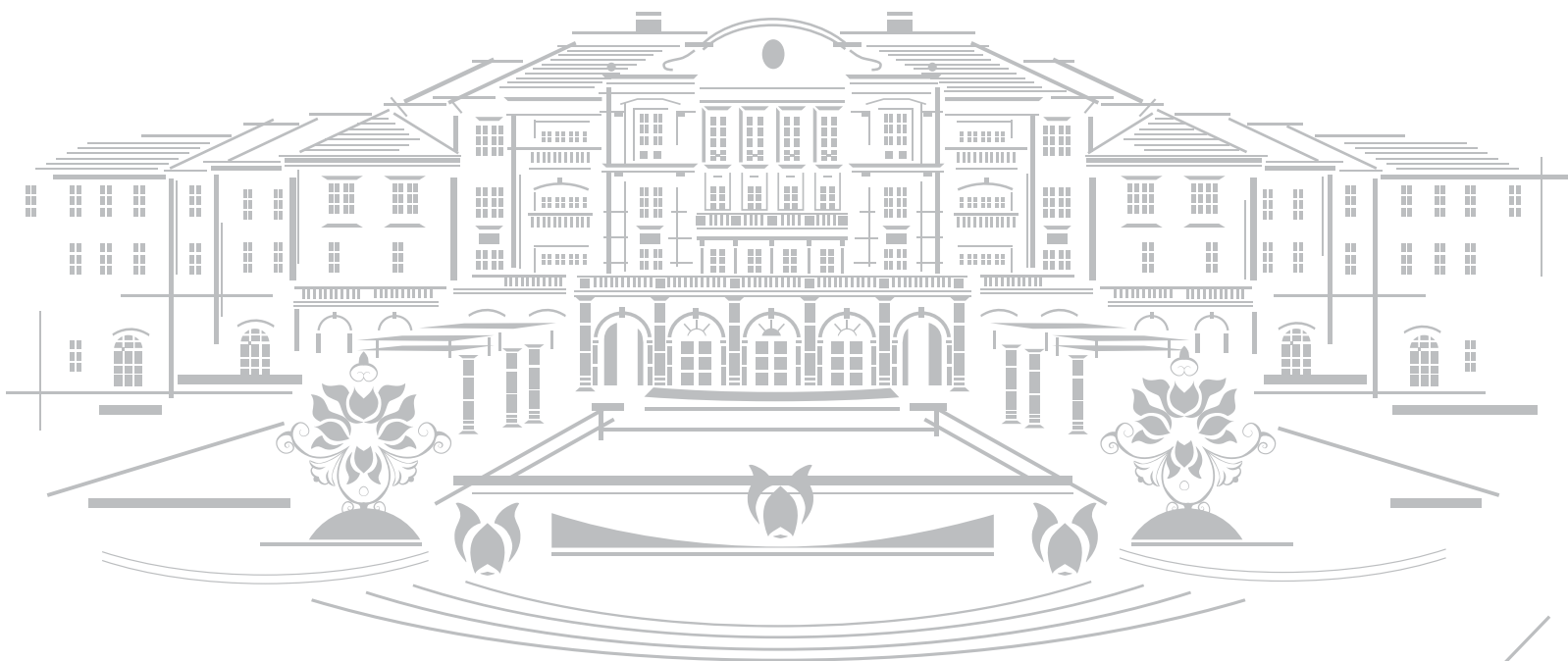


# Annual 年報 Report 2014



绿城中國控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：03900)

歡迎光臨 綠城家園，您將邁入清新、  
優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘佯於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。

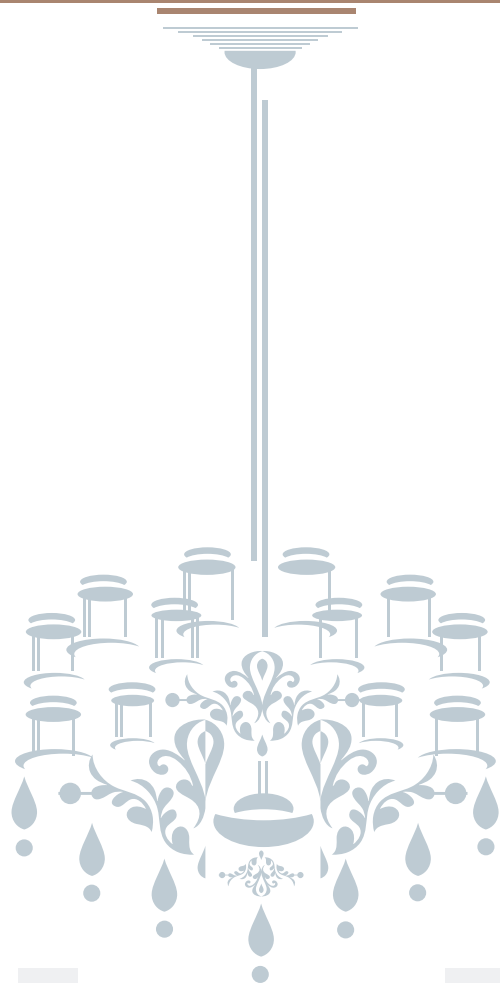


# 目錄

公司簡介	002	董事及高級管理層履歷	037
公司資料	004	可持續發展及企業社會責任	043
財務摘要	006	投資者關係	049
主席報告	007	企業管治報告	054
物業組合	010	董事會報告	062
管理層討論與分析	022	獨立核數師報告	080
		綜合財務報表	082
		釋義	200



# 公司簡介



綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業品質保持行業領先地位。公司連續第十年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，並蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP10」稱號。此外，綠城還憑藉在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」。

2014年3月，由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合主辦的中國房地產500強測評成果發布，綠城房地產集團有限公司榮獲「2014中國房地產開發企業10強」、「2014中國房地產開發企業綜合實力10強」、「2014中國房地產開發企業綜合發展10強」、「2014中國房地產開發企業城市覆蓋10強」等殊榮。

集團成立二十年以來，以中國大陸經濟發展最發達的省份之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈浙江省內經濟最繁榮的城市包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及省內的全國經濟百強縣市，業務規模龐大，並擁有廣泛的知名度。集團已經成功拓展至長三角其他重要城市(包括上海、南京、蘇州及無錫等)、環渤海經濟圈重要城市(包括北京、天津、青島、濟南及大連)以及其他省會城市(安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊市等)，並取得了持續增長的經營業績，在各地確立了優秀的品牌形象。

作為一家以「精品物業營造專家」聞名業內的房地產開發企業，綠城已成功出品別墅、多層公寓和高層公寓等系列精品住宅，在系列精品住宅的基礎上，綠城開發的大型社區和城市綜合體項目，站在城市發展的高度，綜合住宅、酒店、商場、寫字樓、學校等商業和公建物業，肩負起更多人群對品質生活的理想。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億)，包括認購配售股份約4.9億股及認購可換股證券(已於2014年2月全數贖回)。於2014年12月31日，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額的24.29%權益。

2014年12月23日，中交集團與宋卫平先生及其他關聯股東訂立股份買賣協議，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元。該項交易已於2015年3月27日完成。於本報告日期，中交集團擁有本公司已發行股本總額的24.29%權益，與九龍倉並列為本公司第一大股東。

於2014年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,489萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質項目的開發經驗和超卓的營運能力，為集團的未來發展提供了強勁動力。



# 公司資料

截至2014年12月31日止：

## 董事會

### 執行董事

宋卫平先生(主席)  
壽柏年先生(常務副主席)  
羅釗明先生(副主席)  
郭佳峰先生  
曹舟南先生

### 非執行董事

吳天海先生  
徐耀祥先生

## 獨立非執行董事

賈生華先生  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生

## 審核委員會

史習平先生(主席)  
徐耀祥先生  
賈生華先生  
許雲輝先生

## 提名委員會

史習平先生(主席)  
壽柏年先生  
徐耀祥先生  
許雲輝先生

## 薪酬委員會

賈生華先生(主席)  
壽柏年先生  
吳天海先生  
史習平先生

附註：

以下變更在截至2014年12月31日止年度內生效：

- (i) 蔣偉先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員，自2014年8月8日起生效。
- (ii) 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，以及不再出任為審核委員會成員及提名委員會成員。

以下變更在2015年3月27日生效：

- (i) 朱碧新先生獲委任為執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員；
- (ii) 孫國強先生獲委任為執行董事，並取代壽柏年先生出任投資委員會成員，同時亦獲委任為薪酬委員會成員；
- (iii) 周安橋先生獲委任為非執行董事兼董事會副主席，同時亦取代吳天海先生出任薪酬委員會及投資委員會成員；
- (iv) 宋卫平先生由董事會主席改任為董事會聯席主席；
- (v) 羅釗明先生辭任執行董事兼董事會副主席；
- (vi) 郭佳峰先生及曹舟南先生辭任執行董事；
- (vii) 吳天海先生辭任非執行董事兼薪酬委員會及投資委員會成員；及
- (viii) 壽柏年先生辭任董事會常務副主席兼投資委員會成員。

### 註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited  
PO Box 309, Ugland House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
KY1-1104, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

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

### 開曼群島股份過戶登記處

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

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

香港法律方面：  
亞司特律師事務所

中國法律方面：  
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：  
Maples and Calder

### 公司秘書

馮征先生

### 授權代表

壽柏年先生  
馮征先生

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣東發展銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

### 杭州總部

中國  
浙江省杭州市  
杭大路1號  
黃龍世紀廣場A座10樓  
(郵編：310007)

### 香港主要辦公地點

香港中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈1期14樓1406-1408室

### 投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com  
電話：(852) 2523 3138  
傳真：(852) 2523 6608

### 公共關係

偉達公共關係顧問  
電郵：greentown@hkstrategies.com  
電話：(852) 2894 6321  
傳真：(852) 2576 1990

### 股票代碼

香港聯交所：03900

### 網頁

www.chinagreentown.com  
www.greentownchina.com

# 財務摘要

## 五年財務概要

### 綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	<b>32,048,979</b>	28,990,570	35,392,506	21,963,747	11,161,260
銷售成本	<b>(23,916,319)</b>	(20,215,201)	(24,678,810)	(14,555,354)	(7,759,927)
毛利	<b>8,132,660</b>	8,775,369	10,713,696	7,408,393	3,401,333
其他收入	<b>1,209,064</b>	1,647,817	1,744,672	1,000,840	1,232,230
開支	<b>(3,821,011)</b>	(2,847,160)	(2,714,643)	(2,541,686)	(2,198,221)
分佔合營企業及聯營公司業績	<b>407,752</b>	1,570,036	513,475	833,167	564,971
除稅前利潤	<b>5,928,465</b>	9,146,062	10,257,200	6,700,714	3,000,313
稅項	<b>(2,718,644)</b>	(3,155,857)	(4,204,149)	(2,582,772)	(1,084,766)
本年利潤	<b>3,209,821</b>	5,990,205	6,053,051	4,117,942	1,915,547
應佔利潤：					
本公司股東	<b>2,071,722</b>	4,885,514	4,851,123	2,574,637	1,531,774
非控股股東	<b>1,138,099</b>	1,104,691	1,201,928	1,543,305	383,773
	<b>3,209,821</b>	5,990,205	6,053,051	4,117,942	1,915,547

### 綜合資產及負債

	於12月31日				
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產總額	<b>127,143,878</b>	122,335,702	107,707,296	127,976,528	125,358,954
負債總額	<b>92,298,570</b>	90,324,730	80,219,221	110,333,214	110,906,263
權益總額	<b>34,845,308</b>	32,010,972	27,488,075	17,643,314	14,452,691



# 主席報告



2015年，隨著宏觀政策的逐漸調整，樓市鬆綁的形勢日漸明朗，房企所面臨之政策市場環境將有所改善，但經過深度調整的樓市在短期內要重回繁榮並不現實。作為

過渡期的2015年仍將困難重重，這樣的過渡期有多長？也許三年，也許五年，只能正視，只能積極面對，切忌悲觀。

## 走正道盡人事，堅守綠城的企業價值

一個良好、健康的企業，必定是有健全、完整的正向價值體系做為支撐，古今中外，概莫能外。綠城所恪守的「真誠、善意、精緻、完美」之理念，是綠城20年成長發展壯大的基石，也是綠城人在工作上源源不斷的動力和堅忍不拔的意志之源，更是綠城最可寶貴的市場價值。

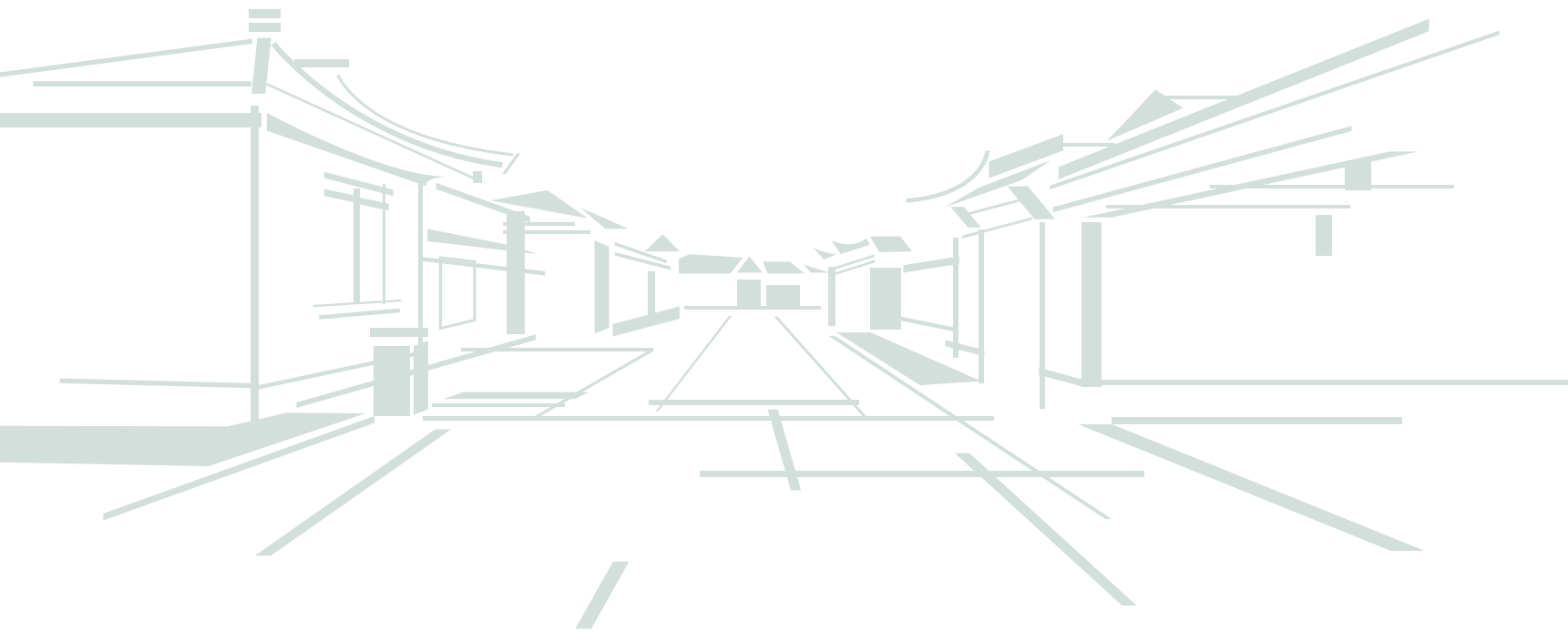
2014年的經歷，讓我們看到了絕大多數客戶對我們的支持與肯定。綠城今天的一切，都是客戶給予的，沒有他們，就沒有綠城。在經過了跌宕起伏的一年後，這個感受尤為深切。這都是我們20年堅守綠城「以人為本，客戶至上」的基本價值理念的結果，是綠城一心向善的結果。

## 讓更多的人住上更好的房子

每個人都有享受更美好生活的權利。社會發展進步的動力就是讓每個人過上更好的更有尊嚴的生活。

我們從來都不認為綠城只為有錢人造房子，我們只想為天下更多的人提供更好的房子、更好的服務。我們為年輕人造房子，也為老年人造房子，尤其是在經歷了地產市場的深刻變化之後，如何為更多的人營造更好的生活成為綠城努力的方向。

在互聯網時代，我們的思維和工具都需要轉變，從公司發展戰略到每個項目的產品定位，我們都必須順應社會和市場的趨勢變化，從「造房子」轉變為「造生活」。我們會讓我們的產品越來越多元化，我們會進一步完善養老、適老產品的開發，我們會努力為老人、青年、孩子營造美麗的社區、美麗的生活。



## 努力讓綠城成為中國混合所有制的典範企業

2015年，隨著中交集團的到來，綠城將進入一個新的歷史機遇期。

中交集團是中國乃至國際極有影響力的建築企業，具有強大的市場號召力。其所擁有的國內外資源優勢與綠城未來的發展方向具有極高的契合度，綠城的品牌影響力和產品營造能力也完全符合中交集團的發展需求，兩者的有效融合必將對綠城的將來產生深刻而積極的影響，綠城也會全力朝著更積極更穩妥更健康的方向努力。

央企的實力和國家使命，綠城的品牌影響力和堅守的企業價值，加上港企九龍倉的穩健與高效，綠城的美好未來是可以期待的，綠城將成為中國混合所有制企業的典範也是可以期待的。

董事會聯席主席

宋卫平

2015年3月27日



浙江安吉桃花源

# 物業組合



濟南  
全運村





# 物業組合

## 綠城在 中國



- 14% 杭州
- 28% 浙江(不包括杭州)
- 15% 長三角其他區域
- 28% 環渤海區域
- 15% 其他

總建築面積超過  
3,489萬平方米

浙江  
(不包括杭州)  
**28.4%**  
佔總土地儲備比例(%)  
9,887,967  
總建築面積(平方米)

山東  
**14.3%**  
佔總土地儲備比例(%)  
4,982,462  
總建築面積(平方米)

杭州  
**13.8%**  
佔總土地儲備比例(%)  
4,786,918  
總建築面積(平方米)

江蘇  
**8.5%**  
佔總土地儲備比例(%)  
2,971,559  
總建築面積(平方米)

遼寧  
**6.7%**  
佔總土地儲備比例(%)  
2,343,482  
總建築面積(平方米)

上海  
**6.3%**  
佔總土地儲備比例(%)  
2,209,543  
總建築面積(平方米)

海南  
**4.8%**  
佔總土地儲備比例(%)  
1,686,672  
總建築面積(平方米)

河北  
**3.0%**  
佔總土地儲備比例(%)  
1,063,640  
總建築面積(平方米)

新疆  
**3.0%**  
佔總土地儲備比例(%)  
1,041,246  
總建築面積(平方米)

安徽  
**2.4%**  
佔總土地儲備比例(%)  
829,038  
總建築面積(平方米)

天津  
**2.3%**  
佔總土地儲備比例(%)  
813,606  
總建築面積(平方米)

湖北  
**2.2%**  
佔總土地儲備比例(%)  
760,792  
總建築面積(平方米)

北京  
**1.7%**  
佔總土地儲備比例(%)  
606,555  
總建築面積(平方米)

湖南  
**0.9%**  
佔總土地儲備比例(%)  
307,546  
總建築面積(平方米)

河南  
**0.7%**  
佔總土地儲備比例(%)  
240,286  
總建築面積(平方米)

黑龍江  
**0.5%**  
佔總土地儲備比例(%)  
187,669  
總建築面積(平方米)

內蒙古  
**0.5%**  
佔總土地儲備比例(%)  
170,520  
總建築面積(平方米)

省份	項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例
杭州	19	2,001,435	4,786,918	13.8%
浙江(不包括杭州)	30	5,879,978	9,887,967	28.4%
江蘇	7	1,132,258	2,971,559	8.5%
上海	12	623,645	2,209,543	6.3%
山東	10	2,167,980	4,982,462	14.3%
海南	1	1,692,886	1,686,672	4.8%
北京	3	294,295	606,555	1.7%
其他城市	16	3,866,446	7,757,825	22.2%
合計	98	17,658,923	34,889,501	100%

註：總建築面積及地盤面積會隨著規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

# 長江三角洲地區 杭州





項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	85%	14,636	63,472
2 杭州田園牧歌麓雲苑	高層住宅、別墅	33%	116,208	294,667
3 杭州武林壹號	高層住宅	50%	104,442	461,607
4 杭州藍庭	高層住宅、別墅	85%	104,653	208,704
5 杭州玉園	高層住宅	100%	5,629	77,748
6 杭州雲栖玫瑰園	別墅	51%	85,256	27,955
7 杭州西溪誠園致誠苑	高層住宅	40%	50,013	161,030
8 杭州元福里	商業	56%	10,558	27,238
9 杭州望江寫字樓	寫字樓	56%	6,749	45,048
10 杭州翡翠城	綜合社區	45%	365,205	728,340
11 杭州桃花源	別墅、酒店	64%	148,293	75,075
12 杭州西子國際	城市綜合體	30%	27,908	276,339
13 杭州中心	城市綜合體	45%	22,566	248,260
14 杭州錢塘明月	高層住宅	50%	70,227	187,574
15 杭州之江壹號	多層住宅、高層住宅	25%	85,496	270,679
16 杭州新華園	高層住宅	30%	37,360	141,719
17 杭州七堡項目	城市綜合體	51%	293,354	539,982
18 杭州桃源小鎮	綜合社區	50%	431,582	898,281
19 杭州蕭山區北幹街道城北村項目	高層住宅	50%	21,300	53,200
合計			2,001,435	4,786,918

# 浙江



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 臨安曼陀花園	別墅	15%	88,726	62,130
2 臨安青山湖紅楓園	別墅	100%	102,657	46,533
3 臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,024,553	388,426
4 建德春江明月	高層住宅	100%	15,611	174,780
5 建德綜合體項目	城市綜合體	100%	79,321	161,130
6 富陽富春和園	高層住宅、別墅	40%	25,001	88,017
7 寧波中心	城市綜合體	49.34%	58,016	669,880
8 奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	31%	199,791	288,889
9 余姚綠城明園	多層住宅、高層住宅	47%	186,471	372,932
10 諸暨綠城廣場	城市綜合體	90%	67,058	353,612
11 新昌玫瑰園	別墅	80%	66,806	20,764
12 新昌蘭園	高層住宅	80%	69,618	174,045
13 海寧百合新城	高層住宅	50%	52,347	202,440
14 烏鎮雅園	多層住宅、高層住宅、別墅	50%	296,884	545,942
15 舟山長峙島	綜合社區	96.875%	695,966	1,337,990
16 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅、寫字樓	60%	68,488	154,833
17 舟山朱家尖東沙度假村北區	別墅、酒店式公寓	90%	66,974	93,380
18 舟山玫瑰園西區	多層住宅、高層住宅、別墅	51%	207,117	331,444
19 湖州御園	別墅	70%	47,038	54,938
20 德清英溪桃源	多層住宅、高層住宅、別墅、酒店	100%	179,902	279,671
21 德清莫干山項目	多層住宅、別墅	50%	609,358	354,180
22 安吉桃花源	別墅、酒店	15%	280,297	154,626
23 台州玫瑰園	高層住宅、別墅	55.2%	91,377	152,549
24 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49%	81,574	319,085
25 台州寧江明月	綜合社區	51%	691,141	1,854,779
26 天臺山蓮花度假村項目	別墅、酒店	100%	88,499	44,957
27 臨海玫瑰園	別墅	51%	138,446	198,378
28 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	86,961	213,586
29 溫州鹿城廣場	寫字樓、酒店 商業	90% 80%	14,596 59,682	199,126 172,589
30 義烏玫瑰園	高層住宅、別墅	35%	139,702	422,336
合計			5,879,978	9,887,967

# 上海



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 上海長風中心	酒店式公寓、寫字樓、商業	37.5%	90,270	360,239
2 上海長寧區48號街坊北塊舊區改造	寫字樓	20.4%	6,760	34,336
3 上海黃浦灣	高層住宅	25.5%	50,017	266,422
4 上海御園	多層住宅、高層住宅	24.5%	75,091	167,384
5 上海玉蘭公館	多層住宅、高層住宅	25%	60,206	118,731
6 上海玉蘭花園臻園	多層住宅、高層住宅	24.5%	21,162	47,355
7 上海盛世濱江	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓、寫字樓	50%	72,449	453,039
8 上海虹口項目	酒店式公寓、商業	25.5%	10,239	57,866
9 上海香溢花城	高層住宅、酒店式公寓、寫字樓、商業	50%	88,583	254,678
10 上海顧村項目	高層住宅	25.5%	66,170	170,403
11 上海漕寶路項目	高層住宅	25%	45,710	165,400
12 上海富源濱江	高層住宅、酒店式公寓、商業	11.515%	36,988	113,690
總計			623,645	2,209,543

## 江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 蘇州桃花源	別墅	28.335%	213,852	263,090
2 無錫玉蘭花園	高層住宅	42.5%	38,831	121,240
3 無錫玉蘭西花園	高層住宅	19.5%	161,754	518,157
4 常州玉蘭廣場	高層住宅	48.5%	356,537	1,207,835
5 無錫蠡湖香樟園	高層住宅、別墅	49%	116,268	436,012
6 徐州紫薇公館	多層住宅、高層住宅、別墅	60%	140,615	241,663
7 蘇州獅山項目	多層住宅	50%	104,401	183,562
合計			1,132,258	2,971,559

