

# 中國金茂控股集團有限公司

二零一五年年報

(於香港註冊成立的有限公司)

股票代號: 00817



釋  
放  
未  
來  
城  
市  
生  
命  
力

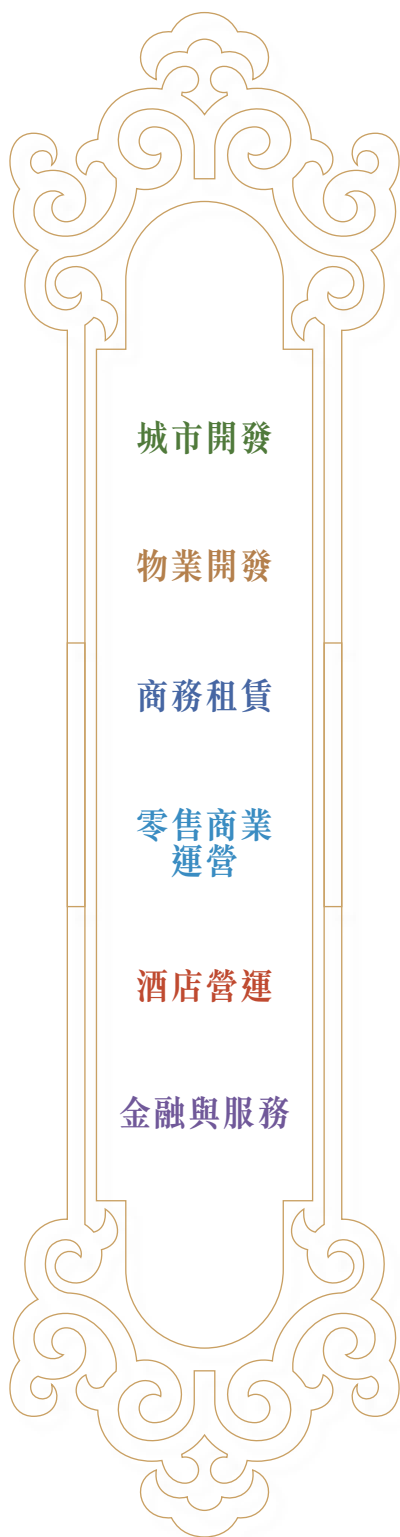


中國金茂控股集團有限公司  
二零一五年年報

# 目錄

2	關於中國金茂
4	公司大事記
6	公司資料
7	財務摘要
8	董事會致辭
12	榮譽和獎項
14	管理層討論與分析
88	投資者關係報告
91	企業社會責任報告
95	董事及高級管理層簡介
104	企業管治報告
121	董事會報告
145	獨立核數師報告
147	綜合損益表
148	綜合全面收益表
149	綜合財務狀況表
151	綜合權益變動表
153	綜合現金流量表
155	財務報表附註
248	五年財務資料

# 關於 中國金茂



中國金茂控股集團有限公司（簡稱「中國金茂」）（股票代號：00817）是世界五百強企業之一中國中化集團公司（2015年列《財富》全球500強之第105位）旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市，是香港恒生綜合指數成份股之一。中國中化集團公司是獲得國資委批准以地產開發和酒店經營為主營業務的中央國有企業之一。

秉承中化集團「創造價值、追求卓越」的核心理念，中國金茂始終堅持高端定位和精品路線，加快推進服務和金融創新，致力於成為中國領先的城市綜合開發商與運營商。

基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。目前，公司已成功進駐華北、華東、華南、華中、西南5大區域核心城市，並成功打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。

## 戰略升級 — 由「雙輪驅動」到「雙輪兩翼」

中國金茂將在以品質領先為核心的戰略基礎上，全力推動核心業務的跨越發展，加快推進服務與金融創新，實現由「雙輪驅動」到「雙輪兩翼」的戰略升級。

### 雙輪 — 開發+持有

持續構建開發持有兩大核心業務的均衡組合與良性互動，實現開發業務規模有序擴張，酒店、商業、寫字樓等持有業務規模穩步增長，鞏固「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質地產標桿地位。

### 兩翼 — 金融+服務

在金融方面，推進多種渠道資本運作創新，提供多種形式金融服務創新，豐富投融資渠道，打造地產金融創新平台。

在服務方面，堅持客戶導向，整合服務資源，搭建互聯網平台，圍繞核心業務實現服務延伸，逐漸形成「配套多維、體驗超值、便捷無憂」的服務地產特色形象。

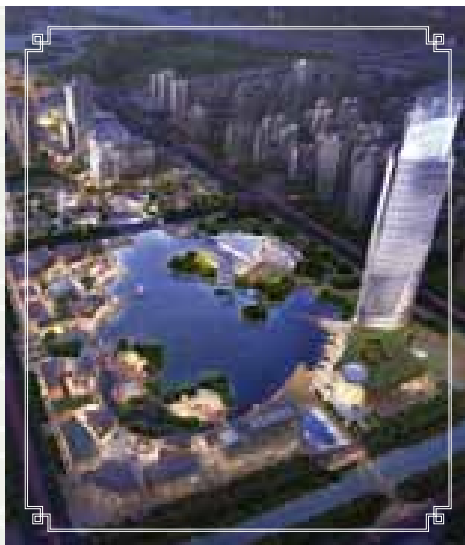
由開發與持有組成的「雙輪」是公司發展的基礎與優勢；由金融與服務構成的「兩翼」則是助推公司發展的全新動力。短期內，中國金茂將繼續堅持以「雙輪」為核心，同時借助金融及服務創新，推動主營業務更快更好地發展；在可預見的將來，隨着金融業務與地產相關服務規模的持續增長和盈利能力日趨成熟，「兩翼」將成長為中國金茂發展的新引擎。

## 城市與物業開發

### 強勁表現

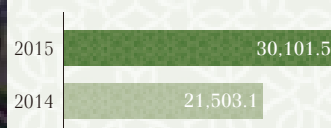
從物業開發項目及土地一級開發項目，總建築面積分別為約1,188萬平方米和約2,063萬平方米

年內項目銷售業績良好，並成功在北京、杭州、寧波、南京、佛山等地增加土地儲備。



## 簽約銷售額

(人民幣百萬元)



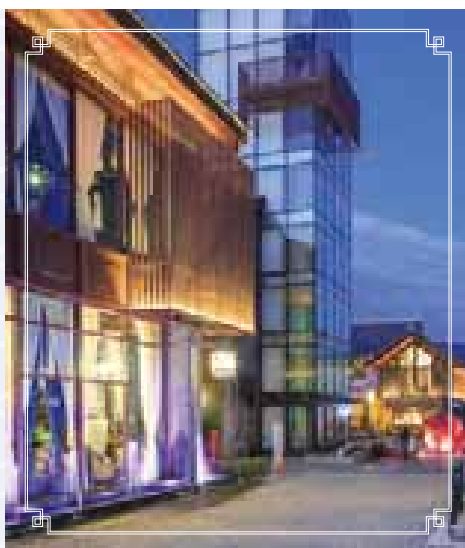
+40%

## 商務租賃與零售 商業運營

### 穩定收入

六處高質量投資物業，總建築面積約55萬平方米

旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列



## 物業租金收入

(港幣百萬元)



+7%

## 酒店經營

### 領先同業

九所豪華酒店，擁有3,667間客房

酒店業績表現優秀，位居同行業前列



## 酒店經營收入

(港幣百萬元)



+6%

# 公司 大事記



## 2015年1月

- ◆ 公司獲取青島中歐國際城項目首批八幅地塊。



## 2015年5月

- ◆ 公司與騰訊聯合召開戰略合作發佈會，宣告雙方將在產品戰略升級和智慧化生活探索等方面全面深化合作。



## 2015年6月

- ◆ 公司引入新華保險、GIC、華平基金、郭炳湘先生等四名戰略投資者。



## 2015年8月

- ◆ 公司與中鐵建聯合體獲取北京豐台石榴莊項目地塊。
- ◆ 南京青龍山國際生態新城項目實現首宗地塊出讓。

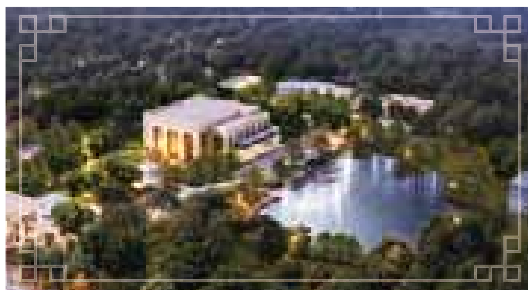


## 2015年9月

- ◆ 公司正式更名為「中國金茂控股集團有限公司」，簡稱「中國金茂」。
- ◆ 公司獲取寧波市江東金茂府項目地塊。
- ◆ 青島伊甸園項目簽約儀式在英國駐華大使官邸舉行。
- ◆ 南京金茂匯舉辦開業典禮。

## 2015年10月

- ◆ 公司與碧桂園聯合體獲取北京豐台科技園兩幅地塊。
- ◆ 公司獲取南京東城金茂悅項目地塊。
- ◆ 公司獲取佛山綠島湖項目地塊。
- ◆ 公司獲取杭州濱江金茂府項目地塊。



## 2015年11月

- ◆ 青島中歐國際城項目被中歐綠色和智慧城市論壇授予首屆「中歐綠色和智慧城市技術創新獎」。



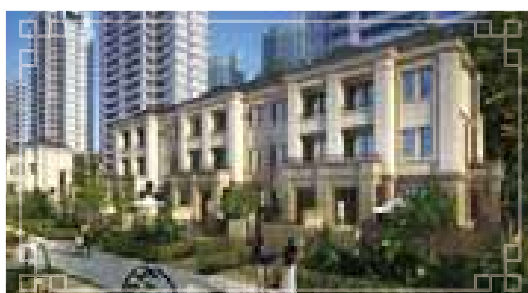
## 2015年12月

- ◆ 公司與國家發改委城市和小城鎮改革發展中心在佛山簽署戰略合作協議。



## 2016年

- ◆ 公司獲取青島中歐國際城項目第二批四幅地塊。
- ◆ 公司獲取寧波姚豐項目地塊。
- ◆ 公司成功發行5億美元次級擔保永續資本證券。
- ◆ 公司獲取天津熱電廠項目地塊。



# 公司資料

## 公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

## 主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場  
辦公大樓47樓4702-4703室

## 非執行董事

楊林先生  
崔焱先生  
安洪軍先生

## 執行董事

李從瑞先生（首席執行官）  
江南先生（首席財務官）

## 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荆星章，太平紳士  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

## 首席財務官

江南先生

## 合資格會計師

廖繼勤先生

## 公司秘書

廖繼勤先生

## 授權代表

李從瑞先生  
江南先生

## 法律顧問

瑞生國際律師事務所  
香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座18樓

北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京市西城區豐盛胡同  
28號太平洋保險大廈10層

## 核數師

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號中信大廈22樓

## 股票代號

00817

## 股份過戶登記處

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

## 投資者聯絡方式

電話：852-28299518  
傳真：852-28240300  
電子郵件：franshion@sinochem.com

## 公司網站

[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)



# 財務摘要

	2015年 (港幣百萬元)	2014年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	22,110.3	29,548.2	-25
毛利	8,549.2	11,558.8	-26
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	2,874.2	3,610.3	-20
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	915.0	1,685.8	-46
本公司所有者應佔溢利	3,789.2	5,296.1	-28
資產總額	158,899.7	138,025.8	15
本公司所有者應佔權益	40,042.8	37,650.4	6
每股基本盈利(港仙)	38.13	57.86	-34
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(港仙)	28.92	39.44	-27
股息(港仙)			
－末期息每股	8.0	11.5	-30
淨債務與調整後資本比率(%)	51	56	不適用

注：淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－限制性銀行結餘及抵押存款－其他金融資產(金融產品)) / (權益總額+應付關聯方款項)。



# 董事會 致辭



本集團仍將堅持做受人尊敬的品質地產引領者，充分發揮在一二級聯動、綜合體開發、持有物業運營等方面的經驗優勢，逐步確立城市運營商的總體定位，聚焦規劃引導、產業培育、住宅開發、配套建設等綜合能力，致力於打造城市新核心。本集團將在「雙輪驅動」戰略基礎上，進一步夯實開發持有兩大核心業務，積極推進地產服務與金融創新，切實推動「雙輪兩翼」戰略升級，努力打造成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿。

李從瑞

執行董事兼首席執行官  
(代行主席職責)

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂控股集團有限公司（中國金茂、本公司）的董事會提呈本公司及其子公司（本集團、我們）截至2015年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「本年度」）之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為港幣3,789.2百萬元，較去年下降28%，每股基本溢利為38.13港仙。若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣2,874.2百萬元，較去年下降20%。董事會建議派發末期股息每股8.0港仙，建議末期股息需待本公司即將召開之股東週年大會批准後生效。

本公司所有者應佔溢利較去年減少主要由於2014年房地產行業深度調整，市場出現大幅波動，多數城市量價齊跌，以致2015年交付結算之銷售物業較去年下降。

2015年宏觀經濟總體運行平穩，貨幣及信貸政策持續寬鬆，全面深化改革與依法治國持續推進，新型城鎮化、京津冀一體化等國家戰略有序落地。房地產行業總體回暖，但呈現結構性分化趨勢，住宅市場一二線城市出現回暖，商辦市場總體表現平穩，酒店經營繼續維持低位運行。行業盈利空間持續收窄，市場競爭日趨激烈，房企轉型創新已成趨勢。

在此環境中，本集團繼續秉承「快跑、敢想、敏行」的發展理念和「積極、穩妥、持續、健康」的總體原則，順利達成業績目標，各項業務發展良好，銷售金額快速增長，土地拓展卓有成效，綠色戰略持續深化，快速、健康、可持續發展能力進一步增強。

在城市及物業開發方面，本集團堅持「品質領先」的戰略定位，目前在北京、上海等全國13個城市同時擁有約40個開發項目，開復工面積約600萬平方米。2015年本集團堅持「去庫存、快回款」的工作方針，迎難而上、系統鋪排、搶抓窗口、多管齊下，簽約銷售額首次突破人民幣300億元大關，同比增長40%，行業排名進一步提升，整體毛利率達到39%，繼續保持行業領先水平。南京青龍山國際生態新城項目年內實現當年投入當年產出。上海大寧金茂府項目首開成功，年度簽約銷售額達人民幣55.7億元，排名2015年上海住宅銷售第二名，進一步提升了府系產品在一線城市的影響力。亞洲首個伊甸園項目成功落戶青島中歐國際城，有效推動青島高新區現代化新城建設，集高端酒店、住宅和商業項目於一體的麗江金茂谷鎮盛大揭幕，與政府共同推動麗江旅遊產業發展升級。

在商務租賃方面，2015年北京、上海、南京等城市核心區域甲級寫字樓延續了供給稀缺的局面，總體經營狀況表現良好。本集團所持有的寫字樓絕大多數位於一二線核心城市黃金地段，整體收入及利潤超額完成年初制定的經營目標。其中北京凱晨世貿中心、中化大廈、上海金茂大廈以及南京玄武湖金茂廣場寫字樓均在接近滿租的情況下實現租金水平同比提升，持續鞏固市場領先地位。

在零售商業開發與運營方面，本集團堅持輕重並舉戰略，上海及三亞J•LIFE實現了滿租與較高租金水平，繼續保持區域內高端商業的領先地位，首個城市級購物中心南京金茂匯隆重開業，成功引入蘋果等知名品牌，開業率達到95%以上，有效提升了金茂商業的品牌影響力，長沙金茂匯、青島金茂灣購物中心等在建商業項目籌開工作順利推進。創合業務輕資產管理探索取得階段性成果，麗江平行奢侈品中心、南京美食競技場分獲「2015年度最佳創新旅遊商業地產項目」及「中國購物中心行業2015年度購物中心自營品牌獎」。

在酒店投資與經營方面，本集團旗下金茂（中國）投資控股有限公司（「金茂控股」）充分發揮酒店專業運營平台作用，開源增收、降本增效，進一步鞏固高端市場競爭優勢。上海金茂君悅大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店、金茂北京威斯

汀大飯店均保持所在區域競爭組合排名領先地位，金茂三亞希爾頓大酒店、南京威斯汀大酒店亦位於當地市場排名前列，崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店等新開業酒店總體運營平穩。麗江金茂君悅酒店景區雪山酒店正式開業，各在建酒店項目籌開工作均按計劃有序推進。

在業務創新發展方面，2015年本集團積極嘗試互聯網金融創新，並通過與三大互聯網巨頭BAT合作，打造「互聯網+房地產」創新營銷模式。以重慶大坪金茂瓏悅項目試點，籌建國內首支投資社區商業的地產基金。導入創夢亞馬遜聯合孵化器，創新盈利模式。

2015年本集團繼續搶抓土地、資金等核心資源，新增開發項目重點聚焦一二線核心城市，首次進入佛山市場，並在北京、青島、杭州、寧波、南京、佛山等地競得多幅優質地塊，土地儲備得到持續補充。在資金獲取方面，本集團搶抓市場窗口，首次發行人民幣22億元境內公司債，獲得投資者踴躍認購，利率鎖定在行業低位水平。通過新股配售引入戰略性投資者，進一步優化了資本結構，增強了股本實力。

2015年本集團繼續將綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭的重要軟實力，年內新增綠色建築標識項目36個。在城市綜合開發領域，青島中歐國際城獲評國家住建部「中歐國際低碳城

市合作示範項目」，南京青龍山國際生態新城獲得「全球人居環境規劃設計獎」。在公共建築領域，上海國際航運服務中心西地塊獲得國家綠色建築創新一等獎。在住宅建築領域，上海大寧金茂府成為全國首個同時獲得中國綠標三星與英國BREEAM雙認證的綠色科技住宅。

在業務快速發展的同時，本集團亦非常重視並積極履行中央企業和上市公司的社會責任。公司住宅項目配套的中小學、幼兒園均實現綠色校園建設，北京望京金茂府景山學校和長沙博才實驗小學獲得中國綠標二星認證。本集團以社區建設、青少年教育以及弱勢群體幫扶三個領域的工作為重點，積極參與各類社會公益活動，首次成立長沙市金茂公益教育基金會，支持梅溪湖片區教育事業發展，用責任和奉獻回饋社會，踐行企業社會責任。

2016年中國將進入全面建成小康社會的決勝階段，宏觀經濟將繼續保持中高速增長，貨幣及信貸政策有望維持寬鬆基調，金融市場體系將逐步完善，創新發展與綠色發展戰略也將有序落地。作為國民經濟的支柱產業，房地產行業發展前景依然可期。同時不確定性風險仍然存在，去庫存形勢依然嚴峻，盈利空間持續收窄，行業市場集中度將進一步提升，轉型創新趨勢仍將繼續。

本集團對中國房地產市場的長期發展充滿信心，並切實制定2016-2025年中長期規劃，以支持公司業務的未來發展。本集團仍將堅持做受人尊敬的品質地產引領者，充分發揮在一二級聯動、綜合體開發、持有物業運營等方面的經驗優勢，逐步確立城市運營商的總體定位，聚焦規劃引導、產業培育、住宅開發、配套建設等綜合能力，致力於打造城市新核心。本集團將在「雙輪驅動」戰略基礎上，進一步夯實開發持有兩大核心業務，積極推進地產服務與金融創新，切實推動「雙輪兩翼」戰略升級，努力打造成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿。

在此，本人謹代表董事會，向本公司客戶、業務伙伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。中國金茂全體員工將繼續發揚創業和創新精神，堅定信心，銳意進取，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！



李從瑞  
執行董事兼首席執行官  
(代行主席職責)

香港  
2016年3月22日

# 榮譽 和獎項



## 主要綜合獎項

- 2015年5月，公司榮獲「2015中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」及「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」稱號，這是公司連續第三年獲得該項榮譽。
- 2015年6月，在權威媒體《經濟觀察報》主辦的「第十二屆中國藍籌地產年會」上，榮登「2015年度第十二屆中國藍籌地產」主榜單。
- 2015年8月，公司在標準排名網、《投資時報》主辦的「2015年中國綠色地產高峰論壇暨2015中國綠房企TOP10頒獎典禮」上榮獲2015中國綠色房企（商業地產）第2名、2015中國綠色房企（住宅）第3名、2015中國綠色地產運行典範TOP10。
- 2015年12月，在中國互聯網新聞中心·地產中國網主辦的第七屆地產中國論壇暨2015中國房地產年度紅榜頒獎典禮上，中國金茂獲評「最具爆發力的品牌房企」稱號。
- 2015年12月，在2015騰訊（第四屆）智慧地產高峰論壇上，中國金茂榮獲2015年度中國房產新勢力智慧企業獎。

