



# 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 01628.HK



尊府  
Palace  
Country

TIANJIN  
天津

中央  
海岸  
Central  
Coast

LONGYAN 龍岩

雲頂  
國際  
Cloud  
Top International  
盧卡小鎮

Lucca  
Town  
Riverside  
City Town  
溪堤  
尚城

XIAMEN  
廈門

禹洲  
廣場  
Yuzhou  
Plaza

SHANGHAI  
上海

NANJING  
南京

QUANZHOU  
泉州

City Plaza  
Skyline天境

HONG KONG  
香港

翡翠湖郡

HEFEI  
合肥

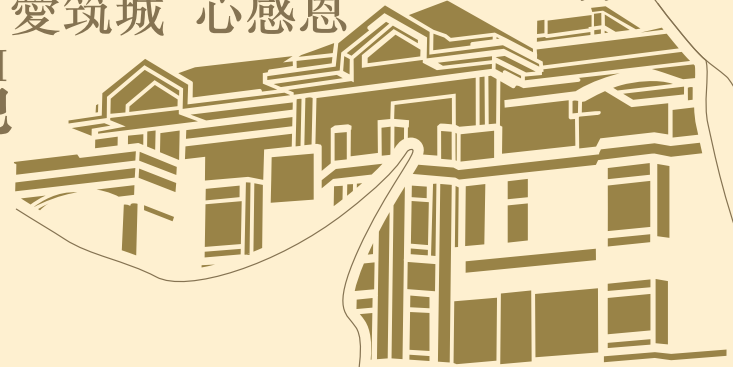
20

中央廣場

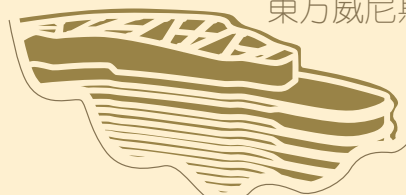
Central  
Plaza

BENGBU  
蚌埠

1994-2014  
愛筑城 心感恩



FUZHOU  
福州  
東方威尼斯  
Oriental Venice



2014年報

## 目錄

- 2 禹洲地產20週年里程碑
- 4 2014年度大事記
- 8 收益表概要
- 9 財務狀況表概要
- 10 主席報告
- 22 管理層之討論及分析
- 52 環境、社會及管治
- 66 業務及土地儲備概覽
- 86 董事簡介
- 90 高級管理層簡介
- 91 董事會報告
- 99 企業管治報告
- 129 投資者關係
- 133 獨立核數師報告
- 135 財務報表
- 213 五年財務概要
- 214 主要物業一覽表
- 216 公司資料

禹  
洲

大禹治水



# 禹洲地產20周年里程碑

1994

成立禹洲地產前身—廈門禹洲集團股份有限公司



1995



開發第一個房地產項目禹洲新村，首開護坡垂直綠化先河，成為「廈門市首家通過市建委綜合驗收的住宅小區」

2002

廈門第一個城市綜合體—禹洲·世貿商城開業



2004

開發禹洲·鼓山一號，標誌著禹洲成功走出廈門



開發禹洲·金橋國際，標誌著禹洲正式走出福建

2006

禹洲地產進入合肥市場

禹洲地產躋身全國百強

2003

禹洲地產開發的位於廈門島內核心區域的高品質樓盤—禹洲·華僑海景城領航廈門高端市場



2009

禹洲地產在香港聯交所主板成功上市，股票代碼：01628.HK



1997

成立禹洲物業服務有限公司的前身—廈門華僑城物業經營服務有限公司，開啟提供專業物業管理服務

1998



公司率先進入廈門島東部新區，開發了「禹洲花園」等知名項目

2010

禹洲地產進入泉州市場，開發大型城市綜合體項目—禹洲·城市廣場

禹洲地產進入天津市場，落子環渤海區域

禹洲地產成功發行2億美元優先票據為集團增加土地儲備奠定穩固基礎



向中人壽定向發行10億港元債券，進一步增強了集團的資金實力

首獲標準普爾禹洲地產「B+」公司家族評級和「B」優先票據評級；首獲穆迪禹洲地產「B1」公司家族評級和「B2」優先票據評級，評級展望為「穩定」



「禹洲」獲中國馳名商標稱號



2011

禹洲地產設立總部，統一管控旗下地產、專業公司

禹洲地產躋身全國50強

2012

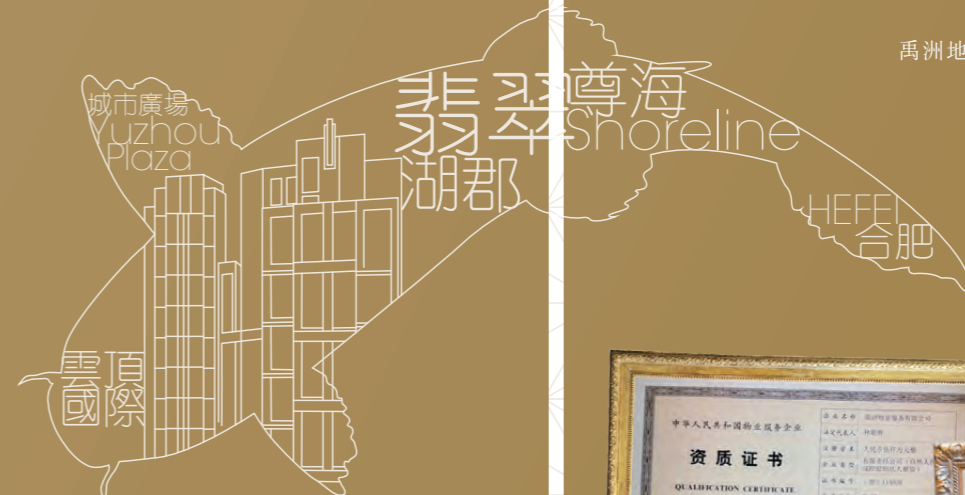
禹洲地產成功發行2.5億美元優先票據，獲國際資本市場追捧，超額認購逾35倍

2013

禹洲地產先後進入蚌埠和漳州市場

禹洲地產合約銷售首破百億，創歷史紀錄

禹洲再向中國人壽發行15億港元債券進一步增強資本實力



禹洲地產首獲麥格理評級報告，表現優於同行，目標價2.76港元

禹洲地產成功發行3億美元優先票據，優化了公司的債務結構

2014

公司成功發行兩筆分別為3億美元及2.5億美元的五年期的優先票據，票面息率分別為8.625%及9%

禹洲地產成功進入香港和南京市場



禹洲物業服務有限公司成功晉升物業服務企業一級資質

禹洲地產旗下廈門禹洲集團地產投資有限公司晉升為「全國房地產一級開發資質」

## 2014年度大事記

### 1月

公司於1月19日成功發行3億美元優先票據，票面息率為8.625%，到期日為2019年，獲超額認購6.5倍，備受國際投資者青睞。

1月24日，禹洲地產以8,515萬元人民幣在泉州惠安新城競得第三塊優質商住地塊，用地面積為61,481平方米。該地塊毗鄰海西首屈一指的城市綜合體—禹洲城市廣場項目，預計將作為禹洲城市廣場的後續開發用地。

### 2月



禹洲地產於2013海西地產年會，以高度的社會公民責任、穩健的產品品質和創新的產品設計，最終獲得5大獎項。包括：2013海西品牌價值標杆地產企業—禹洲地產、2013年度最具行銷創新標杆樓盤—禹洲·雲頂國際、2013年度別墅標杆樓盤—禹洲·尊海御墅及2013年度最具人居價值標杆樓盤—禹洲·香溪里等。

### 3月

公司於3月26日公佈2013年全年業績，營業額和毛利創歷史新高，分別同比上升91.9%和50.3%，至74億7,061萬及23億1,908萬元人民幣。合約銷售為109.6億元人民幣，破百億創歷史記錄。



禹洲地產榮膺「中國房地產百強企業」第36位，「中國房地產百強之星」第5位，排名創歷史新高。這是禹洲自2006年以來，連續第九年榮膺「中國房地產百強企業」。

**4月**

禹洲地產獲穆迪投資者服務公司「B1」公司家族評級，評級展望為「穩定」，表現優於同行。

### 5月

5月23日，禹洲地產以4.26億元人民幣競得合肥優質商住地塊，用地面積為36,387平方米，樓面地價僅為每平方米人民幣3,900元。該地塊位於蜀山區二環內，為合肥成熟的老城區城市中心區，未來可望受惠南側地鐵2號線全線通車。



公司2014年股東周年大會於5月26日順利舉行，禹洲地產董事局主席林龍安先生、多位董事局成員及公司管理層出席了此次股東大會。



### 6月

「香港義工聯盟啟動禮暨社區服務日」於6月15日舉行，禹洲地產董事局主席林龍安作為香港義工聯盟的常務副主席，亦受邀出席該活動，並為聯盟捐贈500萬港元作為啟動資金。



位於合肥東城的禹洲中央廣場，在6月21日開盤當日銷售火爆，首期推出的一千餘套83至114平方米的奢景公館產品，共計1,100套房源，開盤4小時便成交800餘套，成交近八成，平均售價約每平方米6,000元人民幣。

### 7月

「禹洲會」早餐工程於7月8日起全面啟動，為禹洲·華僑城、禹洲·大學城、禹洲·華僑海景城及禹洲·城上城四個社區的業主，由早上六時半至八時半提供最新鮮最美味的營養早餐。



## 8月

8月28日，禹洲地產公佈2014年中期業績，營業額同比上升280%，至39億2,400萬元人民幣，毛利為14億1,551萬元人民幣，同比增加328%。毛利率為36.1%。母公司擁有人應佔核心利潤同比大幅上升412%至4億8,605萬元人民幣。



禹洲地產於8月29日宣佈，公司首次向海外拓展，斥3.7億港元收購香港物業，該物業位於高級住宅物業林立的香港中環堅道，集團擬將該物業重建為高級住宅物業。

## 9月

在9月20日舉行的禹洲集團成立20周年暨上市5周年慶典活動中，禹洲集團董事長林龍安先生宣佈，集團在廈門大學和集美大學兩所高校分別設立貧困學生助學專項基金各人民幣100萬元，幫助有理想、敢追夢的貧困大學生。

禹洲地產的2013財年年報榮獲美國第28屆年度ARC國際年報評選「主席報告」銅獎，是本年度ARC年報獎項地產開發類別的最高獎項。



## 10月



禹洲地產2015屆「禹苗行動」校園招聘計畫於10月21日全面公開，公司在國內10所知名大學舉行招聘講座，並即場安排面試。計畫旨在遴選有潛質的畢業生，實現集團人才儲備的目的。

## 11月

11月21日，公司以14.62億元人民幣成功競得合肥商住地塊，用地面積為97,467平方米，樓面地價僅為每平方米人民幣4,286元。該地塊位於合肥市新站區，毗鄰地鐵一號線，未來升值潛力與空間較大。



## 11月

11月25日，禹洲地產與平安銀行簽訂「總對總」銀企戰略合作，合作協議中，平安銀行將予禹洲地產人民幣30億元的額度作為意向性授信，雙方將進一步提升整體合作力度，擴大合作範圍，提升合作層次，建立長期而具有建設性的戰略合作夥伴關係。



11月28日，公司以18.8億元人民幣成功競得南京商住地塊，用地面積為41,494平方米，樓面地價每平方米人民幣16,657元。該地塊位於南京市雨花臺區，距南京地鐵一號線中華門站僅1.3公里。

## 12月

12月2日，禹洲地產成功發行2.5億美元優先票據，票面息率為9%，到期日為2019年，獲超額認購3.5倍，備受國際投資者青睞。

12月10日，公司以5.8億元人民幣成功競得福州商住用地，用地面積為54,507平方米，樓面地價僅為每平方米人民幣4,256元。該項目位於福州市連江縣城區，距離縣政府約2.6公里，教育資源豐富，交通配套完備。



2014年禹洲地產投資者及媒體反向路演於12月8日至12日順利舉行。出席反向路演的投資者共33人，來自投資業界享譽盛名的機構。投資者及媒體到公司位於廈門及合肥的多個樓盤實地考察。集團董事局主席林龍安先生及多名高管出席並回答了投資機構和媒體的提問。

為更好地迎接福建自貿區時代的到來，「福建自貿區與企業發展機遇論壇暨禹洲公益基金會成立儀式」於12月23日在廈門禹洲廣場隆重舉行，邀請到兩岸三地的知名企業家、學者圍繞就福建自貿區未來模式進行了研討。同時，集團宣佈成立禹洲公益基金會，集團董事局主席林龍安先生代表禹洲公益基金會向中國僑聯捐贈人民幣500萬元作為僑聯發展基金，並向廈門大學、集美大學分別捐贈人民幣100萬元作為貧困生助學基金。



# 收益表概要

截至2014年12月31日止年度

確認收入\*：人民幣78億3,663萬元

合約銷售：人民幣120億129萬元

毛利：人民幣28億4,477萬元

核心利潤：人民幣10億2,534萬元

每股核心盈利：人民幣0.30元

每股股息：16港仙

對比2013年

(增加人民幣3億6,602萬元或4.9%)

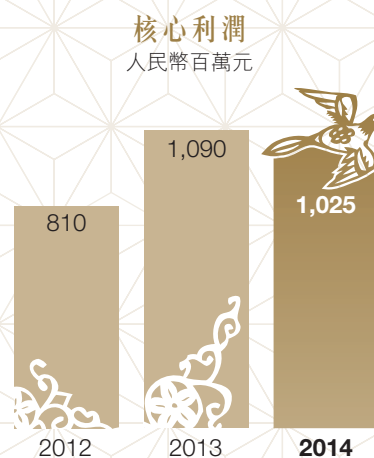
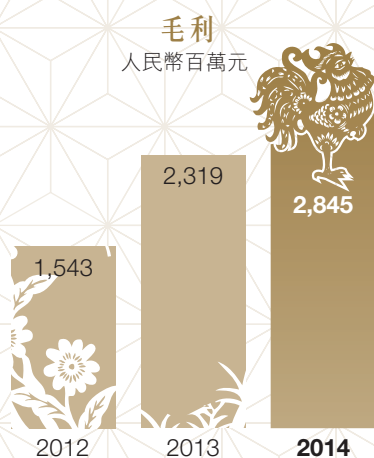
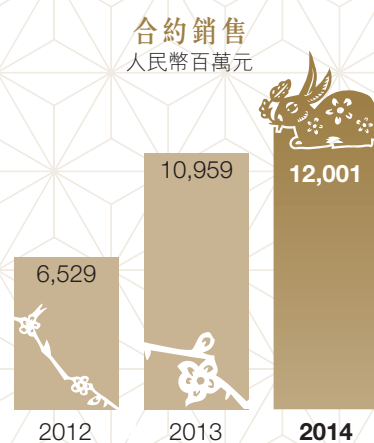
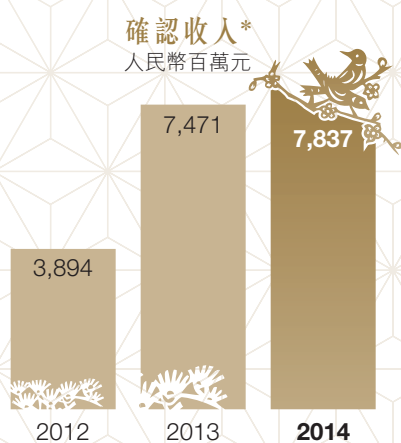
(增加人民幣10億4,232萬元或9.5%)

(增加人民幣5億2,569萬元或22.7%)

(減少人民幣6,458萬元或5.9%)

(減少人民幣0.02元或6.3%)

(增加1港仙或6.7%)



\* 已除去5.55%的營業稅及附加

## 財務狀況表概要

於2014年12月31日

資產總額：人民幣390億7,501萬元

負債總額：人民幣296億8,521萬元

權益總額：人民幣93億8,980萬元

現金狀況\*：人民幣97億8,474萬元

借貸總額：人民幣154億441萬元

對比2013年年底

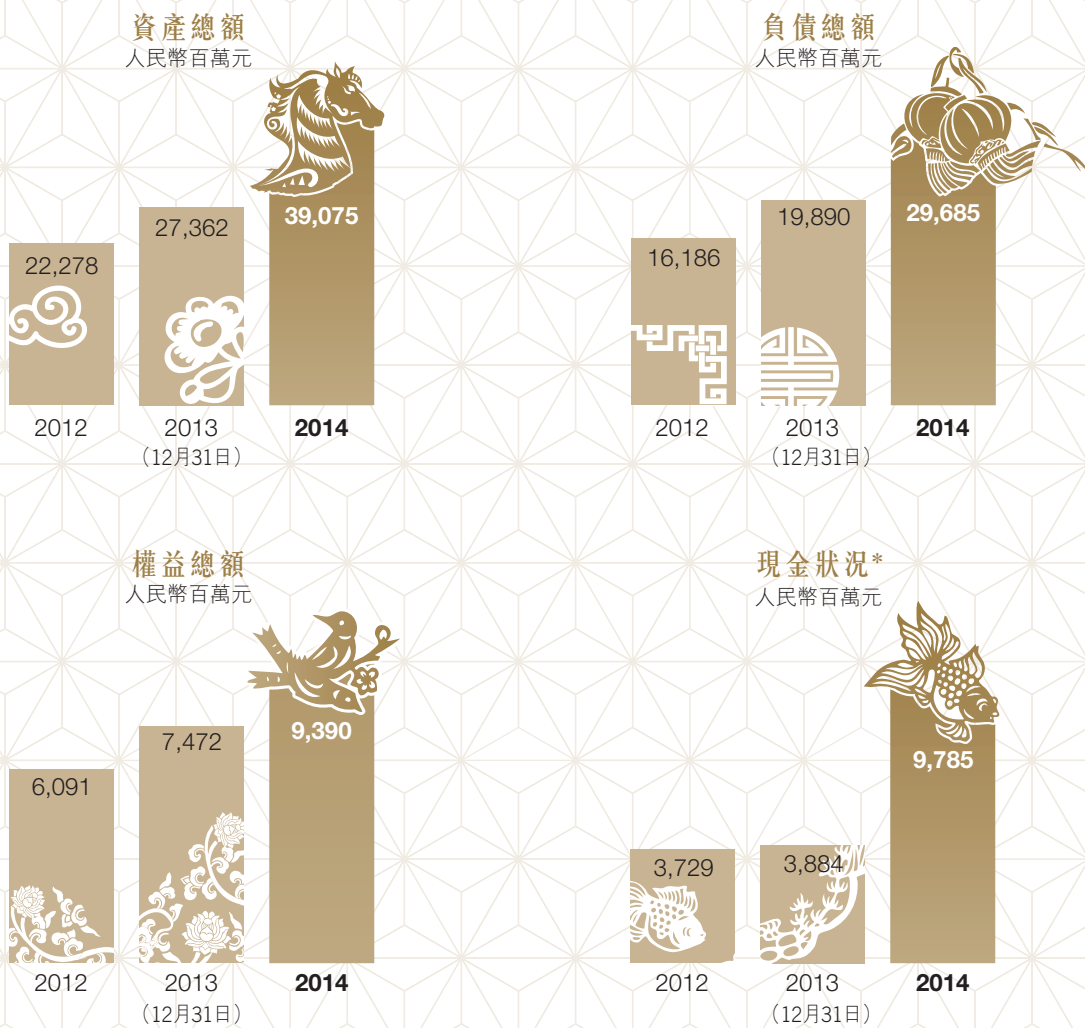
(增加人民幣117億1,269萬元或42.8%)

(增加人民幣97億9,479萬元或49.2%)

(增加人民幣19億1,789萬元或25.7%)

(增加人民幣59億111萬元或151.9%)

(增加人民幣56億9,413萬元或58.6%)



\* 包括受限制現金

# 主席報告

致股東：

我很榮幸代表禹洲地產股份有限公司（禹洲地產或本公司）之董事會（董事會），提呈本公司及附屬公司（本集團）截至2014年12月31日止之全年業績。

## 財務業績

回顧期內，本集團的營業額為人民幣78億3,663萬元，較2013年同期74億7,061萬元大幅上升4.9%，創歷史新高。毛利為人民幣28億4,477萬元，較2013年同期23億1,908萬元上升22.7%。毛利率約36.3%，同比上升5.26個百分點。股東應佔利潤為12億5,438萬元，較2013年同期14億7,122萬元，下降14.7%。每股基本盈利為人民幣36分，同比下跌16.3%。撇除投資物業估值變動後，股



東應佔核心利潤為10億2,534萬元，較2013年同期10億8,992萬元，下跌5.9%。每股核心盈利為人民幣30分，同比減少6.3%。全年股息為每股港幣16港仙，同比增長6.7%（2013：港幣15仙），派息率約為2014年核心淨利潤的43.2%。



## 業務回顧

回顧期內，世界經濟正處於深度調整中，地緣政治形勢依然是複雜多變，而中國宏觀經濟增速也持續趨緩。2014年中國國內生產總值(GDP)增長僅為7.4%，房地產投資增長率僅在10%。無論是中國經濟或是房地產市場均進入了「新常態」調整期。當中國的低勞動成本優勢和人口紅利漸漸消退的時候，中國就必須面對「中等收入陷阱」的挑戰。要超越這個「陷阱」，國家經濟就必須向創新驅動和技術驅動升級轉型，這個艱難的轉型過程就是我們必須面對的「新常態」。

2014年第一季，受宏觀經濟影響以及需求不足、庫存高企、信貸收緊、市場觀望情緒蔓延的影響，房地產市場整體下行與城市分化並存趨勢明顯。2014年第二季度開始，中央政府推出了一系列穩增長、促改革的「微刺激」措施，多個內地城市相繼推出各種放寬樓市調控的措施，包括定向及全面降準、放寬非戶籍資格審查、提高公積金可貸額度、稅收減免、房貸放鬆、利率下調等。國土部牽頭的部級聯席會議出臺了「不動產登記完成時間表」，中央加速棚改，推進共有產權試點展開。這些措施表明中央政府正在通過市場化方式處理樓市放緩所衍生出來的問題，讓地方政府在控制房屋供應和制定差異化的調控政策上有更大的



自主權，有利於釋放市場上的剛性需求，引導樓市回歸合理的平衡。在多方面刺激需求措施出臺並得到有效執行下，自2014年第三季度起，房地產市場逐漸趨穩，剛性需求有序釋放，物業銷售市場的氣氛開始改善，購買力的復甦速度亦隨著住宅按揭利率下調而有所提升，市場逐步探底回升。

2015年政府工作報告並未推出更嚴厲的房地產調控措施，而是主張以「市場導向」的措施調節樓市，並著力研究設立調控樓市的「長效機制」。市場估計有關的「長效機制」成立後，中央將逐步減少目前的行政幹預措施，這將有利於樓市長遠的健康發展。在政府分類調控的措施下，中國房地產市場不再是單一的概念，不同的城市呈現不均衡的發展態勢。一、二線城市，隨著戶籍制度逐步解除，大城市計劃生育逐步放開，人口淨流入，城市配套、工作機會、醫療條件、學校資源等公

共城市資源匯聚，重點城市競爭力將日趨提升；而三、四線城市由於人口和資源的流出，則出現供過於求的情況，進而再次加劇城市的分化和馬太效應。譬如本集團總部所在的沿海福建省的經濟中心—廈門；或是本集團第二大城市，集政治中心和經濟中心為一體的安徽省的省會城市—合肥，或是本集團在2014年戰略性進入的江蘇省省會城市—南京，都是在2014年房地產市場表現最好的城市之一：城市GDP增速較高，居民可支配收入較高，平均房價穩步上升、庫存水平低、人口淨流入，令當地房地產市場處於供求平衡甚至供不應求的狀態。在2015年《政府工作報告》當中提出，擴展上海自由貿易試驗區範圍，新設廣東、天津、福建自由貿易試驗區，推進基礎設施建設和區域協調發展，京津冀協同發展、長江經濟帶建設取得重要進展。而隨著2014年福建、天津自貿區的通過和上海自貿區的擴大，一帶一路建設與京津冀協同發展結合，以及國務院部署將長江經濟帶建設成為具有全球影響力的經濟帶，本集團在這些區域佈局內的重點城市廈門、合肥、南京、福州、上海、天津等將會獲得進一步發展的機遇。



長遠而言，中國內地城鎮化將會繼續推進發展。2014年3月國家出臺了《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，提出要將目前的常住人口城鎮化率由53.7%提升到60.0%的目標，這一措施將有力帶動工業化的發展，帶動非農產業在城鎮集聚，農村人口向城鎮集中，推動國家整體經濟發展。而李克強總理在2015年政府工作報告中也提出，城鎮化是解決城鄉差距的根本途徑，也是最大的內需所在。加大城鎮化與棚戶區改造，實施戶籍制度改革，落實放寬戶口遷移政策，堅持分類指導，因城施策，支持居民自住和改善性住房需求。預期2020年前實現一億人口轉移至城鎮落戶的目標指日可待。而要提升城鎮化水準，需要制定實施城市群規劃，有序推進基礎設施和基本公共服務同城化，控制超大城市人口規模，發展智慧城市。城鎮化的推進，再加上居民收入持續增長，最終會帶動樓市的長遠需求，房地產發展行業進入白銀時代，而核心城市未來改善型市場的需求也是非常巨大的。

在2014年市場週期性的波動和整體中國房地產市場銷售金額和銷售面積同比下降，房企市場集中度進一步提高的背景，本集團依以市場需求為導向，始終堅持「有質量的增長」發展原則，在保持較快和良性發展的同時，不斷提升管理能力，強化品牌影響力，合理增加土地儲備及強化財務結構，致使本集團2014年連續九年蟬聯中國房地產百強企業，穩守廈門市場份額排名第一以及合肥前五大開發商的寶座，毛利率保持在36.3%的

行業較高水準，比行業平均水平高出5-10個百分點，實屬不易。

## 發展策略

回顧期內，本集團採取了一系列的發展策略，積極應對市場變化：

### 尋求地產項目高周轉下的有質量增長

本集團有今日的發展，離不開首重盈利能力而非激進擴張的策略。儘管行業告別高增長的時期，但是我們仍需努力不懈地加強我們的競爭優勢。相比快速擴張，禹洲更著重穩健發展。隨著福建自貿區的通過，預計未來禹洲將受惠於福建自貿區的政策，土地價值將會提升，與台灣兩岸合作領域，包括航運物流、金融服務、商貿服務、文化產業等進一步加強。集團在福建省擁有425萬平方米的優質土地儲備，2014年廈門區域銷售對集團的銷售貢獻達51.5%。而集團的第二大城市合

肥，發展也非常迅猛，預期將受惠於長江經濟帶的發展。中央政府計畫依託黃金水道推動長江經濟帶發展，打造中國經濟新支撐帶，挖掘中上游廣闊腹地蘊含的巨大內需潛力，促進經濟增長空間從沿海向沿江內陸拓展。集團在合肥擁有260萬平方米的優質土地儲備，2014年的合肥區域銷售對集團的銷售貢獻上升至29.3%。進入這些需求健康的城市，比如廈門、合肥、南京、上海等，有助掌控財務及營運風險，有助達到項目利潤最大化，並且能夠實現降低風險及融資成本的目的。另一方面，禹洲最大化盈利的關鍵是降低土地成本和減少財務支出。在降低地價成本方面，本集團在土地市場冷清或信貸緊縮時，除了參與公開拍賣以低價競得優質土地外，還通過收購小型地產商等多種方式拿地，大幅降低了拿地成本。在削減財務支出方面，本集團成功抓住準確的時機進行發債等融資活動，降低整體融資成本。因此，期內集團能保持36.3%行業較高的毛利率，同時控制負債率在60.0%的健康水平。



合肥禹洲•翡翠湖郡

### 持續去庫存

隨著房地產產品同質化日趨嚴重，地產行業已經進入總量過剩的時代，三四線城市人口與資金淨流出，之前的大規模房地產開發形成了高企的庫存，近年市場去庫存的競爭越來越激烈。所幸的是，本集團專注在庫存情況相對較為健康的一、二線城市。但去庫存依然是集團的重要策略方向。集團將「加大銷售力度，加快開發周轉，加強存量去化」作為工作第一要務。在產品定位上，公司將根據不同城市、區域、區位的特點，做好市場研究和預判，對目標客戶群體以及公司現有豐富的產品體系進行配對分析，使得新推產品更加貼近當



位於廈門的禹洲·尊海充分利用地塊的海湖景觀資源，力求做到景觀價值最大化

地市場的消費需求。此外公司也將借助新推產品在同質化嚴重的區域實現差異化經營，凸顯自身於產品創新方面的優勢。期內，集團利用資訊科技，涵蓋了物資供應部門從計畫到採購、庫存、消耗整個物流的管理過程，支援集團多項目異地管

控，實現項目發展標準化，有效去庫存，構建從戰略到管控再到執行的保障服務平臺，提升公司的核心競爭力。

2014年集團總在建面積將近422萬平方米，同比2013的345萬平方米翻了22.3%；竣工面積共計515萬平方米，同比2013年增加29.8%。2014年合約銷售平均去化率達63%。持續去庫存依然會是2015年的戰略重點。

### 完善客戶服務提升客戶滿意度

本集團秉持「以客為尊」的服務理念，致力為各住戶及商戶提供一既安全又舒適的居住環境或高效的營商環境。集團的優質服務延伸至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。集團旗下的物業管理附屬公司不斷推陳出新，提供優質顧客服務，提升服務水準。2014年度物業公司管理費收入8,825萬元，同比增長23.9%。至2014年底，禹洲物業管理的總建築面積為402萬平方米，為業主提供貼心的服務。





### 受惠多元化業務成功分散風險

上市五年來，本集團的商業、酒店、寫字樓等核心持有物業的比例在持續上升。本集團相信，包括酒店、商場及寫字樓在內的多元化商業物業組合，能分散經營風險及創造穩定收益。同時，受惠於項目的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。期內，國際知名評估機構仲量聯行對集團旗下自持的投資物業進行評估，公允值達人民幣59億6,049萬元，其中已落成物業的估值達人民幣49億5,870萬元，發展中物業的估值達人民幣10億179萬元。總租金收入達人民幣5,154萬元，比去年同期上升4.84%。

未來，集團將不斷培養商業地產人才，謹慎穩健地開展這方面業務，未來幾年逐步增加投資性物業組合，在一、二線城市核心地段的商業物業轉為自持，預期投資物業淨利潤的比重將逐步增加至公司核心利潤的10%。

### 適時添購地塊應對未來發展

本集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，戰略性地補充土地儲備。聚焦海西經濟區、長三角區域、環渤海區域，深耕核心城市，堅持「每進入一個城市就深耕一個城市」為原則，並在核心城市周邊管控半徑可輻射的、具備經濟發展潛力和人口淨流入的城市進行開拓，形成區域強效規模，並能在輻射範圍內強化執行能力，降低開發風險。在項目選擇上，基於「利潤率、去化率、執行力」三個評估指標。其中，利潤率是企業可持續發展的保障、去化率是企業安全現金流和發展速度的保障、執行力是企業管治水平和穩健經營的保障。於此之外，我們還將注意力集中到保持低價土地成本、注重戰略定位、保持最佳規模、確定最佳時機、保證快速的資產周轉五個方面。



廈門禹洲·嘉美倫酒店公寓



廈門禹洲•中央海岸

集團於期內於泉州、福州、合肥、香港、南京共增加土地儲備約100萬平方米，平均地價為每平方米人民幣2,232元，為未來業績積蓄力量。目前，集團在廈門、合肥、上海、福州、南京、泉州、龍岩、蚌埠、天津、漳州及香港共有48個項目處於不同的發展階段，土地儲備達870萬平方米。優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為禹洲在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。目前本集團總體土儲規模可以滿足未來三到五年的開發需要。集團仍將按戰略導向適時、適量、低成本地增加土地儲備。

#### 強化與投資基金及房地產企業的合作

近年來，禹洲地產開創了與投資基金及房地產企業合作購地的模式，包括與萬科合作的廈門海滄萬科城項目，2014年貢獻合約銷售人民幣14.2億元；而投資基金合作方面，與平安、中信信誠資產管理等知名基金達成項目股權合作。通過股權、債券或結合的合作模式既提高了購地的財務靈活

性，降低開發初期的投資風險，又大大縮短了投入產出週期，在保持合理擴張節奏的前提下緩解資金流動性壓力，加快實現規模效應。

#### 穩健運營、持續成長

禹洲地產秉持穩健經營策略，同時優化資金結構及降低資金成本，整體融資成本由2013年底的8.69%降低至2014年底的8.49%。公司如今更追求有質量的發展，不追求規模上的盲目擴張，始終將負債率控制在一個合理的水準之內。淨負債率由2013年底的78.0%下降18.1個百分點到2014年底的59.9%的更健康水平。

為達到可持續發展，本集團積極組織各種融資管道，進一步優化財務架構及保持穩定且充裕的現金流。我們在不斷改善自身財務狀況的同時，亦時刻保持著對境外資本市場的關注度及敏感度，並緊緊地抓住最佳的融資視窗，發行的債券深受投資者歡迎。

2014年融資工作的成功落實，一方面改善了公司債務結構，公司現金餘額為人民幣97億8,474萬元，足以覆蓋一年內到期債務人民幣38億545萬元。截至2014年年底，集團短期債務佔總有息借貸的24.7%，現金對短期債務的覆蓋率高達2.57倍。境內人民幣債佔總有息借貸的40.6%，其他為境外美元債和港幣債。另一方面，較低的票面利率將減少未來財務費用的支出，有利於控制財務成本，爭取公司有更好的盈利能力。集團堅守財務紀律和審慎擴張，自2013年以來至今沒有借入任何信託貸款。

### 恪守高水準的企業管治

集團一直恪守高水準的企業管治，在優秀管理團隊的全力支持下，建立了具有成效的董事局、落實良好的內部監控系統。董事局一直有效地指導及監察集團執行業務策略。董事局設有審核、提名



2014年禹洲成功發行兩筆5年期美元優先票據

及薪酬委員會，協助其履行職務。集團的內部監控系統穩健有效，以保障集團資產及股東權益。公司在審核委員會、管理團隊以及內部和外聘核

數師的協助下，定期檢討集團的內部監控系統。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的管道，包括新聞稿、集團網頁、業績簡報、實地考察、路演推介及投資者研討會、新聞發布會、官方微信微博等，發布集團的最新動向和資訊。

### 積極承擔社會責任

本集團自成立以來一直積極承擔社會責任，秉承「服務社會，回報社會」的宗旨，在不斷發展的同時，也不忘回報社會。期內，集團積極參與社會公益活動，並致力於教育、環保、文化以及各項慈善活動。

近20年來，集團累計為慈善活動捐獻金額達人民幣一億元，先後榮膺「2009中國廣告主長城獎—最熱心公益獎」、「2011中國房地產上市公司社會價值典範」、「2012中國公益獎—集體獎」、「2013中國責任地產TOP50」等殊榮。



禹洲地產舉行「職場女性魅力巾幗」活動慶祝三八婦女節

### 積極推動環境保護鼓勵員工實踐低碳生活

本集團認識到環境保護是企業可持續發展之重要一環，因而積極推動環境保護，亦鼓勵員工實踐低碳生活。集團各項目齊全的社區配套和綠化構成了園林景觀生態住宅社區，讓很多業主親身體驗了集團在環保方面的努力。經過幾年的發展和落實執行，我們已在可持續發展方面取得令人鼓舞的成績。

我們不僅力求自身項目達到可持續發展，亦深知可持續發展需要全民共同參與，因此我們主動與業界及公眾分享經驗並贊助舉辦各類環保公益活動，藉以提升市民的環保意識，推動社會進步。

### 未來發展與展望

2015年《政府工作報告》指出，今年經濟發展的主要預期目標是：國內生產總值增長7%左右，居

民消費價格漲幅3%左右，城鎮新增就業1,000萬人以上，城鎮登記失業率4.5%以內，居民收入增長與經濟發展同步。中央政府會提升城鎮規劃建設水準，制定實施城市群規劃，有序推進基礎設施和基本公共服務同城化。並加大城鎮棚戶區和城鄉危房改造力度，堅持分類指導，因地施策，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。此外，中央政府會把「一帶一路」建設與區域開發開放結合起來，加強新亞歐大陸橋、陸海口岸支點建設。推進京津冀協同發展，在交通一體化、生態環保、產業升級轉移等方面率先取得突破。中央政府將推進長江經濟帶建設，有序開工黃金水道治理、沿江碼頭口岸等重大項目，構築綜合立體大通道，建設產業轉移示範區，引導產業由東向西梯度轉移。我們相信，這些中央政策措施會在長遠而言支撐房地產行業的發



禹苗計劃為集團補充人才儲備增添新思維



展，尤其是我們位於長江經濟帶以及福建自貿區內的核心城市，將會獲得更多的發展機遇。

未來房地產市場將繼續盤整，且各地差異較大，行業集中度將越來越高，房地產企業積極謀求多元化發展，並加入互聯網思維謀求戰略轉型。

結合2015年宏觀經濟與市場展望，以及集團管理層房地產行業未來趨勢的分析，在未來五至十年，本集團將繼續堅定不移地執行「立足海西，建樹中國」的大戰略。「立足海西」意味著我們要深耕、植根海西區域市場。所有城市的進入都必須基於「去化率、利潤率和執行力」的謹慎考量，並通過城市群之間的可輻射性形成協同效應；「建樹中國」則是實現我們中長期戰略佈局的需要。集團將保持適度的規模擴張，鞏固目前的全國區域佈局，形成以海西經濟區為中心，以發展潛力

大的長三角區域、環渤海區域一、二線核心城市為區域中心協同發展的格局，適當探索境外或海外城市，如香港的發展，實現「由核心城市帶動區域，由區域覆蓋全國」的穩健戰略擴張。

由於現有土地儲備能滿足未來3至5年的需求，本集團將以平常心態面對，不盲目拿地，除了以公開招拍掛拿地外，也會透過收購公司股權等方式去增加土地儲備，嚴守投資紀律，重視投資項目的執行力、去化率及利潤率。我們預期以廈門為中心的海西經濟區仍然是集團未來發展的重點，土地儲備佔比將不低於50%。對於已進入的非海西經濟區的區域，我們亦將加強資源整合，以合理價格適當增加當地的土地儲備，鎖定海西經濟區、長三角區域和環渤海區域，繼續加大在上海、廈門、合肥的土地儲備，新進入南京市場，深耕廈門、合肥、上海、福州、南京，目標打造這5個50億



廈門•禹洲廣場

## 主席報告

核心城市，並在其周邊管控半徑可輻射的、具備經濟發展潛力和人口淨流入的城市進行開拓，形成區域強效規模，避免盲目擴張。



廈門禹洲•雲頂國際

而產品方面，集團會做好區域研究及客戶、產品定位，繼續積極開發中端產品，以迎合首次置業的剛性需求以及中高收入人士的改善性住房需求。當年輕夫婦有能力為滿足基本生活需求選擇在一個城市安家、購買第一套房子的時候，當這對夫婦有能力為自己的孩子、父母改善教育、生活條件，購買第一套改善房的時候，他們選的一定是禹洲的房子，因為性價比高、物超所值！甚至當人們選擇租房的時候，選的一定是禹洲開發的社區，因為房子戶型舒適、社區配套齊全、物業服務一流——這就是我們奮鬥的方向，是禹洲住宅產品成為百年老字號根基，也是禹洲的社會責任與企業使命所在。

集團將繼續致力平衡物業銷售收益和投資物業收益的比重，以物業銷售為主，選擇性地持有一二線核心城市核心路段的商場、酒店、寫字樓等投資物業。租金收入持續帶來現金流，讓集團可以在淨負債比率維持在健康水準的情況下，抓緊合適的業務發展機遇。2015年，集團將商業地產總部設在上海，充分對接上海大資源平臺，建立禹洲的商業地產團隊和運營模式，在確保項目品質的基礎上提升我們商業物業的軟實力，匠心打造上海、廈門、合肥的商業項目。



廈門禹洲項目的室內設計

時代在變，我們說的住宅產品早已經不是純住宅概念，每一個項目的落成和交付都是一個社區的打造過程。住宅是一個社區的核心組成部分，配套的商業、學校、酒店乃至公共區域無線網路等等構成了一個完整的社區。禹洲要打造的不是鋼筋水泥房，而是供人居住的生活區。生長在不同時代的人，對住房的需求也是有差異的，禹洲要讓想買房的人有更好的選擇；我們聚焦目標市場，我們要做到在設計方案前就知道我們的目標客戶

在哪。並且，我們要做好住宅，就必須要有能力做好商業，並能為社區提供高品質的物業服務，緊跟時代步伐不斷升級我們的產品。隨著行業整體發展和市場的不斷調整，集團將因時順勢，保持在地產發展行業的領先優勢，同時兼備運營商、服務商的功能，從線下走向線上，建立線上社區服務平臺，探索我們的物業管理在互聯網時代在社區服務或其他方面有新的業務增長和突破。另一方面，我們會不斷創新，積極探索不同類型的產品，如養老地產和商業綜合體等，打造行業領先的多元化產品。總體來說，集團未來走的是「集團多元化，地產專業化」之路。

在確保增長的同時，禹洲地產也將積極與國際資本市場各類機構保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良性關係，有助於集團開拓融資管道及降低融資成本，優化財務結構，降低融資成本，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，加大力度確保資金安全。集團將繼續推進資源整合的新突破，以開放的心態更加積極地考慮項目開發的多元合作方式，無論是引進基金，還是與同行企業合作，並保持拿地靈活性。集團在業務鏈上的各個環節加強與金融機構及其他戰略夥伴的合作，並積極尋求行業優勝劣汰過程中的兼併收購機會，實現「有質量的增長」。我們會始終恪守嚴謹的財務制度準則，維持合理的負債率和現金水準。我們相信這些營運策略能使集團在變幻的市場環境下保持競爭力及降低風險，從而確保本集團的可持續發展。