# 環渤海地區

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 北京御園	多層住宅	55%	241,247	229,445
2 北京京杭廣場	城市綜合體	49%	39,455	280,821
3 北京霄雲路項目	寫字樓	100%	13,593	96,289
4 青島理想之城	綜合社區	80%	829,527	1,555,321
5 青島膠州紫薇廣場	多層住宅、高層住宅	100%	158,904	424,153
6 青島深藍廣場	城市綜合體	40%	34,924	357,110
7 濟南全運村	綜合社區	45%	324,922	695,982
8 濟南百合花園	高層住宅	49%	121,803	393,820
9 濟南中心	酒店式公寓、寫字樓	39%	16,830	150,770
10 山東萊蕪雪野湖桃花源	綜合社區	49%	193,329	126,006
11 新泰玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	70%	125,872	307,875
12 曲阜綠城誠園	多層住宅、高層住宅	100%	53,753	86,005
13 濰博百合花園	多層住宅、高層住宅、別墅	100%	308,116	885,420
14 瀋陽全運村	綜合社區	50%	867,481	1,958,057
15 大連深藍國際	寫字樓	90%	7,250	63,665
16 大連桃源里	高層住宅	40%	85,700	321,760
17 天津藍色海岸	城市綜合體	40%	9,238	106,487
18 天津全運村	綜合社區	50%	321,418	707,119
19 唐山南湖春曉	高層住宅	40%	345,173	1,063,640
合計			4,098,535	9,809,745

# 其他

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	100%	119,053	401,266
2 新疆玉園	高層住宅、寫字樓	60%	53,188	129,265
3 新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓、商業	50%	144,937	911,981
4 長沙青竹園	別墅	49.47%	904,828	307,546
5 鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅、酒店	100%	125,391	58,588
6 河南信陽百合新城	多層住宅、高層住宅	20%	77,662	181,698
7 海南綠城藍灣小鎮	綜合社區	51%	1,692,886	1,686,672
8 湖北黃石玉蘭花園	高層住宅、別墅	30%	307,465	760,792
9 大慶御園	多層住宅、高層住宅、別墅	51%	100,872	187,669
10 鄂爾多斯誠園	高層住宅	10.5%	44,155	170,520
11 安徽馬鞍山太白湖玫瑰園	多層住宅、高層住宅、別墅	70%	352,635	427,772
合計			3,923,072	5,223,769



杭州玉園

# 管理層 討論與分析



浙江義烏  
玫瑰園







# 管理層 討論與分析

## 經營管理回顧

2014年，隨著國家對房地產市場分類調控、雙向調節、因城施策的政策變化，樓市進入發展的「新常態」，投資增速逐漸放緩，庫存量大，市場分化明顯，全年全國商品房銷售面積120,649萬平方米，比上年下降7.6%，商品房銷售額人民幣76,292億元，下降6.3%，而2013年為增長26.3%。

2014年，也是綠城歷經變化的一年，經歷了股權買賣、管理層變動等風波，最終引進戰略股東中交集團，共謀發展。中交集團是國務院國有資產監督管理委員會監管的大型央企，世界500強企業，是中國建築行業最具代表性的公司，也是國資委批准可以以房地產開發為主業的21家央企之一。綠城將會在業務的持續及擴張性發展、新的融資渠道開拓等多方面受益於中交集團的戰略支持。



浙江德清英溪桃源



在面對波動的市場環境和「變革」的機遇時，公司及時調整自身的戰略，主動應對房地產市場出現的風險，有效把握政府出台的放鬆限貸、限購等房地產政策，積極推進項目品質和工作品質的優化、加快銷售去化、持續提升客戶滿意度、降低融資成本、合理儲備優質土地等多項有效舉措，為公司的發展贏得了新的轉機。

#### 業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣32,049百萬元，較2013年的人民幣28,991百萬元增加10.5%，實現毛利人民幣8,133百萬元，較2013年的人民幣8,775百萬元減少7.3%，其中實現物業銷售毛利人民幣7,074百萬元，物業銷售毛利率為23.5%，較2013年的28.4%有所下降，主要是本年結轉收入的樓盤中，較多項目是於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上過去幾年中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低所致。

本年度淨利潤為人民幣3,210百萬元，較2013年的人民幣5,990百萬元減少46.4%。若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損或減值虧損撥回、金融衍生工具公平值改變和投資物業公平值變動收益的稅後淨影響，本年度核心淨利潤為人民幣3,379百萬元，較2013年的人民幣5,279百萬元減少36.0%，除附屬公司物業銷售毛利率下降之外，主要是分佔合營企業和聯營公司業績大幅下降所致。本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績從2013年的人民幣1,570百萬元減少74.0%到人民幣408百萬元，主要是因為部分合營企業及聯營公司計提減值虧損和本年度交付物業毛利率普

遍偏低所致。2014年度本公司股東應佔利潤為人民幣2,072百萬元，較2013年的人民幣4,886百萬元減少57.6%。

#### 全年預售情況

2014年，隨著國內多個城市的限購政策逐步放鬆或退出，房地產市場政策面逐漸好轉，公司緊抓時機，在穩步確保品質、進一步強化客戶服務的基礎上，運用靈活的銷售策略、激勵性的銷售考核政策、適時合理的宣傳手段等方式，全面促進銷售。



杭州蘭園

截至2014年12月31日止，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計總合同銷售面積約391萬平方米，合同銷售金額約人民幣794億元，當中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣399億元；於2014年12月31日，綠城集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣30億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣15億元。綠城集團已超額完成年初所訂人民幣650億元的銷售目標。2014年整體銷售均價為每平方米人民幣20,264元，較去年的每平方米人民幣20,115元略有增長。

#### 第四次榮膺居住滿意度全國第一

2014年，綠城集團榮獲12個城市的居住滿意度第一，9個城市的顧客忠誠度第一；這已經是綠城集團連續4年在「中國城市居民居住滿意度」調查中榮獲佳績，反映我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同。該項殊榮由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所與中國指數研究院三家研究機構共同

組成的「中國房地產TOP10研究組」聯合評定，並在2014年9月全國房地產品牌研究價值成果發布會上正式發布。

我們希望通過自身的努力，將客戶對產品的滿意度逐步轉化為對「綠城」品牌的忠誠度。因此今年我們通過客戶座談會、業主質量監督小組、客戶服務質量監理小組等多種方式，將客戶的意見和建議視為提升產品和服務及維護客戶忠誠度的良好契機，全面搜集盤查綠城業主所關注的重點，聽取他們的想法和需求，以最大程度滿足業主的不同需求。

同時，綠城集團名列「2014中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」第二，品牌價值人民幣198.83億元。這也是綠城集團自2004年以來連續第11年榮獲「中國房地產公司品牌價值TOP10」。

#### 引進戰略股東

2014年12月23日，中交集團與(其中包括)宋卫平先生、夏一波女士(宋先生配偶)及壽柏年先生就有關買賣本公司股份訂立買

賣協議，據此中交集團以現金每股港幣11.46元向宋先生、夏女士及壽先生各自全資擁有的公司收購合共524,851,793股股份(即總代價港幣6,014,801,547.78元)。有關轉讓股份佔本公司於本公告日期的總股本24.29%。該項交易已於2015年3月27日完成。有關詳情請參閱「結算日後事項」一節。

#### 境外融資

2014年1月，成功發行5億元美金的次級永久資本證券，年利率僅為9%。本次融資所得款項主要已用於提前贖回2012年發予九龍倉集團總額港幣25.5億元(約美金4.1億元)的永久次級可換股可贖回證券。為公司增加了融資金額的同時還節省了利息成本。

此外，於2015年2月10日，本公司成功增發了於2019年到期的年利率為8.0%美金2億元優先票據。款項將用作為若干現有短期債項再融資，及一般公司用途。

### 土地儲備

綠城集團於2014年新購11個土地項目，新增項目總建築面積約為434萬平方米，歸屬於本集團約為258萬平方米。新增項目的總土地款約為人民幣203億元，其中大部份由合作夥伴支付，本集團須以現金支付的約為人民幣30億元。於2014年12月31日，綠城集團共有98個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達3,489萬平方米，歸屬於本集團的權益建築面積為1,906萬平方米，總可售面積為2,555萬平方米，歸屬於本集團的權益可售面積為1,368萬平方米。樓面地價平均成本為每平方米人民幣3,518元。

### 前景展望

2014年以來，國內房地產景氣指數逐月下滑，房地產投資增速顯著放緩，銷售面積和銷售額同比大幅下滑，70個大中城市中房價下跌的城市不斷增加。隨著房地產市場調整的不斷加深，各地方政府從2014年6月開始逐步取消限購，不斷放鬆調控，央行也最終放鬆首套房認定政策，釋放改善性需求。

2015年，在政府「堅持分類指導，因地施策，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」的政策指導下，國內房地產市場將持續向好調整，後續行業政策或將進一步放鬆，多種救市政策如降息、限購鬆綁等也將陸續出台。

隨著土地紅利的逐漸消失，房地產行業的整個盈利模式已經發生根本性改變，企業順應投資與開發分離的趨勢，革命性提升專業開發能力、生活服務能力，實現開發增值、服務增值是今後持續生存、發展的根本。

從長期看，中國城鎮化趨勢逐步加強，由此產生的大量購房需求將繼續為房地產行業提供廣闊的發展空間。2015年，公司圍繞着財務、銷售、產品、服務、人才等重點工作，以「一低五高」，即低負債率、高去化率、高美譽度、高性價比、高附加值、高成長性為目標，充分發揮主動性，制定高效的戰略政策，以謀求更長遠的發展。

### 戰略合作，共謀發展

2014年公司成功引入另一戰略投資者中交集團，與九龍倉集團並列成為公司的第一大股東。中交集團以其世界500強的全球資源優勢和行業領先的建築板塊業務與綠城的品牌價值、管理經驗、客戶美譽度等將形成良好的戰略契合。作為中交集團目前唯一的海外上市地產平台，綠城將在拿地、開發、融資等多方面受益於中交的央企背景，同時綠城將助力中交集團整體房地產業務板塊的快速擴張。另一方面，九龍倉作為具有百年歷史的優秀香港藍籌公司，在應對行業風險和市場變動等方面有著豐富的經驗，為綠城持續健康發展保駕護航。綠城+九龍倉+中交集團這一市場唯一的強勁組合，將以優勢互補為目標，努力創造戰略價值。



### 實現產品多元化，推進輕資產與服務轉型，堅守品質之路

經過20年的發展，綠城的核心優勢逐步鞏固和完善，2015年，公司將加大一線城市、重點城市投資權重，加強區域集中度，進一步將高端產品向中高端產品拓展，持續提高產品性價比，豐富產品綫，實現產品多元化，拓寬客戶面，加大開發適合城市白領階層這一購房主體的產品；公司也將積極調整資產結構，加大資產流動性，著力提高項目管理服務等輕資產業務比重，通過品牌和管理輸出，充分發揮集團專業開發能力的商業價值。

客戶和社會對我們的支持，是我們寶貴的財富，也是我們前進的動力，持續提高服務品質是我們的長期發展戰略。2015年，公司將在服務戰略上實現重大轉型，將加大服務佔比高的項目投資，從傳統的房地產朝向理想生活綜合服務商轉型，探索和實踐中國生活服務行業的服務模式和商業模式，充分利用互聯網、微信、雲計算和大數據等在線服務手段，與綫下服務實體相互融合，升級綠城園區生活服務體系，結合智慧園區的概念，給綠城園區注入更多更優質的教育、醫療、文化、養生、養老等全方位軟性服務，充分提升綠城房產品的附加價值和性價比，提高客戶的認可度和滿意度。

品質是公司的生命綫，即使面臨經營的壓力，公司始終堅守「精緻、完美」的產品營造理念，確保產品品質。同時，公司將專注塑造「綠城」品牌，增加品牌的影響力、溢價能力，升級品牌定位，堅定市場信心，提升客戶忠誠度。

### 精準制定銷售策略，堅定不移去庫存

2015年，公司工作的重中之重就是加大銷售力度、拓寬銷售渠道、加快庫存去化。公司將堅持戰略清晰、管理有效的基本思路，充分吸收同行優秀銷售經驗，實施積極靈活的銷售和價格策略，精研市場，精準去化，針對不同地區、城市和項目特點，採取具體有效的應對措施，加快新推樓盤和現有項目的銷售，針對庫存量較大、庫存時間較長的部分區域，精準制定銷售策略和靈活的價格手段，提高產品銷售的去化率，努力確保資金回籠，以轉化為新的更有市場競爭力的產品。與此同時，做好產品的增值服務，持續提升產品價值的呈現力，提高產品的市場競爭力及客戶滿意度，加快產品銷售。



濟南全運村

#### 完善財務管控模式，降低財務成本

九龍倉作為百年優秀港資房地產巨頭，自成為本公司最大股東之一，力助綠城拓寬融資渠道、提升內部財務及風險管控水平，取得很大成效。我們相信中交集團作為另一大股東加入綠城，其世界500強的全球資源優勢以及強大的央企背景，將為綠城帶來更多境內外融資機會，拓寬多元化融資渠道，改善負債結構，降低財務成本。

完善財務管控模式，在土地取得、規劃設計階段，做好產品研究，平衡好品質與利潤的關係；在產品營造階段，優化成本管控機制、招投標機制和過程監督機制，提高產品營造全過程的成本控制能力。

#### 優化人員結構，提高團隊戰鬥力

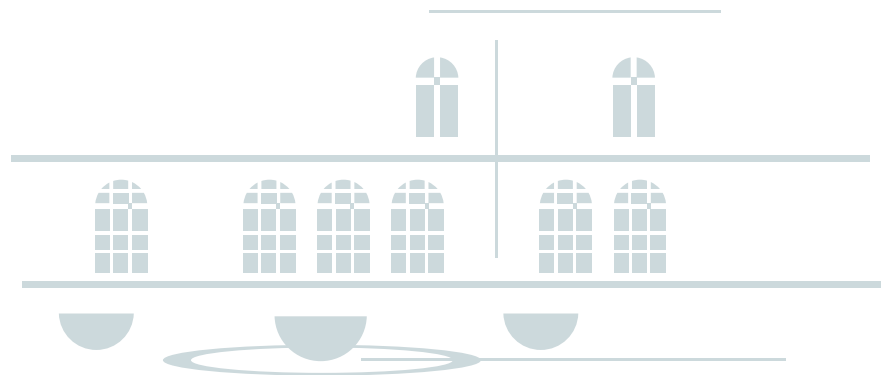
公司堅持以人為本的基本理念，員工的進步和發展為企業長遠發展的動力。2015年，公司將從五個方面優化人員結構，提高公司整體戰鬥力。第一，進一步明確用人導向，強化人才使用的價值觀考察，任用有理想、有責任心、有能力的複合型人才；第二，加強內部員工培訓提升，建立年輕基幹隊伍名單，加大中青年管理人才的提拔任用力度，保持高管團隊的活力；第三，優化人才引進結構、人員任用年齡結構、團隊組合結構，加速複合型管理人才特別是全面經營管理能力的培養；第四，建立健全穩定又科學的薪酬激勵制度，堅持以管理成果、經營業績為導向的激勵淘汰制度；第五，探索、促進綠城與優秀企業集團的優秀人才雙向流通機制。

展望未來，綠城發展之路任重而道遠。面對政策和市場的挑戰，唯有更加緊密的戰略合作及全力以赴共謀發展的決心，通過產品、服務、銷售、財務、人力等多方面的改進，提升公司的核心競爭力及可持續發展能力，在中國房地產市場上寫下濃墨重彩的一筆。

## 財務分析

### 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度實現物業銷售收入人民幣30,111百萬元，佔總收入的94.0%，較2013年的人民幣27,460百萬元增加人民幣2,651百萬元，增長9.7%，主要是銷售面積增加所致。本年度交付物業銷售面積為1,936,916平方米，較2013年的1,653,830平方米上升了17.1%。



2014年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)
杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	93,149	3,744	12.4%	40,194
紹興百合花園	高層住宅、別墅、寫字樓	259,299	3,683	12.2%	14,204
上海玫瑰園	別墅	51,374	2,522	8.4%	49,091
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	105,231	1,515	5.0%	14,397
海南綠城藍灣小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	78,010	1,436	4.8%	18,408
新疆玉園	高層住宅	137,719	1,292	4.3%	9,381
杭州玉園	高層住宅	66,586	1,254	4.2%	18,833
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	154,662	1,191	4.0%	7,701
青島理想之城	高層住宅、多層住宅	101,868	1,076	3.6%	10,563
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	69,621	1,054	3.5%	15,139
南通啟東玫瑰園	高層住宅、多層住宅	96,599	928	3.1%	9,607
其他		722,798	10,416	34.5%	14,411
<b>合計</b>		<b>1,936,916</b>	<b>30,111</b>	<b>100%</b>	<b>15,546</b>

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。



寧波研發園



杭州桃花源



本年度浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣9,446百萬元，佔比31.4%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣8,587百萬元，佔比28.5%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣2,858百萬元，佔比9.5%，位居第三。

本年度高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣21,697百萬元，佔比72.1%，別墅銷售收入人民幣8,066百萬元，佔比26.8%，寫字樓銷售收入人民幣348百萬元，佔比1.1%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣749百萬元，較2013年的人民幣582百萬元增長28.7%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大所致。

本年度本集團實現項目管理收入人民幣461百萬元，較2013年的人民幣350百萬元增長31.7%，主要來自本公司之附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司的項目管理收入。項目管理業務發展勢頭良好，預計對本集團貢獻將連年增長。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣440百萬元，與2013年的人民幣305百萬元增長44.3%，主要是海南綠城藍灣度假酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和青島李滄綠城喜來登酒店等多家酒店於2014年投入運營，帶來新增加的收入。同時，以前年度已投入運營的千島湖綠城度假酒店、舟山喜來登綠城酒店和青島膠州綠城喜來登酒店，客源日益穩固，酒店運營收入也有所增長。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣122百萬元，與2013年的人民幣114百萬元略有增長，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

#### 物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣7,074百萬元，物業銷售毛利率為23.5%，較2013年的28.4%有所下降。本年度結轉收入的樓盤中，較多項目是於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上過去幾年中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低所致，很大程度上影響了本年度的物業銷售毛利率。

#### 其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣964百萬元，較2013年的人民幣728百萬元增加人民幣236百萬元，主要是利息收入增加和取得可供出售投資公司的分紅收入人民幣76百萬元所致。

本年度本集團取得利息收入人民幣665百萬元，較2013年的人民幣494百萬元增加人民幣171百萬元，主要是應收關聯人士利息增加所致。

### 銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣2,827百萬元，相比2013年的人民幣2,340百萬元，增長20.8%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣950百萬元(2013年：人民幣723百萬元)，同比增長31.4%，主要是因為本年度擴充人才儲備並優化薪酬體系所致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣556百萬元，與2013年的人民幣561百萬元基本持平。本年度產生日常營運費用人民幣864百萬元(2013年：人民幣664百萬元)，同比增長30.1%，除本年度本集團辦公費、差旅費、租賃費、業務招待費等基本開支隨著物價增長均略有上升外，主要是因為本年投入運營的青島李滄綠城喜來登酒店、海南綠城藍灣度假酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店等多家酒店發生較多前期營運開支及折舊增加所致。

另外，包含在行政開支中尚有淨匯兌損失人民幣22百萬元，2013年則在其他收入中有淨匯兌收益人民幣90百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及本年度人民幣貶值所致。

### 財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣680百萬元(2013年：人民幣507百萬元)。本年度總利息開支為人民幣3,125百萬元，較2013年的人民幣2,431百萬元增加28.5%，主要是加權平均佔用資金增加較多所致。本年度年加權平均利息成本為7.9%，較2013年的8.7%有所下降。本年度資本化利息為人民幣2,445百萬元，資本化率為78.2%，與2013年的79.1%相比變動不大。

### 分佔合營企業及聯營公司的業績

本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績為人民幣408百萬元，較2013年的人民幣1,570百萬元，減少人民幣1,162百萬元，主要是因為部分合營企業及聯營公司計提減值虧損(見「減值虧損計提與撥回」)和本年度交付物業毛利率普遍偏低所致。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣39,416百萬元，較2013年的人民幣32,921百萬元增加19.7%，主要是本年度銷售面積從2013年的1,503,542平方米增加39.5%到2,097,973平方米，但銷售均價從2013年的每平方米人民幣21,896元下降14.2%到每平方米人民幣18,788元。本年度合營企業及聯營公司實現物業銷售毛利率為14.4%，主要是因為上海香溢花城、溫州海棠灣、蘇州御園、濟南百合花園和杭州之江壹號等多個項目，收購時按當時市場價值評估增值較大或土地成交價高，導致單位成本較高，實現毛利率普遍偏低，進而影響了本年度物業銷售毛利率。



2014年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)	
上海香溢花城	合營企業	高層住宅	162,793	5,473	13.9%	33,619
杭州明月江南	合營企業	高層住宅	120,820	3,211	8.1%	26,577
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	189,149	1,498	3.8%	7,920
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	72,507	1,309	3.3%	18,053
上海玉蘭花園臻園	聯營公司	多層住宅、高層住宅	79,882	3,132	7.9%	39,208
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	44,664	2,583	6.6%	57,832
溫州海棠灣	聯營公司	多層住宅、高層住宅、別墅	105,138	2,304	5.8%	21,914
寧波中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	94,580	2,086	5.3%	22,055
濟南全運村	聯營公司	多層住宅、高層住宅、別墅 酒店式公寓、寫字樓	113,761	2,039	5.2%	17,924
麗水秀麗春江	聯營公司	高層住宅、別墅	122,137	1,861	4.7%	15,237
無錫蠡湖香樟園	聯營公司	高層住宅、別墅	82,831	1,326	3.4%	16,008
其他			909,711	12,594	32.0%	13,844
<b>合計</b>			<b>2,097,973</b>	<b>39,416</b>	<b>100%</b>	<b>18,788</b>

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

#### 稅項費用

本年度稅項包括人民幣1,396百萬元的地稅、增值稅(2013年：人民幣1,253百萬元)和人民幣1,323百萬元的企業所得稅(2013年：人民幣1,903百萬元)。本年度企業所得稅的實際稅負為32.1%(撇除分佔合營企業和聯營公司的業績)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、境外的附屬公司虧損及交叉貨幣掉期公平值改變未確認遞延稅項資產及若干不可扣除的開支所導致。

#### 投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對投資物業予以評估。根據評估結果，2014年投資物業的公平值變動收益為人民幣60百萬元(2013年：收益人民幣101百萬元)。

#### 交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本年度該交叉貨幣掉期公平值改變產生損失人民幣121百萬元(2013年：收益人民幣50百萬元)。

#### 減值虧損計提與撥回

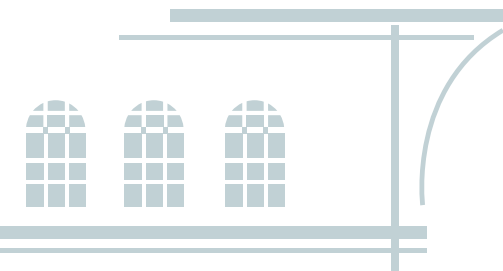
鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2014年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司沖回酒店物業(舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店)的評估減值人民幣17百萬元(2013年：沖回評估減值人民幣61百萬元)，本公司之附屬公司諸暨市越都置業有限公司(諸暨綠城廣場)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣71百萬元。另外，就應收本集團之合營企業紹興綠城實業房地產開發有限公司(紹興玉園)的款項計提減值虧損人民幣122百萬元。

本年度本集團之合營企業及聯營公司共計提減值虧損人民幣620百萬元，主要是中投發展有限責任公司、杭州海航綠城置業有限公司(杭州西溪誠園致誠苑)、蘇州綠城御園房地產開發有限公司(蘇州御園)和無錫融創綠城湖濱置業有限公司(無錫蠡湖香樟園)分別就其物業計提減值虧損人民幣250百萬元、人民幣213百萬元、人民幣89百萬元和人民幣54百萬元。上述減值虧損合共減少了本集團分佔合營企業及聯營公司的業績人民幣217百萬元。

#### 預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2014年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣20,116百萬元，較2013年12月31日的人民幣23,428百萬元減少人民幣3,312百萬元，下降14.1%。

於2014年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣42,098百萬元，相比於2013年12月31日的人民幣42,726百萬元減少人民幣628百萬元，降低1.5%。



#### 融資來源及流動性

於2014年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣9,084百萬元(2013年12月31日：人民幣11,281百萬元)，總借貸人民幣35,815百萬元(2013年12月31日：人民幣30,512百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣26,731百萬元(2013年12月31日：人民幣19,231百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為76.7%，較2013年12月31日的60.1%有所上升，主要是為支付土地費用和工程款項而取得多項銀行及其他借款所致。

綠城集團現取得商業銀行授信約人民幣494億元，截至2014年12月31日止實際使用約人民幣183億元。

#### 項目出讓

於2014年10月13日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋公司」)簽訂股份及股東貸款轉讓協議，將所持有的盛聯管理有限公司(「盛聯公司」)24.5%股份及股東貸款轉讓給遠洋公司，轉讓對價合共人民幣1,090百萬元。盛聯公司此前為本集團之聯營公司，間接持有並開發杭州遠洋公館項目。截至2014年12月31日，本集團已收到轉讓對價款人民幣1,060百萬元。該項出讓增加了本年度本公司股東應佔利潤人民幣121百萬元。

#### 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣銀行及其他借款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且於2013年發行共計10億美元的優先票據均以美元交割，另外，就本公司於2013年5月發行的人民幣優先票據25億元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，故本集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2014年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

#### 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2014年12月31日，抵押貸款保證為人民幣17,826百萬元(2013年12月31日：人民幣17,625百萬元)。

#### 資產抵押

於2014年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣26,217百萬元(2013年12月31日：人民幣22,725百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

#### 資本承擔

於2014年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣13,786百萬元(2013年12月31日：人民幣14,065百萬元)。



#### 資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

#### 人力資源

截至2014年12月31日，本集團總共僱用5,050名僱員(2013年：4,928名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事和合資格僱員的獎勵。有關購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註33。

