

合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：1813



以 **心** 築家
創 **建** 未來

2015 年度報告



目錄

公司資料	2
公司簡介	3
集團管理架構	4
財務摘要	4
榮譽與獎狀	6
主席報告	8
管理層討論與分析	12
董事及高級管理層簡介	24
企業管治報告	28
企業社會責任報告	38
董事會報告	45
獨立核數師報告	53
合併財務報表	55
項目概覽	143
五年財務摘要	144

公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)
孔健岷先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

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
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)



合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理。

經過21年的發展，本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海及杭州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域以及鄭州為中心的華中區域之發展戰略佈局。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來五年發展所需。展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的持有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保未來恆穩發展。



集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

審核委員會

薪酬委員會

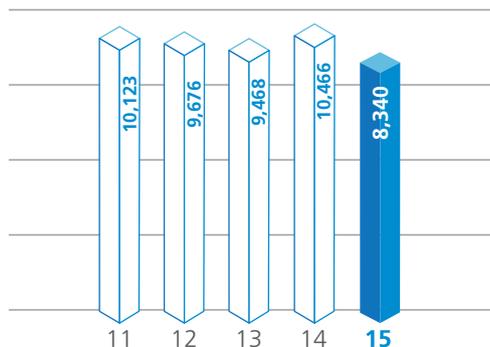
提名委員會



財務摘要

收入

(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



董事會

主席

行政總裁

招標委員會



截至十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
合併業績					
收入	8,339,756	10,465,788	9,468,002	9,676,422	10,122,595
本公司擁有人應佔利潤	3,416,248	3,272,225	2,749,769	2,406,368	2,103,368
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本及攤薄	115	112	95	83	73
合併資產及負債					
資產總額	79,681,417	71,547,015	61,590,384	48,864,460	44,586,303
負債總額	57,322,501	51,110,599	43,748,222	33,511,081	30,893,285

榮譽與獎狀

月份	獎項全稱	頒獎機構	項目／分公司
2016.01	最具文化影響力品牌企業	羊城晚報報業集團	集團
2015	「新華南五虎」之一	中國指數研究院	集團
2015	年度最具商業價值品牌	搜狐焦點	集團
2015	中國地產家居冠軍榜 — 最佳美譽品牌	網易房產、廣東省地產商會	集團
2015	2015年度中國區最受明星喜愛酒店	MAG誌	廣州W酒店
2015.12	廣州房地產市場佔有率十強企業	中國指數研究院	集團
2015.12	企業社會責任傑出企業獎	新華網	集團
2015.12	北京最具品質樓盤	法制晚報	北京領峰／北京公司
2015.12	區域熱銷樓盤	搜狐焦點	北京領峰／北京公司
2015.11	中國房掌櫃風雲榜(北京)品牌開發商	房掌櫃	北京公司
2015.5	財政獎勵	吳中區政府	蘇州市凱威房地產開發有限公司
2015.3	民防工程使用管理先進單位	昆山市民防局	晶藍上城／蘇州公司
2015.3	納稅貢獻獎	吳中區財政局	蘇州市凱譽房地產開發有限公司
2015.3	納稅貢獻獎	吳中區財政局	蘇州市凱威房地產開發有限公司
2015.3	納稅貢獻獎	吳中區財政局	蘇州市盛景房地產開發有限公司

月份	獎項全稱	頒獎機構	項目／分公司
2015.2	2015年最具投資價值樓盤獎	搜狐焦點	月亮灣項目／海南公司
2015.2	納稅貢獻獎	相城區政府	蘇州市合景房地產開發有限公司
2014.12	優勝項目	鎮物業管理辦公室	蘇州領峰／蘇州公司
2014.12	優秀管理項目	相城區住建局	朗悅灣／蘇州公司

「我們的服務精細入微，追求卓越品質，使客戶抱有更高期許。我們充分利用土地價值，致力為客戶帶來非凡生活。」



致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的年度業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣8,339.8百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣3,416.2百萬元，較去年同期增長4.4%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣115分。

1) 一二線城市佈局戰略不動搖

二零一五年的房地產市場在多項利好政策的刺激下，逐漸走出調整期，多個城市的成交量與均價有所回升，但仍存在城市間的分化、庫存去化等問題。

從政策環境來看，本年度中央政府通過下調存款準備金率以及五次降低人民幣貸款和存款基準利率，降低二次置業首付至不低於40%，減免個人轉讓住房所得稅等措施，降低購房成本，有效推動需求入市。地方政府靈活調整政策，通過財政補貼，稅費減免，放寬房地產外資准入，除北、上、廣、深、三亞外，在41個城市放鬆或取消限購等多種手段刺激房地產市場復甦。

受益於本年度房地產優惠政策的利好疊加，改善型需求得到顯著釋放，成交量不斷提升。基於客戶研究的產品定位，本集團調整現有產品結構，報告期內，以89-120平方米剛需產品為主，逐步增加150平方米以上的改善型產品滿足市場需要。



本集團始終聚焦一線和高端二線城市佈局，深入挖掘現有區域和城市。本年度共推出六個全新項目，位於廣州、天津、杭州、南京。經過數年的戰略佈局，目前已擁有11個城市，合計56個項目。其中，本集團超過三分之二的可售資源來源於一線城市。二零一五年，從銷售貢獻來看，一線城市的權益預售收入大約為預售總額的60%。

本集團多年以來均能保持高於行業平均的毛利潤率和淨利潤率，二零一五年的毛利潤率和淨利潤率分別是36.1%和40.9%。在房地產從下行到持續回暖，庫存壓力仍待有效釋放的二零一五年，本集團穩定的利潤率主要得益於：1) 嚴格的利潤測算篩選目標土地進行競拍或併購，有效控制土地成本。2) 根據市場反響、產品定位和客戶預期，

制定合理的銷售價格，3) 庫存水平控制在合理範圍，根據各地的庫存水平調整開工節點和推新時間。

2) 適時補充土地儲備，滿足發展需要

二零一五年，土地市場隨著樓市的復甦呈現出兩極分化的局面。一線城市和高端二線城市得益於利好政策及龍頭房地產商大舉回歸一二線城市，伴隨著土地供應量的縮減，眾多一二線城市的土地出現供不應求的狀況，「地王」層出不窮。北京、上海、廣州、南京、杭州等地不斷出現土地成交熱潮，高總價、高單價地塊屢次刷新紀錄。根據統計，二零一五年前11月，中國300個城市土地出讓金、土地成交面積相比去年都有不同程度下滑。不過十一月300個城市土地出讓金卻創年內新高。尤其是一線城市及高端二線城市，升溫態勢更加明顯。

本集團經過多年的部署，逐漸形成以北京、上海、廣州為核心，輻射至高端二線城市，如蘇州、杭州、南京、天津、成都、南寧等，形成覆蓋全國的戰略版圖。截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有權益土地儲備超一千萬平方米，土地規模和城市佈局合理。

本年度，本集團繼續堅持謹慎的土地購買策略，密切關注土地市場變化，適時增加優質土地，不盲目追逐地王，保證合理的土地成本。在高單價，高總價的壓力下，併購或聯合拿地成為獲得土地的主要途徑。本集團於三月和七月分別於南京及佛山通過項目併購的方式取得地塊。本集團亦擴大合作基礎，於十二月與合營方於杭州土地公開市場獲取一塊住宅用地。

3) 商業項目佈局，逐步形成長期資產

本集團目前已於廣州和杭州擁有一處投資物業及多處酒店，包括位於珠江新城的IFP, W酒店，花都喜來登度假酒店，東圃合景福朋喜來登酒店，廣州及杭州的兩家自營的木蓮莊酒店。經過數年的悉心經營，以上物業的經營逐步走入正軌，營業收入逐年上升。

本集團堅信，與項目銷售相比較，商業項目作為企業長期持有的資產，能持續為企業帶來穩定的收入。以購物為主的傳統商場在快捷方便的電子商務影響下，發展逐步緩慢。本集團近年來致力打造各具特色的商業項目，與網上購物、電商純粹購物模式區分開來，營造家庭娛樂、休閒享受為主的體驗式購物。

本集團已在上海新江灣、廣州珠江新城、成都、蘇州等地擁有多個商場物業，目前正在建設當中。本集團將根據各地情況打造內容迥異的精品購物中心，如上海悠方將建成城中綠色購物公園，廣州珠江新城天匯廣場將建造高端奢侈購物廣場等等。上海新江灣的商場悠方，自二零一五年度開始招商至今，前期招租率令人滿意。商場項目將於未來數年投入使用，必定能為本集團帶來穩定長久的租金收入，抵禦市場週期性波動帶來的影響。

4) 適時補充財務資本，改善資本結構

健康的財務系統是支撐企業發展的後盾。本集團一向堅持穩健的財務策略，時刻關注境內外資本市場的變化，根據本集團發展需要籌措資金。

本年度，境內債券融資市場放開對境外上市房地產商的限制，加之境內債券利率優惠，遠低於境外債券利率，本集團緊抓政策窗口期，於十二月通過旗下全資子公司廣州合景房地產開發有限公司發行利率為4.94%，3+3年期的人民幣25億元債券，以及利率為6.15%，5+2年期的人民幣8億元債券。通過此次債券融資，本集團順利打開境內公司債券融資渠道，逐步降低平均貸款成本。

5) 展望

預期二零一六年，去庫存依然是房地產市場的基調，行業政策和貨幣政策將繼續放鬆，鞏固房地產向穩健、好勢發展，長期繼續推動房地產長效機制逐步健全。本集團認為，高地價及較低的庫存水平將繼續推動一二線城市房價持續上漲，產品以剛需和首改為主。

本集團將繼續推出符合市場需求的適銷產品，保持產品的利潤率。同時，嚴格控制項目的工程進度和產品質量，以期及時把產品推出市場，確保全年銷售業績的完成。

本集團亦致力改善和提升項目運營的效率，運用微信OA平台、ERP升級系統等新型電子辦公，更好提高工作進展，獲得更高的成果。

6) 致謝

本人謹代表本集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴和客戶致以最誠懇的感謝，謝謝你們一直以來對本集團的支持和信賴。感謝各位董事、管理層及員工，感謝你們與公司共同成長，辛勤付出。本人堅信，本集團定會堅持宗旨，以心築家，創建未來，為更多的客戶創造更廣闊的生活空間！

主席

孔健岷

二零一六年二月十九日



管理層 討論與分析







財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一五年的收入約人民幣8,339.8百萬元，較二零一四年約人民幣10,465.8百萬元減少20.3%。

於二零一五年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣7,563.2百萬元、人民幣154.4百萬元、人民幣367.1百萬元及人民幣255.1百萬元。

物業開發

二零一五年物業開發收入由二零一四年約人民幣9,770.4百萬元，減少22.6%至約人民幣7,563.2百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一四年844,938平方米減至二零一五年551,525平方米。已交付總建築面積減少所產生的影響部分因已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一四年每平方米人民幣11,563元增加至二零一五年每平方米人民幣13,713元而有所抵銷。已確認平均銷售價格上升主要由於二零一五年交付了更多平均銷售價格較高的商業產品。

物業投資

二零一五年物業投資收入由二零一四年約人民幣147.0百萬元，增加5.0%至約人民幣154.4百萬元。

酒店營運

二零一五年酒店營運收入由二零一四年約人民幣332.2百萬元，增加10.5%至約人民幣367.1百萬元，主要由於我們廣州W酒店的入住率上升所致。另外，杭州木



蓮莊酒店於二零一五年九月開始試業，亦為酒店營運收入帶來貢獻。

物業管理

二零一五年物業管理收入由二零一四年約人民幣216.2百萬元，增加18.0%至約人民幣255.1百萬元，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一四年約人民幣6,748.2百萬元，減少21.0%至二零一五年約人民幣5,330.3百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

