24.2	961,336	2,169,803
出售一間附屬公司之應收收益	25	290,922	—
遞延稅項資產	33	147,076	63,724
非流動資產總值		12,095,148	13,672,344
流動資產			
發展中物業	24.1	18,993,862	17,008,302
已落成待售物業	24.3	6,084,612	5,450,528
預付土地租金	18	2,565	2,574
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,965,948	1,949,268
透過損益按公平值列賬之股本投資	26	848,057	312,864
可供出售投資	23	38,789	—
預付所得稅及土地增值稅		115,525	170,534
經紀公司存款	27	58,030	1,652
已抵押存款	28	1,880,790	781,247
有限制銀行結餘	28	1,357,267	3,079,115
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款	28	—	69,074
現金及等同現金	28	6,280,933	5,706,852
		37,626,378	34,532,010
分類為持作出售之非流動資產	13	—	1,491,434
流動資產總值		37,626,378	36,023,444
流動負債			
應付賬項及票據	29	4,510,638	3,597,205
其他應付款項及預提負債	30	11,930,179	14,220,545
附屬公司非控制性股東貸款	31	559,821	1,088,971
計息銀行借貸	32	4,152,564	3,563,358
應付稅項		2,939,012	2,244,193
收購附屬公司之應付代價		18,847	202,125
流動負債總額		24,111,061	24,916,397

綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
淨流動資產		13,515,317	11,107,047
總資產減流動負債		25,610,465	24,779,391
非流動負債			
計息銀行借貸	32	7,929,438	7,530,630
遞延稅項負債	33	1,136,902	1,297,838
收購附屬公司之應付代價		—	100,513
非流動負債總額		9,066,340	8,928,981
淨資產		16,544,125	15,850,410
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	258,822	258,822
儲備	35(a)	14,538,245	13,926,337
非控制性股東權益		14,797,067	14,185,159
		1,747,058	1,665,251
權益總額		16,544,125	15,850,410

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔								
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	保留盈利 千港元	購股權 儲備 千港元	合計 千港元	非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
於2013年1月1日	258,780	9,523,849	1,886,254	59,829	1,339,508	174,587	13,242,807	1,708,727	14,951,534
本年度盈利	—	—	—	—	505,395	—	505,395	157,523	662,918
本年度其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	92,222	—	—	92,222	—	92,222
應佔合資企業之其他全面收益	—	—	(2,143)	—	—	—	(2,143)	—	(2,143)
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	48,363	—	—	—	48,363	—	48,363
出售附屬公司時轉撥匯兌儲備	37(e)	—	(12,562)	—	—	—	(12,562)	—	(12,562)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	426,512	—	—	—	426,512	62,495	489,007
本年度全面收益總額	—	—	460,170	92,222	505,395	—	1,057,787	220,018	1,277,805
出售附屬公司	37(e)	—	—	—	—	—	—	(75,942)	(75,942)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	3,115	3,115
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(190,667)	(190,667)
已批准2012年末期股息	—	—	—	—	(116,451)	—	(116,451)	—	(116,451)
發行代息股份	34	42	974	—	—	—	1,016	—	1,016
於2013年12月31日及於2014年1月1日	258,822	9,524,823*	2,346,424*	152,051*	1,728,452*	174,587*	14,185,159	1,665,251	15,850,410
本年度盈利	—	—	—	—	1,068,280	—	1,068,280	21,832	1,090,112
本年度其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	109,330	—	—	109,330	—	109,330
應佔合資企業之其他全面收益	—	—	4,807	—	—	—	4,807	—	4,807
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	(5,866)	—	—	—	(5,866)	—	(5,866)
計入綜合損益表之可供出售資產 的盈利之重新分類調整	—	—	—	(97,806)	—	—	(97,806)	—	(97,806)
出售附屬公司時轉撥匯兌儲備	37(a), (b)	—	(81,132)	—	—	—	(81,132)	—	(81,132)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	(40,387)	—	—	—	(40,387)	(6,638)	(47,025)
本年度全面收益總額	—	—	(122,578)	11,524	1,068,280	—	957,226	15,194	972,420
出售附屬公司	37(d)	—	—	—	—	—	—	(40,556)	(40,556)
出售附屬公司部分權益	20	—	(116,338)	(11,100)	(101,410)	—	(228,848)	322,448	93,600
向非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(215,279)	(215,279)
沒收購股權	35(b)	—	—	—	9,315	(9,315)	—	—	—
已批准2013年末期股息	14	—	—	—	(116,470)	—	(116,470)	—	(116,470)
於2014年12月31日	258,822	9,524,823*	2,107,508*	152,475*	2,588,167*	165,272*	14,797,067	1,747,058	16,544,125

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備14,538,245,000港元(2013年：13,926,337,000港元)。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利		2,479,035	1,618,367
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	8	91,661	208,925
將發展中物業撇值至可變現淨值	8	233,277	—
折舊	8	24,002	25,956
預付土地租金攤銷	8	2,554	12,634
其他應收賬款減值	6	12,676	—
融資成本	7	159,763	90,293
應佔合資企業盈虧	4	24,173	13,913
應佔聯營公司盈虧	4	13,448	14,571
銀行存款利息收入	5	(83,474)	(85,618)
非上市債務投資利息收入	5	(5,008)	(5,032)
其他利息收入	5	(89,321)	(54,867)
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值(收益)/虧損·淨額	5,6	(60,517)	27,942
投資物業之公平值收益	5	(5,950)	(18,260)
出售可供出售投資之收益	5	(97,806)	(83,168)
上市股本投資之股息收入	5	(27,994)	(19,290)
非上市股本投資之股息收入	5	(4,174)	(1,303)
出售物業及設備項目之收益	5	(133)	—
出售附屬公司之收益·淨額	5	(497,523)	(171,910)
		2,168,689	1,573,153
發展中物業增加		(7,237,290)	(6,463,848)
已落成待售物業減少	24.3	7,258,456	4,507,743
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		(186,628)	326,532
透過損益按公平值列賬之股本投資增加		(474,676)	(155,861)
經紀公司存款增加		(56,378)	(449)
有限制銀行結餘減少/(增加)		1,711,544	(32,715)
應付賬項及票據以及其他應付款項及預提負債增加/(減少)		(666,971)	4,585,861
業務產生現金		2,516,746	4,340,416
已付稅項·淨額		(901,874)	(848,554)
已付利息		(703,765)	(690,738)
經營業務所得現金流量淨額		911,107	2,801,124

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司		(300,183)	(385,540)
向合營企業貸款		(170,903)	(11,662)
於聯營公司之投資		(230,561)	(94,439)
與聯營公司往來款減少		41,699	95,105
已抵押定期存款減少／(增加)		(1,102,158)	840,416
於獲取時距原有到期日多於三個月 之無抵押定期存款減少／(增加)		68,843	(69,074)
向非控制性股東貸款增加		(13,188)	—
支付地價及相關交易費用		(701,498)	(3,431,202)
當地政府重新取得土地擁有權	24.2	—	479,414
購置物業及設備項目	16	(44,090)	(17,065)
購入非上市股本投資		(158,875)	(40,000)
購入投資物業		(5,676)	—
買入高爾夫球會所會籍		—	(10,540)
已收銀行存款利息		83,474	85,618
已收非上市債務投資之利息		5,008	5,032
已收其他利息		89,321	54,867
上市股本投資之股息收入		27,994	19,290
非上市股本投資之股息收入		4,174	1,303
出售物業及設備項目之所得款項		3,102	122
出售附屬公司之所得款項		1,771,625	407,496
出售非上市股本投資之所得款項		155,987	141,350
出售一間附屬公司部份權益之所得款項		93,600	—
出售附屬公司之已收按金		—	382,044
投資活動所用現金流量淨額		(382,305)	(1,547,465)
融資活動所得現金流量			
已付股息		(116,470)	(115,435)
已付非控制性股東之股息		(215,279)	(190,667)
一名非控制性股東出資		—	3,115
向非控制性股東貸款減少		(574,762)	(34,441)
增加銀行借貸，淨額		966,609	1,157,769
支付一筆貸款促成費		—	(115,171)
融資活動所得現金流量淨額		60,098	705,170
現金及等同現金增加淨額		588,900	1,958,829
年初之現金及等同現金		5,706,852	3,647,228
匯率變動之影響，淨額		(14,819)	100,795
年終之現金及等同現金		6,280,933	5,706,852
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		5,569,155	5,126,168
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款		711,778	580,684
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		6,280,933	5,706,852

財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動資產			
物業及設備	16	170	234
高爾夫球會所會籍	19	10,540	10,540
於附屬公司之投資	20	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值		1,011,100	1,011,164
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	25	906	760
應收附屬公司款項	20	13,638,239	13,513,935
現金及等同現金	28	405,277	202,897
流動資產總值		14,044,422	13,717,592
流動負債			
其他應付款項及預提負債	30	22,378	30,181
應付附屬公司款項	20	1,550	950
計息銀行借貸	32	835,110	1,113,751
流動負債總額		859,038	1,144,882
淨流動資產		13,185,384	12,572,710
總資產減流動負債		14,196,484	13,583,874
非流動負債			
計息銀行借貸	32	3,570,989	3,469,153
非流動負債總額		3,570,989	3,469,153
淨資產		10,625,495	10,114,721
權益			
已發行股本	34	258,822	258,822
儲備	35(b)	10,366,673	9,855,899
權益總額		10,625,495	10,114,721

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。根據香港公司條例(第622章)附表11第76至第87條條文內有關第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，此等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報告之適用披露規定，而對於本財政年度及比較期間而言則依然屬於前香港公司條例(第32章)之適用披露規定。除投資物業及某些股本及債券投資按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。分類為持作出售之非流動資產按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬，進一步詳情見附註2.4。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014年12月31日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司相同報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬予本集團母公司擁有人及非控制性股東權益，即使導致非控制性股東權益結餘為負數亦然。所有集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示下文關於附屬公司之會計政策中所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動(並無失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份按本集團直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類為損益或保留盈利(視何者屬適當)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂之準則及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年)修訂	投資實體
香港會計準則第32號修訂 香港會計準則第39號修訂	抵銷金融資產及金融負債 衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 2010年至2012年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第2號修訂	徵費 歸屬條件之界定 ¹
2010年至2012年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第3號修訂	業務合併中或然代價之入賬 ¹
2010年至2012年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第13號修訂	短期應收及應付款項
2011年至2013年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第1號修訂	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 自2014年7月1日起生效

2.2 會計政策及披露之變動(續)