另一方面，集團會繼續堅持把「可持續發展」概念納入集團的核心價值之內，融入業務發展之中，更積極地在項目上實現環保設計和健康生活模式，並配合本土的人文風情，為客戶打造幸福的生活空間。從2015年開始我們的年報將會增設環境、社會和治理(ESG)以及可持續發展的章節披露，向包括顧客、員工、投資者、傳媒等各持份者充分溝通我們在環境、社會、治理方面的政策及所作出的努力，令集團的業務運作方式更能切合社會的需要和大眾對可持續發展的期望。

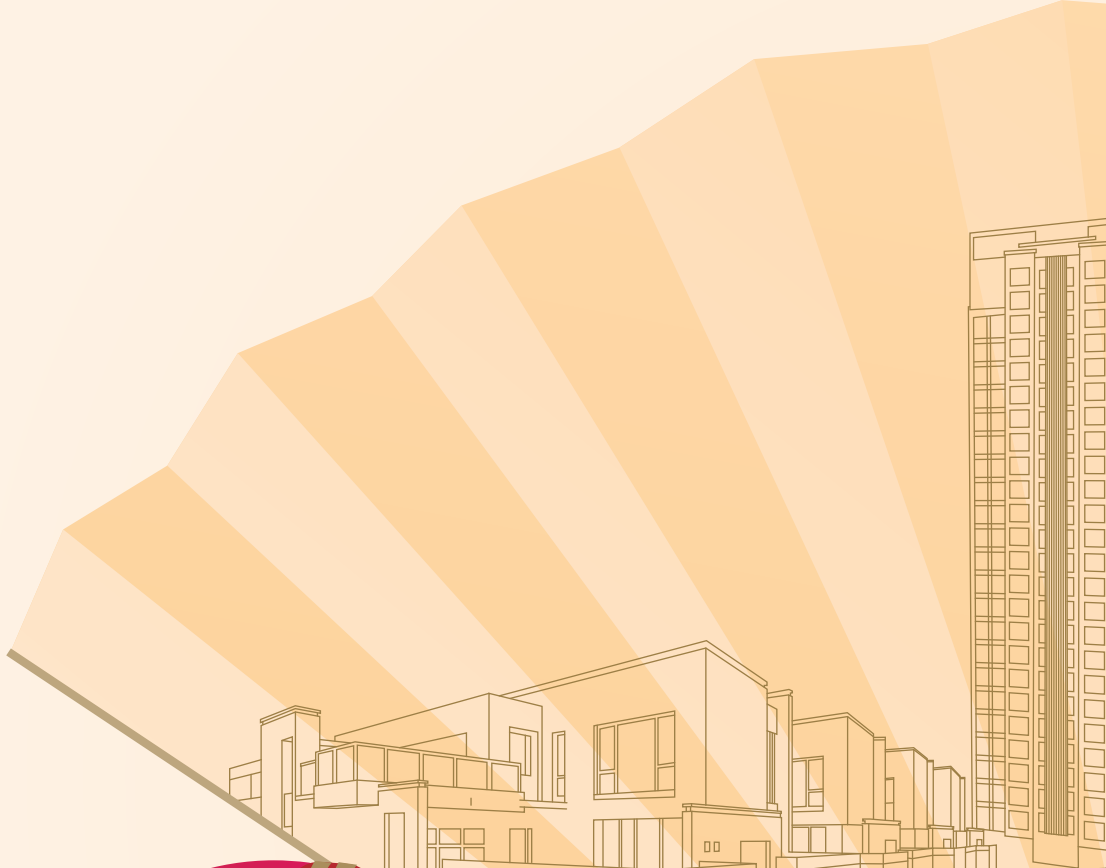
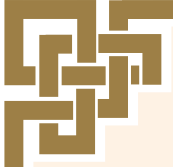
## 致謝

2014年為集團的二十週年、上市五週年誌慶。在過往的二十年里，集團經歷了無數挑戰與機遇，在發展之路上穩健並快速地發展，能取得今日的成就及達成本集團的目標，有賴社會各界及每位員工的支持。本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。集團將繼續憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「以誠建城，以愛築家」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

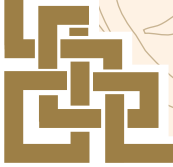
林龍安  
主席

香港，2015年3月25日





管理層之討論  
及分析







# 管理層之討論及分析

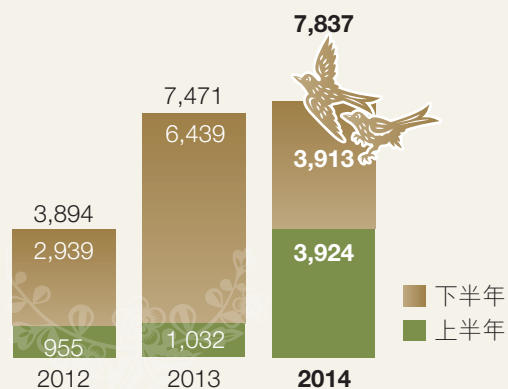
## 整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣78億3,663萬元，較去年同期上升4.90%，創歷史新高。毛利為人民幣28億4,477萬元，較去年同期上升22.67%。毛利率為36.30%，同比增加5.26個百分點。母公司擁有人應佔盈利為人民幣12億5,438萬元，下降14.74%；每股基本盈利為人民幣36.30分，下降14.74%；淨利潤率為16.01%，下跌3.68個百分點。股東應佔核心盈利為人民幣10億2,534萬元，下降5.93%；每股核心基本盈利為人民幣29.67分，下降5.93%，核心利潤率為13.08%。全年每股股息為港幣16仙，較2013年增加6.67%，派息率為2014年核心淨利潤的43.17%。

經歷20年的發展，禹洲地產的物業組合規模持續壯大。集團認為投資物業及物業管理業務，有助緩和房地產市場波動及政策風險對集團業績的影響，達到多元化收入，平衡風險的效果。年內，物業銷售收入佔集團總收入的98.0%，而投資物業所帶來的租金收入及酒店營運收入則各佔集團總收入的0.7%及0.2%，物業管理佔集團總收入的1.1%。隨著廈門禹洲廣場、上海禹洲廣場等商業物業相繼落成，陸續完成並帶來穩定的租金收入，我們預期來自投資物業的租金及物業管理的收入將逐年上升，然而物業銷售在未來仍是集團最主要的收入來源。

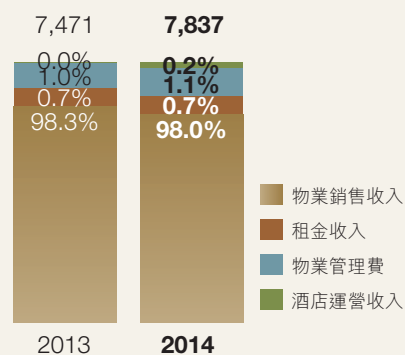
## 歷年收入概覽

人民幣百萬元



## 歷年收入分佈概覽

人民幣百萬元



\* 已扣除5.55%的營業稅

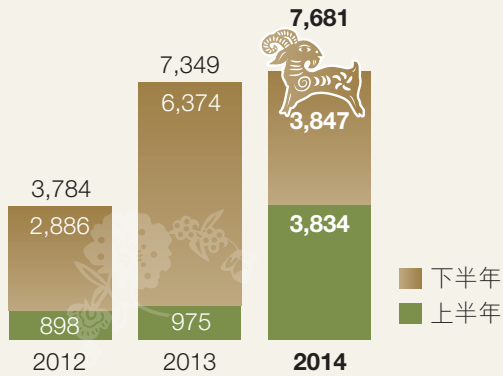
## 物業銷售

2014年，本集團的物業銷售收入達人民幣76億8,066萬元，按年上升4.52%，佔集團總收入的98.01%。截至2014年12月31日止年度交付的物業總建築面積約為735,881平方米，較2013年同期下跌7.40%。而2014年交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米10,437元人民幣，較2013年增長12.87%。本年度物業銷售收入主要來自2012年下半年及2013年初以來預售的物業，當時的合約銷售價格從2011年低迷市況的影響中回復過來，不同項目銷售價格錄得不俗的升幅。

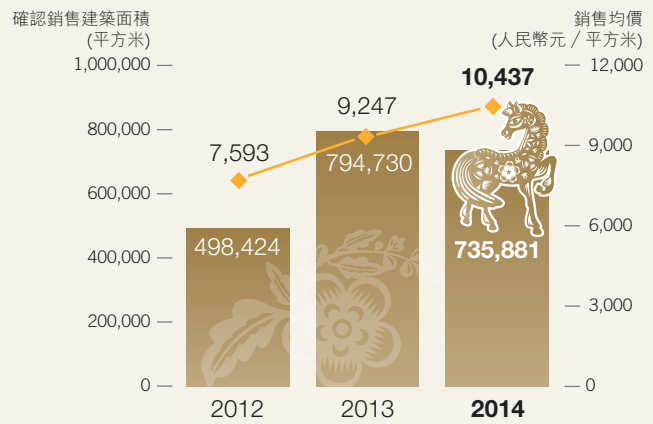
集團在廈門擁有多個優質物業，建立品牌地位及領先優勢，預計未來廈門仍是集團物業銷售的火車頭，年內，廈門佔整體物業銷售收入的71.11%。年內，合肥佔整體物業銷售收入的18.02%，近年於合肥發展獲得不俗成績，由早年只有天境項目（天境一期又稱禹洲·華僑城），拓展至目前的5個在售項目，同時多個禹洲樓盤銷售額打入合肥前十名，期內禹洲在合肥的市佔率排名前五。合肥居民建立對禹洲品牌的認可，這有助鞏固集團在合肥房地產的市佔率。集團預計合肥對整體物業銷售貢獻將持續提升。

### 歷年物業銷售收入

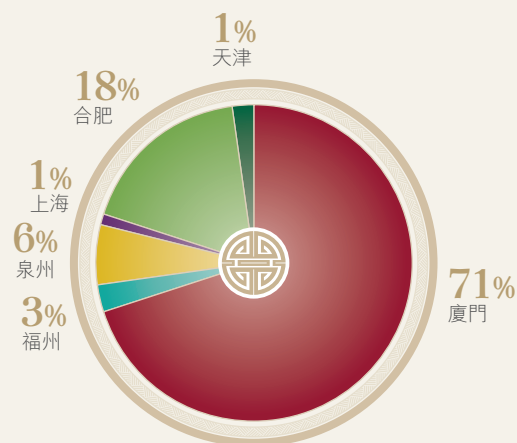
人民幣百萬元



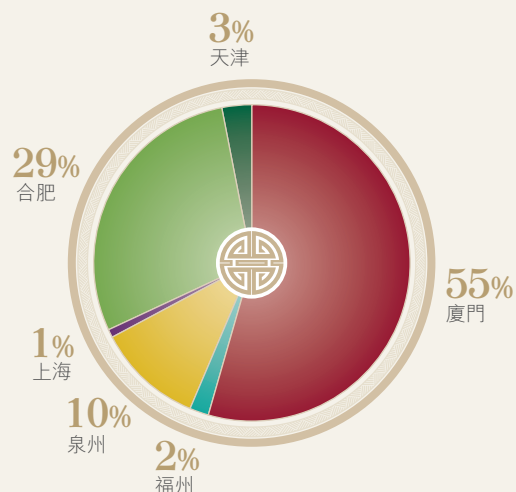
### 歷年已確認銷售建築面積及銷售均價



2014年已確認物業銷售收入分布（按城市）



2014年已交付物業建築面積分布（按城市）



下表載列各個項目於2014年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	稅後 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲•大學城	廈門	73,235	20,976	3,491
禹洲•城上城	廈門	87,703	12,215	7,180
禹洲•高爾夫	廈門	191,251	14,888	12,846
禹洲•尊海	廈門	1,022,716	65,105	15,709
禹洲•中央海岸一期	廈門	337,728	32,846	10,282
禹洲•中央海岸二期	廈門	2,450,237	192,279	12,743
禹洲•溪堤尚城	廈門	314,979	30,446	10,345
禹洲•雲頂國際	廈門	929,898	28,348	32,803
禹洲•鼓山一號	福州	199,500	12,447	16,028
禹洲•東方威尼斯二期	福州	12,993	658	19,746
禹洲城市廣場一期及二期	泉州	453,262	83,878	5,404
其他	廈門	54,094	6,294	8,595
小計		6,127,596	500,380	12,246
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲•金橋國際	上海	41,430	3,885	10,664
禹洲•天境一期	合肥	39,696	4,361	9,102
禹洲•天境二期	合肥	59,766	5,990	9,978
禹洲•天境三期	合肥	1,284,967	201,213	6,386
小計		1,425,859	215,449	6,618
<b>環渤海區域</b>				
禹洲•尊府	天津	127,206	20,052	6,344
小計		127,206	20,052	6,344
總計		7,680,661	735,881	10,437

## 2014年合約銷售

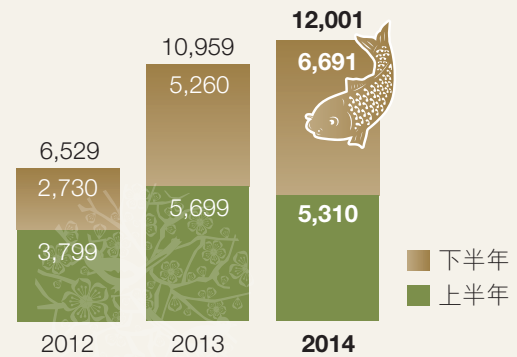
集團銷售規模逐漸壯大，年內實現累積合約銷售金額為人民幣120億129萬元，創集團歷史新高，按年上升9.51%，表現屬行業中上游。年內累積合約銷售面積為1,203,561平方米，按年上升15.30%。平均銷售價格為每平方米9,971元人民幣，較去年的每平方米10,499元人民幣略為下降，主要是合肥對集團整體銷售貢獻持續上升，而當地的銷售均價較廈門為低。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣6億8,400萬元。

廈門是本集團發展的搖籃，禹洲地產在銷售金額、銷售面積及土地儲備方面，連續9年在廈門房地產市場保持市場佔有率排名第一的領導者地位。2014年廈門完成合約銷售金額人民幣61億8,000萬元，佔總合同銷售金額的51.5%。禹洲·尊海一直深受買家歡迎。其銷售均價由2013年的人民幣17,240元上升至2014年的人民幣19,764元，升幅達14.6%。對比2012的均價，升幅更接近六成，2014年該項目貢獻合同銷售金額達人民幣11億5,100萬元。禹洲·中央海岸全項目於2014年共貢獻合約銷售金額人民幣17億900萬元。展望2015年，位於集美區的禹洲·中央海岸以及位於廈門同安區的禹洲·溪堤尚城將推售多個地段，連同位於翔安區的新盤禹洲·盧卡小鎮，亦將於2015年下半年開盤，這成為集團在廈門地區的銷售引擎。

禹洲地產深耕合肥多年，2014年憑藉人民幣35億1,800萬元的合約銷售金額，在合肥位列前五大開發商。位於合肥東城的禹洲·中央廣場是集團的2014年度矚目項目，在2014年6月21日開盤當日銷售火爆，其後中央廣場的均價平穩微漲，全年平均售價為人民幣6,116元，項目於年內共貢獻合約銷售金額人民幣10億8,300萬元，銷售佳績印證了禹洲地產對於城市發展的準確判斷。承接合肥標杆性項目禹洲·天境一、二期的銷售佳績，天境三期的熱銷再一次印證合肥居民對禹洲產品的認可和信心，加上另一大盤禹洲·翡翠湖郡同樣獲得理想的銷售成績，分別貢獻合約銷售額人民幣12億1,500萬元及人民幣8億5,400萬元。主打英倫建築生活風格的禹洲·天璽於年底開售，配合一系列的宣傳攻勢，預期多盤齊開將令合肥為2015年帶來更多的銷售貢獻。

## 歷年合約銷售比較

人民幣百萬元



## 管理層之討論及分析

下表載列各個項目於2014年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	平均 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲•高爾夫	廈門	196,268	12,744	15,401
禹洲•尊海	廈門	1,150,988	58,236	19,764
禹洲•中央海岸一期(含車位)	廈門	208,152	22,300	9,334
禹洲•中央海岸二期	廈門	200,789	19,022	10,556
禹洲•中央海岸三期	廈門	1,300,306	68,211	19,063
禹洲•溪堤尚城	廈門	806,184	71,628	11,255
禹洲•雲頂國際	廈門	815,319	22,710	35,901
海滄萬科城	廈門	1,416,409	94,282	15,023
禹洲•鼓山一號	福州	207,188	10,328	20,061
禹洲•東方威尼斯二期	福州	22,970	1,252	18,347
禹洲•東方威尼斯三期	福州	300,601	30,436	9,877
禹洲城市廣場一期	泉州	587,122	86,822	6,762
禹洲•城上城	龍岩	398,653	73,215	5,445
其他	廈門	91,801	18,551	4,949
小計		7,702,750	589,737	13,061
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲•藍爵	上海	61,780	7,074	8,733
禹洲城市廣場	上海	58,457	5,303	11,023
禹洲商業廣場	上海	86,597	4,407	19,650
禹洲•天境一、二期(含商舖)	合肥	71,623	6,152	11,642
禹洲•天境三期	合肥	1,142,912	155,404	7,354
禹洲•翡翠湖郡	合肥	854,372	116,642	7,325
禹洲•中央廣場	合肥	1,082,592	177,009	6,116
禹洲城	合肥	205,619	23,406	8,785
禹洲•天璽	合肥	160,520	25,485	6,299
禹洲•龍子湖郡	蚌埠	222,345	45,078	4,932
小計		3,946,817	565,960	6,974
<b>環渤海區域</b>				
禹洲•尊府	天津	274,620	39,083	7,027
禹洲•御湖郡	天津	77,106	8,781	8,781
小計		351,726	47,864	7,348
<b>總計</b>		<b>12,001,293</b>	<b>1,203,561</b>	<b>9,971</b>

## 物業投資

本集團的投資物業組合持續壯大，為集團帶來租金收入及資本增值。2014年，集團來自投資物業的總收入達人民幣5,154萬元，較去年同期上升4.84%，主要來自禹洲•世貿中心。隨著廈門•禹洲廣場、上海•禹洲廣場及商業物業的落成，令2014年持有約318,000平方米完工投資物業用作出租。

國際知名評估機構仲量聯行對集團旗下自持的投資物業進行評估。2014年，集團投資物業公允值收益淨額為人民幣4億8,713萬元，而去年同期則為人民幣6億1,746萬元。其中已落成物業的估值達人民幣49億5870萬元，發展中物業的估值達人民幣10億179萬元，還未包括在建中的數個酒店物業。

本集團相信商場及寫字樓在內的多元化商業物業組合，能分散經營風險及創造穩定收益。同時，受惠於項目的商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。在未來，集團將逐步增加投資性物業組合，自持位於一、二線城市核心地段的商業物業作收租用途，預期投資物業淨利潤的比重將逐步增加至公司核心利潤的10%。

展望2015年，集團將把商業總部設在上海，充分對接上海大資源平臺，建立禹洲的商業團隊和運營模式，提早介入商業項目的產品定位和方案設計，在確保項目品質的基礎上提升我們商業物業的軟實力，匠心打造上海、合肥的商業項目。

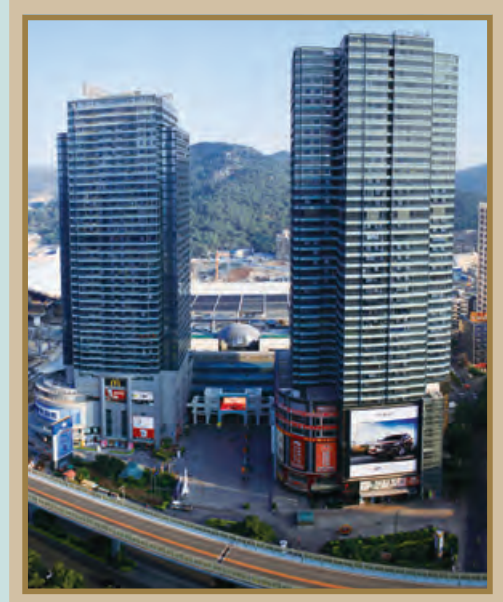
下表載列集團主要投資物業於2014年的總建築面積及持有作投資用途物業面積：

商場及辦公室物業	城市	總建築面積 (平方米)	持有作投資用途
			物業面積 (平方米)
禹洲廣場	廈門	60,130	57,861
禹洲•世貿中心	廈門	204,476	49,100
禹洲•世貿生活廣場	廈門	245,073	31,650
禹洲廣場	上海	35,837	28,624
禹洲•金橋國際	上海	234,484	32,715
合計		780,000	199,950

## 禹洲•世貿中心

禹洲•世貿中心位於火車站商圈，年內稅前租金收入達人民幣4,098萬元（2013年：人民幣4,190萬元），2014年出租率達到96%。2014年世貿中心經營策略以「穩」為主，進行商場裝修，包括：商場天地牆改造、地下停車場翻新、收費系統改進等，務求長遠達到租金提升的目的。在招商經營上，世貿中心為迎合商城個性、潮流之定位，以個性潮牌引進為主及以餐飲為主，豐富業態組合。

由於來自火車站於3月起進行封閉改造，建設廈門地鐵，令人流下降，商城行銷方式也作出了調整，轉為針對火車站周邊常住家庭、商圈忠實消費者及學生客群為主。世貿中心推出「禹洲•世貿歡樂家庭秀」、「世貿新IN象」系列市場活動，塑造話題並建立商場口碑；而「廈門首屆航太文化展」及「張小盒與世貿君聖誕PARTY」等獨有品牌活動提升了世貿中心於廈門市場的知名度及影響力。



在推廣上，世貿中心也在快速公交沿線、高校媒體、社區進行廣告推廣。隨著2015年2月火車站重新開通令客流量回復，相信可帶來租戶營業額上升令分成租金收入增加，同時世貿中心的優越位置有力吸引更多高質素的租戶。而世貿中心將針對來廈旅客，於2015年將其納入商場經營策略。



## 禹洲·世貿生活廣場

禹洲·世貿生活廣場位於海滄區興港路，以社區配套和生活消費為主導，致力於打造休閒娛樂美食街。其年內稅前租金收入達人民幣934萬元（2013年：人民幣925萬元），2014年出租率達97%。

2014年，世貿生活廣場的行銷活動以社區消費者為導向，進行了中影星美集團全國巡演、2014廈門CTD街舞大賽、聖誕特惠狂歡等活動，加強了與周邊居民的互動，同時透過報章媒體、自有媒體、移動電視、路名牌廣告等多個宣傳渠道，提升了世貿生活廣場的知名度。

展望，2015年世貿生活廣場仍會以社區消費者為目標客群設置行銷活動，包括：元宵社區燈謎會，持續提升項目影響力。



## 上海禹洲廣場



上海禹洲廣場位於浦東新區金港路299號，地處上海自貿區輻射區域，內中環金橋板塊核心地段，周邊雲集通用、莊臣、上海貝爾等500強企業。緊鄰世界500強雲集的高端寫字樓區和上海規模最大的國際社區—碧雲社區。5分鐘步行至地鐵9號線金海路站（將於2016年開通）；上海禹洲廣場為禹洲金橋國際6期項目，是禹洲集團傾力打造的又一個地標級5A寫字樓項目。項目總建築面積約35,837平方米，地上25層，5至25層為標準寫字樓，1至3層為商業裙房，停車位共計243個。

根據上海禹洲廣場整體定位和出租計畫，頂部三層22至25樓為商投及禹洲集團上海公司，經過舉辦協力廠商推介會，周邊樓盤開發及網路媒體資訊發佈、道旗製作、樓幅廣告張貼等一系列行銷推廣措施後，項目出租情況令人滿意，入駐客戶行業主要分佈在國貿、物流、機械、投資管理、IT、服務、化工能源、傳媒、汽車零部件及廣告等領域。

## 廈門禹洲廣場

廈門禹洲廣場項目坐落於筭簣湖畔南岸首排，傲居廈門市區核心商圈，定位為海西全湖景超甲級5A寫字樓。項目於2014年開始招商，平均租金為每月每平方米110元人民幣，簽約客戶以商貿、金融、保險、投資為主。項目內部精裝施工已完成，集團總部已於2014年12月進駐。

項目建築總高度163.5米，佔地面積3,333平方米，總建築面積60,130平方米，地上38層，地下3層。標準層建築面積1,458平方米，層高4米。大廈配有12部富士達電梯，高效運營；分戶式中央空調系統，可獨立控制計費。大廈另有面向大廈客戶的會議中心、VIP電梯、直升機停機坪、公共茶水間及充足的停車位等商務配套，配套齊全，配備標準為廈門超5A級。



## 酒店營運

### 嘉美倫酒店公寓

嘉美倫酒店公寓是本集團進軍酒店行業的重要一步，酒店經歷一整年的營運，營運模式逐漸成熟，並為集團帶來收益。位於廈門金湖路的禹洲嘉美倫酒店公寓，建築面積約12,940平方米，提供152間雅緻套房及公寓，從單房式到三房式（35平方米至114平方米），戶型多樣，滿足各類商旅需求。每間公寓均有獨立分開的客廳及用餐區，並配備設施齊全的廚房、高品質家庭影音系統、衛星電視和高速網上連接，其他生活用具也一應俱全。酒店同時提供多項酒店設施，包括：住客休閒廊、會議室、健身中心、商務中心、自助洗衣房及餐廳等，滿足旅客的不同需要。

2014年嘉美倫酒店公寓貢獻稅前收入人民幣1,618萬元，平均入住率為62%，並獲得攜程網99%的用戶推薦，及藝龍網97%的好評率。



## 物業管理

2014年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣8,825萬元，較2013年同期增加23.9%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2014年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約402萬平方米。

2014年為本集團物業管理公司的「服務品質提升年」，集團繼續以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，並透過一系列提升服務質素。實施員工試用期制度，確保服務質素滿意後，才獲聘為正式員工，保證優質品質的延續性。集團物業管理公司實施「業主巡查員」月度巡查制度，抽查現場日常服務。同時，實施「月度優秀團隊評比辦法」及「月度服務明星評比辦法」，獎勵優秀員工，推動優質服務。物業管理公司實施項目每天1小時「貼身以身作則」，由各項目的物業管理團隊負責人進行每日的例行培訓，帶動基層員工做好「整潔、微笑、打招呼」。另一方面，在內部管理上實施各分公司及各項目年度經營立約書，與績效工資掛鉤，保證年度目標的實現。

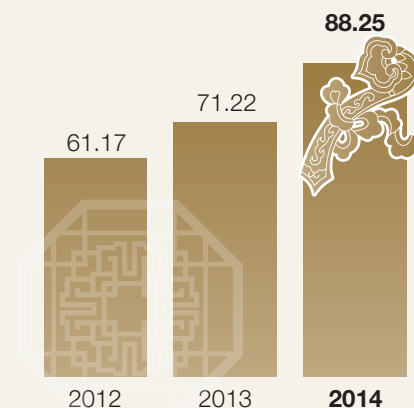


期內，集團對地產公司和物業公司全體客服人員進行系統性專業培訓，推行客服標準化操作和管理工作，結合現實狀況重新訂立客戶投訴分級標準和資訊上報機制，提升客戶服務品質。此外，集團完善集團CRM系統，加強對客戶資源的管理與開發應用。

2014年2月份集團物業管理公司獲中國住建部頒發《中華人民共和國物業服務企業一級資質證書》，2014年3月份獲廈門市思明區人民政府頒發《禹洲物業服務有限公司2013年度納稅大戶》，並於2014年11月份獲廈門市建設局及廈門日報社共同頒發的《廈門市十佳物業服務企業提名獎》，集團物業管理公司的努力獲得認可。

### 2012-2014物業管理費收入

人民幣百萬元



## 土地儲備

本集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，戰略性地補充土地儲備。截至2014年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達870萬平方米，共48個項目，分別分佈於海西、長三角、環渤海地區及香港共11個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣2,232元。加上公司取得的一個一級土地開發資質項目，本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來五至六年的發展需求。

### 土地儲備的可供銷售建築面積（平方米）（於2014年12月31日）

地區	項目數量	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>		
廈門	23	1,824,247
福州	3	603,244
泉州	3	1,255,507
龍岩	1	312,330
漳州	1	255,000
小計	31	4,250,328
<b>長三角經濟區</b>		
上海	6	637,122
南京	1	112,865
合肥	6	2,599,467
蚌埠	1	668,333
小計	14	4,017,787
<b>環渤海經濟區</b>		
天津	2	430,604
小計	2	430,604
<b>離岸</b>		
香港	1	2,214
小計	1	2,214
<b>總計</b>	<b>48</b>	<b>8,700,933</b>

年內，本集團新增6塊優質土地儲備，以及對現有一地塊進行增容，總可售建築面積為1,006,062平方米，平均樓面成本低於市場水平，為約每平方米人民幣5,350元，該等新購入的地塊位於合肥、福州、泉州、南京及香港，預計可於未來三至四年為集團提供滿意的回報。

## 管理層之討論及分析

### 2014年新增土地儲備詳情

項目名稱	城市	收購成本 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲城市廣場三期	泉州	85,150	110,666	769
禹洲•東方威尼斯(增容)	福州	650,378	193,754	3,357
禹洲連江項目	福州	580,000	136,268	4,256
<b>長三角區域</b>				
禹洲城	合肥	425,720	109,160	3,900
禹洲新站項目	合肥	1,462,000	341,135	4,286
禹洲雨花台項目	南京	1,880,000	112,865	16,657
<b>境外</b>				
中環堅道項目	香港	299,200	2,214	135,140
<b>總計</b>		<b>5,382,448</b>	<b>1,006,062</b>	<b>5,350</b>

## 營業額

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入及物業管理收入三大業務範疇，同時集團亦擁有酒店經營。截至2014年12月31日止年度，本集團的營業額為人民幣78億3,663萬元，同比增加4.90%，主要原因是物業銷售確認收入的增加。其中，截至2014年12月31日止，物業銷售收入約為人民幣76億8,066萬元，較去年同期上升4.52%；投資物業租金收入約為人民幣5,154萬元，較去年同期上升4.84%；物業管理收入約為人民幣8,825萬元，較去年同期上升23.90%。

## 銷售成本

銷售成本包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。截至2014年12月31日止，本集團的銷售成本為人民幣49億9,186萬元，同比2013年人民幣51億5,153萬下降3.10%。銷售成本下降的主要原因是因為集團加強成本控制及集團的土地成本較低。

## 毛利及毛利率

本集團2014年的毛利為人民幣28億4,477萬元，按年上升22.67%。毛利率為36.30%，同比增加5.26百分點，於行業中仍屬較高的水平。毛利率大幅上升，主要是由於年內大部份利潤主要來自2012年下半年及2013年初以來預售的物業，當時的合約銷售價格從2011年低迷市況的影響中回復過來，不同項目銷售價格錄得不俗的升幅。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由2013年約人民幣1億4,216萬元，下跌47.08%至2014年的人民幣7,523萬元，主要由於2013年有一筆人民幣6,368萬元的出售投資的物業的額外收益，而2014年並沒有此收益。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2013年約人民幣1億8,203萬元，增加5.23%，至2014年約人民幣1億9,154萬元，2014年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額1.60%（2013年：1.66%），較去年有所下降，處於行業中較低水平。本集團十分關注銷售策略的管理，2014年舉行了各類型的傳統營銷活動，並加入全新的微信新媒體宣傳，及在旗下廈門禹洲·溪堤尚城進行文化為主線的差異化行銷，提升營銷活動對目標客戶的針對性。

## 行政開支

本集團的行政開支由2013年的約人民幣2億1,486萬元，上升6.15%至2014年的約人民幣2億2,808萬元，2014年的行政開支佔總合約銷售之比例下降至1.90%（2013年：1.96%），下降的原因是集團實施嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，提升集團營運效率，把行政開支佔合約銷售的比重維持在行業較低水平。

## 投資物業公允值收益

本集團年內錄得投資物業公允值收益人民幣4億8,713萬元（2013年：人民幣6億1,746萬元），主要是由於新落成的位於廈門的禹洲廣場和上海的禹洲廣場所帶來的投資物業公允值收益所致。

## 財務費用

年內，本集團的總融資成本為人民幣1億7,544萬元，較2013年人民幣2億7,747萬元下降36.77%。2014年財務費用下降主要由於2013年有贖回優先票據的虧損人民幣1億746萬元，而2014年並沒有此虧損。

## 應佔合營公司業績

合營公司的業績來自本集團擁有20%權益的廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司(Xiamen Vanke Maluan Bay Properties Limited)，本集團擁有45%權益的福建大世界華夏房地產有限公司(Fujian Big World Huaixa Real Estate Development Co., Ltd)和本集團擁有72%權益的禹洲置業(合肥)東城有限公司(Yuzhou Properties (Hefei) Eastern Town Co., Ltd)。2014年年內，福建大世界華夏房地產有限公司為集團帶來人民幣2,307萬元的虧損（2013年無），禹洲置業(合肥)東城有限公司為集團帶來人民幣66萬元的虧損（2013年無），而廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於年內開始交付物業，則為集團帶來人民幣2,409萬元的收益（2013年虧損人民幣283萬元），廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於2012年已經開始預售其物業，我們預期該公司於2015年亦會交付大量物業，屆時有關貢獻將會大幅增加。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2014年12月31日止，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣12億5,438萬元，比2013年人民幣14億7,122萬元下跌14.74%，主要是由於2013年錄得1.52億元人民幣的土地增值稅超額回撥，而2014年度錄得1,133萬元人民幣。淨利潤率為16.01%。股東應佔核心利潤則為人民幣10億2,534萬元，比2013年人民幣10億8,992萬元，下跌5.93%，核心利潤率為13.08%。

## 股本回報

截至2014年12月31日止年度，股本回報的計算方法為母公司擁有人應佔溢利除以年初及年末公司母公司擁有人的應佔權益的平均數。2014年股本的回報則為16.15%。

## 每股盈利

每股基本盈利和每股核心盈利的計算方法分別為本公司母公司擁有人的應佔利潤和本公司母公司擁有人的應佔核心利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2014年	2013年
本公司母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,254,384</b>	1,471,221
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	<b>365,348</b>	463,094
減：衍生金融工具公允值收益(人民幣千元)	<b>6,334</b>	62,976
加：金融負債之虧損(人民幣千元)	-	107,463
加：出售投資物業成本中除遞延稅後的 已實現投資物業公允值(人民幣千元)	<b>19,923</b>	35,130
加：以股權結算購股權開支(人民幣千元)	<b>2,886</b>	2,178
加：於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額 (人民幣千元)	<b>119,825</b>	-
本公司母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	<b>1,025,336</b>	1,089,922
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>3,456,000</b>	3,456,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>0.36</b>	0.43
每股核心盈利(每股人民幣元)	<b>0.30</b>	0.32

由於在截至2014年12月31日止年度內尚未行使的購股權對每股基本盈利並無攤薄效應，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司母公司擁有人應佔核心利潤為本公司母公司擁有人應佔利潤（不包括遞延稅後的投資物業的公允值收益及衍生金融工具的公允值收益以及加上贖回金融負債之虧損，出售投資物業成本中除遞延稅後的已實現投資物業公允值，以股權結算購股權開支和於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額）。



## 財務回顧

本集團採用審慎的財務政策，持續監察債務年期，以及不同貨幣債務的比例，以平衡財務風險。2014年，本集團成功把握境外資本市場的發債窗口，於2014年1月19日及2014年12月2日，分別發行3.0億美元及2.5億美元，於2019年到期的5年期優先票據，到票面息率分別為8.625%及9%，進一步充實集團的現金流以支持業務發展，並延長公司債務組合的平均年限，加強融資平台的穩定性。至於境內融資方面，本集團與各商業銀行保持良好的合作關係，截至2014年12月31日，境內外商業銀行給予本集團的總有效授信額達人民幣101億4,249萬元，其中未提用貸款額度為人民幣26億7,531萬元。

## 借款

截至2014年12月31日，本集團的銀行及其他借款為人民幣86億6,585萬元，由本集團賬面總值為人民幣129億6,057萬元的投資物業，持作銷售物業及在建物業作抵押。而債券餘額為人民幣67億3,856萬元。截至2014年12月31日，本集團的加權平均融資成本為8.49%，而2013年為8.69%，下降了0.2個百分點。

2014年本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣154億441萬元，還款期如下：

還款時間	2014年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
<b>銀行和其他借款</b>		
1年之內	<b>3,805,451</b>	1,984,444
1至2年之間	<b>1,818,074</b>	1,516,132
2至5年之間	<b>2,882,673</b>	1,507,514
超過五年	<b>159,650</b>	1,433,239
	<b>8,665,848</b>	6,441,329
<b>優先票據</b>		
2至5年之間	<b>6,738,562</b>	3,268,953
合共	<b>15,404,410</b>	9,710,282

## 資本負債比率

截至2014年12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣122億8,125萬元，比2013年的103億6,409萬元增加18.50%。於2014年12月31日，本集團的資本負債比率為59.85%，較2013年的77.98%，下降了18.13個百分點（淨負債比率為計息銀行及其他借貸及優先票據減現金及現金等值項目及受限制現金除以權益總額），下降主要由於少數股東及合營企業合作方向集團提供現金以投資集團個別項目，以致手頭現金上升。集團的流動比率由2013年的1.90倍，下降至2014年的1.71倍。

## 或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2014年12月31日，未到期的購回保證為人民幣65億7,378萬元（2013年：人民幣61億7,179萬元）。

## 貨幣風險

本集團的銀行及其他借款優先票據餘額及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及其他 借款、優先 票據餘額 (人民幣千元)	現金結餘 (人民幣千元)
港幣	1,717,870	550,389
人民幣	6,258,750	6,751,178
美元	7,427,790	2,481,061
新加坡元	-	2,114
合計	15,404,410	9,784,742

港幣或美元與人民幣之間的匯率可能出現1%的合理升值將不會對本集團於年內的利潤帶來重大影響，只會導致本集團權益的其他部份於2014年增加人民幣463萬元（2013年：減少人民幣862萬元）。

## 現金狀況

截至2014年12月31日止，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣97億8,474萬元，較2013年的人民幣38億8,363萬元，上升151.95%。

## 承擔

於2014年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣33億6,341萬元（2013年約人民幣31億8,198萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣40億2,997萬元（2013年約人民幣30億197萬元）和就收購項目公司支付約人民幣2億2,146萬（2013年：人民幣2億3,706萬元）。

## 融資策略

為達到可持續發展的目的，本集團積極組織各種境內外融資管道，進一步優化財務架構，以及保持穩定且充裕的現金流。禹洲地產秉持穩健經營策略，同時採取優化資金結構及降低資金成本，整體融資成本由2013年底的8.69%降低至2014年年底的8.49%。淨負債率由2013年底的77.98%下降18.13個百分點到2014年底的59.85%。

集團除了不斷改善自身財務狀況外，亦時刻保持著對境外資本市場的關注度及敏感度，並成功把握最佳的融資窗口。2014年1月19日，禹洲地產成功發行於2019年到期的3億美元優先票據，超額認購約6.5倍，反映了國際投資者對公司財務狀況及未來發展的信心。該批優先票據年期5年，票面息率較上次2013年9月發行的於2018年到期的優先票據的8.75%下調至8.625%，由中銀國際、花旗、德意志銀行及滙豐為有關發售及銷售票據的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。是次發行的優先票據獲標準普爾服務公司評為B級及獲穆迪投資者服務公司評為B2級，所有評級均展望為穩定。

儘管年底投資者轉趨謹慎，資本市場的風險溢價上升，惟集團仍成功於2014年12月2日，發行於2019年到期的2.5億美元優先票據，超額認購約3.5倍。該批優先票據年期為5年，票面息率為9%，由中銀國際、瑞信、海通國際、滙豐、華泰金控及摩根大通為有關發售及銷售票據的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

穆迪評級表明，新發行票據將進一步充實公司現金流，支持其2014年的發展。還會延長公司債務組合的平均年限，加強其融資平臺的穩定性。標普表示，公司在廈門的市場處於領軍地位，土地儲備成本較低，盈利能力高於同業公司的平均水準。今年兩次的票據發行，進一步優化了債務結構，延長公司債務組合的平均年限，並充實集團的現金流以支持業務發展。

歷年淨負債比率



## 管理層之討論及分析

本集團發行的四隻流通優先票據資料如下：

到期日期	年期	發行金額 (億美元)	票面息率 (%)
2017年10月	5	2.5	11.75
2018年10月	5	3	8.75
2019年1月	5	3	8.625
2019年12月	5	2.5	9

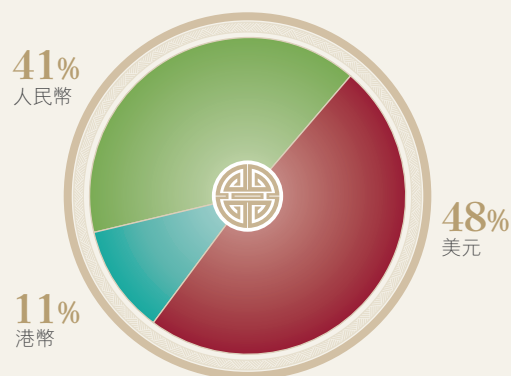
境內融資方面，本集團主要從各商業銀行獲得開發貸款，用於項目開發。集團的財務情況可受惠於2014年11月份及2015年3月份人民銀行的兩次降息，降低利息成本的壓力。集團與各商業銀行保持良好的合作關係，為中國主要大國有銀行如中國銀行、建設銀行和工商銀行的VIP重點客戶。截至2014年12月31日，境內商業銀行給予本集團的總授信額達人民幣101億4,249萬元，其中未提用貸款額度約為人民幣26億元7,531萬元。

截至2014年12月31日，集團債務組合中，美元、港元及人民幣的比例分別為48%、11%及41%。在未來，集團憑藉與境內銀行及金融機構的良好關係，目標提升境內融資比例，以減輕美元兌人民幣持續升值對集團業績的影響。集團堅守財務紀律和審慎擴張，自2013年5月1日以來至2014年12月31日沒有借入任何信託貸款。

