



EMBRACING 擁抱變革

CHANGE



瑞安房地產有限公司



二零一四年度年報

股份代號 272



目錄

2	企業經營哲學與承諾
4	財務摘要
6	企業成就摘要
12	主席報告
16	市場最新概況及項目簡介
48	變革中創機遇
50	業務回顧
64	土地儲備
66	財務回顧
70	市場展望
72	企業管治報告
84	企業社會責任
96	董事及高級管理人員履歷
102	董事會報告
115	獨立核數師報告
116	綜合損益表
117	綜合損益及其他全面收益表
118	綜合財務狀況表
120	綜合權益變動表
122	綜合現金流量表
124	綜合財務報表附註
217	財務概要
218	公司資料

關於 我們

中國內地具創意的房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產總部設於上海，在發展多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

瑞安房地產在中國內地開發創新及優質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。集團以創新獨到及具彈性的手法來進行項目的總體規劃，力求項目發展能配合當地政府制定的總體城市規劃，並把當地城市的歷史文化特色融入項目的設計及業務發展策略中。我們的發展項目充分體現「整體社區」理念，力爭打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,230萬平方米(990萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，240萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

願景目標

成為中國最優秀及具創意的房地產開發商

品牌承諾

創新 · 優質 · 卓越

瑞安精神

盡善創新 · 誠信謙勤

集團在各運作層面均力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令願景目標得以持續。

我們的承諾

投資者

依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。

客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

社區

我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。

環境

作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，集團深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。

僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是集團獲得長遠成功的關鍵。

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
營業額	12,934	12,314	10,249	9,828
以下應佔：				
物業發展	10,781	10,476	8,543	8,361
物業投資	1,991	1,804	1,578	1,440
其他	162	34	128	27
毛利	4,349	3,953	3,446	3,155
投資物業的公平值增值	3,758	3,649	2,978	2,912
應佔聯營公司業績	(218)	(223)	(173)	(178)
股東應佔溢利	2,244	2,663	1,778	2,125
集團核心溢利	568	1,482	450	1,183
每股基本盈利	港幣28仙	港幣35仙	人民幣22分	人民幣28分
每股股息				
已付中期股息	港幣2.2仙	港幣2.2仙	港幣2.2仙	港幣2.2仙
擬派末期股息	港幣4仙	港幣4仙	港幣4仙	港幣4仙
全年股息	港幣6.2仙	港幣6.2仙	港幣6.2仙	港幣6.2仙

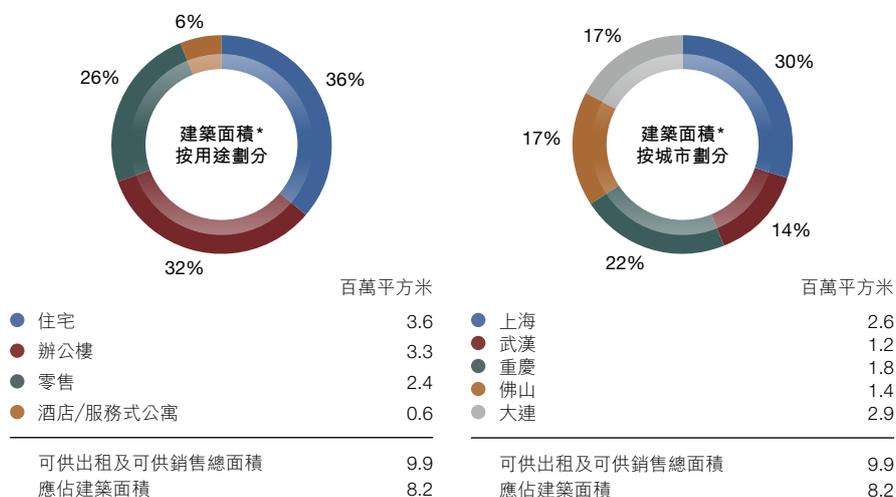
附註：
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2014年以人民幣1.000元兌港幣1.262元和2013年以人民幣1.000元兌港幣1.253元換算。

財務狀況 於12月31日

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	12,430	10,180
總資產	108,323	98,602
權益總額	44,922	42,174
總債務	47,965	35,091
銀行及其他借貸	28,409	24,366
可換股債券	419	395
票據	19,137	10,330
淨資產負債率*	79%	59%

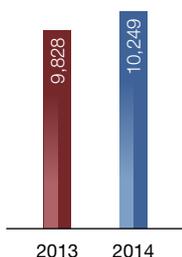
* 以銀行貸款、可換股債券及票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備 於2014年12月31日



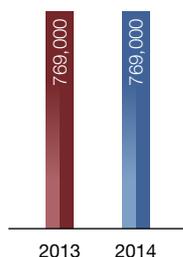
營業額

(人民幣百萬元)



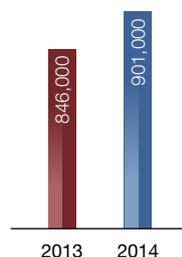
已竣工總建築面積

(平方米)



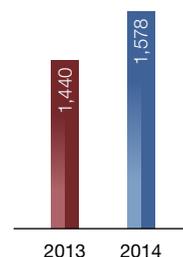
投資物業組合 — 可供出租總建築面積

(平方米)



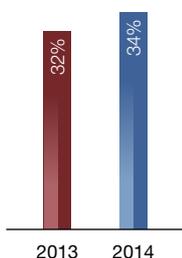
租金及相關收入

(人民幣百萬元)



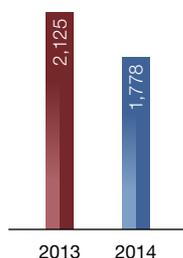
毛利率

(%)



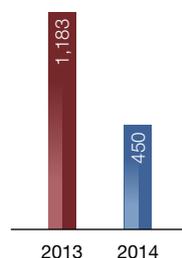
股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



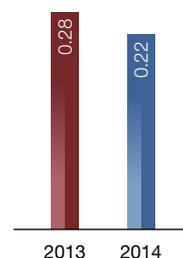
集團核心溢利

(人民幣百萬元)



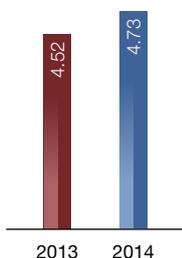
每股基本盈利

(人民幣元/股)



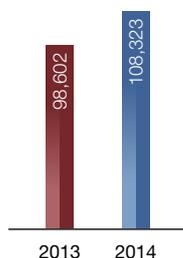
每股股東權益

(人民幣元/股)



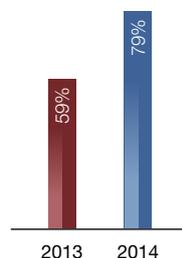
總資產

(人民幣百萬元)



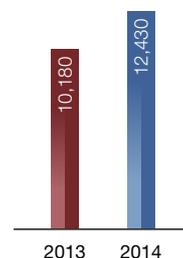
淨資產負債率

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



企業成就摘要

集團多個項目獲得美國綠色建築委員會以及中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的專業認證，包括：



LEED

• 2月，上海太平橋獲得 LEED- 鄰裡開發 2009版第二階段金級認證(預認證)。



• 3月，佛山嶺南天地第1號地塊獲得 LEED- 建築主體與外殼金級認證。

• 9月，重慶天地第B12-3號地塊(商業)及第B12-4號地塊(商業)獲得 LEED- 建築主體與外殼金級認證。

綠色建築評價

• 1月，上海太平橋第127號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證。

• 4月，虹橋天地第D19號地塊(商業部分)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。

• 10月，大連天地黃泥川板塊第E02號地塊(一期)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。

集團方面

四月

集團榮獲由《亞洲企業管治》雜誌頒發「2014亞洲企業管治表彰大獎 — 最佳投資者關係企業」。



十月

集團榮獲由《亞洲企業管治》雜誌頒發「2014亞洲企業管治表彰大獎 — 亞洲企業管治指標」。



香港環境局及香港環境保護署啓動「香港上市公司破足跡資料庫」，集團成為首批參與的公司之一，以實際行動支持環保。

八月

集團2013年度年報獲得「2014國際ARC獎項」之「房地產發展/服務組別：綜合住宅發展項目主席報告金獎」及「房地產發展/服務組別：住宅物業年報內頁設計優異獎」。

十二月

集團榮獲《第一財經》頒發的「2014第一財經·中國房地產價值榜 — 港資港股Top10」。



集團2013年度年報獲得「2014國際ARC獎項之2014年100本最佳年報」稱號。



集團獲得由《東方早報》授予的「2014年中國房地產上海經理人年會 — 年度最具影響力企業」稱號。



項目方面



上海豐誠物業管理有限公司—瑞安廣場物業服務中心獲得由「黃浦區節能減排工作領導小組辦公室」頒發的「黃浦區2013年度節能減排工作先進集體」稱號。

新天地時尚榮獲由《上海日報》頒發的「時尚地標獎」。



創智天地第16-4號地塊於2014年完成結構封頂，預示整個創智天地項目即將全面完工；同年，創智天地InnoSpace創業孵化器成功申請首批上海市天使投資引導基金。

瑞虹新城第3號地塊(商業)於2014年5月動工，第2號地塊(住宅)以及第9號地塊(住宅)於2014年10月動工。



虹橋天地獲得由「中國卓越物業大獎」頒發的「2014中國最佳綜合用途物業」及「2014中國華東及華中最佳綜合用途物業」。



武漢天地於年內獲得一系列獎項，包括由「武漢房地產開發企業協會」授予「2013年度武漢房地產行業綜合實力十強」榮譽以及由「中國卓越物業大獎」頒發的「中國最佳綜合

用途物業(華東及華中) Highly Commended」榮譽；同時武漢天地Park Place項目在2014年CITYSCAPE獎項中獲得「最佳未來綜合體項目」稱號。



重慶天地第B11-1/02號地塊超高層項目(一期)獲得由「重慶市建築業協會」授予的「2013年度重慶市巴渝杯優質工程獎」。



大連天地獲得由「大連市精神文明建設協會」及「新華房產大連站」頒發的「大連市‘藍公益—文明社區行活動’之愛心企業」稱號；同時，大連天地黃泥川板塊智蒼天地商業中心商業運營團隊榮獲共青團大連高新區委員會授予的「青年文明號」稱號。



佛山嶺南天地•御苑獲得廣東省綠色住區認定。



集團調整可持續增長策略，
現已在各項業務中全面落實。

調整 策略





獎勵 卓越

集團加強績效管理，要求
員工肩負更大職責。

專注 成果



我們秉持以結果為導向的新經營方針，
有助發揮資產的最高效益，引領企業盈利
重回正軌。

我們推動企業文化變革，啟迪營商新
思維、開拓營商新境界。



推動 變革



主席報告

2014年的中國房地產市場無疑是曲折波動的一年。中國經濟增長放緩，房地產市場疲軟，令房地產開發商的營商環境愈見挑戰。作為中國房地產市場的主要開發商之一，瑞安房地產2014年的業績難免受到影響。面對重重挑戰，集團在企業策略、業務模式調整，管理架構變革等方面採取了積極應對措施並取得一定進展。

鑑於目前房地產市場的挑戰及變化，我們認為有必要調整集團策略及發展的優先次序，以提升集團的營運及財務能力，使我們可以處於有利位置去把握市場發展機遇。憑藉不懈的努力和改革，我有信心集團已經為業績回升做好準備，並相信瑞安房地產能夠在中長期內為股東提供更高回報。

業績概覽

截至2014年12月31日止十二個月期內，集團的營業額為人民幣102.49億元(港幣129.34億元)，較2013年的人民幣98.28億元(港幣123.14億元)上升4%。期內股東應佔溢利為人民幣17.78億元(港幣22.44億元)，在2013年為人民幣21.25億元(港幣26.63億元)，每股基本盈利為人民幣22分(港幣28仙)。

調整策略 迎接挑戰

放眼全球，各國經濟在2014年的增長參差不齊。儘管美國取得近十年最高的經濟增長率，其復甦步伐並不足以顯著改善日本和歐洲經濟的疲軟表現。中國經濟增長在2014年放緩至7.4%，部分是出於經過20多年的快速發展後，政府現正穩定國家經濟。在經濟增長放緩、政府對房地產市場又實施干預措施的情況下，中國整體房屋銷售在2014年前三季度有所下跌。

受房地產市場環境影響，再加上缺乏上海可銷售物業這一主要原因，集團在2014年的合約銷售總額，包括來自大連聯營公司的貢獻，下降41%至人民幣97.5億元。

房地產市場在2014年初較為疲軟，但中央政府在10月推出的放寬房貸、央行減息政策，對市場帶來了正面的影響。2014年第四季度按揭貸款回升，集團銷售表

現改善，集團在2014年第四季度的一般物業合約銷售額較同年第三季度上升133%至人民幣23.01億元(港幣29.04億元)。

為推動國家經濟發展，預期中央政府會在可預見的將來對房地產行業實施比較有利的政策，因此我們相信房地產市場在2015年將持續好轉。

此外，位於上海瑞虹新城和上海太平橋的三塊住宅用地，已於2014年中完成拆遷，並且已經動工。這三個住宅項目可望於2015年下半年起為集團帶來物業銷售貢獻。在計入這三個項目後，我們預計2015年後集團銷售業績將轉好。

在一年前的主席報告中，我表示瑞安房地產已步入一個充滿挑戰、變革及機遇的時期。回歸行政崗位帶領集團，雖然充滿挑戰，但對我而言卻是獲益良多的經驗。未來房地產市場仍然會有重重的挑戰及變化，但集團的經營策略經調整後將逐步發揮潛力，實現理想的成績。

提升資產周轉及盈利能力

集團總資產由2010年的人民幣560億元，增加至2014年底的人民幣1,080億元。得益於上海市政府於2010年推出的新拆遷政策，令集團在上海太平橋及上海瑞虹新城的拆遷速度不斷加快。集團在這兩個項目的拆遷投資加上位於虹橋交通樞紐的虹橋天地的投資總額達人民幣350億元。投資資金主要由債務融資獲得，增加了集團的利息支出，但大部分發展項目仍在施工階段，尚未能為集團帶來利潤貢獻。

由於市場環境充滿挑戰，而且集團在上海發展項目缺乏可銷售資源，2014年我們的資產周轉率相對較低，僅為9%。

為了加速整體資產周轉，並變現集團的資產價值，我們正在調整集團策略，若時間及價格合適，集團將會出售組合中成熟穩定或非核心的商業物業，以提高資產周轉率，釋放物業的價值、提高盈利能力，更有助加強現金流，將資產負債率降至約50%的穩健水平。

「為確保集團擁有強大的領導力及專業的管理團隊，我一直努力為瑞安房地產的增長構建堅實的基礎，引入具有創新意念的年輕人才。我們一直重視培養年輕有為的管理人員，期待他們日後擔任重要管理職位，實現集團業務的持續增長及拓展。」



調整架構 提升回報

隨著我們實行新的管理架構，進行企業文化改革，我們已為在未來兩三年重拾更高的盈利做好準備。我們相信，集團以項目為基礎的管理策略將有助加速提升盈利能力。根據此管理方針，我們把目前集團業務所在的每一個城市視作獨立實體來管理，由其各自承擔財務及營運責任，而總部則提供集團整體策略方向。因此，每個營運實體及員工將根據其表現及業績進行考核。

由於我們之前的投資主要集中在高價值項目上，同時憑藉資本循環策略以及正在實施的管理變革，我有信心集團將在未來幾年取得較佳的股本回報。

為未來投資回報打造基礎

在回顧年度內，上海瑞虹新城第2號和第9號地塊以及上海太平橋第116號地塊已完成拆遷，這是項目發展的一個里程碑。儘管拆遷工程耗費時間，上海核心地區的土地價值在過去兩三年快速增長，項目產生的發展價值將會非常巨大。

瑞虹新城第2號和第9號地塊以及太平橋第116號地塊（總建築面積283,000平方米）在完成拆遷後已立即動工，並計劃將於2015年下半年至2017年間陸續推出預售。

我相信2010年至2014年是我們的投資期；而2015年至2019年將是我們的投資回報期。

主席報告

商業物業組合持續發展

位於虹橋中央商務區的虹橋天地已部分建成。虹橋天地項目將為高鐵一小時經濟圈所輻射的近7,500萬人口提供綜合商業和休閒服務，包括辦公、購物、餐飲、娛樂和展覽空間。整個項目預計於2015年年底開業，現時市場反應已相當良好，預租情況樂觀。

除虹橋天地之外，我們預計在2015年將完成多項商業物業，其中包括武漢天地第A123號地塊和佛山嶺南天地第E號地塊(商場)兩個零售發展項目，以及位於上海太平橋第127號地塊的企業天地3號的辦公和零售綜合發展項目。

我們在上海市楊浦區的創智天地項目進展順利。創智天地的理念與美國硅谷的理念相近，均以培養創新精神和鼓勵本土品牌發展為目標，為青年企業家和初創企業提供完善的環境。隨著中國經濟逐漸從出口導向轉變為消費驅動，我相信知識型社區模式正符合中國經濟結構調整的需要。中東機構投資者對我們知識型社區平台的投資，亦證明知識型社區模式的吸引力和可行性。

提升中國新天地資產回報

中國新天地作為獨立實體營運已超過一年，進展良好。為進一步提升資產的出租潛力，中國新天地一直在上海太平橋的零售物業推行資產提升措施，其中新天地時尚的資產提升措施已經完成。新天地時尚成績斐然，其零售部份在2014年底的出租率已超過90%。

中國新天地由專責商業物業租賃及營運的專家團隊提供支持，在投資物業上，將為瑞安房地產的股東創造更豐厚的回報。

在中國新天地IPO計劃的初步商業物業組合中，上海太平橋企業天地3號和虹橋天地將於2015年下半年落成，迎來租戶。因此，就時機而言，我們相信2016年將是推動中國新天地IPO的合適時機。

為持續發展鋪路

為確保集團擁有強大的領導力及專業的管理團隊，我一直努力為瑞安房地產的增長構建堅實的基礎，引入具有創新意念的年輕人才。我們一直重視培養年輕有為的管理人員，期待他們日後擔任重要管理職位，實現集團業務的持續增長及拓展。

我很高興這些努力正漸見成果，新的高層管理團隊已經就位，而我亦努力不懈，確保他們能夠作出英明決策，帶領集團向前邁進。

致謝

我想藉此機會向與我願景一致、支持管理架構變革的員工表示謝意，同時感謝支持和理解我的董事會同寅及管理團隊。最後，我向股東和業務夥伴重申我的信念：你們對公司的耐性和信心，最終定會獲得豐厚回報。

在踏入新的一年之際，我們依然面對諸多挑戰。但我相信，憑藉已經付諸實施的策略，在全體員工的不懈努力下，瑞安房地產定會迎來更美好的明天。



羅康瑞

主席

香港，2015年3月18日



優質 資產

市場最新概況及項目簡介

上海

作為中國首屈一指的商業、金融及航運中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，亦是中國四個直轄市之一。至2014年底，人口數目達2,430萬人。上海於2013年設立自由貿易試驗區，標誌著新一輪市場改革及上海不斷擴展的又一里程碑。於2014年，上海本地生產總值達人民幣23,561億元，人均本地生產總值達人民幣97,300元。目前，約有1,336家金融機構落戶上海，490家跨國公司在當地設立地區總部，同時有381家海外公司在上海建立了研發中心。



STARS



大虹橋區域

大虹橋區域是上海「十二五規劃」(2011年 – 2015年)中的四個主要經濟區之一，其餘三個為世博園區、大浦東區及迪士尼樂園區。大虹橋區域規劃中的面積高出浦東陸家嘴金融區三倍，藉以平衡上海西部與東部的發展，並紓緩城市核心地區的交通負荷。大虹橋區域亦被稱為上海的「西大門」，憑藉其完善的交通網絡，使全球的人才及企業透過長江三角洲進入中國。



市場最新概況及項目簡介



虹橋天地項目

地塊位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，位置優越，並直達虹橋交通樞紐，往來該交通樞紐的主要設施方便快捷，其中包括連接國內主要城市的上海高鐵站、上海虹橋國際機場2號航站樓及5條地鐵線。

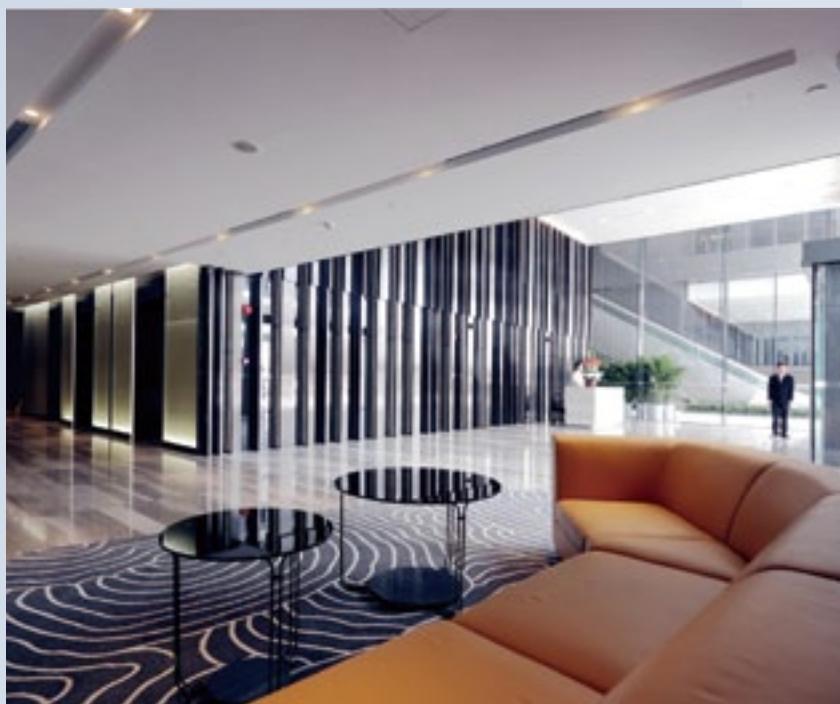
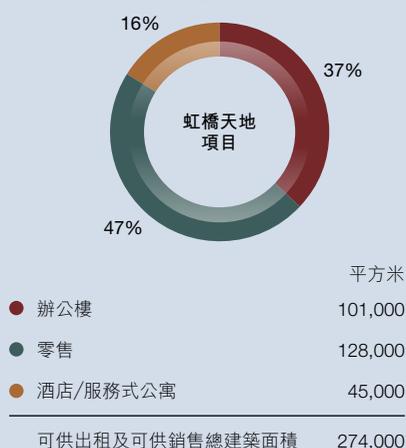
總體規劃：虹橋天地項目將成為一個全新的商業、文化及休閒地標，包括一個大型的零售部分、辦公樓、演藝展示中心及一座酒店，總建築面積達274,000平方米。項目位處虹橋商務區的中心，集團於2010年9月通過土地公開招標方式，以人民幣32億元購入這幅土地。未來幾年，中國將成為全球最大的經濟體，上海將扮演全球世界級經濟及貿易中心的重要角色。憑藉其卓越的全球視角及重要性，虹橋商務區將不僅成為上海一個活力充沛的新商務區，更將是長江三角洲的商務區。

這幅土地包括兩個部分，第D17和D19號地段。樁基及地下工程在2011年展開。除第D17號地段展示辦公樓2號樓和3號樓的總建築面積為58,000平方米的地上面積已於2013年完工外，展示辦公樓1號樓和5號樓、新天地、地下零售商舖及購物商場已於2014年完工，提供總建築面積157,000平方米。其餘部分的工程預計於2015年完成。多個辦公樓租戶，包括羅氏診斷(Roche Diagnostics)及殼牌(Shell)已經入駐。零售部分將於2015年逐步啟用。

下表為截至2014年12月31日，虹橋天地項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米					
已落成物業									
D17除酒店部份	-	74,000	17,000	-		91,000	50,000	141,000	100.0%
D19除演藝展示中心部份	-	16,000	108,000	-		124,000	67,000	191,000	100.0%
小計	-	90,000	125,000	-		215,000	117,000	332,000	
發展中物業									
D17酒店	-	-	-	45,000		45,000	1,000	46,000	100.0%
D19演藝展示中心	-	11,000	3,000	-		14,000	2,000	16,000	100.0%
小計	-	11,000	3,000	45,000		59,000	3,000	62,000	
總計	-	101,000	128,000	45,000		274,000	120,000	394,000	

建築面積按用途劃分



市場最新概況及項目簡介

上海

黃浦區

黃浦區位於上海中心商業區，黃浦江的西面，面對浦東陸家嘴金融區。由國務院批准，自2011年6月盧灣區已被納入新黃浦區內。





同樣位於黃浦區的外灘，以其臨黃浦江的歷史建築群而聞名於世。外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括南京東路、福州路及淮海路等。達5,500米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。



市場最新概況及項目簡介

太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處黃浦區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。多年來，淮海中路已升級為世界級商業區，成為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線及10號綫貫穿該項目與市內其他主要區域，而正在施工中的地鐵13號綫即將進一步完善該項目的交通網絡。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」的建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括4個主要區域：上海新天地為歷史建築物重建區、企業天地及瑞安廣場組成商業區、翠湖天地為高尚住宅區、上海新天地時尚及新天地朗廷酒店(酒店已於2014年12月售出)為代表的零售、酒店及劇院區。該項目自1996年起分期發展。



商業發展項目包括上海瑞安廣場、新天地、新天地時尚及企業天地1號和2號(1期)，共有214,000平方米的建築面積目前作為集團的投資物業組合持有。企業天地5號(2期，第126號地塊)包括建築面積51,000平方米的辦公樓及建築面積28,000平方米的購物商場。該物業完成後已於2013年12月售予並交付中國人壽信託有限公司。企業天地3號(2期，第127號地塊)，提供56,000平方米建築面積的辦公樓，連同建築面積31,000平方米的購物商場，將於2015年落成。企業天地3號及5號將會有更現代的外觀，並通過引入創新的購物及娛樂體驗使租戶的組合進一步完善和加強。

在住宅發展項目方面，翠湖天地第1期至第3期自2002年起已售出及交付逾253,000平方米的建築面積。翠湖天地第4期(第116號地塊)的拆遷工作已於2014年8月完成，總建築面積87,000平方米現正處於施工階段。翠湖天地第4期將提供豪宅公寓住宅，預計於2015年年底開始推售。總建築面積80,000平方米的住宅面積的拆遷工程已於2014年底展開，並計劃發展成翠湖天地第5期(第118號地塊)。

剩餘416,000平方米建築面積之進一步的拆遷計劃和時間表仍未確定。

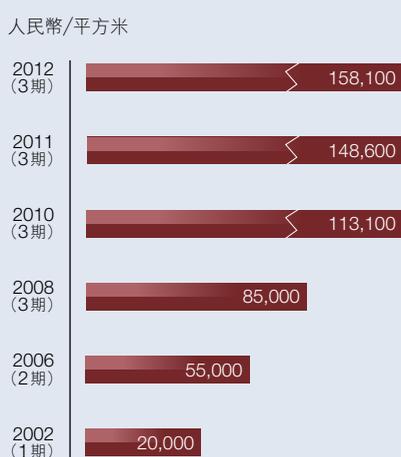
下表為截至2014年12月31日，上海太平橋項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積								
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
已落成物業								
新天地	-	4,000	43,000	-	47,000	15,000	62,000	100.0%
企業天地1號及2號(1期)	-	76,000	7,000	-	83,000	16,000	99,000	100.0%
翠湖天地及翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	24,000	24,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	-	-	26,000	-	26,000	13,000	39,000	99.0%
瑞安廣場	-	30,000	28,000	-	58,000	8,000	66,000	80.0%
小計	-	110,000	104,000	-	214,000	76,000	290,000	
發展中物業								
新里(原88新天地酒店)	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000	99.0%
企業天地3號(2期，第127號地塊)	-	56,000	31,000	-	87,000	32,000	119,000	99.0%
第116號地塊	87,000	-	-	-	87,000	46,000	133,000	19.3%
第118號地塊	80,000	-	-	-	80,000	-	80,000	99.0%
小計	167,000	56,000	38,000	-	261,000	78,000	339,000	
日後發展物業								
小計	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.0%
總計	253,000	340,000	260,000	38,000	891,000	198,000	1,089,000	

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



市場最新概況及項目簡介

上海

虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區現時正轉型為一個現代化的綜合區域，以促進繁盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化特色和高效率的公共服務。虹口區北外灘為上海具代表性的航運及物流服務中心，3,000多間航運及物流公司進駐於此。航運服務、知識產業、休閒娛樂服務及房地產業都是虹口區經濟的主要動力來源，譜寫虹口區的成功故事。



瑞虹新城項目

地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區。該項目交通便利，透過三條地鐵線（地鐵4號線、8號線及10號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道），連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

總體規劃：瑞虹新城項目是一個大型城市核心重建項目。根據總體規劃，項目將活化成為一綜合社區，包括辦公樓、零售商場、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業。於落成後，瑞虹新城將成為上海內環線內的時尚生活中心。

自1998年起，集團已發展、出售及交付分5期落成、逾567,000平方米建築面積的住宅單位。瑞虹新城第5期璟庭(第6號地塊)，提供建築面積118,000平方米的住宅單位和建築面積19,000平方米的零售商舖，已於2014年完工。項目的住宅合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2014年的每平方米人民幣54,000元。第2號及第9號地塊的拆遷工作已於2014年完成，其中規劃作住宅用途的總建築面積為193,000平方米，而作零售物業用途的總建築面積為3,000平方米。這些區域現正處於施工階段，並將於2015年下半年起逐步推出。

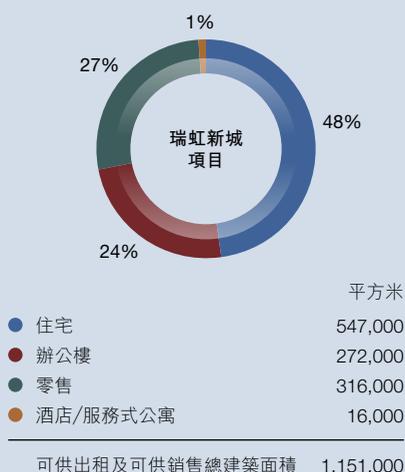
在商業物業方面，共有66,000平方米的建築面積已發展成為零售商舖並包括在集團的投資物業組合內。瑞虹天地3號地塊已於2013年完成拆遷工作。該地塊現正在發展中，規劃建築面積78,000平方米，包括零售商場、服務式公寓及娛樂區域。

規劃總建築面積為578,000平方米的第1、7及10號地塊，正在進行拆遷洽談，進展順利。以上三幅地塊規劃發展為住宅公寓、零售商舖、辦公樓及購物商場。在2014年12月31日，第1號及第7號地塊約有94%而第10號地塊有86%的住戶簽署了拆遷協議。剩餘位於第167A及167B號地塊共230,000平方米的建築面積之進一步的拆遷計劃和時間表仍未確定。

下表為截至2014年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

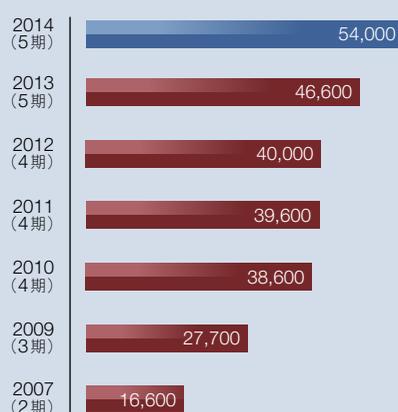
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米					
已落成物業									
瑞虹坊1區	-	-	5,000	-	5,000	13,000	18,000	100.0%	
瑞虹坊3區	-	-	28,000	-	28,000	21,000	49,000	99.0%	
瑞虹坊5區	-	-	2,000	-	2,000	3,000	5,000	99.0%	
瑞虹坊2區	-	-	12,000	-	12,000	20,000	32,000	99.0%	
璟庭(第6號地塊)	3,000	-	19,000	-	22,000	22,000	44,000	99.0%	
小計	3,000	-	66,000	-	69,000	79,000	148,000		
發展中物業									
瑞虹天地3號地塊	-	-	62,000	16,000	78,000	26,000	104,000	99.0%	
第9號地塊	86,000	-	2,000	-	88,000	32,000	120,000	99.0%	
第2號地塊	107,000	-	1,000	-	108,000	43,000	151,000	99.0%	
第10號地塊	-	203,000	105,000	-	308,000	2,000	310,000	99.0%	
第1號地塊	109,000	-	1,000	-	110,000	2,000	112,000	99.0%	
第7號地塊	159,000	-	1,000	-	160,000	3,000	163,000	99.0%	
小計	461,000	203,000	172,000	16,000	852,000	108,000	960,000		
日後發展物業									
小計	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.0%	
總計	547,000	272,000	316,000	16,000	1,151,000	189,000	1,340,000		

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



市場最新概況及項目簡介

上海

楊浦區

楊浦區具有多元化特色，創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場被上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區已轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國增值服務業中心的總體發展計劃。楊浦區內



有10多所大專院校，包括復旦大學、同濟大學、上海財經大學。另有22個國家重點實驗室及65個科研開發機構，使楊浦區在競爭成為上海的學術中心上擁有無可比擬的優勢。楊浦區還佔有毗鄰虹口區的優越地利。



市場最新概況及項目簡介

創智天地項目

地塊位置：創智天地項目佔有策略位置，毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。該項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環路、30多條公共交通路線，以及地鐵10號線。

總體規劃：該項目是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。我們希望透過該項目協助楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，配合鄰近已有的教育及人力資源，以創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。

從2003年至今項目已興建建築面積339,000平方米的辦公樓及零售商舖，目前尚有160,000平方米的建築面積保留在集團的投資物業組合內。於2014年，位於第311號地塊的86,000平方米辦公樓及10,000平方米零售商舖已經落成，餘下23,000平方米的建築面積計劃發展為一家酒店。位於第12-8號地塊，5,000平方米的建築面積正在發展為辦公樓。創智天地的出租率保持穩定，租戶不乏知名科技公司，包括EMC、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、電訊盈科(PCCW)及國際商業機器(IBM)等。創智天地是上海兩大雲端中心之一，並已建立強大的大數據和雲端價值鏈。

在第311號地塊，江灣翰林最後一批住宅單位已於2013年售出，平均售價達每平方米人民幣38,600元，較集團於2007年出售第一期單位的平均售價(即每平方米人民幣18,700元)高出一倍。至今，項目中總建築面積132,000平方米的住宅發展項目已經售出及交付。



創智天地是一個國際化的知識型社區，以集合工作、生活、學習及娛樂活動為目標。在上海，創智天地一直被視為上海創新及創業精神的地標。經過11年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流的成熟知識型社區。在創智天地，有超過500間初創企業進駐，它們在科技(TMT)、設計、清潔技術等多個行業肩負先驅角色。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。創智天地是創造和實現夢想的地方。

- 由創智天地項目主辦的InnoSpace，是一個為小型企業而設的極短期創業孵化加速平台。除了提供隨插即用的空間外，InnoSpace更專注採用「孵化 + 投資」模式，目的是把InnoSpace打造成早期創業孵化平台，對上海的互聯網及流動網絡發揮強大的影響力，並佔有獨特地位。
- 大學路為創智天地貫注活力，供應墨西哥、泰國、意大利等各地美食。這些咖啡店、休閒餐廳、獨立書店和創意商店隨處可見，定能像矽谷或巴黎左岸一樣，為日常生活帶來啟發。
- 年內，創智天地舉行了數百項活動，包括上海市市長會議、年度創客嘉年華、聖誕節倒數、全球黑客馬拉松等。這些盛事吸引了眾多喜愛創新、企業家精神及樂活生活的市民參與。

下表為截至2014年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

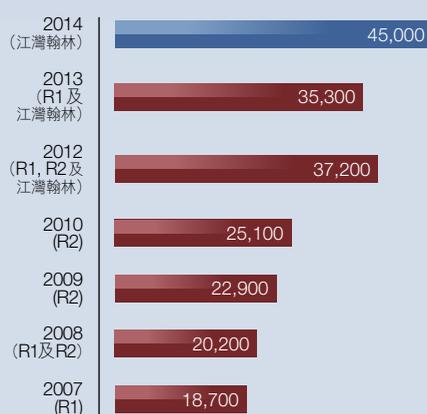
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米			
已落成物業								
創智坊R1	-	-	7,000	-	7,000	11,000	18,000	86.8%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	6,000	3,000	-	9,000	7,000	16,000	86.8%
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	6,000	1,000	-	7,000	17,000	24,000	86.8%
創智天地廣場第1期	-	29,000	21,000	-	50,000	25,000	75,000	86.8%
創智天地廣場第2期	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	86.8%
創智天地C2(第5-7及5-8號地塊)	-	27,000	11,000	-	38,000	12,000	50,000	86.8%
江灣翰林(第311號地塊第1期)	-	-	-	-	-	19,000	19,000	99.0%
創智天地企業中心1-7號樓 (第311號地塊第2期，第1階段)	-	83,000	10,000	-	93,000	44,000	137,000	99.0%
小計	-	190,000	63,000	-	253,000	165,000	418,000	
發展中物業								
第311號地塊第2期，第2階段	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000	99.0%
第12-8號地塊	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000	86.8%
小計	-	5,000	-	23,000	28,000	2,000	30,000	
總計	-	195,000	63,000	23,000	281,000	167,000	448,000	

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



市場最新概況及項目簡介

武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處，是中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心。位於華中的武漢是中國新城鎮化發展策略的焦點所在，在區域經濟發展中扮演了重要角色。武漢的六大產業於2014年錄得逾人民幣11,765億元的工業總產值，包括汽車、電子及

WUHAN



通訊、設備生產、食品及香煙、能源及環保，以及鋼鐵深加工。同時，隨著武漢成為中國高鐵網絡中的重要交通中心，其成為交通樞紐戰略價值進一步提升。武漢前往中國各大城市的車程只需約4小時。



市場最新概況及項目簡介

武漢天地項目

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要包括住宅及辦公樓，並附設零售中心。由於項目力求在提升這些建築物的商業價值的同時，保留當地傳統建築，因而成為武漢的新地標。其零售及餐飲設施已於2007年開幕，總建築面積為46,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。2014年，武漢市政府批准把武漢天地B地塊的容積率提高189,000平方米，首付款人民幣7億元已於2014年支付。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。A地塊的住宅單位已全部售出及交付。在B地塊，總建築面積為120,000平方米的武漢天地B9及B11也於2012年底落成後售出及交付。武漢天地B13已於2014年內進一步交付57,000平方米的建築面積。在第B14號地塊，作住宅用途的88,000平方米總建築面積已於2013年下半年開始施工，並於2014年底推出預售。該項目預計於2016年落成。

位於第A1/A2/A3號地塊的商業發展項目提供392,000平方米總建築面積，包括一個商場裙樓、三座辦公樓和一家酒店。兩座高級辦公樓及商場正處於施工階段。2014年12月，預計建築面積為44,000平方米的辦公樓（第A2號地塊）以人民幣9.39億元作價售出，並計劃於2015年交付。剩餘的位於第A3號地塊的57,000平方米建築面積的辦公樓及位於第A1/A2/A3號地塊的111,000平方米購物商場預計於2015年落成。2014年，第B4/B5號地塊已經動工，將興建116,000平方米的總建築面積，並計劃於2017年竣工。

下表為截至2014年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

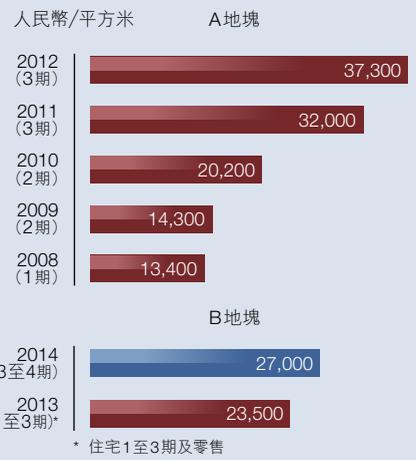
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米			
已落成物業								
武漢天地(第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	100.0%
武漢天地B13(第B13號地塊)	-	-	-	-	-	22,000	22,000	100.0%
小計	-	-	46,000	-	46,000	47,000	93,000	
發展中物業								
壹方(第A1/A2/A3號地塊購物商場)	-	-	111,000	-	111,000	123,000	234,000	100.0%
第A2號地塊	-	44,000	-	-	44,000	-	44,000	100.0%
第A3號地塊	-	57,000	-	-	57,000	-	57,000	100.0%
武漢天地B14(第B14號地塊)	88,000	-	-	-	88,000	25,000	113,000	100.0%
第A1號地塊	-	135,000	-	45,000	180,000	1,000	181,000	100.0%
第B4/B5號地塊	42,000	-	74,000	-	116,000	76,000	192,000	100.0%
小計	130,000	236,000	185,000	45,000	596,000	225,000	821,000	
日後發展物業								
小計	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.0%
總計	373,000	402,000	322,000	52,000	1,149,000	276,000	1,425,000	



建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



市場最新概況及項目簡介

重慶

重慶位於四川省東邊長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市(其餘三個直轄市為北京、上海及天津)。重慶與其周邊五個省份共計3.05億人口，正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層大力推動經濟平衡和城鎮化策略，勢會



惠及位於內陸及低城鎮化率的重慶。中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，因而帶動中國西部地區的發展。2014年，重慶GDP增長率達到10.9%。



市場最新概況及項目簡介

重慶天地項目

地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區一直是重慶的國際商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心重建項目，其總體規劃包括湖邊涼亭及湖濱小徑環繞的人工湖；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶經濟發展的服務中心。2012年，該項目獲重慶市對外貿易經濟委員會授牌為「重慶國際商務區」。

自2008年以來，雍江苑住宅項目的1至5期已相繼完工並交付予買家，總建築面積達645,000平方米。總建築面積為170,000平方米的雍江御庭第二階段已於2014年落成。其中，建築面積168,000平方米用作住宅用途，現正處於交付買家的階段，建築面積2,000平方米的商舖將予以銷售。此外，現正處於施工階段的雍江翠湖，已於2014年10月推出預售，預計於2016年進行交付。