除了僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報告相關的香港財務報告準則第1號修訂之外，各修訂及詮釋的性質及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第39號修訂就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對方的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推行法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對方取代其原交易對方成為各訂約方的新交易對方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對方直接應佔的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度均未更替任何衍生工具，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，一間實體於引發付款的活動發生時確認徵費責任。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下的確認原則，對於本集團所產生的徵費而言符合香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號的規定，故該詮釋不對本集團產生任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號修訂釐清涉及表現及服務條件(即歸屬條件)界定的多項事宜，包括(i)一項表現條件必須包含一項服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與一實體的經營或活動相關，或與同一集團內的另一實體的經營或活動相關；(iv)一項表現條件可以是市場或非市場條件；及(v)倘若不管任何原因，交易對方於歸屬期內停止提供服務，則服務條件沒有達到。該修訂不對本集團產生任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號修訂釐清業務合併產生而並非分類為權益的或然代價安排隨後應按公平值計入損益計量，而不管其是否於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內。該修訂不對本集團產生任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂釐清沒有票面利率的短期應收及應付款項在貼現影響不大的情況下可以按發票金額計量。該修訂不對本集團產生任何影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂的香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定

本集團並無於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	投資者及其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資 ²
及香港會計準則第28號(2011年)修訂	
香港財務報告準則第11號修訂	收購合營業務權益的會計處理辦法 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂	屬可接受的折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號修訂	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(2011年)修訂	獨立財務報表的權益法 ²
香港會計準則第1號修訂	披露措施 ²
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號(2011年)修訂	
2010年至2012年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
2011年至2013年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
2012年至2014年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或之後開始實體首次於其年度財務報告採納香港財務報告準則時生效，因此不適用於本集團

香港會計準則第1號之修訂乃為進一步鼓勵公司運用專業判斷在財務報表上披露何等資料而設計。例如，該修訂釐清適用於整份財務報表之重要性，而載入不重要之資料可限制財務披露資料之效能。再者，上述修訂澄清，公司應運用專業判斷決定資料應在財務披露資料之呈列章節及排序。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)之小範圍修訂，提出對考慮投資實體有關規定之澄清。上述修訂亦就特別情況提供舒緩措施，減少運用該等準則之成本。

此外，香港公司條例(第622章)將影響於截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表之若干資料之呈列及披露。本集團正在評估此等變動之影響。

預期有關適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料在接近該準則落實日期將會公佈。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資公司的不相關的投資者權益。該等修訂將追溯應用。本集團預期於2016年1月1日採納該等修訂。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂的香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定(續)

香港財務報告準則第11號修訂規定共同經營權益的收購方(當中共同經營活動構成一項業務)必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清,當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制時,之前持有的權益不重新計量。此外,香港財務報告準則第11號加入了範圍排除以具體說明當享有共同控制的各方,包括報告實體,共同控制同一最終控制方時,不應用該等修訂。該等修訂適用於收購共同經營初始權益及收購同一共同經營任何額外權益。本集團預期於2016年1月1日採納該等修訂。

香港財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式,適用於來自客戶合約之收入。在香港財務報告準則第15號項下,收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認,應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定,包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號,以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則,即收入反映經營業務(其中資產是一部分)所產生的經濟利益模式,而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此,收入法不能被用於折舊物業及設備,而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊,故該等修訂自2016年1月1日採納後預期不對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

頒佈於2014年1月的香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。除附註2.2所述者外,本集團預期自2015年1月1日採納該等修訂。預期概無任何該等修訂將對本集團產生重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下:

香港財務報告準則第8號經營分類:釐清實體必須披露在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時管理層所作出的判斷,包括已合併的經營分類簡介以及用以評估分類是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予主要經營決策者時予以披露。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報之時刻。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務,非分類為持作出售之本公司的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益,並可對其施以重大影響之公司。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力,但並非控制或共同控制該等政策。

合資企業指一項合營安排,對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制,僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合資企業之投資(續)

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。

已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額(如適用)在綜合權益變動表中確認。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

當於聯營公司或合資企業之投資分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其淨資產之於被收購方之非控制性股東權益。非控制性股東權益之所有其他部份均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。其為金融工具且在香港會計準則第39號範圍內被分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範圍內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、可供出售投資及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

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

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(發展中物業、已落成待售物業、金融資產、投資物業及分類為持作出售之非流動資產除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方

下列任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三者之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三者之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業及設備項目歸入持作出售類或為持作出售類出售組別之一部分，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳細解釋見「持作出售之非流動資產」之會計政策。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業及設備之成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業及設備項目，包括任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益，包括物業而言經營租賃下之租賃權益，以其他方式符合投資物業之定義。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映於各報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之損益表內予以確認。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為持作出售類別。僅於資產可於現況下即時出售(惟須符合出售該等資產之一般及慣用條款)且出售機會相當高時，本條件方視為達成。

持作出售之非流動資產(投資物業及金融資產除外)乃按其賬面值與公平值扣減銷售成本之較低者計算。分類為持作出售之物業及設備並無折舊或攤銷。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按潛在基準入賬。

租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃初期，租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本，連同有關付款責任入賬(不包括利息因素)，以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產乃計入物業及設備，按租期及資產可使用年期間之較短者計提折舊。此等租賃之融資成本自損益表扣除後，以在租賃期內提供定期費率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益表中，倘本集團為承租人，根據經營租賃須未付之租金扣除收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期供款乃列為流動負債。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認可以視情況而定適當地分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

期後計量

金融資產按不同類別作期後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況報表入賬，而公平值淨變動則於損益表內確認。公平淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益表中之其他開支內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。此類別債務證券包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之債務證券。

於首次確認後，可供出售金融資產隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益表內確認為其他收入。

當非上市股本投資之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等投資將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍而未能買賣該等金融資產，而管理層有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，則本集團將會選擇重列此資產。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類當日之公平值賬面值即成為新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況報表移除):

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任;而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排,則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將確認入賬,條件為本集團須持續涉及該項資產。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產,以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件,對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響,而有關影響能夠可靠地估計,則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,個別評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損的金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於損益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生,且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現,且所有抵押品已變現或轉撥至本集團,則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少,則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷,該項收回將計入損益表之其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言,本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時,成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值,扣減之前曾被確認在損益表的任何減值損失的差額,將撥離其他全面收益,並在損益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別,則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估,而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象,則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除,並於損益表內確認。股本投資的耗蝕虧損不可透過損益表撥回,而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

釐定何者屬「大幅」或「長期」時須進行判斷。作出判斷時，本集團評估(其中包括)投資公平值低於成本之期間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收益之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及應付票據、其他應付款及應計項目、金融擔保合約、附屬公司非控制股東貸款、收購附屬公司之應付代價及計息銀行借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在損益表內確認。

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

金融擔保合約

金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況報表公佈。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況報表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質類似現金之資產)，指用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽、資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

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

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質已施行之稅率(及税法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (b) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (c) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (d) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (e) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員於2002年11月7日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註38。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市場或非歸屬條件為條件，則不論是否達到該市場或非歸屬條件均會視作歸屬處理，惟其他所有表現及／或服務條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入損益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在損益表內扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本,作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時,則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產開支)自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金,已採用5.62%(2013年:4.46%)之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

股息

當董事建議之末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時,即須確認為負債。

中期股息於建議同時宣派,蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此,中期股息於建議宣派後即確認為負債。

外幣

本財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣,而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目之差額撥入損益表中處理。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目,按計量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而確認之盈虧之處理方法一致。(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額,亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干中國內地附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末,該等公司之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣,而該等公司之損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認,並於外匯波動累計。於出售海外業務時,有關該海外特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對任何收購產生之資產及負債賬面值所作用之公平值調整,均按境外業務之資產及負債入賬,並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言,海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。中國內地附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設,而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額,以及隨附披露,及或然負債之披露。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用本集團會計政策過程中,管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計(除涉及估計之部分外):

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

經營租賃承擔 — 本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。

倘該等部份能作獨立出售(或以融資租賃獨立出租)，則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

投資物業和持作出售之物業的劃分

本集團發展持作出售之物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的發展中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為包括在投資物業的在建中投資物業入賬。於物業落成後，持作出售之物業會轉撥至已落成的持作出售之物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在每個報告期末，在建中及已落成的投資物業均須進行重估。

以公平值列賬之投資物業透過出售或使用而收回

本集團於中國持有投資物業，並以公平值計量。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者之物業。於考慮香港會計準則第12號所得稅之假設(即以公平值計量之投資物業將透過出售而收回)是否於釐定遞延稅項時揭制，本集團已經制定若干判斷準則，例如該投資是否隨時間(或通過出售)實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有。假設僅於以下情況造成揭制，例如足夠證據(例如過往交易、日後發展計劃及管理層意向)證明投資物業是否隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益(而非透過出售)而持有。管理層將於各報告日期持續評估該等假設。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及(凡可能)外在證據，例如在同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

於2014年12月31日，投資物業的賬面值為421,666,000港元(2013年：411,330,000港元)。更多詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的重要假設)於財務報表附註17披露。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

發展中物業及已落成待售物業的估值

發展中物業及已落成待售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於其他應收款項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關對手討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

非金融資產減值

本集團於每個報告期評估是否有任何跡象顯示非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能未能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者)時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流，並選擇一個合適的折現率，以計算該等現金流之現值。

非上市股本投資的公平值

本集團的一項非上市股本投資之一乃基於其香港上市H股的市值乘以市場流動性貼現率列賬。此估值須本集團對流動性貼現率作出估計，因而存在不確定性。此非上市股本投資於2014年12月31日的公平值為66,540,000港元。(2013年：60,915,000港元)

已貸出上市股本投資的公平值

本集團一項已貸出上市股本投資乃基於其經市場流通性折讓後於上海上市的股份市值作估計。此估值須本集團對市場流通性折讓率作出估計，因而存在不確定性。此入賬作可供出售投資的上市股本投資於2014年12月31日的公平值為240,577,000港元(2013年：無)。詳情於財務報表附註23披露。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出假設，以釐定是否存在減值及是否應於損益表內確認。

土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之損益表及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

在很可能有足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情於財務報表附註33披露。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個呈報業務分類：

物業開發及投資分類	—	開發及投資位於中國內地之物業
財務投資分類	—	投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2014年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	10,281,514	18,374	10,299,888
分類業績	2,500,698	173,025	2,673,723
公司及未分配收入			5,500
公司及未分配開支			(40,425)
融資成本			(159,763)
除稅前盈利			2,479,035
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(24,173)	—	(24,173)
聯營公司	(13,448)	—	(13,448)
物業及設備項目之資本開支	44,090	—	44,090
折舊	26,388	10	26,398
預付土地租金攤銷	2,554	—	2,554
投資物業之公平值收益	5,950	—	5,950
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值收益，淨額	—	60,517	60,517
撇減已落成待售物業至可變現淨值	91,661	—	91,661
撇減發展中物業至可變現淨值	233,277	—	233,277
其他應收賬款減值	12,676	—	12,676
於合資企業之投資	439,947	—	439,947
於聯營公司之投資	1,503,311	—	1,503,311

