



雅居樂地產控股有限公司  
AGILE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號 : 3383

二零一五年年報

遠見、心建、  
共建未來



# 企業簡介

雅居樂(股份代號：3383)是中國最具實力的開發商之一，主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足酒店營運、物業投資及物業管理等多個範疇，品牌享譽全國。發展迄今，本集團的多元化業務已覆蓋41個城市和地區。於2016年3月23日，本集團土地儲備的預計總建築面積為3,487萬平方米(包括已取得土地使用權證和擁有合約權益的土地)。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為摩根士丹利資本國際新興市場指數成份股、恒生綜合指數成份股和恒生環球綜合指數成份股。

## 目錄

1	業務架構	82	董事履歷
2	財務概要	87	高級管理人員履歷
4	2015年度大事記	88	企業管治報告
6	主要榮譽及獎項	100	董事會報告
8	主席報告	116	獨立核數師報告
12	管理層的討論及分析	118	綜合資產負債表
18	物業發展	120	綜合收益表
20	業務概覽	121	綜合全面收益表
24	項目概覽	122	綜合權益變動表
26	土地儲備一覽表	124	綜合現金流量表
30	旗艦項目巡禮	125	綜合財務報表附註
52	酒店營運及物業投資	199	五年財務概要
57	物業管理	201	公司資料
60	可持續發展報告	205	辭彙表
79	投資者關係		



# 業務架構

作為全國最具實力的房地產開發商之一，雅居樂將繼續以「穩健、審慎、可持續發展」為經營宗旨，進一步完善區域佈局及優化產品結構。



**18** 頁  
物業發展

於41個城市及地區擁有預計總建築面積為3,487萬平方米的土地儲備



**52** 頁  
酒店營運及  
物業投資

處於不同發展階段的酒店、購物廣場及寫字樓等物業



**57** 頁  
物業管理

合約管理總建築面積為4,779萬平方米

# 財務概要

## 收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2014年	變動
營業額(人民幣百萬元)	<b>43,004</b>	38,318	+12.2%
毛利(人民幣百萬元)	<b>10,813</b>	12,431	-13.0%
毛利率	<b>25.1%</b>	32.4%	-7.3個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>2,302</b>	5,091	-54.8%
淨利潤率	<b>5.4%</b>	13.3%	-7.9個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>1,390</b>	4,287	-67.6%
本公司股東應佔核心利潤*(人民幣百萬元)	<b>2,429</b>	4,035	-39.8%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.358</b>	1.222	-70.7%
全年每股普通股股息(港仙)	<b>14.5</b>	39.5	-63.3%
每股普通股特別股息(港仙)	<b>25.0</b>	-	不適用

## 資產負債表概要

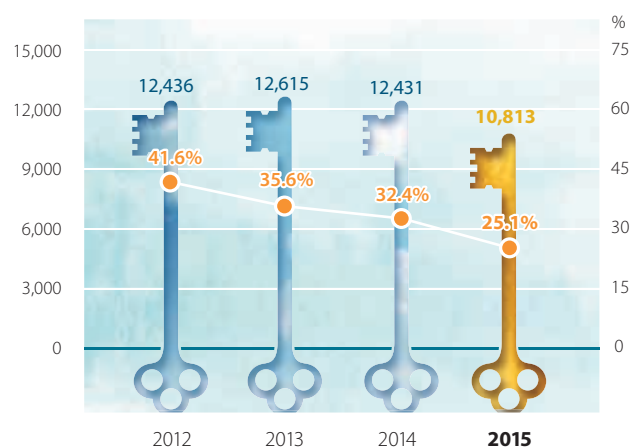
	於12月31日		
	2015年	2014年	變動
總資產(人民幣百萬元)	<b>117,313</b>	123,648	-5.1%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	<b>7,407</b>	6,068	+22.1%
有限制現金(人民幣百萬元)	<b>5,730</b>	5,362	+6.9%
短期借貸(人民幣百萬元)	<b>16,487</b>	16,471	+0.1%
長期借貸(人民幣百萬元)	<b>23,543</b>	25,851	-8.9%
股東權益(人民幣百萬元)	<b>34,308</b>	33,651	+2.0%
股東權益回報率	<b>4.1%</b>	12.7%	-8.6個百分點
總負債／總資產	<b>34.1%</b>	34.2%	-0.1個百分點
淨借款／總權益	<b>64.0%</b>	75.2%	-11.2個百分點

\* 本公司股東應佔利潤扣除投資物業重估的公允值收益及其相關稅務影響及匯兌虧損／收益。

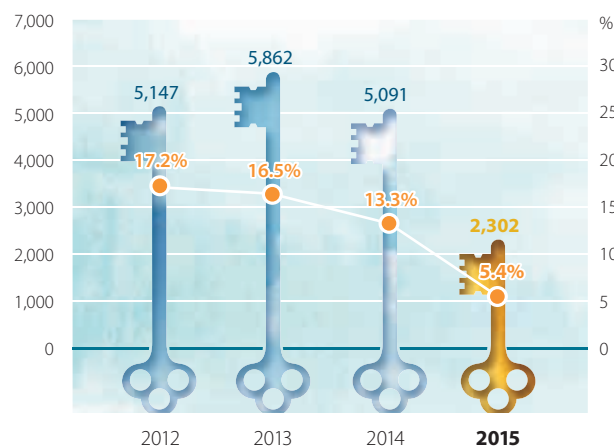
營業額(人民幣百萬元)



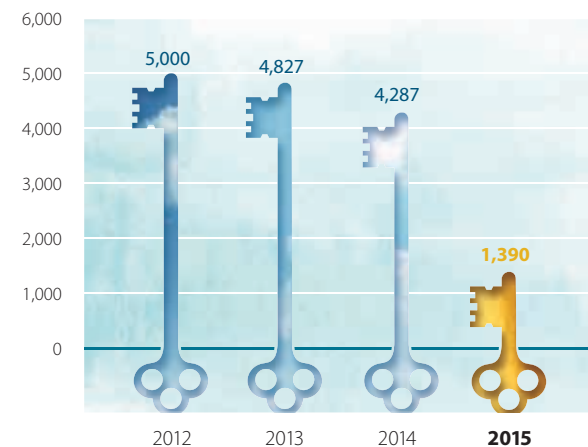
毛利及毛利率(人民幣百萬元/%)



淨利潤及淨利潤率(人民幣百萬元/%)



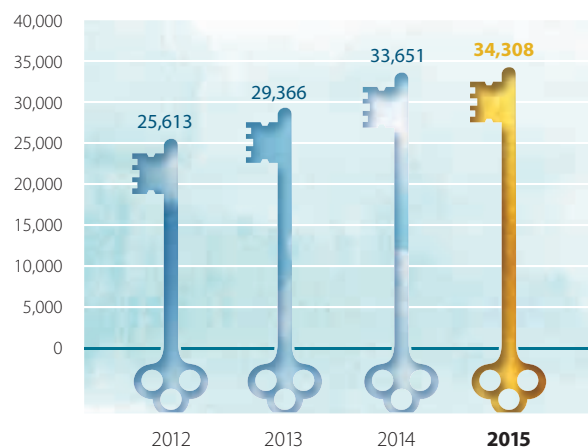
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)



總資產(人民幣百萬元)



股東權益(人民幣百萬元)



# 2015 年度大事記

## 2月

長沙雅居樂依雲小鎮開售。



## 5月

本公司發行於2020年到期5億美元的9.0%優先票據。



## 7月

西安雅居樂雅湖筆記及惠陽雅居樂花園開售。



## 9月

本集團取得廣東省廣州市的地塊。

## 10月



南寧富雅國際金融中心、杭州雅居樂國際花園及南海雅居樂御景豪庭(前稱：南海大瀝鎮項目)開售。



## 11月

雲南雅居樂西雙林語及長沙雅居樂花園開售。



## 12月

中山雅居樂山海郡(前稱：中山南朗濱海項目)、三水雅居樂花園(前稱三水西南街項目)及吉隆坡雅居樂滿家樂開售。



# 主要榮譽及獎項



## 企業社會責任

商界展關懷

香港社會服務聯會

中國企業社會責任年會 — 2015年度責任案例

《南方週末》雜誌

企業社會責任大獎 2015

《資本》雜誌

中國企業教育先進單位百強

中國企業教育百強組委會

卓越環·商企業大獎 2015

《資本》雜誌

《資本才俊》雜誌

《資本企業家》雜誌

《資本壹週》雜誌

2014年度中國優秀企業大學菁英獎

《培訓》雜誌

2015年年度中國低碳先鋒企業

21世紀經濟報道

企業管治／投資者關係

最佳投資者關係(中國)

《亞洲企業管治》雜誌

傑出上市企業大獎 2015 — 傑出企業管治大獎

《資本壹週》雜誌





## 企業品牌

中國傑出房地產商 2015

《經濟一週》雜誌

2014 年度中國房地產卓越 100 榜

2014 年度中國房地產上市企業 30 強

觀點地產新媒體

第十四屆(2015 年度)廣東地產資信 20 強

中國工商銀行股份有限公司廣東省分行

中國農業銀行股份有限公司廣東省分行

中國銀行股份有限公司廣東省分行

中國建設銀行股份有限公司廣東省分行

人民網

中國房地產價值榜—中資港股 Top 20

《第一財經日報》

2015 中國價值地產總評榜—

年度價值地產企業

年度最具價值旅遊地產

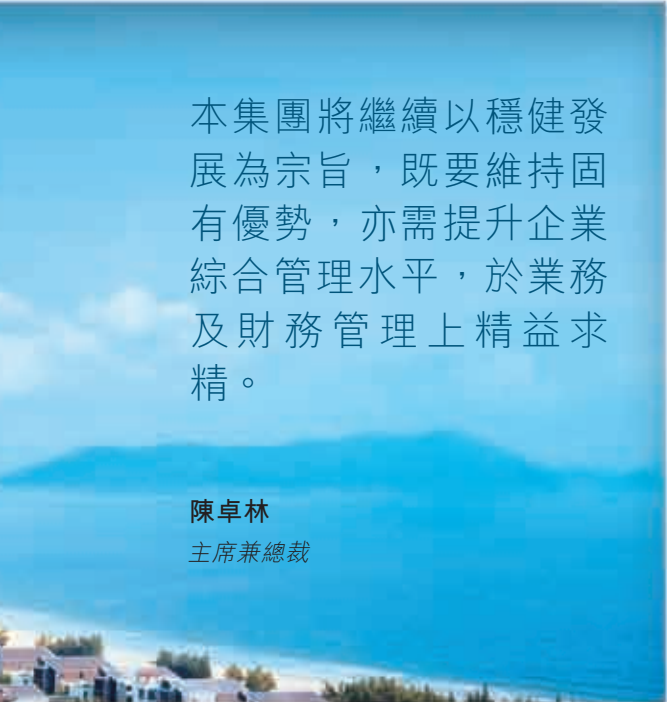
《每日經濟新聞》日報

中國年度旅遊地產標杆獎

中國經營報

# 主席報告





本集團將繼續以穩健發展為宗旨，既要維持固有優勢，亦需提升企業綜合管理水平，於業務及財務管理上精益求精。

陳卓林  
主席兼總裁



### 致各位股東：

本人欣然報告雅居樂地產控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2015年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

### 業績及股息

年內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣430.04億元和人民幣108.13億元。淨利潤為人民幣23.02億元。整體毛利率及淨利潤率分別為25.1%和5.4%。

年內，本集團的物業發展確認銷售總金額為人民幣414.21億元，較去年增加11.8%；而物業管理、酒店營運及物業投資業務的收入亦分別較去年增加19.0%、27.8%及36.9%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2015年12月31日止年度末期股息每股普通股14.5港仙。為慶祝本公司在香港聯合交易所有限公司上市十周年，董事會亦建議派發特別股息每股普通股25.0港仙，以答謝股東的長期支持。

### 業務回顧

年內，環球經濟增長放緩。中國方面，整體經濟平穩發展，房地產市場在多項利好政策刺激下，氣氛有所好轉。年內，本集團把握市場機遇，以靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，並致力去庫存。年內，本集團的預售金額為人民幣442.3億元，與去年持平；預售建築面積為507萬平方米；預售均價為每平方米人民幣8,725元。

## 主席報告(續)

本集團相信要確保物業發展業務的穩健增長，適時推出迎合市場需求的產品尤關重要。有鑑於市場對剛需及改善型產品的需求龐大，本集團於年內持續優化產品結構，以開發相關產品為主，輔以迎合市場需求的高端產品。同時，市場對以養生、退休及旅遊度假為目的的優質旅遊房地產保持殷切需求，因此本集團旗下個別項目亦會持續開發相關產品。

其他業務方面，年內，隨著更多物業的交付及持續拓展業務，本集團的物業管理收入上升19.0%。而酒店營運收入亦較去年上升27.8%，營運中的酒店共有8間，為本集團提供穩定的收入，亦能同時提升酒店所在地項目的價值。物業投資業務方面，廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場出租率分別達84%及85%。

### 審慎購地策略

本集團擁有充裕的土地儲備，於年內適度地放緩購地，僅在長沙及廣州增添預計總建築面積近211,456平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣7,269元。於2016年3月23日，本集團於41個城市及地區，擁有總建築面積3,487萬平方米的土地儲備，相關樓面地價僅為每平方米人民幣1,117元，對本集團的房地產開發業務具一定的競爭力。

### 穩健財務策略 加強現金流管理

穩健的財政是本集團業務發展的支柱，因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，加強資金管理，並通過多渠道的融資方法，鞏固及優化其財務結構，成功降低負債規模及負債比率，以在業務發展及財務管理上取得平衡。

年內，本集團積極加強現金流的管理，採取靈活的銷售策略，並提供多元化的付款方式，以加快銷售款項回籠。與此同時，本集團整體銷售回款錄得改善。此外，本集團進一步優化成本及開支管控系統，有效地控制成本及費用開支。

於2015年12月31日，本集團的淨負債比率為64.0%，較2014年12月31日下降11.2個百分點。

### 良好企業管治 多渠道溝通

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在合符上市規則及法律規定的前提下，不時與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，以建立及穩定彼此間的良好關係，亦有利於提升本集團的透明度。

### 履行企業公民責任 推動可持續發展

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行其企業公民之責任。年內，本集團共有逾10,300人次參與志願服務活動，服務天數逾3,400天，慈善捐款達人民幣0.34億元。本集團深信環境保護是企業可持續發展之重要一環，所以從項目規劃開始至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出應有的貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，亦鼓勵員工實踐低碳生活。

### 展望與策略

展望2016年，預計中國經濟將保持平穩增長。政府近期推行的放寬住房貸款首付要求、減少對房地產交易相關稅款等政策，相信有助進一步刺激房地產市場氣氛。長遠而言，隨著國家經濟持續增長、城鎮化持續推進、人民收入增加以及二胎生育政策的實施，本集團相信首次置業或改善型住房的剛性需求將持續主導市場，推動房地產市場健康發展。

本集團將繼續以穩健發展為宗旨，既要維持固有優勢，亦需提升企業綜合管理水平，於業務及財務管理上精益求精，以進一步優化產品及服務質素，擴大品牌知名度及市場影響力，並提升各板塊及項目的盈利能力，在確保物業發展業務的行業競爭力之際，提高酒店營運、物業投資及物業管理等其他業務的競爭力。

本集團會透過精密的前期分析，進一步加強產品前期定位和規劃工作，策略性地適時捕捉增添優質土地的機遇，並持續優化產品結構，以開發剛需改善型產品為主，輔以旅遊房地產，及迎合市場需求的高端產品。

在銷售方面，本集團會在保持合理利潤的前提下，採取靈活的銷售策略，提高去化率，積極去庫存，以加快資產周轉及強化現金流。

與此同時，本集團將持續透過產品標準化以有效控制成本，並透過嚴格的施工管理，在進一步提升產品質素的前提下，縮短開發週期，確保可售資源充足及加快資金回籠。

本集團將持續強化內部管理、貫徹執行人力資源及薪酬體系優化，並進一步完善企業管理架構，簡化流程，以提升整體的執行力及競爭力。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，整體業務能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。與此同時，本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

### 致謝

雅居樂的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

**陳卓林**

香港，2016年3月23日

# 管理層的討論及分析

## 整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣430.04億元(2014年：人民幣383.18億元)，較2014年增加12.2%。經營利潤為人民幣76.36億元(2014年：人民幣104.91億元)，較去年下跌27.2%。股東應佔利潤為人民幣13.90億元(2014年：人民幣42.87億元)，較去年下跌67.6%。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.358元(2014年：人民幣1.222元)及人民幣0.358元(2014年：人民幣1.203元)。

## 土地儲備

於2016年3月23日，本集團於41個城市及地區共擁有預計總建築面積3,487萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域及馬來西亞吉隆坡，相關樓面平均地價為每平方米人民幣1,117元，土地成本價格具有一定的競爭力。

鑒於本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化需要，本集團於年內適度地放緩購地節奏。年內，本集團僅於長沙及廣州增添預計總建築面積共211,456平方米的土地，相關應付土地金額為人民幣15.37億元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市／地區	應佔權益 (%)	預計建築面積 (平方米)
<b>華中區域</b>			
長沙雅居樂依雲小鎮地塊	長沙	100	148,026
小計			<b>148,026</b>
<b>華南區域</b>			
廣州海珠區地塊	廣州	100	63,430
小計			<b>63,430</b>
合計			<b>211,456</b>

### 物業發展及銷售

年內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣414.21億元，較2014年的人民幣370.37億元上升11.8%。確認銷售總面積為479萬平方米，較去年增加20.1%。而確認銷售均價由2014年的每平方米人民幣9,278元下降6.9%至2015年的每平方米人民幣8,642元，主要由於確認銷售的地區分佈及產品結構有所改變。

### 物業管理

年內，本集團物業管理收入為人民幣8.13億元，較2014年的人民幣6.83億元增加19.0%，主要由於合約管理的物業總建築面積增加至4,779萬平方米(2014年：2,309萬平方米)。

### 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，務求建立多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的經營收入。年內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣6.74億元，較2014年的人民幣5.27億元增加27.8%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

### 物業投資

為進一步完善本集團多元化的業務組合，以創造穩定的收入來源，本集團秉持審慎的發展策略，將持有的若干商業物業劃為長期租賃。年內，本集團物業投資收入為人民幣0.96億元，較2014年的人民幣0.70億元增加36.9%。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、資本化利息和營業稅。

銷售成本由2014年人民幣258.87億元增加24.4%至2015年人民幣321.91億元，該增幅主要由於(i)年內確認銷售總金額增加；(ii)單位銷售成本上升，尤其是建築、裝飾材料及土地使用權。

### 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣108.13億元，較2014年人民幣124.31億元下降13.0%。本集團毛利率由2014年的32.4%下降至2015年的25.1%。毛利率的下降主要由於(i)各城市／地區佔本集團確認銷售比例的改變及毛利率相對較低的項目所佔份比的增加，及(ii)單位銷售成本有所增加，尤其是單位土地成本較高的新項目。

### 投資物業公允值收益

年內，本集團錄得投資物業公允值收益為人民幣0.63億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.16億元後，公允值收益淨額為人民幣0.47億元。

### 其他(虧損)／收益淨額

年內，本集團錄得人民幣1.39億元的其他虧損淨額，而2014年則錄得人民幣1.46億元的其他收益淨額。該降幅主要來自以期末匯率結算外幣轉換人民幣除借款外的金融資產及負債之淨匯兌虧損。

## 管理層的討論及分析(續)

### 其他收入

年內，本集團錄得人民幣2.12億元的其他收入，較2014年人民幣9.79億元下跌78.3%，該降幅主要由於去年錄得人民幣8.00億元的一項土地初期發展的項目收入淨額，而2015年則沒有相關的收入。其他收入主要包括銀行存款利息收入及沒收客戶訂金。

### 銷售及營銷成本

年內本集團錄得銷售及營銷成本為人民幣17.86億元，與2014年的人民幣17.84億元相若。銷售及營銷成本佔收入的百分比由2014年的4.7%下降至2015年的4.2%，主要由於本集團改變營銷方式，減少自主營銷費用，轉為加大委託代理銷售機構營銷力度，尤其是與網絡代理合作。

### 行政開支

年內本集團錄得行政開支為人民幣14.44億元，與2014年人民幣14.37億元相若。行政開支佔收入的百分比由2014年的3.8%下降至2015年的3.4%，主要由於本集團有效控制行政成本。

### 其他開支

年內，本集團錄得人民幣0.82億元的其他開支，較2014年人民幣3.13億元下跌73.7%，該降幅主要由於去年錄得人民幣2.19億元的贖回可換股債券費用及提早贖回優先票據溢價等開支，而2015年則沒有相關開支。與此同時，本集團錄得慈善捐款達人民幣0.34億元(2014年：人民幣0.61億元)。

### 財務費用淨額

年內，本集團錄得財務費用淨額人民幣13.25億元，較2014年人民幣2.93億元上升352.9%，該增幅主要來自以外幣計價之借款於結算日換算而產生的匯兌虧損，及已竣工物業的利息費用不再資本化所致。

### 一間聯營公司稅後虧損所佔份額

年內，本集團佔所持有20%股權的一間聯營公司—廣州利合房地產開發有限公司，稅後虧損份額為人民幣0.27億元(2014年：人民幣0.28億元)。

### 合營企業稅後虧損所佔份額

年內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔份額為人民幣0.87億元(2014年：人民幣0.45億元)。

### 股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣13.90億元(2014年：人民幣42.87億元)，較2014年下跌67.6%。扣除投資物業重估的公允值收益及相關稅務影響及匯兌損失/收益後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣24.29億元(2014年：人民幣40.35億元)，較2014年下跌39.8%。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2015年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣131.37億元(2014年12月31日：人民幣114.30億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣74.07億元(2014年12月31日：人民幣60.68億元)及有限制現金為人民幣57.30億元(2014年12月31日：人民幣53.62億元)。

借款

於2015年12月31日，本集團總借款為人民幣400.30億元，當中銀行借款、優先票據及其他借款分別為人民幣158.24億元、人民幣170.48億元及人民幣71.58億元。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於2015年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣26.03億元(2014年12月31日：人民幣35.01億元)。

還款時間表	於2015年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2014年 12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行借款</b>		
1年之內	10,043	11,448
超過1年及於2年內	1,672	4,406
超過2年及於5年內	3,588	3,541
超過5年	521	631
<b>小計</b>	<b>15,824</b>	<b>20,026</b>
<b>優先票據</b>		
超過1年及於2年內	10,672	-
超過2年及於5年內	6,376	13,155
<b>小計</b>	<b>17,048</b>	<b>13,155</b>
<b>其他借款</b>		
1年之內	6,444	5,023
超過1年及於2年內	449	3,649
超過2年及於5年內	265	469
<b>小計</b>	<b>7,158</b>	<b>9,141</b>
<b>合計</b>	<b>40,030</b>	<b>42,322</b>

## 管理層的討論及分析(續)

於2015年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣120.73億元(2014年12月31日：人民幣104.75億元)是以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。於2015年12月31日，本集團的其他借款人民幣47.86億元(2014年12月31日：人民幣55.80億元)是以其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款、投資物業及一間附屬公司的股份作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別地對境外借款及優先票據作出擔保。於2015年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣45.79億元(2014年12月31日：人民幣52.50億元)。

年內，本公司發行於2020年到期5億美元的9%優先票據，以作現有債務再融資，有效地改善本公司的流動性及優化債務結構。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2015年12月31日，負債比率為64.0%(2014年：75.2%)，仍處於穩健水平。

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行借款以港元、美元及馬來西亞令吉計值，而本集團若干優先票據則主要以美元計值。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

### 借款成本

2015年，本集團的總借款成本為人民幣34.21億元，較2014年人民幣36.54億元下跌人民幣2.33億元，該減幅主要由於2015年平均銀行借款結餘較低。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團於2015年12月31日的銀行借款、優先票據及其他借款的加權平均利率為8.5%。

### 財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2015年12月31日，未完結擔保額為人民幣224.49億元(2014年12月31日：人民幣146.58億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2015年12月31日，本集團應佔就若干買方向聯營公司及合營企業提供按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣4.40億元(2014年：人民幣2.72億元)及人民幣2.08億元(2014：人民幣1.42億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

另外，本集團與其他四方(「五位股東」)共同向利合就人民幣89.10億元(2014年12月31日：人民幣111.70億元)的若干貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣17.82億元(2014年12月31日：人民幣22.34億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣24.04億元(2014年12月31日：人民幣30.67億元)的貸款額度按彼等於合營企業的控股比例提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣6.51億元(2014年12月31日：人民幣7.99億元)。

### 承擔

於2015年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣163.03億元(2014年12月31日：人民幣218.04億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣0.93億元(2014年12月31日：人民幣9.51億元)。

### 人力資源

於2015年12月31日，本集團共有12,984名僱員，當中高級管理人員佔112人及中層管理人員佔359人。就地理位置而言，內地有12,917名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有67名。截至2015年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣17.92億元(2014年：人民幣16.76億元)。

### 展望

展望未來，本集團將透過嶄新及人性化的規劃與設計，及結合互聯網的領先物業管理平台，提供更物超所值的產品及更多元化的服務，以提升收入及利潤，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。此外，本集團將持續拓展物業管理業務的規模，以擴闊收入來源。

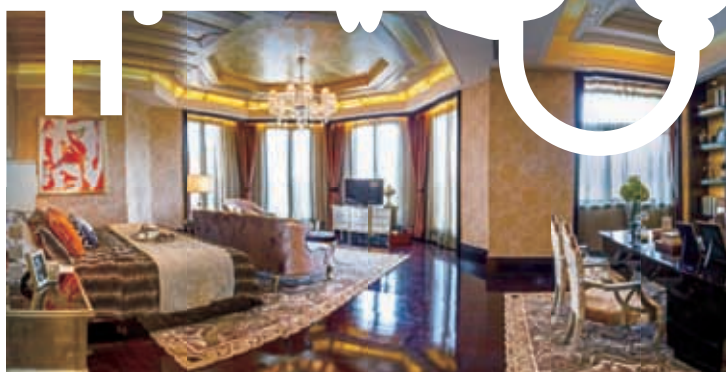
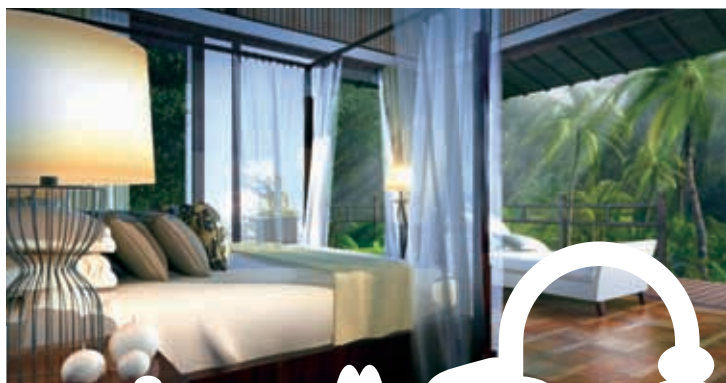
與此同時，本集團將持續透過靈活的銷售策略，提升去化率及減少庫存，以強化現金流。此外，透過靈活的融資策略，進一步優化財務結構，並善用國內及境外的各融資渠道，有效地控制風險並減低財務費用。同時，持續完善內部管理制度，有效地控制開支。

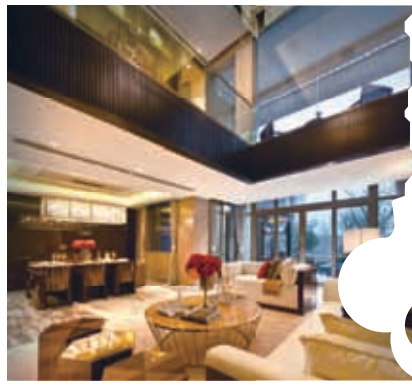
為配合未來發展，本集團將以審慎的態度及合理價格收購優質地塊，持續優化土地儲備。



# 物業發展

本集團為確保物業發展業務的長遠穩健增長，持續完善產品的規劃及設計，並提供優質的售後服務，以提升板塊競爭力及在激烈的市場競爭中維持良好的品牌優勢。





華南區域

華東區域

西部區域

華中區域

海南及雲南區域

東北區域

華北區域

海外



# 物業發展



## 業務概覽

年內，本集團為確保物業發展業務的長遠穩健增長，持續完善產品的規劃及設計，並提供優質的銷售及售後服務，以提升板塊競爭力及在激烈的市場競爭中維持良好的品牌優勢。

此外，有鑑於市場對自用及改善型產品的剛性需求龐大，本集團持續優化產品結構，以開發相關產品為主，輔以迎合市場需求的高端產品。與此同時，市場對以養生、退休及旅遊度假為目的的優質旅遊房地產保持殷切需求，因此本集團旗下個別項目亦會持續開發相關產品。

本集團亦於年內進一步提升物業發展業務的營運效率，包括實施嚴格的施工管理及簡化流程，為未來數年的業務增長奠定穩固基礎。

年內，中國房地產市場氣氛有所好轉，本集團把握市場機遇，以靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，並致力去庫存。年內，本集團的預售金額為人民幣442.3億元，預售建築面積為507萬平方米，預售均價為每平方米人民幣8,725元。

### 區域多元化見效 品牌領先市場

年內，本集團的區域多元化策略續見成效，華南區域整體銷售表現良好，持續貢獻穩定的銷售；近年積極開拓的華東區域於年內在售項目共有13個，為整體預售作出貢獻；同時，海南及雲南區域的旅遊房地產業務亦持續領先市場。年內，來自華南區域、華東區域、海南及雲南區域及其他區域的預售金額佔比分別為50%、23%、17%及10%。

年內，本集團適時推出11個全新項目，總在售項目共80個。全新項目分別位於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域及海外：

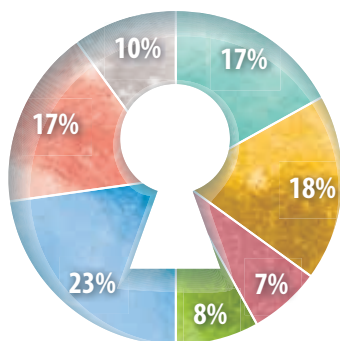
### 新推售項目

#### 華南區域：

1. 惠陽雅居樂花園
2. 南寧富雅國際金融中心
3. 南海雅居樂御景豪庭(前稱：南海大瀝鎮項目)
4. 中山雅居樂山海郡(前稱：中山南朗濱海項目)
5. 三水雅居樂花園(前稱：三水西南街項目)