住宅單位的平均售價*由2009年的每平方米人民幣7,100元增至2014年的每平方米人民幣11,900元(按合約售價計算)。

商業物業組群方面，企業天地第2至8號(第B11-1/02號地塊第1期，第B12-1、B12-3及B12-4號地塊)已於2012年至2014年售出及逐步落成，其中辦公樓及商舖的總建築面積分別為351,000平方米及4,000平方米。同時，企業天地2號、4號及5號的出租率分別為12%、90%及56%。企業天地匯聚逾80名租戶，包括德勤、通力、大金、大都會人壽、陽光保險、羅克韋爾和施耐德等。其餘79,000平方米的零售建築面積，包括位於第B12-3和第B12-4號地塊建築面積68,000平方米的嘉陵中心及第B11-1/02號地塊第1期建築面積11,000平方米的商場裙樓，將於2015年啟用。集團已與多名優質租戶簽訂租約，包括寶潤特斯拉租賃中心(預先開業)、Memories of Times —「舌尖上的中國」餐飲組合、百麗宮影城、Mothercare等。

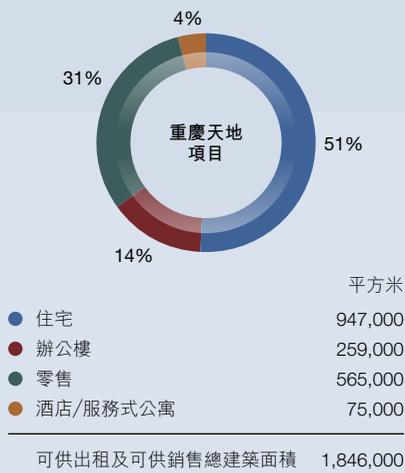
* 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

下表為截至2014年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

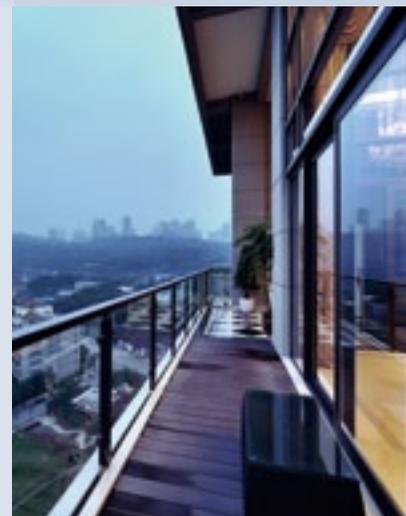
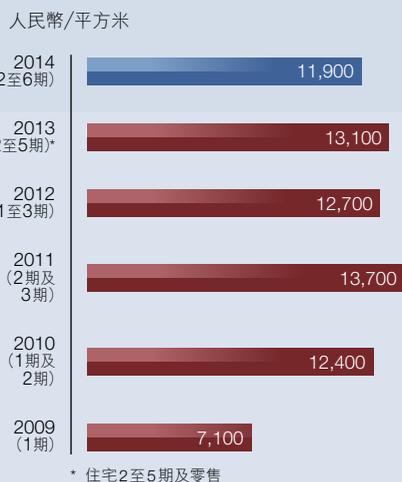
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米			
已落成物業								
雍江苑(第B1-1/01號地塊)	-	-	1,000	-	1,000	11,000	12,000	99.0%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	99.0%
雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)	5,000	-	4,000	-	9,000	32,000	41,000	99.0%
雍江悅庭(第B19/01號地塊)	-	-	4,000	-	4,000	17,000	21,000	99.0%
雍江翠環(第B20-5/01號地塊)	5,000	-	-	-	5,000	20,000	25,000	99.0%
企業天地2號 (第B11-1/02號地塊第1期)	-	-	11,000	-	11,000	16,000	27,000	99.0%
企業天地6號及7號 (第B12-3/02號地塊)	-	-	37,000	-	37,000	13,000	50,000	99.0%
企業天地8號(第B12-4/02號地塊)	-	-	31,000	-	31,000	12,000	43,000	99.0%
雍江御庭(第B18/02號地塊)	88,000	-	5,000	-	93,000	43,000	136,000	99.0%
小計	98,000	-	142,000	-	240,000	189,000	429,000	
發展中物業								
雍江翠湖(第B16/03號地塊)	173,000	-	12,000	-	185,000	65,000	250,000	99.0%
企業天地1號及10號 (第B11-1/02號地塊第2及第3期)	-	259,000	104,000	25,000	388,000	114,000	502,000	99.0%
小計	173,000	259,000	116,000	25,000	573,000	179,000	752,000	
日後發展物業								
小計	676,000	-	307,000	50,000	1,033,000	374,000	1,407,000	99.0%
總計	947,000	259,000	565,000	75,000	1,846,000	742,000	2,588,000	



建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

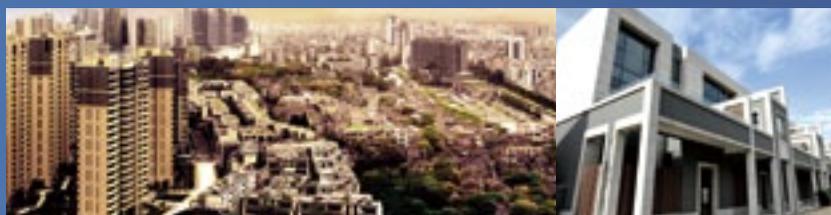


市場最新概況及項目簡介

佛山

佛山坐落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是中國最富活力的城市之一，也是一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。儘管全球經濟危機餘波未了，佛山的強勁經濟增長已帶領區內的復甦步伐。2014年，佛山的本地生產總值增長8.6%，人均本地生產總值亦已達到世界銀行所定的高收入門檻。為確保城市的可持續發展，佛山政府近年積極落實大型的社區重建計劃、建設高科技園區，並大力投資交通基礎設施建設。祖廟的歷史文化建築的重建及復興計劃，更是當地政府的重點工作之一。佛山正在





發展兩個大型主要新商業區，分別是佛山中德工業服務區及廣東高新技術服務區，將大大提升佛山的經濟前景和動力。連接廣州與佛山市區的廣佛地鐵於2011年通車後，連接佛山與廣州高鐵站的廣佛地鐵二號綫也已於2014年動工，並預計於2019年或之前落成。



市場最新概況及項目簡介

佛山嶺南天地項目

地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。這個項目已被列為著名的嶺南文化區的一部分，所在地區將成為國家5A級旅遊景區。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商鋪、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表，祖廟是一座保存完好的古老道觀，與同樣廣為人知的古迹東華里，均為國家級歷史遺址，並坐落佛山嶺南天地項目內。佛山市政府計劃提升項目所在地區成為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

佛山嶺南天地的住宅單位自2010年首次開售以來取得了良好的業績。東華嘉苑第1期(第4號地塊)低層公寓及東華軒第1期(第14號地塊)連排別墅均已於2011年開始交付予買家。東華嘉苑第2期(第5號地塊)的中低層公寓和東華軒第2期(第15號地塊)的連排別墅於2012年推出，並已交付予買家。嶺南天地•御苑(第6號地塊)的高層及中層公寓提供總建築面積43,000平方米，連同嶺南天地•逸軒(第16號地塊)的商鋪已於2013年下半年推出，並於2014年交付。位於第3號地塊第1期的商場提供總建築面積2,000平方米，已於2014年完工並開售。



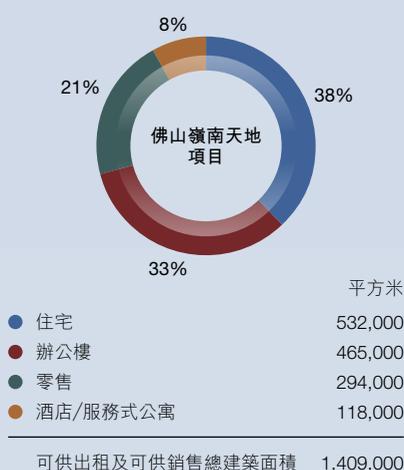
自2012年以來，由於中國政府推出限購政策，佛山房地產市場的銷售行情全面放緩。為了刺激銷售行情，我們改變了嶺南天地•尚苑(第18號地塊)的戶型，提供總建築面積共98,000平方米的毛坯單位，並以每平方米人民幣10,300元的平均售價推售。佛山的限購令於2014年8月撤銷後，銷售勢頭已見相應回升。

位於第18號及第E號地塊，總建築面積108,000平方米的其他零售商舖及辦公樓正處於施工階段，計劃於2015年落成。

下表為截至2014年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米			
已落成物業								
東華嘉苑第1期(第4號地塊)	-	-	-	-	-	7,000	7,000	100.0%
東華軒第1期(第14號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	5,000	6,000	100.0%
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	-	-	15,000	-	15,000	-	15,000	100.0%
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	-	-	14,000	38,000	52,000	25,000	77,000	100.0%
東華嘉苑第2期(第5號地塊)	3,000	-	-	-	3,000	10,000	13,000	100.0%
東華軒第2期(第15號地塊)	9,000	-	-	-	9,000	10,000	19,000	100.0%
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)	-	-	34,000	-	34,000	-	34,000	100.0%
第13b號地塊	-	-	-	-	-	6,000	6,000	100.0%
嶺南天地•御苑(第6號地塊)	32,000	-	3,000	-	35,000	29,000	64,000	55.9%
嶺南天地•逸軒(第16號地塊)	12,000	-	1,000	-	13,000	10,000	23,000	55.9%
第3號地塊第1期	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000	100.0%
小計	57,000	-	69,000	38,000	164,000	102,000	266,000	
發展中物業								
嶺南天地•尚苑(第18號地塊)	98,000	-	18,000	-	116,000	43,000	159,000	100.0%
嶺南站(第E號地塊)	-	15,000	75,000	-	90,000	33,000	123,000	100.0%
第G號地塊	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000	100.0%
嶺南天地第3期(第1號地塊第3期)	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000	100.0%
小計	98,000	15,000	100,000	-	213,000	76,000	289,000	
日後發展物業								
小計	377,000	450,000	125,000	80,000	1,032,000	10,000	1,042,000	100.0%
總計	532,000	465,000	294,000	118,000	1,409,000	188,000	1,597,000	

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



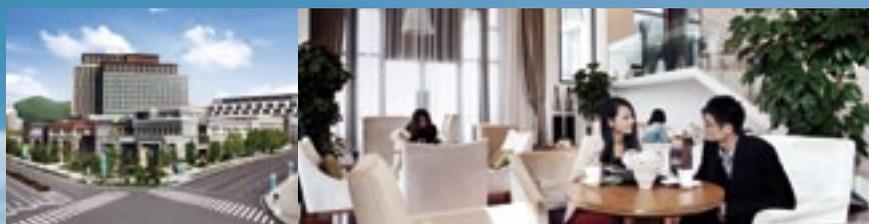
市場最新概況及項目簡介

大連

大連是遼寧省的港口城市，亦是中國東北省的大門。其策略性的地理位置及國際級的基礎設施建設，使之成為中國東北的重要經濟樞紐中心。大連在發展信息科技外包及業務流程外包業方面卓有成績。並在政府清晰的藍圖及有效策略的領導下，大連快速的經濟增長慣性可以持續，其穩定的經濟環境也將繼續吸引資本和人才。



於2014年，大連的預計本地生產總值為人民幣7,656億元，按年增長5.8%。大連更進一步優化出口結構，刺激本地私營企業的出口，使當地2014年的出口總值達295億美元。大連實際使用的外資為140億美元，連續第五年高居全國副省級市的前列位置。



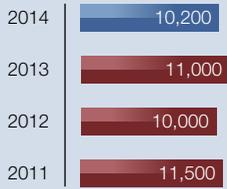
市場最新概況及項目簡介

建築面積按用途劃分

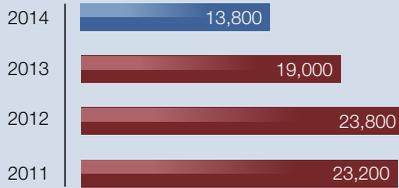


住宅銷售平均售價

人民幣/平方米 公寓



連排別墅



大連天地項目

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。

總體規劃：大連天地的發展概念是提供環保、高度現代化而時尚的生活方式，以吸引環保人士及綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地項目，位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延 12.5 公里，目標是締造市郊生活風格。至今，有 207,000 平方米的總建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器 (IBM)、安博及中軟國際等。另有總建築面積 41,000 平方米已發展為商場裙樓。

住宅項目方面，別墅及住宅公寓的合約銷售平均售價分別為每平方米人民幣 13,800 元及每平方米人民幣 10,200 元。在 2014 年，河口灣地塊 (大連天地第 A 號地塊) 第 B09 號、B13 號及 C01 號地塊，總建築面積合共 91,000 平方米的住宅已經完工。另外，作住宅用途的 201,000 平方米總建築面積正處於施工階段。

下表為截至 2014 年 12 月 31 日，大連天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米			
已落成物業								
黃泥川北區								
第 D22 號地塊 (軟件辦公樓)	-	42,000	-	-	42,000	15,000	57,000	48.0%
第 B02 號地塊 (安博培訓學校)	-	113,000	-	-	113,000	4,000	117,000	48.0%
第 D14 號地塊 (SO2/SO4)	-	52,000	-	-	52,000	10,000	62,000	48.0%
第 E06 號地塊 (聯排別墅)	15,000	-	-	-	15,000	7,000	22,000	48.0%
第 E06 號地塊 (中/高層)	-	-	-	-	-	31,000	31,000	48.0%
第 E29 號地塊	-	-	-	-	-	11,000	11,000	48.0%
第 C10 號地塊 (工程師公寓)	37,000	-	-	-	37,000	9,000	46,000	48.0%
第 D10 號地塊 (智薈天地)	-	-	41,000	-	41,000	-	41,000	48.0%
第 C14 號地塊	-	-	-	-	-	24,000	24,000	48.0%
河口灣區								
第 B09 號地塊	2,000	-	-	-	2,000	17,000	19,000	33.6%
第 B13 號地塊	19,000	-	-	-	19,000	21,000	40,000	48.0%
第 C01 號地塊	2,000	-	-	-	2,000	7,000	9,000	33.6%
小計	75,000	207,000	41,000	-	323,000	156,000	479,000	
發展中物業								
黃泥川北區								
第 D14 號地塊 (SO5)	-	36,000	-	-	36,000	15,000	51,000	48.0%
第 D10 號地塊 (酒店)	-	-	-	33,000	33,000	22,000	55,000	48.0%
第 C22 號地塊	21,000	-	-	-	21,000	10,000	31,000	48.0%
第 E02 號地塊	135,000	-	-	-	135,000	40,000	175,000	48.0% ¹
剩餘地塊	169,000	14,000	18,000	-	201,000	93,000	294,000	48.0%
河口灣區								
第 B08 號地塊	18,000	-	14,000	-	32,000	5,000	37,000	33.6%
第 B02 號地塊 (SO)	-	29,000	1,000	-	30,000	36,000	66,000	48.0%
第 C03 號地塊	27,000	-	-	13,000	40,000	15,000	55,000	33.6%
剩餘地塊	119,000	127,000	156,000	97,000	499,000	84,000	583,000	48.0%
小計	489,000	206,000	189,000	143,000	1,027,000	320,000	1,347,000	
日後發展物業²								
小計	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.0%¹
總計	958,000	1,280,000	492,000	185,000	2,915,000	476,000	3,391,000	

1 本集團持有大連天地 48.0% 權益，惟第 C01、C03、B08、B09 及 E02A 號地塊，本集團持有 33.6% 實質權益。

2 大連天地擁有總建築面積 340 萬平方米的土地儲備。於 2014 年 12 月 31 日，約 310 萬平方米已被收購。其餘總建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

嶄新思維

突破陳規

變革中創機遇

提升股東回報

2015年，集團繼續透過加速資產周轉和削減債務，達到提升集團盈利能力和流動資金的首要目標。由2011年至今，我們售出多項投資物業項目，包括超過11座甲級寫字樓和兩家5星級酒店，總作價逾人民幣153.2億元。我們將繼續通過出售成熟穩定或非核心的資產，釋放其價值，為集團日後發展提供資本。此外，自2011年起，我們已投入超過人民幣190億元，為上海瑞虹新城和上海太平橋的六幅住宅和兩幅商業地塊進行拆遷。這些項目將由2015年下半年起為集團帶來穩定的銷售增長。

2014年，瑞安房地產進行了多項優化債務組合的安排。過程中，集團交換及回購兩個即將到期的債券當中約一半的權益，並成功延長其到期日。集團亦於2月、6月和11月分別發行一個人民幣債券和兩個美元債券，合共集資相當於人民幣88億元，足以應付集團的融資和再融資需求，並為2015年的到期還款作準備。我們將繼續恪守審慎理財的方針，減少利息開支和降低負債比率。為此，我們會密切留意地產和金融市場的發展，同時致力改善和增強集團短期內的整體財務表現。

尹焰強



追求價值的人才管理

瑞安房地產在人力資源管理和制度上不斷自我挑戰，為客戶和股東創造最大價值，同時贏得利益相關者的信任和尊重。我們加強績效管理，獎勵表現優異並對集團業績和發展有積極貢獻的員工，讓員工各展所長，讓優秀的同事獲得相應的激勵和表彰。同時，我們針對企業發展的需求，將工作能力和態度俱佳的同事提升到關鍵管理崗位，使得全體同事充分理解集團發展的決心，讓每一位員工樹立自身同企業一起成長的願景。

集團管理層也身體力行，以嚴明的管理制度和激勵體系來鼓勵符合企業文化的行為。展望未來，我們首先會繼續進一步完善制度，優化績效管理，使得企業的業績目標能層層分解至每個項目、部門，甚至管理層的个人績效；其次是強化結果為本的理念，保持賞罰分明；第三要平衡好短期績效和長期績效的關係。這些措施使集團的長遠發展與員工的个人發展目標吻合，讓員工秉持「盡善創新·誠信謙勤」的瑞安精神和企業共同發展進步，創造卓越。

鄭

調整資源 把握機遇

短期內，集團將專注於現有業務的城市、以及其他合適的一線和二線城市的業務增長機會。我們將採用城市中心總體規劃、交通樞紐綜合體或知識型社區的模式，發展這些項目。

在城市中心總體規劃模式方面，我們將繼續發揮專長和優勢，將資源投入已完成拆遷的地塊，進行市區重建計劃，並可能把目標擴展至城市副中心，促進區域發展。我們相信，這將有助建立較穩定的投資模式，並與集團的資源進行有效配對。

在交通樞紐綜合體模式方面，我們將充分利用經驗，在交通樞紐或地鐵重要站點周邊建設以商業、辦公為主的綜合項目。

知識型社區發展模式以瑞安房地產的創智天地為典範，將學習、生活、創新、創業和產業發展等元素有機結合。

憑着更精簡、更靈活的經營方針，我們將繼續參與舊區復興計劃，並正與地方政府討論多個有潛力的項目。集團希望透過這些項目，以達到我們的首要目標——提升回報和價值。



王穎



張斌

鼓勵創新 推動創業

瑞安房地產通過精心打造上海創智天地，在知識型社區發展領域取得了卓越的成就，享譽全國。知識型社區融文化與生活、知識與科技、創新與創業等多種元素於一體，是匯集高知人群工作、生活、學習和娛樂的可持續發展社區。2014年11月，我們與一家中東機構投資者達成協議，搭建一個6億美元的合資平台，加速在中國的策略性地區拓展知識型社區項目。

憑藉成熟的運營團隊，我們不但將頂尖的高新技術企業與風險投資資本帶到創智天地，更打造了一個創業孵化器(創智空間InnoSpace)、一個創業者交流平台(IPO俱樂部)以及一條特色商業街(大學路)，作為創新創業人群集聚的空間，並將樂活生活方式的元素整合到知識型社區。在未來數年，我們將配合國家戰略，力推產業升級和科技創新，進一步拓展多個知識型社區項目，以冀構建一個全國性知識社區網路。

陳永明

業務回顧



重慶天地商業集群推動了重慶市的國際化進程

截至2014年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣102.49億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別達人民幣85.43億元和人民幣15.78億元，分別佔總營業額的83%和16%。其餘1%或人民幣1.28億元來自於其他收入。

除了確認為營業額的物業銷售外，本集團另有人民幣49.24億元的物業銷售被確認為出售投資物業(主要為重慶天地企業天地2號)、出售持有新天地朗廷酒店之附屬公司的權益、以及聯營公司收入。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及整體出售商業物業，以實現集團商業物業的價值，並加快集團資產的周轉和資金的循環使用。

截至2014年12月31日，將於2015年及其後交付的已鎖定銷售額(包括出售商業物業)合計達人民幣43.91億元(包括大連聯營公司)，總建築面積為255,000平方米。

物業銷售 已確認物業銷售

於報告年度內，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司收入的物業銷售額，上升2%達人民幣134.67億元，總建築面積為522,400平方米。平均售價上升18%至每平方米人民幣25,800元。上述變動主要由於城市銷售組合的變動。

確認為營業額的物業銷售上升2%至人民幣85.43億元，總建築面積為313,500平方米。平均售價上升64%，乃由於上海瑞虹新城第5期的物業銷售作出較高貢獻。2014年確認為營業額的物業銷售的毛利率從2013年的27%上升至29%。

整體銷售總建築面積為119,500平方米的重慶天地企業天地2號的銷售額人民幣24.12億元，被確認為出售投資物業。

整體銷售總建築面積為34,200平方米的、位於上海太平橋的新天地朗廷酒店的銷售額，被確認為出售持有商業物業之附屬公司的權益。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣8.57億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於2014年及2013年已確認銷售的情況(於扣除5%之營業稅及其他附加稅後呈列)：

項目	2014年			2013年			平均售價 增長比例 %
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
上海太平橋							
甲級辦公樓	-	-	-	4,057	79,000	54,400	-
新天地朗廷酒店	1,641	34,200	50,800	-	-	-	-
上海瑞虹新城	5,260	115,800	48,100	-	-	-	-
上海創智天地							
辦公樓	173	6,300	29,000	100	4,200	25,200	15%
甲級辦公樓	-	-	-	160	4,600	36,900	-
住宅	47	1,400	35,600	1,864	51,800	38,100	(7%)
武漢天地							
B地塊住宅	1,263	56,400	23,700	1,426	66,700	22,700	4%
B地塊零售	-	-	-	68	1,500	48,000	-
重慶天地							
住宅 ¹	1,016	110,100	11,900	1,154	117,800	12,700	(6%)
辦公樓及零售	2,297	122,600	19,800	2,997	238,700	13,300	49%
佛山嶺南天地							
公寓及零售	335	21,400	16,600	475	26,300	19,200	(14%)
連排別墅及零售	173	4,100	44,800	111	2,400	49,100	(9%)
小計	12,205	472,300	27,400	12,412	593,000	22,200	23%
停車場及其他	405	-	-	378	-	-	
大連天地²							
中/高層	799	76,200	11,100	409	44,200	9,800	13%
別墅	58	3,900	15,800	68	3,800	19,000	(17%)
總計	13,467	552,400	25,800	13,267	641,000	21,900	18%
確認為：							
- 本集團物業銷售收入 ³	8,543	313,500	28,900	8,361	502,100	17,600	64%
- 出售投資物業 ³	2,426	124,600	20,600	372	11,900	33,100	(38%)
- 出售持有商業物業之附屬公司權益	1,641	34,200	50,800	4,057	79,000	54,400	(7%)
- 聯營公司收入	857	80,100	11,300	477	48,000	10,500	8%
總計	13,467	552,400	25,800	13,267	641,000	21,900	18%

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

3 若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入「物業銷售收入」；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入「出售投資物業」。



創智天地大學路營造樂活生活



日益成熟的重慶天地

業務回顧

合約物業銷售

2014年，來自一般物業銷售及停車場(包括大連聯營公司的物業銷售)的合約物業銷售額為人民幣61.07億元，較2013年的人民幣99.01億元下跌38%。下跌主要由於上海物業於2014年的貢獻較之於2013年的48.53億元下跌至17.86億元。這是由於上海在報告期內自上海瑞虹新城住宅第5期環庭(第6號地塊)和上海創智天地江灣翰林售罄之後缺少可售資源。隨著瑞虹新城第2號和第9號地塊以及太平橋第116號地塊於2014年完成了拆遷，集團位於上海

的可售資源預計會從2015年下半年開始顯著增加。

上海瑞虹新城、上海創智天地辦公樓、上海創智天地住宅、武漢天地B地塊住宅的平均售價分別上升16%、20%、17%及17%。另一方面，佛山嶺南天地低/中/高層的平均售價下跌30%，乃由於新推出的高層毛坯單位位於離項目核心零售區較遠的位置。

2014年，本集團完成了三項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣36.43億元。該三項物業作為酒

店及辦公樓用途，提供總建築面積123,000平方米，分別是位於上海太平橋的新天地朗廷酒店、位於虹橋天地的虹橋天地酒店，以及位於武漢天地第A2號地塊的企業中心2號。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2014年12月31日，共有總建築面積49,100平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣10.65億元。本集團已於2015年首兩個月實現人民幣5.31億元的合約銷售金額。

下表為2014年及2013年按項目呈列的合約銷售分析詳情(於扣除5%之營業稅及其他附加稅前呈列)：

項目	2014年			2013年			平均售價增長比例
	合約銷售	已售建築面積	平均售價	合約銷售	已售建築面積	平均售價	
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	%
一般物業銷售：							
上海瑞虹新城	1,421	26,300	54,000	4,284	92,000	46,600	16%
上海創智天地							
辦公樓	186	6,200	30,000	92	3,700	24,900	20%
住宅	9	200	45,000	452	11,700	38,600	17%
武漢天地							
B地塊住宅	1,489	55,100	27,000	1,823	78,900	23,100	17%
B地塊零售	-	-	-	72	1,600	45,000	-
重慶天地							
住宅 ¹	1,179	121,200	11,900	1,349	133,900	12,300	(3%)
零售	300	11,700	25,600	153	3,800	40,300	(36%)
佛山嶺南天地							
低/中/高層	538	45,300	11,900	434	25,400	17,100	(30%)
連排別墅	99	4,200	23,600	127	3,300	38,500	(39%)
零售	77	1,100	70,000	154	2,400	64,200	9%
小計	5,298	271,300	19,500	8,940	356,700	25,100	(22%)
大連天地 ²							
中/高層	440	43,000	10,200	685	62,300	11,000	(7%)
別墅	51	3,700	13,800	76	4,000	19,000	(27%)
停車場及其他	318	-	-	200	-	-	-
一般物業銷售小計	6,107	318,000	19,200	9,901	423,000	23,400	(18%)
商業物業整體銷售：							
上海太平橋							
新天地朗廷酒店	1,739	34,200 ³	50,800	-	-	-	-
企業天地5號(辦公樓及零售)	-	-	-	4,300	79,000	54,400	-
虹橋天地							
虹橋天地酒店	965	45,000 ³	21,400	-	-	-	-
武漢天地							
企業中心2號(辦公樓)	939	43,800 ⁴	21,400	-	-	-	-
重慶天地							
企業天地2號(辦公樓)	-	-	-	2,412	119,500	20,200	-
商業物業整體銷售小計	3,643	123,000	29,600	6,712	198,500	33,800	(12%)
總計	9,750	441,000	22,100	16,613	621,500	26,700	(17%)

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

3 代表可供出租及可供出售建築面積。

4 可供出售建築面積因測量修訂而變化。

於2015年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於2015年可供銷售及預售的住宅建築面積約680,900平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2015年可供銷售及預售的物業	建築面積 平方米
上海太平橋	LakevilleLuxe(第116號地塊)	45,000
上海瑞虹新城	環庭(高層)	300
	住宅第6期(高層)	86,000
武漢天地	武漢天地B14(低/中/高層)	68,200
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠環、雍江御庭和雍江翠湖(低/中/高層)	207,100
佛山嶺南天地	東華嘉苑第2期、嶺南天地•御苑和嶺南天地•逸軒(低/中/高層)	41,800
	東華軒第1-2期(連排別墅)	5,700
	嶺南天地•尚苑(高層)	68,100
大連天地	黃泥川(中/高層)	91,000
	黃泥川(別墅)	13,200
	河口灣(中/高層)	54,500
總計		680,900

作為提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

物業發展進度

於2014年落成的物業與2015年及2016年的發展計劃

下表呈列已於2014年竣工的項目及計劃於2015年及2016年竣工的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
已於2014年實際交付							
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	49,000	186,000
上海創智天地	-	86,000	10,000	-	96,000	44,000	140,000
虹橋天地	-	33,000	124,000	-	157,000	115,000	272,000
武漢天地	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000
重慶天地	168,000	-	2,000	-	170,000	39,000	209,000
佛山嶺南天地	55,000	-	7,000	-	62,000	39,000	101,000
大連天地 ¹	91,000	-	-	-	91,000	45,000	136,000
總計	488,000	119,000	162,000	-	769,000	353,000	1,122,000
計劃於2015年交付							
上海太平橋	-	56,000	38,000	-	94,000	32,000	126,000
上海創智天地	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000	59,000	3,000	62,000
武漢天地	-	101,000	111,000	-	212,000	123,000	335,000
重慶天地	70,000	-	7,000	-	77,000	21,000	98,000
佛山嶺南天地	98,000	15,000	98,000	-	211,000	76,000	287,000
大連天地 ¹	19,000	-	-	-	19,000	-	19,000
總計	187,000	188,000	257,000	45,000	677,000	257,000	934,000
計劃於2016年交付							
上海瑞虹新城	193,000	-	65,000	16,000	274,000	101,000	375,000
上海創智天地	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000
武漢天地	88,000	-	-	-	88,000	25,000	113,000
重慶天地	159,000	-	5,000	-	164,000	59,000	223,000
佛山嶺南天地	46,000	-	-	-	46,000	2,000	48,000
大連天地 ¹	87,000	-	14,000	-	101,000	31,000	132,000
總計	573,000	-	84,000	39,000	696,000	218,000	914,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

業務回顧

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

企業天地3號提供總建築面積87,000平方米，包括建築面積為56,000平方米的甲級辦公樓及建築面積為31,000平方米的高級購物商場，將於2015年上半年竣工。

總建築面積為87,000平方米的Lakevilleuxe(第116號地塊)的建築工程已於2014年下半年展開。該發展項目預計於2015年底推出預售，並於2017年上半年開始陸續完工。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅第5期環庭(第6號地塊)已經落成，其中的總建築面積116,000平方米已於2014年交付予客戶。

總建築面積為196,000平方米的第2和第9號地塊已於2014年完成拆遷，並隨即展開建築工程。第2和第9號地塊計劃發展成高級公寓住宅連同輔助零售物業。第9號地塊預計於2015年下半年推出預售，並預計於2016年陸續完工。第2號地塊預計於2016年上半年推出預售，並計劃於2016年年底開始竣工。

總建築面積為19,000平方米的第6號地塊零售物業已於2014年年底落成，並持有作投資物業，預計於2015年上半年營業。

總建築面積為78,000平方米的瑞虹天地3號地塊正處於施工階段，並計劃於2016年竣工，預計於2016年營業。

上海創智天地

位於第311號地塊的創智天地企業中心1-7號樓已於2014年竣工，其中建築面積86,000平方米為辦公樓，建築面積10,000平方米為零售物業。總建築面積為23,000平方米的酒店，則預計於2016年竣工。

虹橋天地

157,000平方米的總建築面積已於2014年落成，其中包括33,000平方米的辦公樓、2,000平方米的娛樂及餐飲設施、87,000平方米的商場、5,000平方米的新天地，以及30,000平方米的地下零售物業。45,000平方米的五星級酒店及14,000平方米的表演及展覽中心，正處於施工階段，預計將於2015年落成。該酒店於2014年以總代價人民幣9.65億元售出，交易預計於2015年完成。

武漢天地

總建築面積為56,000平方米的武漢天地B13住宅發展項目已於2014年落成並交付買家。

總建築面積為88,000平方米的武漢天地B14(第B14號地塊)住宅發展項目已於2014年上半年展開建築工程。該項目於2014年下半年推出發售，並計劃於2016年竣工。

位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場壹方正處於施工階段，預期可提供111,000平方米的零售物業，並預計於2015年下半年竣工。位於第A2號地塊，總建築面積為44,000平方米的企業中心2號正處於施工階段。該建築物已於2014年12月以總代價人民幣9.39億元售出，預計可於2015年交付買家。位於第A3號地

塊，總建築面積為57,000平方米作辦公樓用途的企業中心3號正處於施工階段，並計劃於2015年竣工。

武漢天地於2014年增加了B地塊的容積率，分別增加總建築面積187,000平方米作為商業用途，2,000平方米作為住宅用途。首付款人民幣7億元已於2014年支付。

重慶天地

總建築面積為170,000平方米的雍江御庭第二階段已於2014年落成。其中，建築面積168,000平方米用作住宅用途，現正處於交付買家的階段，建築面積2,000平方米的商舖將予以銷售。

總建築面積為241,000平方米的雍江翠湖及第7期住宅項目正處於施工階段，預計於2015年至2016年陸續完工。

佛山嶺南天地

總建築面積為60,000平方米的嶺南天地•御苑(第6號地塊)及嶺南天地•逸軒(第16號地塊)，連同位於第3號地塊第1期建築面積為2,000平方米的零售物業已於2014年竣工。

總建築面積為211,000平方米作住宅用途的嶺南天地•尚苑(第18號地塊)，及作辦公樓及零售用途的第E號地塊及第1號地塊第3期正處於發展階段，預計於2015年陸續完工。

大連天地

位於河口灣地塊(大連天地第A號地塊)總建築面積為91,000平方米的住宅已於2014年完工，並陸續向買家交付。

位於黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)，總建築面積為69,000平方米的商業物業及總建築面積為156,000平方米的住宅物業正處於施工階段，預計於2015年開始陸續落成。

位於河口灣地塊(大連天地第A號地塊)，總建築面積為45,000平方米的住宅物業、29,000平方米的辦公樓物業、15,000平方米的零售物業及13,000平方米的服務式公寓正處於施工階段，並計劃於2016年至2017年陸續完工。

物業投資

於2014年，投資物業的租金及相關收入增加10%至人民幣15.78億元。其中人民幣12.78億元來自投資物業的租金及相關收入，按年增長11%。收入增加主要由於位於上海虹橋交通樞紐、於2013年落成的虹橋天地展示辦公樓2號樓及3號樓帶來的額外收入，以及現有已落成投資物業組合的租金上漲。餘下人民幣3億元則來自酒店經營收入。

於2014年，總建築面積為176,000平方米的新落成投資物業來自以下兩個項目：

1) 虹橋天地：位於第D17號地段的地庫、展示辦公樓1號樓及新天地；位於第D19號地段的地庫、展示辦公樓5號樓及購物商場，提供總建築面積為33,000平方米的甲級辦公樓及總建築面積為124,000平方米的零售物業。

2) 上海瑞虹新城：位於瑞虹天地6號地塊總建築面積為19,000平方米的零售物業。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列2014年、2013年及2012年投資物業的租金及相關收入的分析，以及預計於2015年至2017年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2014	2013	2012	2014	2013	2015	2016	2017
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合										
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	47,000	297	295	282	1%	5%	31%	30%	17%
新天地時尚	零售	26,000	69	58	66	19%	(12%)	23%	26%	29%
企業天地1號及2號	辦公樓/零售	83,000	253	245	240	3%	2%	40%	26%	27%
瑞安廣場 ¹	辦公樓/零售	50,000	126	124	101	2%	23%	19%	7%	68%
虹橋天地										
第D17號地段展示辦公樓2號樓及3號樓	辦公樓/零售	58,000	39	-	-	-	-	0%	2%	80%
小計		264,000	784	722	689	9%	5%	26%	19%	42%
瑞安房地產之物業組合										
上海太平橋										
新天地朗廷酒店零售部分 ²	零售	1,000	14	15	13	(7%)	15%	-	-	-
上海瑞虹新城	零售	47,000	65	58	54	12%	7%	15%	10%	20%
上海創智天地 ¹	辦公樓/零售	154,000	219	190	155	15%	23%	35%	26%	20%
杭州西湖天地 ³	零售	-	8	17	18	(53%)	(6%)	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	74	60	58	23%	3%	29%	18%	15%
重慶天地	零售	58,000	33	21	16	57%	31%	19%	11%	6%
佛山嶺南天地	零售	63,000	81	68	53	19%	28%	5%	13%	14%
小計		369,000	494	429	367	15%	17%	26%	19%	17%
總計		633,000⁴	1,278	1,151	1,056	11%	9%	26%	19%	28%

1 總建築面積14,000平方米為本集團自用辦公樓，分別位於上海瑞安廣場(8,000平方米)及上海創智天地(6,000平方米)。

2 總建築面積1,000平方米的新天地朗廷酒店零售部分已於2014年售出。

3 杭州西湖天地可供出租建築面積為6,000平方米，擁有餐廳、咖啡廳及其他娛樂休閒物業。根據成立杭州西湖天地管理有限公司的合資合約，本集團對此物業享有20年的使用權，直至2033年期滿為止。該項目已於2014年5月30日售出，因此僅反映了5個月的租金及相關收入。

4 總建築面積為255,000平方米的投資物業尚處於預租階段。由於未對2014年的租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表中用作比較。

業務回顧

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)			出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	總計	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	
於2014年前落成							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	47,000	98%	97%	100%	100.0%
上海新天地時尚	-	26,000	26,000	96%	88%	100%	99.0%
上海企業天地1號及2號	76,000	7,000	83,000	98%	94%	100%	100.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	58,000	100%	98%	100%	80.0%
上海瑞虹新城							
瑞虹坊1、2、3及5區	-	47,000	47,000	100%	95%	94%	99.0% ¹
上海創智天地							
創智天地廣場1-3和10號樓(第1期)	29,000	21,000	50,000	98%	77%	84%	86.8%
創智天地廣場5-9號樓(第2期)	39,000	10,000	49,000	100%	96%	77%	86.8%
創智坊(R1和R2地塊)	12,000	11,000	23,000	98%	91%	84%	86.8%
創智天地廣場11和12號樓(C2地塊)	27,000	11,000	38,000	81%	78%	54%	86.8%
虹橋天地							
第D17號地段展示辦公樓(2號樓及3號樓)	57,000	1,000	58,000	53%	N/A	N/A	100.0%
武漢天地							
武漢天地(第A4-1號地塊)	-	16,000	16,000	91%	89%	91%	100.0%
武漢天地(第A4-2及A4-3號地塊)	-	30,000	30,000	97%	92%	84%	100.0%
重慶天地							
雍江苑及雍江藝庭	-	5,000	5,000	94%	85%	81%	99.0%
雍江悅庭	-	4,000	4,000	47%	0%	N/A	99.0%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	49,000	49,000	67%	62%	78%	99.0%
企業天地2號(第B11-1/02號地塊)	-	11,000	11,000	100%	N/A	N/A	99.0%
企業天地6、7及8號零售(第B12-3及B12-4號地塊)	-	68,000	68,000	53%	N/A	N/A	99.0%
佛山嶺南天地							
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	-	15,000	15,000	94%	87%	87%	100.0%
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)	-	34,000	34,000	50%	N/A	N/A	100.0%
瑞安新廣場(第D號地塊零售商場)	-	14,000	14,000	2%	2%	N/A	100.0%
大連天地							
軟件辦公樓(第D22號地塊)	42,000	-	42,000	80%	78%	76%	48.0%
軟件辦公樓(第D14-SO2/SO4號地塊)	52,000	-	52,000	77%	73%	N/A	48.0%
安博培訓學校	113,000	-	113,000	100%	100%	100%	48.0%
智蓄天地(第D10號地塊零售)	-	41,000	41,000	56%	N/A	N/A	48.0%
小計	481,000	492,000	973,000				
於2014年新落成							
上海瑞虹新城							
瑞虹天地6號地塊	-	19,000	19,000				99.0%
虹橋天地							
第D17號地段展示辦公樓1號樓	17,000	1,000	18,000				100.0%
第D17號地段新天地	-	5,000	5,000				100.0%
第D19號地段購物商場	-	87,000	87,000				100.0%
第D19號地段展示辦公樓3號樓	16,000	1,000	17,000				100.0%
第D17號地段地庫	-	10,000	10,000				100.0%
第D19號地段地庫	-	20,000	20,000				100.0%
小計	33,000	143,000	176,000				
總計可供出租建築面積	514,000	635,000	1,149,000				
投資物業持有者：							
- 本集團附屬公司	307,000	594,000	901,000				
- 聯營公司	207,000	41,000	248,000				
於2014年12月31日	514,000	635,000	1,149,000				
於2013年12月31日	605,000	512,000	1,117,000				

1 本集團持有瑞虹坊2、3及5區的99.0%權益及瑞虹坊1區的100.0%權益。

附註：自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

截至2014年12月31日，已落成投資物業(不包括酒店及自用物業)的賬面值為人民幣338.04億元，相應總建築面積達887,000平方米，其中人民幣10.05億元(即賬面值的3%)來自於2014年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加，以及新落成位於虹橋天地的投資物業。位於上海、武漢、

重慶和佛山的物業分別佔賬面值的84%、4%、6%和6%。

截至2014年12月31日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣114.58億元，相應總建築面積達761,000平方米，其中人民幣19.73億元(即賬面值的17%)來自於2014年的公平值增值。增值主要由於上海太平橋企業天地3號、武漢

天地第A1/A2/A3號地塊和第B4、B5號地塊的零售裙樓以及佛山嶺南天地第E號地塊的施工進度有所加快。除了重慶天地的超高層辦公樓外，組合內的其他物業計劃於2015年至2017年陸續落成。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣129億元列賬。

下表為截至2014年12月31日以公平值計價的投資物業的賬面值及2014年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2014年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2014年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣元/平方米	公平值 增加/(減少)/ 賬面值 %
以公平值計價的已落成投資物業					
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合					
上海太平橋					
新天地及新天地時尚	73,000	176	6,100	83,600	3%
企業天地1號及2號	83,000	214	4,805	57,900	4%
瑞安廣場	50,000	118	2,949	59,000	4%
虹橋天地	215,000	87	8,011	37,300	1%
小計	421,000	595	21,865	51,900	3%
瑞安房地產之物業組合					
上海太平橋					
新天地朗廷酒店零售部分	-	3	-	-	-
上海瑞虹新城	66,000	202	1,724	26,100	12%
上海創智天地	154,000	135	4,746	30,800	3%
武漢天地	46,000	209	1,505	32,700	14%
重慶天地	137,000	(175)	1,947	14,200	(9%)
佛山嶺南天地	63,000	36	2,017	32,000	2%
小計	466,000	410	11,939	25,600	3%
總計	887,000	1,005	33,804	38,100	3%
以公平值計價的發展中投資物業					
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合					
上海太平橋	94,000	458	5,029	53,500	9%
虹橋天地	14,000	247	404	28,900	61%
小計	108,000	705	5,433	50,300	13%
瑞安房地產之物業組合					
上海創智天地	5,000	25	71	14,200	35%
武漢天地	185,000	492	2,676	14,500	18%
重慶天地	388,000	(30)	1,751	4,500	(2%)
佛山嶺南天地	75,000	781	1,527	20,400	51%
小計	653,000	1,268	6,025	9,200	21%
總計	761,000	1,973	11,458	15,100	17%
以公平值計價的投資物業組合總計	1,648,000	2,978	45,262	27,500	7%