#### 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。



浙江舟山長峙島香樟園



# 董事及高級 管理層履歷



## 宋卫平

董事會主席及執行董事

出生於1958年

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。於2014年，宋先生榮獲「2014新型城鎮化十大功勳地產人物」。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，宋先生通過(其中包括)彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生已於2015年3月27日由董事會主席改任董事會聯席主席。



## 壽柏年

董事會常務副主席、執行董事及行政總裁

出生於1954年

壽柏年先生主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。壽先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，壽先生通過(其中包括)彼之控制公司Profitwise Limited持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。壽先生已於2015年3月27日辭任董事會常務副主席及投資委員會成員。



### 羅釗明

董事會副主席及執行董事  
出生於1966年

羅釗明先生為本集團聯營公司一中投發展有限責任公司的總裁，並主要負責本集團客戶關係管理和園區服務體系建設。羅先生於2005年畢業於同濟大學，獲管理學博士學位。於1993年5月，羅先生出任北京亞運花園房地產開發有限公司總經理一職。於1995年5月，羅先生出任香江國際發展有限公司董事兼行政總裁職位至2006年1月。於2006年10月羅先生成立北京萊福建設有限公司，並擔任董事兼行政總裁。就證券及期貨條例第XV部而言，羅先生藉(其中包括)其控制的法團Tandellen Group Limited持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。羅先生亦是Tandellen Group Limited的董事。他於2009年7月加入本公司，並已於2015年3月27日辭任執行董事兼董事會副主席。



### 郭佳峰

執行董事及執行總經理  
出生於1965年

郭佳峰先生主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山等地項目的房地產開發工作。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。郭先生擁有超過27年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。他於2000年4月加入本公司，並已於2015年3月27日辭任執行董事。



### 曹舟南

執行董事及執行總經理  
出生於1969年

曹舟南先生主要負責集團整體營運的相關管理工作，並負責綠城的項目代建業務。他於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計；2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳；1996年至1998年，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理；1998年至2001年，出任浙江省財政廳副處長；2001年至2009年，出任浙江省鐵路集團副總經理；他於2009年2月加入本公司，並已於2015年3月27日辭任執行董事。





## 吳天海

非執行董事  
出生於1952年

吳天海先生，自1994年出任於香港上市的九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)副主席兼常務董事。彼於1981年加入九龍倉集團，並於1987年成為董事兼財務總裁。彼於1989年5月獲委任為常務董事及於1994年6月獲委任為副主席。在九龍倉集團之主要附屬公司中，吳先生為以下公司的董事會主席：海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)、有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)、現代貨箱碼頭有限公司、九倉電訊有限公司及天星小輪有限公司。

吳先生亦為會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)副主席及Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)的主席。彼亦為會德豐地產(新加坡)有限公司(其於新加坡上市)的主席。

吳先生於香港出生及長大。他曾於1971年至1975年間就讀美國威斯康星州Ripon的Ripon College及德國波恩大學，以數學為主修科畢業。彼為香港總商會副主席及香港僱主聯合會委員。他於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事，並已於2015年3月27日辭任非執行董事。

## 徐耀祥

非執行董事  
出生於1946年



徐耀祥先生，乃會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)及其附屬公司九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)兩間公司之執行董事兼集團財務總監。徐先生於1996年加入會德豐／九龍倉集團，彼目前亦為會德豐若干其他附屬公司之董事，包括海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)及有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)，以及於新加坡上市的會德豐地產(新加坡)有限公司。彼亦為會德豐地產有限公司(其於2010年7月成為會德豐之全資附屬公司前乃一家公眾上市公司)之副主席。此外，彼亦為Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)之董事。徐先生為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會計師、英國皇家特許管理會計師公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會計師及加拿大註冊會計師。他於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。



### 賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任社會科學部副主任及房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於上海上市的浙江中大集團股份有限公司(股票代碼：600704.SH)、深圳上市的銀億房地產股份有限公司(股票代碼：000981.SZ)、榮安地產股份有限公司(股票代碼：000517.SZ)和嘉凱城集團股份有限公司(股票代碼：000918.SZ)之獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



### 柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。他於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



### 史習平

獨立非執行董事

出生於1945年

史習平先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生是國美電器控股有限公司(股票代碼：00493.HK)、海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)，及盈進集團控股有限公司(股票代碼：01386.HK)的獨立非執行董事，該三間公司均於香港上市。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



### 許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。他於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 高級管理層

**傅林江**，出生於1958年，為本集團執行總經理。他主要負責集團整體運營管理工作。他畢業於上海電力學院，主修熱能動力工程；2002年獲得馬斯特里赫特管理學院碩士學位，主修國際工商管理。具有全國高級職業經理資格、高級工程師、高級經濟師職稱。1980年至2010年，傅先生先後擔任大型國企總經理、董事長、黨委書記等職，2006年至今兼任上海電力學院教授。他曾獲全國「五一」勞動模範、浙江省勞動模範稱號。他於2010年6月加入本公司。

**應國永**，出生於1961年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的總經理。他主要負責本集團杭州濱江區、臨安、浙江德清、慈溪、麗水、台州、河南鄭州、山東新泰等項目的開發管理工作。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在包括浙江省團校、共青團浙江省委及浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本集團。

**楊佐勇**，出生於1962年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責集團項目前期工作及溫州區域的項目管理工作。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟管理。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的高級管理職位。他於2007年1月加入本集團。

**郭曉明**，出生於1972年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責杭州、象山、海南、大慶等項目的開發管理工作。他於1996年至1999年，在本集團杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在本集團附屬公司—杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、工程部經理、總經理助理、副總經理及總經理。郭先生在工程營造方面具有豐富的經驗。他於1996年8月加入本公司。

**馮征**，出生於1969年，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過10年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，同時他亦擔任寶業集團股份有限公司的非執行董事。

# 可持續發展及 企業社會責任

面臨不斷發展的全球化趨勢，企業如何能實現可持續發展的目標已經成為現代企業發展戰略研究的重要課題，而企業社會責任作為建構企業與社會和諧關係的一種基本思想，其實質是對企業在現代社會角色中進行定位，是衡量企業經濟生存能力和市場發展潛力的重要標尺。綠城始終認為承擔社會責任有助於提升企業的核心競爭力，使企業走可持續發展道路，在快速發展的經濟市場環境下取得絕對優勢。

20年來，綠城致力於開發優質物業，為客戶提供卓越的服務，已建立起深受信賴的品牌。同時，公司秉承著強烈的社會和歷

史責任感，將積累的物質和精神財富積極運用於社會文化和公益事業，通過多種形式的優質服務，改善社區環境、提升園區生活品質，並針對不同的群體，積極開展形式多樣的關愛活動，服務民眾，貢獻社會。

## 我們的社區

### 頤樂學院

對於老年人這個社會弱勢群體，公司也同樣以自身特有的方式給予了關心和愛護。老年人在辛勞了大半輩子後，除了需要子女的照顧和關心，更需要的是社會的認同，以及幫助他們如何發現自身的價值並

愉快地度過下半生，秉承這一精神，公司投資創辦了綠城頤樂學院這一學習型養老機構。綠城頤樂學院圍繞「健康老人、快樂老人、有為老人、成功老人」四大主題設計功能性課程體系，開展有組織的教學活動，為老年人提供高品質的教育產品—頤樂學院課程，讓他們老有所養、老有所樂、老有所學、老有所為。截至2014年底，綠城已在全國20個城市中開設36所頤樂學院校區，全國校區共開設5大類、18個專業、29門課程，共149個教學班，其中動態課程班84個、靜態課程班65個，註冊學員達2827人。





### 海豚計劃

自2009年起，公司設立「海豚計劃」項目，聘請外部職業教練免費為業主子女進行游泳及自救方面的培訓，截至2014年，綠城已連續6年在暑期舉行「海豚計劃」游泳培訓活動，免費為綠城在全國50多個城市6萬多名3至18歲的小業主進行游泳培訓。在孩子們眼中，「海豚計劃」是與小夥伴歡聚的時刻；在家長眼中，「海豚計劃」是讓孩子學會游泳、培養孩子綜合能力的好機會；在公司看來，則是企業社會責任的體現，讓孩子們學會保護自己，減少傷害。2014年「海豚計劃」游泳培訓參訓總人數為16,927名，活動期間，推出「最萌海豚音」、「小海

豚記者團」等一系列豐富多彩的活動，讓孩子們掌握游泳技能的同時，收穫友誼、共同成長。

### 紅葉行動

至2014年，「紅葉行動」已舉辦過六季，該活動是以綠城園區的老年業主為服務對象，提倡頤養樂學。「老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼」，綠城用實際行動踐行古語中的偉大智慧，通過一系列的活動積極弘揚中華民族的「仁愛孝義」精神，呼籲全社會一起關注老年人的生活與精神需求，其中以「紅葉之星」晚會為核心活動呈現綠城老年業主健康向上的生活。

### 鄰里節

2014年，以「美麗建築美好生活」為主題的綠城首屆鄰里節開幕，圍繞「鄰里樂」、「鄰里情」、「鄰里頌」三大篇章，在春、秋兩季分別上演了「鄰里百家宴」、「鄰里運動會」等主題活動，為業主們營造一個鄰里相識、相知、交流的平台，重塑鄰里間的親近關係。以「鄰里節」為開端，綠城希望努力營造「生動的生活場景」，精心培育美好的睦鄰文化氛圍，推進理想小鎮的建設，最終實現人們的居住夢想。



從海豚計劃、紅葉行動到鄰里節，綠城構建的和諧社區文化已現雛形，並漸入佳境。從春季開始，綠城通過貫穿一年四季的主題活動，對應線上虛擬社區的持續互動，增進綠城業主間的相互瞭解，精心培育美好和諧的鄰里文化氛圍，推進綠城「小鎮」建設，最終實現《禮記·禮運》中所描繪的現代版大同世界。

#### 企業社會責任建設

除了對社區文化建設的投入，公司也積極投身企業社會責任建設，於2015年3月，憑借在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」。此外，公司響應2013年杭州企業社會責任建設工作項目，該項目按照《關於加強企業社會責任建設的意見》，制定完整系統的評價體系和評估方法，積極推進企業社會責任的評估。該項評估指標涉及誠信經營、財會納稅、產品質量、環保減排、低碳節能、依法用工、協調機制、安全生產、職業健康、公益慈善、社會評價等方面進，最終綠城在646家參加評選的公司中位列第19位，評定等級為A。

#### 我們的員工

任何一個企業在經營過程中能夠獲得豐厚回報一定離不開社會的支持和幫助，所以當企業發展壯大後理當考慮回饋社會，履行自身的職責和義務。企業社會責任的一個關鍵要點在於主動性，即企業承擔的絕大多數義務應該是自願性質的。企業社會責任本質上是企業對其自身經濟行為的道德約束，強調在經營過程中對人的價值的關注，注重企業活動中人的健康、安全和應該享有的權益，注重企業對社會的貢獻。對於員工，公司始終堅持「以人為本」的理念，堅信員工是企業發展的最終動力，並一直貫徹為員工創造平台的企業使命。因此從新入職員工至項目總經理公司都有相對應完整的培訓內容，這種分層分

類的培訓體系也使得員工的綜合素養得到了極大的提高，即使今後員工離開綠城，作為公司培養的優秀人才對於整個社會而言也無疑是一種財富。

#### 員工發展與培訓

2014年，公司共開展項目總梯隊5期，經紀總梯隊4期，新員工培訓4期，參訓總人數超過1,000人。同時為了回饋社會、洗禮心靈，公司組織大批員工積極投入山區支教工作。期間開展了以「光明使者循光而來」為主題的公司核心骨幹人員培訓發展項目，為山區學生開展心理輔導、專題講座、課外活動、課程授課等活動，支教活動得到校方的高度評價和學生的歡迎。





### 員工健康與福利

員工的身心健康是一切工作和活動的基礎，公司除了關注員工的個人培養和發展，同樣也關注他們的健康問題。公司每年兩次主動號召員工參加公司制定的免費體檢套餐，隨後安排專業醫務人員對體檢報告進行解讀分析，第一時間發現潛在問題。綠城醫院及各地公司指定醫院醫師或健康師亦會為員工上門配藥，或提供健康諮詢和指導、個性化營養及健身方案。針對部分員工因工作壓力大、生活節奏快而出現的心理問題，公司會不定期邀請專業機構心理諮詢師，通過網絡或其他形式傳授健康知識，組織開展壓力管理講座。除了員工在公司所享受的各項福利外，公司認為員工家屬作為社會的勞動者也應當得到關心和愛護，公司借助旗下的幼兒園、初中、高中教育資源，優先考慮解決員工子女的教育問題，並替員工18周歲以下的子女購買商業醫療保險。為充分尊重員工的意見，滿足大多數員工的需求，及時改正公司規章制度中所存在的不合理之處，公司每年均會召開五一座談會，由

員工代表上報討論議案，其中包括員工食宿、勞動報酬改革、工作時間、休假安排、保險福利等涉及員工切身利益的內容，最終按投票結果進行公示和執行。

### 我們的客戶

企業社會責任的另一個特點就是利他性，即企業在謀求自身利益的同時，也能改善其他利益相關者的福利。因此客戶及業主這一個與公司利益相關最大的群體，公司對他們有著不同的責任或和他們之間存在著不同的社會契約。公司忠實於客戶建立長遠關係，致力為客戶提供高品質的服務，努力為客戶建設美麗家園。

### 綠城會

綠城一貫堅持「客戶至上」的理念，於2005年公司在杭州成立的綠城房產客戶俱樂部（簡稱「綠城會」），一直秉承綠城集團「真誠、善意、精緻、完美」的企業理念，旨

在體現綠城集團的人文理想主義精神，對會員給予深切的人文關懷，搭建一個會員與企業之間信息互通、情感交流的平台，並且通過整合綠城集團內部醫療、教育、物管、酒店、會所以及社會各界的優質資源，實現資源共享，價值提升的初衷。同時綠城會竭誠為客戶實現置業夢想提供全程服務，為會員理想生活的實現提供全力支持。截至目前，綠城會已經成為一個運作成熟、會員眾多的客戶俱樂部組織，全國會員總數超過20萬名，是中國最大的優質高端客戶集群之一。



#### 品質督查

交付是綠城的客戶轉變為業主的過程，因此公司對於交付環節亦給予的充分的重視，多次開展以品質督查、價值梳理、服務提升為目的的交付巡查工作，為業主打造一個最滿意、溫馨的家。高品質的交付是綠城第一品級物業的呈現，公司員工以挑剔的眼光對項目交付區域進行細緻檢閱，從客戶的利益出發，一旦發現房產品的缺陷和不足之處，需要向客戶提供合理解釋及後期的整改方案，使得交付工作能夠順利推進。

#### 綠城園區生活服務體系

在完成交付客戶成為業主後，為滿足他們日常生活服務需求的日益多元，公司整合社會資源創建「綠城園區生活服務體系」，該體系以提升業主生活品質為目標，從傳統的對「物業」的管理轉向對「人」的服務，通過提供包括健康醫療、文化教育、居家生活三大服務系統，滿足人們的身心需求，整體提升生活品質。目前，該體系已在全國100多個綠城項目中得以全面推廣和實施。綠城園區生活服務體系把房地產開發、社區服務、城市管理的關係結合起

來，既是社區服務的深化、細化、系統化和規範化，也是承擔起部分社會公共職責，對城市管理做出的貢獻。2007年，該體系作為唯一的企業案例，與其他優秀政府項目一起獲得「中國城市管理進步獎」。

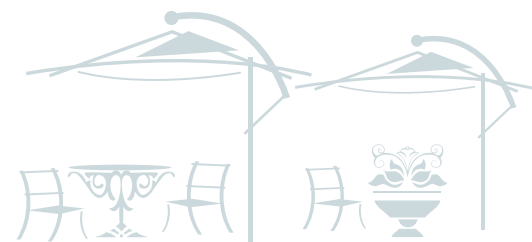


### 理想小鎮

2014年初，綠城開始深入研究「理想小鎮」的建設工作。作為理想小鎮的參與者、研究者、引領者、實施者，公司堅持以「生活」為中心，從業主需求出發，以「生動的生活場景」為起點，努力豐富生活內容，培育文化氛圍，實現小鎮的可持續發展。目前已在多個項目試點，這是綠城園區生活服務體系的進一步發展，更是公司可持續發展的一個重要體現。

### 鄰里之約

為深入綠城園區鄰里文化建設，綠城在全國各項目推進開展「鄰里之約」工作，召集業主討論制定符合社區的「鄰里之約」，號召全體業主遵守約定，為共建美好家園貢獻力量。





# 投資者關係



## 投資者關係及與股東溝通

本公司設置與股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年報及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及本公司網站而獲得。

董事會相信有效的投資者關係有助降低融資成本，改善本公司股份的市場流動性，並建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析師及銀行家及時披露相關信息的政策。

本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉本公司的最新業務發展及公司策略。一系列的公關活動於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題。業績公佈

後的分析師會議及新聞發佈會亦會於網上播放令相關資料得到更及時地發佈及更廣泛地接觸投資者。

年內，我們安排了50餘次參觀考察本集團項目的活動，進行了200餘次的投資者會面和電話會議，並參加了投資銀行組織的19場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，公司的透明度亦獲得持續提升。

本公司於2014年舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2013年年度業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2014年3月24日
2014年股東週年大會	2014年6月27日
2014年中期業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2014年8月25日





年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列重要投資者關係活動：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
2014年1月6日	2014年巴克萊銀行：中國房地產行業投資者見面日	巴克萊銀行	香港
2014年1月8日	瑞士信貸2014年亞洲房地產峰會	瑞士信貸	香港
2014年1月9日	法國巴黎銀行區域金融機構峰會	法國巴黎銀行	香港
2014年1月9日	野村中國房地產企業日	野村證券	香港
2014年1月13日	第十二屆德意志銀行中國概念北京峰會	德意志銀行	北京
2014年1月14日	第十四屆瑞銀大中華研討會	瑞銀	上海
2014年4月11日	2014 UBS瑞銀大中華房地產研討會	瑞銀	香港
2014年5月7日	麥格理2014大中華區年會	麥格理	香港
2014年5月12-13日	第十九屆里昂證券中國投資論壇	里昂證券	北京
2014年6月3日	中信里昂證券(中國/香港)房地產企業日	里昂證券	香港
2014年6月19日	大中華房地產會議日	美國銀行美林證券	香港
2014年10月13日	中國房地產債券投資會議日	德意志銀行	香港
2014年10月29日	杰富瑞第四屆年度亞洲企業推介峰會	杰富瑞	香港
2014年11月4-5日	花旗中國投資者年會	花旗	澳門
2014年11月5-7日	美銀美林2014年度中國投資峰會	美國銀行美林證券	北京
2014年11月17-18日	2014大中華區CEO峰會	高盛	香港
2014年11月19日	2014野村亞洲高息債資訊日	野村證券	香港
2014年12月1日	美銀美林大中華區房地產及綜合企業投資者見面會	美國銀行美林證券	香港
2014年12月10日	野村中國房地產企業日	野村證券	香港








於2014年，有14家投資銀行為綠城發出研究報告\*，其中7份評級為買入，3份評級為中性，4份評級為沽售。

投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
德意志銀行	買入		輝立證券	買入	
瑞銀	買入		招商證券	買入	
中金	買入		法國巴黎銀行	買入	
第一上海	買入		巴克萊	中性	

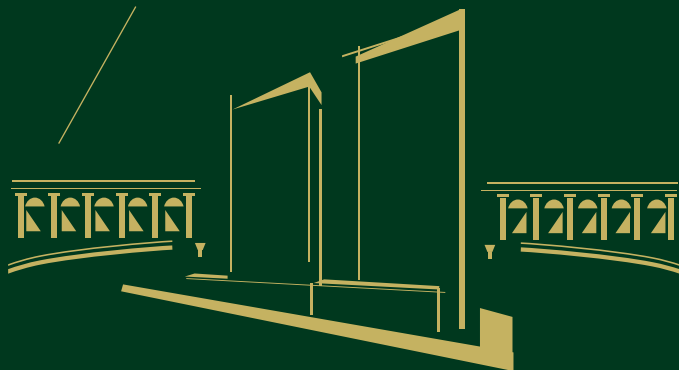
\* 此等研究報告均代表外界對本公司的獨立意見，並由撰筆者獨立編製，且未經本公司核實或授權，故並不構成本年報一部分，亦不屬於本公司刊發的任何刊物或其任何見解、建議或意見。



投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
興業僑豐	中性		花旗	沽售	
杰富瑞	中性		交銀國際	沽售	
海通國際	沽售		高盛	沽售	

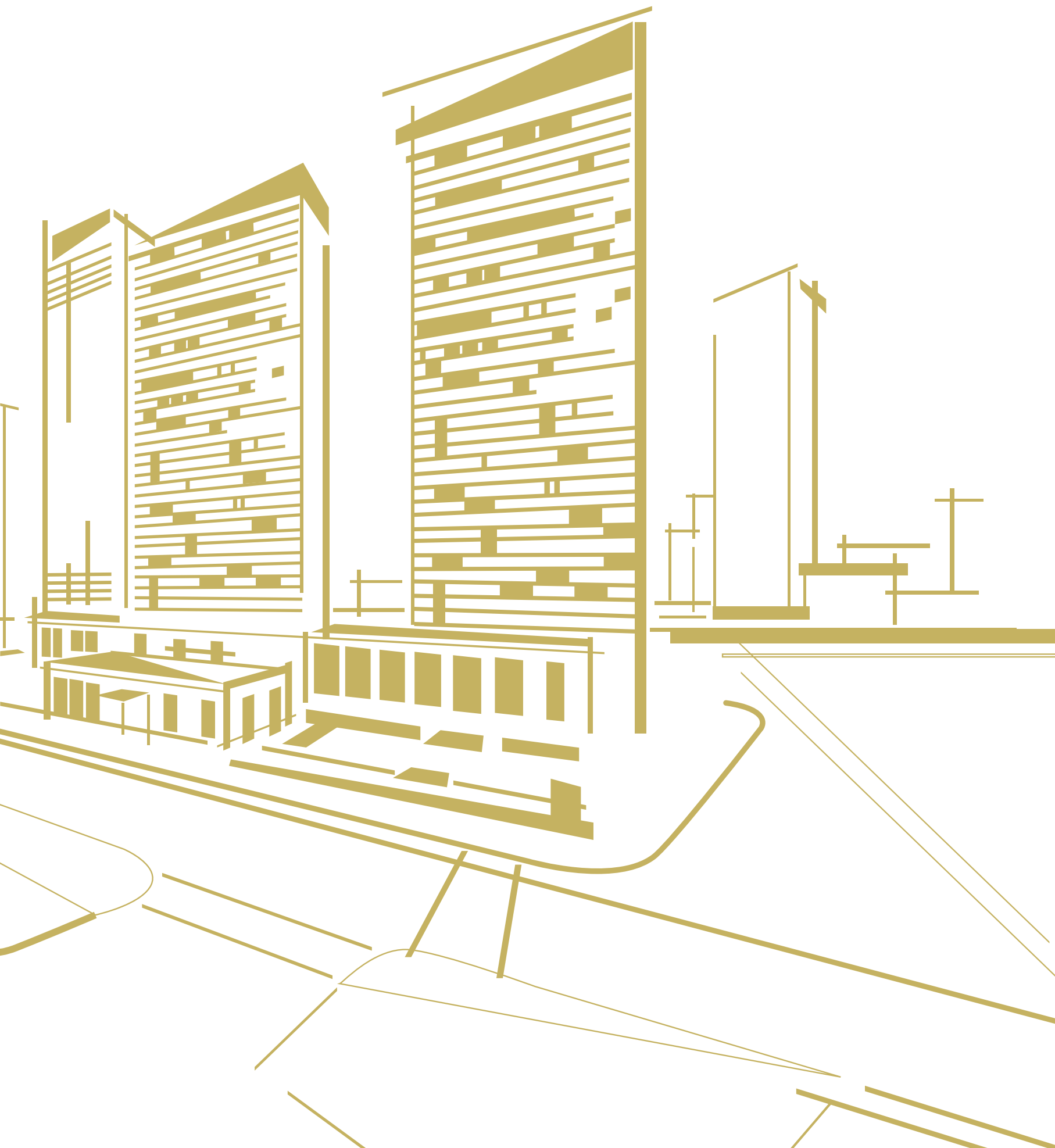
本公司的投資者關係隊伍將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。

# 企業 管治報告



大連  
深藍中心





# 企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助於加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作。

於截至2014年12月31日止整個年度內，董事會認為本公司已遵守了上市規則附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。

## (A) 董事會(截至2014年12月31日止年度)

董事會負責管理本集團的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。本集團的日常業務營運及行政職能授權高級管理層負責。

### 執行董事

宋卫平先生(主席)  
壽柏年先生(常務副主席)  
羅釗明先生(副主席)  
郭佳峰先生  
曹舟南先生

### 非執行董事

吳天海先生  
徐耀祥先生

### 獨立非執行董事

賈生華先生  
蔣偉先生\*  
柯煥章先生  
史習平先生  
唐世定先生\*\*  
許雲輝先生

### 遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2014年12月31日止年度全年其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

### 董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第80頁之「獨立核數師報告」。

附註：

\* 蔣偉先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員，自2014年8月8日起生效；

\*\* 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會成員以及提名委員會成員。

### 主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本集團組織架構、管理系統及內控程序。

於2014年12月31日，本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。

### 非執行董事

九龍倉為綠城的策略性股東。非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生為九龍倉集團的代表，彼等在業內具有豐富經驗，且為知名的人士。憑藉彼等的豐富經驗及知識，當可為本集團的發展及策略提供寶貴及實用的意見。此外，吳天海先生出任本公司投資委員會之成員，與宋卫平先生及壽柏年先生共事。投資委員會旨在就投資事務向本公司提供指引及督導。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的策略發展、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集