每平方米的土地成本由二零一四年的人民幣2,604元增加至二零一五年的人民幣3,096元，是由於城市間的交付組合與二零一四年相比有所變化。

每平方米的建築成本從二零一四年的人民幣3,964元增加至二零一五年的人民幣4,490元，主要由於交付的具有相對較高建築及裝修成本的服務式公寓及寫字樓的佔比增加。

毛利

本集團的毛利由二零一四年約人民幣3,717.6百萬元，減少19.0%至二零一五年約人民幣3,009.4百萬元。毛利減少主要由於二零一五年的總收入及已交付總建築面積減少。二零一五年，本集團的毛利率錄得36.1%，而二零一四年則為35.5%。



其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一四年約人民幣98.3百萬元，上升4.9%至二零一五年約人民幣103.1百萬元，主要包括利息收入約人民幣40.9百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一四年約人民幣298.5百萬元，減少7.4%至二零一五年約人民幣276.5百萬元，主要由於銷售佣金下降所致。本年銷售佣金減少，由於本年物業銷售收入減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一四年約人民幣794.2百萬元，輕微減少2.5%至二零一五年約人民幣774.7百萬元。

其他營運開支淨額

二零一五年，本集團的其他營運開支約人民幣30.7百萬元(二零一四年：約人民幣313.0百萬元)，二零一四年，本集團的其他營運開支主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

投資物業公允值收益淨額

二零一五年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣709.7百萬元(二零一四年：約人民幣699.1百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一五年，來自上海的浦東項目及廣州的環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣626.6百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。其收益主要來自廣州的天滙廣場及上海的嘉譽灣。



融資成本

二零一五年本集團融資成本約人民幣10.5百萬元(二零一四年：約人民幣6.1百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一四年約人民幣1,377.4百萬元，減少9.3%至二零一五年約人民幣1,249.2百萬元，主要由於二零一五年企業所得稅撥備減少。

年度利潤

二零一五年，本集團錄得年度利潤約人民幣3,413.2百萬元(二零一四年：約人民幣3,268.1百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一四年的31.2%增至二零一五年的40.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣12,566.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣10,871.1百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一五年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,619.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣776.9百萬元)。

管理層討論與分析

借貸及本集團的資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣14,112.5百萬元、人民幣10,617.7百萬元及人民幣3,267.4百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣3,982.6百萬元將於一年內償還，約人民幣7,735.6百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,394.3百萬元將於五年後償還。本集團的優先票據及境內公司債券將於二至五年內償還。

於二零一五年十二月三十一日，本集團約人民幣14,007.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣21,128.8百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於二零一五年十二月三十一日總額約2,037.5百萬港元及8.3百萬美元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日，除總額為人民幣1,550.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一五年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一五年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一五年十二月三十一日，負債比率為69.0%(二零一四年十二月三十一日：66.8%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一五年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下降，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣5,608.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣5,103.2百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之一筆銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用總數約5,360名僱員。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣605.7百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，合共已行使1,295,750份購股權，及合共4,615,250份購股權可予行使。於批准本年報日期，概無購股權獲授出、註銷或失效。截至二零一五年十二月三十一日止年度購股權變動詳情已載於本年報內。

市場回顧

二零一五年，中央政府一再強調促消費，去庫存，以寬鬆的樓市政策刺激樓市的逐步復甦。自二季度起，市場量價穩步回升，尤其是九至十二月，多輪宏觀調控政策效果逐步體現，成交量同比增長近四成。

自二零一四年年底以來，中央銀行六次降息，五次降准，一至三年期貸款基準利率由原來的6.15%降至4.75%，下降幅度高達22.8%，公積金貸款利率隨之下降至歷史新低。

同時，中央銀行於二零一五年三月三十日對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭購二套房，首付款比例調整為不低於40%。如使用公積金進行貸款的，首付比例調整至20-30%。

二零一五年十月八日起，全面推行公積金異地貸款業務，有條件城市推行住房公積金個人住房貸款資產證券化。以上政策的放鬆，有效刺激樓市復甦，增加首套置業及改善型住房消費。

與此同時，地方政府通過縮短個人住房轉讓營業稅免徵年限至兩年，開放二胎，放寬房地產外資准入等手段，進一步增加潛在購買力，推動房地產市場健康穩定發展。

業務回顧

年內，本集團緊跟政策變化，部署項目建設，在利好政策的影響下，加快銷售和庫存去化。按項目區域進行計算，年內約60%的預售額貢獻來自北京、上海及廣州這三個一線城市。另有40%主要來自天津、蘇州、南京、杭州、成都、南寧等二線核心城市。

管理層討論與分析

本集團全年共推出六個全新項目，包括位於廣州的南沙疊翠峰、天津的御華園I、南京的尚都薈，廣州的花漫裏，天津的御華園II，杭州的天峻，主打89-120平方米的剛需產品，同時亦逐步加推150平方米以上的改善型精裝產品。

杭州天峻位於杭州未來科技城，二零一五年八月份首次開盤，推出89-127平方米的三-四居室住宅產品，滿足從首次置業到改善型買家的需要。廣州花漫裏位於增城，於二零一五年八月首次推出市場，產品包括141-278平方米的別墅，87-125平方米的精裝修住宅，產品類型豐富多樣。

二零一五年，一二線城市在政策開放中反彈最快，房地產商紛紛回流一二線城市，土地供應緊張，地王頻出。本集團堅守審慎的土地政策，通過併購，或與第三方共同在公開市場競拍獲取優質土地，避免追逐「地王」。在土地的選擇上，本集團重點考察已進駐的城市，其次選擇表現較佳的一、二線城市。

年度內通過併購，本集團購入南京尚都薈及收購佛山地塊30%的股權，鞏固其在華東及華南的版圖。年末與合營方通過公開市場競拍於杭州未來科技城購入面積最大的一塊住宅用地。項目位於在售項目疊彩園附近，將產生協同效應，擴大在杭州的知名度。通過購買土地，共增加本集團權益總建築面積約1,022,000平方米。

於二零一五年十二月三十一日，本集團旗下擁有56個項目，分佈於全國11個城市，共計約權益總建築面積10.1百萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來四至五年的發展。

本集團根據各項目銷售情況調整工程進度和銷售節點，及時補給銷情理想的項目，放緩銷售速度稍慢的項目，不盲目走量，保證合理的利潤率。年內銷售穩中有升，產品價格節節上漲。本集團為增加項目曝光率，利用微信平台推廣項目，提供樓盤資訊；推出「微客服」服務，通過微信業主家園，及時反映客戶和業主的問題，及時處理，樹立公司品牌。

本集團於本年度面向業主、准業主以及所有關心合景泰富發展的人士、機構建立「合景會」，計劃運用創新科技整合多業態資源提供進階服務。目前已形成初步數據庫，客戶將逐步享受到樓盤購房優惠、物業服務優待、旗下酒店、商場消費折扣等，以此穩固公司客戶群，通過客戶反響擴大公司的知名度和口碑。

商業地產方面，本集團集中精力佈局一二線城市核心區的商業項目，如上海新江灣的悠方，北京崇文門的摩方，廣州珠江新城的天匯廣場，成都及蘇州的商場，坐享優越的地理位置。自二零一四年初發佈商業啟動會以來，本集團通過近兩年的商業模式研究和摸索，逐步組建一支高素質的商業團隊，希望通過各具特色的商業項目引導消費者的個性化體驗。例如，北京摩方預期通過時尚潮流的內外設計和新穎的消費體驗，吸引年輕人的目光。上海悠方則通過提供國際快時尚，

美食餐飲，精品超市，兒童樂園等多元選擇，打造上海首個城中綠色購物公園。隨著商業項目陸續推出市場，本集團相信將會在未來數年帶來穩定的租金收入。

財務方面，本集團時刻堅持穩健的財務策略，綜合對比境內外資本市場的利弊進行融資。本集團緊抓政策窗口期，於十二月成功通過本集團全資子公司廣州合景房地產開發有限公司發行國內公司債券，合計人民幣3,300百萬元。本次融資將增強本集團資金的流動性，以期有效改善財務結構，降低財務成本。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

截至二零一五年十二月三十一日，本集團旗下已開業酒店共五家，包括位於廣州市珠江新城核心區以潮流時尚著稱的W酒店，位於廣州市區以商務宴請為主的東圃合景福朋喜來登酒店，擁有自然湖景的花都合景喜來登度假酒店，位於廣州珠江新城和杭州未來科技城的自營精品酒店木蓮莊酒店。

旗下酒店各有所長，通過與知名食府合作，適時推出各項優惠活動吸引客戶。同時，通過各方反饋，對酒店各項服務進行改善和提高，力求維護和擴大客戶基礎，樹立酒店的知名度。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業IFP自二零零七年進駐珠江新城，得益於優越的地理位置，完善的辦公硬件，貼心的物業管理和合理的租金水平，深受租戶喜愛，尤其是境內外金融機構的追捧。於二零一五年十二月三十一日，IFP的出租率保持在96%，主要租戶包括中國銀行私人銀行、中國工商銀行、渣打銀行及其他九家外資銀行。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣154.4百萬元(二零一四年：約人民幣147.0百萬元)。

業務展望

預期二零一六年，中央政府將繼續推行去庫存，促穩健發展的政策，一二線城市將繼續受惠於各種措施，呈現回暖態勢。

本集團預計二零一六年將陸續推出位於一二線城市的全新項目，例如北京通州I和II、廣西合景國際金融廣場、廣州金融城項目、上海浦東項目以及杭州科技城IV。全新項目囊括住宅、服務式公寓、寫字樓、商舖等產品業態，滿足不同的需求。本集團亦繼續推出譽山國際、成都天譽、杭州疊彩園、杭州天峻、佛山瀧景等不同區域現售項目的後續組團，及時補充貨量，加快產品去化和周轉速度。

本集團亦繼續提高營運能力，全面改善總體經營水平，緊抓機遇，邁向更好明天。

管理層討論與分析

本集團之物業發展情況概覽

於二零一五年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京及鄭州。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	1,847	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3.	天滙廣場(包括天 鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	91	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,362	50
5.	星輝廣場(包括天 瓏及生物島二期)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
6.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	546	100
7.	花語水岸	廣州	住宅／商業	70	50
8.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
9.	花漫里	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
10.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	102	33.3
11.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓／商業	50	50
12.	疊翠峰	廣州	住宅／商業	158	35
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度 假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式 公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	111	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	115	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	13	100
21.	領滙廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	51
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	10	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	55	100
25.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	460	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
26.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	358	50
27.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	25	100
28.	世茂維拉	北京	住宅／商業	33	50
29.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	77	50
30.	摩方(前稱崇文門 項目)	北京	商業	16	100
31.	映月台	北京	住宅／商業	25	100
32.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
33.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
34.	灩澦新宸	北京	住宅／別墅	28	33
35.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	230	100
36.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／酒店／商業	443	100
37.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
38.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	46	50
39.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	68	100
40.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	65	100
41.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	2	100
42.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／寫字樓 ／商業	79	50
43.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	197	100
44.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	636	25
45.	御華園I	天津	住宅／商業	55	100
46.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
47.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	489	87
48.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
49.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	455	87
50.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
51.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	35	100
52.	杭州天峻	杭州	住宅	106	100
53.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
54.	杭州科技城IV	杭州	住宅	109	51
55.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	73	50
56.	河南鄭州項目	鄭州	住宅／商業	29	100

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，48歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾21年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，45歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾21年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，50歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

李建明，48歲，為本公司之執行董事、本集團運營管理部副總裁兼華南片區總經理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部以及區域的工程管理、招投標、集團採購及產品標準化工作。除上述披露者外，李先生亦為其中一間於中國註冊成立之附屬公司的董事。

徐錦添，47歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

何偉志，48歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，彼一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，亦曾負責西南片區的全面運營及管理工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責本集團之銷售規劃、產品研發、設計規劃、物業管理、客戶服務、戰略品牌及土地儲備的管理工作。除上述披露者外，何先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，55歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事及為渝太地產集團有限公司、石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼於二零零四年九月至二零一二年十二月擔任港通控股有限公司的非執行董事。於二零零零年至二零零三年及二零零九年至二零一二年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼自二零一二年起擔任聯交所上市委員會的主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員、證監會(香港交易所上市)委員會成員及香港會計師公會紀律小組成員。