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

業務回顧



上海太平橋人工湖及周邊景緻



上海太平橋企業天地為客戶提供舒適的辦公環境

China Xintiandi Holding Company Limited (「中國新天地」) 最新業務概況

隨著 Brookfield Property L.P. 及 BSREP CXTD Holdings L.P. (「Brookfield」) 於 2014 年 2 月順利完成在中國新天地的初步投資，Brookfield 兩名高級董事總經理已獲委任為中國新天地董事。中國新天地已經建立的綜合資產管理平台，截至 2014 年 12 月 31 日聘用員工 459 名。

於報告期內，中國新天地就其首次公開招股計劃的籌備，在以下各方面取得了堅實的進展：(1) 實現中國新天地與 Brookfield 合作的初步物業組合 (「初步物業組合」) 中在建項目的重要工程節點；(2) 將成熟穩定或非核心的資產貨幣化；(3) 已落成物業的已確定之資產提升措施的完成；(4) 上海太平橋和虹橋天地的辦公樓物業的租賃及預租工作；(5) 上海太平橋和虹橋天地的零售物業的租賃及預租工作；(6) 為瑞安房地產及第三方持有的商業物業組合提供資產管理服務；以及 (7) 商務智能方案的推行工作。

管理層認為，上述措施的完成將為中國新天地最早於未來 18 個月內某時點進行首次公開招股奠下穩固基礎。然而，中國新天地的首次公開招股計劃是否會發生或者何時會發生，並無保證。

實現初步物業組合中在建項目的重要工程節點

初步物業組合包括上海太平橋的上海新天地、新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號、瑞安廣場、新里 (原 88 新天地酒店) 及虹橋天地。初步物業組合的可供出租總建築面積為 582,000 平方米，其中可供出租總建築面積 272,000 平方米已於 2014 年之前完成。

2014 年，虹橋天地新落成可供出租總建築面積 157,000 平方米，包括位於第 D17 號地段的展示辦公樓 1 號樓、新天地及地下樓面；位於第 D19 號地段的展示辦公樓 5 號樓、購物商場及地下樓面，使已落成可供出租總建築面積增至 429,000 平方米。

初步物業組合的餘下發展中物業，包括位於上海太平橋的企業天地 3 號和新里 (原 88 新天地酒店)、位於虹橋天地第 D17 號地段的酒店及第 D19 號地段的表演及展覽中心，預計於 2015 年完成，其總計可供出租建築面積為 153,000 平方米。位於虹橋天地第 D17 號地段的酒店已於 2014 年售出。

將成熟穩定或非核心的資產貨幣化

為了配合首次公開招股計劃的籌備工作，中國新天地不斷完善其經營策略。在 2014 年，中國新天地以人民幣 9.65 億元出售位於虹橋天地的酒店。中國新天地將繼續把握機會釋放成熟穩定或非核心的資產的潛在價值，為日後發展提供資金。

資產提升措施

中國新天地不斷評估所管理的物業，通過實施小至整改，大至全面翻新等多項資產提升措施，識別並把握物業組合的增值機會。2014 年，上海太平橋資產提升措施項目的進展令人滿意。

業務回顧

新天地時尚馬當路沿街商舖的資產提升措施工作已於2014年5月完成，引入了29個新租戶品牌，令商場的租戶組合更趨多元化，為購物人士提供更多的餐飲選擇。資產提升措施完成後，商場2014年下半年的客流量及租戶營業額較2013年同期分別增加41%和34%。於報告年度內，可供出租總建築面積8,000平方米的新簽租約錄得同鋪租金增幅23%。

把上海新天地的88新天地酒店改造為全新概念零售空間的資產提升措施已於2014年7月展開，並預計於2015年底完成。改造完成後，該區域將名為「新里」，提供可供出租總建築面積約7,000平方米作零售用途，並將引入「中國創造」的概念，為創新的餐飲、時裝、生活時尚及娛樂營運商提供一個創意平台。商場預租已經展開，并獲市場熱烈反應。

辦公樓租賃

上海太平橋

上海太平橋辦公樓組合包括可供出租總建築面積166,000平方米，其中瑞安廣場、上海新天地及企業天地1號及2號的可供出租總建築面積110,000平方米已經落成，而企業天地3號可供出租總建築面積56,000平方米仍處於施工階段。

截至2014年12月31日，瑞安廣場已全部租出，而上海新天地及企業天地1號及2號的出租率則維持在98%的高水平。2014年內新簽租約涉及可供出租總建築面積36,000平方米，錄得同鋪租金增幅11%，共引入14個新租戶。

儘管上海市場因供應充裕而使競爭日趨激烈，企業天地3號的預租成績驕人，已獲多個優質準租戶以市價承租約47%的可供出租總建築面積。項目預期於2015年上半年完成。

虹橋天地

在虹橋天地，可供出租總建築面積57,000平方米的第D17號地段展示辦公樓2號樓及3號樓的地上面積，已於2014年上半年移交租戶，並開始對集團的租金及相關收入作出貢獻。餘下可供出租總建築面積33,000平方米的辦公樓，包括位於第D17號地段的展示辦公樓1號樓，以及位於第D19號地段的展示辦公樓5號樓，已於2014年下半年落成，使已落成的可供出租建築面積達90,000平方米。

截至2014年12月31日，展示辦公樓2號樓及3號樓的出租率共達53%，若包括已簽約租戶則為66%。積極的租賃和預租工作成功吸引了大量優質租戶入駐虹橋天地，其中包括多個《財富》全球500強企業，以及製藥、能源、製造、銀行及金融業等各行業領軍企業，如羅氏診斷(Roche Diagnostics)的大



新天地時尚街角一隅



首批企業已入駐虹橋天地，開展業務

中華區總部以及殼牌中國的下游業務和市場營銷總部。展示辦公樓2號樓及3號樓的剩餘樓面，及新近落成的展示辦公樓1號樓及5號樓的租賃工作正在進行。

憑藉優越地利、卓越的建築質量，輔以經驗豐富的租賃團隊的不懈努力，虹橋天地取得的平均租金已超越鄰近區域水平，較上海浦西非核心地區的甲級辦公樓平均租金高出至少15%。

零售租賃

上海太平橋

上海太平橋零售物業組合包括142,000平方米可供出租總建築面積，其中瑞安廣場、上海新天地、新天地時尚和企業天地1號及2號的可供出租總建築面積104,000平方米已經落成，而湖濱道(企業天地3號面向太平橋人工湖的商場裙樓)及位於上海新天地的新里(原88新天地酒店)有可供出租總建築面積38,000平方米正處於施工階段。

積極的租務管理及已完成的資產提升措施，為持續鞏固上海太平橋零售物業組合的市場領先地位奠下基礎。截至2014年12月31日，已落成零售物業的整體出租率維持在98%的高水平。新簽租約共涉及可供出租總建築面積26,000平方米，錄得同鋪租金增長23%。隨著46個新品牌的入駐，租戶組合更顯活力煥發。

業務回顧

湖濱道預租獲得市場反應理想。商場可供出租總建築面積為31,000平方米，租戶總類繁多，包括餐飲、零售和服務業等。約60%的可供出租面積已獲準租戶承租或正處於積極磋商階段。湖濱道預計可於2015年底開業。

虹橋天地

虹橋天地新落成零售物業組合的可供出租總建築面積為124,000平方米。在已落成的零售物業中，位於第D17號地段的新天地的地面及地下可供出租總建築面積為15,000平方米。而位於第D19號地段的購物商場的地面及地下可供出租總建築面積為107,000平方米，位於第D17號地段和第D19號地段的辦公樓零售區域（辦公樓裙樓及地下零售區域）的可供出租總建築面積為3,000平方米。

儘管充滿挑戰的市場環境對商舖租賃業務帶來各種壓力，截至2014年年底，新天地、購物商場及辦公樓零售區域的預租均取得令人鼓舞的進展，分別有82%、55%及66%的面積獲準租戶承租或正處於積極磋商階段。這些零售物業預計可於2015年第三季開業。

資產管理服務

中國新天地為瑞安房地產以及第三方持有的商業物業組合提供資產管理服務，其可供出租總建築面積為995,000平方米。

瑞安房地產的商業物業組合包括位於上海瑞虹新城、武漢天地、重慶天地及佛山嶺南天地的辦公樓和零

售物業。在管理的可供出租總建築面積638,000平方米中，270,000平方米已於2014年前完成，19,000平方米於2014年完成，而349,000平方米正處於施工階段。

2014年，已落成商業物業組合的租金及相關收入總額，由2013年的人民幣2.22億元增加20%至人民幣2.66億元。租金及相關收入增加，主要由於重慶天地及佛山嶺南天地的出租率提高，以及武漢新天地的新訂租金大幅上揚。

在上海瑞虹新城新落成的瑞虹天地6號地塊，可供出租總建築面積19,000平方米中有67%已獲承租，項目計劃2015年第一季投入試營業。瑞虹天地3號地塊預期於2016年第三季開幕，現在尚未開始預租。

在計劃於2015年第四季試業的武漢天地壹方（第A1/A2/A3號地塊的商場），在可供出租總建築面積111,000平方米中有37%已獲準租戶預先承租。重慶嘉陵中心1期（企業天地6、7、8號的零售區域）預計於2015年第二季試業，在可供出租總建築面積68,000平方米中有79%已預先獲得準租戶承租。至於佛山嶺南天地NOVA（第E號地塊商場），在可供出租總建築面積75,000平方米中有36%已獲準租戶預先承租，該商場計劃於2016年第一季試業。

第三方持有的物業組合包括位於上海、武漢、重慶的多個商業物業，其可供出租總建築面積為357,000平方米。

推行商務智能方案

中國新天地憑藉Brookfield的業內經驗和專長，致力於不斷提升本身的資產管理能力。由Brookfield引進并推行一個商務智能方案的工作，已經從提升中國新天地的現有資訊科技基建開始。

為締造可持續的內生增長，提升現有物業組合的價值，中國新天地需要執行多個物業層面的業務情景推演，並結合歷史數據和預測數據，按一系列財務及非財務指標來分析和評估物業組合可能受到的影響。商務智能方案是一個支援功能協作的綜合平台，支持商業物業資產管理流程中，從策略、預算和規劃，以至租賃、物業管理、資本管理等各個環節之間的資訊流動。

2014年，作為推行商務智能方案工作的一部份，中國新天地成功採納了一套預測及估值系統。隨著物業組合中各物業的現有數據、估值模型和租賃計劃的輸入完成，管理層和項目執行人員現在可輕易利用該系統，更好地審視及評估集團的商業和營運決策，以提高物業組合的投資回報。

商務智能方案其餘的推行工作將於2015年完成，屆時，中國新天地將得以降低在完成報告時對人力的依賴，提高匯報的能力、速度、和質量，在控制成本和保持管理劃一的同時，提升物業組合的回報。



武漢天地為當地帶來全新時尚生活理念，成為中外遊客時尚消費聚集地

土地儲備

於2014年12月31日，本集團的土地儲備(包括大連聯營公司)，總建築面積為1,230萬平方米，包括990萬平方米的可供出租及可供銷售面積和240萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在990萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有150萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約360萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的480萬平方米則持作日後發展用途。

上海太平橋和瑞虹新城拆遷

總建築面積達283,000平方米的太平橋第116號地塊及瑞虹新城第2及第9號地塊的拆遷，已於2014年中完成，並隨即展開建築工程。這兩個項目預計於2015年下半年開始推出預售。

瑞虹新城第1、第7及第10號地塊正進行拆遷工程。截至2014年12月31日，第1及第7號地塊94%的住戶及第10號地塊86%的住戶已簽署拆遷協議。上述三幅土地的拆遷成本預計為人民幣112.05億元。截至2014年12月31日，本集團已支付人民幣84.89億元。預計未支付的拆遷成本人民幣27.16億元，將於2015年及之後陸續支付。上述三幅土地的拆遷計劃於2015年完成。第1及第7號地塊將發展為高級公寓住宅，而第10號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。

太平橋第118號地塊已於2014年第四季展開拆遷工程，截至2014年12月31日，已有76%的住戶簽署拆遷協議。截至2014年12月31日，已支付的拆遷成本達人民幣17億元。第118號地塊計劃發展為高級公寓住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為416,000平方米及230,000平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。



瑞虹新城 • 環庭集黃金地段、立體交通、人文生態、精裝品質等諸多優勢於一身

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於2014年 12月31日 已完成拆遷 百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至2014年 12月31日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至2014年 12月31日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	實際/預計 拆遷完成年份
已於2014年完成拆遷的土地					
太平橋第116號(第4期住宅)	100%	87,000	3,973	200	2014
瑞虹新城第9號地塊(第6期住宅)	100%	88,000	1,749	198	2014
瑞虹新城第2號地塊(第7期住宅)	100%	108,000	1,731	128	2014
		283,000	7,453	526	
於2014年進行拆遷的土地					
瑞虹新城第10號地塊(辦公樓及零售)	86%	308,000	2,363	644	2015
瑞虹新城第1號地塊(住宅)	94%	110,000	3,063	1,037	2015
瑞虹新城第7號地塊(住宅)	94%	160,000	3,063	1,035	2015
		578,000	8,489	2,716	
已於2014年展開拆遷的土地					
太平橋第118號地塊(第5期住宅)	76%	80,000	1,700	2,500	2016
總計		941,000	17,642	5,742	



俯瞰上海太平橋

於2014年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計可供出租及可供銷售建築面積					小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	零售				
已落成物業：									
上海太平橋	-	110,000	104,000	-		214,000	76,000	290,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	3,000	-	66,000	-		69,000	79,000	148,000	100.0% ²
上海創智天地	-	190,000	63,000	-		253,000	165,000	418,000	86.8% ³
虹橋天地	-	90,000	125,000	-		215,000	117,000	332,000	100.0%
武漢天地	-	-	46,000	-		46,000	47,000	93,000	100.0%
重慶天地	98,000	-	142,000	-		240,000	189,000	429,000	99.0%
佛山嶺南天地	57,000	-	69,000	38,000		164,000	102,000	266,000	100.0% ⁴
大連天地	75,000	207,000	41,000	-		323,000	156,000	479,000	48.0% ⁵
小計	233,000	597,000	656,000	38,000		1,524,000	931,000	2,455,000	
發展中物業：									
上海太平橋	167,000	56,000	38,000	-		261,000	78,000	339,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	461,000	203,000	172,000	16,000		852,000	108,000	960,000	99.0%
上海創智天地	-	5,000	-	23,000		28,000	2,000	30,000	86.8% ³
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000		59,000	3,000	62,000	100.0%
武漢天地	130,000	236,000	185,000	45,000		596,000	225,000	821,000	100.0%
重慶天地	173,000	259,000	116,000	25,000		573,000	179,000	752,000	99.0%
佛山嶺南天地	98,000	15,000	100,000	-		213,000	76,000	289,000	100.0%
大連天地	489,000	206,000	189,000	143,000		1,027,000	320,000	1,347,000	48.0% ⁵
小計	1,518,000	991,000	803,000	297,000		3,609,000	991,000	4,600,000	
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000		416,000	44,000	460,000	99.0%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-		230,000	2,000	232,000	100.0%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000		507,000	4,000	511,000	100.0%
重慶天地	676,000	-	307,000	50,000		1,033,000	374,000	1,407,000	99.0%
佛山嶺南天地	377,000	450,000	125,000	80,000		1,032,000	10,000	1,042,000	100.0%
大連天地 ⁶	394,000	867,000	262,000	42,000		1,565,000	-	1,565,000	48.0% ⁵
小計	1,859,000	1,726,000	981,000	217,000		4,783,000	434,000	5,217,000	
土地儲備總建築面積	3,610,000	3,314,000	2,440,000	552,000		9,916,000	2,356,000	12,272,000	

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、企業天地1號及2號、第116號地塊和瑞安廣場，本集團分別擁有100.0%、100.0%、19.3419%和80.0%的實質權益。此外，本集團根據合營協議完成(預期於2015年6月或之前)行使出售選擇權和購買選擇權後，將持有第116號地塊的39.8624%權益。

2 本集團持有瑞虹新城項目第1期、第167A和167B號地塊的100.0%實質權益，以及持有餘下各期的99.0%權益。

3 本集團持有上海創智天地餘下地塊的86.8%權益，惟上海創智天地第311號地塊，本集團所持有的實質權益為99.0%。

4 本集團持有佛山嶺南天地的100.0%權益，惟第6和16號地塊除外。本集團持有第6和16號地塊的55.9%實質權益。

5 本集團持有大連天地的48.0%實質權益，惟第C01、C03、B08、B09及E02A號地塊，本集團持有33.6%實質權益。

6 大連天地預期擁有建築面積為340萬平方米的土地儲備。截至2014年12月31日，約310萬平方米已被收購。其餘建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

財務回顧

2014年，本集團營業額略微增加4%至人民幣102.49億元(2013年：人民幣98.28億元)，主要由於年內確認的物業銷售收入和租金及相關收入有所增加。

2014年，物業銷售收入略微增加2%至人民幣85.43億元(2013年：人民幣83.61億元)，物業銷售總額中有人民幣55.68億元(2013年：人民幣18.90億元)來自上海。上海瑞虹新城物業銷售取得空前成功，由於交付了第5期(第6號地塊)而錄得人民幣54.11億元(2013年：人民幣1,100萬元)的物業銷售收入。2014年，重慶天地及上海創智天地的物業銷售收入分別下降75%及92%，至人民幣10.61億元(2013年：人民幣42.97億元)及人民幣1.52億元(2013年：人民幣18.67億元)。交付的總建築面積降至313,500平方米(2013年：502,100平方米)。有關截至2014年12月31日止年度物業銷售的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

本集團物業投資收入增加10%至人民幣15.78億元(2013年：人民幣14.40億元)。投資物業租金及相關收入增至人民幣12.78億元(2013年：人民幣11.51億元)，主要由於現有已落成投資物業(尤其是上海太平橋、上海創智天地及武漢天地)及新落成位於上海的投資物業(包括虹橋天地)的租金收入增加。虹橋天地兩棟展示辦公樓自2014年第二季度起開始產生租金收入。酒店經營收入亦增至人民幣3億元(2013年：人民幣2.89億元)，其中人民幣2.23億元來自上海新天地朗廷酒店。

有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2014年的毛利增至人民幣34.46億元(2013年：人民幣31.55億元)，而毛利率則略升至34%(2013年：32%)。毛利率上升主要由於投資物業租金及相關收入的貢獻有所增加，而投資物業毛利率較物業銷售毛利率高。投資物業租金及相關收入的毛利率和物業銷售收入的毛利率保持相對穩定，分別達73%(2013年：77%)及29%(2013年：27%)。

2014年的其他收入下降21%至人民幣3.48億元(2013年：人民幣4.43億元)，其中包括利息收入人民幣3.08億元(2013年：人民幣2.29億元)、已收地方政府補貼和雜項收入人民幣1,100萬元(2013年：人民幣1.63億元)。

2014年的銷售及市場開支下降23%至人民幣2.53億元(2013年：人民幣3.28億元)，主要由於本集團的合約銷售額(不包括聯營公司的銷售額)下降39%至人民幣56.16億元(2013年：人民幣91.40億元)。

2014年的一般及行政開支上升5%至人民幣9.81億元(2013年：人民幣9.38億元)。增幅是為建立中國新天地全面綜合資產管理平台而產生的開支，以及為其分拆做準備而產生的顧問及諮詢開支所致。

2014年的經營溢利上升10%至人民幣25.60億元(2013年：人民幣23.32億元)，乃由於上述提及的原因所致。

2014年的投資物業的公平值增值上升2%至人民幣29.78億元(2013年：人民幣29.12億元)，其中人民幣8.84億元(2013年：人民幣7.49億元)來自已落成投資物業，人民幣20.94億元(2013年：人民幣21.63

億元)來自在建或發展中投資物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2014年，其他收益及虧損為虧損人民幣2,600萬元(2013年：收益人民幣1.59億元)，其中人民幣1.60億元的虧損(2013年：無)來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排，被人民幣1.36億元的出售附屬公司收益，即上海太平橋第116號地塊(部分權益)、上海新天地朗廷酒店及杭州項目(2013年：人民幣1.59億元出售附屬公司收益，即上海太平橋第126號地塊)部分相抵。

2014年的應佔聯營公司虧損為淨虧損人民幣1.73億元(2013年：人民幣1.78億元)，其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業減值虧損(扣除相關稅金)人民幣1.19億元(2013年：人民幣1.29億元)。

2014年的財務費用，包括匯兌差額上升106%至人民幣9.21億元(2013年：人民幣4.48億元)。2014年的利息開支總額增至人民幣34.74億元(2013年：人民幣31.03億元)。其中，77%(2013年：81%)的利息開支，即人民幣26.76億元(2013年：人民幣25億元)已資本化至物業發展成本，其餘23%(2013年：19%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。匯兌虧損人民幣3,400萬元乃由於2014年人民幣兌港幣及美元貶值，而本集團於2013年錄得匯兌收益人民幣3.63億元。

2014年，稅項前溢利下降8%至人民幣44.18億元(2013年：人民幣47.77億元)，乃由於上述各種原因所致。

2014年的稅項下降7%至人民幣19.33億元(2013年：人民幣20.72億元)。撇除土地增值稅及與其相關的企業所得稅的影響人民幣5.07億元(2013年：人民幣6.15億元)，2014年的實際稅率為32.2%(2013年：30.5%)。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。土地增值稅按物業增值額之累進稅率予以撥備。

2014年的本公司股東應佔溢利為人民幣17.78億元，較2013年下降16%(2013年：人民幣21.25億元)。2014年的權益回報率為4.9%(2013年：6.8%)，乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

本集團核心溢利如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	1,778	2,125	(16%)
投資物業的公平值增值	(2,978)	(2,912)	
相關遞延稅項的影響	745	728	
已售投資物業公平值已變現收益	256	773	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值/增值	111	(47)	
相關遞延稅項的影響	(28)	12	
	(1,894)	(1,446)	31%
非控制股東權益	31	190	
投資物業估值變動影響的淨額	(1,863)	(1,256)	48%
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	(85)	869	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	311	314	(1%)
可換股永久證券持有者應佔溢利	224	-	-
本集團核心溢利	450	1,183	(62%)

2014年的每股盈利為人民幣22分(2013年：人民幣28分)，乃按截至2014年12月31日止年度的已發行股份的加權平均數約80.02億股(2013年：74.91億股)計算。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回、回購或收購本公司任何股份)不能超過本公司於派付股息前當時最近兩個半年期間綜合溢利的20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議向本公司股東派付2014年末期股息每股港幣4仙(2013年：每股港幣4仙)。

同時考慮已於2014年9月支付的每股港幣2.2仙(2013年：每股港幣2.2仙)、總額為人民幣1.40億元的2014年中期股息，2014年股息合計達人民幣3.94億元(2013年：人民幣3.95億元)，股息支付率為22%(2013年：19%)。

資本結構、資產負債比率及資金

於2013年5月20日，本公司完成按每3股現有股份認購1股供股股份發行2,000,431,547股供股股份，認購價為每股供股股份港幣1.84元。供股發行所得款項淨額約人民幣28.99億元。截至2014年12月31日，本公司已動用所有供股發行所得款項淨額，包括(i)人民幣2.57億

元用於支付上海太平橋及上海瑞虹新城的土地拆遷費用，及(ii)人民幣26.42億元用於償還債務以及作營運資金用途。

於2014年2月17日，本公司及中國新天地完成一系列與Brookfield的協議。中國新天地向Brookfield發行本金總額為5億美元的可換股永久證券。本公司亦向Brookfield發行可按行使價每股本公司股份港幣2.85元(每股本公司股份的收益以港幣3.62元為上限，須作出慣常的反攤薄調整)認購4.15億股本公司股份的4.15億份認股權證。經扣除所有相關成本及開支(包括專業顧問費及應付Brookfield完成費500萬美元)後，所得款項淨額約為4.80億美元。截至本年報報告日，本公司已動用所得款項淨額，包括(i)約1.20億美元用於償還債務，(ii)約1.71億美元用於

財務回顧

支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約5,300萬美元用作一般營運資金用途。餘下的所得款項淨額將根據本公司於2013年11月30日刊發的通函所述特定用途動用。

於2014年2月，本集團首次進入中國離岸人民幣債券市場發行三年期、人民幣25億元、票面息率6.875%的優先票據。

於2014年4月，本集團透過交換和/或現金購買尚未償付的於2015年到期的人民幣35億元優先票據及於2015年到期的8.75億美元優先票據採取了一次負債管理措施。該措施得到市場熱烈的反應，乃中國物業發展商於亞洲進行的最大負債管理措施。於完成後，本集團發行總值約8.40億美元的四年期及六年期優先票據，票面息率分別為8.7%及9.75%。

於2014年6月及2014年11月，本集團分別發行五年期、5.50億美元、票面息率9.625%的優先票據，以及三年期、5億美元、票面息率8.70%的優先票據。

於2015年1月26日及2015年2月16日，本集團悉數償付尚未贖回的於2011年及2012年發行的金額約為人民幣52.75億元的優先票據。於償還該等優先票據後，除人民幣4.19億元的可換股債券將於2015年9月到期外，概無將於2015年及2016年到期的未贖回優先票據。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團的高流動資金水平。

於2014年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣124.30億元(2013年12月31日：人民幣101.80億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣32.91億元(2013年12月31日：人民幣35.71億元)和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣24.71億元(2013年12月31日：人民幣12.31億元)。

於2014年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣355.35億元(2013年12月31日：人民幣249.11億元)，權益總額為人民幣449.22億元(2013年12月31日：人民幣421.74

億元)。本集團於2014年12月31日的淨資產負債率(以可換股債券、優先票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為79%(2013年12月31日：59%)。

於2014年12月31日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣64.05億元(2013年12月31日：人民幣139.30億元)。

抵押資產

於2014年12月31日，本集團已抵押合共人民幣564.31億元(2013年12月31日：人民幣607.85億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣270.70億元的借款(2013年12月31日：人民幣218.57億元)。

資本及其他發展相關承擔

於2014年12月31日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣137.20億元(2013年12月31日：人民幣122.19億元)。

本集團於2014年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行及其他借貸 — 人民幣	18,730	2,461	5,384	10,145	740
銀行借貸 — 港幣	6,874	2,140	3,413	1,321	-
銀行借貸 — 美元	2,805	1,178	1,627	-	-
可換股債券 — 人民幣	419	419	-	-	-
優先票據 — 人民幣	3,748	1,223	-	2,525	-
優先票據 — 新加坡幣	1,196	1,196	-	-	-
優先票據 — 美元	14,193	2,856	-	10,123	1,214
總計	47,965	11,473	10,424	24,114	1,954

未來重大投資計劃

於2014年11月28日，本集團與Green Acres B 2014 Limited(一間由總部位於中東的公共機構最終全資擁有的公司)訂立了一份框架協議。該框架協議下的資金承諾總額為6億美元，而本集團最高承諾額為3.75億美元。投資策略將為於大學、高科技園區和/或研發園區高度集中的戰略性地段開發、擁有及運營融合住宅及商業物業的中型、綜合用途的知識社區。

於2014年12月24日，本集團宣布行使出售選擇權及購買選擇權(於2014年12月24日本公司刊發的通函中詳述)。在預期於2015年6月23日或之前行使的出售選擇權及購買選擇權完成之後，本集團於Portspin Limited(持有上海太平橋116住宅項目)的最終股權隨即由原有的19.3419%增至約39.8624%。代價為1.62億美元。

除上文所述者外，本集團計劃專注發展坐擁黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會對參與可發揮其競爭優勢的各種規模的項目進行評估。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務或股本證券(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於2010年、2011年及2014年發行的可換股債券及某些優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2010年、2011年及2014年發行的可換股債券及這些優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於2012年及2014年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。

因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2014年，中國中央政府放寬人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動。在此等情況下，本集團訂立了多項人民幣兌新加坡幣及美元的交叉貨幣掉期合約。

於2014年12月31日，本集團訂立如下交叉貨幣掉期合約：

- a) 以抵銷因本集團於2015年1月26日到期的新加坡幣2.50億元優先票據(「2015年新加坡幣票據」)所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率8%計算之利息，並每半年支付按固定年利率9.57%至9.68%計算的面值合計人民幣12.69億元借貸的利息。
- b) 以抵銷因本集團於2015年2月16日到期的4億美元優先票據(「2015年美元票據」)所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率9.75%計算之利息，並每半年支付按固定年利率9.2%至9.78%計算的面值合計約人民幣25億元借貸的利息。

- c) 以抵銷因本集團於2017年2月26日到期的人民幣25億元優先票據(「2017年人民幣票據」)所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率6.875%計算之利息，並每半年支付按固定年利率5.840%至5.975%計算的面值合計約4.08億美元借貸的利息。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為三年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2014年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.53%至0.64%計算的面值合計港幣23.77億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.54%至0.71%計算的面值合計3.05億美元的貸款的利息；以及獲得按中國人民銀行既定利率的115%至125%計算之浮動利息，並支付按固定利率7.52%及7.85%計算的面值合計人民幣6.56億元的貸款的利息。

除上文所披露外，本集團於2014年12月31日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

市場展望



大連天地悅翠台居住社區

全球經濟在2014年逐步復甦，然而各地區的步伐大有差異。美國方面，隨著經濟增長和就業情況穩步改善，美聯儲已於2014年全面退出量化寬鬆(QE)計劃，並可能在2015年加息。而歐盟面對通縮風險不斷上升，卻於2015年3月啟動歐版的量化寬鬆計劃。

世界經濟的「不同步」發展，令全球各地經濟體的貨幣政策出現不明朗因素，從而加劇金融市場和跨境資本流動的波動性。此外，地緣政治風險(例如俄羅斯和中東)依然對全球經濟的穩定性構成威脅。在此背景下，中國政府要應對穩定經濟增長的巨大挑戰，而持續穩定的增長對結構調整和經濟改革至關重要。雖然中國GDP增長在2014年放緩至7.4%，但仍足以增加1,320萬個職位，並為全球GDP增長貢獻8,000億美元。2015年，預期中國經濟增速在7%左右，這是一個適度放緩但卻更可持續的步伐。

中國當局已於2014年放寬房地產政策，包括放鬆限購令(一線城市除外)，並於11月將貸款利率下調40個基點。這些措施帶動土地和住宅市場於去年底走出谷底，但住宅存量在2014年仍上升了25.6%。全年合約銷售額按年下跌7.8%至6.24萬億元人民幣，而2014年的平均售價較2013年微升1.4%。此政策環境在2015年繼續。2015年2月28日中國人民銀行宣布，自3月1日起下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率0.25個百分點，住宅需求可望保持穩健。2015仍將是住宅市場走勢分化的一年。在一線城市和主要二線城市，由於2014年的投資偏軟導致2015年潛在的供應有限，住房價格預計將會反彈。然而，中小城市的住房存量高企，市況可能依然疲軟。

經濟再平衡政策令中國商業物業市場受惠於以消費為導向的轉變。2014年，中國GDP增長的51.2%

來自於消費開支，這對商業物業市場是有利的。然而，電子商務對商業物業發展帶來日益嚴峻的挑戰，網上銷售已變成傳統商店零售銷售的勁敵。2014年電子商務佔零售銷售額10.6%，預計2015年將增至13%。商業物業存量增加亦將引致激烈競爭，根據顧問公司INSITE China的數字，中國內地20個主要城市2014年的商業物業存量按年增長5%，存量達到7,600萬平方米。為了應對這些挑戰，越來越多零售商採用全渠道策略以利用網上推廣渠道和電子支付方式。此外，實體商業物業亦在轉型以擁抱創新和提升顧客體驗。在這些因素的影響下，中國的商業物業正在經歷重大轉變。

上海是中國經濟改革和結構重整的試點城市。2014年上海第三產業(服務業)佔GDP的比重升至64.8%，比上一年提高1.6個百分點。於2014年底，國務院宣佈將上海自由貿易區的面積從最初的28.78平方公里擴展至120.72平方公里，涵蓋金橋出口加工區、張江高科技園區和陸家嘴金融區。自貿區的擴容為企業吸引人才與資金流入第三產業提供了更廣闊的空間。根據仲量聯行的數字，由於需求增加，上海甲級寫字樓租金於2014年第四季按年上升2.6%，增至每天每平方米人民幣9.4元。2014年第四季上海核心區域的地面商舖租金按季上升1.3%，至每天每平方米人民幣51.2元。

儘管中國經濟增長放緩，重慶在2014年仍保持強勁而穩定的GDP增長，升幅達10.9%，位於全國前列。同時，重慶第三產業的增加值首次超過第二產業（製造和建築）。隨著通往歐洲的渝新歐鐵路開通，重慶亦逐步朝外向型經濟轉型。2014年，重慶外貿總額增長37.6%，在中國中西部排名第一。這些發展進一步鞏固了重慶作為中國西部經濟樞紐的地位。在重慶的新城鎮化戰略推動下，集團發展項目所在的渝中區將成為以金融與專業服務為主的核心理都功能區。

武漢地處華中，透過高速鐵路網絡將中國各區域連接成一體，是日益重要的交通樞紐。武漢是「長江中游城市群」國家發展戰略的中心城市，也是第三批自由貿易區試點的候選城市。這些條件將為武漢未來

的經濟和產業發展提供有力支持。年內，武漢實現9.7%的GDP增長。當地的消費品零售總額達到人民幣4,369億元，按年增長12.7%。固定資產投資按年增長16.7%，達到人民幣7,003億元。實際利用外資則按年增長18.1%，達到62億美元。

2014年，佛山經濟保持穩定，錄得8.6%的增長。為了激活城市發展，佛山的首要經濟目標是通過創新以加快製造業轉型升級和進一步發展第三產業。為配合這些目標，政府正銳意推進產業升級，力求將佛山打造成為珠江西岸先進裝備製造業的產業基地。

作為中國領先的外商投資地點之一，大連於2014年吸引了逾140億美元的外來直接投資。2014年，大連實現零售銷售額12%的增長，成

為中國東北地區的三大零售中心之一。大連政府的一項戰略舉措是在渤海灣建設一條123公里長的海底鐵路隧道。它將使往來大連與煙台間的交通時間從目前超過六小時減至40分鐘左右。

金融市場自由化、國有企業改革以及提升政府效率均是今年中國經濟工作會議中的首要任務。為維護穩定和強健的經濟增長，政府將繼續推行審慎寬鬆的財政和貨幣政策，此舉應使樓市得到支持。然而，市場波動加劇和美元匯價上揚可能導致融資成本上升。為了應對不斷轉變的營運環境，發展商需要保持警惕並採取措施來改善現金流和加速資產週轉。我們將密切監察市況變化，並因應不斷演變的趨勢，對商業模式作出必要的調整。



江畔俯瞰重慶天地

企業管治報告

董事會欣然提呈截至2014年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼該守則的最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

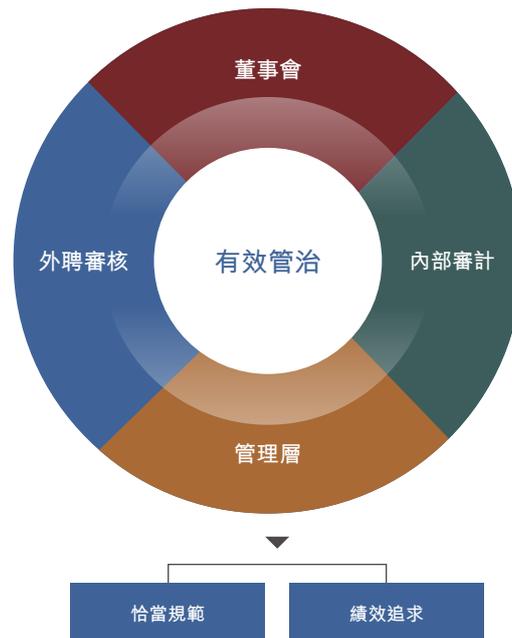
良好企業管治實踐的豐碩成果使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動並促進我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。

本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。於截至2014年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的條文。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。此外，董事會轄下已設立



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

董事委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍所載列的不同職責。

全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制定，讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

於截至2014年12月31日止年度，本公司各董事總經理及高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，本公司組織章程規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。

於2014年1月10日，黃勤道先生獲委任為本公司之執行董事、董事總經理及財務委員會成員，而李進港先生則辭任本公司之執行董事、行政總裁、董事總經理及財務委員會成員。

除此之外，於截至2014年12月31日止年度，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

董事會現時共由9名成員組成，包括3名執行董事，1名非執行董事和5名獨立非執行董事。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。

於截至2014年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司的董事如下：

執行董事

羅康瑞先生
(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)

尹焯強先生
(董事總經理、財務總裁及財務委員會成員)

黃勤道先生
(於2014年1月10日獲委任)
(董事總經理及財務委員會成員)

李進港先生
(已於2014年1月10日辭任)
(前任董事總經理、行政總裁及財務委員會成員)

非執行董事

黃月良先生
(審核委員會成員及財務委員會成員)

獨立非執行董事

龐約翰爵士
(提名委員會成員及財務委員會成員)

馮國綸博士
(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

白國禮教授
(審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員)

麥卡錫•羅傑博士
(審核委員會成員)

邵大衛先生

上述董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第96至第101頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有5名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事人數超過「上市規則」第3.10條所規定的要求。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備「上市規則」第3.13條所載指引下的獨立性。董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係)。

企業管治報告

現任董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及本公司全體股東的利益。本公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解項目發展的最新情況。

董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提高董事會的多元化特色是在瞬息萬變的市場環境中保持競爭優勢的重要條件。董事會認為應保持執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司自2013年3月起採納《董事會成員多元化政策》，並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、對本公司業務具有不可缺少的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司組織章程訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。該副本已刊載於本公司網站供公眾查閱。綜合提名委員會的建議後，董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任期將遵照本公司組織章程、「上市規則」及其它適用的法規的規定，至少每3年一次執行輪席退任及董事重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每3年一次。因此，沒有董事的任期會超過3年。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

除本公司退任董事或董事推薦之人選外，本公司組織章程亦允許合資格股東提名人選競選本公司董事。相關的詳細要求和程序已刊載於本公司網站。

董事的培訓、入職及持續發展

每名新任的董事於首次接受委任時均會獲得全面、正式及就其職位度身制定的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其本人按「上市規則」及有關監管規定所應負的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。

於截至2014年12月31日止年度，本公司邀請外部專業顧問為董事組織了兩次培訓。

本公司於2014年3月18日舉辦以「2014年最新法律和監管規例」為題目的培訓。羅康瑞先生、尹焯強先生、黃勤道先生、龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

本公司於2014年8月22日舉辦另一場以「關連交易相關上市規則的近期變動」為主題的培訓。羅康瑞先生、尹焯強先生、黃勤道先生、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及黃月良先生參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2014年12月31日止年度的培訓紀錄。

董事會及董事委員會會議及股東會議

會議次數及董事出席次數

本公司於2014年度舉行了1次股東周年大會，2次股東特別大會和4次定期董事會會議。本公司按照「企業管治守則」的規定，已為2015年度制定其董事會定期會議及董事委員會會議的時間表。

各董事於2014年出席董事會會議及股東大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任期內董事會會議次數	出席於2014年5月28日召開的股東周年大會	出席於2014年10月9日召開的股東特別大會	出席於2014年10月24日召開的股東特別大會
執行董事				
羅康瑞先生 (主席)	4/4	✓		
尹焯強先生	4/4	✓	✓	✓
黃勤道先生 (於2014年1月10日獲委任)	4/4	✓		✓
李進港先生 (於2014年1月10日辭任)	0/0	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
黃月良先生	4/4	✓	✓	
獨立非執行董事				
龐約翰爵士	3/4	✓		
馮國綸博士	4/4			
白國禮教授	4/4			
麥卡錫•羅傑博士	4/4	✓	✓	
邵大衛先生	4/4	✓		

會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會的會議議程上加入事項。周年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及董事委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。至於其他董事委員會會議，則一般須給予合理時間通知。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事委員會會議前3日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於該會議舉行後的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的重大交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。有利益關係的董事在會議上對彼等或其任何聯

繫人士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

主席及行政總裁

於截至2014年12月31日止年度，李進港先生已辭任本公司執行董事及行政總裁，自2014年1月10日起生效。董事會預計需要較長時間物色具有適當能力及知識的合適優秀人才來填補行政總裁的空缺。在過渡期間，本公司主席兼執行委員會成員羅康瑞先生(「羅先生」)對業務肩負更積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行

企業管治報告



虹橋天地打造國際級商務中心

政總裁的職能。本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，現在分別由羅先生及執行委員會擔任。兩者的職責分工已清晰確立並以書面訂明。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2014年12月31日止年度內一直遵守「標準守則」所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員（按「上市規則」之定義）進

行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比「標準守則」所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

於截至2014年12月31日止年度，本公司並無察覺有董事及相關僱員違反「標準守則」及上述守則。

董事委員會

於截至2014年12月31日止年度，董事會共設有4個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

該4個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂及本公司的需要。

除財務委員會外，各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第218頁「公司資料」內。

本公司為董事委員會提供履行其職責所需之充足資源，並可在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。

薪酬委員會

於截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會由3名成員組成：

- 馮國綸博士
(薪酬委員會主席)
- 羅康瑞先生
- 白國禮教授

薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職能是就本公司的薪酬政策向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現並就彼等的薪酬待遇及補償作出建議(如有)，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

人力資源部負責收集及管理人力資

源數據，並向薪酬委員會提出建議，以供考慮。薪酬委員會須就薪酬政策、結構及待遇的建議諮詢董事會。

薪酬委員會舉行會議的內容，一般為檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會召開了1次會議(出席率為100%)。