4. 經營分類資料(續)

可報告分類資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	6,829,073	15,777	6,844,850
分類業績	1,679,976	68,091	1,748,067
公司及未分配收入			2,088
公司及未分配開支			(41,495)
融資成本			(90,293)
除稅前盈利			<u>1,618,367</u>
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(13,913)	—	(13,913)
聯營公司	(14,571)	—	(14,571)
物業及設備項目之資本開支	17,065	—	17,065
折舊	28,428	21	28,449
預付土地租金攤銷	12,634	—	12,634
投資物業之公平值收益	18,260	—	18,260
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值虧損，淨額	—	27,942	27,942
撤減已落成待售物業至可變現淨值	208,925	—	208,925
於合資企業之投資	30,576	—	30,576
於聯營公司之投資	1,280,688	—	1,280,688

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過90%之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

超過90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶之資料

截至2013年及2014年12月31日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團總收益10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)指年內出售物業之所得款項總額,經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/(虧損),淨額、已收及應收租賃物業之租金收入總額,以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下:

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入		
出售物業	10,244,128	6,798,444
租金收入	23,080	19,986
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/(虧損),淨額	(4,496)	795
上市股本投資所得股息收入	27,994	19,290
非上市股本投資所得股息收入	4,174	1,303
非上市債務投資利息收入	5,008	5,032
	10,299,888	6,844,850
其他收入及收益		
銀行利息收入	83,474	85,618
其他利息收入	89,321	54,867
匯兌收益,淨額	—	19,503
出售附屬公司之收益,淨額(附註37)	497,523	171,910
出售可供出售投資之收益	97,806	83,168
出售土地配額之收益	—	40,222
投資物業之公平值收益(附註17)	5,950	18,260
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益,淨額	60,517	—
出售物業及設備項目之收益	133	—
其他	9,317	6,759
	844,041	480,307

6. 其他開支

其他開支分析如下:

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損,淨額	—	27,942
其他應收賬款減值	12,676	—
匯兌虧損,淨額	5,964	—
	18,640	27,942

7. 融資成本

融資成本分析如下:

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
5年內悉數償還之銀行貸款利息	728,738	642,762
5年後悉數償還之銀行貸款利息	18,203	15,567
5年內悉數償還之其他貸款利息	49,220	75,660
	796,161	733,989
減:已資本化利息	(636,398)	(643,696)
	159,763	90,293

財務報表附註

2014年12月31日

8. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)：

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
售出物業成本	24.3	7,258,456	4,507,743
撇減已落成待售物業至可變現淨值	24.3	91,661	208,925
撇減發展中物業至可變現淨值	24.1	233,277	—
折舊	16	26,398	28,449
減：已資本化之金額		(2,396)	(2,493)
		24,002	25,956
預付土地租金攤銷	18	2,554	12,634
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		14,290	9,459
核數師酬金		6,890	6,290
其他應收賬款減值		12,676	—
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		362,141	346,653
退休福利計劃供款		15,223	11,307
減：已資本化之金額		(124,918)	(109,878)
		252,446	248,082
匯兌差額，淨額		5,964	(19,503)
租金收入，扣除營業稅		(23,080)	(19,986)
來自賺取租金物業之直接經營開支 (包括維修及保養)		4,050	4,178
淨租金收入		(19,030)	(15,808)

9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條，並參考前香港公司條例(第32章)第161條披露之本年度董事薪酬詳情如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
袍金	2,190	2,100
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	17,175	15,810
表現掛鈎花紅*	17,870	16,700
退休福利計劃供款	765	702
	35,810	33,212
	38,000	35,312

* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(2013年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(2013年：無)。

9. 董事薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
林健鋒先生	630	600
梁宇銘先生	520	500
黃龍德博士	520	500
	1,670	1,600

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2013年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
2014年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	8,400	9,350	360	18,110
曾維才先生(「曾先生」)	—	4,940	5,000	228	10,168
梁振昌先生	—	1,625	1,320	75	3,020
梁偉輝先生	—	2,210	2,200	102	4,512
	—	17,175	17,870	765	35,810
非執行董事：					
王溢輝先生	520	—	—	—	520
	520	17,175	17,870	765	36,330
2013年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	7,750	8,500	330	16,580
曾維才先生	—	4,550	5,000	210	9,760
梁振昌先生	—	1,495	1,200	69	2,764
梁偉輝先生	—	2,015	2,000	93	4,108
	—	15,810	16,700	702	33,212
非執行董事：					
王溢輝先生	500	—	—	—	500
	500	15,810	16,700	702	33,712

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名(2013年：3名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名(2013年：2名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,550	4,030
表現掛鈎花紅	9,000	8,000
退休福利計劃供款	210	186
	13,760	12,216

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2014年	2013年
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—
7,000,001港元至7,500,000港元	—	1
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
	2	2

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%(2013年:16.5%)計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之有關司法權區之現行稅率計算。

	2014年 千港元	2013年 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	103	667
中國內地	844,443	655,413
	844,546	656,080
過往年度不足額撥備		
香港	—	61
中國內地	546	4,904
	546	4,965
本年度土地增值稅支出 遞延稅項(附註33)	806,610 (262,779)	639,806 (345,402)
本年度稅務總支出	1,388,923	955,449

適用於除稅前盈利按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定適用稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
除稅前盈利	2,479,035	1,618,367
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	590,590	417,030
過往期間即期稅項調整	546	4,965
合資企業應佔盈虧	3,989	2,296
聯營公司應佔盈虧	3,362	3,643
毋須課稅之收入	(104,430)	(14,046)
不可扣稅之開支	174,920	74,143
出售本集團中國附屬公司時10%預扣稅之影響	26,122	—
動用過往期間之稅項虧損	(11,409)	(20,874)
未確認之稅項虧損	100,276	9,022
土地增值稅	806,610	639,806
土地增值稅之稅務影響	(201,653)	(159,952)
其他	—	(584)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	1,388,923	955,449

截至2014年12月31日止年度，並無合資企業應佔之稅項開支(2013年：無)。

聯營公司應佔稅務開支4,843,000港元(2013年：3,134,000港元)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈虧」。

12. 母公司擁有人應佔盈利

截至2014年12月31日止年度母公司擁有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表中處理之盈利37,548,000港元(2013年：虧損39,265,000港元)。此外，本公司亦錄得來自一間附屬公司過往年度盈利派發之股息收入589,696,000港元(2013年：無)。截至2014年12月31日止年度，本公司之盈利合共為627,244,000港元(2013年：虧損39,265,000港元)(附註35(b))。

13. 分類為持作出售之非流動資產

分類為持作出售之非流動資產詳情如下：

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
於持作物業開發之土地使用權之權益	13(a)	—	1,452,133
於聯營公司之投資	13(b)	—	39,301
分類為持作出售之非流動資產		—	1,491,434

附註：

(a) 分類為持作出售之持作物業開發之土地使用權之權益 — 浩洋集團

於2013年11月13日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售浩洋集團有限公司(「浩洋」，與其附屬公司合稱「浩洋集團」)全部100%股權，以及浩洋集團結欠本集團的股東貸款，總代價為1,827,747,000港元。

浩洋集團主要從事中國內地之物業發展及投資。出售浩洋集團已於2014年1月15日完成(附註37(a))。浩洋集團之主要資產包括於持作物業發展之土地使用權之權益1,452,133,000港元(附註24.2)，此項資產已被分類為持作出售之非流動資產，並於2013年12月31日之綜合財務狀況表中單獨呈列。有關浩洋集團出售事項之詳情於財務報表之附註37(a)中披露。

(b) 分類為持作出售之聯營公司之投資 — 四川恆辰

於2010年11月30日，本集團與四川恆辰房產開發有限公司(「四川恆辰」)一名非控股股東訂立一份股份轉讓協議，以出售其於四川恆辰之全部60%股權。四川恆辰主要從事中國內地之物業發展及投資。出售四川恆辰30%權益已於2011年3月30日完成。

於首批30%權益出售完成後，本集團不再擁有四川恆辰之控制權。本集團將於四川恆辰內保留之投資入賬列為持作出售聯營公司，乃按於失去控制權當日之公平值列賬，並於2013年12月31日列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下30%股份權益已於2014年完成出售。

14. 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
擬派末期股息 — 每股普通股0.05港元(2013年：0.045港元)	129,411	116,470

截至2014年12月31日止年度，於報告期末後擬派之末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2013年及2014年12月31日止年度宣派中期股息。

15. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

截至2013年及2014年12月31日止年度，所呈列的每股基本盈利金額並無就攤薄進行任何調整，乃因為尚未行使購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 母公司普通權益擁有人應佔盈利	1,068,280	505,395
	股份數目	
	2014年	2013年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本年度已發行普通股加權平均數	2,588,223,112	2,588,010,924

16. 物業及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2014年12月31日					
於2014年1月1日：					
成本	158,038	1,918	50,729	64,592	275,277
累計折舊	(36,522)	(1,700)	(30,246)	(36,925)	(105,393)
賬面淨值	121,516	218	20,483	27,667	169,884
於2014年1月1日，					
扣除累計折舊	121,516	218	20,483	27,667	169,884
添置	17,980	17	15,807	10,286	44,090
出售	(2,493)	—	(348)	(128)	(2,969)
年內折舊撥備	(8,432)	(65)	(8,872)	(9,029)	(26,398)
匯兌調整	(359)	—	(67)	(82)	(508)
於2014年12月31日，					
扣除累計折舊	128,212	170	27,003	28,714	184,099
於2014年12月31日：					
成本	172,618	1,935	66,046	72,631	313,230
累計折舊	(44,406)	(1,765)	(39,043)	(43,917)	(129,131)
賬面淨值	128,212	170	27,003	28,714	184,099

16. 物業及設備(續)

本集團(續)

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2013年12月31日					
於2013年1月1日：					
成本	149,402	1,911	39,926	54,030	245,269
累計折舊	(25,249)	(1,635)	(21,126)	(26,574)	(74,584)
賬面淨值	124,153	276	18,800	27,456	170,685
於2013年1月1日， 扣除累計折舊	124,153	276	18,800	27,456	170,685
添置	—	7	9,717	7,341	17,065
轉撥自己落成待售物業(附註24.3)	4,524	—	—	—	4,524
收購並非業務的附屬公司 (附註36(b))	—	—	633	768	1,401
出售	—	—	(70)	(52)	(122)
年內折舊撥備	(10,605)	(65)	(8,732)	(9,047)	(28,449)
匯兌調整	3,444	—	135	1,201	4,780
於2013年12月31日， 扣除累計折舊	121,516	218	20,483	27,667	169,884
於2013年12月31日					
成本	158,038	1,918	50,729	64,592	275,277
累計折舊	(36,522)	(1,700)	(30,246)	(36,925)	(105,393)
賬面淨值	121,516	218	20,483	27,667	169,884