## 主要城市及物業開發獎項

- 2015年2月，北京廣渠金茂府項目、北京望京金茂府項目獲得搜狐焦點房地產新視角盛典「最具典藏價值華宅」獎；北京亞奧金茂悅、北京亦莊金茂悅獲得搜狐焦點房地產新視角盛典「最具區域價值樓盤」獎。

- 2015年7月，長沙梅溪湖國際研發中心項目11#棟（綠方中心）榮獲中國住房和城鄉建設部「2015年度綠色建築創新獎二等獎」。
- 2015年8月，廣州南沙金茂灣項目在博鰲房產論壇頒獎典禮上榮獲「2015中國最具投資價值樓盤」稱號。
- 2015年10月，廣州南沙金茂灣項目在58安居客主辦的「2015年中國房地產風雲榜」上被授予「標桿樓盤」稱號。
- 2015年10月，南京青龍山國際生態新城項目榮獲「全球人居環境規劃設計獎」。
- 2015年11月，青島中歐國際城項目榮獲「2015中歐綠色和智慧城市獎—技術創新獎」。
- 2015年11月，廣州南沙金茂灣項目在時代周報主辦的「時代營銷盛典」上被授予「2015年度創新營銷獎」稱號。
- 2015年12月，長沙金茂梅溪湖項目榮獲新浪樂居頒發的「最佳品質樓盤獎」。
- 2015年12月，上海大寧金茂府項目獲得華東地區高端住宅銷售金額冠軍。

## 主要酒店獎項

### 中國金茂（集團）有限公司

- 2015年4月，中國金茂（集團）有限公司榮獲由中國酒店星光獎評審委員會頒發的「中國酒店業最佳業主」稱號。
- 2015年9月，中國金茂（集團）有限公司榮膺中國酒店金枕頭獎「2015年度中國最佳酒店業主」稱號。

### 上海金茂君悅大酒店

- 2015年6月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《上海日報》頒發的「2015最佳MICE酒店」獎。
- 2015年10月，上海金茂君悅大酒店榮獲由中國旅遊飯店協會頒發的「中國飯店金星獎」稱號。



### 崇明金茂凱悅酒店

- 2015年1月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《東方早報》頒發的「非常之旅華語傳媒旅行大獎－2014年度最受關注新開業酒店」獎。
- 2015年6月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《上海日報》頒發的「最佳城市度假酒店」稱號。

### 金茂北京威斯汀大飯店

- 2015年6月，金茂北京威斯汀大飯店的威斯汀扒房榮獲由德國葡萄酒頒發的「2015德國雷司令周最受歡迎餐廳獎」。
- 2015年6月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由中國侍酒師協會頒發的「中國酒單大獎」。

### 北京金茂萬麗酒店

- 2015年1月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《新京報》頒發的「最佳商務品牌獎」稱號。
- 2015年4月，北京金茂萬麗酒店榮獲由Booking.com續客網頒發的「2014年度優秀住客體驗獎」。

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 2015年6月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由世界酒店聯盟頒發的「五洲鑽石獎－最佳度假酒店」稱號。
- 2015年9月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮膺中國酒店金枕頭獎「最佳度假酒店」獎。

### 金茂三亞希爾頓大酒店

- 2015年8月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由到到網頒發的「2015年度卓越獎」。

### 金茂深圳JW萬豪酒店

- 2015年4月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「深圳電視台」深圳餐飲風雲榜評選的「最佳酒店獎」。

### 南京威斯汀大酒店

- 2015年6月，南京威斯汀大酒店榮獲全球最大旅遊網站到到網授予的「年度卓越獎」，這是該酒店連續4年獲此殊榮。

### 麗江金茂君悅酒店

- 2015年4月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《外灘畫報》頒發的「2015最佳建築設計酒店」稱號。
- 2015年4月，麗江金茂君悅酒店榮獲由中國企業會議頒發的「2014最佳新開業酒店」稱號。

### 寫字樓及其他項目獎項

- 2015年8月，金茂大廈榮獲「陸家嘴金融城文化建設先進樓宇」稱號。
- 2015年8月，金茂裝飾榮獲由中國建築裝飾協會頒發的「2015年度首批全國建築裝飾行業AAA級信用企業」。
- 2015年9月，在中國物業管理協會主辦的首屆中國物業管理創新發展論壇上，中化金茂物業榮獲「2015物業管理綜合實力百強企業」和「物業管理綠色節能示範企業」稱號。
- 2015年9月，南京金茂匯「美食競技場」榮獲「中購聯中國購物中心行業2015年度購物中心自營品牌獎」。
- 2015年9月，長沙金茂匯榮獲「中購聯中國購物中心行業2015年度城市推動金獎」。
- 2015年12月，麗江金茂J•LIFE榮獲觀點地產網「2015年度最佳創新旅遊商業地產項目」。
- 2016年1月，麗江金茂谷鎮榮獲中國房地產學會授予的2016年最期待的中國文化旅遊商業新地標大獎。

# 管理層 討論與分析

## 總體 概述

2015年，中國經濟總體運行平穩，貨幣及信貸政策持續寬鬆；房地產行業總體回暖，但呈現結構性分化趨勢，住宅市場一二線城市出現好轉，商辦市場總體表現平穩，酒店經營繼續維持低位運行。行業盈利空間持續收窄，市場競爭日趨激烈，房企轉型創新已成趨勢。面對新的市場環境，公司全體員工堅定信心，攻堅克難，貫徹「積極、穩妥、持續、健康」的發展理念，積極進取，追求卓越，實現了公司價值與核心競爭力的穩步提升，取得了一個又一個新的勝利。

回顧2015年，本集團各業務板塊齊頭並進，發展良好。在城市與物業開發方面，開發規模穩步增加，全年多個項目相繼開盤，簽約銷售額約人民幣301億元，行業排名大幅提升。各項目亮點紛呈，其中，上海大寧金茂府首開成功，年度簽約額達到人民幣55.7億元，進一步提升府系產品在一線城市的影響力；南京青龍山國際生態新城項目實現當年投入當年產出；麗江金茂谷鎮榮獲「2016年最期待中國文化旅遊商業新地標大獎」，作為麗江旅遊地產行業標桿代表麗江領取了「2015年度中國文化旅遊最佳區域大獎」。商務租賃方面，京滬寧高端寫字樓市場保持良好的勢頭，出租率保持高位，租金水平持續上揚。公司北京兩座寫字樓、上海的金茂大廈寫字樓在近滿租的情況下租金水平繼續提升。零售商業運營方面，公司首個城市級購物中心南京金茂匯盛大開業，譽滿金陵；社區商業積極探索新模式，以重慶大坪金茂瓏悅項目為試點，籌建國內首支投資社區商業的地產基金。酒店經營方面，面臨持續低迷的市場環境，本集團積極應對政策影響，靈活調整價格策略，不斷拓展營銷渠道，同時狠抓成本優化，取得了顯著效果。2014年開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店

和麗江金茂君悅酒店平均可出租客房收入穩步提升；麗江金茂君悅酒店景區雪山酒店於2015年9月正式開業，其他成熟酒店保持了市場領先地位。

2015年9月，公司由方興地產（中國）有限公司正式更名為中國金茂控股集團有限公司，公司戰略由「雙輪驅動」向「雙輪兩翼」升級，在「開發+持有」原有戰略基礎上發展「金融+服務」兩翼，由地產開發商向城市綜合開發與運營商轉變。

2015年，公司繼續抓住市場機遇，搶抓優質土地和資金資源。在土地獲取方面，本集團在北京、杭州、南京、寧波、青島等地競得多幅優質地塊，土地儲備得到持續補充。在資金獲取方面，本集團搶抓市場窗口，首次發行人民幣22億元境內公司債，利率鎖定行業低位水平。通過新股配售引入戰略性投資者，進一步優化了資本結構，增強了股本實力。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長期發展充滿信心，並切實制定2016-2025年中長期規劃，以支持公司業務的未來發展。本集團仍將堅持做受人尊敬的品質地產引領者，充分發揮在一二級聯動、綜合體開發、持有物業運營等方面的經驗優勢，逐步確立城市運營商的總體定位，聚焦規劃引導、產業培育、住宅開發、配套建設等綜合能力，致力於打造城市新核心。本集團將在「雙輪驅動」戰略基礎上，進一步夯實開發持有兩大核心業務，積極推進地產服務與金融創新，切實推動「雙輪兩翼」戰略升級，努力打造成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿。





# 管理層 討論與分析

## 項目 總覽

### 各業務板塊總體情況

業務板塊	建築面積 (平方米)	酒店房間數
商務租賃及零售商業運營	552,950	不適用
酒店經營	574,993	3,667
城市及物業開發	32,509,964	不適用
合計	33,637,907	3,667

圖1：各業務板塊總覽（建築面積：平方米）

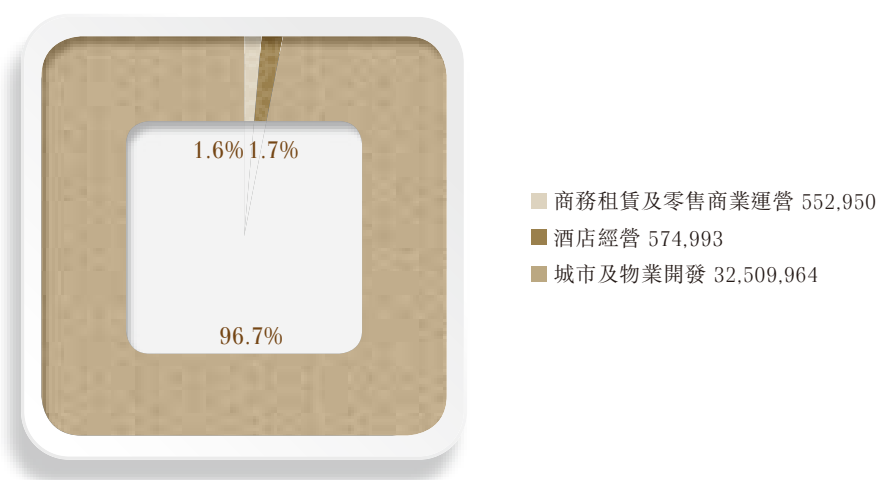


圖2：城市及物業開發（建築面積：平方米）

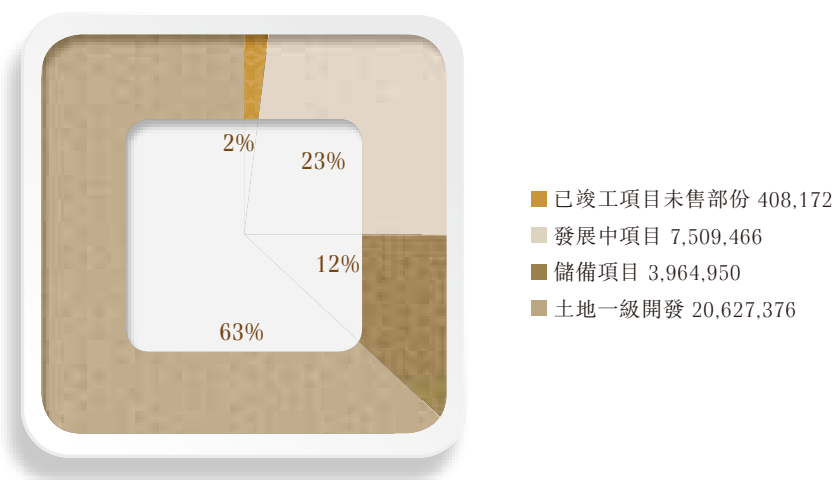


圖3：商務租賃及零售商業運營持有面積（建築面積：平方米）

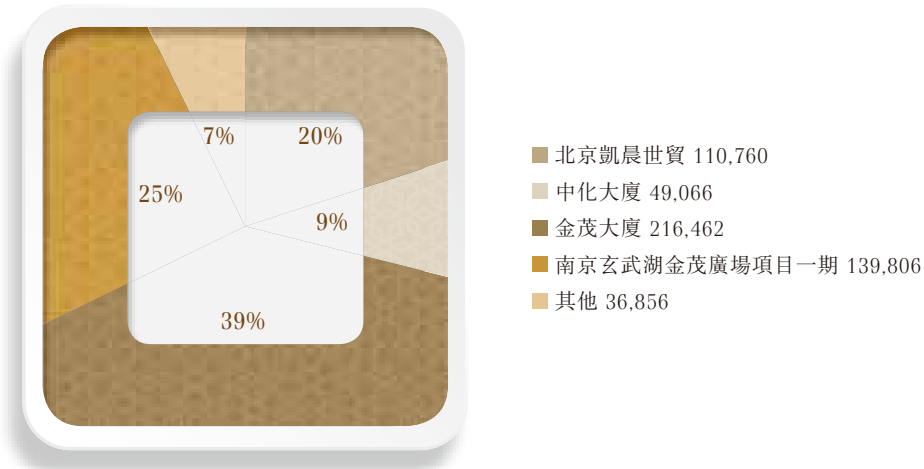
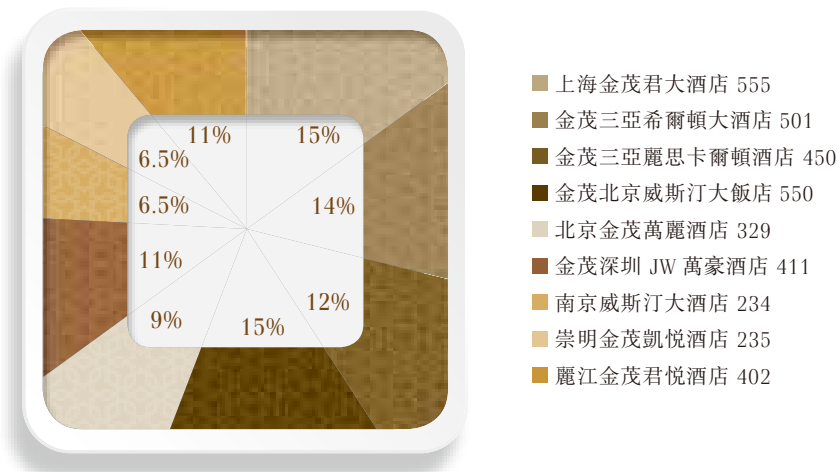


圖4：酒店房間個數



## 1. 商務租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 面積 (平方米)	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	21,659	194,530	寫字樓	持有及 出售	100%	2006年	42,117	110,760	-
中化大廈	中國北京市西城區	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	-	49,066	-
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	23,611	292,475	寫字樓	持有	66.53%	1999年	-	216,462	76,013
南京玄武湖金茂廣場項目一期 (含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	19,852	225,846	綜合體	持有及 出售	(註2)	2011年	6,854	139,806	32,514
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	持有及 出售	80%	2016年	107,595	14,963 (註9)	-
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	20,761	21,893	商業	持有	100%	2014年	-	21,893	-
合計			916,666					156,566	552,950	108,527

## 2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	客房數 (間)
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	9,858	44,435	酒店	持有	66.53%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區	(註1)	76,013	酒店	持有	66.53%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	108,610	75,208	酒店	持有	66.53%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	153,375	83,772	酒店	持有	66.53%	2008年	450
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	8,642	77,945	酒店	持有	66.53%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	4,471	51,730	酒店	持有	66.53%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區	(註2)	32,514	酒店	持有	(註2)	2011年	234
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣	(註3)	48,992	酒店	持有	66.53%	2014年	235
麗江金茂君悅酒店(註6)	中國雲南省麗江市古城區	131,738	84,384	酒店	持有	66.53%	2014年	402
合計			574,993					3,667

### 3. 城市及物業開發項目

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 面積	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
A. 已竣工項目										
上海港國際客運中心地塊B項目	中國上海市虹口區	85,089	302,080	商業	出售	50%	2011年	-	-	-
其中：國客11#樓地上部份	中國上海市虹口區		6,165	商業	出售	50%	2011年	6,165	-	-
珠海每一間花園	中國廣東省珠海市香州區	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	4,143	-	-
北京廣渠金茂府項目	中國北京市朝陽區	155,918	368,342	住宅	出售	100%	2014年	75,516	-	-
上海東灘金茂逸墅項目	中國上海市崇明島	220,000	173,899	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2014年	76,568	-	(註3)
長沙岳麓金茂梅溪湖項目	中國湖南省長沙市湘江新區	156,767	525,940	商業/ 住宅	出售	51%	2015年	196,809	-	-
合計			1,513,651					359,201		-

北京凱晨世貿中心及南京玄武湖金茂廣場一期已竣工未售部份信息參見「1.商務租賃與零售商業運營項目」。

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 面積 (平方米)	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
<b>B. 發展中物業</b>										
北京亞奧金茂悅項目 和北京望京金茂府項目	中國北京市朝陽區	92,768	395,831*	住宅	出售	51%	2016年	166,524	-	-
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市經濟技術開發區	134,858	414,782*	住宅	出售	100%	2016年	377,113	-	-
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京市經濟技術開發區	159,300	558,922*	住宅	出售	25.5% 及50% (註5)	2019年	558,922	不適用	不適用
青島市南金茂灣項目	中國山東省青島市市南區	131,202	513,189*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2017年	298,790	61,295 (註8)	-
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	277,586	480,626*	商業/ 住宅	出售	100%	2024年	480,626	不適用	不適用
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區	95,594	530,933*	綜合體	持有及 出售	50%	2016年	352,577	23,428 (註7)	-
上海星港國際中心項目	中國上海市北外灘中心區域	40,577	426,060*	綜合體	持有及 出售	50%	2017年	223,102	202,958	不適用
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區	96,429	289,200*	住宅	出售	36%	2017年	289,200	不適用	不適用
蘇州姑蘇金茂府項目	中國江蘇省蘇州市姑蘇區	86,018	342,422*	住宅	出售	80%	2018年	261,261	-	-
杭州黃龍金茂悅項目	中國浙江省杭州市拱墅區	61,160	242,300*	商業/ 住宅	出售	85%	2016年	242,300	不適用	不適用
寧波南塘金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	62,458	225,160*	商業/ 住宅	出售	51%	2017年	225,160	不適用	不適用
重慶大坪金茂瓏悅項目	中國重慶市九龍坡區	101,096	500,644*	住宅	出售	100%	2016年	232,798	-	-
重慶盤龍金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區盤龍區	47,036	300,000*	商業/ 住宅	出售	100%	2016年	300,000	不適用	不適用
重慶金茂國際生態新城項目	中國重慶市渝北區	217,221	825,666*	商業/ 住宅	出售	45.465%	2021年	825,666	不適用	不適用
廣南南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	243,400	778,652*	綜合體	持有及 出售	90%	2019年	750,652	不適用	28,000
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	152,995	954,770*	綜合體	持有及 出售	100%	2016年	799,471	106,707	48,592
長沙梅溪湖金茂悅項目	中國湖南省長沙市湘江新區	154,607	485,577*	商業/ 住宅	出售	70%	2016年	348,487	-	-
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	54,027	18,887*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2017年	18,887	不適用	不適用
麗江玉龍金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	363,938	207,902*	住宅	出售	100%	2017年	179,355	-	-
<b>小計</b>			<b>8,491,523</b>					<b>6,930,891</b>	<b>394,388</b>	<b>76,592</b>

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 建築面積 (平方米)
<b>C. 發展中土地</b>								
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000*	一級	出售	80%	2020年	3,578,645
長沙梅溪湖國際新城項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	2,808,428	9,402,328*	一級	出售	80%	2017年	2,623,024
長沙梅溪湖國際新城項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	4,535,600	12,680,000*	一級	出售	70%	2020年	12,680,000
長沙梅溪湖國際新城A組團地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	276,322	828,966*	一級	出售	80%	2017年	828,966
三亞市崖州區土地一級開發項目	中國海南省三亞市崖州區鹽灶河岸	1,000,005	916,741*	一級	出售	51%	2018年	916,741
小計			27,626,035			(註4)		20,627,376