於報告期內，薪酬委員會檢討了本公司的薪酬政策和架構，並已向董事會提出建議。

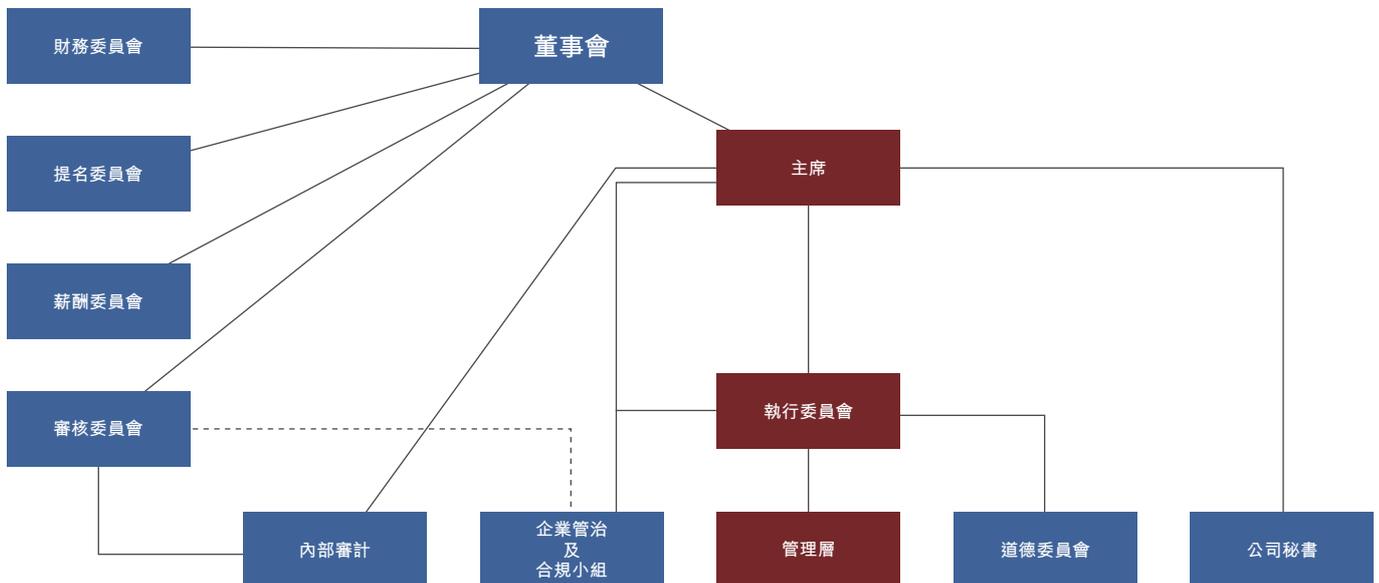
審核委員會

於截至2014年12月31日止年度，審核委員會由3名成員組成：

- 白國禮教授
(審核委員會主席)
- 麥卡錫•羅傑博士
- 黃月良先生

審核委員會所有成員均為非執行董事，當中大部分為獨立非執行董事。審核委員會所有成員與本公司當前的外聘核數師概無關連。

截至2014年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



企業管治報告

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討及監察與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2014年6月30日止六個月的中期業績及截至2014年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

目前概無任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

此外，審核委員會已審閱核數師的薪酬。審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

於截至2014年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。

於年內，在沒有執行董事列席之情況下，審核委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師召開了會議以討論本公司相關問題。

審核委員會已於審核委員會會議上審閱內部審計師所作出的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。審核委員會每半年以一份自我評估清單為工具，檢討並提高其績效。審核委員會成員定期參觀本公司的項目以了解項目開發的最新進展。

提名委員會

於截至2014年12月31日止年度期間，提名委員會由3名成員組成：

- 羅康瑞先生
(提名委員會主席)
- 龐約翰爵士
- 白國禮教授

提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成以及《董事會成員多元化政策》，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任和連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

提名委員會的職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2014年12月31日止年度，提名委員會共舉行1次會議(出席率為100%)。

於報告期內，提名委員會參考《董事會成員多元化政策》，檢討了董事會的組成。

財務委員會

於截至2014年12月31日止年度及於本報告日期，財務委員會成員包括：

- 羅康瑞先生
(財務委員會主席)
- 黃勤道先生
(於2014年1月10日獲委任)
- 李進港先生
(於2014年1月10日辭任)
- 尹焰強先生
- 黃月良先生
- 龐約翰爵士
- 馮國綸博士
- 白國禮教授

財務委員會的大部分成員均為非執行董事(包括獨立非執行董事)。

於截至2014年12月31日止年度，財務委員會共舉行2次會議。財務委員會全體成員均出席了2次會議，但馮國綸博士只出席其中1次會議。

財務委員會主要職能為規定及監察本公司的財務策略、政策和指引，並評審及監察本公司的財務表現，以及本公司財務總裁和財務部的表現。

於截至2014年12月31日止年度，財務委員會的主要工作包括制定及

擬定高階財務政策和指引；審閱並批准年度預算、利潤預測、財務計劃、財務業績以及最新的融資情況；評估有關集資、重大資產收購與出售、降低資產負債比率、購併、分拆計劃等的提案，並就上述問題向董事會作出建議。

風險評估及管理 策略規劃

本公司制定了一份三年策略發展計劃(「三年計劃」)，以加快本公司的盈利收成，造福股東。

於2014年內，相關的行政人員及管理層制定了年內的策略行動計劃，並負責執行及監察該計劃以實現本公司的中期目標。本公司亦制定平衡計分表，以加強及衡量個人績效與達標的連帶關係。

資源規劃及成本監控

於截至2014年12月31日止年度，本公司在資源規劃方面仍然主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展並加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。該等工作已成功完成，使本公司更專注實踐三年計劃中的目標。

管理層持續專注於長短期的成本控制、本公司成本節約文化和行為的提升，以及審查及監控本公司的各項支出。

企業風險管理

項目總監及職能部門主管領導風險管理工作。審核委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。

內部控制

於截至2014年12月31日止年度，管理層及內審部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核委員會審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否充足。

本公司亦正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

內部審計

於截至2014年12月31日止年度，內審部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核委員會。內部審計

章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強本公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助本公司實現其目標。內審部每半年進行風險評估，並根據與管理層及員工的訪談及討論結果，制定以風險為導向的內部審核計劃予審核委員會審批。

於截至2014年12月31日止年度，內審部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審部亦於審核委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。



瑞安房地產董事會成員實地參觀項目工地

企業管治報告

誠信的企業文化

本公司已制定各項政策，包括《行為與商業道德規範》以管治本公司的商業道德及行為。本公司強調誠信乃企業文化的一個重要基石及策略選擇，並視之為本公司的競爭優勢之一。新員工入職後須參加一個以道德為主題的入職介紹，通過試用期後還須參加由道德委員會或高級管理層主持的道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2014年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底，所有經理級別及以上的員工，連同其他指定員工必須在線上完成一項聲明，承諾他們在進行商業交易時遵守本公司的《行為與商業道德規範》。

反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反本公司《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及/或商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電郵地址及郵箱已予設立，使投訴可直達審核委員會主席或道德委員會

秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告會於審核委員會每次會議時提交以供審核委員會審閱。

道德委員會亦頒佈了《違規舉報政策》。該政策闡明了本公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免心懷不滿的員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。

《異常事件申報程序》亦已制定，以便涉及財務及/或自動化信息系統的內部控制活動人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件(例如可能涉及欺詐的事件)。

反舞弊評估框架已經使用，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果經匯總後提呈審核委員會審閱。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2014年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的本公司財務資料及狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第115頁的「獨立核數師報告」內。



在建中的虹橋天地

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2014年12月31日止年度提供的審核服務及非審核服務的已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用 (港幣百萬元)
審核服務：	
• 本公司及其附屬公司財務報表的年度審核	7.9
非審核服務：	
• 審閱截至2014年6月30日止6個月的中期報告	1.6
• 就本公司的優先票據發出滿意函	3.7
• 就於不同情境下應用有關的會計標準提供會計諮詢	1.3
• 就本公司的重大交易審核若干附屬公司的完成賬目	0.7
• 稅務合規審閱	1.9
總計：	17.1

董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2014年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

年度薪酬等級	人員數目
人民幣2,000,000元及以下	2
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	3
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	5
人民幣4,000,001元及以上	9

董事於截至2014年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註10。

與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出知情的投資決定。向他們呈現本公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

為增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，本公司自2013年1月起透過聯交所電子公佈系統及本公司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。有關每月物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

此外，本公司的關連及重大交易經董事會或董事會就此目的成立的獨

立董事委員會進行審議及評估後，才提呈股東大會批准及/或向公眾披露(如需要)。

本公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發佈會和分析員簡報，以及各地產行業會議確保重要信息的適時發布。

企業管治報告

2014/2015年度投資者關係活動大事記

2014	活動	城市
1月	2014年巴克萊中國房地產日	香港
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
	法國巴黎銀行房地產日	香港
	2014年瑞銀大中華區投資者會議	上海
	德意志銀行2014年第十二屆中國投資者會議	北京
3月	2013年度業績路演	香港、新加坡
4月	2013年度業績路演	美國、加拿大、歐洲
	2014年瑞銀香港/中國房地產會議	香港
5月	匯豐銀行第五屆年度大中華房地產會議	香港
	麥格理房地產大中華區投資者會議	香港
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	香港
	摩根士丹利第五屆年度投資者峰會	香港
	巴克萊泛亞洲房地產會議	香港
6月	2014年第五屆德意志銀行亞洲會議	新加坡
	摩根大通2014年中國峰會	北京
	美銀美林大中華地產企業日	香港
7月	瑞信中國地產企業日	新加坡
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
8月	2014年中期業績路演	香港
9月	2014年中期業績路演	新加坡
	美銀美林2014全球房地產論壇	紐約
10月	滙豐銀行中國會議	上海
	杰富瑞第四屆年度亞洲峰會	香港
11月	美銀美林中國會議	北京
	摩根士丹利第十三屆亞太投資者峰會	新加坡
	2014年高盛大中華行政總裁峰會	香港
12月	美銀美林大中華地產和綜合公司企業日	香港
2015	活動	城市
1月	2015年巴克萊中國房地產日	香港
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
	法國巴黎銀行房地產日	香港
	2015年瑞銀大中華區投資者會議	上海

本公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，並定期更新。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公佈。透過免費訂閱，已登記的股東和投資者可獲取有關本公司公佈的免費提示電郵及新聞稿。有關實地參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係的聯絡方法亦可在本公司網站內找到。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2014年12月31日

止年度，本公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，通過電話及視像會議討論了本公司情況及其發展和策略。

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各董事委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。

獨立董事委員會(如有)主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

為了在股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2014年5月28日召開的股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了更有效地促進並提供股東與本公司間更直接的溝通，本公司於每次股東周年大會後安排與股東的近距離對話，讓股東能夠與本公司管理高層面對面交談、請管理高層回答提問，並掌握公司的最新業務動態和長遠發展策略。公司為加強聯繫而舉行的活動，獲得公司股東熱烈響應。

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，讓彼等了解本公司的最新發展。對投資者的查詢，本公司會適時地提供可以公佈的資料。

股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的組織章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

根據本公司組織章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或公司秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東特別大會(「特



虹橋天地現狀一覽

別大會)」。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至 sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

所獲殊榮

截至2014年12月31日止財政年度，本公司榮膺《亞洲企業管治》雜

誌頒發的「2014年亞洲企業管治表彰大獎 — 企業管治指標企業」及「2014年亞洲企業管治表彰大獎 — 最佳投資者關係公司」殊榮。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治實務。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

企業社會責任

瑞安房地產恪守社會責任，處處以客為先。集團的項目及規劃均秉持企業社會責任原則，並通過提供優質的服務及產品，積極實踐至每一項細節，致力締造舒適的生活環境，以達致人與環境和諧並存，企業與社會和諧共進。

社區發展

作為一家優質的房地產開發商，集團深知在拓展業務之餘，更應積極為社區謀福祉。我們設計及推行多元化的活動和措施，改善社區環境，配合政府提高市民生活水準。致力於在社區、環境、人才三方面履行企業社會責任的承諾。

扶植人才 鼓勵創新

人才是社會經濟發展的根本動力。我們致力培育青年才俊，同時鼓勵創新精神，以支持社會長遠發展。

年內，集團與復旦大學共同策劃為期三年的「瑞安—復旦」青年創業課程順利完成，自2011年至2014年集團贊助該項目共計人民幣660萬元，旨在通過系統的、有針對性的創新創業教育，激發大學生的創新精神。該項目開設的《創業企業戰略與機會選擇》選修課於2014年秋季登錄國內最大規模線上公開課平臺——「東西部高校課程共享聯盟」，成為該平臺中目前唯一的創業相關課程，為更多年輕創業者提供創新創業指導。

InnoSpace國際創業集訓營是為期16周的創業加速計劃。2014年，創智天地分別主辦了春季和秋季兩場InnoSpace國際創業集訓營，為互聯網和移動互聯網創業者提供全方

位、精細化的創業孵化服務。幫助創業者進一步完善商業模式、獲取天使用戶、對接合作夥伴，打造具有競爭力的產品和服務。

11月，創智天地舉辦第三屆創客嘉年華活動。活動現場是由來自不同職業、不同年齡的創客們所做的各種新奇好玩的項目搭建而成，不僅是創客們為大眾打造的科技樂園，也是最新奇好玩的「動手」嘉年華。活動當天，吸引了上萬人參與到這個全上海最大型的創客聚會中，共同體驗動手創造和分享創新的樂趣。此外創智天地定期舉辦「與大師對話」系列講座，內容覆蓋建築設計、清潔能源、IT網路、動漫遊戲等領域，為普通創業者與行業精英提供零距離對話平臺，促成合作和共同發展。

推動交流 促進文化

我們推動國際交流，致力於為高速發展中的中國房地產市場帶來更多國際觀點和實用經驗。

集團於年內向亞布力(中國)企業家論壇發展研究基金會捐款人民幣100萬元，用於基金會的學術研究、開展交流合作、組織人員培訓、組織亞布力中國企業家論壇年會和亞布力中國企業家論壇夏季高峰會等項目。

9月，集團和旗下中國新天地聯合贊助了城市土地學會舉辦的「讓上海更美好：城市復興的十項原則」報告發佈會。此報告針對上海城市復興的希冀與挑戰先後陳述了十個原則，為具有不同規模與歷史的各地城市提供了建議和參考。上海新天地和創智天地入選成為報告的兩個案例，分別闡述了「保護文化遺產」與「整合經濟發展」兩大原則。

促進多元文化交流，通過不同途徑引入高素質的展覽和表演，提升公眾文化藝術欣賞力。

年內，上海新天地成為第十屆「上海雙年展」的首個分展場。作為國際當代視覺藝術最高級別的展示活動，雙年展每年都受到市民的極大關注。9月，2014新天地當代公共藝術展由藝術家王輝跨界擔任策展，邀請了十餘位國內外著名當代藝術家，展出30餘件包括繪畫、雕塑、裝置、影像在內的公共藝術作品。上海新天地一直致力於以前瞻性的藝術視角和文化精神，打造最銳意創新的公共空間藝術。同時，通過上海雙年展等主題展覽，集團亦希望能夠將國內外諸多優秀當代藝術作品帶到國內，為消費者和藝術愛好者們帶來了創意新穎的藝術體驗，同時為當代藝術與大眾間提供自由溝通與交流的平臺。

6月，2014新天地世界音樂節相繼在上海新天地、武漢天地、重慶天地、大連天地、佛山嶺南天地隆重上演。活動邀請了包括中國、西班牙、瑞士等五個國家的六支樂隊，國際化的表演和高品質的音樂，激發了各地市民與國際音樂文化的交流與互通。

推廣傳統民俗文化亦是集團支持文化保育的重要內涵。

12月，重慶天地成為第一家「舌尖上的中國•文化美食館」落戶之地。「舌尖上的中國•文化美食館」是全國首家集餐飲民俗文化、禮儀文化和生態文化為一體的極具特色的文化實體商業項目，將整合國內各地區特色餐飲，結合民間藝術，以親子活動、電視節目等形式推廣中國傳統文化。

關愛社群 共築家園

集團積極履行良好的企業社會責任，支援各項公益活動。積極與各機構和夥伴合作，鼓勵員工善用假期，通過愛心捐贈、農村支教、社會服務工作等不同渠道幫助有需要的社群，促進社會和諧與共築美好家園。

2014年集團發起「淮海健康樓宇第一篇：樓宇十八法」公益項目，針對辦公族常見的頸椎病、肩周炎、腰腿病等職業病，推廣適合在樓宇內鍛煉的「練功十八法(辦公室版)」醫療保健操，旨在向樓宇白領們倡導健康生活的理念。

8月，雲南魯甸地震發生後，瑞安海鷗社立即行動，發起瑞安「愛心行動」，號召員工們自發為雲南省昭通市魯甸災區的600多名孩子們捐贈學習用品及洗漱用品。捐贈物品均於9月1日開學前順利抵達魯甸災區，並由來自上海、武漢、佛山三地出發的瑞安志願者，代表集團各項目全體員工交付到魯甸小朋友手中。

10月1日至5日期間，瑞安海鷗社17名志願者利用假期來到安徽省太湖縣南莊小學支教。志願者除了為孩子們講授少兒象棋、英語、樹葉畫、演講小達人等課程，同時還帶去了瑞安海鷗社捐贈的電腦、體育器材、文具等物品。為期5天的支教活動，在交流與互動中，留下了孩子們和志願者們的一段美好回憶。

12月，上海新天地舉辦「吻亮時刻」亮燈活動。此次活動上海新天地與愛心商戶一起，將慈善公益助力升級，每一個收集到的親吻，都將為中央人民廣播電臺音樂之聲與中國兒童少年基金會共同主辦的「我要上學」公益慈善項目募集一份善款。上海新天地希望通過此次慈善公益活動，號召市民一起用「吻」這樣一個充滿愛的舉動，關愛留守兒童。

在武漢，8月，武漢兒童福利院愛心開放日，海鷗社給兒童福利院的孩子們帶去了緊缺的奶粉、尿片等物品。同時志願者們參觀了小朋友們的畫展並和他們一起玩遊戲，給福利院的孩子們帶去了歡樂。

11月，海鷗社舉辦了慈善步行活動，並邀巴馬丹拿國際公司等合作夥伴共同參與，在步行中感受陽

光、健康與愛心。通過此次活動，海鷗社為武漢市兒童福利院募集到了人民幣44,514元善款，此款項將用於購買福利院新分院的設施設備中，以改善孤兒們的生活條件。

在重慶，海鷗社志願者協助香港環球幼兒教育基金及重慶市婦女聯合會，在農村幼稚園中推行「小老師搖籃計劃」。憑著「授人以魚，不如授之以漁」的信念，協助培訓幼稚園老師。讓幼兒們在「遊戲互動」中快樂的學習，促進兒童全面發展，培養他們適應未來社會挑戰的能力，為貧困的農村兒童帶來更加多元化的教育機會。

在大連，5月，大連天地海鷗社在智薈天地商業中心舉辦「環保使生活更美好」關愛高新區環衛工人主題活動。項目代表為高新區環衛工人們送上了印有大連天地標識的保溫水杯，並向環衛工人代表表示感謝。

在佛山，3月，海鷗社來到廣州芬芳聾兒語訓中心，探訪耳障小朋友，為小朋友們舉辦了遊園會活動。志願者們引導和協助小朋友們完成益智遊戲，在輕鬆氛圍中讓小朋友們感受到社會的關愛。4月，慈善步行



瑞安海鷗社前往安徽貧困小學支教，為孩子們送去愛的關懷

企業社會責任

活動在佛山露天泳場公園舉行，共有60餘名同事參與步行，籌款金額達到人民幣24,978元。8月，佛山嶺南天地舉辦「關愛外來工子弟活動」，吸引了佛山市禪城區「愛心學堂」多名小朋友的參與。小朋友們在新天地客服代表的帶領下參觀了佛山嶺南天地，瞭解到很多嶺南文化歷史。同時，小朋友們也在海鷗社的安排下與點心老師一起製作了愛心曲奇餅，並帶回家與家人分享美味成果，留下了美好的假期回憶。

員工培育與發展

儘早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身定造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團各項員工培育與發展計劃的宗旨，並藉此維持公司的持續增長。

優才發展計劃

是項優才發展計劃於2002年成立，開放給至少有三年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任集團主要管理層職位。截至2014年12月31日，集團共有24人參與是項計劃，其中15人已完成培訓。

管理見習員培訓計劃

是項計劃於1997年設立，以培訓剛畢業的高校學生擔任管理層職位。在導師的帶領下，見習員接受為期三年的嚴格訓練，以鍛煉個人發展能力及管理技巧。是項計劃於2014年招聘了3名新成員。截至2014年12月31日，集團有8名管理見習員在是項計劃培訓中。



集團總部及各項目啟用企業文化牆，加強員工與企業間的交流

專項見習員計劃

是項計劃旨在培訓剛畢業的高校學生，提供切合行內需要的訓練及教授管理技巧要點，以擔任本集團相關的專業職位，計劃的長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能的情况下調往外間的專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2014年12月31日，集團有52名專項見習員在是項計劃培訓中。

暑期實習生計劃

是項計劃於2001年設立，為來中國內地的大學生提供四至八周的暑期實習機會。於2014年共有14名大學生參加，其中有3名同學申請並獲准加入「綠色通道」，以加快進入管理見習員/專項見習員計劃招聘流程。

可持續發展

集團作為香港和內地一家優質的地產開發商，在拓展業務之餘，更在可持續發展方面，致力展現卓越的領導地位。

堅持原則 履行可持續

集團深信，可持續發展是項目開發的必要條件。早在1997年，集團在內地開發的首個大型社區——上海太平橋就有了基本的可持續發展理念。打造以步行為主的多功能國際社區，開創了改造傳統建築並合理利用的發展理念。自2006年集團頒佈可持續發展政策並成立可持續發展委員會。8年來堅持秉承可持續發展原則，由集團層面延伸至項目發展的每個環節。不僅通過技術手段來建造綠色建築，更通過打造綠色社區，將健康生活帶給客戶。為此集團始終堅持：

- 綠色規劃

我們將綠色健康的開發理念注入社區開發模式，通過合理的規劃原則來打造可持續發展的社區，同時承諾所有大型總體規劃項目均獲得LEED – 鄰裡開發認證。集團是目前中國獲得LEED – 鄰裡開發第二階段金級認證(預認證)最多的開發商。

● 綠色設計

我們在建築設計時充分考慮了可持續發展原則，從節能、節水、節地、節材各個方面保護環境和減少污染，並將100多項可持續技術融入產品，為客戶提供健康、適用和高效的使用空間以及與自然和諧共生的建築。同時我們承諾所有新建商業項目獲得LEED或中國綠色建築認證，所有新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證。集團的綠色設計採用多項可持續技術，卻不是以技術為設計出發點，而是提出在健康舒適生活的基礎上輕鬆省、並倡導「環保是一種生活態度」的觀念。

● 綠色施工

我們提倡綠色施工措施，不僅採用綠色建材，更循環利用建材，以節約資源、保護環境。同時，我們亦嚴格監管施工過程，採取一系列措施。例如，注重施工階段廢棄物回收利用、加強施工雨洪徑流管理、並對施工室內環境質量進行嚴格監管，降低施工干擾，保護環境的同時也為建築工人營造健康的工作環境。

● 綠色運營

集團旗下中國新天地以及豐誠物業管理有限公司為項目提供專業化的運營以及物業管理，為客戶營造健康的生活及工作環境。

目標明確 顯獲成效

集團以最高的國際標準作為可持續發展的基準，所有大型總體規劃項目均以獲得LEED – 鄰裡開發認證為目標，所有新建商業項目獲得LEED或中國綠色建築認證。2014年，集團多個項目相繼獲得LEED和中國綠色建築認證。1月，上海太平橋第127號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證。2月，上海太平橋獲得LEED – 鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)。3月，佛山嶺南天地第1號地塊獲得LEED – 建築主體與外殼金級認證。4月，虹橋天地第D19號地塊(商業)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。9月，重慶天地第B12-3號地塊(商業)、第B12-4號地塊(商業)均獲得LEED – 建築主體與外殼金級認證。10月，大連天地黃泥川板塊第E02號地塊(一期)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。在政府方面，集團在可持續發展領域的成就也獲得了一定認可。10月，上海太平橋企業天地和瑞安廣場在節能方面的表現獲得上海市黃浦區政府頒發的「黃浦區

2014年重點節能項目獎勵證書」及人民幣90,500元的節能扶持資金。11月，佛山嶺南天地•御苑獲得廣東省房地產行業協會頒發的「廣東省綠色住區」認定。

多管齊下 提升產品品質

集團追求卓越，不斷將國際最先進、最優質的規劃理念、設計、施工及材料技術應用於項目中，以提升產品品質。例如，於年內獲得LEED – 鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)的上海太平橋將傾力打造成健康低碳出行、便捷生活、健康工作、健康居家、安全環保、尊重本地文化的富有活力的城市中心。該項目公共服務設施齊全、人工湖及綠地約41,600平方米。行道樹提供至少50%遮蔭，提供舒適的步行空間，高反射屋面覆蓋，降低建築能耗。項目使用建築室內材料環保認證，人均新風量相比美國ASHRAE標準高30%，並在新建商業建築人員密集區設置CO₂傳感器，提供「氧吧」辦公。上海太平橋完全體現集團通過合理的規劃原則來打造可持續發展社區的發展理念。



集團精心規劃開放空間，為人們提供舒適的戶外活動場所

企業社會責任

近年來，室外大氣污染導致的PM2.5問題持續困擾民眾，集團尋求技術路徑解決辦法，應對這一環境挑戰。目前與上海建築科學研究院合作防控指南，致力於PM2.5的治理。同時，武漢天地第B14號地塊設計中採用了PM2.5過濾系統全熱交換器和室內新風系統改善室內空氣質量。PM2.5淨化箱採用三重過濾，第一層無紡布初效過濾，主要過濾5微米以上塵埃粒子，有效阻隔空氣中蚊蟲及可見灰塵；第二層活性炭過濾，吸附甲醛、苯系物、氨、氬等有害物質，所有有害氣體及空氣中浮游細菌；第三層HEPA高效過濾PM2.5。

此外，集團與總包施工單位簽訂合同中明確規定環境保護相關內容(環境健康安全HSE要求)，注重環境保護，防止施工過程的水、大氣、噪音、固廢、以及土壤地下水污染。同時施工現場也採用節能措施包括節約現有的能源和利用可再生能源、節水、節材措施。集團亦不斷積極參與推動綠色材料採購工作，嚴格貫徹

「綠色採購政策」，明確與總承包、機電、精裝修承包單位之戰略合作，與供應商簽訂合同中明確規定，所有人造板材、膠粘劑、水性塗料都必須使用具有中國環境標誌認證(十環認證)或同等級環保認證材料，與同類產品相比，具有低毒少害，節約資源等環境優勢。

集團旗下中國新天地以及豐誠物業管理有限公司亦在節能減排方面持續努力，配合集團可持續發展戰略。於年內採用的管理措施包括：

- 節能管理
 - 中國新天地對設備保護保養流程進行優化
 - 定期進行節能檢查
- 照明能源管理：
 - LED燈具全面升級改造
 - 按照用途對照明分回路控制改造，感應燈、光控燈改造
 - 多角度能源管理合約方的合作

- 空調能源管理：
 - 大部分辦公樓及商業項目中央空調自動群控升級改造，採用最新型智慧控制系統改善(UPPC冷凍機群控變頻節能系統、江森自控等)
 - 原辦公樓項目水泵變頻控制改造
 - 錯峰谷時間段用電負荷調節，夜間蓄熱用作空調能源
 - 低用量時間段通過管理手段控制鍋爐回水溫度
- 動力能源管理：
 - 用電負荷小的階段，調節回路負荷，提升變壓器效率
 - 無功率補償器改造，提高用電效率
 - 根據運營業態調整，更換改造大容量變壓器，提升效率
- 空氣品質展示平臺：
 - 上海太平橋企業天地5號目前推進視覺化能源監測系統，提供視覺化的能耗計量與即時監測、設備節能診斷、室內空氣品質(溫濕度及PM2.5)監測。

量化體系 科學監測

集團深刻瞭解溫室氣體排放對全球環境的影響，因此在致力於溫室氣體排放核證和管制方面我們不餘遺力。早在2010年，我們就聘請專業的第三方認證機構對本集團辦公室運營的溫室氣體排放量進行具體量化，成為內地少數進行碳管理的房地產企業。



佛山嶺南天地回收舊磚瓦精心設計綠色景觀

2014年1月1日至12月31日止，集團自行持有的正常營運物業共28個。經我們的碳核證合作夥伴——萊茵技術(上海)有限公司獨立核證，集團2014年正常營運的持有物業由於營運活動而產生的碳排放量為87,634.08噸二氧化碳當量。2014年集團未有新增持有的正常營運物業且去年持有的上海新天地朗廷酒店已出售，並經努力採取節能

減排措施後，較之2013年，集團碳排放總量減少14.17%。(上述資料嚴格依據ISO14064進行核證，並保證碳排放資料達到5%的實質性保證)。

按照每平方米的碳排放量計算，2013年集團正常營運的持有物業碳排放量為89.74噸二氧化碳當量/平方米，2014年集團正常營運的持

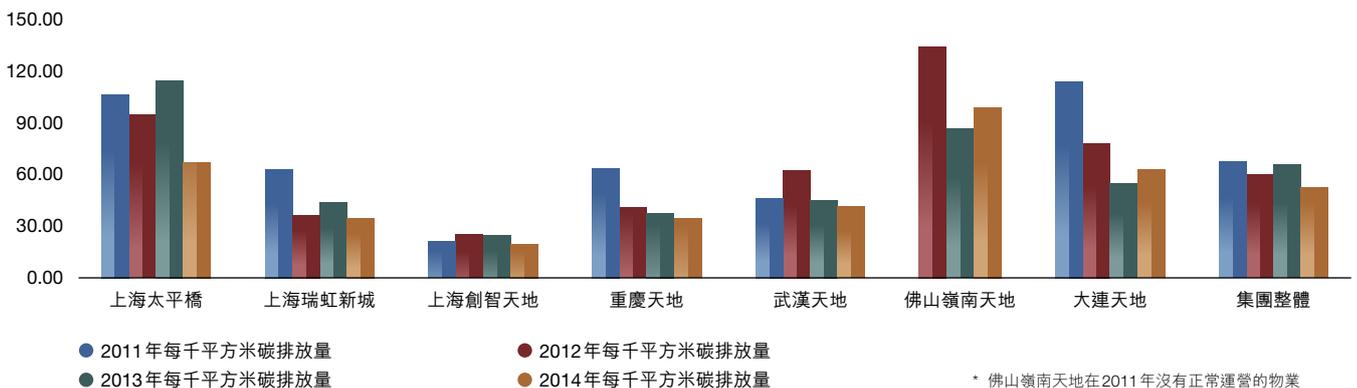
有物業碳排放量為80.35噸二氧化碳當量/平方米，減低了10.46%。

2014年較之2011年，我們的每千平方米碳排放量減低了11.76%，達成碳減排目標的58.8%。

集團將盡一切努力達成我們的公開承諾，所有正常營運的持有物業單位面積碳排放，2011年至2016年降低20%。

更詳細的碳排放量資訊可參考下圖：

2011年至2014年集團物業每千平方米碳排放比較表



經過2014年的設備改善及運營提升，本年度大部分項目均取得了較好的減排成效。

所有28個項目中，19個項目的單位面積碳排放量較之2013年，均有4%-45%不等幅度的減少，其中佛山東華嘉苑會所減排26%、大連天地第E29號地塊減排30%、瑞虹新城三期會所減排量達到44%。

自2011年集團啟動碳核證以來，有16個項目已連續核證四年。其中15個項目的單位面積碳排放量較之2011年均有所減少，且幅度在5%-30%之間不等。充分證明集團在可持續發展工作上做出的努力。

同時，隨著集團旗下中國新天地的成立，2014年各地辦公室也已將中

國新天地之辦公活動造成的碳排放量納入其中。雖然辦公活動範圍有所擴大，但隨著綠色辦公室活動的開展仍然將各地辦公室的碳排放量增加控制在1.8%範圍內，並未大幅度影響集團整體的碳排放量。

此外，集團在積累了3年的溫室氣體排放量資料後，應香港環境局及香港環境保護署邀請，成為第一批在「香港上市公司碳足跡資料庫」網站上公開碳足跡的公司之一。公開集團碳足跡不僅能更加督促我們努力完成碳排放量減少之可持續發展目標，更是期望能以我們的實際行動為全球節能減排工作貢獻一份力量。

集團除了對旗下持有的正常營運物業進行碳排放量核證外，還致力於

在實際運營過程中能耗數據的統計與積累，在科學統計建築能耗的基礎上，實時監控能耗情況、監測關鍵設備能耗、判斷能耗異常特徵，從而消除能耗漏洞和降低設備運行能耗，以期達到進一步節能、減排的效果。

2014年集團繼續與北京博銳尚格節能技術有限公司合作，搭建集團自身的能耗管理系統平臺。目前，集團旗下瑞安廣場和上海太平橋企業天地兩個物業已加入到能耗管理系統，通過系統平臺可以全面地掌握兩個物業的實時能耗狀況。虹橋天地第D17號地塊和第D19號地塊、創智天地第5-3/6-1號地塊、上海太平橋第126號地塊和第127號地塊、瑞虹新城第3號地塊能源監測系統已

企業社會責任

經進入施工階段；瑞虹新城第10號地塊、武漢天地第A123號地塊、佛山嶺南天地第A號地塊能源監測系統目前進行方案設計階段。

全民投入 推動發展

我們始終相信，可持續發展需要全民共同參與。為提升市民的環保意識、推廣全社會可持續發展進步，我們積極與業界及公眾分享經驗，贊助支持各類環保公益活動。

集團於10月在創智天地舉辦「知識社區的綠色生活」2014瑞安房地產可持續發展論壇。論壇攜手國內外權威專家，圍繞主題共同探討當前國內外知識社區可持續發展之最新動態，從多角度分享生態城市和綠色社區建設的成果，力求借助綠色智慧推動城市的長遠發展。本次論壇創新地在社區中設立多場開放式的互動交流環節，亦吸引到眾多社區客戶共同參與。

項目層面，3月，創智天地在社區內開闢「綠色農場」，用一抹綠色營造健康自然的生態氛圍，鼓勵社區企業、周邊高校以及個人團體親

手種植綠色植物。社區內多家企業及高校熱情參與，紛紛認領了綠色苗圃，為環境的改善奉獻自己的力量。5月，由創智天地攜手 Archina 建築中國主辦的「與大師對話」以「辦公建築·綠色設計思考」為題，邀請國內外辦公建築設計領域具有豐富專業經驗、屢獲佳績的事務所代表，為廣大設計師帶來一場綠色實踐與優秀案例的精彩分享。6月，第二屆「大連天地杯閃電自行車東三省聯賽」在大連天地黃泥川板塊戶外自行車運動基地開啟。在為期三個月的賽程中，分別舉行綜合賽、計時賽、爬坡賽和總決賽四站比賽，共有來自國內外約500名自行車選手參與賽程。大連天地通過舉辦此次活動，號召社區居民低碳環保、樂活健康的生活方式。7月，重慶天地城市農場面世，頗受社區居民關注與喜愛。除了為客戶提供菜地認種、代種服務外，城市農場還開發了「魚菜共生」、「平菇養殖包」等一些集科學與樂趣為一體的蔬菜培育項目。9月，重慶天地參與「中華環保世紀行」大型環保宣傳活動。「中華環保世紀行」2014年新聞採訪組

與渝中區政府代表來到天地湖，共同驗收天地湖治理結果。11月，創智天地邀請《ECO-NOMY 碳商》雜誌，舉辦「國家綠色競爭力」論壇2014及「綠色創新與創意」系列展覽，這是一次關於中國綠色經濟未來之路的深入思考。

同時，集團認為可持續發展離不開全體管理層和員工的共同努力，我們倡導綠色辦公，總部及多個項目辦公室均已取得LEED-商業室內裝修認證。我們定期舉辦各種豐富多彩的「綠色辦公室」活動，包括舊物互換、養綠植樹、DIY烘焙等一系列活動。在集團內部，「節水節電、健康辦公」的觀念無所不在，綠色健康觀念已滲入到每個員工的內心。

此外，為加強員工對可持續發展專業知識的瞭解，集團亦主動為員工開設可持續發展專項培訓，組織視頻分享推廣到各項目。內容包括最新綠色建築評價標準、能耗分享計量系統、綠色建築可持續發展策略實際運行效果。同時，機電委員會於年內開設「VAV和VRV系統」等培訓，為同事們介紹最新的技術資訊。



集團連續三年舉辦「可持續發展論壇」，為業內交流提供平臺，以推動社會長遠發展

可持續發展措施：

集團	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	二氧化碳感應器改善室內空氣品質；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置。
2. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	
3. 楊浦中央社區發展有限公司 — 創智天地10號樓	獲得LEED – 商業室內裝修金級認證	燈光設計節能；雙層LOW-E雙層斷橋玻璃門窗；節水型衛生裝置；空調分區控制；低放射性建材；舊材利用；熱舒適度設計；長久承租保證。
4. 重慶瑞安天地房地產發展有限公司 — 第B12/01號地塊	以取得LEED – 商業室內裝修金級認證為目標	BMS系統智能化管理；按需通風控制；建築能源消耗的基礎建築分項計量及租戶計量系統；節水型器具；熱舒適度設計。
項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地	獲得LEED – 鄰裡開發試用版第二階段金級認證(預認證)	包括實施混合的土地利用、充分連接公共交通系統；進行適當密度的開發，注重自然通風和利用自然景觀資源，延續文化傳統及建築特色；節約能源和水，減少廢物排放；以及安裝區內大型基礎設施，如採用中央供熱供冷系統，水源熱泵，雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化。
2. 重慶天地	獲得LEED – 鄰裡開發試用版第二階段金級認證(預認證)	
3. 大連天地	黃泥川板塊已註冊LEED – 鄰裡開發評級系統	在優美的自然環境中以公共交通為導向進行密度適當的開發；通過建築合理佈局，夏季利用自然風，冬季阻隔冷風；利用太陽能及風能，採用太陽能熱水系統和風力發電機；結合地形進行雨水回收，回收利用灰水以及屋頂綠化；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
4. 佛山嶺南天地	獲得LEED – 鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)	選址於國家級歷史文化名城核心地段及歷史文化街區；採用合理的尺度及適當的密度進行保護及開發，延續城市肌理；採用適宜步行的小街區並連接公共交通；保護並再利用22處文物保護單位及歷史建築；設法提高建築室內空氣品質及維護結構隔熱保溫性能；再利用拆除的建築材料；適當利用太陽能和日光，並採用中央空調；進行屋頂綠化和牆體綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
5. 上海瑞虹新城	獲得LEED – 鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)	選址城市中心區原有舊改老區；延續城市原有街區尺度和肌理，採用合理的街區尺度和適當的密度，緊湊式開發，節約中心區稀有的土地資源，提高原有土地的使用價值；採用混合功能開發的土地利用模式，創造多功能綜合型城市新社區；鼓勵多樣化的交通出行方式，採用公交、慢行交通與步行系統等相結合的交通體系和道路設計；利用步行系統建立社區公共中心與城市公共交通的聯繫，提高可達性和出行便捷性，同時減低交通出行的碳排放；採用節能型市政設施照明設備和二級以上能效的建築物空調熱水設備，最大限度的降低社區能源消耗；採用屋頂綠化、雨水收集、中水回用、高效能灌溉以及節水型器具等多種設施節約和優化利用水資源；設法增強建築物外牆的保溫隔熱性能，優化室外景觀種植和公共空間環境，提高室內外環境及空氣質量，降低熱島效應；實行垃圾分類和廢棄物管理，減低對環境的污染；採用對總體規劃的碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
6. 上海太平橋	獲得LEED – 鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)	打造「整體社區，混合開發」理念，提供全方位的辦公、住宅、商業、零售、娛樂及文化項目。著力創造一個富有活力的社區，鼓勵步行，其中社區內50%以上的居住單元在800米步行範圍內可到達至少10個不同使用類型的建築；對既有歷史建築進行了保護性的開發再利用，改造了大片石庫門舊弄里。在設計中通過保留該地區的街巷網路、石庫門和開放空間的特徵，保持並賦予了歷史建築/歷史街區新的活力；採用多種綠色技術：節水潔具和高效灌溉技術、節能路燈等基礎設施。
7. 上海創智天地	已註冊LEED – 鄰裡開發評級系統(2009版)	打造「生活、工作、休閒、學習」為一體的新型知識社區；多功能混合開發、小地塊密路網、圍合式佈局、鼓勵步行；便捷公共交通、場地緊鄰地鐵站，項目內有多條公交線路；多種戶外及室內活動場所、場地周邊有諸多運動場所及休閒中心；公共開放空間、分散的綠化公共空間給居住者提供更多的步行可達的活動空間；將歷史保護建築江灣體育場進行維修使其成為健康生活的中心。

企業社會責任

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地第A4號地塊， 武漢(娛樂及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷/供暖；雨水回收及循環利用；屋頂綠化；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生器具。
2. 武漢天地第A5號地塊， 武漢(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	加大綠化率；高效能空調系統；低流量龍頭及節水型衛生器具；高性能玻璃幕牆；低VOC含量建材。
3. 武漢天地第A1/2/3號地塊， 武漢(辦公、酒店及商業)	裙房商業已取得BREEAM綠色建築評估體系的中期評估並取得BREEAM – 「Very Good」評級	採用供水洩漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層LOW-E窗戶；後動用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
4. 武漢天地第A1號地塊， 武漢(辦公及酒店)	塔樓已註冊LEED – 建築主體與外殼評級系統	採用供水洩漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層LOW-E窗戶；後動用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
5. 武漢天地第B9號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
6. 武漢天地第B11號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
7. 武漢天地第B20號地塊會所， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證	雨水回收及循環利用；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；可循環材料；太陽能熱水；屋頂綠化與地面水景；二氧化碳感應器；使用透水性地面材料。
8. 武漢天地第B13/B17號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；高保溫性能的圍護結構；屋頂綠化；地下停車；節能照明；節水型自動噴灌；自然通風；可循環材料；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；節水型器具。
9. 武漢天地第B1 – 5號地塊， 武漢(商業)	已註冊LEED – 建築主體與外殼評級系統	屋頂綠化；自然通風；停車場一氧化碳感應器；變頻水泵；節水型器具；雨水回收及循環利用；可循環材料；節能空調；安裝的空氣篩檢程式採用中效(MERV 13)或更好的過濾介質。
10. 重慶天地第B3/01號地塊， 重慶(娛樂及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具運用。
11. 重慶天地第B11號地塊， 重慶(辦公、酒店及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級預認證	高性能玻璃幕牆；高效能空調系統包括變頻冷水泵，二氧化碳感應器；人員感應器；熱回收；高效能照明系統減低能耗；節省生活用水40%。
12. 重慶天地第B12-1/02號地塊， 重慶(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
13. 重慶天地第B12-3/02號地塊， 重慶(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
14. 重慶天地第B12-4/02號地塊， 重慶(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼 金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
15. 重慶天地第B13號地塊， 重慶(辦公及商業)	以取得LEED – 建築主體與外殼 金級預認證為目標	雨水回收及循環利用；節水器具；屋頂綠化無需灌溉的本地植物；回收垃圾用房；高性能圍護結構；高效水泵及風機；人員動靜感應器；自然採光感應器；高效冷凍機及鍋爐；低揮發性有機建材。