本集團穩健的財務狀況及發展前景備受評級機構的肯定，穆迪已將本公司的高級無抵押債務評級從「B2」上升為「B1」，並肯定了公司的「B1」公司家族評級，評級展望為「穩定」。標準普爾維持本企業「B+」發行人評級以及「B」債券評級，前景展望為「穩定」。集團財務實力雄厚，為我們補充優質的土地儲備以及實現長遠戰略目標奠下穩固基礎。

本集團持有充足現金，截至2014年12月31日止，本集團的銀行及手頭現金為人民幣97億8,474萬元，較2013年的人民幣38億8,363萬元，上升1.5倍。該現金足以覆蓋人民幣38億545萬元的短期債務，現金對短期債務比率2.57倍，處於穩健水平。

### 債務簡介（按貨幣）



## 投資策略

「立足海西，建樹中國」是集團的戰略方針，2014年土地市場延續2013年的熾熱情況，惟集團憑藉多年於房地產行業累積的經驗、準確的市場判斷、並採取謹慎的買地策略，平衡風險及嚴控成本，成功以合理的地價補充6幅優質土地儲備，及為一幅土地進行增容，提供1,006,062平方米的可售建築面積，平均地價為每平方米人民幣5,350元，為未來業績積蓄力量。

2014年，集團成功進入南京及香港，進一步拓展戰略佈局。南京擁有豐富的教育資源、成熟的城市配套及孕育多個新興產業，吸引來自全國各地的精英學生畢業後留下來發展事業，帶來住屋需求。集團通過公開掛牌方式以平均樓面地價人民幣16,657元摘得住宅地塊，總可售面積為112,865平方米。項目所處的雨花台區是中國第一軟件產業基地和中國最大的通訊軟件產業研發基地，同時亦是南京市老城區為數不多的稀缺資源，未來發展空間無限。

香港堅道項目是集團首個境外項目，憑藉集團優秀的決策能力及靈活有效的應變，以總代價2.99億元人民幣從一地產基金手上購得該項目。項目位於中環金融商業地帶之中心點，處中環核心地段，對於中環上班的白領精英有一定的吸引力。完成拆卸現有的6層樓高建築物後，集團將與國際知名的建築團隊合作，興建一座樓高27層的高級商住型綜合建築。香港是集團邁向海外的第一步，希望可把此次的寶貴經驗應用於內地項目發展之上。

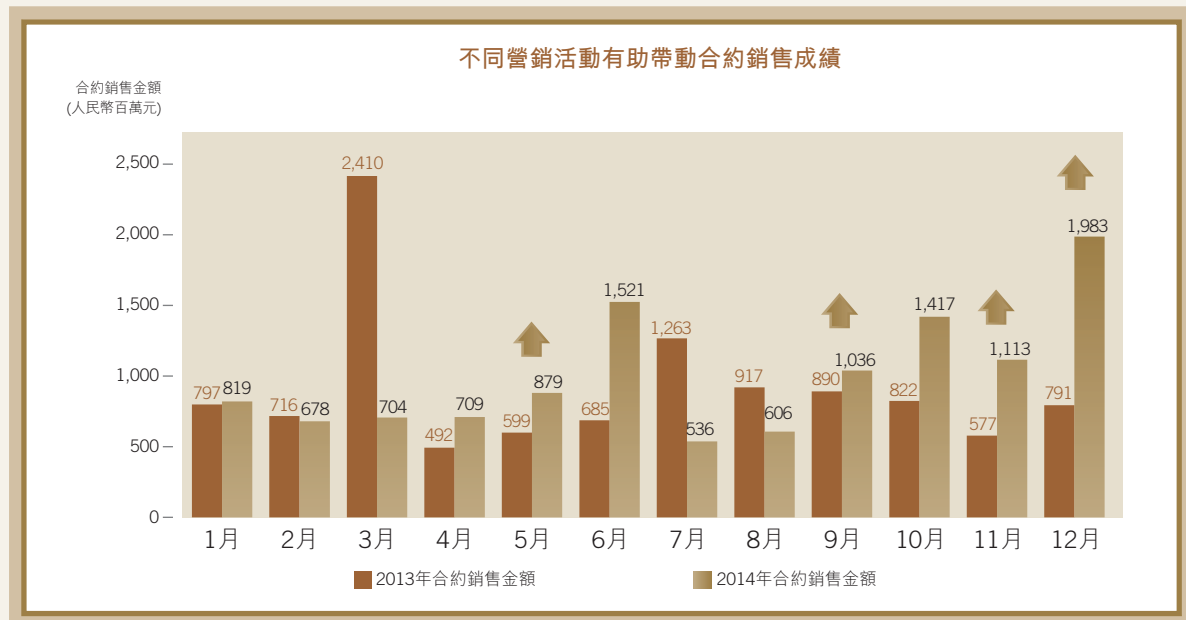
此外，於2014年5月和11月，集團分別以平均樓面價人民幣3,900元和4,286元摘取合肥蜀山及新站項目，總可售面積分別為109,160平方米和341,135平方米。位處蜀山區的禹洲城項目座落合肥成熟的老城區城市中心區，交通便捷，鄰近合肥市東西快速通道長江西路和2017年通車的地鐵2號線。而新站項目位處綜合開發試驗區，集物流業、商貿業、加工業等多種功能於一體，網路四通八達，地塊毗鄰地鐵一號線，未來升值潛力與空間較大。集團於合肥市已有8年的房地產發展歷史，已建立一個成熟及高效率的團隊，是次投資能進一步鞏固禹洲地產於合肥的領先地位。

集團於2014年繼續鞏固海西地區的領先地位，先於1月初以8,515萬元人民幣成功競得一塊泉州優質商住地塊，用地面積為61,481平方米，總可售面積約為110,666平方米，樓面地價僅為每平方米人民幣769元，地塊將發展為泉州城市廣場第三期，打造矚目的泉州大型城市綜合體項目旗艦。2014年，集團於福州連江縣以公開招拍掛獲得一幅商住用地，平均樓面價為人民幣4,256元，總可售面積為136,268平方米。該項目位於福州市連江縣城區，距離縣政府約2.6公里，教育資源豐富，交通配套完備。期內本集團亦增加了禹洲•東方威尼斯三期的容積率，增加建築面積193,754平方米，平均土地成本僅為每平方米人民幣3,357元。

在未來，集團在補充土地儲備的過程中，將堅持從「高性價比、可持續發展、合理佈局」等方面著手，特別重視投資項目的執行力、去化率及利潤率指標，並制定嚴格風險管控機制，以達到持續發展之目的。

## 營銷策略

2014年，內地房地產告別以往的黃金時代，進入競爭激烈化，產品精細化的白銀時代。禹洲地產一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，適時調整開發及銷售計劃，推出高性價比的房源契合以自用為主的市場需求。



為了迎合顧客對營銷活動及產品體驗日益增加的期望，集團採用不同的創新性營銷方式積極應對市場變化。2014年4月底，集團制定「禹洲地產20年·真金真情大回饋」方案，針對新客戶及老帶新的新老客戶給予黃金、電子產品、購房抵用券等獎勵，借助5.1假日銷售契機舉辦全國範圍的聯動促銷，成功促進銷售業績增長。8月底始，集團統一推出購房抵用券、全員行銷、「博餅文化節」三大促銷活動，並配合設立銷售指標考核措施及對代理公司案場銷售人員的獎懲，成功令銷售業績大幅增長。11月份，集團購房抵用券、全員行銷、激勵獎懲繼續執行，同時於廈門的禹洲·中央海岸舉行車展活動，吸引登記客戶436組，預約看房108組，創下歷屆房車展最好蓄客效果。12月加大推動認購未簽約清理工作，令12月業績頻創年度內單月新高。



此外，集團創新性地採用微信營銷，借助娛樂活動與消費者實現互動，將娛樂因素融入產品或服務，吸引客戶對產品服務的關注，同時網上宣傳線下活動為商場吸引人流。旗下禹洲·中央海岸、禹洲·溪堤尚城及禹洲·天璽等物業均成立微信號，吸引客戶由初期至正式開售對項目的持續關注。

集團深明產品要在激烈的房地產市場競爭中脫穎而出，必須因時因地制宜，配合用家的需要和期望，同時營銷方式與時並進。禹洲·溪堤尚城不隨波逐流，進行了以文化路線為主的差異化行銷方式。

從3月始，溪堤尚城進行《溯源》微視頻拍攝，《溯源》旨在探尋不為人知的廈門同安區之美，並同時製作9集微視頻在廈門衛視播出。配合一系列線下文化活動，包括：5月份的2014閩南文化節，緊接著端午節「粽情端午，一舉高中」禹洲·香溪里包粽節為廈門學子開光祈福。7月份，禹洲·香溪里舉行「童正杯」廈門首屆少兒國學風采大賽，宣導青少年學習並發揚國學文化，在廈門掀起了國學熱。

禹洲·香溪里項目充分利用新媒體微信，進行資訊及理念的傳播。該微信定位為配合文化行銷，推銷項目的人文內涵推出一系列廈門文化生活的內容，獲得非常高的閱讀量和轉發量。



## 管理層之討論及分析

### 客戶服務

持續提升客戶滿意度有助提高企業形象，集團秉持「以客為尊」的服務理念，致力為各住戶及商戶提供既安全又舒適的居住環境或高效的營商環境。集團的優質服務延伸至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。



2014年，禹洲引進郵寶智慧快遞投遞箱，從廈門公司及泉州公司開始試點，成熟後全公司推行。智慧快遞投遞箱將快件暫時保存在投遞箱內，並將投遞資訊通過短信等方式發送使用者，為使用者提供24小時自助取件服務。

位於廈門的禹洲•中央海岸泛會所是集團服務增值的成功案例，其功能區分佈於各個樓棟一層，集多功能於一體。泛會所提供健體塑形的健身房、瑜伽室，更設置童趣十足的兒童遊樂園，兒童泳池與成人泳池的貼心分區。中央海岸泛會所，部分功能區提供場地租賃與定制化服務，如：咖啡吧舉辦生日派對、BBQ；茶藝吧舉辦棋牌類賽事；書吧、瑜伽室可租賃予業主、商家舉辦美術書法培訓班、舞蹈培訓班等。



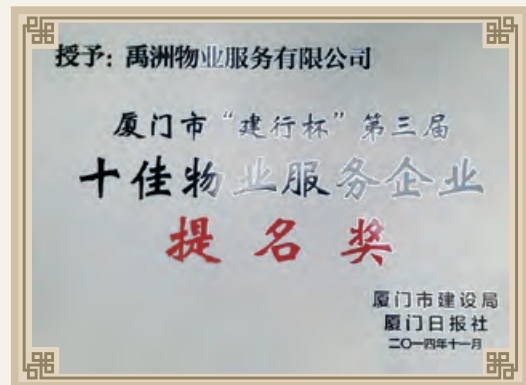
7月8日起，集團物業公司創新性推出早餐工程，統一生產、包裝、配送，為廣大業主提供天然純正、安全放心、新鮮實惠的便捷式早餐食品。目前，物業公司選定在禹洲•華僑城、禹洲•大學城、禹洲•華僑海景城及禹洲•城上城共4個社區設有早餐專用的中央廚房，並配備多輛餐車走進社區，以實現周邊項目的即時配送。

自2006年9月成立至今，集團成立「禹洲會」會員制客戶俱樂部，已於廈門、福州、泉州、上海、合肥、天津、北京、香港、新加坡等地擁有了近3萬名會員。每年，禹洲會均會組織豐富多彩的活動作為與會員間互動交流的方式，包括：主題沙龍、論壇、酒會、自駕游等各類活動。另一方面，「禹洲會」的會員購買禹洲地產開發之物業，可享受一定的購房優惠；同時可獲邀參加禹洲會組織的禹洲地產樓盤及其它各類優秀地產樓盤的參觀活動；並可獲得禹洲地產的最新樓盤開發信息和介紹資料。「禹洲會」有助集團建立強勢品牌，為發展旗下物業創造更多價值。



集團成立客戶服務部，在項目承接查驗、交房工作、新項目工程整改等方面取得較好的效果，尤其是對項目設計缺陷提出了建設性的意見。2014年，部門按時完成了年度7個項目的交房工作，總體和地產的工作配合較好。另一方面，為了更好地提供客戶服務，踐行「給愛一個家」的服務理念，禹洲集團在原有的微博、官網和400熱線基礎上，新開通了微信、積分平臺、總部客戶服務監督電話及短信平臺等更多溝通互動管道，受理諮詢、投訴、意見建議等客戶服務內容，加強與住戶的溝通。

集團卓越的顧客服務及物業服務獲得社會各界認可。2014年上半年，集團榮獲國家住建部批准為一級物業服務企業資質；禹洲•城上城項目榮獲廈門市物業管理示範項目；海滄華僑城項目通過廈門市物業管理示範項目年審；於下半年，集團獲得由廈門企業和企業家聯合會、廈門日報社、廈門廣電集團頒發的2014廈門服務業企業十強排行榜第九名，為首次上榜。同時通過ISO90001質量體系認證年審。



## 管理層之討論及分析

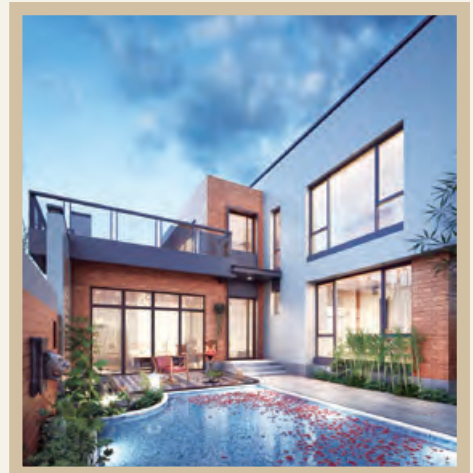
### 產品設計

2014年，集團頒發了規劃設計管理作業指引，包括售樓處單體、別墅、洋房、高層、超高層、樣板房、建築類材料部品庫，完善精裝標準化產品。通過設計流程及產品標準化，大大提升產品品質，滿足集團快速開發節奏，並有效控制建設成本，並提高營運效率。



集團善於挖掘商業建築產品附加值，利用商場的帶動效應，營造室外步行商業街區，提高商鋪附加值和商業空間使用效率，增加產品的商業附加值。

位於廈門同安區的禹洲·香溪里，為集團首個創新型將傳統與現代結合的產品，不僅有閩南特色建築更有現代都市綜合體，禹洲創新墅院汲取傳統閩南建築風華，加入了紅磚厝元素，傳承中構建全新建築語言。前庭後院、有天有地，獨享私密，同時，街巷式佈局，充分挖掘東方人居中的庭院情結，符合中國人的居住習慣，也將鄰里之間和諧、溝通、共用的人際需求完美體現。項目七號街區將興建綜合體，擁有商業中心、當代藝術館、影視展覽館配套。逛街購物就在家門口，日常所需皆能滿足。



## 內部風險管控

集團內部已建立明確的組織架構，總公司管理亦已訂立營運及管理報告準則，並在各業務單位內全面實行。各業務單位亦按照獨有的營運環境來制定本公司的營運政策及程式。各業務單位必須準備一年計劃而構成年度預算及計劃的基礎。所有計劃／預算須由執行董事審批。實際結果亦會與預算作比較，並每季度於集團及各業務層的會議中作出彙報及採取適當行動，並進行風險評估，以找出及分析要達到業務目標的過程中會出現的各項風險。集團內部審計部直接向集團董事會審計委員會負責，並提供監控系統的獨立評審，以不偏不倚的觀點來制訂審核計劃。

## 財務風險

本集團所有的營業額及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及（於特定情況下）將貨幣匯出中國大陸施加管制。可用外幣的短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常帳戶交易（包括向本公司支付股息），而無須國家外匯管理局的時限批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常帳戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本帳戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資（包括從本公司取得貸款或出資的形式）獲取外匯的能力。

## 業務和經營風險

集團已通過啟動產品標準化、全面預算、目標成本控制等專項工作完善公司制度體系和流程建設，提高經營效率，以應對負債水平上升及土地儲備成本提高的風險。

## 人才流失風險

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展及拓展，多年來主要成員保持穩定。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。為此，本公司設置了一項購股權計劃，旨在向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。該計畫較好地幫助本公司應對了人才流失風險。

## 管理層之討論及分析

### 榮譽及獎項

2014年，本集團卓越的綜合實力屢獲殊榮，涵蓋企業規模、投資價值、財務穩健性、地產人物、物業服務及年報製作等的方面。獎項包括「2014中國房地產上市公司發展速度5強」、「2014中國房地產上市公司綜合實力50強」、「2014中國在港上市房地產公司財務穩健性TOP10」、「2014中國在港上市房地產公司投資價值TOP10」、「全國房地產一級開發資質」、「2014中國房地產百強企業」、「2014中國房地產開發企業發展潛力10強」、「物業服務企業一級資質」、「第28屆國際ARC年報大獎(2014)」，連續三年獲「中國傑出房地產商」殊榮等等，足證禹洲地產深受各界人士的喜愛。

### 2014年榮譽及獎項列表

序號	頒獎時間	公司名稱	獲獎名稱	頒發單位
1	1月	禹洲地產	2013年度最具影響力房企	福建日報社、海峽導報社
2	1月	禹洲地產股份有限公司	2013年度海西品牌房企	中國指數研究院、廈門搜房網、漳州搜房網、泉州搜房網
3	1月	禹洲地產股份有限公司	2013年度海西房地產領軍企業	2013海西(中國)房地產榮譽榜、中國房地產主流媒體聯盟、廈門日報社
4	1月	禹洲地產 林龍安	2013年度海西房地產風雲人物	2013海西(中國)房地產榮譽榜、中國房地產主流媒體聯盟、廈門日報社
5	2月	禹洲地產	2013海西品牌價值標杆地產企業	房米網、廈門衛視
6	2月	禹洲地產 楊彬	2013年度海西地產年度風雲人物	房米網、廈門衛視
7	2月	禹洲物業	物業服務企業一級資質	中華人民共和國住房和城鄉建設部
8	3月	禹洲地產股份有限公司	2013年度中國房地產卓越100榜第39名	觀點地產新媒體、中國房地產卓越100榜
9	3月	禹洲地產股份有限公司	2013年度中國房地產商業模式卓越榜	觀點地產新媒體、中國房地產卓越100榜
10	3月	禹洲地產股份有限公司	2013年度中國房地產卓越100榜廈門區域榜第1名	觀點地產新媒體、中國房地產卓越100榜
11	3月	禹洲集團	2014中國房地產開發企業50強第40名，比2013年上升4名	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
12	3月	禹洲集團	2014中國房地產開發企業發展潛力10強第5名，首次上榜	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
13	3月	禹洲集團	2014中國房地產百強企業第36名，連續第九年上榜	國務院發展研究中心企業研究所；清華大學房地產研究所；中國指數研究院
14	3月	禹洲集團	2014中國房地產百強之星第5名，連續第九年上榜	國務院發展研究中心企業研究所；清華大學房地產研究所；中國指數研究院

序號	頒獎時間	公司名稱	獲獎名稱	頒發單位
15	4月	廈門禹洲集團地產投資有限公司	全國房地產一級開發資質，有效期至2017年4月14日	中華人民共和國住房和城鄉建設部
16	5月	禹洲地產	2013中國在港上市房地產公司投資價值TOP10第8名，上升1名	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院
17	5月	禹洲地產	2013中國在港上市房地產公司財務穩健性TOP10第8名，上升2名	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院
18	5月	廈門禹洲集團地產投資有限公司	中國房地產業第七屆副會長單位首次入選	中國房地產業協會
19	5月	禹洲地產	2014中國房地產上市公司綜合實力50強第39名，上升5名	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
20	5月	禹洲地產	2014中國房地產上市公司發展速度5強首次上榜，第3名	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
21	7月	廈門禹洲集團股份有限公司	2014廈門企業100強排行榜第18名，上升12名	廈門企業和企業家聯合會、廈門日報社、廈門廣電集團
22	7月	廈門禹洲集團股份有限公司	2014廈門服務業企業十強排行榜第9名，首次入榜	廈門企業和企業家聯合會、廈門日報社、廈門廣電集團
23	8月	禹洲地產股份有限公司	2014中國最具影響力地產品牌首次入選	博鰲房地產論壇組委會
24	8月	林龍安	2014中國最具創新力地產人物首次入選	博鰲房地產論壇組委會
25	7月	《禹洲》	2014年中國房地產企業最佳企業文化表現內刊	中國房地產報社
26	8月	禹洲地產	中國傑出房地產商2014	《經濟一周》
27	9月	禹洲地產股份有限公司	2014中國房地產開發企業品牌價值50強第39名，上升2名	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
28	9月	禹洲地產	2014中國華南房地產公司品牌價值TOP10華南區域第二名、福建本土企業第一名	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
29	9月	禹洲地產 林龍安	2014中國房地產品牌貢獻人物	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
30	9月	禹洲地產2013財年年報	2014國際ARC年報大獎(第28屆)獲主席報告銅獎，為本年度ARC年報獎項地產開發類最高獎項	MerComm

## 環境、社會 及管治



自1994年成立以來，禹洲地產一直秉持「大禹治水，荒漠成洲」的先賢精神，以「以城建城，以愛築家」為宗旨。在企業發展壯大的同時，集團始終堅持「取之於社會，獻之於社會」的理念，非常重視及積極實踐企業社會責任。

集團關注並參與教育、文化、環保、救災等公益事業，為社會和諧發展貢獻力量，創造城市未來新價值。2014年，集團正式成立「禹洲公益基金會」，並成立禹洲志願者聯盟，以「支持公益慈善、踐行社會責任、促進和諧發展」為宗旨，傳播公益正能量的使命，為集團在公益方面的努力，立下里程碑。

2014年，禹洲地產首次將「環境、社會及管治」報告納入年報範疇，結合集團多個部門及各地分公司的通力合作，進行資料收集、整理及編撰，把集團一直以來在「環境、社會及管治」方面所作的努力，呈現於公眾面前。今年的「環境、社會及管治」受經驗所限未能全面涵蓋。在未來一年，我們承諾將不斷作出努力，在「環境、社會及管治」報告中作出更詳細的披露，力臻完美，增加企業透明度，令企業管治水平更上一層樓。

## 工作環境質素

作為一家以房地產開發為主要業務的公司，禹洲地產明白人才是令公司得以茁壯成長的重要一環，經歷多年來的經驗累積及摸索，禹洲已成功確立一套完善的人力資源管理制度，為招聘、建立歸屬感、培訓、考核、晉升、以至挽留人才方面，提供執行依據及方法，達到企業和員工一起成長，分享豐碩成果。

截至2014年12月31日，集團共有員工2,596名。當中，內地共有2,580名員工，而香港共有16名。截止2014年12月31日止，2014年僱員福利支出（包括董事及首席執行官薪酬）約為1億330萬元人民幣，而2013年約人民幣8,857萬元。

### 人力資源及福利政策

在禹洲集團人力資源發展戰略及三年規劃的指引下，2014年集團繼續紮實人力資源管理基礎，並且在「人力資源管理制度體系」、「績效考核體系」、「人力資源執行資訊系統」及「福利政策」四大方面，加強建設與優化，並取得了一定成效。

#### 一. 人力資源管理制度體系

集團先後優化和完善了《績效考核管理制度》、《招聘管理制度》等10個管理制度，對集團人力資源管理提供了執行依據及方法。

#### 二. 績效考核體系

集團繼續加強和優化對地產項目的業績考核和階段性考核，加強對合約銷售、回款和項目階段性的考核與管控，保障集團合約收入和現金流水平，完成2014年度實現合約銷售收入120億元人民幣的成果。

#### 三. 人力資源執行資訊系統

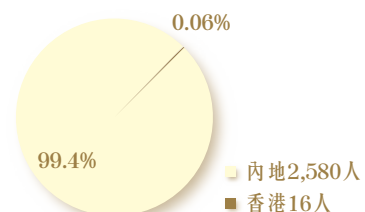
集團強化了人力資源管理人員及集團全體員工，對EHR人力資源管理資訊系統的應用。另外，由集團資訊管理部自主開發內部招聘執行資訊系統，為公司人力資源部進行招聘資訊管理提供工具，提高工作效率，完善了人才庫建設。

#### 四. 福利政策

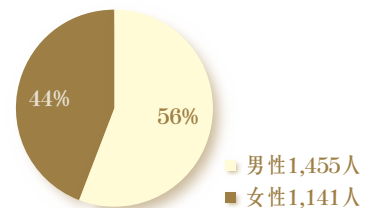
集團按國家的相關政策的調整，增加相關假期，以保證員工的相關權利。集團注重對員工意外傷害的風險防範，同時將享受保險的範圍擴大到員工的家屬。2014年為員工申請重大疾病、工傷治療費用及補償金合計約人民幣83萬元。

人力資源關鍵表現指標  
2014年員工數目：2,596人

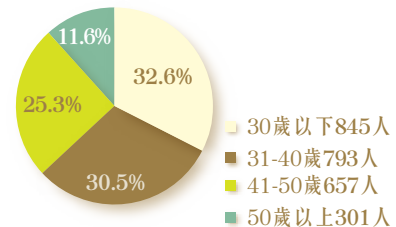
##### 按地區劃分



##### 按性別劃分



##### 按年齡劃分



## 人才概況

成立至今20個年頭，禹洲地產的員工對集團的發展作出貢獻，資深員工與集團共度發展歷程，累積到很多寶貴的經驗，他們把這些經驗分享予新人，薪火相傳，生生不息。同時，新入職員工亦帶來新思維和活力，有助於完善現有的機制，是企業持續發展的重要元素。公司明白人才流動是企業的正常新陳代謝，為此，集團已定立一套行之有效的招聘、及挽留人才的人力資源體系。

集團的「禹苗」招募與培養計畫為公司人才梯隊建設奠定了基礎，為公司帶來了新血。2014年10月起，集團啟動全國校園巡迴招聘，歷經8個城市，覆蓋23所知名高校，於2014年度共招募58人。同時，上一屆招募的應屆畢業生通過「禹苗」計畫的培養，考核合格的共48人，其中3人已可進階公司初級管理職位工作。同時，公司通過「獵鷹」計畫，獵取外部行業優秀人才19人，這些人才大部分來自行業十大知名企業的精英才，為禹洲集團拓展新項目（如：南京等）提供了人力資源。



集團於全國23所知名高校進行禹苗應屆畢業生招募計畫



集團通過以下措施及策略留住人才：1)為員工的職業生涯規劃制定了「職業階梯計畫」；2)全面的績效考核體系，注重正向激勵員工，並將高績效的核心員工作為公司關鍵人才培養與保留，並提供管理及專業有關培訓；3)同時鼓勵員工繼續學習、通過各種在職教育培訓獲取職業資格或證書；4)集團對骨幹員工按業績掛鉤方式或職位層級支付薪酬，使薪酬制度化、透明化。公司於2013年1月正式啟動首期員工股票期權激勵計畫，以保留和激勵為公司創造核心競爭力的新老員工，使他們能夠共同分享公司發展帶來的成果、能夠為公司的發展持續努力與付出。

集團營造凝聚人心的企業文化，增加企業文化與員工的共同的價值觀，對穩定員工，減少企業中的人才流失起著重要作用。集團營造愉快的工作氛圍，設立團隊活動基金，鼓勵團隊之間開展聯誼活動，並設立固定的時間的工余活動豐富員工業餘生活，每月持續為員工舉辦生日會、並對長期服務8年以上的員工給以表彰，頒發紀念金幣。集團鼓勵員工自我學習提升，並按人頭給予預算費用用於購買書籍，令員工時刻自我增值。



集團員工於禹洲地產成立20周年晚會上表演



薪酬管理方面，2014年集團兼顧人均效能最大化，與員工薪資公平及激勵性相互結合。集團參考外部薪資市場趨勢，進行年度薪資調整，並不斷優化公司薪酬制度。

薪酬激勵方面，集團設立銷售獎勵，以獎金的方式激勵員工，既可明確責任，也有效激勵公司團隊創造更好的銷售業績。此外，集團也在項目、設計等方面嘗試開展獎金激勵，通促進團隊與公司實現雙贏。對於不符合工作崗位需求的員工，集團給予調崗的機會並提供相關培訓。對於最終無法勝任工作崗位需要的員工，按國家相關規定給予解聘處理。2014年，禹洲地產員工每周工作時間平均為39.5小時，在國家規定的40小時／周的標準之內。



禹洲集團每月為員工舉行生日會，鼓勵員工士氣

## 員工培訓及團隊建設

2014年，集團人力資源部根據各層級員工的要求，制定培訓方案，並根據執行情況及時進行總結和回顧。人力資源部推行內部導師(Mentor)和內部講師計劃。內部導師計劃旨在為新入職員工和集團資深員工工作出配對，建立良師益友的關係，為其在工作疑難上提供建議及幫助，協助融入集團文化。2014年集團內部導師共有35人，於9月10日教師節的日子，集團舉行教師節謝師活動，為員工提供機會，以獻花的形式向導師表達謝意。

集團推行內部講師訓練計畫，為各部門的領導提供講師訓練培訓，其後，內部講師舉行的不同課題講座，如：施工、項目設計、客戶服務、職業道德、營銷等。2014年參與該計畫的內部講師共35人，內部新開發並完成的培訓課程為43個。2014年，內部講師培訓人數為347人，提供集體培訓、實習訓練等培訓方式。

除了內部講師舉辦講座外，集團更會定期邀請行業專家學者列臨提供講座，對員工的工作技能有提升作用，同時加深了解行業的最新發展及政策，有利於在未來面對經營環境的變化。2014年共有597名地產板塊員工接受了財務、物業銷售、成本管理、設計管理、工程管理及領導力等範疇的培訓，佔地產板塊總員工數目610人的80%。每名雇員完成受訓的平均時數為6.96小時。2014年集團全年人員培訓費用為人民幣43萬元。



集團舉行教師節謝師活動，讓員工有機會以獻花的形式向導師表達謝意

## 建築安全發展狀況

2014年度，禹洲集團在建築安全方面加大管理力度，堅持落實現場各項安全措施，將安全列入項目績效的重要考核指標之一。

集團繼續鼓勵內部的橫向交流與學習，本年度先後樹立蚌埠禹洲龍子湖郡項目與廈門禹洲中央海岸項目作為集團內部品質、安全、文明施工先進典型。在5月份，集團組織各地產公司項目經理、工程經理集中參加工程項目案例研討會，分享優良做法與經驗，不定期組織各地產公司跨地域進行觀摩學習，並整理成書面材料進行內部交流，促進集團整體安全、文明施工的管理水準的持續提高。

本年度集團所有在建項目均未發生重大安全事故，在確保安全的前提下加快進度、造好品質，確保項目有序進展，為提升集團的外部品牌形象做出了應有的貢獻。2014年度集團所屬項目在建築安全方面獲得如下獎項與榮譽：天津禹洲•尊府項目獲評天津市年度市級文明施工示範工地；廈門禹洲•中央海岸A1地塊獲評廈門市年度「市級文明工地」；泉州禹洲城市•廣場項目獲評泉州市年度「泉州市安全文明標準化示範工地」；蚌埠禹洲•龍子湖郡項目獲評「蚌埠市品質標準化工地」。

## 避免童工及強制勞工的招聘措施

集團在員工聘用使用中嚴格規定不得聘用童工；公司原則規定員工最低年齡需滿18歲，對於符合上述要求的員工，按《員工招聘制度》規定應聘是填寫「員工職位申請表」，該表需填寫員工身份證，在員工入職當日常需提交身份證影本並與其原件核對。集團總部季度對相關地產公司進行人力制度執行情況的檢查。



蚌埠禹洲•龍子湖郡項目設置施工區安全宣傳欄，提醒員工注意安全



舉辦工程項目案例研討會，分享中央海岸項目的施工安全經驗

## 環境保護

禹洲地產重視其環境責任，並著力在房地產開發、建築施工、物業管理等業務範圍全面提升環境保護表現，由積極推行綠色設計，到在施工地盤實施各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。作為勇於承擔社會責任的房地產開發商，禹洲地產堅信可持續發展是企業和社會長遠發展的基石，集團稟承其環境保護承諾，在不同的業務範疇上，採取一系列的相應環保措施，承擔起企業社會責任。

### 禹洲地產對環保的承諾：

- 遵守環保法例、合約條款及相關要求
- 避免造成污染
- 減少建築廢料
- 減少天然資源消耗
- 持續改善
- 研究及設計綠色建築

### 源頭出發進行綠色建築

由於建築的生命周期長，在其整個使用過程中的累計能源消耗量和溫室氣體的排放量極大，綠色建築設計和使用對於從源頭上改善建築的環境表現有著重要的意義。集團一直致力使用能結合當地實際情況的高認可度的綠色建築標準作為當地的設計規範。2014年初，集團啟動綠色建築項目認證工作，明確了未來幾年集團申報的綠色建築星級認證設計及運營的具體項目，深化綠色地產實踐。

### 3個綠色建築案例

#### 1. 廈門禹洲廣場

廈門•禹洲廣場是集團旗艦投資物業，從一開始，集團就把綠色節能的設計概念融入當中。廈門•禹洲廣場於2014年5月獲得美國綠色建築協會LEED-CS金級認證，此認證是美國推出的綠色建築評價標準。

土地是寶貴資源，尤其是位處繁華地段的土地更是稀缺。禹洲廣場高度為163.5米，樓層為地面38層，含地下室3層，共41層，充分利用地積比率，有效利用土地資源。大樓使用low-e中空玻璃，具有良好的隔音，隔熱效果，攔截由太陽射到室內的一部分能量，對於使用冷暖氣的地區，有效降低能源消耗，同時可防止因輻射熱引起的不適感和減輕夕照陽光引起的目眩。室內照明大量採用LED照明，節約電力，室內馬桶等潔具使用節水型的節約水資源措施。



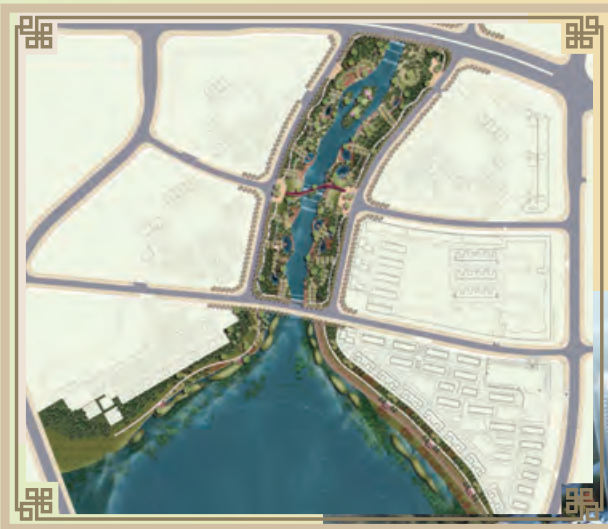
#### 2. 泉州禹洲城市廣場

位於泉州的禹洲城市廣場是集團的大型商住項目，其2#C地塊採用鍍膜中空玻璃，具有良好的隔音，隔熱效果，對於使用冷暖氣的地區，有效降低能源消耗，同時可防止因輻射熱引起的不適感和減輕夕照陽光引起的目眩。建築物採用外牆外保溫技術，就是給建築物穿上一件保溫外套。外保溫不僅提高了牆體的保溫隔熱性能，而且增加了室內的溫度穩定性，並一定程度上阻止了雨水等對牆體的浸濕，提高了牆體的防潮性能，避免室內的結露、黴斑等現象。



### 3. 廈門禹洲·溪堤尚城1、2、3#地塊及禹洲濕地公園

2014年，禹洲響應廈門市「美麗廈門，共同締造」這一理念，攜手同安區政府共建禹洲濕地公園，面積達6萬平方米，項目將會在注重原生態、尊重自然跟環保的前提下，建設有綠地、廣場、淺水區、休閒林地、洪泛林地、島嶼林地等特色區域，並配以不同樹種，確保生態穩定。禹洲·溪堤尚城1、2、3#地塊及禹洲濕地公園進行再生水利用工程。景觀綠化用水、道路沖洗用水以及旱季的補水，均考慮利用「同安五顯影視城片區污水再生處理站」處理後的再生水。從經濟的角度看，再生水的成本最低；從環保的角度看，污水再生利用有助於改善生態環境，實現水生態的良性迴圈；另外，再生水利用目前是內地重點扶持項目，是利國利民之舉。



### 項目施工減排節能

集團做好施工場地硬化處理，攪拌機設備防揚塵防護棚；運輸散裝材料的車輛需加蓋篷布；現場材料堆放，水泥等置於臨時房屋內；工地出入口配置沖洗設施，車輛沖洗乾淨後，方可駛離工地，造好防揚塵工作。另一方面，施工地設置臨時聲屏障，嚴格限制作業時間；對攪拌機、空氣壓縮機、木工機具等雜訊大的機械，採取防噪、降噪措施以減少雜訊影響。再者，設置臨時旱廁，並統一收集生活污水，嚴禁排入地表水體；設置簡易沉澱池處理施工用水，經處理後回收利用，澆灑施工場地和道路等。對施工期間植被損壞，將及時覆蓋砂石或種植快生長的草種，以減少土壤侵蝕，保護植被。施工結束後，再恢復其原有植被或進行合理綠化。在處理建築垃圾上，按照市容環境衛生行政主管部門核定的時間、路線、地點運輸和傾倒建築垃圾、嚴禁偷倒、亂倒。

### 項目精裝修減少浪費

集團逐步推行精裝修戰略，以減少傳統毛坯交房後，業主自行裝修所造成的材料浪費及噪音污染。公司推出多種精裝修標準供客戶選擇，對設計風格、材料配合提出意見，對於如木地板、潔具、廚房電器等進行集中採購。

### 物業管理推廣綠色生活

集團亦積極宣揚綠色、環保、衛生、健康的生活理念，通過旗下的物業管理團隊在各個社區持續推廣「綠色環保」及「共建綠色家園」。集團繼續在推行和落實綠色辦公文化上不斷作出努力。例如，集團室內辦公照明採用LED燈管、提倡電子無紙化辦公和雙面列印、統一室內空調溫度和辦公垃圾分類回收。其次，物業公司通過舉辦與綠色環保有關的活動和宣傳教育，提高員工和客戶的環保意識。

### 綠色採購履行環保

集團繼續推行綠色採購政策，要求所有供應商使用的人造板、膠粘劑、塗料都必須獲得中國環境標誌認證。集團與合作夥伴新簽訂或續簽訂戰略合作協定，確保其提供的門、地板、石膏板等所有產品都將符合中國環境標誌認證，從而有效保證室內空氣品質以及客戶的健康。「中國環境標誌認證」是目前中國最權威的環保認證，獲准使用該標誌的產品與同類產品相比，具有低毒少害，節約資源等環境優勢。

### 光盤行動珍惜食物

集團號召員工在日常生活中貫徹環保精神，2014年集團推出光盤行動，於飯堂張貼海報，鼓勵員工珍惜食物，不作浪費。在未來，集團計劃為員工開設有關於環保知識的專業培訓課程，加強員工對環保知識的瞭解。

光盤行動海報張貼於廈門·禹洲廣場飯堂內，提醒員工珍惜食物



### 能源效益及碳排放

集團明白溫室氣體排放將對全球環境造成的影響，集團計劃在未來，透過認證機構對本集團的溫室氣體排放量進行具體量化，根據認證結果來制定溫室氣體排放改善計畫及措施，以降低因溫室氣體排放對地球暖化所造成的影響。集團期望透過不斷完善自身碳標準監測，更好地降低碳能耗，減少碳排放，為維護全球生態環境貢獻一份力量。

### 身體力行參與植樹

「環保節能·建設綠色家園」是禹洲地產的開發理念之一，集團每年定期組織禹洲植樹活動，禹洲的業主和員工家屬也連年加入綠色植樹行動。「推窗一片綠，我家在禹洲」是集團成立之初在廈門首個項目禹洲新村之形象標語，當時禹洲新村首開護坡垂直綠化先河，並成為廈門市首家通過市建委綜合驗收的住宅社區；而禹洲·高爾夫和禹洲·大學城一期在污水處理方面均投下百萬經費。

「以愛築家擁抱綠色」—  
2014禹洲地產植樹節



集團員工進行植樹行動，為保護環境盡一分力

## 營運慣例

### 供應鏈管理機制

憑藉誠信的口碑及資金的優勢，集團啟動了建築材料的戰略合作機制。供應商願意以優質的產品、更低的價格及良好的服務換取在開發項目中的合作份額。集團充分利用誠信的付款口碑吸引了更多優秀供應商參與，並擴大公司搭建的戰略合作體系。未來，禹洲將以更加完善的合作機制，誠信的口碑及良好的溝通與合作夥伴共同發展。

### 供應鏈管理措施

通過對擬投標單位進行考察，以確定其是否具備投標資格，比較關注該單位的公司規模、事業認證，以往項目及在建項目的綜合情況。通過考察的單位可參加投標活動，對於合作中經過履約評估合格的供應商，我們將其列入到合資格承建商及供應商平臺。在原材料採購過程中，亦把環境保護、節能減排等因素納入考慮。集團相關部門亦會對戰略合作供應商從材料設備採購全過程，自招標詢價到材料設備交付使用，及售後服務進行全面客觀的評價，對戰略合作份額進行適當適時調整，引導供應商關注資源保護、生產安全、綠色採購、合法合規等。

### 產品及服務投訴機制

集團明白及時及妥善回應客戶的訴求，有助於建立客戶的信心，對於處理產品及服務投訴，已設立一套行之有效的機制。

客服人員會根據《客戶投訴處理作業指引》要求，詳細記錄投訴內容。按標準分級分類，聯繫責任公司進行處理，按時跟進投訴處理進度，直至處理完畢。總部客服人員不定期對地產／物業公司已處理的投訴進行抽檢，以完善產品及提升服務。



同時，集團每年度進行的客戶滿意度調查，通過問卷調查形式和對地產／物業公司已處理的客戶投訴進行抽檢調查，瞭解客戶對客戶服務工作的評分，分數計入地產及物業公司年度績效考核。2014年客戶服務電話及公司官網共接到有效投訴116件，其中涉及產品設計、施工、整改的產品類投訴35宗，涉及銷售環節、物業管理等服務類的投訴有81宗，基本上已全部解決，未有再次投訴。