譚振輝，53歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾30年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

董事及高級管理層簡介

李彬海，66歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產19年，至二零一零年五月三十一日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

羅曉雲，48歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

林凱蘋，42歲，本集團物業管理部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團全國物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有23年豐富的物業管理工作經驗。

羅慶，51歲，本集團華北片區總經理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師，擁有豐富的項目管理經驗。羅先生於二零零一年加盟本集團，曾擔任本集團成都公司總經理。目前主要負責本集團華北片區的管理及運營工作。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

陳文德，38歲，本集團華東片區總經理。陳先生於一九九七年三月加盟本集團，曾擔任項目經理、項目監督及蘇州公司總經理。陳先生主要負責本集團華東片區全面的管理及運營工作。

黎寧，51歲，本集團產品研發總監。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有27年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，47歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南公司總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

歐堅，37歲，本集團中南片區總經理。歐先生畢業於廣州大學房地產經營管理專業，於二零一三年五月二日加盟本集團。歐先生主要負責本集團中南片區全面的管理及運營工作。

許衛國，41歲，本集團華南片區總經理兼商業地產事業部總經理。許先生畢業於清華大學，取得建築學碩士學位。許先生於二零一二年九月三日加盟本集團，目前主要負責本集團華南片區及商業地產事業部全面的管理及運營工作。許先生曾在某大型合資房地產公司工作，擁有11餘年豐富的地產管理工作經驗。

蔡風佳，46歲，本集團杭州及成都公司的城市總經理。蔡先生畢業於湖南大學，取得工業設計學士學位，並為註冊設計師。蔡先生於二零零七年加盟本集團，目前主要負責本集團杭州及成都公司的整體管理及營運。蔡先生於一九九二年至二零零五年任職於廣東省建築設計院。

企業管治報告

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律法規規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個年度已採納及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一五年十二月三十一日，董事會由九名成員組成，包括六名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。董事履歷的詳情載於第24頁至26頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。根據董事會多元化政策，董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及考慮提名委員會的建議(如有)。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事(包括獨立非執行董事)已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份列明其董事角色及職能的最新清單，而於披露有本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一五年內，董事會舉行十二次會議，其中八次會議目的是批准二零一五年內多名員工(根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃)已行使購股權而配發新股。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。管理層每月向董事會成員提交最新匯報及每季提供本公司的管理層賬目，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第3.08條及第13章項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納會計原則及慣例，並商討財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司截至二零一五年六月三十日止期間的簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討對個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

企業管治報告

經由提名委員會，董事會已按照董事會多元化政策檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事出席董事會會議及二零一四年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會		二零一四年 股東週年大會 會議出席／舉行次數
	會議出席／ 舉行次數	會議出席／舉行次數 目的是批准已行使 購股權而配發新股	
執行董事			
孔健岷(主席)	4/4	8/8	1/1
孔健濤(行政總裁)	4/4	0/8	0/1
孔健楠	4/4	0/8	0/1
李建明	4/4	0/8	0/1
徐錦添	4/4	8/8	1/1
何偉志	4/4	0/8	0/1
獨立非執行董事			
李嘉士	4/4	0/8	1/1
李彬海	4/4	0/8	1/1
譚振輝	4/4	0/8	1/1

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於董事委員會會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會會議及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會會議及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會會議及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已就關連交易安排一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而公司秘書徐錦添先生於二零一五年已遵照上市規則第3.29條進行21小時有關專業培訓。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

應支付予高級管理人員的年薪

截至二零一五年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	1
1,000,001-2,000,000	7
2,000,001-3,000,000	1
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零七年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一五年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(審核委員會主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其向董事會提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律及監管規定及其合規情況。

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會匯報本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。基於自二零一六年一月一日起生效的主板上市規則附錄十四修訂本，本公司於二零一五年十月三十日經董事會批准後於審核委員會的職權範圍內加入「監察風險管理職能」一節。

截至二零一五年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
李彬海	2/2

截至二零一五年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,350,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共人民幣550,000元。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂個別執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一五年十二月三十一日，薪酬委員會包括三名成員，其中一名為執行董事，即孔健岷先生，及兩名獨立非執行董事，即分別為譚振輝先生(薪酬委員會主席)及李彬海先生。董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

薪酬委員會於二零一五年三月二十三日舉行了一次會議，並已檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

企業管治報告

截至二零一五年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會的責任包括但不限於檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性，並就挑選董事人選向董事會提供建議。截至二零一五年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生和李彬海先生。

提名委員會於二零一五年三月二十三日舉行了一次會議，並已檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。董事會多元化政策已獲採納。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司內部監控及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足及有效。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。會議主席將就股東週年大會上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場75樓7506室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場75樓7506室
合景泰富地產控股有限公司
投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091

電郵： ir@kwgproperty.com

本公司章程文件的重大變動

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何重大變動。

企業社會責任報告

工作環境質素

工作環境

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準制定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金和績效獎金。績效獎金是按照集團利潤目標達成情況確定總額後，依據利潤額、銷售額、回款額、關鍵節點完成率、融資額等關鍵績效審查指標進行綜合評定和分配。

按照中國有關法規，員工參加了由政府機構設立管理的社會保障體系。本集團為員工繳納基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險等社會保險費用及住房公積金。

發展與培訓

本集團制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，將職業道德和專業能力作為員工聘用、晉升的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，建立輪崗及交流機制，培養專業人員全面的知識和技能，不斷提升員工素質。在任用和選拔優秀人才時，注重內部員工發展機會，把持續培養專業水準高、富有熱誠及有責任感的職業經理隊伍作為本集團發展的一項重要使命。

於過去一年，本集團成立了「合景泰富網絡商學院」，提供便捷式培訓計劃予不同職級的員工：

合景泰富網絡商學院 — 簡介

人才是企業的核心競爭力，是企業持續發展的動力。公司一直重視人才的發展和培養，不僅要引進人才，吸納精英，更要培養本地人才。近幾年，公司為打造合景人才，陸續推出高管培養計劃、工程精英培養計劃、管理培訓生培養計劃，核心人才培養計劃。同時考慮到公司項目眾多，人員分散，為了解決外地員工培訓困難，公司致力於構建網絡平台，向員工提供在線學習，相互分享的環境。合景泰富網絡商學院是重要的員工在線學習平台，它不僅僅融合了「培訓管理系統」(即E-Learning系統)，同時，與國內著名的網絡商學院 — 總裁網聯合，打造了非常強大的「在線學習系統」。合景泰富網絡商學院不僅提供了視頻、PPT、PDF、Word等10,000多門課程資料，內容覆蓋戰略管理、企業經營、領導藝術、商務禮儀等。合景員工可便捷地通過集團門戶、外網登陸到合景泰富網絡商學院，同時，合景泰富網絡商學院具備培訓管理的功能，對員工的在線學習和網下培訓進行管理、學習跟蹤、考核、培訓學時統計等功能。

合景泰富網絡商學院是屬於全體合景人的學院，是培養合景人才的重要平台，每一個合景人借助合景泰富網絡商學院不斷提升自我，發展自我，共同成長，共同鑄就合景泰富的輝煌！

課程體系

角色	培訓課程	全員才能要素							崗位技能			
		必修	選修	資源整合	卓越執行	團隊合作	學習進取	客戶導向	財務類	營銷類	品牌類	領導力
前職員工	企業文化經驗	√				√	√					
	高效執行力	√			√		√					
	基於能力素質模型的結構化面試三(只眼)		√	√								
	企業密碼構建企業成長能力的基因戰略	√		√			√					
	中式人本管理論語思辨		√	√								√
	鬼谷子謀略與總裁智慧	√		√								√
	撬動企業業績的槓桿		√	√					√		√	
	管理者如何激勵員工	√		√			√					√
員工	全勝經營學——總裁經營實戰的全勝智慧		√			√						
	管理者如何帶好隊員	√		√								√
	部門經理的人力資源管理	√		√	√		√					
	如何提升中層的勝任力	√		√	√		√					√
	打造高效團隊	√				√						
	情緒壓力管理		√		√							
前職員工	企業如何進行危機公關		√		√			√			√	
	企業文化與職業化發展	√				√	√					
	高級商務談判師技巧	√			√							
	寫作思維與訓練方式		√				√					
	非財務人員的財務管理		√				√		√			
	新形勢下的房地產全程策劃與創新營銷	√		√	√		√	√				
	職業形象設計與國際商業禮儀	√		√	√		√	√				
	職業行為與職業競爭力	√		√	√		√					
	別找藉口找方法	√		√	√		√					
	情緒壓力管理	√		√	√		√					
高效溝通技巧	√		√		√		√					

勞工準則

本集團按照中國及／或香港有關法規，依法實施員工工作時數及安排員工休假；亦與員工簽訂僱傭合約，依法解決僱傭糾紛。

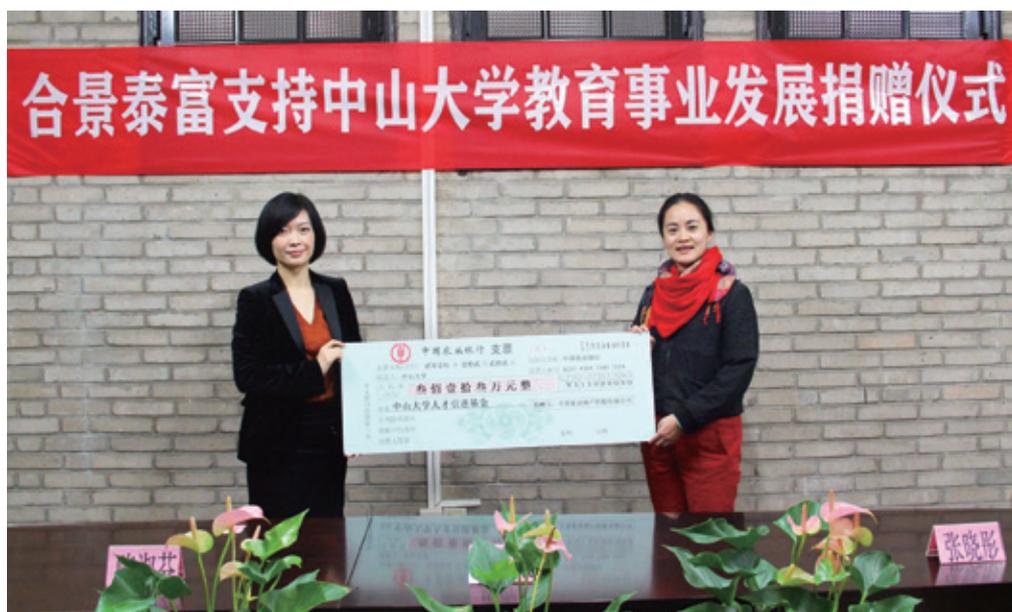
社會參與

合景泰富捐贈人民幣3.13百萬元支持中山大學人才引進基金

二零一六年一月二十六日，合景泰富地產支持中山大學人才引進基金捐贈儀式在中山大學南校區舉行，合景泰富地產品牌總監陳淑芬女士與中山大學教育發展基金會副秘書長黃源穗女士代表雙方出席了捐贈儀式。根據協定，合景泰富地產將捐贈人民幣3.13百萬元用以促進中山大學設立人才引進基金的設立，支持中山大學事業發展，幫助中山大學在促進思想文化交流、社會全面進步方面做出更大的貢獻。

中山大學人才引進基金設立於二零一五年，自成立以來，接受到社會各界賢達慷慨捐贈。該專案基金為中山大學人才專案的一部分，旨在加強中山大學高層次人才隊伍建設，吸引、遴選和造就一批具有國際領先水準的學科帶頭人。