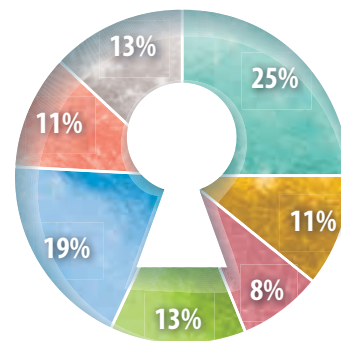
### 預售金額為人民幣442.3億元

- 華南區域(中山)
- 華南區域(廣州)
- 華南區域(佛山)
- 華南區域(粵東及廣西)
- 華東區域
- 海南及雲南區域
- 其他區域



### 預售建築面積為507萬平方米

- 華南區域(中山)
- 華南區域(廣州)
- 華南區域(佛山)
- 華南區域(粵東及廣西)
- 華東區域
- 海南及雲南區域
- 其他區域



## 物業發展(續)

### 華東區域：

1. 杭州雅居樂國際花園

### 西部區域：

1. 西安雅居樂雅湖筆記

### 華中區域：

1. 長沙雅居樂依雲小鎮
2. 長沙雅居樂花園

### 海南及雲南區域：

1. 雲南雅居樂西雙林語

### 海外：

1. 吉隆坡雅居樂滿家樂

作為全國預售排名前20位的房地產開發商，雅居樂憑藉優質的產品、完善的設計規劃及貼心的物業管理服務，在眾多市場均取得銷售佳績，以下為年內各主要項目的銷售表現概述：

在中山，本集團繼續保持領先市場的地位，以逾人民幣75億元的預售佳績成為當地年度銷售冠軍，中山凱茵又一城、中山雅居樂劍橋郡、中山雅居樂新城及中山雅居樂御

龍山等項目在預售金額、預售建築面積及套數均處於當地市場的前列位置。另外，於年末推出的新項目中山雅居樂山海郡(前稱：中山南朗濱海項目)深受市場歡迎，首批單位迅速售罄。

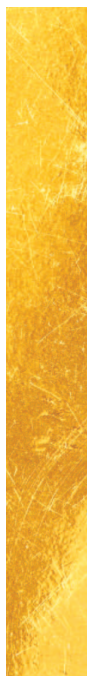
在廣州，本集團以逾人民幣80億元的預售佳績躋身當地房企銷售金額榜前10名，各高端項目持續領先市場，其中廣州雅居樂劍橋郡及廣州雅居樂富春山居為廣州樓盤銷售金額前10名；從化雅居樂小院流溪亦成為從化市年度銷售金額冠軍。

在佛山，本集團預售表現保持約人民幣30億元的穩健水平，當中順德雅居樂英倫首府、佛山雅居樂新城灣畔及三水雅居樂雅湖半島均處於當地年度銷售的前列位置。

在粵東地區，新項目惠陽雅居樂花園於下半年推出，憑藉優美的環境及完善的配套，首批單位迅速售罄。而河源雅居樂花園及惠州雅居樂白鷺湖均推出新組團，為本集團預售作出穩定的貢獻。







與此同時，本集團持續在華南區域以外的地區錄得穩定的銷售增長。在華東區域，南京雅居樂濱江國際以逾人民幣40億元的預售佳績成為南京市年度銷售前5名；揚州雅居樂國際自開售以來，銷售屢創佳績，並榮登當地年度銷售冠軍；本集團於杭州的首個項目——杭州雅居樂國際花園的首批單位亦已於第四季推出。

在西部區域，本集團位於成都、西安及重慶的多個項目相繼推出新組團，重慶雅居樂御賓府憑藉優質的產品及成熟的配套，獲市場熱烈迴響。

海南及雲南區域的旅遊房地產業務保持穩定的銷售貢獻。年內，海南清水灣以近人民幣70億元的預售佳績，持續成為中國最受歡迎的旅遊房地產項目之一。

### 審慎購地策略 動態調整開發

鑑於擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化，本集團於年內適度地放緩購地節奏，僅在長沙及廣州增添預計總建築面積為211,456平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣7,269元。於2016年3月23日，本集團於41個城市及地區，擁有預計總建築面積為3,487萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,117元，土地成本價格具有一定的競爭力。

為平衡及優化供銷節奏，本集團會因應各項目的銷售及供應情況，對開發範圍及進度作出動態調整。年內，新開工建築面積為342萬平方米，竣工建築面積為505萬平方米。於2015年12月31日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積為197萬平方米，而在建建築面積為746萬平方米。

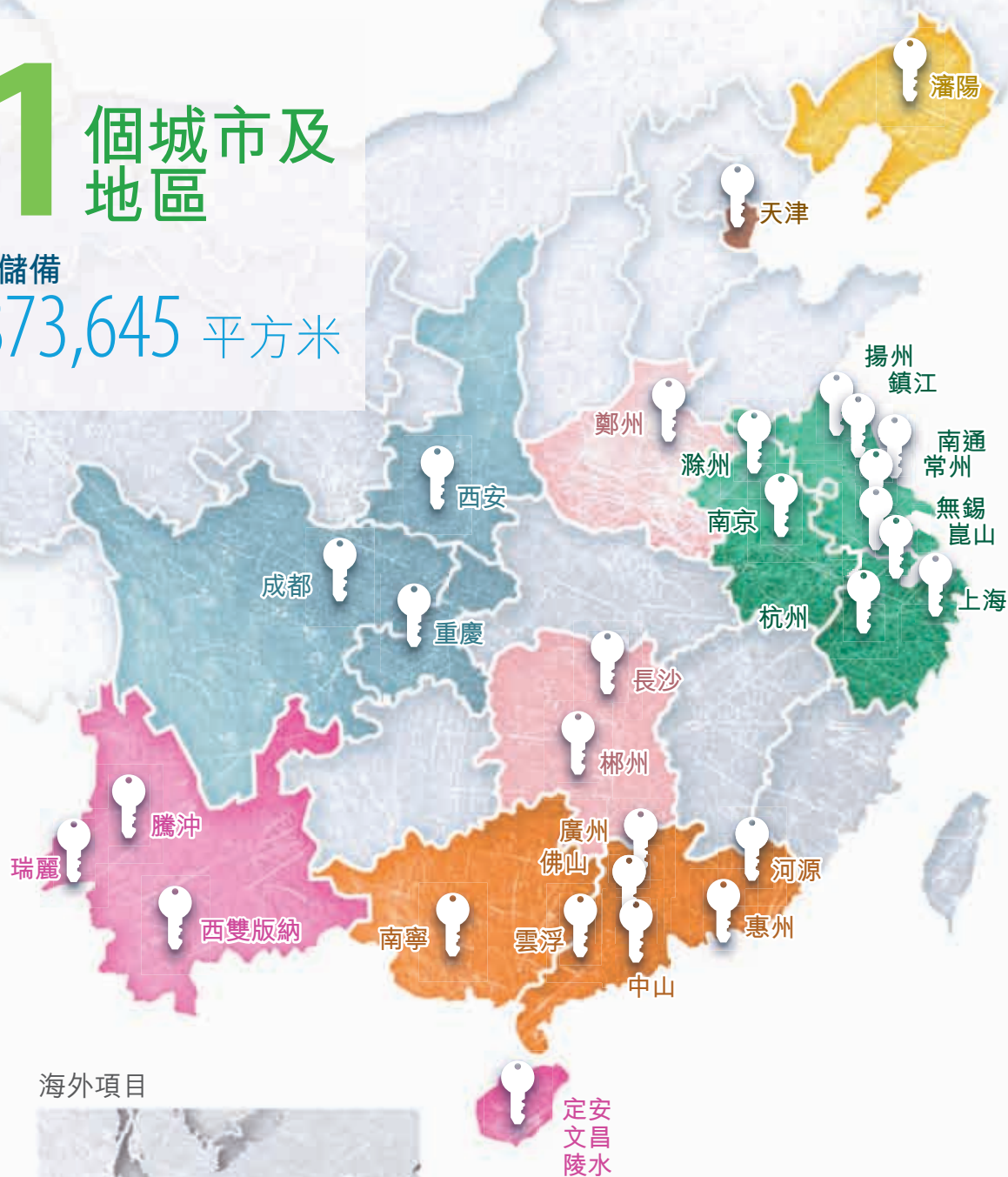
# 物業發展(續)

項目概覽(於2016年3月23日)

# 41 個城市及地區

總土地儲備

# 34,873,645 平方米



## 海外項目



## 物業發展(續)

項目概覽(於2016年3月23日)

### 華南區域

城市	區	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
廣州	番禺	3	7,163,281	893,007
	白雲	1	179,354	98
	蘿崗	1	613,624	288,970
	花都	3	1,106,336	229,548
	增城	1	111,680	364
	從化	1	434,023	144,699
	海珠	1	63,430	63,430
	中山		15	11,327,481
佛山	南海	2	1,003,072	154,770
	禪城	2	438,897	1,595
	三水	2	477,953	253,890
	順德	4	1,220,069	382,162
粵東	河源	1	2,729,481	1,225,088
	惠州	2	4,576,665	3,332,450
粵西及廣西	雲浮	1	345,989	345,989
	南寧	1	432,860	216,430
<b>合計</b>		<b>41</b>	<b>32,224,195</b>	<b>11,722,126</b>

### 華東區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
南京	4	1,653,180	1,112,916
常州	1	559,765	423,679
揚州	1	436,858	286,349
滁州	1	677,266	522,791
無錫	1	590,325	481,795
崑山	1	125,052	81,792
鎮江	1	226,200	226,200
南通	1	510,000	510,000
上海	2	581,285	456,408
杭州	1	423,827	423,827
<b>合計</b>	<b>14</b>	<b>5,783,758</b>	<b>4,525,757</b>

### 西部區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
成都	1	1,606,752	709,732
西安	3	1,279,667	841,875
重慶	2	812,015	210,496
<b>合計</b>	<b>6</b>	<b>3,698,434</b>	<b>1,762,103</b>

### 華中區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長沙	3	1,521,878	1,177,331
鄭州	1	196,634	40,293
郴州	1	145,279	145,279
<b>合計</b>	<b>5</b>	<b>1,863,791</b>	<b>1,362,903</b>

### 海南及雲南區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
陵水	1	10,395,479	7,901,658
定安	1	56,097	56,097
文昌	2	676,910	561,693
瑞麗	1	731,852	654,193
騰沖	1	4,004,836	3,924,320
西雙版納	1	634,240	614,455
<b>合計</b>	<b>7</b>	<b>16,499,414</b>	<b>13,712,416</b>

### 東北區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
瀋陽	1	1,110,834	848,279
<b>合計</b>	<b>1</b>	<b>1,110,834</b>	<b>848,279</b>

### 華北區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
天津	1	3,010,901	621,000
<b>合計</b>	<b>1</b>	<b>3,010,901</b>	<b>621,000</b>

### 海外

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
馬來西亞吉隆坡	2	319,061	319,061
<b>合計</b>	<b>2</b>	<b>319,061</b>	<b>319,061</b>
<b>總計</b>	<b>77</b>	<b>64,510,388</b>	<b>34,873,645</b>

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2016年3月23日)

代號	項目名稱	城市/區	樓面地價 (人民幣元/ 平方米)(註4)	本集團 應佔權益	佔地總面積 (平方米)	地址
<b>華南區域</b>						
1	廣州雅居樂花園	廣州/番禺	289	100%	1,518,417	廣州市番禺區南村鎮興南大道
2	廣州雅居樂劍橋郡	廣州/番禺	259	100%	624,701	廣州市番禺區南村鎮草堂村
3	廣州亞運城項目(註2)	廣州/番禺	5,822	20%	2,640,000	廣州市番禺區亞運城
4	廣州南湖半山豪庭	廣州/白雲	400	100%	122,742	廣州市白雲區同和路1168號
5	廣州雅居樂富春山居	廣州/蘿崗	7,074	100%	306,812	廣州市蘿崗區開創大道北科學城
6	花都雅居樂錦城	廣州/花都	1,781	100%	274,384	廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
7	花都雅居樂匯通廣場	廣州/花都	2,515	100%	87,482	廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
8	花都熱橙(註2)	廣州/花都	2,844	50%	126,941	廣州市花都區花山鎮106國道以東
9	增城雅居樂御宸府	廣州/增城	1,791	100%	44,672	廣州市增城區荔城大道306號
10	從化小院流溪	廣州/從化	3,018	100%	442,866	廣州市從化區街口鎮
11	廣州海珠區項目	廣州/海珠	23,186	100%	13,660	廣州市海珠區石崗路
<b>廣州小計</b>			<b>5,176</b>		<b>6,202,677</b>	
12	中山凱茵新城	中山	187	100%	1,970,275	中山市火炬開發區凱茵新城
13	中山凱茵又一城	中山	1,296	100%	509,368	中山市火炬開發區神涌村
14	中山雅居樂新城	中山	194	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
15	中山雅居樂	中山	565	100%	143,377	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
16	中山雅逸廷	中山	250	100%	96,374	中山市東區博愛路和興中路交匯處
17	中山世紀新城	中山	394	100%	487,871	中山市博愛一路與翠景南路交匯處
18	中山雅居樂國際公寓	中山	1,112	100%	15,968	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
19	中山民眾鎮項目	中山	260	100%	63,450	中山民眾鎮新盛村
20	中山雅居樂劍橋郡	中山	601	100%	375,357	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
21	中山雅居樂御龍山	中山	419	100%	563,253	中山市五桂山鎮桂南大道
22	中山長堤半島(註2)	中山	7,563	50%	111,060	中山市五桂山鎮長命水村
23	中山崑崙酒店項目	中山	1,429	100%	29,267	中山市南朗鎮南岐北路8號
24	中山雅居樂山海郡(前稱:中山南朗濱海項目)	中山	671	100%	347,323	中山市南朗鎮翠亨村林果站
25	中山雅居樂約克郡	中山	520	100%	124,345	中山市坦洲鎮珠海大道北
26	中山雅居樂御濱名門	中山	2,250	100%	71,462	中山市石岐區基邊村
<b>中山小計</b>			<b>498</b>		<b>6,385,035</b>	
27	南海雅居樂家園	佛山/南海	510	100%	601,230	佛山市南海區禮賢路
28	南海雅居樂御景豪庭(前稱:南海大瀝鎮項目)	佛山/南海	4,647	100%	44,786	佛山市南海區大瀝鎮石頭村潘村工業區地段
29	佛山雅居樂花園	佛山/禪城	2,202	100%	184,373	佛山市禪城區綠景三路8號
30	佛山雅居樂曼克頓山	佛山/禪城	7,122	100%	29,486	佛山市禪城區魁奇路以北、文華路以西
31	三水雅居樂雅湖半島	佛山/三水	2,164	100%	140,261	佛山市三水區西南街道高豐村
32	三水雅居樂花園(前稱:三水西南街項目)	佛山/三水	1,892	100%	44,709	佛山市三水區西南街道西南涌右岸
33	順德雅居樂花園	佛山/順德	962	100%	212,410	佛山市順德區大良延年路
34	樂從雅居樂花園	佛山/順德	3,454	100%	97,474	佛山市順德區樂從鎮南區東8路
35	順德雅居樂英倫首府	佛山/順德	3,960	100%	93,353	佛山市順德區北滘鎮新城區火炬路以北、天南路以西
36	佛山雅居樂新城灣畔	佛山/順德	4,398	100%	50,312	佛山市順德區北滘鎮上僚村美的大道以北、華陽路以東
<b>佛山小計</b>			<b>3,375</b>		<b>1,498,394</b>	
37	河源雅居樂花園	河源	267	100%	1,364,741	河源市黃沙大道中段
38	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	325	100%	2,000,000	惠州市汝湖鎮雅居樂大道1號
39	惠陽雅居樂花園	惠州	222	100%	1,081,559	惠州市惠陽區淡水街道新橋村銀坑地段
<b>粵東小計</b>			<b>255</b>		<b>4,446,300</b>	
40	雲浮西江新城項目	雲浮	300	100%	138,396	雲浮市雲城區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移工業園
<b>粵西小計</b>			<b>300</b>		<b>138,396</b>	
41	南寧富雅國際金融中心(註2)	南寧	1,122	50%	78,721	南寧市五象新區
<b>廣西小計</b>			<b>1,122</b>		<b>78,721</b>	
<b>華南區域小計</b>			<b>1,250</b>		<b>18,749,523</b>	

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2016年3月23日)

項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
1,655,026	89,202	1,750	40,963	46,489	89,202	-	-	
1,128,255	159,363	23,264	136,099	-	159,363	-	-	
4,380,000	644,442	10,729	179,339	454,374	602,922	-	41,520	
179,354	98	98	-	-	98	-	-	
613,624	288,970	117,467	18,513	152,990	288,970	-	-	
652,102	740	740	-	-	740	-	-	
174,964	113,133	4,151	108,982	-	-	-	113,133	
279,270	115,675	1,005	77,218	37,452	115,675	-	-	
111,680	364	364	-	-	364	-	-	
434,023	144,699	30,654	58,302	55,743	144,699	-	-	
63,430	63,430	-	-	63,430	63,430	-	-	
<b>9,671,728</b>	<b>1,620,116</b>	<b>190,222</b>	<b>619,416</b>	<b>810,478</b>	<b>1,465,463</b>	<b>-</b>	<b>154,653</b>	
1,889,961	2,768	2,768	-	-	2,768	-	-	
769,751	301,415	5,841	225,170	70,404	301,415	-	-	
3,519,253	1,722,660	50,251	441,737	1,230,672	1,722,660	-	-	
236,926	211	211	-	-	211	-	-	
150,357	713	713	-	-	713	-	-	
916,486	126	126	-	-	126	-	-	
16,144	2,495	2,495	-	-	2,495	-	-	
95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	
1,444,668	976,645	23,664	283,856	669,125	976,645	-	-	
1,126,505	466,935	40,843	286,723	139,369	466,935	-	-	
66,636	906	906	-	-	906	-	-	
87,801	87,801	-	-	87,801	-	21,854	65,947	
491,859	491,859	-	269,167	222,692	491,859	-	-	
373,035	1,560	1,560	-	-	1,560	-	-	
142,924	38,368	38,368	-	-	38,368	-	-	
<b>11,327,481</b>	<b>4,189,636</b>	<b>167,745</b>	<b>1,506,653</b>	<b>2,515,238</b>	<b>4,101,835</b>	<b>21,854</b>	<b>65,947</b>	
859,757	11,455	11,455	-	-	11,455	-	-	
143,315	143,315	-	143,315	-	143,315	-	-	
365,181	289	289	-	-	289	-	-	
73,716	1,306	1,306	-	-	1,306	-	-	
370,653	146,590	1,523	-	145,067	146,590	-	-	
107,300	107,300	-	107,300	-	107,300	-	-	
488,500	15,314	15,314	-	-	-	-	15,314	
292,422	21,961	21,961	-	-	21,961	-	-	
308,066	308,066	-	308,066	-	308,066	-	-	
131,081	36,821	36,821	-	-	36,821	-	-	
<b>3,139,991</b>	<b>792,416</b>	<b>88,668</b>	<b>558,681</b>	<b>145,067</b>	<b>777,102</b>	<b>-</b>	<b>15,314</b>	
2,729,481	1,225,088	75,591	110,048	1,039,449	1,122,301	65,000	37,787	
2,000,000	907,475	29,878	56,656	820,941	902,399	5,076	-	
2,576,665	2,424,975	3,584	180,768	2,240,623	2,424,975	-	-	
<b>7,306,146</b>	<b>4,557,539</b>	<b>109,054</b>	<b>347,472</b>	<b>4,101,013</b>	<b>4,449,676</b>	<b>70,076</b>	<b>37,787</b>	
345,989	345,989	-	-	345,989	345,989	-	-	
<b>345,989</b>	<b>345,989</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>345,989</b>	<b>345,989</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
432,860	216,430	-	216,430	-	50,324	30,668	135,438	
<b>432,860</b>	<b>216,430</b>	<b>-</b>	<b>216,430</b>	<b>-</b>	<b>50,324</b>	<b>30,668</b>	<b>135,438</b>	
<b>32,224,195</b>	<b>11,722,126</b>	<b>555,689</b>	<b>3,248,652</b>	<b>7,917,785</b>	<b>11,190,389</b>	<b>122,598</b>	<b>409,139</b>	

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2016年3月23日)

代號	項目名稱	城市/區	樓面地價 (人民幣元/ 平方米)(註4)	本集團 應佔權益	佔地總面積 (平方米)	地址
<b>華東區域</b>						
42	南京雅居樂長樂渡	南京	11,745	100%	59,900	南京市秦淮區門東長樂渡
43	南京藏龍御景	南京	4,407	100%	114,020	南京市江寧區清水亭西路200號
44	南京雅居樂濱江國際	南京	6,720	100%	316,697	南京市浦口區七里河西側、臨江路以西
45	高淳雅居樂花園	南京	1,240	100%	222,641	南京市高淳區蘇太公路南側和西側、新體育館東側、雙高路北側、周家東側
46	常州雅居樂星河灣	常州	1,679	100%	223,906	常州市新北區龍城大道以北、泰山路以西
47	揚州雅居樂國際	揚州	2,299	100%	110,597	揚州市鴻大路以東、江陽路以南、維揚路以西、規劃二路以北
48	滁州雅居樂林語城	滁州	344	100%	270,907	滁州市汊河新城規劃區內、長江路東側、香江路南側、新漢路北側
49	無錫雅居樂中央府	無錫	3,454	100%	214,664	無錫市濱湖區太湖新城觀山路與貢湖大道交叉口
50	崑山雅居樂悠W0公園	崑山	1,519	100%	62,526	崑山市千燈鎮璣花一路北側
51	鎮江雅居樂漣山	鎮江	2,166	100%	113,117	鎮江市南至白龍山路，西至禮山路
52	南通雅居樂花園	南通	1,368	100%	187,437	南通市復興路南，林翠路西
53	上海雅居樂星徽	上海	6,100	100%	94,193	上海市松江區影城路以東，上海影視樂園以南，規劃一路以西，規劃四路以北
54	上海浦東新區項目	上海	2,984	100%	1,441,967	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
55	杭州雅居樂國際花園	杭州	3,077	100%	132,446	杭州市余杭區閑林街道楊橋路北側
<b>華東區域小計</b>			<b>2,686</b>		<b>3,565,018</b>	
<b>西部區域</b>						
56	成都雅居樂花園	成都	1,163	100%	1,338,960	成都市雙流縣麓山大道二段19號
57	西安雅居樂鉅峯	西安	2,566	100%	120,333	西安市長安區郭杜街辦茅坡村
58	西安雅居樂御賓府(註2)	西安	3,722	70%	75,953	西安市曲江新區南三環以北、新開門南路以西、曲江池南路以南
59	西安雅居樂雅湖筆記	西安	2,142	100%	277,519	西安市長安區郭杜街辦事處子午大道以西、瀟河以南
60	重慶雅居樂國際花園	重慶	880	100%	321,073	重慶市南坪經開區匯龍路口
61	重慶雅居樂御賓府	重慶	2,000	100%	119,287	重慶市大渡口區雙山片區
<b>西部區域小計</b>			<b>1,845</b>		<b>2,253,125</b>	
<b>華中區域</b>						
62	長沙海外灘(註2)	長沙	1,716	50%	197,406	長沙市開福區湘江大道
63	長沙雅居樂花園	長沙	2,679	100%	40,000	長沙市開福區湘江大道
64	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	434	100%	410,911	長沙市寧鄉縣灰湯鎮灰湯村
65	鄭州雅居樂國際花園(註2)	鄭州	438	60%	83,681	鄭州市中牟縣白沙鎮康莊路瑞鳳路
66	郴州項目	郴州	638	100%	121,066	郴州市蘇仙區和平村、麻田村、珠堆村
<b>華中區域小計</b>			<b>956</b>		<b>853,064</b>	
<b>海南及雲南區域</b>						
67(A)	海南清水灣項目A(註2)	陵水	312	70%	9,515,036	陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
67(B)	海南清水灣項目B	陵水	1,131	100%	126,659	陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
68	海南定安南麗湖項目	定安	2,530	100%	186,991	定安縣南麗湖東側
69	海南雅居樂月亮灣	文昌	1,083	100%	400,511	文昌市昌洒鎮月亮灣起步區地段
70	海南雅居樂銅鼓嶺項目	文昌	824	100%	110,098	文昌市龍樓鎮銅鼓嶺鑽石大道北側、寶陵中路西側
71	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	271	100%	263,994	瑞麗市四十字規劃路東側、團結路北側、以及卯城路長線北側、麻科村民小組南側
72	雲南雅居樂原鄉	騰冲	155	100%	2,423,266	騰冲縣曲石鎮曲石社區
73	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	375	100%	528,533	西雙版納景洪市嘎灑鎮曼達村
<b>海南及雲南區域小計</b>			<b>311</b>		<b>13,555,088</b>	
<b>東北區域</b>						
74	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	584	100%	536,848	瀋陽市瀋北新區道義南大街蒲南路1號
<b>東北區域小計</b>			<b>584</b>		<b>536,848</b>	
<b>華北區域</b>						
75	天津津南新城(註2)	天津	2,341	25%	1,289,227	天津市津南區天津大道與東沽路交口西南側
<b>華北區域小計</b>			<b>2,341</b>		<b>1,289,227</b>	
<b>海外</b>						
76	吉隆坡雅居樂滿家樂(註2)	吉隆坡	2,051	70%	41,130	Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia
77	吉隆坡Bukit Bintang項目(註2)	吉隆坡	6,807	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia
<b>海外小計</b>			<b>4,316</b>		<b>56,304</b>	
<b>總計(註3)</b>			<b>1,117</b>		<b>40,858,197</b>	

註：

- 土地儲備只計算容積率的建築面積，其中A=B+C。已竣工面積及在建面積數據統計至2015年12月31日。數據為本集團內部統計數據。
- 廣州亞運城項目、花都熱橙、中山長堤半島、南寧富雅國際金融中心、長沙海外灘及天津津南新城佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積；而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團應佔權益而計算出的應佔面積。由於西安雅居樂御賓府、鄭州雅居樂國際花園、海南清水灣項目A、吉隆坡雅居樂滿家樂及吉隆坡Bukit Bintang項目為本集團的附屬公司所持有，故此其總佔地面積、總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- 除上述資料外，本集團持有位於香港新界合共約129萬平方呎土地(含農地等)的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。
- 樓面地價以本集團的土地儲備預計建築面積計算。

# 物業發展(續)

土地儲備一覽表(於2016年3月23日)

項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
59,600	25,928	25,928	-	-	5,455	-	20,473	
228,040	1,657	1,657	-	-	1,657	-	-	
853,466	590,248	72,785	318,186	199,277	590,248	-	-	
512,074	495,083	24,595	138,689	331,799	495,083	-	-	
559,765	423,679	105,509	166,636	151,534	423,679	-	-	
436,858	286,349	17,135	-	269,214	245,349	41,000	-	
677,266	522,791	45,457	-	477,334	522,791	-	-	
590,325	481,795	57,923	77,208	346,664	186,632	-	295,163	
125,052	81,792	18,656	63,136	-	81,792	-	-	
226,200	226,200	-	110,102	116,098	226,200	-	-	
510,000	510,000	-	119,475	390,525	510,000	-	-	
148,025	23,148	23,148	-	-	23,148	-	-	
433,260	433,260	-	-	433,260	200,992	-	232,268	
423,827	423,827	-	253,299	170,528	398,827	-	25,000	
<b>5,783,758</b>	<b>4,525,757</b>	<b>392,793</b>	<b>1,246,731</b>	<b>2,886,233</b>	<b>3,911,853</b>	<b>41,000</b>	<b>572,904</b>	
1,606,752	709,732	164,728	162,536	382,468	709,732	-	-	
369,505	25,282	16,179	9,103	-	25,282	-	-	
215,092	121,523	73,080	2,777	45,666	121,523	-	-	
695,070	695,070	-	73,700	621,370	580,486	-	114,584	
463,843	642	642	-	-	642	-	-	
348,172	209,854	53,217	125,437	31,200	209,854	-	-	
<b>3,698,434</b>	<b>1,762,103</b>	<b>307,846</b>	<b>373,553</b>	<b>1,080,704</b>	<b>1,647,519</b>	<b>-</b>	<b>114,584</b>	
670,237	335,118	-	126,898	208,220	335,118	-	-	
112,000	112,000	-	59,063	52,937	112,000	-	-	
739,641	730,213	16,545	105,027	608,641	730,213	-	-	
196,634	40,293	550	39,743	-	40,293	-	-	
145,279	145,279	-	-	145,279	145,279	-	-	
<b>1,863,791</b>	<b>1,362,903</b>	<b>17,095</b>	<b>330,731</b>	<b>1,015,077</b>	<b>1,362,903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
10,243,488	7,749,667	355,247	972,058	6,422,362	7,184,865	514,842	49,960	
151,991	151,991	-	-	151,991	151,991	-	-	
56,097	56,097	-	-	56,097	45,069	-	11,028	
346,616	231,399	40,124	147,595	43,680	206,413	24,986	-	
330,294	330,294	-	-	330,294	330,294	-	-	
731,852	654,193	67,624	194,657	391,912	594,207	59,986	-	
4,004,836	3,924,320	130,697	272,111	3,521,512	3,624,408	299,912	-	
634,240	614,455	66,194	127,698	420,563	614,455	-	-	
<b>16,499,414</b>	<b>13,712,416</b>	<b>659,886</b>	<b>1,714,119</b>	<b>11,338,411</b>	<b>12,751,702</b>	<b>899,726</b>	<b>60,988</b>	
1,110,834	848,279	23,616	353,960	470,703	848,279	-	-	
<b>1,110,834</b>	<b>848,279</b>	<b>23,616</b>	<b>353,960</b>	<b>470,703</b>	<b>848,279</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
3,010,901	621,000	16,000	99,500	505,500	621,000	-	-	
<b>3,010,901</b>	<b>621,000</b>	<b>16,000</b>	<b>99,500</b>	<b>505,500</b>	<b>621,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
167,100	167,100	-	95,006	72,094	167,100	-	-	
151,961	151,961	-	-	151,961	151,961	-	-	
<b>319,061</b>	<b>319,061</b>	<b>-</b>	<b>95,006</b>	<b>224,055</b>	<b>319,061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>64,510,388</b>	<b>34,873,645</b>	<b>1,972,925</b>	<b>7,462,252</b>	<b>25,438,468</b>	<b>32,652,706</b>	<b>1,063,324</b>	<b>1,157,615</b>	