### 消費者資料保障及私隱政策

公司對消費者資料秉承嚴格保密原則，禁止一切資訊濫用及非法獲利。公司客戶資訊系統只接受指定人員訪問。若非指定人員或部門因工作需要申請查看消費者資訊，須按照流程在內部系統OA上，向客戶資訊管理部門發起工作聯絡單，寫明查閱原因、用途、欄位、時間等內容，經本部門負責人同意，兩部門分管高管批准。

### 反貪污

本集團已建立適當的內部相關制度體系，防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等不當行為，並通過網站、電子郵件、電話專線等多種形式收集相關舉報資訊，設置專門人員執行監督、檢查工作。

## 社會公益活動

多年來，禹洲地產作為企業公民，一直秉承並實踐「取之於社會，獻至於社會」的精神，參與社會公益事業和活動，以愛維繫與社會大眾的關係，營造和諧發展氛圍。禹洲致力參與教育、環保、扶貧濟困、希望工程，支持賑災等各類慈善活動，捐贈總額逾億元人民幣。集團先後榮獲「2009中國廣告主長城獎—最熱心公益獎」、「2011中國房地產上市公司社會價值典範」、「2012中國公益獎—集體獎」、「2013中國責任地產TOP 50」等殊榮。

集團在歷次大型災難後，均承擔起企業社會責任，以捐獻的方式，在緊急救援及善後方面作出支援。2008年四川汶川地震，禹洲直接捐助災區120萬元人民幣。隨後，禹洲集團董事長林龍安先生特地隨中國僑聯一行奔赴四川重災區北川縣及北川中學新址探訪，並再捐款500萬元支持災後重建工作，禹洲向北川中學捐獻的義舉，被授予「2008年四川汶川大地震救災捐款榮譽單位」的稱號，而重建後的北川中學，更建有「禹洲樓」。在青海玉樹地震、雅安地震，禹洲也是第一時間傳遞愛心。

另一方面，禹洲地產對為集團發展默默貢獻的員工，表達關愛之情。2014年，一名上海公司的員工患上癌症，員工捐款及集團的「陽光基金」為該名需要幫助的員工，募捐共約人民幣8萬元，以解燃眉之急。



集團管理層到上海公司患癌員工家中進行探訪

### 2014年公益時序表

6月15日



#### 出席香港義工聯盟啟動禮

禹洲地產董事局主席林龍安先生作為香港義工聯盟的常務副主席，受邀出席「香港義工聯盟啟動禮暨社區服務日」活動，並為聯盟捐贈500萬港元作為啟動資金，獲得社會各界好評。同時，林龍安先生走訪有需要人士的家，派送生日蛋糕及慰問禮品，給予他們鼓勵。

8月4日



#### 捐款救助雲南魯甸縣

雲南省昭通市魯甸縣於2014年8月3日發生6.5級地震，禹洲集團於8月4日向廈門第一支遠赴雲南現場救援的組織—廈門藍天救援隊先期捐款人民幣20萬元，幫助災區抗震救災。其後，禹洲還向全體員工倡議愛心捐款，為抗震救災盡一份力，為災後重建獻一份愛心，以回報社會對禹洲發展的支援。

9月20日

#### 禹洲志願者聯盟成立

禹洲一直強調作為公民禹洲的責任感與意識，由員工自發組成的「禹洲志願者聯盟」宣佈成立，以「身體力行，傳播公益正能量」為宗旨。同時，林龍安先生在20周年暨上市5周年慶典活動上，宣佈在廈門大學和集美大學兩所高校分別設立貧困學生助學專項基金各人民幣100萬元。

12月23日

#### 禹洲公益基金會正式成立

禹洲公益基金會由禹洲集團發起設立，註冊資金人民幣200萬元，並獲禹洲集團捐贈人民幣2,000萬元，主要用於教育、文化、環保、賑災等公益事業。禹洲公益基金會向中國僑聯捐贈人民幣500萬元作為僑聯發展基金，向廈門大學、集美大學分別捐贈人民幣100萬元作為貧困生助學基金。在未來，禹洲公益基金會將為社會持續創造城市未來的新價值，傳播公益正能量，為中華民族的偉大復興貢獻力量。



# 業務 及土地儲備概覽

天津

蚌埠  
合肥

南京

上海

龍岩  
漳州

福州

泉州

廈門

香港



廈門

- 1 禹洲·華僑海景城
- 2 禹洲·水蓮山莊
- 3 禹洲·海天廣場
- 4 禹洲·海灣新城
- 5 禹洲新城
- 6 禹洲花園
- 7 禹洲·星洲花園
- 8 禹洲新村
- 9 禹洲·世貿中心
- 10 禹洲·華僑金海岸
- 11 禹洲·大學城
- 12 禹洲·城上城
- 13 禹洲·陽光花城
- 14 禹洲·高爾夫
- 15 禹洲·尊海
- 16 禹洲·雲頂國際
- 17 禹洲廣場
- 18 禹洲國際大酒店
- 19 禹洲·中央海岸
- 20 禹洲·溪堤尚城
- 21 海滄萬科城
- 22 禹洲·盧卡小鎮
- 23 禹洲翔安商辦項目

合肥

- 24 禹洲·天境
- 25 禹洲·翡翠湖郡
- 26 禹洲·中央廣場
- 27 禹洲·天璽
- 28 禹洲城
- 29 禹洲新站項目

福州

- 30 禹洲·鼓山一號
- 31 禹洲·東方威尼斯
- 32 禹洲連江項目

蚌埠

- 33 禹洲·龍子湖郡

上海

- 34 禹洲·金橋國際
- 35 禹洲廣場
- 36 禹洲·商業廣場
- 37 禹洲城市廣場
- 38 禹洲金山項目
- 39 禹洲嘉定項目

泉州

- 40 禹洲城市廣場一期
- 41 禹洲城市廣場二期
- 42 禹洲城市廣場三期

南京

- 43 禹洲雨花台項目

龍巖

- 44 禹洲·城上城

天津

- 45 禹洲·尊府
- 46 禹洲·御湖郡

漳州

- 47 禹洲漳州項目

香港

- 48 禹洲堅道項目

## 業務



禹洲  
世貿中心



### 項目簡介

佔地面積：**19,454** 平方米

住宅面積：**102,640** 平方米

總可售建築面積：**182,640** 平方米

商場面積：**80,000** 平方米

#### 地理環境

禹洲·世貿中心位於廈門火車站和廈門快速公交線交匯處，佔據絕佳的地理位置，周圍人流物流兩旺。

#### 項目亮點

禹洲·世貿中心是廈門第一個城市綜合體項目，也是現時廈門最高的地標性商住項目，位於市中心的核心地段，集購物、休閒、居住為一體，在周圍形成了「世貿商城商圈」。

#### 規劃

項目由6.6萬平方米的世貿商城和兩棟43層的超高層建築組成。該項目分為兩期，一期商城於2001年開業，主要聚集了巴黎春天百貨、沃爾瑪超市、中影院線等主力店，二期商城於2009年重新升級開業之後，先後引進了星巴克、屈臣氏、必勝客、海底撈等力求打造高端美食天地，2014年出租率達到96%。



廈門



禹洲·尊海

## 項目簡介

佔地面積： <b>107,622</b> 平方米	總可售建築面積： <b>421,316</b> 平方米	容積率： <b>2.8</b>
總戶數： <b>2,406</b> 戶高層住宅， <b>96</b> 幢精藝別墅		綠化率： <b>41</b> %
裝修狀況：毛坯	建築形態：高層住宅、沿街商業、別墅	

### 地理環境

廈門海滄灣海滄大道與角嵩路交匯處（體育中心旁），鄰近廈門本島，海滄新城集合湖海、商業、文化、交通、行政五大中心資源，展現當之無愧的新城市中心實力。

### 項目亮點

- 3,500平方米立體式休閒廣場，享受80,000平方米皇家園林；
- 露天星光泳池及下沉式廣場室內4泳道標準泳池；
- 5.9米華貴精裝大堂及尊貴會所；
- 社區規劃4,000平方米雙語幼稚園，讓您的孩子享優越的學前教育。

### 規劃設計

- 高層面積78至142平米的2至4房戶型，別墅分為聯排、雙拼及類獨幢（聯排280平米擁享近600平米使用空間；雙拼及類獨幢350至380平米擁享約800至1,000平米使用空間）。棟距規劃設計成戶戶看風景。
- 項目充分利用地塊的海湖景觀資源，力求做到景觀價值最大化，以濱海風情園林景觀為依託，傾力打造廈門最為罕見的國際級濱海風情海景社區，禹洲尊海將成為海滄灣的又一地標性建築。



禹洲  
雲頂國際



## 項目簡介

佔地面積：**15,652** 平方米

總可售建築面積：**71,214** 平方米

容積率：**5.29**

總戶數：**480** 戶

綠化率：**10.5** %

裝修狀況：**精裝修**

建築形態：**高層住宅、商場**

### 地理環境

雲頂國際位於蓮前西路與雲頂中路交匯處，西通蓮阪、火車站，北達五緣灣、機場及會展中心、環島路等，一步到位的時尚繁華商圈，優享島中軸心不可複製地段價值。

### 項目亮點

項目位於廈門島內交通樞紐中心，BRT快速公交的換乘中心（類似地鐵上蓋物業），是廈門第一個集交通樞紐、商業、高級公寓為一體的城市綜合體。

### 規劃設計

項目包括3幢28層高層住宅及近10,000平方米精品商業街，用以打造24小時精彩的不夜城生活，加上項目配套時尚品牌商業街、新亞洲空中花園等，必將成為白領階層的首選居住空間及商業消費場所。

### 戶型狀況

戶型上設計定位為島內非常稀缺的中小戶型，包括82至93平方米精緻兩房和108至126平方米奢尚三房。





禹洲·尚城  
禹溪堤

## 項目簡介

佔地面積：**284,414** 平方米      總可售建築面積：**512,600** 平方米      容積率：**1.8**      綠化率：**30** %

裝修狀況：毛坯、精裝

建築形態：高層住宅、洋房、別墅、酒店

### 地理環境

位於同安主城區，周邊影視城、北辰山等國家級4A級風景區環繞，是島外唯一兼具直接對泉州交通、交流的新城區，規劃建設為廈門北部的商業貿易中心。

### 項目亮點

- 重金打造6萬平方米島外唯一濕地公園；
- 項目產品、戶型創新，精裝高層產品為同安市場所獨有，合院別墅開創廈門合院建築之先河；
- 高層以80至140平方米，2至4房為主；別墅涵蓋合院別墅、聯排別墅、類獨棟別墅、雙拼別墅等類型，面積以162至201平方米為主。

### 規劃設計

- 3萬平方米購物中心、星級酒店、2,000平米生鮮超市、商業街
- 溫泉會所、影視展覽館、文化藝術館
- 2所雙語幼稚園、實驗小學分校（擬建）

### 2014年榮譽

- 2014海峽導報地產傳媒大獎
- 2014廈門最具宜居價值樓盤
- 2014海西地產年會最具升值潛力標杆樓盤
- 2014福建星級地產最具綜合資源價值樓盤
- 2014福建地產年會「福建地標名盤」



禹洲  
中央海岸



### 項目簡介

佔地面積：**123,240** 平方米

總可售建築面積：約 **535,000** 平方米

容積率：**4.3**

總戶數：**3,946** 戶

綠化率：**33** %

裝修狀況：毛坯、精裝

建築形態：高層住宅、SOHO、沿街商業、商場

#### 地理環境

- 項目位於杏東生活圈和杏濱生活圈之間，現有的成熟配套設施，如永輝超市、中影星美影院、銀行、杏東小學，包括本項目招商的超市及商業部份，滿足基本生活需求。
- 項目位於集美文教區輻射範圍內，周邊教育配套一應俱全。

#### 項目亮點

- 中央海岸絕美屹立杏林灣第一排，4公里海岸線蜿蜒伸展，30米絕對親海距離，暢享第一排無敵海景。近31.32平方公里的大學城，成就最完備的教育體系。

- 集住宅、SOHO、商業於一體，同享海、湖、園景致，更盛邀貝爾高林國際景觀大師打造海派園林。

#### 2014年榮譽

- 2014年搜房網互聯網大會2014年度海西人氣樓盤
- 2014海西地產年會2014海西地產人氣標杆樓盤
- 2014海峽導報傳媒大獎之最具推動力城市綜合體大獎



廈門



禹洲廣場

## 項目簡介

開業日期：2014年12月

佔地面積：**3,333** 平方米

總可售建築面積：約 **57,861** 平方米

建築層數：地上38層，地下3層

建築高度：**163.5** 米

客戶定位：世界500強、大型央企等現代服務業企位，保險公司、銀行或者金融機構，上市的企業，禹洲集團總部

項目狀態：項目內部精裝施工已完成，於2014年開始招租，集團總部已於2014年12月進駐

### 地理位置

位於廈門中央商務區核心地段，匯聚眾多政府機構、金融機構及各大商圈，15分鐘至高崎國際機場、翔安隧道、國際會展中心，8分鐘至海滄大橋及火車站，5分鐘至輪渡碼頭。

### 項目亮點

- **首排湖海景觀**：大廈地處筓筓湖畔首排臨水，近4,000平方米戶外綠化廣場連接湖畔公園棧道，提供低碳生態辦公。
- **頂級裝修標準**：10.3米挑高星級大堂，4米層高精裝辦公空間，12部富士達高速電梯高效運營，雙層LOW-E中空鋼化玻璃，分戶計費中央空調。

- **完善商務配套**：高端會議中心、VIP專屬電梯、3層智能停車場擁享筓筓湖畔最大的停車中心等商務配套，是廈門唯一全湖景超甲級寫字樓。
- **星級物業服務**：採用一站式的星級物業管理服務，以客為尊。
- **節能環保**：採用Art Deco藝術裝飾建築風格，配備國際甲級寫字樓5A智慧化系統，綠色建築標準，節能環保。

### 2014年榮譽

- 2014海峽導報地產傳媒大獎
- 2014廈門最具影響力寫字樓大獎



合肥

禹洲·天境



### 項目簡介

佔地面積：**446,757** 平方米

總可售建築面積：**1,222,859** 平方米

容積率：**2.35**

綠化率：**41** %

裝修狀況：毛坯

建築形態：多層、高層住宅、沿街商業

#### 地理環境

位於合肥市政務文化新區，經濟技術開發區和高新技術開發區交匯核心，毗鄰市政府、市委、省博物館文博物院，地理位置優越。

#### 規劃設計

- 項目建築面積超過120萬平方米的大型人文社區，住宅主要由多層和高層組成，其中三期陽光花城為18至33層高層，主力戶型為78至110平方米高性價比兩房、三房產品。

- 項目包含有學校、商城、沿街商鋪等配套設施。安享天鵝湖、翡翠湖、南豔湖等綠色資源，體驗沃爾瑪、萬達廣場、萬象城、天鵝湖大酒店、國際會展中心、徽園、極地海洋世界、歡樂島等豐盛生活配套。

#### 榮譽展現

榮獲合肥市「最具品牌影響力樓盤」及「最佳人居環境樓盤」。



合肥

禹洲·翡翠湖郡



## 項目簡介

開盤時間：2013年12月

容積率：**3.0**

裝修狀況：毛坯

佔地面積：**95,978** 平方米

總戶數：**2,700** 戶

建築形態：高層住宅、洋房、沿街商業

總可售建築面積：約 **287,934** 平方米

綠化率：**40** %

### 地理環境

項目位處合肥淨氧翡翠湖最後的地脈，雄踞經濟開發區核心板塊，大學城比鄰，明珠、港匯等大型商圈環伺，10分鐘步行通達，生活便捷。

### 項目亮點

禹洲·翡翠湖郡採用經典的Art deco建築風格，以高端水居系標準打造的合肥主城36萬平方米養生生活社區，包羅皇家水系園林、臨湖高層、濱水洋房以及風情商業街。

### 規劃設計

- 禹洲·翡翠湖郡由20棟多層、高層、超高層和商業物業形態構成，涵蓋85至141平方米不等的舒適兩房及三房戶型。

- 借景翡翠湖，整體空間佈置採用周邊密、中間疏的形式，形成一個有很強凝聚力的中心，充分利用自然資源因地制宜。
- 項目周邊教育、醫療、商業超市、娛樂等配套一應俱全。

### 榮譽展現

- 獲住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心頒發「中國生態宜居名盤」
- 被新安房產網評為「2014安徽年度最具品牌影響力典範樓盤」
- 被安徽加油傳媒評為「年度合肥樓市人文宜居綠色生態大盤」
- 被安徽市場星報社評為「年度合肥最具投資價值名盤」



禹洲  
中央廣場

### 項目簡介

開盤時間：2014年6月

容積率：2.8

裝修狀況：毛坯

佔地面積：279,535 平方米

總戶數：5,425戶

建築形態：高層住宅、商場

總可售建築面積：918,698 平方米

綠化率：45.31 %

#### 地理環境

項目位於安徽省合肥市，北至長江東路（合店路），西至燎原路，東至南環路，並且未來位處軌道交通2號線之上。

#### 項目亮點

禹洲•中央廣場為超大型綜合體項目，涵蓋了奢景高層、超高層與墅質洋房的住宅部分，主力戶型為80至120平米。更有大型購物廣場、風情商業街、沿街商鋪、商務辦公、星級酒店等物業類型，系屬東城板塊第

一，並配合合肥「1331城市發展戰略」，為東城的人居生活品質提升至前所未有的高度。

#### 2014年榮譽

- 獲住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心頒發「中國生態宜居名盤」
- 被合肥晚報社評為「2014合肥樓市年度最具投資價值商業地產」
- 被星空傳媒控股評為「2014年度百姓滿意地產項目」
- 被新安房產網評為「2014安徽樓市十大熱銷樓盤」



上海

禹洲廣場



## 項目簡介

開業時間：2014年11月      佔地面積：**6,818** 平方米      總可售建築面積：約 **28,624** 平方米  
 建築層數：地上21層，地下2層，1至3層商業配套，4至23層標準寫字樓  
 客戶定位：世界500強，企業總部，大型央企，金融銀行，現代製造業，服務業等企事業單位  
 項目狀態：項目內部精裝施工已基本完成，2014年11月進駐。

### 地理環境

雄踞金橋開發區核心地段，毗鄰碧雲、聯洋兩大國際社區，OFFICE PARK II 一街之隔，距離外高橋自貿區僅6公里。金橋中央商務區稀缺的5A甲級智慧寫字樓。

### 項目亮點

- 位處金橋CBD核心，三分鐘車程半徑享有碧雲社區核心的國際商務生活配套，匯集酒店、金融、商務等精華資源，大型商圈環繞。

- 禹洲廣場所有的寫字間，均為精裝修交付。辦公空間淨高2.8米，VRV中央空調，分時分戶靈活控制，大大提升空調經濟性與節約成本提升效率。

### 規劃設計

項目整體設計風格遵循簡潔、現代、流暢原則，全玻璃幕牆外觀，整體造型高貴時尚。



禹洲·  
東方威尼斯

## 項目簡介

佔地面積：**706,397** 平方米  
率，增加建築面積193,754平方米)

總可售建築：**549,185** 平方米 (2014年集團增加了東方威尼斯三期的容積  
綠化率：**>30** % 裝修狀況：**毛坯**

建築形態：高層住宅、別墅共提供88戶；三期高層住宅總戶數3,090戶

總戶數：二期共96棟獨立別墅，14棟雙拼別墅，2棟11層高住宅

### 地理環境

- 項目位於倉山區城門、螺洲一帶，距五一廣場11.8公里，車程約25分鐘，距長樂國際機場約30分鐘車程，交通網絡發達，出行極為方便。
- 自然環境得天獨厚，地塊三面環烏龍江。沿烏龍江北岸，岸線長約1,750米。

### 項目亮點

- 項目引烏龍江之活水，利用天然的潮汐漲落，輕鬆實現48小時一次的水體循環交換。

- 政務中心入主坐鎮東部新城，各行政機構悉數入駐，福州新行政中心在此落成。
- 距火車南站、汽車南站僅3分鐘車程，20分鐘達長樂國際機場，交通路網四通八達。
- 區域發展不可估量，38萬平方米的海峽國際會展中心，坐落東部新城。





泉州

禹洲·  
城市廣場



## 項目簡介

佔地面積：**428,188** 平方米      總可售建築面積：**1,425,866** 平方米  
容積率：**4.0**      綠化率：**35** %      裝修狀況：毛坯  
建築形態：高層住宅、沿街商業、辦公樓、別墅、商場

### 地理環境

項目地處泉州，橫跨惠安城市大動脈雙向四車道東西兩側，東南方向與泉州及沈海高速相鄰，形成5分鐘的惠安生活圈和半小時大泉州生活圈。

### 項目亮點

禹洲城市廣場是海西最大的城市綜合體項目，是城市地標性建築群之一，集商業、住宅、辦公、商務酒店、文化娛樂、體育休閒為一體的豪布斯卡（HOPSCA）城

市綜合體。項目擁有高端商住區，超大的市民休閒購物廣場（包含了休閒商業步行街和大型購物廣場），與現有商圈融為一體。

### 戶型狀況

住宅戶型以78至120平方米的兩房和三房為主，住宅組團底層配備沿街商鋪。



禹洲·城上城



### 項目簡介

開盤時間：2013年7月

容積率：3.1

裝修狀況：毛坯

佔地面積：100,878 平方米

總戶數：3,014戶

建築形態：高層住宅、沿街商業

總可售建築面積：312,330 平方米

綠化率：30.16 %

#### 地理環境

項目坐擁蓮莊路與金雞路縱橫幹道，5分鐘車程，生活便捷從容，居所價值不斷攀升。

#### 項目亮點

禹洲·城上城採用具有中國新時代特色的閩南建築風格，以高規格、高標準打造新城中央40萬平方米社區，8萬平方米新亞洲皇家園林、首創多功能泛會所、1.4萬平方米商業體。

#### 規劃設計

禹洲·城上城由2棟多層商業和18棟高層住宅組成。項目位於龍岩市新羅區東山板塊核心地段，有山有水，周圍教育、醫療、百貨、超市、綜合體等配套一應俱全。

#### 戶型狀況

戶型涵蓋76至121平的精緻2房，百變「2+1」房和標準3房。



蚌埠

禹洲·龍子湖郡



## 項目簡介

開盤時間：2014年1月

容積率：4.12

建築形態：高層住宅、商場

佔地面積：133,667 平方米

綠化率：36.4 %

總可售建築面積：668,333 平方米

裝修狀況：毛坯

### 地理環境

項目位處濱湖新區核心帶，市政府南側，是作為新區啟動開發與商務服務辦公配套的典範，同時國家4A級風景區—龍子湖近在咫尺，與周邊最大的城市綜合體僅一路之隔，中小學、古民居、博物館、圖書館等配套環伺左右。

### 項目亮點

龍子湖郡，是禹洲地產登陸蚌埠後的首個開山力作。項目佔據濱湖新區稀缺生態福地，規劃高層、公寓等

精品物業。優雅的Art deco建築，浪漫的法蘭西皇家園林景觀，在湖畔唯美絢麗的呈現，未來將發展成蚌埠高端、宜居地。

### 規劃設計

項目首期將由10棟高層組成，佔據濱湖新區稀缺生態福地，規劃高層、公寓、商業等精品物業。主力戶型為86至126平方米的二房和三房。

## 土地儲備概覽

項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/ 平方米)	地址	已完工		
					總建築面積 (平方米)	總在建面積 (平方米)	持有待建面積 (平方米)
<b>已完工項目</b>							
禹洲•華僑海景城	27,703	廈門	830	思明區禾祥西路與湖濱西路交叉口北側	239,627	-	-
禹洲•水蓮山莊	12,909	廈門	910	金尚路北段西側	29,126	-	-
禹洲•海天廣場	6,316	廈門	396	思明區廈港永福宮	65,104	-	-
禹洲•海灣新城	20,089	廈門	761	思明區湖濱北路	191,649	-	-
禹洲新城	25,610	廈門	647	湖里區東渡濠頭	93,473	-	-
禹洲花園	27,345	廈門	586	湖里區金尚路	92,888	-	-
禹洲•星洲花園	26,367	廈門	1,718	湖里區枋湖	93,925	-	-
禹洲新村	45,619	廈門	493	湖里區南山路414-417號	118,892	-	-
禹洲•世貿中心	19,454	廈門	845	廈禾路75號	204,476	-	-
禹洲•華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	海滄區興港路西側	245,073	-	-
禹洲•大學城	90,750	廈門	932	同安區西柯鎮同集路	480,252	-	-
禹洲•城上城	52,715	廈門	1,273	湖里區枋湖	235,984	-	-
禹洲•陽光花城	22,868	廈門	1,301	同安工業集中區梧侶路北側·同盛路西側	72,733	-	-
禹洲•高爾夫	55,986	廈門	1,165	海滄區馬青路	129,187	-	-
禹洲•尊海	107,622	廈門	3,560	海滄區05-11片區·興港路以東·角嵩路以北	473,184	-	-
禹洲•雲頂國際	15,652	廈門	3,174	思明區蓮前西路南側·雲頂中路西側	98,294	-	-
禹洲廣場	3,333	廈門	2,417	思明區湖濱南路名宮大廈北側	60,130	-	-
禹洲•金橋國際	49,738	上海	1,242	浦東新區金港路333號	234,484	-	-
禹洲廣場	6,818	上海	2,620	浦東新區金橋出口加工區9街坊3/6丘、2丘	35,837	-	-
禹洲•鼓山一號	234,160	福州	1,831	晉安區鼓山鎮洋里牛山村	88,287	-	-
<b>小計</b>	<b>921,847</b>		<b>1,476</b>		<b>3,282,605</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>在建項目</b>							
禹洲國際大酒店	60,018	廈門	1,175	湖里區環島東路以南·湖里大道以東	-	125,221	-
禹洲•中央海岸	123,240	廈門	2,557	集美區11-10片區杏濱路東側·杏東路北側	412,673	151,057	-
禹洲•溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	同安區12-07五顯南片區影視城北側	76,668	350,159	85,773
海滄萬科城	189,752	廈門	2,921	海滄區翁角路與新陽大橋交叉口西北側	100,099	417,591	-
禹洲•盧卡小鎮(前稱禹洲翔安住宅項目)	54,323	廈門	12,059	翔安區西岩路與洪前中路交叉口東南側	-	54,535	81,465
禹洲•商業廣場	40,911	上海	2,367	浦東新區南匯工業區滬南公路9868號	-	135,880	-
禹洲城市廣場	50,628	上海	1,445	臨港新城書院社區A0403地塊	-	100,489	-
禹洲•天境	446,757	合肥	377	肥西縣桃花鎮染坊村計畫路東北側·松林路以西	760,296	380,000	89,963
禹洲•翡翠湖郡	95,978	合肥	1,755	肥西縣桃花鎮紫雲路以東·翡翠路以南	-	352,268	-

土地儲備概覽

總建築面積	總可售 建築面積	總可售已售建築面積			總可售未售面積			土地儲備	公司權益佔比	應屬建築面積
		總已售面積	已售		總未售面積	持作銷售	持作投資			
			已交房面積	未交房面積						
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	%	(平方米)	
239,627	236,745	235,644	235,644	-	1,101	-	1,101	1,101	100%	1,101
29,126	27,325	27,325	27,325	-	-	-	-	-	100%	-
65,104	64,575	63,359	63,093	266	1,216	355	861	1,482	100%	1,482
191,649	186,013	186,013	186,013	-	-	-	-	-	60%	-
93,473	90,770	87,144	87,144	-	3,626	262	3,364	3,626	100%	3,626
92,888	92,119	90,042	89,751	291	2,077	385	1,692	2,368	100%	2,368
93,925	91,689	91,463	91,463	-	226	226	-	226	100%	226
118,892	118,652	118,590	118,590	-	62	62	-	62	100%	62
204,476	182,640	133,049	131,872	1,177	49,591	491	49,100	50,768	100%	50,768
245,073	226,679	195,029	187,427	7,602	31,650	-	31,650	39,252	100%	39,252
480,252	467,112	444,978	444,818	160	22,134	15,038	7,096	22,294	100%	22,294
235,984	231,017	218,294	166,522	51,772	12,723	9,965	2,758	64,495	100%	64,495
72,733	72,278	59,314	59,314	-	12,964	12,964	-	12,964	100%	12,964
129,187	114,574	72,766	68,390	4,376	41,808	41,808	-	46,184	100%	46,184
473,184	421,316	320,951	301,420	19,531	100,365	85,965	14,400	119,896	100%	119,896
98,294	71,214	40,134	28,348	11,786	31,080	7,980	23,100	42,866	100%	42,866
60,130	57,861	-	-	-	57,861	-	57,861	57,861	100%	57,861
234,484	230,955	194,366	169,369	24,997	36,589	3,874	32,715	61,586	100%	61,586
35,837	28,624	-	-	-	28,624	-	28,624	28,624	100%	28,624
88,287	79,923	59,464	50,501	8,963	20,459	20,459	-	29,422	60%	17,653
3,282,605	3,092,081	2,637,925	2,507,004	130,921	454,156	199,834	254,322	585,077		573,308
125,221	102,142	-	-	-	102,142	-	102,142	102,142	100%	102,142
563,730	535,000	456,046	368,426	87,620	78,954	53,954	25,000	166,574	80%	133,259
512,600	512,600	129,255	65,550	63,705	383,345	302,845	80,500	447,050	100%	447,050
517,690	517,690	415,774	99,954	315,820	101,916	101,916	-	417,736	20%	83,547
136,000	136,000	-	-	-	136,000	136,000	-	136,000	100%	136,000
135,880	110,460	4,407	-	4,407	106,053	80,202	25,851	110,460	100%	110,460
100,489	98,494	5,303	-	5,303	93,191	57,914	35,277	98,494	100%	98,494
1,230,259	1,222,859	838,651	750,319	88,332	384,208	286,908	97,300	472,540	100%	472,540
352,268	287,934	118,157	-	118,157	169,777	169,777	-	287,934	100%	287,934

## 土地儲備概覽

項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/ 平方米)	地址	已完工		
					總建築面積 (平方米)	總在建面積 (平方米)	持有待建面積 (平方米)
<b>在建項目(續)</b>							
禹洲•中央廣場	279,535	合肥	1,421	東部城區長江東路南、燎原路東	-	625,151	293,547
禹洲•天璽	156,667	合肥	2,825	肥西縣桃花鎮繁華大道以南、泰山路以西	-	199,750	270,250
禹洲城(前稱禹洲蜀山項目)	36,387	合肥	3,900	蜀山區長江西路以北、樊窪路以西	-	-	109,160
禹洲•龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	政府南側、龍湖路西側	-	77,861	590,472
禹洲•東方威尼斯	706,397	福州	2,846	倉山區城門鎮龍江村	144,954	259,172	155,140
禹洲•尊府	135,173	天津	1,060	靜海新城北華路南側、規劃春曦道東側	21,648	138,266	160,460
禹洲•御湖郡	109,090	天津	1,062	團泊西區團泊大道以東、獨流減河南路以南	-	130,908	-
禹洲•城上城	100,878	龍岩	1,921	新羅區連莊路東側	-	285,998	26,332
禹洲城市廣場一期、二期	366,707	泉州	341	惠安縣城南新區	352,932	435,523	581,870
小計	3,370,522		1,620		1,869,270	4,219,829	2,444,432
<b>持有待建項目</b>							
禹洲翔安商辦項目	8,264	廈門	3,013	翔安南部新城翔安大道與翔安西路交叉口	-	-	89,300
禹洲連江項目	54,507	福州	4,256	連江縣文筆東路北側、啟明中學西側	-	-	136,268
禹洲城市廣場三期	61,481	泉州	769	惠安縣城南新區	-	-	110,666
禹洲堅道項目	278	香港	135,140	香港中環堅道48路	-	-	2,886
禹洲金山項目	174,814	上海	1,324	金山區朱涇鎮亭楓公路北2988號地塊	-	-	211,418
禹洲嘉定項目	55,017	上海	10,405	嘉定區菊園新區柳湖路以東、環城路以北	-	-	126,540
禹洲新站項目	97,467	合肥	4,286	新站區新蚌埠路與物流大道交叉口	-	-	341,135
禹洲雨花台項目	41,494	南京	16,657	雨花臺區鳳臺南路西側、興隆大街北側	-	-	112,865
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	市區漳華路中路以南、連科港西側	-	-	279,309
小計	593,379		4,897		-	-	1,410,387
<b>匯總</b>	<b>4,885,748</b>		<b>1,940</b>		<b>5,151,875</b>	<b>4,219,829</b>	<b>3,854,819</b>
<b>取得一級土地開發資質的項目</b>							
禹洲城市廣場	478,225	泉州	NA	惠安縣城南新區迎賓大道1號			
<b>匯總</b>	<b>478,225</b>						

土地儲備概覽

總建築面積	總可售 建築面積	總可售已售建築面積			總可售未售面積			土地儲備	公司權益佔比	應屬建築面積
		總已售面積	已售		總未售面積	持作銷售	持作投資			
			已交房面積	未交房面積						
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	%	(平方米)	
918,698	918,698	177,009	-	177,009	741,689	641,689	100,000	918,698	72%	661,463
470,000	470,000	25,485	-	25,485	444,515	444,515	-	470,000	49%	230,300
109,160	109,160	23,406	-	23,406	85,754	42,090	43,664	109,160	51%	55,672
668,333	668,333	45,078	-	45,078	623,255	623,255	-	668,333	100%	668,333
559,266	549,185	186,095	111,631	74,464	363,090	347,357	15,733	437,554	45%	196,899
320,374	319,748	89,139	20,052	69,087	230,609	230,609	-	299,696	100%	299,696
130,908	130,908	8,781	-	8,781	122,127	122,127	-	130,908	100%	130,908
312,330	312,330	89,392	-	89,392	222,938	208,338	14,600	312,330	100%	312,330
1,370,325	1,315,200	296,789	170,359	126,430	1,018,411	859,691	158,720	1,144,841	100%	1,144,841
8,533,531	8,316,741	2,908,767	1,586,291	1,322,476	5,407,974	4,709,187	698,787	6,730,450		5,571,868
89,300	89,300	-	-	-	89,300	-	89,300	89,300	100%	89,300
136,268	136,268	-	-	-	136,268	136,268	-	136,268	100%	136,268
110,666	110,666	-	-	-	110,666	110,666	-	110,666	100%	110,666
2,886	2,214	-	-	-	2,214	2,214	-	2,214	100%	2,214
211,418	211,418	-	-	-	211,418	211,418	-	211,418	100%	211,418
126,540	126,540	-	-	-	126,540	126,540	-	126,540	100%	126,540
341,135	341,135	-	-	-	341,135	341,135	-	341,135	100%	341,135
112,865	112,865	-	-	-	112,865	112,865	-	112,865	100%	112,865
279,309	255,000	-	-	-	255,000	255,000	-	255,000	100%	255,000
1,410,387	1,385,406	-	-	-	1,385,406	1,296,106	89,300	1,385,406		1,385,406
13,226,523	12,794,228	5,546,692	4,093,295	1,453,397	7,247,536	6,205,127	1,042,409	8,700,933		7,530,582
757,009	701,885	-	-	-	701,885	701,885	-	701,885	100%	701,885
757,009	701,885	-	-	-	701,885	701,885	-	701,885		701,885

# 董事簡介

## 董事會

董事會由7名董事組成，其中4名為執行董事，其餘3名為獨立非執行董事。董事獲委聘的任期不超過3年。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上報告董事會的工作、執行股東大會上通過的決議案、釐定我們的業務計劃及投資計劃、制定我們的年度預算及決算、制定我們的利潤分配提案及增加或減少註冊資本的提案，以及行使組織章程大綱及細則授予的其他權力、職能及職責。

## 執行董事

**林龍安**，50歲，於2009年10月9日獲委任為我們的董事會主席兼執行董事。彼於1994年12月創建本集團。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的成員。自1994年12月以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位（包括但不限於董事長、副董事長、董事及總經理），彼主要負責制定我們的發展策略以及監督我們的項目規劃、融資、設計及營銷。彼擁有逾20年的住宅、商業及酒店物業開發及投資經驗。林先生為廈門集美大學的客座教授及校董會常務校董。於2006年，林先生獲廈門市長認可為廈門市的榮譽市民。彼亦為第九屆中華全國歸國華僑聯合會常務委員會委員、中國民主建國會第十屆中央委員會委員及第十三屆中國人民政治協商會議廈門市委員會常務委員會委員和天津市委員會委員。林先生現亦擔任中國僑商聯合會第四次會員代表大會常務副會長、第十五屆廈門市歸國華僑聯合會副主席、香港福建社團聯合會永遠名譽會長、香港廈門聯誼總會永遠名譽會長、首屆廈門市僑商聯合會會長、第三十二屆香港中華出入口商會副會長、香港義工聯盟董事局常務副主席、中國科技大學客座教授及集美大學常務校董、客座教授。林先生於1996年11月畢業於中國科學技術大學，持有工學碩士學位。林先生為郭英蘭女士（我們的執行董事）的配偶、林龍智（我們的執行董事）的兄長以及林聰輝（我們的執行董事）的大舅子。林先生於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。林先生建立集團前任職於一家國有企業—廈門土地開發公司。

**郭英蘭**，44歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的董事會副主席。自1997年4月加入本集團以來，郭女士曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位（包括但不限於董事長、董事及總經理），彼主要負責監管採購部。郭女士擁有逾17年的房地產開發以及財務管理經驗。郭女士曾任廈門市外商投資企業協會的常務理事。彼為林龍安先生（我們的執行董事）的配偶、林龍智先生以及林聰輝先生（我們的執行董事）的大嫂。郭女士於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。郭女士加盟公司前任職於一家國有銀行—中國建設銀行廈門分行。



**林龍智**，46歲，於2009年10月9日獲委任為執行董事。自1997年12月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位（包括但不限於董事長、董事及總經理），彼主要負責海西區域項目開發及運作。林先生擁有近17年的房地產開發及投資經驗。林先生曾為廈門市第十二屆人民代表大會代表。林先生現亦擔任第六屆廈門房地產業協會副會長，第七屆中國房地產業協會副會長及廈門市外商投資企業協會副會長。林先生為林龍安先生（我們的執行董事）的弟弟、郭英蘭女士（我們的執行董事）的小叔叔及林聰輝先生（亦為我們的執行董事）的大舅子。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

**林聰輝**，44歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。自1998年7月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位（包括但不限於董事長及董事），彼主要負責本集團的項目工程管理。林先生擁有逾16年的項目管理經驗。林先生於2006年1月畢業於同濟大學建築工程專業。林先生為林龍安先生、郭英蘭女士以及林龍智先生（我們的執行董事）的妹夫。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

## 獨立非執行董事

**辜建德**，72歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員及薪酬委員會與提名委員會主席。彼自2009年5月份以來一直擔任廈門國貿集團股份有限公司（一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600755）的獨立非執行董事。彼自2008年5月份以來一直擔任廈門國際航空港股份有限公司（一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600897）的獨立非執行董事。彼自1997年5月起至2009年9月止擔任集美大學校長，且亦為集美大學校董會的常務校董及秘書長。辜先生自1993年10月以來獲中華人民共和國國務院政府授予的特殊津貼，認可彼對國家高等教育的傑出貢獻；於2002年10月獲集友陳嘉庚教育基金會頒發的陳嘉庚突出貢獻獎；於1992年及1995年分別獲福建省人民政府及廈門市人民政府頒發的福建省及廈門市科技成果二等獎；於1984年6月獲福建省教育廳頒發的福建省高等院校科學技術成果二等獎。辜先生為多本出版物及多篇文章的作者，著作涉及不同的自然科學及社會科學領域，包括《微分方程》（廈門大學出版社，1993年8月）、《系統工程與人才預測》（廈門大學出版社，1991年11月）、《福建行業人才需求預測》（廈門大學出版社，1991年9月）、《福建經濟社會發展與人才需求》（廈門大學出版社，1991年4月）、《一類廣義Hopfield 連續神經網絡的穩定性》（大連海事大學出版社，1996年8月）、《一類二階微分方程的穩定性和有界性》（《廈門大學學報（自然科學版）》，1993年8月）、《一類時滯時變大系統的穩定性》（《常微分方程理論及其應用》，科學出版社，1992年10月）、《一類時滯微分方程滯後量的估計》（《廈門大學學報（自然科學版）》，1991年3月）、《一類綫性時變大系統的運動穩定性》（《控制理論與應用》，1985年第2期）。辜先生於1966年8月畢業於北京大學，持有數學本科畢業證書。

## 董事簡介

林廣兆，80歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼擁有逾50年的銀行業經驗。此外，林先生於銀行業部門擔任以下職務：

- 自2002年7月以來擔任中銀國際有限公司（前稱中銀國際融資有限公司）的非執行董事；
- 從2002年1月至2014年3月擔任中信銀行（國際）有限公司（前稱中信銀行國際有限公司）的獨立非執行董事；
- 自2001年10月以來擔任中銀國際控股有限公司（中國銀行股份有限公司的全資附屬公司）的副董事長；及
- 從1996年至2014年3月擔任中信國際金融控股有限公司（前稱中信嘉華銀行有限公司，一間於香港註冊成立並曾於香港聯交所上市直至2008年11月撤回上市的公司，當時的股份代碼為00183）的獨立非執行董事。

林先生於以下公司擔任職務：

- 自2004年8月以來擔任信義玻璃控股有限公司（一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00868）的獨立非執行董事；
- 自2003年12月以來擔任閩港控股有限公司（一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00181）的獨立非執行董事；
- 自2003年9月以來擔任中國海外發展有限公司（一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00688）的獨立非執行董事；
- 於2003年1月以前擔任辰達永安旅遊（控股）有限公司（現在為珀麗酒店控股有限公司，一間於百慕大註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01189）；及
- 從1999年6月至2001年7月擔任麗豐控股有限公司（一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01125）的獨立非執行董事。
- 從2011年9月開始擔任遠東發展有限公司（一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00035）的獨立非執行董事。