合景泰富地產深諳謀求企業發展和承擔社會責任之間的辯證關係，一直把公益事業視為義不容辭的責任。做個良好的企業公民，早已成為合景泰富地產文化的一個重要部分。同時合景泰富地產一直秉承「以人為本」的管理信念，本次對於中山大學人才引進基金的支持也體現了合景泰富對於人才引進、人才發展與人才價值實現的重視和前瞻。作為負責任的企業，合景泰富地產將持續關心慈善公益事業，關注社會和諧，努力為社會發展盡綿薄之力。



「繪彩世界 藝述合景」合景泰富2015兒童繪畫大賽

自二零一五年七月一日啟動主題為「繪彩世界 藝述合景」的合景泰富二零一五兒童繪畫大賽，自開賽以來便吸引了眾多社會小繪畫愛好者的積極參與。本屆大賽以「旅行」為主題，小藝術家們將豐富的想像力灌注到小小畫筆中，描繪出與合景吉祥物「Kimi和Kama」一起遊歷世界的精彩作品。

歷經2個多月的作品投稿和網路投票後，專家評委針對每一幅作品的主題、畫面、色彩、投票等綜合考慮，於二零一五年九月十一日評出全部獎項。

本次大賽一等獎以及全國最佳創意獎作品的風采如下：



心繫公益 風雨無阻——合景藝述館三家接力賽

二零一五年五月八日至十日，受到強對流空氣持續影響，廣東大部地區大雨滂沱，許多地區道路陸續積滿雨水，莊稼、街道、馬路都變成了小河。然而，在這樣天公不作美的幾天裡，一群藍色愛心使者不顧艱辛、風雨無阻地為貧困鄉村的孩子們送去書籍，他們是來自合景泰富地產的員工及業主代表們，他們要去完成對鄉村孩子的承諾，為鄉村小學建設圖書館——合景藝述館。

第一站 從化上羅小學

二零一五年五月八日這天，我們迎來第14間合景藝述圖書館的建設。一大早愛心使者們便清點物資，踏上兩小時的送書之行。一路上烏雲密布，剛到達目的地便聽到一陣貫耳的雷聲，一場大雨即將襲來。大夥兒顧不上休息，要趕緊將圖書和書架等物資搬進教室裡。

圖書館設在教學樓的二樓最深的一間空教室，待大家將所有物資搬上樓後，便挽起衣袖，各自分工。媽媽們都是入得廚房出得廳堂還能幹得粗活的女漢子，給書桌上螺絲，裝桌腳，一點也難不倒她們。爸爸們和男士們發揮他們組裝傢俱的優勢，三四個一組裝拼書架。小孩子們也不甘落後，紛紛幫著大家幹起力所能及的活兒。

合理的分工，有序的合作，不一會兒功夫，書架和書桌便支起來了。孩子們自覺地拆開圖書包裹，迅速將數千本圖書整齊地碼上書架。碩大的書架瞬間佈滿了圖書。



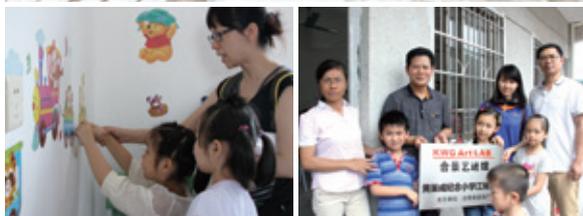
第二站 惠州土湖小學

二零一五年五月九日，貴人出門招風雨，這一路電閃雷鳴，風雨交加。途中我們獲悉，當地一早連續暴雨強勁，村裡部分道路已被雨水阻攔。為了不影響愛心隊伍的前行，選擇了另一條較遠的路線。經過兩個半小時的艱難車程，愛心使者們來到了惠州市龍門縣左潭鎮的土湖小學。

儘管順利到達學校，但天氣依然惡劣，似乎在考驗大家的耐心與動力。短暫的停留，雨一直沒有歇停的意思，愛心使者們也決定冒雨勞動了。壯丁們在前面開路，將物資先運進學校。其他人搶著分擔，緊跟步伐，絕不掉隊。

眾人拾柴火焰高，大雨的打擊根本擋不住大家的熱情和賣力。上到年過花甲的老爺爺，下到未滿學齡的孩子，都絲毫不懈怠，緊鑼密鼓的完成圖書館的建設。他們抬物資、貼牆紙、裝書架，組書桌、擺圖書……三下五除二，原本空蕩蕩的教室瞬間大變身。

自此合景藝述館全國第15站順利建成。離開時雨還在下，大概是因為愛心使者們的這份真摯的愛心感動了上天。看著自己的勞動成果，滿滿的都是溫暖。大家抹一把汗，總算鬆了一口氣。但愛心使者們知道，他們的任重道遠，離100所全國鄉村小學圖書館的目標還比較遠，明天他們又將出發，為下一所鄉村小學的孩子們送去圖書，送去溫暖，送去感動。



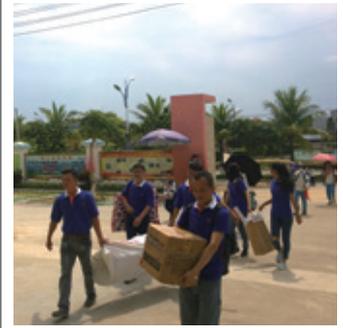
第三站 清遠江坳小學

二零一五年五月十日恰逢母親節，也是全國第16間合景藝述館建設的日子。儘管是周日休息的時間，媽媽們帶著寶貝早早來到出發地點集合。一路上孩子們都掩藏不住激動的心情，他們紛紛為媽媽獻上最珍貴的禮物——為媽媽們表演節目，背唐詩、唱兒歌、講英語、說相聲……車上備了鮮花，孩子們用自己獨特的才藝換取，並送給親愛的媽媽，向媽媽表達最純真的祝福和最誠摯的感謝。

在母親節這樣一個特殊的日子，選擇跟媽媽們一起到鄉村小學建設圖書館，不僅拉近了母子間的感情，更為媽媽和孩子們過了一個有意義的節日，相信這一定會是她們受益匪淺的一天。

世界讀書日 合景傳遞愛

二零一五年四月二十三日,是第20個世界讀書日,知識的殿堂,如春景一般粲然若麗,斑斕無比。書籍的財富,如大海一般浩渺深邃,波瀾壯闊。合景泰富通過合景藝述館計畫為鄉村孩子帶去營養,帶去陽光,帶去夢想的翅膀!通過企業力量,召集大家湧現愛心,體現由捐書、贈書、建設書館構成的關愛之旅。



在春末初夏這個充滿活力,播種希望的季節裡,合景藝述館計畫首次來到美麗富饒的海南島。在海南的陵水黎族自治縣及僑鄉文昌,又將有2所合景藝述館落成,為更多的貧困孩子帶來閱讀的樂趣。

第一站:陵水黎族自治縣椰林第二小學

顧不上路途的艱辛和當頭的烈日,由合景員工組成的愛心團體,一下車便爭先恐後地拿上圖書及文具等捐贈物資,三兩搭把手地往學校裡搬送。

眾人拾柴火焰高,不到一會兒的功夫,合景愛心團隊就把所有圖書陳列上架,本次合景泰富地產給陵水椰林第二小學共捐贈了上千本讀物及繪本。看到滿滿的書架,孩子們已迫不及待湧進圖書室,翻看自己喜歡的新書籍。

企業社會責任報告

這一天恰逢「世界圖書日」，為迎接世界讀書日，響應「書香中國」號召，學校開展齊讀書共朗誦活動，暨合景藝述館落成典禮。全校校長和師生及合景海南公司的員工代表們參與了本次典禮。首先由陵水椰林第二小學胡校長致開場辭，並對合景泰富地產遠道而來的捐贈表示衷心的感謝。接下來合景海南分公司行銷副總吳愛吾先生，代表合景公司講話，向同學和老師傳達了「合景藝述館」的意義，並和大家分享自己的故事。



第二站：文昌市龍樓鎮全美小學

「世界讀書日」已經過去，而人們對於知識的追求永遠不會停止。合景泰富地產選擇文昌作為「藝述館」第13站淵源頗深。二者結緣於文昌最美麗的海灣——月亮灣。與文昌一起成長的四年裡，合景泰富地產看到，航太城落成並預備火箭發射，鋪前大橋與濱海快速旅遊幹道通車在即，市政配套日益完善，文昌的未來充滿朝氣與希望；合景也看到，在蓬勃發展的另一面，是文昌很多孩子困難重重的讀書之路。

繼二十三日海南第一站合景藝述館落成後，四月二十四日，合景泰富地產再次出發，走進了文昌市龍樓鎮全美小學。

剛到學校，校長和學生就熱情洋溢地歡迎來自合景泰富地產的員工代表們。他們穿著校服，佩戴紅領巾，整齊地坐在早就由合景泰富地產幫助粉刷一新的圖書室裡，等待著大家的到來。

書籍，給生活帶去陽光，讓智慧長出翅膀。她如此美好，卻不是每個人都能盡情的享受。合景泰富地產深知那貧困的孩子們對知識的渴望，也知道作為百強房企，身上肩負的責任。

本次海南兩所合景藝述館圓滿成立，這離合景泰富建成“一百所鄉村小學藝術圖書館”的目標更近了一步。

孩子是祖國的未來，也是一個城市的未來。合景藝述館這項公益活動不僅把知識的種子撒播到了需要幫助的地方，更幫助更多的鄉村孩子實現屬於他們的讀書夢、藝術夢，給孩子們送去美好的未來。

董事會欣然提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第12頁至23頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。此討論構成「董事會報告」一部分。

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第55頁至142頁。

本公司董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣29分之以股代息之末期股息(附現金選擇權)。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)，則預期於二零一六年七月二十七日或之前派付予於二零一六年六月十六日名列股東名冊內的股東。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第144頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第143頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註18。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第143頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註19。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第143頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註29及30。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註31及附註43以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣6,387,248,000元，其中約人民幣868,980,000元擬用作派發年度末期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣7,670,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的10.6%及27.2%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的12.9%及30.6%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生

獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健岷先生、譚振輝先生及李彬海先生將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第24頁至27頁。

董事資料變動

概無根據上市規則第13.51(2)條 (a)至(e)及(g)段須予披露的董事資料變動。

董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事會報告

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第50頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	已發行股本 概約百分比 (附註8)
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,821,580,505	60.79%
孔健濤(附註2、3及5)	好倉	受控法團權益	1,758,638,505	58.69%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,757,638,505	58.66%
何偉志(附註6)	好倉	配偶權益	10,000	0.00033%
譚振輝(附註7)	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,682,638,505股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有63,942,000股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司（「卓濤」）100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,000,000股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。

6. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。
7. 緊隨購股權於二零一五年十月九日獲行使後，該等股份由譚振輝持有及實益擁有。
8. 於二零一五年十二月三十一日，已發行股份數目為2,996,482,528股。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或是在第50頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事或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第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一五年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 概約百分比 (附註3)
晉得(附註2)	實益擁有人	1,682,638,505	56.15%

董事會報告

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。
3. 於二零一五年十二月三十一日，已發行股份數目為2,996,482,528股。

(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情載於財務報表附註30。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司並無已授出、註銷或失效的購股權。

該計劃購股權的變動詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一五年 一月一日		於二零一五年 十二月三十一日		授出日期 (附註3)	購股權行使期 (附註2)	每股 行使價 (港元)
	授出的 購股權數目	年內(行使) 購股權數目 (附註1)	尚未行使的 購股權數目				
李建明	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
何偉志	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
徐錦添	1,238,000	(500,000)	738,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
譚振輝	30,000	(30,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
李嘉士	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
本集團其他僱員	3,375,000	(765,750)	2,609,250	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至二零一六年八月二十五日	4.49	
總計	5,911,000	(1,295,750)	4,615,250				

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 購股權行使期的詳情載於財務報表附註30。
3. 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.32港元。

購股權估值

本公司採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)就所授出的購股權進行估值。該等模式所用的主要參數及根據該計劃所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註30。