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
16. 重慶天地第B16-02號地塊， 重慶(住宅)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	雨水回收及循環利用；高保溫性能的圍護結構；屋頂綠化；地下停車；節能照明；節水型自動噴灌；自然通風；可循環材料；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；節水型器具。
17. 上海太平橋第126號地塊， 上海(辦公及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識三星級認證，是全國第一個按照「綠色超高層建築評價技術細則」進行評價並獲得標識的項目	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
18. 上海太平橋第127號地塊， 上海(辦公及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識三星級認證	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
19. 上海太平橋第116號地塊， 上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；地下停車；節省地面空間；自然通風；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統。
20. 瑞虹新城第4號地塊， 上海(住宅及零售)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並已於2010年11月5日獲得上海市住宅節能示範項目的政府補貼，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	合理利用原有地形地貌，外牆內保溫；雨水回收及循環利用並引入中水系統；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具；硬質鋪裝和地面水滲透。



佛山嶺南天地舉辦「工地開放日」活動，讓客戶更加直觀的瞭解到產品的施工工藝

企業社會責任

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
21. 瑞虹新城第6號地塊， 上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	外牆保溫；雨水回收及循環利用；太陽能景觀照明系統；節水景觀噴灌系統；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具，電梯非渦輪蝸杆傳動，降低能耗。
22. 瑞虹新城第3號地塊， 上海(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證，並以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明。
23. 瑞虹新城第10號地塊， 上海(商業)	以取得LEED – 建築主體與外殼金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明。
24. 瑞虹新城第2號地塊， 上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計以及營運評價標識二星級認證為目標	配套公建屋頂綠化，雨水收集利用，節水灌溉，節水器具利用，太陽能熱水利用。
25. 瑞虹新城第9號地塊， 上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計以及營運評價標識二星級認證為目標	配套公建屋頂綠化，雨水收集利用，節水灌溉，節水器具利用，太陽能熱水利用。
26. 創智天地廣場2期， 上海(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具。
27. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地塊， 上海(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；低流量龍頭及節水衛生器具；自然/機械合用通風；自動照明系統控制及人員感應器；高效率製冷機；熱回收；雨水回收。
28. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號地塊， 上海(辦公及住宅)	已獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。
29. 創智天地第5-3/6-1號地塊， 上海(辦公)	以取得LEED – 建築主體與外殼白金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	雨水/中水回收及循環利用；高保溫性能的維護結構；節水器具；屋頂綠化；冰蓄冷系統；高效VAV系統；低放射性建材；環保製冷劑；綠色電力；使用本地材料/可循環材料；二氧化碳感應器；節水型綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃門窗；太陽能熱水。
30. 創智天地第C3-05號地塊， 上海(辦公)	已獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	節能空調；屋頂綠化；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈)；雨水/中水回收及循環利用。
31. 創智天地第C3-04/C3-07/C3-08號地塊， 上海(住宅)	已獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；節能空調；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈等)。
32. 大連天地第D22號地塊金楊樓及金楓楓樓， 大連	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；提供自行車停車場；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
33. 大連天地第D14號地塊	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級預認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。
34. 大連天地第B07號地塊	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級預認證	新型交通；中水回收；節水型潔具；高效照明系統；高效空調系統；環保型製冷劑；能源監測與計量系統；Low-E中空鋼化玻璃；高效圍護結構系統；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材；室內化學品和污染源控制；自然採光；自然通風。
35. 大連天地黃泥川板塊第E02號地塊一期	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	住區綠化率達45%以上；戶型設計充分考慮自然通風、自然採光，舒適宜居；項目整個地下車庫採用LED照明，同時佈置有10個自然通風採光井；並採用分質供水系統，非傳統水源利用。
36. 虹橋天地第D17號地塊，上海(辦公、酒店及商業)	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級預認證，辦公、零售已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；酒店已獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水/中水回收；外遮陽；太陽能熱水利用；屋頂綠化；節水灌溉；熱電冷三聯供；自然通風；自然採光；室內空氣品質監測、高效照明、熱回收；節水型潔具；Low-E中空鋼化玻璃；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料。
37. 虹橋天地第D19號地塊，上海(辦公、商業及展覽)	已取得 LEED – 建築主體與外殼銀級預認證；辦公取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證、商業取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證；展覽以取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證為目標	雨水/中水回收；外遮陽；太陽能熱水利用；屋頂綠化；節水灌溉；熱電冷三聯供；自然通風；自然採光；室內空氣品質監測、高效照明、熱回收；節水型潔具；Low-E中空鋼化玻璃；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料。
38. 佛山嶺南天地第4號地塊，佛山(住宅及商業)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。
39. 佛山嶺南天地第5號地塊，佛山(住宅)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。
40. 佛山嶺南天地第6號地塊，佛山(住宅)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉；高效自然採光，綠化屋頂。
41. 佛山嶺南天地第18號地塊，佛山(住宅)	中國綠色建築設計評價標識二星級認證公示階段	停車場一氧化碳感應器、節水型潔具、高保溫性能的圍護結構、節省地面空間、LOW-E中空玻璃窗、採購/施工過程的綠色管理、施工廢棄物的綠色管理、使用含可回收成分材料、高效冷凍機、可調節外遮陽系統、使用本地材料、節水植物/景觀、雨水/中水回收及迴圈利用、低揮發性有機物建材、環保製冷劑、使用透水性地面材料。
42. 佛山嶺南天地第1號地塊，佛山(娛樂及零售)	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級認證	太陽能發電；歷史建築利用最大化，雙層中空 Low-E玻璃；節水型潔具；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉；垂直綠化/屋頂綠化。

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生

尹焯強先生

黃勤道先生

董事會

執行董事

羅康瑞先生，金紫荊星章， 太平紳士

現年66歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮獲安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分

別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港機場管理局主席、香港發展局大嶼山發展諮詢委員會非官方委員、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席及其他多項公職。

尹焯強先生

現年56歲，為本公司董事總經理及財務總裁，負責財務及會計、法務及公司秘書一切事務。彼亦與其他高級行政人員緊密合作，共同管理公司日常運作。除現有職責外，尹先生亦監管佛山嶺南天地項目。尹先生於2009年3月加入本公司。

尹先生在金融財務界擁有豐富經驗，並在高級管理職位上任職逾20年。於加入本公司之前，尹先生為東亞銀行有限公司的總經理兼集團財務總監。

尹先生持有香港中文大學工商管理學士學位、威爾斯大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會的資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。尹先生前為稅務上訴委員會成員、中小型企業委員會成員、旅遊業賠償基金管理委員會成員、旅遊業賠償基金投資事宜委員會主席及中央政策組非全職顧問。

黃勤道先生

58歲，於2014年1月10日獲委任為本公司的執行董事及董事總經理。黃先生現任中國新天地有限公司(本公司之全資附屬公司)行政總裁及瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)非執行董事。彼負責執行中國新天地的業務策略以及公司的整體管理和

營運。黃先生擁有逾25年物業發展、投資及建築業管理經驗。於加入中國新天地前，彼為另一瑞安集團成員瑞安建業的行政總裁及董事總經理。黃先生於瑞安集團開展其事業，1979年至1992年期間擔任見習工程師至副總經理之職位。彼於2006年重返集團，掌管瑞安建業房地產部，成功主理多項物業收購及交易。黃先生持有工程學學士學位，為中國人民政治協商會議大連市政協港澳委員，並為香港工程師學會成員。

非執行董事

黃月良先生

現年66歲，自2011年8月17日被委任為本公司非執行董事。黃先生曾於2011年9月至2014年8月期間出任瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)非執行董事，1997年至2004年期間及2010年4月至2011年8月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為

在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行董事，以及在深圳證券交易所上市的公司四川雙馬水泥股份有限公司之董事。彼曾於2004年2月至2006年12月期間出任Solomon Systech (International) Limited(於香港聯合交易所有限公司上市)非執行董事及於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事。

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年73歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止及Xstrata plc主席至2013年5月。彼現為A. P. Moller Maersk非執行董事，以及Northern Trust Corporation顧問董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

馮國綸博士，銀紫荊星章， 太平紳士

現年66歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會(1994-1996)、香港出口商會(1989-1991)及太平洋經濟

合作香港委員會主席(1993-2002)。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司、香港上海大酒店有限公司及Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。彼亦為其他馮氏集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事及利標品牌有限公司之主席和非執行董事。他是以香港為基地的獨立非牟利智庫經綸國際經濟研究院之董事。

白國禮教授

現年63歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學電訊盈科教授及會計系講座教授。彼並於哥倫比亞大學商學院、倫敦商學院及復旦大學任教。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於全球領先商學院擔任訪問教授包括中歐國際工商學院(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理學院(瑞士)及Skolkovo(俄羅斯)。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學經濟及工商管理學院院長、香港科技大學商學院副院長及部門主

董事及高級管理人員履歷



黃月良先生

管以及香港科技大學校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及新昌一葉謀導講座教授。白國禮教授現為美國會計學會委員會及執委會成員、美國會計學會國際會計顧問委員會成員、香港會計師公會委員會成員及香港特別行政區財務匯報局的財務匯報檢討委員會成員。彼亦為美國執業會計師公會、當代會計研究編委會、香港工商專業聯會、香港董事學會(培訓委員會)、Washington Society of Certified Public Accountants會員，及香港學術會計學會前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於1984年初次踏足中國並自1996年起以香港為家。白國禮教授是金融會計、經濟預測、價值創造、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值的頂尖專家。相對香港大學經濟及工商管理學院其他教授，白國禮教授於不同領域獲得更多職業研究引用。他的研究報告不時於頂尖學術及金融期刊刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。彼亦獲得22個教學獎項，包括兩個由世界高度排名的行政人員工商管理碩士課程頒授的



龐約翰爵士

「年度教授」殊榮。白國禮教授亦為知名上市公司的獨立非執行董事及審核委員會主席包括金蝶國際軟件集團有限公司，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫·羅傑博士

現年66歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士



馮國綸博士

獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委會、麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為National Academy of Engineering/National Research Council/Transportation Research Board (TRB) Evaluation of the Federal Railroad Administration (FRA) Research and Development Program成員。

邵大衛先生

現年68歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30止，惟彼繼續擔任匯豐銀行集團主席及集團行政總裁的非全職顧問。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998



白國禮教授

年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼為滙豐集團旗下若干銀行附屬公司的非執行董事。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

高級管理人員

鄧嘉華先生

現年55歲，為上海瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產發展」）執行董事，負責總部項目工程成本及品質監控的管理以及上海瑞安建築有限公司及德基（中國）有限公司內地業務的管理工作。彼於1985年加入瑞安集團，在建築業擁有逾29年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲西岸科技管理學院工商管理 — 電子商貿碩士學位。

陳永明先生

現年59歲，為瑞安房地產發展執行董事及項目總監 — 創智天地項目。陳先生負責上海創智天地項目，以



麥卡錫·羅傑博士

及與瑞安房地產發展其他董事緊密合作，共同管理瑞安房地產發展的日常運作。彼負責知識社區業務模式的發展，以及總部規劃發展及設計的管理工作。彼於2004年1月加入瑞安集團。加入本公司前，陳先生曾任星獅地產（中國）有限公司副董事總經理、SunCorp Technologies Limited執行董事、花旗銀行（北美）副總裁及普華永道會計師事務所經理。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲特許會計師公會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

陳建邦先生

現年55歲，規劃發展及設計總監。他於1997年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有30年的豐富經驗，陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自1997年至2001年，他領導參與“上海新天地”發展項目的整體規劃和設計。彼專注於本公司商業綜合體發展、產品標準化，並領導本公司可持續發展委員會。



邵大衛先生

在加入瑞安之前，陳先生曾在紐約市設計與建設部和紐約的Cooper, Robertson + Partners任職。陳先生持有明尼蘇達大學建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為美國紐約州的註冊建築師、美國規劃師協會會員及城市土地學會會員。另外彼還擔任其上海管理委員會會員。

黃金綸先生

現年51歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書及合規事務。黃先生持有香港大學法律學士學位（榮譽）及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾23年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

董事及高級管理人員履歷

梁達文先生

現年56歲，現為瑞安房地產發展的財務總監，負責瑞安房地產發展的財務、會計及資金管理的工作。彼於2009年加入本公司，於財經行業有超過30年經驗。加入瑞安房地產發展之前，梁先生曾任職於富登投資信用擔保有限公司(淡馬錫的全資附屬公司)擔任首席營銷官之職務。梁先生畢業於上海華東理工大學。彼為中國人民政治協商會議上海黃浦區委員會成員。梁先生並曾歷任中國人民政治協商會議杭州委員會成員及中國香港(地區)商會—上海的副會長及財務小組召集人。

陳建宏先生

現年40歲，現為虹橋天地之項目總監，全面負責本集團位於上海虹橋毗鄰虹橋交通樞紐之綜合用途發展項目。陳先生於2009年2月加入本公司任職企業發展總監。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問，於商業零售及房地產領域具有豐富經驗。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為城市土地學會及國際購物中心協會(ICSC)會員、上海市青聯港澳委員、上海市青年企業家協會會員、以及閔行區政治協商委員會委員。

王穎女士

現年40歲，為瑞虹新城項目總監及瑞安房地產發展的執行董事。王女士負責上海瑞虹新城項目之各方面的事務以及瑞安房地產發展的若干

職能包括品牌管理、企業傳訊及政府關係、營銷管理、產品發展及土地併購等。除現有職責外，彼亦管理大連天地項目。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過20年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位。王女士完成上海復旦大學及香港大學合辦的房地產高級工商管理碩士(EMBA)的課程及國務院發展研究中心企業研究所與美國斯坦福大學可持續發展與全球競爭力中心合辦的中國企業新領袖培養計劃。王女士現為虹口區政治協商委員會委員、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事、虹口區黨外知識分子聯誼會副會長、虹口區歸國留學人員創業聯誼會會長、虹口區海外聯誼會理事及虹口區青年企業家協會委員。

郭慶先生

現年40歲，現為瑞安房地產發展的執行董事及豐誠物業管理的董事總經理。郭先生負責瑞安房地產發展的人力資源、信息系統以及行政管理及豐誠物業管理等事宜。除現有職責外，彼亦管理重慶天地項目。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾18年工作經驗。郭先生曾出任武漢天地項目之項目總監，亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

李潔珉先生

現年58歲，本公司人力資源總監。彼於2012年5月加入本集團，負責人力資源及瑞安學院工作。李先生在人力資源管理方面擁有逾26年之豐富工作經驗，曾服務於不同行業的知名跨國公司。彼持有英國里茲大學理學碩士學位、香港中文大學理學學士學位，彼亦持有香港城市大學工商管理碩士學位。彼現為黃浦區勞動關係協會理事及香港人力資源管理學會會員。

王必光先生

現年59歲，任總經濟師及發展調研部總監。他負責宏觀經濟、城市競爭力分析、房地產政策研究，並帶領調研團隊進行項目可行性分析及市場趨勢研究。王先生於1996年加入瑞安集團，對中國房地產市場擁有超過25年的經驗。之前，他曾任職「香港貿易發展局」助理首席經濟師。王先生持有明尼蘇達州大學經濟學士學位，並在加州大學伯克利分校獲得經濟學碩士學位。彼現為城市土地研究所及中國戰略思想庫成員。

張斌先生

現年36歲，於2014年至2015年2月28日期間負責武漢項目的整體開發建設及運營管理。自2015年3月1日起，張先生被委任為知識社區總監，彼全面負責知識社區業務。張先生於2004年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過10年工作經驗，於截至2014年12月31日止年度期間曾參與本集團於上海的瑞

虹新城項目及武漢項目。張先生持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位。彼為湖北省人民對外友好協會第三屆理事會特邀理事、武漢房地產開發企業協會副會長、武漢市青年聯合會委員、江岸區企業聯合會/企業家協會名譽會長、中國香港(地區)商會 — 武漢執委會副會長以及美中商會華中分會會員。

羅寶瑜小姐

現年32歲，現為中國新天地有限公司之產品發展總監。彼負責公司新商業項目之產品戰略構思和產品定位，同時也負責推動現有項目之資產提升，使公司之資產顯出其最大之價值。彼為羅康瑞先生的女兒。羅小姐於2012年8月加入本集團，於建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾11年工作經驗。加入本集團之前，羅小姐曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省衛斯理學院建築學士學位。

譚祐華先生

現年53歲，現為中國新天地之執行總監 — 商業。彼負責中國新天地辦公樓及零售的租務、品牌及市場營銷的事宜。除現有職責外，彼亦負責虹橋天地所有商業及管理事宜。彼於2012年加入本集團。加入本集團之前，譚先生曾為華夏柏欣的創辦人及聯席董事總經理。彼曾於香港主要地產發展商及企業集團(包括長江集團、中信泰富及香港置地)擁有逾29年工作經驗。譚先生自1993年起涉足中國房地產行業。彼持有

香港理工大學產業測量專業文憑。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

田偉強先生

現年57歲，現為中國新天地之總監 — 企業事務，負責人力資源、行政及資訊技術事宜。彼於1989年加入瑞安集團，在人力資源管理方面擁有逾26年工作經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會資深會員。

陳偉根先生

現年57歲，現為中國新天地執行總監 — 財務。彼負責中國新天地整體財務及會計工作。彼初於2007年加入本集團，於2009年離開並於2013年8月重新加入本集團。在此之前，陳先生曾擔任位於中國鐵獅門公司的財務總裁。彼曾擔任多家企業包括上市公司的高級管理層職位，涉及不同行業，包括房地產、兒童玩具以及雜誌出版。陳先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，持有英國倫敦城市大學經濟及會計學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

楊青山先生

現年52歲，現為中國新天地企業發展總監。彼負責出售及收購策略、投資基金發展以及管理現有及新商業項目與策略性夥伴的事宜。彼於2010年7月加入本集團，加入本集團之前，彼曾於香港上市企業集團及投資銀行擔任法務及企業金融工作，並於此範疇擁有逾17年經驗。彼持有Newcastle Upon Tyne Polytechnic工程學士學位及香港大

學法律深造證書，彼為香港合資格律師並於1999年起為香港律師會會員。

鄧士斌先生

現年53歲，於2014年4月被委任為中國新天地營運總裁。彼由策略投資伙伴Brookfield Property Partners委派。鄧士斌先生負責資產管理職能並致力提升公司各項目的整體營運能力，以及擔任營運委員會主席，負責監督持有與管理的資產組合。於加入新天地前，鄧士斌先生原任Brookfield加拿大公司資產管理高級副總裁，同時兼任Brookfield Properties全球首席可持續發展官。鄧士斌先生於房地產行業擁有超過22年之豐富經驗。彼持有加拿大蒙特利爾麥基爾大學機械工程學士學位及麥馬士達大學工商管理碩士學位。

鄧智熊先生

現年37歲，於2014年被委任為中國新天地執行總監 — 企業財務(由策略投資伙伴Brookfield Property Partners委派)。鄧先生負責財務管理和報告、投資者關係、管理報表及預算控制，並且推動中國新天地資本市場相關工作。於加入中國新天地前，鄧先生原任Brookfield澳大利亞公司財務總裁，負責管理該公司包括商業地產、建築、住宅、服務和投資業務的財務事宜。鄧先生於房地產、交易諮詢及會計方面擁有逾16年之豐富工作經驗。彼為加拿大特許會計師、CFA特許資格持有人及持有加拿大University of Waterloo文學學士學位及會計碩士學位。

董事會報告

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業務分別載於綜合財務報表附註47、17及18。

業績及撥備

本集團截至2014年12月31日止年度的業績載於第116頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.2仙已於2014年9月26日向股東派發。

董事會議決建議派發截至2014年12月31日止年度之末期股息每股港幣4仙(2013年：每股港幣4仙)，合計人民幣2.54億元(2013年：人民幣2.55億元)。末期股息須待股東於2014年5月27日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)批准，方可作實，末期股息預期約於2015年6月17日派發予於2015年6月2日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2015年6月2日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2014年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2014年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣158.68億元(2013年：人民幣155.89億元)。

董事

於截至2014年12月31日止年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
尹焯強先生
黃勤道先生
(於2014年1月10日獲委任)
李進港先生
(已於2014年1月10日辭任)

獨立非執行董事：

龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫·羅傑博士
邵大衛先生

非執行董事：

黃月良先生

根據本公司的公司章程細則，白國禮教授、邵大衛先生及黃月良先生將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事於證券的權益

於2014年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比(附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註3)	總計	
羅康瑞先生	-	1,849,521 (附註1)	4,583,545,484 (附註2)	-	4,585,395,005	57.30%
尹焯強先生	-	-	-	7,109,726	7,109,726	0.08%
龐約翰爵士	250,000	-	-	-	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	-	-	-	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫•羅傑傑博士	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doretum Limited(「Doretum」)持有的1,198,103,792股股份、1,446,988,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretum均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings(PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。
- (4) 該等百分比乃根據2014年12月31日的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。

董事會報告

(b) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000美元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	500,000美元

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的概約百分比(附註4)
羅太太	家族及個人	4,583,545,005 (附註1及3)	57.30%
匯豐信託	信託人	4,583,545,484 (附註2及3)	57.28%
Bosrich	信託人	4,583,545,484 (附註2及3)	57.28%
SOCL	受控制法團權益	4,583,545,484 (附註2及3)	57.28%

- 附註：
- 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,583,545,484股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,583,545,484股股份的權益。
 - 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn持有的1,198,103,792股股份、1,446,988,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
 - 上述所有權益均屬好倉。
 - 該等百分比乃根據2014年12月31日的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註39。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2014年 1月1日	重新分類	期內行使	期內失效	於2014年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事								
尹焯強先生	2012年1月18日	2.41	1,025,617	-	-	-	1,025,617	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	4.93	6,337,614	-	-	(253,505)	6,084,109	2012年10月3日至 2018年10月28日
李進港先生 (附註)	2007年6月20日	6.45	3,072,317	(3,072,317)	-	-	-	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	6.77	585,995	(585,995)	-	-	-	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年1月18日	2.41	2,026,920	(2,026,920)	-	-	-	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	4.93	1,593,453	(1,593,453)	-	-	-	2012年10月3日至 2018年10月28日
小計			14,641,916	(7,278,685)	-	(253,505)	7,109,726	
顧問								
何國寧先生	2007年6月20日	6.45	651,000	-	-	(217,000)	434,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計			651,000			(217,000)	434,000	
僱員(總和)	2007年6月20日	6.45	56,148,821	3,072,317	-	(16,471,392)	42,749,746	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	7.54	780,144	-	-	(146,999)	633,145	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	9.22	1,049,032	-	-	(685,840)	363,192	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	10.86	412,400	-	-	(99,601)	312,799	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.11	106,365	-	-	(18,212)	88,153	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.27	2,732,140	-	-	(314,818)	2,417,322	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	7.42	881,413	-	-	(401,811)	479,602	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.08	427,852	-	-	(65,878)	361,974	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.31	3,796,477	-	-	(498,319)	3,298,158	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	6.77	8,478,418	585,995	-	(1,709,869)	7,354,544	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	5.95	399,934	-	-	(119,820)	280,114	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.52	12,694,099	-	-	(3,376,717)	9,317,382	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年1月18日	2.41	10,251,150	2,026,920	-	(2,998,800)	9,279,270	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	4.93	10,708,710	1,593,453	-	(2,952,726)	9,349,437	2012年10月3日至 2018年10月28日
2012年9月3日	4.93	12,370,840	-	-	-	12,370,840	2012年11月5日至 2019年11月4日	
小計			121,237,795	7,278,685	-	(29,860,802)	98,655,678	
總計			136,530,711	-	-	(30,331,307)	106,199,404	

附註：

李進港先生自2014年1月10日辭任本公司執行董事並繼續為本集團僱員直至2014年7月9日止。李先生的購股權由2014年1月10日起重新分類為「僱員」類別並於2014年7月10日失效。

董事會報告

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(ii) 合資格參與者

董事會可建議授出購股權予任何僱員(包括本公司及/或其附屬公司新獲晉升或聘任的僱員)及非執行董事，顧問或經主席推薦對本公司或其附屬公司有貢獻的人士。

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時地已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2014年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(iv) 每名參與者的限額

每名參與者在任何12個月內獲授的購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已經及將予發行的本公司股份總數，合計不得超過本公司已發行股份的1%。

(v) 購股權期限

僱員根據購股權承購股份的期限，須為董事會可能不時釐定的期限，而初步於採納日期，除非董事會在購股權計劃載列的若干情況下全權酌情以其他方式調整外，期限介乎第一至第三批購股權的5年至第七批購股權的1年不等。倘購股權乃授予主席推薦的合資格參與者，購股權期限須為董事會可能不時按照主席所建議釐定的該期限，而初步於採納日期，須不得超過有關授出日期起計5年。在任何情況下，購股權期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

購股權於建議日期起計30日期間(或董事會可書面訂明的較長期間)內可供合資格參與者接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣1.00元。

(vii) 認購價

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii)股份在緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)股份面值。

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

董事會有權在2007年6月8日起計10年內，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。

購買股份或債券的安排

除上文所披露的購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而令本公司董事從購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券中獲取利益。

購買、出售或贖回/註銷證券

於2014年4月14日，本公司宣佈開始美元票據交換要約、人民幣票據交換要約及人民幣票據收購要約(按本公司日期為2014年4月14日之公佈所述)(合稱為「要約」)。本公司已於2014年5月13日公佈要約之結果。本公司於2014年5月20日結算日支付予合資格持有人的總代價為8.44億美元。

於要約完成後，(i)4.1779億美元的8.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「美元票據」)已按美元票據的條款註銷，美元票據之未贖回本金為4.5721億美元；及(ii) 3.7548億美元之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「人民幣票據」)已按人民幣票據的條款註銷，人民幣票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元。

除上文所披露者外，截至2014年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第72至第83頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註43披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

(1) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」，連同其附屬公司，「瑞安建業集團」)向本集團提供建築服務

於本集團的日常業務過程中，本集團與瑞安建業附屬之建築工程承建商瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)及德基(中國)有限公司(統稱「瑞安建業承建商」)(於收購完成(定義見下文)前均為瑞安建業之附屬公司)就本集團位於中國的項目訂立多項建築合同。建築合同包括翻新工程、樓宇裝飾工程、機電系統物料採購及建材採購。羅先生及其聯繫人共同持有瑞安建業超過30%的股權，因此在瑞安建業承建商為瑞安建業附屬公司期間，瑞安建業承建商為本公司關連人士的聯繫人。

於2006年6月4日，本公司與瑞安建築就提供建築服務訂立建築服務框架協議，並於2008年12月15日訂立補充協議，將年期延長三個財政年度至2011年12月31日。於2011年12月9日，本公司與Shui On Contractors Limited(「SOC」，當時為瑞安建業的全資附屬公司)訂立新框架協議(「新建築服務框架協議」)，以就SOC及其附屬公司(構成當時瑞安建業集團一部份，包括瑞安建築為其成員公司之一)向本集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並進一步延長年期三個財政年度至2014年12月31日。於收購完成前之SOC及其附屬公司於下文稱為SOC集團。

根據新建築服務框架協議，就合約金額為人民幣5百萬元或以上的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣5百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣5百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本集團公佈，就SOC及其附屬公司根據新建築服務框架協議向本集團提供建築服務支付的年度費用金額上限，於截至2014年12月31日止財政年度不超過人民幣12.5億元。

董事會報告

於回顧年度，於新建築服務框架協議項下本集團就建築服務已付予SOC集團的金額為人民幣4.69億元。

誠如本公司日期為2014年9月22日的通函所披露，本集團收購瑞安建業集團在瑞安建業承建商及其附屬公司（「瑞安建業承建商集團」）中的權益（「收購」）。於收購完成後（「收購完成」），瑞安建業承建商集團成為本公司之附屬公司，且新建築服務框架協議不再有效。

(2) 上海瑞安房地產發展有限公司（「上海瑞安房地產發展」）向富岸集團有限公司（「富岸」）及其附屬公司（統稱「大連集團」）提供管理服務

於2008年4月28日，本公司的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司（「晴盛」）、億達集團有限公司（「億達」）及其他數間大連集團旗下境內公司訂立一項管理服務協議（「管理服務協議」），據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達同意向大連集團的境內公司提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期三年。於2010年12月28日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及當時大連集團旗下境內公司（「大連境內集團」）訂立續訂管理服務協議，將管理服務協議的年期延長三個財政年度至2013年12月31日。

於2012年10月29日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連境內集團訂立重續管理服務協議以（當中包括）(a)將管理服務協議的期限進一步延長至2014年12月31日止；(b)修訂上海瑞安房地產發展及晴盛向大連境內集團提供的管理服務範圍；(c)修訂用於計算大連境內集團應付年度管理費用佔大連項目年度總預算建設成本的相關百分比率，(i)就上海瑞安房地產發展而言，由1%修訂為1.5%；及(ii)就晴盛而言，由1.5%修訂為1%。上述第(b)及(c)項修訂自2012年10月29日起生效。

就上市規則而言，組成大連集團的公司均為本公司的附屬公司，而晴盛及億達則因身為富岸的主要股東而成為本公司的關連人士。

大連集團於截至2014年12月31日止財政年度已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用的年度上限分別不能超過人民幣3,800萬元、人民幣2,500萬元及人民幣2,500萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用分別為人民幣1,400萬元、人民幣900萬元及人民幣900萬元。

根據管理服務協議的條款，管理服務協議於2014年12月31日到期後，應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自的最終管理服務費用應按整個管理服務協議期間（即2008年1月1日至2014年12月31日）大連項目的年度總實際建設成本落實。由於上述期間大連項目年度總實際建設成本比年度總預算建設成本為低，管理服務協議到期後，上海瑞安房地產發展應撤銷大連集團應付的管理服務費用超額撥備約人民幣2,900萬元。調整後，就上海瑞安房地產發展按管理服務協議向大連集團提供管理服務已收或應收的管理服務費用總額約為人民幣4,900萬元。

(3) 億達及其附屬公司（「億達集團」）就大連天地提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。於2012年11月23日，富岸與億達訂立第三補充協議，以就億達集團向大連集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015年12月31日。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(本公司的一間附屬公司)的主要股東，因此根據上市規則，億達集團為本公司的關連人士。

本集團預計億達集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2015年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣10億元。

於回顧年度，大連集團已付及/或應付予億達集團的建築服務費用為人民幣4.85億元。

(4) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機作本集團商務用途為本集團接載旅客。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日，並按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日。根據該協議應付之費用按旅客實際旅程安排而釐定。

預期截至2016年12月31日止三個財政年度各年，根據該協議本集團應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用分別最高為人民幣1,500萬元、人民幣1,580萬元及人民幣1,660萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費為人民幣1,050萬元。

(5) 有關88新天地合營項目與朗庭酒店集團進行持續關連交易

於2011年8月22日，SODH與朗庭酒店集團有限公司及其附屬公司(「朗庭酒店集團」)就擁有及持有88新天地品牌及商標以供中國境內之酒店及品牌公寓使用訂立日期為2011年8月22日的股東契約及相關協議項下的合營安排(「88新天地合營」)。

根據88新天地合營下的安排，朗庭酒店集團的成員公司可與本集團訂立獨立服務合約，以提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許予由本集團或第三方以88新天地品牌發展及/或擁有之酒店及品牌公寓。

朗庭酒店集團由鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有，且鷹君為羅先生的聯繫人。因此，根據上市規則，本集團與朗庭酒店集團為88新天地合營所訂立的酒店相關服務合約項下的交易構成本公司的持續關連交易。

於回顧年度，本集團向朗庭酒店集團已付的服務費用為人民幣80萬元。

2014年11月19日，88新天地合營各方訂立終止協議，終止合作並註銷合營公司。繼88新天地合營終止後，朗庭酒店集團與本集團的相關酒店服務合約亦不再有效。

(6) 有關新天地朗庭酒店與朗庭酒店國際有限公司(「朗庭國際」)及朗庭酒店管理(上海)有限公司(「朗庭上海」)進行持續關連交易

於2010年4月1日，上海禮興酒店有限公司(「禮興」)與朗庭上海訂立一份酒店管理協議及與朗庭國際訂立一份特許協議(統稱「新天地朗庭酒店相關協議」)。根據酒店管理協議，朗庭上海應享有新天地朗庭酒店的獨家管理及經營權，自新天地朗庭酒店開業起為期20年，可由朗庭上海以10年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款。另外，根據特許協議，朗庭國際同意向禮興授予非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期內就經營新天地朗庭酒店使用「Langham」商標及其他標記。

董事會報告

朗廷上海及朗庭國際為鷹君持有，而根據上市規則鷹君為羅先生的聯繫人。自2012年3月16日，禮興成為本公司的一間附屬公司，根據上市規則，於新天地朗庭酒店相關協議項下進行的交易為本公司的持續關連交易。

於2014年1月28日，本公司及鷹君重續新天地朗庭酒店相關協議的年度上限，詳情載於本公司日期為2014年1月28日之公佈內。

於回顧年度，本集團向朗廷上海及朗庭國際已付/或應付的費用為人民幣1,260萬元。

於2014年12月11日妙園出售(定義見本公司日期為2014年9月29日之通函)完成後，新天地朗庭酒店相關協議不再有效。妙園出售之詳情載於下述第7項。

(7) 出售虹橋天地酒店及妙園投資有限公司(「妙園」)股份

於2014年8月27日，本公司透過其全資附屬公司與鷹君及其附屬公司(「鷹君集團」)訂立一項契據及一項買賣協議，出售虹橋天地酒店及本集團於妙園的66.7%權益。虹橋天地酒店為一在建酒店項目，並為本集團名為虹橋天地之開發項目之部份，該項目緊鄰上海虹橋交通樞紐。妙園間接實益擁有新天地朗庭酒店之土地使用權及房屋所有權，新天地朗庭酒店毗鄰本集團擁有之上海新天地。該等交易的詳情載於本公司日期為2014年8月27日之公佈及2014年9月29日之通函內。

根據上市規則，鷹君集團為本公司關連人士羅先生的聯繫人。因此虹橋天地酒店出售及妙園出售(定義見本公司日期為2014年9月29日之通函)構成於上市規則下本公司之關連交易。

(8) 向大連集團提供財務資助

於2014年12月5日，創域集團有限公司(「創域」)(本公司之全資附屬公司)與富岸及萬盈國際有限公司(「萬盈」)(億達之全資附屬公司)訂立財務支援協議(「財務支援協議」)，據此，創域及/或其聯繫人向大連集團提供財務支援。財務支援協議的詳情載於本公司日期為2014年12月5日之公佈內。

根據上市規則，富岸為本公司之關連附屬公司。因此，創域及/或其聯繫人向大連集團提供財務資助構成上市規則項下本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(6)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(6)項所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料欲外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板《上市規則》第14A.56條發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項至第(6)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註43所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一個情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

於2014年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2014年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「2015票據」)訂立書面協議(「2015契約」)，2015票據已據此予以發行。2015契約規定，於控制權出現變動(定義見2015契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。人民幣票據交換及收購要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，2015票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元，並且SODH已於2015年1月26日票據到期當日全額償還前述未償還本金及應計及未付利息。

董事會報告

於2011年4月20日，京僑有限公司作為借款人，本公司作為保證人及渣打銀行香港有限公司（「渣打銀行」）、大華銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人及牽頭安排行及渣打銀行作為協調安排行、代理行及擔保代理行訂立一項有關上限為港幣15.5億元之三年期融資貸款（「京僑貸款」）的融資協議。該融資協議規定羅先生於融資協議生效期間內須持有本公司已發行股本中最少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。京僑貸款已於回顧年度全額償還。

於2012年1月26日，本公司及SODH作為擔保人，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.（「Shui On Development (Singapore)」）作為發行人及DB作為受託人就Shui On Development (Singapore)發行之2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據（「2015 SODS票據」）訂立書面協議（「2015 SODS契約」），2015 SODS票據已據此予以發行。2015 SODS票據契約規定，於控制權出現變動（定義見2015 SODS契約）時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2015 SODS票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年1月26日之公佈內。於財政年度完結日期後，Shui On Development (Singapore)已於2015年1月26日2015 SODS票據到期當日全額償還前述未償還本金及應計及未付利息。

分別於2012年2月16日及2012年2月29日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「2015 SODH票據」）訂立兩份書面協議（合稱為「2015 SODH契約」），2015 SODH票據已據此予以發行。2015 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2015 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2015 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。亦請留意下述有關額外2015 SODH票據的段落。

於2012年7月20日，本公司宣佈Hollyfield Holdings Limited及上海瑞虹新城有限公司分別獲取一項上限為港幣8.5億元之三年期離岸融資貸款及一項上限為人民幣12億元之三年期在岸融資貸款（合稱為「瑞虹新城貸款」）。根據瑞虹新城貸款條文規定，羅先生於瑞虹新城貸款生效期間須持有本公司已發行股本中最少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年7月20日之公佈內。瑞虹新城貸款已於回顧年度全額償還。

於2012年7月30日，本公司及SODH與德意志銀行新加坡分行、渣打銀行及瑞士銀行就發行4億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「額外2015 SODH票據」）訂立購買協議。額外2015 SODH票據將與2015 SODH票據合併及構成單一類別票據，並將與2015 SODH票據享有同等權益。額外2015 SODH票據已根據2015 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年8月7日之公佈內。美元票據交換要約（定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈）完成後，2015 SODH票據（包括額外2015 SODH票據）之未贖回本金為4.5721億美元，並且SODH已於2015年2月16日票據到期當日全額償還前述未償還本金及應計及未付利息。

於2012年12月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元高級永久資本證券（「永久證券」）訂立書面協議（「信託契據」），永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a) SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b) SODH於發生控權變動（定義見永久證券之條款及條件）後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日（包括該日）起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2013年5月24日，本公司宣佈Infoshore International Limited及上海樂復房地產有限公司分別獲取一項上限為等值港幣10億元之三年期港幣及美元可轉換融資貸款(「Infoshore貸款」)及一項上限為人民幣15億元之三年期融資貸款(「上海樂復貸款」)。根據Infoshore貸款及上海樂復貸款條文規定，羅先生及其家族須持有本公司已發行股本中最少35%實益權益及羅先生出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2013年5月24日之公佈內。

於2014年2月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017 CNH票據」)訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

於2014年5月19日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據(「2020 SODH票據」)訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。

於2014年6月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)訂立書面協議(「2019 SODH契約」)，2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

於2014年11月7日，本集團與一銀團訂立一份融資協議(「銀團貸款協議」)，據此本集團獲得一項兩年期融資貸款，分為(i)總金額為港幣10億元的第一部份；及(ii)總金額為1.215億美元的第二部份(「銀團貸款」)以滿足本集團的一般營運資金需求。融資協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席；及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月7日之公佈內。

於2014年11月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元8.70% 2017年到期之優先票據(「2017 SODH票據」)訂立書面協議(「2017 SODH契約」)，2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2015票據、2015 SODS票據、2015 SODH票據、額外2015 SODH票據、永久證券、Infoshore貸款、上海樂復貸款、2017 CNH票據、2018 SODH票據、2020 SODH票據、2019 SODH票據、銀團貸款及2017 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2014年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣76.57億元。

董事會報告

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島的法例並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

足夠公眾持股量

於截至2014年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣600萬元(2013年：人民幣600萬元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團的前五大客戶佔本集團銷售額少於30%。截至2014年10月31日止10個月收購完成(定議見第107頁的「關連交易」第一項)前，本集團單一最大承建商 — SOC應記款項佔本集團建築服務總額約13%。前五大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約51%。除給予SOC的建築款項外，董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東概無於本公司五大承建商中持有任何權益。

核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

代表董事會主席

羅康瑞

二零一五年三月十八日

獨立核數師報告



致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審核第116至第216頁所載瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2014年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實彼等認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

根據吾等協定之受聘條款，吾等的責任是根據吾等的審核對此等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下全體匯報，除此之外本報告不作任何其他用途。吾等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。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2014年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師
香港

2015年3月18日

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		10,249	9,828
– 應佔聯營公司		446	261
		10,695	10,089
本集團營業額	5	10,249	9,828
銷售成本		(6,803)	(6,673)
毛利		3,446	3,155
其他收入	6	348	443
銷售及市場開支		(253)	(328)
一般及行政開支		(981)	(938)
經營溢利	7	2,560	2,332
投資物業的公平值增值	13	2,978	2,912
其他收益及虧損	6	(26)	159
應佔聯營公司虧損		(173)	(178)
財務費用，包括匯兌差額	8	(921)	(448)
稅項前溢利		4,418	4,777
稅項	9	(1,933)	(2,072)
年度溢利		2,485	2,705
以下應佔：			
本公司股東		1,778	2,125
可換股永久證券持有者		224	–
永久資本證券持有者		311	314
其他附屬公司的非控制股東		172	266
		707	580
		2,485	2,705
每股盈利	12		
– 基本		人民幣22分	人民幣28分
– 攤薄		人民幣22分	人民幣28分

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
年度溢利		2,485	2,705
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(3)	(14)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	34	2	14
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	34	(52)	(98)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	34	55	75
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	37	6	(38)
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至 投資物業時重估值稅後增加		33	31
年度其他全面收入(開支)		41	(30)
年度全面總收入		2,526	2,675
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,819	2,095
可換股永久證券持有者		224	—
永久資本證券持有者		311	314
其他附屬公司的非控制股東		172	266
		707	580
		2,526	2,675

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	58,162	50,273
物業、廠房及設備	14	1,418	3,577
預付租賃款項	15	131	586
於聯營公司的權益	17	913	1,086
於合營公司的權益	18	70	25
向聯營公司的貸款	17	1,804	1,654
向合營公司的貸款	18	1,735	675
應收賬款及預付款項	19	406	171
聯營公司欠款	17	1,242	–
已抵押銀行存款	20	2,300	2,747
遞延稅項資產	36	402	100
		68,583	60,894
流動資產			
發展中待售物業	16	14,684	22,711
待售物業	21	4,648	1,536
應收賬款、按金及預付款項	19	8,816	5,066
聯營公司欠款	17	–	564
有關連公司欠款	22	659	347
附屬公司的非控制股東欠款	23	34	51
已抵押銀行存款	20	991	824
受限制之銀行存款	20	2,471	1,231
銀行結餘及現金	20	6,668	5,378
		38,971	37,708
待售資產	24	769	–
		39,740	37,708
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	6,926	10,869
應付有關連公司款項	22	240	411
應付附屬公司非控制股東款項	23	10	634
稅項負債		1,242	823
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	27	5,779	6,315
可換股債券	30	419	–
優先票據	31	5,275	–
衍生金融工具	34	214	–
租金保證安排產生的負債	35	282	177
		20,387	19,229
流動資產淨值		19,353	18,479
總資產減流動負債		87,936	79,373