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域



## 廣州 雅居樂 劍橋郡

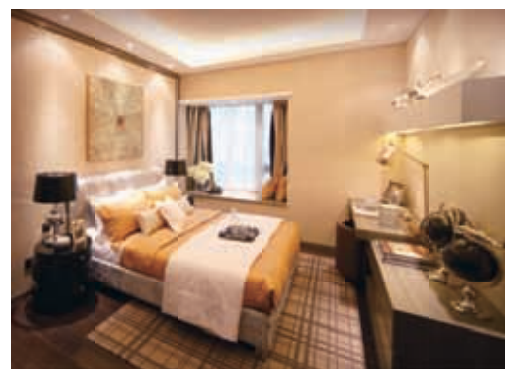




物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 華南區域



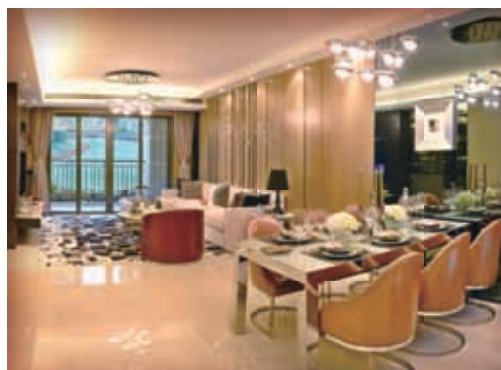
## 廣州 雅居樂 富春山居



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域



中山  
凱茵又一城



中山  
雅居樂新城



中山  
雅居樂  
劍橋郡



中山  
雅居樂  
御龍山



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域



### 中山 雅居樂 山海郡

(前稱：中山南朗濱海項目)



### 三水 雅居樂 雅湖半島



# 華南區域



順德  
雅居樂  
英倫首府



南海  
雅居樂  
御景豪庭

(前稱：南海大瀝鎮項目)

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域



## 河源 雅居樂 花園



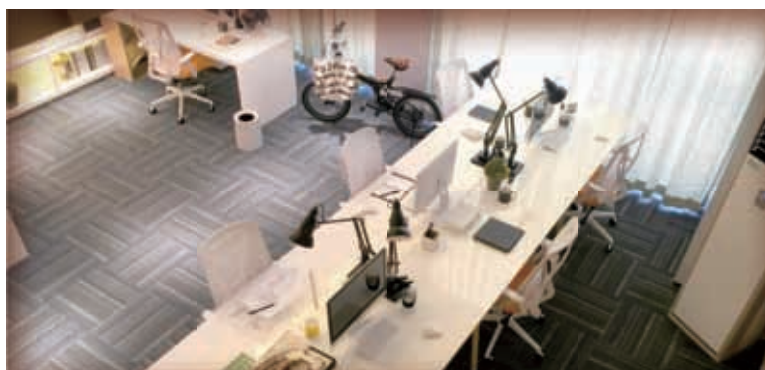
## 惠州 雅居樂 白鷺湖

# 華南區域



## 惠陽 雅居樂花園

## 南寧 富雅國際金融中心



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 華東區域



南京  
雅居樂  
長樂渡

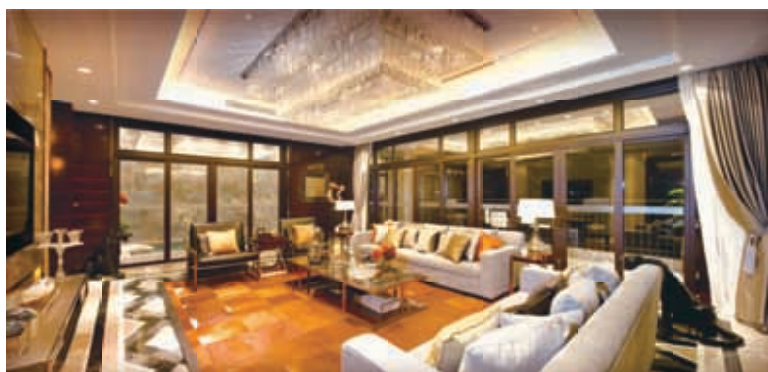




物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 華東區域



南京  
雅居樂  
濱江國際



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華東區域

### 揚州 雅居樂國際



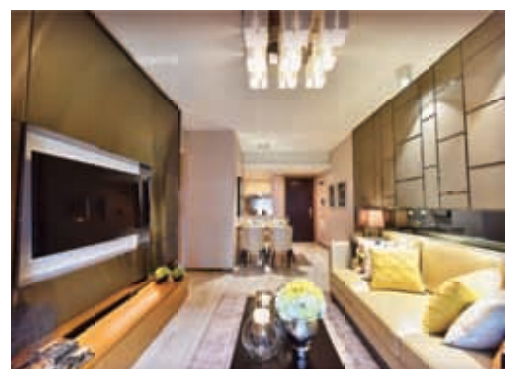
### 無錫 雅居樂 中央府



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 華東區域



## 杭州 雅居樂 國際花園



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 西部區域



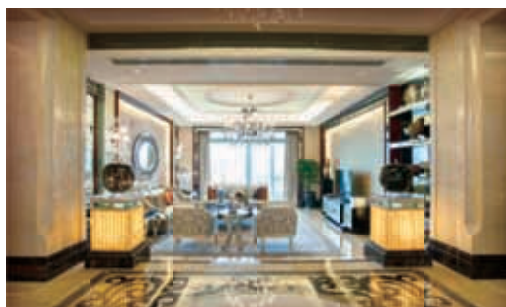
成都  
雅居樂花園



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

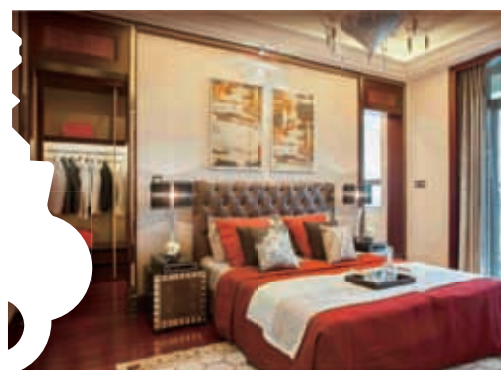
## 西部區域



### 西安 雅居樂 御賓府



### 西安 雅居樂 雅湖筆記



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 西部區域



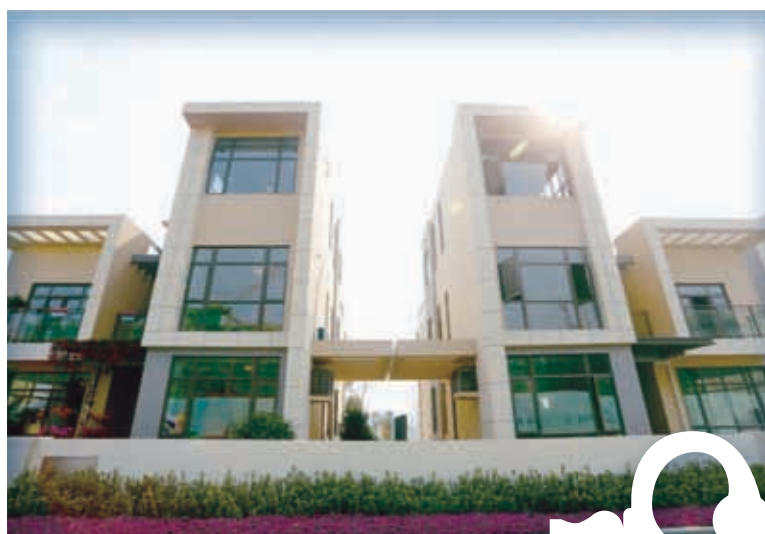
重慶  
雅居樂  
御賓府



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

# 華中區域



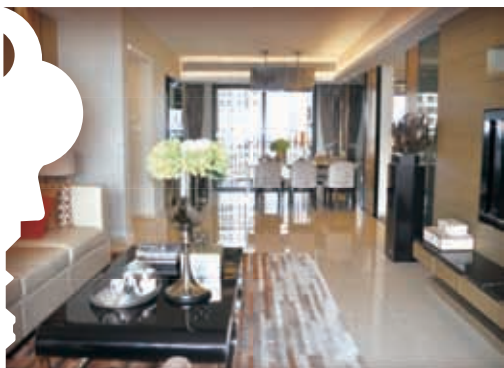
## 長沙 雅居樂 依雲小鎮



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華中區域



### 長沙 雅居樂花園



### 鄭州 雅居樂 國際花園

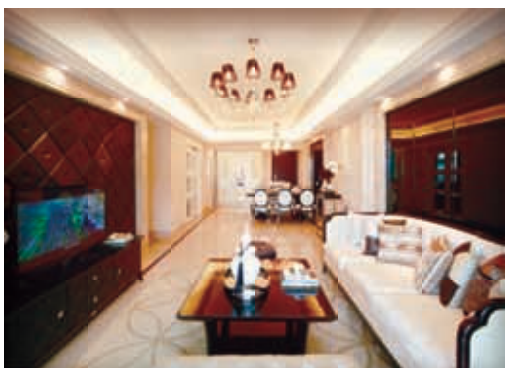




# 海南及雲南區域



## 海南 清水灣



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 海南及雲南區域



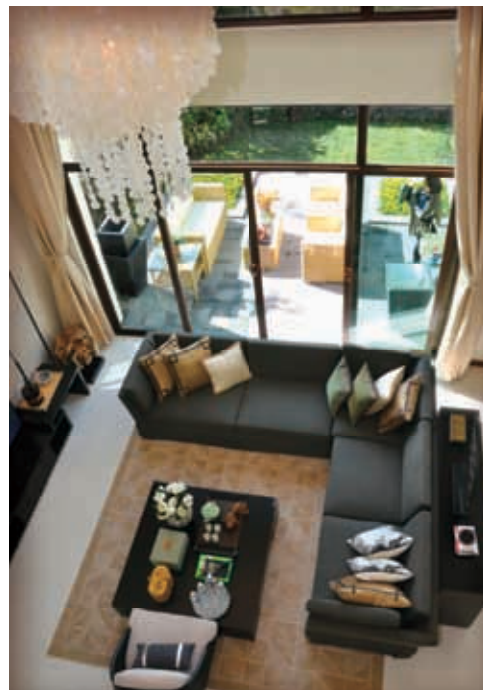
海南  
雅居樂  
月亮灣



# 海南及雲南區域



雲南  
雅居樂  
原鄉



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 海南及雲南區域

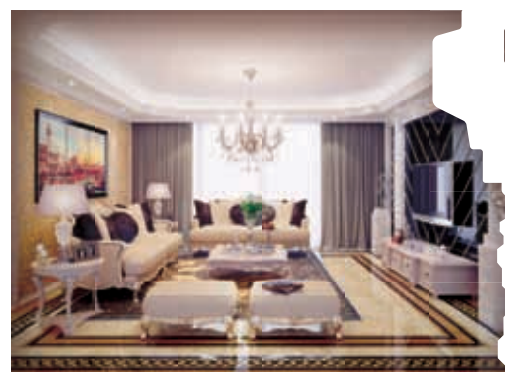


雲南  
雅居樂  
西雙林語





吉隆坡  
雅居樂  
滿家樂





# 酒店營運 及物業 投資

本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎及分散經營風險，同時受惠於項目的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。





# 酒店營運及物業投資



## 業務概覽

年內，本集團的酒店營運及物業投資業務持續增長，營業額分別較去年增加27.8%及36.9%。

年內，本集團共有8間營運中的酒店，包括上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店、海南清水灣假日度假酒店、廣州雅居樂酒店、佛山雅居樂酒店及中山雅居樂酒店，為本集團帶來持續增長的收入。

年內，本集團旗下的廣州雅居樂中心、上海雅居樂國際廣場及西樵雅居樂大都會廣場等主要投資物業皆保持穩定的出租率，為本集團提供穩定的收入。

## 主要酒店

### 上海雅居樂萬豪酒店

上海雅居樂萬豪酒店座落於上海黃浦區中心地帶，佔盡地理優勢，提供720間高級客房及套房，逾2,000平方米的專業會議設施，5間供應日式、中式及國際頂級美食的餐廳，以及豪華水療中心，集商務、旅遊及大型會議展覽功能於一體。酒店自2011年起營運。

### 海南雅居樂萊佛士酒店

海南雅居樂萊佛士酒店位於海南清水灣，設計格調高雅，提供299間海景客房及豪華套房、33棟別墅，以及逾2,000平方米的特色水療中心Raffles Amrita Spa，並鄰近高爾夫球場及遊艇碼頭等設施。酒店自2013年起營運。



### 惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店

惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店位處惠州市區東北部美麗的白鷺湖畔，提供449間豪華湖景客房和套房。酒店自2014年起營運。

### 成都雅居樂豪生大酒店

成都雅居樂豪生大酒店位於成都雅居樂花園高端組團「鉅雅苑」內，提供342間標準客房及豪華套房。酒店自2014年起營運。

### 海南清水灣假日度假酒店

海南清水灣假日度假酒店位於海南清水灣，提供275間高爾夫球場景觀客房及套房，酒店自2014年起營運。

### 廣州雅居樂酒店

廣州雅居樂酒店位於廣州雅居樂花園內的映逸湖畔，提供126間標準客房和豪華套房，是按5星級標準裝修的精品酒店。酒店自2007年起營運。

### 佛山雅居樂酒店

佛山雅居樂酒店位於佛山南海雍景豪園對面，提供200間高級客房，並按4星級標準裝修。酒店自2008年起營運。

### 中山雅居樂酒店

中山雅居樂酒店位於中山市三鄉鎮中心地段，提供66間客房及行政商務套房。酒店自2001年起營運。



## 酒店營運及物業投資(續)

### 主要投資物業

#### 廣州雅居樂中心

廣州雅居樂中心位於廣州市珠江新城中央商務核心區，交通便利，鄰近地鐵3號線「珠江新城站」。項目樓高39層，屬甲級寫字樓，總建築面積約88,000平方米，配套設施包括銀行及餐飲等，第33至39層為本集團總部辦公室所在地。項目自2014年起營運。

#### 上海雅居樂國際廣場

上海雅居樂國際廣場位於上海市黃浦區的旅遊、零售和商業中心的繁華樞紐地帶。項目樓高4層，總建築面積約21,200平方米，地理位置優越，交通便捷。項目自2012年起營運。

#### 西樵雅居樂大都會廣場

西樵雅居樂大都會廣場位於佛山市南海西樵鎮，總建築面積約58,000平方米，提供購物、餐飲、娛樂及休閒等多元化服務，是西樵鎮首個一站式購物中心。項目自2011年起營運。





本集團旗下的物業管理團隊，逾20年來一直秉承「以客為尊」的服務理念，致力為住戶提供全面優質的服務，務求滿足各類型住戶的個性化需要，亦是雅居樂的品牌備受推崇的主要原因之一。

於2015年12月31日，本集團合約管理共110個項目，總面積達4,779萬平方米，為住戶及商戶提供全方位而專業化的優質物業管理及經營服務，當中包括樓宇及配套設施的維修保養、社區安全管理、環境衛生、綠化保養、家居服務、會所娛樂、康體餐飲及社區文化活動等，致力滿足住戶的個性化需求，營造優悠的生活體驗及創建優質的營商環境。

年內，本集團旗下的物業管理服務公司持續優化內部管理、致力提升服務水平、融合創新的業務模式，並透過「全國物業服務熱線」妥善處理業主及住戶的訴求，整體服務滿意度處於行業的前列位置。

## 「雅萊格」— 體現英式管家的物業管理服務精神

本集團旗下的高端物業管理品牌「雅萊格」，年內為高端住宅項目及商業物業提供英式管家的物業管理服務，以滿足住戶及商戶對高端物業管理服務日益殷切的需求。「雅萊格」的專業物業管理團隊以「主動、殷勤、謙恭、有禮」的專業服務態度，滿足客戶的個性化需求，締造優越的居住及商業經營環境。

目前，「雅萊格」的專業團隊為廣州雅居樂中心、廣州雅居樂劍橋郡、廣州雅居樂富春山居、南京雅居樂長樂渡及上海雅居樂國際廣場等項目提供高端物業管理服務。



### 「物業管理 4.0」— 全面提升服務水平

年內，本集團的物業管理服務揭開新一頁，推出融合互聯網平台應用的新型物業管理及社區服務模式——「物業管理 4.0」，在進一步提升專業服務水平及提供更多元化服務的同時，能降低營運成本，提升營運及財務數據透明度，充分尊重業戶的權利。

此外，年內推出的「雅管家」多元化互聯網服務平台，讓業戶尊享電子商務、金融服務、社交活動、健康養老、物業管理費用查詢及繳交、服務申請、活動報名及在綫預約等

周全服務，社區信息亦一目了然。2016年，本集團將會進一步提升「雅管家」的服務範疇及覆蓋範圍。

### 和諧社區

年內，本集團旗下的物業管理服務公司以「社區人文、綠色環保、鄰里關係」為主題，組織了約680場社區文化活動，包括雅居樂社區業主運動會、親子夏令營、家庭才藝展示及社區歌手樂隊大賽等，共有逾16.5萬人次參與。

### 榮譽與認可

年內，本集團優秀的物業管理服務榮獲各級政府部門頒發的各類殊榮，當中包括由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的「全國物業管理示範住宅小區」等榮譽。年內，本集團旗下共5個住宅項目通過英國標準協會的綜合認證，符合ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系和OHSAS18001職業健康與安全管理體系的要求，足證本集團擁有豐富的物業管理經驗，致力為住戶提供高標準及國際化的服務。

### 展望

展望未來，隨著全國不同地區的新建住宅及商業物業陸續落成，本集團的物業管理服務將肩負提供優質服務的重任，並繼續在服務質素及營運效率上精益求精，矢志滿足住戶及商戶的需求。

此外，本集團將透過「雅鄰雅趣·幸福凝聚」的多元化社區活動，進一步融洽鄰里關係，建立幸福社區。





# 可持續 發展報告

本集團深信可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把理念實踐至業務營運的每一項細節，致力為社會及企業實現更美好的未來。





# 可持續發展報告

## 理念與方針

本集團秉承「遠見、心建、共建未來」的企業理念，將可持續發展理念引入業務營運策略，不斷提升產品和服務的質素，為住戶建設理想的生活居停。本集團亦視環境保護、關懷社會及員工發展為企業持續發展的重要範疇，積極履行應有的社會責任，以達致人與環境和諧並存，企業與社會和諧共進，致力為社會及本集團的業務實現更美好的未來。





### 積極與持份者多向溝通

本集團深信與持份者有效和適時的溝通，有助制定應變策略以推動業務的長遠發展。據此，本集團已建立並不時透過各種渠道聽取持份者的意見，以制定更全面和完善的決策。



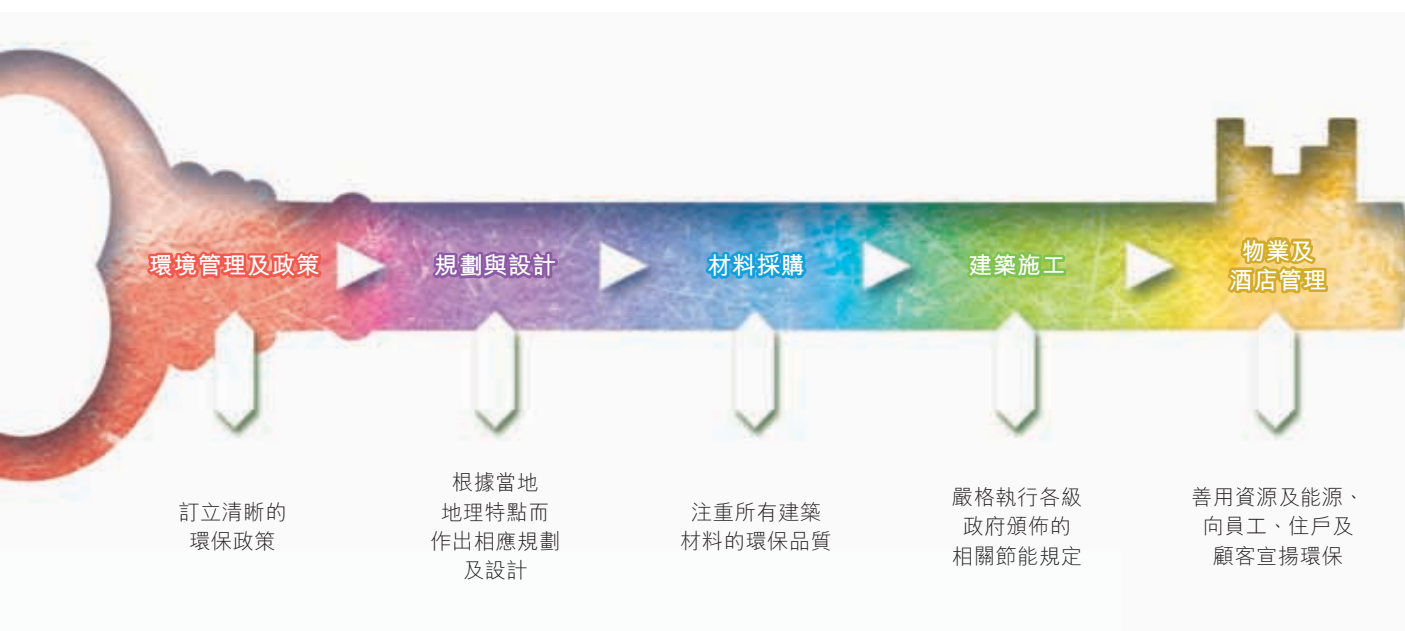
### 主要榮譽及獎項

本集團於可持續發展所作出的努力，為政府及社會各界認可，年內獲頒的主要榮譽及獎項如下：

榮譽及獎項	頒發機構
商界展關懷	香港社會服務聯會
企業社會責任大獎2015	《資本》雜誌
卓越環·商企業大獎2015	《資本》雜誌 《資本才俊》雜誌 《資本企業家》雜誌 《資本壹週》雜誌
2015年年度中國低碳先鋒企業	21世紀經濟報道
中國企業社會責任年會： 2015年度責任案例	《南方週末》雜誌
中國企業教育先進單位百強	中國企業教育百強組委會
2014年度中國優秀企業大學菁英獎	《培訓》雜誌

### 環境可持續發展

本集團從項目的規劃與設計、材料採購、建築施工，以至物業及酒店管理等整個業務營運環節，全面考慮融入環保元素，珍惜及善用地球資源，以促進人與自然環境共融及和諧。本集團亦積極參與環保教育及活動，向各持份者宣揚綠色生活。



#### 環保政策

有關雅居樂的環保政策，可以到本集團網站 [www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn) 瀏覽。

#### 規劃與設計

憑藉逾20年房地產開發的經驗，本集團深明規劃與設計是旗下項目的靈魂所在。年內，本集團就旗下項目進行各類型的研 究，並採取以下全面而有效的措施，致力讓建築與當地環境融合為一體，有助提升居住環境的質素，並把長遠的碳排放及資源浪費減至最少。

本集團按照當地氣候及環境的特點，於項目規劃時適當安排建築物的佈局、樓距及朝向，以便善用照明、空調及天然資源，同時亦顧及當地地形與地貌特點，以盡力避免或減少對山體、水源、植物及歷史文化建築造成負面影響，並致力確保建築風格與周邊環境相協調。本集團更充分運用當地的地理優勢，在可行的情況下，採用再生能源，減少長遠的能源消耗。各項目的室內設計皆注重採光及南北對流等元素，不但可為住戶提供更舒適的居住環境，亦可充分利用天然資源，減少不必要的能源消耗。為進一步減

少項目所需消耗的能源，本集團的規劃團隊與物業管理團隊於規劃初期，便共同考慮及預計公用地方的能源需要，以訂立最合適的照明配置標準。

本集團亦已於海南清水灣、雲南雅居樂原鄉、惠州雅居樂白鷺湖及河源雅居樂花園興建污水處理廠，集中處理社區所產生的生活污水，以減少水資源污染。

### 材料採購

本集團深明所採用的建築材料會直接影響房屋的品質及其周邊環境，因此於年內採取了以下的環保採購措施。

本集團採購及選用符合環保效益的室內外建築材料，務求項目建成後，既可為住戶提供舒適居住環境，亦能節約天然資源。同時，本集團優先選用項目所在地的材料，並盡量循環再用，以減低運送材料所產生的碳排放及建築廢物。

於室外建築材料方面，本集團分別對建築物的外牆、屋面、陽台等位置進行保溫節能分析，以選出安全有效的節能建築材料，減少單位所需的能源消耗。項目的地面彩磚鋪設亦選用以環保材料製造的建菱磚為主，有助減少水分

流失，有利周邊植物生長，並具保持散熱及濕度的功能。此外，本集團亦選用由環保物料製成的環保型管材。於室內建築材料方面，本集團所選用的木質地板已達到國際標準，其粘合膠為低甲醛環保膠，並使用紫外光固化塗料等環保原材料，以減少室內的光污染。本集團所使用的外牆磚，不論在餘熱利用、排疏量及防靜電檢驗等方面均通過了政府認證。為減少對天然資源的損耗，本集團使用環保建材「木紋磚」，其表面呈現木紋裝飾圖案，代替木質地板；同時，使用跟石材外表相似的「拋釉磚」，以減少對石材這類不可再生資源的使用。

於公共設施方面，更多本集團所管理項目的路燈、地下車庫、公園及樓層等採用及更換了比傳統光管更接近自然光的LED燈具，其亮度為傳統日光燈的4倍以上，更不含水銀和鹵粉等污染物。於環保家居產品方面，本集團選用國際知名廠商生產的節水、低噪音、耐用的浴室產品及節能電器，例如節水型馬桶、節水型淋浴花灑等，其中空調產品較具有相同製冷效果的類似產品，能減少電能消耗約13%。



# 可持續發展報告(續)

## 環境可持續發展

### 建築施工

本集團深明有效的工程管理能確保有效運用資源，因此於年內採取了以下的環保建築措施。

本集團嚴格執行各級政府頒佈的建築節能規定，以及不斷改善施工管理，把工程中不必要的電力及水資源消耗減至最少。在確保建築結構安全的前提下，本集團與承建商適當地調整建築鋼筋的含量及混凝土的含量，並鼓勵使用預製構件，以減少工程所需使用的資源及碳排放。本集團亦在保證安全的前提下，增加採用天然地基，充分發揮利用原地基本身的承載力，減少資源消耗。

### 物業及酒店管理

年內，本集團不但注重為顧客提供優質的物業管理及酒店服務，亦致力於日常營運中落實以下可持續發展的措施，以達致能源節約、保育水資源並源頭減廢。

於住宅項目方面，所有住宅項目的大型製冷機組等設備採用新型環保製冷劑，以減少對環境造成的污染及溫室效應。採用變頻技術及智能化控制，提高水泵、冷卻塔及空調等設備的效率，降低耗電量。同時，在部分高端項目採用熱回收、蓄冷技術，有效降低了製冷主機、空調機組等的用電量。優化變配電系統設計，確保供電系統簡單、安全、可靠，合理配置變壓器負荷率，提高供配電系統的經濟運行時間。此外，本集團嚴格執行各級政府頒佈的各項照明節能標準，並於若干住宅項目採用節能科技，當中包括採用節能燈、人體紅外感應開關、光控開關、節水開關等，以減少不必要的能源消耗。部份大型項目已採用空氣能熱泵技術，為住宅、員工宿舍、酒店等提供可再生能源加熱的生活熱水，而部份地區的項目則利用太陽能作為住宅熱水加熱的節能技術措施，減少碳排放。

為保育水資源，本集團採用機械化高壓清洗機進行社區戶外清潔，以節約用水；每月定期利用吸污機將水景設施下沉澱物抽走，以減少所需清洗的次數；當清洗水池時，將



水存在鄰池或用作灌溉之用，以減少用水；於人工湖投放魚苗，以達致自然淨化；優先選擇中水、江、湖泊等自然水體作為綠化灌溉用水及人工湖水，減少了對自來水的消耗；在個別項目設立雨水重用裝置，充分利用再生水資源；採用空調冷凝水回收作為冷卻塔的補水，以節約用水；公共設施盡量使用節水開關。

本集團大部分住宅項目已設置廢物分類設施，把「可回收垃圾」、「廚餘垃圾」、「有害垃圾」、「其他垃圾」分類，以鼓勵住戶及員工養成綠色生活習慣。本集團於旗下項目種植大量喬木及灌木，以達致降溫、散熱、淨化空氣及減低噪音之功效，並優先選取本地品種，以減少碳排放。本集團亦積極採取各種環境保育措施，包括於苗圃種植苗木並於社區進行綠化，避免破壞生態環境；採用生態環保型農藥，減輕對生態環境的危害；及結合病蟲害發生規律及天氣情況有效地採取針對性防治措施、用量及次數等；在大型節日及活動後，及時回收可再用的植物與盆景，並安排重新種植。

於營運中的酒店方面，在保證提供優質服務的前提下，各酒店持續採取了多項可持續發展措施，包括因應季節及客人需求，對洗衣房、鍋爐、照明及空調等系統進行調節，加大對節能燈具、燃氣具及電力設備的技術改造，以減少不必要的資源消耗。年內，成都雅居樂豪生大酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店分別節省開支人民幣13萬元及約10萬元。此外，廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店已安裝了太陽能熱水設備及熱泵熱水設備，將生活熱水加熱，減少燃氣消耗，每年可減少燃氣費用分別約人民幣10萬元及約人民幣20萬元。另外，若干酒店項目實施鍋爐蒸汽廢氣回收，作為鍋爐及熱水的補水加熱，回收率可達到75%，每年可節省電力費用約人民幣30萬元，實現了對環境保護和經濟發展的雙贏。

於商業項目方面，西樵雅居樂大都會商場及廣州雅居樂鴻禧優活中心已安裝了迴圈式冷卻裝置，以用作清洗中央空調，有效分解空調管道的雜質，減少管道所需清洗的次數，以達致節能及衛生的效果。



# 可持續發展報告(續)

## 環境可持續發展

### 宣揚環保意識

提升社區的環保意識對可持續發展十分重要，年內，本集團向全國的員工、住戶、顧客及其他持份者推廣環保意識，鼓勵各持份者身體力行積極參與環保活動，包括：

- 為鼓勵持份者建立低碳生活習慣，本集團連續第6年參與由「世界自然基金會」發起的「地球一小時」活動，並邀請員工、住戶及客戶共同參與。自2010年起，累計參與人數逾13萬人次。
- 本集團連續5年參與由香港環保團體「綠領行動」發起的「利是封回收重用大行動」，於逾40個城市及地區的住宅、酒店、商場及辦公室，向逾50萬戶住戶、酒店旅客、公眾及逾萬名員工回收舊利是封，並把本集團印製的新利是封數量大幅減少14%，進一步實踐環保。
- 為推動建立可持續發展社區，本集團連續第9年舉辦「生態環境保護日」，約2,000名員工參與，並植樹逾2,300棵，種植草皮2,520多平方米。自2007年起，累計植樹逾20,000棵，種植草皮逾11,300平方米。本集團亦積極向員工及住戶推廣節約用電及用水知識，同心協力減少資源浪費。
- 在香港，雅居樂義工隊與農業社企「在地生活」合作，在南丫島推廣永續農業，共進行10次耕種活動，成功在榕樹下舊村已廢棄的農地種出稻米，並與當地長者分享成果。
- 本集團員工亦連續第4年參與香港科技大學學生會環境學系學生會的「良師計劃」，向學生分享行業動態及傳授人生經驗。



## 社會可持續發展

雅居樂秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，制訂年度慈善公益計劃，積極推動公益事務，關注客戶及社區需要，以締造長遠裨益，促進社會和諧。年內，本集團的慈善公益捐款為人民幣3,400萬元。