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 面積 (平方米)	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
<b>D. 儲備項目</b>										
北京石榴莊項目	中國北京市豐台區	84,985	220,404*	住宅	出售	49%	2020年	220,404	不適用	不適用
北京豐台科技園項目A地塊	中國北京市豐台區	29,500	177,662*	寫字樓/ 商業	出售	49%	2018年	177,662	不適用	不適用
北京豐台科技園項目B地塊	中國北京市豐台區	14,788	78,653*	寫字樓/ 商業	出售	51%	2018年	78,653	不適用	不適用
天津熱電廠項目	中國天津市河東區	125,926	407,313*	綜合體	出售	100%	2020年	407,313	不適用	不適用
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	141,597	354,644*	商業/ 住宅	出售	100%	2021年	354,644	不適用	不適用
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	18,068	227,300*	綜合體	持有及 出售	(註2)	2019年	83,100	120,700	23,500
南京東城金茂悅	中國江蘇省南京市江寧區	34,923	118,880*	住宅	出售	40%	2018年	118,880	不適用	不適用
杭州濱江金茂府	中國浙江省杭州市濱江區	72,219	248,371*	住宅	出售	100%	2020年	248,371	不適用	不適用
寧波江東金茂府	中國浙江省寧波市江東區	93,646	315,850*	住宅	出售	100%	2019年	315,850	不適用	不適用
寧波姚豐項目	中國浙江省寧波市海曙區	51,214	173,609*	住宅	出售	100%	2018年	173,609	不適用	不適用
長沙梅溪湖F13地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	18,543	191,264*	商業	出售	100%	2019年	191,264	不適用	不適用
長沙梅溪湖F組團地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605*	商業/ 住宅	出售	100%	2019年	498,605	不適用	不適用
廣州珠江金茂府	中國廣東省廣州市荔灣區	47,367	314,321*	住宅	出售	50%	2019年	314,321	不適用	不適用
佛山綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	205,684	638,074*	住宅	出售	100%	2021年	638,074	不適用	不適用
小計			3,964,950					3,820,750	120,700	23,500

長沙梅溪湖國際研發中心發展中物業信息參見「1. 商務租賃與零售商業運營項目」。



## 2015年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	佔地 面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	項目 類型	經營 類型	本集團 所佔 權益	竣工 日期	未出售 面積 (平方米)	持有 面積 (平方米)	酒店 面積 (平方米)
北京石榴莊項目	中國北京市豐台區	84,985	220,404*	住宅	出售	49%	2020年	220,404	不適用	不適用
北京豐台科技園項目A地塊	中國北京市豐台區	29,500	177,662*	寫字樓/ 商業	出售	49%	2018年	177,662	不適用	不適用
北京豐台科技園項目B地塊	中國北京市豐台區	14,788	78,653*	寫字樓/ 商業	出售	51%	2018年	78,653	不適用	不適用
天津熱電廠項目	中國天津市河東區	125,926	407,313*	綜合體	出售	100%	2020年	407,313	不適用	不適用
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	277,586	480,626*	商業/ 住宅	出售	100%	2024年	480,626	不適用	不適用
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	141,597	354,644*	商業/ 住宅	出售	100%	2021年	354,644	不適用	不適用
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000*	一級	出售	80%	2020年	3,578,645	不適用	不適用
南京東城金茂悅	中國江蘇省南京市江寧區	34,923	118,880*	住宅	出售	40%	2018年	118,880	不適用	不適用
杭州濱江金茂府	中國浙江省杭州市濱江區	72,219	248,371*	住宅	出售	100%	2020年	248,371	不適用	不適用
寧波江東金茂府	中國浙江省寧波市江東區	93,646	315,850*	住宅	出售	100%	2019年	315,850	不適用	不適用
寧波姚豐項目	中國浙江省寧波市海曙區	51,214	173,609*	住宅	出售	100%	2018年	173,609	不適用	不適用
長沙梅溪湖F組團地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605*	商業/ 住宅	出售	100%	2019年	498,605	不適用	不適用
佛山綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	205,684	638,074*	住宅	出售	100%	2021年	638,074	不適用	不適用
小計			7,510,691					7,291,336		

\* 預計建築面積

- (註1) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。
- (註2) 南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股公司51%的權益。領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。
- (註3) 崇明金茂凱悅酒店位於上海東灘金茂逸墅項目內，本集團擁有其66.53%的權益。
- (註4) 本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。
- (註5) 北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目（建築面積：259,234平方米）25.5%的權益，擁有X91地塊項目（建築面積：299,688平方米）50%的權益。
- (註6) 麗江金茂君悅酒店之城區酒店位於麗江金茂谷鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其66.53%的權益。
- (註7) 上海國際航運服務中心項目持有面積為構建中的零售商業物業。
- (註8) 青島金茂灣項目持有面積為構建中零售商業物業。
- (註9) 長沙梅溪湖國際研發中心項目持有面積122,558平方米，其中14,963平方米為運營中寫字樓物業，107,595平方米為構建中寫字樓物業。



---

# 城市 開發



彰顯

城市文明

之光



---

# 城市 開發

# 城市 開發

我們始終秉承前瞻的眼光與思維，精耕每一區域的潛能；以創新的規劃與設計，傾注於腳下的每一塊土地。我們始終致力於以建築彰顯現代都市的文明空間，不斷實現未來人居和城市夢想。





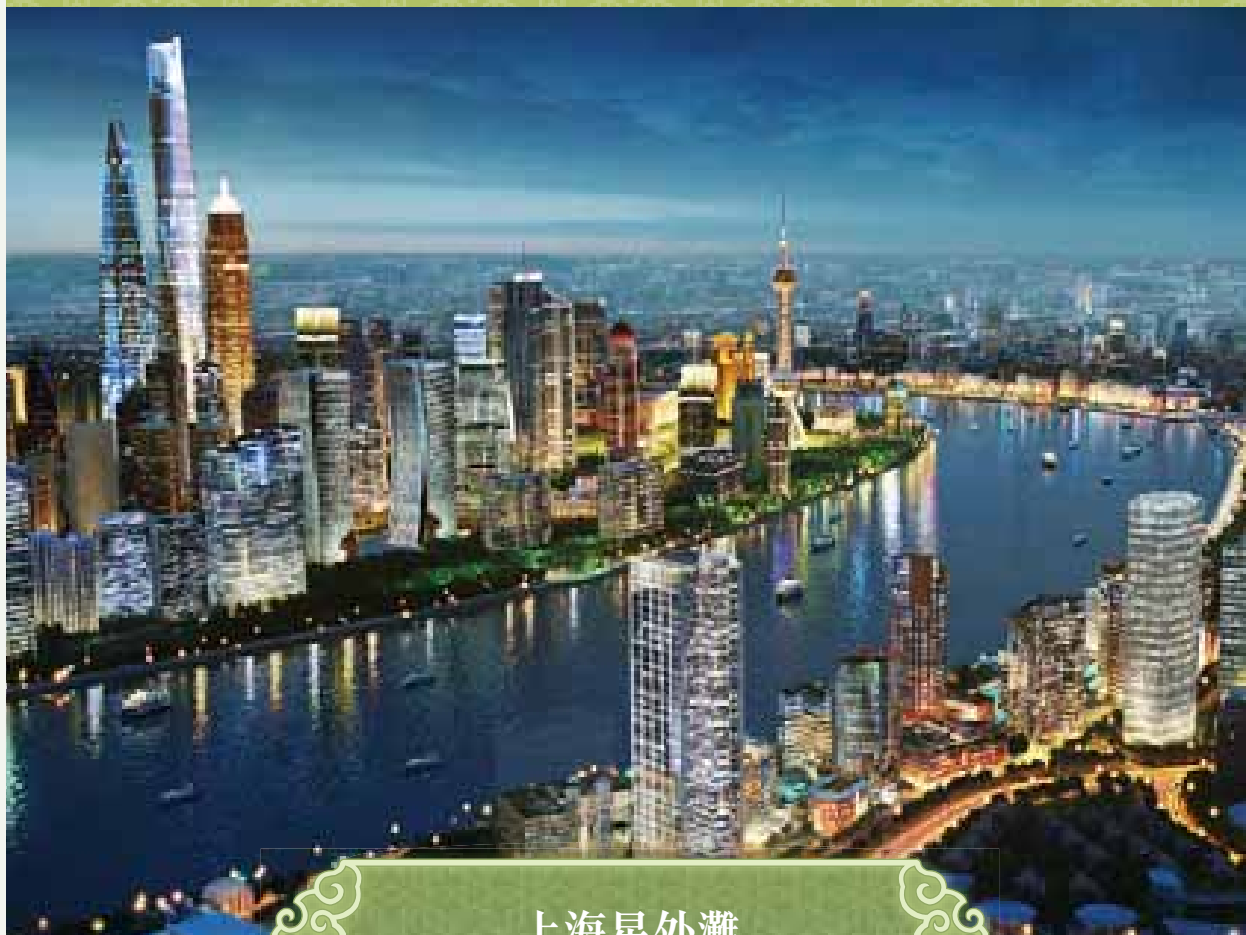
## 長沙梅溪湖國際新城

梅溪湖國際新城位於湖南省長沙市湘江新區核心地帶，項目一期東起二環，西接三環，北起龍王港，南至岳麓山支脈桃花嶺，環抱3000畝梅溪湖，集山、水、洲、城於一體。項目一期佔地約11,452畝，總建築面積約940萬平方米，位於項目一期西北側的梅溪湖A組團地塊佔地414.9畝，建築面積約83萬平方米，滿足了項目一期發展西北側建設的需要。項目二期位於項目一期的西側，總佔地面積16,545畝，總建築面積約為1,268萬平方米，東起三環線，南臨岳麓山象鼻窩森林公園和桃花嶺森林公園，北臨天雷路，西至袁家沖北路及袁家沖南路。項目涵括高端住宅、超五星級酒店、5A級寫字樓、酒

店式公寓、文化藝術中心、科技創新中心等頂級業態，是宜居宜商宜休憩的綠色生態領地。

依據「榜樣中國、比肩世界」的規劃理念，長沙梅溪湖國際新城將打造為具有國際水準規劃設計、山水景觀、創新運營管理的國際新城；匯聚企業精英、塑造新城增長引擎的科技創新新城；低碳環保的生態宜居之城；融入產業導入、產業培養和複合功能，具備內生活力的可持續發展之城。

回顧期內，項目各項工作均進展順利，公司將充分調動各方資源將此項目打造成為以人為本的綠色新城。



## 上海星外灘

上海星外灘位於虹口區北外灘濱江核心地域，西聯老外灘商業中心，南望陸家嘴金融中心，坐擁黃浦江黃金岸線，區位價值無可限量。

星外灘項目整體由上海港國際客運中心、上海國際航運服務中心和上海星港國際中心三部份組成，計劃建造高品質商業、辦公綜合體。截止目前，上海港國際客運中心11座樓宇已全部交付，上海國際航運服務中心已入駐數家國有大型企業。

星外灘是中國乃至亞洲規模最大的綠色商務辦公建築群項目，已通過中國住建部頒發的綠色建築三星級認證、美國綠色建築委員會(USGBC)頒發的LEED-CS金獎認證、英國建築研究院(BRE)頒發的BREEAM傑出級認證。

回顧期內，上海國際航運服務中心成功交付兩棟寫字樓及部份車位，其他各項工作進展順利。

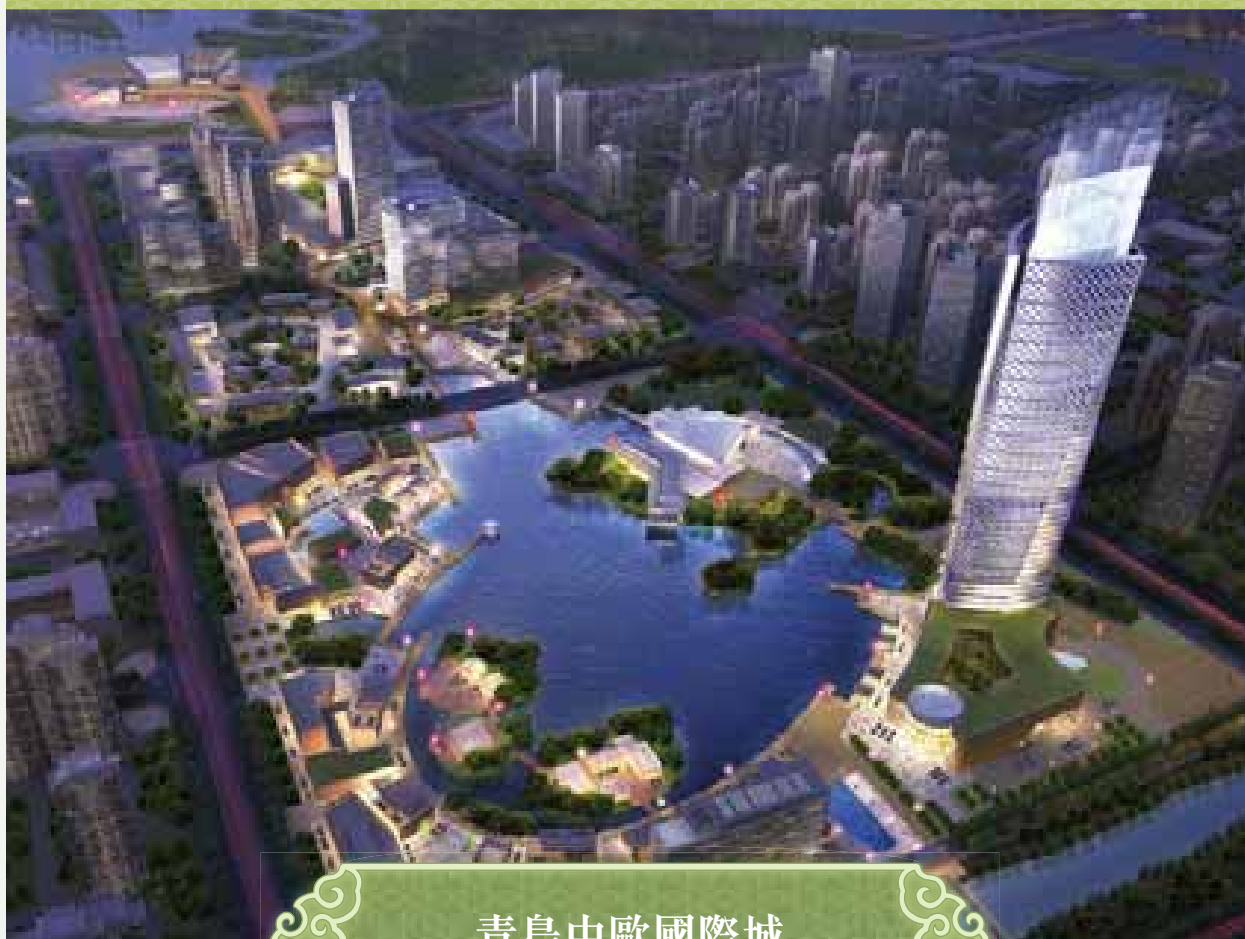


## 南京青龍山國際生態新城

青龍山國際生態新城位於南京東山副城核心區，緊鄰青龍山—大連山山脈，總佔地面積約3.92平方公里，總建築面積約380萬平方米。項目功能片區涵蓋核心商務、品質住宅區、公建配套區和景觀區；業態類型涵括品質住宅、都會商業中心、五星級酒店、寫字樓、公寓等。項目將打造為融合生態、科技、人文的中國綠色新城示範，依托產業和優質區位的國際化智慧人文之都。

回顧期內，項目開發計劃進展順利，榮獲「全球人居環境規劃設計獎」，並成功交付兩幅地塊，各項工作有序進行。

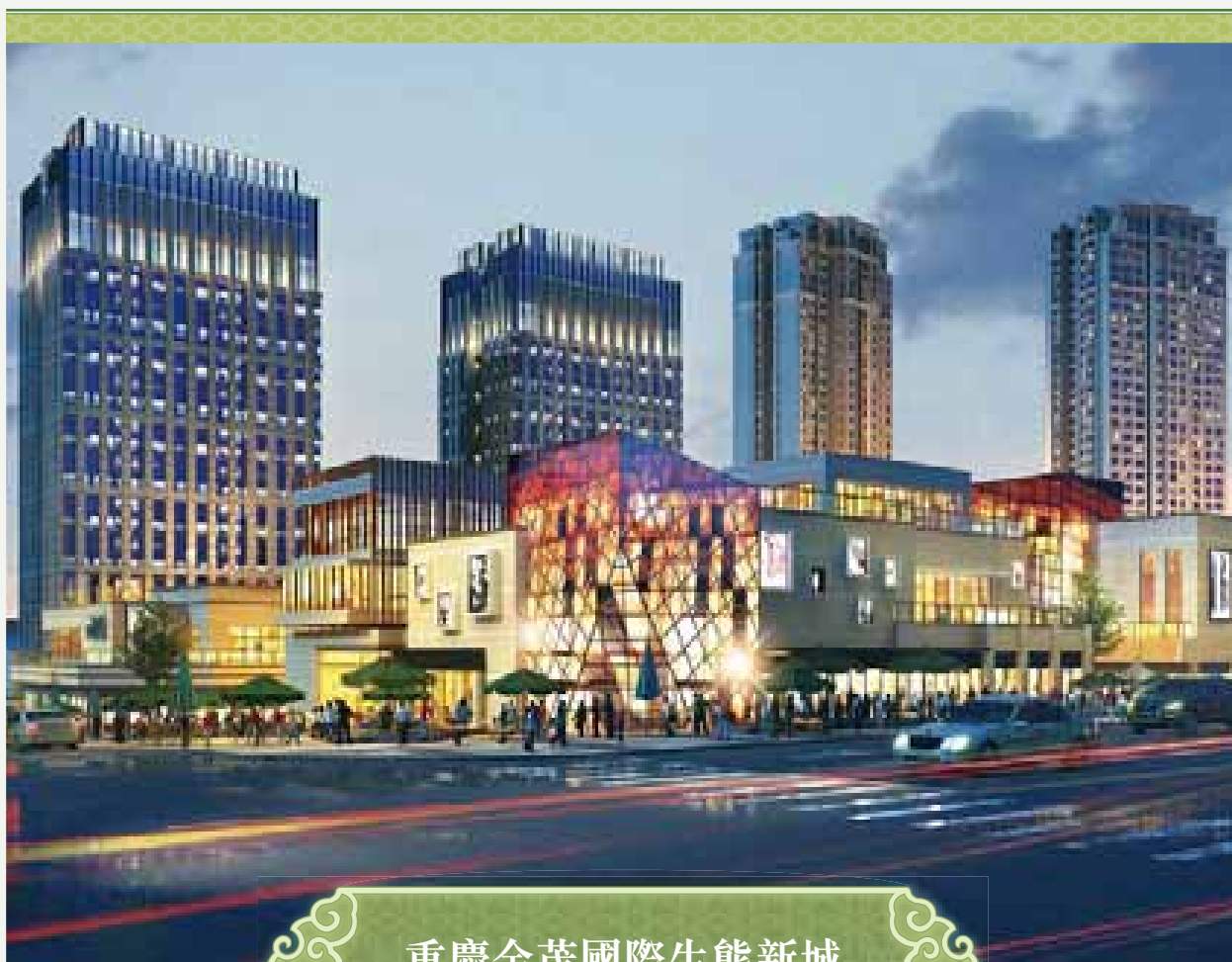




## 青島中歐國際城

青島中歐國際城踞擁青島高新區，佔地2500畝建築面積400萬平方米。項目引入享有「世界第八大奇蹟」之稱的伊甸園，打造世界級旅遊度假休閒目的地。作為中國金茂運營的城系2.0產品，中歐國際城集萃花園別墅、水岸社區、精英公寓、總部辦公、城市廣場等產品業態，將建設成為生態、智慧、多元的全資源化國際社區。