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	145	145
儲備	29	37,666	36,010
本公司股東應佔權益		37,811	36,155
可換股永久證券	32	2,898	–
永久資本證券	33	3,051	3,094
其他附屬公司的非控制股東		1,162	2,925
		7,111	6,019
權益總額		44,922	42,174
非流動負債			
應付賬款及應計費用	25	72	–
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	22,630	18,051
可換股債券	30	–	395
優先票據	31	13,862	10,330
衍生金融工具	34	89	105
租金保證安排產生的負債	35	249	–
附屬公司非控制股東貸款	26	70	2,605
遞延稅項負債	36	6,006	5,662
界定福利負債	37	36	51
		43,014	37,199
權益及非流動負債總額		87,936	79,373

董事會於2015年3月18日已批准並授權刊發第116至第216頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

尹焯強
董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司股東應佔					
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	匯兌儲備
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (附註29(a))	人民幣百萬元 (附註29(b))	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2013年1月1日	114	15,152	122	(135)	188	(32)
年度溢利	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(14)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註34)	-	-	-	-	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註34)	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註34)	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註37)	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估價值增加	-	-	-	-	-	-
年度全面總收入	-	-	-	-	-	(14)
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	11	-
根據供股發行新股	31	2,906	-	-	-	-
股份發行開支	-	(38)	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司的額外權益(附註38(b))	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司部分股本權益(附註38(c))	-	-	-	-	-	-
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-
以每股港幣5.7仙支付的股息總額，包括： 每股港幣3.5仙的2012年末期股息及 每股港幣2.2仙的2013年中期股息	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註38(g))	-	-	-	-	-	-
回購及贖回可換股債券(附註30)	-	-	-	-	-	-
初步確認一間附屬公司一名非控制股東墊付的免息貸款公平值調整	-	-	-	-	-	-
於2013年12月31日	145	18,020	122	(135)	199	(46)
年度溢利	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註34)	-	-	-	-	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註34)	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註34)	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註37)	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至在建或發展中投資物業時重估價值增加	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至在建或發展中投資物業時重估價值增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-
年度全面總收入	-	-	-	-	-	(3)
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	6	-
發行可換股永久證券(附註32)	-	-	-	-	-	-
發行可換股永久證券的開支	-	-	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註38(a))	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司的額外權益(附註38(c)及29(c)(viii))	-	-	-	-	-	-
收購若干附屬公司非控制權益(附註38(d))	-	-	-	-	-	-
收購非控制權益時調整其他儲備(附註29(c)(v))	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註38(e))	-	-	-	-	-	-
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-
以每股港幣6.2仙支付的股息總額，包括：每股港幣4仙的 2013年末期股息及每股港幣2.2仙的2014年中期股息	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者(包括支付予永久資本證券持有者 人民幣4,200萬元的有關同意發行可換股永久證券的費用)	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久證券持有者	-	-	-	-	-	-
於2014年12月31日	145	18,020	122	(135)	205	(49)

本公司股東應佔											
可換股債券 權益儲備	對沖儲備	其他儲備	物業重估 儲備	保留盈利	小計	可換股 永久證券	永久 資本證券	其他附屬公司 的非控制股東	小計	總計	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (附註29(c))	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (附註32)	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
605	(23)	587	-	14,903	31,481	-	3,093	2,694	5,787	37,268	
-	-	-	-	2,125	2,125	-	314	266	580	2,705	
-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)	
-	14	-	-	-	14	-	-	-	-	14	
-	75	-	-	-	75	-	-	-	-	75	
-	(98)	-	-	-	(98)	-	-	-	-	(98)	
-	-	-	-	(38)	(38)	-	-	-	-	(38)	
-	-	-	31	-	31	-	-	-	-	31	
-	(9)	-	31	2,087	2,095	-	314	266	580	2,675	
-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	11	
-	-	-	-	-	2,937	-	-	-	-	2,937	
-	-	-	-	-	(38)	-	-	-	-	(38)	
-	-	-	-	-	-	-	-	25	25	25	
-	-	(52)	-	-	(52)	-	-	(125)	(125)	(177)	
-	-	84	-	-	84	-	-	9	9	93	
-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	(18)	
-	-	-	-	(363)	(363)	-	-	-	-	(363)	
-	-	-	-	-	-	-	(313)	-	(313)	(313)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)	
(509)	-	-	-	509	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	95	95	95	
96	(32)	619	31	17,136	36,155	-	3,094	2,925	6,019	42,174	
-	-	-	-	1,778	1,778	224	311	172	707	2,485	
-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)	
-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	2	
-	55	-	-	-	55	-	-	-	-	55	
-	(52)	-	-	-	(52)	-	-	-	-	(52)	
-	-	-	-	6	6	-	-	-	-	6	
-	-	-	44	-	44	-	-	-	-	44	
-	-	-	(11)	-	(11)	-	-	-	-	(11)	
-	5	-	33	1,784	1,819	224	311	172	707	2,526	
-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	6	
-	-	-	-	-	-	2,896	-	-	2,896	2,896	
-	-	-	-	-	-	(94)	-	-	(94)	(94)	
-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	
-	-	-	-	-	-	-	-	18	18	18	
-	-	(84)	-	2	(82)	-	-	(71)	(71)	(153)	
-	-	120	-	-	120	-	-	(1,657)	(1,657)	(1,537)	
-	-	188	-	-	188	-	-	(188)	(188)	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	(51)	(51)	(51)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)	(36)	
-	-	-	-	(395)	(395)	-	-	-	-	(395)	
-	-	-	-	-	-	-	(354)	-	(354)	(354)	
-	-	-	-	-	-	(128)	-	-	(128)	(128)	
96	(27)	843	64	18,527	37,811	2,898	3,051	1,162	7,111	44,922	

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	4,418	4,777
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	161	192
預付租賃款項撥回	-	2
匯兌(收益)虧損淨額	(73)	22
應佔聯營公司虧損	173	178
出售物業、廠房及設備損失	3	-
出售投資物業收益	-	(51)
財務費用，包括匯兌差額	921	448
利息收入	(308)	(229)
投資物業的公平值增值	(2,978)	(2,912)
以權益結算的股份支付的開支	6	11
出售附屬公司收益	(136)	(159)
收購一間附屬公司收益	(15)	-
衍生金融工具公平值變動	17	-
待售物業及發展中待售物業減值虧損	131	-
界定福利責任的重新計量	(15)	-
重新計量租金保證安排產生的負債公平值虧損	160	-
未計營運資金變動前的營運現金流量	2,465	2,279
應收賬款、按金及預付款項增加	(3,813)	(2,529)
物業儲備(增加)減少	(254)	1,006
因物業出售產生的受限制之銀行存款減少(增加)	84	(1,048)
有關連公司欠款減少(增加)	439	(137)
應付有關連公司款項減少	(346)	(213)
應付聯營公司款項減少	-	(11)
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)增加	(4,132)	3,663
衍生金融工具增加	129	-
經營(使用)產生的現金	(5,428)	3,010
已付稅項	(1,393)	(1,184)
經營活動(使用)產生的現金淨額	(6,821)	1,826

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		197	178
購置物業、廠房及設備		(168)	(186)
出售物業、廠房及設備所得款項		–	2
添置投資物業		(4,302)	(4,450)
出售投資物業所得款項，扣除交易成本		2,258	444
予聯營公司墊款		(704)	(80)
收購附屬公司的現金流出	38(a)	(151)	–
於股份交換中出售一間附屬公司的現金流出淨額	38(d)	(303)	–
出售附屬公司的現金流入淨額	38(e),(f),(g)	575	3,178
釋放已抵押銀行存款		1,735	1,005
已抵押銀行存款增加		(1,626)	(2,413)
予一間合營公司墊款		–	(675)
於一間合營公司投資		–	(25)
受限制銀行存款增加		(100)	–
來自附屬公司非控制股東的墊款		6	–
附屬公司非控制股東還款		17	14
投資活動使用的現金淨額		(2,566)	(3,008)
融資活動			
根據租金保證安排付款		(136)	–
來自附屬公司非控制股東的墊款		–	104
償還附屬公司非控制股東墊付的貸款		–	(102)
來自附屬公司非控制股東的注資		50	25
收購附屬公司額外權益的現金流出	38(b)	–	(177)
出售附屬公司部分股本權益所收款項	38(c)	–	39
收購附屬公司額外股本權益的現金流出	38(c)	(373)	–
新借銀行及其他借貸		14,035	12,230
償還銀行及其他借貸		(9,201)	(5,776)
發行優先票據	31	10,605	–
發行優先票據開支	31	(534)	–
償還優先票據	31	(1,350)	(3,000)
發行可換股永久證券	32	2,896	–
發行可換股永久證券開支	32	(94)	–
根據供股發行新股	28	–	2,937
股份發行開支	28	–	(38)
回購及贖回可換股債券	30	–	(2,287)
已付利息		(3,100)	(2,838)
僅就償還優先票據增加受限制銀行存款	20	(1,224)	–
支付股息		(395)	(363)
分派予可換股永久證券持有者		(128)	–
分派予永久資本證券持有者		(354)	(313)
向附屬公司非控制股東支付股息		(36)	(18)
融資活動產生的現金淨額		10,661	423
現金及現金等值物的增加(減少)淨額		1,274	(759)
年初現金及現金等值物		5,378	6,287
外匯匯率變動的影響		16	(150)
年末現金及現金等值物		6,668	5,378
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		6,668	5,378

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註47。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用下列經修訂國際財務報告準則及一項詮釋，該等經修訂國際財務報告準則及詮釋於2014年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的修訂	投資實體
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號的修訂	非金融資產可收回金額的披露
國際會計準則第39號的修訂	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費

於本年度採用經修訂國際財務報告準則及一項詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約產生的收入 ²
國際財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 ⁴
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ⁴
國際會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款 ³
國際會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ⁴
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬 ⁴
國際財務報告準則的修訂	對2010年至2012年周期之國際財務報告準則之年度改進 ⁵
國際財務報告準則的修訂	對2011年至2013年周期之國際財務報告準則之年度改進 ³
國際財務報告準則的修訂	對2012年至2014年周期之國際財務報告準則之年度改進 ⁴

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，附帶有限的豁免

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號最終版本(包括金融資產及金融負債分類與計量、減值及一般對沖會計處理)已於2014年頒佈。

國際財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，以後按已攤銷成本或公平值計量。在目標為收集合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均在後續報告期結束時按其公平值計量。
- 國際財務報告準則第9號已採納預期損失模型(而非已產生損失模型)。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該會計處理為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第9號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第9號的影響作出合理估計，直至作出詳盡審閱為止。

國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」

於2014年頒佈的國際財務報告準則第15號設立單一模型以處理客戶合約產生的收入。於國際財務報告準則第15號生效時，國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號引入5步收入確認法：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於實體完成一項履約責任時確認收入

關於步驟5，實體應在完成一項履約責任時確認收入，即在特定履約責任下相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶之時。特別是，國際財務報告準則第15號規定實體在達成若干條件時確認收入。國際財務報告準則第15號加入了更為規範性的指引，以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求作出全面披露。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第15號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計，直至作出詳盡審閱為止。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策

除若干投資物業及衍生金融工具於報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

綜合財務報表已按照國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例第32章所規定的適用披露。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/或披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的付款交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的在用價值)除外。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量的變量可觀察到的程度及公平值計量變量作為一個整體的重要性程度，公平值計量分為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層變量為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層變量為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察變量；
- 第3層變量為資產或負債的不可觀察的變量。

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。控制指本公司：

- 主導被投資方的權力；
- 通過對被投資方的涉入面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 利用對被投資方的權力影響投資者回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個要素中至少有一個發生了變更，本集團需重新評估其是否控制被投資方。

本集團自控制附屬公司起，將該附屬公司併入報表；自失去附屬公司控制權起，不再將該附屬公司併入報表。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司，其收入及支出自本集團取得控制權起至不再有控制權期間，載入綜合損益表。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及其他綜合收入的各项歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要，附屬公司財務報表將有所調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡與本集團內成員公司交易相關、集團內公司間的資產負債、股權、收入及開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括在受共同控制的情況下合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體的淨資產乃按控制方所認為的現有賬面值進行合併。並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認，惟控制方須持續擁有權益。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日或首次受共同控制日(如期間較短，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體已於以往報告期或自其首次受共同控制日起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

本集團於現有附屬公司的所有權出現變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股權交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控制股東權益的變動金額均已根據應佔權益變動淨資產的賬面值調整，已付或已收代價的公平值直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，損益表中會確認收益或虧損，其計算法為以下兩者的差額：(i)所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii)附屬公司原先資產(包括商譽)及負債的賬面值，及任何非控股權益。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分為損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際會計準則第39號於往後的會計處理中被視為首次確認時的公平值，或(如適用)被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本。

業務合併

收購業務(並非受共同控制)採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和而計算得出的。與收購相關的成本通常在產生時於損益中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」；
- 被收購方與以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

商譽是以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日已獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額與收購方先前於被收購方持有權益的公平值(如有)的總和，其差額立即作為議價收購收益於損益中確認。

非控制性權益代表所有權利及賦予其持有人於清算時對實體資產淨值的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認資產淨值的金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或(倘適用)其他國際財務報告準則列明的基礎計量。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已竣工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地及遷徙成本及建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於有證據證實用途出現變動時，在建或發展中物業方會從庫存被轉撥至投資物業。於轉撥日，物業公平值與其賬面值之間的任何差額會於損益表確認。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分配至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)。

3. 主要會計政策(續)

待售非流動資產

倘非流動資產賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關資產將被分類為待售非流動資產。僅在資產按其現況可供即時出售，並且預期該出售很可能自該資產被分類為待售之日起計一年內完成的情況下，此條件方視作達成。

分類為待售的待售非流動資產按其賬面值及公平值減出售成本兩者中較低者計量。

物業、廠房及設備

除在建酒店外，物業、廠房及設備以成本減其後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

自有經營之在建酒店以成本減其後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化的借貸成本。在建酒店成本在酒店開始經營時確認折舊。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括在建酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢物業、廠房及設備所生的收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額，於損益表確認。

預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於損益表扣除。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本(包括拆遷成本)、已發生的開發支出，並在適當情況下包括建造期間的資本化借款費用。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於完成發展活動後(即相關政府部門出具相應的完工證明時)，發展中待售物業被轉撥至待售物業。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業的金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司是具有共同控制權的各方擁有淨資產的權益的合營安排。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。編製權益會計所用的聯營公司及合營公司財務報表所用的會計政策與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致。根據權益法，於聯營公司及合營公司的投資首先按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按於本集團應佔聯營公司及合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔一間聯營公司或合營公司的虧損超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向聯營公司或合營公司承擔法定或推定責任或代表聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於一間聯營公司或合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，根據國際會計準則第36號「資產減值」對投資(包括商譽)的全部賬面值按單一資產進行減值測試，將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營公司進行交易(如出售或資產投入)時，則與聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，於本集團的綜合財務報表確認。

有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也可被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本的餘額與在用價值之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益以公平值計量的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益，以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金，並根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項於各隨後期末以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產的賬面淨值所適用的利率。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認，惟短期應收款項例外，因確認利息甚低。

貸款及應收款項的減值

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別的貸款及應收款項(如貿易應收賬款(見附註19))而言，無法獨立進行減值評估的資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行的債務及權益性工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債和權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後實體資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

集團實體所發行的金融工具(包括本集團無合約責任在可能對本集團不利的情況下向持有人派付現金或其他金融資產或與持有人交換金融資產或金融負債)乃分類為權益性工具並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致本集團有責任交付集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為集團實體之權益性工具。將會或可能透過以固定金額的現金或另一項金融資產交換集團實體固定數目權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為集團實體之權益性工具。

具有上述特徵的本集團所發行的永久資本證券及可換股永久證券乃分類為權益性工具。

複合金融工具 — 可換股債券

本公司發行可換股債券的組成部份按合約安排的實質內容及金融負債和權益性工具的定義分別分類為金融負債及權益。將會或可能透過以固定金額的現金或另一項金融資產交換本公司固定數目權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的兌換權部分為權益性工具。

於發行日，負債部分的公平值乃按同類不可換股工具之現行市場利率厘定。該金額按攤銷成本基準以實際利息法(見下文)入賬為負債，直至轉換或該工具到期註銷為止。

分類為權益的換股權乃由自整體複合工具的公平值中扣減負債部分金額而釐定。其於扣除所得稅影響後在權益中確認及列賬，且隨後不可重新計量。此外，分類為權益的換股權將一直保留於權益內，直至該換股權獲行使，而在此情況下，於權益內確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股債券到期日仍未獲行使，於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。換股權獲轉換或到期時將不會於損益表確認任何盈虧。

與發行複合金融工具有關的交易成本，按所得款項總額的分配比例撥至負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接記入權益。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

其他金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、優先票據及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用的方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短的年期，倘適用)將預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)準確折算為該工具初始確認時賬面淨額所適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在損益表內確認，除非該衍生工具乃指定及有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中的衍生工具的風險及特性與主體合約的相應部份並無密切關連，同時主體合約並不透過損益表按公平值計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「財務費用」。當被對沖項目在損益表內獲確認(與已確認被對沖項目於綜合損益表內的同一項目確認)，先前於其他全面收入表確認及在「對沖儲備」中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入表及「對沖儲備」中累積的任何損益會保留在權益表內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再會發生，在權益表內累計的損益將即時在損益表內獲確認。

金融擔保合約

金融擔保合約規定，當特定債務人未能根據債務工具的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有方的損失。

由本集團發出的金融擔保合約，初始以公平值計量，而倘指定為透過損益表按公平值計量，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及
- (ii) 根據收益確認政策，初始確認金額減累計攤銷(如適用)後的金額。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並已於權益累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

本集團於並僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在損益表內確認。

修訂金融負債條款

倘本集團所發行的債務工具條款出現重大變動(如向持有人發行新債務工具以對現有債務工具條款作出重大更改)，有關交易計入原有金融負債失效，並確認新增金融負債，而已失效金融負債賬面值與金融負債公平值的差額乃在損益表內確認。相關交易成本於產生時在損益表內確認。

倘交換或更改金融負債條款並未計入失效，產生的任何成本或費用會調整負債賬面值，並按經修訂負債餘下年期攤銷。

於釐定交換或更改金融負債條款是否屬於失效時，定性及定量因素均會考慮。特別是，倘新條款項下使用原實際利率貼現的現金流貼現現值(包括任何已付費用，扣除任何已收費用)與原有金融負債餘下現金流貼現現值相差最少10%，條款出現重大變動，故交易應視作為一項失效。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。或然租金在收取當期作為收益確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為開支。經營租賃下的或然租金在產生當期作為開支確認。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用或出售的資產)直接相關的借貸成本，加入到此等資產的成本，直至實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於認可資產的開支之前作為短暫投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

即期稅項

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的稅項前溢利。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或交易時最初確認的對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營安排的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生的稅務結果。

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益，而非透過銷售的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收入中確認的項目或直接於權益表中確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益表確認。倘即期及遞延稅項因首次會計業務合併而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易日期的通行匯率記錄。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間在損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用的在建資產的外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸的利息成本調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 交易的匯兌差額為對沖若干外幣風險(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債均按各報告期末現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收入確認，並於權益中以匯兌儲備累計(視情況撥作非控股權益)。

此外，就部份出售附屬公司並未導致本集團失去對該附屬公司的控制權而言，按分佔比例累計的匯兌差額重新計入非控股權益，而不於損益表內確認。至於所有其他的部份出售(例如部份出售聯營公司或合營安排並未導致本集團失去重大影響力或共同控制)，按分佔比例累計的匯兌差額重新分類至損益表。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的購股權(包括本公司董事)

就授出須滿足特定歸屬條件的購股權而言，已獲服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於報告期末，本集團會對預期最終歸屬的購股權的估計數目進行修訂。修訂於歸屬期間估計的影響(如有)於綜合收益表內確認，致使累計開支反映經修訂的估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就授出即日歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後喪失或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲商品或服務乃參考授出的購股權的公平值計量。於本集團取得商品或對應方提供服務時，該所獲商品或服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該商品或服務可確認為資產除外。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益及計劃資產的回報(利息除外))即時於綜合財政狀況表內反映，並在進行重新計量的期間於其他全面收益表確認。於其他全面收益表內確認的重新計算金額將即時於保留盈利反映，將不會重新記入損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。界定福利成本分類如下：

- a) 服務成本(包括即期服務成本)；
- b) 利息開支或收入淨額；及
- c) 重新計量。

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表，列入「退休福利成本」項目。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任包括本集團界定福利計劃的實際盈虧。

因遣散賠償而產生的負債，於以下較早者確認：本集團實體無法再撤回遣散賠償的要約時及該實體確認任何相關重組成本時。

政府補助金

本集團未能合理確保符合政府補助金所附條件且可取得該補助金前，不確認政府補助金。

政府補助金於本集團將補助金補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補助金若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於應收時在損益表內確認。

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計量，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生的收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。自買方收取的訂金及分期付款，於未符合上述收益確認條件前，納入綜合財務狀況表流動負債項目。

來自酒店經營的收益於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於有關服務提供時在損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)、按時間基準計提。

本集團確認經營租賃收益的會計政策載於上文租賃會計政策內。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值的資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計)。

投資物業的遞延稅項

截至2013年12月31日止年度，本公司董事發現持有本集團投資物業的商業模式出現變動，導致過往斷定以旨在隨著時間過去而消耗投資物業包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有的本集團若干投資物業不再以該商業模式持有。因此，在計量本集團於該等投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定接納假設此等以公平值模式計量的投資物業賬面值已透過銷售全部收回。因此，本集團就該等投資物業(出售物業時於中華人民共和國(「中國」)持有物業的公司須繳交中國土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅(「企業所得稅」))累計重估收益的土地增值稅，於2013年12月31日確認了額外的遞延稅項負債人民幣1.35億元。

永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註33)的條款，本公司一間附屬公司(作為永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券並可酌情推遲分派永久資本證券的票面息。然而，若永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起附屬公司贖回永久資本證券或支付永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券被分類為附屬公司權益性工具。於2014年12月31日，永久資本證券賬面值為人民幣30.51億元(2013年：人民幣30.94億元)。

可換股永久證券

根據可換股永久證券(定義見附註32)的條款，本公司一間附屬公司(作為可換股永久證券的發行人)可選擇贖回可換股永久證券並可酌情不向可換股永久證券持有者支付票面息，前提為附屬公司並無向其任何次級證券宣派或以現金或實物支付任何股息分派。本公司董事認為，該等條款不會引起附屬公司贖回可換股永久證券或支付可換股永久證券票面息的責任。因此，可換股永久證券被分類為附屬公司權益性工具。於2014年12月31日，可換股永久證券賬面值為人民幣28.98億元(2013年：無)。

對富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(「富岸集團」)行使重大影響

儘管本集團持有富岸集團61.54%股權，富岸集團被視為本集團的聯營公司。由於本集團具有合約權以委任富岸董事會十名董事中的四名董事，故本集團僅可對富岸集團行使重大影響。詳情請參閱附註17。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

對 Portspin Limited(「Portspin」)及其附屬公司(「Portspin 集團」)行使共同控制權

儘管本集團持有 Portspin 集團 19.3419% 股權，Portspin 集團被視為本集團的合營公司。考慮到 Portspin 集團相關業務的有關決策須獲本集團及其他合營夥伴公司一致同意，本集團對 Portspin 集團擁有共同控制權。詳情請參閱附註 18。

估計不確定性因素的主要來源

以下及在附註 42(b)中披露的是有關未來和其他於報告期末對估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

估計庫存減值

發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指竣工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計出售開支及估計竣工成本(如有)，有關開支及成本乃根據可供查閱最佳資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。本集團已於本年度確認人民幣 1.31 億元(2013年：無)的減值。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，進一步虧損將於綜合損益表內發展中待售物業及待售物業項下確認。

公平值計量及估值過程

本集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。本集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第 1 級輸入不可用時，本集團便會外聘第三方合資格估值師來實施評估。於報告期末，本集團管理層與外聘合資格估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第 2 級及第 3 級公平值計量的輸入。本集團管理層會首先考慮及採用第 2 級輸入，此輸入為來自活躍市場的可觀察的報價。當第 2 級輸入不可用時，本集團管理層便會採用包括第 3 級輸入的評估方法。當資產或負債的公平值出現重大轉變時，變動的原因便會匯報本集團管理層以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、所輸入的數據及使用的主要假設有關的信息於附註 13、32、34、35 及 45(c)披露。

土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未就於中國的所有地塊與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計計提土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

租金保證安排產生的負債

如附註 35 披露，本集團於本年度及過往年度出售若干物業。作為該等出售的一部分，本集團同意向該等物業買方提供租賃保證，有關租賃保證乃根據本集團已收代價的 8% 與該等物業將產生的經營收入淨額超出部分作出(詳情請參閱附註 35)。於計量該等租金保證安排產生的負債時，本集團編製有關該等物業可產生的租金收入預算。於 2014 年 12 月 31 日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣 5.31 億元(2013 年：人民幣 1.77 億元)，本公司董事認為該金額乃經計及預測單位租金及出租率後餘額的最佳估計。倘估計出現重大變動，本集團負債將有所增加或減少，並在損益表作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2014年			2013年		
	集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	8,543	412	8,955	8,361	230	8,591
物業投資：						
投資物業租金收入	1,163	34	1,197	1,048	31	1,079
酒店經營收入	300	–	300	289	–	289
物業管理費收入	27	–	27	25	–	25
租金相關收入	88	–	88	78	–	78
	1,578	34	1,612	1,440	31	1,471
其他	128	–	128	27	–	27
總計	10,249	446	10,695	9,828	261	10,089

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

本集團物業銷售收入人民幣85.43億元(2013年：人民幣83.61億元)包括住宅物業銷售收入人民幣80.09億元(2013年：人民幣48.97億元)，商業物業銷售收入人民幣2.07億元(2013年：人民幣30.86億元)及其他收入人民幣3.27億元(2013年：人民幣3.78億元)。

5. 營業額及分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度

	報告分部				
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	8,543	1,578	10,121	128	10,249
本集團營業額					
應佔聯營公司營業額	412	34	446	-	446
分部收入總計	<u>8,955</u>	<u>1,612</u>	<u>10,567</u>	<u>128</u>	<u>10,695</u>
分部業績					
本集團分部業績	2,033	3,632	5,665	32	5,697
利息收入					308
應佔聯營公司虧損					(173)
財務費用，包括匯兌差額					(921)
其他收益及虧損					(26)
未分類開支淨額					(467)
稅項前溢利					4,418
稅項					(1,933)
年度溢利					<u>2,485</u>
其他資料					
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：					
已完工投資物業、物業、 廠房及設備的資本增值	28	173	201	-	201
在建或發展中投資物業的開發成本	-	6,035	6,035	-	6,035
發展中待售物業的開發成本	7,062	-	7,062	-	7,062
物業、廠房及設備折舊	59	96	155	6	161
投資物業的公平值增值	-	2,978	2,978	-	2,978
財務狀況					
資產					
分部資產	28,158	60,499	88,657	229	88,886
於聯營公司的權益					913
於合營公司的權益					70
向聯營公司的貸款					1,804
向合營公司的貸款					1,735
聯營公司欠款					1,242
有關連公司欠款					659
附屬公司非控制股東欠款					34
未分類企業資產					12,980
綜合資產總額					<u>108,323</u>
負債					
分部負債	5,646	1,312	6,958	420	7,378
未分類企業負債					56,023
綜合負債總額					<u>63,401</u>

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	報告分部				綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入					
本集團營業額	8,361	1,440	9,801	27	9,828
應佔聯營公司營業額	230	31	261	–	261
分部收入總計	8,591	1,471	10,062	27	10,089
分部業績					
本集團分部業績	1,747	3,631	5,378	9	5,387
利息收入					229
應佔聯營公司虧損					(178)
財務費用，包括匯兌差額					(448)
其他收益及虧損					159
未分類開支淨額					(372)
稅項前溢利					4,777
稅項					(2,072)
年度溢利					2,705
其他資料					
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：					
已完工投資物業、物業、廠房及 設備的資本增值	18	194	212	14	226
在建或發展中投資物業的開發成本	–	5,629	5,629	–	5,629
發展中待售物業的開發成本	6,337	–	6,337	–	6,337
物業、廠房及設備折舊	66	111	177	15	192
預付租賃款項撥回損益表	–	2	2	–	2
投資物業的公平值增值	–	2,912	2,912	–	2,912
財務狀況					
資產					
分部資產	29,165	54,228	83,393	5	83,398
於聯營公司的權益					1,086
於合營公司的權益					25
向聯營公司的貸款					1,654
向一間合營公司的貸款					675
聯營公司欠款					564
有關連公司欠款					347
附屬公司非控制股東欠款					51
未分類企業資產					10,802
綜合資產總額					98,602
負債					
分部負債	9,721	1,167	10,888	2	10,890
未分類企業負債					45,538
綜合負債總額					56,428

5. 營業額及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司虧損、其他收益及虧損、財務費用(包括匯兌差額)之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、遞延稅項資產、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、稅項負債、遞延稅項負債、指定為對沖工具的衍生金融工具、界定福利負債、銀行及其他借貸、可換股債券、優先票據及其他未分配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

本集團超過90%的營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻，因此，並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

於截至2013年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣16.80億元。於截至2014年12月31日止年度，概無主要客戶貢獻本集團超過10%的營業額。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	120	93
來自聯營公司欠款的利息收入(附註17及43)	29	15
向聯營公司貸款的利息收入(附註17及43)	54	50
向聯營公司貸款的估算利息收入(附註17及43)	42	51
向合營公司貸款的利息收入(附註18及43)	63	20
雜項收入	8	14
已收地方政府補貼	3	149
其他	29	51
	348	443
其他收益及(虧損)		
重新計量租金保證安排產生的負債	(160)	—*
衍生金融工具公平值變動(附註32及34)	(17)	—
收購附屬公司的議價購買收益(附註38(a))	15	—
出售附屬公司的收益(附註38(d)、(e)、(f)及(g))	136	159
	(26)	159

* 過往年度訂立的租金保證安排產生的負債人民幣1.77億元已於釐定出售物業溢利/虧損時考慮，並於過往年度計入「銷售成本」。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 經營溢利

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	6	5
物業、廠房及設備折舊	161	193
減：資本化至發展中待售物業之金額	–	(1)
	161	192
預付租賃款項撥回	3	13
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(3)	(11)
	–	2
處置物業、廠房及設備的虧損	3	–
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	26	19
退休福利成本	1	1
股份支付費用	1	2
	30	24
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	527	463
退休福利成本	40	36
股份支付費用	5	9
	572	508
僱員福利開支總額	602	532
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及 在建酒店之金額	(170)	(149)
	432	383
已售物業成本確認為開支	5,918	6,049
經營租賃之最低租金費用	30	43

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息		
– 須於五年內全數償還	1,739	1,309
– 無須於五年內全數償還	86	117
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息(附註26)	95	141
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註26)	39	41
應付一間有關連公司款項之利息(附註22及43)	–	1
可換股債券利息(附註30)	43	292
優先票據利息(附註31)		
– 須於五年內全數償還	1,357	1,162
– 無須於五年內全數償還	78	–
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	23	23
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	14	17
利息開支總額	3,474	3,103
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及 在建酒店之金額	(2,676)	(2,500)
列入損益表之利息開支	798	603
贖回/交換2015年到期按人民幣計值優先票據之溢價(附註31)	58	–
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	34	(363)
其他	31	208
	921	448

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約8.7%(2013年：8.5%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當年撥備	831	459
中國預扣稅		
– 當年撥備	148	–
中國土地增值稅		
– 當年撥備	826	640
遞延稅項(附註36)		
– 當年撥備	128	973
	1,933	2,072

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

9. 稅項(續)

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(2013年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在BVI與毛里裘斯共和國成立的企業(均為股息受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%及10%。於2014年12月31日及2013年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
稅項前溢利	4,418	4,777
按稅率25%(2013年：25%)計算的中國企業所得稅	1,104	1,194
中國土地增值稅	826	640
中國土地增值稅的遞延稅項影響	(207)	(160)
就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項撥備	140	43
就投資物業中國土地增值稅之遞延稅項撥備	(112)	135
應佔聯營公司虧損的稅務影響	43	45
不可用於扣稅的開支的稅務影響	322	338
不用課稅的收入的稅務影響	(194)	(188)
未確認的稅務虧損的稅務影響	14	36
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(3)	(11)
年度稅項支出	1,933	2,072

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金	薪金	其他福利	與表現掛鈎的獎金	退休福利成本	股份支付的費用	2014年總計	2013年總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
尹焯強先生	(a)	-	4,363	4,673	3,019	-	443	12,498	10,730
黃勤道先生	(b)	-	4,269	5,654	3,870	214	-	14,007	-
李進港先生	(c)	-	109	104	-	972	-	1,185	11,271
黃月良先生	(d)	357	-	-	-	-	-	357	359
龐約翰爵士	(e)	317	-	-	-	-	-	317	319
馮國綸博士	(e)	357	-	-	-	-	-	357	359
白國禮教授	(e)	475	-	-	-	-	-	475	479
麥卡錫·羅傑博士	(e)	317	-	-	-	-	-	317	319
邵大衛先生	(e)	238	-	-	-	-	-	238	240
2014年總計		2,061	8,741	10,431	6,889	1,186	443	29,751	24,076
2013年總計		2,075	8,357	8,113	2,641	1,256	1,634	24,076	

附註：

- (a) 執行董事
 (b) 於2014年1月10日委任的執行董事
 (c) 已辭任執行董事，自於2014年1月10日生效
 (d) 非執行董事
 (e) 獨立非執行董事

於2014年1月10日前，李進港先生是本公司的行政總裁，以上披露的他的酬金包含他作為行政總裁為公司服務所得。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2013年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2013年：三名)的酬金如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
薪金	7	8
其他福利	8	7
與表現掛鈎的獎金	2	1
退休福利成本	2	1
股份支付的費用	1	1
	20	18

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	2014年 僱員數目	2013年 僱員數目
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	-	2
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	2	1
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	-
	3	3

截至2014年12月31日止年度及2013年12月31日止年度，本集團並無向董事及五名最高薪酬僱員支付作為吸引彼等加入本集團或加入時之獎勵或作為離職補償的酬金，亦無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

11. 股息

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
年內確認為分派的股息：		
已支付2014年中期股息每股港幣2.2仙(2013年：已支付2013年中期股息每股港幣2.2仙)	140	140
已支付2013年末期股息每股港幣4仙(2013年：已支付2012年末期股息每股港幣3.5仙)	255	223
	395	363

本公司董事於2015年3月18日建議派發截至2014年12月31日止年度的末期股息每股港幣4仙(相當於人民幣3分)，合計港幣3.20億元(相當於人民幣2.54億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	1,778	2,125

股份數目

	2014年 百萬	2013年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	8,002	7,491
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	132	128
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,134	7,619
每股基本盈利(附註(d))	人民幣22分 港幣28仙	人民幣28分 港幣35仙
每股攤薄盈利(附註(d))	人民幣22分 港幣28仙	人民幣28分 港幣35仙

附註：

- (a) 用以計算2013年每股基本盈利的普通股加權平均數已就於2013年5月20日完成之供股的紅股份進行調整。
(b) 由於已給予的購股權及認股權證的行使價高於2014年及2013年的市場平均價，已給予的購股權及認股權證並未產生攤薄影響。
(c) 由於悉數兌換可換股永久證券為中國新天地股份(詳情請參閱附註32)將不會導致本公司每股普通股溢利減少，故可換股永久證券並未產生攤薄影響。
(d) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2014年以人民幣1,000元兌港幣1.262元、2013年以人民幣1,000元兌港幣1.253元換算。

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2013年1月1日	22,089	14,746	9,789	46,624
添置	29	3,764	1,865	5,658
出售附屬公司(附註38(g))	(4,300)	–	–	(4,300)
於出售時對銷	(393)	–	–	(393)
轉撥	–	654	(654)	–
於完成時轉撥	10,753	(10,753)	–	–
轉撥自物業、廠房及設備以及 預付租賃款項	286	–	–	286
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(22)	–	–	(22)
轉撥至發展中待售物業(附註16)	–	–	(492)	(492)
於損益確認的公平值增值	749	2,163	–	2,912
於2013年12月31日	29,191	10,574	10,508	50,273
於2013年12月31日				
– 以公平值列示	29,191	10,574	–	39,765
– 以成本列示	–	–	10,508	10,508
於2014年1月1日	29,191	10,574	10,508	50,273
添置	30	3,452	2,583	6,065
出售附屬公司(附註38(e))	(204)	–	–	(204)
於出售時對銷	(1,899)	–	–	(1,899)
轉撥	–	163	(163)	–
於完成時轉撥	6,018	(6,018)	–	–
轉撥自物業、廠房及設備以及 預付租賃款項	–	236	–	236
因翻新轉撥	(204)	204	–	–
轉撥自/至發展中待售物業(附註16)	–	1,527*	(28)	1,499
轉撥至待售資產	(12)	–	–	(12)
於損益確認的公平值增值	884	1,320	–	2,204*
於2014年12月31日	33,804	11,458	12,900	58,162
於2014年12月31日				
– 以公平值列示	33,804	11,458	–	45,262
– 以成本列示	–	–	12,900	12,900

* 截至2014年12月31日止年度，在訂立物業租賃安排證明出現物業將用作已完工投資物業以產生租金收入的物業用途更改時，若干賬面值人民幣7.53億元的待售發展中物業轉撥至在建或發展中投資物業。於轉讓日期，物業公平值人民幣15.27億元及其賬面值之間的差額人民幣7.74億元已於損益表確認。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，其中人民幣77.79億元(2013年：人民幣65.88億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣503.83億元(2013年：人民幣436.85億元)的投資物業為中期租賃持有。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

截至2014年12月31日止年度，在本集團釐定物業乃以待售為目的而發展的情況下，賬面值人民幣2,800萬元(2013年：人民幣4.92億元)的在建或發展中投資物業於發展計劃定稿後轉撥至發展中待售物業。

本集團於2014年12月31日及2013年12月31日的投資物業公平值及於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時，管理層已計及物業的最高及最佳用途。

13. 投資物業(續)

以公平值計量本集團於2014年12月31日及2013年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
已完工投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣283.35億元(2013年：人民幣219.82億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1)資本化比率；及 (2)每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.75%至7.5%(2013年：3.75%至8.25%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣2.6元至人民幣15.2元(2013年：人民幣2.6元至人民幣15.5元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣15.05億元(2013年：人民幣12.93億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1)資本化比率；及 (2)每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率為6.25%(2013年：6.25%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣5.3元(2013年：人民幣4.6元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山賬面總值為人民幣20.17億元(2013年：人民幣19.81億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1)資本化比率；及 (2)每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至4.75%(2013年：4.5%至4.75%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均介乎每日每平方米人民幣2.7元至人民幣4.5元(2013年：人民幣2.7元至人民幣4.3元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣19.47億元(2013年：人民幣39.35億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1)資本化比率；及 (2)每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.5%(2013年：4.5%至7.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣1.6元至人民幣5.0元(2013年：人民幣1.5元至人民幣4.6元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣55.04億元(2013年：人民幣78.05億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣55.17億元(2013年：人民幣51.37億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎50%至70%(2013年：50%至70%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤介乎1%至7%(2013年：4%至12%)。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			位於武漢賬面總值為人民幣26.76億元(2013年：人民幣14.07億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。
該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎60%至95%(2013年：50%至90%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。			
經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為6%(2013年：10%)。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。			

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之 在建或發展中投資物業(續)					
位於佛山賬面總值為人民幣15.27億元(2013年：無)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣24.19億元。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎65%至95%的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為6.1%。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣17.51億元(2013年：人民幣13.62億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣90.54億元(2013年：人民幣90.26億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎75%至95%(2013年：75%至95%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為13%(2013年：13%)。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	酒店物業 人民幣百萬元	發展中酒店 人民幣百萬元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
按成本					
於2013年1月1日	998	2,540	299	405	4,242
出售附屬公司(附註38(g))	-	-	-	(6)	(6)
轉撥至投資物業	(245)	-	-	-	(245)
轉撥自投資物業(附註13)	22	-	-	-	22
添置	-	-	159	38	197
出售	-	-	-	(3)	(3)
於2013年12月31日	775	2,540	458	434	4,207
收購一間附屬公司(附註38(a))	-	-	-	3	3
出售附屬公司(附註38(e)及(f))	(44)	(1,841)	-	(34)	(1,919)
轉撥至在建或發展中投資物業	-	(91)	-	-	(91)
轉撥至待售資產	-	-	(440)	-	(440)
添置	-	-	143	28	171
出售	-	-	-	(17)	(17)
於2014年12月31日	731	608	161	414	1,914
累計折舊					
於2013年1月1日	93	105	-	262	460
出售附屬公司(附註38(g))	-	-	-	(3)	(3)
本年度折舊	24	95	-	74	193
於出售時對銷	-	-	-	(1)	(1)
轉撥至投資物業	(19)	-	-	-	(19)
於2013年12月31日	98	200	-	332	630
出售附屬公司(附註38(e)及(f))	(23)	(208)	-	(26)	(257)
本年度折舊	5	91	-	65	161
轉撥至在建或發展中投資物業	-	(24)	-	-	(24)
於出售時對銷	-	-	-	(14)	(14)
於2014年12月31日	80	59	-	357	496
賬面值					
於2014年12月31日	651	549	161	57	1,418
於2013年12月31日	677	2,340	458	102	3,577

由於董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分的分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣6.19億元(2013年：人民幣6.27億元)、酒店物業人民幣5.49億元(2013年：人民幣22.73億元)及發展中酒店人民幣4,000萬元(2013年：人民幣4,400萬元)計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入預付租賃款項。

14. 物業、廠房及設備(續)

所有土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店均位於中國，其中人民幣4,500萬元(2013年：人民幣5,100萬元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為長期租賃持有，人民幣13.16億元(2013年：人民幣34.24億元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為中期租賃持有。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33-1/3%

15. 預付租賃款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
年初	586	671
轉撥至發展中待售物業(附註16)	(10)	(43)
轉撥至投資物業	(125)	(29)
轉撥至待售資產	(317)	-
年度撥回(附註7)	(3)	(13)
年末	131	586