林先生於2003年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。林先生曾任第十屆全國人大的港區代表。林先生現任香港福建社團聯合榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠名譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。

## 董事簡介

**黃循強**，68歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會的主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾30年公共會計實務經驗。黃先生自2001年9月至2006年11月擔任紀翰集團有限公司（現稱中國上城集團有限公司）的獨立非執行董事，該公司為一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市（股份代碼為02330）的公司。彼為黃循強會計師事務所的創始人，該公司乃於1988年2月在香港會計師公會註冊的執業會計師事務所。自1988年以後，黃先生為黃循強會計師事務所的合夥人。彼曾作為合夥人任職於Glass Radcliffe Chan & Wee。黃先生於1971年3月畢業於澳洲新南威爾士省紐卡素大學，並取得商業學士學位。黃先生於1975年7月獲得澳洲特許會計師資格，並於1988年成為香港會計師公會的執業會計師。

## 高級管理層簡介

### 財務總監兼公司秘書

**許進業**，35歲，為本公司之財務總監兼公司秘書。許先生於2015年3月加入本公司，負責本集團的策略規劃、企業融資活動、投資者關係、監督財務報告程序、公司秘書事項、內部控制及遵從上市規則的規定。加入本集團前，許先生任職於華南城控股有限公司（於香港聯交所主板上市公司，股份代號01668），主要負責企業融資活動、財務管理、財務匯報等工作。許先生亦曾於一家國際會計師事務所工作。許先生在審計、會計及財務管理積逾超過13年經驗。許先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學學士學位。許先生現為香港會計師公會的會員。

# 董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本公司及本集團截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股。附屬公司的主要業務包括物業開發、物業投資、提供管理服務及經營酒店。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度的利潤，以及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第135至212頁的財務報表內。

於2015年3月6日，本公司宣派截至2014年12月31日止年度的中期股息每股港幣16仙。

## 財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績及資產、負債及少數股東權益載於第213頁，乃摘錄自經審核財務報表。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團投資物業的進一步詳情載於第214頁。

## 優先票據

本公司分別於2010年12月、2012年10月、2013年10月、2014年1月及2014年12月發行價值2.0億美元、2.5億美元、3.0億美元、3.0億及2.5億美元的5年期優先票據（「票據」），票面利息分別為13.5%、11.75%、8.75%、8.625%及9.0%。本公司擬使用票據淨集資額用作償還本集團的現有貸款、為收購土地以作住宅及商用物業發展項目（包括透過收購擁有發展地盤及資產實體的股權）提供資金，及供作一般公司用途。其中2015年到期面值2.0億美元的高息票據已於2013年12月贖回。有關本公司的優先票據，詳情請參閱財務報表附註28。

## 債券發行

於2013年7月25日，本公司與中國人壽信託有限公司（「認購人」）訂立投資協議，據此，認購人已同意認購而本公司已同意發行本金總額為港幣15億元的於2019年到期的10%擔保債券（「債券」）。債券由本公司董事林龍安先生（「林先生」）和郭英蘭女士（「郭女士」），及本集團的若干附屬公司擔保，並由林先生及郭女士持有的本公司全部已發行股本的23.99%股份押記作抵押。有關本公司的債券詳情，請參閱財務報表附註27(B)。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立之管轄地域）註冊成立的法律並無訂明有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 儲備

年內本公司及本集團儲備的變動詳情分別載於財務報表附註33及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2014年12月31日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可供分派儲備為人民幣811,332,000元，當中人民幣442,687,000元被宣派為本年度中期股息。

## 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款合共為人民幣7,060,000元（2013年：人民幣4,062,000元）。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

## 董事

年內及截至本報告日期止本公司董事為：

### 執行董事：

林龍安先生(主席)  
郭英蘭女士(副主席)  
林龍智先生  
林聰輝先生

### 獨立非執行董事：

辜建德先生  
林廣兆先生  
黃循強先生

按照本公司組織章程細則第84條，郭英蘭女士、辜建德先生及黃循強先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。獨立非執行董事的任期為三年。

本公司已接獲辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生發出的年度獨立性確認書，且於本報告日期仍認為彼等乃屬獨立。

## 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於年報第86至90頁。

## 董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會經參考董事的職務、職責及表現以及本集團業績釐定。

## 董事會報告

### 董事的合約權益

除財務報表附註40所述者外，年內，概無董事於任何對本集團業務屬重大，且本公司或任何附屬公司為訂約方的合約中直接或間接擁有權益。

### 管理合約

年內並無訂立或存在任何有關管理及執行本公司業務的全部或任何重大部分的合約。

### 董事的股份權益

於2014年12月31日，董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	附註	直接實益擁有	透過配偶	總計	佔本公司 已發行股本 的百分比
林龍安先生	(a)	1,296,000,000	1,296,000,000	2,592,000,000	75.0
郭英蘭女士	(a)	1,296,000,000	1,296,000,000	2,592,000,000	75.0

(a) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。

除以上所述及以下的「購股權計劃」部份所述者外，概無董事於本公司或其相聯法團的股本中擁有任何權益。



## 主要股東的股份權益

於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第336條存置的名冊中所記錄的權益，有關人士（除本公司董事外）於本公司股本中的權益如下：

於本公司普通股的好倉：

股東姓名	附註	其他	總計	佔本公司 已發行股本的 百分比
中國人壽保險（集團）公司	(a)	853,643,760	853,643,760	24.70
中國人壽保險（海外）股份有限公司	(a)	853,643,760	853,643,760	24.70
中國人壽信託有限公司	(a)	829,094,400	829,094,400	23.99

- (a) 中國人壽信託有限公司為中國人壽保險（海外）股份有限公司的直接控制全資子公司，而中國人壽保險（海外）股份有限公司亦為中國人壽保險（集團）公司的直接控制全資子公司，所以，中國人壽信託有限公司持有的829,094,400股本公司股份的權益亦視同為中國人壽保險（海外）股份有限公司及中國人壽保險（集團）公司持有。中國人壽保險（海外）股份有限公司亦直接持有24,549,360股本公司股份，因此，中國人壽保險（海外）股份有限公司持有的24,549,360股本公司股份的權益亦視同為中國人壽保險（集團）公司持有。

## 購股權計劃

於2010年5月24日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「該計劃」），年期為由採納日期起計十年。根據該計劃，董事會可酌情邀請其全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團任何成員公司的僱員及本集團任何成員公司的任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商以參與該計劃（「參與者」）。

於2012年12月31日，本公司根據其採納的購股權計劃向其某些董事及僱員（「承授人」）採出購股權（「購股權」）（惟須待承授人接納方可作實），供承授人認購合共43,693,200股面值港幣0.10元的新股票（「股票」）（該股票的數量因為於2013年7月的紅股發行而調整）。

## 董事會報告

於2013年12月31日，本公司已根據其採納的購股權計劃再向承授人授出購股權（惟須待承授人接納方可作實），供承授人認購合共11,626,000股每股面值港幣0.10元的新股票（「股票」），其詳情如下：

執行董事、主要管理人員及其他合資格僱員	授出日期	購股權可予行使之期間	於2014年	截至2014年	截至2014年	截至2014年	截至2014年	行使價 (港元)	於2014年	股份
			1月1日 未經行使的 購股權數目 <sup>(1)</sup>	12月31日 止年度內 授出的 購股權數目	12月31日 止年度內 歸屬的 購股權數目	12月31日 止年度內 重新分類/ 註銷/失效的 購股權數目	12月31日 止年度內 行使的 購股權數目		12月31日 未經行使的 購股權數目	於緊接授出 購股權日起 前的收市價 (港元)
<b>執行董事</b>										
林龍安	31/12/2012	1/1/2016 – 31/12/2022	480,000	-	-	-	-	1.8750	480,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2017 – 31/12/2022	360,000	-	-	-	-	1.8750	360,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2018 – 31/12/2022	360,000	-	-	-	-	1.8750	360,000	1.8750
	31/12/2013	1/1/2017 – 31/12/2023	400,000	-	-	-	-	1.9300	400,000	1.9300
	31/12/2013	1/1/2018 – 31/12/2023	300,000	-	-	-	-	1.9300	300,000	1.9300
	31/12/2013	1/1/2019 – 31/12/2023	300,000	-	-	-	-	1.9300	300,000	1.9300
郭英蘭	31/12/2012	1/1/2016 – 31/12/2022	480,000	-	-	-	-	1.8750	480,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2017 – 31/12/2022	360,000	-	-	-	-	1.8750	360,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2018 – 31/12/2022	360,000	-	-	-	-	1.8750	360,000	1.8750
	31/12/2013	1/1/2017 – 31/12/2023	400,000	-	-	-	-	1.9300	400,000	1.9300
	31/12/2013	1/1/2018 – 31/12/2023	300,000	-	-	-	-	1.9300	300,000	1.9300
	31/12/2013	1/1/2019 – 31/12/2023	300,000	-	-	-	-	1.9300	300,000	1.9300
林龍智	31/12/2012	1/1/2016 – 31/12/2022	9,840,000	-	-	-	-	1.8750	9,840,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2017 – 31/12/2022	7,380,000	-	-	-	-	1.8750	7,380,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2018 – 31/12/2022	7,380,000	-	-	-	-	1.8750	7,380,000	1.8750
林聰輝	31/12/2012	1/1/2016 – 31/12/2022	5,040,000	-	-	-	-	1.8750	5,040,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2017 – 31/12/2022	3,780,000	-	-	-	-	1.8750	3,780,000	1.8750
	31/12/2012	1/1/2018 – 31/12/2022	3,780,000	-	-	-	-	1.8750	3,780,000	1.8750
<b>主要管理人員及其他合資格僱員</b>										
不適用	31/12/2012	1/1/2016 – 31/12/2022	1,140,480	-	-	167,040	-	1.8750	973,440	1.8750
不適用	31/12/2012	1/1/2017 – 31/12/2022	855,360	-	-	125,280	-	1.8750	730,080	1.8750
不適用	31/12/2012	1/1/2018 – 31/12/2022	855,360	-	-	125,280	-	1.8750	730,080	1.8750
不適用	31/12/2013	1/1/2017 – 31/12/2023	3,850,400	-	-	564,400	-	1.9300	3,286,000	1.9300
不適用	31/12/2013	1/1/2018 – 31/12/2023	2,887,800	-	-	423,300	-	1.9300	2,464,500	1.9300
不適用	31/12/2013	1/1/2019 – 31/12/2023	2,887,800	-	-	423,300	-	1.9300	2,464,500	1.9300

<sup>(1)</sup> 因紅股發行而由公司於2013年7月作出調整。

除上文所披露者外，其餘購股權承授人均非本公司董事、最高行政人員或主要股東，亦非彼等之聯繫人（定義見上市規則）。

向本公司上述董事授出之購股權已經本公司獨立非執行董事根據上市規則第17.04(1)條批准及已經本公司薪酬委員會批准。

該計劃旨在為參與者提供機會購入於本公司的自有權益，以鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益而努力提升本公司及其股份的價值，以及為本公司提供靈活方式以挽留、激勵、獎勵、酬謝參與者、向參與者作出報酬及／或為參與者提供福利。

於根據該計劃已授出及將予授出的購股權獲行使時所發行及將予發行的股份總數合共不得超過345,599,999股本公司股份（相當於本公司於採用該計劃的日期（2010年5月24日）已發行股本之10%），而於任何12個月期間內，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已或將授予各參與者的購股權獲行使時所發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數之1%。於根據該計劃授出購股權時，本公司可指定購股權於可行使前必須持有的任何最短期間。該計劃項下的購股權可予行使的期間將由本公司於授出時指定。此期間必須不遲於自有關授出日期起計十年屆滿。

於接納根據該計劃將予授出的購股權時的應付金額為1.00港元，而購股權的行使價須為董事會於授出購股權時全權酌情釐定並知會參與者的有關價格，惟於任何情況下不等低於下列各項的最高者：

- (a) 本公司股份於授出日期在香港聯交所刊發的每日報價表所列的收市價；
- (b) 本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所刊發的每日報價表所列的平均收市價；或
- (c) 本公司股份於授出日期的面值。

## 公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於本報告日期（即本報告日期前的最後實際可行日期），本公司已發行股本總額至少25%由公眾人士持有。

## 審核委員會

董事會審核委員會已檢討本集團採用的會計政策、會計準則及慣例，討論審核、內部控制及財務報告事宜，並已審閱本集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表及業績。

董事會報告

## 董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

## 核數師

財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格獲續聘。自本公司股份於2009年11月2日在香港聯交所上市後，本公司核數師並無變動。

代表董事會

林龍安

主席

香港

2015年3月25日

# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本公司深信良好的企業管治能為有效的管理、健全的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企管守則」）所載原則，並已遵守所有（如適用）主版規則、守則條文及（如適用）建議最佳常規（但A.2.1除外）。

本公司之主要企業管治原則及企業管治常規概述如下：

## I. 守則條文

參考守則	建議最佳常規	遵守（「C」）/ 解釋（「E」）	企業管治常規																				
<b>A.</b>	<b>董事</b>																						
<b>A.1</b>	<b>董事會</b>																						
	<p>企業管治原則</p> <p>董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。</p> <p>董事會應定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。</p>																						
<b>A.1.1</b>	董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會定期開會，於二零一四年一月、三月、八月及十二月召開會議。</li> <li>董事於二零一四年的會議出席率如下：</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>林龍安（主席）</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>郭英蘭（副主席）</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>林龍智</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>林聰輝</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>辜建德</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>林廣兆</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td>4/4</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：根據本公司章程細則，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任董事（如適用）代為出席。</p>	董事會成員	出席次數	<b>執行董事</b>		林龍安（主席）	4/4	郭英蘭（副主席）	4/4	林龍智	4/4	林聰輝	4/4	<b>獨立非執行董事</b>		辜建德	4/4	林廣兆	4/4	黃循強	4/4
董事會成員	出席次數																						
<b>執行董事</b>																							
林龍安（主席）	4/4																						
郭英蘭（副主席）	4/4																						
林龍智	4/4																						
林聰輝	4/4																						
<b>獨立非執行董事</b>																							
辜建德	4/4																						
林廣兆	4/4																						
黃循強	4/4																						
<b>A.1.2</b>	全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。</li> </ul>																				
<b>A.1.3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開董事會定期會議應發出至少十四天通知。</li> <li>召開其他董事會會議應發出合理通知。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年召開之董事會定期會議均事有充裕時間安排出席會議。</li> <li>於每次召開定期會議前至少十四天發出正式通知。</li> <li>根據公司章程細則，任何董事可豁免任何會議之通知。</li> </ul>																				

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.1.4	經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議記錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議記錄供其在任何合理的時段查閱。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會會議書面決議案或會議記錄，並記錄會上商議的重要事項及達致的決定。</li> <li>每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內（一般於十四天內）把董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案送交全體董事／其轄下委員會成員。</li> <li>董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案可供董事／其轄下委員會成員查閱。</li> </ul>
A.1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。</li> <li>董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議記錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最終定稿則作其記錄之用。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。</li> <li>董事有機會就董事會會議記錄初稿表達意見。</li> <li>董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最後定稿作記錄之用。</li> </ul>
A.1.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由公司支付。</li> <li>董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助他們履行其對公司的責任。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事已獲通知，若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li> </ul>
A.1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議）方式處理。</li> <li>在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事項一般以書面決議案方式處理，以便全體董事（包括獨立非執行董事）在知悉有關事項，並就其發表意見（倘適當）後，方批准該事項。</li> <li>董事須就決議案內有待通過之事項申報利益（倘適用）。</li> <li>若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將根據適用的規則及規例處理，並在適當情況下成立董事會轄下獨立委員會處理。</li> </ul>
A.1.8	公司應就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司自二零零九年至今（包括二零一四至二零一五年度），均有為董事及職員安排適當的董事及職員責任保險。</li> </ul>
A.2	<p><b>主席及行政總裁</b></p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>本公司主席及集團董事總經理的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。</p>		

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.2.1	- 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>儘管守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，但本集團目前之常規偏離此條文之規定。林龍安先生為本集團之主席，而同時兼任行政總裁。</li> </ul>
	- 主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>經審慎考慮本集團的獨特歷史及本身業務及架構的發展，董事會決定採用此架構。林先生於地產管理項目擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會相信此架構能夠維持穩健及具效益的領導，確保具有高效率的決策過程，對本集團有所裨益。</li> <li>此外，董事會由聲譽良好而且經驗豐富的專業人士組成，有助維持權力的平衡而毋須犧牲本集團領導之一致性。董事長作為董事會會議的召集人和主持人，在董事會決策上並沒有別於其他董事的特殊權力。</li> <li>為協助取得權力的平衡，本公司建立了完善的制度和架構，由若干執行董事及高級管理人員組成之投資決策委員會、招標決策委員會、採購決策委員會及營銷決策委員會定期為業務日常管理之事宜進行會議，重大事項均經過完整、嚴密的研究和決策程序討論，以確保權力與權限之間有所制衡。</li> </ul>
A.2.2	主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。</li> </ul>
A.2.3	主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會會議文件包括佐證分析及相關背景資料，一般於會議召開前不少於三天送交董事。</li> <li>獨立非執行董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料及/或文件（倘適當）。</li> </ul>
A.2.4	- 主席角色是領導董事會。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會主席由執行董事出任，負責領導及有效管理董事會。</li> </ul>
	- 主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會主席在諮詢董事會後制訂本集團整體策略方向，並負責從宏觀層面監督管理層的工作。</li> <li>董事會定期開會，於二零一四年一月、三月、八月及十二月召開會議。</li> </ul>
	- 主席應主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保所有董事均適當並適時知悉所有重要及適用事項。</li> <li>公司秘書協助主席擬備各董事會會議議程，並確保由其他董事提出的任何商討事項（倘適用）均已列入會議議程，以及所有適用規則及規例均獲遵守。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規														
A.2.5	主席應負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司全體董事及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。</li> </ul>														
A.2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合公司最佳利益。</li> <li>主席應鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜，給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳情請參閱上文第A.2.3及A.2.4項。</li> </ul>														
A.2.7	主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>除董事會定期會議外，董事會主席與獨立非執行董事於二零一四年十二月在並無任何執行董事的情況下舉行會議。會議出席率如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>董事會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>林龍安 (主席)</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>辜建德</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>林廣兆</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul> <p>附註：根據本公司章程細則，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任董事（如適用）代為出席。</p>	董事會成員	出席次數	<b>執行董事</b>		林龍安 (主席)	1/1	<b>獨立非執行董事</b>		辜建德	1/1	林廣兆	1/1	黃循強	1/1
董事會成員	出席次數																
<b>執行董事</b>																	
林龍安 (主席)	1/1																
<b>獨立非執行董事</b>																	
辜建德	1/1																
林廣兆	1/1																
黃循強	1/1																
A.2.8	主席應確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達至整個董事會。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊（其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本，股東亦可選擇以電子方式透過本公司網站收取該等文件；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v)本公司不時召開新聞發佈會及投資分析員簡佈會提供本集團最新業績資料；(vi)本公司之股份登記分處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及(vii)本公司企業事務部處理股東及投資者之一般查詢。</li> <li>董事會已制定股東通訊政策，並已登載於本公司網站。該政策將定期檢討以確保其成效。</li> </ul>														



參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.2.9	主席應提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是非執行董事）對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>主席提倡開明文化，並積極鼓勵持不同見解的董事提出意見，以及全面參與董事會的事務，以對董事會的職能作出貢獻。</li> </ul>
<b>A.3</b>	<b>董事會組成</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會應根據本公司業務而具備適當所需才識、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。		
A.3.1	公司所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在公司通訊中已按董事類別及職務（包括主席、執行董事及獨立非執行董事）披露董事會的組成。</li> <li>董事會由七位董事組成，包括四位執行董事及三位獨立非執行董事。當中超過一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。</li> <li>董事會組成詳情列載於第216頁。</li> <li>董事個人資料及董事間的關係列載於第86至第89頁。</li> <li>本公司定期審閱董事會之組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需專長、技能及經驗之人士組成。</li> </ul>
A.3.2	公司應在其網站及港交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司在其網站設存最新之董事名單，並列明其各自之角色及職能，以及其個人資料，同時亦註明其是否獨立非執行董事。由二零一二年二月起，最新之董事名單已登載於港交所網站並已不時作出修訂。本公司亦於其網站及港交所網站登載本公司之董事會轄下委員會職權範圍。確保股東了解獨立非執行董事出任有關董事會轄下委員會成員所擔任之角色。</li> </ul>
<b>A.4</b>	<b>委任、重選及罷免</b>  <i>企業管治原則</i> 新董事委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。		
A.4.1	非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據本公司章程細則及企業管治守則之規定，所有董事須每三年輪流告退，並須經重選連任。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.4.2	- 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據本公司章程細則，所有新任董事均須在接受委任後的下次股東大會上（如屬填補臨時空缺）或下屆股東週年大會上（如屬增添現有董事會成員）膺選連任。</li> </ul>
	- 每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添現有董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會（如屬填補臨時空缺）或至本公司下屆股東週年大會（如屬增添現有董事會成員）為止，並合資格於同一股東大會上膺選連任。</li> <li>根據本公司章程細則及企業管治守則之規定，所有董事須至少每三年輪流告退，並須經重選連任。</li> <li>不時審閱董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。</li> <li>各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</li> <li>股東推選個別人士參加董事選舉之程序，已登載於本公司網站。</li> </ul>
A.4.3	- 若獨立非執行董事在任已過九年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於本公司之股東週年大會上，每位須輪流告退之獨立非執行董事均以獨立決議案委任。每位於股東週年大會上膺選連任之獨立非執行董事均已按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出確認。</li> </ul>
	- 隨附該決議案一同發給股東的文件中，應載有董事會為何認為該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司於通函內申明各膺選連任之獨立非執行董事已遵守上市規則第3.13條之獨立指引，並根據該指引條文屬獨立人士。就已獲委任為本公司多於九年之獨立非執行董事，本公司已就其獨立性於二零一四年股東週年大會通函內申明其意見。根據企業管治守則，本公司需於通函內就個別董事膺選連任之原因作出建議。膺選連任董事之相關履歷已列載於通函內以供股東參閱，本公司認為由股東自行獨立決定是否批准個別董事連任更為重要。</li> </ul>
A.5	<p><b>提名委員會</b></p> <p>企業管治原則</p> <p>提名委員會履行職責時，須充分考慮企業管治守則第A.3及A.4節內的原則。</p>		

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規								
A.5.1	<p>- 公司應設立提名委員會。提名委員會須以獨立非執行董事佔大多數。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司於二零零九年十月九日設立提名委員會。提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即辜建德先生和黃循強先生，另一名為執行董事，即林龍安先生。辜建德先生為提名委員會的主席。</li> <li>自二零一四年四月刊發本公司二零一三年年報後，提名委員會於二零一四年八月及十二月召開會議。提名委員會委員之出席率詳情如下：</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>提名委員會委員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辜建德(主席)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>林龍安</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td>2/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註： 根據本公司章程細則，提名委員會委員可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任人（如適用）代為出席。</p>	提名委員會委員	出席次數	辜建德(主席)	2/2	林龍安	2/2	黃循強	2/2
提名委員會委員	出席次數										
辜建德(主席)	2/2										
林龍安	2/2										
黃循強	2/2										
A.5.2	<p>- 公司應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明委員會的職權和責任。</p> <p>- 建議提名委員會應履行以下責任：</p> <p>(a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；</p> <p>(b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；</p> <p>(c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及</p> <p>(d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司有書面訂明提名委員會職責。</li> <li>提名委員會負責每年一次以上審閱董事會之架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成，物色、挑選及向董事會推薦適合成為董事會成員的人選，監督評定董事會表現的程序，評核獨立非執行董事的獨立性。</li> <li>董事會轄下委員會委員已獲通知，若任何董事會轄下委員會委員認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li> <li>根據本公司章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添現有董事會成員。本公司以正式、審慎及具透明度之程序委任新董事。於正式提出董事人選建議前先徵詢現任董事（包括獨立非執行董事）之意見。董事會經考慮委任新董事的建議後，董事會將全體作出最終決定。</li> <li>董事會全體負責按上市規則相關條例及規定就獨立非執行董事之獨立性作出評估。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</li> </ul>								

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>A.5.3</b>	- 提名委員會應在港交所網站及公司網站上公開其職權範圍，解釋其角色以及董事會轉授予其的權力。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司已將提名委員會的職權範圍，登載至港交所及公司網站</li> </ul>
<b>A.5.4</b>	- 公司應向提名委員會提供充足資源以履行其職責。提名委員會履行職責時如有需要，應尋求獨立專業意見，費用由公司支付。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於本公司之股東週年大會上，每位須輪流告退之獨立非執行董事均以獨立決議案委任。每位於股東週年大會上膺選連任之獨立非執行董事均已按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出確認。本公司於通函內申明各膺選連任之獨立非執行董事已遵守上市規則第3.13條之獨立指引，並根據該指引條文屬獨立人士。根據建議最佳常規，本公司需於通函內就個別董事膺選連任之原因作出建議，由於有關膺選連任董事之有關履歷已列載於通函內以供股東參閱，本公司認為由股東自行獨立決定是否批准個別董事連任更為重要。</li> </ul>
<b>A.5.5</b>	- 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳情請參閱上文第A.4.3項。</li> </ul>

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.5.6	<p>- 提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策,並於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於二零一三年八月,本公司已就董事會成員多元化制訂政策(「董事會成員多元化政策」),並已登載於本公司網站。</li> </ul> <p><i>目的</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本政策旨在列載本公司董事會(「董事會」)為達致成員多元化而採取的方針。</li> </ul> <p><i>願景</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul> <p><i>政策聲明</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 為達致可持續的均衡發展,本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。</li> <li>• 本公司在設定董事會成員組合時,會從多個方面考慮董事會成員多元化,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則,並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。</li> </ul> <p><i>監察及匯報</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 提名委員會將每年在《企業管治報告》內匯報董事會在多元化層面的組成,並監察本政策的執行。</li> </ul> <p><i>檢討本政策</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 提名委員會將在適當時候檢討本政策,以確保本政策行之有效。提名委員會將會討論任何或需作出的修訂,再向董事會提出修訂建議,由董事會審批。</li> </ul> <p><i>本政策的披露</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本政策登載在本公司網站供公眾查閱。</li> <li>• 本政策概要及為執行本政策而制定的可計量目標和達標進度將每年在《企業管治報告》內披露。</li> </ul>
A.6	<p><b>董事責任</b></p> <p>企業管治原則 每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責,以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>		

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>A.6.1</b>	每名新委任的董事均應在受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對公司的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及公司的業務及管治政策下的職責。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>為使新任董事掌握其作為本公司董事的職責及責任，以及本公司的業務運作，公司秘書及公司秘書部主要人員於新任董事獲委任前後均與其保持緊密聯繫。</li> <li>每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則及相關法例規定所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供資料，以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。董事指引亦已送予各董事以供參考及閱覽。</li> <li>年內，本公司已安排董事出席由本公司支付經費及由具經驗之合資格專業人士講解有關董事之角色、職能及責任等課題之講座。證書已發給出席講座之董事。</li> <li>此外，本公司已不時提供有關董事職責及責任之法例、法規及規例的最新發展之資訊及簡報予董事參考。本公司亦已按個別情況向董事就履行其作為董事之職務所產生及提出之查詢及事項提供意見。</li> </ul>
<b>A.6.2</b>	<p>非執行董事的職能包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>參與公司董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；</li> <li>在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；</li> <li>應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及</li> <li>仔細檢查公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>獨立非執行董事對本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。</li> <li>獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。</li> <li>獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。</li> </ul>
<b>A.6.3</b>	每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理公司的事務，否則不應接受委任。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>年內各董事會會議之出席率令人滿意。出席記錄見上文第A.1.1項。</li> <li>各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識、專長與環球視野所作出之貢獻予以衡量。</li> </ul>

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.6.4	董事會應就有關僱員設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司自二零零九年起採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。本公司因應上市規則附錄十所載之新規定，不時就標準守則作出修訂並予以採納。</li> <li>• 所有董事已確認，於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。</li> <li>• 本公司僱員手冊載有僱員買賣證券之書面指引，該等指引具與標準守則相符之嚴格規定。</li> <li>• 自二零一一年十二月起，本公司已制訂就處理機密及股價敏感資料，以及買賣證券之政策，以供本集團全部僱員在管有有關本集團之機密或未經公佈股價敏感資料的情況下予以遵從。為遵照於二零一三年一月一日生效之證券及期貨條例第XIVA部所載之新規定，有關政策已相應作出修訂。於二零一二年十二月，該修訂政策已登載於本公司內聯網及向本公司全部僱員發佈。</li> </ul>
A.6.5	所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切着重上市公司董事的角色、職能及責任。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則及相關法例規定所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供資料，以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。董事指引亦已送予各董事以供參考及閱覽。</li> <li>• 此外，本公司已不時提供有關董事職責及責任之法例、法規及規例的最新發展之資訊及簡報予董事參考。本公司亦已按個別情況向董事就履行其作為董事之職務所產生或提出之查詢及事項提供意見。</li> <li>• 董事已向本公司提供於二零一四年接受持續專業培訓之記錄。</li> <li>• 年內，本公司已安排董事出席由本公司支付經費及由具經驗之合資格專業人士講解有關董事之角色、職能及責任等課題之講座。出席講座之董事已獲發給證書。董事亦已參加由專業團體及／或政府機構舉辦之持續專業培訓。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規																				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>透過（其中包括）參與或接受以下培訓以發展並更新董事之知識及技能：               <ol style="list-style-type: none"> <li>閱覽本公司不時提供予董事之備忘錄或資料（如公司內部舉辦之董事講座）及（如適用）由公司秘書作出之簡述及報告，內容有關法律及規管變動，以及董事履行其職責之相關事項，包括公眾諮詢之最新進展及有關董事職責之法律、規例及法規及企業管治事項。</li> <li>參與由本公司及／或專業團體及／或政府機構舉辦有關董事職責及企業管治等相關課題之持續專業培訓講座／會議／課程／研討會。</li> <li>閱讀有關法律及規管變更，以及其他有關董事履行其責任相關事宜之新聞／期刊／雜誌／其他閱讀資料。</li> </ol> </li> <li>董事於二零一四年度內接受培訓之記錄如下：               <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">董事會成員</th> <th style="text-align: left;">已接受之培訓</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>林龍安（主席）</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td>郭英蘭（副主席）</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td>林龍智</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td>林聰輝</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>辜建德</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> <tr> <td>林廣兆</td> <td>(1), (2) &amp; (3)</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul>	董事會成員	已接受之培訓	<b>執行董事</b>		林龍安（主席）	(1), (2) & (3)	郭英蘭（副主席）	(1), (2) & (3)	林龍智	(1), (2) & (3)	林聰輝	(1), (2) & (3)	<b>獨立非執行董事</b>		辜建德	(1), (2) & (3)	黃循強	(1), (2) & (3)	林廣兆	(1), (2) & (3)
董事會成員	已接受之培訓																						
<b>執行董事</b>																							
林龍安（主席）	(1), (2) & (3)																						
郭英蘭（副主席）	(1), (2) & (3)																						
林龍智	(1), (2) & (3)																						
林聰輝	(1), (2) & (3)																						
<b>獨立非執行董事</b>																							
辜建德	(1), (2) & (3)																						
黃循強	(1), (2) & (3)																						
林廣兆	(1), (2) & (3)																						
<b>A.6.6</b>	每名董事應於接受委任時向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位之數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動應及時披露。此外亦應披露所涉及之公眾公司或組織的名稱以及顯示其擔任有關職務所涉及之時間。董事會應自行決定相隔多久作出一次披露。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事於接受委任時已向本公司披露（並於其後不時披露）其於公眾公司或組織擔任職位之數目及性質，以及其他重大承擔，並提供該等公眾公司或組織之名稱。</li> </ul>																				
<b>A.6.7</b>	獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>年內各董事會會議、董事會轄下委員會會議、主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）會議及股東大會之出席率均令人滿意。有關出席記錄請參閱第A.1.1、A.2.7、A.5.1、B.1.2、C.3.1及E.1.2項。</li> <li>參與會務及作出貢獻的程度應從數量與質量兩方面作評定。</li> </ul>																				
<b>A.6.8</b>	獨立非執行董事及其他非執行董事須透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對公司制定策略及政策作出正面貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>請參閱上文第A.6.7項。</li> </ul>																				



參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>A.7</b>	<b>資料提供及使用</b>  <i>企業管治原則</i> 董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。		
<b>A.7.1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前送出。</li> <li>董事會或其轄下委員會其他會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>為確保董事／其轄下委員會成員就董事會／其轄下委員會會議上提出之討論事項掌握充分資料以作出決定，會議文件均於董事會／其轄下委員會定期會議召開前不少於三天送交董事／其轄下委員會成員。</li> </ul>
<b>A.7.2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足及可靠的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。</li> <li>董事會及個別董事應有自行接觸公司高級管理人員的獨立途徑，以便按需要再作進一步查詢。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書及財務總監均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見（倘適當）。</li> <li>董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料（倘適當）。</li> </ul>
<b>A.7.3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。</li> <li>對於董事提出的問題，公司必須盡可能作出迅速及全面的回應。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>請參閱上文第A.7.1及A.7.2項。</li> </ul>
<b>B.</b>	<b>董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核</b>		
<b>B.1</b>	<b>薪酬及披露的水平及組成</b>  <i>企業管治原則</i> 本公司應披露其董事薪金政策及其他與薪酬相關的事宜；應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事薪金及全體董事薪酬待遇的政策。		
<b>B.1.1</b>	薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁，如認為有需要，亦可索取獨立專業意見。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其他人力資源問題（包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策）諮詢主席及/或集團行政總裁的意見。</li> <li>本公司之董事薪金乃基於個別董事之技能、知識水準及參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況及市場環境而釐定。</li> <li>為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略上提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃（如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料）之詳情。</li> <li>薪酬委員會認為本集團已設有明確制度釐定合理薪酬，並已貫徹執行有關制度。</li> </ul>

企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規								
<b>B.1.2</b>	<p>薪酬委員會在權責範圍方面應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 就公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；</li> <li>- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；</li> <li>- 以下兩者之一：獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；</li> <li>- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；</li> <li>- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；</li> <li>- 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；</li> <li>- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及</li> <li>- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身的薪酬。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會（「薪酬委員會」）。</li> <li>• 本公司已於二零零九年十月九日成立薪酬委員會。</li> <li>• 薪酬委員會成員包括董事會主席林龍安先生，以及兩位獨立非執行董事辜建德先生（薪酬委員會主席）及黃循強先生。</li> <li>• 嚴格遵從守則條文規定而制訂之薪酬委員會權責範圍，包括釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，已獲董事會採納並登載於本公司網站及聯交所的網站。</li> <li>• 自二零一四年四月刊發本公司二零一三年年報後，薪酬委員會於二零一四年八月及十二月召開會議。薪酬委員會委員之出席率詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>薪酬委員會委員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辜建德 (主席)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>林龍安</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td>2/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：根據本公司章程細則，薪酬委員會委員可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任人（如適用）代為出席。</p> </li> <li>• 薪酬委員會於上述會議的工作概述如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 檢討二零一四至二零一五年度的薪酬政策；</li> <li>(2) 檢討獨立非執行董事的薪酬；</li> <li>(3) 檢討年度表現花紅政策；及</li> <li>(4) 批准執行董事的薪酬建議。</li> </ol> </li> <li>• 概無任何董事或其任何聯繫人於二零一四年八月及十二月召開之薪酬委員會會議上參與釐定其各自之薪酬。</li> </ul>	薪酬委員會委員	出席次數	辜建德 (主席)	2/2	林龍安	2/2	黃循強	2/2
薪酬委員會委員	出席次數										
辜建德 (主席)	2/2										
林龍安	2/2										
黃循強	2/2										
<b>B.1.3</b>	<p>薪酬委員會應公開其權責範圍，解釋其角色及獲董事會轉授的權力。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬委員會之權責範圍已登載於本公司網站及聯交所的網站。</li> <li>• 薪酬委員會之主要職責包括制定全體執行董事的薪酬政策及架構、評核執行董事及高層管理人員的工作表現、檢討激勵計劃、審閱董事的服務合約以及釐定全體董事及高層管理人員的薪酬待遇，以及就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。</li> </ul>								
<b>B.1.4</b>	<p>薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 人力資源部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其他人力資源決定。</li> </ul>								

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>B.1.5</b>	公司應在其年報內按薪酬等級披露高級管理人員的酬金詳情。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>經本公司董事會議決，本公司高級管理人員僅由本公司執行董事組成。有關董事薪酬之詳情請參閱綜合財務報表附註第8項。</li> </ul>
<b>C.</b>	<b>問責及核數</b>		
<b>C.1</b>	<b>財務匯報</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</p>		
<b>C.1.1</b>	管理層應向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事每季均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要的財務資料。</li> </ul>
<b>C.1.2</b>	管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列有關公司的表現，財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事履行其職責。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>自企業管治守則第C.1.2條於二零一二年四月生效起，董事會所有成員已獲提供每月更新資料，詳盡載列有關本公司表現、財務狀況及前景的公正及易於理解之評估，以讓董事會及各董事履行其職責。</li> </ul>
<b>C.1.3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事應在企業管治報告中承認他們有編製賬目的責任。</li> <li>核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。</li> <li>除非假設公司將會持續經營業務並不恰當，否則，董事擬備的賬目應以公司持續經營為基礎，有需要時更應輔以假設或保留意見。</li> <li>若董事知道有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力，董事應在企業管治報告清楚顯著披露及詳細討論此等不明朗因素。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事每年書面確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。</li> <li>董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力（按企業管治守則第C.1.3條所指）。</li> <li>本公司財務及會計部由具有專業會計師資格之財務總監掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</li> <li>董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。</li> <li>本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第133至第134頁之獨立核數師報告內。</li> </ul>
<b>C.1.4</b>	董事應在年報內討論及分析集團表現的獨立敘述內，闡明公司對長遠產生或保留價值的基礎（業務模式）及實現公司所立目標的策略。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會已於二零一四年年報內就討論及分析本集團長遠發展策略作獨立敘述。</li> </ul>
<b>C.1.5</b>	有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會於所有股東通訊中，對本集團之表現及狀況作出清晰、平衡及易於理解的評審。</li> <li>董事會知悉及更新適用規則及規例中有關適時披露本公司相關內幕資料或事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書及公司秘書部主要人員與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>C.2</b>	<b>內部監控</b>		
	<p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		
<b>C.2.1</b>	<p>– 董事應最少每年檢討一次公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告中向股東匯報已經完成有關檢討。</p> <p>– 有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會對集團內部監控系統負有最終責任，並負責檢討有關系統的效能。</li> <li>內部監控系統旨在協助集團達成如下各項業務目標： <ol style="list-style-type: none"> <li>有效及有效率的營運操作，包括保障集團資產不致遭人未經授權挪用或處理；</li> <li>提供可靠的財務資料及營運報告；及</li> <li>確保遵守有關法例、規定和內部政策及程序。</li> </ol> </li> <li>有關系統旨在管理集團未能達標之風險，而非將風險消除，並且只能合理（但並非絕對）保證並無重大錯誤、損失或詐騙行為。合理保證的概念，是指監控程序的成本不應超出預期的效益。</li> </ul> <p><i>內部監控系統</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>董事會全權負責監察集團旗下各業務單位的運作。執行董事及高級行政人員被委任加入所有經營重大業務的附屬公司與聯營公司的董事會及董事會轄下委員會，以出席其董事會會議並監察該等公司的運作。有關監察工作包括審批業務策略、預算及計劃，以及制訂主要業務表現指標。</li> <li>集團內部已建立明確的組織架構，執行董事亦已授權各業務單位管理層在賦予的職權範圍內運作。</li> <li>總公司管理層已訂立營運及管理報告之準則，並在各業務單位內全面實行。各業務單位亦按照獨有的營運環境來制訂本身的營運政策及程序。</li> <li>各業務單位必須準備五年計劃而構成年度預算及計劃的基礎。所有計劃／預算須由執行董事審批。實際結果亦會與預算作比較，並每月於集團及各業務層的會議中作出匯報及採取適當行動。</li> <li>各業務單位需每半年進行風險評估，以找出及分析要達到業務目標的過程中會出現的各項風險。該風險評估亦包括檢討各項風險的監控機制。此外，各業務單位為改善有關情況而訂下工作計劃。</li> <li>各業務單位的營運負責人及財務負責人必須提供半年度確認書，證明已對監控系統作出評審，並且重點強調所有監控問題。</li> </ul>

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
			<ul style="list-style-type: none"> <li>集團內部審計部須直接向審核委員會負責，並提供內部監控系統的獨立評審。內部審計部運用風險評估法諮詢管理層的意見，以不偏不倚的觀點來制訂審核計劃，以呈送審核委員會審議。審計工作尤其集中於集團可預見的高風險商業活動。針對審核委員會和集團管理層所關注的領域，一般會採用特別評審的形式來作跟進。除讓各業務單位管理層明瞭需要作出改善的範圍，內部審計部亦擔當監控及跟進修正的職能。</li> <li>外聘核數師安永會計師事務所向審核委員會及管理層匯報有關內部監控與相關財務報告事宜。</li> </ul> <p><i>內幕消息的監控</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>有關處理內幕消息的程序及內部監控措施，集團： <ol style="list-style-type: none"> <li>充分認識披露內幕消息所要履行的法定及監管責任；</li> <li>恪守證監會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」；</li> <li>已實施營運政策及程序訂明嚴禁未經授權使用機密資料及進行內幕交易，並將之向所有員工傳達；及</li> <li>規定只有董事及已獲授權的高級職員擔任集團代言人，以回應外界對集團事務的查詢。</li> </ol> </li> </ul> <p><i>內部監控系統的效能</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>每年度的集團內部監控系統評審範圍涵蓋所有重要監控，當中包括財務、營運和遵守規例方面的監控及風險管理功能等，根據本公司審核委員會所作的年度評審結果，董事會認為現有的內部監控系統足夠而有效。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本集團的內部監控完全符合企業管治守則中各項有關內部監控的守則條文。</li> </ul>
<b>C.2.2</b>	董事會進行年度檢討時，應特別考慮公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會經審核委員會及按內部審計部所作之評估，已於二零一五年三月舉行之董事會會議上就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠進行檢討，並備悉本公司於二零一四年已遵守有關守則條文，請參閱下文第C.3.3項。</li> </ul>
<b>C.3</b>	<p><b>審核委員會</b></p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與本公司核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。</p>		