# 可持續發展報告(續)

## 社會可持續發展

### 教育與助學

本集團深明教育對社會長遠發展的重要性，一直積極參與教育事業，表彰春風化雨的教師，鼓勵及支援品學兼優但處於財政困難的學生，為培育未來棟樑出一分棉力。

本集團連續第8年向來自清華大學、湖南大學、天津大學及同濟大學等學校的學生頒發「雅居樂地產獎／助學金」，年內向學生發放逾人民幣122萬元。自2007年以來，累計約1,950名學生受惠，發放獎／助學金逾人民幣近844萬元。此外，本集團透過「雅居樂青海獎教助學金」發放逾人民幣24萬元，共208名教師及學生受惠。

年內，本集團組織了「雅居慈善+」公益活動，成功為西雙版納勐旺鄉大平掌小學及江邊寨完小學的375名學生募捐逾人民幣15萬元，善款全部用於採購教學設備、學生的學習用品和生活用品。

### 弘揚中國文化

本集團深信中國傳統文化的傳承，能有助培養青少年的品格及對民族的歸屬感，並一直致力推動相關的學術研究及文化推廣活動。

本集團連續第8年贊助由「中國華文教育基金會」舉辦的「雅居樂中華文化傳承工程」，並透過一系列活動向海外推廣中華文化。年內，共有來自19個國家和地區的264名優秀學子獲得暨南大學頒發「雅居樂獎學金」，並有50名來自老撾、泰國、緬甸和越南的優秀學生獲得雲南大學頒發「雅居樂獎學金」。

現時，在「中國華文教育基金會雅居樂獎學金」的支持下，已在印尼、泰國、英國和德國設立了約30個海外函授點，令更多學生獲益，受到海外華文師生的廣泛讚譽。

自2008年起，「雅居樂中華文化傳承工程」惠澤約2,000名海外華裔青年和華文教師。





### 關懷社區

本集團一直對社會慈善不遺餘力，並透過慈善捐款，積極支持社會組織不同範疇的慈善工作，彰顯關愛社區的精神，回饋社會。

年內，透過「雅居樂公益基金會」，向廣東省南雄市坪田鎮捐款人民幣200萬元，用於扶貧工作。此外，集團連續3年透過「雅居樂(梅州雁洋)公益基金」，幫助當地弱勢社群，年內發放逾人民幣135萬元。

### 鼓勵員工參與社區服務

本集團與多個社區組織建立長遠的夥伴關係，並成立雅居樂義工隊，鼓勵員工積極參與義工服務，回饋社會。本集團連續多年舉辦「雅居樂志願服務日」，年內，逾10,300人次參加志願活動，累積服務時數逾3,433天。

年內，本集團連續6年首席贊助由世界宣明會舉辦的「饑饉三十」及「澳門饑饉」。此外，本集團向中山市紅十字會捐資人民幣45萬元，以支持「中山市慈善萬人行」活動，並獲雅居樂義工隊鼎力支持及參與。

### 保障客戶權益 重視客戶需要

本集團十分重視客戶的權益，並透過不同的渠道，向客戶提供適時的資訊，聆聽客戶的需要。

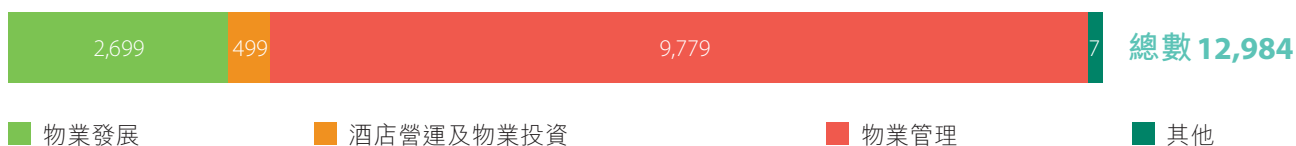
為保障客戶權益，本集團旗下物業管理公司設有專責小組處理顧客之查詢及投訴，而跨部門交樓小組會釐訂嚴謹的交樓標準，在業主收樓前反覆檢查測試單位內逾100項細節，以確保本集團物業的質素。本集團亦嚴格按照相關的規則與法規來管理客戶資料庫。年內，本集團旗下的物業管理公司以「社區人文、綠色環保、鄰里關係」為主題，在全國組織了約680場社區文化活動，包括雅居樂社區業主運動會、親子夏令營、家庭才藝展示及社區歌手樂隊大賽等，共有逾16.5萬人次參與。



### 企業可持續發展

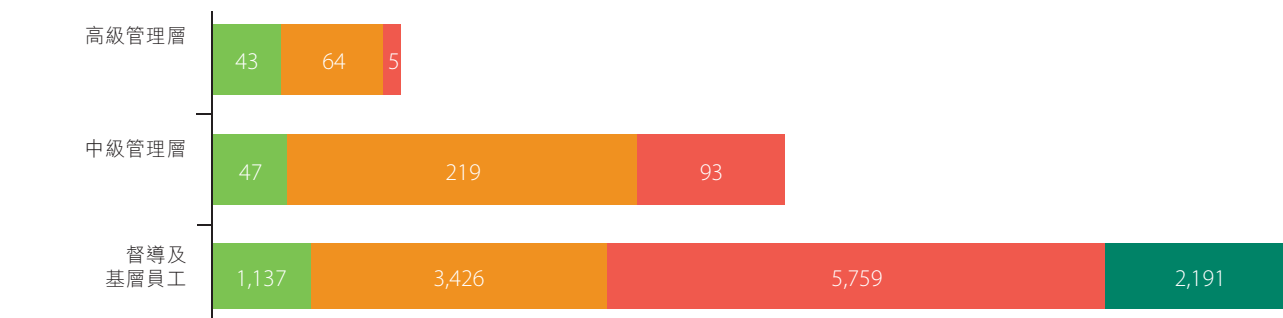
本集團深信員工是企業發展的基石，一直為員工提供完善的福利、健全和良好的培訓及發展機會，建立理想的工作環境，讓員工發展所長，促進業務持續發展。

#### 2015年按業務運作劃分的員工

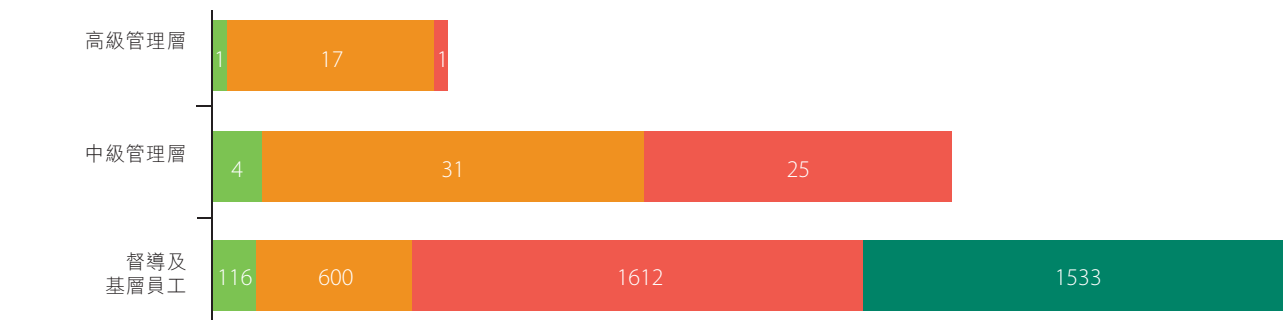


#### 2015年按年齡及職級組別劃分的員工

##### 在職員工



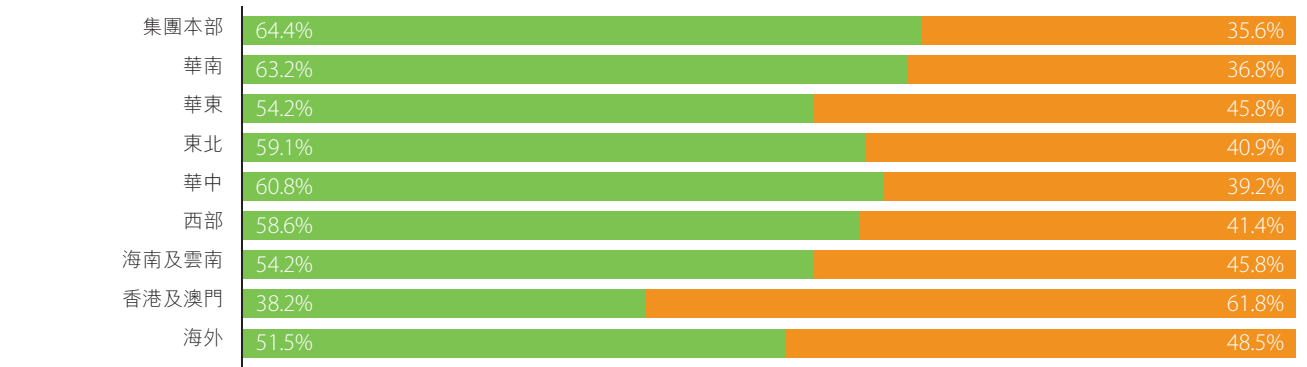
##### 新入職員工



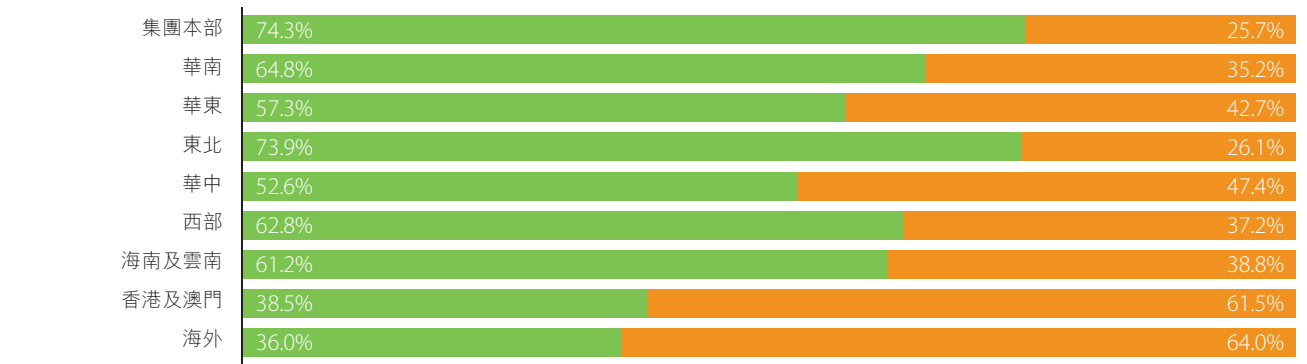
■ 45歲以上 ■ 36-45歲 ■ 26-35歲 ■ 25歲或以下

2015年按區域及性別劃分的員工

在職員工



新入職員工



■ 男性      ■ 女性

# 可持續發展報告(續)

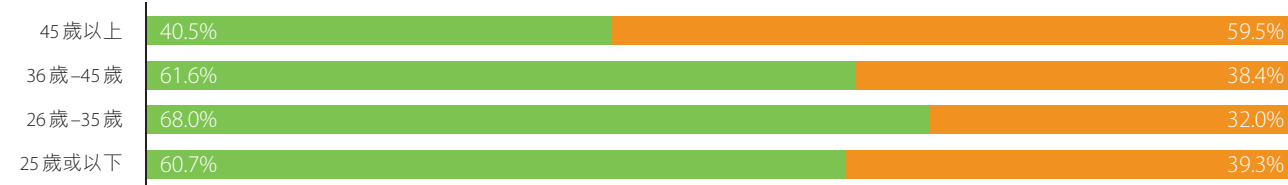
## 企業可持續發展

### 2015年按年齡及性別劃分的員工

#### 在職員工



#### 新入職員工



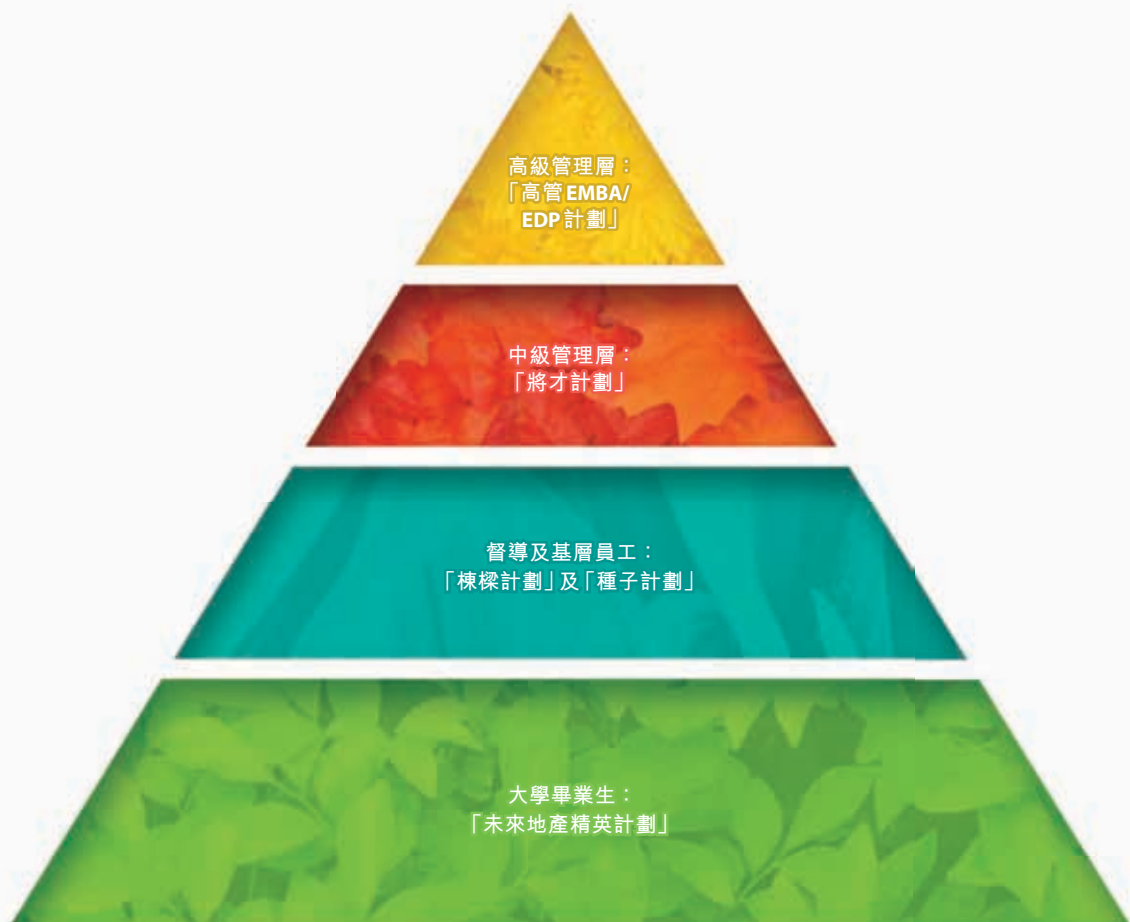
■ 男性      ■ 女性

員工發展

2015年員工平均培訓時數

類別	小時	覆蓋率
整體	44	95%
高級管理層	24.5	100%
中級管理層	32	98%
督導及基層員工	48	89%

2015年雅居樂地產管理學院推行的人才培訓計劃



## 可持續發展報告(續)

### 企業可持續發展

本集團提倡優先內部晉升，並為員工提供良好的學習與發展機會，以充分發揮員工的潛能，為未來的發展奠定了穩健的人才基礎。年內，為員工提供全面而多元化培訓的雅居樂地產管理學院繼續秉承「學習卓越，加速成長」的使命，透過領先業界的培訓體系，繼續推動各級管理層及員工系統化學習。此外，本集團每年定期檢討計劃，積極徵詢員工意見。

### 「地產A計劃」

為配合物業發展業務的迅速發展，本集團透過針對各房地產項目的營運情況，作出相應的培訓，促進業務發展及提升服務水平。年內，近20個房地產項目已進行相關的培訓，包括廣州雅居樂花園、中山凱茵新城、南京藏龍御景、南京雅居樂濱江國際、長沙雅居樂依雲小鎮及成都雅居樂花園等。

### 人才培訓計劃

人才培訓計劃旨於為企業及社會培育人才。年內，針對不同員工及學員的需要，本集團度身設計不同的培訓計劃，為企業長遠發展奠定了良好的基礎。

為培育管理的人才，本集團實施設有適合各級管理層及員工的培訓計劃，提供事業發展的階梯：包括培育未來高級管理人員的「將才計劃」、培育中級管理層人員的「棟樑計劃」及「種子計劃」，及為高級管理層推行「高管EMBA/EDP計劃」。

為培育大學畢業生的事業發展，「未來地產精英計劃」提供為期一年的「良師計劃」，由富工作經驗的員工擔任崗位輔導員，以協助大學畢業生能夠全面融入職場環境，掌握相關專業知識及工作技巧。

年內，本集團憑藉全面的員工培訓策略，榮獲「中國企業教育先進單位百強」及「2014年度中國優秀企業大學菁英獎」等殊榮，傲視同儕。



### 員工福利

為吸引及挽留合適的人才，推動業務持續發展，本集團設有獎金制度，並根據員工整體表現及市場薪酬水平，定期檢討員工薪酬。本集團亦已制定完善的福利制度，當中包括全體員工均享有醫療福利、有薪病假、產假、恩恤假及旅遊津貼等福利。本集團亦會定期檢討相關制度，力臻完善。

### 關愛員工

本集團已成立「雅居樂互助會」，向不幸遭遇意外或身患頑疾而導致經濟困難的員工或其家庭提供經濟援助。年內，逾370名有需要的員工或其家庭受惠，資助金額逾人民幣221萬元。

### 與員工緊密聯繫

本集團不時透過本集團內聯網及員工通訊《雅居樂人》及《雅居樂快訊》發放資訊，讓員工掌握本集團最新業務發展動態及員工活動等訊息。為創造和諧的工作環境，本集團已建立多元化的溝通渠道，包括問卷調查、面談等，以鼓勵員工表達意見，並根據員工的需要，作出相應的檢討。

本集團亦透過舉辦多元化的康樂活動，促進員工之間的聯繫，並鼓勵員工在工作及生活取得平衡。年內，本集團共舉辦逾500次康樂活動，並獲員工積極參與，當中包括節日慶祝活動、員工生日會、聯誼派對、親子活動等。此外，本集團亦鼓勵員工積極參與社區服務，詳情載於本可持續發展報告的「社會可持續發展」之章節。

### 重視平等機會

本集團十分重視平等機會，嚴格遵守相關的中國及香港法律，以杜絕任何員工因性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭崗位和種族的因素，而於僱傭範疇中遭受到任何歧視。



# 可持續發展報告(續)

## 企業可持續發展

### 廉潔文化及制度

本集團十分重視建立良好的廉潔文化，定期為員工舉辦相關講座，並嚴格監督管理。本集團所制定的「廉政制度」及相關政策，明確界定了廉政違紀行為，並對業務運作過程中的廉政風險監管、調查處理程序、違紀問責及處罰均作出了明確規定，並將廉政納入年度審計計劃。年內，本集團頒佈了「失職問責管理制度」，詳細規定了失職行為的定義和範圍，並規定相應的處分處罰方式，進一步加強監督管理。有關的規則及政策覆蓋範圍全面，適用於全體員工，包括高級管理層及董事會。

本集團亦設有舉報及處理申訴的相關機制，所有員工也可以查閱相關機制的資料，其中列明舉報資料一律受本集團的「保密制度」所保護，並謹慎處理。本集團亦已設立「廉政熱線」及「廉政郵箱」，以接受員工及公眾的舉報投訴。

### 職業安全及健康

本集團一直嚴格執行「安全管理制度」及「辦公環境管理制度」等相關措施，為員工提供符合安全及健康要求的辦公室及工作間，並設立賞罰機制，以鼓勵員工遵守相關制度。

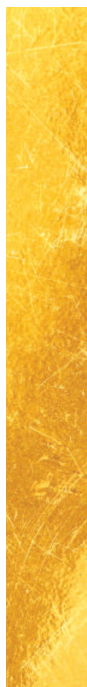
### 2015年職業安全及健康數據

本集團員工總數	12,984
與工作有關的意外及疾病(職業性)所造成的損失工作日數	5,087





# 投資者關係



本集團秉承「雙向溝通，互惠共贏」的管理理念，在遵循相關上市規則及法例規定的前提下，透過多種渠道與投資界保持緊密的聯繫和溝通，維持資訊披露的高透明度。本集團致力於準確、及時地對外傳遞經營業績及最新發展動向等資訊，加深投資界對本集團業務發展的認識。本集團亦視投資者的寶貴意見為制定未來發展策略的參考因素之一。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，包括投資者推介會、非交易路演、由投資銀行或證券機構主辦的投資者峰會、公司會面及項目考察等。年內，本集團繼續受到投資界的高度關注，並獲得由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「最佳投資者關

係(中國)」大獎。本集團重視與投資界溝通的機會，全年會面投資者約1,500人次。本集團管理層積極解答投資者對業績、發展策略等的提問，並與投資者深入探討行業走勢，促進雙方關係。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及定期更新網站資訊，主動和及時地對外傳遞本集團業務的最新營運情況。

於2016年3月23日，本公司股票獲約30家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍，為國內房地產行業中獲最高研究覆蓋率的企業之一。目前，本公司已與逾3,500名投資者及分析員建立聯繫。

## 投資者關係(續)

### 本公司投資者關係活動概覽

活動類型	2015年	2014年
投資者推介會及媒體發佈會	4次	5次
非交易路演	15次	17次
投資者峰會	21次	24次
投資者／分析師日常會議	25次	30次
電話會議／視頻會議	27次	27次
項目考察	47次	60次

### 2015年度本公司主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	新加坡 新加坡 香港 香港 香港 北京 上海	由渣打銀行協辦的非交易路演 星展唯高達新加坡亞洲脈動峰會 巴克萊中國房地產企業日 法國巴黎銀行亞太區地產及金融峰會 由渣打銀行協辦的非交易路演 德意志銀行第十三屆走進中國年度峰會 瑞士銀行第十五屆大中華研討會
3月	香港 香港 香港 新加坡	2014年全年業績投資者推介會及媒體發佈會 由滙豐銀行協辦的2014年全年業績非交易路演 由巴克萊協辦的2014年全年業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2014年全年業績非交易路演
4月	新加坡 阿姆斯特丹 倫敦 香港 香港	摩根大通2015年亞太區房地產峰會 由法國巴黎銀行協辦的2014年全年業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2014年全年業績非交易路演 瑞士銀行2015年香港／中國房地產峰會 星展唯高達香港亞洲脈動峰會
5月	香港 香港	麥格里大中華區峰會 巴克萊2015年亞洲金融及房地產峰會
6月	新加坡 香港	野村證券2015年亞洲投資論壇 花旗銀行2015年亞太區房地產峰會

月份	地點	活動
7月	香港	美銀美林大中華區房地產企業日
8月	香港 香港	2015年中期業績投資者推介會及媒體發佈會 由巴克萊協辦的2015年中期業績非交易路演
9月	新加坡 新加坡 香港 阿姆斯特丹 巴黎 倫敦 香港	由星展唯高達協辦的2015年中期業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2015年中期業績非交易路演 由滙豐銀行協辦的2015年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2015年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2015年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2015年中期業績非交易路演 由渣打銀行協辦的非交易路演
10月	香港 香港	德意志銀行中國房地產固定收益企業日 富瑞金融第五屆年度大中華區峰會
11月	北京 澳門 香港 香港 新加坡	美銀美林2015年度中國峰會 花旗銀行第十屆中國投資者峰會 由興業金融協辦的非交易路演 野村證券2015年度亞洲高收益企業日 摩根士丹利第十四屆亞太峰會
12月	香港	瑞信2015年亞洲區地產金融峰會

## 展望

未來，本公司將致力於維持高效而專業的投資者關係，並  
以提升資訊披露的參考價值和時效性為目標，堅持坦誠的

態度，優化投資者關係工作，保持與投資界雙向溝通，維  
持企業的高透明度，促進本集團的長遠持續發展。

# 董事履歷

**陳卓林**，54歲，董事會主席兼本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起擔任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起任本公司總裁一職。陳先生擁有逾23年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。於2007至2009年期間，陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括2007年的「世界傑出華人獎」、2008年的「改革開放30年，華人慈善30人」、2009年的「中華慈善突出貢獻人物獎」及「中國企業十大卓越管理年度人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商投資企業協會常務副會長、中國華文教育基金會名譽副會長、香港中山三鄉同鄉會榮譽首席會長、中山市僑資企業商會副會長，以及廣東省僑商投資企業協會副會長。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。

**陳卓賢**，48歲，董事會副主席兼非執行董事。彼自2005年8月至2014年3月28日止期間曾為執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁，彼於2014年3月28日調任為非執行董事，並再於2014年10月10日調任執行董事及受委擔任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，之後，彼於2015年3月25日辭任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，並再調任為董事會副主席兼非執行董事。彼擁有逾23年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括2003年的「廣東省優秀民營企業家」，2007年的「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及2008年的「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為政協第十一屆廣東省委員會常務委員及廣東省地產商會會長，並曾於2007年任政協第十屆廣東省委員會常務委員及中華慈善總會榮譽副會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

**陸倩芳**，54歲，董事會副主席兼非執行董事。彼自2005年8月至2014年3月28日止期間曾為執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁，彼於2014年3月28日調任為非執行董事，並再於2014年10月10日調任為執行董事及受委擔任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，之後，彼於2015年3月25日辭任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁，並再調任為董事會副主席兼非執行董事，彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會的成員。陸女士擁有逾23年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括2004年的佛山市、南海區及2009年的中山市等榮譽市民、2006年的「中山優秀企業家」、2008年「中國十大卓越CBO」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長及廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。彼為陳卓林的配偶。

**陳卓雄**，58歲，自2005年8月起為執行董事兼本公司高級副總裁。陳先生擁有逾23年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責本集團的項目工程質量、進度及成本管控，以及承包商的管理，並兼管中山市時興裝飾有限公司及廣州振中建設有限公司的業務運作。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括佛山市榮譽市民、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

**黃奉潮**，53歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。黃先生為本集團副總裁。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南雲南區域總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。

## 董事履歷(續)

**陳忠其**，48歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。陳先生為本集團副總裁。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責管理本集團房地產業務之項目開發工程，包括監控工程質量、進度、技術、合同及工料測量。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼亦擁有預算工程師及註冊造價師資格。

**陳卓喜**，57歲，非執行董事。彼自2005年8月起為執行董事兼本公司高級副總裁，直至2014年3月28日起調任為非執行董事。陳先生擁有逾23年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟。

**陳卓南**，52歲，非執行董事。彼自2005年8月起為執行董事兼本公司高級副總裁，直至2014年3月28日起調任為非執行董事。陳先生擁有逾23年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓喜之兄弟。

**鄭漢鈞**，*GBS, OBE, JP*，88歲，自2005年10月起為獨立非執行董事兼董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；及澳洲工程師學會榮譽資深會員。彼亦為香港規劃師學會及香港建築師學會榮譽會員，並獲國家一級註冊結構工程師資格。鄭博士為香港法例第123章建築物條例之認可人士及註冊結構工程師；及香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席。彼曾任行政局及立法局議員及天津市原政協常委，現為香港天津聯誼會永遠榮譽會長。鄭博士現亦為天津發展控股有限公司(股份代號：882)之獨立非執行董事。彼於2014年8月辭任永亨銀行有限公司(已撤銷在香港聯交所上市)之獨立非執行董事職務及於2015年4月分別退任恒隆集團有限公司(股份代號：10)之獨立非執行董事職務及辭任恒隆地產有限公司(股份代號：101)之獨立非執行董事職務。

**鄭志強**，66歲，自2005年10月起為獨立非執行董事兼董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生主要負責向董事會提供其獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄭先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、東英金融投資有限公司(股份代號：1140)、環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)、中國遠洋控股股份有限公司(股份代號：1919)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)、豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)及上海商業銀行有限公司等公司的獨立非執行董事。彼於2013年辭任中國誠通發展集團有限公司(股份代號：217)及中海信託股份有限公司獨立非執行董事，並於2012年9月退任華富國際控股有限公司(股份代號：952)獨立非執行董事。彼亦於2014年6月辭任北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：694)監事一職。鄭先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

**張永銳**，BBS，66歲，自2005年10月起為獨立非執行董事兼董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會的成員。張先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有澳洲新南威爾斯大學會計學系商學士學位。張先生亦為澳洲註冊會計師公會會員、香港執業律師、英國認可律師及新加坡認可出庭代訟人及律師。張先生於2013年獲頒銅紫荊星章。彼現為胡關李羅律師行顧問、香港公益金董事、香港董事學會有限公司榮譽理事以及香港公開大學諮議會成員。彼曾擔任香港公開大學校董會副主席，直至2014年6月。此外，張先生亦曾為學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員、稅務上訴委員會委員、香港董事學會副主席、保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會副主席。張先生現亦為天津發展控股有限公司(股份代號：882)、新意網集團有限公司(股份代號：8008)、大生地產發展有限公司(股份代號：89)及數碼通電訊集團有限公司(股份代號：315)等公司之非執行董事。彼亦為合興集團控股有限公司(股份代號：47)之獨立非執行董事。彼於2015年12月辭任上置集團有限公司(股份代號：1207)之非執行董事職務。

## 董事履歷(續)

**許照中**，JP，68歲，自2014年6月27日起擔任獨立非執行董事，且自2015年3月25日起擔任董事會審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，具備逾40年之證券及投資經驗。彼多年來曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員。彼曾為證監會房地產投資信託基金委員會委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生於2004年獲香港政府委任為太平紳士，並自2006年起獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。許先生於2011年曾任僑豐金融集團(香港)有限公司(現稱興業金融集團(香港)有限公司)副主席。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)及豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)之獨立非執行董事。彼於2015年2月辭任俊和發展集團有限公司(股份代號：711)之獨立非執行董事職務，並於2015年4月退任香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)之獨立非執行董事職務。

**黃紹開**，75歲，自2014年6月27日起出任獨立非執行董事，且自2015年3月25日起擔任董事會提名委員會及薪酬委員會成員。彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)頒發之工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累計逾40年經驗。彼曾任香港董事學會有限公司主席及任海通國際證券集團有限公司的執行董事、副主席及行政總裁。彼亦曾任公司法改革常務委員會委員、香港聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員。彼現任鎧盛控股有限公司顧問，曾任海通證券股份有限公司海外業務顧問。彼曾任香港證券及投資學會董事。彼現任達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)及泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)之獨立非執行董事。