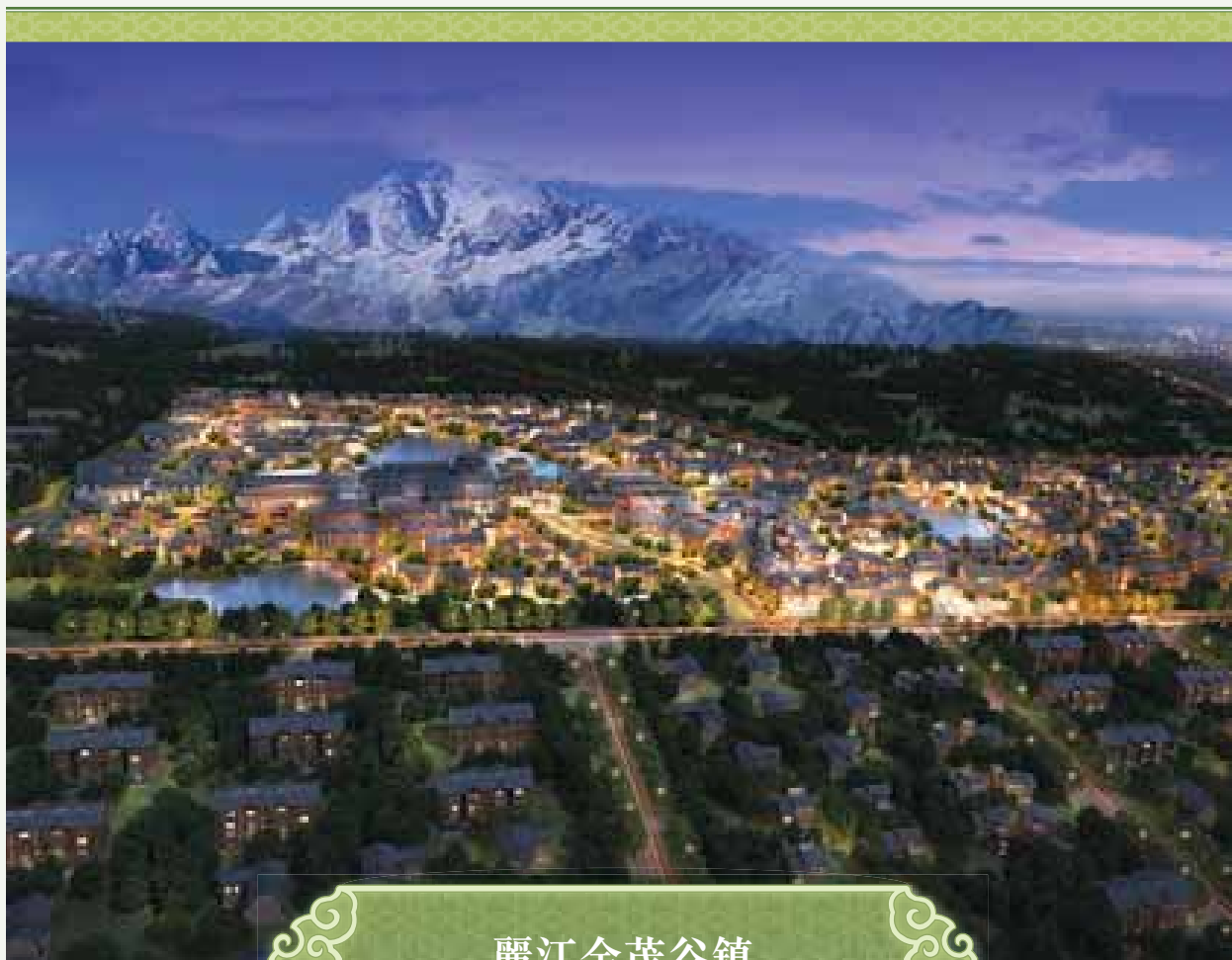
回顧期內，本集團競得該項目一批8幅地塊（建築面積共計480,626平方米），項目進展順利，榮獲「2015中歐綠色和智慧城市獎－技術創新獎」。2016年本集團競得二批4幅地塊（建築面積共計354,644平方米）。本集團將融合中歐生活形態，打造由花園別墅、水岸社區、總部辦公、城市廣場等組成的綠金國際社區。



## 重慶金茂國際生態新城

重慶金茂國際生態新城地處兩江新區的核心區，緊鄰重慶渝北中央公園。項目佔地約217,221平方米，總建築面積825,666平方米，涵蓋高層華宅、疊層、聯排、寫字樓、主題商業等多種業態。區別於傳統學區房，項目圍繞着兒童成長所需，形成6大體系28大標準，構建成中國首個0-18歲成長地產標桿。

回顧期內，項目各項工作順利展開，本集體將融合創新的服務價值體系、完善的教育配套、便捷的交通體系、豐富的自然資源等，締造重慶城市新中心。



## 麗江金茂谷鎮

金茂谷鎮坐落於中國唯一的三遺城市麗江，地處玉龍雪山下高端度假休閒區核心。谷鎮總佔地約855.96畝，複合開發和成熟運營有金茂雪山語、麗江金茂君悅酒店、無同微酒店群、金茂時尚生活中心等多重業態。項目以文化、活力、創新、智慧為核心內涵，整合全球優質資源，打造為麗江前所未有的國際化旅遊產業示範新區，成為麗江繼大研古城、束河古鎮之後的新時代「麗江第三鎮」。

本項目將以住宅、酒店、商業、旅遊、文化五大業態，打造中國一站式生態文旅目的地，締造麗江城市新名片。回顧期內，本項目各項工程節點順利達成，各項工作平穩推進，麗江玉龍金茂雪山語銷售業績榮獲麗江年度單位人民幣萬元以上銷售金額、套數、面積三項冠軍，項目榮獲「2016年最期待中國文化旅遊商業新地標大獎」，並作為麗江旅遊地產行業標桿代表麗江領取了「2015年度中國文化旅遊最佳區域大獎」。



---

# 物業 開發



誠築

未來

發展之基



---

# 物業 開發



# 物業 開發

對藝術人居與生活理念的不懈追求，讓我們着眼未來中國城市與質量建築的有機成長與生生不息，不斷思考美好當下與無限未來之間的關係，在項目開發、商業生活、區域活力、城市繁榮的各個層面付諸行動。

府

Jin Mao  
Palace Series

建基城市中心、融合精湛工藝，樹立中國高端生活品質新典范。



## 上海大寧金茂府

上海大寧金茂府坐落於上海內中環間，內享2.5萬方中央私家公園，外擁68萬方浦西最大的生態公園綠肺、150萬方全維度商業集群，13所全齡段名校環伺。項目攜歐洲標準12大頂尖科技智能系統，開啟上海豪宅的新紀元。

回顧期內，上海大寧金茂府項目數次開盤熱銷，成功激發大寧區域市場價值認同，年度簽約銷售額達人民幣55.7億元，排名2015年上海住宅銷售第二名，獲得華東地區高端住宅銷售金額冠軍，奠定上海豪宅市場標桿地位。項目工程進展順利，成為國務院對上海市在建工程質量年度考核的政府唯一推薦住宅項目。



### 其他府系項目



北京廣渠金茂府



北京望京金茂府



蘇州姑蘇金茂府



杭州濱江金茂府



寧波南塘金茂府



寧波江東金茂府



長沙梅溪湖金茂府  
位於長沙梅溪湖  
金茂廣場內



廣州珠江金茂府

悅

Jin Mao  
Residence Series

為中堅階層提供完善的生活配套，締造全家庭健康宜居生活樣本。



## 杭州黃龍金茂悅

杭州黃龍金茂悅地處杭州市黃龍文教與銀泰雙商圈核心，靜謐優享慶隆河與余杭塘河的純天然灣景。杭州甲級童星幼兒園、賣魚橋小學教育集團文津小學兩大

學區相伴。項目由高層建築群及沿街商業組成，力求為杭城中堅力量打造改善型品質居所。

回顧期內，杭州黃龍金茂悅再度熱銷，量價齊升；各項工作正在按照時間節點有序推進。

### 其他悅系項目



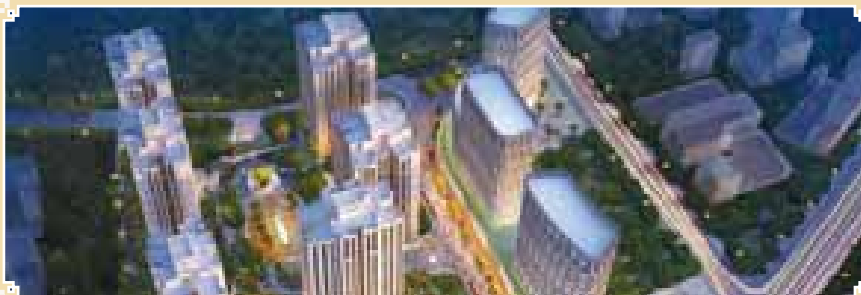
北京亞奧金茂悅



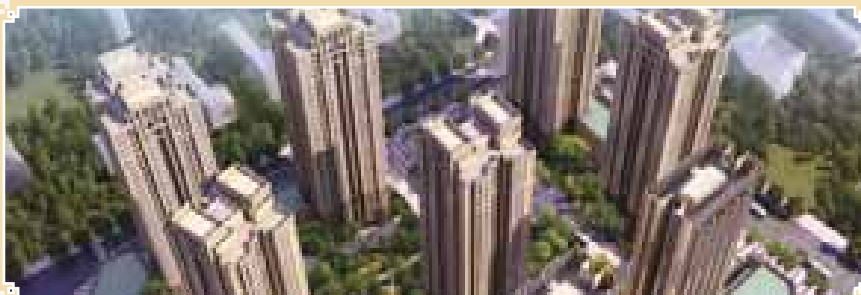
北京亦莊金茂悅



長沙梅溪湖金茂悅



重慶大坪金茂瓏悅



重慶盤龍金茂悅



南京東城金茂悅



墅

Jin Mao Noble  
Manor Series

打造超低密度  
大空間高端社  
區，盡享墅級  
品質人居。

## 北京亦莊金茂逸墅

北京亦莊金茂逸墅位於北京亦莊開發區內，北臨南海子公園，西臨綠色通廊，南臨新鳳河，週邊環境優美。項目將與亦莊金茂悅共同打造成一個近百萬平

米，產品線涵蓋高層住宅、疊拼別墅、特色商業，融合十二大科技系統的「金茂綠金大社區」。



## 其他墅系項目

上海東灘金茂逸墅

麗江雪山金茂逸墅



Jin Mao  
Mountain Series

依托特色山景  
資源，引領  
「私人高端定  
制度假」新模  
式。

## 麗江玉龍金茂雪山語

麗江玉龍金茂雪山語項目位於麗江金茂谷鎮內，地處玉龍雪山下高端度假休閒核心區，北半球唯一的雪山高爾夫球場近在咫尺。作為麗江僅有的擁享「湖景及名貴植被資源」的高端度假產品，金茂雪山語超高綠化率之園林盛景，與玉龍雪山自然風光內呼外應，山

湖別墅可「戶戶鄰水觀山」，充沛的負氧離子24小時天然放送。

回顧期內，該項目銷售業績榮獲麗江年度單位萬元以上銷售金額、套數、面積三項冠軍，各工作按照時間節點要求有序推進。

湖

Jin Mao  
Lake Series

坐擁稀缺一線  
湖景資源，構  
築別具一格的  
臨湖濱水景觀  
華宅。



## 長沙岳麓金茂梅溪湖

長沙岳麓金茂梅溪湖位於長沙市大河西先導區中心地帶，北臨一線湖景，南觀桃花嶺。項目涵蓋小高層、大平層及聯排等多種住宅產品形式。依托絕佳的自然

資源、完善的交通配套、高端的商業配套以及優質的教育資源，項目將打造成為別具一格的臨湖濱水景觀華宅。



灣

Jin Mao  
Harbour Series

專注於開發城  
市私屬海岸，  
盡顯高端灣居  
生活品質。

## 廣州南沙金茂灣

廣州南沙金茂灣地處廣州南沙自貿區明珠灣CBD核心，坐享千億市政配套，十里濱海紅樹林環繞，西鄰3萬方國際亞運場館。項目涵蓋7大高端業態，LOFT、海景公寓、海景豪宅、寫字樓、商業、五星級酒店、企業CEO官邸。

回顧期內，項目六次開盤六次勁銷，去化率與價格均為區域領先，成功塑造南沙頂級綜合體形象。項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進。



## 其他灣系項目

青島市南金茂灣



## 長沙梅溪湖金茂廣場

梅溪湖金茂廣場位於長沙市湘江新區，地處梅溪湖國際新城北岸核心區域，南臨梅溪湖與節慶島，北接在建的地鐵二號線，東靠國際文化藝術中心，地理位置優越。項目將打造成囊括五星級酒店、購物中心、寫字樓、住宅的高端大型城市綜合體。

回顧期內，位於長沙梅溪湖金茂廣場內的長沙梅溪湖金茂府項目持續熱銷，銷售單價引領長沙平層豪宅價格紀錄，夯實了金茂廣場作為長沙頂級綜合體、梅溪湖豪宅標桿的地位。目前項目施工進展順利，眾多大型企業也表現出很強進駐意願。





## 南京玄武湖金茂廣場

南京玄武湖金茂廣場地處南京市鼓樓區中央路核心地段，面對玄武湖，自然景觀得天獨厚，商業文化資源優越，是南京城市精髓與國際理念的完美融合。項目

涵蓋超五星級酒店、甲級寫字樓、國際購物中心、景觀公寓和頂級豪宅等五大業態。

A photograph of a modern skyscraper at night, featuring a grid of blue-tinted glass windows and a prominent blue structural frame. The building is illuminated from within, creating a warm glow. A semi-transparent blue banner with a white horizontal line is positioned across the lower half of the image, containing the text.

# 商務 租賃



探尋

建築

芳華

之源

A photograph of a modern skyscraper at night, featuring a grid of blue-tinted glass windows and a prominent blue structural frame. The building is illuminated from within, creating a warm glow. A semi-transparent blue banner with a white horizontal line is positioned across the lower half of the image, containing the text.

# 商務 租賃



# 商務 租賃

我們不僅創造了引領前瞻的標桿物業，更為我們帶來通向未來的驅動能力，它指引我們以卓越運營為使命，創造可以持續發展和不斷增值的高質量物業。



回顧期內，本集團各寫字樓項目租賃情況良好，出租率保持高位，租金水平持續提升。

### 寫字樓出租率

項目名稱	北京凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2015	99.3%	100.0%	97.6%	99.9%	97.6%
2014	98.9%	96.8%	97.9%	100%	100%

### 構建中的寫字樓物業

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團所佔權益	預計竣工日期
上海星港國際中心 寫字樓	中國上海市北外灘中心區域	92,994	寫字樓	50%	2017年
南京玄武湖金茂廣場 二期寫字樓	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	72,200	寫字樓	**	2019年
長沙梅溪湖國際研發 中心二期、三期寫 字樓	中國湖南省長沙市 湘江新區	107,595	寫字樓	80%	2016年
		272,789			

\* 建築面積和竣工日期為可行性研究預計結果。

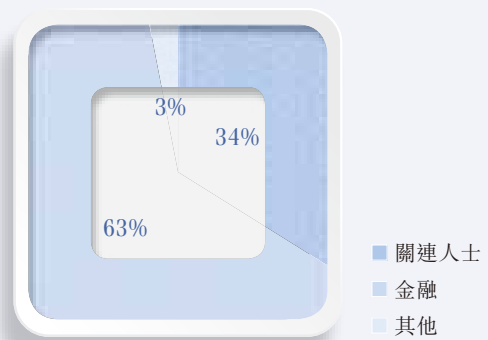
\*\* 本集團持有領導控股公司51%的權益，領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

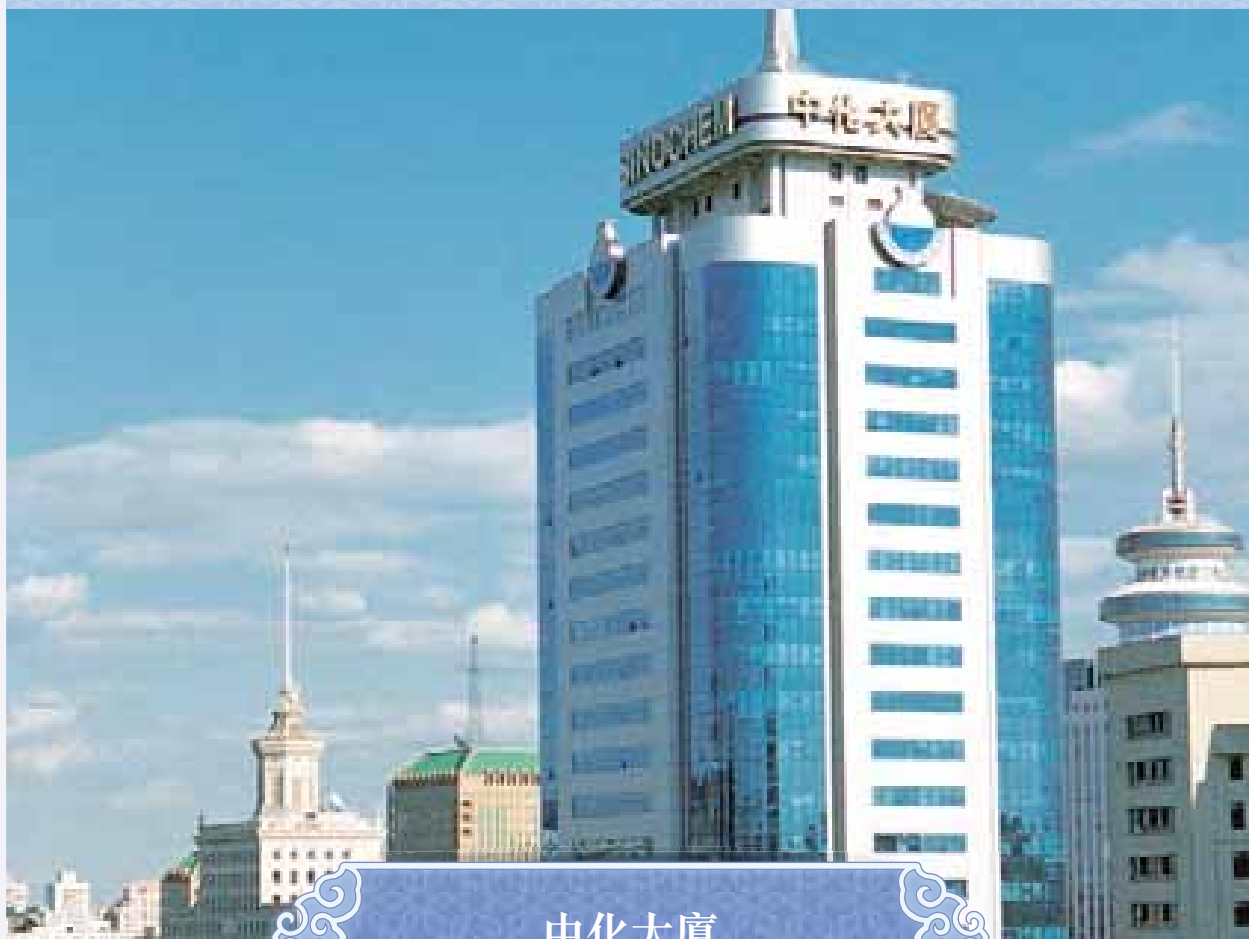


## 北京凱晨世貿中心

北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街，與金融街隔街相望。凱晨世貿中心是國內首個獲得中國綠標三星和美國綠色建築協會LEED-EB鉑金級雙認證的頂級寫字樓。

### 北京凱晨世貿中心租戶結構

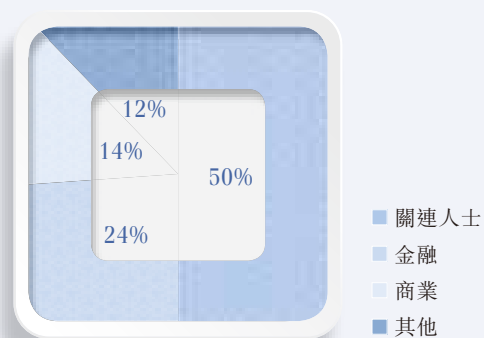




中化大廈

中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

中化大廈租戶結構







## 金茂大廈寫字樓

金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一。大廈高420.5米，共88層，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。

### 金茂大廈租戶結構





---

# 零售商業 營運



匯聚

都市

生活之美



---

# 零售商業 營運



零售商業  
租賃

我們秉持因地制宜、謀新求變的理念，加大高端零售商業項目的開發與建設；並以前瞻的設計與全方位的購物生活體驗重新定義商業標桿。

## 構建中的零售商業物業

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團所佔權益	預計竣工日期
青島市南金茂灣購物中心	中國山東省青島市市南區 四川路西側	61,295	商業	100%	2016年
上海星港國際中心商業	中國上海市北外灘中心區域	109,964	商業	50%	2017年
南京金茂匯二期	中國江蘇省南京市鼓樓區 中央路201號	48,500	商業	**	2019年
長沙金茂匯***	中國湖南省長沙市湘江 新區	106,707	商業	100%	2016年
上海國際航運服務 中心商業	中國上海市虹口區提籃橋 街道81街坊	23,428	商業	50%	2016年
		349,894			

\* 建築面積和竣工日期屬可行性研究預計結果。

\*\* 南京金茂匯二期位於南京玄武湖金茂廣場項目二期內，本集團持有領導控股公司51%的權益，領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

\*\*\* 長沙金茂匯位於長沙梅溪湖金茂廣場項目內。



## 城市級商業中心

南京金茂匯位於南京玄武湖金茂廣場內，坐落於玄武湖畔、明城牆內，依山傍湖，自然景觀絕佳。項目於2015年開業，成為南京市區最具特色的多元化高端商業綜合體。

長沙金茂匯位於長沙梅溪湖金茂廣場內，計劃於2016年開業，將打造成集購物、休閒、娛樂、餐飲等於一體的家庭式、一站式中高端購物中心。



## 旅遊地產商業

麗江J·LIFE位於金茂谷鎮，玉龍雪山腳下，於2014年開業，匯聚國際餐飲、特色體驗及精品零售等業態，為麗江度假客群提供高品質、一站式的度假生活體驗。





## 旅遊地產商業

三亞J·LIFE位於金茂麗思卡爾頓酒店內，於2008年開業，開拓性地將世界一線品牌首次引入海南，是目前國內最成功的且唯一的奢侈品旅遊精品商業項目。



## 社區商業

青島市南金茂灣購物中心地處青島市南區膠州灣畔，與黃島開發區、紅島高新區相望。項目預計於2016年開業，是青島距海最近、設計概念最新的濱海型購物中心。



### 商務配套商業

上海J·LIFE坐落在金茂大廈裙房，於2005年開業，匯集了私人護理、金融服務、零售和中西餐飲等知名品牌，為高端商務人群提供精緻個性的生活服務。





# 酒店經營

引領

高尚

氣派之始





# 酒店經營

## 酒店 經營

我們相信堅持的力量，堅持人本的待客之道、堅持長久的服務承諾，堅持極致的硬件標準，始終如一的堅持讓客戶的期許和認可轉化為我們不斷向上的汲汲之力。



本年度酒店經營板塊面對低迷的市場環境，在平均房價總體下跌的情況下採取靈活的策略提升平均入住率；同時2014年開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店經營業績穩步提升。