企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規							
C.3.1	- 審核委員會的完整會議記錄應由正式委任的會議秘書保存。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。</li> </ul>							
	- 會議記錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其記錄之用。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會於二零一四年一月、三月及八月召開會議。審核委員會委員之出席率詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>審核委員會委員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>黃循強 (主席)</td> <td>3/3</td> </tr> <tr> <td>韋建德</td> <td>3/3</td> </tr> <tr> <td>林廣兆</td> <td>3/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：根據本公司章程細則，審核委員會委員可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任人（如適用）代為出席。</p> </li> <li>審核委員會於二零一四年的工作概述如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>審閱二零一三年度業績及二零一四年度中期業績之財務報告；</li> <li>審閱集團內部審計部提交有關各部門及相關公司工作的審核結果及建議；</li> <li>檢閱內部監控系統的效能；</li> <li>審閱外聘核數師的審計結果；</li> <li>審閱核數師酬金；</li> <li>審閱不同業務部門之風險及有關業務部門就其風險所提供之分析；</li> <li>審閱該等風險之監控機制，並為改善有關狀況之行動計劃提供建議；</li> <li>審閱僱員可暗中就有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為提出關注之安排；及</li> <li>履行企業管治功能及審閱企業管治政策及常規。</li> </ol> </li> <li>審核委員會仔細及審慎考慮管理層及內部／外聘核數師提交的報告後，備悉並無發現涉嫌詐騙或違規、嚴重的內部監控不足或涉嫌違反法例、規則或規例的情況，並於二零一五年三月二十五日舉行的會議上作出總結，指內部監控的系統足夠而有效。</li> </ul>	審核委員會委員	出席次數	黃循強 (主席)	3/3	韋建德	3/3	林廣兆
審核委員會委員	出席次數									
黃循強 (主席)	3/3									
韋建德	3/3									
林廣兆	3/3									

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
			<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一五年三月二十五日，審核委員會舉行會議，聯同本公司外聘核數師審閱本集團二零一四年度的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及實務準則。根據此等審閱結果及與管理層、內部審計部及外聘核數師討論後，審核委員會贊同本公司所採納的會計處理方式，並已盡力確保二零一四年年報披露的財務資料符合適用的會計準則及上市規則附錄十六之規定。因此，審核委員會決議建議董事會批准通過截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。</li> <li>審核委員會亦向董事會建議，重新聘任安永會計師事務所為本公司二零一五年度的外聘核數師，並建議將有關決議於二零一五年股東週年大會上提交予股東考慮及通過。</li> <li>審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報。</li> </ul>
<b>C.3.2</b>	現時負責審計公司賬目的核數公司的前任合夥人在他終止成為該公司合夥人的日期，或他不再享有該公司任何財務利益的日期（以日期較後者為準）起計一年內，不得擔任審核委員會的成員。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於終止成為該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。</li> </ul>
<b>C.3.3</b>	審核委員會的職權範圍應包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>– 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議及批准外聘核數師的聘用條款；</li> <li>– 檢討及監察外聘核數師的獨立客觀及核數程序的有效性；</li> <li>– 審閱公司的財務資料；及</li> <li>– 監管公司財務申報制度及內部監控程序，包括監管公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴格遵從企業管治守則規定而制訂之審核委員會職權範圍（英文及中文版），已不時作出修訂及獲董事會採納，並已登載於本公司及港交所網站。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
C.3.4	審核委員會應在港交所網站及公司網站上公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於二零零九年十月九日成立審核委員會。</li> <li>根據企業管治守則之規定，審核委員會之職權範圍已不時作出修訂，大部分內容均已符合企業管治守則之條文。審核委員會之職權範圍最新修訂本已登載於本公司及港交所網站。</li> <li>審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料、檢閱本公司與外聘核數師的關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議。</li> <li>審核委員會由三位獨立非執行董事黃循強先生（審核委員會主席）、辜建德先生、林廣兆先生組成。審核委員會於二零一四年已舉行三次會議。</li> </ul>
C.3.5	凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，公司應在企業管治報告中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會向董事會建議，重新聘任安永會計師事務所出任本公司二零一五年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東周年大會上批准，方可作實。</li> <li>於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師收取年度核數服務費用約人民幣2,650,000元及提供其他非審計服務之費用約人民幣1,690,000元。</li> </ul>
C.3.6	審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會已獲通知，若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li> </ul>
C.3.7	審核委員會的職權範圍亦須包括：		<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司已制訂處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序，讓僱員及其他與本集團有往來之人士，可暗中向審核委員會就有關本集團之財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當之行為作出舉報。該程序已載列於本公司之僱員手冊，並已登載於本公司網站。</li> <li>本公司向員工派發之僱員手冊，當中載有僱員可向其部門主管及人力資源部反映任何事宜（不論是否與員工事業發展或員工可能提出之任何其他不滿及申訴有關）以待作出相應行動的機制。</li> </ul>
	– 檢討公司設定的以下安排：公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓公司對此事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；及	C	
	– 擔任公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。	C	



參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>D.</b>	<b>董事會權力的轉授</b>		
<b>D.1</b>	<b>管理功能</b>		
	<i>企業管治原則</i> 本公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會批准的事項及授權管理層決定的事項。		
<b>D.1.1</b>	當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在管理層應向董事會匯報以及在代表公司作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>執行董事根據其專長負責不同的業務及職能部門。</li> <li>請參閱列載於第128頁之管理架構圖。</li> <li>一切性質重大之事項或交易均交由董事會審批。</li> <li>根據上市規則或其他適用的規則或規例而須予披露之重要事項或交易，均會作出適當之披露，並於需要時根據適用之規則及規例之要求，刊發通函及取得股東之批准。</li> </ul>
<b>D.1.2</b>	公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；並定期作檢討以確保有關安排符合公司的需要。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在主席領導下，董事會負責本集團未來發展路向、整體策略及政策，並評估集團及管理層的表現，以及批准重大或重要事項。</li> <li>在集團總裁帶領下，管理層負責集團的日常營運。</li> </ul>
<b>D.1.3</b>	公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何對公司負責及作出貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>請參閱列載於第128頁之管理架構圖。</li> </ul>
<b>D.1.4</b>	董事應清楚瞭解既定的權力轉授安排。公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一三年十月，本公司已向所有董事發出正式委任書，並各自訂明其委任之主要條款及條件。每名新委任董事亦將獲發出委任書。</li> </ul>
<b>D.2</b>	<b>董事會轄下的委員會</b>		
	<i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。		
<b>D.2.1</b>	若要成立委員會處理事宜，董事會應向有關委員會提供充分清楚的職權範圍，讓其能適當地履行其職能。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會成立三個轄下委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，各自制訂其職權範圍。</li> </ul>
<b>D.2.2</b>	董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該委員會要向董事會匯報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報（例如因監管規定而限制披露）。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。</li> </ul>

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>D.3</b>	<b>企業管治職能</b>		
<b>D.3.1</b>	<p>董事會（或履行此職能的委員會）的職權範圍應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 制定及檢討公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；</li> <li>- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；</li> <li>- 檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；</li> <li>- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及</li> <li>- 檢討公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審核委員會之職權範圍已於二零零九年十月九日生效，包括由董事會轉授以下之企業管治職能： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；</li> <li>2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；</li> <li>3. 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；</li> <li>4. 制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及</li> <li>5. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所作之披露。</li> </ol> </li> <li>• 於二零一五年三月舉行之審核委員會會議，審核委員會成員已審閱本公司之企業管治及遵守法律及監管規定之政策及常規，以履行上述企業管治職能。</li> </ul>
<b>D.3.2</b>	董事會應負責履行D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責，亦可將責任指派予一個或多個委員會。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 董事會已轉授企業管治職責之履行責任予審核委員會。列於上文第D.3.1項之審核委員會之職權範圍已於二零零九年十月九日生效，包括由董事會轉授之企業管治職能。</li> </ul>
<b>E.</b>	<b>與股東的溝通</b>		
<b>E.1</b>	<b>有效溝通</b>		
	<p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>		
<b>E.1.1</b>	在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則公司應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，公司應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。</li> </ul>

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規																				
E.1.2	- 董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員在股東週年大會上回答提問。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一四年，董事會主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席均有出席二零一四年股東週年大會，並可於會上回答提問。</li> <li>董事於二零一四年度股東週年大會出席率如下： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">董事會成員</th> <th style="text-align: right;">出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>林龍安（董事會主席）</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>郭英蘭</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>林龍智</td> <td style="text-align: right;">0/1</td> </tr> <tr> <td>林聰輝</td> <td style="text-align: right;">0/1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>辜建德</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>黃循強</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>林廣兆</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul>	董事會成員	出席次數	<b>執行董事</b>		林龍安（董事會主席）	1/1	郭英蘭	1/1	林龍智	0/1	林聰輝	0/1	<b>獨立非執行董事</b>		辜建德	1/1	黃循強	1/1	林廣兆	1/1
	董事會成員	出席次數																					
	<b>執行董事</b>																						
林龍安（董事會主席）	1/1																						
郭英蘭	1/1																						
林龍智	0/1																						
林聰輝	0/1																						
<b>獨立非執行董事</b>																							
辜建德	1/1																						
黃循強	1/1																						
林廣兆	1/1																						
- 董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。	C																						
- 公司的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一四年，本公司外聘核數師出席股東週年大會，並可於會上回答提問。</li> </ul>																					
E.1.3	就股東週年大會而言，公司應安排在大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足十個營業日發送通知。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司已在二零一四年舉行之股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。</li> </ul>																				
E.1.4	董事會應制定股東通訊政策，並定期檢討以確保其成效。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會已經制定股東通訊政策並登載於本公司網站。該政策將定期作出檢討以確保其成效。</li> </ul>																				
E.2	以投票方式表決  <i>企業管治原則</i> 本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。																						
E.2.1	大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一四年股東週年大會上，大會主席（經公司秘書）解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東提問。</li> <li>於二零一四年股東週年大會上，大會主席行使本公司章程細則賦予之權力，就股東週年大會通告內之各項決議案進行投票表決。</li> <li>本公司股份登記分處之代表獲委任為二零一四年股東週年大會的監票員，以監察投票及點算票數。</li> <li>本公司自二零一零年股東週年大會起，所有於本公司股東大會上呈提之決議案（有關程序或行政之決議案除外）均透過投票方式進行表決。</li> <li>投票表決結果已登載於本公司及港交所網站。</li> </ul>																				

## 企業管治報告

參考守則	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>F.</b>	<b>公司秘書</b>  <i>企業管治原則</i> 公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及／或集團董事總經理向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。		
<b>F.1.1</b>	公司秘書應是公司的僱員，對公司的日常事務有所認識。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司之公司秘書於二零零八年獲委任，並對本集團之日常事務有所認識。</li> <li>公司秘書確保董事會會議有效地進行及確保董事會程序獲得遵守。</li> <li>公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會會議書面決議案或會議記錄，並記錄會上商議的重要事項及達致的決定。</li> <li>公司秘書亦會就本集團投資項目須遵守之所有適用法例、規則及規例提供意見，以及向董事會提供所有立法、規管及企業管治之最新發展。</li> </ul>
<b>F.1.2</b>	公司秘書的遴選、委任或解僱應經由董事會批准。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書之委任及罷免乃根據本公司之章程細則經由董事會批准。</li> </ul>
<b>F.1.3</b>	公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事會成員均可取得公司秘書之意見。</li> </ul>
<b>F.1.4</b>	所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書隨時向董事提供意見，並須向董事會負責，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲遵守。</li> <li>不時發出備忘錄以通知董事有關法律及規管之變動，以及其他有關董事履行其責任相關的事宜的最新資訊。</li> </ul>

## II. 建議最佳常規

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>A.</b>	<b>董事</b>		
<b>A.1</b>	<b>董事會</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。</p> <p>董事會應定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。</p>		
	企業管治守則第A.1節內並無建議最佳常規。		
<b>A.2</b>	<b>主席及行政總裁</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>本公司主席及集團董事總經理的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。</p>		
	企業管治守則第A.2節內並無建議最佳常規。		
<b>A.3</b>	<b>董事會組成</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>董事會應根據本公司業務而具備適當所需才識、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。</p>		
	企業管治守則第A.3節內並無建議最佳常規。		
<b>A.4</b>	<b>委任、重選及罷免</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>新董事委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。</p>		
	企業管治守則第A.4節內並無建議最佳常規。		
<b>A.5</b>	<b>提名委員會</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>提名委員會履行職責時，須充分考慮企業管治守則第A.3及A.4節內的原則。</p>		
	企業管治守則第A.5節內並無建議最佳常規。		
<b>A.6</b>	<b>董事責任</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>		
	企業管治守則第A.6節內並無建議最佳常規。		
<b>A.7</b>	<b>資料提供及使用</b>		
	<p>企業管治原則</p> <p>董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。</p>		
	企業管治守則第A.7節內並無建議最佳常規。		

## 企業管治報告

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>B.</b>	<b>董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核</b>		
<b>B.1</b>	<b>薪酬及披露的水平及組成</b>  <i>企業管治原則</i> 本公司應披露其董事酬金政策及其他與薪酬相關的事宜；應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金及全體董事薪酬待遇的政策。		
<b>B.1.6</b>	凡董事會議決通過的薪酬或酬金安排為薪酬委員會不同意者，董事會應在下一份企業管治報告中披露其通過該項決議的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會並無通過任何曾於先前遭薪酬委員會否決之薪酬或補償安排。</li> </ul>
<b>B.1.7</b>	執行董事的薪酬應有頗大部分與公司及個人表現掛鈎。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一四年，執行董事的薪酬結構中有大部分報酬均與公司及個人表現掛鈎。</li> </ul>
<b>B.1.8</b>	公司應在其年度報告內披露每名高級管理人員的酬金，並列出每名高級管理人員的姓名。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>經董事會議決，本公司高級管理人員僅由本公司執行董事組成。</li> </ul>
<b>B.1.9</b>	董事會應定期評核其表現。	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司的年度業績及股價表現足以反映董事會之表現。</li> </ul>
<b>C.</b>	<b>問責及核數</b>		
<b>C.1</b>	<b>財務匯報</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。		
<b>C.1.6 – C.1.7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司應於有關季度結束後四十五天內公佈及刊發季度財務業績，所披露的資料應足以讓股東評核公司的表現、財務狀況及前景。公司擬備季度財務業績時，應使用其半年度及年度賬目的會計政策。</li> <li>公司開始公佈季度財務業績後，其後的財政年度即應繼續匯報截至第三個月及第九個月的季度業績。若公司決定不繼續公佈及刊發某一季度的財務業績，應公佈作出這項決定的原因。</li> </ul>	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司已於有關期間後之兩個月內刊發半年度財務業績，並於有關年度後之三個月內刊發年度財務業績。此外，所有重要交易及內幕消息已根據上市規則於年內作出公佈及披露。因此，本公司股東可就本公司之業務表現、財務狀況及發展前景作出評估。本公司認為刊發季度業績並非必要，亦並不符合本公司及其股東之利益，反而將為股東招致與效益不相稱之成本。</li> <li>詳情請參閱上文第C.1.6項。</li> </ul>

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>C.2</b>	<b>內部監控</b>		
	<p>企業管治原則 董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		
<b>C.2.3</b>	<p>董事會每年檢討的事項應特別包括下列各項：</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 董事會透過審核委員會對本公司及其附屬公司內部監控系統的成效進行年度檢討，以考慮：</li> <li>• 自上次檢討後，重大風險的轉變，以及本公司應對其業務與外在環境轉變的能力；</li> <li>• 管理層持續監察風險及內部監控系統，以及內部審計部的工作；</li> <li>• 向董事會交代監控的結果，使其得以對本公司監控情況及風險管理的有效程度建立累積的評審結果；</li> <li>• 有否發現重大監控失誤或弱項，以及因而導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況引致或有可能產生重大影響；及</li> <li>• 本公司有關財務匯報及遵守上市規則規定的程序是否有效。</li> </ul>
	<p>– 自上年檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及公司應付其業務轉變及外在環境轉變的能力；</p>	C	
	<p>– 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，及（如適用）內部審核功能及其他保證提供者的工作；</p>	C	
	<p>– 向董事會（或其轄下委員會）傳達監控結果的詳盡程度及次數，此有助董事會（或其轄下委員會）評核公司的監控情況及風險管理的有效程度；</p>	C	
	<p>– 期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項，以及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對公司的財務表現或情況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；及</p>	C	
	<p>– 公司有關財務報告及遵守上市規則規定的程序是否有效。</p>	C	

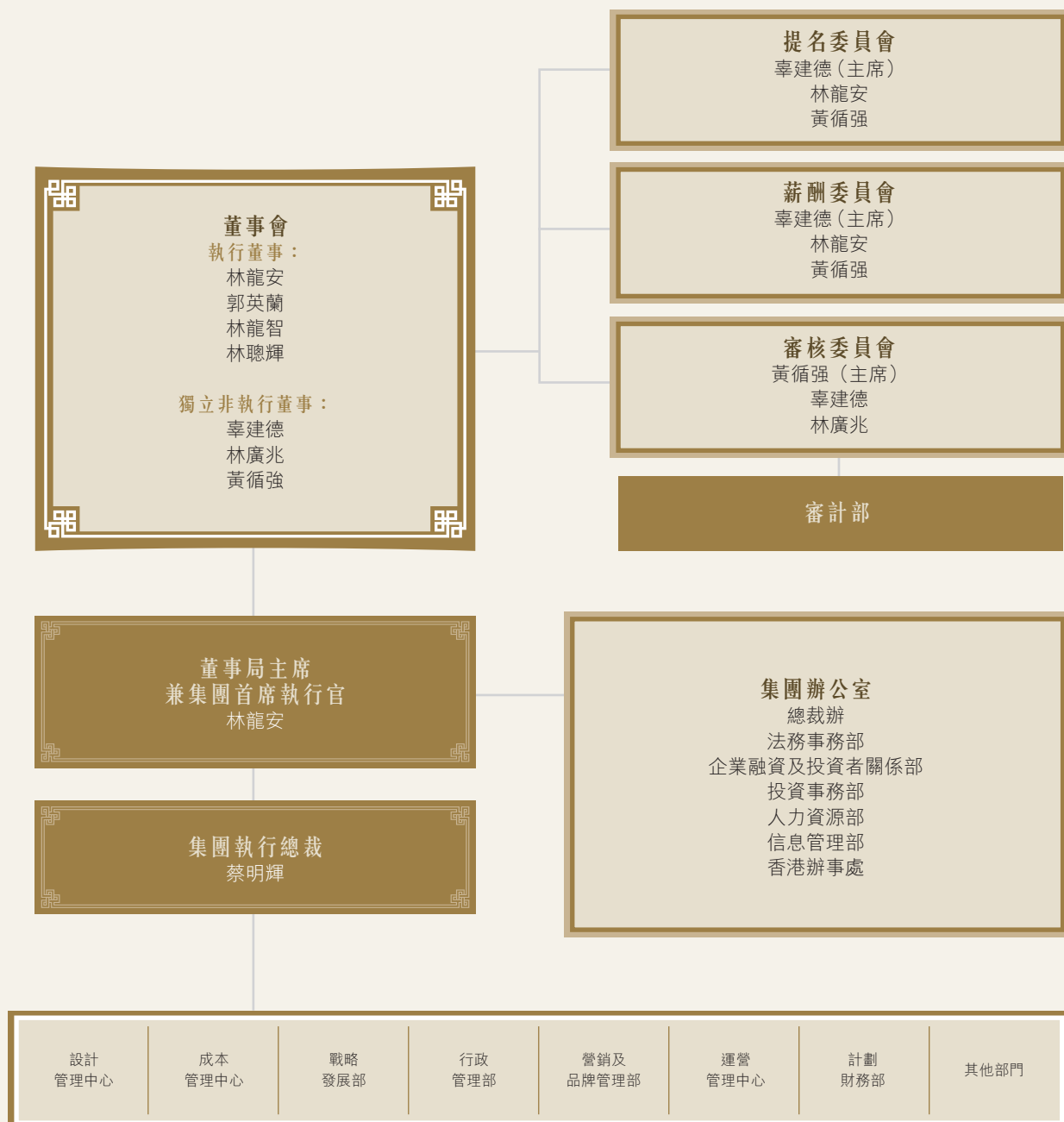
## 企業管治報告

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>C.2.4</b>	<p>公司應在企業管治報告內以敘述形式披露其如何在報告期內遵守內部監控的守則條文。有關披露內容也應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 用於辨認、評估及管理重大風險的程序；</li> <li>- 解釋公司風險管理程序及內部監控系統的額外資料；</li> <li>- 董事會承認其須對內部監控系統負責，並有責任檢討該制度的成效；</li> <li>- 用以檢討內部監控系統成效的程序；及</li> <li>- 用以針對年度報告及賬目內所披露任何重大問題而解決嚴重的內部監控缺失的程序。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司於本「企業管治報告」中（主要於上文第C.2.1項）披露： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辨認、評估及管理重大風險所採取的程序；</li> <li>• 任何有助了解風險管理程序及內部監控系統的額外資料；</li> <li>• 董事會確認其負責內部監控系統及檢討其成效；</li> <li>• 檢討內部監控系統成效所採取的程序；及</li> <li>• 就年報及財務報表內披露重大問題涉及的重要內部監控事項所採取的處理程序。</li> </ul> </li> </ul>
<b>C.2.5</b>	公司應確保所披露的是有意義的資料，而且沒有給人有誤導的感覺。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司致力確保所作披露均為具意義的資料，而且不會予人誤導的感覺。</li> </ul>
<b>C.2.6</b>	沒有內部審核功能的公司應每年檢討是否需要增設此項功能，然後在企業管治報告內披露檢討結果。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 詳情請參閱上文第C.2項。</li> </ul>



參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
<b>C.3</b>	<b>審核委員會</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與本公司核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。		
<b>C.3.8</b>	審核委員會應制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與公司有往來者（如客戶及供應商）可暗中向審核委員會提出其對任何可能關於公司的不當事宜的關注。	C	• 詳情請參閱上文第C.3.7項
<b>D.</b>	<b>董事會權力的轉授</b>		
<b>D.1</b>	<b>管理功能</b>  <i>企業管治原則</i> 本公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會批准的事項及授權管理層決定的事項。  企業管治守則第D.1節內並無建議最佳常規。		
<b>D.2</b>	<b>董事會轄下的委員會</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。  企業管治守則第D.2節內並無建議最佳常規。		
<b>D.3</b>	<b>企業管治職能</b>  企業管治守則第D.3節內並無建議最佳常規。		
<b>E.</b>	<b>與股東的溝通</b>		
<b>E.1</b>	<b>有效溝通</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵他們的參與。  企業管治守則第E.1節內並無建議最佳常規。		
<b>E.2</b>	<b>以投票方式表決</b>  <i>企業管治原則</i> 本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。  企業管治守則第E.2節內並無建議最佳常規。		
<b>F.</b>	<b>公司秘書</b>  <i>企業管治原則</i> 公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及／或集團董事總經理向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。  企業管治守則第F節內並無建議最佳常規。		

### 管理架構圖



## 投資者關係

二零一四年，本公司已步入在香港上市的第五年。回顧上市以來，本公司的投資者關係工作經歷了許多的探索和實踐，逐步形成了科學、系統的投資者關係管理機制，為本公司和資本市場之間搭建了高效的溝通橋樑。本公司遵循公開、公平、透明、多渠道的披露原則，向資本市場及時披露本公司的財務和經營狀況，本着積極、誠懇、謙虛的態度聆聽對公司經營管理上的意見和建議，不斷優化本公司的經營管理水平，有助於提升股東價值和實現股東的利益最大化。

作為行業的先驅，本公司於年中推出投資者關係微信平臺，定期發布最新企業信息及行業資訊，平臺在設計及內容上，獲得各界的好評。於12月初，本公司舉行投資者及媒體反向路演，於廈門及合肥進行項目參觀及與管理層交流，出席的投資者達33人創歷年新高。

### 股價表現

2014	最高	最低	收市
本公司每股股價（港幣）	1.96	1.45	1.95

二零一四年股價表現（二零一四年一月二日至二零一四年十二月三十一日）



於二零一四年十二月三十一日，本公司總股數為34.56億股，每股市場價格港幣1.95元。以二零一四年十二月三十一日的收市價計算，本公司的市值約為港幣67.39億元。

### 股東回報

本公司高度重視股東對股息的意見，並會就公司的財務狀況、長遠發展需要和投資機遇等因素來釐定公司的分紅情況。2014年的分紅分派比率約為43.2%。

## 多渠道互動溝通投資者關係顯實效

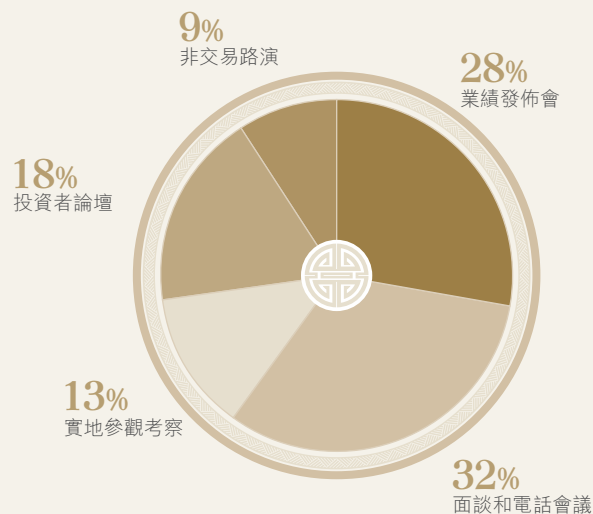
### 完善投資者關係管理體系

本公司一直致力於建立和完善科學、系統的投資者關係管理體系。二零一四年，本公司對投資者關係的核心工作，例如業績發佈會、非交易路演、重大信息披露等的工作流程，作了進一步的明確和完善，並通過投資者關係管理平台建立了投資者信息資料庫，規範化、系統化了投資者的會議安排、投資者資料的收集和整理以及投資者持股信息調查等投資者關係的重要工作。

### 多元化、多渠道的投資者活動

公司通過分析師推介會、非交易路演、一對一會議、投行舉辦的投資者論壇、電話會議、電郵、投資者實地考察、公司網站等多元化的投資者溝通渠道，及時向資本市場宣傳了公司發展的理念和策略，經營管理的最新動態和業績。同時，公司根據分析師和不同類型投資者的需求和特點，靈活、主動地安排了主管不同業務、具不同職能的管理層參與不同投資者關係活動。上市以來，公司董事局主席、首席執行官和財務總監等高層管理者均參與了大量的各類型投資者活動，充分與資本市場進行交流，真正實現了多渠道的溝通。二零一四年，公司共舉辦了兩次關於全年業績和中期業績的分析師推介會和媒體發佈會、十次非交易路演，以及參加了十八次國際投行舉辦的投資者論壇，再加上日常的一對一會議和電話會議，全年共與逾1,000人次的投資者或分析師進行了互動交流。公司響應投資者的要求，年內也進行多次投資者和媒體實地參觀考察，讓投資者與實際經營層面做直接交流，加深了投資者對公司業務和經營狀況的了解。

### 二零一四年投資者活動人次分析



## 二零一四年的投資者關係活動一覽表

次序	日期	地點	活動
1	2014年1月8日	香港	法巴區域投資聯合會議
2	2014年1月13-15日	上海	瑞士銀行2014年大中華會議
3	2014年3月26日	香港	2013年年度業績發佈會
4	2014年3月27-28日	香港	非交易路演
5	2014年4月1日	新加坡	非交易路演
6	2014年4月8日	倫敦	非交易路演
7	2014年4月15-16日	上海	《歐洲貨幣》研討會－第八屆中國高息公司債年度論壇
8	2014年4月28-29日	香港	匯豐第五屆大中華房地產年度會議
9	2014年5月7-9日	香港	麥格理大中華會議
10	2014年5月13日	香港	星展亞洲的脈搏會議
11	2014年5月15-16日	香港	巴克萊2014亞洲金融和房地產會議
12	2014年5月16日	香港	摩根士丹利第四屆香港投資者年會
13	2014年5月19-21日	新加坡	德銀第五屆亞洲會議
14	2014年5月26日	香港	禹洲地產2014年股東週年大會
15	2014年6月10-12日	北京	摩根大通第十屆中國年會
16	2014年6月26-27日	香港	花旗2014年亞太房地產會議
17	2014年8月28日	香港	2014年中期業績發佈會
18	2014年8月29日	香港	非交易路演
19	2014年9月2-3日	新加坡／吉隆坡	非交易路演
20	2014年9月4日和8日	新加坡／香港	非交易路演
21	2014年9月22-23日	深圳	國信證券2014年滬港通交流會
22	2014年11月4-5日	澳門	花旗中國投資者2014年年會
23	2014年11月5-7日	北京	美銀美林2014年中國年會
24	2014年11月19-20日	香港	野村亞洲高收益企業日
25	2014年11月25日	香港	非交易路演
26	2014年12月8-12日	廈門／合肥	投資者及媒體反向路演
27	2014年12月29日	香港	麥格理A股投資者企業日

## 投資者關係

### 及時、公正、公平和準確的信息披露

公司嚴格遵守上市公司信息披露規則，一貫堅持及時、公正、公平和準確的信息披露，以增加公司透明度，建立暢順的溝通渠道，加強與資本市場的互動溝通。二零一四年，公司共發佈了超過50份公告、通函等公司通訊，客觀、詳細地披露了有關業績、經營狀況、財務信息、分紅派息、重要行政職務和董事會變更、股東大會投票結果，以及若干自願性披露。公司的投資者關係網站 (<http://ir.xmyuzhou.com.cn>) 是公司信息披露的重要發放渠道之一，也是投資者獲取公司信息的重要平台。

### 廣泛聆聽投資者 實現互動溝通

公司在做好投資者溝通和信息披露的同時，也十分重視投資者對公司的建議和意見。公司秉着積極、誠懇、謙虛的態度，廣泛收集、記錄、整理投資者在不同渠道、不同形式的投資者溝通中對公司經營管理各個方面的意見和建議。這些舉措包括在網站上設立投資者關係電郵和電話以方便投資者表達看法，在與投資者的交談中主動詢問投資者對公司經營管理的建議等，並定期和及時將意見和建議反饋給公司管理層和各級負責人，努力實現雙向互動溝通，有助於公司發展戰略的制定和不斷提高公司經營管理水平。

## 其他股東須知信息

### 股東服務

凡有關閣下所持股份的事宜如股份過戶、更改名稱或地址、遺失股票等，須以書面通知過戶處：

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至1716室  
電話：(852) 2862 8628  
傳真：(852) 2529 6087

### 股東查詢

公司在辦公室時間設有查詢熱線服務：  
電話：(852) 2508 1018

## 投資者關係

機構投資者及證券分析師如有查詢，請聯絡：

禹洲地產股份有限公司  
企業融資及投資者關係部  
香港中環皇后大道中99號中環中心  
49樓4905-06室  
電話：(852) 2508 1718  
傳真：(852) 2510 0265  
電郵：[ir@xmyuzhou.com.cn](mailto:ir@xmyuzhou.com.cn)



# 獨立核數師報告



致禹洲地產股份有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第135至212頁禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，及董事認為必要的相關內部控制，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

本核數師的責任是根據本核數師審核工作的結果對該等綜合財務報表作出意見。本核數師報告僅向全體股東作出，除此之外別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

審核工作包括進行若干程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所採用的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。本核數師在評估該等風險時，會考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表的相關內部控制，以設計合適的審核程序，而並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

2015年3月25日



## 綜合損益表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5	7,836,633	7,470,608
銷售成本		(4,991,860)	(5,151,527)
毛利		2,844,773	2,319,081
投資物業公允值收益淨額	15	487,130	617,459
衍生金融工具公允值收益		6,334	62,976
其他收入及收益	5	75,230	142,157
銷售及分銷成本		(191,541)	(182,027)
行政開支		(228,076)	(214,855)
其他開支		(7,360)	(1,548)
融資成本	7	(175,438)	(277,471)
應佔合營公司損益淨額		356	(2,826)
於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額	34	(119,825)	-
除稅前利潤	6	2,691,583	2,462,946
所得稅	10	(1,328,513)	(971,354)
年度利潤		1,363,070	1,491,592
以下各方應佔：			
母公司擁有人	11	1,254,384	1,471,221
非控股權益		108,686	20,371
		1,363,070	1,491,592
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄（每股人民幣）	13	0.36	0.43

本年度擬派股息之詳情於財務報表附註12內披露。

## 綜合全面收益表

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
年度利潤	<b>1,363,070</b>	1,491,592
於其後期間將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)		
— 海外業務換算之匯兌差額	<b>(155,283)</b>	117,697
年度全面收益總額	<b>1,207,787</b>	1,609,289
以下各方應佔：		
母公司擁有人	<b>1,099,332</b>	1,589,817
非控股權益	<b>108,455</b>	19,472
	<b>1,207,787</b>	1,609,289

# 綜合財務狀況表

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	14	794,624	454,365
投資物業	15	5,960,488	4,851,480
於合營公司的投資	18	2,507,657	–
遞延稅項資產	30	252,374	209,209
<b>非流動資產總額</b>		<b>9,515,143</b>	5,515,054
<b>流動資產</b>			
持作物業開發銷售用途的土地	16	665,462	2,196,544
在建物業	19	12,276,088	7,874,364
持作銷售用途的物業	20	4,037,040	3,979,137
收購土地預付款項		984,905	2,131,494
預付款、按金及其他應收款項	21	1,678,957	1,629,924
預付企業所得稅		28,590	32,645
預付土地增值稅		19,082	42,857
衍生金融工具	26	84,998	76,676
受限制現金	22	488,765	375,686
現金及現金等價物	22	9,295,977	3,507,940
<b>流動資產總額</b>		<b>29,559,864</b>	21,847,267
<b>流動負債</b>			
預收款項	23	3,893,049	4,003,233
貿易應付款項	24	3,690,128	2,503,502
其他應付款項及應計費用	25	3,877,582	1,358,113
計息銀行及其他借貸	27	3,805,451	1,984,444
應付企業所得稅		998,253	788,058
土地增值稅撥備	29	1,014,147	845,823
<b>流動負債總額</b>		<b>17,278,610</b>	11,483,173
<b>流動資產淨額</b>		<b>12,281,254</b>	10,364,094
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	27	4,860,397	4,456,885
優先票據	28	6,738,562	3,268,953
遞延稅項負債	30	807,639	681,405
<b>非流動負債總額</b>		<b>12,406,598</b>	8,407,243
<b>資產淨額</b>		<b>9,389,799</b>	7,471,905

綜合財務狀況表(續)

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	31	<b>296,439</b>	296,439
儲備	33(A)	<b>7,876,885</b>	7,065,193
		<b>8,173,324</b>	7,361,632
<b>非控股權益</b>			
		<b>1,216,475</b>	110,273
<b>權益總額</b>			
		<b>9,389,799</b>	7,471,905

林龍安  
董事

郭英蘭  
董事

# 綜合權益變動表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

附註	母公司擁有人應佔							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註31)	股份溢價賬 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註33(A)(i))	外匯波動儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註33(A)(ii))	保留利潤 人民幣千元			
於2013年1月1日	250,918	1,127,803	62,642	153,444	-	33,677	4,372,200	6,000,684	90,801	6,091,485
年度利潤	-	-	-	-	-	-	1,471,221	1,471,221	20,371	1,491,592
年度其他全面收益/(虧損):										
海外業務換算之匯兌差額	-	-	-	118,596	-	-	-	118,596	(899)	117,697
年度全面收益總額	-	-	-	118,596	-	-	1,471,221	1,589,817	19,472	1,609,289
發行紅股	12	45,521	(45,521)	-	-	-	-	-	-	-
已宣派2012年第二次中期股息	-	(231,047)	-	-	-	-	-	(231,047)	-	(231,047)
以權益支付購股權之安排	32	-	-	-	2,178	-	-	2,178	-	2,178
於2013年12月31日及2014年1月1日	296,439	851,235*	62,642*	272,040*	2,178*	33,677*	5,843,421*	7,361,632	110,273	7,471,905
年度利潤	-	-	-	-	-	-	1,254,384	1,254,384	108,686	1,363,070
年度其他全面虧損:										
海外業務換算之匯兌差額	-	-	-	(155,052)	-	-	-	(155,052)	(231)	(155,283)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(155,052)	-	-	1,254,384	1,099,332	108,455	1,207,787
視作部份出售於並無失去控制權之 附屬公司之權益	-	-	-	-	-	114,253	-	114,253	997,747	1,112,000
已宣派2013年末期股息	-	(404,779)	-	-	-	-	-	(404,779)	-	(404,779)
以權益支付購股權之安排	32	-	-	-	2,886	-	-	2,886	-	2,886
於2014年12月31日	296,439	446,456*	62,642*	116,988*	5,064*	147,930*	7,097,805*	8,173,324	1,216,475	9,389,799

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中載列的綜合儲備人民幣7,876,885,000元(2013年:人民幣7,065,193,000元)。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>2,691,583</b>	2,462,946
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	<b>175,438</b>	170,008
銀行利息收入	5	<b>(53,744)</b>	(53,622)
折舊及攤銷	6	<b>24,086</b>	28,282
衍生金融工具公允值收益		<b>(6,334)</b>	(62,976)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	<b>37</b>	3,317
抵銷金融負債的虧損	6	<b>-</b>	107,463
出售投資物業的虧損／(收益)淨額	6	<b>5,398</b>	(63,679)
於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額		<b>119,825</b>	-
應佔合營公司(溢利)／虧損		<b>(356)</b>	2,826
投資物業公允值收益淨額	15	<b>(487,130)</b>	(617,459)
以股權結算購股權開支	32	<b>2,886</b>	2,178
		<b>2,471,689</b>	1,979,284
在建物業增加		<b>(6,165,110)</b>	(296,430)
持作銷售用途的物業減少		<b>2,262,878</b>	1,576,115
收購土地預付款項增加		<b>(606,215)</b>	(2,131,494)
預付款、按金及其他應收款項增加		<b>(109,847)</b>	(842,176)
按公允值計入損益的金融資產減少		<b>-</b>	6,230
預收款項增加／(減少)		<b>507,788</b>	(79,786)
貿易應付款項增加		<b>1,308,961</b>	511,426
其他應付款項及應計費用增加		<b>2,570,249</b>	980,044
經營活動產生的現金		<b>2,240,393</b>	1,703,213
已收利息		<b>53,744</b>	53,622
已付利息		<b>(1,129,863)</b>	(868,331)
已繳中國企業所得稅		<b>(403,076)</b>	(446,051)
已繳中國土地增值稅		<b>(413,427)</b>	(430,272)
經營活動產生的現金流量淨額		<b>347,771</b>	12,181

綜合現金流量表(續)  
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
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
向合營公司提供之貸款減少		<b>1,027,529</b>	173,672
持作物業開發銷售用途的土地增加	16	<b>(85,150)</b>	(1,735,044)
購買物業、廠房及設備項目	14	<b>(54,807)</b>	(123,196)
於失去控制權時視作出售附屬公司	34	<b>(714,393)</b>	–
收購一間附屬公司		<b>(330,632)</b>	–
添置投資物業	15	<b>(518,284)</b>	(285,119)
受限制現金(增加)/減少		<b>(113,079)</b>	22,506
出售投資物業所得款項		<b>16,932</b>	130,899
投資活動所用現金流量淨額		<b>(771,884)</b>	(1,816,282)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
非控股股東之資本投入		<b>1,112,000</b>	–
新增銀行及其他借貸		<b>4,627,407</b>	5,207,754
償還銀行及其他借貸		<b>(2,461,798)</b>	(3,543,890)
發行優先票據所得款項		<b>3,317,545</b>	1,802,191
贖回優先票據		<b>–</b>	(1,288,739)
已付股息		<b>(404,779)</b>	(231,047)
融資活動產生的現金流量淨額		<b>6,190,375</b>	1,946,269
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>3,507,940</b>	3,330,425
匯率變動影響淨額		<b>21,775</b>	35,347
年末現金及現金等價物		<b>9,295,977</b>	3,507,940

# 財務狀況表

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	14	99,881	103,557
於附屬公司的權益	17	1	1
非流動資產總額		99,882	103,558
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	17	8,028,113	4,921,572
預付款、按金及其他應收款項	21	1,355	712
衍生金融工具	26	84,998	76,676
受限制現金	22	5,886	—
現金及現金等價物	22	1,906,802	751,167
流動資產總額		10,027,154	5,750,127
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	280,205	142,745
應付附屬公司款項	17	777,450	426,631
計息銀行及其他借貸	27	782,185	184,323
流動負債總額		1,839,840	753,699
流動資產淨額		8,187,314	4,996,428
<b>總資產減流動負債</b>			
總資產減流動負債		8,287,196	5,099,986
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	27	1,475,285	1,709,015
優先票據	28	6,738,562	3,268,953
非流動負債總額		8,213,847	4,977,968
資產淨額		73,349	122,018
<b>權益</b>			
已發行股本	31	296,439	296,439
儲備	33(B)	(223,090)	(174,421)
權益總額		73,349	122,018

林龍安  
董事

郭英蘭  
董事



## 1. 公司資料

禹洲地產股份有限公司（「本公司」）乃於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處位於4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KKY1-1110, Cayman Islands，及其香港主要營業地址為香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4905-06室。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國大陸（「中國」或「中國大陸」）及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。