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

16. 發展中待售物業

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
年初	22,711	20,150
添置	7,062	6,337
出售一間附屬公司(附註38(d))	(5,257)	-
已確認減值虧損(計入「銷售成本」)	(120)	-
轉撥自預付租賃款項(附註15)	10	43
轉撥(至)自在建或發展中投資物業(附註13)	(725)	492
轉撥至待售物業	(8,997)	(4,311)
年末	14,684	22,711

所有發展中物業均位於中國。其中長期租賃的待售物業的賬面值為人民幣146.84億元(2013年：人民幣215.17億元)，中期租賃的待售物業的賬面值為人民幣零元(2013年：人民幣11.94億元)。

於2014年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣126.98億元(2013年：人民幣148.39億元)，乃預期於報告期結束後12個月方可變現的物業的賬面值。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		431	604
		913	1,086
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	785	743
– 按年利率5%至6.77% (2013年：5%至6.15%)計息	(b)	1,019	911
		1,804	1,654
聯營公司欠款 — 非即期	(c)	1,242	–
聯營公司欠款 — 即期	(c)	–	564

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司、以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務。根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃SOCL的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，獨立第三方)訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2013年：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率5%至6.77%(2013年：5%至6.15%)計息且並無固定還款限。
- (c) 富岸附屬公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，惟金額為人民幣9.10億元(2013年：人民幣3.10億元)的欠款按年利率6.16%至12%(2013年：6.6%)計息除外。於2014年12月31日，全數聯營公司欠款被分類為非流動資產，乃由於本公司董事預期該等金額將不會於報告期末起計十二個月內償還。

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	本集團持有 已發行普通 股本/註冊股本 面值之比例	註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
富岸(附註1及2)	中外合營企業	61.54%	BVI	投資控股
大連乾通科技發展有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德闌軟件發展有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

- 根據合營協議條款，富岸董事會由創域指定的四名代表、明域指定的三名代表及萬盈指定的三名代表組成。董事會負責管理富岸集團的業務及事務、為富岸集團訂立策略性方向、政策及營運程序，並應以簡單多數作出決策。因此，由於本集團具有合約權以委任富岸集團董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。
- 根據合營協議，創域、明域及萬盈將分別擁有富岸61.54%、28.20%及10.26%的權益，以開發及經營大連天地項目。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

根據國際財務報告準則編製的富岸及其附屬公司綜合財務資料概要載列如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
流動資產	5,029	5,102
非流動資產	7,838	7,761
流動負債	5,728	4,678
非流動負債	4,992	5,671
以下應佔資產淨值：		
富岸股東	1,484	1,765
非控制股東權益	663	749
	2,147	2,514

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
流動資產		
發展中待售物業	3,198	3,837
待售物業	558	357
銀行結餘及現金	478	307
非流動資產		
投資物業	7,322	7,127
流動負債		
貿易及其他應付賬款	1,470	1,173
銀行借貸 — 於一年內到期	2,854	1,162
應付有關連公司款項	1,404	2,343
非流動負債		
銀行借貸 — 於一年後到期	1,713	2,272
來自股東貸款	2,774	2,630
遞延稅項負債	482	581
應付一間附屬公司非控制股東款項	23	—

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
收入	929	543
虧損及年度全面總開支	(367)	(383)
以下應佔：		
富岸股東	(281)	(289)
非控制股東權益	(86)	(94)
	(367)	(383)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

上述虧損及年度全面總開支包括以下各項：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資物業公平值(減值)增值	(231)	97
發展中待售物業減值虧損	(102)	(342)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
富岸總資產及負債	2,147	2,514
減：富岸的非控制股東權益	(663)	(749)
富岸股東應佔權益	1,484	1,765
本集團於富岸的擁有權權益比例	61.54%	61.54%
本集團於富岸的權益賬面值	913	1,086

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/一間合營公司欠款

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	(a)	70	25
應佔收購後業績		—	—
		70	25
向合營公司的貸款	(b)		
– 免息		118	—
– 按中國人民銀行(「中國人民銀行」) 既定年利率110%計息		900	—
– 按中國人民銀行既定年利率100%計息		717	675
		1,735	675
一間合營公司欠款	(c)	—	11
減：撥備		—	(11)
		—	—

附註：

(a) 於2014年12月31日的投資成本包括於本年度失去Portspin集團控制權當日計量的Portspin集團19.3419%權益投資公平值人民幣4,000萬元(見附註38(d))。

(b) 向合營公司的貸款為無抵押並按要求償還，惟金額為人民幣7.17億元(2013年：人民幣6.75億元)的貸款須於2018年償還。本公司董事認為所有向合營公司的貸款預期將不會於報告期末起計十二個月內償還，故有關金額分類為非流動。

(c) 一間合營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/一間合營公司欠款(續)

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股本/註冊股本 面值之比例		註冊成立/ 註冊及 經營地點	主要業務
		2014年	2013年		
翡翠飲食(杭州)有限公司 [^]	有限責任公司	–	50%	香港	投資控股
上海禮興酒店有限公司 (「上海禮興」) ^{^^}	中外合資企業	–	50%	中國	投資控股
上海永麟投資管理有限公司 (「上海永麟」) [*]	中外合資企業	19.8%*	19.8%*	中國	物業管理及其 其他業務
Portspin Limited ^{**}	有限責任公司	19.3419% (附註38(d))	51%	BVI	投資控股
駿家有限公司 ^{***}	有限責任公司	19.3419% (附註38(d))	51%	香港	投資控股
上海駿興房地產開發有限公司 (「上海駿興」) ^{***}	中外合資企業	18.9551% (附註38(d))	49.98%	中國	物業發展
大連億達德基裝飾工程 有限公司 ^{^^^}	中外合資企業	50%	–	中國	提供裝飾服務

[^] 於本年度出售

^{^^} 於本年度出售(見附註38(e))

^{^^^} 於年內收購(見附註38(a))

^{*} 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團與其他權益持有者(「合作伙伴」，持有上海永麟80.2%權益的一個獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作伙伴一致同意。

上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理及其他業務。拆遷業務在本集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對本集團具有策略性意義。

^{**} 根據本集團與合營公司伙伴訂立的合營協議，有關Portspin集團相關業務的主要決定需獲得本集團及其他合營公司伙伴一致同意。Portspin集團於中國從事物業發展。

^{***} Portspin Limited的附屬公司

根據國際財務報告準則編製的上海永麟財務資料概要載列如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
流動資產	72	51
非流動資產	2,627	2,105
流動負債	21	20
非流動負債	2,553	2,011
資產淨值	125	125

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/一間合營公司欠款(續)

上述上海永麟資產及負債金額包括以下各項：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
非流動資產		
預付款項及墊款	2,627	2,105
流動資產		
銀行結餘及現金	72	30
非流動負債		
銀行借貸 — 於一年後到期	1,856	1,356
來自股東的貸款	697	655

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海永麟的權益賬面值：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
上海永麟的總資產及負債	125	125
本集團於上海永麟的股權比例	19.8%	19.8%
本集團於上海永麟的權益賬面值	25	25

根據國際財務報告準則編製的Portspin集團綜合財務資料概要載列如下：

	2014年 人民幣百萬元
流動資產	5,716
流動負債	874
非流動負債	4,692
以下應佔資產淨值：	
Portspin股東	60
非控制股東權益	90
	150

上述Portspin集團資產及負債金額包括以下各項：

	2014年 人民幣百萬元
流動資產	
待售發展中物業	5,457
銀行結餘及現金	257
非流動負債	
銀行借貸 — 於一年後到期	40
來自股東的貸款	4,652

Portspin集團自失去控制權當日至2014年12月31日的溢利或虧損並不重大。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	211	96
貿易應收賬款	30	75
拆遷費用的預付款項(附註)	165	—
	406	171
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	478	561
拆遷費用的預付款項(附註)	7,765	3,677
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括 預付營業稅人民幣1.15億元(2013年：人民幣3.38億元)	573	828
	8,816	5,066

附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項。當中77%及17%的款項支付予兩名拆遷代理。

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業及投資物業的金額。該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，故相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣5.08億元(2013年：人民幣6.36億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中97%(2013年：67%)的賬齡少於90日，3%(2013年：33%)的賬齡超過90日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣4,000萬元(2013年：人民幣4,500萬元)的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備，按買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書計算，其中62%(2013年：84%)的賬齡逾期少於90日，38%(2013年：16%)的賬齡逾期超過90日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

20. 已抵押銀行存款/受限制之銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣23億元(2013年：人民幣27.47億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.35%至2.86%(2013年：0.35%至1.35%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.35%至1.15%(2013年：0.35%至1.35%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

受限制之銀行存款包括(i)本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的人民幣11.47億元(2013年：人民幣12.31億元)存款，及(ii)僅就償還2015年新加坡幣票據(定義見附註31)而設的人民幣12.24億元(2013年：無)銀行存款。受限制之銀行存款按年息介乎0.35%至1.15%(2013年：0.35%至1.35%)的市場利率計息。

21. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本扣除減值入賬。

22. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	78	51
瑞建被投資方	581	296
	659	347
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	11	21
瑞建附屬公司	229	390
	240	411

上述金額為無抵押、免息並按要求償還。本公司董事認為，預計有關連公司欠款將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

23. 附屬公司非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

於2014年12月31日，附屬公司非控制股東欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣3,100萬元(2013年：人民幣3,100萬元)的無抵押、年息為6.6%、並須於報告期結束後一年內償還的欠款例外。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

24. 分類為待售資產

根據日期為2014年8月27日的契約(「契約」)，本公司間接全資附屬公司澤冠有限公司(作為賣方)有條件同意促使其中國間接全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司出售，而鷹君集團有限公司(「鷹君」，一間聯交所上市公司，其主要股東、主席兼董事總經理為本公司主席兼最終控股股東的胞兄)間接全資附屬公司Wisdom Joy Investment Limited(作為買方)有條件同意促使其中國間接全資附屬公司收購位於中國上海的一間酒店及若干停車場，現金代價為人民幣9.65億元。於2014年12月31日，本集團目前發展中的酒店賬面總值為人民幣7.69億元，當中投資物業、發展中酒店及預付租賃款項分別為人民幣1,200萬元、人民幣4.40億元及人民幣3.17億元。

24. 分類為待售資產(續)

本公司董事評估潛在出售事項是否符合國際財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」所載待售條件。考慮到完成出售事項將須符合的條件，本公司董事相信出售事項很可能將於資產被分類為待售資產當日起計十二個月內完成。於2014年12月31日，本集團並未收取任何代價。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	3,439	3,466
應付保留工程款項(附註)	646	458
契稅、營業稅及其他應付稅項	308	355
物業銷售的已收按金及預收款項	1,638	5,805
投資物業租金的已收按金及預收款項	413	396
其他應付賬款及應計費用	482	389
	6,926	10,869
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	72	—

附註：
應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣34.39億元(2013年：人民幣34.66億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中75%(2013年：76%)的賬齡少於30日，15%(2013年：19%)的賬齡介乎31日至60日，6%(2013年：1%)的賬齡介乎61日至90日，4%(2013年：4%)的賬齡超過90日。

26. 附屬公司非控制股東貸款

附屬公司非控制股東貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110% (附註(a))	—	1,648
港幣	免息(附註(a)及(b))	70	540
美元(「美元」)	中國人民銀行指定利率的110% (附註(a))	—	417
		70	2,605

附註：
(a) 該等貸款無抵押，在本集團附屬公司無能力償還之前不會要求償還，並且只有在雙方均同意的情況下才要求償還。於本年度，該等金額於出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益後轉撥至Trophy(附註38(d))。
(b) 該等貸款本金已於收購一間附屬公司非控制股東權益(附註38(c))及出售附屬公司(附註38(e))後扣減。該等貸款以每年7.0%(2013年：7.0%)的實際利率進行成本攤銷。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

27. 銀行及其他借貸

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還：		
— 1年內或應要求	5,724	6,280
— 1年以上，但不超過2年	9,702	8,234
— 2年以上，但不超過5年	11,466	8,097
— 超過5年	740	893
	27,632	23,504
其他借貸須於以下期間內償還：		
— 1年內或應要求	55	35
— 1年以上，但不超過2年	722	55
— 2年以上，但不超過5年	—	772
	777	862
銀行及其他借貸總計	28,409	24,366
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,779)	(6,315)
於一年後到期的款項	22,630	18,051

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至146.5% (2013年：90%至140%)	18,730	13,774
港幣	香港銀行同業拆息加2.5%至4.75% (2013年：香港銀行同業拆息加1.5%至4.75%)	6,873	7,906
美元	新加坡銀行同業拆息加3.75% (2013年：新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5%)	—	244
美元	倫敦銀行同業拆息加3.1%至4.75% (2013年：倫敦銀行同業拆息加2.5%至4.75%)	2,806	2,442
		28,409	24,366

於2014年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為6.12%(2013年：6.0%)，進一步分析如下：

	2014年	2013年
以人民幣計值	7.0%	7.2%
以港幣計值	4.5%	4.4%
以美元計值	4.3%	4.2%

於報告期末的銀行及其他借貸由附註40所載的資產作抵押。

28. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股 於2013年1月1日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行股份(附註)	-	-	2,000,431,547	5,001
於2013年12月31日及2014年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004

2014年及2013年
人民幣百萬元

於綜合財務狀況表顯示為

145

附註：

於2013年5月20日，本公司完成按每3股現有股份認購1股供股股份發行2,000,431,547股供股股份，認購價為每股供股股份港幣1.84元(「供股發行」)。未扣除股份發行開支港幣4,800萬元(相當於人民幣3,800萬元)的現金所得款項約港幣36.81億元(相當於人民幣29.37億元)，用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金之用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

29. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產，出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響損益時(以較早發生者為準)於損益表確認。

(c) 其他儲備包括：

- (i) 瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司一名股東，由SOCL全資擁有)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備包括：(續)

- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向Foresight Profits Limited(「Foresight」)收購Foresight的4.81%額外權益。隨著於本年度收購Foresight全部非控制股東權益後(附註38(d))，有關Foresight的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Investments Limited的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。
- (vii) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣5,200萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)、上海興邦房地產有限公司(「興邦」)及上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (viii) 截至2013年12月31日止年度已確認的人民幣8,400萬元指已收代價公平值與部分出售Value Land Investment Limited(「Value Land」，本公司一間間接全資附屬公司，於中國佛山從事物業發展)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。Value Land的49%權益於本年度收購，而人民幣8,200萬元的付款結餘指已付代價公平值與該收購應佔資產淨值賬面值之間的差額，乃於「其他儲備」確認。過往於其他儲備確認的差額淨值人民幣200萬元轉撥至保留盈利；及
- (ix) 截至2014年12月31日止年度已確認的人民幣1.20億元指已付代價公平值與附屬公司非控制股東權益減值(見附註38(d))之間的差額。

30. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值、以美元結算的票息率為4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，初始轉換價為每股港幣4.87元，按人民幣1.00元兌港幣1.1439元的固定匯率進行轉換。由於可換股債券發行以後分紅及發行供股，換股價已由港幣4.87元調整為港幣3.75元。

債券可於2010年11月10日至2015年9月19日期間隨時兌換。本公司可於2013年9月29日，按任何債券持有人的選擇權贖回該持有人的全部或部分債券，贖回價為與本金人民幣金額等值之美元，加上應計但未付利息。

倘若該可換股債券於到期日尚未轉換或贖回，則該債券將按其本金人民幣金額等值之美元連同應計但未付利息贖回。

本公司可於2013年9月29日後任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回之債券，贖回價為與本金人民幣金額等值之美元連同截至贖回日之應計利息，前提是本公司於刊發有關贖回通知當日前30個連續交易日當中有任何20日的股份收市價按適用於相關交易日之通行匯率換算為人民幣的金額，至少須等於當時生效贖回價(按人民幣1.00元=港幣1.1439元之固定匯率換算為人民幣)之130%。

30. 可換股債券(續)

本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回之債券，贖回價為與本金人民幣金額等值之美元連同截止贖回日應計但未付利息，倘於發出通知日期前至少有90%的最初所發行的人民幣本金額債券已轉換、贖回或購回及註銷。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。權益部分呈列於權益項下的「可換股債券權益儲備」。負債部分於起始時之公平值按由一間獨立估價師進行之估值釐定。於初始確認時的負債部分的年實際利率為10.7%。

截至2013年12月31日止年度，本公司回購本金總額為人民幣8,000萬元的可換股債券。此外，於2013年9月29日，若干可換股債券持有人行使其權利，要求本公司贖回本金總額為人民幣22.07億元的可換股債券。重新計量已回購及贖回可換股債券負債部分賬面值的虧損為人民幣1.66億元，並已於財務費用確認。

贖回及回購可換股債券隨後被註銷。因此，截至2013年12月31日止年度，人民幣5.09億元已由可換股債券權益儲備轉撥至保留盈利。

於2014年12月31日尚未行使的可換股債券根據其到期日期(即2015年9月19日，乃由於持有人要求本公司進行贖回的權利已於2013年9月29日失效)被分類為流動負債(2013年：非流動負債)。

年內可換股債券負債部分之變動載列如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
於1月1日	395	2,346
年內應計利息	43	292
減：已付利息	(19)	(122)
減：年內回購	-	(72)
減：年內贖回	-	(2,049)
於12月31日	419	395
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(419)	-
於一年後到期的款項	-	395

31. 優先票據

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
於1月1日	10,330	13,519
發行新優先票據*	10,605	-
減：發行/修訂優先票據直接應佔交易成本	(534)	-
年內應計利息	1,435	1,162
減：已付利息	(1,272)	(1,106)
減：償還優先票據	(1,350)	(3,000)
匯兌	(77)	(245)
於12月31日	19,137	10,330
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,275)	-
於下一年後到期的款項	13,862	10,330

* 該金額不包括轉換為現有優先票據發行的新優先票據(見下文)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 優先票據(續)

於2013年12月31日前發行的未償付優先票據

於2011年1月26日，本公司一間全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)向獨立第三方發行人民幣35.00億元並於2015年1月26日到期的四年期優先票據(「2015年人民幣票據」)。2015年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年7.625%，每半年支付票息。若干2015年人民幣票據已於本年度轉換為2018年美元票據或2020年美元票據或購回(見下文定義)。

於2012年1月26日，本公司一間全資附屬公司Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.(「SODSG」)向獨立第三方發行新加坡幣2.50億元(相當於人民幣12.41億元)並於2015年1月26日到期的三年期優先票據(「2015年新加坡幣票據」)。2015年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年8%，每半年支付票息。

SOD分別於2012年2月16日和2012年2月29日向獨立第三方發行4.00億美元(相當於人民幣25.20億元)及7,500萬美元(相當於人民幣4.72億元)於2015年2月16日到期的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據以美元計值及結算，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

於2012年8月6日，SOD以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息向獨立第三方進一步發行4.00億美元(相當於人民幣27.19億元)的優先票據(「追加票據」)。該等追加票據併入2015年美元票據形成單一種類，並且同樣於2015年2月16日到期。該等追加票據以美元計值，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。若干2015年美元票據已於本年度換成2018年美元票據或2020年美元票據(見下文定義)。

2015年人民幣票據的主要條款

2015年人民幣票據為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2015年人民幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

2015年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本集團期內/年度綜合溢利的20%。

31. 優先票據(續)

於2013年12月31日前發行的未償付優先票據(續)

2015年新加坡幣票據的主要條款

2015年新加坡幣票據為：

- (a) 較SODSG現有及日後發生的指明較2015年新加坡幣票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SODSG其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司、SOD及SODSG有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司的全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年新加坡幣票據到期日之前任何時間，SODSG可自行選擇贖回全部或部分2015年新加坡幣票據。根據本公司、SODSG及2015年新加坡幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年新加坡幣票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年新加坡幣票據的公平值是不重大的。

在所有票據或2015年新加坡幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本集團期內/年度綜合溢利的20%。

2015年人民幣票據及2015年新加坡幣票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於2.5%折現率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

2015年美元票據的主要條款

2015年美元票據的主要條款為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較2015年美元票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年美元票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇贖回全部或部分2015年美元票據。根據本公司、SOD及2015年美元票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年美元票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年美元票據的公平值是不重大的。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 優先票據(續)

於2013年12月31日前發行的未贖回優先票據(續)

2015年美元票據的主要條款(續)

在所有票據或2015年美元票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本集團期內/年度綜合溢利的20%。

2015年美元票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關2015年美元票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)2015年美元票據的贖回金額加(ii)至2015年美元票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按經調整票據利率加100個基點折現率計算)超出(B)贖回日期2015年美元票據本金的差價。

截至2014年12月31日止年度發行的優先票據

於本年度，本集團：

- 發行現金代價人民幣25億元、2017年到期的優先票據；及
- 就2018年或2020年到期、以美元計值的優先票據，以轉換或現金購買若干2015年到期、以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期、以美元計值的優先票據；及
- 發行現金代價5.50億美元(相當於人民幣33.94億元)、2019年到期的優先票據；及
- 發行現金代價5億美元(相當於人民幣30.77億元)、2017年到期的優先票據。

發行人民幣25億元2017年到期優先票據

於2014年2月26日，SOD向獨立第三方發行人民幣25億元並於2017年2月26日到期的三年期優先票據(「2017年人民幣票據」)。2017年人民幣票據的票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

2017年人民幣票據為：

- (a)較任何明示為償付權利為後償於2017年人民幣票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

於2017年2月26日(即2017年人民幣票據到期日)之前任何時間，SOD可按其選擇贖回全部或部分2017年人民幣票據，贖回價相等於將贖回的2017年人民幣票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2017年人民幣票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

31. 優先票據(續)

截至2014年12月31日止年度發行的優先票據(續)

發行人民幣25億元2017年到期優先票據(續)

2017年人民幣票據的「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2017年人民幣票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2017年人民幣票據到期日為止2017年人民幣票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按每年2.5%的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

就2018年或2020年到期以美元計值的優先票據以轉換或現金購買若干2015年到期以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期以美元計值的優先票據

交換或回購2015年到期人民幣或美元計值優先票據

於2014年4月14日，SOD提出以現金交換及/或回購任何及全部未償付2015年人民幣票據(「人民幣交換及收購要約」)。此外，SOD提出交換任何及全部未償付2015年美元票據(「美元交換要約」)。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，

- 4.18億美元2015年美元票據被分別交換為3.41億美元2018年美元票據(定義見下文)及7,700萬美元2020年美元票據(定義見下文)，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣1.35億元；
- 人民幣13.50億元2015年人民幣票據已經回購，支付予票據持有人的溢價為人民幣3,400萬元；
- 人民幣9.59億元2015年人民幣票據被交換為1.17億美元(按發行日(即2014年5月19日)即期匯率兌換，相當於人民幣7.19億元)2018年美元票據及3,900萬美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣2.40億元)2020年美元票據，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣2,400萬元。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，4.57億美元2015年美元票據及人民幣11.91億元2015年人民幣票據尚未償付。

為交換2015年美元票據而發行的2018年美元票據及2020年美元票乃按修改票據條款列賬處理，因為新條款下折現現金流量的現值與舊條款下折現現金流量現值並無實質差異，而人民幣1.35億元的交換溢價則於2018年美元票據及2020年美元票據餘下年期攤銷。為交換2015年人民幣票據而發行的2018年美元票據及2020年美元票據列賬為撤銷確認現有優先票據及確認新優先票據，而人民幣2,400萬元的交換溢價則於本報告期於溢利或虧損確認。有關修訂現有優先票據的其他交易成本人民幣6,300萬元將於優先票據餘下年期攤銷。

發行2018年或2020年到期美元計值優先票據

除該等為交換2015年人民幣票據及2015年美元票據而發行的優先票據外，SOD亦向獨立第三方發行以下優先票據：

- 於2018年5月19日到期的1.79億美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣11億元)、四年期優先票據，票據的票面息率為每年8.700%，每半年支付票息(「2018年美元票據」)。
- 於2020年5月19日到期的8,700萬美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣5.34億元)、六年期優先票據，票據的票面息率為每年9.750%，每半年支付票息(「2020年美元票據」)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 優先票據(續)

截至2014年12月31日止年度發行的優先票據(續)

就2018年或2020年到期以美元計值的優先票據以轉換或現金購買若干2015年到期以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期以美元計值的優先票據(續)

發行2018年或2020年到期美元計值優先票據(續)

2018年美元票據及2020年美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利為後償於2018年美元票據及2020年美元票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

於2018年美元票據到期日之前任何時間，2018年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2018年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2018年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

於2017年5月19日之前任何時間，2020年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2020年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2018年美元票據及2020年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2018年美元票據及2020年美元票據到期日為止2018年美元票據及2020年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年5月19日或其後任何時間，2020年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2020年美元票據本金額的101.219%至104.875%，另加應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

發行2019年到期5.50億美元優先票據

於2014年6月10日，SOD進一步向獨立第三方發行於2019年6月10日到期的5.50億美元(按發行日(即2014年6月10日)即期匯率兌換，相當於人民幣33.94億元)、五年期優先票據(「2019年美元票據」)。2019年美元票據的票面息率為每年9.625%，每半年支付票息。

31. 優先票據(續)

截至2014年12月31日止年度發行的優先票據(續)

發行2019年到期5.50億美元優先票據(續)

2019年美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利為後償於2019年美元票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

於2017年6月10日之前任何時間，2019年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2019年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2019年美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2019年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2019年美元票據到期日為止2019年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年6月10日或其後任何時間，2019年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2019年美元票據本金額的102.406%至104.813%，另加應計及未付利息(如有)。董事認為，選擇提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

發行2017年到期5億美元優先票據

於2014年11月24日，SOD進一步向獨立第三方發行於2017年11月24日到期的5億美元(按發行日(即2014年11月24日)即期匯率兌換，相當於人民幣30.77億元)、三年期優先票據(「2017年美元票據」)。2017年美元票據的票面息率為每年8.70%，每半年支付票息。

2017年美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利為後償於2017年美元票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 優先票據(續)

截至2014年12月31日止年度發行的優先票據(續)

發行2017年到期5億美元優先票據(續)

於2017年11月24日之前任何時間，2017年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2017年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2017年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2017年美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2017年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)2017年美元票據於2017年11月24日的本金額加(ii)至2017年美元票據到期日為止2017年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回票據本金額的差價。

於所有優先票據(包括2017年人民幣票據、2018年美元票據、2020年美元票據、2019年美元票據及2017年美元票據)到期或被全數贖回日或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於期間/年度集團綜合溢利的20%。

32. 可換股永久證券及認股權證

於2013年10月，China Xintian Holding Company Limited(「中國新天地」，本公司的一間全資附屬公司)與一名獨立第三方(「投資方」)訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以4.95億美元(扣除應付投資方完成費500萬美元)認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為5.00億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的4.15億份認股權證。

該交易已於2014年2月17日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為2013年11月30日的通函內披露。

由於本集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於本集團綜合財務報表中確認為權益工具。

認股權證被分類為衍生負債工具，於初步確認日及後續報告日按公平值計量。

於初步確認可換股永久證券及認股權證時，總代價4.95億美元(相當於人民幣30.25億元)被分配至可換股永久證券和認股權證，認股權證乃根據初步確認時的公平值2,100萬美元(相當於人民幣1.29億元)確認，餘值4.74億美元(相當於人民幣28.96億元)被分配至可換股永久證券。人民幣9,400萬元及人民幣400萬元的交易成本分別被分配至可換股永久證券及認股權證。分配至可換股永久證券的交易成本於權益確認，而分配至認股權證的交易成本則於發生時確認為開支。

可換股永久證券主要條款

可換股永久證券按每份面值100,000美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

32. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款(續)

中國新天地可選擇自發行日(即2014年2月17日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2019年2月17日(不包括該日)的期間為每年8.3%；
- 於自2019年2月17日(包括該日)起的期間為每年20%。

倘中國新天地選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間按初步轉換價每股約2,283美元(可予若干反攤薄調整)轉換為中國新天地普通股。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「該中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為中國新天地普通股。如中國新天地完成中國新天地上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還。

可換股永久證券可由中國新天地選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之本公司普通股。

在若干情況下，中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於中國新天地普通股10%的股份，控制權發生變動時，投資方可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信託基金及公司(「被許可方」)停止通過一間或更多子公司直接或間接控制本公司30%以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的本公司已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的中國新天地已發行股本的投票權。於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加4%。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款(續)

此外，作為協議的一部分，投資方有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣3.25元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為本公司若干數目的普通股。本公司有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- a) 向投資方支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%的現金贖回溢價(以美元計)；及
- b) 按本公司選擇，(i)以現金向投資方支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii)按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

直至本集團截至2014年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無可換股永久證券已轉換為中國新天地或本公司的普通股，或已經贖回。

中國新天地對投資方的任何分派都將於權益確認。截至2014年8月16日的半年期分派人民幣1.28億元已於年內支付。本集團未選擇延遲支付截至2015年2月16日的半年期分派，該等分派於本集團綜合財務報表授權日已全數支付。

認股權證主要條款

4.15億份認股權證可於自完成日起至完成日第三周年期間按行使價每股普通股港幣2.85元(可予若干反攤薄調整)獲得行使，以認購本公司4.15億股普通股。於行使認股權證後，倘本公司每股普通股當時的市值超過認股權證行使價港幣3.62元，則將予發行的普通股數目將會減少，使得待認股權證持有人將收取的收益上限定為每份認股權證港幣3.62元。

於認股權證持有人行使任何認股權證後，本公司(作為發行人)可全權酌情以下列任何一種形式結算認股權證負債：

- 根據設置港幣3.62元上限機制的上述行使價向認股權證持有人交付本公司若干數目的普通股；
- 向認股權證持有人交付總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的本公司若干數目的普通股；或
- 向認股權證持有人交付相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的現金。

直至本集團截至2014年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無認股權證已經行使。

32. 可換股永久證券及認股權證(續)

認股權證主要條款(續)

本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量。於各報告期末，認股權證按公平值計量，而公平值變動則於溢利或虧損確認。認股權證衍生負債工具於本年度公平值的變動如下：

	人民幣百萬元
於初步確認日確認的公平值	129
確認為溢利或虧損的未實現公平值收益	(65)
於2014年12月31日的公平值(計入「衍生金融工具—即期」)(附註34)	64

本公司委聘獨立合資格估值師釐定於初步確認日及於2014年12月31日的認股權證公平值。於初步確認日及於2014年12月31日的認股權證公平值乃根據柏力克—舒爾斯期權定價方法釐定。達至公平值所使用的主要輸入值如下：

	於2014年 2月17日	於2014年 12月31日
本公司股價	港幣2.28元	港幣1.83元
無風險利率	0.60%	0.62%
行使價	港幣2.85元	港幣2.85元
認股權證上限	港幣6.47元	港幣6.47元
預期股息率	2.23%	2.23%
波幅	40%	41%
認股權證年限	3年	2.13年

上述無風險利率乃參考分別於2014年2月17日與2014年12月31日可獲取的3年期和2.13年期香港外匯基金債券的收益率釐定。預期波幅乃基於本公司股票價格分別於過去3年和2.13年的歷史波幅釐定。

根據國際財務報告準則第13號「公平值計量」所載公平值層級，於初步確認日及於2014年12月31日的認股權證公平值被分類為第3層級。

33. 永久資本證券

於2012年12月4日，SOD按本金額100%的發行價格發行美元5億元(相當於人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券乃就一般企業融資目的而發行，由本公司擔保並且由SOD在永久資本證券項下優先支付所有到期款項。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年於期末支付，並可由SOD酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SOD選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。此外，倘任何票息有未付或遞延，本公司與SOD將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SOD的普通股。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

34. 衍生金融工具

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
認股權證(附註32)	64	-
利率掉期	7	7
交叉貨幣掉期	232	98
	303	105
就財務報表呈列：		
非流動負債	89	105
流動負債	214	-
	303	105

利率掉期合約

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。

根據有關掉期合約，本集團將分別按於2014年12月31日合計港幣23.77億元(2013年：港幣32.27億元)、美元3.05億元(2013年：美元3.05億元)及人民幣6.56億元(2013年：人民幣4.56億元)的名義本金，獲得以香港銀行同業拆息浮息、倫敦銀行同業拆息浮息及中國人民銀行指定利率介乎115%至125%(2013年：110%)計算之利息，同時以介乎0.53%至0.64%(2013年：0.53%至0.64%)，介乎0.54%至0.71%(2013年：0.54%至0.71%)及7.52%與7.85%(2013年：7.52%與7.85%)的固定利率支付利息，並按比例償還相關銀行借貸。

本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團分別將於2015年10月、2015年10月及2016年6月或之前到期，分別以香港銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2013年：3.1%至4.6%)的浮息、倫敦銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2013年：3.1%至4.6%)的浮息及中國人民銀行指定利率介乎115%至125%(2013年：110%)計息，本金額分別為港幣23.77億元(2013年：港幣32.27億元)、美元3.05億元(2013年：美元3.05億元)及人民幣6.56億元(2013年：人民幣4.56億元)的若干銀行借貸利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行借貸的條款相配合。

於截至2014年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣200萬元(2013年：人民幣1,400萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款利息的各個日期於損益表確認。

交叉貨幣掉期合約

(a) 指定為對沖工具的衍生金融工具

於截至2013年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團2015年新加坡幣票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額新加坡幣2.50億元，獲得以固定年利率8%計算之利息，同時每半年支付按於2015年1月26日到期的兩年期、合計人民幣12.69億元的面值、以介乎9.57%至9.68%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年新加坡幣票據的清償期相配合。

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團本金額為4億美元的2015年美元票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額4億美元獲得以固定年利率9.75%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為人民幣25億元以介乎9.2%至9.78%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年美元票據的清償期相配合。

34. 衍生金融工具(續)

交叉貨幣掉期合約(續)

於截至2014年12月31日止年度，交叉貨幣掉期合約產生的公平值收益人民幣5,200萬元(2013年：人民幣9,800萬元)於其他全面收入中確認，其中公平值虧損人民幣5,500萬元(2013年：人民幣7,500萬元)於被對沖項目影響溢利或虧損的同一期間由對沖儲備重新分類至溢利或虧損。

(b)並非指定為對沖工具的衍生金融工具

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以減低本集團本金額為人民幣25億元的2017年人民幣票據的匯兌波動風險。根據該等掉期合約，本集團將按本金額人民幣25億元獲得以固定年利率6.875%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為4.08億美元以5.840%至5.975%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2017年人民幣票據的清償期相配合。

本集團尚未指定2017年人民幣票據交叉貨幣掉期合約作為對沖工具，其公平值變動人民幣8,200萬元已於本年度內即時在溢利或虧損中確認。

35. 租金保證安排產生的負債

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	531	177
就財務報表呈列：		
非流動負債	249	—
流動負債	282	177
	531	177

年內，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。於2014年12月31日，本集團已收取人民幣22.91億元的現金代價，餘下人民幣1.21億元已於本集團綜合財務狀況表確認為應收賬款。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的8%代價金額的80%的費用。

過往年度與另一名獨立第三方買方訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排將有效至2017年1月。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

35. 租金保證安排產生的負債(續)

截至2014年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	本年度訂立的安排	過往年度訂立的安排
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣125元至 人民幣170元	每平方米人民幣108元至 人民幣130元
出租率	95%至98%	97%至98%
無風險利率	3.46%	3.38%
折讓率	8%	8%
波幅	17.3%	13.23%
預計到期日	2019年1月31日	2017年1月17日

36. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項 折舊	投資物業 重估	稅項虧損	確認銷售 及相關 銷售成本	來自中國 收入的 預提所得稅	其他	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2013年1月1日	1,320	3,728	(147)	(191)	206	19	4,935
於損益表中扣除(計入)	113	777	(34)	40	43	34	973
出售附屬公司(附註38(g))	(136)	(214)	4	-	-	-	(346)
於2013年12月31日	1,297	4,291	(177)	(151)	249	53	5,562
於損益表中扣除(計入)	108	715	(60)	(426)	(8)	(201)	128
於其他全面收益中扣除	-	11	-	-	-	-	11
出售附屬公司(附註38(e))	-	-	-	-	-	(97)	(97)
於2014年12月31日	1,405	5,017	(237)	(577)	241	(245)	5,604

為綜合財務狀況表呈報之目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(402)	(100)
遞延稅項負債	6,006	5,662
	5,604	5,562

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣10.99億元(2013年：人民幣8.85億元)。已就該稅項虧損確認人民幣9.48億元(2013年：人民幣7.06億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣1.51億元(2013年：人民幣1.79億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

36. 遞延稅項資產/負債(續)

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
2014年	-	1
2015年	16	30
2016年	7	7
2017年	15	19
2018年	56	122
2019年	57	-
	151	179

37. 公積金及退休金計劃

香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

參加強積金計劃的成員，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2014年12月31日止年度，本集團於綜合損益表中列為員工成本的強積金計劃供款為人民幣1,200萬元(2013年：人民幣100萬元)。

該計劃

僱員按其薪金的5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的任何福利的總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘的利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍的計算所得(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，女性的退休年齡為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的會員)於2014年12月31日及2013年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

投資風險 該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。

利率風險 界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。

薪金風險 界定福利計劃負債的現值乃參照成員未來薪金進行計算。成員薪金增加將導致計劃負債增加。

用於精算估值的主要假設如下：

	估計	
	2014年	2013年
年折現率	1.6%	1.8%
預計薪酬升幅	5.0%	5.0%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣4,500萬元(2013年：人民幣5,100萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的56%(2013年：50%)。

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
確認為損益的服務成本及部分界定福利成本：		
– 即期服務成本	3	4
– 利息成本淨額	1	–
	4	4
重估界定福利負債及於其他全面收入確認之部分界定福利成本：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(1)	(4)
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	–	2
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	1	(9)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(6)	49
	(6)	38
總計	(2)	42

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	81	102
計劃資產公平值	(45)	(51)
界定福利計劃所產生的負債淨額	36	51

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
於1月1日	102	53
即期服務成本	3	4
利息成本	2	-
重估(收益)虧損：		
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	-	2
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	1	(9)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(6)	49
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(27)	-
轉入	4	5
匯兌調整	1	(3)
於12月31日	81	102

本年度計劃資產現值變動如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
於1月1日	51	41
重估收益：		
– 計劃資產利息收入	1	-
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	1	4
僱主供款	13	2
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(27)	-
轉入	4	5
匯兌調整	1	(2)
於12月31日	45	51

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
股票	30	30
對沖基金	5	9
債券及現金	10	12
	45	51

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際回報為人民幣200萬元(2013年：人民幣400萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2014年12月31日，福利責任的平均期間為6.0年(2013年：6.7年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣1,000萬元(2013年：人民幣1,300萬元)。

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

38. 收購與出售

(a) 向瑞安建業收購在中國的建築、建築管理及裝修業務

根據日期為2014年8月21日的買賣協議，本公司及其附屬公司(作為買方)已有條件同意購買，而本集團一間有關連公司瑞安建業(見附註17)及其附屬公司(作為賣方)已有條件同意出售以下公司之全部股本及相關股東貸款：

- 瑞安堅平有限公司(「瑞安堅平」)；
- 德基(中國)有限公司(「德基中國」)；及
- Famous Scene Holdings Limited(「Famous Scene」)。

總現金代價約為港幣3.55億元(按完成日即期匯率兌換，相當於人民幣2.81億元)。已收購股東貸款為港幣2.86億元(按完成日即期匯率兌換，相當於人民幣2.27億元)。

上述已收購公司的附屬公司在中國從事建築、建築管理及裝修業務。

38. 收購與出售(續)

(a) 向瑞安建業收購在中國的建築、建築管理及裝修業務(續)

於2014年10月31日，收購瑞安堅平、德基中國及Famous Scene已經完成。瑞安堅平及Famous Scene共同持有瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)的85%股本權益，瑞安建築在中國從事樓宇建築及保養。瑞安建築餘下15%股本權益由一名獨立第三方擁有。本集團目前為瑞安建築最大客戶之一。

有關收購的進一步詳情，請參閱本公司於2014年9月22日刊發的通函。

收購相關成本人民幣300萬元已在本年度於損益表支銷，並計入綜合損益表中「一般及行政開支」項下。

本公司董事認為，將該等已收購公司整合至本集團現有物業發展業務將為本集團業務帶來協同效應，從而提高其股東回報。收購已使用收購法入賬。

已收購公司於收購日(即2014年10月31日)的資產及負債已確認金額載列如下：

	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	3
於一間合營公司的權益	5
債務、按金及預付款項	227
有關連公司欠款	290
本集團欠款	443
銀行結餘及現金	130
應收款項及應計費用	(599)
應付有關連公司款項	(178)
應付稅項	(7)
已收購資產淨值	314
已付代價	281
加：非控制股東權益	18
減：被收購方已確認資產淨值	(314)
議價收購收益(計入損益表「其他收益及虧損」項下)	(15)
收購現金流出淨額：	
已付現金代價	281
減：已收購現金及現金等值物結餘	(130)
	151

於收購日的非控制股東權益乃按其於被收購方可辨認資產於收購日已確認金額的現有比例份額計量。

收購代價乃按本集團與瑞安建業公平磋商協定的市賬率0.81釐定。

計入本集團截至2014年12月31日止年度溢利為應佔已收購公司虧損總額人民幣200萬元(經對銷本集團交易)。本集團截至2014年12月31日止年度營業額包括已收購公司產生的人民幣8,400萬元(經對銷本集團交易)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 收購與出售(續)

(a) 向瑞安建業收購在中國的建築、建築管理及裝修業務(續)

倘收購瑞安堅平、德基中國及Famous Scene已於2014年1月1日完成，本集團截至2014年12月31日止年度總營業額(經對銷本集團交易)將為人民幣107.29億元，而本集團截至2014年12月31日止年度溢利將為人民幣24.76億元。備考資料僅供說明用途，不一定作為本集團在假設收購已於2014年1月1日完成的情況下實際可達到的收益及業績指標，亦並非日後業績的預測。

(b) 於截至2013年12月31日止年度收購附屬公司額外權益

於截至2013年12月31日止年度，本集團向一名非控制權益持有人收購其於若干附屬公司的全部股本權益，即柏興(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、紀興(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、太平橋管理(一間本公司間接擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、新天地廣場(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、興邦(一間本公司間接擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、興啓(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%，現金代價總額為人民幣1.77億元。收購完成後，柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓成為本集團的全資附屬公司。

於截至2013年12月31日止年度，其他儲備中確認的人民幣5,200萬元借方結餘，代表已付現金代價與向非控制權益持有人收購柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓的額外權益所佔淨資產賬面值之間的差額。