於2014年12月31日，本集團賬面總值84,346,000港元(2013年：93,001,000港元)之若干租賃土地及樓宇已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

上述集團之土地及樓宇之賬面值包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於以下地區以中期租約持有之土地及樓宇：		
香港	13,912	14,284
中國內地	114,300	107,232
	128,212	121,516

財務報表附註

2014年12月31日

16. 物業及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	合計 千港元
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(410)	(1,976)
賬面淨值	—	234	234
於2014年1月1日，扣除累計折舊 年內折舊撥備	— —	234 (64)	234 (64)
於2014年12月31日，扣除累計折舊	—	170	170
於2014年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(474)	(2,040)
賬面淨值	—	170	170
2013年12月31日			
於2013年1月1日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(345)	(1,911)
賬面淨值	—	299	299
於2013年1月1日，扣除累計折舊 年內折舊撥備	— —	299 (65)	299 (65)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	—	234	234
於2013年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(410)	(1,976)
賬面淨值	—	234	234

17. 投資物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日之賬面值	411,330	379,946
年內添置	5,676	—
公平值調整之收益淨值(附註5)	5,950	18,260
匯兌調整	(1,290)	13,124
於12月31日之賬面值	421,666	411,330

17. 投資物業(續)

本集團之投資物業位於中國內地及按中期租約期持有。

於2014年12月31日，本集團賬面總值193,605,000港元(2013年：189,418,000港元)之若干投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

本集團之投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於財務報表附註39(a)。

於報告期末，本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司重新評估。該估值乃從資本化現有租賃情況所得收入淨額，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用調整。

董事認為，所有按公平值計算之投資物業均已按其最高及最佳使用。

分類至公平值等級第三級內之公平值計量之對賬：

	住宅物業 千港元	非住宅物業 千港元	泊車空間 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	11,790	226,231	141,925	379,946
公平值調整淨收益/(虧損)	(83)	(1,347)	19,690	18,260
匯兌調整	364	6,994	5,766	13,124
於2013年12月31日及2014年1月1日	12,071	231,878	167,381	411,330
增添	—	5,676	—	5,676
公平值調整淨收益/(虧損)	(469)	7,573	(1,154)	5,950
匯兌調整	(41)	(689)	(560)	(1,290)
於2014年12月31日	11,561	244,438	165,667	421,666

計入截至2014年12月31日止年度綜合損益表之投資物業未變現收益為5,950,000港元(2013年：18,260,000港元)。

投資物業估值之所用估值法及主要輸入數據詳述如下：

	估值法	重大不可觀察輸入數據	2014年 範圍	2013年
住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	14.5 - 17 4%	15 - 17.5 4%
非住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	9 - 130 5.5% - 6.5%	9 - 84 5.5% - 6.5%
泊車空間	收入資本化法	估計每月每單位租值(人民幣) 資本化比率	360 - 420 4%	360 - 420 4%

估計每平方米或每單位租值大幅上升/(下降)，可導致投資物業公平值大幅上升/(下降)。資本化比率大幅上升/(下降)，可導致投資物業公平值大幅下降/(上升)。

財務報表附註

2014年12月31日

18. 預付土地租金

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日之賬面值	126,622	1,158,850
收購並非業務之附屬公司(附註36(b))	—	741,671
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註24.2)	—	65,441
轉撥入發展中物業(附註24.1)	—	(1,862,717)
年內攤銷(附註8)	(2,554)	(12,634)
匯兌調整	(435)	36,011
於12月31日之賬面值	123,633	126,622
即期部份	(2,565)	(2,574)
非即期部份	121,068	124,048

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	—	92,755
中期租約	123,633	33,867
	123,633	126,622

19. 高爾夫球會所會籍

	本集團及本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日的成本值	10,540	—
添置	—	10,540
於12月31日的成本值	10,540	10,540

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市股份·成本值	1,000,390	1,000,390

除應收一附屬公司款項4,406,099,000港元(2013年：4,582,904,000港元)按年利率由香港銀行同業拆息加3.15%至香港銀行同業拆息加4.25%之浮動利率(2013年：按固定利率3.475%或年利率由香港銀行同業拆息加2%至香港銀行同業拆息加4.25%之浮動利率)計息外，計入本公司流動資產及流動負債之應收附屬公司及應付附屬公司款項分別為13,638,239,000港元(2013年：13,513,935,000港元)及1,550,000港元(2013年：950,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。

20. 於附屬公司之投資(續)

本公司之主要附屬公司於2014年12月31日詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股 面值/註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
長泓有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股1港元	92	投資控股
志得發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Ever Channel Investments Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
俊天(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
港峰控股有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
悅才投資有限公司	香港	普通股1港元	85	投資控股
悅景集團有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Jubilee Summer Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
妙領投資有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
匯星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
灝盈企業有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
高原國際有限公司(「高原」) [#]	英屬處女群島	普通股3,000美元	92 (附註)	投資控股
裕新有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱港投資有限公司(「凱港」) [#]	英屬處女群島	普通股5,000美元	85	投資控股
凱峰集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股50,000美元	100	財務投資

20. 於附屬公司之投資(續)

本公司之主要附屬公司於2014年12月31日詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股 面值/註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
成都國嘉志得置業有限公司 (「成都國嘉」)###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣1,375,000,000元	51	物業開發及投資
成都國嘉中渝置業有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	51	物業開發及投資
成都市永平置業有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣20,000,000元	51	物業開發及投資
成都眾怡房地產開發有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 人民幣200,000,000元	51	物業開發及投資
成都和佳置業有限公司(「成都和佳」)	中國/中國內地	註冊股本 人民幣8,000,000元	51	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發(集團)有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 人民幣469,200,000元	100	物業開發及投資
重慶聯星投資有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣320,000,000元	51	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景共好置地有限公司 (「重慶共好」)**	中國/中國內地	註冊股本 人民幣300,000,000元	26	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司(「重慶同景」)	中國/中國內地	註冊股本 人民幣302,800,000元	51	物業開發及投資
重慶同景宏航置地有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣220,000,000元	51	物業開發及投資
重慶同景文龍置地有限公司**	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	26	物業開發及投資

20. 於附屬公司之投資(續)

本公司之主要附屬公司於2014年12月31日詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股 面值/註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
重慶中渝物業發展有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 131,000,000美元	92	物業開發及投資
貴陽中渝置地房地產開發有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 130,000,000美元	85	物業開發及投資
四川森信置業有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資
四川中渝置地有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣100,000,000元	100	物業開發及投資
西安遠聲實業有限公司(「西安遠聲」)	中國/中國內地	註冊股本 人民幣120,000,000元	100	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	64	物業開發及投資

此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

此公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

** 此等公司乃本公司一家非全資附屬公司之附屬公司，因本公司對於此等公司之控制權作為附屬公司列賬。

除妙領投資有限公司及灝盈企業有限公司外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

附註：

按本公司日期為2014年4月7日之公告所載，本集團與曾先生訂立一項投資協議，據此，曾先生將投資於高原(本公司當時之全資附屬公司)，方式為以93,600,000港元代價收購高原240股股份(「高原股份收購事項」)及以624,000,000港元認購價認購高原1,600股股份(「高原股份認購事項」)。高原及其附屬公司之主要業務為於中國內地進行物業開發。高原股份收購事項已於2014年12月17日完成，本公司於高原所佔之股權由100%降至92%。於2014年12月31日，高原股份認購事項尚未完成。緊隨高原股份認購事項完成後，本集團於高原所佔之股權將由92%進一步攤薄至60%。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

20. 於附屬公司之投資(續)

本集團擁有重大非控制性股東權益的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	非控制性股東權益持有之股本權益百分比		向非控制性股東權益分配之本年度盈利/(虧損)		向非控制性股東權益支付的股息		非控制性股東權益於報告日期的累計結餘	
	2014年 %	2013年 %	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
重慶同景	49	49	(29,787)	82,724	192,668	190,667	329,026	552,987
成都國嘉	49	49	163,044	83,588	—	—	766,222	606,145
重慶共好	49	49	(162,461)	(13,981)	—	—	2,971	166,033
凱港	15	15	16,270	1,605	—	—	196,505	180,816
高原	8	—	—	不適用	—	不適用	322,448	不適用

下表說明上述各附屬公司之財務資料概要。所披露金額均未進行集團公司間對銷：

重慶同景

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	1,847,053	2,904,416
開支總額	(2,141,213)	(2,824,590)
本年度盈利/(虧損)	(254,047)	173,776
本年度全面收益總額	(254,047)	173,776
流動資產	6,479,366	6,695,095
非流動資產	2,716,780	2,271,575
流動負債	(7,071,400)	(7,052,481)
非流動負債	(1,413,302)	(585,741)
經營活動所用現金淨額	(170,375)	(40,893)
投資活動所用現金淨額	(497,208)	(136,508)
融資活動所得現金淨額	788,311	215,976
現金及等同現金增加淨額	120,728	38,575

成都國嘉

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	2,444,832	1,238,457
開支總額	(2,129,932)	(1,079,709)
本年度盈利	332,743	170,588
本年度全面收益總額	326,687	231,050
流動資產	10,158,373	10,439,534
非流動資產	651,690	1,579,081
流動負債	(6,829,392)	(7,721,002)
非流動負債	(1,517,360)	(2,160,989)
經營活動所得現金淨額	708,296	2,446,488
投資活動所用現金淨額	(943,035)	(1,320,092)
融資活動所得/(所用)現金淨額	(755,656)	82,386
現金及等同現金增加/(減少)淨額	(990,395)	1,208,782

20. 於附屬公司之投資(續)

重慶共好

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	699,072	—
開支總額	(1,031,923)	(29,400)
本年度虧損	(331,553)	(28,533)
本年度全面收益總額	(331,553)	(28,533)
流動資產	1,671,745	2,129,751
非流動資產	1,061,293	959,352
流動負債	(2,170,990)	(2,298,866)
非流動負債	(555,985)	(451,394)
經營活動所得／(所用)現金淨額	264,012	(403,352)
投資活動所用現金淨額	(415,280)	(96,819)
融資活動所得現金淨額	177,144	490,246
現金及等同現金增加／(減少)淨額	25,876	(9,925)

凱港

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	916,034	81,559
開支總額	(808,188)	(71,852)
本年度盈利	108,468	10,702
本年度全面收益總額	104,589	41,278
流動資產	2,553,183	2,560,075
非流動資產	1,370,259	1,301,799
流動負債	(2,124,103)	(2,137,501)
非流動負債	(489,307)	(518,932)
經營活動所得現金淨額	83,563	295,804
投資活動所用現金淨額	(33,319)	(623,911)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(43,892)	150,083
現金及等同現金增加／(減少)淨額	6,352	(178,024)