團自身情況的建議。截至2014年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

### 董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2014年度內共召開10次董事會會議及2次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2014年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2014年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
<b>執行董事</b>		
宋卫平先生(主席)	6/10	2/2
壽柏年先生(常務副主席)	8/10	2/2
羅釗明先生(副主席)	6/10	2/2
郭佳峰先生	8/10	2/2
曹舟南先生	8/10	2/2
<b>非執行董事</b>		
吳天海先生	9/10	2/2
徐耀祥先生	9/10	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
賈生華先生	10/10	2/2
蔣偉先生*	3/10	1/2
柯煥章先生	9/10	2/2
史習平先生	10/10	2/2
唐世定先生**	3/10	1/2
許雲輝先生	10/10	2/2

\* 蔣偉先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員，自2014年8月8日起生效；

\*\* 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會成員以及提名委員會成員。

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

#### 董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

#### 董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2014年度內參與持續專業發展。

#### 董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

#### 審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。截至2014年12月31日止，審核委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事賈生華先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會於截至2014年12月31日止年度舉行過3次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
史習平先生(主席)	3/3
賈生華先生	3/3
蔣偉先生*	2/3
唐世定先生**	2/3
許雲輝先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
徐耀祥先生	3/3

\* 蔣偉先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員，自2014年8月8日起生效；

\*\* 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會成員以及提名委員會成員。

#### 提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。截至2014年12月31日止，提名委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、執行董事壽柏年先生、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事許雲輝先生。

提名委員會於提名新董事時採納若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面

的政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績記錄。

提名委員會於截至2014年12月31日止年度舉行過3次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
史習平先生(主席)	3/3
唐世定先生*	2/3
許雲輝先生	3/3
<b>執行董事</b>	
壽柏年先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
徐耀祥先生	3/3

\* 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會成員以及提名委員會成員。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。截至2014年12月31日止，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)和史習平先生、執行董事壽柏年先生及非執行董事吳天海先生。



薪酬委員會於截至2014年12月31日止年度舉行過1次會議。於截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於「管理層討論與分析－人力資源」一節。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
賈生華先生(主席)	1/1
史習平先生	1/1
<b>執行董事</b>	
壽柏年先生	1/1
<b>非執行董事</b>	
吳天海先生	1/1

#### 企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策及履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

#### 其他－投資委員會

根據本集團、九龍倉及其附屬公司於2012年6月8日訂立的投資協議，本公司已成立投資委員會，並委任三名成員(即執行董事宋卫平先生及壽柏年先生以及非執行董事吳天海先生(為九龍倉集團代表))以就投資事宜向本集團提供指引及給予監督。由本集團所執行於任何物業開發項目內的任何土地收購或投資，須提交予投資委員會以供考慮。只要本公司的淨資產負債率為100%或以上，必須獲得九龍倉集團代表的書面同意。

## (B) 財務呈報及內部監控

#### 財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

#### 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2014年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,140	5,140
非審計服務(主要為次級 永久資本證券, 優先票據 及重大交易出具告慰函)	300	1,092
合計	5,440	6,232

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2015年之獨立核數師, 並將提請於2015年6月19日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。

#### 內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置; 並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據; 確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討; 並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。

獨立核數師進行審核的過程中, 亦將會向本公司呈報他們所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足之處(如有)。

#### (C) 股東權利

根據本公司章程細則, 股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的, 且必須遞交至本公司的香港辦事處。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。



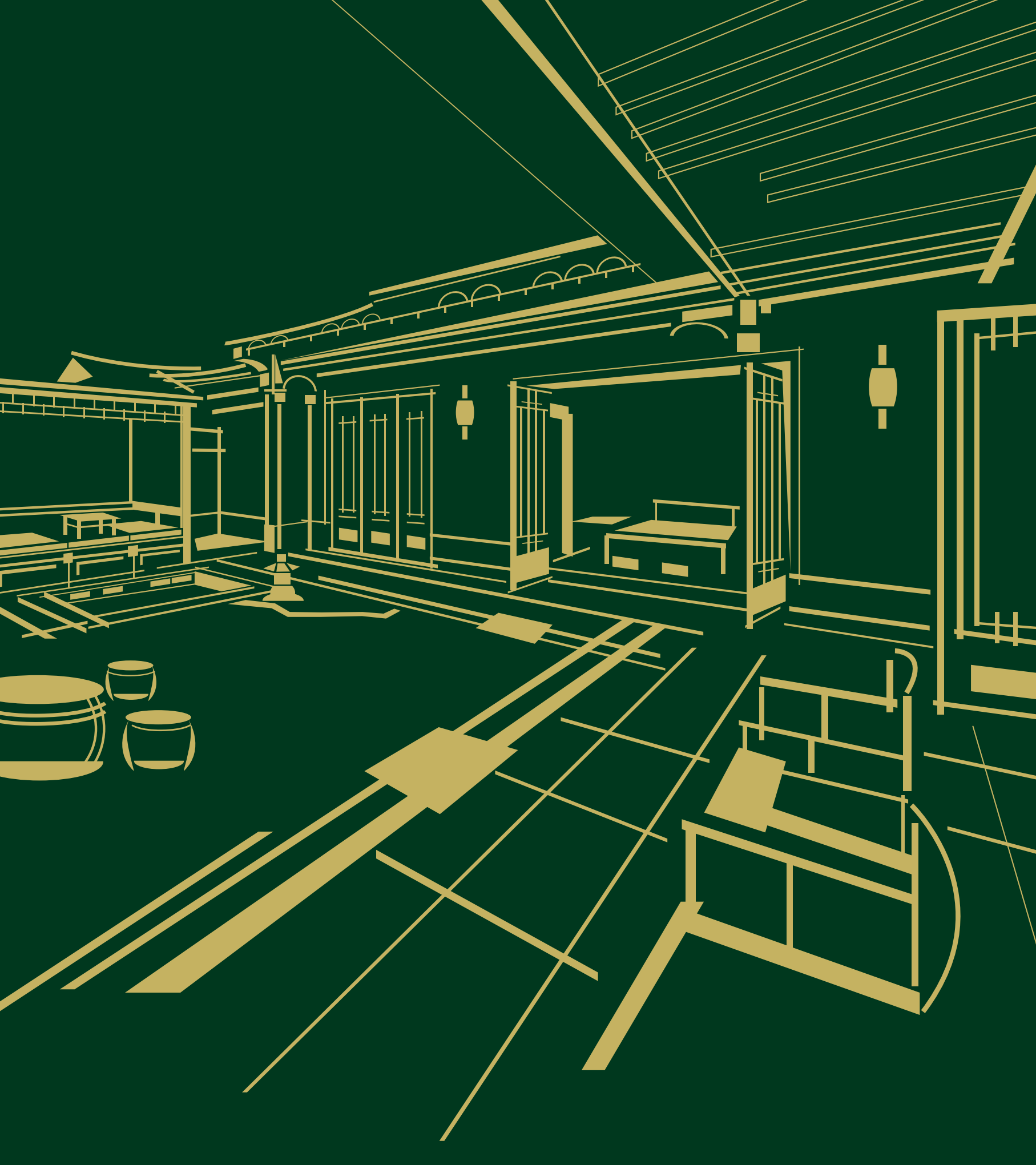
寧波中心

# 董事會報告



浙江  
安吉桃花源





# 董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2014年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

## 公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

## 主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註41、18和17。本集團主要業務性質於截至2014年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

## 財務狀況及業績

本集團於2014年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第83頁至第84頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第82頁的按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第6頁。

## 儲備

本集團於2014年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第85頁之綜合權益變動報表。

## 股息

董事會已決議不就截至2014年12月31日止年度宣派任何末期股息(截至2013年12月31日止年度：每股人民幣0.43元)。

## 分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

截至2014年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註7。

## 物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

## 股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

## 股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註28。

## 公眾持股量的足夠性

就本公司所了解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2014年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

## 永久次級可換股可贖回證券

2012年永久次級可換股可贖回證券已於2014年2月提前贖回。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司之全資附屬公司月慧環球有限公司於2014年1月發行並由本公司保證的本金總額為500,000,000美元次級永久資本證券（「永久證券」），初始分派率每年9%。該永久證券於聯交所上市。永久證券的所得款項淨額約為493,781,000美元，部分用作贖回於2012年8月發行予九龍倉全資附屬公司之本金港幣2,550,000,000元之永久次級可換股可贖回證券，餘額用作若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

除以上披露的內容外，截至2014年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

## 董事

於截至2014年12月31日止年度，董事如下：

### 執行董事

宋卫平先生(主席)  
 壽柏年先生(常務副主席)  
 羅釗明先生(副主席)  
 郭佳峰先生  
 曹舟南先生

#### 非執行董事

吳天海先生  
徐耀祥先生

#### 獨立非執行董事

賈生華先生  
蔣偉先生(至2014年8月7日)  
柯煥章先生  
史習平先生  
唐世定先生(至2014年6月27日)  
許雲輝先生

年內，蔣偉先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員，自2014年8月8日起生效；唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會成員以及提名委員會成員。

於本報告日期，宋卫平先生已由董事會主席改任為董事會聯席主席；羅釗明先生已辭任執行董事兼董事會副主席；郭佳峰先生及曹舟南先生已辭任執行董事；吳天海先生已辭任非執行董事兼薪酬委員會及投資委員會成員；壽柏年先生已辭任董事會常務副主席兼投資委員會成員；朱碧新先生已獲委任為執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員；孫國強先生已獲委任為執行董事，並取代壽柏年先生出任投資委員會成員，同時亦獲委任為薪酬委員會成員；周安橋先生已獲委任為非執行董事兼董事會副主席，同時亦取代吳天海先生出任薪酬委員會及投資委員會成員。以上變更均自2015年3月27日生效。

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。宋卫平先生、徐耀祥先生、賈生華先生及史習平先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)退任。此外，根據本公司章程細則第114條規定，任何獲董事會委任的董事，其任期將至其獲委任後的首次股東大會為止。因此，朱碧新先生、孫國強先生及周安橋先生將於股東週年大會上輪值退任。宋先生、徐先生、賈先生、史先生、朱先生、孫先生及周先生根據本公司章程細則將合資格並願膺選連任。

#### 董事服務合約

於2014年12月31日，執行董事已各自與本公司訂立初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止，而各非執行董事及獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年。

除上述者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。



## 董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於本年報第37頁至第42頁。

## 董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

## 最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註11中披露。

## 獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

## 董事及行政總裁的證券權益

截至2014年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益	家族權益	受控制法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
宋卫平先生	1,089,000(附註1)	68,859,000(附註2) (附註5)	472,124,000(附註3) (附註5)	542,072,000	25.08%
壽柏年先生	—	—	384,490,500(附註4) (附註5)	384,490,500	17.79%
羅釗明先生	15,000,000(附註6)	—	100,000,000(附註7)	115,000,000	5.32%
曹舟南先生	3,359,000(附註8)	—	—	3,359,000	0.16%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股港幣2.89元的價格行使。
- (2) 宋先生被視為於由Wisearn Limited(「Wisearn」)持有的股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士(「夏女士」)全資擁有。
- (3) 宋先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有372,124,000股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有本公司100,000,000股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。

- (4) 壽先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 宋先生、Delta、壽先生、Profitwise、夏女士、Wisearn及中交集團於2014年12月23日訂立協議，據此，Delta、Profitwise及Wisearn各自分別同意向中交集團及／或其全資附屬公司出售246,052,076、209,940,717及68,859,000股股份。該交易已於2015年3月27日完成。
- (6) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日期間可按每股港幣11.59元的價格行使。
- (7) 羅先生被視為於由Tandellen Group Limited(「Tandellen」)持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (8) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年5月13日授出，且自2009年5月13日至2019年5月12日期間可按每股港幣7.16元的價格行使。

#### 於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的 個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	—	300,000美元(附註1)	—

附註：

- (1) 該等債券由史習平先生配偶Yu Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

#### 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本的 百分比
宋卫平先生(附註1)	藍城房產建設管理集團有限公司	實益擁有人	人民幣69,200,000元	34.6%
曹舟南先生(附註2)	藍城房產建設管理集團有限公司	實益擁有人	人民幣20,000,000元	10%

除上述所披露者外，於2014年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東的證券權益

於2014年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱	股份或相關股份的 權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本 百分比
夏一波女士	(附註2) 542,072,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	25.08%
Delta	(附註3) 372,124,000 (L)	實益擁有人	17.22%
香港丹桂基金會	(附註3) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.63%
Profitwise	(附註4) 384,490,500 (L)	實益擁有人	17.79%
阮宜玲女士	(附註5) 115,000,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	5.32%
Tandellen	(附註6) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.63%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7) 101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.69%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.47%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註8) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.29%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註9) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.29%
九龍倉	(附註10) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.29%
中交集團	(附註11) 524,851,793(L)	其他	24.29%

附註：

- (1) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。
- (2) 夏女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有68,859,000股股份的權益。夏女士為宋先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋先生作為唯一股東之公司Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共542,072,000股股份。
- (3) 受宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (5) 阮宜玲女士被視為於由Tandellen持有的100,000,000股股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅先生各擁有50%，及被視為於由羅先生持有的15,000,000份購股權中擁有權益。
- (6) 受羅劍明先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。
- (8) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (9) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (10) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (11) 於2014年12月23日，宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士及其各自持有的Delta、Profitwise及Wisearn與中交集團訂立有條件買賣協議，內容有關建議以現金每股港幣11.46元向中交集團出售合共524,851,793股本公司股份，相當於總代價約為港幣60.14億元。該交易已於2015年3月27日完成，中交集團持有約24.29%本公司已發行股份。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

### 購股權計劃

購股權計劃乃根據2006年6月22日主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵而通過的股東決議案而採納，購股權計劃將於2016年6月21日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使(除非購股權計劃另有規則)。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權計劃的詳細條款載於綜合財務報表附註33。

截至2014年12月31日，根據購股權計劃可供發行之購股權總數為27,014,150份，佔本公司已發行股本約1.25%。



浙江義烏玫瑰園

於截至2014年12月31日止12個月內，根據購股權計劃於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日分別授出、已行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	年初 尚未行使的 購股權數目	年內 授出的 購股權數目	年內 已行使的 購股權數目	年內 已註銷的 購股權數目	年內 失效的 購股權數目	年未 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港元)
<b>董事</b>									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	<b>1,089,000</b>	-	-	-	-	<b>1,089,000</b>			
羅釗明先生	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	<b>15,000,000</b>	-	-	-	-	<b>15,000,000</b>			
郭佳峰先生	48,000	-	48,000	-	-	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	144,000	-	-	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	144,000	-	-	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	<b>336,000</b>	-	<b>336,000</b>	-	-	-			
曹舟南先生	-	-	-	-	-	-	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	<b>3,359,000</b>	-	-	-	-	<b>3,359,000</b>			
<b>員工</b>									
本公司的附屬公司、 聯營公司及合營企業的 若干其他僱員	2,850,000	-	597,500	-	13,500	2,239,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	3,396,250	-	733,750	-	19,750	2,642,750	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	4,450,750	-	779,750	-	19,750	3,651,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,173,000	-	-	-	63,750	13,109,250	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,198,500	-	-	-	31,875	7,166,625	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,460,000	-	-	-	31,875	7,428,125	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	<b>38,528,500</b>	-	<b>2,111,000</b>	-	<b>180,500</b>	<b>36,237,000</b>			
綠城物業服務集團有限 公司、杭州金沙港 旅遊文化有限公司及 綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平 先生及壽柏年先生的 聯屬公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	<b>1,745,000</b>	-	-	-	-	<b>1,745,000</b>			
<b>總計</b>	<b>60,057,500</b>	-	<b>2,447,000</b>	-	<b>180,500</b>	<b>57,430,000</b>			

於本年度，合共2,447,000份購股權獲行使及180,500份購股權失效。

### 購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註33。

### 董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註37披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂於截至年底或截至2014年12月31日止年度內任何時間仍有效、且董事在其中擁有直接或間接重大權益的重要合約。

### 關連交易及持續關連交易

本集團截至2014年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註37披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下：

#### (A) 關連交易

於2014年，本集團與九龍倉集團就中國的合營項目訂立若干關連交易。九龍倉(透過其全資附屬公司)為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，九龍倉及其聯繫人為本公司之關連人士。於2014年12月31日，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司24.29%股權。

誠如本公司日期為2014年12月29日之公告所披露，本公司與九龍倉各自的附屬公司訂立日期為2014年12月29日之框架協議，據此，九龍倉集團與本集團透過一家項目公司(由本公司一家全資附屬公司(「綠城附屬公司」)與九龍倉一家全資附屬公司(「九龍倉附屬公司」)按50：50擁有權比例擁有)(「項目公司」)共同將一幅位於杭州的土地開發為住宅物業。該土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，土地面積約為21,282平方米，地價為人民幣480,500,000元。

根據框架協議，訂約方預期，於取得主要許可證前，就收購相關土地的土地使用權證之總代價、相關土地稅項及初步開發成本將由杭州綠城九龍倉置業有限公司(「杭州綠城九龍倉」，本公司的非全資附屬公司，由本公司與九龍倉按50：50比例間接持有)向綠城附屬公司及九龍倉附屬公司撥資繳付。綠城附屬公司及九龍倉附屬公司各自須以杭州綠城九龍倉為受益人抵押各自所持項目公司的股權作為保證。倘杭州綠城九龍倉未能按上文所述提供足夠資金，綠城附屬公司及九龍倉附屬公司須按比例提供資金。除上述者外，所有其他資金需求預期將由項目公司自行安排。為支援項目公司取得所需外部借貸，倘貸款人提出要求，綠城附屬公司及九龍倉附屬公司將個別(但非共同及個別)按比例提供擔保。



鑒於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過1%但全部適用百分比率低於5%，訂立框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

**(B) 持續關連交易**

於2014年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章)，須遵守若干申報規定：

**2.1 物業租賃協議**

於2012年1月20日，本公司與綠城控股集團有限公司(「綠城控股集團」)訂立若干租賃協議，據此，綠城控股集團向本公司出租若干商業物業作一般商業用途(「商業物業」)及若干員工宿舍(「員工宿舍」)作本集團員工宿舍之用，年期直至2014年12月31日為止(「物業租賃協議」)。

根據物業租賃協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣8,630,000元(商業物業為人民幣8,130,000元及員工宿舍為人民幣500,000元)。

由於綠城控股集團由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士(宋卫平先生的配偶)(統稱「原有股東」)全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

**2.2 廣告服務協議**

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(「綠城足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(「廣告服務協議」)，據此，綠城足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房地產」品牌，年期直至2014年12月31日為止。

根據廣告服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限為人民幣70,000,000元。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團的非全資附屬公司，故綠城足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。



### 2.3 綜合服務協議

於2012年1月20日，本公司、原有股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、供應若干苗木材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議，年期直至2014年12月31日為止（「綜合服務協議」）。

#### (a) 室內裝修服務

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

#### (b) 物業管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司提供(其中包括)交付前物業管理服務(包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就上述物業管理服務應付費用的年度上限分別為人民幣130,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元。

#### (c) 供應苗木材料

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司供應若干苗木材料，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股集團供應的苗木材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的苗木材料購買。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述苗木材料的成本年度上限為人民幣18,000,000元。

#### (d) 酒店管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的酒店物業發展項目向本公司提供交付前酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)以及交付後酒店管理及營運服務(包括租賃服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就上述酒店管理服務應付費用的年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠控股集團由原有股東全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)至(d)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

#### 2.4 教育服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務，直至2014年12月31日止(「教育服務框架協議」)。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據教育服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠城教育由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

#### 2.5 健康管理服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城健康促進管理有限公司(「綠城健康」)訂立健康管理服務框架協議，綠城健康向本集團提供健康管理服務，直至2014年12月31日止(「健康管理服務框架協議」)。綠城健康提供的服務主要包括：(i)建立健康管理促進中心，以提供健康管理服務；(ii)成立工作小組，負責指導及協調健康管理促進中心的工作；(iii)定期舉辦各種健康活動；(iv)根據需求提供醫療相關服務；及(v)提供健康管理服務套餐以外的其他收費服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。健康管理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城健康提供的服務。根據健康管理服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就健康管理服務應付的費用年度上限分別為人民幣25,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。

由於綠城健康為綠城控股集團非全資擁有的附屬公司，而綠城控股集團由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城健康為本公司的關連人士，而健康管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關健康管理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

## 2.6 醫療服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立醫療服務框架協議，綠城醫院向本集團提供醫療服務，直至2014年12月31日止(「醫療服務框架協議」)。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。醫療服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據醫療服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就醫療服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣17,000,000元。

由於綠城醫院由原股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而醫療服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關醫療服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

截至2014年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2014年12月31日止年度交易金額	人民幣千元
根據物業租賃協議的年租	8,534
根據廣告服務協議的廣告費	70,000
根據綜合服務協議的室內裝修服務費	—
根據綜合服務協議的物業管理服務費	135,697
根據綜合服務協議的材料購買成本	4,480
根據綜合服務協議的酒店管理服務費	9,693
根據教育服務框架協議的教育服務費	401
根據健康管理服務框架協議的健康管理服務費	975
根據醫療服務框架協議的醫療服務費	4,393

於2015年3月12日，若干非豁免持續關連交易根據本公司與相關關連人士訂立的協議重續。有關該等重續非豁免持續關連交易之詳情載於本公司日期為2015年3月12日之公告。

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立，給予本集團的條款不遜於給予獨立第三方(或自獨立第三方所得)；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對有關非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般商業條款且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 董事在競爭業務的權益

截至2014年12月31日止年度內，除下文所披露者外，根據上市規則之定義，概無董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或很可能構成競爭的業務中擁有權益。

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。於2006年6月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及綠城控股集團與本公司訂立非競爭契約(「非競爭契約」)，承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司(本公司附屬公司及聯營公司除外)不在中國從事任何房地產開發業務(但酒店發展及物業管理除外)，惟綠城控股集團可繼續八個物業項目(「除外項目」)的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的股東特別大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2014年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

於2010年8月3日，宋卫平先生、綠城房地產及上海欣萍財務諮詢事務所就建立藍城建設管理訂立合資協議。宋卫平先生於藍城建設管理擁有34.6%權益。藍城建設管理主要在中國從事商業代建業務。董事認為藍城建設管理的業務可能對本集團的業務構成競爭。董事提議宋卫平先生豁免遵守非競爭契約，股東已於本公司在2010年9月7日舉行的股東特別大會上授出此項豁免。

吳天海先生於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，吳先生並擔任為會德豐有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：00020.HK)(「會德豐」)，九龍倉(於聯交所主板上市，股份代碼：00004.HK)和海港企業有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：00051.HK)(「海港企業」)的董事。徐耀祥先生於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，徐先生並擔任會德豐、九龍倉和海港企業的董事。本公司獨立非執行董事史習平先生為海港企業的獨立非執行董事。會德豐、九龍倉和海港企業的部份業務為開發及銷售物業以及持有物業作租賃用途，因此，該等公司的有關業務可能對本集團的業務構成競爭。以上所述非本集團的公司均分別由獨立的董事會及管理層管理，彼等各自向其所屬實體的權益人負責。董事會認為本集團的業務與上述該等公司的業務，可基於各自利益按公平原則獨立經營。

## 主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於截至2014年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

## 優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

## 捐款

截至2014年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣3,803,650元。

## 結算日後的事項

2014年12月31日後發生的重大事項如下：

於2015年2月10日，本公司、若干本公司離岸附屬公司、中國東方資產管理(國際)控股有限公司及Credit Suisse International就本公司發行本金總額200,000,000美元於2019年到期的8.0%優先票據(「新票據」)訂立購買協議，新票據發行後將與本公司在2013年9月24日發行於2019年到期的300,000,000美元8.0%優先票據合併及組成單一系列。新票據於2015年2月16日獲批准於聯交所上市及買賣。

於2014年12月23日，Delta、Profitwise及Wisearn(即分別由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士全資擁有的公司)與中交集團訂立買賣協議，據此，Delta、Profitwise及Wisearn同意向中交集團出售而中交集團同意認購合共524,851,793股股份。本交易於2015年3月27日完成，據此中交集團成為本公司的主要股東並於524,851,793股股份中擁有權益，相當於本報告日期本公司已發行股本總數約24.29%，而宋先生和壽先生於合共400,621,707股股份(不包括購股權)中擁有或視為擁有權益，相當於本報告日期本公司已發行股本總數約18.54%。於本報告日期，九龍倉為本公司主要股東，透過其全資附屬公司於524,851,793股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總數約24.29%。有關本交易的詳情分別載於本公司日期為2014年12月23日、2015年3月24日及2015年3月27日的公告。

### 股東週年大會

本公司擬於2015年6月19日(星期五)舉行股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

### 暫停辦理股份登記手續

本公司將由2015年6月17日(星期三)至2015年6月19日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2015年6月16日(星期二)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

### 核數師

本集團截至2014年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

聯席主席

宋卫平

2015年3月27日

# 獨立 核數師報告

## Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第82至199頁)，當中包括於2014年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明資料。

### 董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不會有重大誤陳(無論由於欺詐或錯誤)而被董事視為必須的相關內部控制措施。

### 核數師的責任

本核數師行的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見，並根據我們協定的聘任條款只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須符合道德規範來計劃和進行審核，以取得有關綜合財務報表是否不存有重大誤陳的合理保證。



審核包括執行情序以取得有關綜合財務報表內金額和披露的審核憑證。所選用程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表是否有重大誤陳的風險(不論是由於欺詐或錯誤)。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體真實公平地編製綜合財務報表有關的內部控制措施以設計適用於該等情況的審核程序，但並非就實體內部控制措施有效性表達意見。審核亦包括評估所使用的會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信所取得的審核憑證屬充分並適合作為我們審核意見的基礎。