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

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

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額為1,075,000,000港元之定期貸款協議(「貸款協議I」)。貸款協議I載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生(「孔先生」)須履行特定履約責任。於二零一五年十二月三十一日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.79%權益。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議I，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額為人民幣1,000,000,000元之定期貸款融資協議(「融資協議III」)。融資協議III對孔先生施加特定履約責任。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項(定義見融資協議III)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

董事會報告

於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業煌迪有限公司，就一項金額為2,700,000,000港元之可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議IV」)。融資協議IV對孔先生施加特定履約責任。本公司已承諾，孔先生將於該融資期間，隨時直接或間接實益擁有(合共)本公司至少35%已發行普通股，或行使或有權對本公司行使管理控制權，或繼續作為本公司最大單一股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議IV項下的違約事件(定義見融資協議IV)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年十月十日的公告。

於二零一四年十一月十八日，本公司就有關2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議V」)。融資協議V包括向孔先生施加特定履約責任之條件。本公司已承諾促使孔先生於融資期間的任何時間，(i)實益擁有本公司全部已發行股本、投票權及控制權不少於35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議V項下的違約事件(定義見融資協議V)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一四年十一月十八日的公告。

代表董事會

主席
孔健岷

香港
二零一六年二月十九日



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第55頁至142頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的合併財務報表，此等財務報表包括二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註資料的概要。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製可反映真實及公允意見的合併財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以確保編製合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見。我們的報告乃僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以就此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述取得合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額和披露資料的審核證據。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合併財務報表存有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可反映真實及公允意見的合併財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。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，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現和現金流，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一六年二月十九日

合併損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	5	8,339,756	10,465,788
銷售成本		(5,330,338)	(6,748,208)
毛利		3,009,418	3,717,580
其他收入及收益淨額	5	103,080	98,346
銷售及營銷開支		(276,532)	(298,451)
行政開支		(774,677)	(794,247)
其他營運開支淨額		(30,740)	(312,972)
投資物業公允值收益淨額	14	709,671	699,143
融資成本	7	(10,451)	(6,083)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,661)	(5,686)
合營企業		1,935,245	1,547,942
稅前利潤	6	4,662,353	4,645,572
所得稅開支	10	(1,249,168)	(1,377,431)
年度利潤		3,413,185	3,268,141
應佔：			
本公司擁有人		3,416,248	3,272,225
非控股權益		(3,063)	(4,084)
		3,413,185	3,268,141
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本及攤薄	12	人民幣115分	人民幣112分

合併全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度利潤	3,413,185	3,268,141
其他全面虧損		
將於期後期間重分類至損益的其他全面虧損：		
換算境外業務的匯兌差額	(572,650)	(21,293)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	(2,135)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(197,454)	(7,164)
將於期後期間重分類至損益的其他全面虧損淨額及年度經扣除稅項後的其他全面虧損	(770,104)	(30,592)
年度全面收入總額	2,643,081	3,237,549
應佔：		
本公司擁有人	2,646,144	3,241,633
非控股權益	(3,063)	(4,084)
	2,643,081	3,237,549

合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,693,827	3,584,388
投資物業	14	9,549,593	7,046,100
土地使用權	15	919,140	939,522
於聯營公司的權益	16	-	767,400
於合營企業的權益	17	21,829,575	16,622,226
遞延稅項資產	27	1,197,373	1,075,366
非流動資產總額		37,189,508	30,035,002
流動資產			
在建物業	18	20,895,264	22,898,303
持作銷售用途的竣工物業	19	6,533,673	5,487,119
應收貿易賬款	20	274,461	217,317
預付款、按金及其他應收款	21	1,990,457	1,869,921
應收一家合營企業款項	17	29,406	54
可收回稅款	22(a)	202,571	168,164
受限制現金	23	1,619,607	776,897
現金及現金等值物	23	10,946,470	10,094,238
流動資產總額		42,491,909	41,512,013
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	24	2,391,399	2,693,611
其他應付款及應計款項	25	7,170,761	7,254,556
應付合營企業款項	17	13,925,825	10,700,785
付息銀行及其他借貸	26	3,982,628	3,465,336
應付稅項	22(b)	4,719,093	3,933,326
流動負債總額		32,189,706	28,047,614
流動資產淨值		10,302,203	13,464,399
資產總額減流動負債		47,491,711	43,499,401
非流動負債			
應付一家合營企業款項	17	-	1,000,000
付息銀行及其他借貸	26	24,015,000	21,047,717
遞延稅項負債	27	1,115,753	1,013,226
遞延收入	28	2,042	2,042
非流動負債總額		25,132,795	23,062,985
資產淨值		22,358,916	20,436,416

合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	288,663	284,706
儲備		22,052,746	20,131,140
		22,341,409	20,415,846
非控股權益		17,507	20,570
權益總額		22,358,916	20,436,416

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股	
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	權益	權益總額	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一四年一月一日		280,485	6,615,724	745,110	325,156	26,871	(57,546)	9,881,708	17,817,508	24,654	17,842,162
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,272,225	3,272,225	(4,084)	3,268,141
年度其他全面虧損：											
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	(21,293)	-	-	-	(21,293)	-	(21,293)
分佔換算聯營公司的匯兌差額		-	-	-	(2,135)	-	-	-	(2,135)	-	(2,135)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	(7,164)	-	-	-	(7,164)	-	(7,164)
年度全面收入總額		-	-	-	(30,592)	-	-	3,272,225	3,241,633	(4,084)	3,237,549
購股權開支	30	-	-	-	-	569	-	-	569	-	569
於購股權沒收或到期時轉撥											
以股權結算購股權儲備		-	-	-	-	(21,628)	-	21,628	-	-	-
已宣派二零一三年末期股息	29	4,221	190,929	-	-	-	-	(839,014)	(643,864)	-	(643,864)
轉撥至儲備	31	-	-	152,024	-	-	-	(152,024)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日		284,706	6,806,653	897,134	294,564	5,812	(57,546)	12,184,523*	20,415,846	20,570	20,436,416

* 保留利潤已按照本年度的呈列方式就擬派二零一四年末期股息作出調整，詳情於財務報表附註2.4載述。

合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股	
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	權益	權益總額	
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一五年一月一日	284,706	6,806,653	897,134	294,564	5,812	(57,546)	12,184,523	20,415,846	20,570	20,436,416	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	3,416,248	3,416,248	(3,063)	3,413,185	
年度其他全面虧損：											
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(572,650)	-	-	-	(572,650)	-	(572,650)	
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	(197,454)	-	-	-	(197,454)	-	(197,454)	
年度全面收入總額	-	-	-	(770,104)	-	-	3,416,248	2,646,144	(3,063)	2,643,081	
已行使購股權	29, 30	100	5,492	-	(1,103)	-	-	4,489	-	4,489	
購股權開支	30	-	-	-	127	-	-	127	-	127	
已宣派二零一四年末期股息	29	3,857	243,204	-	-	-	(972,258)	(725,197)	-	(725,197)	
轉撥至儲備	31	-	-	110,402	-	-	(110,402)	-	-	-	
於二零一五年十二月三十一日		288,663	7,055,349*	1,007,536*	(475,540)*	4,836*	(57,546)*	14,518,111*	22,341,409	17,507	22,358,916

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣22,052,746,000元(二零一四年：約人民幣20,131,140,000元)。

合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤		4,662,353	4,645,572
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	10,451	6,083
分佔聯營公司損益		2,661	5,686
分佔合營企業損益		(1,935,245)	(1,547,942)
利息收入	5	(40,937)	(48,211)
出售投資物業虧損淨額	6	122	229
出售物業、廠房及設備虧損	6	233	906
折舊	6	154,088	150,459
攤銷土地使用權	6	5,035	3,324
投資物業公允值變動淨額	14	(709,671)	(699,143)
以股權結算購股權開支	30	127	569
		2,149,217	2,517,532
在建物業減少／(增加)		1,490,768	(2,512,135)
持作銷售用途的竣工物業增加		(1,046,554)	(1,450,689)
應收貿易賬款增加		(57,144)	(50,622)
預付款、按金及其他應收款(增加)／減少		(62,779)	445,399
應收一家合營企業款項增加		(29,352)	(31)
受限制現金(增加)／減少		(842,710)	667,346
應付貿易賬款及應付票據減少		(302,212)	(639,704)
其他應付款及應計款項減少		(610,367)	(251,605)
應付合營企業款項增加		2,425,040	4,299,245
		3,113,907	3,024,736
經營產生現金		3,113,907	3,024,736
已收利息		40,937	48,211
已付利息		(2,336,784)	(2,281,282)
已付企業所得稅		(232,179)	(320,131)
已付土地增值稅		(285,109)	(847,618)
		300,772	(376,084)
經營活動產生／(所用)現金流淨額		300,772	(376,084)

合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)現金流淨額		300,772	(376,084)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(244,664)	(550,559)
收購土地使用權		–	(3,114)
出售投資物業所得款項		3,432	3,832
出售物業、廠房及設備所得款項		2,064	7,682
於合營企業的投資		(1,354,200)	(248,942)
聯營公司墊款		–	(30,715)
合營企業還款／(墊款)		222,942	(1,602,541)
投資活動所用現金流淨額		(1,370,426)	(2,424,357)
融資活動現金流			
發行新股份所得款項		4,489	–
發行優先票據所得款項		–	5,802,836
發行境內公司債券所得款項		3,267,000	–
新增銀行貸款		4,698,566	6,849,541
償還銀行貸款		(5,155,272)	(5,488,277)
提前贖回優先票據		–	(4,042,967)
應付一家合營企業款項(減少)／增加		(200,000)	1,000,000
支付股息		(725,197)	(643,864)
融資活動產生現金流淨額		1,889,586	3,477,269
現金及現金等值物增加淨額		819,932	676,828
年初的現金及現金等值物		10,094,238	9,414,483
匯率變動影響淨額		32,300	2,927
年末的現金及現金等值物		10,946,470	10,094,238
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		4,726,282	4,501,163
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	23	6,220,188	5,593,075
現金及現金等值物		10,946,470	10,094,238

1. 公司及集團資料

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 物業管理

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏祥投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州合景房地產開發有限公司 (「廣州合景」)*#	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司#	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產開發 有限公司#	中國	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司*#	中國	人民幣792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司*#	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司*#	中國	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司*#	中國	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司*#	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都市昭景房地產開發有限公司*#	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司*#	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司#	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠環房地產開發有限公司*#	中國	58,500,000美元	-	100	物業開發
廣州市創環房地產開發有限公司*#	中國	15,120,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國	人民幣85,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海環東房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外,該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報,所有數值均湊整至最接近的千元,另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報,且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

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

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算,並會繼續合併,直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘,損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流,將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動,則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權,則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益的賬面值;及(iii)計入權益的累計匯兌差額;並確認(i)已收代價的公允值;(ii)任何獲保留投資的公允值;及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分,乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準,在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本 *界定福利計劃：僱員供款*
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

各項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號 *經營分部*：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成重大影響。
 - 香港會計準則第16號 *物業、廠房及設備*及香港會計準則第38號 *無形資產*：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號 *關連方披露*：釐清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於年內並無收購任何投資物業，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯合交易所有限公司頒佈有關財務資料披露的聯交所證券上市規則(「上市規則」)修訂本(參考香港公司條例(第622章))。對財務報表的主要影響載於財務報表內若干資料的呈列及披露。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團正評估該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂本，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，並正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

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

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益表。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益表確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

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

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

第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

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

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
交通工具	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備包括任何重大部分在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟效益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及／或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉撥為投資物業時，該投資物業於轉撥日的公允值與其先前賬面價值之差額於損益表予以確認。

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。在建物業開發成本包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產於初次確認時以公允值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟以公允值列值計入損益的金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

貸款及應收款的其後計量如下：

貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益淨額。貸款減值所產生的虧損於損益表的融資成本確認，而應收款減值則於其他營運開支淨額確認。

終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初次確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本計價的金融資產

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

已識別的任何減值虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在損益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期日後實際上不可收回而所有抵押品已變現或撥歸本集團時，將連同任何相關撥備一併撇銷。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷數額，則收回的數額會計入損益表內。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