(c) 於過往年度出售附屬公司部分股本權益及於本年度收購非控制股東權益

根據SOD與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)於2011年11月29日訂立的一份買賣協議，SOD同意出售，且三井同意向SOD收購Value Land的49%股本權益及有關股東貸款人民幣2.98億元，現金代價總額為人民幣3.91億元。其中人民幣3.52億元已於2011年12月收訖，餘額人民幣3,900萬元已於截至2013年12月31日止年度內收取，即於根據買賣協議條款完成交易後收取。於交易完成後，本集團於Value Land的所有權權益減少至51%，繼續擁有對Value Land的控制權。已收取現金代價與出售Value Land的49%股本權益應佔淨資產賬面值之間的差額人民幣8,400萬元(貸方餘額)直接於截至2013年12月31日止年度的權益中確認。

於2014年8月26日，SOD與三井訂立一份獨立協議，據此，SOD有條件同意購買，而三井有條件同意出售(a)Value Land的49%股本權益，連同(b)人民幣2.90億元的相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣3.73億元。交易於2014年9月11日完成。因此，Value Land成為本公司一間間接全資附屬公司。已付現金代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的差額人民幣8,200萬元(借方餘額)直接於截至2014年12月31日止年度的權益中確認。

(d) 出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益

於2013年9月30日，本集團與Trophy Property GP Limited訂立一系列協議，Trophy Property GP Limited為Trophy Property Development L.P.及其附屬公司(統稱「Trophy」)的普通合夥人及代表。根據該等協議，本集團有條件同意向Trophy出售Portspin(其附屬公司於中國上海持有一幅待售發展中物業的地塊)的51%股本權益，以及轉讓本集團向Portspin提供的股東貸款，而Trophy則有條件同意(i)向本集團轉讓其於以下本集團非全資附屬公司的非控制股東權益及其向以下附屬公司提供的股東貸款：

38. 收購與出售(續)

(d) 出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益(續)

- Fieldcity Investments Limited(「Fieldcity」)的25%權益；
- Foresight Profits Limited(「Foresight」)的20.19%權益；
- 偉華有限公司(「偉華」)的25%權益；及
- Score High Limited(「Score High」)的19.81%權益；

及(ii)透過出售本集團於Portspin的19.3419%股本權益與本集團成立一間合營公司。

Fieldcity、Foresight、偉華及Score High為本集團於武漢、上海瑞虹新城及重慶的若干物業項目的控股公司。

此外，根據該等協議，Trophy有權要求本集團按行使價8,100萬美元收購價值9,000萬美元的Portspin股本權益(佔Portspin股本權益約10%)及Portspin相關股東貸款。倘Trophy行使出售選擇權要求本集團收購Portspin股本權益及股東貸款，本集團將有權按行使價8,100萬美元收購Portspin等額股本權益(佔Portspin股本權益約10%)及股東貸款。Trophy及本集團自上述已訂立協議完成日短時間內分別有權行使出售及有條件購買選擇權。

有關出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益的進一步詳情，請參閱本公司於2013年10月28日刊發的通函。

出售Portspin的51%股本權益、收購本集團若干附屬公司(見上文)非控制股東權益及其後成立Portspin合營公司已於2014年9月5日完成。於上述交易完成後，本集團僅保留Portspin的19.3419%股本權益，其失去對Portspin集團的控制權。由於有關Portspin集團相關業務決策須得到本集團及Trophy一致同意，故本集團釐定其於出售日後對Portspin集團擁有共同控制權。自出售Portspin的51%股本權益當日至其後成立Portspin合營公司，Portspin的19.3419%保留權益已使用會計的權益法入賬為合營公司的權益。

於完成收購本集團若干附屬公司(見上文)非控制股東權益後，該等附屬公司成為本集團的全資附屬公司。

(i) 該等附屬公司非控制股東權益總賬面值人民幣15.38億元與(ii)本集團就收購非控制股東權益已付代價公平值兩者間超出金額人民幣1.20億元指以下各項的總和，並已確認為計入本公司股東應佔權益(見綜合權益變動表「其他儲備」)：

- 於2014年9月5日Portspin的31.6581%權益公平值人民幣7,500萬元，另加
- 轉讓予Trophy的應收股東貸款淨額(扣除應付款項)公平值人民幣15.19億元，另加
- 於2014年9月5日Trophy可行使認沽期權公平值減有條件認購期權公平值零元。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 收購與出售(續)

(d) 出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益(續)

以下Portspin集團淨資產已於出售Portspin的31.6581%股本權益當日撤銷確認：

	人民幣百萬元
發展中待售物業	5,257
銀行結餘及現金	303
其他應付款項	(248)
應付股東款項	(5,161)
已撤銷確認Portspin集團淨資產	151
已撤銷確認非控制股東權益	(119)
	32
已收代價公平值，使用Portspin的31.6581%權益公平值估計	75
加：已保留Portspin的19.3419%權益公平值	40
Portspin集團淨資產減已撤銷確認非控制股東權益	(32)
出售收益	83
出售時產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(303)

於2014年12月，Trophy向本集團發出通知，知會本集團其有意行使上述出售選擇權，而本集團亦已向Trophy發出通知，表示其有意行使上述購買選擇權。於完成行使出售及購買選擇權(預期將於2015年6月進行)後，本集團於Portspin的權益將由19.3419%增至39.8624%。行使出售及購買選擇權將不會進一步改變Portspin集團的董事構成，故Portspin集團將於選擇權獲行使後繼續受本集團的共同控制。

(e) 出售妙園投資有限公司的66.7%股本權益

於2014年8月27日，China Xintiandi Investment Company Limited(「CXI」，本公司一間間接全資附屬公司)作為賣方與G.E. Hotel (Xintiandi) Limited(「G.E.Hotel」，鷹君一間間接全資附屬公司(見附註24))作為買方訂立買賣協議(「協議」)，據此，賣方有條件同意出售，而G.E. Hotel有條件同意收購妙園投資有限公司(「妙園」，一間本公司擁有66.7%股權的間接全資附屬公司)的66.7%股本權益及相關股東貸款，總現金代價為人民幣5億元(「出售」)。於出售前，G.E. Hotel為妙園非控制股東，擁有妙園的33.3%股本權益。出售已於2014年12月11日完成。

於出售日期前，妙園間接擁有上海禮興的50%股本權益，上海禮興為一間於中國成立的公司。上海禮興為位於中國上海的新天地朗廷酒店及安達仕酒店的合法業主。根據妙園、上海禮興及其他訂約方於2010年訂立的合約安排，妙園間接實益擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權，而上海禮興其他股東(獨立於本集團)實益擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權。因此，本集團綜合財務報表自2012年起已計入新天地朗廷酒店相關資產、負債及權益，但並未計入安達仕酒店相關資產、負債及權益。

有關出售附屬公司的進一步詳情，請參閱本公司於2014年9月29日刊發的通函。

38. 收購與出售(續)

(e) 出售妙園投資有限公司的66.7%股本權益(續)

作為出售協議條款的一部分，本公司一間附屬公司將獲委任為代理人，透過分拆上海禮興(「分拆」)的方式推進完成分開新天地朗廷酒店與安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權，本集團須承擔分拆產生的三分之二成本。倘分拆無法於出售完成後三年內完成(倘本集團向G.E.Hotel支付人民幣1,000萬元的延長費，則可延長至四年)，根據出售協議條款，本集團負責促使上海禮興其他股東向禮東有限公司出售其於上海禮興的全部權益，以換取上海禮興於安達仕酒店的全部權益。倘本集團無法促使完成有關交易，G.E.Hotel將促進上海禮興向鷹君一間附屬公司出售其於新天地朗廷酒店的全部權益，而本集團將須承擔該等交易產生的一切成本、開支及稅項的三分之二。本公司董事認為，預期分拆將於2014年12月11日後三年內完成，而相關負債於初始確認及2014年12月31日的公平值並不重大。

此外，根據出售協議條款，倘鷹君任何附屬公司於完成出售後六年內訂立協議出售新天地朗廷酒店任何權益，本集團有權分佔部分溢利，上限為人民幣1,000萬元，惟須符合若干條件後方告作實。本公司董事認為，有關權利產生的任何潛在衍生資產並不重大。

於出售日已出售附屬公司淨資產如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
投資物業	204
物業、廠房及設備	1,641
已抵押銀行存款	171
應收賬款、按金及預付款項	18
銀行結餘及現金	6
應付賬款、已收按金及應計費用	(94)
應付有關連公司款項	(3)
本公司一名非控股股東的貸款	(266)
應付本集團款項	(411)
有抵押銀行借貸 — 一年內到期	(276)
有抵押銀行借貸 — 一年後到期	(740)
遞延稅項負債	(97)
	153
出售附屬公司虧損：	
已收現金代價	500
已轉讓股東貸款	(411)
減：交易成本	(3)
減：已出售淨資產	(153)
加：非控股股東權益	51
	(16)
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除交易成本	497
減：已出售銀行結餘及現金	(6)
	491

於截至2014年12月31日止年度，計入本集團營業額及本集團年度溢利中人民幣2.37億元的營業額及人民幣9,300萬元的淨虧損歸屬於妙園及其附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 收購與出售(續)

(f) 出售太豐有限公司全部股本權益

於截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售太豐有限公司(其全資附屬公司在中國杭州從事物業管理)全部股本權益，總現金代價為人民幣5,300萬元。已出售附屬公司於出售日的淨資產如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
物業、廠房及設備	21
應收賬款	6
銀行結餘及現金	14
其他應付款項	(12)
	29
出售收益	24
總代價	53
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	53
減：已出售銀行結餘及現金	(14)
	39

(g) 於過往年度出售附屬公司

於截至2013年12月31日止年度，本公司出售Sinothink Holdings Limited及其在中國上海從事物業投資業務的附屬公司的全部股權予一名獨立第三方，現金代價為人民幣33.19億元。於交易中出售的資產及負債如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
投資物業	4,300
物業、廠房及設備	3
銀行結餘及現金	102
其他應付款項及應計費用	(326)
銀行借貸	(591)
遞延稅項負債	(346)
	3,142
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	3,319
減：交易成本	(39)
減：已出售淨資產	(3,142)
加：非控制股東權益	21
	159
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	3,319
減：交易成本	(39)
減：已出售銀行結餘及現金	(102)
	3,178

38. 收購與出售(續)

(g) 於過往年度出售附屬公司(續)

於截至2013年12月31日止年度的溢利中計有人民幣3.98億元的溢利歸屬於已出售的附屬公司。於截至2013年12月31日止年度，已出售的附屬公司並未向本集團的營業額作出任何貢獻。

由於最終確定已出售附屬公司資產淨值，人民幣4,500萬元的額外代價已經收取，並於截至2014年12月31日止年度確認為收益。

根據出售Sinothink的買賣協議，倘中國新天地股份經交易對手同意後於聯交所或任何證券交易所上市，而中國新天地於上海持有若干指定物業資產，本集團有權於2013年12月18日起計7年內的若干時限，選擇以(i)原定代價另加每年9%的現金回報率，或(ii)原定代價另加每年9.5%的現金回報率及中國新天地股份購回Sinothink全部股份。本公司董事認為，購回Sinothink股份的選擇權於初始確認及報告期末的公平值並不重大。

39. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2014年12月31日，106,199,404份購股權(2013年：136,530,711份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之1.3%(2013年：1.7%)。該計劃準許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

於2012年1月18日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個50%部分：	自授出日至2013年6月27日	自2013年6月28日至2020年1月17日
授出之第2個25%部分：	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個25%部分：	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

餘下授出中，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第2個周年日至第7個周年日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第3個周年日至第8個周年日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第4個周年日至第9個周年日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至第5個周年日	授出日第5個周年日至第9個周年日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至第6個周年日	授出日第6個周年日至第9個周年日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至第7個周年日	授出日第7個周年日至第9個周年日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至第8個周年日	授出日第8個周年日至第9個周年日

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 以股份付款的交易(續)

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個周年日之前
授出之第2個1/5部分：	自授出日至第1個周年日	授出日第6個周年日之前
授出之第3個1/5部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第7個周年日之前
授出之第4個1/5部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第8個周年日之前
授出之最後1個1/5部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第9個周年日之前

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額為人民幣600萬元(2013年：人民幣1,100萬元)。

於截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元 (附註)	期權數目			於2014年 12月31日
		於2014年 1月1日	年內授出	年內失效	
2007年6月20日	6.45	59,872,138	–	(16,688,392)	43,183,746
2007年8月1日	7.54	780,144	–	(146,999)	633,145
2007年10月2日	9.22	1,049,032	–	(685,840)	363,192
2007年11月1日	10.86	412,400	–	(99,601)	312,799
2007年12月3日	9.11	106,365	–	(18,212)	88,153
2008年1月2日	8.27	2,732,140	–	(314,818)	2,417,322
2008年2月1日	7.42	881,413	–	(401,811)	479,602
2008年3月3日	7.08	427,852	–	(65,878)	361,974
2008年5月2日	7.31	3,796,477	–	(498,319)	3,298,158
2008年6月2日	6.77	9,064,413	–	(1,709,869)	7,354,544
2008年7月2日	5.95	399,934	–	(119,820)	280,114
2009年9月4日	4.52	12,694,099	–	(3,376,717)	9,317,382
2012年1月18日	2.41	13,303,687	–	(2,998,800)	10,304,887
2012年9月3日	4.93	31,010,617	–	(3,206,231)	27,804,386
		136,530,711	–	(30,331,307)	106,199,404
分類為：					
董事		14,641,916	–	(7,532,190)	7,109,726
顧問		651,000	–	(217,000)	434,000
僱員		121,237,795	–	(22,582,117)	98,655,678
		136,530,711	–	(30,331,307)	106,199,404
可行使期權數目		73,938,553			71,843,210

39. 以股份付款的交易(續)

授出日期	行使價 港幣元 (附註)	期權數目				於2013年 12月31日
		於2013年 1月1日	供股調整 (附註)	年內授出	年內失效	
2007年6月20日	6.45	61,510,444	5,123,811	–	(6,762,117)	59,872,138
2007年8月1日	7.54	784,457	64,847	–	(69,160)	780,144
2007年10月2日	9.22	1,574,269	130,093	–	(655,330)	1,049,032
2007年11月1日	10.86	448,212	38,069	–	(73,881)	412,400
2007年12月3日	9.11	101,481	8,609	–	(3,725)	106,365
2008年1月2日	8.27	2,724,178	226,486	–	(218,524)	2,732,140
2008年2月1日	7.42	857,590	69,013	–	(45,190)	881,413
2008年3月3日	7.08	451,549	33,954	–	(57,651)	427,852
2008年5月2日	7.31	3,761,937	306,484	–	(271,944)	3,796,477
2008年6月2日	6.77	9,754,376	732,356	–	(1,422,319)	9,064,413
2008年7月2日	5.95	445,679	32,997	–	(78,742)	399,934
2009年9月4日	4.52	14,531,719	1,131,994	–	(2,969,614)	12,694,099
2012年1月18日	2.41	39,761,000	3,256,520	–	(29,713,833)	13,303,687
2012年9月3日	4.93	36,427,297	2,964,847	–	(8,381,527)	31,010,617
		173,134,188	14,120,080	–	(50,723,557)	136,530,711
分類為：						
董事		22,209,652	1,879,535	–	(9,447,271)	14,641,916
顧問		800,000	68,000	–	(217,000)	651,000
僱員		150,124,536	12,172,545	–	(41,059,286)	121,237,795
		173,134,188	14,120,080	–	(50,723,557)	136,530,711
可行使期權數目		53,817,874				73,938,553

附註：
尚未行使購股權的數目及行使價因完成供股而有所調整。

40. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資物業	47,744	43,276
物業、廠房及設備	796	2,758
預付租賃款項	131	451
發展中待售物業	3,794	10,600
待售物業	632	88
應收賬款	43	41
銀行存款	3,291	3,571
	56,431	60,785

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣206.25億元(2013年：人民幣247.10億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

41. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣11.63億元(2013年：人民幣10.48億元)扣除支出人民幣1.58億元(2013年：人民幣1.62億元)後，為人民幣10.05億元(2013年：人民幣8.86億元)。所持有的投資物業已於其後一至十五年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2014年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣2,300萬元(2013年：人民幣2,300萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即固定租金收入)如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
一年以內	1,149	995
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,788	1,297
五年以上	141	109
	3,078	2,401

作為承租人

於報告期末，本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
一年以內	23	26
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12	61
五年以上	—	38
	35	125

經營租賃付款額指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至五年。

42. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

(i) 於報告期末，本集團的承諾如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<i>已訂約但未撥備：</i>		
在建或發展中投資物業的開發成本	6,282	7,250
發展中待售物業的開發成本	6,329	4,969
透過收購一間公司收購投資物業	118	—
收購一間合營公司額外權益(附註38(d))	991	—
	13,720	12,219

(ii) 根據與中國上海市虹口區的上海市虹口區衛生局於2006年6月20日簽訂的協議，本集團承諾在虹口區瑞虹新城地區興建一間醫院，作為撤走原本位於該地區的多家醫療及健康服務的補償。於2014年12月31日及2013年12月31日，概無就該醫院簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量，因此並未於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。

(b) 或然負債

金融擔保合約：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2013年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2014年12月31日及2013年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2014年12月31日，本集團已就富岸向合營公司及三井的付款責任，向(a)富岸與三井成立的一間合營公司及(b)三井提供總額最高人民幣3.11億元(2013年：人民幣3.45億元)的擔保。
- (iii) 於2014年12月31日，本集團已就一間聯營公司的一間附屬公司未償還欠款向一名獨立第三方發出財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣1.92億元的金額。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2014年12月31日及2013年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 有關連人士交易

除附註10、17、18、22、23、26、38及42所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	4	4
差旅開支	11	8
利息開支	-	1
瑞安建業及其附屬公司，SOCL之聯營公司		
項目工程成本	441	455
工程服務收入	80	-
聯營公司		
項目管理費收入	16	20
估算利息收入	42	51
利息收入	83	65
合營公司		
租金及樓宇管理費收入	-	2
項目管理費收入	4	-
利息收入	63	20
董事		
物業銷售	-	25
高級管理層		
物業銷售	6	9
短期福利	71	58
退休福利	4	1
股份支付	2	4
	77	63

44. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸、可換股債券及優先票據，分別扣除銀行結餘及現金、受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及權益，包括已發行股本與儲備、可換股永久證券、永久資本證券及附屬公司其他非控制股東權益。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以可換股債券、優先票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金的總和(包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核在作出各重要融資或投資決定之前進行，至少每季度一次。

報告期結束時資本負債比率如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	28,409	24,366
可換股債券	419	395
優先票據	19,137	10,330
已抵押銀行存款	(3,291)	(3,571)
受限制之銀行存款	(2,471)	(1,231)
銀行結餘及現金	(6,668)	(5,378)
負債淨額	35,535	24,911
權益總額	44,922	42,174
負債淨額除以權益總額	79%	59%

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

45. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	15,811	14,203
金融負債		
衍生金融工具	303	105
攤銷成本	53,912	43,982

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司非控制股東欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、銀行及其他借貸、可換股債券、優先票據、衍生金融工具及租金保證安排產生的負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策之有關概要如下。

貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動之風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
港幣		
資產	2,951	1,342
負債	7,042	8,445
美元		
資產	2,847	326
負債	17,420	9,006
新加坡幣		
負債	1,197	1,238

45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨港幣、美元及新加坡幣貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。在內部5%為向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	195	338
美元			
溢利或虧損	(ii)	683	413
新加坡幣			
溢利或虧損	(iii)	不適用	不適用

附註：

- (i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。
- (ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項、應付款項及優先票據之未收回風險。
- (iii) 由於以新加坡幣為單位的優先票據於報告期末承受現金流對沖，故並無呈列新加坡幣兌人民幣波幅敏感度。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸、附屬公司非控制股東貸款。

本集團的公平值利率風險主要與定息優先票據(有關優先票據詳情請參閱附註31)有關。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、新加坡銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或中國人民銀行指定利率浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註34。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於報告期結束時所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行及其他借貸和附屬公司非控制股東貸款而言，該分析乃假設於報告期結束時的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

倘利率上升/下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2014年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣6,200萬元(2013年：人民幣4,100萬元)。考慮利率掉期合約指定為對沖工具及財務費用資本化的影響之後，其主要由於本集團浮息銀行及其他借貸所面臨的風險所致。

本集團於本年度對利率的敏感度有所上升，主要由浮息債務工具增加所導致。

信貸風險

於2014年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自己確認財務資產及附註42所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款及由本集團提供財務擔保的或然負債。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2014年12月31日最大債務人結欠約人民幣1.93億元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣18.04億元、向合營公司的貸款人民幣17.35億元及聯營公司欠款人民幣12.42億元(2013年：最大債務人結欠約人民幣3.13億元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣16.54億元、向一間合營公司的貸款人民幣6.75億元及聯營公司欠款人民幣5.64億元)。

由於資金存放於香港及中國的具良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上但 不超過2年	2年以上但 不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2014年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
2014							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	5,024	24	48	–	5,096	5,096
浮息銀行及其他借貸	6.1%	7,390	11,565	12,428	837	32,220	28,409
可換股債券	10.7%	453	–	–	–	453	419
優先票據	8.9%	6,574	1,222	14,857	1,299	23,952	19,137
應付有關連公司款項	–	240	–	–	–	240	240
應付附屬公司非控制股東款項	–	10	–	–	–	10	10
附屬公司非控制股東貸款	7.04%	–	–	83	–	83	70
金融擔保合約(附註a)	–	503	–	–	–	503	–
租金保證(附註b)	–	282	370	844	700	2,196	531
		20,476	13,181	28,260	2,836	64,753	53,912
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	–	214	89	–	–	303	303

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上但 不超過2年	2年以上但 不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2013年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
2013							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	5,064	–	–	–	5,064	5,064
浮息銀行及其他借貸	6.0%	7,540	9,346	9,806	952	27,644	24,366
可換股債券	10.7%	20	453	–	–	473	395
優先票據	9.0%	883	10,472	–	–	11,355	10,330
應付有關連公司款項	–	411	–	–	–	411	411
應付附屬公司非控制股東款項	–	634	–	–	–	634	634
附屬公司非控制股東貸款	6.8%	139	2,478	370	–	2,987	2,605
金融擔保合約(附註a)	–	345	–	–	–	345	–
租金保證安排(附註b)	–	136	171	385	87	779	177
		15,172	22,920	10,561	1,039	49,692	43,982
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	–	105	–	–	–	105	105

附註：

- 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註35)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2015年及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告期末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，如附註35所述，租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

45. 金融工具(續)

(c) 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得的價格作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第二級金融工具。

本集團的利率掉期合約人民幣700萬元(2013年：人民幣700萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣2.32億元(2013年：人民幣9,800萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團於報告期末按公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第三級。如附註35披露，負債公平值乃根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。估計辦公室單位租金及出租率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

46. 本公司財務狀況表概要

	2014年	2013年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於附屬公司的投資	4,375	4,375
一間附屬公司的貸款	10,769	10,140
附屬公司欠款	1,565	1,785
其他預付款項	23	22
受限制銀行結餘	100	—
銀行結餘	2	145
總資產	16,834	16,467
認股權證	64	—
可換股債券	419	395
總負債	483	395
資產淨值	16,351	16,072
股本	145	145
儲備(附註)	16,206	15,927
權益總額	16,351	16,072

46. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：下表列示了本公司的儲備詳情：

	股份溢價	可換股債券 權益儲備	其他儲備	購股權 儲備	累計虧損	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2013年1月1日	15,152	605	483	188	(3,133)	13,295
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	116	116
根據供股發行新股	2,906	-	-	-	-	2,906
股份發行開支	(38)	-	-	-	-	(38)
確認以權益計算的股份 支付的開支	-	-	-	11	-	11
以每股港幣5.7仙支付的 股息總額，包括：						
每股港幣3.5仙的2012年末期 股息及每股港幣2.2仙的 2013年中期股息	-	-	-	-	(363)	(363)
回購及贖回可換股債券	-	(509)	-	-	509	-
於2013年12月31日	18,020	96	483	199	(2,871)	15,927
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	644	644
確認以權益計算的股份 支付的開支	-	-	-	6	-	6
以每股港幣6.2仙支付的 股息總額，包括：						
每股港幣4仙的2013年末期 股息及每股港幣2.2仙的 2014年中期股息	-	-	-	-	(395)	(395)
來自一間附屬公司的視作注資	-	-	24	-	-	24
於2014年12月31日	18,020	96	507	205	(2,622)	16,206

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情

於2014年12月31日及2013年12月31日本公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	7,000股每股面值 1美元的A類普通股及 3,000股每股面值1美 元的B類普通股	76.6%	70%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港)有限公 司	香港 2011年4月4日	港幣1元	76.6%	70%	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
通榮(香港)有限公司	香港 2014年2月24日	港幣1元	100%	-	香港	投資控股
億華投資有限公司(附註5)	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 A類普通股及 10股每股面值1美元 的B類普通股	A類股份： 51%	51%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
匯冠有限公司	BVI 2014年2月11日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	無業務
中享有限公司	香港 2006年11月13日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China KC Investment Management (Hong Kong) Limited	香港 2014年1月22日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
China KC Investment Management Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元 的普通股	100%	-	香港	無業務
China KC Principal Partner Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元 的普通股	100%	-	香港	無業務
China Knowledge Community Development (Holding) Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元 的普通股	100%	-	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年	2013年		
Chia Knowledge Community Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Commercial Assets Limited	開曼群島 2014年3月21日	1股面值0.01美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	開曼群島 2011年4月18日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1,000,000股每股面值0.001美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Enterprise Limited	開曼群島 2014年4月3日	1股面值0.01美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
China Xintiandi Investment Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地管理(香港)有限公司	香港 2012年10月12日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 385,000,000美元	99%	79.4%	中國	物業發展及物業投資
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
顯盛企業有限公司	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	51%	51%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
大連穎佳科技發展有限公司	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 23,000,000美元	100%	100%	中國	科技開發
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Ever Finance International Limited	BVI 2013年2月27日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
愉高有限公司	香港 2014年1月16日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
德享有限公司	香港 2014年2月5日	港幣1元	100%	-	香港	無業務

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
興運企業有限公司	香港 2010年2月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
名景控股有限公司	BVI 2007年12月13日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	港幣100元	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元的普通股	100%	75%	香港	投資控股
毅益投資有限公司	BVI 2011年7月26日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	10,000股每股面值1美元的普通股	100%	79.81%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 830,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司	中國 2008年4月25日	註冊及繳足資本 人民幣 1,290,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣 690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣 690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安房地產發展有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 900,000,000元	55.9%	55.9%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康酒店管理有限公司	中國 2011年8月8日	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業有限公司	中國 2008年3月21日	註冊及繳足資本 人民幣 690,000,000元	100%	54.92%	中國	物業發展
佛山源康房地產發展有限公司	中國 2008年2月29日	註冊及繳足資本 人民幣 700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地商貿有限公司	中國 2010年8月3日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
富薈有限公司	BVI 2010年4月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
利群有限公司	BVI 2013年5月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值1美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司(附註4)	香港 2003年3月14日	100股每股面值 港幣1元的A類股份 及2股每股面值 港幣1元的B類股份	A類股份： 100% B類股份： 100%	80.2% 60.15%	香港	投資控股
益匯發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
港星(香港)有限公司	香港 2013年10月15日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元的普通股	100%	79.81%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	79.81%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
立新(香港)有限公司	香港 2013年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
禮東有限公司	香港 1997年4月2日	港幣2元	-	66.7%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
駿家有限公司(於本年度不再 為附屬公司)	香港 1997年6月4日	港幣2元	19.3419%	51%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
運明發展有限公司	香港 2014年10月15日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司 (附註6)	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1美元的 A類普通股及 10股每股面值 1美元的B類普通股	A類股份： 100%	51%	香港	投資控股
			B類股份： 100%	100%		
妙園投資有限公司	BVI 2009年11月6日	3股每股面值1美元 的普通股	-	66.7%	香港	投資控股
奇亮有限公司	BVI 2013年4月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	港幣2元	100%	100%	香港	無業務
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Next Victory Ventures Limited	BVI 2014年7月2日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
On Target Holdings Limited	BVI 2014年3月4日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
太豐有限公司	香港 2002年9月11日	港幣2元	-	100%	香港	投資控股
寶弘發展有限公司	香港 2014年4月3日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
德基(中國)有限公司	香港 1994年11月1日	港幣2元	100%	-	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年	2013年		
港鋒有限公司	BVI 2013年3月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Portspin Limited(於本年度 不再為附屬公司)	BVI 1997年5月22日	123,980股每股 面值0.001美元的 普通股	19.3419%	51%	香港	投資控股
譽明控股有限公司	香港 2008年3月11日	港幣1元	100%	-	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
益置有限公司	BVI 2014年10月30日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
昌益控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	51%	香港	投資控股
亮彩有限公司	BVI 2014年2月19日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
顯明有限公司	BVI 2014年2月18日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
富明控股有限公司	BVI 2011年7月29日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	80.2%	香港	投資控股
Rimmer Investments Limited	BVI 1994年7月22日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值 1美元的普通股	100%	80.2%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股面值1美元的普通股	100%	79.81%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 146,761,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海彩興房地產開發 有限公司	中國 2014年5月16日	註冊資本 人民幣 2,150,000,000元 繳足資本 人民幣 1,746,941,662元	99%	-	中國	物業發展
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣 645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 69,452,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣 400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海」)	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	80%	中國	物業發展及 物業投資
上海駿興房地產開發有限公司(附註7)(於本年度不再為附屬公司)	中國 2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣 4,461,300,000元	18.9551%	49.98%	中國	物業發展
上海創智天地發展有限公司(「上海創智」)	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣 1,550,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海翠湖天地房地產有限公司	中國 2001年5月23日	註冊及繳足資本 人民幣 165,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海樂復房地產有限公司	中國 2004年2月20日	註冊及繳足資本 240,500,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣 189,000,000元	100%	79.81%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展有限公司	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊資本人民幣 6,700,000,000元 繳足資本人民幣 6,104,240,000元	100%	79.81%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞安薈企業管理有限公司	中國 2010年7月29日	註冊及繳足資本 人民幣200,000元	100%	100%	中國	提供業務 管理服務
上海太平橋房產管理有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 198,000美元	100%	100%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣98,261,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興邦房地產有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣 287,595,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 266,653,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海楊浦中央社區發展有限公司	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	86.8%	86.8%	中國	物業發展及 物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值 0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股及 債務融資
Shui On Development (Singapore) Pte. Limited	新加坡 2011年12月27日	1股面值10美元 的普通股	100%	100%	新加坡	債務融資

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
瑞安堅平有限公司	香港 1997年1月13日	港幣2元	100%	-	香港	投資控股
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	港幣1元	100%	100%	香港	提供管理服務
瑞安休閒社區(麗江)控股有限公司	BVI 2008年4月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
瑞安休閒社區(香格里拉)控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)有限公司	香港 2008年5月13日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
瑞安休閒社區(昆明)控股有限公司	BVI 2006年7月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
Shui On Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	港幣1元	100%	100%	香港	提供秘書服務
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股面值1美元的普通股	100%	79.81%	香港	投資控股
Simply Creative Limited	BVI 2013年12月19日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
華庭環球有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Sinomount Holdings Limited	BVI 2013年10月18日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
兆星(香港)有限公司	香港 2014年1月9日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
華基發展有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Sino Heritage Holdings Limited	BVI 2014年10月28日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
華祥國際有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
天隆(香港)有限公司	香港 2014年3月27日	港幣1元	100%	-	香港	無業務

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
泓盈投資有限公司	香港 2008年5月13日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
星宏發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
Strategic Glory Limited	BVI 2014年5月28日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
昇澤投資有限公司	香港 2014年3月26日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
運誠(香港)有限公司	香港 2014年2月7日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
誠遠投資有限公司	香港 2013年11月6日	港幣1元	100%	-	香港	無業務
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	港幣1元	100%	75%	香港	投資控股
Super Value Global Limited	BVI 2014年5月28日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Super Victory Global Limited	BVI 2014年5月30日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Super Viva Limited	BVI 2014年3月11日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011年10月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Target Success Investments Limited	BVI 2014年3月4日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	無業務
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Toprace Corporate Limited	BVI 2014年2月28日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
成高(香港)有限公司	香港 2014年2月7日	港幣1元	100%	-	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	79.81%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
True Perfect Investments Limited	BVI 2014年7月3日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	1,010,000股每股 面值0.01美元 的普通股	100%	51%	香港	投資控股
Victorious Run Limited	BVI 1997年1月23日	100股每股面值 1美元的普通股	-	66.7%	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Visual King Limited	BVI 2013年3月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
倩華有限公司	BVI 2013年10月11日	1股面值1美元的普通股	100%	-	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
多萊國際有限公司	香港 2008年4月24日	港幣1元	100%	-	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產 發展有限公司	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 人民幣 273,600,000元	100%	75%	中國	物業發展及 物業投資
上海百麗房地產開發有限 公司	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	100%	79.81%	中國	物業發展及 物業投資
上海豐誠物業管理有限 公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣 37,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠楊浦物業管理 有限公司	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本 人民幣950,000元	100%	100%	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理有限 公司	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本人民幣 1,000,000元	86.8%	86.8%	中國	物業管理
上海瑞展教育信息諮詢有限 公司	中國 2010年4月20日	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	100%	79.81%	中國	提供教育信息及 諮詢服務
上海瑞安房地產發展有限 公司	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
武漢瑞安商祺房產管理有限 公司	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	100%	75%	中國	物業投資
武漢瑞安天地商貿有限 公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足資本 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務
上海夏欣商業管理有限 公司	中國 2012年5月31日	註冊及繳足資本 25,000,000美元	76.6%	70%	中國	提供管理服務
上海新天地商務管理有限 公司	中國 2013年2月25日	註冊及繳足資本 10,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海新天地品牌管理有限 公司	中國 2014年10月9日	註冊資本 人民幣500,000元 繳足資本零元	100%	-	中國	提供管理服務
新天地商務管理(上海)有限 公司	中國 2014年8月28日	註冊資本 人民幣500,000元 繳足資本 人民幣 50,200.40元	100%	-	中國	提供管理服務
新天地(上海)酒店資產管理 有限公司	中國 2014年6月28日	註冊資本 人民幣 2,800,000元 繳足資本零元	100%	-	中國	酒店管理

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2014年 (附註1)	2013年		
新天地(上海)酒店 管理有限公司	中國 2014年3月17日	註冊及繳足資本 人民幣 2,800,000元	100%	-	中國	酒店管理
大連嘉銳科技發展有限 公司	中國 2009年11月5日	註冊及繳足資本 10,000,000美元	100%	-	中國	科技發展
重慶豐德豪門實業有限 公司	中國 2006年4月26日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	100%	-	中國	物業發展
瑞安建築有限公司	中國 1985年4月27日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	85%	-	中國	提供建築工程服 務
上海德基諮詢有限公司	中國 2003年5月13日	註冊及繳足資本 140,000美元	100%	-	中國	提供諮詢服務
上海德建築裝飾工程有限 公司	中國 2008年8月5日	註冊及繳足資本 800,000美元	100%	-	中國	提供裝飾服務
上海衡景貿易有限公司	中國 2011年8月1日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000元	100%	-	中國	零售業務
上海瑞安創智商業經營管理 有限公司	中國 2013年12月12日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	86.8%	86.8%	中國	提供管理及 諮詢服務

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 除大連穎佳科技發展有限公司、佛山安盈房地產開發有限公司、佛山瑞東置業有限公司、佛山瑞房置業有限公司、佛山瑞康天地置業有限公司、佛山瑞安房地產發展有限公司、佛山益康置業有限公司、佛山益康酒店管理有限公司、佛山詠瑞天地置業有限公司、佛山源康房地產發展有限公司、佛山瑞安天地商貿有限公司、杭州西湖天地管理有限公司、上海壹品家餐飲管理有限公司、上海瑞橋房地產發展有限公司、上海瑞安管業企業管理有限公司、上海豐誠物業管理有限公司、上海瑞安房地產發展有限公司、武漢瑞安天地商貿有限公司、武漢瑞安商祺房產管理有限公司、上海瑞橋企業管理有限公司、上海瑞展教育信息諮詢有限公司、上海夏欣商業有限公司、上海瑞城房地產有限公司、上海紀興房地產有限公司、上海柏興房地產有限公司、上海新天地廣場有限公司、上海興啓房地產有限公司、上海興邦房地產有限公司、上海太平橋房產管理有限公司、上海新天地商業管理有限公司、武漢瑞安天地房地產發展有限公司、上海百麗房地產開發有限公司、上海豐誠楊浦物業管理有限公司、上海瑞安創智商業經營管理有限公司、上海新天地品牌管理有限公司、新天地商務管理(上海)有限公司、新天地(上海)酒店資產管理有限公司、新天地(上海)酒店管理有限公司、大連嘉銳科技發展有限公司、重慶豐德豪門實業有限公司、上海德基諮詢有限公司及上海德建築裝飾工程有限公司等外商獨資企業外，所有於中國成立的附屬公司均為合資企業或合營企業。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 及 Shui On Development (Singapore) Pte. Limited 外，概無附屬公司於2014年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，而A類普通股持有人擁有除重慶超高層項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
- 德華投資有限公司的A類普通股股份賦予其持有人擁有與合有限公司(「興合」)於佛山瑞安房地產發展有限公司(「佛山瑞安」)90%權益的應佔權利；德華投資有限公司的B類普通股股份賦予其持有人擁有(i)興合於佛山瑞安90%關於佛山的土地(第6號及16號地塊除外)；及(ii)興合於佛山中國項目公司(佛山瑞安除外)權益的應佔權利。
- 妙輝投資有限公司A類普通股股份賦予其持有人擁有南詠有限公司(「南詠」)於佛山詠瑞天地置業有限公司(「佛山詠瑞」)92%權益的應佔權利；妙輝投資有限公司的B類普通股股份賦予其持有人擁有南詠於佛山中國項目公司(佛山詠瑞除外)權益的應佔權利。
- 截至2013年12月31日止年度，本集團持有 Portspin Limited 的51%股本權益，而 Portspin Limited 間接持有上海駿興房地產有限公司98%的股本權益。因此，本集團於上海駿興房地產有限公司的實際權益為49.98%。於本年度，Portspin Limited 的股本權益減至19.3419%。因此，Portspin Limited 成為本集團一間合營公司。詳情載於附註38(d)。

47. 附屬公司詳情(續)

下表列示了擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	非控制股東所持 股本權益比例 於12月31日		分配至非控制股東 之溢利(虧損) 截至12月31日止年度		累計 非控制股東權益 於12月31日	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
			人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
Fieldcity	–	25.0%	182	173	–	665
Foresight	–	20.2%	23	26	–	386
Score High	–	19.8%	(47)	41	–	652
上海九海	20.0%	20.0%	35	35	609	574
上海創智	13.2%	13.2%	22	30	345	323
擁有非控制股東權益的 個別非重大附屬公司	不適用	不適用	(43)	(39)	208	325
			172	266	1,162	2,925

下文載列有關上海九海的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2014年	2013年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
流動資產	262	216
非流動資產	3,678	3,493
流動負債	118	61
非流動負債	777	721
上海九海股東應佔權益	3,045	2,927

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	158	156
年度溢利及全面收入總額	194	186
已付上海九海非控制股東股息	15	13
經營活動產生之現金淨額	125	195
投資活動產生(使用)之現金淨額	187	(37)
融資活動產生之現金淨額	(16)	(166)
現金流入(流出)淨額	296	(8)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 附屬公司詳情(續)

下文載列有關上海創智的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
流動資產	138	113
非流動資產	4,744	4,648
流動負債	1,059	1,247
非流動負債	1,202	1,054
上海創智股東應佔權益	2,621	2,460

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
收入	222	193
年度溢利及全面收入總額	160	229
經營活動產生之現金淨額	88	132
投資活動產生之現金淨額	-	108
融資活動使用之現金淨額	(84)	(411)
現金流入(流出)淨額	4	(171)

48. 比較數字

比較數字已重列以符合本年度的呈列方式，以反映下列各項的重新分類(i)於綜合損益表內其他收入以及其他收益及虧損的相等及相對金額人民幣1.59億元，及(ii)於綜合財務狀況表內應付賬款、已收按金及應計費用以及租金保證安排產生的負債的相等及相對金額人民幣1.77億元。

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2010	2011	2012	2013	2014
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
營業額	4,879	8,484	4,821	9,828	10,249
本公司股東應佔溢利	2,809	3,428	2,029	2,125	1,778
可換股永久證券持有者	-	-	-	-	224
永久資本證券持有者	-	-	19	314	311
其他附屬公司的非控制股東	201	570	307	266	172
年度溢利	3,010	3,998	2,355	2,705	2,485

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2010	2011	2012	2013	2014
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資物業	26,893	36,395	46,624	50,273	58,162
物業、廠房及設備	540	1,079	3,782	3,577	1,418
預付租賃款項	73	500	671	586	131
發展中待售物業	14,308	17,247	20,150	22,711	14,684
待售物業	627	987	3,274	1,536	4,648
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	2,190	2,423	2,923	2,740	2,717
於合營公司的權益及向合營公司的貸款	-	-	-	700	1,805
應收賬款、按金及預付款項	3,668	2,589	2,708	5,237	9,222
其他資產	1,164	1,014	852	1,062	3,106
已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、 銀行結餘及現金	6,790	6,370	8,633	10,180	12,430
總資產	56,253	68,604	89,617	98,602	108,323
流動負債	8,747	16,474	20,563	19,229	20,387
非流動負債	21,478	22,659	31,786	37,199	43,014
總負債	30,225	39,133	52,349	56,428	63,401
淨資產	26,028	29,471	37,268	42,174	44,922
應佔權益：					
本公司股東	24,820	27,945	31,481	36,155	37,811
可換股永久證券持有者	-	-	-	-	2,898
永久資本證券持有者	-	-	3,093	3,094	3,051
其他附屬公司的非控制股東	1,208	1,526	2,694	2,925	1,162
權益總額	26,028	29,471	37,268	42,174	44,922

每股資料

截至12月31日止年度

	2010	2011	2012	2013	2014
			(重列)		
每股基本盈利(人民幣)	0.55	0.66	0.32	0.28	0.22
每股股息					
- 已付中期股息(港幣)	0.06	0.025	0.025	0.022	0.022
- 擬派末期股息(港幣)	0.05	0.100	0.035	0.040	0.040
- 全年股息(港幣)	0.11	0.125	0.060	0.062	0.062
紅股	-	-	-	-	-

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(主席)

尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)

黃勤道先生
(董事總經理)

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

黃月良先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

尹焯強先生

黃月良先生

黃勤道先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司
大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士
電話：(8621) 6386 1818
分機號碼310
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：中國上海淮海中路
333號瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