董事認為，本公司董事林龍安先生及郭英蘭女士被視為本公司控股股東。

## 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此等財務報表亦符合香港公司條例中有關編製財務報表的適用要求（按載列於香港公司條例（第622章）附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，此等財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前公司條例（第32章）的規定而作出披露）。財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具公允值計量除外。除此等財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，除非另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數（人民幣千元）。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014年12月31日止年度的財務報表。附屬公司與本公司的財務報表的報告期間相同。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬至該等控制權終止之時為止。對於可能存在的任何不相似的會計政策會進行調整，以使其一致。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益的各成分乃分配予本集團母公司擁有人及非控股權益。本集團內成員公司之間的交易所涉及的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全部對銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述的控制權的三項元素的一項或多項有所變動，則本集團重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司的所有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公允值、(ii)所保留任何投資的公允值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類為損益或保留利潤／（累計虧損）（視何者屬適當）。

## 2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納經修訂準則及新詮釋：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第2號之修訂	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併之或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第13號之修訂	短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期之年度改進項下香港財務報告準則第1號之修訂	有效香港財務報告準則之定義

<sup>1</sup> 自2014年7月1日起生效

香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表相關，除該項修訂外，各項修訂及詮釋之性質及影響如下所述：

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義，並為符合一間投資實體定義的實體豁免綜合入賬。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非予以綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統的應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團概無影響。
- (c) 香港會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定之例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟就進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。

## 2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清於引發付款之活動發生時(由相關法例所識別)，實體須確認徵費責任。詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，而就本集團所引致之徵費而言，該項詮釋與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號之規定相符，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號之修訂釐清多項與屬歸屬條件之績效及服務條件之定義相關事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港會計準則第3號之修訂釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號之修訂釐清當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

## 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(2011年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)	投資實體：應用綜合豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂(2011年)	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

## 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定(續)

此外，香港公司條例(第622章)將影響若干資料於截至2015年12月31日止年度綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響作出評估。

預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計準則第1號之修訂旨在鼓勵公司於釐定於其財務報表披露何等資料時應用專業判斷。例如，有關修訂清楚說明，重大性原則適用於全套財務報表，而載列不重大資料可抑制財務披露的作用。此外，有關修訂澄清，公司在決定在財務披露中何處列報資料以及有關次序時，應行使專業判斷。

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

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

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

## 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定(續)

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象營運所得的可變回報承受風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存能力)影響該等回報時，即取得控制權。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 附屬公司 (續)

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

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

附屬公司業績以已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損後列賬。

### 於合營公司的投資

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

本集團於合營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於合營公司的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其合營公司間交易產生的未變現收益及虧損將以本集團於合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損提供所轉讓資產減值的憑證則除外。收購合營公司所產生的商譽已計入作本集團於合營公司的投資的一部分。

### 公允值計量

本集團於各報告期間結束時按公允值計量其投資物業及衍生金融工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場情況下）資產或負債的最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公允值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允值於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下所述公允值層級分類：

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

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結束時重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定是否發生層級內不同等級的轉移。

### 非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括投資物業、在建物業、持作銷售用途的物業、持作物業開發銷售用途的土地、遞延稅項資產及金融資產)便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允值減出售成本之較高者而計算，並就個別資產而釐定，除非該資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在損益表中於與已減值資產功能相符的開支項目扣除。

於各報告期間結束時，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

(a) 該方為個人或其家族的近親且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員的成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一家實體（或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團為相同第三方的合營公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團相關實體的僱員福利的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員的成員。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自損益表扣除。倘確認條件已達成，主要檢查的支出作為重置費而於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段置換，本集團將有關部分相應確認為具特定使用年期及折舊的個別資產。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

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

租賃土地及樓宇	按租約年期與20年兩者中較短者
租賃物業裝修	按租約年期與5年兩者中較短者
酒店物業	按租約年期與20年兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	2至5年
汽車	2至5年
遊艇	20年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度完結時予以審閱，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目以及初步確認的任何重大部分於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不再確認。於不再確認資產年度因其出售或報廢並在損益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程即以成本減任何減值虧損列賬的一在建酒店物業，並不作折舊。該成本包括建設期間的直接建設成本及有關借款資金的資本化借貸成本。當竣工及可供使用時，該等在建工程重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業為於土地及樓宇持作賺取租金收入及／或用作資本增值的權益，而非用作生產或提供貨物或服務或作行政用途；或於日常業務中銷售。該等物業初步以成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期間結束時的市場狀況的公允值列賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業列為在建投資物業。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。

因投資物業公允值變動所帶來的損益於產生期間計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售期間的損益表確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

當本集團完成自建投資物業的施工或開發時，該物業於竣工日期的公允值與其以往賬面值的任何差額於損益表確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，其後入賬的物業推定成本為其改變用途之日的公允值。倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值差額則於損益表確認。

### 經營租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產列入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租期內以直線法計入損益表。若本集團為承租人，根據經營租賃的應付租金(扣除出租人給予的任何優惠)於租期內以直線法從損益表內扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步以成本列賬，隨後於租期內以直線法確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇成分之間可靠分配，全部租賃付款乃列入土地及樓宇的成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括由土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業列為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售用途的物業。

### 持作銷售用途的物業

持作銷售用途的物業乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作銷售用途的物業的成本乃以分配予未售物業的土地及樓宇成本總額予以釐定。

可變現淨值乃參照一般業務過程已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或參照管理層基於現行市況的估計。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資、或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(倘適用)。在初步確認金融資產時，乃以公允值加上收購金融資產應佔的交易成本計量，若按公允值計入損益的金融資產則除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

#### (A) 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於首次確認時指定為按公允值計入損益的金融資產。倘收購金融資產旨在於短期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣。衍生工具包括個別內含衍生工具，除非獲指定為香港會計準則第39號界定的有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

按公允值計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表列賬，公允值淨額正變動則於損益表呈列為其他收入及收益，而公允值淨額負變動則呈列為融資成本。該等公允值變動淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。

於初次確認時指定為按公允值計入損益的金融資產於初次確認之日即被指定(僅當滿足香港會計準則第39號的標準時)。

倘主合約內含的衍生工具的經濟特徵及風險與主合約所述者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公允值計入損益，則此等內含衍生工具以個別衍生工具入賬並按公允值記錄。此等內含衍生工具按公允值計量而公允值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變可能另行需要的現金流量或將金融資產自按公允值計入損益類別重新分類至其他類別時，方會重新評估。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### (B) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將計及任何收購折價或溢價，且包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率的攤銷納入損益表的其他收入及收益一項內。減值產生的虧損在損益表確認，就貸款而言，於融資成本確認，及就應收款項而言，於其他開支確認。

### 金融資產減值

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

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

該資產的賬面值會通過使用撥備賬而減少，而虧損金額於損益表確認。有關已減少賬面值的利息收入繼續產生，就計量減值虧損而言，利息收入乃以用作貼現日後現金流量的利率計算。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘日後作出的撇銷其後可收回，則可收回款項將計入損益表的其他開支。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 不再確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(倘適用))主要在下列情況下將不再確認(即自本集團的綜合財務狀況表內剔除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利,或須根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延誤第三方的情況下全數承擔支付所收取現金流量的責任;且本集團(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報,或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或訂立一項轉付安排,則其評估是否保留該資產的權風險及回報以及有關程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓該資產的控制權時,則本集團將按持續參與的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃以反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

以已轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面金額與本集團可能被要求償還的最高代價之間的較低者計量。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款,或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公允值確認,而如屬貸款及借款,則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及計息銀行貸款及其他借貸。

#### 後續計量

金融負債的後續計量根據其分類進行,而其分類如下:

#### (A) 貸款及借款

於初步確認後,計息銀行貸款及其他借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量,若折現的影響並不重大,則按成本列賬。當不再確認負債時及以實際利率法進行攤銷過程中,損益會在損益表確認。

攤銷成本於計及於購入時的任何折價或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### (B) 金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合同指該等要求本集團將須作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而遭受損失的合同。金融擔保合同初步按公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按照：(i)於報告期間結束時必須履行當前責任的最佳估計費用的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

#### 不再確認金融負債

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則不確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改按不再確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

僅於目前存在法律上可強制執行的權利抵銷確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產及金融負債互相抵銷，而於財務狀況表內以淨額列示。

#### 衍生金融工具

該等衍生金融工具首先按訂立衍生工具合約當日的公允值確認入賬，其後按公允值重新計算。衍生工具於公允值為正數時列作資產，而於公允值為負數時則列作負債。

衍生工具公允值變動而產生的盈虧均直接計入損益表。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似的資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撥備

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定)產生及可能需要動用未來流出資源以清償負債時予以確認,惟必須能可靠地估計負債的款額。

若折現影響重大,確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期間結束時的現值。若折現現值隨時間而增加,則增加金額在損益表中列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅於損益賬以外確認,即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期稅項資產及負債,經計及本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例,根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅務法例)按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告期間結束時,資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額,以負債法計提遞延稅項撥備。

就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債,惟:

- 因商譽或初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外;及
- 有關於附屬公司及合營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制,而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項備抵及任何未動用稅務虧損結轉確認遞延稅項資產。遞延稅項資產僅以可能有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額及可動用未動用稅項抵免與未動用稅項虧損的結轉為限,惟下列情況除外:

- 由初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產;及

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

- 有關於附屬公司及合營公司權益的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額將於可預見未來撥回及應有應課稅利潤可供動用暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期間結束時予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。於各報告期間結束時對未被確認的遞延稅項資產進行重估，當可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被收回時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率衡量，根據於報告期間結束時已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例）計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使本期稅項資產與本期稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅務局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- 倘來自銷售竣工物業，於物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買家，惟本集團須並無保留一般與所有權有關之管理權或對竣工物業之實際控制權，即當有關物業建築工程已竣工並已根據銷售協議交付予買家，且收取有關應收款項已得到合理保證；
- 倘來自提供服務，於提供服務時確認；
- 倘為租金收入，以時間比例基準按租期計算；
- 倘來自房租、餐飲及其他配套服務的酒店收益於提供服務時確認；及
- 倘為利息收入，按累計基準利用實際利率法計算，採用於金融工具的預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金實際準確貼現至金融資產賬面淨額的利率。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎付款

本公司設有購股權計劃，旨在給予為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者鼓勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎付款形式收取酬金，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「權益結算交易」)。

於2002年11月7日後就有關津貼而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參考授出當日之公允值計量。公允值由外部估值師利用二項式模型釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註32。

權益結算交易之成本在表現及／或服務條件履行之期間，連同權益之相應升幅一併於僱員福利開支確認。在權益結算交易於各報告期間結束時至歸屬日期間確認之累計開支，反映歸屬期屆滿之程度以及本集團就最終歸屬之權益工具數目之最佳估計。期內在損益表扣除或計入之金額，指於該期間期初及期終所確認之累計開支變動。

並未最終歸屬之獎勵，不會確認開支，除權益結算交易涉及按市場或非歸屬條件而歸屬，而在此情況下，不論該等獎勵是否符合市場或非歸屬條件，仍被視為歸屬，但必須符合所有其他表現及／或服務條件。

倘權益結算交易獎勵之條款被修訂，如原獎勵條款獲履行，則確認最低開支，猶如條款未被修改。此外，如於修訂日期計算，修訂是增加以股份為基礎付款之公允值總額，或對僱員有利，則任何修訂將確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括未能履行在本集團或僱員控制範圍以內之非歸屬條件之獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，且新獎勵於授出日被指定為替代獎勵，而所註銷及新獎勵按猶如其為前段所述修訂原獎勵處理。

於計算每股盈利時，尚未行使之購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員推行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金的百分比作出，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付款項時於損益表中扣除。強積金計劃的資產獨立於本集團的資產，並於獨立管理基金中持有。本集團僱主的供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸成立的附屬公司的員工須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益表中扣除。

#### 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產)的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

#### 股息

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，故中期股息乃同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時被確認為負債。

末期股息於獲股東批准時確認為負債。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團實體所記錄的外幣交易初步按交易日其各自的功能貨幣匯率換算入賬。於報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。貨幣項目結算或交易產生之匯兌差額於損益表確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，均採用初步交易日的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理（即公允值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

本公司及若干海外附屬公司的功能貨幣為不包括人民幣的幣種。於報告期間結束時，該等實體的資產及負債按報告期間結束時的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入內確認，並於外匯波動儲備累計。於出售外國業務時，與特定外國業務有關的其他全面收入部分於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

## 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報金額的判斷、估計及假設，並須作出相關披露及披露或然負債。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產或負債的賬面金額作出重大調整。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 判斷

於應用本集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表中確認的數額有重大影響的判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據對有關安排的條款及條件進行的評估決定保留以經營租賃方式出租的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

#### 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

#### 投資物業及持作銷售用途的物業的分類

本集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素

於報告期間結束時有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

#### 在建物業及持作銷售用途的物業的估值

在建物業及持作銷售用途的物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

#### 在建物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售建築面積佔整個項目的可銷售建築面積總數的百分比，分攤至每期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務局釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響土地增值稅開支及差異產生期間的相關撥備。

#### 遞延稅項資產

僅在很可能取得應課稅利潤作抵銷稅項虧損的情況下，方會確認所有未動用稅項虧損相關的遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水準連同未來稅項計劃策略，作出重要的管理層判斷。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 投資物業的公允值

投資物業包括已竣工投資物業及在建投資物業，乃由獨立專業合資格估值師於報告期間結束時按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並主要使用以報告日期當時的市況為基準的假設。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃提供物業管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／(虧損)作出評估，即計量經調整除稅前利潤／(虧損)。經調整除稅前利潤／(虧損)的計量與本集團的除稅前利潤／(虧損)一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、衍生金融工具、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行貸款及其他借貸、應付企業所得稅、優先票據、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉讓乃參考向第三方銷售的銷售價格以當時現行市價交易。

#### 4. 經營分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	7,680,661	51,544	88,245	16,183	-	7,836,633
其他收入	17,470	512	3,504	-	-	21,486
<b>總額</b>	<b>7,698,131</b>	<b>52,056</b>	<b>91,749</b>	<b>16,183</b>	<b>-</b>	<b>7,858,119</b>
<b>分部業績</b>	<b>2,353,216</b>	<b>509,297</b>	<b>(11,534)</b>	<b>(160)</b>	<b>(37,542)</b>	<b>2,813,277</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						53,744
融資成本						(175,438)
除稅前利潤						2,691,583
所得稅						(1,328,513)
年度利潤						1,363,070
<b>分部資產</b>	<b>34,262,389</b>	<b>9,265,810</b>	<b>198,045</b>	<b>232,904</b>	<b>4,284,310</b>	<b>48,243,458</b>
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應收款						(19,338,237)
企業及其他未分配資產						10,169,786
資產總額						39,075,007
<b>分部負債</b>	<b>23,934,681</b>	<b>1,046,632</b>	<b>157,781</b>	<b>42,103</b>	<b>5,617,799</b>	<b>30,798,996</b>
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應付款						(19,338,237)
企業及其他未分配負債						18,224,449
負債總額						29,685,208
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	6,422	96	3,041	7,922	6,605	24,086
資本開支*	119,726	514,610	1,372	13,976	8,557	658,241
投資物業公允值收益淨額	-	487,130	-	-	-	487,130
應佔合營公司損益淨額	356	-	-	-	-	356
於合營公司的投資	2,507,657	-	-	-	-	2,507,657

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及持作物業開發銷售用途的土地。

#### 4. 經營分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	7,348,835	49,163	71,220	1,390	-	7,470,608
其他收入	20,594	1,701	2,409	152	-	24,856
<b>總額</b>	<b>7,369,429</b>	<b>50,864</b>	<b>73,629</b>	<b>1,542</b>	<b>-</b>	<b>7,495,464</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,990,204</b>	<b>643,824</b>	<b>(3,442)</b>	<b>(173)</b>	<b>56,382</b>	<b>2,686,795</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						53,622
融資成本						(277,471)
除稅前利潤						2,462,946
所得稅						(971,354)
年度利潤						1,491,592
<b>分部資產</b>	<b>28,376,019</b>	<b>5,162,120</b>	<b>204,047</b>	<b>518,928</b>	<b>2,355,733</b>	<b>36,616,847</b>
<b>對賬：</b>						
撤銷分部間應收款						(13,499,539)
企業及其他未分配資產						4,245,013
資產總額						27,362,321
<b>分部負債</b>	<b>18,119,480</b>	<b>466,467</b>	<b>149,330</b>	<b>192,310</b>	<b>2,436,800</b>	<b>21,364,387</b>
<b>對賬：</b>						
撤銷分部間應付款						(13,499,539)
企業及其他未分配負債						12,025,568
負債總額						19,890,416
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	24,477	235	2,366	-	1,204	28,282
資本開支*	1,744,198	285,119	4,321	7,841	101,880	2,143,359
投資物業公允值收益淨額	-	617,459	-	-	-	617,459
應佔一間合營公司虧損淨額	2,826	-	-	-	-	2,826

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及持作物業開發銷售用途的土地。



#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地區資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國內地及逾90%的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，呈列地區資料不會提供更多對財務報表的使用者有用的資料。

##### 有關一名主要客戶的資料

於本年度及上一年度，並無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

#### 5. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團年內的營業額，指物業銷售所得款項總額、投資物業總租金收入、物業管理費收入以及酒店經營總收入(均扣除營業稅、增值稅及附加稅項後)。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	<b>7,680,661</b>	7,348,835
租金收入	<b>51,544</b>	49,163
物業管理費收入	<b>88,245</b>	71,220
酒店經營收入	<b>16,183</b>	1,390
	<b>7,836,633</b>	7,470,608
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>53,744</b>	53,622
來自持作銷售物業的租金收入	<b>4,981</b>	4,211
出售投資物業的收益	<b>-</b>	63,679
其他	<b>16,505</b>	20,645
	<b>75,230</b>	142,157

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本		<b>4,907,230</b>	5,091,917
所提供服務之成本		<b>84,630</b>	59,610
持作物業開發銷售用途的土地的攤銷	16	–	19,080
折舊	14	<b>24,086</b>	9,202
出售物業、廠房及設備項目的虧損		<b>37</b>	3,317
出售投資物業虧損／(收益)淨額		<b>5,398</b>	(63,679)
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款		<b>7,230</b>	11,037
抵銷金融負債的虧損		–	107,463
核數師薪酬		<b>2,650</b>	2,650
僱員福利支出(包括董事及行政總裁薪酬(附註8))			
工資及薪金		<b>90,291</b>	77,051
以股權結算購股權開支		<b>2,886</b>	2,178
退休福利計劃供款		<b>10,127</b>	9,341
		<b>103,304</b>	88,570
賺取租金投資物業產生的直接經營支出(包括維修及維護)		<b>14,702</b>	11,796

## 7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	487,304	297,917
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	22,776	40,044
須於五年內全額償還的其他貸款的利息	132,644	135,459
須於五年內全額償還的優先票據的利息	516,514	394,911
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	1,159,238	868,331
減：資本化利息	(983,800)	(698,323)
	175,438	170,008
抵銷金融負債之虧損	-	107,463
	175,438	277,471

## 8. 董事及行政總裁薪酬

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港法例第622章香港公司條例附表11第78條(經參考香港法例第32章前香港公司條例第161條)披露的董事及行政總裁年度薪酬如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
袍金	474	471
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,625	5,385
以權益結算的購股權開支	2,175	2,018
退休金計劃供款	84	60
	7,884	7,463
	8,358	7,934

於過往年度，根據本公司購股權計劃，若干董事及行政總裁因彼等向本集團提供之服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註32。該等購股權已於歸屬期在損益表內確認，其公允值乃於授出日期釐定，計入本年度及過往年度的財務報表的金額乃計入上述董事及行政總裁的薪酬披露。

## 8. 董事及行政總裁薪酬(續)

各位董事及行政總裁的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
<b>2014年</b>					
執行董事：					
林龍安先生*	-	1,592	137	13	1,742
郭英蘭女士	-	1,592	137	18	1,747
林龍智先生	-	1,474	1,257	32	2,763
林聰輝先生	-	967	644	21	1,632
	-	5,625	2,175	84	7,884
獨立非執行董事：					
辜建德先生	158	-	-	-	158
林廣兆先生	158	-	-	-	158
黃循強先生	158	-	-	-	158
	474	-	-	-	474
	474	5,625	2,175	84	8,358
<b>2013年</b>					
執行董事：					
林龍安先生*	-	1,554	61	12	1,627
郭英蘭女士	-	1,554	61	13	1,628
林龍智先生	-	1,382	1,254	23	2,659
林聰輝先生	-	895	642	12	1,549
	-	5,385	2,018	60	7,463
獨立非執行董事：					
辜建德先生	157	-	-	-	157
林廣兆先生	157	-	-	-	157
黃循強先生	157	-	-	-	157
	471	-	-	-	471
	471	5,385	2,018	60	7,934

\* 林龍安先生亦為本公司之行政總裁。

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員包括四名（2013年：四名）董事，該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。餘下一名（2013年：一名）非董事最高薪僱員的年度薪酬如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	891	807
以權益結算的購股權開支	93	20
退休金計劃供款	13	12
	<b>997</b>	839

該名非董事最高薪僱員的年度薪酬介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元（2013年：港幣1,000,001元至港幣1,500,000元）之間。

於過往年度，一名非董事最高薪僱員因其向本集團提供之服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註32。該等購股權已於歸屬期在損益表內確認，其公允值乃於授出日期釐定，計入本年度及過往年度的財務報表的金額乃計入上述非董事最高薪僱員的薪酬披露。

## 10. 所得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備（2013年：無）。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據截至本年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

本年度所得稅支出的分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	644,913	465,612
中國土地增值稅（附註29）		
— 本年度支出	627,000	497,502
— 過往年度超額撥備*	(11,327)	(152,080)
	<b>1,260,586</b>	811,034
遞延（附註30）：		
本年度	65,095	122,300
撥回就於過往年度超額撥備的土地增值稅的遞延稅項資產	2,832	38,020
	<b>67,927</b>	160,320
本年度稅項支出總額	<b>1,328,513</b>	971,354

\* 年內，本集團向中國當地稅務局提交並與其協定已竣工並於過往年度出售的若干物業發展項目的土地增值稅負債的計算方法。基於當地稅務局的評估，本集團於本年度的綜合損益表撥回及確認就相關物業發展項目的土地增值稅的超額撥備人民幣11,327,000元（2013年：人民幣152,080,000元）。

## 10. 所得稅 (續)

年內，採用本公司及其大多數附屬公司所在的中國大陸的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	本集團			
	2014年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<b>2,691,583</b>		2,462,946	
按法定所得稅率計算	<b>672,896</b>	<b>25.0</b>	615,737	25.0
消耗以往期間稅項虧損	<b>(3,247)</b>	<b>(0.1)</b>	(41,696)	(1.7)
不可扣稅開支	<b>154,849</b>	<b>5.8</b>	95,911	4.0
未確認稅項虧損	<b>42,260</b>	<b>1.6</b>	42,336	1.7
撥回過往年度土地增值稅超額撥備	<b>(11,327)</b>	<b>(0.4)</b>	(152,080)	(6.1)
撥回過往年度土地增值稅超額撥備 的遞延稅務影響	<b>2,832</b>	<b>0.1</b>	38,020	1.5
已計提土地增值稅	<b>627,000</b>	<b>23.3</b>	497,502	20.0
土地增值稅的稅務影響	<b>(156,750)</b>	<b>(5.8)</b>	(124,376)	(5.0)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<b>1,328,513</b>	<b>49.4</b>	971,354	39.4

## 11. 母公司擁有人應佔利潤

截至2014年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合利潤包括一項人民幣118,999,000元之虧損（2013年：人民幣169,660,000元），已於本公司財務報表內處理（附註33(B)）。

於本公司財務報表入賬的母公司擁有人應佔年內綜合利潤／（虧損）與本公司年內利潤對賬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於本公司財務報表入賬的母公司擁有人應佔年內綜合虧損金額	<b>(118,999)</b>	(169,660)
年內已批准及應付過往財政年度來自附屬公司利潤之相關末期股息	<b>1,100,000</b>	-
於綜合時的資本化利息	<b>(623,365)</b>	(403,175)
本公司之年內利潤／（虧損）（附註33(B)）	<b>357,636</b>	(572,835)

## 12. 股息

於2013年7月，本公司按每持有十股普通股獲發兩股紅股的基準發行575,999,999股紅股，每股紅股面值港幣0.10元。

於2014年3月，董事會宣派截至2013年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣15仙。

於2015年3月，董事會宣派截至2014年12月31日止年度中期股息每股普通股港幣16仙。

董事會不建議就截至2014年12月31日止年度派發任何末期股息。

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣1,254,384,000元(2013年:人民幣1,471,221,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,455,999,999股(2013年:3,455,999,999股)計算。

	2014年 股份數目	2013年 股份數目
紅股發行前的普通股的加權平均數	3,455,999,999	2,880,000,000
紅股發行的影響	-	575,999,999
紅股發行後的普通股的加權平均數	3,455,999,999	3,455,999,999

由於本年度及去年內尚未行使購股權對兩個年度呈列的每股基本盈利金額具反攤薄效應的影響，故並無對於截至2014年及2013年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

### 14. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	租賃土地及 樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2014年12月31日</b>								
於2014年1月1日：								
成本	3,655	139,180	100,918	4,772	30,843	40,794	183,779	503,941
累計折舊	(2,130)	-	-	(2,291)	(17,949)	(27,206)	-	(49,576)
賬面淨額	1,525	139,180	100,918	2,481	12,894	13,588	183,779	454,365
於2014年1月1日，扣除累計折舊	1,525	139,180	100,918	2,481	12,894	13,588	183,779	454,365
添置	134	8,558	-	478	31,418	1,421	12,798	54,807
轉撥自投資物業(附註15)	310,240	-	-	-	-	-	-	310,240
年內計提的折舊	(903)	(7,815)	(5,174)	(502)	(4,948)	(4,744)	-	(24,086)
出售	-	-	-	-	(37)	-	-	(37)
於失去控制權時視作出售附屬公司 (附註34)	-	-	-	(1,068)	(644)	(1,506)	-	(3,218)
匯兌調整	-	-	2,553	-	-	-	-	2,553
於2014年12月31日，扣除累計折舊	310,996	139,923	98,297	1,389	38,683	8,759	196,577	794,624
於2014年12月31日：								
成本	314,028	147,738	100,918	3,685	60,000	38,206	196,577	861,152
累計折舊	(3,032)	(7,815)	(2,621)	(2,296)	(21,317)	(29,447)	-	(66,528)
賬面淨額	310,996	139,923	98,297	1,389	38,683	8,759	196,577	794,624

## 14. 物業、廠房及設備(續)

### 本集團(續)

	租賃土地及 樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年12月31日								
於2013年1月1日：								
成本	4,431	-	-	3,690	25,129	43,836	175,938	253,024
累計折舊	(2,358)	-	-	(2,207)	(15,833)	(28,118)	-	(48,516)
賬面淨額	2,073	-	-	1,483	9,296	15,718	175,938	204,508
於2013年1月1日，扣除累計折舊	2,073	-	-	1,483	9,296	15,718	175,938	204,508
添置	4,340	-	100,918	1,082	5,714	3,301	7,841	123,196
轉撥自投資物業(附註15)	-	139,180	-	-	-	-	-	139,180
年內計提的折舊	(2,004)	-	-	(84)	(2,116)	(4,998)	-	(9,202)
出售	(2,884)	-	-	-	-	(433)	-	(3,317)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	1,525	139,180	100,918	2,481	12,894	13,588	183,779	454,365
於2013年12月31日：								
成本	3,655	139,180	100,918	4,772	30,843	40,794	183,779	503,941
累計折舊	(2,130)	-	-	(2,291)	(17,949)	(27,206)	-	(49,576)
賬面淨額	1,525	139,180	100,918	2,481	12,894	13,588	183,779	454,365

上文所包括的本集團租賃土地及樓宇及酒店物業均位於中國大陸，並按中期租賃持有。



## 14. 物業、廠房及設備(續)

### 本公司

	租賃物業裝修 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2014年12月31日</b>					
於2014年1月1日：					
成本	1,256	100,918	58	3,697	105,929
累計折舊	(870)	-	(28)	(1,474)	(2,372)
賬面淨額	386	100,918	30	2,223	103,557
於2014年1月1日，扣除累計折舊	386	100,918	30	2,223	103,557
年內計提的折舊	(372)	(5,174)	(9)	(674)	(6,229)
匯兌調整	-	2,553	-	-	2,553
於2014年12月31日，扣除累計折舊	14	98,297	21	1,549	99,881
於2014年12月31日：					
成本	1,256	100,918	58	3,697	105,929
累計折舊	(1,242)	(2,621)	(37)	(2,148)	(6,048)
賬面淨額	14	98,297	21	1,549	99,881
<b>2013年12月31日</b>					
於2013年1月1日：					
成本	1,256	-	50	3,697	5,003
累計折舊	(859)	-	(19)	(1,408)	(2,286)
賬面淨額	397	-	31	2,289	2,717
於2013年1月1日，扣除累計折舊	397	-	31	2,289	2,717
添置	-	100,918	8	-	100,926
年內計提的折舊	(11)	-	(9)	(66)	(86)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	386	100,918	30	2,223	103,557
於2013年12月31日：					
成本	1,256	100,918	58	3,697	105,929
累計折舊	(870)	-	(28)	(1,474)	(2,372)
賬面淨額	386	100,918	30	2,223	103,557

## 15. 投資物業

### 本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的賬面值	2,763,100	880,000	3,643,100
添置	10,606	274,513	285,119
轉撥自在建物業	–	413,785	413,785
轉撥自持作銷售用途的物業	98,417	–	98,417
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(139,180)	–	(139,180)
出售	(67,220)	–	(67,220)
公允值調整收益/(虧損)淨額	(130,243)	747,702	617,459
於2013年12月31日及2014年1月1日的賬面值	2,535,480	2,316,000	4,851,480
添置	–	518,284	518,284
於竣工時轉撥	1,916,824	(1,916,824)	–
轉撥自在建物業	–	73,788	73,788
轉撥自持作銷售用途的物業	375,576	–	375,576
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(310,240)	–	(310,240)
出售	(22,330)	–	(22,330)
於失去控制權時視作出售附屬公司(附註34)	(13,200)	–	(13,200)
公允值調整收益淨額	476,590	10,540	487,130
於2014年12月31日的賬面值	4,958,700	1,001,788	5,960,488

附註：

(A) 本集團的投資物業位於中國大陸及香港，並按下列租期持有：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃：		
中國大陸	72,190	72,103
香港	73,788	–
	145,978	72,103
中期租賃：		
中國大陸	5,814,510	4,779,377
	5,960,488	4,851,480

(B) 於2014年12月31日，本集團若干當時賬面總值為人民幣4,159,630,000元(2013年：人民幣3,032,700,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團獲授貸款的抵押(附註27(A)(ii))。

## 15. 投資物業 (續)

附註：(續)

- (C) 本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，更多概要詳情載於附註38(A)。
- (D) 本集團的已竣工投資物業及在建投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2014年12月31日重估。

就已竣工投資物業而言，估值基於將來自現有租約的租金收入淨額資本化，並適當計入復歸業權可能帶來的收入，或參考可資比較市場交易，並考慮調整以反映交易時間、位置及租約的差別。

就於報告期間結束時按公允值入賬的在建投資物業而言，估值基於餘值法，並考慮預期建設成本及為完成開發將支出的成本以反映已竣工開發項目的品質，依據是該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。

董事認為，就按公允值計量的所有投資物業而言，該等物業的現有用途為其最高效及最佳用途。

於2014年及2013年12月31日，所有投資物業均按公允值計量。

### 公允值層級

於2014年12月31日，本集團所有投資物業的公平值乃採用非可觀察的主要輸入數據(第3級)(定義見香港財務報告準則第13號)計量。

年內，公允值計量並無於第1級(於活躍市場的報價)與第2級(可觀察的主要輸入數據)之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級(2013年：無)。

對投資物業估值使用的估值技術及主要輸入數據說明：

	估值方法	非可觀察的主要輸入數據	範圍或加權平均	
			2014年	2013年
<b>已竣工</b>				
零售	收入法	估計每平方米年租金價值 (人民幣元)	<b>3,650-62,050</b>	4,592-55,884
		資本化率	<b>3%-5.5%</b>	3%-5.5%
停車場	市場法	單價(人民幣元/單元)	<b>100,000-700,000</b>	100,000-285,000
<b>在建</b>				
零售	餘值法	估計每平方米年租金價值 (人民幣元)	<b>20,000-25,000</b>	12,000-32,000
		資本化率	<b>5%</b>	5%
		開發利潤	<b>28%</b>	15%-20%
停車場	餘值法	單價(人民幣元/單元)	<b>80,000</b>	80,000-120,000
		資本化率	<b>3%-5%</b>	3%-5%
		開發利潤	<b>28%</b>	15%-20%

## 15. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

估計每平方米年租金價值單獨大幅增加／(減少)會令投資物業公允值大幅增加／(減少)。資本化率單獨大幅增加／(減少)會令投資物業公允值大幅減少／(增加)。單價大幅增加／(減少)會令投資物業公允值大幅增加／(減少)。

## 16. 持作物業開發銷售用途的土地

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初賬面金額	2,196,544	857,091
年內添置	85,150	1,735,044
年內攤銷	—	(19,080)
轉撥自收購土地預付款項	—	302,292
轉撥至在建物業	(1,616,232)	(678,803)
年末賬面金額	665,462	2,196,544

附註：

(A) 本集團的租賃土地位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃	450,239	1,981,321
中期租賃	215,223	215,223
	665,462	2,196,544

(B) 董事認為，持作物業開發銷售用途的土地上的建造預期將於正常營運週期內竣工，因此持作物業開發用途的土地分類為流動資產。

## 17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於附屬公司的投資： 尚未上市的股份，按成本	1	1

## 17. 於附屬公司的權益(續)

附註：

(A) 列入本公司流動資產及流動負債的應收及應付附屬公司款項分別為人民幣8,028,113,000元(2013年：人民幣4,921,572,000元)及人民幣777,450,000元(2013年：人民幣426,631,000元)，為無抵押、免息及須於要求時償還。

(B) 本公司間接持有的主要附屬公司的詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及經營的地點	已發行及繳足股本／註冊股本面值	本公司應佔權益	主要業務
廈門堯洲房地產開發有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣10,800,000元	100%	物業開發
廈門港誼房產營銷代理有限公司** (附註)	中國／中國大陸	港幣5,000,000元	100%	營銷
廈門禹洲商業投資管理有限公司** (附註)	中國／中國大陸	港幣5,000,000元	100%	物業管理
廈門帝元保稅儲運有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廈門金國際地產發展有限公司** (附註)	中國／中國大陸	113,600,000美元	100%	物業開發
廈門貴豐房地產開發有限公司** (附註)	中國／中國大陸	55,000,000美元	100%	物業開發
廈門港誼置業有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣160,000,000元	100%	物業開發
廈門豐洲置業有限公司* (附註)	中國／中國大陸	港幣18,000,000元	60%	物業開發
廈門禹洲酒店投資管理有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣400,000,000元	100%	酒店經營
廈門禹洲集團地產投資有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣1,500,000,000元	100%	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益 (續)

附註：(續)

(B) (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及經營的地點	已發行及繳足股本／註冊股本面值	本公司應佔權益	主要業務
廈門海天房地產開發有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	25,000,000美元	100%	物業開發
合肥禹洲房地產開發有限公司** (附註)	中國／中國大陸	90,000,000美元	100%	物業開發
廈門華僑城房地產開發有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
安徽華僑城建設發展有限公司** (附註)	中國／中國大陸	3,000,000美元	100%	物業投資
廈門禹洲集團股份有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣116,064,000元	100%	物業投資
上海康泰房地產開發有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
上海金躍房地產開發有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
上海禹洲房地產投資有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
上海燕海房地產開發經營 有限責任公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣48,450,000元	100%	物業開發
上海利雅得投資置業有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣42,000,000元	100%	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益(續)

附註:(續)

(B) (續)

公司名稱	註冊成立/註冊及經營的地點	已發行及繳足股本/註冊股本面值	本公司應佔權益	主要業務
上海禹洲酒店管理有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	100%	酒店管理
禹洲物業服務有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
廈門禹洲房地產開發有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣23,600,000元	100%	物業開發
福建盈峰地產投資有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣50,000,000元	100%	物業投資
福建萬龍物業管理服務有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
合肥廬東房地產開發有限責任公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣80,000,000元	100%	物業開發
合肥市康麗置業有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
沿海綠色家園發展(福建)有限公司** (附註)	中國/中國大陸	10,000,000美元	60%	物業開發
廈門舜洲房地產開發有限公司* (附註)	中國/中國大陸	人民幣800,000,000元	100%	物業開發
廈門禹洲海景城房地產有限公司 (「禹洲海景城」)*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣1,500,000,000元	80%	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益 (續)

附註：(續)

(B) (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及經營的地點	已發行及繳足股本／註冊股本面值	本公司應佔權益	主要業務
上海禹洲房地產開發有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
上海南凱置業發展有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣90,000,000元	100%	物業開發
上海康怡房地產開發有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣48,714,300元	100%	物業開發
禹洲地產(北京)有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
禹洲地產(泉州)有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣150,000,000元	100%	物業開發
新易方天(泉州)建築材料有限公司** (附註)	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	100%	買賣建築材料
天津禹洲津海地產投資有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
廈門翔安灣棒壘球產業投資有限公司*(附註)	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	76.25%	物業開發
廈門港誼通訊有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
廈門俊宇貿易有限公司* <sup>⑥</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	100%	買賣建築材料



## 17. 於附屬公司的權益(續)

附註:(續)

(B) (續)

公司名稱	註冊成立/註冊及經營的地點	已發行及繳足股本/註冊股本面值	本公司應佔權益	主要業務
廈門信成立達貿易有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	100%	買賣建築材料
龍岩禹洲房地產開發有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣500,000,000元	100%	物業開發
安徽晟天置業有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元	100%	物業開發
安徽晟和置業有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
淮南禹洲房地產開發有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣16,000,000元	100%	物業開發
禹洲置業(上海)有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣600,000,000元	100%	物業開發
福建禹港建築材料有限公司** (附註)	中國/中國大陸	人民幣18,290,700元	100%	買賣建築材料
廈門潤港投資置業有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣18,348,300元	100%	物業投資
廈門市港洲有限公司*®®(附註)	中國/中國大陸	人民幣300,000,000元	100%	物業開發
廈門禹洲城有限公司*®®(附註)	中國/中國大陸	人民幣1,680,000,000元	100%	物業開發
廈門泓港文化創意有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
廈門亦海諮詢有限公司*®(附註)	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	100%	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益 (續)

附註：(續)

(B) (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營的地點	已發行及繳足 股本／註冊股本 面值	本公司應佔權益	主要業務
合肥舜洲置業有限公司 (「合肥舜洲」)* <sup>⊗</sup> (附註)	中國／中國大陸	人民幣1,200,000,000元	49%	物業開發
旺鴻有限公司*(附註)	香港	港幣1元	100%	物業開發

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡之任何其他成員公司審核。

# 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

⊗ 根據中國法律註冊為本地有限責任公司。

⊗⊗ 根據中國法律註冊為中外合資權益實體。

附註：由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

上表載列董事認為，主要對年度業績產生影響或組成本集團資產淨值主要部分的本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司的詳細資料會過份冗長。

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下。

	2014年	2013年
非控股權益持股比例：		
禹洲海景城	20%	—
合肥舜洲	51%	—
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分配至非控股權益之年內溢利／(虧損)：		
禹洲海景城	96,571	—
合肥舜洲	—	—
於報告日期的非控股權益累計結餘：		
禹洲海景城	485,407	—
合肥舜洲	608,917	—

## 17. 於附屬公司的權益(續)

下表載列上述附屬公司財務資料概要。該等金額為集團內部對銷前之金額：

	禹洲海景城 人民幣千元	合肥舜洲 人民幣千元
<b>2014年</b>		
收入	2,787,978	—
開支總額	(2,354,614)	(6,046)
年度溢利／(虧損)	433,364	(6,046)
年度全面收益／(虧損)總額	433,364	(6,046)
流動資產	4,861,394	2,017,955
非流動資產	262,383	5
流動負債	(1,851,622)	(574,005)
非流動負債	(845,120)	(250,000)
經營活動產生／(所用)現金流量淨額	808,480	(1,433,934)
投資活動所用現金流量淨額	(3,111)	(504,253)
融資活動產生的現金流量淨額	99,648	1,966,671
現金及現金等價物增加淨額	905,017	28,484

於2013年12月31日，本集團並無重大非控股權益。

## 18. 於合營公司的投資

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應佔資產淨值	<b>2,195,586</b>	—
給予合營公司的貸款	<b>312,071</b>	—
	<b>2,507,657</b>	—

附註：

- (A) 給予合營公司的貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為本公司於合營公司投資淨額的一部分。

本集團應付該等合營公司的其他應付款項披露於財務報表附註25。

## 18. 於合營公司的投資 (續)

附註：(續)

(B) 該等由本公司間接持有的合營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊及繳足股本	註冊及經營地點	下列各項所佔百分比			主要業務
			所有權權益	投票權	分佔利潤	
廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司* <sup>Ⓢ</sup> (附註)	人民幣30,000,000元	中國／中國大陸	20%	20%	20%	物業開發
福建大世界華夏房地產有限公司 (「福建大世界華夏」) <sup>ⓈⓈ</sup> (附註)	人民幣1,110,000,000元	中國／中國大陸	45%	45%	45%	物業開發
禹洲置業(合肥)東城有限公司 (「合肥東城」) <sup>ⓈⓈ</sup> (附註)	人民幣1,800,000,000元	中國／中國大陸	72%	72%	72%	物業開發
合肥瑞盛置業有限公司* <sup>Ⓢ</sup> (附註)	人民幣19,600,000元	中國／中國大陸	51%	51%	51%	物業開發

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡之任何其他成員公司審核。

Ⓢ 根據中國法律註冊為本地有限責任公司。

ⓈⓈ 根據中國法律註冊為中外合資權益實體。

^^ 重要合營公司

附註：由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

(C) 於去年，由於本集團應佔一間合營公司廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司的虧損超過本集團於該合營公司的權益，且本集團並無義務承受進一步虧損超過其原始注資，故本集團已終止確認其應佔該合營公司的虧損。本集團於去年應佔該合營公司的未確認虧損及累計虧損金額均為人民幣1,840,000元。