高原

	2014年 千港元
收入	2,766,416
開支總額	(2,590,805)
本年度盈利	215,439
本年度全面收益總額	191,277
流動資產	10,530,439
非流動資產	4,095,590
流動負債	(5,459,893)
非流動負債	(1,810,114)
經營活動所用現金淨額	(34,400)
投資活動所得現金淨額	348,757
融資活動所用現金淨額	(680,387)
現金及等同現金減少淨額	(366,030)

21. 於合資企業之投資

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
分佔資產／(負債)淨值	46,354	(63,518)
向合資企業提供之貸款	393,593	94,094
	439,947	30,576

向合資企業提供之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為該等貸款被視為本集團於合資企業之投資淨值之一部分。

本集團合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立／ 登記及 營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權益	投票權	應佔盈利
航日環球有限公司 (「航日環球」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Oceanic Front Limited (「Oceanic Front」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Fancy Style Investments Limited (「Fancy Style」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
重慶中渝物業發展有限公司 新世界白金五星酒店分公司 (「中渝酒店合營」)	不適用	中國／中國內地	50	50	50

航日環球及Oceanic Front為船舶持控公司，而Fancy Style則主要經營船舶業務及提供維修服務。中渝酒店合營於中國內地主要經營酒店之開發及經營。

所有合資企業均為非上市及由本公司間接持有。

21. 於合資企業之投資(續)

航日環球及中渝酒店合營均被視為本集團之主要合資企業，並使用權益法入賬。航日環球於2014年1月6日成立，而中渝酒店合營自2014年10月16日起為合資企業，其進一步詳情載於財務報表附註37(d)。

下表說明有關航日環球及中渝酒店合營之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	航日環球 2014年 千港元	中渝酒店合營 2014年 千港元
流動資產	390	—
非流動資產	257,458	622,368
金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(274,294)	(371,705)
其他流動負債	—	(50,687)
流動負債	(274,294)	(422,392)
資產／(負債)淨值	(16,446)	199,976
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產／(負債)淨值	(8,223)	99,988
股東貸款	136,913	194,235
投資賬面值	128,690	294,223
折舊	(15,926)	—
本年度虧損	(16,406)	—
本年度其他全面收益總額	(40)	—
本年度全面收益總額	(16,446)	—

下表說明本集團非主要合資企業之總體財務資料：

	2014年 千港元	2013年 千港元
應佔合資企業本年度虧損	(15,970)	(13,913)
應佔合資企業其他全面收益	4,827	(2,144)
應佔合資企業全面收益總額	(11,143)	(16,057)
本集團於合資企業之投資的總賬面值	17,034	30,576

22. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
分佔資產淨值	568,210	303,926
向聯營公司提供之貸款	997,897	987,560
應付聯營公司款項	(62,796)	(10,798)
	1,503,311	1,280,688

向聯營公司提供之貸款及應付聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為向聯營公司提供之貸款被視為本集團於聯營公司之投資淨值之一部分。

22. 於聯營公司之投資(續)

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2014年	2013年	
益東投資有限公司 (「益東」)	英屬處女群島	每股面值1美元 之普通股	25	25	投資控股
重慶同景文浩置業 有限公司(「同景文浩」)	中國/中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	24.99	24.99	物業開發及投資
重慶同景文宏置地 有限公司(「同景文宏」)	中國/中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	24.99	24.99	物業開發及投資
華科融資租賃有限公司 (「華科融資租賃」)	中國/中國內地	註冊股本人民幣 300,000,000元	39	25	融資租賃業務
PRECP Development Venture I Limited (「PRECP」)	開曼群島	每股面值1美元 之普通股	31.75	—	投資控股

本集團於此等聯營公司之股權為透過附屬公司持有之股本股份。

本集團與華科融資租賃相關之投票控制權為14.29% (2013年：14.29%)。

益東、同景文浩及其全資附屬公司同景文宏(統稱為「同景文浩集團」、華科融資租賃以及PRECP均被視為本集團之主要聯營公司，並使用權益法入賬。

下表說明有關益東之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
流動資產	7,391,259	6,828,601
非流動資產	2,065	1,372
流動負債	(4,734,118)	(4,101,676)
非流動負債	(2,094,260)	(2,088,093)
淨資產	564,946	640,204
與本集團於益東之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔益東資產淨值	141,237	160,051
向益東提供之貸款	997,897	987,560
於益東之投資賬面值	1,139,134	1,147,611
本年度虧損	(53,105)	(16,561)
本年度其他全面收益	(22,153)	189,602
本年度全面收益總額	(75,258)	173,041

22. 於聯營公司之投資(續)

下表說明有關同景文浩集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
流動資產	809,195	739,863
非流動資產	504	630
流動負債	(763,914)	(646,430)
淨資產	45,785	94,063
與本集團於同景文浩集團之權益的對賬：		
本集團通過擁有51%之附屬公司持有之擁有權比例	49%	49%
本集團分佔同景文浩集團資產淨值	22,434	46,091
向同景文浩集團提供之貸款	(60,335)	(10,798)
於同景文浩集團之投資賬面值	(37,901)	35,293
本年度虧損	(47,864)	(26,148)
本年度全面收益總額	(47,864)	(26,148)

下表說明有關華科融資租賃之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬值之對賬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
流動資產	1,014,174	199,709
非流動資產	1,617,121	216,818
流動負債	(1,220,714)	(25,389)
非流動負債	(939,772)	—
淨資產	470,809	391,138
與本集團於華科融資租賃之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	39%	25%
本集團分佔華科融資租賃資產淨值	183,616	97,784
於年內就收購14%權益確認之公平值損失	(8,893)	—
於華科融資租賃之投資賬面值	174,723	97,784
收入	114,623	17,676
本年度盈利	80,983	9,529
本年度其他全面收益	(1,311)	3,852
本年度全面收益總額	79,672	13,381

財務報表附註

2014年12月31日

22. 於聯營公司之投資(續)

下表說明有關PRECP之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬值之對賬：

	2014年 千港元
流動資產	11,223
非流動資產	712,615
流動負債	(8)
淨資產	723,830
與本集團於PRECP之權益之對賬：	
本集團之擁有權比例	31.75%
本集團分佔PRECP資產淨值	229,816
應付PRECP款項	(2,461)
於PRECP之投資賬面值	227,355
本年度虧損	(2,345)
本年度全面收益總額	(2,345)

23. 可供出售投資

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於中國內地上市股本投資，按公平值	—	151,457
貸出於中國內地上市股本投資，按公平值(附註)	240,577	—
非上市股本投資，按公平值	449,871	412,356
非上市債務投資，按公平值	38,789	30,052
於12月31日之賬面值	729,237	593,865
流動部分	(38,789)	—
非流動部分	690,448	593,865

年內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總收益為133,193,000港元(2013年：91,277,000港元)。上述投資包括於已指定為可供出售金融資產且無固定到期日或票面利息之股本證券投資，並且債務證券投資乃按固定利率計息，年利率為12%，於2015年到期。

附註：

於2014年7月29日，本集團借出於中國內地上市股本投資予一間於中國成立之獨立證券公司，固定利率為每年3%。貸款安排按年重續，直至三年屆滿為止，本集團有權從貸出上市股本投資中收取任何應收股息，而在安排生效期間，本集團從貸款餘額中賺取年度3%回報。

24.1 發展中物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初	25,826,188	21,223,336
添置(包括發展成本及已資本化利息及支出)	7,876,085	7,064,630
轉撥自預付土地租金(附註18)	—	1,862,717
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註24.2)	2,046,125	2,133,258
轉撥入已落成待售物業(附註24.3)	(8,027,099)	(7,120,252)
出售附屬公司(附註37(c)及(d))	(1,083,988)	—
撇減至可變現淨值(附註8)	(233,277)	—
匯兌調整	(85,437)	662,499
於年終	26,318,597	25,826,188

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	7,324,735	8,817,886
於一般工作流程內被列作流動資產	18,993,862	17,008,302
	26,318,597	25,826,188

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	11,267,401	8,699,732
超過1年	7,726,461	8,308,570
	18,993,862	17,008,302

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	9,974,708	8,947,641
中期租約	16,343,889	16,878,547
	26,318,597	25,826,188

於2014年12月31日，本集團賬面總值為16,019,055,000港元(2013年：12,149,652,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

24.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初	2,169,803	2,737,739
添置	701,498	3,476,609
列為持作出售之資產(附註13(a))	—	(1,452,133)
收購並非業務之附屬公司(附註36(a))	143,422	—
轉撥入預付土地租金(附註18)	—	(65,441)
轉撥入發展中物業(附註24.1)	(2,046,125)	(2,133,258)
當地政府重新取得土地擁有權 匯兌調整	(7,262)	85,701
於年終	961,336	2,169,803

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益由位於中國內地之若干土地之使用權組成，並以下列租約持有：

	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	874,756	1,030,838
中期租約	86,580	1,138,965
	961,336	2,169,803

於報告期末，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

24.3 已落成待售物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初	5,450,528	2,988,501
轉撥自發展中物業(附註24.1)	8,027,099	7,120,252
轉撥入物業及設備(附註16)	—	(4,524)
已出售物業(附註8)	(7,258,456)	(4,507,743)
撇減至可變現淨值(附註8)	(91,661)	(208,925)
匯兌調整	(42,898)	62,967
於年終	6,084,612	5,450,528

本集團已落成待售物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	1,410,907	2,279,691
中期租約	4,673,705	3,170,837
	6,084,612	5,450,528

於2014年12月31日，本集團賬面總值為481,152,000港元(2013年：114,029,000港元)之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註32(a))。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動					
出售一間附屬公司之應收收益	37(c)	290,922	—	—	—
流動					
預付款項		717,932	769,900	663	618
按金及其他應收款項		646,269	588,833	243	142
應收附屬公司非控制性股東款項		601,747	590,535	—	—
		1,965,948	1,949,268	906	760

於2014年12月31日，出售一間附屬公司之應收收益乃按每年15%計息，並以重慶瑞繁實業有限公司（「重慶瑞繁」）100%股權為抵押，並須於2016年12月1日或之前還款。

於2014年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為521,609,000港元（2013年：496,548,000港元）。營業稅及其他附加稅項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

除款項388,836,000港元（2013年：390,142,000港元）按年利率12%計息外，應收附屬公司非控制性股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

上述資產均無逾期或減值。計上述結餘之金融資產乃近期沒有不良信貸之應收款項。

26. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
香港上市股本投資，按市值	848,057	312,864

上述投資於2013年及2014年12月31日分類為持作買賣，並於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值約為887,471,000港元。

27. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.002%（2013年：年利率0.152%）計算。

28. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
現金及銀行結餘	7,282,956	8,405,276	138	2,604
定期存款	2,236,034	1,231,012	405,139	200,293
	9,518,990	9,636,288	405,277	202,897
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(a) (1,880,790)	(781,247)	—	—
有限制銀行結餘	(b) (1,357,267)	(3,079,115)	—	—
距原有到期日多於三個月 之定期存款	—	(69,074)	—	—
現金及等同現金	6,280,933	5,706,852	405,277	202,897

附註：

(a) 銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註32(a))。

(b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國內地銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為8,506,246,000港元(2013年：8,321,571,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎7日至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

29. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日期計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	4,510,638	3,597,205

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

30. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
客戶按金	11,402,368	13,700,113	—	—
其他應付款項	448,864	427,974	1,270	6,528
預提負債	78,947	92,458	21,108	23,653
	11,930,179	14,220,545	22,378	30,181

其他應付款項為免息及通常須於一年內償還。

31. 附屬公司非控制性股東貸款

有關款項除336,372,000港元(2013年：540,114,000港元)按年利率12%(2013年：年利率12%)計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

32. 計息銀行借貸

本集團

	2014年			2013年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 × (1+5%至 1+62%) / 香港銀行同業拆息 +0.73%至 香港銀行同業拆息 +3.5% / 固定利率 7.39%	2015年	3,295,056	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣基準 借貸利率 × (1+5%至 1+42%) / 香港銀行同業拆息 +2%至 香港銀行同業拆息 +3.5% / 固定利率 3.475%	2014年	2,859,607
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2015年	685,110	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2014年	703,751
委託貸款 — 已抵押	固定利率 9.68%	2015年	172,398	不適用	不適用	—
			<u>4,152,564</u>			<u>3,563,358</u>
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 × (1+10%至 1+62%) / 香港銀行同業拆息 +3.15%至 香港銀行同業拆息 +3.5% / 固定利率 7.38%至 7.5%	2016年至 2022年	4,443,502	人民幣基準 借貸利率 × (1+5%至 1+30%) / 香港銀行同業拆息 +2.375%至 香港銀行同業拆息 +3.5% / 固定利率 7.38%至 7.5%	2015年至 2022年	4,511,477
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2016年至 2017年	2,770,989	香港銀行同業拆息 +4.25%	2016年	3,019,153
委託貸款 — 已抵押	固定利率 9.68%	2016年	714,947	不適用	不適用	—
			<u>7,929,438</u>			<u>7,530,630</u>
			<u>12,082,002</u>			<u>11,093,988</u>
分析如下：						
須償還之銀行借貸：						
1年內或於提出要求時			4,152,564			3,563,358
於第2年			6,471,974			1,696,658
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			1,390,280			5,742,396
5年以上			67,184			91,576
			<u>12,082,002</u>			<u>11,093,988</u>

32. 計息銀行借貸(續)

本公司

	2014年			2013年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 已抵押	香港銀行同業拆息 +3.15%至 香港銀行同業拆息 +3.5%	2015年	150,000	香港銀行同業拆息 +2%至 香港銀行同業拆息 +3.5%/ 固定利率3.475%	2014年	410,000
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2015年	685,110	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2014年	703,751
			<u>835,110</u>			<u>1,113,751</u>
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	香港銀行同業拆息 +3.15%至 香港銀行同業拆息 +3.5%	2016年至 2017年	800,000	香港銀行同業拆息 +2.375%至 香港銀行同業拆息 +3.5%	2016年	450,000
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +4%至 香港銀行同業拆息 +4.25%	2016年至 2017年	2,770,989	香港銀行同業拆息 +4.25%	2016年	3,019,153
			<u>3,570,989</u>			<u>3,469,153</u>
			<u>4,406,099</u>			<u>4,582,904</u>
分析如下：						
須償還之銀行借貸：						
1年內或於提出要求時			835,110			1,113,751
於第2年			2,911,033			741,651
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			659,956			2,727,502
			<u>4,406,099</u>			<u>4,582,904</u>

32. 計息銀行借貸(續)

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
物業及設備	16	84,346	93,001
投資物業	17	193,605	189,418
發展中物業	24.1	16,019,055	12,149,652
已落成待售物業	24.3	481,152	114,029
已抵押銀行結存及定期存款	28(a)	1,880,790	781,247

除上述者外，於2013年12月31日，一筆銀行貸款96,664,000港元以本集團聯營公司同景文浩所擁有之一項土地使用權為抵押。

- (b) 於本年度，本集團及一獨立第三方與中國一銀行訂立委託貸款安排(「委託貸款安排」)，以借出一筆委託貸款，由2014年7月11日起為期兩年，可按相關項目預售情況而提早還款。根據委託貸款安排，委託貸款887,345,000港元以本集團發展中物業1,656,952,000港元及本集團一附屬公司(當時相應之資產淨值為230,872,000港元)之100%股權作抵押。此外，本集團一名非控制性股東及本集團一附屬公司內一名董事均同意提供擔保，金額以委託貸款額為限。
- (c) 於2014年12月31日，除委託貸款外，本集團一名非控制性股東及本集團一附屬公司內一名董事均有就本集團銀行貸款提供擔保，金額最多為253,527,000港元(2013年：254,378,000港元)。
- (d) 除為數合共2,154,981,000港元(2013年：1,899,082,000港元)之若干銀行借貸以固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。
- (e) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	5,406,099	4,582,904
人民幣	6,675,903	6,511,084
	12,082,002	11,093,988

- (f) 本公司若干附屬公司已擔保本公司之銀行貸款，擔保金額達4,460,000,000港元(2013年：4,680,000,000港元)。本公司之銀行貸款亦以附屬公司存放之定期存款385,361,000港元(2013年：581,255,000港元)及/或張先生被施加特定履行的責任而抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

33. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	超過相關 折舊之 折舊撥備 千港元	建築成本 千港元	可供出售 投資重估 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	1,718,093	332	47,047	32,867	1,798,339
年內在其他全面收益計入 之遞延稅項	—	—	—	(945)	(945)
年內在損益表中計入之 遞延稅項(附註11)	(187,117)	—	(21,973)	—	(209,090)
匯兌調整	69,459	—	(1,843)	1,029	68,645
於2013年12月31日及 2014年1月1日	1,600,435	332	23,231	32,951	1,656,949
年內在其他全面收益計提 之遞延稅項	—	—	—	23,863	23,863
年內在損益表中計提/(計入) 之遞延稅項(附註11)	(117,754)	—	6,717	—	(111,037)
匯兌調整	(5,912)	—	(46)	(110)	(6,068)
於2014年12月31日	1,476,769	332	29,902	56,704	1,563,707

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅盈利 之虧損 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	261,322	2,343	263,665
年內在損益表中計入 之遞延稅項(附註11)	112,162	24,150	136,312
匯兌調整	20,984	1,874	22,858
於2013年12月31日及 2014年1月1日	394,468	28,367	422,835
年內在損益表中計入 之遞延稅項(附註11)	125,765	25,977	151,742
匯兌調整	(725)	29	(696)
於2014年12月31日	519,508	54,373	573,881

33. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況報表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	2014年 千港元	2013年 千港元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產	147,076	63,724
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債	(1,136,902)	(1,297,838)
	(989,826)	(1,234,114)

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2014年12月31日，並未就本集團於中國內地成立之附屬公司、聯營公司及合資企業之未匯出盈利而應付之預扣稅而確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司、聯營公司及合資企業於可見未來分派該等盈利之機會不大。於中國內地之附屬公司、聯營公司及合資企業之投資的暫時性差額而未確認遞延稅項負債於2014年12月31日合計約為4,576,072,000港元(2013年：3,470,246,000港元)。

本集團來自香港之稅項虧損為74,436,000港元(2013年：113,587,000港元)，取決於香港稅務局的評核，有關稅項虧損為無限期，可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為464,965,000港元(2013年：110,108,000港元)將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

34. 股本

股份

	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2013年：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2013年：0.10港元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,588,223,112股(2013年：2,588,223,112股) 每股面值0.10港元(2013年：0.10港元)之普通股	258,822	258,822

截至2013年12月31日止年度內，本公司423,217股每股面值0.10港元之普通股以每股2.40港元之價格發行以代替股息。

本公司已發行普通股股本變動之概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	2,587,799,895	258,780	9,523,849	9,782,629
發行代息股份	423,217	42	974	1,016
於2013年12月31日及 2014年1月1日及 2014年12月31日	2,588,223,112	258,822	9,524,823	9,783,645

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於本年及去年之變動詳情於第68頁綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	保留盈利 千港元	購股權 儲備 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日		9,523,849	312,205	174,587	10,010,641
本年度全面收益總額		—	(39,265)	—	(39,265)
已批准2012年末期股息		—	(116,451)	—	(116,451)
發行代息股份	34	974	—	—	974
於2013年12月31日及 2014年1月1日		9,524,823	156,489	174,587	9,855,899
本年度全面收益總額		—	627,244	—	627,244
沒收購股權		—	9,315	(9,315)	—
已批准2013年末期股息	14	—	(116,470)	—	(116,470)
於2014年12月31日		9,524,823	676,578	165,272	10,366,673

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款交易之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或於歸屬期後沒收時，則轉撥往保留盈利。

36. 收購並非業務之附屬公司

截至2014年12月31日止年度

- (a) 於2012年11月7日，本集團與若干獨立第三方簽訂一份收購協議，以收購成都和佳之全部100%股權，現金代價合共為人民幣100,000,000元（相等於約126,763,000港元）。成都和佳於2014年12月4日完成收購。

成都和佳為位於中國內地之物業開發公司。截至收購日期，成都和佳尚未進行任何重大業務交易，惟於成都持有兩幅土地除外。上述收購被本集團作為本集團收購並非業務之實體之資產收購入賬。

本集團於上述交易中所收購之淨資產如下：

	附註	2014年 千港元
所收購淨資產：		
於持作物業發展之土地使用權之權益	24.2	143,422
現金及銀行結餘		1,355
其他應付款項		(18,014)
		126,763
支付方式：		
現金		126,763

於本年度收購成都和佳之現金流分析如下：

	2014年 千港元
現金代價	(126,763)
往年已付按金	109,016
應付代價	17,747
收購之現金及銀行結餘	1,355
於本年度計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流入淨額	1,355

36. 收購並非業務之附屬公司

截至2013年12月31日止年度

- (b) 於2013年5月9日，本集團與若干獨立第三方簽訂兩份收購協議，以收購西安星創置業有限公司(「西安星創」)之全部100%股權及榮邦投資有限公司(「榮邦」)之全部100%股權，現金代價合共為人民幣550,000,000元(相等於約691,224,000港元)。西安星創及榮邦分別持有西安遠聲實業有限公司(「西安遠聲」)的40%及60%股本權益。西安星創及榮邦已分別於2013年5月21日及2013年9月3日完成收購。