初次確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則扣減直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應付合營企業款項以及付息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷過程，其損益在損益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於損益確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i)對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為預知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

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

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬作為補償支銷成本期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務提供時確認；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務提供時確認；及
- (e) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計算。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付(續)

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

離職福利

離職福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利當日(以較早者為準)確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間費用化。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事擬派末期股息於財務狀況表的權益內分類為獨立分配保留利潤，直至股東於股東大會批准有關股息。隨著香港公司條例(第622章)推行後，擬派末期股息於財務報表附註內披露。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。結算或匯兌貨幣項目的差額於損益表確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。於出售海外營運時，與特定海外營運有關的其他全面收入部分於損益表中確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的金額及其披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對該等安排的條款及條件的一項評估，本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權所涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一五年十二月三十一日止年度，賬面總值分別約人民幣1,468,107,000元(二零一四年：無)及零(二零一四年：約人民幣38,368,000元)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中產生分別約人民幣243,386,000元(二零一四年：無)及零(二零一四年：約人民幣136,415,000元)的公允值淨收益。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

股息分派產生的預扣稅

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司及合營企業(「中國附屬公司及合營企業」)就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。

本集團決定是否應根據中國附屬公司及合營企業的直接控股公司所屬的司法管轄區就若干中國附屬公司及合營企業所分派的股息計提預扣稅時，乃根據派付股息時間而作出判斷。以前年度，本集團就中國附屬公司及合營企業於二零零八年一月一日至二零一四年十二月三十一日之間產生之盈利分派股息而計提人民幣139,720,000元遞延稅項。

根據本集團的股息政策及本集團於中國內地經營所需營運資本，本公司董事認為，由本公司的股份溢價賬中分派二零一五年末期股息及可以預見未來之中期及末期股息符合本公司的最佳利益，該等做法為開曼群島公司法所容許，並且在獲本公司股東於股東週年大會批准時亦為本公司組織章程細則所容許。本公司自股份溢價賬派付股息並無附帶任何所得稅後果。

本公司董事認為，本公司有足夠的可供分派儲備(包括本公司之股份溢價賬)以滿足本公司於可以預見未來之股息政策，並且中國附屬公司及合營企業於可以預見未來不會宣派股息。因此，就本公司中國附屬公司及合營企業分派時應繳納預扣稅之未匯出盈利而言，本集團於二零一五年並未計提任何額外的遞延稅項。

估計不明朗因素

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

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一五年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣181,767,000元(二零一四年：約人民幣170,520,000元)。於二零一五年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,139,542,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,425,652,000元)。進一步詳情載於財務報表附註27。

估計投資物業的公允值

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約人民幣9,549,593,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣7,046,100,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。由於本集團的主要營運及客戶均位於中國，故並無提供其他地理分部資料。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,563,196	154,381	367,110	255,069	8,339,756
分部業績	4,225,450	861,614	94,056	19,757	5,200,877
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					103,080
未分配開支					(631,153)
融資成本					(10,451)
稅前利潤					4,662,353
所得稅開支					(1,249,168)
年度利潤					3,413,185
資產及負債：					
分部資產	51,023,083	9,616,023	4,481,260	73,811	65,194,177
分部負債	50,184,456	45,343	30,622	2,093	50,262,514
其他分部資料：					
折舊及攤銷	41,162	5,372	111,442	1,147	159,123
投資物業公允值收益淨額	-	709,671	-	-	709,671
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,661)	-	-	-	(2,661)
合營企業	1,935,245	-	-	-	1,935,245
於合營企業的權益	21,829,575	-	-	-	21,829,575

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	9,770,424	146,971	332,221	216,172	10,465,788
分部業績					
	4,251,764	845,034	75,315	44,505	5,216,618
對賬：					
利息收入及未分配收入					98,346
未分配開支					(663,309)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					
					4,645,572
所得稅開支					(1,377,431)
年度利潤					
					3,268,141
資產及負債：					
分部資產	50,646,993	7,620,282	335,637	77,616	58,680,528
分部負債	45,466,425	83,550	44,066	516	45,594,557
其他分部資料：					
折舊及攤銷	75,669	2,390	74,730	994	153,783
投資物業公允價值收益淨額	-	699,143	-	-	699,143
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(5,686)	-	-	-	(5,686)
合營企業	1,547,942	-	-	-	1,547,942
於合營企業的權益	16,622,226	-	-	-	16,622,226
於聯營公司的權益	767,400	-	-	-	767,400

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入：		
物業銷售	7,563,196	9,770,424
總租金收入	154,381	146,971
酒店營運收入	367,110	332,221
物業管理費收入	255,069	216,172
	8,339,756	10,465,788
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	40,937	48,211
匯兌淨差額	7,799	1,119
其他	54,344	49,016
	103,080	98,346

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售成本		4,986,172	6,468,583
減：確認政府資助*	25(a)	(217)	(25)
		4,985,955	6,468,558
折舊	13	154,088	150,459
攤銷土地使用權	15	26,195	19,964
減：於在建資產資本化之金額		(21,160)	(16,640)
		5,035	3,324
提前贖回優先票據的額外費用***		-	231,940
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		22,146	20,807
核數師酬金		4,350	4,200
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		549,603	486,732
退休金計劃供款(界定供款計劃)**		56,076	46,517
以股權結算購股權開支		54	343
		605,733	533,592
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(146,496)	(132,402)
		459,237	401,190
出售投資物業虧損淨額***		122	229
出售物業、廠房及設備虧損***		233	906
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)		26,804	26,952

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 於二零一五年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一四年：無)。

*** 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,264,956	2,296,964
減：資本化利息	(2,254,505)	(2,290,881)
	10,451	6,083

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港公司條例上市規則第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
袍金	6,033	5,745
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	16,635	19,394
以股權結算購股權開支	73	226
退休金計劃供款	265	270
	16,973	19,890
	23,006	25,635

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無董事及行政總裁獲授購股權。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一五年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	419	1	420
譚振輝先生	419	1	420
李彬海先生	419	-	419
	1,257	2	1,259
二零一四年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	394	2	396
戴逢先生(於二零一四年二月二十八日辭任)	66	2	68
譚振輝先生	394	2	396
李彬海先生	394	-	394
	1,248	6	1,254

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一四年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一五年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,257	3,491	—	47	4,795
孔健濤先生	1,257	3,491	—	47	4,795
孔健楠先生	1,257	3,491	—	47	4,795
李建明先生	335	1,346	18	47	1,746
徐錦添先生	335	3,519	35	30	3,919
何偉志先生	335	1,297	18	47	1,697
	4,776	16,635	71	265	21,747
二零一四年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,183	3,417	—	44	4,644
孔健濤先生	1,183	3,417	—	44	4,644
孔健楠先生	1,183	3,417	—	52	4,652
李建明先生	316	2,466	55	52	2,889
徐錦添先生	316	4,260	110	26	4,712
何偉志先生	316	2,417	55	52	2,840
	4,497	19,394	220	270	24,381

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

截至二零一五年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位(二零一四年：四位)董事及行政總裁，其酬金詳情載於上文附註8。

年內餘下一位(二零一四年：一位)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,581	6,646
退休金計劃供款	41	-
	2,622	6,646

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一五年	二零一四年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	-
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	-	1

10. 所得稅開支

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期 - 中國			
企業所得稅		550,027	667,748
土地增值稅		718,621	685,563
遞延	27	1,268,648 (19,480)	1,353,311 24,120
年內總稅項開支		1,249,168	1,377,431

10. 所得稅開支 (續)

本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
稅前利潤	4,662,353	4,645,572
按法定所得稅率25.0%(二零一四年：25.0%)計算 毋須課稅的收入	1,165,588 (66)	1,161,393 (543)
不可扣稅的開支	19,543	75,222
分佔聯營公司損益	665	1,422
分佔合營企業損益	(483,811)	(386,985)
土地增值稅	718,621	685,563
土地增值稅影響	(179,655)	(171,391)
其他	8,283	12,750
按本集團實際稅率26.8%(二零一四年：29.7%)計算的稅項開支	1,249,168	1,377,431

截至二零一五年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅分別為約人民幣637,402,000元(二零一四年：約人民幣517,679,000元)及約人民幣656,267,000元(二零一四年：約人民幣343,578,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣1,155,000元(二零一四年：約人民幣1,790,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權) – 每股普通股人民幣29分 (二零一四年：以股代息(附現金選擇權)之股息人民幣33分)	868,980	972,258

年內，二零一四年末期股息已派發至本公司股東，分別為以股代息之股息約人民幣247,061,000元及現金股息約人民幣725,197,000元。

年內擬派末期股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,968,151,188股(二零一四年：2,915,838,344股)計算。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,968,151,188股(二零一四年：2,915,838,344股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數1,063,336股(二零一四年：515,591股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
盈利			
本公司擁有人應佔利潤	3,416,248	3,272,225	
		股份數目	
		二零一五年	二零一四年
股份			
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	2,968,151,188	2,915,838,344	
攤薄影響 – 購股權	1,063,336	515,591	
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	2,969,214,524	2,916,353,935	

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日							
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日：							
成本	2,736,598	7,049	3,188	283,020	85,206	861,171	3,976,232
累計折舊	(188,421)	(5,083)	(3,173)	(137,840)	(57,327)	-	(391,844)
賬面淨額	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
於二零一五年一月一日， 扣除累計折舊	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
添置	13,153	30,247	-	25,650	33,326	163,448	265,824
出售	-	-	-	(999)	(1,298)	-	(2,297)
年內折舊撥備	(74,622)	(11,568)	-	(57,869)	(10,029)	-	(154,088)
於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
於二零一五年十二月三十一日：							
成本	2,749,751	37,296	3,188	307,423	112,211	1,024,619	4,234,488
累計折舊	(263,043)	(16,651)	(3,173)	(195,461)	(62,333)	-	(540,661)
賬面淨額	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一四年十二月三十一日							
於二零一四年一月一日：							
成本	2,609,122	6,073	3,188	271,172	83,749	447,780	3,421,084
累計折舊	(109,028)	(4,383)	(3,096)	(84,245)	(44,096)	-	(244,848)
賬面淨額	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
於二零一四年一月一日，							
扣除累計折舊	2,500,094	1,690	92	186,927	39,653	447,780	3,176,236
添置	127,476	2,044	-	18,954	5,334	413,391	567,199
出售	-	(988)	-	(5,166)	(2,434)	-	(8,588)
年內折舊撥備	(79,393)	(780)	(77)	(55,535)	(14,674)	-	(150,459)
於二零一四年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
於二零一四年十二月三十一日：							
成本	2,736,598	7,049	3,188	283,020	85,206	861,171	3,976,232
累計折舊	(188,421)	(5,083)	(3,173)	(137,840)	(57,327)	-	(391,844)
賬面淨額	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,306,316,000元(二零一四年：約人民幣2,388,222,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註34(a))。

14. 投資物業

	二零一五年			二零一四年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	4,298,100	2,748,000	7,046,100	3,949,230	2,185,400	6,134,630
轉撥自在建物業(附註18)	-	1,468,107	1,468,107	-	-	-
轉撥自持作銷售用途的竣工物業 (附註19)	-	-	-	38,368	-	38,368
增加	-	329,269	329,269	-	178,020	178,020
轉撥	1,371,163	(1,371,163)	-	-	-	-
出售	(3,554)	-	(3,554)	(4,061)	-	(4,061)
公允值調整收益	414,391	295,280	709,671	314,563	384,580	699,143
於十二月三十一日的賬面金額	6,080,100	3,469,493	9,549,593	4,298,100	2,748,000	7,046,100

本集團的投資物業包括在中國的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於二零一五年十二月三十一日的重估價值約人民幣9,549,593,000元(二零一四年：約人民幣7,046,100,000元)。經審核委員會批准後，本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註35(a)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣7,627,702,000元(二零一四年：約人民幣3,499,864,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註34(a))。