(D) 福建大世界華夏房地產有限公司(「福建大世界華夏」)及禹洲置業(合肥)東城有限公司(「合肥東城」)被視為本集團之重要合營公司，故採用權益法入賬。

## 18. 於合營公司的投資(續)

(D) (續)

下表列示福建大世界華夏房地產有限公司及禹洲置業(合肥)東城有限公司的本年度財務資料概要(已就會計政策差異作出調整及與財務報表賬面值對賬):

	福建大世界華夏 人民幣千元	合肥東城 人民幣千元
<b>財務狀況</b>		
現金及現金等價物	125,034	353,048
其他流動資產	1,849,334	2,574,611
流動資產	1,974,368	2,927,659
非流動資產	19,302	557
其他流動負債	(417,927)	(913,755)
流動負債	(417,927)	(913,755)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	-
其他非流動負債	(1,969)	-
非流動負債	(1,969)	-
資產淨值	1,573,774	2,014,461
與本集團於合營公司的權益對賬:		
本集團之擁有權百分比	45%	72%
本集團分佔合營公司資產淨值	708,907	1,455,733
應收合營公司款項	53,497	-
投資賬面值	762,404	1,455,733
<b>經營表現</b>		
收入	42,136	-
利息收入	269	728
折舊及攤銷	(83)	(37)
所得稅	(33,834)	-
年度虧損及全面虧損總額	(49,091)	(4,886)

## 18. 於合營公司的投資(續)

(D) (續)

下表列示本集團其他合營公司(並非屬重要)的整體財務資料概要:

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔合營公司年度溢利/(虧損)	24,085	(2,826)
分佔合營公司全面收益/(虧損)總額	24,085	(2,826)
本集團於合營公司之投資的賬面總值	289,520	-

## 19. 在建物業

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預期於日常經營週期內竣工及分類為流動資產的在建物業 預期於下列期間內收回:		
一年內	8,992,442	3,634,700
一年後	3,283,646	4,239,664
	12,276,088	7,874,364

本集團的在建物業均位於中國大陸及香港，並按下列租約持有:

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃:		
中國大陸	11,172,238	7,054,535
香港	242,370	-
	11,414,608	7,054,535
中期租賃:		
中國大陸	861,480	819,829
	12,276,088	7,874,364

於2014年12月31日，本集團若干當時賬面總值為人民幣8,270,199,000元(2013年：人民幣6,480,932,000元)的在建物業已抵押予銀行作為本集團獲授貸款的抵押(附註27(A)(i))。

## 20. 持作銷售用途的物業

本集團持作銷售用途的物業位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃	<b>2,743,643</b>	2,958,708
中期租賃	<b>1,293,397</b>	1,020,429
	<b>4,037,040</b>	3,979,137

於2014年12月31日，本集團當時賬面總值為人民幣530,739,000元（2013年：無）的若干持作銷售用途的物業已抵押予銀行以作為本集團獲授的若干銀行貸款的抵押品（附註27(A)(iii)）。

持作銷售用途的物業乃按成本列賬。

## 21. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	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
預付款	<b>425,009</b>	381,211	<b>1,355</b>	712
按金及其他應收款項	<b>1,253,948</b>	1,248,713	-	-
	<b>1,678,957</b>	1,629,924	<b>1,355</b>	712

上述資產概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款有關。

本集團於2014年12月31日的其他應收款項包括應收本集團附屬公司的非控股股東的款項人民幣13,770,000元（2013年：人民幣13,770,000元）。非控股股東結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

## 22. 受限制現金及現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	<b>9,784,742</b>	3,883,626	<b>1,912,688</b>	751,167
減：受限制現金（附註(C)）	<b>(488,765)</b>	(375,686)	<b>(5,886)</b>	-
現金及現金等價物	<b>9,295,977</b>	3,507,940	<b>1,906,802</b>	751,167

附註：

- (A) 銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。現金及現金等價物的賬面金額與其公允值相若。
- (B) 於報告期間結束時，本集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，為人民幣6,751,178,000元（2013年：人民幣2,250,484,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。
- (C) 本集團於2014年12月31日的受限制現金概述如下：
- (i) 根據廈門市土地房產管理局發佈的有關文件，本集團若干物業管理公司須將部分數額的已收管理費存入銀行，作為有關物業公共維修基金的擔保按金。該等按金僅可用於有關物業的維修。於2014年12月31日，該等擔保按金為人民幣17,788,000元（2013年：人民幣16,003,000元）。
  - (ii) 根據本集團若干附屬公司與其銀行簽署的相關協議，本集團的物業買主可安排向該等銀行按揭，該等附屬公司須將若干數額的款項存入指定銀行賬戶，作為潛在物業買主拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等擔保按金將於有關物業的房產證交予銀行後方可解除。於2014年12月31日，該等按金為人民幣161,556,000元（2013年：人民幣36,843,000元）（附註36）。
  - (iii) 根據本集團若干附屬公司與各銀行簽訂的有關貸款融資協議，各附屬公司須將彼等物業的預售所得款項存放在指定銀行賬戶內。有關按金僅可用作有關附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2014年12月31日，該等按金為人民幣175,053,000元（2013年：人民幣110,019,000元）。
  - (iv) 本集團的若干附屬公司亦須於特定銀行賬戶存入若干金額作為擔保按金，以限制貸款款項用途。於2014年12月31日，該等按金總額為人民幣134,368,000元（2013年：人民幣212,821,000元）（附註27(A)(vii)）。



## 23. 預收款項

預收款項指於年內就預售物業而向買主收取的款項。

## 24. 貿易應付款項

於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	<b>2,784,053</b>	2,345,824
1至2年內須償還	<b>906,075</b>	157,678
	<b>3,690,128</b>	2,503,502

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應計費用	<b>100,445</b>	75,250	<b>176</b>	172
其他應付款項	<b>3,777,137</b>	1,282,863	<b>280,029</b>	142,573
	<b>3,877,582</b>	1,358,113	<b>280,205</b>	142,745

本集團於2014年12月31日的其他應付款項包括應付本集團合營公司款項人民幣867,940,000元（2013年：人民幣155,578,000元）、應付一名董事款項人民幣210,000,000元（2013年：零元）、應付一間由本公司一名董事控制的公司之款項人民幣253,046,000元（2013年：零元）。此外，本集團於2013年12月31日的其他應付款項亦包括應付本集團附屬公司的非控股股東的款項人民幣6,084,000元、應付與本公司一名董事有關連之聯屬人士之款項人民幣65,000,000元及應付一間由與本公司一名董事有關連之聯屬人士控制之公司款項人民幣424,500,000元。該等結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

## 26. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>		
2012年認購權－11.75%	<b>83,810</b>	75,517
2013年認購權－8.75%	<b>1,188</b>	1,159
	<b>84,998</b>	76,676

於2012年10月，本公司發行本金總值250,000,000美元（約人民幣1,575,000,000元）的11.75%優先票據（「2012年優先票據－11.75%」）。本公司可在到期日前隨時以贖回價（即本金額加適用溢價）加載至贖回日期的應計而未付利息酌情贖回全部或部分2012年優先票據－11.75%（「2012年認購權－11.75%」）。2012年優先票據－11.75%之進一步詳情乃於財務報表附註28內詳述。

於2013年10月，本公司發行本金總值300,000,000美元（約人民幣1,836,304,000元）的8.75%優先票據（「2013年優先票據－8.75%」）。本公司可在到期日前隨時以贖回價（即本金額加適用溢價）加載至贖回日期的應計而未付利息酌情贖回全部或部分2013年優先票據－8.75%（「2013年認購權－8.75%」）。2013年優先票據－8.75%之進一步詳情乃於財務報表附註28內詳述。

2012年認購權－11.75%及2013年認購權－8.75%於綜合財務狀況表內列為衍生資產並參考獨立專業估值師以現金貼現法釐定之公允值入賬。

估值方法及認沽權估值的主要輸入變量說明如下：

估值方法	非可觀察的主要輸入變量	2014年 範圍	2013年 範圍
現金流貼現法	信貸息差	<b>7.06%－ 7.89%</b>	6.17%－ 7.87%

信貸息差大幅增加／（減少）將會令衍生金融工具公允值大幅減少／（增加）。

## 27. 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團					
	2014年			2013年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款－無抵押	2.10 – 10.00	2015年	701,982	3.39 – 6.90	2014年	235,308
銀行貸款－有抵押	2.11 – 10.10	2015年	3,103,469	2.70 – 8.60	2014年	1,749,136
			<b>3,805,451</b>			1,984,444
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	2.38 – 10.10	2016年 – 2023年	3,661,727	2.70 – 8.60	2015年 – 2023年	3,288,283
其他貸款－有抵押	10.00	2019年	1,198,670	10.00	2019年	1,168,602
			<b>4,860,397</b>			4,456,885
			<b>8,665,848</b>			6,441,329
	本公司					
	2014年			2013年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	2.10 – 7.90	2015年	782,185	2.70 – 7.29	2014年	184,323
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	7.90	2016年	276,615	7.29	2015年 – 2016年	540,413
其他貸款－有抵押	10.00	2019年	1,198,670	10.00	2019年	1,168,602
			<b>1,475,285</b>			1,709,015
			<b>2,257,470</b>			1,893,338

## 27. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	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
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於1年內或應要求	<b>3,805,451</b>	1,984,444	<b>782,185</b>	184,323
於第2年	<b>1,818,074</b>	1,516,132	<b>276,615</b>	278,417
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	<b>1,684,003</b>	1,507,514	–	261,996
5年後	<b>159,650</b>	264,637	–	–
	<b>7,467,178</b>	5,272,727	<b>1,058,800</b>	724,736
須償還其他貸款的期限：				
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	<b>1,198,670</b>	–	<b>1,198,670</b>	–
5年後	–	1,168,602	–	1,168,602
	<b>1,198,670</b>	1,168,602	<b>1,198,670</b>	1,168,602
	<b>8,665,848</b>	6,441,329	<b>2,257,470</b>	1,893,338

附註：

(A) 本集團的若干銀行貸款及其他借貸乃由以下方式抵押或擔保：

- (i) 本集團於報告期間結束時，賬面總值約為人民幣8,270,199,000元(2013年：人民幣6,480,932,000元)的在建物業的按揭；
- (ii) 本集團於報告期間結束時，賬面總值約為人民幣4,159,630,000元(2013年：人民幣3,032,700,000元)的投資物業的質押；
- (iii) 本集團於報告期間結束時，賬面總值約為人民幣530,739,000元(2013年：無)的持作銷售用途的物業的質押。
- (iv) 本集團若干附屬公司簽署的金額為人民幣5,401,700,000元(2013年：人民幣2,391,774,000元)的公司擔保；
- (v) 於2014年12月31日本公司董事林龍安先生(「林先生」)及郭英蘭女士(「郭女士」)簽署的金額為人民幣1,286,270,000元(2013年：人民幣1,270,415,000元)的共同及個別個人擔保；及
- (vi) 廈門縱橫集團建設開發有限公司(「縱橫公司」)於2013年12月31日簽署的金額為人民幣210,308,000元。縱橫公司為一間由林先生及郭女士控股的公司。
- (vii) 本集團的若干附屬公司須於特定銀行賬戶存入若干金額作為擔保按金，以限制貸款款項用途。於2014年12月31日，該等按金總額為人民幣134,368,000元(2013年：人民幣212,821,000元)。

## 27. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

附註：(續)

- (B) 本集團及本公司的其他貸款為本公司於2013年7月向中國人壽信託有限公司發行的本金總額為港幣1,500,000,000元於2019年到期的企業債券。(「2013年中壽債券」)。2013年中壽債券為六年期債券並按年利率10%計息。2013年中壽債券由林先生及郭女士以及本集團若干附屬公司提供擔保，並以林先生及郭女士共同持有的本公司全部已發行股本之23.99%的股份押記作為抵押。根據2013年中壽債券的條款及條件，林先生及郭女士須共同維持本公司全部已發行股本中合共不少於51%的最終實益持股量。
- (C) 本集團以人民幣、港元及美元計值的銀行貸款及其他借貸之賬面值分別為人民幣6,258,750,000元(2013年：人民幣4,337,683,000元)、人民幣1,717,870,000元(2013年：人民幣1,701,832,000元)及人民幣689,228,000元(2013年：人民幣401,814,000元)。

## 28. 優先票據

	本集團及本公司					
	2014年			2013年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>非即期及須於第3年至第5年 (包括首尾兩年)償還</b>						
2012年優先票據-11.75%	<b>12.43</b>	<b>2017年</b>	<b>1,527,403</b>	12.43	2017年	1,482,998
2013年優先票據-8.75%	<b>9.16</b>	<b>2018年</b>	<b>1,838,350</b>	9.16	2018年	1,785,955
2014年優先票據-8.625%	<b>8.98</b>	<b>2019年</b>	<b>1,840,219</b>	-	-	-
2014年優先票據-9%	<b>9.32</b>	<b>2019年</b>	<b>1,532,590</b>	-	-	-
			<b>6,738,562</b>			3,268,953

於2012年10月，本公司發行本金總值250,000,000美元(約人民幣1,575,000,000元)的2012年優先票據-11.75%。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為243,790,000美元(約人民幣1,535,877,000元)。2012年優先票據-11.75%將於2017年10月25日到期。

於2013年10月，本公司發行本金總值300,000,000美元(約人民幣1,836,304,000元)的2013年優先票據-8.75%。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為295,132,000美元(約人民幣1,806,503,000元)。2013年優先票據-8.75%將於2018年10月4日到期。

於2014年1月，本公司發行本金總值300,000,000美元(約人民幣1,814,745,000元)的2014年優先票據-8.625%。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為295,797,000美元(約人民幣1,789,322,000元)。2014年優先票據-8.625%將於2019年1月24日到期。

## 28. 優先票據 (續)

於2014年12月，本公司發行本金總值250,000,000美元（約人民幣1,547,665,000元）的2014年優先票據—9%。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為246,860,000美元（約人民幣1,528,223,000元）。2014年優先票據—9%將於2019年1月24日到期。

按本公司與優先票據受託人訂定的書面協議，本公司可在到期日前隨時以贖回價（即本金額加適用溢價）加載至贖回日期的應計而未付利息酌情贖回全部或部份優先票據。

本集團及本公司的優先票據以美元計值及以本公司若干附屬公司的股權作抵押。

## 29. 土地增值稅撥備

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	<b>845,823</b>	919,515
年內於綜合損益表扣除（附註10）	<b>627,000</b>	497,502
過往年度超額撥備	<b>(11,327)</b>	(152,080)
於失去控制權時視作出售附屬公司（附註34）	<b>(10,147)</b>	—
年內付款	<b>(437,202)</b>	(419,114)
於12月31日	<b>1,014,147</b>	845,823

根據自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》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

### 30. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產	252,374	209,209
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債	(807,639)	(681,405)
	<b>(555,265)</b>	(472,196)

年內，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	產生自 投資物業重估 人民幣千元	產生自土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	(538,751)	226,875	(311,876)
年內於綜合損益表扣除(附註10)	(142,654)	(17,666)	(160,320)
於2013年12月31日及2014年1月1日	(681,405)	209,209	(472,196)
年內於綜合損益表計入／(扣除)(附註10)	(115,142)	47,215	(67,927)
於失去控制權時視作出售附屬公司(附註34)	1,968	(4,050)	(2,082)
收購一間附屬公司	(13,060)	—	(13,060)
於2014年12月31日	(807,639)	252,374	(555,265)

本集團於2014年12月31日的未動用稅項虧損約為人民幣479,708,000元(2013年：人民幣323,656,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤變現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於未來利潤的不可預測性，並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產(2013年：無)。

### 30. 遞延稅項 (續)

根據新企業所得稅法，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並對2007年12月31日後獲得的盈利適用。倘中國大陸與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就有關在中國大陸成立的附屬公司自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於2014年及2013年12月31日，並無就本集團於中國大陸成立的附屬公司應付的未匯出盈利（須繳納預扣稅）所產生的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於2014年12月31日，並未就與中國大陸附屬公司權益有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額約為人民幣8,969,887,000元（2013年：人民幣6,345,231,000元）。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

### 31. 股本

#### 股份

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
法定：		
100,000,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股	<b>8,813,679</b>	8,813,679
已發行及繳足：		
3,455,999,999股每股面值港幣0.1元的普通股	<b>296,439</b>	296,439

於2013年，本公司按於2013年7月5日名列股東名冊之股東每持有10股現有普通股獲發2股普通股之基準發行紅股，導致發行575,999,999股每股面值港幣0.1元的股份。

### 32. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。該計劃之合資格參與者包括本公司董事及本集團其他僱員。該計劃於2010年5月24日起生效，除非獲取取消或修訂，否則將由該日起計十年內保持有效。



### 32. 購股權計劃 (續)

根據該計劃現時可授出的尚未行使購股權之最高數目為相等於獲行使時佔本公司於任何時間之已發行股份10%之數目。在任何12個月期間內授予該計劃之每位合資格參與者之購股權之可予發行股份最高數目，以本公司於任何時間之已發行股份1%為限。凡進一步授出超逾此限額之購股權須在股東大會上獲股東批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間內，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士之任何購股權超逾本公司任何時候之已發行股份0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算之總值超過港幣5,000,000元，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計二十八天內由承授人支付名義代價港幣1元後予以接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，並於授予期後開始，及於不遲於購股權要約日期起計十年或該計劃屆滿時完結（以較早者為準）。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會投票之權利。

以下為於年內該計劃項下尚未行使之購股權：

	2014年		2013年	
	加權* 平均 行使價 每股港幣元	購股權數目	加權* 平均 行使價 每股港幣元	購股權數目
於1月1日	1.889	54,077,200	1.875	44,028,000
年內授出	-	-	1.930	11,626,000
年內沒收	1.917	(1,828,600)	1.875	(1,576,800)
於12月31日	1.886	52,248,600	1.889	54,077,200

### 32. 購股權計劃 (續)

於報告期末尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

#### 2014年

購股權數目	行使價* 每股港幣元	行使期間
16,813,440	1.875	1-1-2016 to 31-12-2022
4,086,000	1.930	1-1-2017 to 31-12-2023
12,610,080	1.875	1-1-2018 to 31-12-2022
3,064,500	1.930	1-1-2019 to 31-12-2023
12,610,080	1.875	1-1-2020 to 31-12-2022
3,064,500	1.930	1-1-2021 to 31-12-2023
52,248,600		

#### 2013年

購股權數目	行使價* 每股港幣元	行使期間
16,980,480	1.875	1-1-2016 to 31-12-2022
4,650,400	1.930	1-1-2017 to 31-12-2023
12,735,360	1.875	1-1-2018 to 31-12-2022
3,487,800	1.930	1-1-2019 to 31-12-2023
12,735,360	1.875	1-1-2020 to 31-12-2022
3,487,800	1.930	1-1-2021 to 31-12-2023
54,077,200		

\* 已就本公司於2013年7月進行的紅股發行作出調整。

附註：

- (A) 於年內概無行使購股權。年內授出的購股權公允值為人民幣3,478,000元（介乎每份人民幣0.273元至人民幣0.328元），就此，本集團於截至2014年12月31日止年度確認購股權開支人民幣2,886,000元（2013年：人民幣2,178,000元）。
- (B) 於年內概無行使購股權（2013年：無）。

## 32. 購股權計劃 (續)

附註：(續)

- (C) 於年內授出的股本結算購股權的公允值乃於授出購股權當日經考慮授出購股權的條款及條件予以估計。下表載列所採用模式的參數：

	2013年
股息率(%)	6.000
預期波幅(%)	31.798
歷史波幅(%)	31.798
無風險利率(%)	2.334
購股權的估計年期(年)	10.000
加權平均股價(港幣元)	1.930

購股權的估計年期未必顯示可能出現的行使規律。預期波幅反映歷史波幅可顯示未來趨勢的假設，但亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計及已授出購股權之其他特性。

- (D) 於報告期末，本公司該計劃項下有52,248,600購股權未獲行使。根據本公司現時資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致額外發行52,248,600股本公司普通股及產生額外股本人民幣4,183,000元及股份溢價人民幣74,707,000元（未扣除發行開支）。

於該等財務報表獲批准之日，本公司共有67,623,600份該計劃項下尚未行使購股權，相當於當日本公司已發行股份總數約2%。

## 33. 儲備

### (A) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於綜合權益變動表。

#### (i) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

#### (ii) 資本儲備

因收購非控股權益及出售本集團附屬公司（未喪失控制權）而產生的若干數額收益或虧損被確認為資本儲備。

### 33. 儲備 (續)

#### (B) 本公司

	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	外匯波動儲備 人民幣千元	保留利潤/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	1,261,632	-	(154,545)	(653,163)	453,924
年度全面虧損總額	-	-	(12,167)	(572,835)	(585,002)
以股權結算購股權安排	-	2,178	-	-	2,178
紅股發行	(45,521)	-	-	-	(45,521)
於2013年12月31日及 2014年1月1日	1,216,111*	2,178	(166,712)	(1,225,998)	(174,421)
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	(4,412)	357,636	353,224
以股權結算購股權安排	-	2,886	-	-	2,886
2013年末期股息	(404,779)	-	-	-	(404,779)
於2014年12月31日	811,332*	5,064	(171,124)	(868,362)	(223,090)

\* 該等儲備賬包括本公司可供分派的儲備人民幣811,332,000元(2013年:人民幣1,216,111,000元)。

### 34. 於失去控制權時視作出售附屬公司

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
取消綜合之資產淨值:			
物業、廠房及設備	14	3,218	-
投資物業	15	13,200	-
遞延稅項資產	30	4,050	-
持作銷售用途的物業		161,725	-
在建物業		3,489,908	-
預付款、按金及其他應收款項		88,512	-
現金及銀行結餘		714,393	-
貿易應付款項		(122,350)	-
其他應付款項及應計費用		(1,379,927)	-
預收款項		(617,972)	-
應付企業所得稅		(27,587)	-
土地增值稅撥備	29	(10,147)	-
遞延稅項負債	30	(1,968)	-
		2,315,055	-
於失去控制權時視作出售附屬公司所產生的虧損		(119,825)	-
附屬公司投資重新分類至於合營公司的權益		2,195,230	-

### 34. 於失去控制權時視作出售附屬公司(續)

有關於失去控制權時視作出售附屬公司之現金及及現金等價物流出淨額的分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
取消綜合之現金及銀行結餘以及有關於失去控制權時視作出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(714,393)	-

### 35. 收購一間附屬公司

於2014年8月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關以總現金代價約港幣374,000,000元（約人民幣299,000,000元）收購Great Bloom Holdings Limited（「Great Bloom」）之全部已發行股本及向Great Bloom轉讓股東貸款。於收購事項日期，除於香港持有一住宅大廈外，Great Bloom並無進行任何重大業務交易。因此，該項交易並非作為業務合併，而是作為收購一項資產入賬。該收購事項已於2014年10月完成，其後Great Bloom成為本集團之全資附屬公司。

### 36. 財務擔保

本集團於報告期間結束時的財務擔保如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保	6,573,776	6,171,785

- (A) 於2014年12月31日，本集團就若干銀行授出的有關為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，扣除任何下文所述的拍賣所得款項。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的抵押品而抵押予銀行，倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並將透過公開拍賣變現抵押物業。當物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款時，則本集團須負責向銀行還款。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始直至向買家發出房地產所有權證（房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後1至2年內發出）為止。

### 36. 財務擔保(續)

- (B) 根據本集團若干附屬公司與其銀行簽署的相關協議，本集團的物業買主可安排向該等銀行按揭，該等附屬公司須將若干數額的款項存入指定銀行賬戶，作為潛在物業買主拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等擔保按金將於有關物業的房產證交予銀行後方可解除。於2014年12月31日，該等按金為人民幣161,556,000元(2013年：人民幣36,843,000元)。
- (C) 本公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務報表內並無為該等擔保作出撥備。

### 37. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行貸款及優先票據詳情分別載於財務報表附註27(A)及28。

### 38. 經營租賃安排

#### (A) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期議定為介乎1至15年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與承租人訂立於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	48,743	37,939
2至5年內(包括首尾兩年)	10,911	-
	59,654	37,939

### 38. 經營租賃安排 (續)

#### (B) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。租期議定為介乎1至3年不等。

於報告期末，本集團根據於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	本集團		本公司	
	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
1年內	<b>2,275</b>	2,817	<b>1,984</b>	2,015
2至5年內 (包括首尾兩年)	<b>827</b>	2,854	<b>827</b>	2,854
	<b>3,102</b>	5,671	<b>2,811</b>	4,869

### 39. 資本及其他承擔

除詳載於上文附註38(B)的經營租賃承擔外，本集團於報告期間結束時的資本及其他承擔如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
在建投資物業及在建物業	<b>3,363,412</b>	3,181,981
收購土地使用權	<b>4,029,965</b>	3,001,969
收購一間項目公司	<b>221,460</b>	237,060
	<b>7,614,837</b>	6,421,010

於報告期間結束時，本公司並無擁有任何重大承擔。

此外，本集團應佔合營公司擁有的資本承擔 (並未包括於上文) 載列如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>253,054</b>	-

## 40. 關連方交易

(A) 除在該等財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，年內本集團與關連方的交易如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
支付予廈門縱橫集團 置業有限公司「縱橫置業公司」的服務費	3,303	7,544

該服務費為縱橫置業公司就持作銷售用途的物業提供智能門禁系統的設計、安裝及測試費用，費用標準與本集團與主要供應商簽訂的合約中所載條款及條件相近。

### (B) 本集團主要管理層人員的薪酬

本公司董事認為，本公司董事及行政總裁指本集團的主要管理層人員，主要管理層人員的薪酬詳情載於財務報表附註8。

(C) 於報告期間結束時，本公司董事林先生及郭女士為本集團的若干銀行及其他借貸人民幣1,198,670,000元（2013年：人民幣1,168,602,000元）作出擔保，並以林先生及郭女士所持有的829,094,000股本公司股份以股份抵押的方式作抵押。

(D) 於報告期末，金額為人民幣87,600,000元（2013年：人民幣101,813,000元）之本集團若干銀行貸款及其他借貸由林先生及郭女士提供擔保。

(E) 於2013年12月31日，縱橫公司（一間由林先生及郭女士控制的公司）為本集團的若干銀行借貸人民幣210,308,000元作出擔保。

## 41. 按類別劃分的金融工具

除財務報表附註26所披露的分類為按公允值於損益中記賬的金融資產的衍生金融工具外，於2014年及2013年12月31日，本公司及本集團的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及按攤銷成本入賬的金融負債。



## 42. 金融工具的公允值及公允值層級

於2014年及2013年12月31日，本集團及本公司金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層評定按金及其他應收款項、衍生金融工具、受限制現金、現金及現金等價物、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行貸款及其他借貸等的公允值與彼等的賬面值相若，主因該等工具期限較短。

本集團釐定及披露金融工具的公允值時，乃使用基於對所記錄公允值有重大影響之任何輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法計算之公允值。於2014年12月31日，本集團金融工具（包括衍生金融工具）乃按公允值計量，並獲釐定為第2級金融工具。

除衍生金融工具外，本集團及本公司於2014年12月31日並無任何按公允值計量的金融資產。

本集團及本公司於2014年12月31日並無任何按公允值計量的金融負債。

本集團於綜合財務狀況表內並非以公允值計量但披露其公允值的資產及負債，計息銀行貸款及其他借貸非即期部分的賬面值與公允值相若，並獲釐定為第3級。優先票據的公允值為人民幣6,799,894,000元（2013年：人民幣3,562,199,000元），並獲釐定為第1級。

計息銀行貸款及其他借貸非即期部分的公允值乃以預期未來現金流，使用以類似條款、信貸風險及剩餘年期的現行可供比較工具的利率貼現而計算。優先票據的公允值乃參考報告日金融機構報價計算所得。於2014年12月31日，本集團對於計息銀行貸款及其他借貸的自身不履約風險被評為不重大。

投資物業及衍生金融工具的估值方法及公允值計量的輸入數據詳情分別於附註15及附註26披露。

年內，就金融資產及金融負債而言，公允值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級（2013年：無）。

## 43. 財務風險管理的目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借貸以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是協助本集團籌集經營資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，例如從經營中直接產生的貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意有關管理各項該等風險的政策，茲概述如下。

### 43. 財務風險管理的目標及政策 (續)

#### 市場風險

本集團資產的主要形式為持作物業開發銷售用途的土地、投資物業、在建物業及持作銷售用途的物業。在物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易變現。

#### 利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動所影響。除銀行存款之外，本集團並無重大計息資產。於整個年度內，中國大陸銀行受限制存款與非受限制存款的儲蓄利率相同。本集團所承擔市場利率變動的風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行及其他借貸有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，惟必要時將考慮對沖重大利率風險。

下表說明在其他變量維持不變的情況下，報告期末本集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部分不受重大影響。

	本集團		本公司	
	增加/ (減少) 基點數	對除稅前 利潤的影響 人民幣千元	增加/ (減少) 基點數	對除稅前 利潤的影響 人民幣千元
<b>2014年</b>				
人民幣	50	20,854	50	-
人民幣	(50)	(20,854)	(50)	-
港幣	50	1,848	50	1,848
港幣	(50)	(1,848)	(50)	(1,848)
美元	50	3,446	50	3,446
美元	(50)	(3,446)	(50)	(3,446)
<b>2013年</b>				
人民幣	50	19,188	50	-
人民幣	(50)	(19,188)	(50)	-
港幣	50	3,697	50	3,011
港幣	(50)	(3,697)	(50)	(3,011)
美元	50	978	50	612
美元	(50)	(978)	(50)	(612)

## 43. 財務風險管理的目標及政策(續)

### 外幣風險

本集團所有的營業額及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於特定情況下)將貨幣匯出中國大陸施加管制。可用外幣的短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國大陸以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借貸)時，須獲得有關中國政府機關的批准。

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力。

本集團的金融資產及負債(包括以港幣計值的應收／應付關連方若干款項及以港幣計值的若干短期存款和以港幣及美元計值的若干銀行及其他借貸)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

港幣或美元與人民幣之間的匯率的合理可能上升1%，對年內本集團的利潤並無重大影響，惟將導致於2014年本集團權益的其他組成部分增加人民幣4,634,000元(2013年：減少人民幣8,619,000元)。

### 信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團的政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸額度並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團並無任何集中信貸風險。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註36)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產的信貸風險(主要包括現金及短期存款及其他應收款項)皆由對方違約所產生，其最大風險為該等工具的賬面值。

### 43. 財務風險管理的目標及政策 (續)

#### 流動資金風險

由於本集團的業務屬於資本密集型，本集團確保維持充足的現金及信貸額度以滿足流動資金需求。本集團運用經常流動性規劃工具以監控其資金短缺風險。該工具會考慮金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。本公司董事認為，本集團將擁有充足的資金資源以應對經營所需及管理其流動資金狀況。

於報告期間結束時本集團金融負債的到期日（以合約訂明的未貼現付款為基準）如下：

#### 本集團

	於2014年12月31日				
	按要求或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	4,353,282	2,134,870	3,291,346	183,987	9,963,485
優先票據	666,381	666,381	7,951,470	-	9,284,232
貿易應付款項	2,784,053	906,075	-	-	3,690,128
其他應付款項及應計費用	3,870,987	-	-	-	3,870,987
	11,674,703	3,707,326	11,242,816	183,987	26,808,832
已發出金融擔保： 最高擔保金額（附註36）	6,573,776	-	-	-	6,573,776

	於2013年12月31日				
	按要求或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	2,422,632	1,851,577	2,103,747	1,574,829	7,952,785
優先票據	347,990	347,990	4,056,924	-	4,752,904
貿易應付款項	2,345,824	157,678	-	-	2,503,502
其他應付款項及應計費用	1,352,957	-	-	-	1,352,957
	6,469,403	2,357,245	6,160,671	1,574,829	16,562,148
已發出金融擔保： 最高擔保金額（附註36）	6,171,785	-	-	-	6,171,785

### 43. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

本公司

	於2014年12月31日				
	按要求或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	941,731	403,723	1,507,696	-	2,853,150
優先票據	666,381	666,381	7,951,470	-	9,284,232
其他應付款項及應計費用	280,205	-	-	-	280,205
應付附屬公司款項	777,450	-	-	-	777,450
	<b>2,665,767</b>	<b>1,070,104</b>	<b>9,459,166</b>	<b>-</b>	<b>13,195,037</b>

	於2013年12月31日				
	按要求或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	346,790	435,269	620,724	1,237,117	2,639,900
優先票據	347,990	347,990	4,056,924	-	4,752,904
其他應付款項及應計費用	142,745	-	-	-	142,745
應付附屬公司款項	426,631	-	-	-	426,631
	1,264,156	783,259	4,677,648	1,237,117	7,962,180

### 43. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來最大回報。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

本集團運用資本負債比率監控營運資金，該比率乃按債務淨額除以本公司之權益總額計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借貸與優先票據，且須減去現金及現金等價物和受限制現金。於報告期間結束時資本負債比率如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	<b>8,665,848</b>	6,441,329
優先票據	<b>6,738,562</b>	3,268,953
減：現金及現金等價物	<b>(9,295,977)</b>	(3,507,940)
減：受限制現金	<b>(488,765)</b>	(375,686)
債務淨額	<b>5,619,668</b>	5,826,656
本公司權益總額	<b>9,389,799</b>	7,471,905
資本負債比率	<b>59.9%</b>	78.0%

### 44. 報告期後事項

- (a) 本公司一附屬公司於2015年1月透過公開投標購入一幅位於中國廈門的土地。土地代價為人民幣2,740,000,000元，而於本公告批准日，該附屬公司已支付該款項。
- (b) 於2015年3月，本公司宣派截至2014年12月31日止年度的中期股息每股港幣16仙。

### 45. 批准財務報表

董事會於2015年3月25日批准並授權刊發財務報表。

## 五年財務概要

以下為本集團於過去五個財政年度的業績以及資產、負債及權益摘要，乃節錄自己刊發經審核財務報表：

	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
<b>業績</b>					
收入	<b>7,836,633</b>	7,470,608	3,893,836	3,839,076	4,265,558
銷售成本	<b>(4,991,860)</b>	(5,151,527)	(2,350,771)	(1,954,615)	(2,488,175)
毛利	<b>2,844,773</b>	2,319,081	1,543,065	1,884,461	1,777,383
投資物業公允值收益／(虧損)淨額	<b>487,130</b>	617,459	(132,386)	478,180	276,015
衍生金融工具之公允值收益	<b>6,334</b>	62,976	15,078	–	–
其他收入及收益	<b>75,230</b>	142,157	53,356	93,366	18,402
銷售及分銷成本	<b>(191,541)</b>	(182,027)	(108,361)	(116,356)	(64,426)
行政開支	<b>(228,076)</b>	(214,855)	(176,325)	(159,762)	(106,225)
其他開支	<b>(7,360)</b>	(1,548)	(4,127)	(5,196)	(3,789)
融資成本	<b>(175,438)</b>	(277,471)	(154,546)	(156,238)	(39,187)
應佔合營公司損益淨額	<b>356</b>	(2,826)	(3,174)	–	–
因失去控制權而視作出售附屬公司 所產生的虧損	<b>(119,825)</b>	–	–	–	–
除稅前利潤	<b>2,691,583</b>	2,462,946	1,032,580	2,018,455	1,858,173
所得稅	<b>(1,328,513)</b>	(971,354)	(308,071)	(1,025,247)	(892,868)
年度利潤	<b>1,363,070</b>	1,491,592	724,509	993,208	965,305
以下各方應佔：					
母公司擁有人	<b>1,254,384</b>	1,471,221	726,214	941,628	963,601
非控股權益	<b>108,686</b>	20,371	(1,705)	51,580	1,704
	<b>1,363,070</b>	1,491,592	724,509	993,208	965,305
<b>資產、負債及權益</b>					
資產總額	<b>39,075,007</b>	27,362,321	22,277,843	18,253,111	14,592,592
負債總額	<b>(29,685,208)</b>	(19,890,416)	(16,186,358)	(12,597,191)	(9,768,563)
資產淨額	<b>9,389,799</b>	7,471,905	6,091,485	5,655,920	4,824,029
歸屬於：					
母公司擁有人應佔權益	<b>8,173,324</b>	7,361,632	6,000,684	5,351,298	4,567,404
非控股權益	<b>1,216,475</b>	110,273	90,801	304,622	256,625
權益總額	<b>9,389,799</b>	7,471,905	6,091,485	5,655,920	4,824,029

## 主要物業一覽表

### 主要投資物業

項目	位置	用途	租期	本集團應佔權益
禹洲•世貿中心一期商城	中國福建省廈門市廈禾路第75號 地塊禹洲世貿國際一期	商用及停車位	中期租賃	100%
禹洲•世貿中心二期商城	中國福建省廈門市廈禾路第76號 地塊禹洲世貿國際二期	商用及停車位	中期租賃	100%
禹洲•金橋國際一期裙樓	中國上海市浦東新區金港路333號 禹洲金橋國際一期	商用	中期租賃	100%
禹洲•金橋國際二期裙樓	中國上海市浦東新區金豫路50弄 禹洲金橋國際二期	商用	中期租賃	100%
禹洲•金橋國際三期裙樓	中國上海市浦東新區金豫路及 進賢路禹洲金橋國際三期	商用	中期租賃	100%
禹洲•金橋國際四期裙樓	中國上海市浦東新區金湖路69號 禹洲金橋國際四期	商用	中期租賃	100%
禹洲•海滄世貿商城A區	中國福建省廈門市海滄區興港路西側 A地塊禹洲華僑金海岸一期	商用	中期租賃	100%
禹洲•海滄世貿商城B區	中國福建省廈門市海滄區興港路西側 B地塊禹洲華僑金海岸二期	商用	中期租賃	100%
禹洲廣場	中國福建省廈門市思明區湖濱南路 名宮大廈北側	辦公室及停車位	中期租賃	100%
禹洲廣場	中國上海市浦東新區金橋出口加工區 9街坊3/6丘、2丘	辦公室及商用	中期租賃	100%



## 主要在建物業

項目	位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	本集團 預期竣工日期	應佔權益
禹洲•東方威尼斯	中國福建省福州市倉山區城門鎮龍江村	住宅及商用	706,397	559,266	在建	2016年6月	45%
禹洲•中央海岸	中國福建省廈門市集美區11-9片區 杏濱路東側、杏東路北側	住宅及商用	123,240	563,730	在建	2015年11月	100%
禹洲•溪堤尚城	中國福建省廈門市同安區12-07 五顯南片區影視城北側	住宅及商用	284,414	512,600	在建	2016年11月	100%
禹洲•盧卡小鎮	中國福建省廈門市翔安區西岩路與 洪前中路交叉口東南側	住宅及商用	54,323	136,000	在建	2017年5月	100%
禹洲•天境	中國安徽省合肥市肥西縣桃花鎮染坊村 計劃路東北側松林路以西	住宅及商用	446,757	1,230,259	在建	2016年6月	100%
禹洲•翡翠湖郡	中國安徽省合肥市肥西縣桃花鎮 紫雲路以東、翡翠路以南	住宅及零售	95,978	352,268	在建	2016年6月	100%
禹洲•中央廣場	中國安徽省合肥市東部城區長江東路南、 燎原路東	住宅及商用	279,535	918,698	在建	2016年11月	72%
禹洲•天璽	中國安徽省合肥市肥西縣桃花鎮 繁華大道以南、泰山路以西	住宅及商用	156,667	470,000	在建	2017年6月	49%
禹洲•城市廣場一、二期	中國福建省泉州市惠安縣城南新區	住宅及商用	366,707	1,370,325	在建	2016年12月	100%
禹洲•尊府	中國天津市靜海新城北華路南側、 規劃春曦道東側	住宅及零售	135,173	320,374	在建	2015年6月	100%

## 主要持作銷售的竣工物業

項目	位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	本集團 預期竣工日期	應佔權益
禹洲•高爾夫	中國福建省廈門市廈門市海滄區馬青路	住宅及停車位	55,986	129,187	已竣工	不適用	100%
禹洲•尊海	中國福建省廈門市海滄區05-11片區、 興港路以東、角嵩路以北	住宅及商用	107,622	473,184	已竣工	不適用	100%
禹洲•雲頂國際	中國福建省廈門市思明區蓮前西路南側、 雲頂中路西側	住宅及商用	15,652	98,294	已竣工	不適用	100%

## 公司資料

### 執行董事

林龍安先生(主席)  
郭英蘭女士(副主席)  
林龍智先生  
林聰輝先生

### 獨立非執行董事

辜建德先生  
林廣兆先生  
黃循強先生

### 審核委員會

黃循強先生(主席)  
辜建德先生  
林廣兆先生

### 薪酬委員會

辜建德先生(主席)  
林龍安先生  
黃循強先生

### 提名委員會

辜建德先生(主席)  
林龍安先生  
黃循強先生

### 公司秘書

許進業(於二零一五年三月三十一日  
獲委任為公司秘書)  
邱于廣先生(於二零一五年三月三十一日  
停任公司秘書)

### 授權代表

林龍安先生  
郭英蘭女士

### 註冊辦事處

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

### 中國主要行政及管理中心

中華人民共和國  
福建  
廈門  
湖濱西路39號

### 香港主要營業地址

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心49樓4905-06室

### 本公司網址

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

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

### 香港證券登記處

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

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

普衡律師事務所(關於香港法律)  
Conyers Dill & Pearman(關於開曼群島法律)

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國建設銀行股份有限公司  
中國農業銀行  
中國銀行  
中國銀行(香港)  
滙豐銀行  
恒生銀行  
華僑銀行



# 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

股份代號 : 01628.HK

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

中國主要行政及管理中心

中華人民共和國  
福建廈門湖濱西路39號

香港主要營業地址

香港中環皇后大道中99號  
中環中心49樓4905-06室