西安遠聲為位於中國內地之物業開發公司。截至收購日期，西安遠聲尚未進行任何重大業務交易，惟於西安持有兩幅土地除外。上述收購被本集團作為本集團收購並非業務之實體之資產收購入賬。

本集團於上述交易中所收購之淨資產如下：

	附註	2013年 千港元
所收購淨資產：		
物業及設備	16	1,401
預付土地租金	18	741,671
預付款項、按金及其他應收款項		2,370
現金及銀行結餘		4,146
其他應付款項		(58,364)
		691,224
支付方式：		
現金		691,224

於去年度收購西安星創、榮邦及西安遠聲之現金流分析如下：

	2013年 千港元
現金代價	(691,224)
應付代價	301,538
收購之現金及銀行結餘	4,146
於去年度計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	(385,540)

37. 出售附屬公司

截至2014年12月31日止年度

- (a) 於2013年11月13日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之浩洋集團全部100%股權，以及浩洋集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣1,425,480,000元（相等於約1,827,747,000港元）。有關出售浩洋集團已於2014年1月15日完成。

已出售之浩洋集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	2014年 千港元
已出售之資產淨值：		
於持作物業發展之土地使用權之權益	13(a)	1,452,133
於出售浩洋集團時解除之匯兌儲備		(81,747)
出售附屬公司之收益	5	457,361
		1,827,747
支付方式：		
現金		1,827,747

於本年度出售浩洋集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	2014年 千港元
現金代價	1,827,747
往年已收按金	(382,044)
於本年度出售浩洋集團現金及等同現金之流入淨額	1,445,703

- (b) 於2014年6月27日，本集團向獨立第三方出售持有之勝悅投資有限公司（「勝悅」，連同其合資企業統稱「勝悅集團」）全部100%股權，總代價為35,000,000港元。有關出售已於同日完成。

已出售之勝悅集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	2014年 千港元
已出售之資產淨值：		
於合資企業之投資		24,794
於出售勝悅集團時解除之匯兌儲備		615
出售附屬公司之收益	5	9,591
		35,000
支付方式：		
現金		35,000

於本年度出售勝悅集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	2014年 千港元
現金代價及出售勝悅集團現金及等同現金之流入淨額	35,000

37. 出售附屬公司(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

- (c) 於2014年11月24日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之重慶瑞繁全部100%股權，以及重慶瑞繁欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣459,000,000元(相等於約581,844,000港元)。有關出售重慶瑞繁已於2014年12月2日完成。

已出售之重慶瑞繁資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	2014年 千港元
已出售之資產淨值：		
發展中物業	24.1	490,146
預付款項、按金及其他應收款項		1,696
出售一間附屬公司之收益	5	90,002
		581,844
支付方式：		
現金		581,844

於本年度出售重慶瑞繁之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	附註	2014年 千港元
現金代價		581,844
應收收益	25	(290,922)
於本年度出售重慶瑞繁現金及等同現金之流入淨額		290,922

- (d) 於2014年10月16日，本集團與中渝酒店合營之非控股股東(「合資股東」)訂立補充合資開發協議，以將本集團及合資股東於中渝酒店合營各自之權益由80%對20%調整為50%對50%。有關交易已於同日完成。

於該交易完成後，本集團於中渝酒店合營之權益由80%下降至50%，而本集團不再擁有中渝酒店合營之控制權，並與合資股東分享中渝酒店合營之共同控制權。本集團已將交易按出售附屬公司列賬，而於中渝酒店合營(作為合資企業)餘下投資則按其失去控制權當日之公平值呈列，並於其後採用權益法入賬。

已出售之中渝酒店合營資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	2014年 千港元
已出售之資產淨值：		
發展中物業	24.1	593,842
應付賬項		(33,755)
股東貸款		(360,112)
非控制性股東權益		(40,556)
		159,419
出售一間附屬公司之虧損	5	(59,431)
於合資企業保留之權益之公平值		(99,988)
		—

37. 出售附屬公司(續)

截至2013年12月31日止年度

- (e) 於2012年4月23日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之建星有限公司(「建星」)全部100%股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為408,212,000港元。建星及其附屬公司(統稱「建星集團」)已於2013年1月3日完成出售。

於上一年度已出售之建星集團總淨資產及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	2013年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業及設備		2,009
發展中物業		358,528
預付款項、按金及其他應收款項		41,908
現金及等同現金		716
其他應付款項及預提負債		(1,744)
非控制性股東貸款		(76,611)
非控制性股東權益		(75,942)
		248,864
於出售建星集團時解除之匯兌儲備		(12,562)
出售附屬公司之收益	5	171,910
		408,212
支付方式：		
現金		408,212

出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	2013年 千港元
現金代價	408,212
已出售之現金及銀行結餘	(716)
出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額	407,496

38. 購股權計劃

本公司於2005年4月29日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，於採納後10年內，董事會可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iii)上文(ii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iv)上文(iii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事)。

目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

38. 購股權計劃(續)

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本之30%。

各參與人士之配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

釐定行使價之基準

每股股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

計劃之有效期

計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	2014年		2013年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	65,914	3.30	65,914
年內被沒收	3.31	(2,675)	—	—
於12月31日	3.30	63,239	3.30	65,914

於截至2013年及2014年12月31日止年度並無購股權獲行使。

38. 購股權計劃(續)

計劃之有效期(續)

於報告期末，未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2014年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
40,939	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
63,239		

2013年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
43,614	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
65,914		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

於截至2013年及2014年12月31日止年度概無授出購股權。年內並無確認購股權開支(2013年：無)。

於報告期末，本公司有63,239,000份(2013年：65,914,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行63,239,000股(2013年：65,914,000股)普通股，額外股本為6,324,000港元(2013年：6,591,000港元)，股份溢價為202,297,000港元(2013年：210,884,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有63,239,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.4%。

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於2014年12月31日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	48,631	12,556
於第2至第5年(包括首尾兩年)	625,751	501,406
5年後	5,637,821	5,754,510
	6,312,203	6,268,472

年內，本集團概無確認任何或然應收租金(2013年：無)。

39. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及宿舍。辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎1至3年。

於2014年12月31日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	12,689	9,917
於第2至第5年(包括首尾兩年)	7,741	11,808
	20,430	21,725

40. 承擔

除上文附註39(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
已訂約但未撥備	7,857,548	8,655,469

於報告期末，本集團有以下應佔合資企業有關物業發展開支之承擔，而並無被納入上表：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
已訂約但未撥備	87,891	—

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

41. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
就以下人士獲授額度而 向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	173,660	160,258
聯營公司	526,092	526,092	526,092	526,092
	526,092	526,092	699,752	686,350

於2014年12月31日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之已動用銀行信貸約為173,660,000港元(2013年：160,258,000港元)，而聯營公司由本集團擔保之銀行信貸已動用約526,092,000港元(2013年：526,092,000港元)。

42. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	7,072,739	7,492,646

本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i) 發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後1年內發出；及(ii) 物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

43. 關聯方交易

- (a) 除此等財務報表其他部份披露之交易外，截至2014年12月31日止年度，本集團支付租金費用為717,000港元(2013年：960,000港元)予當時由本公司的一名控股股東共同控制之公司。租金乃按經本集團及關連公司互相同意之費率支付。該公司自2014年9月29日起不再與本集團有關連。
- (b) 於報告期末，本集團向其合資企業及聯營公司提供之貸款及與聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註21及22。
- (c) 年內，本集團總賬面值約11,934,000港元(2013年：13,104,000港元)之若干樓宇及預付土地租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。
- (d) 將高原售予曾先生之詳情載於財務報表附註20。
- (e) 本集團主要管理人員之酬金

	2014年 千港元	2013年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	38,000	35,312

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

有關上述(a)及(d)項之關聯方交易亦構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易。

44. 按類別劃分之金融工具

除透過損益按公平值列賬之若干可供出售投資及股本投資外，本公司及本集團於2013年及2014年12月31日之其他金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

45. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於三個月之定期存款、經紀公司存款、應付賬項及票據、列入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、列入其他應付款項及預提負債的金融負債、附屬公司非控制性權益股東提供之貸款、應收／應付附屬公司、合資企業及聯營公司款項，以及計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

按金融資產及負債公平值計入金融工具可由自願各方在現有交易中可交換的金額，強制或清算銷售除外。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之非即期部份之公平值乃透過使用當前可供金融工具使用的市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。截至2014年12月31日，本集團本身計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價的不履約風險被評定為並不重大。經管理層評估，計息銀行借貸及收購附屬公司的應付代價之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。本集團的貸出上市可供出售股本投資的公平值乃基於其市值乘以流動性折現率估算。本集團的一項非上市可供出售股本投資的公平值乃基於其香港上市H股的市值乘以流動性折現率估算。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售股本投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事相信，估值方法得出的估計公平值（計入合併財務狀況報表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以下為金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要及於2013年及2014年12月31日之敏感度分析：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據對於公平值 的敏感度
非上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	2014年：25% (2013年：25%)	流動性折現率增加／(減少) 5% (2013年：5%) 將導致公平值減少／ (增加) 4,436,000 港元 (2013年：4,063,000 港元)
貸出上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	2014年：10% (2013年：不適用)	流動性折現率增加／(減少) 5% 將導致公平值 減少／(增加) 13,365,000 港元 (2013年：不適用)

缺少流動性折現指本集團所釐定市場參與者為相關投資定價時將予考慮之溢價及折現金額。

45. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

本集團

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2014年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	383,331	—	307,117	690,448
債務投資	38,789	—	—	38,789
透過損益按公平值列賬之股本投資	848,057	—	—	848,057
	1,270,177	—	307,117	1,577,294
於2013年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	502,898	—	60,915	563,813
債務投資	30,052	—	—	30,052
透過損益按公平值列賬之股本投資	312,864	—	—	312,864
	845,814	—	60,915	906,729

年內第三級公平值計量工具之變動如下：

	千港元
可供出售投資：	
於2013年1月1日	—
新增	20,662
於其他全面收益確認之收益總額	40,253
於2013年12月31日及2014年1月1日	60,915
轉至第三級	240,577
於其他全面收益確認之收益總額	5,625
於2014年12月31日	307,117

於2013年及2014年12月31日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

於2013年及2014年12月31日，本公司並無按公平值計量之金融資產及金融負債。

年內，本集團把一個可供出售投資240,577,000港元從第一級轉至第三級(2013年：無)。這是因為本集團於年內借出於中國內地上市可供出售股本投資予一間中國成立之獨立證券公司及本集團不可於借出期間出售該可供出售投資。該可供出售投資之公平值乃基於其市值乘以流動性折現率估算而該流動性折現率並非可觀察輸入數據。流動性折現率大幅上升/(下降)，可導致可供出售投資公允值大幅下降/(上升)。

46. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、可供出售投資、按金及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價、計息銀行借貸及現金及銀行結餘。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行借貸有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2014年		
港元	100	(33,961)
人民幣	150	44,780
港元	(100)	33,961
人民幣	(150)	(44,780)
2013年		
港元	100	(32,802)
人民幣	150	48,144
港元	(100)	32,802
人民幣	(150)	(48,144)

外幣風險

本集團之物業發展及投資業務主要於中國內地經營，而銷售交易及所有主要成本項目均以人民幣計值。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國內地。

本集團現時並無任何外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末對相關營運單位功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動對本集團除稅前盈利的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。對本集團權益的其他部份並無任何重大影響。

	匯率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2014年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	23,687
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(23,687)
2013年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	15,186
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(15,186)

46. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於財務報表附註42中披露。

股價風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2014年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資(附註23)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註26)之個別上市股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2014年 12月31日	2014年 高/低	2013年 12月31日	2013年 高/低
香港 — 恒生指數	23,605	25,363/ 21,138	23,306	24,112/ 19,426
上海 — A股指數	3,235	3,239/ 1,974	2,116	2,445/ 1,850

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10%(2013年：下跌10%)之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響損益表之因素。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部份減少 千港元
2014年			
於香港上市透過損益按公平值 列賬之股本投資	848,057	(84,806)	—
於上海上市之可供出售投資	240,577	—	(24,058)
總計	1,088,634	(84,806)	(24,058)
2013年			
於香港上市透過損益按公平值 列賬之股本投資	312,864	(31,286)	—
於上海上市之可供出售投資	151,457	—	(15,146)
總計	464,321	(31,286)	(15,146)

本集團透過維持廣泛多元化及低風險之投資組合管理上述風險。

46. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團金融負債之到期資料如下：

本集團

	2014年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	4,786,499	6,711,279	1,437,584	74,588	13,009,950
非控制性股東貸款	559,821	—	—	—	559,821
應付賬項及票據	4,510,638	—	—	—	4,510,638
計入其他應付款項及 預提負債的金融負債	448,864	—	—	—	448,864
收購附屬公司之應付代價	18,847	—	—	—	18,847
	10,324,669	6,711,279	1,437,584	74,588	18,548,120
已發出財務擔保： 最高擔保額	7,598,831	—	—	—	7,598,831
	2013年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	4,119,436	2,104,100	5,888,451	107,247	12,219,234
非控制性股東貸款	1,088,971	—	—	—	1,088,971
應付賬項及票據	3,597,205	—	—	—	3,597,205
計入其他應付款項及 預提負債的金融負債	427,974	—	—	—	427,974
收購附屬公司之應付代價	202,125	100,513	—	—	302,638
	9,435,711	2,204,613	5,888,451	107,247	17,636,022
已發出財務擔保： 最高擔保額	8,018,738	—	—	—	8,018,738

46. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

按約定不貼現付款之基準，本公司金融負債於報告期末之到期資料如下：

本公司

	2014年			總計 千港元
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	
計息銀行借貸	995,631	2,958,993	681,277	4,635,901
其他應付款項	1,270	—	—	1,270
應付附屬公司款項	1,550	—	—	1,550
	998,451	2,958,993	681,277	4,638,721
已發出財務擔保： 最高擔保額	699,752	—	—	699,752
	2013年			總計 千港元
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	
計息銀行借貸	1,285,472	865,191	2,743,882	4,894,545
其他應付款項	6,528	—	—	6,528
應付附屬公司款項	950	—	—	950
	1,292,950	865,191	2,743,882	4,902,023
已發出財務擔保： 最高擔保額	686,350	—	—	686,350

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2013年及2014年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以母公司擁有人應佔權益。淨債務包括計息銀行借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

本集團

	2014年 千港元	2013年 千港元
計息銀行借貸(附註32)	12,082,002	11,093,988
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註28)	(9,518,990)	(9,636,288)
債務淨額	2,563,012	1,457,700
母公司擁有人應佔權益	14,797,067	14,185,159
淨資產負債比率	17.3%	10.3%

47. 財務報表之批准

財務報表已於2015年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
持續經營業務					
收入	10,299,888	6,844,850	7,432,699	4,702,212	1,350,350
除稅前盈利	2,479,035	1,618,367	1,955,939	1,032,252	365,059
所得稅開支	(1,388,923)	(955,449)	(1,295,913)	(649,698)	(142,607)
來自持續經營業務之本年度盈利	1,090,112	662,918	660,026	382,554	222,452
已終止經營業務					
來自已終止經營業務 之本年度盈利	—	—	12,220	34,241	33,109
本年度盈利	1,090,112	662,918	672,246	416,795	255,561
應佔：					
母公司擁有人	1,068,280	505,395	529,237	300,995	260,082
非控制性股東權益	21,832	157,523	143,009	115,800	(4,521)
	1,090,112	662,918	672,246	416,795	255,561

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
物業及設備	184,099	169,884	170,685	155,907	266,935
投資物業	421,666	411,330	379,946	372,949	338,323
預付土地租金	121,068	124,048	1,136,304	784,860	1,899,345
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	—	—	—
於合資企業之投資	439,947	30,576	34,971	41,467	55,933
於聯營公司之投資	1,503,311	1,280,688	1,244,445	1,087,782	1,027,799
持至到期投資	—	—	—	115,391	114,969
可供出售投資	690,448	593,865	514,207	696,920	822,491
發展中物業	7,324,735	8,817,886	7,736,592	7,350,068	7,164,334
於持作物業發展之 土地使用權之權益	961,336	2,169,803	2,737,739	3,150,527	—
出售一間附屬公司之應收收益	290,922	—	—	—	—
遞延稅項資產	147,076	63,724	16,557	—	—
非流動資產	12,095,148	13,672,344	13,971,446	13,755,871	11,690,129
流動資產	37,626,378	36,023,444	27,603,438	21,887,385	15,720,394
流動負債	(24,111,061)	(24,916,397)	(22,134,450)	(14,167,566)	(9,315,552)
淨流動資產	13,515,317	11,107,047	5,468,988	7,719,819	6,404,842
非流動負債	(9,066,340)	(8,928,981)	(4,488,900)	(6,870,030)	(4,879,147)
非控制性股東權益	(1,747,058)	(1,665,251)	(1,708,727)	(1,623,871)	(950,098)
母公司擁有人應佔權益	14,797,067	14,185,159	13,242,807	12,981,789	12,265,726

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道南面的地塊 (第17-1號地段)	住宅、商業及 停車場	41,500	210,000	2017年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面的地塊 (第9號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	81,300	657,000	2017年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及紅錦大道交界 東南面的地塊(第10號地段)	商業、 配套設施及 停車場	72,400	209,000	2015年	92%
	酒店		80,000	2017年	
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及金山路交匯處的 三幅地塊(第19號地段)	住宅、商業、 寫字樓、 配套設施及 停車場	143,900	296,000	2015年至 2016年	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道東面的地塊 (第3-1號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	47,900	361,000	2017年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道西面的地塊 (第4號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	96,900	752,000	2016年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	60,000	2017年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第22號地段)	住宅及 停車場	5,300	20,000	2017年或 以後	92%
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,200	11,000	2017年或 以後	92%

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區龍溪街道 龍塔街興盛支路2號的地塊	住宅、 商業及 停車場	91,400	184,000	2015年	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	205,000	1,029,000	2015年或 以後	25%
位於中國重慶市南岸區 茶園新城區通江大道的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	115,300	614,000	2016年或 以後	51%
位於中國四川省成都市 錦江區南三環路一段成龍大道綠軸公園旁 的兩幅地塊	住宅及 停車場	82,100	340,000	2015年	51%
位於中國四川省達州市 通川區朝陽中路的地塊	住宅、 商業及 停車場	43,900	247,000	2015年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 新城南地區川大道二段	住宅及 停車場	121,100	142,000	2015年或 以後	51%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永大學城思賢路17號的地塊	住宅、 商業及 停車場	47,300	206,000	2015年	92%
位於中國貴州省貴陽市 觀山湖區國際會展中心北側的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	274,000	1,191,000	2015年或 以後	85%
位於中國重慶市璧山縣 綠島新區雙星大道與東林大道交匯處 的兩幅地塊	住宅、 商業及 停車場	217,600	791,000	2015年或 以後	26%
位於中國四川省成都市 西三環光華大道一段的地塊	商業、 寫字樓及 停車場	21,200	186,000	2015年	51%
位於中國重慶市榮昌縣 北部新區(行政中心) 成渝高速榮昌下道口右側的地塊	住宅、 商業及 停車場	52,000	146,000	2015年	25%

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國四川省成都市 城南板塊近益州大道中段的地塊	住宅、 商業及 停車場	16,800	117,000	2017年或 以後	51%
位於中國四川省成都市 雙流縣劍南大道延線與 牧華路交界處的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,900	398,000	2015年或 以後	51%
位於中國重慶市渝北區 新牌坊的地塊	商業、 寫字樓及 停車場	8,600	26,000	2017年或 以後	92%
位於中國四川省成都市 龍泉驛區大面鎮金楓路的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,600	815,000	2015年或 以後	51%
位於中國貴州省貴陽市 烏當區新添大道北段 振華廣場旁的地塊	住宅、 商業及 停車場	131,700	641,000	2017年或 以後	85%
位於中國貴州省貴陽市 觀山湖區長嶺南路、北京西路、 合肥路黃金圍合口岸的地塊	住宅、 商業及 停車場	321,000	1,313,000	2017年或 以後	85%
位於中國陝西省西安市 經濟開發區尚稷路與尚宏路交匯處的地塊	住宅、 商業及 停車場	154,100	626,000	2016年或 以後	100%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永大道28-2號的地塊	住宅、 商業及 停車場	206,000	676,000	2017年或 以後	51%

第2類 — 本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔 建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團 權益
中國重慶市渝北區龍溪街道 加州花園	商業	22,060	中期租賃	92%
	住宅	2,323	中期租賃	92%
	停車場	15,646	中期租賃	92%
中國重慶市渝北區龍溪街道 加州城市花園	商業	4,685	中期租賃	92%
	停車場	12,094	中期租賃	92%
	配套設施	2,565	中期租賃	92%
中國重慶市渝北區龍溪街道 金山路8號科創樓	停車場	2,823	中期租賃	92%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路3號 匯景台	商業	1,541	中期租賃	92%
	停車場	10,951	中期租賃	92%
中國重慶市渝北區龍溪街道 新溉大道2號地庫停車場	停車場	8,236	中期租賃	92%
中國重慶市 渝北區龍溪街道新溉大道6號 都會9號	商業	184	中期租賃	92%

「股東週年大會」	指	本公司將於2015年5月21日舉行的股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」或「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比