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2014年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量狀況，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年3月27日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	7	<b>32,048,979</b>	28,990,570
銷售成本		<b>(23,916,319)</b>	(20,215,201)
毛利		<b>8,132,660</b>	8,775,369
其他收入	8	<b>964,263</b>	728,329
銷售開支		<b>(991,966)</b>	(848,771)
行政開支		<b>(1,835,533)</b>	(1,491,574)
財務費用	9	<b>(679,688)</b>	(506,815)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	<b>16,799</b>	60,685
已竣工可出售物業減值虧損		<b>(70,604)</b>	–
應收一家合營企業款項減值虧損		<b>(122,198)</b>	–
投資物業公平值變動收益	16	<b>60,000</b>	100,900
交叉貨幣掉期公平值改變		<b>(121,022)</b>	49,849
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	30	<b>37,196</b>	3,923
收購一家附屬公司收益	30	<b>1,363</b>	–
出售附屬公司淨收益		<b>8,670</b>	–
出售聯營公司收益	17	<b>120,773</b>	–
與新收購一家合營企業相關的收益	18	–	704,131
分佔聯營公司業績		<b>339,873</b>	1,092,037
分佔合營企業業績		<b>67,879</b>	477,999
除稅前利潤	10	<b>5,928,465</b>	9,146,062
稅項	12	<b>(2,718,644)</b>	(3,155,857)
年內利潤及全面收益總額		<b>3,209,821</b>	5,990,205
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>2,071,722</b>	4,885,514
非控股股東		<b>1,138,099</b>	1,104,691
		<b>3,209,821</b>	5,990,205
每股盈利	14		
基本		人民幣 <b>0.80</b> 元	人民幣2.18元
攤薄		人民幣 <b>0.80</b> 元	人民幣1.94元

# 綜合 財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	6,216,092	4,864,054
投資物業	16	1,891,500	1,831,500
於聯營公司權益	17	8,724,954	10,015,706
於合營企業權益	18	1,807,755	1,848,221
可供出售投資	19	388,617	377,010
預付租賃款	20	662,061	664,713
預付租金		8,697	9,385
遞延稅項資產	21	1,116,046	1,053,244
交叉貨幣掉期		–	49,849
		<b>20,815,722</b>	<b>20,713,682</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	22	5,749,961	6,280,067
發展中物業	23	41,312,223	38,967,574
已竣工可出售物業		15,651,236	13,062,500
存貨		123,062	101,920
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	5,215,241	4,380,556
應收關聯人士欠款	37(ii)	27,156,714	24,981,206
預付所得稅		1,055,775	1,304,209
其他預付稅項		979,687	1,262,909
抵押銀行存款	24,34	1,350,690	595,038
銀行結餘及現金	24	7,733,567	10,686,041
		<b>106,328,156</b>	<b>101,622,020</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	19,380,948	17,910,929
預售訂金		20,116,444	23,428,384
應付關聯人士欠款	37(ii)	9,850,372	10,775,306
應付所得稅		5,290,359	5,777,814
其他應付稅項		969,807	1,217,041
銀行及其他借款—1年內到期	26	12,167,171	6,017,895
		<b>67,775,101</b>	<b>65,127,369</b>

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>淨流動資產</b>		<b>38,553,055</b>	36,494,651
<b>總資產減流動負債</b>		<b>59,368,777</b>	57,208,333
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款－1年後到期	26	15,056,123	15,935,463
優先票據	27	8,592,129	8,558,184
交叉貨幣掉期		71,174	–
遞延稅項負債	21	804,043	703,714
		<b>24,523,469</b>	25,197,361
		<b>34,845,308</b>	32,010,972
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	208,850	208,656
儲備		23,431,221	22,654,206
可換股證券	29	–	2,084,472
本公司股東應佔權益		<b>23,640,071</b>	24,947,334
永久證券	29	3,014,681	–
非控股股東權益		8,190,556	7,063,638
		<b>34,845,308</b>	32,010,972

載於第82至199頁的綜合財務報表由董事會於2015年3月27日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

宋卫平  
董事

壽柏年  
董事

# 綜合 權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司股東應佔								非控股		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (i)	購股權儲備 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	
於2013年1月1日	207,422	8,395,764	(410,856)	449,470	267,863	2,084,472	10,148,028	21,142,163	-	6,345,912	27,488,075
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	4,885,514	4,885,514	-	1,104,691	5,990,205
確認為股息的分派(附註13)	-	-	-	-	-	-	(1,077,319)	(1,077,319)	-	-	(1,077,319)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,512)	(518,512)
轉撥(i)	-	-	-	865,120	-	-	(865,120)	-	-	-	-
行使購股權	1,234	134,565	-	-	(50,085)	-	-	85,714	-	-	85,714
有關可換股證券的分派	-	-	-	-	-	-	(182,914)	(182,914)	-	-	(182,914)
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,314	25,314
購入附屬公司的額外權益	-	-	33,257	-	-	-	-	33,257	-	(230,957)	(197,700)
並無失去控制權下部分出售附屬公司	-	-	60,919	-	-	-	-	60,919	-	(38,419)	22,500
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	375,609	375,609
於2013年12月31日	208,656	8,530,329	(316,680)	1,314,590	217,778	2,084,472	12,908,189	24,947,334	-	7,063,638	32,010,972
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,071,722	2,071,722	-	1,138,099	3,209,821
確認為股息的分派(附註13)	-	-	-	-	-	-	(928,301)	(928,301)	-	-	(928,301)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(530,738)	(530,738)
轉撥(i)	-	-	-	429,122	-	-	(429,122)	-	-	-	-
行使購股權	194	7,909	-	-	(2,494)	-	-	5,609	-	-	5,609
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	3,014,681	-	3,014,681
贖回可換股證券	-	-	-	-	-	(2,151,149)	-	(2,151,149)	-	-	(2,151,149)
贖回可換股證券的轉撥	-	-	-	-	-	66,677	(66,677)	-	-	-	-
有關可換股證券的分派(附註29)	-	-	-	-	-	-	(99,896)	(99,896)	-	-	(99,896)
有關永久證券的分派(附註29)	-	-	-	-	-	-	(138,650)	(138,650)	-	-	(138,650)
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,375	77,375
購入附屬公司的額外權益	-	-	(66,598)	-	-	-	-	(66,598)	-	(360,766)	(427,364)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105,514)	(105,514)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,125)	(6,125)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914,587	914,587
於2014年12月31日	208,850	8,538,238	(383,278)	1,743,712	215,284	-	13,317,265	23,640,071	3,014,681	8,190,556	34,845,308

附註：

- (i) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

# 綜合 現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	5,928,465	9,146,062
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(339,873)	(1,092,037)
分佔合營企業業績	(67,879)	(477,999)
折舊及攤銷	228,702	158,598
已竣工可出售物業減值虧損	70,604	–
應收一家合營企業款項減值虧損	122,198	–
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(16,799)	(60,685)
利息收入	(665,206)	(493,693)
可供出售投資的分紅收入	(76,168)	–
財務費用	679,688	506,815
未變現匯兌虧損(收益)淨額	21,920	(162,086)
出售物業、廠房及設備淨收益	(414)	(1,390)
投資物業公平值變動收益	(60,000)	(100,900)
交叉貨幣掉期公平值改變	121,022	(49,849)
出售附屬公司淨收益	(8,670)	–
出售聯營公司收益	(120,773)	–
與新收購一家合營企業相關的收益	–	(704,131)
收購一家附屬公司的收益	(1,363)	–
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	(37,196)	(3,923)
營運資金變動前的經營現金流量	5,778,258	6,664,782
可供發展物業減少(增加)	1,641,524	(109,972)
發展中物業減少	4,048,767	6,912,820
已竣工可出售物業增加	(3,195,335)	(5,564,024)
存貨增加	(19,705)	(25,621)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(增加)減少	(553,791)	336,711
其他預付稅項減少	483,629	215,824
預付租金增加	(5,188)	(2,212)
預售訂金減少	(6,924,117)	(5,624,538)
貿易及其他應付款項增加	1,628,890	1,338,825
其他應付稅項(減少)增加	(66,757)	231,941
經營產生的現金	2,816,175	4,374,536
已付所得稅	(2,719,703)	(3,100,766)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>96,472</b>	<b>1,273,770</b>



	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備		(1,432,227)	(1,384,734)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,107	3,138
預付租賃款增加		(8,085)	–
於聯營公司的投資		(252,484)	(3,034,074)
於合營企業的投資		(361,758)	(100,000)
於一家合營企業的投資及作為收購一家合營企業一部分的購買股東貸款		–	(1,130,000)
向可供出售投資收取分紅收入		76,168	–
向聯營公司及合營企業收取股息		1,322,404	671,516
支付於上年度確認的收購附屬公司之代價款		(139,600)	–
來自收取出售／部分出售附屬公司及聯營公司的應收代價及 上年度確認的有關股東貸款的所得款項		–	323,606
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	30	6,615	(90,202)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)		76,747	–
出售於聯營公司權益的所得款項		1,065,000	–
向第三方墊款		(201,318)	(115,242)
向關聯人士墊款		(2,491,717)	(1,670,179)
抵押銀行存款(增加)減少		(755,652)	1,139,299
已收利息		486,686	448,888
購買可供出售投資		(6,607)	(46,465)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(2,607,721)</b>	<b>(4,984,449)</b>

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
銀行及其他借款籌集	12,373,988	17,032,730
銀行及其他借款還款	(8,374,625)	(16,721,142)
向關聯人士借款(償還其借款)	(1,049,554)	3,217,907
附屬公司非控股股東注資	914,587	375,609
已付利息	(3,044,729)	(2,305,181)
已付本公司股東股息	(928,301)	(1,077,319)
已付非控股股東權益股息	(536,863)	(518,512)
贖回可換股證券	(2,151,149)	–
贖回2006年優先票據	–	(237,699)
有關可換股證券的分派	(99,896)	(182,914)
行使購股權所得款項	5,609	85,714
發行永久證券所得款項	3,014,681	–
有關永久證券的分派	(138,650)	–
發行優先票據所得款項	–	8,717,517
已收取購股權溢價	682	25,922
購入附屬公司的額外權益	(427,364)	(197,700)
部分出售附屬公司所得款項	–	22,500
<b>融資活動(所用)產生的現金淨額</b>	<b>(441,584)</b>	<b>8,237,432</b>
現金及現金等價物淨(減少)增加	(2,952,833)	4,526,753
年初現金及現金等價物	10,686,041	6,163,632
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	359	(4,344)
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>7,733,567</b>	<b>10,686,041</b>
按銀行結餘及現金列示	7,733,567	10,686,041

# 綜合 財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展供銷售住宅物業。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

### 本年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈，於本集團2014年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則的一項新的解釋及多項修訂。

本年度採納的對國際財務報告準則的該項新解釋及多項修訂，對在本綜合財務報表中所呈報的金額及／或所披露之資料並無造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理 <sup>5</sup>
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊與攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號的修訂	設定受益計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 <sup>6</sup>
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 <sup>4</sup>
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
國際會計準則第27號的修訂	單獨財務報表中採用權益法 <sup>5</sup>

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資主體：合併豁免的應用 <sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的首年國際財務報告準則財務報表生效
- <sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>6</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟少數情況例外

### 國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量新規定。於2010年後續經修訂的國際財務報告準則第9號載入金融負債的分類及計量及終止確認的規定，於2013年經進一步修訂後包括套期會計的新規定。於2014年頒佈的國際財務報告準則第9號的另一修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」(透過其他全面收益按公平值列賬)計量類別，對分類及計量規定作出的有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流的業務模式所持有的債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項的債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，以於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣目的)公平值的其後變動，只有股息收入通常於損益確認。
- 對於指定透過損益按公平值列賬的金融負債的計量，國際財務報告準則第9號規定，金融負債的信貸風險變動引致金融負債公平值變動的金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動將造成或加大損益內的會計錯配則作別論。金融負債信貸風險變動引致的金融負債公平值變動其後不會重新納入損益內。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的全部公平值變動金額於損益內呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新總體套期會計規定保留三種類別的套期會計。然而，可適用套期會計的交易類別現更為靈活，特別是擴大適合作套期工具的工具類別以及可適用套期會計的非金融項目的風險部分類別。此外，有效性測試已作出重大修訂，並由「經濟關係」原則取代，亦不再要求套期有效性的回顧性評估。有關實體風險管理活動的加強披露規定亦已引入。

董事預期未來採納國際財務報告準則第9號可能會影響有關本集團金融資產及金融負債的呈報金額。然而，直至本集團完成詳細審閱之前，提供該影響的合理估計並不切實可行。

### 國際財務報告準則第15號來自與客戶合約的收入

於2014年5月，國際財務報告準則第15號獲頒佈，其確立實體對客戶合約所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合同及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入收入確認的五個步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第5步：當(或於)實體履行履約義務時確認收入

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際財務報告準則第15號來自與客戶合約的收入(續)

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履行履約義務時，即於特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內已呈報金額及所作披露資料構成重大影響。然而，直至本集團完成詳細審閱之前，提供國際財務報告準則第15號影響的合理估計並不切實可行。

### 國際財務報告準則第11號的修訂收購共同經營權益的會計處理

國際財務報告準則第11號的修訂就如何為收購構成國際財務報告準則第3號業務合併所界定業務的共同經營作會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關國際財務報告準則第3號中業務合併會計處理的有關原則及其他準則(如國際會計準則第36號資產減值，內容有關已獲分配收購共同經營產生商譽的現金產生單元的減值測試)應予應用。在及僅在參與共同經營的一方向該共同經營注入現有業務的情況下，上述規定方會適用於共同經營的成立。

共同經營者亦須披露國際財務報告準則第3號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

國際財務報告準則第11號的修訂按未來適用基準適用於2016年1月1日或之後開始的年度期間。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第11號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 國際會計準則第1號的修訂

國際會計準則第1號的修訂旨在進一步鼓勵實體在決定財務報表應披露的資料時作出專業判斷，該等修訂對國際會計準則的以下範疇作出更改及澄清：

- 重要性：該等修訂澄清(1)不應彙總或提供不重要的資料以掩飾資料；(2)重要性考慮適用於財務報表的所有部分；及(3)即使某準則規定作出特定披露，重要性考慮亦同樣適用。
- 財務狀況表及損益及其他全面收益表。該等修訂(1)澄清在該等報表呈列的分項清單可以按照相關性進行合併或分拆，也引入了關於該等報表中小計數的額外指引；及(2)澄清實體應佔按權益入賬的聯營公司及合營企業的其他全面收益應否按單一分項以彙總方式呈列，取決於其之後會否重新分類至損益。



## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

#### 國際會計準則第1號的修訂(續)

- 附註。該等修訂加入其他為附註排序的可行方法的例子，藉以澄清在決定附註次序時應考慮可理解性及可比較性，並展示附註毋需按照國際會計準則第1號迄今所列的次序呈列。國際會計準則委員會亦移除了已知可能沒有幫助的有關識別重大會計政策的指引及例子。

本公司董事預期，應用國際會計準則第1號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表的呈列方式構成重大影響。

#### 國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂澄清折舊與攤銷的可接受方法

國際會計準則第16號的修訂禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收入為基礎的折舊法。國際會計準則第38號的修訂引入可推翻的前設，即收入並非無形資產攤銷的合適基準。此項前設僅可在以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 在無形資產以計量收入的方式表示時；或
- (b) 在能夠證明無形資產的收入與其經濟利益消耗高度相關時。

該等修訂按未來適用基準適用於2016年1月1日或之後開始的年度期間。現時，本集團就其物業、廠房及設備以及無形資產分別採用直線法進行折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產的經濟利益內在消耗的最適當方法，因此，本公司董事預期應用國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

#### 國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂農業：生產性植物

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂界定何謂生產性植物，並規定符合生產性植物定義的生物資產根據國際會計準則第16號(而非國際會計準則第41號)入賬列作物業、廠房及設備。生產性植物上生長的農產品則繼續根據國際會計準則第41號入賬。

由於本集團並非從事農業活動，因此，本公司董事預期，應用國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際會計準則第19號的修訂設定受益計劃：僱員供款

國際會計準則第19號的修訂釐清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務的年期而將僱員或第三方向設定受益計劃作出的供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款確認為提供相關服務期間的服務成本減少，或以預計單位貸記法將其歸屬於僱員的服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員的服務期間。

由於本集團並無任何設定受益計劃，因此，本公司董事預期，應用國際會計準則第19號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### 國際會計準則第27號的修訂單獨財務報表中採用權益法

該等修訂允許實體於其單獨財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資

- 按成本；
- 根據國際財務報告準則第9號金融工具(或國際會計準則第39號金融工具：確認及計量(對尚未採納國際財務報告準則第9號的實體而言))；或
- 採用國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資所述的權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦釐清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自身份變動當日起將相關變動入賬。

除國際會計準則第27號的修訂外，國際會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與國際財務報告準則第10號綜合財務報表的潛在衝突，而國際財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

本公司董事預計，應用國際會計準則第27號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

**國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入**  
國際會計準則第28號的修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合營企業所進行交易產生的盈虧的規定已修訂為僅與不構成一項業務的資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合營企業所進行涉及構成一項業務的資產的順流交易產生的盈虧須於投資者的財務報表全額確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入的資產是否構成一項業務，以及應否入賬列為一項單一交易。

國際財務報告準則第10號的修訂：

- 國際財務報告準則10號對總體要求全額確認損益引入一種例外情況，即當在與聯營公司或合營企業(以權益法例賬)發生的交易中喪失對不包含業務的附屬公司的控制權時。
- 所引入的新指引要求從該等交易中所得盈虧於母公司的損益內確認，並僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。同樣地，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的任何前附屬公司所保留的投資公平值重新計量所得盈虧於前母公司的損益內確認，並僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

本公司董事預計，應用國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

### 國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂，於下文概述。

國際財務報告準則第2號的修訂(i)改變「可行權條件」及「市場條件」的定義；及(ii)增加「業績條件」及「服務條件」的定義，而該等條件先前包含於「可行權條件」的定義中。國際財務報告準則第2號修訂對授予日期為2014年7月1日或之後的股份支付交易生效。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進(續)

國際財務報告準則第3號的修訂澄清歸類為一項資產或一項負債的或然代價須在每個報告日期按公平值計量，不論該或然代價是否屬國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號範圍的一項金融工具或一項非金融資產或負債。公平值的變動(計量期間調整除外)須於損益確認。國際財務報告準則第3號的修訂就收購日期為2014年7月1日或之後的業務合併生效。

國際財務報告準則第8號的修訂(i)要求實體披露管理層就應用經營分部匯總標準所作的判斷，包括釐定經營分部是否具有「類似經濟特徵」時匯總經營分部及評估經濟指標的描述；及(ii)澄清可報告分部資產總值與實體資產的調節應僅在定期向主要經營決策者彙報分部資產的情況下提供。

國際財務報告準則第13號結論基礎修訂澄清頒佈國際財務報告準則第13號及相應的國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的修訂並無取消無票面利率的短期應收款項及應付款項在不予折現的情況下按其發票金額計量的做法(倘折現所產生的影響不重大)。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂在一項物業、廠房及設備或一項無形資產重新估值時，取消了在核算累計折舊／攤銷的已知不一致。經修訂準則澄清賬面總值應按與資產賬面價值重新估值一致的方式調整，而累計折舊／攤銷為賬面總值與賬面價值之間經考慮累計減值虧損後的差額。

國際會計準則第24號的修訂澄清向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為報告實體的關聯方。因此，報告實體須按關聯交易披露就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體的服務費用。然而，並無規定披露該等報酬的組成。

董事預期，應用國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進所載修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂，於下文概述。

國際財務報告準則第3號修訂澄清準則並不適用於合營安排自身財務報表中針對形成各種合營安排的會計處理。

國際財務報告準則第13號修訂澄清按淨額基準計量一組金融資產及金融負債公平值的組合豁免範圍，包括屬於國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號範圍並據此入賬的所有合約，即使該等合約並不符合國際會計準則第32號就金融資產或金融負債的界定。

國際會計準則第40號修訂澄清國際會計準則第40號及國際財務報告準則第3號並不互斥，且兩項準則可能須同時採用。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合國際會計準則第40號對投資物業的界定；及
- (b) 交易是否符合國際財務報告準則第3號就業務合併的界定。

董事預期應用國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進所載修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進

國際財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂，於下文概述。

國際財務報告準則第5號的修訂就國際財務報告準則第5號引入了對實體何時將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持有待向所有者分配(或反之亦然)，或何時終止採用持有待分配會計處理的具體指引。該等修訂按未來適用基準應用。

國際財務報告準則第7號的修訂提供額外指引，以釐清服務合約是否持續牽涉所轉移資產(就有關資產轉移所要求的披露而言)，並釐清對所有中期期間並無明確要求的抵銷披露(已於國際財務報告準則第7號的修訂披露—抵銷金融資產及金融負債(於2011年12月頒佈並於2013年1月1日或之後開始的期間生效)中引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從國際會計準則第34號*中期財務報告*。

國際會計準則第19號的修訂釐清優質公司債券(用於估計退休後福利的貼現率)應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。該等修訂從首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致的任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

### 國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進(續)

國際會計準則第34號的修訂釐清有關國際會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列資料的規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式載入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同的表述及時間提供予使用者)。

董事預期應用國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進所載的修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂

屬於投資實體附屬公司的母公司實體可獲豁免編製中間母公司實體的綜合財務報表，即使該母公司實體按公平值計量其所有附屬公司亦然。國際會計準則第28號亦已作出相應修訂，本身為附屬公司並持有聯營公司及合營企業的權益的實體可獲豁免應用權益法。

該等修訂釐清，投資實體須將提供與其投資活動相關服務的附屬公司綜合入賬的規定，僅適用於本身並非投資實體的附屬公司。

在對屬於投資實體的聯營公司或合營企業應用權益法時，投資者可保留該聯營公司或合營企業對其附屬公司作出的公平值計量。

該等修訂釐清，按公平值計量其所有附屬公司的投資實體應提供國際財務報告準則第12號披露於其他實體的權益所規定的披露資料。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。綜合財務報表亦根據香港公司條例第9部有關「賬目及審計」的過渡性安排及保留安排(載於條例附表11第76至第87條)，就本年度符合前公司條例的適用披露規定。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業乃按公平值計量則除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。



### 3. 主要會計政策(續)

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的以股份支付交易、於國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨範圍內的可變現淨值及國際會計準則第36號資產減值範圍內的使用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同的資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對被投資方擁有權利；
- 對參與被投資方公司可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權利來影響投資者回報金額。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方的相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相較其他投票權持有人所持投票權的規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售的附屬公司的收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易的收入、開支、現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

#### 本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益改變將會以權益交易入賬。本集團的權益及非控股股東權益賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益改變。經調整的非控股股東權益金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸於本公司股東。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括其應佔的其他全面收益任何部分)的賬面值，及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，所產生的任何差額於損益內確認為本集團應佔的盈虧。倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計盈虧已於其他全面收益確認並於權益累計，則之前於其他全面收益確認並於權益累計的金額將會以猶如本集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資公平值就根據國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*的其後入賬而言，被視為初步確認的公平值，或(如適用)於一家合營企業或一家聯營公司投資的初步確認成本。

#### 業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及已終止業務*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

倘發生清盤，為現有擁有權益且賦予其持有人以一定比例分佔實體的資產淨值的非控股股東權益，初步可按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值或另一準則所規定的基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價的公平值變動(合資格按計量期間調整)會追溯調整，並就商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不可超過一年)就於收購日期所存在事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

並非按計量期間調整的或然代價公平值改變的其後入賬取決於或然代價的分類。分類為權益的或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其隨後結算則於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應盈虧則於損益確認。

倘業務合併乃分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)公平值，而所產生盈虧(如有)於損益確認。先前於其他全面收益確認的收購日期之前自被收購方權益產生的金額乃重新分類至損益(倘出售該權益，此類處理方式屬適當)。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日前存有事實及情況會影響於當日確認的金額的新資料(如獲知)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

因收購一項業務所產生商譽，乃按於收購該業務日期確立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產出單元(或多組現金產出單元)。

獲分配商譽的現金產出單元每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。一個報告期內因一項收購產生商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低分配至該單元的任何商譽賬面值，繼而根據單元內各資產的賬面值，按比例分配至單元的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。已確認商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產出單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益時計算在內。

#### 收購資產

倘本集團收購一家附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本則按其於收購日期的相關公平值於集團個別可識別資產及負債之間分配。收購一家以收購資產入賬的附屬公司將不會確認商譽。

#### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司及合營企業財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致的會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司及合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。倘若本集團分佔聯營公司及合營企業虧損超出其於該聯營公司及合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司及合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外分佔的虧損。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益會計法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間的損益確認。

本集團應用國際會計準則第39號的規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據國際會計準則第36號*資產減值*，對該投資(包括商譽)的全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部分。該減值虧損須根據國際會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

於投資在不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或投資之一部分)分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據國際會計準則第39號首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，計入計量出售聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則以往於其他全面收益確認的與該聯營公司或合營企業相關的所有金額將需要按相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的盈虧重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為對合營企業的投資或於合營企業的投資成為對聯營公司的投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變權益動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業的所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該部分盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅有聯營公司或合營企業的權益與本集團無關部分，方於本集團的綜合財務報表確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

綜合服務收入按協議費用率於綜合服務使用者銷售或預售物業時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

本集團確認經營租賃收入所用的會計政策於下文租賃的會計政策闡釋。

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

#### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認，並以資產負債表債務法入賬。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業權益所產生的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預計可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且按目標為隨時間的推移消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式(而非透過銷售)持有，則假設被推翻。倘假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初始會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