# 高級管理人員履歷

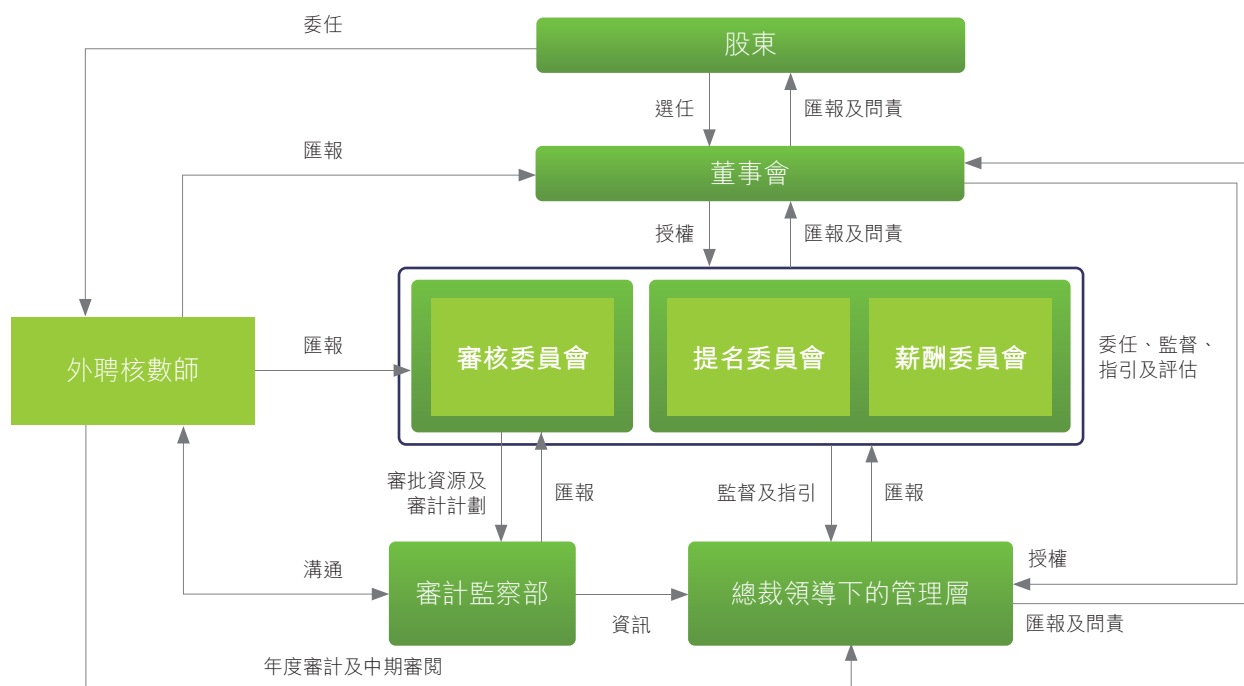
**張森**，52歲，本集團首席財務官兼副總裁及本公司之公司秘書。張先生於2013年7月加入本集團，主要負責本集團財務管理、會計、資本市場、企業事務及投資者關係。彼於2016年3月9日獲委任為本公司之公司秘書，兼任本集團之公司秘書、法律及合規事務。張先生畢業于倫敦大學倫敦政治及經濟學院，持有會計及財務(經濟學)理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

**岳元**，40歲，本集團副總裁、財務中心總經理兼成本中心總經理。自2006年加入本集團，曾任本集團工程中心總監。岳女士主要負責管理本集團財務中心及成本中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為上海市註冊招標工程師、中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

**葉翔**，43歲，本集團副總裁。自2014年加入本集團，葉先生曾任本集團總經理。彼主要負責管理本集團大型物業管理業務及若干大型旅遊綜合開發項目。葉先生持有華中師範大學政治經濟學碩士學位。彼為中國高級工程師(物業管理)。在加入本集團之前，彼曾於中海物業管理公司、中海物業管理(集團)公司及密苑雲頂樂園(馬來西亞雲頂集團旗下大型旅遊項目)任職高級職務。

# 企業管治報告

## 企業管治架構



董事會深信良好的企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽及股東價值尤關重要。因此，董事會已根據法定要求及本公司的需要，採納及檢討本公司的企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。

董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央監管角色，確保本公司具備健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- 檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，及確保風險管理及內部監控系統的有效性；及
- 檢討本公司遵守企管守則及在本報告內的披露。

於截至2015年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

### 董事會及經營管理

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，促進並維持其業務的成功發展，以達到持續的長遠財務回報，同時亦適當地考慮該些與本集團業務有往來及其他單位之利益。董事會負責制定本集團的經營管理方向，並管理它們以實現本公司的目標。制定企業策略及長遠經營模式乃董事會的責任，董事會並監管及控制其營運及財務表現，以達到集團的戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚地區分它們的權力及責任。董事會不會將處理事宜的權力轉授予董事委員會、執行董事或管理層，因這樣的權力轉授所達到的程度，會大大妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力。

### 董事會組成

本公司乃由13位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林(主席兼總裁)、陳卓雄、黃奉潮及陳忠其)、4位非執行董事(即陳卓賢(副主席)、陸倩芳(副主席)、陳卓喜及陳卓南)及5位獨立非執行董事(即鄭漢鈞、鄺志強、張永銳、許照中及黃紹開)。彼等的履歷及其之間的關係(如有)已載列於本年報第82至第86內。

### 主席及總裁

主席領導董事會，及確保董事會履行其角色及職責的有效性，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，主席亦作為本公司的行政總裁，則應被董事會委予權力以領導各副總裁及高級管理人員按照董事會訂定的企業目標、方針及風險管理及內部監控政策經營本集團的日常運作及業務管理。

根據企管守則第A.2.1條，主席與行政總裁的職責須分開，不應由同一人擔任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼本公司總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

### 獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出的決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。彼等皆為資深的專業人士，在法律、會計、財務管理、結構及土木工程、證券及投資等領域積累豐富經驗，對提高董事會的決策能力及實現本集團的可持續均衡發展有重大貢獻。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供全面的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

年內，獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，符合上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

其中三位獨立非執行董事，鄭漢鈞、鄭志強及張永銳，服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，惟彼等擁有的廣泛知識、豐富業務經驗及對本公司事務的熟悉，董事會認為，彼等具有足夠的所需品格、誠信及經驗保持獨立，繼續以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已收到5位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，本公司認為彼等均為獨立。

### 委任及競選連任董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務協議，而所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司簽訂委任書訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的輪席要求。任何董事會就填補董事會的臨時空缺或作為現時董事會的新增席位而獲委任的董事，任期僅至本公司下屆股東大會為止，惟其均合資格於屆時膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪席退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪席退任。合資格膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通知披露，其隨附通函亦將提供該等董事的履歷詳情。各董事之重選均須經股東以獨立決議案認可。

根據章程細則有關規定，陳卓雄、黃奉潮、陳忠其、陳卓南及張永銳將於2016年5月13日(星期五)舉行的2016年股東周年大會輪席告退。所有上述合資格董事將於2016年股東周年大會中膺選連任董事。

各董事於接受委任前向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的公司或組織名稱、職稱及性質，並承諾會及時通知本公司有關任何變更。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷給予書面確認或作任何更新(如有)，並將經更新(如有)董事履歷載於本年報。

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年至少開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。董事會一般會在年內最後一次的董事會會議上將來年的定期會議舉行日期呈給所有董事，以便所有董事編排好自己的時間表出席會議。有關董事會定期會議，董事獲發予至少14天通知。至於召開其他所有董事會會議及董事委員會會議，則發出合理通知。

公司秘書協助主席準備董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會被邀請包含任何其等認為合適的事項於會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，將發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天呈送到董事，以確保其等有充足的時間檢閱會議材料及為會議做好充份準備。

所有董事可個別地與高級管理人員及公司秘書取得聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及重大股東或董事利益的事項，董事會應在舉行的董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。其等有利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項的表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予配合，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層亦會於每次董事會定期會議上呈交相關報告予董事作為會議材料的一部份。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的提問。董事會可對財務及其他呈交予彼等的資料作出有根據的評審，董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及董事委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括，任何董事曾作出的提問或曾表達的觀點等。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿予所有董事提供意見，會議紀錄的最終版本亦會發送予所有董事供存閱。

## 企業管治報告(續)

年內，董事會舉行了4次會議。各董事於董事會會議、各董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2015年出席／舉行會議次數				股東大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	
陳卓林(主席兼總裁)	4/4	-	-	-	1/1
陳卓賢(副主席)	0/4	-	-	-	0/1
陸倩芳(副主席)	4/4	-	0/1	0/1	0/1
陳卓雄	3/4	-	-	-	0/1
黃奉潮	4/4	-	-	-	0/1
陳忠其	4/4	-	-	-	0/1
梁正堅	3/4 <sup>(註1)</sup>	-	-	-	0/1
陳卓喜	4/4	-	-	-	0/1
陳卓南	4/4	-	-	-	0/1
鄭漢鈞	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
鄭志強	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
張永銳	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
許照中	4/4	1/2 <sup>(註2)</sup>	0/1 <sup>(註3)</sup>	0/1 <sup>(註4)</sup>	1/1
黃紹開	4/4	-	0/1 <sup>(註3)</sup>	0/1 <sup>(註4)</sup>	1/1

註1：於2015年12月14日舉行的董事會會議前，彼於2015年12月1日辭任執行董事。

註2：於2015年3月18日舉行的審核委員會會議後，彼於2015年3月25日獲委任為審核委員會成員。

註3：於2015年3月18日舉行的提名委員會會議後，彼於2015年3月25日獲委任為提名委員會成員。

註4：於2015年3月18日舉行的薪酬委員會會議後，彼於2015年3月25日獲委任為薪酬委員會成員。

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。除此之外，審核委員會各委員亦付出了足夠的時間檢閱由審計監察部提供的內審報告。主席亦至少每年與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

### 董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保他們均有適當的理解及加強董事對本集團的運作及業務、其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 <sup>註</sup>
<b>執行董事</b>	
陳卓林(主席兼總裁)	A, B
陳卓雄	A, B
黃奉潮	A, B
陳忠其	A, B
<b>非執行董事</b>	
陳卓賢(副主席)	A, B
陸倩芳(副主席)	A, B
陳卓喜	A, B
陳卓南	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭漢鈞	A, B
鄺志強	A, B
張永銳	A, B
許照中	A, B
黃紹開	A, B

註： A. 企業管治  
B. 監管規定

## 企業管治報告(續)

### 董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

目前董事會組成的分析列表如下：

#### 董事人數

13	女性			具豐富證券及投資行業的經驗	
12			70歲以上	律師	
11		獨立非執行董事		具豐富會計及財務經驗	少於2年
10			60-70歲		
9					
8					
7	男性	非執行董事			
6			50-60歲	具豐富項目發展及一般管理的經驗，包括結構工程、土木工程、監管項目質素、進度、技術及測量	8-11年
5					
4					
3		執行董事			
2			40-50歲		
1					
	性別	職位	年齡組別	技能/行業經驗	服務年資

就性別、職位、年齡、專業經驗、技能、知識及服務年資方面而言，董事會屬相當多元化。提名委員會不時檢討及監察董事會多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適時就達至董事會成員多元化制定可量計目標。



## 董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

## 董事會委員會

本公司現設有3個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載於雅居樂網站(www.agile.com.cn)及港交所網站(www.hkex.com.hk)。董事會不時會對有關職權範圍書作出修訂。

## 薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現時由5位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。薪酬委員會成員包括鄭漢鈞(作為主席)、鄺志強、張永銳、許照中、黃紹開及陸倩芳。

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構、並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事不得參與釐定他/她自己的薪酬。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，議程概述如下：

- 討論高級管理人員2015年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2014年度的酬金；及
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2015年度的酬金調整建議。

## 提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現時由5位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。提名委員會成員包括張永銳(作為主席)、鄭漢鈞、鄺志強、許照中、黃紹開及陸倩芳。

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事委任或重新委任及董事(尤其是主席及執行董事)的繼任計劃向董事會提出建議，並檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)及評核獨立非執行董事的獨立性。

## 企業管治報告(續)

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議，主要議程為(i)考慮提名輪席告退之董事陳卓林、陸倩芳、鄭漢鈞、許照中及黃紹開過往對集團的貢獻，並向董事會建議在2015年股東周年大會提議重選彼等為董事；及(ii)檢討及考慮董事會的架構、成員人數及組成。

### 審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，現時由4位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強(作為主席)、張永銳、鄭漢鈞及許照中。

審核委員會的主要職責是檢討會計政策、監督本公司的外聘核數師及審計監察部兩者的工作、審閱財務資料及評估本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定、法律及規例要求，監管財務申報制度、風險管理及內部監控程序以及考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，並向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議，議程概述如下：

- 審閱2014年全年業績及2014年年報、2015年中期業績及2015年中期報告；
- 審閱核數師的審核及審閱工作報告、內部控制及管理建議報告；
- 討論及審閱審計監察部的內部監控管理報告、審計監察計劃書及輪審時間表；
- 考慮重新委聘本公司的外聘核數師；
- 檢討本集團會計及財務匯報職能方面的資源；及
- 審閱廉政案件報告。

審核委員會每年在管理層不在場的情況下會見核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。就續聘羅兵咸永道會計師事務所任本公司的外聘核數師的建議，審核委員會與董事會並無任何異議。

### 外聘核數師

於2015年股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所任本集團的核數師。截至2015年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2015年 人民幣元	2014年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	6,700,000	6,500,000
提供與發行優先票據相關的非核數服務費用	950,000	2,300,000

### 財務報告的責任

董事負有編制本年報內載賬目的責任，而本公司外聘核數師一羅兵咸永道會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。

董事會並不察覺本公司存在重大不明朗的情況，而可能嚴重影響其持續經營的能力。

### 內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控機制，以保障本集團的資產及股東的利益，並透過審核委員會定期檢討成效，以確保現存的內部監控系統為充足。

本集團審計監察部直接向審核委員會負責及匯報。其負責持續監控本集團各部門的流程及評估風險，協助董事會及高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控機制的效率。通過持續性的內部審計及不時的匯報，審計監察部會確保了內部監控機制的有效運作。

年內，審核委員會檢討了本集團的內部監控系統的效能，涵蓋財務、營運、合規監控、業務及風險管理等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，審計監察部會及時向審核委員會匯報。年內，審核委員會及董事會皆認為本集團的內部監控系統仍運作良好、有效及足夠。

本集團將每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及充足程度。

## 企業管治報告(續)

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責向主席匯報，並就企業管治事宜、董事的入職培訓及專業發展向董事會提供建議並確保董事會成員之間信息交流良好以及遵循董事會政策及程序。前任公司秘書官鉦欽先生(於2016年3月9日辭任)確認年內已完成不少於15小時的相關專業培訓以更新彼之技能與知識。

### 本公司與股東關係

#### 股東權益

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該股東特別大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向請求人作出償付。

任何股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須(i)遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點予公司秘書；(ii)通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷；及(iii)經候選人簽署的同意書，說明其願意膺選。遞交前述通知書期限應不早於寄發股東大會通告日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於雅居樂網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))。

股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港中環花園道3號花旗銀行大廈33樓。

#### 與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東建立良好溝通的重要性，據此才能有助於股東及投資者對本集團業務有深入的認識及瞭解。因此，本公司一直以來透過不同的渠道和平台，向股東報告本集團的業務表現及最新發展，有關渠道和平台如下：

- 一 本公司除把年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))外，亦將財務摘要、新聞稿、董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東更了解本集團的最新動向及發展，本公司網站更設有「每月通訊」(當中內容包括本集團每月焦點)及公司新聞等資訊。

- 本公司致力完善與投資者的關係，年內本公司高級管理層曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關之會議報告須於每季董事會會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；
- 本公司亦設有投資者關係聯絡資料可供股東表達意見及查詢，詳情載於本年報第202頁的公司資料；
- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席、提名委員會主席、獨立非執行董事許照中及黃紹開、常年法律顧問及外聘核數師之代表均有出席2015年股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於大會結束後，我們會將投票結果上載於雅居樂網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))；及
- 本公司的2015年股東周年大會通告在大會舉行日前不少於足20個營業日向股東寄發。本公司2015年4月30日的股東通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席大會的股東詳述以投票方式進行表決的程序並為他們所知悉。

### 遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所訂的標準。經向各董事作出特定查詢後，彼等確認回顧年內已遵守標準守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

### 本公司章程文件的修訂

截至2015年12月31日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2015年12月31日止年度報告。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團年內按主要業務分部的表現的分析詳列於綜合財務報表附註5。

## 業績及整體表現

本集團截至2015年12月31日止年度業績詳列於本年報第120至121頁。

## 業務回顧

本集團年內之業務回顧及有關本集團未來業務發展以及本集團面對的主要風險及不確定因素之討論載於本年報第12至17頁「管理層討論及分析」及第8至11頁「主席報告」。採用財務表現關鍵指標對本集團年內表現之分析載於本年報第199至200頁「五年財務概要」。自回顧財政年度起概無發生影響本集團之重要事件。

本集團深信可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把理念實踐至業務營運的每一項細節，致力為社會及企業實現更美好的未來。可持續發展報告載於本年報第60至78頁。

本集團主要從事中國的物業發展。作為中國物業開發商，本集團須遵守中國中央及省市政府制定的各項環保法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。

本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

## 股息

年內，本公司並無派發任何中期股息(2014年：每股14.5港仙)。董事會建議向股東派發末期股息每股股份14.5港仙(2014年：每股25.0港仙)及特別股息每股股份25.0港仙(將自本公司之股份溢價賬派發)(2014年：無)。待股東在2016年股東周年大會上批准，預計末期股息及特別股息將於2016年6月3日(星期五)向2016年5月24日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2016年5月13日(星期五)舉行的2016年股東周年大會的代表委任投票，本公司將自2016年5月10日(星期二)至2016年5月13日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席及參與2016年股東周年大會投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票證書須不遲於2016年5月9日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

本公司將自2016年5月20日(星期五)至2016年5月24日(星期二)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為了有資格享有末期股息及特別股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票證書須不遲於2016年5月19日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

### 股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

### 儲備

年內，本集團的儲備變動情況詳情載於綜合財務報表附註22。

於2015年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣62億元(2014年：人民幣65億元)。

### 優先票據

本公司的優先票據之詳情載列於綜合財務報表附註24。

### 次級永久資本證券

本公司的次級永久資本證券之詳情載列於綜合財務報表附註23。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備的變動詳列於綜合財務報表附註6。

### 無形資產

年內，本集團的無形資產的變動詳列於綜合財務報表附註8。

### 投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣0.91億元，並已直接於綜合財務報表確認。

年內，本集團的投資物業變動情況詳列於綜合財務報表附註9。

## 董事會報告(續)

### 借貸

本集團的借貸詳情列於綜合財務報表附註24。

### 利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本詳列於綜合財務報表附註32。

### 捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款達人民幣0.34億元(2014年：人民幣0.61億元)。

### 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳列於綜合財務報表附註31。

### 集團財務概要

本集團過去5個財政年度的財務概要詳列於本年報第199至200頁。

### 董事

截至本報告日期的董事會成員名單載列於本年報第201頁。除梁正堅先生因需要專注打理個人事務已於2015年12月1日辭任執行董事一職外，所有董事均任職2015全年。

### 獨立性確認

本公司已收到於本年報第201頁所載列的每位獨立非執行董事確認其根據上市規則項下3.13條所述獨立性指引的獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

### 任期

根據章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪席退任。據此，陳卓雄、黃奉潮、陳忠其、陳卓南及張永銳將於2016年股東周年大會上輪席告退，惟符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任書，直至根據章程細則第87條之規定輪席退任。概無其等與本公司簽訂若在一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務協議／委任書。



### 購股權計劃

本公司已於2005年11月23日採納購股權計劃。自採納以來，本公司並沒有根據該購股權計劃授出任何購股權。

根據上市規則第17章之規定而須披露該購股權計劃的摘要如下：

<p>該購股權計劃目的及目標</p>	<p>為表揚及嘉許曾經或可能對本集團作出貢獻的合資格參與者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鼓勵合資格參與者為著本集團的利益，發揮彼等所長，提升工作效率；及</li> <li>2. 吸引及挽留或以其他方式維持與對本集團的長期增長正在或將會作出有利貢獻的合資格參與者的良好關係。</li> </ol>
<p>該購股權計劃參與者</p>	<p>下列任何類別人士或實體可為合資格參與者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或主管；</li> <li>2. 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；</li> <li>3. 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理；及</li> <li>4. 董事會按本身的意見認為該等已為或將為本集團作出貢獻的其他人士，其評審標準如下：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) 對本集團的發展及業績的貢獻；</li> <li>(ii) 向本集團展示出的工作質素；</li> <li>(iii) 履行其職責時的主動性及承擔；及</li> <li>(iv) 對本集團作出服務或貢獻的時間長短。</li> </ol> </li> </ol>
<p>該購股權計劃可予發行的股份總數以及其於2016年3月23日佔已發行股本的百分比</p>	<p>根據該購股權計劃可供發行的股份數目為332,200,000股。該購股權計劃已於2015年11月22日屆滿終止，其後並無股份可根據該購股權計劃發行。</p>

## 董事會報告(續)

每名參與者可獲授權上限	每名合資格參與者在任何12個月內獲授的購股權(包括已行使、已註銷或未行使的購股權)予以行使時所發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1%。任何授出超過此限額的購股權，須受該購股權計劃規則訂明的若干規定所限制。
購股權的行使期限	自購股權被視作已授出並獲接納之日起計10年內。
購股權於行使前必須持有的最短期間	承授人於行使根據該購股權計劃授出的任何購股權前，可能需要取得董事會於授出當時可能指定的任何表現目標。
申請或接納購股權須付金額，以及付款或催繳付款的期限或償還申請購股權貸款的期限	於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為購股權的接納代價。就任何授出可認購股份的購股權而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於獲授購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在香港聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關股份數目在購股權接納文件中清楚列明。倘授出購股權未於規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地被拒絕。
行使價的釐定基準	根據該購股權計劃授出的任何購股權所涉及股份的認購價須由董事會憑絕對酌情權決定，惟該價格不得低於下列最高者： <ol style="list-style-type: none"><li>1. 香港聯交所日報表所載股份於購股權授出日期(須為香港聯交所買賣證券的營業日)的收市價；</li><li>2. 香港聯交所日報表所載股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價；及</li><li>3. 股份面值。</li></ol>
該購股權計劃的有效期	10年，即由2005年11月23日起至2015年11月22日止。

該購股權計劃已於2015年11月22日屆滿終止。

### 股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，以嘉許若干僱員所作出的貢獻。股份獎勵計劃自採納日期起計10年之年期有效，惟可由董事會決定提早終止。獲選僱員根據股份獎勵計劃可獲授的最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之1%；倘董事授出獎勵股份後會導致根據股份獎勵計劃已授出的股份面值超過本公司不時已發行股本之10%，則不應再進一步授出獎勵股份。

本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予交通銀行信託有限公司作為受託人，並按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將會於滿足董事會於授出時候所訂明的相關歸屬條件達成時轉讓予獲選僱員。經確認，相關歸屬條件未能於2015年6月20日達成，董事會於2015年8月26日召開的會議上決議，授予獲選僱員(其中包括黃奉潮、梁正堅及陳忠其)的34,470,000股獎勵股份當中30%自2015年8月26日起失效。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於載於標準守則所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2015年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 董事會報告(續)

### 董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2015年12月31日，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

#### (1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,467,372,500	62.99%
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,283,750	63.01%
	受控法團	15,187,500	3		
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,467,372,500	62.99%
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%
	實益擁有人	7,875,000	4		
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%
	實益擁有人	6,781,500	5		
陳忠其	配偶	187,000	6	1,272,000	0.03%
	其他	1,085,000	7		
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		2,485,000	0.06%
	其他	1,085,000	7		

附註：

1. 由Top Coast以受託人身份持有。
2. 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司分別持有6,187,500股及8,088,750股股份。
3. 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
4. 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
5. 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。
6. 由陳忠其配偶孫紅持有。根據證券及期貨條例，陳忠其被視為於其配偶孫紅所持有的股份中擁有權益。
7. 待董事會於授出股份獎勵計劃項下獎勵時訂明的相關歸屬條件達成後，黃奉潮及陳忠其各有權收取1,085,000股股份。該等股份仍由交通銀行信託有限公司以信託形式持有待歸屬條件達成。

## (2) 於本公司債權證的好倉

董事姓名	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
鄭志強	(a) 2017年到期本金總額6.5億美元的8.875% 優先票據	1,000,000美元	0.154%
	(b) 2020年到期本金總額5億美元的9% 優先票據	500,000美元	0.1%

除上文所披露者外，於2015年12月31日，各董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 主要股東權益及淡倉

就董事或本公司最高行政人員所知，於2015年12月31日，於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)權益或淡倉如下：

### 於本公司股份的好倉

股東名稱	所持本公司股份				佔已發行股本的概約百分比
	所持權益身份	股份數目	附註	總股數	
Top Coast	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
鄭惠琮	配偶	2,468,283,750	2	2,468,283,750	63.01%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83%
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80%
	配偶	2,453,096,250	7		

附註：

1. Top Coast (作為陳氏家族信託的受託人) 持有股份。有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
2. 根據證券及期貨條例，鄭惠琮被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
4. 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
5. 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
6. 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
7. 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，概無任何主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)已記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2015年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 本集團薪酬政策

於2015年12月31日，本集團共有12,984名僱員。有關僱員的費用支出合共約人民幣17.92億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定；獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按需要提供內部及外間培訓課程。

### 釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

### 董事於競爭業務的權益

年內及截至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南持有長江酒店公司的股份權益。長江酒店公司主要通過中山雅居樂長江酒店於中國中山市從事酒店業務，該業務可能直接或間接與本集團業務存在業務競爭或潛在競爭。

根據章程細則及企業管治政策的相關規定，董事必須就其或任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的董事會決議案表決中放棄投票，董事認為本集團有能力獨立於長江酒店的業務。

由於董事會是獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，本集團有能力公平地及獨立於長江酒店公司來經營其酒店業務。

### 董事於交易、安排或合約的重大權益

於本年度期間的結算日或任何時間，董事及／或與其有關連的實體並無於本公司或其附屬公司所訂立與本集團業務有關的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告(續)

### 董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，於本公司 2015 年中期報告日期後董事資料之變動載列如下：

- 一 鄭志強於 2015 年 11 月 18 日獲委任為豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)之獨立非執行董事；及
- 一 張永銳於 2015 年 12 月 4 日辭任上置集團有限公司(股份代號：1207)之非執行董事職務。

### 主要客戶及供應商

於年內，來自本集團最大客戶的銷售額佔本集團本年度銷售額約 2.56%，而本集團的五大客戶的銷售額合共佔本集團本年度銷售額不足 30%。

於年內，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購額 6.18%，而本集團的五大供應商之採購額合共佔本集團本年度採購額不足 30%。

各董事、彼等的聯繫人或任何股東(就董事所知擁 5% 以上已發行股份者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 關連交易

年內，本集團並無任何關連交易須根據上市規則第十四 A 章作出披露。

### 管理合約

年內，本公司概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重大部份的管理及行政合約。

### 獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產及利潤中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

### 購買、出售或贖回上市證券

於 2015 年內本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。



### 控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司於2012年5月2日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與滙豐(作為貸款人)訂立一項自2012年5月4日起計為期36個月的5,000萬美元信貸協議(「2012滙豐信貸」)並取得貸款信貸。該貸款已於2015年5月4日悉數償還。
2. 誠如本公司於2013年5月16日及2013年7月25日的公告所示，本公司(作為借款人)在本公司若干附屬公司的擔保下，與滙豐、渣打、恒生、東亞、UBS AG新加坡分行及工銀亞洲(統稱原貸款人及委任牽頭安排行)，恒生作為信貸代理人及渣打作為質押代理人，訂立一項自2013年5月16日起計為期36個月的39.78億港元信貸及經修訂的16.50億港元超額貸款(「2013銀團貸款」)並取得貸款信貸。
3. 誠如本公司於2013年5月21日的公告所示，本集團持有25%股本權益的合營企業天津南新城房地產開發有限公司與(其中包括)滙豐銀行(中國)有限公司(天津分行)、渣打銀行(中國)有限公司及東亞銀行(中國)有限公司(天津分行)(統稱委任牽頭安排行)，滙豐銀行(中國)有限公司(上海分行)作為信貸代理人及質押代理人，以及信貸協議列明的若干金融機構(作為初始貸款人)，訂立一項由2013年5月21日起計為期36個月的人民幣10億元定期貸款信貸協議(「2013天津人民幣信貸」)並取得貸款信貸。
4. 誠如本公司於2013年10月10日的公告所示，本集團持有25%股本權益的合營企業和榮有限公司的全資附屬公司煌迪有限公司與(其中包括)東亞、滙豐及渣打統稱原貸款人及委任牽頭安排行)，及滙豐作為信貸代理人、質押代理人及賬戶銀行，訂立一項由2013年10月11日起計為期36個月的27億港元可轉讓定期貸款信貸協議(「2013天津港元信貸」)並取得貸款信貸。
5. 誠如本公司於2013年11月12日的公告所示，本公司(作為借款人)與中銀澳門(作為貸款人)訂立一項自2013年11月14日起計為期12個月的5,000萬美元定期貸款協議(「2013中銀澳門信貸」)並取得貸款信貸。於2014年11月14日，本公司及其若干董事作為擔保人與中銀澳門訂立一項修訂及重述協議。該貸款已於2015年11月16日悉數償還。
6. 誠如本公司於2014年4月14日的公告所示，本公司在本公司若干附屬公司的擔保下，與渣打、恒生及滙豐為(統稱借款人及委任牽頭安排行)，及恒生作為信貸代理人及質押代理人，訂立一項自2014年4月14日起計為期8個月的4.75億美元定期貸款協議(「2014過橋貸款」)並取得貸款信貸。於2014年11月28日，本公司及其若干附屬公司與恒生(作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項修訂及重述協議，據此，有關貸款中尚未償還的2.65億美元的信貸期限獲延期至2015年11月28日。該貸款已於2015年6月2日悉數償還。
7. 誠如本公司於2014年6月25日的公告所示，本公司在本公司若干附屬公司的擔保下，與恒生、滙豐、法國巴黎銀行香港分行、渣打及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(統稱委任牽頭安排行、聯席協調人及原貸款人)，及恒生作為信貸代理人及質押代理人，訂立一項自2014年6月25日起計為期36個月的26.65億港元定期貸款及30億港元超額貸款(「2014俱樂部信貸」)並取得貸款信貸。