2015年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 希爾頓大酒店	金茂三亞麗 思卡爾頓酒店	金茂北京威斯 汀大飯店	金茂深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店
平均房價	1,515	1,433	2,453	1,179	1,028	790	982	751	867
平均入住率	69.8%	68.7%	72.3%	79.9%	78.8%	62.9%	47.9%	65.5%	37.9%
平均可出租 客房收入	1,057	984	1,772	943	811	497	470	492	329

2014年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 希爾頓大酒店	金茂三亞麗 思卡爾頓酒店	金茂北京威斯 汀大飯店	金茂深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店
平均房價	1,572	1,529	2,661	1,215	1,060	861	892	668	875
平均入住率	63.7%	70.7%	70.0%	77.9%	77.0%	66.8%	42.4%	34.7%	15.8%
平均可出租 客房收入	1,001	1,081	1,864	946	817	576	378	232	139

構建中的酒店

項目名稱	地點	預計建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	預計竣工 日期	預計客房數 (間)
南京玄武湖金茂 廣場二期酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區	23,500	酒店	**	2019年	200
長沙梅溪湖金茂 廣場酒店	中國湖南省長沙市湘江 新區	48,592	酒店	100%	2016年	350
廣州南沙金茂灣 酒店	中國廣東省廣州市南沙區	28,000	酒店	90%	2019年	270
		100,092				820

\* 建築面積和竣工日期為可行性研究預計結果。

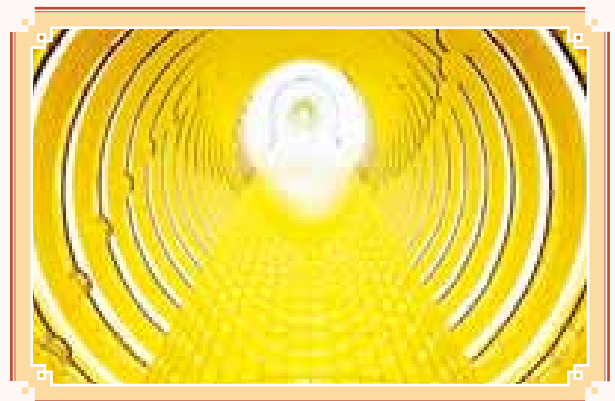
\*\* 本集團持有領導控股公司51%的權益，領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。





上海金茂君悦大酒店

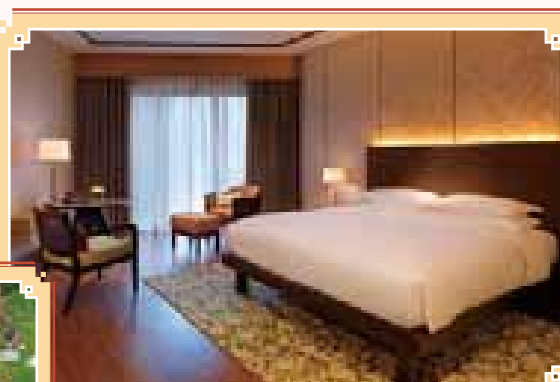
上海金茂君悦大酒店坐落於金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。酒店已成功完成財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待，成為上海浦東地標級酒店之一。





崇明金茂凱悅酒店

崇明金茂凱悅酒店坐落於中國第三大島－上海崇明島東部，於2014年開業。酒店以現代中式風格為整體建築基調，並與週邊生態環境巧妙融合，形成獨具特色的休閒度假酒店氛圍。





## 金茂三亞希爾頓大酒店

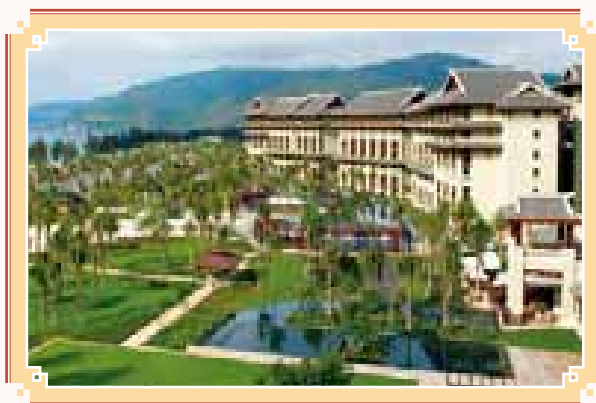
金茂三亞希爾頓大酒店坐落於風景秀麗的海南亞龍灣內，於2006年開業。酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融入建築風格與服務特色中，處處滲透着濃鬱的中國南方特色度假氛圍。





金茂三亞麗思卡爾頓酒店

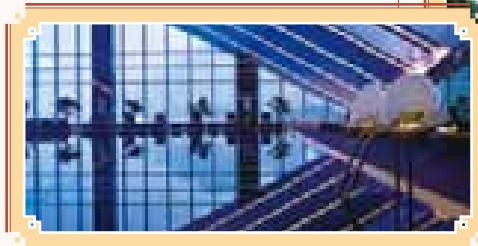
金茂三亞麗思卡爾頓酒店位於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2008年開業。酒店擁有多間豪華套房及備有私人管家和獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

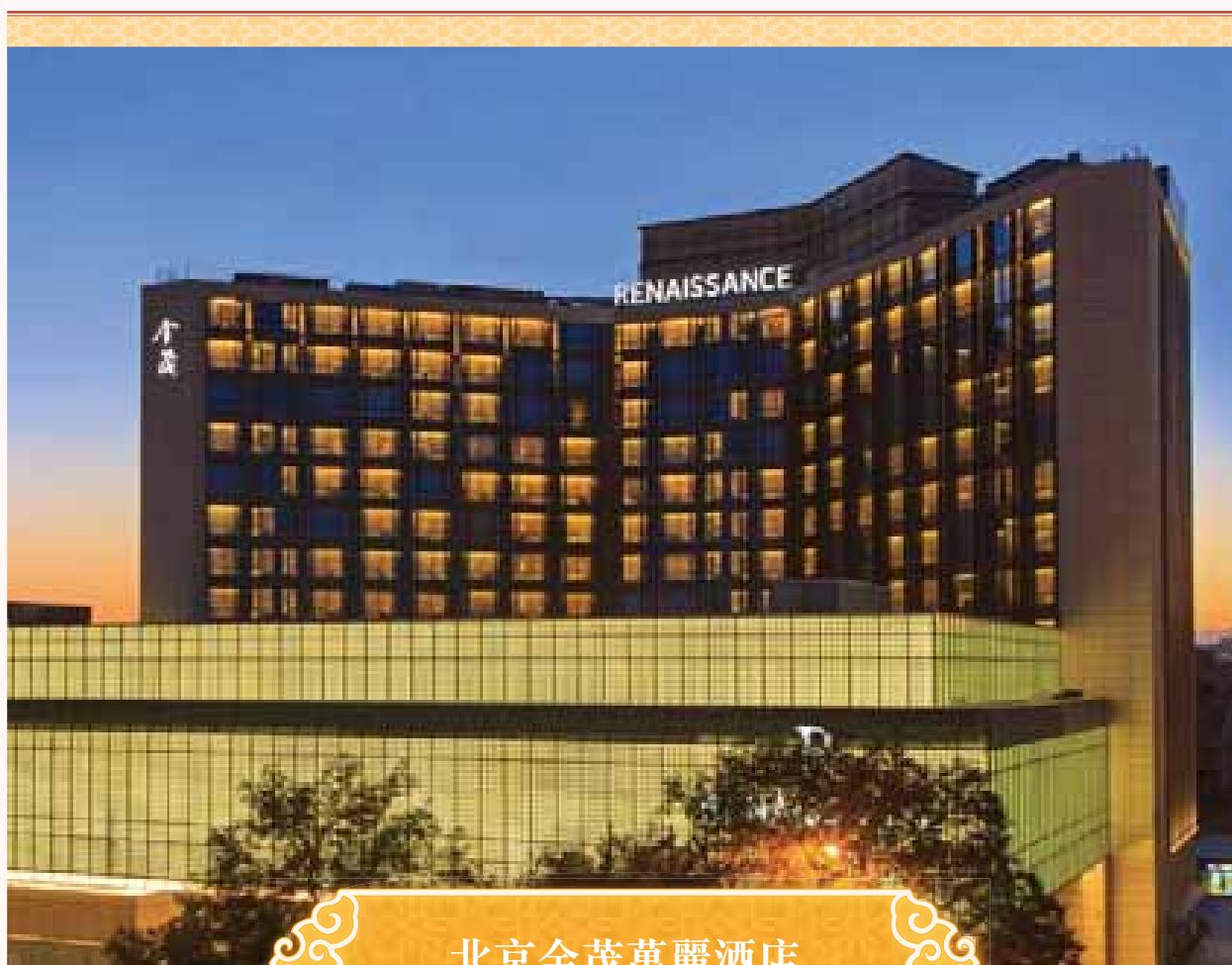




## 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。酒店自2008年開業以來，接待了眾多外國首腦及商界精英，從而確立了該酒店的高端品牌形象。





北京金茂萬麗酒店

北京金茂萬麗酒店坐落於北京「金街」王府井大街，毗鄰天安門廣場、故宮博物院，於2014年開業。酒店採用獨特而時尚的雙翼式建築設計風格，西望皇城根紫禁城連綿不絕的瓊樓玉宇，東瞰王府井CBD的現代化國際都市建築群，盡覽現代與古典之交融。





## 深圳JW萬豪酒店

深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，於2009年開業。現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地標誌性超豪華五星級商務酒店。

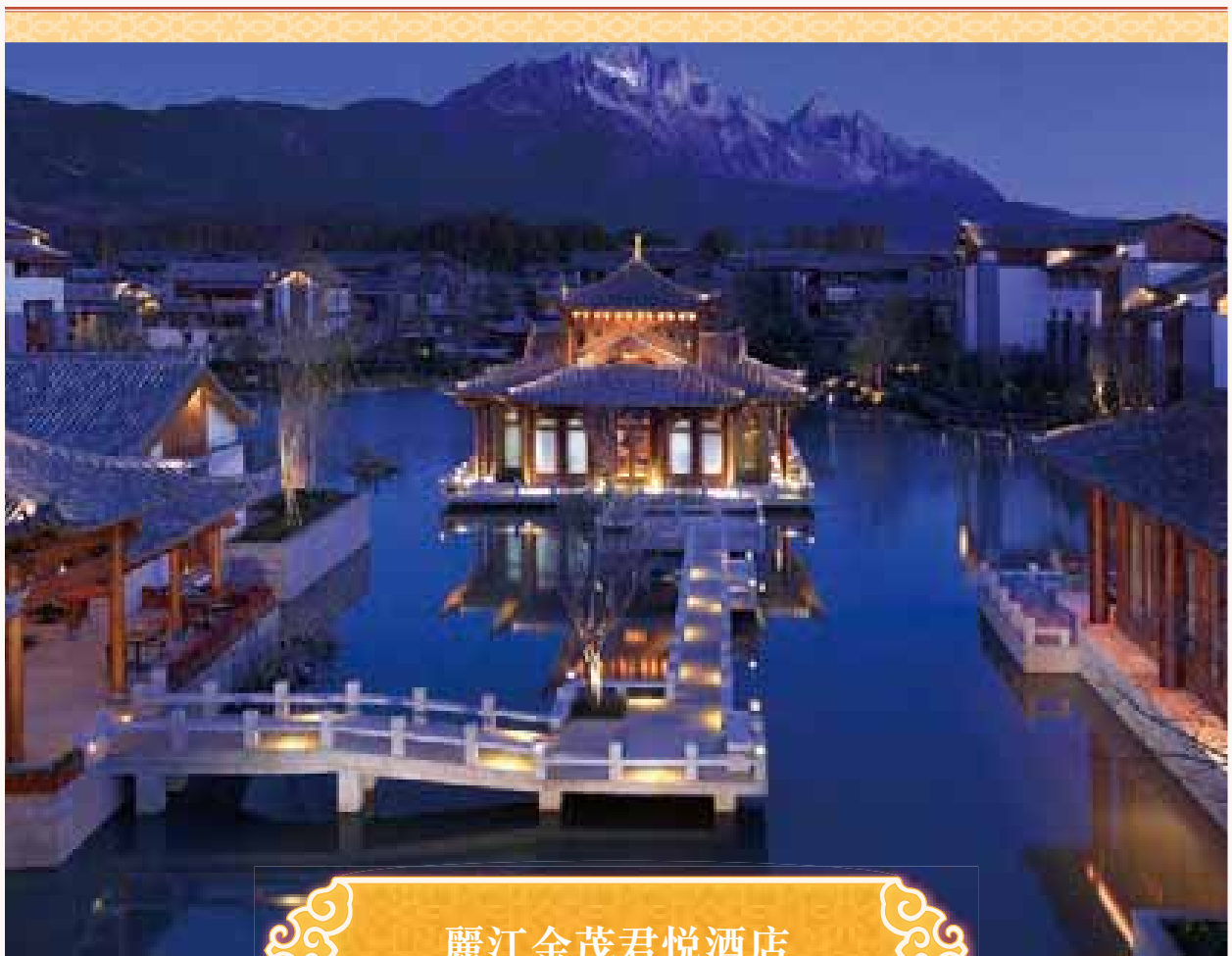




## 南京威斯汀大酒店

南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，於2011年開業。酒店擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山的絕佳美景。





麗江金茂君悦酒店

麗江金茂君悦酒店之城區酒店位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，與金茂J·LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。





金融服務




共沐

牽手

偕行之悅



金融服務



## 資本運作，金融創新 助力業務擴張

在未來，本公司將在現有中國金茂及金茂控股雙上市平台基礎上，加大住宅、寫字樓、商業、酒店、物業、裝飾等各板塊資本運作力度，搭建獨立的地產基金平台，豐富投融資渠道，支持核心業務擴張的同時成為新的盈利來源。同時，還將積極探索社區消費金融等多種形式的金融創新，助力項目銷售。此外，還將積極探索金融股權投資以及與房地產相關聯的上下游產業投資，在與公司核心業務發展形成良性互動的同時也將貢獻良好的投資收益。

## 客戶導向，服務創新 塑造發展特色

中國金茂將堅持客戶導向，推動商業及酒店管理輸出，擴展基金與物業管理服務，深挖服務業務潛力，同時打破業態壁壘，創新客戶服務視角，推動資源整合，搭建滿足客戶全生活週期、全工作週期、全生命週期的會員體系與服務平台，完成從提供「產品」向提供「產品及服務」轉變，逐漸形成「配套多維、體驗超值、便捷無憂」的服務地產特色形象。



---

# 綠色 戰略

同啟

綠色

中國之夢



---

# 綠色 戰略





## 綠色 戰略

我們是負責任的企業公民，實施綠色發展戰略，致力於成為綠色發展的行業性標桿和應用型典範。我們整合領先的優質資源，將最好的理念帶入更多的中國城市。我們願與社會各方共同打造責任地產、綠色地產和品質地產的企業形象，成為受人尊敬的品質地產引領者！

# 管理層 討論與分析

綠色  
戰略



## 概述

2015年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用，在中國房地產報發佈的《2015年中國綠色地產發展報告》中名列地產運營十強首位和綠色地產開發十強第四位。本年度集團新增綠色建築標識項目36項，其中上海大寧金茂府西區成為全國首個同時獲得中國綠標三星與英國BREEAM雙認證的綠色科技住宅，獲得了市場與行業的高度認可。中國金茂堅持「綠金城市運營商」定位，下屬青島中歐國際城項目攜手中國城市科學研究會生態城市研究中心獲得住建部中歐國際低碳城市合作示範項目，南京青龍山國際生態城打造以「雲社區、綠生活」為核心理念的，涵蓋30項綠色指標生態規劃獲得聯合國環境規劃署頒發的金球獎並受邀赴美國聯合國領獎。另一方面，中國金茂發起籌建北京金茂綠建科技有限公司，整合集團內綠色輕重資產和行業各類綠色資源，積極探索綠色技術與金融的創新機制，為集團在新時代形勢下的轉型與創新邁出重要的一步。



## 重要活動與榮譽

### 1、中國金茂參展第十一屆中國綠色建築大會並榮膺「全國綠色建築先鋒獎」

一年一度的建築行業盛會－第十一屆中國綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會於2015年3月24日在北京舉行，會議為期兩天。中國金茂作為綠色地產的領軍企業，連續五年受邀參加大會，首席執行官李從瑞先生出席大會開幕式並致辭。2015年3月25日中國金茂承辦了大會「大數據時代下的綠色建築新發展」分論壇，備受各界關注。

在此次綠色建築大會上，首批「全國綠色建築先鋒獎」正式揭曉。中國金茂成為榮獲該獎項的四家房地產企業之一。「全國綠色建築先鋒獎」由中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會設立，旨在更好地樹立發展綠色建築的典范，推動全國的綠色建築可持續發展。作為「中國城市科學獎」的組成部份，該獎項僅授予對發展綠色建築有突出貢獻的企業。



首席執行官李從瑞先生出席開幕式並致辭

### 2、南京青龍山國際生態新城項目獲「全球人居環境規劃設計獎」

2015年10月29日，聯合國環境規劃署發起的「可持續城市和人居環境獎」十週年盛典在紐約聯合國總部召開，中國金茂南京青龍山國際生態新城獲得「全球人居環境規劃設計獎」。該獎項為全球範圍內綠色可持續領域影響力最大的城市發展綜合性獎項，該獎項的獲取充分體現了中國金茂作為城市運營商對中國城市發展做出的重要貢獻。



### 3、青島中歐國際城獲得首屆「中歐綠色和智慧城市獎—技術創新獎」

2015年11月24日－26日，由中國城市和小城鎮改革發展中心與法國「展望與創新基金會」共同發起的2015首屆中歐綠色和智慧城市論壇在香港國際博覽中心舉行。中國金茂投資開發的青島中歐國際城從眾多參選城市中脫穎而出，獲得「2015中歐綠色和智慧城市獎—技術創新獎」。

### 4、2015年其他獲獎情況

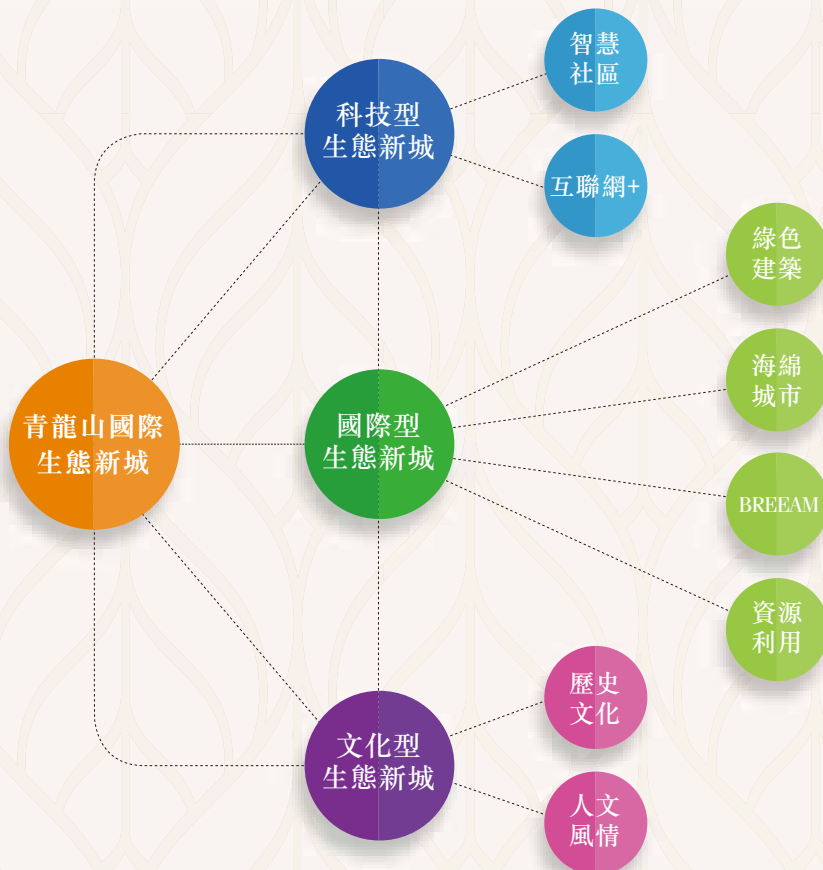
- 上海國際航運服務中心西塊工程獲得2015年度全國綠色建築創新獎一等獎
- 長沙梅溪湖國際研發中心二期獲得2015年度綠色建築創新獎二等獎
- 獲《投資時報》頒發的2015年中國綠色房企（商業地產）第2名，2015年中國綠色房企（住宅）第3名
- 獲《中國房地產報》2015年中國綠色地產運營十強第1名