#### 政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

#### 租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線基準於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加在出租資產賬面值，以直線基準於租賃期內確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款以直線基準於有關租賃期內確認為開支。作為訂立經營租賃的鼓勵所收取及應收的利益以直線基準於租賃期內確認為扣減租金開支。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，獨立將各部分分類評估為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃土地及樓宇(續)

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線基準於租賃期內攤銷(被分類及按公平值模式入賬的投資物業除外)。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃並作為物業、廠房及設備入賬，除非明顯兩個部分均為經營租賃，在該情況下，整項租賃分類為經營租賃。

##### 退休福利成本

本集團加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)的成本減該等項目的剩餘價值。本集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

用於生產、供應或行政用途的在建物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時被適當地分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達到預期用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建設成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

#### 有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以彼等的現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括有關土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。

#### 發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

#### 已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業，並於與另一方訂立經營租賃開始之時作證。物業於轉撥之日的公平值與之前賬面值之間的差額於損益確認。

#### 存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

#### 金融工具

當一家集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在綜合財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產

本集團金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

#### 透過損益按公平值列賬的金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬，則分類為透過損益按公平值列賬的金融資產。

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期獲利；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，金融資產(持作買賣的金融資產除外)可於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬：

- 有關指定可對銷或大幅減少可能出現的不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債或兩者的組成部分，而根據本集團的風險管理文件或投資策略，金融資產乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項內置衍生工具的合約的組成部分，而國際會計準則第39號金融工具：確認及計量容許將全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平值列賬。

透過損益按公平值列賬的金融資產會按公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。公平值的釐定方法於附註6(c)闡述。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益及債務證券於各報告期末以公平值計量。可供出售貨幣金融資產的有關使用實際利率法計算利息收入及可供出售權益投資的股息賬面值改變於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他改變於其他全面收益確認並於投資重估儲備一項中累計。倘投資被出售或釐定出現減值，則之前於投資重估儲備累計的累計盈虧重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

當本集團確立權利收取股息時，可供出售權益投資的股息於損益確認。

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末時按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 金融資產減值

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額確認。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧於期內重新分類至損益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

就可供出售權益投資而言，原先於損益內確認的減值虧損不會於其後期間在損益內撥回。減值虧損後公平值的任何增加於其他全面收益確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值的增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，減值虧損將隨後透過損益撥回。

#### 金融負債及權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

本集團的金融負債一般分類為透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融負債及其他金融負債。

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按相關期間分攤利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

##### 透過損益按公平值列賬的金融負債

透過損益按公平值列賬的金融負債包括持作買賣的金融負債。

在下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為在不久將來購回；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期內獲利；或
- 屬並無指定及並非為有效套期工具的衍生工具。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 透過損益按公平值列賬的金融負債(續)

透過損益按公平值列賬的金融負債按公平值計量，重新計量所產生的公平值改變於產生期間直接於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融負債所支付的任何利息，其計入其他收入項目。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款及優先票據負債部分，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時單獨分類作相關項目。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值改變於損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

##### 權益工具

權益工具由本公司發行及按已收所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

##### 可換股證券

並無償還其本金或支付任何分派的合約責任的可換股證券(倘或當宣派相關分派時被視為權益股息)乃分類為權益。

##### 內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價(公平值改變於損益確認)。

##### 財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。本集團發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值確認。初步確認後，本集團按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認

本集團僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或本集團已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

#### 股份支付交易

##### 權益結算的股份支付交易

##### 授予僱員的購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所收取服務的公平值，乃於可行權期內以直線基準支銷，並於權益中(購股權儲備)記錄相應增加。已收或應收受讓人的購股權溢價於購股權儲備確認。

於報告期末，本集團會修正其對預期最終可行權的購股權數目所作估計。於可行權期內修正估計產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於可行權日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

#### 應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下為董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。



#### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 應用會計政策的關鍵判斷(續)

##### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非為其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回的假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。

##### 估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

##### 可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2014年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣5,749,961,000元(2013年：人民幣6,280,067,000元)、人民幣41,312,223,000元(2013年：人民幣38,967,574,000元)及人民幣15,651,236,000元(2013年：人民幣13,062,500,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2013年：人民幣零元)、人民幣零元(2013年：人民幣零元)及人民幣70,604,000元(2013年：人民幣零元))。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 投資物業公平值

於2014年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣1,891,500,000元(2013年：人民幣1,831,500,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

##### 修訂向浙江金盈作出的股東貸款的預期現金流量估計

當本集團修訂該股東貸款的回收估計時，本集團將調整該貸款的賬面值以反映真實及修改後的估計現金流量。集團通過以該貸款初始確認時的實際利率計算估計未來現金流量現值來重新計算其賬面值。該調整作為收入或費用記錄在損益表中。

於2014年12月31日，該筆向浙江金盈作出的股東貸款的賬面值為人民幣1,732,137,000元(2013年：人民幣1,732,137,000元)。

##### 貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值

在有客觀減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2014年12月31日，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款的賬面值分別為人民幣4,258,469,000元(2013年：人民幣3,452,865,000元)及人民幣27,156,714,000元(2013年：人民幣24,981,206,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2013年：人民幣零元)及人民幣122,198,000元(2013年：人民幣零元))。

##### 土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣2,587,195,000元(2013年：人民幣2,717,856,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註26、27及37(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<b>39,863,615</b>	39,637,058
可供出售金融資產	<b>388,617</b>	377,010
交叉貨幣掉期	–	49,849
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>64,121,425</b>	59,048,601
交叉貨幣掉期	<b>71,174</b>	–

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、交叉貨幣掉期、貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款及優先票據。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

#### 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、其他應付款項、其他應收款項、應收關聯人士欠款、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。另外，本公司就於2013年5月發行的人民幣優先票據本金總額2,500,000,000元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，亦使本集團須承受外匯風險。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

以下為於報告期末本集團以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
港元(「港元」)	9,754	424	102,438	93,017
美元(「美元」)	12,114,520	11,151,171	1,284,725	1,005,914

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

#### 敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／付關聯人士欠款。

下表載列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2013年：5%)的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目餘額，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升5%，除稅後利潤隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對除稅後利潤有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
損益	(3,476)	(3,472)	406,117	380,447

##### (ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款、銀行及其他借款及優先票據有關的公平值利率風險(有關詳情見附註24、26、27及37)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註24、26及37)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

###### 敏感度分析

以下的敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士欠款而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5點子(2013年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2013年：50點子)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2014年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣2,642,000元(2013年：增加／減少人民幣3,918,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他可變數維持不變，本集團截至2014年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣58,131,000元(2013年：減少／增加人民幣51,823,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款及應收／付關聯人士欠款的利率風險。

#### 信貸風險

於2014年12月31日，本集團面對將令本集團由於未能解除交易方的義務及本集團因以下作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於綜合財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註36披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責決定信貸限額、審批信貸及其他監察程式，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，本集團於報告期末檢討各筆逾期債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而本集團已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為減低就合營企業及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸結餘及可提供的保證限額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

流動資金的信貸風險有限，原因是交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級或聲譽良好的銀行。

本集團以地域計的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險在多名交易方和客戶上分散。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量的波動影響。管理層監察借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據及應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

此外，下表詳列本集團就其衍生金融工具所作的流動資金分析。該表已根據以淨額結算的衍生工具非貼現合約現金流入及流出淨額編製。本集團對於衍生金融工具的流動資金分析乃根據合約到期日編製，原因為管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量的時間性十分重要。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2014年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
<b>2014年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	-	16,987,067	1,468,563	-	18,455,630	18,455,630
銀行及其他借款						
— 固定利率	9.81%	6,807,092	4,113,131	-	10,920,223	9,597,644
— 浮動利率	6.46%	7,439,538	11,800,030	856,719	20,096,287	17,625,650
應付關聯人士欠款						
— 免息	-	5,174,982	-	-	5,174,982	5,174,982
— 固定利率	11.00%	4,215,791	-	-	4,215,791	3,798,110
— 浮動利率	6.24%	945,778	-	-	945,778	877,280
優先票據	7.56%	650,639	9,892,997	-	10,543,636	8,592,129
財務保證合同	-	26,800,206	-	-	26,800,206	-
		69,021,093	27,274,721	856,719	97,152,533	64,121,425



## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2013年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
<b>2013年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	-	16,324,924	1,436,829	-	17,761,753	17,761,753
銀行及其他借款						
— 固定利率	11.32%	4,544,620	5,084,665	575	9,629,860	8,113,896
— 浮動利率	7.62%	3,445,621	12,134,638	1,087,789	16,668,048	13,839,462
應付關聯人士欠款						
— 免息	-	5,565,738	-	-	5,565,738	5,565,738
— 固定利率	9.90%	4,252,341	-	-	4,252,341	3,869,168
— 浮動利率	5.69%	1,416,673	-	-	1,416,673	1,340,400
優先票據	7.71%	686,639	9,096,195	1,910,282	11,693,116	8,558,184
財務保證合同	-	25,543,434	-	-	25,543,434	-
		61,779,990	27,752,327	2,998,646	92,530,963	59,048,601

具有按要求償還條款的銀行貸款計入上述到期日分析的「一年以下」時間範圍。於2014年12月31日，該等銀行貸款的非貼現本金總額達人民幣17,525,000元(2013年：人民幣56,525,000元)。經計及本集團的財務狀況，董事並不相信銀行將行使要求即時還款的酌情權。董事相信，該等銀行貸款將會根據貸款協議所載的預定還款日期於報告日後償還。屆時，本金額及利息現金流出總額將達人民幣22,011,000元(2013年：人民幣68,930,000元)。

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

## 6. 金融工具(續)

### (c) 金融工具的公平值計量

#### 根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

於報告期末，本集團有下列並非指定為套期工具的交叉貨幣掉期。該等交叉貨幣掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	兌換率	利率掉期
出售人民幣600,000,000元	05/09/2016	1美元兌人民幣6.1640元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣700,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1700元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(尤其是所用估值方法及輸入數據)。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及輸入數據
交叉貨幣掉期	(71,174) (2013年：49,849)	第二級	經紀報價：按年末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現估計未來現金流量計算

## 6. 金融工具(續)

### (c) 金融工具的公平值計量(續)

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的本集團金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值：

	2014年		2013年	
	負債部分		負債部分	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債</b>				
優先票據(第二級)	<b>8,592,129</b>	<b>8,565,155<sup>1</sup></b>	8,558,184	8,869,747 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 根據報價

## 7. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<b>30,110,664</b>	27,460,381
酒店業務	<b>439,571</b>	305,340
項目管理	<b>460,805</b>	350,060
物業租金收入	<b>121,561</b>	113,864
設計及裝修	<b>748,647</b>	581,651
銷售建築材料	<b>19,066</b>	63,172
其他業務	<b>148,665</b>	116,102
	<b>32,048,979</b>	28,990,570

## 7. 收入及分部資料(續)

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個報告分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他分部。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務而言，主要經營決策者審閱每個酒店的財務資料，故每個酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店業務均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

## 7. 收入及分部資料(續)

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	30,110,664	439,571	121,561	1,377,183	32,048,979	-	32,048,979
分部間收入	-	9,388	112	451,748	461,248	(461,248)	-
總計	30,110,664	448,959	121,673	1,828,931	32,510,227	(461,248)	32,048,979
分部業績	3,359,750	7,167	42,267	123,566	3,532,750	(18,793)	3,513,957
未分配行政開支							(54,197)
未分配其他收入							10,339
未分配財務費用							(41,926)
交叉貨幣掉期公平值改變							(121,022)
未分配稅項							(97,330)
年內利潤							3,209,821

## 7. 收入及分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	27,460,381	305,340	113,864	1,110,985	28,990,570	-	28,990,570
分部間收入	-	5,098	490	1,347,475	1,353,063	(1,353,063)	-
總計	27,460,381	310,438	114,354	2,458,460	30,343,633	(1,353,063)	28,990,570
分部業績	5,687,139	44,740	78,133	241,455	6,051,467	(19,238)	6,032,229
未分配行政開支							(25,197)
未分配其他收入							109,301
未分配財務費用							(30,136)
交叉貨幣掉期公平值改變							49,849
未分配稅項							(145,841)
年內利潤							5,990,205

### 分部資產及負債

本集團按報告及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

### 分部資產

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	115,207,207	111,780,398
酒店業務	6,057,524	5,067,566
物業投資	1,921,244	1,853,416
其他	2,923,431	1,900,384
分部資產總額	126,109,406	120,601,764
未分配	1,034,472	1,733,938
綜合資產	127,143,878	122,335,702

## 7. 收入及分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

#### 分部負債

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	86,659,435	85,710,438
酒店業務	321,269	261,676
物業投資	916,091	1,003,689
其他	3,560,398	2,793,658
分部負債總額	91,457,193	89,769,461
未分配	841,377	555,269
綜合負債	92,298,570	90,324,730

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、金融衍生工具、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的金融衍生工具、銀行及其他借款、其他應付稅項以及遞延稅項負債。



## 7. 收入及分部資料(續)

### 其他分部資料

截至2014年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	(1,042,065)	1,230,962	775	33,082	222,754	-	222,754
於聯營公司權益	8,724,954	-	-	-	8,724,954	-	8,724,954
於合營企業權益	1,807,755	-	-	-	1,807,755	-	1,807,755
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(16,799)	-	-	(16,799)	-	(16,799)
已竣工可出售物業減值虧損	70,604	-	-	-	70,604	-	70,604
應收一家合營企業款項減值虧損	122,198	-	-	-	122,198	-	122,198
投資物業公平值變動收益	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
就分階段達成業務合併時重新計算一家							
聯營公司至收購日期公平值的收益	(37,196)	-	-	-	(37,196)	-	(37,196)
收購一家附屬公司的收益	(1,363)	-	-	-	(1,363)	-	(1,363)
出售附屬公司淨收益	(8,670)	-	-	-	(8,670)	-	(8,670)
出售聯營公司收益	(120,773)	-	-	-	(120,773)	-	(120,773)
物業、廠房及設備折舊	91,876	101,274	6,448	18,964	218,562	-	218,562
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(964)	47	58	445	(414)	-	(414)
利息收入	(642,727)	(1,391)	(43)	(13,080)	(657,241)	(7,965)	(665,206)
財務費用	550,418	7,024	52,759	27,561	637,762	41,926	679,688
分佔聯營公司業績	(339,873)	-	-	-	(339,873)	-	(339,873)
分佔合營企業業績	(67,879)	-	-	-	(67,879)	-	(67,879)
稅項	2,524,209	4,865	15,096	77,144	2,621,314	97,330	2,718,644

## 7. 收入及分部資料(續)

### 其他分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	3,565,958	1,533,616	520	26,912	5,127,006	-	5,127,006
於聯營公司權益	10,015,706	-	-	-	10,015,706	-	10,015,706
於合營企業權益	1,848,221	-	-	-	1,848,221	-	1,848,221
投資物業公平值變動收益	-	-	(100,900)	-	(100,900)	-	(100,900)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(60,685)	-	-	(60,685)	-	(60,685)
與新收購合營企業相關的收益	(704,131)	-	-	-	(704,131)	-	(704,131)
就分階段達成業務合併時重新計算							
聯營公司至收購日期公平值的收益	(3,923)	-	-	-	(3,923)	-	(3,923)
物業、廠房及設備折舊	46,665	87,113	6,651	17,324	157,753	-	157,753
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(1,259)	(26)	20	(125)	(1,390)	-	(1,390)
利息收入	(458,795)	(3,749)	(9,196)	(5,861)	(477,601)	(16,092)	(493,693)
財務費用	414,731	102	51,469	10,377	476,679	30,136	506,815
分佔聯營公司業績	(1,092,037)	-	-	-	(1,092,037)	-	(1,092,037)
分佔合營企業業績	(477,999)	-	-	-	(477,999)	-	(477,999)
稅項	2,900,450	15,989	25,127	68,450	3,010,016	145,841	3,155,857

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 8. 其他收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	107,188	139,282
應收關聯人士欠款利息收入	558,018	354,411
政府補助	26,203	23,058
淨匯兌收益	–	90,240
綜合服務收入	129,901	79,406
可供出售投資的分紅收入	76,168	1,213
其他	66,785	40,719
	<b>964,263</b>	<b>728,329</b>

## 9. 財務費用

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
下列項目的利息：		
– 5年內悉數償還的銀行借款	1,366,155	1,056,005
– 毋須於5年內悉數償還的銀行借款	43,131	57,919
– 5年內悉數償還的其他借款	1,052,578	851,594
5年內悉數償還的優先票據的利息(附註27)	662,637	465,879
	<b>3,124,501</b>	<b>2,431,397</b>
減：資本化於發展中物業與在建工程	(2,444,813)	(1,924,582)
	<b>679,688</b>	<b>506,815</b>

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按年利率7.87%(2013年：8.66%)資本化於待售及自用物業的發展。

## 10. 除稅前利潤

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	1,231,707	964,339
退休福利計劃供款	54,703	42,210
員工成本(包括董事酬金)	1,286,410	1,006,549
減：資本化於發展中物業	(336,158)	(283,235)
	<b>950,252</b>	723,314
物業、廠房及設備折舊	218,562	157,753
減：資本化於發展中物業	(7,412)	(8,712)
	<b>211,150</b>	149,041
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	17,552	9,557
核數師酬金	12,654	10,268
確認為開支的物業及存貨成本	23,567,280	20,042,035
出售物業、廠房及設備淨收益	(414)	(1,390)

## 11. 董事、行政總裁及僱員酬金

已付或應付13名(2013年：13名)本公司董事及行政總裁的酬金如下：

														2014年
	宋卫平	壽柏年	羅釗明	郭佳峰	曹舟南	吳天海	徐耀祥	賈生華	史習平	唐世定 <sup>^</sup>	蔣偉*	柯煥章	許雲輝	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	260	260	260	260	129	157	260	260	1,846
其他酬金：														
薪金及其他福利	4,500	4,500	1,200	1,000	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	12,400
退休福利/公積金														
計劃供款	94	32	49	99	62	-	-	-	-	-	-	-	-	336
表現相關獎勵款項 (附註)	4,379	4,500	157	426	360	-	-	-	-	-	-	-	-	9,822
總酬金	8,973	9,032	1,406	1,525	1,622	260	260	260	260	129	157	260	260	24,404

														2013年
	宋卫平	壽柏年	羅釗明	郭佳峰	曹舟南	吳天海	徐耀祥	賈生華	史習平	唐世定	蔣偉	柯煥章	許雲輝	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	260	260	260	260	260	260	260	260	2,080
其他酬金：														
薪金及其他福利	2,000	2,000	1,200	1,000	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	7,400
退休福利/公積金														
計劃供款	88	88	79	95	55	-	-	-	-	-	-	-	-	405
表現相關獎勵款項 (附註)	2,058	2,058	360	384	360	-	-	-	-	-	-	-	-	5,220
總酬金	4,146	4,146	1,639	1,479	1,615	260	260	260	260	260	260	260	260	15,105

<sup>^</sup> 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為本公司審核委員會及提名委員會成員。

\* 蔣偉先生於2014年8月8日輪席退任獨立非執行董事，及不再出任為本公司審核委員會成員。

壽柏年先生亦為本公司行政總裁，且上文所披露其酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

## 11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，四名(2013年：兩名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名(2013年：三名)人士的酬金如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他福利	906	4,755
退休福利／公積金計劃供款	76	215
表現相關獎勵款項	1,519	3,051
	<b>2,501</b>	<b>8,021</b>

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2014年 僱員人數	2013年 僱員人數
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金以作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2013年：零)。

## 12. 稅項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,271,129	1,997,345
土地增值稅	1,396,485	1,253,216
	<b>2,667,614</b>	<b>3,250,561</b>
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	448	10,013
遞延稅項(附註21)：		
本年度	50,582	(104,717)
	<b>2,718,644</b>	<b>3,155,857</b>

## 12. 稅項(續)

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，企業所得稅法豁免兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤	<b>5,928,465</b>	9,146,062
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項(2013年：25%)	<b>1,482,116</b>	2,286,515
不同稅率的影響	<b>(17,247)</b>	(65,574)
分佔聯營公司業績的稅項影響	<b>(84,968)</b>	(273,009)
分佔合營企業業績的稅項影響	<b>(16,970)</b>	(119,500)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	<b>(19,028)</b>	(100,975)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	<b>213,958</b>	197,873
過往年度不足的撥備	<b>448</b>	10,013
未確認稅務虧損的稅項影響	<b>63,086</b>	156,003
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	<b>(5,276)</b>	(9,311)
動用先前未確認稅項虧損	<b>(4,839)</b>	(16,090)
年度土地增值稅撥備	<b>1,396,485</b>	1,253,216
土地增值稅的稅項影響	<b>(349,121)</b>	(313,304)
未分配利潤的稅項影響	<b>60,000</b>	150,000
年度稅務開支	<b>2,718,644</b>	3,155,857

截至2014年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。



## 12. 稅項(續)

### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–3%及其他物業按1%–6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2014年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣1,396,485,000元(2013年：人民幣1,253,216,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

## 13. 股息

於2013年7月12日，已向股東派付2012年末期股息每股普通股人民幣0.50元或合共人民幣1,077,319,000元。

於2014年7月18日，已向股東派付2013年末期股息每股普通股人民幣0.43元或合共人民幣928,301,000元。

董事會已決議不就截至2014年12月31日止年度宣派任何末期股息。

## 14. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

### 盈利

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	2,071,722	4,885,514
贖回可換股證券溢價	(66,677)	–
有關永久證券的分派	(254,986)	–
有關可換股證券的分派	(25,282)	(182,914)
就每股基本盈利而言的盈利	1,724,777	4,702,600
有攤薄潛力普通股的影響：		
有關可換股證券的分派	–	182,914
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,724,777	4,885,514

### 股份數目

	2014年	2013年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,159,405,822	2,154,876,654
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	8,014,885	23,149,554
可換股證券	–	344,594,594
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,167,420,707	2,522,620,802

計算2014年的每股攤薄盈利並無假設可換股證券獲兌換，因為其行使會導致年內每股攤薄盈利增加。計算2014年的每股攤薄盈利也並無假設部分購股權的行使，因為該些購股權的行權價要高於本年度平均股票市價。

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃資產		傢俱、裝置及設備			運輸工具	在建工程	總計
	酒店樓宇	土地及樓宇	改良	機器	及設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本								
於2013年1月1日	2,733,455	236,071	72,340	15,329	250,067	290,198	802,526	4,399,986
增加	79	26,261	7,197	3,513	34,856	35,834	1,318,575	1,426,315
轉撥	-	569	-	105	-	-	(674)	-
處置	-	-	(462)	(10)	(2,551)	(8,234)	-	(11,257)
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	513	4,653	-	5,166
於2013年12月31日	2,733,534	262,901	79,075	18,937	282,885	322,451	2,120,427	5,820,210
增加	6,873	7,634	18,929	7,406	78,282	53,208	1,387,352	1,559,684
轉撥	3,156,381	-	-	-	68,902	-	(3,225,283)	-
處置	-	(81)	(3,551)	(159)	(9,920)	(21,806)	-	(35,517)
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	300	715	2,216	-	3,231
出售附屬公司	-	-	(3,612)	(6)	(1,984)	(4,022)	-	(9,624)
<b>於2014年12月31日</b>	<b>5,896,788</b>	<b>270,454</b>	<b>90,841</b>	<b>26,478</b>	<b>418,880</b>	<b>352,047</b>	<b>282,496</b>	<b>7,337,984</b>
折舊及減值								
於2013年1月1日	(320,265)	(34,583)	(50,595)	(8,302)	(146,787)	(164,198)	-	(724,730)
年度撥備	(58,910)	(21,131)	(10,069)	(2,873)	(27,960)	(36,810)	-	(157,753)
轉自發展中物業的減值虧損	-	-	-	-	-	-	(143,867)	(143,867)
撥回物業、廠房及設備的減值虧損	-	-	-	-	-	-	60,685	60,685
於處置扣除	-	-	254	7	1,855	7,393	-	9,509
於2013年12月31日	(379,175)	(55,714)	(60,410)	(11,168)	(172,892)	(193,615)	(83,182)	(956,156)
年度撥備	(94,747)	(22,370)	(6,042)	(6,350)	(48,492)	(40,561)	-	(218,562)
於處置扣除	-	33	1,265	89	8,024	18,415	-	27,826
於出售附屬公司扣除	-	-	3,612	-	1,405	3,184	-	8,201
撥回物業、廠房及設備的減值虧損	-	-	-	-	-	-	16,799	16,799
減值虧損轉撥	(66,383)	-	-	-	-	-	66,383	-
<b>於2014年12月31日</b>	<b>(540,305)</b>	<b>(78,051)</b>	<b>(61,575)</b>	<b>(17,429)</b>	<b>(211,955)</b>	<b>(212,577)</b>	<b>-</b>	<b>(1,121,892)</b>
賬面值								
<b>於2014年12月31日</b>	<b>5,356,483</b>	<b>192,403</b>	<b>29,266</b>	<b>9,049</b>	<b>206,925</b>	<b>139,470</b>	<b>282,496</b>	<b>6,216,092</b>
於2013年12月31日	2,354,359	207,187	18,665	7,769	109,993	128,836	2,037,245	4,864,054

## 15. 物業、廠房及設備(續)

上文所述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

上述土地及樓宇以及酒店樓宇位於：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>土地及樓宇</b>		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	<b>192,403</b>	207,187
<b>酒店樓宇</b>		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	<b>5,356,483</b>	2,354,359

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的酒店樓宇、土地及樓宇以及在建工程詳情於附註34披露。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2013年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於2013年就一幢在建酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣60,685,000元。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2014年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於年內就一幢酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣16,799,000元。