## 董事會報告(續)

就上述貸款而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本(僅就2013銀團貸款、2013中銀澳門信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／不再或停止直接或間接持有至少50%本公司的實質權益(僅就2012滙豐信貸、2013天津人民幣信貸及2013天津港元信貸而言)；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權；及／或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席及停止擔任主席的15個營業日內，他本人並未由：(1)陸倩芳擔任董事會主席；(2)陳卓賢擔任董事會主席；或(3)陸倩芳及陳卓賢擔任董事會聯席主席所取代(僅就2012滙豐信貸、2013銀團貸款、2013天津港元信貸、2013中銀澳門信貸、2014過橋貸款而言)；及／或(iv)陳卓林不再或停止擔任董事會主席(僅就2014俱樂部信貸而言)便將產生違約事件。倘發生違約事件，如大多數貸款人有所指示，信貸代理人(僅就2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／貸款人(僅就2012滙豐信貸及2013中銀澳門信貸而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；及／或(b)宣佈全部或部份該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或倘欠的其他款項即時到期及須予償還；及／或(c)宣佈全部或部份該貸款按大多數貸款人指示須予立即償還(僅就2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)／在貸款人的要求下須予即時償還(僅就2012滙豐信貸及2013中銀澳門信貸而言)；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2013銀團貸款、2013天津人民幣信貸、2013天津港元信貸、2014過橋貸款及2014俱樂部信貸而言)行使根據財務文件項下的全部或任何權利、救濟、權力或酌情權(需遵照債權協議的條款)。

### 優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股(如有)。

### 股票掛鈎協議

於年內，除於「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」項下及綜合財務報表附註21所載者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 企業管治

本公司本年度已遵守上市規則附錄十四企管守則所載列的所有條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

### 可持續發展

可持續發展報告詳載於本年報第62至78頁內。

### 公眾持股量

董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2015年12月31日止年度及截至本報告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

### 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部控制及財務匯報等事宜。

### 核數師

本集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。核數師的任期將於2016年股東周年大會屆滿，惟合資格並表示願意繼續受聘。有關重新委聘核數師及授權董事會釐定其酬金的決議案將於2016年股東周年大會中提呈。

承董事會命

**陳卓林**

主席兼總裁

香港，2016年3月23日



# 財務部份

<b>116</b>	獨立核數師報告
<b>118</b>	綜合資產負債表
<b>120</b>	綜合收益表
<b>121</b>	綜合全面收益表
<b>122</b>	綜合權益變動表
<b>124</b>	綜合現金流量表
<b>125</b>	綜合財務報表附註
<b>199</b>	五年財務概要



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致雅居樂地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第118至198頁雅居樂地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯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彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2016年3月23日

# 綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2015年	2014年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	6,651,965	7,696,021
土地使用權	7	1,940,762	2,288,324
發展中物業	14	6,798,703	9,663,011
無形資產	8	54,400	60,863
投資物業	9	6,369,011	5,846,317
於一間聯營公司之權益	10	3,375	30,565
於合營企業之權益	11	1,133,448	1,220,848
可供出售的金融資產	12	117,500	117,500
其他應收款項	17	3,554,716	2,039,716
遞延所得稅資產	25	570,208	501,790
		<b>27,194,088</b>	<b>29,464,955</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	44,523,607	50,518,110
持作銷售已落成物業	15	16,888,695	16,138,247
就收購土地使用權之預付款項	16	5,540,880	3,700,798
貿易及其他應收款項	17	8,383,115	11,674,857
預付所得稅		1,645,454	721,307
有限制現金	18	5,729,642	5,362,080
現金及現金等值項目	19	7,407,450	6,067,802
		<b>90,118,843</b>	<b>94,183,201</b>
<b>總資產</b>		<b>117,312,931</b>	<b>123,648,156</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	20	5,097,967	5,097,967
就股份獎勵計劃持有之股份	21	(156,588)	(156,588)
其他儲備	22	3,044,577	2,453,809
保留盈利		26,322,308	26,255,811
		<b>34,308,264</b>	<b>33,650,999</b>
永久資本證券	23	4,488,659	4,483,409
非控股權益	42	3,198,064	2,960,884
<b>總權益</b>		<b>41,994,987</b>	<b>41,095,292</b>



## 綜合資產負債表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2015年	2014年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	24	23,543,043	25,850,994
遞延所得稅負債	25	1,243,798	1,315,858
		<b>24,786,841</b>	<b>27,166,852</b>
<b>流動負債</b>			
借款	24	16,487,415	16,470,701
貿易及其他應付款項	26	15,620,891	17,333,365
來自顧客的預收款項		7,110,576	9,215,606
當期所得稅負債		11,312,221	12,366,340
		<b>50,531,103</b>	<b>55,386,012</b>
<b>總負債</b>		<b>75,317,944</b>	<b>82,552,864</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>117,312,931</b>	<b>123,648,156</b>

第125至第198頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第118至第198頁的綜合財務報表由董事會於2016年3月23日批准並由下列代表簽署：

陳卓林  
董事

陳卓雄  
董事

# 綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
<b>持續經營</b>			
營業額	5	43,004,312	38,317,599
銷售成本		(32,191,005)	(25,886,775)
<b>毛利</b>		<b>10,813,307</b>	12,430,824
銷售及營銷成本		(1,785,859)	(1,784,164)
行政開支		(1,444,024)	(1,437,438)
投資物業公允值收益	9	62,523	469,625
其他(虧損)/收益淨額	27	(139,387)	146,034
其他收入	28	212,162	979,166
其他開支	29	(82,439)	(312,950)
<b>經營利潤</b>		<b>7,636,283</b>	10,491,097
財務費用淨額	32	(1,325,206)	(292,573)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	10	(27,190)	(27,636)
合營企業稅後虧損所佔份額	11	(87,400)	(44,997)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>6,196,487</b>	10,125,891
所得稅開支	33	(3,894,950)	(5,034,790)
<b>年內利潤</b>		<b>2,301,537</b>	5,091,101
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		1,390,343	4,287,245
永久資本證券持有人	23	358,565	354,782
非控股權益		552,629	449,074
		<b>2,301,537</b>	5,091,101
<b>年內本公司股東應佔持續經營產生的每股盈利</b>			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本	34	0.358	1.222
— 攤薄	34	0.358	1.203

第125至第198頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
年內利潤		2,301,537	5,091,101
其他全面收益：			
期後將不會重新分類至收益表的項目			
— 自物業、廠房及設備與土地使用權撥入投資物業的 重估收益(除稅後)	9	21,337	-
或會重新分類至收益表的項目			
— 報表折算差異		16,736	579
年內其他全面收益(除稅後)		38,073	579
年內全面收益總額		2,339,610	5,091,680
以下人士應佔：			
— 本公司股東		1,423,395	4,287,650
— 永久資本證券持有人		358,565	354,782
— 非控股權益		557,650	449,248
		2,339,610	5,091,680

第125至第198頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	就股份 獎勵計劃				合計	永久		總權益
	股本及溢價 (附註20)	持有之股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利		資本證券 (附註23)	非控股權益	
於2015年1月1日結餘	5,097,967	(156,588)	2,453,809	26,255,811	33,650,999	4,483,409	2,960,884	41,095,292
全面收益								
年內利潤	-	-	-	1,390,343	1,390,343	358,565	552,629	2,301,537
其他全面收益								
— 報表折算差異	-	-	11,715	-	11,715	-	5,021	16,736
— 自物業、廠房及設備與 土地的使用權撥入投資物業的 重估收益(除稅後)(附註9)	-	-	21,337	-	21,337	-	-	21,337
年內全面收益總額	-	-	33,052	1,390,343	1,423,395	358,565	557,650	2,339,610
於權益直接確認之與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註22)	-	-	557,716	(557,716)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派 (附註23)	-	-	-	-	-	(353,315)	-	(353,315)
股息(附註35)	-	-	-	(766,130)	(766,130)	-	-	(766,130)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	118,317	118,317
已向非控股權益宣派之股息 (附註42)	-	-	-	-	-	-	(438,787)	(438,787)
於權益直接確認之與股東 交易總額	-	-	557,716	(1,323,846)	(766,130)	(353,315)	(320,470)	(1,439,915)
於2015年12月31日結餘	5,097,967	(156,588)	3,044,577	26,322,308	34,308,264	4,488,659	3,198,064	41,994,987

## 綜合權益變動表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	就股份				合計	永久		總權益
	股本及溢價 (附註20)	持有之股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利		資本證券 (附註23)	非控股權益	
<b>於2014年1月1日結餘</b>	3,642,725	-	1,298,093	24,425,370	29,366,188	4,486,025	2,715,083	36,567,296
<b>全面收益</b>								
年內利潤	-	-	-	4,287,245	4,287,245	354,782	449,074	5,091,101
<b>其他全面收益</b>								
報表折算差異	-	-	405	-	405	-	174	579
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	405	4,287,245	4,287,650	354,782	449,248	5,091,680
<b>於權益直接確認之與股東交易總額</b>								
根據股份獎勵計劃發行新股 (附註21)	156,588	(156,588)	-	-	-	-	-	-
根據供股發行新股(附註20)	1,298,654	-	-	-	1,298,654	-	-	1,298,654
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註22)	-	-	1,155,311	(1,155,311)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派 (附註23)	-	-	-	-	-	(357,398)	-	(357,398)
股息(附註35)	-	-	-	(1,301,493)	(1,301,493)	-	-	(1,301,493)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	139,169	139,169
已向非控股權益宣派之股息 (附註42)	-	-	-	-	-	-	(342,616)	(342,616)
<b>於權益直接確認之與股東交易總額</b>	1,455,242	(156,588)	1,155,311	(2,456,804)	(2,839)	(357,398)	(203,447)	(563,684)
<b>於2014年12月31日結餘</b>	5,097,967	(156,588)	2,453,809	26,255,811	33,650,999	4,483,409	2,960,884	41,095,292

第125至第198頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
<b>來自經營活動的現金</b>			
經營活動產生的現金	36	16,318,242	4,954,138
已付利息		(3,160,953)	(2,989,803)
已付中國所得稅		(6,020,805)	(4,366,676)
經營活動產生/(所用)的現金淨額		7,136,484	(2,402,341)
<b>來自投資活動的現金</b>			
投資物業建築成本的付款		(210,886)	(319,695)
開發自用物業之土地使用權的預付款項		(8,361)	(2,151)
於合營企業之投資		-	(235,563)
購置物業、廠房及設備		(328,698)	(965,191)
購置無形資產		(4,752)	(22,154)
出售投資物業和物業、廠房及設備所得款項		301,080	77,873
一間合營企業償還的現金墊款		111,501	301,357
支付予一間聯營公司及合營企業的現金墊款		(679,523)	(534,500)
已收利息		120,162	86,067
投資活動所用的現金淨額		(699,477)	(1,613,957)
<b>來自融資活動的現金</b>			
供股所得款項淨額		-	1,298,654
發行優先票據所得款項淨額		2,998,104	4,936,572
借款所得款項		12,123,690	20,699,390
償還借款		(18,631,411)	(18,757,773)
借款的質押存款(增加)/減少		(31,092)	2,536,304
贖回可換股債券		-	(3,076,157)
贖回優先票據		-	(1,928,241)
關連方支付的現金墊款		237,288	29,360
償還關連方的現金墊款		(138,980)	(87,252)
非控股權益注資		98,000	139,169
向永久資本證券持有人分派		(353,315)	(357,398)
已付本公司股東的股息		(766,105)	(1,760,835)
已付非控股權益的股息		(438,787)	(342,616)
融資活動(所用)/產生的現金淨額		(4,902,608)	3,329,177
<b>現金及現金等值項目的增加/(減少)淨額</b>		<b>1,534,399</b>	<b>(687,121)</b>
於年初的現金及現金等值項目		6,067,802	6,783,643
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(194,751)	(28,720)
<b>於年末的現金及現金等值項目</b>	19	<b>7,407,450</b>	6,067,802

第125至第198頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 1 一般資料

雅居樂地產控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份自2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

該等綜合財務報表已於2016年3月23日獲本公司董事會批准發出。

## 2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度內貫徹採用。

### 2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按可供出售的金融資產及投資物業的重估而作出修訂(按公允值列賬)。

按照香港財務報告準則編製財務報表的要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部份，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部份於附註4披露。

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2015年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列相關準則修訂：

香港會計準則第19號修改適用於由職工或第三方向設定受益計劃供款的情況。此項修改區分了僅與當期服務相關的供款以及與以後期間服務相關的供款的情況。該項修改允許與服務相關，但是並不根據僱員服務期限的長短而變動的供款，可以在該項服務提供期間確認的相關成本中抵減。與服務相關的供款，並且根據僱員服務期限的長短而變動的供款，必須在服務期間內，按照與設定受益／供款計劃相同的分配方法進行分攤。

香港財務報告準則2010年至2012年週期年度改進有關香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修訂。

香港財務報告準則2011年至2013年週期年度改進有關香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」的修訂。

其他於2015年1月1日開始之財政年度生效之準則、修訂及詮釋對本集團的影響並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (b) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效。因此，綜合財務報表內若干資料的呈報及披露方式有所改變。

##### (c) 已頒佈但於2015年1月1日開始之財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

準則／修訂／詮釋	修訂內容	自下列日期或之後開始的年度生效
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號之修改	收購共同營運權益的會計處理	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修改	澄清可接納的折舊和攤銷方式	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修改	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	此修訂之生效日期無限期延後。
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號之修改	投資性主體：應用合併的例外規定	2016年1月1日
香港會計準則第27號之修改	權益法獨立財務報表中的使用	2016年1月1日
2014年之年度改進	2012年至2014年週期年度改進	2016年1月1日
香港會計準則第1號之修改	披露倡議	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

本集團正評估上述準則、準則之修改及詮釋於初步採納時對本集團財務報表的影響。

其他尚未生效之香港財務報告準則、修改或詮釋預期不會對本集團有重大影響。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(包括結構性主體)。當本集團因參與實體業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額時，則本集團擁有該實體控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，附屬公司自控制權結束日起終止綜合入賬。

##### (a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、被對收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓代價包括或有對價安排產生的任何資產或負債的公允值。在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公允值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分均按彼等於收購日期之公允值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

如業務合併分多階段實現，收購方之前所持被收購方的股本權益於收購日之賬面值，按當日之公允值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日按公允值確認。其後對被視為資產或負債的或然代價的公允值作出改變，會根據香港會計準則第39號於損益中予以確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後的結算會在權益內列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允值高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

集團公司之間的交易、結餘及未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非有證據顯示交易所轉讓資產減值則除外。如必要附屬公司的呈報金額已作出調整，以符合本集團的會計政策。

# 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (b) 附屬公司在控制權不變的情況下之擁有權權益變動

本集團將與非控股權益進行的並無引致失去控制權的交易視為權益交易 — 即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允值與所收購附屬公司資產淨值賬面值的有關份額兩者之間差額於權益內列賬。向非控股權益出售所得損益亦於權益內列賬。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權於實體的任何保留權益，須於失去控制權之日以公允值重新計量，賬面值的變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績根據已收及應收股息入賬。

如於附屬公司的投資所得股息高於宣派股息期間附屬公司的全面收入總額，或在獨立財務報表投資賬面值高於綜合財務報表被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則在收取有關投資的股息後須對附屬公司的投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的實體，一般持有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，有關投資最初按成本確認，並會增減賬面值以確認收購日後投資者於被投資方的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購入時確認的商譽。於收購一間聯營公司之所有權權益時，聯營公司之成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允值淨額之任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司的擁有權減少，但保留重大影響力，則僅之前已於其他全面收益表確認的按比例分佔金額始會於適當情況下在損益表內重新分類。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

本集團應佔購入後的利潤或虧損於綜合收益表內確認，及應佔購入後的其他全面收益變動(連同對投資賬面值作出的相應調整)於其他全面收益確認。若本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他應收免抵押款項，本集團將不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團於各呈報日期釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。如屬此情況，本集團會將減值金額作為聯營公司之可收回款額與其賬面值之差額計算，並於綜合收益表「一間聯營公司稅後虧損所佔份額」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的利潤及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以抵銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採用政策一致。

所持聯營公司股權攤薄產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

### 2.4 合營安排

本集團已就所有合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資視乎各投資方的合約權利與責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質，釐定合營安排屬合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，所持合營企業之權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業之所有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公允值淨額的任何差額入賬為商譽。倘本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其所持合營企業之權益(包括實際屬本集團於合營企業之投資淨額部份之任何長期權益)，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團產生債務或代表合營企業付款除外。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益以本集團所持合營企業權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更合營企業的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.5 分部報告

營運分部之報告方式須與提供予主要營運決策者的內部報告之方式一致。負責分配資源並評估營運分部表現的主要營運決策者為作出本集團策略性決策的本公司執行董事。

#### 2.6 外幣換算

##### (a) 功能貨幣和列賬貨幣

本集團各公司財務報表所呈報的項目，均以該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表乃以人民幣(本公司的功能貨幣和本集團的列賬貨幣)列賬。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日或當項目經重新計量按估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，乃於綜合收益表內確認，惟於權益中遞延作合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖除外。

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務費用淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「其他(虧損)/收益淨額」。

以外幣計值且分類為可供出售的債務證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債(例如所持有按公允值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內列報為公允值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產及負債(例如分類為可供出售的權益)的匯兌差額計入其他全面收益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有本集團實體(各公司均無惡性通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方法換算為列賬貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產與負債均以該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及支出項目按平均匯率換算(惟若此平均匯率並非反映各交易日匯率的累計影響的合理近似值，則收入和支出均按交易當日的匯率換算)；及
- 產生的所有外幣匯兌差額已於其他全面收益表確認。

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購該項目而動用的支出。

期後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量相關成本時，才會計入資產之賬面值中或確認為獨立資產(如適用)。被替代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於綜合收益表扣除。

倘投資物業的用途變為自用，則該物業於改變用途當日的公允值將被視為成本作會計處理。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於下列估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

— 樓宇	20-30年
— 酒店裝修	10年
— 辦公設備	5-8年
— 運輸設備	5-10年
— 機器	5-10年

在各呈報期末將對資產的剩餘價值及可使用年期進行審核，並於適當情況下進行調整。

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售產生的盈虧按所得款項與賬面值的比較釐定，於綜合收益表確認為「其他(虧損)/收益淨額」。

# 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 在建工程

在建工程是指正在建造的物業，以成本減去累計減值虧損(如有)後的金額列示。成本包括於建設期間的樓宇建築成本及用於為該等資產提供資金的借款所產生的利息支出(如有)。有關資產完工並可用於擬訂用途之前，並無就在建工程作出任何折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉至物業、廠房及設備，並根據以上段落所載政策予以折舊。

### 2.9 投資物業

投資物業(主要包含土地使用權及樓宇)為持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用之物業。投資物業亦包括興建中或發展中以供日後作為投資物業之物業。根據經營租約持有之土地如符合投資物業之其餘定義，按投資物業入賬。在此情況下，所涉經營租約猶如屬融資租約入賬。投資物業最初以成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值(相當於外界估值師於各呈報日期釐定的公開市值)入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之任何差異進行調整(如必要)。若無法獲得相關資料，本集團將採用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預測。公允值之變動於綜合收益表確認為「投資物業公允值收益」。

持作自用物業轉換成按公允值計量的投資物業時，本集團應用香港會計準則第16號，直至改變用途當日為止。本集團根據香港會計準則第16號處理該物業於當日的賬面值與其公允值兩者之間的任何差額的方式與根據香港會計準則第16號進行重估的方式相同。換言之，產生的任何賬面值增加按以下方式處理：

- (i) 增加轉回該項物業先前的減值虧損的部分，有關增加在損益內確認。
- (ii) 其餘任何部分的增加在其他全面收益內確認及增加權益內的重估盈餘。

### 2.10 無形資產

#### 電腦軟件

購買的電腦軟件許可證已按獲得及達至使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本乃按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

### 2.11 非金融資產之減值

無確定可使用年限的資產毋須攤銷，須每年進行減值測試。當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時，均會檢討須予攤銷的資產有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按最低的可單獨確認現金流量(現金產生單位)集中歸類。已減值非金融資產(不包括商譽)或會於各報告日期撥回減值。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：按貸款及應收款項與可供出售的金融資產。分類方式視乎購入金融資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

##### (a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項計入流動資產內，惟已償還或預期將予償還款額高於呈報期末之後12個月者除外。該等資產被劃分為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合資產負債表(附註2.16及2.17)的「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等值項目」。

##### (b) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具，僅列入該類別或不列入任何其他類別。除非投資成熟或管理層擬於呈報期末12個月內出售，否則可供出售的金融資產計入非流動資產。

#### 2.12.2 確認及計量

定期購入及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售資產之日。由於全部金融資產投資並非按公允值計入損益，投資初步按公允值加交易成本確認。按公允值計量且變動計入損益之金融資產初步按公允值確認，交易成本於綜合收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售的金融資產及按公允值計入損益之金融資產隨後按公允值列賬。貸款及應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

若歸類為可供出售的金融資產被出售或減值，則於權益中確認的累計公允值調整於綜合收益表列為「其他(虧損)/收益淨額」。

可供出售權益工具的股息於本集團收取股息的權利確立時於綜合收益表確認為其他收入。

歸類為可供出售的貨幣及非貨幣權益工具公允值之變動於其他全面收益確認。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.13 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於資產負債表內呈報。該項可在法律上執行之權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行之權利。

#### 2.14 金融資產減值

##### (a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各呈報期末評估有否客觀證據證明有一項或一組金融資產出現減值。僅當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產的未來估計現金流量造成可合理估計的影響，有關的一項或一組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，逾期或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與逾期還款相關連的經濟狀況。

虧損金額乃按資產的賬面值與按金融資產起初的實際利率折現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量。資產的賬面值已抵減且虧損金額於綜合收益表內確認。

倘於其後期間減值虧損的金額減少且該減少客觀上與減值確認後發生的事項有關(如債務人的信用評級有所改善)，則先前確認的減值虧損撥回於綜合收益表確認。

##### (b) 分類為可供出售的資產

本集團於各呈報期末評估有否存在客觀證據顯示某項或某組金融資產已減值。

就權益投資而言，證券公允值大幅或長期跌至低於成本亦為資產減值證據。倘存在任何有關證據，則累計損失(按收購成本與現時公允值的差額扣除過往已於損益確認的任何金融資產減值損失計量)會從權益剔除，並於損益確認。就權益工具於綜合收益表確認的減值損失不會透過綜合收益表撥回。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.15 發展中及持作銷售物業

發展中及持作銷售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、施工期間產生的建築成本及借款成本。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

除非預期相關物業發展項目施工期會超過一個普通營運週期竣工，否則發展中及持作銷售物業將列為流動資產。

### 2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售物業或提供服務應收客戶之款項。倘預計少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)可收回貿易及其他應收款項，則該等款項被劃分為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公允值確認，其後採用實際利息法減去減值撥備按攤銷成本計量。

### 2.17 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、銀行的活期存款、最初到期期限為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 2.18 股本

普通股被列為權益。直接於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項內扣減(扣除稅項)。

### 2.19 永久資本證券

並無訂合約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部分。

### 2.20 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商取得貨物或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)到期，則該等付款被劃分為流動負債。倘並非如此，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.21 借款

借款按最初公允值(扣除已產生的交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與在綜合收益表確認之贖回價值的任何差額於借款期間採用實際利率法攤銷。

為建立貸款額度所支付的費用，當部份或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部份或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

除非本集團有權利無條件延遲償還負債直至呈報期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。

#### 2.22 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(指必須一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)所直接產生的一般及特定借款成本乃加入該等資產的成本當中，直至資產已大致可作其擬定用途或銷售時為止。

特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本扣除。

所有其他借款成本在產生期間於綜合收益表確認。

借款成本包括利息開支及被視為對利息費用的調整的外幣借款產生的匯兌差額。利息成本調整的匯兌損益包括倘實體以功能貨幣借款可能產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之利率差。有關款項按借款時的遠期匯率估算。

倘合資格資產建設期超過一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年釐定，以功能貨幣借款的假設利息與外幣借款實際利息之間的差額為限。過往年度不符合資本化條件的匯兌差額不得於隨後年度予以資本化。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅和土地增值稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合收益表確認。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司其附屬公司、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。本集團通常無法控制聯營公司暫時差額的撥回。僅於存在協議賦予本集團能力在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，則不予確認與來自聯營公司未分配利潤的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

#### (c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.24 僱員福利

##### (a) 退休金承擔

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關月收入總額5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。這項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

##### (b) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職計劃以換取該等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團不再撤銷提供該等福利時；及(b)實體確認重組(屬香港會計準則第37號範疇且涉及支付離職福利)成本當日。如屬鼓勵自願離職而提供的離職福利，則按預期會接受離職提議的僱員人數計算。於呈報期末後12個月以上到期支付的福利折算為現值。

##### (c) 僱員可享有假期

僱員可享有年假的權益於僱員應計該等假期時確認入賬。截至資產負債表日期，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員可享有病假及產假的權益於休假時方確認入賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 僱員福利(續)

#### (d) 以股份支付的權益結算交易

本集團設立以股份為基礎的權益結算補償計劃，實體以本集團股份作為代價接受僱員的服務。將交換僱員服務所授出的股份公允值確認為開支。列作支銷的總額由所授出股份的公允值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現可行權條件(如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間仍為實體僱員)之影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定僱員於特定期間保留或持有股份)的影響。

於各呈報期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期可行權的股份數目的估計，亦於綜合收益表確認對原估計修訂(如有)的影響，並相應調整權益。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始日期至授出日期期間，授出日期的公允值就確認開支而估計。

### 2.25 撥備

本集團於下列情況下確認撥備：本集團現時因過往事件而面臨法定或推定義務；履行該義務很有可能導致資源外流；及金額已被可靠估計時，重組撥備包括租約終止罰款及僱員離職補償。撥備不會就未來經營虧損進行確認。

倘出現多項類似義務，則須整體考慮組別內的全部義務釐定履行該義務導致資源外流的可能性。即使同類義務中任何一項不大可能導致資源外流，仍會確認撥備。

撥備按履行有關義務預計所需支出的現值採用稅前利率計量，該利率反映當前市場的貨幣時間價值及該義務特有的風險。隨時間推移而產生的撥備增加會被確認為利息開支。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.26 收入確認

收入包括於本集團正常業務活動中出售物業及服務所收或應收代價的公允值。收入於減去折扣及抵銷與本集團的公司產生的收入後呈列。

當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益很可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合關鍵條件時(如下文所述)，本集團會確認收入。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

##### (a) 出售物業

於本集團實體交付有關物業予買家及有合理保證可收取相關代價時確認銷售物業產生的收入。確認收入該日之前就已售物業收取的按金及分期付款於綜合資產負債表內列作流動負債。

##### (b) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

##### (c) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於交付貨物或提供服務時確認。

##### (d) 租金收入

投資物業的租金收入於租期按直線法在綜合收益表中確認。

##### (e) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘一項貸款及應收款項出現減值，本集團會將賬面值減至其按工具原定實際利率折現的估計未來現金流量而設定的可收回款額，並繼續將折現作為利息收入。減值貸款及應收款的利息收入乃利用原定的實際利率確認。

##### (f) 股息收入

股息收入於確立收取股息分派權時予以確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.27 租約

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

**(i) 本集團為非土地使用權經營租約下的承租人**

根據經營租約(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法計入綜合收益表。

**(ii) 本集團為土地使用權經營租約下的承租人**

經營租約下的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權列作成本，其後於經營租約期間按直線法在綜合收益表中攤銷。

**(iii) 本集團為出租人**

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作投資物業。

### 2.28 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

### 2.29 保險合約

保險合約乃一方(承保人)自另一方(保單持有人)承擔重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(受保事件)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計未來現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計未來現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表中確認全部差額。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

#### (i) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、物業管理服務費、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2015年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)、美元(「美元」)或馬來西亞令吉(「令吉」)計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2015年12月31日止年度期間，本集團並無訂立遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2015年	2014年
貨幣資產		
— 港元	365,830	303,993
— 美元	49,687	68,642
— 令吉	188,621	14,091
	604,138	386,726
貨幣負債		
— 港元	3,466,500	6,242,151
— 美元	18,698,219	16,871,955
— 令吉	823,327	101,342
	22,988,046	23,215,448



(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則年內利潤增加／減少的影響如下：

	本集團	
	2015年	2014年
人民幣兌港元升值5%	156,419	299,360
人民幣兌港元貶值5%	(156,419)	(299,360)
人民幣兌美元升值5%	932,442	840,175
人民幣兌美元貶值5%	(932,442)	(840,175)
人民幣兌令吉升值5%	31,725	4,365
人民幣兌令吉貶值5%	(31,725)	(4,365)

##### (ii) 利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。以固定利率發行的優先票據及其他借款及令本集團承受公允值利率風險。浮息借款令本集團面對現金流量利率風險。本集團會緊密監察利率走勢，以及其對本集團的利率風險影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，但將會於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年及2014年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2015年及2014年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣150,243,000元及人民幣196,054,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

##### (iii) 信貸風險

本集團面對有關其貿易及其他應收款項以及銀行內的現金存款的信貸風險。

本集團所面對的有關金融資產的最大信貸風險涉及貿易及其他應收款項、有限制現金以及現金及現金等值項目的賬面值。

為管理上述風險，本集團主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。

對於所面對的客戶信用風險，本集團一般要求客戶在交付物業前全額付款。經本公司高級管理層評估客戶信貸紀錄並批准後，方可向相關客戶授出信貸期。本集團根據與客戶協定的付款時間密切監察向客戶收取進度付款的情況。本集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

倘客戶拖欠還款，本集團有權取消合約。另外，本集團亦已落實其他監管程序確保採取跟進措施以收回逾期結餘。此外，本集團定期審閱每名個人的貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值撥備。本集團並無任何重大集中信貸風險，而所面對的風險分散到多名交易對手方及客戶。

本集團一般會就客戶的按揭借款向銀行作出擔保，以為客戶購置物業提供資金，而有關金額不多於物業總買價的80%。倘於擔保期間內買家拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行可要求本集團清償貸款下的未償還金額及任何累計利息。在此情況下，本集團可保留客戶的按金，並重新出售物業以補償本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，本公司董事認為，本集團的信貸風險大幅減少。該等擔保詳情於附註37披露。

本集團於報告期內並無超出任何主要信貸限度，而管理層預期有關交易對手方不履行責任並不會造成任何重大損失。

##### (iv) 流動資金風險

管理層致力維持充裕的現金及現金等值項目，或透過可獲取融資(包括預售物業所得款項)的充足金額、已承諾信貸額度以及短期及長期借款為建設承擔提供可動用資金。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業及通過更靈活的訂價加速銷售等。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於結算日的賬面值。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
<b>本集團</b>					
<b>於2015年12月31日</b>					
借款	19,625,857	14,551,895	11,652,300	534,847	46,364,899
貿易及其他應付款項(*)	14,960,548	-	-	-	14,960,548
<b>於2014年12月31日</b>					
借款	19,546,033	10,565,167	19,294,252	691,353	50,096,805
貿易及其他應付款項(*)	16,714,246	-	-	-	16,714,246

\* 應付僱員福利及其他應付稅項除外。

#### 3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營，以為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資金、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2015年	2014年
借款總額(附註24)	40,030,458	42,321,695
減：現金及現金等值項目(附註19)	(7,407,450)	(6,067,802)
有限制現金(附註18)	(5,729,642)	(5,362,080)
借款淨額	26,893,366	30,891,813
總權益	41,994,987	41,095,292
<b>負債比率</b>	<b>64.0%</b>	75.2%