## 優秀案例展示

### 1、南京青龍山國際生態新城

本項目位於南京東山副城核心區，緊鄰青龍山—大連山山脈，總佔地面積3.92平方公里，目前已完成控制性詳細規劃的編製並評審通過，在此基礎上，又進行了城市設計的優化，形成「一心、兩軸、四廊、多組團」的總體空間結構。以構建國家綠色生態城區為目標，編撰綠色生態指標體系與綠色生態專項規劃。涵蓋經濟、社會、建築、交通、能源、水資源、固廢、人文等幾大方面，以「雲社區」為理念，將智慧信息技術貫穿到各個專項當中，對碳排放、能源、徑流系數等幾個方面進行數據統計，最終構建大數據庫，方便開發商對地塊進行實時監控和調整。

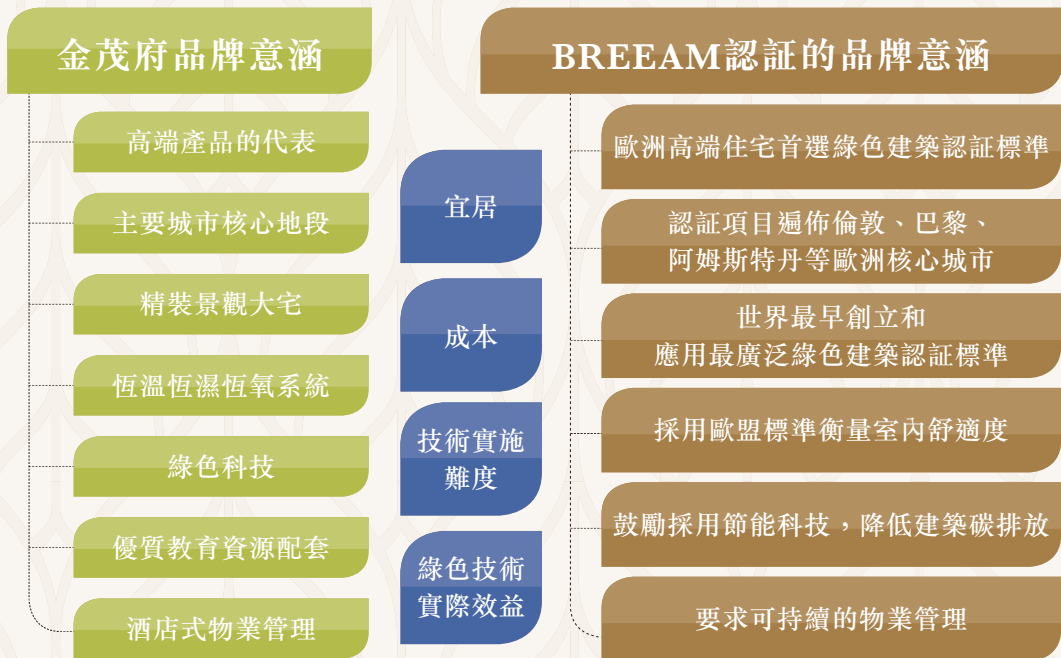




## 2、上海大寧金茂府

上海大寧金茂府項目坐落於上海內中環間，是中國首個獲得英國BREEAM認證的綠色住宅，獲得了市場和客戶高度認可。BREEAM中國區總裁(Mr. Jaya Skandamoorthy)認為，作為中國第一個取得BREEAM認證的住宅項目，上海大寧金茂府採用的地源熱泵、新風系統、防霾系統，毛細管網、高性能保溫隔熱系統、環保材料、淨水軟水系統等建築設計特色及同步歐洲的十二大科技系統運用，展示了國際標準的示範級的可持續性能，值得中國其他住宅項目借鑑。

### 大寧金茂府的綠色定位





## 綠色發展願景

2015年對於中國金茂既是戰略全面升級發展的重要一年，也是積極進行業務創新與轉型探索的一年。公司的綠色戰略，在國家十三五「創新、協調、綠色、開放、共享」大的發展理念和政策環境下，也積極走出了創新的道路。2015年公司成立「綠建公司」籌建工作組，通過多次調研、考察、交流與公司內外討論，形成《中國金茂綠建公司發展報告》，以成為中國建築節能領域領先的一體化服務商為願景，以實現五年IPO上市為目標，以整合綠色科技住宅、區域能源中心、城市更新老舊小區綠色化改造為核心業務，並通過發起建立行業綠色建築投資基金等金融創新為支撐，讓綠色戰略成為中國金茂中長期業務又一戰略支撐點。

### 公司整體業績回顧

截至2015年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣3,789.2百萬元，較上年度港幣5,296.1百萬元下降28%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣2,874.2百萬元，較上年度港幣3,610.3百萬元下降20%。

### 收入

截至2015年12月31日止年度，本集團收入達港幣22,110.3百萬元，較上年度港幣29,548.2百萬元下降25%。

### 按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2015年		2014年		按年變動 百分比(%)
	港幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	港幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	
城市及物業開發	17,896.6	81	25,545.2	86	(30)
商務租賃及零售商業 運營	1,491.1	7	1,398.5	5	7
酒店經營	2,257.5	10	2,126.7	7	6
其他	465.1	2	477.8	2	(3)
<b>總計</b>	<b>22,110.3</b>	<b>100</b>	<b>29,548.2</b>	<b>100</b>	<b>(25)</b>

2015年度，本集團城市及物業開發銷售收入約為港幣17,896.6百萬元，佔收入總額81%，較上年下降30%，主要由於交付結算之銷售物業較去年下降；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額7%，較上年增長7%，主要由於集團旗下寫字樓業績有所增長；酒店經營收入佔收入總額10%，較上年增長6%，主要源自2014年新開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店的收入貢獻；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的2%。其他收入比上年下降3%，主要由於樓宇裝修收入的減少。



## 銷售成本及毛利率

截至2015年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣13,561.1百萬元（2014年：港幣17,989.4百萬元）。2015年本集團整體銷售毛利率為39%，與上年持平。

本年度城市及物業開發與酒店經營毛利率較上年有所下降；商務租賃及零售商業運營毛利率與上年持平；其他業務毛利率較上年有所下降。

### 按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2015年 毛利率 (%)	2014年 毛利率 (%)
整體	39	39
城市及物業開發	34	36
商務租賃及零售商業運營	90	90
酒店經營	46	48
其他	16	19

## 其他收入和收益

截至2015年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣2,724.9百萬元，較上年度港幣2,855.0百萬元下降5%，主要在於本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益下降。本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣1,238.3百萬元，較上年度港幣2,286.5百萬元下降46%。

## 銷售和營銷開支

截至2015年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣979.6百萬元，較上年度港幣914.6百萬元增長7%，主要在於在售的青島中歐國際城項目、重慶盤龍金茂悅項目、廣州南沙金茂灣項目、寧波南塘金茂府項目等的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為4%（2014年：3%）。

## 管理費用

截至2015年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣1,537.7百萬元，較上年度港幣1,678.7百萬元下降8%，主要在於本集團於2015年內有效節流所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為7%（2014年：6%）。

## 融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團利息開支總額為港幣2,757.2百萬元，較上年度港幣2,572.0百萬元增長7%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。截至2015年12月31日止年度，本集團資本化的利息開支為港幣2,189.4百萬元，較上年度港幣1,350.1百萬元增長62%，主要在於本年度一般性借款利息資本化增長所致，因此截至2015年12月31日止年度融資成本為港幣567.9百萬元，較上年度的港幣1,221.9百萬元減少54%。

## 所得稅費用

截至2015年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為港幣2,870.6百萬元，較上年度港幣3,884.0百萬元下降26%，主要在於本年度稅前利潤的下降導致中國企業所得稅費用（即期及遞延）的下降所致。本集團於2015年的實際稅率為36%（2014年：37%），較上年度略有下降。

## 本公司所有者應佔溢利

截至2015年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣3,789.2百萬元，較上年度港幣5,296.1百萬元下降28%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣2,874.2百萬元，較上年度港幣3,610.3百萬元下降20%。

2015年本公司所有者應佔溢利較去年減少主要由於2014年房地產行業深度調整，市場出現大幅波動，多數城市量價齊跌，以致2015年交付結算之銷售物業較去年下降。

本年度每股基本盈利為38.13港仙，較上年度57.86港仙下降34%。每股基本盈利下降主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所下降以及用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數有所增加所致。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為28.92港仙（2014年：39.44港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為32.56港仙（2014年：48.96港仙）。

## 計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2015年 (港幣百萬元)	2014年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	3,789.2	5,296.1	(28)
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	(915.0)	(1,685.8)	(46)
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	2,874.2	3,610.3	(20)
每股基本盈利（港仙）	38.13	57.86	(34)
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	28.92	39.44	(27)

### 物業、廠房及設備

於2015年12月31日，物業、廠房及設備為港幣14,607.6百萬元，較2014年12月31日的港幣12,423.3百萬元增長18%，主要是由於構建酒店和自用辦公物業的資本開支所致。

### 預付土地租賃款項

於2015年12月31日，預付土地租賃款項為港幣2,834.5百萬元，較2014年12月31日的港幣1,929.1百萬元增長47%，主要是由於構建酒店和自用辦公物業的預付土地租賃款項的增加所致。

### 投資物業

於2015年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓（出租部份）、中化大廈、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂匯、長沙梅溪湖國際研發中心、麗江金茂時尚生活中心等。投資物業由2014年12月31日的港幣24,356.1百萬元增至2015年12月31日的港幣25,165.0百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

### 發展中物業

於2015年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

於2015年12月31日，發展中物業（流動及非流動）為港幣45,622.1百萬元，與2014年12月31日的港幣46,078.6百萬元基本持平。

## 於合營公司的投資

於合營公司的投資由2014年12月31日的港幣119.2百萬元增至2015年12月31日的港幣1,161.4百萬元，主要在於2015年內增加對廣州珠江金茂府項目的投資所致。

## 於聯營公司的投資

於2015年12月31日，於聯營公司的投資主要是本集團持有的對上海大寧金茂府項目36%的權益。

## 持作出售物業

於2015年12月31日，持作出售物業為港幣7,539.9百萬元，與2014年12月31日的港幣7,618.9百萬元基本持平。

## 發展中土地

發展中土地（流動及非流動）由2014年12月31日的港幣12,960.1百萬元增至2015年12月31日的港幣18,382.3百萬元，主要在於南京青龍山國際生態新城項目投入的土地成本所致。

## 應收貿易賬款

於2015年12月31日，應收貿易賬款為港幣3,040.5百萬元，較2014年12月31日的港幣3,593.2百萬元減少15%，主要在於本年度收回物業銷售應收款項所致。

## 應付貿易賬款

於2015年12月31日，應付貿易賬款為港幣13,815.6百萬元，較2014年12月31日的港幣8,130.6百萬元增長70%，主要是由於本集團規模擴大導致的應付土地款及工程款增長所致。

## 計息銀行貸款及其他借款

於2015年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣48,977.8百萬元，較2014年12月31日的港幣46,759.3百萬元增長5%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及發行境內公司債券。

## 計息銀行貸款和其他借款分析

	於12月31日		按年變動 百分比 (%)
	2015年 (港幣百萬元)	2014年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	48,977.8	46,759.3	5
扣除：已抵押存款	-	(6.3)	-
扣除已抵押存款後的計息銀行貸款及其他借款	48,977.8	46,753.0	5

## 資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產(金融產品)、限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2015年12月31日及2014年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2015年 (港幣百萬元)	2014年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	48,977.8	46,759.3
扣除：現金和現金等價物	(13,126.1)	(12,454.6)
限制性存款及抵押存款	(3,291.2)	(1,598.3)
其他金融資產－金融產品	(47.7)	-
淨債務	32,512.8	32,706.4
權益總額	58,902.6	56,332.6
加：應付關聯方款項	5,107.9	2,104.9
調整後資本	64,010.5	58,437.5
淨債務與調整後資本比率	51%	56%

## 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他貸款、發行永續可換股證券、發行優先票據、發行境內公司債券及發行新股滿足其流動資金需求。

於2015年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣13,126.1百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2014年12月31日：港幣12,454.6百萬元）

於2015年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣48,977.8百萬元（2014年12月31日：港幣46,759.3百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2015年 (港幣百萬元)	2014年 (港幣百萬元)
<b>按期限劃分：</b>		
一年內	8,574.7	4,072.5
第二年	14,200.4	6,515.4
第三年至第五年，包括首尾兩年	17,553.7	27,621.7
五年以上	8,649.0	8,549.7
<b>合計</b>	<b>48,977.8</b>	<b>46,759.3</b>

計息銀行貸款及其他借款約港幣8,574.7百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2015年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約港幣20,084.6百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2015年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣55,569.1百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣29,713.1百萬元。

本集團截至2015年12月31日止的現金流入淨額為港幣1,205.5百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額港幣9,158.9百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等，部份因支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費等而抵銷。

投資活動現金流出淨額港幣12,116.8百萬元，主要是由於本集團進行投資，向合營公司及聯營公司貸款及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流入淨額港幣4,163.3百萬元，主要是由於本集團發行境內公司債券、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款、行使股票期權收到款項及發行新股所致，部份因償還銀行貸款及其他借款、支付利息、支付2014年度股息及收購非控制性股東權益所抵銷。

## 抵押資產

於2015年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備港幣3,183.7百萬元、發展中物業港幣17,671.7百萬元、持作出售物業港幣222.1百萬元、土地使用權港幣1,132.6百萬元、投資物業港幣14,194.0百萬元及應收貿易賬款港幣15.0百萬元作抵押。

## 或然負債

於2015年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣14,538.7百萬元（2014年：港幣8,409.9百萬元）的擔保。

## 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

## 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

## 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港幣呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

# 投資者 關係報告

## 2015年投資者關係活動

### 一月

參加星展銀行在新加坡舉辦的投資者會議  
參加法國巴黎銀行在香港舉辦的投資者會議  
參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議  
參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

### 三月

公佈2014年年報  
－ 舉辦媒體招待會  
－ 舉辦分析師會議  
在香港、新加坡進行非交易路演

### 四月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

### 五月

參加滙豐在上海舉辦的投資者會議  
參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議

### 六月

參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議  
在香港、新加坡、日本進行非交易路演

## 2015年投資者關係活動

### 七月

參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議

### 八月

公佈2015年中期報告  
－ 舉辦媒體招待會  
－ 舉辦分析師會議  
在香港、新加坡、倫敦進行非交易路演

### 九月

參加野村證券在上海舉辦的投資者會議

### 十月

參加傑富瑞在香港舉辦的投資者會議

### 十一月

參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議  
參加瑞信在上海舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議



## 與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函 — 按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 — 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據 — 透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照聯交所上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時併合規地向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 — 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目 — 跟據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2015年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡、日本及英國），以拓寬國際和香港投資者的溝通層面。本公司全年先後接待投資者近百家，招待百余名投資者參觀了本公司在北京、上海、寧波、杭州等地的項目。

## 投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

## 市場認可和榮譽

在2015年舉行的第二十九屆國際ARC年報評比中，中國金茂2014年年報一舉斬獲九項大獎，其中四項為金獎。尤為難得的是，在競爭最為激烈的「整體年報獎」評選中，中國金茂榮獲兩項金獎、兩項銀獎，成為2014年度香港上市的主要房地產企業獲獎數最多以及獲獎含金量最高的企業。體現出公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

## 投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

## 投資者聯絡方式：

電話：86-10-59369956、86-10-59368820、  
852-28299518

傳真：86-10-59369901

電子郵件：[franshion@sinochem.com](mailto:franshion@sinochem.com)

## 為客戶築就品質之金

本集團以「客戶的需求就是我們的追求」為宗旨，加強質量管理，完善客戶關係管理體系，夯實理念文化、組織架構、制度流程、IT信息化四項基礎建設。集團緊抓銷售案場、房屋交付、金茂薈會員三大模塊管理，組織開展「雙十二金茂用心，溫暖一家客戶活動」、「新春業主感恩活動」、「一路上有你，青島業主答謝會」、「金茂谷鎮中秋業主答謝會」等形式多樣的客戶活動共計788場次，全面提升客戶滿意度。本年度整體客戶滿意度較2014年提升了17%。

強化質量管理。本集團全面落實50%事前控制、40%事中控制和10%事後糾偏的541質量管控原則，打出質量提升組合拳，切實推動集團整體工程質量改善。在季度質量巡檢的基礎上，強化聯合檢查指導；定期篩選標桿項目，分享優秀管理經驗，開展觀摩交流；加強方案審核反饋，敦促落後單位有效落實整改。本年度，項目實測實量平均成績同比提升6%，綜合質量成績同比增長超過10%。

推進創新落地。本集團攜手騰訊開啟「互聯網+房地產」智慧家時代，並在硬實力+軟實力+雲服務三大方向全面發力，利用移動互聯網，對產品端和服務端進行顛覆式創新。

## 為環境貢獻文明之綠

本集團將綠色戰略作為企業戰略的重要組成部份，積極探索綠色管理模式，將領先的綠色建築理念和先進的綠色低碳技術應用到建築全生命週期，引領行業綠色發展。2015年，本集團旗下南京青龍山國際生態新城項目榮獲「全球人居環境規劃設計獎」。

發展綠色環保建築。截至2015年，本集團已累計獲得綠色認證103項，綠色建築面積累計達350萬平方米，綠色節能投資累計超過2億元人民幣。結合國家新型城鎮化目標和要求，本集團積極探索具有中國特色的生態城建設模式。其中，青島中歐國際城項目通過對能源、水資源、通風廊道以及生態環境等13個專題開展生態研究，於2015年3月獲批住建部牽頭的中國與歐盟國際合作示范項目—中歐國際低碳示范項目。

分享綠色管理經驗。本集團參加中國第十一屆綠色建築與建築節能大會，承辦「大數據時代下的綠色建築新發展」分論壇，和與會嘉賓共同探討如何將移動互聯技術與綠色建築的設計開發、運行管理進行有機結合，從而真正實現節能環保、智慧生活。

傳播綠色環保理念。本集團聯合咕咚運動舉辦綠跑中國挑戰賽，並在北京、上海、蘇州、寧波、杭州、長沙、重慶、南京、廣州九個城市設立十個分賽區，來自全國各地的一萬余名跑步愛好者加入到綠跑挑戰者的行列。

## 為伙伴暢通共贏之路

本集團秉承「互惠成長、共同履責」的理念，與各利益相關方形成利益共同體，加強與政府、金融機構、教育機構及業內同行等伙伴的合作，整合資源，匯聚力量，共擔責任，共創價值，共同打造可持續發展的責任價值鏈。

加強戰略合作。本集團注重與合作伙伴建立高效、專業的戰略合作模式，深化互信互利共贏的協作關係。本集團與新華保險簽訂戰略合作備忘錄，將在房地產開發、資本運作和渠道、客戶共享等多個方面進行戰略合作，促成優勢互補；與中國出版集團簽訂戰略合作協議，雙方將以青島中歐國際城為試點，共同打造國家級文化產業園區。

深化供應商管理。本集團不斷加強前期考察、招投標、資質審核、進場管理、現場管理、後評價等全過程的承包商管理機制建設，實施向上管理，前置管理。持續開展履約評價，2015年，本集團針對一千余份合同開展供應商履約評價，較2014年優秀供方和不合格供方的比例基本持平，良好供方比例略有增加。

## 為員工建設幸福之家

本集團樹立「共創、共享、共成長」的企業員工理念，視員工為最寶貴的財富，看重人，尊重人，努力打造「做事腳踏實地、富有激情；具有廣闊行業視野；具有較高職業素養、專業品位和能力」的人才梯隊，實現企業與員工的共同發展。

保障員工權益。本集團堅持平等僱傭原則，公正、公平對待不同國籍、民族、種族、性別、宗教信仰和文化背景的員工，堅決禁止僱傭和使用童工，抵制一切形式的強迫和強制性勞動。積極聘用應屆生和少數民族員工；為女性員工提供平等的晉升渠道，提升女性管理者在管理人員中的比重。