## 16. 投資物業

	人民幣千元
<b>公平值</b>	
於2013年1月1日	1,730,600
計入損益的物業重估未變現收益	100,900
於2013年12月31日	1,831,500
計入損益的物業重估未變現收益	60,000
<b>於2014年12月31日</b>	<b>1,891,500</b>

本集團持有的所有經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的的物業權益用公平值計量，作為投資物業核算。

上述投資物業位於：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	<b>1,891,500</b>	1,831,500

本集團2014年及2013年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

## 16. 投資物業(續)

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中 本集團所持投資 物業的賬面值	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於北京的酒店式公寓 人民幣1,860,000,000元 (2013年:人民幣 1,800,000,000元)	第三級	投資方法  主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在 租金收入及單位市值,酒店 式公寓的復歸收益率為7.5% (2013年:7.5%),輔助零 售業務則為8.0%(2013年: 8.0%)。  市場單位租金,採用直接市 場比較法並計及類似特徵、 位置及大小。	復歸收益率越高,公 平值越低。  市場單位租金越高, 公平值越高。
於杭州的商用物業 人民幣31,500,000元 (2013年:人民幣 31,500,000元)	第三級	投資方法  主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在 租金收入及單位市值,復 歸收益率為6.5%(2013年: 6.5%)。  市場單位租金,採用直接市 場比較法並計及類似特徵、 位置及大小。	復歸收益率越高,公 平值越低。  市場單位租金越高, 公平值越高。

復歸收益率個別大幅增加/(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌/(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升/(下跌)。

年內概無轉入或轉出第三級。

## 17. 於聯營公司權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	8,758,737	9,415,606
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	(33,783)	600,100
	<b>8,724,954</b>	10,015,706

於2014年10月13日，本集團訂立一項框架協議，以向一名獨立第三方出售(i)投資控股公司盛聯管理有限公司(「盛聯管理」)24.5%股權；及(ii)向盛聯管理提供的股東貸款，總現金代價為人民幣1,090,000,000元。是項出售的詳情載於本公司日期為2014年10月13日的公告。出售事項已於2014年10月20日完成，且本集團已確認出售收益約人民幣121,073,000元。

於2014年10月15日，本集團擁有35.4%權益的一家附屬公司向一名獨立第三方出售其於綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)的10%股權，現金代價為人民幣5,000,000元。該項出售產生虧損約人民幣300,000元。出售後，該附屬公司仍持有綠城鼎益10%股權，且本集團將所保留投資歸類為按成本計量的可供出售投資。

於2014年及2013年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
上海融創綠城投資控股有限公司 (「上海融創綠城」)	人民幣2,000,000,000元	50% (i), (ii)	50% (i), (ii)	投資控股
上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)	人民幣50,000,000元	26% (ii)	26% (ii)	房地產開發
上海綠順房地產開發有限公司 (「綠順房地產」)	人民幣1,000,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發



## 17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
天津逸駿投資有限公司(「天津逸駿」)	人民幣30,000,000元	<b>40%</b> <b>(ii)</b>	40% (ii)	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)	人民幣174,807,000元	<b>43%</b> <b>(ii)</b>	43% (ii)	房地產開發
融創綠城投資控股有限公司 (「融創綠城投資」)	2美元	<b>50%</b> <b>(iii), (iv)</b>	50% (iii), (iv)	投資控股
蘇州綠城御園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城御園」)	人民幣250,000,000元	<b>50%</b> <b>(iv)</b>	50% (iv)	房地產開發
上海新富港房地產發展有限公司 (「新富港」)	人民幣2,500,000,000元	<b>50%</b> <b>(iv)</b>	50% (iv)	房地產開發
上海豐明房地產發展有限公司(「豐明」)	人民幣135,000,000元	<b>50%</b> <b>(iv)</b>	50% (iv)	房地產開發
豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)	10,000,000美元	<b>50%</b> <b>(iv)</b>	50% (iv)	房地產開發
浙江中青旅綠城投資置業有限公司 (「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	<b>49%</b> <b>(v)</b>	49% (v)	投資控股與諮詢
慈溪綠城投資置業有限公司 (「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	<b>49%</b> <b>(v)</b>	49% (v)	房地產開發

## 17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	<b>40%</b> <b>(vi)</b>	40% (vi)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	434,000,000美元	<b>40%</b> <b>(vi)</b>	40% (vi)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣1,389,140,188元	<b>50%</b> <b>(vii)</b>	50% (vii)	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司 (「浙鐵綠城」)	人民幣50,000,000元	<b>38%</b> <b>(viii)</b>	32%	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司 (「寧波都市」)	200,000,000美元	<b>49%</b> <b>(ix)</b>	47%	房地產開發
中投發展有限責任公司	人民幣2,000,000,000元	<b>24%</b>	24%	基礎設施建設及投資控股
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	<b>35%</b>	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	<b>45%</b>	45%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司	人民幣580,000,000元	<b>35%</b>	35%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣200,000,000元	<b>45%</b>	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	<b>49%</b>	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	<b>49%</b>	49%	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	<b>40%</b>	40%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	<b>38%</b>	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣530,000,000元	<b>30%</b>	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司	人民幣100,000,000元	<b>25%</b>	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	<b>33%</b>	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司	人民幣50,000,000元	<b>49%</b>	49%	房地產開發

## 17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
杭州海航綠城置業有限公司	人民幣1,860,180,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海綠恒房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海青蓮房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
溫州綠城發展房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	40%	40%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發

## 17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35%	35%	房地產開發
奉化綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	31%	31%	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣200,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州融創綠城房地產開發有限公司	102,000,000美元	25%	25%	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣20,000,000元	45%	45%	房地產開發
蘇州融綠泛庭置業有限公司(「融綠泛庭」)	人民幣50,000,000元	50% (ii), (x)	—	房地產開發
盛聯管理有限公司	50,000美元	— (xi), (xii)	25% (xii)	投資控股

## 17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
杭州遠洋天祺置業有限公司(「遠洋天祺」)	147,760,000美元	— (xi), (xii)	25% (xii)	房地產開發
杭州遠洋運河商務區開發有限公司 (「遠洋運河商務區」)	143,210,000美元	— (xi), (xii)	25% (xii)	房地產開發
杭州遠洋新河酒店置業有限公司 (「遠洋新河酒店」)	93,414,000美元	— (xi), (xii)	25% (xii)	房地產開發
杭州綠城錦玉置業有限公司(「綠城錦玉」)	人民幣250,000,000元	— (xiii)	35%	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 上海融創綠城五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制上海融創綠城。因此，上海融創綠城列為本集團聯營公司。
- (ii) 華浙外灘、綠順房地產、無錫綠城、天津逸駿、融綠泛庭為上海融創綠城的附屬公司。
- (iii) 融創綠城投資三名董事中僅一名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的大部分。本集團因而無權力控制或共同控制融創綠城投資。因此，融創綠城投資列為本集團聯營公司。
- (iv) 新富港、豐明、豐盛及蘇州綠城御園為融創綠城投資的附屬公司。
- (v) 慈溪綠城為浙江中青旅的附屬公司。
- (vi) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。

## 17. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

- (vii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (viii) 本集團於2014年自一名獨立第三方收購浙鐵綠城額外6%股權，代價為人民幣3,000,000元。
- (ix) 本集團於2014年收購寧波都市額外2%股權。
- (x) 融綠泛庭於2014年新成立。
- (xi) 本集團於2014年向一名獨立第三方出售其於盛聯管理的25%股權及其向盛聯管理提供的股東貸款，總代價為人民幣1,090,000,000元。
- (xii) 遠洋天祺、遠洋運河商務區及遠洋新河酒店為盛聯管理的附屬公司。
- (xiii) 綠城錦玉於2014年成為本集團擁有85%權益的附屬公司，而本集團先前持有綠城錦玉35%股權。詳情請參閱附註30。

### 重大聯營公司的財務資料概要

有關本集團各重大聯營公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，所有該等聯營公司以權益法列賬。

### 聯營公司集團A

聯營公司集團A內聯營公司的財務資料已合計以便披露。董事相信合計該等資料合適，原因為該等聯營公司由來自同一集團的合作夥伴成立及面對類似風險與回報。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	35,932,342	34,587,406
非流動資產	3,033,645	2,116,784
流動負債	19,428,219	16,961,164
非流動負債	12,266,367	12,694,705
聯營公司集團A的非控股股東權益	1,049,442	1,062,604
收入	5,576,990	7,407,435
年度利潤	223,080	629,959



## 17. 於聯營公司權益(續)

### 重大聯營公司的財務資料概要(續)

#### 聯營公司集團A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於聯營公司權益的賬面值的調節：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
歸屬於聯營公司集團A股東的資產淨值	<b>6,221,958</b>	5,985,717
本集團於聯營公司集團A的擁有權權益加權平均比例	<b>50%</b>	50%
其他調整	<b>11,504</b>	11,504
本集團於聯營公司集團A的權益賬面值	<b>3,122,483</b>	3,004,362

個別而言並非重大之聯營公司的合計資料：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	<b>221,752</b>	804,680
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	<b>5,602,471</b>	7,011,344

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該等聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	<b>67,814</b>	26,088
累計未確認分佔聯營公司虧損	<b>93,902</b>	26,088

## 18. 於合營企業權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	<b>1,628,179</b>	1,266,421
分佔收購後利潤，扣除已收股息	<b>179,708</b>	581,800
	<b>1,807,755</b>	1,848,221

於2014年及2013年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益／投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
浙江綠西房地產集團有限公司 (「浙江綠西集團」)	人民幣100,000,000元	<b>50%</b> (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發及 業務諮詢
臨安西子房地產開發有限公司(「臨安西子」)	人民幣100,000,000元	<b>50%</b> (i)	50% (i)	房地產開發
浙江鐵投綠城投資有限公司(「浙江鐵投綠城 投資」)	人民幣80,000,000元	<b>50%</b> (ii)	50% (ii)	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	<b>50%</b> (ii)	50% (ii)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	<b>50%</b> (iii)	50% (iii)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	<b>50%</b> (iii)	50% (iii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	房地產開發

18. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益／投票權比例		主要業務
		2014年	2013年	
山東東城置業有限公司(「山東東城」)	人民幣200,000,000元	<b>49%</b> <b>(v)</b>	49% (v)	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司(「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	<b>55%</b> <b>(vi)</b>	55% (vi)	房地產開發
浙江金盈置業有限公司	人民幣400,000,000元	<b>25%</b> <b>(vii)</b>	25% (vii)	房地產開發
余姚綠城房地產開發有限公司(「余姚綠城」)	人民幣99,000,000元	<b>47%</b> <b>(viii)</b>	47% (viii)	房地產開發
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)	人民幣100,000,000元	<b>51%</b> <b>(ix)</b>	51% (ix)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
杭州綠城北秀置業有限公司	人民幣50,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司	50,000,000美元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
德清莫干山樂城置業有限公司	人民幣100,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發

## 18. 於合營企業權益(續)

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的本集團合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 臨安西子為浙江綠西集團的附屬公司。
- (ii) 浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產全部股權。
- (iii) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (iv) 紹興綠城實業五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，紹興綠城實業作為本集團合營企業入賬。
- (v) 山東東城五名董事中兩名董事由本集團委任，餘下三名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的五分之四。山東東城的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，山東東城作為本集團合營企業入賬。
- (vi) 綠城中勝五名董事中三名董事由本集團委任，餘下兩名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到五分之四的董事批准。綠城中勝的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，綠城中勝作為本集團合營企業入賬。
- (vii) 浙江金盈是上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司擁有50%權益的合營企業，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司是本集團擁有50%權益的附屬公司。
- (viii) 余姚綠城五名董事中兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，余姚綠城作為本集團合營企業入賬。
- (ix) 舟山綠城海盛五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二以上。舟山綠城海盛的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，舟山綠城海盛作為本集團合營企業入賬。

### 重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

## 18. 於合營企業權益(續)

### 重大合營企業的財務資料概要(續)

#### 合營企業公司A

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	1,415,804	3,679,326
非流動資產	860	1,591
流動負債	769,781	2,708,090
非流動負債	352,000	795,000

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物	149,578	177,490
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	352,000	795,000

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	3,210,708	2,793,049
年度利潤	178,184	134,243
來自合營企業的年內分紅收入	55,000	-

上述年度利潤包括下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
折舊及攤銷	703	696
利息收入	758	2,213
所得稅開支	104,301	74,671

## 18. 於合營企業權益(續)

### 重大合營企業的財務資料概要(續)

#### 合營企業公司A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	294,884	177,827
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例	55%	55%
收購時公平值調整的影響	3,127	20,948
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	165,313	118,753

#### 合營企業公司B

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	2,576,371	3,045,103
非流動資產	12,426	18,868
流動負債	1,559,585	2,582,859
非流動負債	727,950	335,000

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物	167,088	64,887
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	120,000	938,475
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	727,950	335,000

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	1,497,955	-
年度利潤(虧損)	(25,133)	(25,340)

## 18. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司B(續)

上述年度利潤(虧損)包括下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
折舊及攤銷	708	841
利息收入	870	294
所得稅開支	90,298	(7,334)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業公司B的資產淨值	301,263	146,112
本集團於合營企業公司B擁有權權益的比例	49%	49%
收購時公平值調整的影響	197,092	285,432
其他調整	29,068	29,068
本集團於合營企業公司B權益的賬面值	373,779	386,094

個別而言並非重大之合營企業的合計資料

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團分佔年度(虧損)利潤	(17,807)	416,582

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因是分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	196,976	162,578
累計未確認分佔合營企業虧損	438,471	241,495



## 19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動部分：		
非上市股本證券	<b>388,617</b>	377,010

上述非上市股本證券乃由於中國成立的私人實體發行。由於可供出售投資的合理公平值估計範圍頗大，致使董事認為其公平值不能可靠地計量，故於報告期末按成本減去減值計量。

## 20. 預付租賃款

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團預付租賃款包括：		
中國租賃土地：		
中期租約	<b>684,274</b>	678,159
就呈報目的分析為：		
流動資產(計入貿易及其他應收款項)	<b>22,213</b>	13,446
非流動資產	<b>662,061</b>	664,713
	<b>684,274</b>	678,159

## 21. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售 成本的暫時性 差異		減值虧損	稅項虧損	公平值 調整	土地增值稅 撥備	未分配 利潤	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元							
於2013年1月1日	29,122	57,063	133,771	(194,160)	571,652	(337,184)	(16,938)	243,326	
在損益(扣除)貸記	185,157	(15,663)	(3,410)	(21,475)	103,573	(150,000)	6,534	104,716	
收購附屬公司(附註30)	-	-	1,488	-	-	-	-	1,488	
於2013年12月31日	214,279	41,400	131,849	(215,635)	675,225	(487,184)	(10,404)	349,530	
在損益(扣除)貸記	(18,644)	43,985	25,290	(13,008)	(22,651)	(60,000)	(5,554)	(50,582)	
收購附屬公司(附註30)	-	-	18,830	-	-	-	-	18,830	
出售附屬公司	-	-	-	-	(5,775)	-	-	(5,775)	
<b>於2014年12月31日</b>	<b>195,635</b>	<b>85,385</b>	<b>175,969</b>	<b>(228,643)</b>	<b>646,799</b>	<b>(547,184)</b>	<b>(15,958)</b>	<b>312,003</b>	

其他主要指就加速稅項折舊產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

為呈列綜合財務狀況表，當有法律上可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項是與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作的遞延稅項結餘分析：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>1,116,046</b>	1,053,244
遞延稅項負債	<b>(804,043)</b>	(703,714)
	<b>312,003</b>	349,530

## 21. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣2,134,358,000元(2013年：人民幣1,878,354,000元)，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣703,874,000元(2013年：人民幣527,395,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣1,430,484,000元(2013年：人民幣1,350,959,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
2014年	–	144,444
2015年	<b>93,491</b>	94,903
2016年	<b>185,505</b>	187,924
2017年	<b>385,987</b>	389,832
2018年	<b>510,690</b>	533,856
2019年	<b>254,811</b>	–
	<b>1,430,484</b>	1,350,959

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，須就中國附屬公司按所賺取的利潤而宣派的股息徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且此等暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣12,500,973,000元(2013年12月31日：人民幣11,100,973,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

## 22. 可供發展物業

於2014年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣2,253,436,000元(2013年：人民幣2,139,387,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

## 23. 發展中物業

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	19,325,206	18,096,461
發展成本	17,781,481	17,025,985
資本化的融資成本	4,205,536	3,845,128
	<b>41,312,223</b>	<b>38,967,574</b>

為數人民幣16,044,213,000元(2013年：人民幣22,865,603,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現交付。

## 24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	611,334	411,777
其他應收款項	3,583,985	3,041,088
預付款項及訂金	956,772	927,691
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	63,150	–
	<b>5,215,241</b>	<b>4,380,556</b>

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項雖已過期但並未減值。本集團不認為貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
30日內	256,574	146,659
31–90日	104,182	62,526
91–180日	19,494	19,550
181–365日	91,240	49,080
超過365日	139,844	133,962
貿易應收款項	<b>611,334</b>	<b>411,777</b>

## 24. 其他流動資產(續)

### 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

本集團大部分客戶均向銀行取得按揭以購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立的物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。本集團不認為其貿易應收款項的信貨質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

於2014年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣1,664,585,000元(2013年：人民幣1,865,066,000元)。該等墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣712,196,000元(2013年：人民幣522,799,000元)的款項除外，其付息年利率8.5%至14.5%(2013年：8%至15%)、無抵押及預計於一年內收回。該等墊支主要為潛在項目的定金。由於向第三方墊支總額的58%(2013年：53%)來自前五名對手方，故本集團有信貸集中風險。本集團不認為其向第三方墊支款項的信貨質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金的向第三方墊支)在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後收回。

並無就貿易及其他應收款項作出撥備。

### 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘付息為年利率介於0.35%至2.35%(2013年：0.35%至2.6%)的市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行授信的抵押。抵押銀行存款付息為年利率介於0.35%至4%(2013年：0.35%至4.3%)的固定利率。

於2014年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣9,019,024,000元(2013年：人民幣11,146,577,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2014年12月31日	<b>11,275</b>	<b>53,958</b>
於2013年12月31日	5,984	128,518

## 25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
30日內	5,307,305	5,682,270
31-90日	1,455,515	850,113
91-180日	2,291,915	1,050,500
181-365日	1,459,852	1,637,541
超過365日	1,270,961	1,294,420
貿易應付款項	11,785,548	10,514,844
其他應付款項及預提費用	7,595,400	7,256,485
收購附屬公司及一家合營企業之未付代價款	-	139,600
	<b>19,380,948</b>	<b>17,910,929</b>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

## 26. 銀行及其他借款

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註34)	16,503,229	13,164,350
無抵押銀行貸款	5,617,662	2,992,189
	<b>22,120,891</b>	<b>16,156,539</b>
有抵押其他貸款(附註34)	4,971,908	5,796,819
無抵押其他貸款	130,495	-
	<b>5,102,403</b>	<b>5,796,819</b>
	<b>27,223,294</b>	<b>21,953,358</b>

## 26. 銀行及其他借款(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
還款金額如下*：		
1年內	12,149,646	5,961,370
多於1年，但不超過2年	9,865,879	8,416,933
多於2年，但不超過3年	3,095,363	5,049,782
多於3年，但不超過4年	719,516	822,464
多於4年，但不超過5年	570,615	634,964
多於5年	804,750	1,011,320
	<b>27,205,769</b>	21,896,833
毋須於報告期末起計1年內償還但載有按要 求還款條款的貸款賬面值(於流動負債下 呈列)，原本須按下列要求償還：		
多於1年，但不超過2年	-	13,300
多於2年，但不超過3年	900	13,300
多於3年，但不超過4年	13,300	13,300
多於4年，但不超過5年	3,325	13,300
多於5年	-	3,325
	<b>17,525</b>	56,525
	<b>27,223,294</b>	21,953,358
減：於流動負債下呈列的1年內到期的欠款	<b>(12,167,171)</b>	(6,017,895)
於非流動負債下呈列的金額	<b>15,056,123</b>	15,935,463

\* 到期金額乃按貸款協議所載釐定的償還日期為準。



## 26. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
固定利率	9,597,644	8,113,896
浮動利率	17,625,650	13,839,462
	<b>27,223,294</b>	21,953,358

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	11,638,688	11,474,273
倫敦銀行同業拆款利率	5,986,962	2,365,189
	<b>17,625,650</b>	13,839,462

平均利率如下：

	2014年	2013年
銀行貸款	6.66%	7.52%
其他貸款	10.51%	12.19%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	美元 人民幣千元
於2014年12月31日	5,986,962
於2013年12月31日	2,365,189

## 26. 銀行及其他借款(續)

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
聯營公司	-	490,000
附屬公司的非控股股東	<b>186,200</b>	1,018,380
獨立第三方	<b>360,000</b>	580,000
無抵押銀行貸款：		
獨立第三方	<b>195,500</b>	207,000

## 27. 優先票據

### 新美元優先票據－無抵押

於2013年2月4日，本公司按面值的100%發行本金總額為400,000,000美元的優先票據(「美元優先票據」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。美元優先票據按年息率8.5%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為394,626,000美元(約人民幣2,480,617,000元)。美元優先票據將於2018年2月4日到期。

於2013年3月26日，本公司按面值的102.5%加累計利息增發本金總額為300,000,000美元的優先票據(「增發的美元優先票據」)，該等票據已與美元優先票據合併組成一個單一系列。增發的美元優先票據於聯交所上市，並載有與美元優先票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為308,515,000美元(約人民幣1,934,851,000元)。

美元優先票據及增發的美元優先票據(統稱「新美元優先票據」)的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

新美元優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	4,265,827
匯兌調整	17,422
年內利息費用	363,975
年內已付／應付利息	(365,444)
於2014年12月31日	4,281,780

## 27. 優先票據(續)

### 人民幣優先票據－無抵押

於2013年5月13日，本公司按面值的100%發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的優先票據(「人民幣優先票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣優先票據按年息率5.625%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為人民幣2,475,911,000元。人民幣優先票據將於2016年5月13日到期。

人民幣優先票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

人民幣優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	2,480,996
年內利息費用	148,655
年內已付／應付利息	(140,625)
於2014年12月31日	2,489,026

### 第二批美元優先票據－無抵押

於2013年9月24日，本公司按面值的100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「第二批美元優先票據」)，該等票據於聯交所上市。第二批美元優先票據按年息率8.0%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為296,947,000美元(約人民幣1,826,138,000元)。第二批美元優先票據將於2019年3月24日到期。

第二批美元優先票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

第二批美元優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	1,811,361
匯兌調整	7,325
年內利息費用	150,007
年內已付／應付利息	(147,370)
於2014年12月31日	1,821,323

## 27. 優先票據(續)

所有優先票據於年內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	8,558,184
匯兌調整	24,747
年內利息費用	662,637
年內已付／應付利息	(653,439)
於2014年12月31日	8,592,129

所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回期權公平值於2014年12月31日並不重大。

## 28. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股		
於2013年及2014年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股		
於2013年1月1日	2,143,175,190	214,317
行使購股權	15,325,500	1,533
於2013年12月31日	2,158,500,690	215,850
行使購股權	2,447,000	245
<b>於2014年12月31日</b>	<b>2,160,947,690</b>	<b>216,095</b>
		人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列		
<b>於2014年12月31日</b>		<b>208,850</b>
於2013年12月31日		208,656

年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

## 29. 可換股證券／永久證券

於2014年1月28日(「發行日期」)，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「永久證券」)。本公司已同意以後償基準擔保月慧準時支付根據永久證券列明應償還的一切款項。

永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用分派率收取分派，每半年期末派付。分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第五週年(惟不包括該日)(「首個贖回日」)期間而言，每年為9%；及(ii)就(A)自首個贖回日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，為初始利差7.373%加適用的五年美國國債利率加每年5%。重設日界定為首個贖回日及首個贖回日後每五個曆年屆滿當日。適用的五年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

月慧可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預訂分派延期至下一個預訂分派付款日期。月慧可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受分派次數及可延期應計分派的任何限制。除非及直至(i)月慧或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的永久證券持有人會議中，不少於75%的大多數出席人數投票通過決議批准，否則月慧及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券派付股息或作出其他付款或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。

由於永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。

截至2014年12月31日止年度，本公司已提供及支付分派人民幣138,650,000元。

永久證券的所得款項淨額用作取代於2012年6月發行的可換股證券(「可換股證券」)及作為一般營運資金。有關可換股證券的主要條款及條件披露於本集團2013年綜合財務報表。可換股證券已於2014年2月20日以溢價贖回且本公司已支付末期分派人民幣99,896,000元。

### 30. 收購附屬公司

2014年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購實際股權	代價 人民幣千元
馬鞍山偉華置業發展有限公司 (「馬鞍山偉華」)(i)	房地產開發	2014年2月27日	70%	74,200
麒愉有限公司(「麒愉」)(ii)	投資控股	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城九龍倉置業有限公司 (「杭州綠城九龍倉」)(ii)	房地產開發	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城錦玉置業有限公司(iii)	房地產開發	2014年5月30日	50%	147,370
杭州余杭綠城藍庭護理院 (「藍庭護理院」)(iv)	健康醫療	2014年7月7日	85%	1,500
杭州余杭綠城藍庭老年頤養公寓 (「藍庭老年頤養公寓」)(v)	健康醫療	2014年7月7日	85%	300
杭州西郊農莊有限公司 (「西郊農莊」)(vi)	農業	2014年9月25日	100%	10,000
				233,370