截至2015年12月31日止年度期間，負債比率下降主要是由於借款減少，加上現金及現金等值項目增加所致。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允值估計

本集團並無持有任何按公允值列賬的金融資產及金融負債，惟可供出售的金融資產除外。根據計量公允值所用估值技術的輸入數據層級，按公允值列賬的金融工具不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 資產或負債的可觀察輸入數據(第1層級所包括的報價除外)，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

於2015年及2014年12月31日，可供出售的金融資產按公允值列示。金融資產及金融負債計入第3層級，原因為有關公允值計量的量計資料乃使用重大不可觀察的輸入數據。

### 4 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。

#### 4.1 主要會計估計與假設

本集團對未來作出估計及假設。基於估計性質，會計估計的結果絕少會與有關的實際結果相同。具有重大風險而導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

##### (i) 當期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。有很多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

## 4 主要會計估計及判斷(續)

### 4.1 主要會計估計與假設(續)

#### (ii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### (iii) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產減值撥備

倘發生事件或情況轉變，顯示賬面值未必可收回，則會作出撥備。就估計減值撥備而言，發展中物業、持作銷售已落成物業及酒店分部持有的長期資產按可單獨區分現金流量的最低水平分組。用作物業開發的土地使用權、發展中物業及持作銷售已落成物業的賬面值的可收回性，乃按其可收回金額並計入根據過往經驗計算的完成成本及根據當時市況計算的銷售淨值予以評估。持作酒店營運的長期資產可收回金額已按使用價值計算，已考慮最近期的市場資料和過往經驗。評估需要使用判斷及估計。

於2015年12月31日，除就本集團確認之已落成物業計提減值撥備人民幣123,647,000元(2014年：人民幣100,310,000元)，概無就發展中物業或持作酒店營運的長期資產作出減值撥備。

#### (iv) 投資物業之公允值

投資物業之公允值採用估值方法釐定。判斷及假設詳情披露於附註9。

#### (v) 貿易應收款項的可收回程度

管理層參考過往還款紀錄和其後結算狀況評估各項貿易應收款項的可收回程度。倘發生事件或情況轉變，顯示結餘未必可收回，則會就該等結餘作出撥備，評估時需要作出估計。倘預期與原先估計不同，有關差額將會影響估計改變期間的貿易應收款項賬面值及減值變動。

2015年12月31日，並無就貿易應收款項計提減值(2014年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告也是管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作四個分部：物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團之聯營公司及合營企業主要從事物業開發，並列入物業發展分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤未扣除財務費用。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2015年及2014年12月31日止年度按類別劃分的營業額分析如下：

	2015年	2014年
物業銷售	41,421,174	37,036,636
物業管理服務	812,940	683,147
酒店營運	673,735	527,362
投資物業租金收入	96,463	70,454
	<b>43,004,312</b>	<b>38,317,599</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

截至2015年及2014年12月31日止年度，提供予本公司執行董事之分部報告的分部資料如下：

#### 截至2015年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
總分部銷售額	41,421,174	1,118,097	673,735	96,463	-	43,309,469
分部間銷售額	-	(305,157)	-	-	-	(305,157)
外界客戶銷售額	41,421,174	812,940	673,735	96,463	-	43,004,312
投資物業公允值收益(附註9)	-	-	-	62,523	-	62,523
經營利潤/(虧損)	7,500,544	122,483	(80,799)	94,055	-	7,636,283
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額(附註10)	(27,190)	-	-	-	-	(27,190)
合營企業稅後虧損 所佔份額(附註11)	(87,400)	-	-	-	-	(87,400)
分部業績	7,385,954	122,483	(80,799)	94,055	-	7,521,693
財務費用淨額(附註32)						(1,325,206)
除所得稅前利潤						6,196,487
所得稅開支(附註33)						(3,894,950)
年內利潤						2,301,537
折舊	130,981	5,068	231,297	-		367,346
土地使用權及無形資產攤銷	23,610	533	56,816	-		80,959
撇銷持作銷售已落成物業 (附註15)	123,647	-	-	-		123,647
分部資產	100,725,054	1,196,588	7,962,339	6,369,011	(1,155,723)	115,097,269
未分配資產						2,215,662
總資產						117,312,931
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益(附註10)	3,375	-	-	-		3,375
於合營企業之權益(附註11)	1,133,448	-	-	-		1,133,448
分部負債	17,445,745	464,201	5,945,204	32,040	(1,155,723)	22,731,467
未分配負債						52,586,477
總負債						75,317,944
資本開支	130,419	3,505	219,805	210,886		564,615

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2015年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	115,097,269	22,731,467
未分配：		
遞延所得稅項	570,208	1,243,798
預付所得稅項	1,645,454	–
當期所得稅負債	–	11,312,221
流動借款	–	16,487,415
非流動借款	–	23,543,043
合計	117,312,931	75,317,944



## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
總分部銷售額	37,081,756	951,900	527,362	70,454	-	38,631,472
分部間銷售額	(45,120)	(268,753)	-	-	-	(313,873)
外界客戶銷售額	37,036,636	683,147	527,362	70,454	-	38,317,599
投資物業公允值收益(附註9)	-	-	-	469,625	-	469,625
經營利潤/(虧損)	10,191,932	65,997	(256,475)	489,643	-	10,491,097
一間聯營公司稅後虧損						
所佔份額(附註10)	(27,636)	-	-	-	-	(27,636)
合營企業稅後虧損						
所佔份額(附註11)	(44,997)	-	-	-	-	(44,997)
分部業績	10,119,299	65,997	(256,475)	489,643	-	10,418,464
財務費用淨額(附註32)						(292,573)
除所得稅前利潤						10,125,891
所得稅開支(附註33)						(5,034,790)
年內利潤						5,091,101
折舊	98,445	4,868	238,807	-		342,120
土地使用權及無形資產攤銷	26,102	439	58,675	-		85,216
撇銷持作銷售已落成物業 (附註15)	100,310	-	-	-		100,310
<b>分部資產</b>	107,743,799	1,423,822	8,433,235	5,846,317	(1,022,114)	122,425,059
未分配資產						1,223,097
<b>總資產</b>						123,648,156
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益 (附註10)	30,565	-	-	-		30,565
於合營企業之權益(附註11)	1,220,848	-	-	-		1,220,848
<b>分部負債</b>	21,318,055	387,579	5,813,666	51,785	(1,022,114)	26,548,971
未分配負債						56,003,893
<b>總負債</b>						82,552,864
資本開支	375,956	5,161	614,099	341,666		1,336,882

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2014年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	122,425,059	26,548,971
未分配：		
遞延所得稅項	501,790	1,315,858
預付所得稅項	721,307	-
當期所得稅負債	-	12,366,340
流動借款	-	16,470,701
非流動借款	-	25,850,994
合計	123,648,156	82,552,864

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產及預付所得稅。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、自有物業之土地使用權、投資物業及無形資產之添置。

# 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 6 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
<b>於2014年1月1日</b>						
成本	3,747,951	187,988	123,585	144,864	2,837,296	7,041,684
累計折舊	(316,828)	(113,327)	(70,266)	(64,831)	–	(565,252)
<b>賬面淨值</b>	<b>3,431,123</b>	<b>74,661</b>	<b>53,319</b>	<b>80,033</b>	<b>2,837,296</b>	<b>6,476,432</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	3,431,123	74,661	53,319	80,033	2,837,296	6,476,432
添置	63,427	38,613	28,125	33,909	806,837	970,911
已竣工工程的轉撥	1,488,396	–	–	–	(1,488,396)	–
轉自投資物業	712,734	–	–	–	–	712,734
轉自/(至)發展中物業	15,002	–	–	–	(40,199)	(25,197)
處置	(91,903)	(1,860)	(1,208)	(1,768)	–	(96,739)
折舊	(269,831)	(32,630)	(19,095)	(20,564)	–	(342,120)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>5,348,948</b>	<b>78,784</b>	<b>61,141</b>	<b>91,610</b>	<b>2,115,538</b>	<b>7,696,021</b>
<b>於2014年12月31日</b>						
成本	5,931,153	219,828	147,951	174,676	2,115,538	8,589,146
累計折舊	(582,205)	(141,044)	(86,810)	(83,066)	–	(893,125)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,348,948</b>	<b>78,784</b>	<b>61,141</b>	<b>91,610</b>	<b>2,115,538</b>	<b>7,696,021</b>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	5,348,948	78,784	61,141	91,610	2,115,538	7,696,021
添置	41,889	21,423	21,510	26,692	229,101	340,615
已竣工工程的轉撥	530,759	–	–	–	(530,759)	–
轉至投資物業(附註9(h))	(209,586)	–	–	–	–	(209,586)
轉至發展中物業(附註(d))	(50,479)	–	–	–	(393,719)	(444,198)
轉自持作銷售物業	43,728	–	–	–	–	43,728
處置	(46,467)	(7,836)	(4,808)	(4,827)	(343,331)	(407,269)
折舊	(285,131)	(23,538)	(30,351)	(28,326)	–	(367,346)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>5,373,661</b>	<b>68,833</b>	<b>47,492</b>	<b>85,149</b>	<b>1,076,830</b>	<b>6,651,965</b>
<b>於2015年12月31日</b>						
成本	6,239,714	195,923	168,795	193,941	1,076,830	7,875,203
累計折舊	(866,053)	(127,090)	(121,303)	(108,792)	–	(1,223,238)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,373,661</b>	<b>68,833</b>	<b>47,492</b>	<b>85,149</b>	<b>1,076,830</b>	<b>6,651,965</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2015年	2014年
銷售成本	244,366	265,541
銷售及營銷成本	8,912	9,541
行政開支	114,068	67,038
	<b>367,346</b>	342,120

附註：

- (a) 於2015年12月31日，價值人民幣2,886,953,000元(2014年：人民幣2,529,155,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註24)。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，達人民幣15,436,000元(2014年：人民幣91,432,000元)。借款成本按本集團一般借款的加權平均比率8.53%(2014年：7.87%)予以資本化。
- (c) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建酒店所涉及的建築成本及其他成本。
- (d) 截至2015年12月31日止年度，賬面值為人民幣444,198,000元(2014年：人民幣40,199,000元)之若干自用物業因發展規劃變動而重新分類為發展中物業。

### 7 土地使用權

	2015年	2014年
於1月1日	2,288,324	2,554,162
添置	8,361	2,151
轉至發展中物業(附註(b))	(223,821)	(123,227)
轉至投資物業(附註9(h))	(45,609)	-
出售	(16,749)	(78,265)
攤銷		
— 資本化計入在建工程	(11,917)	(5,720)
— 確認為銷售成本(附註30)	(42,156)	(40,197)
— 確認為開支(附註30)	(15,671)	(20,580)
於12月31日	<b>1,940,762</b>	2,288,324

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要為於特定期限內作酒店物業或自用樓宇。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，賬面值為人民幣223,821,000元(2014年：人民幣123,227,000元)之若干自用土地使用權因發展規劃變動而重新分類至發展中物業。
- (c) 於2015年12月31日，價值人民幣1,404,050,000元(2014年：人民幣1,379,941,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 8 無形資產

	建築許可證	電腦軟件	合計
<b>於2014年1月1日</b>			
成本	27,274	74,562	101,836
累計攤銷	(18,182)	(26,226)	(44,408)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,092</b>	<b>48,336</b>	<b>57,428</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	9,092	48,336	57,428
添置	-	22,154	22,154
攤銷	(9,092)	(9,627)	(18,719)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>60,863</b>	<b>60,863</b>
<b>於2014年12月31日</b>			
成本	27,274	96,716	123,990
累計攤銷	(27,274)	(35,853)	(63,127)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>60,863</b>	<b>60,863</b>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	-	60,863	60,863
添置	-	4,752	4,752
攤銷	-	(11,215)	(11,215)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>54,400</b>	<b>54,400</b>
<b>於2015年12月31日</b>			
成本	-	101,468	101,468
累計攤銷	-	(47,068)	(47,068)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>54,400</b>	<b>54,400</b>

人民幣11,215,000元(2014年：人民幣18,719,000元)的攤銷已計入綜合收益表「行政開支」內。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 9 投資物業

	2015年	2014年
年初賬面淨值	5,846,317	5,793,800
資本化後續開支	210,886	341,666
出售	(34,359)	(62,906)
轉自/(至)物業、廠房及設備(附註(h))	209,586	(712,734)
轉自持作銷售已落成物業	–	16,866
轉自土地使用權(附註(h))	45,609	–
已確認於綜合收益表的重估收益	62,523	469,625
已確認為其他全面收益的重估收益(附註(h))	28,449	–
年末賬面淨值	6,369,011	5,846,317

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎30至70年。

(b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2015年	2014年
租金收入	96,463	70,454
產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(50,007)	(30,763)
非產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(14,924)	(19,673)
	31,532	20,018

於2015年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2014年：無)。

(c) 公允值層級

於2015年及2014年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層級之間並無轉撥。

## 9 投資物業(續)

附註：(續)

### (d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業估值由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(擁有認可的相關專業資質，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2015年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度申報日期，執行董事、估值小組與估值師最少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於每個財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事及估值小組每半年進行一次估值討論，分析各呈報日期第2層級及第3層級公允值的變動。小組經討論後會呈交報告，說明公允值變動的原因。

### (e) 估值方法

已竣工商用物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得。該估值方法基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者之要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況而定。

停車場之公允值乃採用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 9 投資物業(續)

附註：(續)

#### (e) 估值方法(續)

	描述	位置	於2015年		不可觀察參數	不可觀察參數範圍
			12月31日的公允值	估值方法		
已竣工投資物業	辦公室及零售店舖	中國	6,132,271	收入資本化法	定期收益 重訂租金收益 市租 (人民幣元/平方米/月)	5%~8% 5.2%~8.5% 35~1,000
	停車場	中國	236,740	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,161~7,987
	描述	位置	於2014年 12月31日 的公允值	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數範圍
已竣工投資物業	辦公室及零售店舖	中國	5,609,577	收入資本化法	定期收益 重訂租金收益 市租 (人民幣元/平方米/月)	5%~8% 5.2%~8.5% 40~1,000
	停車場	中國	236,740	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,161~7,987

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公及零售之定期收益及重訂租金收益增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

停車場之市價增加或會令公允值增加。

截至2015年12月31日止年度估值方法並無變動。

#### (f) 已質押作抵押品之投資物業

於2015年12月31日，人民幣5,284,391,000元(2014年12月31日：人民幣4,746,101,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團銀行借款的抵押品(附註24)。

#### (g) 租約安排

若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須按月支付。出租投資物業的應收最低租金披露於附註39。

本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至20年。

#### (h) 截至2015年12月31日止年度，本集團以往佔用作辦公室的一間辦公大樓之若干樓面面積已由物業、廠房及設備與土地使用權轉撥至投資物業，所產生的人民幣28,449,000元重估收益已於其他全面收益表中確認。



## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 10 於一間聯營公司之權益

此金額指應佔廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)之資產淨值。本集團與其他四名中國房地產開發商(「五位股東」)各自均等持有利合20%的股權。利合主要從事中國廣州房地產項目開發。

利合為一間私人公司，股份並無市場報價。

年內於一間聯營公司之權益變動如下：

	2015年	2014年
於1月1日結餘	30,565	58,201
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(27,190)	(27,636)
於12月31日結餘	3,375	30,565

聯營公司使用權益法入賬。董事認為並無個別重大之聯營公司。本集團應佔聯營公司的總額如下：

	2015年	2014年
持續經營產生的虧損	(27,190)	(27,636)
全面收益總額	(27,190)	(27,636)

與本集團所持聯營公司之權益相關的或然負債披露於附註37。概無與本集團所持聯營公司之權益相關的承擔。

### 11 於合營企業之權益

於合營企業之權益變動如下：

	2015年	2014年
於1月1日結餘	1,220,848	1,030,282
添置	—	235,563
合營企業稅後虧損所佔份額	(87,400)	(44,997)
於12月31日結餘	1,133,448	1,220,848

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 11 於合營企業之權益(續)

合營企業使用權益法入賬。董事認為並無個別重大合營企業。本集團應佔合營企業的總額如下：

	2015年	2014年
持續經營產生的虧損	(87,400)	(44,997)
全面收益總額	(87,400)	(44,997)

與本集團所持合營企業之權益相關的或然負債披露於附註37。概無與本集團所持合營企業之權益相關的承擔。

### 12 可供出售的金融資產

該款項為某一國內非上市房地產項目公司2.5%股權。

### 13 按類別劃分的金融工具

#### 綜合資產負債表所示資產

	2015年	2014年
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付營業稅及其他稅項與預付款項)	11,447,241	13,239,341
有限制現金	5,729,642	5,362,080
現金及現金等值項目	7,407,450	6,067,802
	24,584,333	24,669,223
<b>可供出售的金融資產</b>	117,500	117,500
合計	24,701,833	24,786,723

#### 綜合資產負債表所示負債

	2015年	2014年
<b>按攤銷成本列賬的其他金融負債</b>		
借款	40,030,458	42,321,695
貿易及其他應付款項及應計費用(不包括應付員工福利及其他應付稅款)	14,960,548	16,714,246
合計	54,991,006	59,035,941

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 14 發展中物業

	2015年	2014年
預期落成的發展中物業：		
— 計入流動資產於一個營運週期內落成	44,523,607	50,518,110
— 計入非流動資產於一個營運週期外落成	6,798,703	9,663,011
	<b>51,322,310</b>	60,181,121
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	21,370,750	23,895,151
— 資本化利息	5,193,094	4,462,332
— 土地使用權	24,758,466	31,823,638
	<b>51,322,310</b>	60,181,121

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2015年12月31日止年度的借款資本化比率為8.53% (2014年：7.87%)。

於2015年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣11,423,626,000元(2014年：人民幣18,868,343,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註24)。

## 15 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關土地使用權期限介乎40至70年。

於2015年12月31日，已計提撥備人民幣123,647,000元(2014年12月31日：人民幣100,310,000元)以撇銷持作銷售已落成物業。

於2015年12月31日，約人民幣1,962,034,000元(2014年：人民幣1,482,549,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註24)。

## 16 就收購土地使用權之預付款項

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得相關土地的合約使用權時轉入資產負債表的發展中物業。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 17 貿易及其他應收款項

	2015年	2014年
貿易應收款項(附註(a))	3,847,636	5,247,731
其他應收款項來自：		
— 一間聯營公司(附註40(c))	2,439,716	2,039,716
— 合營企業(附註40(c))	2,327,315	2,159,293
— 第三方	2,046,575	1,832,928
預付營業稅及其他稅項	188,998	156,589
土地拍賣保證金	786,000	1,959,673
預付款項	301,591	318,643
總貿易及其他應收款項	11,937,831	13,714,573
減：應收一間聯營公司及一間合營企業其他款項 — 非即期部份	(3,554,716)	(2,039,716)
<b>貿易及其他應收款項 — 即期部份</b>	<b>8,383,115</b>	<b>11,674,857</b>

於2015年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。除下文所述已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已完全履約。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議條款結算。於2015年及2014年12月31日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	2015年	2014年
90日內	2,749,274	3,505,485
90日以上及於365日以內	712,419	1,352,159
365日以上及於2年以內	267,104	341,284
2年以上	118,839	48,803
	<b>3,847,636</b>	<b>5,247,731</b>

於2015年12月31日，人民幣425,800,000元(2014年：人民幣1,025,942,000元)的貿易應收款項已逾期但未減值。由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉讓移權前，通常會持有物業抵押，因此董事認為可收回逾期貿易應收款項且截至2015年12月31日並無逾期應收款項計提撥備(2014年：無)。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2015年	2014年
90日內	108,937	483,116
90日以上及於365日以內	84,898	456,006
365日以上及於2年以內	231,965	86,820
	<b>425,800</b>	<b>1,025,942</b>

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 18 有限制現金

於2015年及2014年12月31日，本集團所有有限制現金均以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2015年12月31日，有限制現金主要包括借款的抵押存款、興建預售物業的押金及事故賠償的保證金。

## 19 現金及現金等值項目

	2015年	2014年
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	7,402,450	6,066,087
短期銀行存款	5,000	1,715
	<b>7,407,450</b>	<b>6,067,802</b>
以人民幣計值(附註(a))	6,990,988	5,695,167
以其他貨幣計值	416,462	372,635
	<b>7,407,450</b>	<b>6,067,802</b>

附註：

- (a) 中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 20 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於2015年及2014年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款變動					
截至2014年12月31日止年度					
於2014年1月1日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725
配發予股份獎勵計劃之股份 (附註21)	34,470,000	3,447	2,714	153,874	156,588
供股	435,227,500	43,523	34,492	1,264,162	1,298,654
於2014年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967
截至2015年12月31日止年度					
於2015年1月1日及 於2015年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967

### 21 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

確認相關歸屬條件於2015年6月20日未獲達成後，董事會於2015年8月26日舉行的會議上決議首批30%獎勵股份自2015年8月26日起失效。該等獎勵股份另外30%將於2016年6月20日歸屬，而該等獎勵股份餘下40%將於2017年6月20日歸屬。於2015年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃之股份為人民幣156,588,000元(2014年12月31日：人民幣156,588,000元)於綜合資產負債表權益中列示。截至2015年12月31日止年度，由於業績條件未達成且無獎勵股份歸屬，因此並無於綜合收益表確認股份獎勵計劃相關的開支(2014年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 22 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	重估盈餘	匯兌儲備	合計
於2014年1月1日結餘	442,395	855,698	–	–	1,298,093
轉自保留盈利	–	1,155,311	–	–	1,155,311
報表折算差異	–	–	–	405	405
於2014年12月31日結餘	442,395	2,011,009	–	405	2,453,809
於2015年1月1日結餘	<b>442,395</b>	<b>2,011,009</b>	–	<b>405</b>	<b>2,453,809</b>
轉自保留盈利	–	557,716	–	–	557,716
報表折算差異	–	–	–	11,715	11,715
自物業、廠房及設備與土地使用權 撥入投資物業的重估收益(除稅後)	–	–	21,337	–	21,337
<b>於2015年12月31日結餘</b>	<b>442,395</b>	<b>2,568,725</b>	<b>21,337</b>	<b>12,120</b>	<b>3,044,577</b>

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在聯交所上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據在中國成立外資企業的有關規則及規例以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金僅由中國附屬公司的董事會決定。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 23 永久資本證券

於2013年1月18日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券(「永久資本證券」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為687,432,500美元(約相當於人民幣4,321,938,000元)。永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2014年1月1日的結餘	4,321,938	164,087	4,486,025
永久資本證券持有人應佔利潤	–	354,782	354,782
向永久資本證券持有人分派	–	(357,398)	(357,398)
於2014年12月31日的結餘	4,321,938	161,471	4,483,409
於2015年1月1日的結餘	<b>4,321,938</b>	<b>161,471</b>	<b>4,483,409</b>
永久資本證券持有人應佔利潤	–	<b>358,565</b>	<b>358,565</b>
向永久資本證券持有人分派	–	<b>(353,315)</b>	<b>(353,315)</b>
於2015年12月31日的結餘	<b>4,321,938</b>	<b>166,721</b>	<b>4,488,659</b>



(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

24 借款

	2015年	2014年
<b>列作非流動負債的借款：</b>		
優先票據(附註(a))		
— 於2010年發行的優先票據(「2010年優先票據」)(附註(a)(i))	4,188,008	3,943,616
— 於2012年發行的優先票據(「2012年優先票據」)(附註(a)(ii))	4,511,774	4,245,417
— 於2014年發行的優先票據(「2014年優先票據I」)(附註(a)(iii))	3,183,453	2,996,457
— 於2014年發行的優先票據(「2014年優先票據II」)(附註(a)(iv))	1,972,254	1,969,703
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(a)(v))	3,192,606	—
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(b))	650,000	750,000
— 無抵押(附註(c))	3,204,342	5,803,257
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(d))	11,196,072	9,510,871
— 無抵押(附註(e))	546,633	1,760,578
其他借款(附註(f))		
— 有抵押	4,286,100	4,880,110
— 無抵押	287,140	2,690,000
減：非流動借款的即期部分	(13,675,339)	(12,699,015)
	<b>23,543,043</b>	<b>25,850,994</b>
<b>列作流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(d))	227,276	214,284
— 無抵押(附註(e))	—	1,986,402
其他短期借款(附註(f))		
— 有抵押	500,000	700,000
— 無抵押	2,084,800	871,000
非流動借款的即期部分	13,675,339	12,699,015
	<b>16,487,415</b>	<b>16,470,701</b>
<b>借款總額</b>	<b>40,030,458</b>	<b>42,321,695</b>

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2015年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣4,579,295,000元(2014年：人民幣5,250,116,000元)。

(i) 2010年優先票據

於2010年4月28日，本公司按面值發行總面值為650,000,000美元(相當於人民幣4,436,965,000元)的8.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為636,600,000美元(相當於人民幣4,343,810,000元)。2010年優先票據將於2017年4月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2010年優先票據。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 借款(續)

附註：(續)

#### (a) 優先票據(續)

##### (ii) 2012年優先票據

於2012年3月20日，本公司按面值發行總面值為700,000,000美元(相當於人民幣4,406,841,000元)的9.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為686,993,000美元(相當於人民幣4,324,896,000元)。2012年優先票據將於2017年3月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2012年優先票據。

##### (iii) 2014年優先票據I

於2014年2月18日，本公司按面值的99.499%發行總面值為500,000,000美元(相當於人民幣3,055,150,000元)的8.375%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為487,500,000美元(相當於人民幣2,975,572,000元)。2014年優先票據I將於2019年2月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2014年優先票據I。

##### (iv) 2014年優先票據II

於2014年2月28日，本公司按面值的99.33%發行總面值為人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為人民幣1,961,000,000元。2014年優先票據II將於2017年2月28日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2014年優先票據II。

##### (v) 2015年優先票據

於2015年5月21日，本公司按面值的99.507%發行總面值為500,000,000美元(約相當於人民幣3,056,850,000元)的9%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為490,391,000美元(約相當於人民幣2,998,104,000元)。2015年優先票據將於2020年5月21日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2015年優先票據。

(b) 本集團的一間附屬公司與一組銀行訂立銀行貸款協議，該附屬公司已獲授人民幣1,000,000,000元的貸款融資(將於2019年1月3日到期)。該項融資以該附屬公司的投資物業作為抵押。於2015年12月31日，該附屬公司所支用貸款的賬面值為人民幣650,000,000元(2014年：人民幣750,000,000元)。

(c) 本公司與多組銀行訂立多份銀行貸款協議，本公司已獲授5,628,000,000港元及2,895,000,000港元的融資(分別於2016年5月23日及2017年6月24日到期)。該等融資由本集團若干附屬公司以該等附屬公司的股份共同擔保。於2015年12月31日，本公司所支用貸款的賬面值總額為3,822,702,334港元(約相當於人民幣3,204,342,000元)(2014年：7,354,315,000港元，約相當於人民幣5,803,257,000元)。

(d) 於2015年12月31日，本集團人民幣11,423,348,000元(2014年：人民幣9,725,155,000元)的銀行借款以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。

(e) 於2015年12月31日，人民幣546,633,000元(2014年：人民幣3,746,980,000元)的無抵押銀行借款由本集團若干附屬公司擔保。

(f) 於2015年12月31日，本集團人民幣4,786,100,000元(2014年：人民幣5,580,110,000元)的其他借款以其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款及投資物業作抵押。人民幣2,371,940,000元(2014年：人民幣3,561,000,000元)的無抵押其他借款由本集團若干附屬公司擔保。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 24 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	2015年	2014年
6個月或以下	6,086,297	12,375,653
6至12個月	8,246,496	6,939,738
1至5年	25,697,665	23,006,304
	<b>40,030,458</b>	42,321,695

相應實際利率的借款賬面值：

	2015年		2014年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	17,048,095	10.02%	13,155,193	9.28%
銀行借款、銀團貸款及其他借款	22,982,363	7.69%	29,166,502	7.21%
	<b>40,030,458</b>		42,321,695	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2015年		2014年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	17,048,095	17,013,908	13,155,193	12,733,559
銀行借款、銀團貸款及其他借款(附註(ii))	6,494,948	6,494,948	12,695,801	12,695,801
	<b>23,543,043</b>	<b>23,508,856</b>	25,850,994	25,429,360

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2015年最後一個交易日(即2015年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層級。
- (ii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款及其他借款的公允值與其賬面值相若。賬面值乃基於按6.2%(2014年：6.6%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層級。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 借款(續)

2015年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	2015年	2014年
銀行借款、銀團貸款、及其他借款與優先票據：		
1年內	16,487,415	16,470,701
1至2年	12,793,274	8,054,777
2至5年	10,228,782	17,165,476
5年以上	520,987	630,741
	<b>40,030,458</b>	<b>42,321,695</b>

本集團以下列貨幣計值之借款的賬面值如下：

	2015年	2014年
美元	15,303,117	13,499,754
港元	3,204,342	5,803,256
人民幣	20,951,468	23,018,685
令吉	571,531	—
	<b>40,030,458</b>	<b>42,321,695</b>

本集團有以下未動用的借款額度：

	2015年	2014年
浮動利率		
— 1年後屆滿	2,602,771	3,501,052

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 25 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2015年	2014年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	487,814	378,074
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	82,394	123,716
	570,208	501,790
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(1,243,798)	(1,315,858)
<b>遞延所得稅負債(淨額)</b>	<b>(673,590)</b>	<b>(814,068)</b>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

	遞延稅項 資產—稅項 虧損	遞延稅項 資產—撤銷 持作銷售已 落成物業	遞延稅項 資產—集團 內部交易之 未變現利潤	遞延稅項 負債—確認 銷售額及銷 售相關成本 之暫時差異	遞延稅項 負債—投資 物業及物業、 廠房及設備 賬面值超出 稅項基準 部分	遞延稅項 負債—土地 使用權賬面 值超出稅項 基準部分	淨值
於2014年1月1日	246,433	-	69,776	(400,101)	(978,234)	(270,926)	(1,333,052)
於綜合收益表計入/(扣除)	131,641	25,077	28,863	400,101	(74,247)	7,549	518,984
於2014年12月31日	378,074	25,077	98,639	-	(1,052,481)	(263,377)	(814,068)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	(7,112)	-	(7,112)
於綜合收益表計入/(扣除)	184,050	5,835	(47,156)	-	(2,687)	7,548	147,590
於2015年12月31日	562,124	30,912	51,483	-	(1,062,280)	(255,829)	(673,590)

當有關利益可透過未來應課稅利潤變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就可就未來應課稅收入結轉人民幣447,276,000元(2014年：人民幣309,420,000元)的稅項虧損確認人民幣111,819,000元(2014年：人民幣77,355,000元)的遞延稅項資產。稅項虧損約人民幣199,788,000元、人民幣67,376,000元、人民幣42,256,000元及人民幣137,856,000元將分別於2017年、2018年、2019年及2020年屆滿。