保障福利待遇。本集團提供具有競爭力的薪酬水平，加強薪酬與工作績效的互動，激發員工工作積極性。薪酬制度實行以崗位工資為主，多種分配形式及中長期激勵機制並存的體系。以能力、績效考核、人崗匹配程度確定具體薪酬，並定期對照市場水平進行薪酬調整；積極推進股票期權等長期激勵機制，與員工共享發展成果。本集團不斷完善福利體系，解除員工後顧之憂。在各項基本社會保障福利的基礎上，本集團提供企業年金、補充醫療保險等多元化福利方案，多角度保障員工工作和生活。

加強民主管理。集團注重發揮員工民主管理、民主參與、民主監督的作用，推進各級工會組織建設，完善以職代會為基本形式的企業民主管理和廠務公開形式，並通過明確職代會各項職權、組織制度、工作制度，進一步規範廠務公開的內容、程序、形式，持續提升民主管理水平。

保護員工安全。本集團認真貫徹中化集團「鐵腕治安」要求，強化紅線意識，實施安全叫停制度，推進考核評價與重點幫扶相結合，確保本集團安全形勢總體平穩；集團深入開展安全生產大排查大整治活動，強力推進隱患排查整改工作。通過對建設項目和持有項目開展考核評價，共發現隱患和問題1,659項，提出改進建議245項。

加強文化建設。深入宣貫企業文化核心價值觀，通過實施企業文化滾動式培訓，增強員工對企業文化的理解和認同；更新完善《價值思維手冊》，並在集團範圍內發放；辦公區域內設置文化標識展示牆，使企業文化隨處可見；開設「金茂文化」微信公眾號，出版3期《金茂黨群》，積極宣揚正能量、傳播好聲音。

悉心關愛員工。本集團開展「最美一線」員工評選、集團更名寄語、足球聯賽、籃球比賽、健走比賽、演講比賽、夏日嘉年華等形式多樣、內容豐富的主題活動。參加人數多達10,112人次。本集團注重關愛、幫扶、慰問員工，集團總部及下屬各經營單位為員工舉辦生日會及其他節日慰問活動，並在霧霾時期，為員工發放口罩、提供清肺茶等。

## 為社會傳遞無疆之愛

本集團視自身為城市的一份子，全方位將自身發展與城市發展緊密結合，積極參與社會公益事項，樹立良好的企業公民形象。

促進區域發展。本集團將聯合青島高新區、青島城投集團與英國伊甸園共同打造世界級生態休閒、旅遊度假聖地—東方•伊甸園。該項目將彌補青島旅遊季較為集中的短板，帶動青島休閒旅遊業四季長流不斷。麗江金茂谷鎮以文化、活力、創新、智慧為核心內涵，整合全球優質資源，打造麗江前所未有的國際化旅遊產業示范新區，成為麗江繼大研古鎮、束河古鎮之後的新時代「麗江第三鎮」。

熱心公益事業。本集團及下屬單位持續開展公益慈善活動，不僅為弱勢群體提供物資幫助，更給予他們心靈上的慰藉。金茂商業事業部開展主題為「凝聚愛心，傳遞溫暖」的志願者服務活動，赴上海奉賢區廣慈福利院看望殘障兒童。金茂長沙公司開展愛心公益慰問活動，為長沙梅溪湖片區多所中小學教師及片區週邊社區內40余戶低保困難家庭送去慰問品。金茂廣州公司開展「敬老•冬日送溫暖」活動，赴坦尾邨敬老院看望孤寡老人。

# 董事及 高級管理層簡介

李從瑞先生



楊林先生



崔焱先生



江南先生



劉漢銓先生



蘇錫嘉先生



高世斌先生



安洪軍先生



## 董事

### 李從瑞先生 執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂（中國）投資控股有限公司、金茂（中國）投資管理人有限公司非執行董事，並擔任中化方興置業（北京）有限公司董事長，金茂投資管理（上

海）有限公司及金茂投資（長沙）有限公司董事等。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾十年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地質大學（武漢）石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

### 楊林先生 非執行董事

1964年1月生，於2014年2月加入本公司出任非執行董事。楊先生於1994年加入中國中化集團公司，歷任財務及會計部副總經理、財務部總經理、投資及開發部副總經理、資金管理部總經理、中國中化集團公司副總會計師、中國中化股份有限公司財務副總監等職務。楊先生現任中國中化集團公司總會計師及中國中化股份有限公司財務總監。他亦於中國中化集團公司多個附屬公司及／或聯屬公司擔任董事及高級管理人員職務。於2007年至2010年間，楊先生曾出任中國建築股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601668）之監事。自2009年10月起，楊先生出任遠東宏信有限公司（中化



崔焱先生  
非執行董事

集團為該公司的主要股東，股票代號：03360) 之非執行董事，自2010年6月起出任中國中化集團公司之附屬公司中化國際(控股)股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600500) 之董事，自2010年8月起出任中國中化集團公司之附屬公司中化化肥控股有限公司(股票代號：00297) 之非執行董事。楊先生於資金管理方面擁有十餘年經驗。楊先生1993年至1994年曾任職於德國西門子公司及德國烏伊拉公司。楊先生於1985年取得天津商業大學獲商業企業管理專業學士學位，並於1990年至1993年間赴德國斯圖加特大學進修企業管理課程。

1970年1月生，於2015年6月加入本公司出任非執行董事。崔先生於2002年加入中國中化集團公司，任職於中化國際招標有限責任公司工業機械事業部。此前，崔先生曾任職於中國工業機械進出口公司進口業務部。自2008年起，崔先生先後擔任中化國際招標有限責任公司工業機械事業部總經理、中化國際招標有限責任公司總經理助理、副總經理。2010年，崔先生出任中國中化集團公司人力資源部副總經理。崔先生現任中國中化集團公司人力資源部總經理。崔先生於市場營銷、企業管理等方面擁有近二十年經驗。崔先生畢業於北京理工大學機械設計及製造專業，分別於1991年、1994年取得該專業學士學位和碩士學位。

江南先生  
執行董事兼首席財務官

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間，曾任本公司執行董事，自2015年8月25日起再次出任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂(中國)投資控股有限公司、金茂(中國)投資管理人員有限公司非執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係、戰略及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港(集團)有限公司司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有近20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

## 董事及 高級管理層簡介

### 劉漢銓先生 獨立非執行董事 金紫荊星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油（控股）有限公司、旭日企業有限公司、越秀地產股份有限公司、越秀交通有限公司、大悅城地產有限公司（原僑福建設企業機構）及中國人民保險集團股份有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事，於2003年至2012年間出任勤+綠媒體服務有限公司獨立非執行董事。彼還出任華僑永亨銀行有限公

司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.、Wytex Ltd.、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited 及 Helicoil Limited的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。

### 蘇錫嘉先生 獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日電子科技有限公司出任獨立董事，2007-2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司獨立董事，2011-2013年任華眾控股有限公司獨立董事，現任宋都基業投資股份有限公司的獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

**高世斌先生**  
獨立非執行董事

1964年3月生，自2015年11月起出任本公司獨立非執行董事。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生現兼任英國皇家特許測量師學會中國區理事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行北京辦公室任職，離任前擔任中國區董事，自2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾20年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。

**安洪軍先生**  
非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起出任本公司非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理；自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事、總裁至今。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人壽佛蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職

位。安先生在證券、保險及投資領域擁有13年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。

# 董事及 高級管理層簡介

藍海青女士



蓋劍高先生



宋鏐毅先生



任艷華女士



劉峰先生



文雄先生



林懷文先生



謝煒先生



廖繼勤先生



## 其他高級管理層

### 藍海青女士

1966年7月出生，自2007年12月起出任本公司副總裁。藍女士於1997年5月至2002年3月先後擔任中化青島黃金海岸大酒店副總經理、總經理，於2002年3月至2007年12月先後擔任王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。目前兼任中化方興置業(北京)有限公司董事、金茂投資(長沙)有限公司董事、中化國際物業酒店管理有限公司董事長。藍女士擁有逾20年的酒店管理經驗，在房地產綜合體項目投資評價分析、產品定位、項目運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，1998年自中國山東大學高級工商管理碩士畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。

### 蓋劍高先生

1974年11月出生，自2007年1月起出任本公司副總裁，2011年10月起獲聘為本公司總法律顧問。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年11月至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責風險控制和藝術品拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有近20年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月成為香港特許秘書公會聯席成員。

### 宋鏐毅先生

1975年11月出生，自2011年5月起加入本公司任總裁助理，2013年1月起出任本公司副總裁。宋先生於2001年加入中國中化集團公司，先後在中化國際貿易股份有限公司投資事業部、中國中化集團公司投資部、中國中化集團公司總裁辦公室任職，曾任中國中化集團公司總裁辦公室主任助理。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

### 任艷華女士

1972年6月生，自2013年8月起出任本公司副總裁，任女士自2003年11月加入中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」)，並於2011年11月擔任金茂集團副總經理，在金茂集團期間曾擔任商業發展部總經理、金茂三亞旅業有限公司總經理、金茂北京置業有限公司總經理、金茂三亞度假有限公司總經理等職務，以及金茂集團旗下金茂北京威斯汀大飯店、金茂三亞麗思卡爾頓大酒店、金茂三亞希爾頓大酒店、上海金茂君悅大酒店業主代表。任女士在酒店、零售商業開發及運營領域擁有豐富、創新的管理實踐經驗，先後獲評中購聯職業精英、上海市三八紅旗手稱號。任女士畢業於黑龍江大學涉外秘書專業(大專學歷)，2009年獲得復旦大學高級工商管理碩士學位。

### 劉峰先生

1969年4月出生，自2013年8月起出任本公司副總裁。劉先生於2000年7月加入金茂集團，曾任總裁辦公室秘書、投資管理部副總經理，運營管理部總經理、金茂集團運營總監、金茂集團副總經理等多個高級職位。期間，劉先生還兼任金茂三亞希爾頓大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店、深圳JW萬豪酒店業主代表等職務。於加入金茂集團前，劉先生曾任解放軍59322部隊助理翻譯、復旦律師事務所律師助理。劉先生自2012年5月起兼任三亞崖州灣經濟發展有限公司總經理。劉先生於1992年7月畢業於復旦大學國際政治專業本科，1997年7月獲得復旦大學國際關係專業碩士學位，2003年獲得康乃狄克大學法學專業碩士學位。

### 文雄先生

1969年7月生，自2014年7月起出任本公司副總裁。文先生於2003年8月至2014年7月就職於長沙市國土資源局，任局黨委委員、副局長；於2008年6月至2014年7月就職於長沙大河西先導區管委會，任黨工委委員、國土規劃部部長。文先生於1991年7月獲南開大學哲學系邏輯學專業學士學位，2002年6月獲湖南師範大學法學碩士學位，2011年6月獲湖南農業大學管理學博士學位。

### 林懷文先生

1962年1月生，自2014年12月起出任本公司副總裁。林先生於1992年4月至1995年4月，於惠州林懷文建築事務所任總經理、總建築師；1998年1月至2000年7月，於清華大學建築設計研究院深圳分院任副院長、副總建築師；2000年7月至2007年1月，於深圳市清華苑建築設計有限公司任董事副總經理、副總建築師；1998年1月至2013年4月，於深圳市水木清華設計有限公司任董事長；2013年4月至2014年12月，於萬科集團任設計管理部總經理。林先生具有國家一級註冊建築師執業資格，設計專業基礎扎實，積累了逾30年的設計及管理經驗。林先生於1984年7月獲清華大學建築學學士學位。

### 謝煒先生

1974年3月生，自2015年10月起出任本公司副總裁。謝先生於2001年起至2015年任北京萬科物業管理有限公司總經理，於2010年9月起兼任萬科集團物業事業部助理總經理。謝先生擁有高級工程師、註冊物業管理師等執業資質，並為英國皇家特許房屋經理人學會會員，現擔任中國物業管理協會常務理事、北京及青島物業管理協會副會長等社會職務。謝先生在物業管理方面積累了逾二十年的實踐經驗。謝先生於1994年取得西安建築科技大學工業與民用建築專業大專學歷，並分別於2002年、2012年獲格林威治大學(Greenwich University)工商管理專業學士學位、南開大學工商管理學碩士學位。

### 廖繼勤先生

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾15年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

# 企業管治報告

## 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」) 所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

《企業管治守則》第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與《企業管治守則》存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2015年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

## 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與伙伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；



- 風險管理 – 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治 – 制定及檢討公司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，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於本報告日期，董事會由以下八位董事組成，其各自的任期自委任起三年：

#### 非執行董事

楊林先生  
崔焱先生  
安洪軍先生

#### 執行董事

李從瑞先生（首席執行官）  
江南先生（首席財務官）

#### 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

何操先生原為本公司執行董事兼公司主席、戰略及投資委員會主席，因已達致退休年齡，於2015年10月9日起告退董事會及不再擔任董事會專業委員會之職務。石岱女士、賀斌吾先生因需投入更多精力處理其他事務而辭任作為本公司董事及相關專業委員會委員之職，分別於2015年6月10日、2015年8月25日起生效。

劉洪玉先生根據中共中央組織部《關於進一步規範黨政領導幹部在企業兼職（任職）問題的意見》等文件精神而辭任作為本公司獨立非執行董事及相關專業委員會委員，於2015年11月16日起生效。自劉洪玉先生辭任後，本公司董事會成員由九名減少為八名，包括兩名執行董事、四名非執行董事及兩名獨立非執行董事，而獨立非執行董事數目低於上市規則第3.10(1)條所規定的最低人數及低於上市規則第3.10A條所規定的必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。董事會後於2015年11月30日通過委任高世斌先生出任本公司獨立非執行董事，以填補因劉洪玉先生辭任產生的空缺。自2015年11月30日起，本公司已重新遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10A條的規定。

蔡希有先生於2015年10月9日獲董事會委任為本公司非執行董事兼公司主席，後於2016年3月15日辭任。

上述辭任之董事均確認彼等與董事會並無分歧，亦無有關彼等之退任事宜須知會股東。

崔焱先生於2015年6月10日獲董事會委任為本公司非執行董事、薪酬及提名委員會委員。江南先生於2015年8月25日獲董事會委任為本公司執行董事、戰略及投資委員會委員。安洪軍先生於2015年11月11日獲董事會委任為本公司非執行董事、戰略及投資委員會委員。高世斌先生於2015年11月30日獲董事會委任為本公司獨立非執行董事，及戰略及投資委員會、審核委員會、獨立董事委員會委員。根據本公司章程，上述獲委任之董事將於即將召開之股東週年大會上接受股東選舉。

於本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），楊林先生，高世斌先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），崔焱先生，蘇錫嘉先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生（主席），江南先生，高世斌先生，安洪軍先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，高世斌先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及至本報告日期並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本報告第95至99頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

除上文所述因劉洪玉先生辭任而於2015年11月16日至2015年11月29日之間出現的獨立非執行董事人數及比例不足上市規則第3.10(1)條和3.10A條規定的情況外，於回顧期內及本報告日期，遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專業委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的各類培訓，包括「新任董事啟導」培訓等。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括李從瑞董事參加了「2015中國不動產金融年會」、「第十一屆國際綠色建築與建築節能大會」等會議；劉漢銓董事參加了「廣東省商事制度改革解讀」、「新常態下經濟轉型發展的制度支撐」、「Anti-Money Laundering」、「Cyber Security」等專題培訓；蘇錫嘉董事參加了香港董事學會舉辦的與公司治理有關的專題培訓；高世斌董事參加了「資產證券化實務和房地產企業併購業務」、「消化房地產庫存與供給側改革」、「資產管理實務——來福仕案例分析」、「城市化到全球化——中國的未來」等講座與論壇，高世斌董事還閱讀了「從0到1，開啟商業與未來的秘密」、「21世紀資本論」、「失控」、「美國房地產大亨唐納德·特朗普的投資課」等書籍；安洪軍董事參加了里昂證券第22屆投資者論壇，期間出席了超過20項以中國、亞洲經濟發展、投資前景分析展望等為主題的會議，如「中國：內在路徑及其對亞洲和新興市場業務的影響」等。

## 董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱15份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行5次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括公司2014年度報告以及2015年度中期報告、股份配售及引入戰略投資人、境內發行公司債券、項目跟投計劃試行方案、境內基金多平台設立方案、境內外融資貸款年度授權及若干項長期授權、董事及高管任命、變更公司名稱及建議採納新組織章程細則、修訂《審核委員會管治守則》、聽取內部審計（包括內部控制）工作情況彙報、聽取引入戰略投資者暨配售新股份事宜彙報、聽取南京青龍山國際生態新城項目情況彙報、公司2016年至2025年中長期戰略規劃及2016年經營計劃與預算等，各董事就2015年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
非執行董事	蔡希有先生*	1/1	0	100%
非執行董事	楊林先生	5/5	0	100%
非執行董事	石岱女士*	0/1	1	0%
非執行董事	崔焱先生*	4/4	0	100%
非執行董事	安洪軍先生*	1/1	0	100%
執行董事	何操先生*	3/3	0	100%
執行董事	李從瑞先生	5/5	0	100%
執行董事	賀斌吾先生*	2/2	0	100%
執行董事	江南先生*	3/3	0	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/5	0	80%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	5/5	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生*	3/4	1	75%
獨立非執行董事	高世斌先生*	1/1	0	100%

\* 蔡希有先生於2015年10月9日至2016年3月14日期間擔任本公司董事；崔焱先生自2015年6月10日擔任本公司董事；安洪軍先生自2015年11月11日起擔任本公司董事；江南先生自2015年8月25日起擔任本公司董事；高世斌先生自2015年11月30日起擔任本公司董事。石岱女士自2015年6月10日起不再擔任本公司董事；何操先生自2015年10月9日起不再擔任本公司董事；賀斌吾先生自2015年8月25日起不再擔任本公司董事，劉洪玉先生自2015年11月16日起不再擔任本公司董事。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

## 主席及首席執行官

於報告期內，本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

何操先生於2009年2月13日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2009年9月17日辭任，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼副主席及首席執行官，後於2013年1月16日辭任首席執行官，改任執行董事兼公司主席，後於2015年10月9日辭任。自2015年10月9日起，由蔡希有先生擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2016年3月15日辭任。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

誠如本公司於2016年3月15日發布之公告所述，由於蔡希有先生之辭任，董事會已授權執行董事、首席執行官李從瑞先生代行主席職責，自2016年3月15日起至董事會新委任公司主席時止。

## 提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事委任向董事會提出建議。未來在委任、再委任董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期達致董事會成員多元化的目標。

## 董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.6.2(a)至(d)的職能。

## 對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第145頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專業委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專業委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

## 薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、非執行董事崔焱先生及獨立非執行董事蘇錫嘉先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2015年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧並考慮董事辭任的情況，同意新委任執行董事一名、非執行董事三名、獨立非執行董事一名，並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 評估執行董事的表現；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事委任向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2015年度共進行了1次會議及簽署書面決議8份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%
非執行董事	石岱女士*	0/0	0	—
非執行董事	崔焱先生*	1/1	0	100%

\* 石岱女士自2015年6月10日起不再擔任本公司非執行董事、薪酬及提名委員會委員。崔焱先生自2015年6月10日起擔任本公司非執行董事、薪酬及提名委員會委員。



## 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於本報告日期，成員包括獨立非執行董事蘇錫嘉先生、非執行董事楊林先生以及獨立非執行董事高世斌先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。高世斌先生於2015年11月30日獲董事會委任為審核委員會的新成員。由於劉洪玉先生於2015年11月16日離任審核委員會委員，於2015年11月16日至2015年11月29日之期間內，審核委員會之成員人數只有兩名，因而低於上市規則第3.21條最低人數為三名的規定。隨著高世斌先生於2015年11月30日獲委任為本公司審核委員會委員後，本公司已重新遵守上市規則第3.21條的規定。

審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務工作的職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，就有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；

- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

2015年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2014年年報、2015年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2014年工作報告、2015年工作計劃；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 2015年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2015年度共進行了3次會議及簽署書面決議1份，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生*	2/2	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生*	1/1	0	100%
非執行董事	楊林先生	3/3	0	100%

\* 劉洪玉先生自2015年11月16日起不再擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員。高世斌先生自2015年11月30日起擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員。

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2014年年報、2015年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

## 獨立董事委員會

於本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及高世斌先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及非競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2015年度進行了1次會議及簽署書面決議2份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2014年度報告、2015年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2014年度進行的各項持續關連交易。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生*	1/1	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生*	0/0	0	—

\* 劉洪玉先生自2015年11月16日起不再擔任本公司獨立非執行董事、獨立董事委員會委員。高世斌先生自2015年11月30日起擔任本公司獨立非執行董事、獨立董事委員會委員。