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣5,434,493,000元(二零一四年：約人民幣2,956,000,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第143頁。

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一五年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	9,549,593	9,549,593
	於二零一四年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	7,046,100	7,046,100

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(二零一四年：無)。

14. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一五年	二零一四年
商業物業	投資方式法及直接比較法	估計市場單位租值 (每月每平方米)	39至1,053	37至1,049
		資本化率	4.0%至6.5%	4.0%至6.5%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

物業亦以投資方式法估值，當中考慮到物業的現時租金及租約的復歸潛力，並在有需要時協調兩種方法。

估計租值的大幅增加／減少及資本化率的個別大幅減少／增加，將導致投資物業的公允值相應大幅增加／減少。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

15. 土地使用權

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	959,486	877,227
添置及轉撥自在建物業	12,490	102,223
年內確認攤銷	(26,195)	(19,964)
於十二月三十一日的賬面值	945,781	959,486
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(26,641)	(19,964)
非流動部分	919,140	939,522

本集團賬面淨額合共約人民幣141,171,000元(二零一四年：約人民幣155,555,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註34(a))。

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣27,450,000元(二零一四年：約人民幣27,450,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分估資產淨值	-	56,934
向聯營公司墊款	-	710,466
	-	767,400

於二零一四年十二月三十一日，除若干筆年息6.15%，總額為人民幣28,100,000元的墊款外，以上所示向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的投資淨額。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於Lyntondale Holdings Limited（「Lyntondale」）及Bonserry Investments Limited（「Bonserry」）分別擁有20%股權，該等公司為若干從事物業發展的中國公司的控股公司。於二零一五年七月十七日，本集團訂立協議分別收購Lyntondale及Bonserry額外30%股權。於二零一五年七月二十四日完成股份轉讓後，本集團於Lyntondale及Bonserry分別擁有50%股權，而彼等於二零一五年十二月三十一日入賬為本集團的合營企業。有關交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月十七日的相關公告。

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分估資產淨值	13,972,996	10,721,840
向合營企業墊款	7,856,579	5,900,386
	21,829,575	16,622,226

除若干筆年息5.25%–6.15%（二零一四年：無），總額為人民幣351,698,000元（二零一四年：無）的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的淨投資。

於二零一五年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣29,406,000元（二零一四年：約人民幣54,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一四年十二月三十一日，計入本集團非流動負債的應付一家合營企業款項人民幣1,000,000,000元為無抵押、按年息8.77%計息及毋須於一年內償還，其中人民幣200,000,000元已於年內提早償還，而餘下人民幣800,000,000元須於二零一六年償還，計入本集團於二零一五年十二月三十一日的流動負債內。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

於二零一五年十二月三十一日，倘不包括計入本集團流動負債內的應付一家合營企業款項人民幣800,000,000元(二零一四年：無)(該筆款項為無抵押、按年利率8.77%計息及於一年內償還)，計入本集團流動負債內的應付合營企業款項約人民幣13,125,825,000元(二零一四年：約人民幣10,700,785,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團重大合營企業於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊／ 註冊成立地點	擁有權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市富景房地產開發 有限公司(「廣州富景」)#	註冊股本每股1港元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

該合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

廣州富景被視為本集團的重大合營企業，於中國內地從事物業發展業務，以權益法入賬。

下表闡述廣州富景經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產總額	12,920,499	12,829,394
負債總額	(5,248,482)	(6,516,584)
年度利潤及全面收入總額	1,359,207	2,165,126

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	1,482,221	826,306
分佔合營企業其他全面虧損	(197,454)	(7,164)
分佔合營企業全面收入總額	1,284,767	819,142
本集團於合營公司之投資的賬面總值	19,272,492	14,518,166

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。

18. 在建物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	13,583,569	13,975,722
超過一年	7,311,695	8,922,581
	20,895,264	22,898,303

本集團的在建物業位於中國內地。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣1,468,107,000元(二零一四年：約人民幣178,020,000元)(附註14)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

本集團賬面金額合共約人民幣10,699,900,000元(二零一四年：約人民幣13,489,586,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註34(a))。

於二零一五年十二月三十一日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣223,150,000元(二零一四年：約人民幣223,150,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第143頁。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

19. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無(二零一四年：賬面總值約人民幣38,368,000元)(附註14)持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業。

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣353,712,000元(二零一四年：無)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註34(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第143頁。

20. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均擁有最高信貸額。本集團務求對未收回應收款項實施嚴格監控，並成立信貸監控部門，將信貸風險減到最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述及本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
三個月內	239,374	187,267
四至六個月	9,801	8,547
七至十二個月	9,919	8,694
一年以上	15,367	12,809
	274,461	217,317

20. 應收貿易賬款(續)

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
並非逾期或減值	249,175	195,814
逾期一至六個月	25,286	21,503
	274,461	217,317

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

21. 預付款、按金及其他應收款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付款	632,632	542,760
按金及其他應收款	1,357,825	1,327,161
	1,990,457	1,869,921

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

22. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付企業所得稅	43,155	36,015
預付土地增值稅	159,416	132,149
	202,571	168,164

(b) 應付稅項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付企業所得稅	1,773,958	1,448,970
應付土地增值稅	2,945,135	2,484,356
	4,719,093	3,933,326

23. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
現金及銀行結餘		6,345,889	5,278,060
定期存款		6,220,188	5,593,075
		12,566,077	10,871,135
減：受限制現金	(a)	(1,619,607)	(776,897)
現金及現金等值物		10,946,470	10,094,238
以人民幣計值	(b)	12,313,277	10,350,166
以其他貨幣計值		252,800	520,969
		12,566,077	10,871,135

23. 現金及現金等值物及受限制現金 (續)

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一五年十二月三十一日，該等擔保按金約人民幣1,619,607,000元(二零一四年：約人民幣776,897,000元)。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一日至三個月，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

24. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或按要求償還	2,391,399	2,693,611

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

25. 其他應付款及應計款項

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已收按金及預收款項		3,036,457	4,475,383
其他應付款及應計款項		4,120,441	2,765,093
遞延收入	(a)	13,863	14,080
		7,170,761	7,254,556

附註：

- (a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣217,000元(二零一四年：約人民幣25,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

26. 附息銀行及其他借貸

	二零一五年			二零一四年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣 千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
銀行貸款						
– 有抵押	5.23–11.5	2016	2,488,281	6.12–8.50	2015	1,513,233
– 無抵押	5.18–7.52	2016	104,768	9.00–10.95	2015	999,938
– 以港元計值的 有抵押貸款				香港銀行同業 拆息加4.60至 香港銀行同業 拆息加5.00	2015	372,039
– 以美元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.30 倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	56,558	–	–	–
長期銀行貸款的 即期部分						
– 有抵押	4.90–7.53	2016	888,021	5.90–7.76	2015	514,889
– 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.29	2016	391,434	香港銀行 同業拆息加4.30	2015	33,963
– 以美元計值的 有抵押貸款	–	–	–	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2015	31,274
			<u>3,982,628</u>			<u>3,465,336</u>
非流動						
銀行貸款						
– 有抵押	4.90–7.53	2017–2029	8,870,846	5.90–11.50	2016–2029	10,903,632
– 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.29	2017	1,259,026	香港銀行同業 拆息加4.30	2016	50,764
– 以美元計值的 有抵押貸款	–	–	–	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	50,438
優先票據						
– 以美元計值的 有抵押票據(i)	8.25–13.25	2017–2020	10,617,744	8.25–13.25	2017–2020	10,042,883
境內公司債券						
– 無抵押(ii)	4.94–6.15	2018–2020	3,267,384	–	–	–
			<u>24,015,000</u>			<u>21,047,717</u>
			<u>27,997,628</u>			<u>24,513,053</u>

26. 附息銀行及其他借貸(續)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內或應要求	3,982,628	3,465,336
於第二年	5,302,705	4,137,162
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,432,850	4,129,983
五年後	2,394,317	2,737,689
	14,112,500	14,470,170
須償還優先票據的期限：		
於第二年	2,535,926	–
於第三至第五年(包括首尾兩年)	8,081,818	8,446,705
五年後	–	1,596,178
	10,617,744	10,042,883
須償還境內公司債券的期限：		
於第三至第五年(包括首尾兩年)	3,267,384	–
	27,997,628	24,513,053

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註34披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

26. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

- (ii) 於二零一五年十二月十七日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十五日及二零一五年十二月十六日的相關公告。

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	二零一五年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 一家附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	57,337	33,020	1,156,977	139,720	1,387,054
於年內損益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	3,845	(2,449)	176,602	-	177,998
於二零一五年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	61,182	30,571	1,333,579	139,720	1,565,052

遞延稅項資產

	二零一五年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	1,630	1,110,408	170,520	163,116	3,520	1,449,194
於年內損益表入賬／(扣除) 的遞延稅項(附註10)	331	179,655	11,247	6,299	(54)	197,478
於二零一五年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,961	1,290,063	181,767	169,415	3,466	1,646,672
於二零一五年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						81,620

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	二零一四年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 一家附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	47,675	38,214	982,833	139,720	1,208,442
於年內損益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	9,662	(5,194)	174,144	-	178,612
於二零一四年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	57,337	33,020	1,156,977	139,720	1,387,054

遞延稅項資產

	二零一四年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,378	939,018	92,840	257,955	3,526	1,294,717
於年內損益表入賬／(扣除) 的遞延稅項(附註10)	252	171,390	77,695	(94,839)	(6)	154,492
其他	-	-	(15)	-	-	(15)
於二零一四年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,630	1,110,408	170,520	163,116	3,520	1,449,194
於二零一四年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						62,140

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,197,373	1,075,366
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(1,115,753)	(1,013,226)
	81,620	62,140

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣1,866,610,000元(二零一四年：約人民幣2,107,732,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,139,542,000元(二零一四年：約人民幣1,425,652,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一五年十二月三十一日，本集團在中國成立之附屬公司及合營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣7,681,080,000元(二零一四年：約人民幣5,839,377,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

28. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於二零一一年七月七日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於二零一五年十二月三十一日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 股本

股份

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	2,996,482,528	288,663	2,946,234,908	284,706

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	2,893,150,000	280,485	6,615,724	6,896,209
年內因以股代息發行之股份	53,084,908	4,221	190,929	195,150
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359
年內因以股代息發行之股份 已行使購股權(附註a)	48,951,870 1,295,750	3,857 100	243,204 5,492	247,061 5,592
於二零一五年十二月三十一日	2,996,482,528	288,663	7,055,349	7,344,012

附註：

- (a) 1,295,750份購股權所附的認購權已按認購價每股4.49港元(附註30)獲行使，因而發行1,295,750股股份，扣除開支前的現金總代價為約人民幣4,489,000元。於行使購股權時約人民幣1,103,000元的款項自以股權結算購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

30. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時成為無條件及生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事(當中包括獨立非執行董事)、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、諮詢人、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時可發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行之該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值(根據本公司於授出日期的股價)5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 購股權計劃(續)

董事釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日，本公司向承授人分別授出8,457,000及7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。概無(二零一四年：5,729,000)購股權於年內被沒收，其後已註銷或失效。年內，承授人已行使1,295,750(二零一四年：無)份購股權。

於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的尚未行使購股權的行使價分別為每股股份6.24港元及4.49港元。

本公司股份於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日(即授出日期)的收市價分別為每股股份6.23港元及4.32港元。

向本公司執行董事、本集團的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

30. 購股權計劃(續)

於二零零九年十二月十八日授出的購股權

- (i) 於二零零九年十二月十八日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零零九年十二月十八日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零零九年十二月十八日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
- (iv) 於二零零九年十二月十八日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一四年十二月十七日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一四年十二月十七日前任何時間予以行使。

於二零一一年八月二十六日授出的購股權

- (i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
- (iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一六年八月二十五日前任何時間予以行使。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零零九年十二月十八日及二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式分別釐定為約人民幣19,938,000元及人民幣6,696,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣127,000元(二零一四年：約人民幣569,000元)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 購股權計劃(續)