### 30. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司收購馬鞍山偉華70%股權。本集團收購馬鞍山偉華，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司安質有限公司收購麒愉50%股權。由於本集團有權委任麒愉大部分董事，因而對麒愉擁有權力，且有能力運用其權力影響其回報，故麒愉成為本公司的附屬公司。杭州綠城九龍倉為麒愉的全資附屬公司，故亦由本集團收購。本集團收購麒愉及杭州綠城九龍倉，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司於2014年收購綠城錦玉額外50%股權。綠城錦玉先前為本集團擁有35%權益的聯營公司。本集團收購額外50%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司擁有85%權益的附屬公司杭州余杭金騰房地產開發有限公司(「余杭金騰」)於2014年收購藍庭護理院全部股權。
- (v) 本公司擁有85%權益的附屬公司余杭金騰於2014年收購藍庭老年頤養公寓全部股權。
- (vi) 本公司新成立全資附屬公司杭州諾臻投資有限公司於2014年收購西郊農莊全部股權。

### 30. 收購附屬公司(續)

2013年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購實際股權	代價 人民幣千元
浙江文瀾文化發展有限公司 (「浙江文瀾」)(i)	製作文學作品	2013年3月5日	52.85%	2,400
海南中油深海養殖科技開發有限公司 (「海南中油」)(ii)	房地產開發	2013年1月15日	51%	104,090
綠城恒基(大慶)置業有限公司 (「綠城恒基大慶」)(iii)	房地產開發	2013年10月11日	51%	13,000
慈溪綠城房地產發展有限公司(iv)	房地產開發	2013年7月5日	100%	68,600
				188,090

附註：

- (i) 本公司擁有51%權益的附屬公司杭州金馬房地產有限公司以及本公司全資附屬公司杭州綠城海企房地產開發有限公司各自收購浙江文瀾35%股權。
- (ii) 本公司擁有51%權益的附屬公司海南綠城高地投資有限公司收購海南中油全部股權。
- (iii) 綠城恒基大慶先前為本集團擁有25%權益的聯營公司。綠城恒基大慶從事物業開發業務。本集團收購額外26%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 慈溪綠城房地產先前為本集團擁有30%權益的聯營公司。慈溪綠城房地產從事物業開發業務。本集團收購額外70%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。



### 30. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	3,231	5,166
預付租賃款	44,416	–
預付租金	–	429
遞延稅項資產	18,830	1,488
可供發展物業	1,461,330	149,571
發展中物業	4,651,022	1,297,648
存貨	1,437	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	30,776	240,652
應收關聯人士欠款	15	2,165
預付所得稅	154,835	–
其他預付稅項	213,614	13,995
銀行結餘及現金	239,985	28,288
貿易及其他應付款項	(148,220)	(347,653)
預售訂金	(4,060,190)	(204,637)
應付關聯人士欠款	(468,903)	(432,285)
應付所得稅	(3,129)	(74)
其他應付稅項	(1)	–
銀行及其他借款	(1,724,681)	(499,950)
	414,367	254,803
商譽	900	501
非控股股東權益	(77,375)	(25,314)
	337,892	229,990
減：		
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司的權益	(65,963)	(37,977)
就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	(37,196)	(3,923)
收購一家附屬公司的收益(附註ii)	(1,363)	–
	233,370	188,090
總代價，按以下方式償付：		
現金	233,370	118,490
應付代價款	–	69,600
	233,370	188,090
收購產生的現金流量淨額		
已付現金	(233,370)	(118,490)
所收購銀行結餘及現金	239,985	28,288
	6,615	(90,202)

### 30. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 本集團於之前入賬列作聯營公司的綠城錦玉的35%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣37,196,000元。
- (ii) 收購麒愉及杭州綠城九龍倉以支付1港元代價完成，並帶來收益人民幣1,363,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購麒愉、杭州綠城九龍倉、藍庭護理院、藍庭老年頤養公寓及西郊農莊產生的資產及負債與收購馬鞍山偉華及綠城錦玉產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購的影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士欠款)於收購日期的公平值為人民幣30,791,000元，總合約金額為人民幣30,791,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣77,375,000元。

馬鞍山偉華、麒愉、杭州綠城九龍倉、藍庭護理院、藍庭老年頤養公寓及西郊農莊自收購日期起至年末止並無為本集團貢獻任何收入。綠城錦玉自收購日期起至年末止為本集團貢獻收入人民幣3,743,750,000元。

自收購日期起至年末止，馬鞍山偉華、麒愉、杭州綠城九龍倉、藍庭護理院、藍庭老年頤養公寓及西郊農莊分別應佔虧損人民幣6,869,000元、人民幣18,068,000元、人民幣4,028,000元、人民幣353,000元、人民幣518,000元及人民幣1,432,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末止，綠城錦玉應佔盈利人民幣173,744,000元已於本集團本年度利潤內確認。

假設收購附屬公司已於2014年1月1日生效，其對本集團截至2014年12月31日止年度的收入及利潤影響甚微。

與收購有關的成本並不重大，已自轉讓代價中扣除，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

### 31. 經營租賃

#### 本集團作為承租人

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	<b>104,860</b>	93,034

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	<b>41,632</b>	34,377
於第2至第5年內(包括首尾2年)	<b>78,417</b>	27,262
	<b>120,049</b>	61,639

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至5年，租金固定。

#### 本集團作為出租人

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	<b>135,072</b>	121,381

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	<b>54,158</b>	40,590
於第2至第5年內(包括首尾2年)	<b>29,194</b>	14,537
5年以後	<b>30,957</b>	5,563
	<b>114,309</b>	60,690

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為3個月至15年，租金固定。

### 32. 承擔

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔：		
就可供發展物業、發展中物業及在建工程	<b>13,786,137</b>	14,064,585

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	<b>6,968,762</b>	2,136,249

### 33. 股份支付交易

本公司的購股權計劃(「該計劃」)乃根據股東於2006年6月22日通過的決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何時間已發行股份的10%(毋須獲本公司股東事先批准)。任何一年可向任何人士已授出或可能授出購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間已發行股份的1%(毋須獲本公司股東事先批准)。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至該計劃屆滿期間內隨時行使(除非該計劃另有規則)。行使價由本公司董事釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

### 33. 股份支付交易(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	可行權期間	行使期間	行使價格	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

#### 2009A

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日行使。

#### 2009B

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日行使。

#### 2009C

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日行使。

#### 2009D

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日行使。

### 33. 股份支付交易(續)

下表披露年內由董事及僱員持有本公司的購股權變動：

購股權類型	於2014年1月1日			2014年
	尚未行使	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	12,122,000	(2,447,000)	(53,000)	9,622,000
2009B	3,359,000	-	-	3,359,000
2009C	29,576,500	-	(127,500)	29,449,000
2009D	15,000,000	-	-	15,000,000
	<b>60,057,500</b>	<b>(2,447,000)</b>	<b>(180,500)</b>	<b>57,430,000</b>
可於年終行使				<b>57,430,000</b>
加權平均行使價格	<b>9.30港元</b>	<b>2.89港元</b>	<b>8.62港元</b>	<b>9.57港元</b>

購股權類型	於2013年1月1日			2013年
	尚未行使	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	18,903,500	(6,781,500)	-	12,122,000
2009B	5,216,500	(1,857,500)	-	3,359,000
2009C	36,437,000	(6,686,500)	(174,000)	29,576,500
2009D	15,000,000	-	-	15,000,000
	<b>75,557,000</b>	<b>(15,325,500)</b>	<b>(174,000)</b>	<b>60,057,500</b>
可於年終行使				<b>60,057,500</b>
加權平均行使價格	<b>8.82港元</b>	<b>6.95港元</b>	<b>11.00港元</b>	<b>9.30港元</b>

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為8.09港元(2013年：15.36港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承受人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承受人須分三年支付購股權溢價每份購股權3.50港元。於2014年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，為人民幣62,844,000元(2013年：人民幣63,526,000元)的購股權溢價已計入流動性的其他應收款項。

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

### 33. 股份支付交易(續)

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009A	2009B	2009C	2009D
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元	11.52港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元	11.59港元
行使年期	10年	10年	10年	5.1年
預期波幅	58%	59%	59%	57%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%	1.79%

二項式模式被用作估計2009A、2009B及2009C購股權的公平值。柏力克舒爾斯期權定價模式被用作估計2009D購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變化或會導致購股權公平值出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間的歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響，該模式所使用的預計可使用年期已根據管理層的最佳估計作出調整。

### 34. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他機構，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地及樓宇	15,762	16,317
酒店樓宇	3,487,208	1,484,407
在建工程	49,131	533,039
預付租賃款	536,345	470,343
可供發展物業	600,577	431,533
發展中物業	13,808,752	15,843,475
已竣工可出售物業	3,967,235	1,201,163
投資物業	1,860,000	1,800,000
抵押銀行存款	1,350,690	595,038
於聯營公司權益	429,987	255,270
於合營企業權益	111,491	94,004
	<b>26,217,178</b>	<b>22,724,589</b>

### 35. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

### 36. 或然負債

#### (i) 擔保

本集團於2014年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣17,826,248,000元（2013年：人民幣17,625,119,000元）的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	<b>5,912,621</b>	6,570,135
合營企業	<b>1,532,470</b>	336,000
獨立第三方	<b>300,000</b>	300,000
	<b>7,745,091</b>	7,206,135
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	<b>804,987</b>	255,270
合營企業	<b>423,880</b>	456,910
	<b>1,228,867</b>	712,180
合計	<b>8,973,958</b>	7,918,315



### 36. 或然負債(續)

#### (i) 擔保(續)

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	5,097,567	5,076,552

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	2,317,055	1,667,378

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

#### (ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟

於2011年12月29日，本公司全資附屬公司浙江嘉和實業有限公司(「綠城嘉和」)、上海証大房地產有限公司(聯交所上市公司及獨立第三方)全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)及SOHO中國有限公司全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)訂立協議，據此，上海長燁有條件同意收購，而(i)綠城嘉和有條件同意出售其於杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的100%股本權益及其向綠城合升授出的貸款；及(ii)上海証大置業有條件同意出售其於上海証大五道口房地產開發有限公司(「上海証大五道口」)的100%股本權益及其向上海証大五道口授出的貸款。根據日期為2012年1月9日的補充協議，有關訂約方同意上海長昇投資管理諮詢有限公司(「上海長昇」)應承擔上海長燁於股權及債權轉讓項下的所有權利、義務及責任。綠城合升及上海証大五道口分別擁有上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)10%及40%股本權益，而聯交所上市公司復星國際有限公司的全資附屬公司浙江復星擁有上海海之門餘下的50%股本權益。上海海之門間接擁有上海一幅地塊全部權益。出售綠城合升的100%股本權益於2012年為本集團帶來收益人民幣115,330,000元。

### 36. 或然負債(續)

#### (ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟(續)

於2012年5月30日，浙江復星向上海市第一中級人民法院(「該法院」)提起民事訴訟並收到該法院的受理通知，據此，浙江復星針對相關方發起民事訴訟，以通過要求宣佈該等交易無效而維護其於上述間接轉讓上海海之門股權的優先購買權。

於2012年6月4日，本集團接獲該法院發出有關該民事訴訟的傳票，據此，綠城嘉和被指為其中一名被告。

於2012年11月29日，一審於該法院舉行。於2013年4月24日，該法院已發出判決(「該判決」)，其分別就(其中包括)下列事宜作出判令：

1. 使日期為2011年12月29日的協議所述由上海証大置業及綠城嘉和分別向上海長燁轉讓上海証大五道口及綠城合升100%股權的約定無效；
2. 使日期為2011年12月29日有關上海証大置業向上海長昇轉讓上海証大五道口100%股權(「上海証大五道口轉讓」)的股權轉讓協議無效；
3. 使日期為2012年1月12日有關綠城嘉和向上海長昇轉讓綠城合升100%股權(「綠城合升轉讓」)的股權轉讓協議無效；及
4. 使上海証大五道口及綠城合升的擁有權分別恢復至上海証大五道口轉讓及綠城合升轉讓前的狀況。

本集團已審閱該判決。SOHO中國有限公司已就該判決向上海市高級人民法院提出上訴。截至該等財務報表日期，該案尚在二審審理中。

經諮詢本集團法律顧問後，本公司相信，該判決在上訴結果未決期間不可強制執行，亦不會生效。本公司認為，該判決不會對本集團財務狀況營運構成任何重大不利影響。

### 37. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	–	249,613
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	4,621	32,911
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	872	2,143
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	3,551	3,820
從合營企業及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	4,039	29,543
支付／應付租金予：		
— 股東公司	8,534	8,624
— 非控股股東	64	561
從股東公司購入(附註)	4,480	7,956
支付／應付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	40,216	12,962
支付／應付予股東公司的物業管理費	135,697	102,230
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	501,547	270,612
— 合營企業(附註)	133,408	50,304
— 非控股股東	12,292	12,124
應付款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	168,408	49,914
— 合營企業(附註)	19,944	58,042
— 非控股股東	272,180	90,924
支付／應付予股東公司的廣告開支	70,000	70,000
從合營企業和聯營公司收取綜合服務收入(附註)	129,269	62,279
支付／應付予股東公司的酒店管理費	9,693	9,627
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	599	1,270
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
— 合營企業及聯營公司(附註)	393,474	266,981
— 股東公司	1,816	3,363
支付予股東公司的健康管理服務費	975	1,118
支付予股東公司的醫療服務費	4,393	1,191
支付予股東公司的教育服務費	401	69
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	7,294	8,442
從合營企業及聯營公司收取的廣告收入(附註)	4,678	8,380
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	65,882	90,155

### 37. 關聯人士披露(續)

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：(續)

附註： 向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合約內。與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：

	2014年					
	項目相關		非項目相關		總計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團						
股東公司	-	6,350	-	2,208	-	8,558
非控股股東	2,296,721	4,423,622	-	39,811	2,296,721	4,463,433
聯營公司	4,995,659	8,577,105	-	-	4,995,659	8,577,105
合營企業	984,016	5,772,112	-	-	984,016	5,772,112
行政人員	-	59,110	-	-	-	59,110
	8,276,396	18,838,299	-	42,019	8,276,396	18,880,318
本集團欠以下人士						
股東	-	10,380	-	-	-	10,380
股東公司	-	14,081	-	11,700	-	25,781
非控股股東	3,114,305	2,328,602	-	-	3,114,305	2,328,602
聯營公司	427,268	1,890,474	-	-	427,268	1,890,474
合營企業	1,133,817	912,781	-	-	1,133,817	912,781
行政人員	-	6,964	-	-	-	6,964
	4,675,390	5,163,282	-	11,700	4,675,390	5,174,982

### 37. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

	項目相關		2013年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠本集團						
股東公司	-	152,971	-	12,170	-	165,141
非控股股東	2,197,909	4,283,694	315,447	46,722	2,513,356	4,330,416
聯營公司	5,000,323	8,330,852	-	-	5,000,323	8,330,852
合營企業	1,339,558	3,253,641	-	-	1,339,558	3,253,641
行政人員	-	47,919	-	-	-	47,919
	8,537,790	16,069,077	315,447	58,892	8,853,237	16,127,969
本集團欠以下人士						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	16,600	-	-	-	16,600
非控股股東	1,308,315	2,457,796	-	1,894	1,308,315	2,459,690
聯營公司	1,475,925	2,747,517	-	-	1,475,925	2,747,517
合營企業	2,425,328	320,426	-	-	2,425,328	320,426
行政人員	-	8,345	-	-	-	8,345
	5,209,568	5,563,844	-	1,894	5,209,568	5,565,738

與關聯人士的項目相關結餘：

(a) 應收行政人員貿易結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工預付款項及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(d) 應付股東及行政人員貿易結餘主要是預售訂金。

### 37. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

- (e) 應付股東公司貿易結餘主要來自施工採購，正常信貸期於建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月。通常直至建築項目竣工，達85%的建築成本發放；及直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣起並於2至5年內發放。
- (f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等非控股股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時及預期當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支及於要求時償還。

應收(應付)關聯人士欠款的免息結餘為無抵押及於要求時償還。應收(應付)關聯人士欠款的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2014年12月31日項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣2,296,721元(2013年：人民幣2,197,909,000元)，以浮動年息0.35%至6.0%(2013年：以固定利息7.31%至7.82%)計息。
- (b) 於2014年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣4,995,659,000元(2013年：人民幣5,000,323,000元)，以固定年息7.19%至12.00%(2013年：7.19%至12.00%)計息。
- (c) 於2014年12月31日項目相關應收合營企業的款項中有人民幣984,016,000元(2013年：人民幣1,339,558,000元)，以固定年息7.52%至10.00%(2013年：6.67%至10.00%)計息。
- (d) 於2014年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣3,114,305,000元(2013年：人民幣1,308,315,000元)，以固定年息8.00%至15.00%(2013年：7.34%至15.00%)計息。

### 37. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

- (e) 於2014年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣49,491,000元(2013年：人民幣785,085,000元)，以固定年息8.32%(2013年：0.35%至15.00%)計息。
- (f) 於2014年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中人民幣377,777,000元(2013年：人民幣690,840,000元)，以浮動年息0.35%至6.85%(2013年：7.05%至8.15%)計息。
- (g) 於2014年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣634,314,000元(2013年：人民幣1,775,768,000元)，以固定年息7.00%至7.52%(2013年：7.19%至10.00%)計息。
- (h) 於2014年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣499,503,000元(2013年：人民幣649,560,000元)，以浮動年息8.76%(2013年：0.35%至8.76%)計息。
- (i) 於2013年12月31日非項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣315,447,000元，以浮動年息0.40%至6.00%計息。

(iii) (a) 於年內，除附註30所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	427,364	197,700
從非控股股東購入一家聯營公司	—	160,520

於2014年7月11日，本集團與非控股股東訂立協議，收購諸暨市越都置業有限公司(「諸暨越都」)30%股權，代價為人民幣246,464,000元。

於2014年10月17日，本集團與非控股股東訂立協議，收購杭州綠城東友房產開發有限公司(「杭州綠城東友」)30%股權，代價為人民幣163,400,000元。

於2014年7月10日及2014年12月15日，本集團與非控股股東訂立協議，分別收購臨安綠城置業有限公司(「臨安綠城」)20%及15%股權，總代價為人民幣17,500,000元。

於2013年8月31日，本集團與非控股股東訂立協議，收購溫州綠城置業有限公司20%股權及溫州綠景置業有限公司30%股權，代價分別為人民幣77,200,000元及人民幣112,500,000元。

### 37. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註30所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

於2013年8月20日，本集團訂立協議，向一名個人收購浙江綠城天台山蓮花度假村有限公司30%股權，代價為人民幣8,000,000元。

於2013年3月21日，本集團與非控股股東訂立協議，收購杭州融創綠城25%股權，代價約人民幣160,520,000元。

(b) 於年內，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司	91,150	-
向非控股股東出售一家附屬公司的部份權益	-	22,500

於2014年7月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於長興綠城房地產開發有限公司(「長興綠城」)的全部51%股權，代價為人民幣58,000,000元。

於2014年9月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於啟東綠城香格置業有限公司(「啟東綠城」)的全部51%股權，代價為人民幣33,150,000元。

於2013年4月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權，代價為人民幣22,500,000元。

(c) 於2014年12月29日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區的土地作為住宅物業。該公司已於2015年3月24日成立。

於2013年，鑒於本集團於穎澤及其全資附屬公司大連九龍倉綠城擁有40%權益，本公司全資附屬公司時凱控股有限公司(「時凱」)為本公司非控股股東九龍倉的利益抵押其穎澤股份，據此，本公司及時凱同意(其中包括)根據一家銀行授予大連九龍倉綠城貸款融資人民幣350,000,000元(相當於約港幣437,500,000元)及若干銀行授予(轉讓後)穎澤的貸款融資260,000,000美元(相當於約港幣2,022,800,000元)提供40%保證責任。

於2013年12月18日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區的土地作為住宅物業。框架協議於2014年2月28日舉行的股東特別大會獲通過及該公司於2014年成立。



### 37. 關聯人士披露(續)

#### (iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
短期福利	33,161	26,747
離職福利	284	292
	<b>33,445</b>	27,039

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

### 38. 本公司財務狀況表

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	362	636
於一家附屬公司投資及應收附屬公司及關聯人士款項	20,075,146	18,385,985
其他應收款項	412,188	613,580
銀行結餘及現金	9,524	67,115
	<b>20,497,220</b>	19,067,316
<b>負債</b>		
其他應付款項	203,993	203,735
應付關聯人士欠款	5,078,339	2,841,177
其他應付稅項	6,316	6,293
銀行及其他借款	2,401,625	2,365,189
優先票據	8,592,129	8,558,184
	<b>16,282,402</b>	13,974,578
<b>資產減負債</b>	<b>4,214,818</b>	5,092,738
<b>資本及儲備</b>		
股本	208,850	208,656
儲備(附註)	4,005,968	4,884,082
	<b>4,214,818</b>	5,092,738

### 38. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
2013年1月1日	4,769,945
年內利潤	1,106,976
確認為股息的分派	(1,077,319)
行使購股權	84,480
於2013年12月31日	4,884,082
年內利潤	44,772
確認為股息的分派	(928,301)
行使購股權	5,415
於2014年12月31日	4,005,968

### 39. 報告期完結後事項

2014年12月31日後發生的重大事項如下：

於2015年2月10日，本公司(本公司若干離岸附屬公司作為擔保方)與中國東方資產管理(國際)控股有限公司及Credit Suisse International(作為購買方)就本公司發行美元優先票據(「新票據」)訂立購買協議。8%新票據的本金總額200,000,000美元並將於2019年3月24日到期。新票據獲批准於聯交所上市及買賣。新票據構成進一步發行後將與本公司在2013年9月24日發行的300,000,000美元8.0%第二批美元優先票據合併及組成單一系列。新票據於2015年2月16日獲批准上市及買賣。

### 40. 其他事項

融創中國控股有限公司(「融創中國」)於其日期為2014年12月31日之公告(「融創公告」)中宣稱(其中包括)(i)融創綠城投資已同意向融創中國之直接全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited出售其於融創綠城投資之直接全資附屬公司優勢有限公司的全部股權(「聲稱境外出售事項」)；及(ii)上海融創綠城已同意向融創中國之直接全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司出售其於若干中國項目公司的股本權益(「聲稱境內出售事項」，與聲稱境外出售事項，統稱「聲稱出售事項」)。融創中國於融創公告中宣稱聲稱境外出售事項已獲本公司批准，而聲稱境內出售事項已獲綠城投資管理有限公司(本公司之全資附屬公司)批准。

於2015年1月5日，本公司作出公告，反駁融創中國於融創公告中有關聲稱出售事項的宣稱，並指出儘管董事會已考慮聲稱出售事項，但董事會並未批准聲稱出售事項，而按融創公告所聲稱融創中國採取的單方面行動對聲稱出售事項並不構成具法律約束力的協議。

本公司現正以真誠態度與融創中國商討，以期以和平方法解決聲稱出售事項產生的爭議。本公司將於適當時候另行刊發公告。

公司董事預計以上事項不會對本集團的綜合財務報表產生重大不利影響。

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情

於2014年及2013年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣895,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	中國 2002年6月19日	人民幣196,080,000元	-	-	50% (i)	50% (i)	房地產開發	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (i)	50% (i)	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (i)	50% (i)	房地產開發	有限責任公司
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (i)	50% (i)	房地產開發	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (i)	50% (i)	房地產開發	有限責任公司
藍城房產建設管理集團有限公司 (原名為「綠城房產建設管理有限公司」)	中國 2010年9月8日	人民幣200,000,000元	-	-	35% (i)	35% (i)	項目管理	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (ii)	49% (ii)	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	中外合資企業
浙江綠城天台山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月15日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
南通綠城房地產開發有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣50,000,000元	-	-	77%	77%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣200,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣1,200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣503,823,400元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣77,600,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中稷(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣98,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司



#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產發展有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣98,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣305,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東友房產開發有限公司	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	70%	房地產開發	中外合資企業
臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	65%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	60%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	-	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2014年1月20日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	-	房地產開發	有限責任公司
濰博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	-	房地產開發	中外合資企業

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2014年	2013年	2014年	2013年		
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	460,000,000美元	-	-	50%	-	房地產開發	外商獨資企業
馬鞍山偉華置業發展有限公司	中國 2012年6月11日	人民幣106,000,000元	-	-	70%	-	房地產開發	有限責任公司
長興綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣100,000,000元	-	-	-	51%	房地產開發	有限責任公司
啟東綠城香格置業有限公司	中國 2009年10月27日	人民幣65,000,000元	-	-	-	51%	房地產開發	有限責任公司

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (iii) 本集團於2014年自其非控股股東收購於杭州綠城東友額外的30%股權。詳情請參閱附註37。
- (iv) 本集團於2014年自其非控股股東收購於臨安綠城額外的35%股權。詳情請參閱附註37。
- (v) 本集團於2014年自其非控股股東收購於諸暨越都額外的30%股權。詳情請參閱附註37。
- (vi) 該等實體於2014年新成立。
- (vii) 由於本集團已收購該等實體的股權，故該等實體於2014年成為本集團的附屬公司。詳情請參閱附註30。
- (viii) 於2014年，本集團分別向其非控股股東出售其於該等實體的51%股權。詳情請參閱附註37。

本公司董事認為，本集團附屬公司概無擁有對綜合財務報表整體而言屬重大的非控股股東權益，因此並無呈列該等擁有非控股股東權益的附屬公司的財務資料。

# 釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

藍城建設管理	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原名為綠城房產建設管理有限公司，為本公司之附屬公司
董事會	指	本公司董事會
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，於2005年12月8日在中國成立的國有獨資有限公司
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
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上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
九龍倉集團	指	九龍倉及其附屬公司
本年度	指	截至2014年12月31日止年度

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號,  
黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編: 310007)  
電話: (86-571) 8898 8888 傳真: (86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號,  
新世界大廈1期14樓1406-1408室  
電話: (852) 2523 3138 傳真: (852) 2523 6608

[www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)