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣21,400,509,000元(2014年：人民幣21,170,434,000元)計提預扣稅人民幣1,974,546,000元(2014年：人民幣2,117,043,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯出予境外中間控股公司。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 26 貿易及其他應付款項

	2015年	2014年
貿易應付款項(附註(a))	11,625,492	13,489,633
其他應付款項：		
— 關連方(附註40(c))	656,568	558,009
— 第三方(附註(b))	1,885,014	1,700,255
應付員工福利	45,114	41,665
應計費用	793,474	966,349
其他應付稅項	615,229	577,454
	<b>15,620,891</b>	<b>17,333,365</b>

附註：

(a) 本集團於2015年及2014年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2015年	2014年
90日內	9,951,225	11,026,173
90日以上及於180日以內	1,150,087	1,303,306
180日以上及於365日以內	415,797	663,625
365日以上	108,383	496,529
	<b>11,625,492</b>	<b>13,489,633</b>

(b) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 27 其他(虧損)/收益淨額

	2015年	2014年
出售物業、廠房及設備所得收益	141,428	174,754
匯兌虧損淨額(附註(a))	(194,751)	(28,720)
其他	(86,064)	–
	<b>(139,387)</b>	146,034

附註：

- (a) 該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括關於計入財務費用淨額(附註32)的借款匯兌損益。

### 28 其他收入

	2015年	2014年
利息收入	120,162	86,067
沒收客戶訂金	30,244	43,496
出售投資物業所得收益	–	13,574
土地初期發展的项目淨收入	–	799,834
雜項	61,756	36,195
	<b>212,162</b>	979,166

### 29 其他開支

	2015年	2014年
慈善捐款	34,076	61,019
可換股債券之贖回成本	–	127,018
2009年優先票據之提早贖回溢價	–	91,821
雜項	48,363	33,092
	<b>82,439</b>	312,950

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 30 按性質劃分的開支

	2015年	2014年
僱員福利開支 — 包括董事酬金(附註31)	1,792,370	1,675,560
— 物業發展	978,425	995,679
— 物業管理	574,107	521,394
— 酒店營運	239,838	158,487
核數師酬金	7,650	8,800
— 核數服務	6,700	6,500
— 非核數服務	950	2,300
廣告費	1,136,822	1,200,570
折舊(附註6)	367,346	342,120
攤銷無形資產(附註8)	11,215	18,719
攤銷土地使用權(附註7)	57,827	60,777
— 確認為銷售成本	42,156	40,197
— 確認為開支	15,671	20,580
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及資本化利息	27,766,712	21,831,778
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	2,346,946	2,161,133
物業管理成本	334,414	349,799
酒店營運成本	500,506	428,727
撇銷持作銷售已落成物業	123,647	100,310
佣金	166,377	171,624
其他	809,056	758,460
<b>銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額</b>	<b>35,420,888</b>	<b>29,108,377</b>

附註：

(a) 本集團須就銷售中國物業所得收入繳付5%營業稅及其他徵費。



(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

31 僱員福利開支

	2015年	2014年
工資及薪酬	1,505,633	1,412,840
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	106,210	86,818
員工福利	33,598	31,615
醫療福利	28,522	26,669
其他津貼及福利	118,407	117,618
	<b>1,792,370</b>	<b>1,675,560</b>

附註：

(a) 本集團的中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士  
本年內，本集團五名最高薪酬人士包括三名(2014年：三名)董事，其薪酬見附註45的分析。本年內應付餘下兩名(2014年：兩名)人士的薪酬載列如下：

	2015年	2014年
薪酬及花紅	9,339	12,891

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(港元)	人數	
	2015年	2014年
5,000,001 港元 — 5,500,000 港元	1	—
5,500,001 港元 — 6,000,000 港元	1	—
7,500,001 港元 — 8,000,000 港元	—	1
8,000,001 港元 — 8,500,000 港元	—	1

(c) 截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 32 財務費用淨額

	2015年	2014年
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(2,006,481)	(2,337,392)
— 優先票據	(1,414,452)	(1,207,992)
— 可換股債券	—	(108,410)
減：資本化利息	3,003,801	3,444,325
借款及可換股債券匯兌虧損	(1,132,380)	(83,104)
減：資本化匯兌虧損	224,306	—
	(1,325,206)	(292,573)

### 33 所得稅開支

	2015年	2014年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,697,456	2,777,876
— 中國土地增值稅	2,172,129	2,447,623
— 中國預扣所得稅	172,955	328,275
遞延所得稅(附註25)		
— 中國企業所得稅	(147,590)	(518,984)
	3,894,950	5,034,790

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2015年	2014年
除所得稅前利潤	6,196,487	10,125,891
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	1,549,122	2,531,473
以下項目的稅務影響		
— 一間聯營公司呈報除稅後之業績	6,798	6,909
— 合營企業呈報除稅後之業績	21,850	11,249
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(21,653)	(2,322)
— 不可在所得稅前扣減的費用(附註(b))	502,317	312,925
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(543,032)	(611,906)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	34,464	10,564
中國企業所得稅	1,549,866	2,258,892
中國預扣所得稅	172,955	328,275
中國土地增值稅	2,172,129	2,447,623
	3,894,950	5,034,790

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 33 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 截至2015年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括本公司銀行存款利息收入(2014年：相同)。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，不可在所得稅前扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款及本集團香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2014年：本公司產生的購回成本、國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款及本集團香港實體的開支)。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展活動相關開支在內的可供扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

### 中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

### 中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於2007年1月1日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度並無在香港產生應課稅利潤，故概無於該等綜合財務報表內就香港利得稅作出任何撥備。於香港的本集團實體的利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 34 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行的普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2015年	2014年
本公司股東應佔利潤	1,390,343	4,287,245
已發行的普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份(千股)	3,882,578	3,508,170
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.358	1.222

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。於2015年12月31日，並沒有攤薄影響的潛在普通股。於2014年12月31日，本公司有攤薄影響的潛在普通股 — 可換股債券。可換股債券乃假定已兌換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷扣除稅務影響的利息開支。

	2015年	2014年
盈利		
本公司股東應佔利潤	1,390,343	4,287,245
負債成份的匯兌收益	—	24,047
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	1,390,343	4,311,292
已發行的普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份(千股)	3,882,578	3,508,170
假定可換股債券已兌換(千股)	—	76,590
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,882,578	3,584,760
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.358	1.203

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

35 股息

	2015年	2014年
已付中期股息每股普通股零港元(2014年：0.145港元)(附註(a))	–	400,104
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	–	(3,961)
	–	396,143
擬派末期股息每股普通股0.145港元(2014年：0.25港元)(附註(b))	473,963	772,931
擬派特別股息每股普通股0.25港元(2014年：無)(附註(b))	818,663	–
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(11,375)	(6,801)
	1,281,251	766,130
	1,281,251	1,162,273

附註：

- (a) 本公司董事會並無宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息(2014年：人民幣400,104,000元)。
- (b) 於2015年6月12日舉行的本公司股東周年大會上已宣派2014年的末期股息為每股普通股0.25港元，合共979,262,000港元(相當於人民幣772,931,000元)，其中8,617,000港元(相當於人民幣6,801,000元)乃就股份獎勵計劃持有之股份而宣派。

由本公司董事會所建議的2015年的末期股息每股普通股0.145港元及特別股息每股普通股0.25港元，將於2016年5月13日舉行的股東周年大會上由股東批准派發。末期股息將自本公司之保留盈利派發，而特別股息將自本公司之股份溢價派發。該等綜合財務報表並無反映此應付股息。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 36 經營活動產生的現金

	2015年	2014年
年內利潤	2,301,537	5,091,101
就以下各項作出調整：		
稅項	3,894,950	5,034,790
利息收入(附註28)	(120,162)	(86,067)
折舊(附註6)	367,346	342,120
攤銷無形資產(附註8)	11,215	18,719
攤銷土地使用權(附註7)	57,827	60,777
撤銷持作銷售已落成物業	123,647	100,310
處置投資物業和物業、廠房及設備的收益	(141,428)	(188,328)
匯兌虧損淨額	194,751	28,720
投資物業公允值收益	(62,523)	(469,625)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	27,190	27,636
合營企業稅後虧損所佔份額	87,400	44,997
財務費用淨額(附註32)	1,325,206	292,573
可換股債券贖回成本(附註29)	–	127,018
2009年優先票據之提早贖回溢價(附註29)	–	91,821
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	10,194,877	(13,567,476)
就收購土地使用權之預付款項	(3,473,821)	6,209,871
有限制現金	(336,470)	(1,648,644)
貿易及其他應收款項	2,647,660	(706,095)
貿易及其他應付款項及應計費用	1,324,070	1,362,592
來自顧客的預收款項	(2,105,030)	2,787,328
<b>經營活動產生的現金</b>	<b>16,318,242</b>	<b>4,954,138</b>

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 財務擔保

	2015年	2014年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	22,449,001	14,658,120
為一間聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註40(b))	1,781,900	2,233,980
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註40(b))	650,947	799,346
	<b>24,881,848</b>	17,691,446

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2015年12月31日，未完結擔保額為人民幣22,449,001,000元(2014年：人民幣14,658,120,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2015年12月31日，本集團應佔就若干買方向一間聯營公司提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣439,886,000元(2014年：人民幣271,960,000元)。

於2015年12月31日，本集團應佔就若干買方向合營企業提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣207,766,000元(2014年：人民幣142,383,000元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承授人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 本公司與其他四家中國房地產開發商已就利合(附註10)多達人民幣8,909,500,000元(2014年：人民幣11,169,900,000元)的貸款額度按彼等於利合的控股比例均等提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣1,781,900,000元(2014年：人民幣2,233,980,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方分別按各自所持若干合營企業的股權比例為人民幣2,404,089,000元(2014年：人民幣3,067,385,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣650,947,000元(2014年：人民幣799,346,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 38 承擔

#### (a) 經營租約承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2015年	2014年
物業、廠房及設備：		
— 1年內	37,334	37,268
— 1年後但不遲於5年	61,110	66,604
	98,444	103,872

	2015年	2014年
物業發展項目鄰近地方的租賃：		
— 1年內	700	650
— 1年後但不遲於5年	3,300	3,100
— 5年後	31,950	32,850
	35,950	36,600

	2015年	2014年
配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	3,430	3,401
— 1年後但不遲於5年	8,337	9,593
— 5年後	28,337	30,450
	40,104	43,444

#### (b) 其他承擔

	2015年	2014年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	16,303,494	21,804,306
— 收購土地使用權	92,833	951,028
	16,396,327	22,755,334



(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 39 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2015年	2014年
1年內	161,011	66,267
1年後但不遲於5年	642,404	445,891
5年後	365,621	284,606
	<b>1,169,036</b>	<b>796,764</b>

### 40 關連方交易

#### (a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
Top Coast Investment Limited	本集團的最終控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場(附註(i))	由創辦股東控制
中山市雅居樂長江酒店有限公司(附註(i))	由創辦股東控制
利合	本集團的聯營公司
天津津南新城房地產開發有限公司(天津津南)(附註(i))	本集團的合營企業
天津和安投資有限公司(和安)(附註(i))	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司(中山雅鴻)(附註(i))	本集團的合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司(花都雅展)(附註(i))	本集團的合營企業

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 40 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
長沙上城置業有限公司(長沙上城)(附註(i))	本集團的合營企業
廣州市眾譽房地產開發有限公司(廣州眾譽)(附註(i))	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司(廣西富雅)(附註(i))	本集團的合營企業
和榮有限公司(和榮)	本集團的合營企業
煌迪有限公司(煌迪)	本集團的合營企業

#### (b) 與關連方的交易

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團與關連方作出以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2015年	2014年
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設備服務費(附註(i))	32	30
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(i))	3,178	4,218
Top Coast Investment Limited收取的包銷費	-	8,572

	2015年	2014年
就關連方借款提供擔保		
— 利合(附註37(b))	1,781,900	2,233,980
— 天津津南(附註37(c))	551,097	734,346
— 中山雅鴻(附註37(c))	-	65,000
— 廣西富雅(附註37(c))	49,900	-
— 長沙上城(附註37(c))	49,950	-
	2,432,847	3,033,326

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

40 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

主要管理層酬金

主要管理人員包括執行董事。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下表所示：

	2015年	2014年
— 薪酬及其他短期僱員福利	32,513	28,786
— 退休計劃供款	171	165
	<b>32,684</b>	<b>28,951</b>

附註：

- (i) 高爾夫設備服務費和餐館及酒店服務費按相關協議條款扣賬，本公司董事認為該等費用乃經參考所指年度的市價後釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃按日常業務運作過程及本集團與各關連方互相議定的條款進行。

(c) 與關連方有關的結餘

於2015年及2014年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2015年	2014年
應收關連方款項		
— 利合(附註(i))	2,439,716	2,039,716
— 中山雅鴻(附註(ii))	214,523	—
— 天津津南(附註(ii))	1,115,000	1,075,000
— 長沙上城(附註(ii))	685,310	660,310
— 花都雅展(附註(ii))	312,482	423,983
	<b>4,767,031</b>	<b>4,199,009</b>
應付關連方的款項		
— Top Coast Investment Limited(附註(iii))	7,480	6,884
— 創辦股東(附註(iv))	92,820	92,820
— 中山長江高爾夫球場(附註(ii))	32	30
— 中山雅鴻(附註(ii))	267,587	30,646
— 煌迪(附註(ii))	288,649	427,629
	<b>656,568</b>	<b>558,009</b>

附註：

- (i) 2015年12月31日，應收利合的結餘屬於現金墊款性質，無抵押、免息及預期於1年後收取。
- (ii) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於2015年12月31日應付Top Coast Investment Limited的款項包括人民幣251,000元的應付股息(2014年：無)及人民幣7,229,000元的現金墊款(2014年：人民幣6,884,000元)，均為無抵押、免息及按要求償還。
- (iv) 應付創辦股東款項為一間酒店大樓的應付收購代價。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 41 最終控股公司

本公司董事認為Top Coast Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

### 42 附屬公司

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務/經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
<b>由本公司直接持有</b>					
東萃集團控股有限公司 (前稱東萃集團有限公司)	英屬處女群島 ([英屬處女群島])/ 有限責任公司	投資控股/ 香港	100%	100%	-
<b>由本公司間接持有</b>					
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業有限公司)	中國/外商獨資企業	管理顧問/中國大陸	-	100%	-
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

42 附屬公司(續)

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務/經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
廣州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
雅居樂物業管理服務有限公司 (前稱中山市雅居樂物業管理服務有限公司)	中國/外商獨資企業	物業管理/中國大陸	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
冠金投資有限公司(附註(b))	英屬處女群島/ 有限責任公司	投資控股/ 英屬處女群島	-	70%	30%
海南雅居樂房地產開發有限公司 (「海南雅居樂」)(附註(b))	中國/外商投資企業	物業發展/中國大陸	-	70%	30%
海南雅恒房地產開發有限公司(「海南雅恒」) (附註(b))	中國/外商投資企業	物業發展/中國大陸	-	70%	30%
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 42 附屬公司(續)

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務／經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	中國／外商投資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
上海靜安城投重慶置業有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
上海雅恒房地產開發有限公司 (前稱上海金昌房地產開發有限公司)	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	酒店營運／中國大陸	-	100%	-
佛山雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	酒店營運／中國大陸	-	100%	-
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
中山市雅信房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
中山市雅創房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

42 附屬公司(續)

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務／經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
中山市雅景房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 42 附屬公司(續)

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務／經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司 (前稱西雙版納雅居樂旅遊發展有限公司)	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商投資企業	物業發展／中國大陸	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	物業發展／中國大陸	-	100%	-



(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

42 附屬公司(續)

(a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立 地點及法律地位	主要業務/經營地點	本公司 直接持有的 普通股比例(%)	本集團持有的 普通股比例(%)	非控股 權益持有的 普通股比例(%)
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國大陸	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	53.8%	46.2%
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	100%	-
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國大陸	-	51%	49%

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 42 附屬公司(續)

#### (a) 以下為2015年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

結構實體	主要活動
本公司僱員股份信託	購買、管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表及僱員股份信託所持的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

#### (b) 重大非控股權益

冠金投資有限公司(「冠金」)於英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。冠金的若干附屬公司為國內部份項目開發公司。2015年12月31日，非控股權益總額為人民幣3,198,064,000元(2014年：人民幣2,960,884,000元)，其中人民幣2,042,193,000元(2014年：人民幣2,107,735,000元)為所持冠金30%非控股權益。其餘非控股權益並不重大。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

42 附屬公司(續)

(b) 重大非控股權益(續)

非控股權益重大之附屬公司的財務資料概況

	2015年	2014年
流動		
— 資產	18,875,357	20,226,405
— 負債	(15,122,548)	(17,660,314)
流動淨資產總值	3,752,809	2,566,091
非流動		
— 資產	4,375,499	5,288,834
— 負債	(1,320,999)	(829,142)
非流動淨資產總值	3,054,500	4,459,692
淨資產	6,807,309	7,025,783

	2015年	2014年
營業額	6,960,619	6,319,307
持續經營所得稅後收益	1,244,150	1,232,219
全面收益總額	1,244,150	1,232,219
分配予非控股權益的全面收益總額	373,245	369,666
已付非控股權益的股息	438,787	342,616

	2015年	2014年
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(530,726)	422,877
投資活動產生/(所用)現金淨額	287,442	(318,170)
融資活動產生/(所用)的現金淨額	474,434	(573,784)
現金及現金等值項目的匯兌虧損	(32,025)	(191)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	199,125	(469,268)

\* 上述金額未計及公司間抵銷。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 43 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	於12月31日	
	2015年	2014年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	34,481,196	35,362,968
其他應收款項及預付款項	16,374	6,326
有限制現金	255,576	250,000
現金及現金等值項目	243,918	149,943
	34,997,064	35,769,237
<b>總資產</b>	<b>35,445,584</b>	<b>36,217,757</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本及溢價	5,097,967	5,097,967
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備(附註(a))	427,512	427,512
保留盈利(附註(a))	1,092,304	1,402,684
	6,461,195	6,771,575
<b>永久資本證券</b>	<b>4,488,659</b>	<b>4,483,409</b>
<b>總權益</b>	<b>10,949,854</b>	<b>11,254,984</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	17,679,822	16,126,953
<b>流動負債</b>		
借款	2,799,891	5,145,760
應付附屬公司款項	3,342,822	2,874,149
其他應付款項及應計費用	673,195	815,911
	6,815,908	8,835,820
<b>總負債</b>	<b>24,495,730</b>	<b>24,962,773</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>35,445,584</b>	<b>36,217,757</b>

本公司資產負債表由董事會於2016年3月23日批准並由下列代表簽署：

陳卓林  
董事

陳卓雄  
董事

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

#### 43 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)：本公司儲備變動

	其他儲備	保留盈利
於2014年1月1日	427,512	911,371
年內利潤	-	1,792,806
2013年已宣派的股息	-	(1,301,493)
<b>於2014年12月31日</b>	<b>427,512</b>	<b>1,402,684</b>
於2015年1月1日	427,512	1,402,684
年內利潤	-	455,750
2014年已宣派的股息	-	(766,130)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>427,512</b>	<b>1,092,304</b>

#### 44 資產負債表日後事項

##### 1. 境內債券

於2016年1月11日，本公司中國附屬公司(「發行人」)發行合共人民幣1,600,000,000元的4.7%境內債券(「境內債券」)。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,583,568,000元。境內債券將於2021年1月11日到期。於第三年末，發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分境內債券。

##### 2. 資產證券化

從事物業管理的中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產證券化(「資產證券化」)安排，抵押其管理的若干物業未來5年的應收款項權利。於2016年2月26日，正式確立總面值為人民幣1,100,000,000元的資產證券化，為期5年，其中人民幣100,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的資產證券化所得款項淨額約為人民幣974,150,000元。

##### 3. 境內私募債券

於2016年3月21日，本公司一家中國附屬公司申請向一組金融機構發行合共高達人民幣3,000,000,000元非公開境內債券(「非公開境內債券」)已獲上海證券交易所批准。非公開境內債券的最終本金額及利率視乎市況及合資格投資者的意向而定。非公開境內債券將由發行日期起不超過四年到期。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 董事利益及權益

#### (a) 董事及最高行政人員的酬金

每位董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

截至2015年12月31日止年度：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

	住房津貼及 退休福利 計劃供款			合計
	袍金	薪金		
陳卓林先生	-	3,364	14	3,378
陳卓雄先生	-	2,403	14	2,417
黃奉潮先生	-	6,271	29	6,300
梁正堅先生(附註(i))	-	9,374	33	9,407
陳忠其先生	-	8,266	81	8,347
陳卓賢先生	315	-	-	315
陸倩芳女士	315	-	-	315
陳卓喜先生	315	-	-	315
陳卓南先生	315	-	-	315
鄭漢鈞博士(附註(ii))	315	-	-	315
鄺志強先生(附註(ii))	315	-	-	315
張永銳先生(附註(ii))	315	-	-	315
許照中先生(附註(ii))	315	-	-	315
黃紹開先生(附註(ii))	315	-	-	315
	2,835	29,678	171	32,684

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 董事利益及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)

截至2014年12月31日止年度：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	-	3,327	13	3,340
陳卓賢先生	-	941	3	944
陸倩芳女士	-	941	3	944
陳卓雄先生	-	2,377	13	2,390
陳卓喜先生	-	823	3	826
陳卓南先生	-	823	3	826
黃奉潮先生	-	7,440	59	7,499
梁正堅先生(附註(i))	-	7,555	34	7,589
陳忠其先生	-	6,205	40	6,245
鄭漢鈞博士(附註(ii))	309	-	-	309
鄺志強先生(附註(ii))	309	-	-	309
張永銳先生(附註(ii))	309	-	-	309
許照中先生(附註(ii))	158	-	-	158
黃紹開先生(附註(ii))	158	-	-	158
	1,243	30,432	171	31,846

附註：

(i) 梁正堅先生於2015年12月1日辭任。

(ii) 本公司獨立非執行董事。

## 綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 45 董事利益及權益(續)

#### (b) 董事退休福利

截至2015年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利(2014年：相同)。

#### (c) 董事離職福利

截至2015年12月31日止年度，董事並無收取離職福利(2014年：相同)。

#### (d) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至2015年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(2014年：相同)。

#### (e) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2015年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

#### (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之交易、安排或合約。



# 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2011年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	27,194,088	29,464,955	32,550,203	29,906,755	25,642,029
流動資產	90,118,843	94,183,201	81,985,003	60,942,756	56,136,193
<b>總資產</b>	<b>117,312,931</b>	123,648,156	114,535,206	90,849,511	81,778,222
<b>權益及負債</b>					
<b>總權益</b>	<b>41,994,987</b>	41,095,292	36,567,296	27,911,807	23,756,843
非流動負債	24,786,841	27,166,852	29,152,128	23,236,236	16,781,526
流動負債	50,531,103	55,386,012	48,815,782	39,701,468	41,239,853
<b>總負債</b>	<b>75,317,944</b>	82,552,864	77,967,910	62,937,704	58,021,379
<b>總權益及負債</b>	<b>117,312,931</b>	123,648,156	114,535,206	90,849,511	81,778,222

\* 於2013年，本集團改變了有關合營企業權益的會計政策，據此2012年的對比數字已經重列。

## 五年財務概要(續)

### 綜合收益表

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (經重列)	2011年 人民幣千元
<b>持續經營</b>					
營業額	43,004,312	38,317,599	35,436,404	29,891,751	22,944,566
銷售成本	(32,191,005)	(25,886,775)	(22,821,680)	(17,456,231)	(10,590,392)
<b>毛利</b>	<b>10,813,307</b>	12,430,824	12,614,724	12,435,520	12,354,174
銷售及營銷成本	(1,785,859)	(1,784,164)	(1,522,821)	(974,519)	(835,042)
行政開支	(1,444,024)	(1,437,438)	(1,284,575)	(1,124,629)	(876,565)
投資物業公允值收益	62,523	469,625	174,277	178,428	96,418
其他(虧損)/收益淨額	(139,387)	146,034	(93,687)	32,800	(152,867)
其他收入	212,162	979,166	224,851	132,057	200,220
其他開支	(82,439)	(312,950)	(131,743)	(212,552)	(105,322)
<b>經營利潤</b>	<b>7,636,283</b>	10,491,097	9,981,026	10,467,105	10,681,016
嵌入式金融衍生工具公允值收益	-	-	295,748	199,769	176,922
財務(費用)/收益淨額	(1,325,206)	(292,573)	488,214	(46,294)	644,608
一間聯營公司稅後(虧損)/收益 所佔份額	(27,190)	(27,636)	(59,537)	(87,024)	120,938
合營企業稅後(虧損)/收益所佔份額	(87,400)	(44,997)	7,124	(1,950)	-
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>6,196,487</b>	10,125,891	10,712,575	10,531,606	11,623,484
所得稅開支	(3,894,950)	(5,034,790)	(4,850,220)	(5,384,955)	(6,389,804)
<b>年內利潤</b>	<b>2,301,537</b>	5,091,101	5,862,355	5,146,651	5,233,680
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
本公司股東	1,390,343	4,287,245	4,826,907	5,000,482	4,105,255
永久資本證券持有人	358,565	354,782	342,497	-	-
非控股權益	552,629	449,074	692,951	146,169	1,128,425
	<b>2,301,537</b>	5,091,101	5,862,355	5,146,651	5,233,680
<b>年內本公司股東應佔</b>					
<b>持續經營產生的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)					
— 基本	0.358	1.222	1.400	1.450	1.184
— 攤薄	0.358	1.203	1.210	1.305	1.067

\* 於2013年，本集團改變了有關合營企業權益的會計政策，據此2012年的對比數字已經重列。

## 董事會

陳卓林先生\* (主席兼總裁)  
陳卓賢先生\*\* (副主席)  
陸倩芳女士\*\* (副主席)  
陳卓雄先生\*  
黃奉潮先生\*  
梁正堅先生\* (於2015年12月1日辭任)  
陳忠其先生\*  
陳卓喜先生\*\*  
陳卓南先生\*\*  
鄭漢鈞博士<sup>#</sup> GBS, OBE, JP  
鄭志強先生<sup>#</sup>  
張永銳先生<sup>#</sup> BBS  
許照中先生<sup>#</sup> JP  
黃紹開先生<sup>#</sup>

\* 執行董事  
\*\* 非執行董事  
<sup>#</sup> 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)  
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP  
張永銳先生 BBS  
許照中先生 JP

### 薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)  
鄭志強先生  
張永銳先生 BBS  
陸倩芳女士  
許照中先生 JP  
黃紹開先生

### 提名委員會

張永銳先生 BBS (委員會主席)  
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP  
鄭志強先生  
陸倩芳女士  
許照中先生 JP  
黃紹開先生

## 公司秘書

張森先生 (於2016年3月9日獲委任)  
官鈺欽先生 (於2016年3月9日辭任)

## 授權代表

陳卓林先生  
張森先生 (於2016年3月9日獲委任)  
官鈺欽先生 (於2016年3月9日辭任)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

### 關於香港法律：

盛德律師事務所  
姚黎李律師行

### 關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

### 關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

### 關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

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

## 公司資料(續)

### 中國主要辦事處

中國  
廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心  
33樓  
郵編：510623

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
花旗銀行大廈  
33樓

### 主要股份過戶登記處

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

### 股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

#### 資本市場及企業事務部

電郵：ir@agile.com.cn  
電話：(852) 2847 3383  
傳真：(852) 2780 8822

### 網站

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

## 上市資料

### 股本證券上市

本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。

### 債務證券上市

於香港聯交所主板上市的本公司債務證券如下：

- 2017年到期本金總額人民幣20億元的6.5%優先票據(股份代號：85950)
- 2019年到期本金總額5億美元的8.375%優先票據(股份代號：6026)
- 2020年到期本金總額5億美元的9%優先票據(股份代號：5517)

於新加坡證券交易所有限公司官方名單上市的本公司債務證券如下：

- 2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據
- 2017年到期本金總額7億美元的9.875%優先票據

於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國成立的全資附屬公司)債務證券如下：

- 2021年到期發行總額為人民幣16億元的境內公司債券，票面利率為4.7%(債券代號：136134)

### 資本證券上市

本公司的本金總額7億美元次級永久資本證券(股份代號：4593)於香港聯交所主板上市。

## 財務日誌

中期業績公佈	2015年8月26日
全年業績公佈	2016年3月23日
2016年股東周年大會	2016年5月13日
末期股息及特別股息派發	2016年6月3日

## 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

### 以釐定有權出席2016年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期	： 2016年5月9日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2016年5月10日(星期二)至2016年5月13日(星期五)(包括首尾兩天)

### 以釐定獲派末期股息及特別股息之股東

末期股息及特別股息除淨日	： 2016年5月18日(星期三)
最後股份過戶日期	： 2016年5月19日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2016年5月20日(星期五)至2016年5月24日(星期二)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2016年5月24日(星期二)

## 公司資料(續)

如欲合符出席2016年股東周年大會並投票或／及獲派末期股息及特別股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記。

建議派發末期股息及特別股息將在取得股東於2016年股東周年大會批准後，於2016年6月3日(星期五)向2016年5月24日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發。

### 股東周年大會

2016年股東周年大會將於2016年5月13日(星期五)舉行。2016年股東周年大會通告將載於本公司日期為2016年4月12日的股東通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2016年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於雅居樂網站(www.agile.com.cn)、港交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。

### 股息

中期股息	無
擬派末期股息	每股14.5港仙
擬派特別股息	每股25.0港仙

### 公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於雅居樂網站(www.agile.com.cn)、港交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。任何登記股東如欲變更收取本公司通訊的語言選擇或方式，只須填妥指定表格及發送至本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司即可，費用全免。非登記股東如透過經紀或託管人持有本公司股份，則須透過其經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報內容。

雅居樂或本公司	雅居樂地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
銷售均價	平均銷售價格
獎勵股份	根據股份獎勵計劃，於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予僱員股份受託人，並以信託方式為獲選僱員持有
2015年股東周年大會	本公司於2015年6月12日舉行的股東周年大會
2016年股東周年大會	本公司將於2016年5月13日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
東亞	東亞銀行有限公司
董事會	本公司的董事會
中銀澳門	中國銀行有限公司澳門分行
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司
陳氏家族信託	由Top Coast成立為信託人的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》
董事	本公司的董事

## 辭彙表(續)

僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南
GBS	金紫荊星章
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
港交所	香港交易及結算所有限公司
香港	中國香港特別行政區
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
恒生	恒生銀行有限公司
滙豐	香港上海滙豐有限公司
工銀亞洲	中國工商銀行(亞洲)有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士



上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股面值0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃
股東	股份持有人
購股權計劃	本公司於2005年11月23日採納的購股權計劃。購股權計劃已於2015年11月22日屆滿終止。
新交所	新加坡交易所有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家在2005年5月17日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的受託人

## 辭彙表(續)

美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比

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