計算已授出購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一一年 八月二十六日授出的 購股權	於二零零九年 十二月十八日授出的 購股權
授出日期股價	4.32港元	6.23港元
行使價	4.49港元	6.24港元
預計年期	5年	5年
預計波幅	66%	63%-69%
預期股息率(%)	3.11%	1.48%
無風險利率(%)	0.79%	0.72%-1.21%

購股權預期年期以過去三年歷史數據為依據，未必表示可能發生的行使規律。預期波幅反映過往波幅乃未來趨勢的假設，亦可能與實際結果不一。

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

本公司使用該等模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於損益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於二零一五年十二月三十一日，本公司於該計劃項下有4,615,250份(二零一四年：5,911,000份)尚未行使購股權，加權平均行使價為每股4.49港元(二零一四年：4.49港元)。按照本公司現時的股本架構，全面行使尚未行使的購股權可導致額外發行4,615,250股(二零一四年：5,911,000股)本公司普通股，額外股本約462,000港元(相等於約人民幣387,000元)(二零一四年：約591,000港元，相等於約人民幣466,000元)及股份溢價約20,260,000港元(相等於約人民幣16,973,000元)(二零一四年：約25,949,000港元，相等於約人民幣20,470,000元)(扣除發行開支前)。

於批准財務報表日期，本公司在該計劃下有4,615,250份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.15%。

31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第59至60頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣110,402,000元(二零一四年：約人民幣152,024,000元)至該等儲備金。

32. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一四年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一四年：三項)物業開發項目。於二零一五年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產	3,476,788	2,572,772
負債	(293,720)	(199,051)

33. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	5,608,892	5,103,170
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	3,891,230	2,801,930
就授予一家聯營公司之一筆銀行貸款而向一間銀行作出的擔保	(b)	-	50,400
		9,500,122	7,955,500

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

33. 或然負債(續)

附註：

- (a) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，由本集團作擔保授予合營企業及一家聯營公司的銀行融資分別約人民幣3,891,230,000元(二零一四年：約人民幣2,801,930,000元)及零(二零一四年：約人民幣50,400,000元)。

34. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
樓宇	13	2,306,316	2,388,222
投資物業	14	7,627,702	3,499,864
土地使用權	15	141,171	155,555
在建物業	18	10,699,900	13,489,586
持作銷售用途的竣工物業	19	353,712	-
		21,128,801	19,533,227

- (b) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並抵押其股權作為抵押品。
- (d) 於二零一五年十二月三十一日，本公司擔保境內公司債券。

35. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經協商後，租賃期介乎一至十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	152,837	140,792
第二至第五年(包括首尾兩年)	228,807	237,021
五年後	16,101	8,001
	397,745	385,814

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業項目，經協商後，物業租賃期介乎三個月至五年不等。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	15,349	17,265
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,967	15,777
	30,316	33,042

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 承擔

除詳載於上文附註35(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	274,513	237,833
本集團開發作銷售用途的物業	3,575,021	3,682,172
投資物業	586,530	293,569
	4,436,064	4,213,574

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備	2,781,210	2,329,502

37. 關連方交易

(a) 與關連方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註16及17。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團就授予一家聯營公司及合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註33。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期僱員福利	36,176	42,036
以股權結算購股權開支	73	226
退休福利	676	654
已付主要管理人員的薪酬總額	36,925	42,916

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

38. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 貸款及應收款

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收貿易賬款	20	274,461	217,317
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產	21	1,357,825	1,327,161
應收一家合營企業款項	17	29,406	54
受限制現金	23	1,619,607	776,897
現金及現金等值物	23	10,946,470	10,094,238
		14,227,769	12,415,667

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	24	2,391,399	2,693,611
列入其他應付款及應計款項的金融負債	25	4,120,441	2,765,093
應付合營企業款項	17	13,925,825	11,700,785
付息銀行及其他借貸	26	27,997,628	24,513,053
		48,435,293	41,672,542

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

39. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	27,997,628	24,513,053	28,761,296	24,389,382

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收/應付聯營公司及合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一五年十二月三十一日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

39. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	28,761,296	-	28,761,296

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	24,389,382	-	24,389,382

40. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及應收合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、銀行及其他借貸、應付合營企業款項。

本集團的金融工具產生的風險主要為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略。由於本集團承擔該等風險的機會甚微，故本集團並未使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並未持有或發行任何衍生金融工具作買賣用途。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大附息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一五年			
人民幣	200	(201,385)	—
港元	200	(31,286)	—
美元	200	(89)	—
人民幣	(200)	201,385	—
港元	(200)	31,286	—
美元	(200)	89	—
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一四年			
人民幣	200	(200,625)	—
港元	200	(6,480)	—
美元	200	(1,246)	—
人民幣	(200)	200,625	—
港元	(200)	6,480	—
美元	(200)	1,246	—

* 不包括保留利潤

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團的業務位於中國，所有交易主要以人民幣進行。除若干以港元計值的銀行貸款及銀行結餘以及以美元計值的優先票據外，本集團大部分資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	權益 增加／(減少) 人民幣千元
二零一五年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(84,114)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	84,114
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(522,172)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	522,172
二零一四年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(20,813)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	20,813
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(482,217)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	482,217

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註33。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營性淨現金流入及額外銀行貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	二零一五年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	1,324,335	4,595,710	25,354,393	2,826,431	34,100,869
應付貿易賬款及應付票據	2,391,399	-	-	-	-	2,391,399
其他應付款及應計款項	4,120,441	-	-	-	-	4,120,441
應付合營企業款項	13,925,825	-	-	-	-	13,925,825
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	5,608,892	-	-	-	-	5,608,892
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	3,891,230	-	-	-	-	3,891,230
	29,937,787	1,324,335	4,595,710	25,354,393	2,826,431	64,038,656

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零一四年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	2,081,335	3,314,880	20,905,394	5,036,491	31,338,100
應付貿易賬款及應付票據	2,693,611	-	-	-	-	2,693,611
其他應付款及應計款項	2,765,093	-	-	-	-	2,765,093
應付合營企業款項	11,700,785	-	-	-	-	11,700,785
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	5,103,170	-	-	-	-	5,103,170
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	2,801,930	-	-	-	-	2,801,930
就授予一家聯營公司之銀行 貸款而向一間銀行作出的 擔保	50,400	-	-	-	-	50,400
	25,114,989	2,081,335	3,314,880	20,905,394	5,036,491	56,453,089

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。資本包括股本及本公司擁有人應佔的儲備。於報告期終的負債比率如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
借貸淨額	15,431,551	13,641,918
權益總額	22,358,916	20,436,416
負債比率	69.0%	66.8%

41. 可比數額

誠如財務報表附註2.2所進一步闡釋，由於本年度實施香港公司條例(第622章)，財務報表內若干項目及結餘的呈列及披露已作修訂，以遵從新規定。若干可比數額已重列，以符合本年度的呈列及披露。

42. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	35,810	5,056
於附屬公司的權益	12,716,279	11,820,697
向聯營公司墊款	-	379,132
於合營企業的權益	2,637,105	2,262,494
非流動資產總額	15,389,194	14,467,379
流動資產		
預付款、按金及其他應收款	167,438	169,512
應收一家附屬公司款項	4,202,784	3,962,106
現金及現金等值物	25,161	260,892
流動資產總額	4,395,383	4,392,510
流動負債		
其他應付款及應計款項	433,659	389,872
應付合營企業款項	296,680	515,666
付息銀行及其他借貸	501,557	437,276
流動負債總額	1,231,896	1,342,814
流動資產淨值	3,163,487	3,049,696
資產總額減流動負債	18,552,681	17,517,075
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	11,876,770	10,144,085
非流動負債總額	11,876,770	10,144,085
資產淨值	6,675,911	7,372,990
權益		
已發行股本	288,663	284,706
儲備(附註)	6,387,248	7,088,284
權益總額	6,675,911	7,372,990

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

42. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	股份溢價賬	實繳盈餘	匯兌變動 儲備	以股權結算 購股權儲備	保留利潤/ (累計虧損)	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
於二零一四年一月一日的結餘	6,615,724	308,006	(1,109,852)	26,871	117,937	5,958,686
購股權開支	-	-	-	569	-	569
於購股權沒收或到期時轉撥以股權 結算購股權儲備	-	-	-	(21,628)	13,466	(8,162)
年度利潤	-	-	-	-	928,481	928,481
匯兌調整	-	-	17,781	-	-	17,781
年內因以股代息發行之股份	190,929	-	-	-	-	190,929
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	6,806,653	308,006	(1,092,071)	5,812	1,059,884	7,088,284
已宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	(972,258)	(972,258)
已行使購股權	5,492	-	-	(1,103)	-	4,389
購股權開支	-	-	-	127	-	127
年度虧損	-	-	-	-	(100,859)	(100,859)
匯兌調整	-	-	124,361	-	-	124,361
年內因以股代息發行之股份	243,204	-	-	-	-	243,204
於二零一五年十二月三十一日	7,055,349	308,006	(967,710)	4,836	(13,233)	6,387,248

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

43. 批准財務報表

董事會於二零一六年二月十九日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團 權益 (%)	位置	本集團 權益應佔 佔地面積 (千平方米)	本集團 權益應佔 總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
譽山國際	100	廣州增城	686	913	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
汀瀾海岸	100	海南陵水	535	134	別墅及住宅	不適用
杭州疊彩園	100	杭州餘杭區	39	66	住宅及別墅	不適用
上海領峰	100	上海嘉定區	61	83	住宅、服務式公寓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	286	767	住宅、服務式公寓及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	83	451	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
蘇州疊翠峰	100	蘇州吳中區	64	176	住宅及商業	不適用
主要在建物業						
譽山國際	100	廣州增城	1,285	1,712	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一六年至二零一八年
成都譽峰	100	成都南部新區	104	570	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一六年至二零一八年
北京通州II	100	北京通州區	17	125	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一六年至二零一八年
北京通州I	100	北京通州區	18	128	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一六年至二零一八年
花漫里	100	廣州增城	129	344	住宅、別墅及商業	二零一六年至二零一七年
萬景峰	100	上海南橋新區	78	167	住宅、服務式公寓及商業	二零一六年至二零一七年
杭州天峻	100	杭州餘杭區	41	106	住宅	二零一六年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途
主要投資物業		
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段J-6國際金融廣場	100	寫字樓及商業 中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一五年 人民幣千元
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
收入	10,122,595	9,676,422	9,468,002	10,465,788	8,339,756
稅前利潤	3,979,935	3,765,987	3,703,803	4,645,572	4,662,353
所得稅開支	(1,876,028)	(1,333,017)	(954,550)	(1,377,431)	(1,249,168)
年度利潤	2,103,907	2,432,970	2,749,253	3,268,141	3,413,185
應佔：					
本公司擁有人	2,103,368	2,406,368	2,749,769	3,272,225	3,416,248
非控股權益	539	26,602	(516)	(4,084)	(3,063)
	2,103,907	2,432,970	2,749,253	3,268,141	3,413,185
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣73分	人民幣83分	人民幣95分	人民幣112分	人民幣115分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一五年 人民幣千元
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	16,462,845	19,165,733	25,139,681	30,035,002	37,189,508
流動資產	28,123,458	29,698,727	36,450,703	41,512,013	42,491,909
資產總額	44,586,303	48,864,460	61,590,384	71,547,015	79,681,417
負債					
流動負債	18,990,505	18,894,983	24,987,343	28,047,614	32,189,706
非流動負債	11,902,780	14,616,098	18,760,879	23,062,985	25,132,795
負債總額	30,893,285	33,511,081	43,748,222	51,110,599	57,322,501
權益					
本公司擁有人應佔權益	13,490,805	15,281,531	17,817,508	20,415,846	22,341,409
非控股權益	202,213	71,848	24,654	20,570	17,507
權益總額	13,693,018	15,353,379	17,842,162	20,436,416	22,358,916



www.kwgproperty.com