## 戰略及投資委員會

於本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、非執行董事安洪軍先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；及
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。

戰略及投資委員會於2015年度進行了10次會議及簽署書面決議12份，審議了包括寧波市江東區寧豐2-1地塊投標競買、北京市豐台區石榴莊地塊投標競買、廣東省佛山市禪城區綠島湖1-3、5、6、9號地投標競買、南京上坊1號地西地塊投標競買、北京市豐台科技園28A地塊及28B地塊投標競買、杭州濱江中心單元R21-06號地投標競買、寧波市姚豐片區HS14-02-1a地塊投標競買等，以及三項股權合作等議題。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
執行董事	何操先生*	6/6	0	100%
執行董事	李從瑞先生	10/10	0	100%
執行董事	賀斌吾先生*	6/6	0	100%
執行董事	江南先生*	4/4	0	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生*	9/9	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生*	1/1	0	100%
非執行董事	安洪軍先生*	1/1	0	100%

\* 何操先生自2015年10月9日起不再擔任本公司董事、戰略及投資委員會主席。賀斌吾先生、劉洪玉先生分別自2015年8月25日起、2015年11月16日起不再擔任本公司董事、戰略及投資委員會委員。江南先生、安洪軍先生、高世斌先生分別自2015年8月25日起、2015年11月11日起、2015年11月30日起擔任本公司董事、戰略及投資委員會委員。

## 外部核數師

於2015年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣10,856,000元，其中港幣4,960,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣3,515,000元為支付本集團部份子公司財務報表審計服務費用（包含金茂投資及金茂控股年度審計服務費用），港幣543,000元為支付本集團的發債服務費用，港幣900,000元為本集團中期財務報表審閱服務費用，港幣600,000元為金茂投資及金茂控股中期財務報表審閱服務費用，港幣188,000元為支付稅務服務費用，港幣100,000元為支付本公司持續關連交易服務費用，港幣50,000元為支付金茂控股持續關連交易服務費用。

## 內部控制

董事會須負全責維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、招標採購、工程質量、營銷等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2015年內，本公司內部監控部門進行例行審計5次、專項審計2次。此外，本公司內部監控部門亦承擔風險管理之職能。

在風險管理方面，本公司訂有「風險管理標準」，以規範和加強本公司的風險管理工作，並通過收集風險相關資訊、進行風險評估、制定並實施風險管理策略與解決方案及風險管理的監督與改進以形成完整的辨識、評估及管理風險的程序。本公司在完成風險辨識工作基礎上，堅持持續跟蹤排查及月度集中梳理本公司的風險點資訊，並且根據所發生的風險問題跟進風險管理措施。

在內部監控系統方面，本公司編制了「內部控制手冊」，其內部監控部門負責具體的內部控制評價及監察工作。透過定期開展內部審計及權責體系檢查，以及要求本集團內各公司定期自查內控體系，本公司形成了定期化、常態化的內部監控；內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，避免重大遺漏及缺失，確保本公司內部監控系統的有效運行。

本公司董事均認為本集團目前的風險管理和內部監控系統運行有效及足夠。

## 內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到該等資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料。本公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2015年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《中國金茂員工買賣公司證券管理規定》。

## 股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

## 動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該請求書必須－

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及

- (d) 須於以下時間送抵本公司 –
  - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
  - (ii) (如在上述時間之後送抵本公司的話) 該股東大會的通知發出之時。

### 提名董事候選人

根據本公司章程第77條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

### 召開股東特別大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章) 第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東的可要求召開股東特別大會。

- (a) 要求 –
  - (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
  - (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及
- (c) 要求 –
  - (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
  - (ii) 須經提出該要求的人認證。

### 股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

## 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2015年6月10日召開股東週年大會，審議並批准截至2014年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2014年12月31日止年度的末期股息；重選何操先生為本公司執行董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事楊林先生、崔焱先生及獨立非執行董事劉洪玉先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2015年6月10日的股東週年大會。

本公司於2015年8月25日召開股東特別大會，審議及批准將本公司的英文名稱由「Franshion Properties (China) Limited」更改為「China Jinmao Holdings Group Limited」，及將本公司的中文名稱由「方興地產（中國）有限公司」更改為「中國金茂控股集團有限公司」，並採納新組織章程細則，以使本公司之憲章文件與香港法例第622章公司條例（於2014年3月3日生效）之條文貫徹一致。除獨立非執行董事劉漢銓先生及劉洪玉先生，及非執行董事楊林先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了該次股東特別大會。



董事會提呈本集團截至2015年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於城市及物業開發、酒店經營和商務租賃及零售商業運營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註1。

## 業務審視

有關本報告期內本公司業務的未來發展、業務經營情況以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「董事會致辭」部份，以及14頁至87頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告72頁至79頁的「管理層討論與分析」部份中標題為「綠色戰略」的章節。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告91頁至94頁的「企業社會責任報告」部分。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程。2015年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核簽署合同12,270份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。另一方面，於2015年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓43場，不時發佈關於法律法規及政策文件更新的風險提示，並重點更新修訂了「中國金茂法律風險防控手冊」，旨在對在土地資源獲取、建設工程、物業銷售及物業服務等方面對本公司有重大影響的法律法規及政策文件進行系統梳理，及提供如何遵守的操作指引，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。

## 業績及股息

本集團截至2015年12月31日止年度之業績載於本報告第147頁之綜合損益表。

董事會建議就截至2015年12月31日止年度派發末期股息每股8.0港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2015年6月30日止，本公司並未派付中期股息。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。

## 股本及股票期權

於2015年12月31日，本公司已發行股本總數為10,671,810,609股普通股。

誠如本公司2015年6月9日及2015年6月17日公告所述，根據本公司2013年股東週年大會上授予董事之一般授權，本公司於2015年6月9日與配售代理訂立一項股份配售協議，並於2015年6月17日完成股份配售事項，合共1,600,000,000股配售股份（佔本公司經配售事項擴大之已發行股本約14.99%）已按配售價每股股份2.73港元配發及發行予承配人，即新華人壽保險有限公司、GIC Private Limited、Earn Max Enterprises Limited及Dynasty Hill Holdings Limited。配售事項所得款項淨額約為港幣4,348百萬元，擬用作本集團一般營運資金及用於將確定之潛在投資項目和償還未償還債務。配售事項完成後，本公司已發行股本總數由9,071,180,009股增加至10,671,180,009股普通股份。本公司於2015年6月9日訂立股份配售協議當日申請短暫停牌，本公司股份於2015年6月8日的收盤價為港幣3.03元。

配售事項實際所得款項淨額約為港幣4,348百萬元，至本報告日期主要用於支付本集團2014年度末期股息共計約港幣1,030百萬元及償還銀行貸款共計約港幣3,179百萬元。

2015年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註35及36。

## 儲備

本公司及本集團在2015年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註49及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2015年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣3,080,077,000元，其中港幣853,745,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000(即根據《公司條例》(香港法例第622章)，已成為股本一部份的股份溢價)元可按繳足紅股方式予以分派。

## 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2015年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比(%)
五大客戶	26%
最大客戶	11%

	佔總採購額之 百分比(%)
五大供貨商	25%
最大供貨商	11%

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

## 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2015年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註31。

## 捐贈

本年度內，本公司在北京及長沙的附屬公司就學校項目教育類對外公益捐贈共計人民幣2,200,000元。

## 物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註13及附註17。

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本報告第248頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

### 非執行董事

蔡希有先生（2015年10月9日獲委任，後於2016年3月15日離任）

楊林先生

石岱女士（2015年6月10日離任）

崔焱先生（2015年6月10日獲委任）

安洪軍先生（2015年11月11日獲委任）

### 執行董事

何操先生（2015年10月9日離任）

李從瑞先生

賀斌吾先生（2015年8月25日離任）

江南先生（2015年8月25日獲委任）

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

劉洪玉先生（2015年11月16日離任）

高世斌先生（2015年11月30日獲委任）

於本年度內及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情請登錄本公司網站 [www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)。

## 董事服務合約

截至2015年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

## 高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第100至103頁。

## 董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2015年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8、附註9及附註43(b)。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2015年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 控股股東的合約利益

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「關連交易」、「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

## 避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2015年度已履行不競爭承諾項下的責任。

## 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第92頁至93頁「企業社會責任報告－為員工建設幸福之家」一節。

## 退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定項供款退休福利計劃（退休計劃）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃在僱員退休時向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（強積金計劃），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2015年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣149,483,000元。

## 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

## 股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃（「計劃」），旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。董事會於2012年8月23日已批准及採納修訂該計劃。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者按認購價認購一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%，故本公司可根據計劃向參與者發行最多491,526,400股股票，於本報告日期佔本公司已發行股本的4.61%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已註銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註36。

## 期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在香港聯交所的平均收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

2010年4月30日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例對被授予人解鎖生效。

2011年6月13日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2010年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2011年5月5日起失效並註銷。

2012年5月17日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2011年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2011年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權中剩餘的30%的比例於2012年5月5日起失效並註銷。

2012年11月28日，本公司向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，行使價為本公司所發行的每股股份港幣2.44元，乃為期權授予日股票在香港聯交所的收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

2014年11月4日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產第二批股票期權第一次生效業績條件達成的說明》，批准了公司於2012年11月授出股票期權按最高30%的比例（視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予人解鎖生效。

2015年11月20日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《中國金茂2012授予的股票期權第二次生效公司業績條件達成的說明》，批准了公司2012年11月授出股票期權按最高30%的比例（視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予人解鎖生效。

以下為截至2015年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人姓名或類別	2015年 1月1日	股票期權數目				2015年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港幣)
		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
<b>董事</b>										
何操先生 <sup>附註一</sup>	450,000	-	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	450,000	-	-	-	-	450,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	600,000	-	-	-	-	600,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
李從瑞先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
賀斌吾先生 <sup>附註二</sup>	194,980	-	-	-	(194,980)	-	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	348,000	-	-	-	-	348,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	(435,000)	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	(580,000)	-	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
江南先生 <sup>附註三</sup>	168,610	-	-	-	(168,610)	-	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	-	580,000	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
小計	363,590	-	-	-	(363,590)	-	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	5,763,000	-	-	-	(1,015,000)	4,748,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
僱員合計	816,680	-	-	-	(816,680)	-	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	10,278,600	-	(3,400,520)	-	(1,320,000)	5,558,080	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	12,088,200	-	(218,600)	-	(4,750,440)	7,119,160	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	16,117,600	-	-	-	(3,220,000)	12,897,600	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
合計	1,180,270	-	-	-	(1,180,270)	-	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	44,247,400	-	(3,619,120)	-	(10,305,440)	30,322,840	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45



附註一：何操先生於2015年10月9日起不再擔任本公司執行董事，但因仍留任本公司部份子公司的董事，其作為被授予人於2012年11月28日被授予的1,500,000股票期權於2015年12月31日仍然有效。於本報告日期，何先生已不再擔任本集團任何職位，上述被授予但尚未歸屬的600,000股票期權已失效。

附註二：賀斌吾先生自2015年8月25日起不再擔任本公司執行董事，其作為被授予人於2012年11月28日被授予其中的580,000股票期權已經於期內失效。

附註三：江南先生於2015年8月25日被委任為本公司執行董事。

附註四：於2008年5月5日授出的股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註36。

## 董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2015年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

姓名	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目 <sup>(附註)</sup>	佔已發行股本的 概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	-	1,450,000(L)	0.0136%
江南先生	實益擁有人	-	1,450,000(L)	0.0136%

(L) 表示好倉

附註：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2015年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本
中化香港（集團）有限公司 （「中化香港」）	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	53.97%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,759,881,259	53.97%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,759,881,259	53.97%
新華資產管理（香港） 有限公司	好倉	實益擁有人	1,013,762,000	9.50%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註二</sup>	1,013,762,000	9.50%
新華資產管理股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註二</sup>	1,013,762,000	9.50%
Earn Max Enterprises Limited	好倉	實益擁有人	764,073,277	7.16%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	764,073,277	7.16%
Warburg Pincus X, L.P.	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	764,073,277	7.16%
Warburg Pincus X, LLC	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	764,073,277	7.16%
Warburg Pincus Partners LLC	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	764,073,277	7.16%
Warburg Pincus & Co.	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	764,073,277	7.16%
GIC Private Limited	好倉	投資經理	748,376,034	7.01%

附註一：中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：新華資產管理（香港）有限公司的權益由新華資產管理股份有限公司、新華人壽保險股份有限公司分別擁有60%、40%。新華資產管理股份有限公司99.40%的股份權益由新華人壽保險股份有限公司擁有。就證券及期貨條例而言，新華資產管理股份有限公司、新華人壽保險股份有限公司均被視為於上述所有由新華資產管理（香港）有限公司實益擁有的股份中擁有權益。

附註三：Earn Max Enterprises Limited 96.90%的權益由Warburg Pincus Private Equity X,L.P.擁有，而Warburg Pincus Private EquityX, L.P.最終由Warburg Pincus & Co.通過Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC及Warburg Pincus X, L.P.（均由Warburg Pincus & Co.直接或間接完全控制）完全控制。就證券及期貨條例而言，Warburg Pincus & Co.，Warburg Pincus Partners LLC，Warburg Pincus X, LLC，Warburg Pincus X, L.P.及Warburg Pincus Private Equity X, L.P.均被視為於上述所有由Earn Max Enterprises Limited實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2015年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

### 一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議。

### 二、已獲獨立股東批准的持續關連交易包括：

- 3 上海銀匯房地產發展有限公司（「上海銀匯」）與本公司及上海國際港務（集團）股份有限公司（「上港集團」）的委託貸款框架協議；
- 4 北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」）與上海拓豐投資諮詢有限公司（「上海拓豐」）、天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）及北京融創恒基地產有限公司（「北京恒基」）的借款框架協議；
- 5 金茂投資（長沙）有限公司（「金茂長沙」）與上海金茂經濟開發有限公司（「金茂開發」）及長沙中建投資有限公司（「中建長沙」）的委託貸款框架協議；
- 6 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的經續期金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：

## 一、不須獨立股東批准的持續關連交易

### 1 金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

為籌備金茂控股於香港聯交所主板獨立上市，於2014年6月13日，金茂集團與中國中化集團公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立了房屋租賃框架協議（「金茂租賃框架協議」）。金茂租賃框架協議自金茂控股於2014年7月2日上市起生效，為期三年。於截至2016年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別約為人民幣97.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣145.4百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2015年12月31日止年度，金茂租賃框架協議項下交易的交易金額未超過年度上限。

有關進一步詳情見下文「本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節。

### 2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議（「原租賃框架協議」）。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議（「新租賃框架協議」）以替代兩項原租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該新租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起十年止。根據該新租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。

- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司（及其附屬公司）與中國中化集團公司（及其聯繫人）就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。
- (3) 新租賃框架協議項下的租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。
- (4) 於2014年11月3日，經計及金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2016年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣443.6百萬元及人民幣493.8百萬元。

2015年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2015年 交易金額
1. 中國中化集團公司的11家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業			100,361,045
1A遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2017年	人民幣	52,729,304
1B中化國際(控股)股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2016年	人民幣	27,938,557
1C中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2017年	人民幣	9,511,851
1D上海中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2009年至2016年	人民幣	1,023,887
1E中化作物保護品有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2011年至2016年	人民幣	2,692,989
1F海南中化船務有限責任公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2016年	人民幣	1,474,037
1G江蘇聖奧化學科技有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2016年	人民幣	194,670
1H上海傲興國際船舶管理有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2012年至2016年	人民幣	1,715,324
1I上海思爾博化工物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2013年至2016年	人民幣	849,078
1J上海優保博國際物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2013年至2016年	人民幣	1,081,123
1K中化國際物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2013年至2016年	人民幣	1,150,225

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2015年 交易金額
2. 中國中化集團公司及其12家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業			224,344,045
2A中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	8,722,529
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	84,651,089
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	24,024,807
2D中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	32,435,540
2E中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	1,049,644
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	15,469,822
2G中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	31,304,839
2H遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	8,804,587
2I中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2008年至2017年	人民幣	8,431,714
2J新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2011年至2017年	人民幣	1,736,945
2K大連道達爾諮詢有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2012年至2017年	人民幣	175,593
2L中化保險經紀(北京)有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2013年至2017年	人民幣	7,536,936

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2015年 交易金額
3. 中國中化集團公司的 11家子公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業			44,301,420
3A中國中化股份有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2016年	人民幣	3,177,656
3B中化國際招標有限 責任公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2016年	人民幣	8,655,968
3C中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2018年	人民幣	8,773,217
3D中國種子集團有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2017年	人民幣	7,453,257
3E中宏人壽保險有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2006年至2016年	人民幣	5,836,742
3F中化節能環保控股 (北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2016年	人民幣	551,580
3G中化國際(控股)股份 有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2016年	人民幣	3,560,803
3H中化石油有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2010年至2016年	人民幣	26,400
3I中國對外經濟貿易信託 有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2010年至2018年	人民幣	2,503,628
3J中化資產管理公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2017年	人民幣	3,137,164
3K富樽酒業(北京) 有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2014年至2016年	人民幣	625,005
總計				369,006,510

中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2015年12月31日止年度，新租賃框架協議項下交易的交易金額未超過年度上限。



## 二、已獲獨立股東批准的持續關連交易

### 3 上海銀匯與本公司、上港集團的委託貸款框架協議

於2012年11月12日，上海銀匯與其股東本公司及上港集團訂立框架協議（「原銀匯框架協議」），據此，上海銀匯同意按照本公司及上港集團所持上海銀匯的股權比例並根據相同的條款和條件向本公司及上港集團（或其各自指定的全資附屬公司）提供委託貸款。於2014年6月25日，上海銀匯與本公司及上港集團訂立新框架協議（「新銀匯框架協議」）以取代原銀匯框架協議，以（其中包括）修訂上海銀匯所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原銀匯框架協議於簽訂新銀匯框架協議後已經終止，而訂約方根據原銀匯框架協議各自訂立的所有現有委託貸款協議已包含於新銀匯框架協議並受其規管。根據新銀匯框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新銀匯框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新銀匯框架協議的有效期限為三年。於新銀匯框架協議有效期內，上海銀匯向上港集團（包括其指定的全資附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,600百萬元。於截至2015年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海銀匯由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海銀匯的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，上海銀匯向上港集團（或其指定的全資附屬公司）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新銀匯框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

### 4 方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基的借款框架協議

於2013年10月15日，方興融創與其股東上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立框架協議（「原融創框架協議」），據此，方興融創同意按照上海拓豐、天津奧城及北京恒基各方所持方興融創的股權比例並根據相同的條款和條件向上海拓豐、天津奧城及北京恒基提供借款。於2014年6月25日，方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立新框架協議（「新融創框架協議」）以取代原融創框架協議，以（其中包括）修訂方興融創所提供借款之每日

最高結存餘額及利率。原融創框架協議於簽訂新融創框架協議後已經終止，而訂約方根據原融創框架協議各自訂立的所有現有借款協議已包含於新融創框架協議並受其規管。根據新融創框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。由於天津奧城及北京恒基為同一實際控制人所擁有，因此天津奧城同意由北京恒基代其接受方興融創根據新融創框架協議向其提供的借款。天津奧城就其由北京恒基代為接受的借款金額（包括應計利息）的償還與北京恒基共同承擔連帶責任。方興融創應根據新融創框架協議所載條款及條件與上海拓豐及北京恒基分別簽署具體借款協議。新融創框架協議的有效期為三年。於新融創框架協議有效期內，方興融創向天津奧城及北京恒基所合共提供的借款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2015年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海拓豐為本公司的全資附屬公司。方興融創由上海拓豐、天津奧城及北京恒基分別持有51%、24%及25%的權益，為本公司的非全資附屬公司。天津奧城及北京恒基因其為方興融創的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，方興融創向天津奧城及北京恒基提供借款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新融創框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

## 5 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委託貸款框架協議

於2013年10月21日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例並根據相同的條款和條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。於2014年6月25日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」）以取代原長沙框架協議，以（其中包括）修訂金茂長沙所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原長沙框架協議於簽訂新長沙框架協議後已經終止，而訂約方根據原長沙框架協議各自訂立的所有現有委託貸款協議已包含於新長沙框架協議並受其規管。根據新長沙框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關

金融機構另行簽署委託貸款協議。新長沙框架協議的有效期為三年。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2015年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

金茂開發為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由金茂開發及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新長沙框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

## 6 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

本公司與中化財務於2011年11月11日訂立的金融服務框架協議已於2014年12月3日到期。於2014年11月3日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，結算與擔保服務屬免費服務。經續期金融服務框架協議為期三年。於截至2017年12月31日止三年各年度，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限均為人民幣2,800百萬元。經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2014年12月5日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。於截至2015年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

## 關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免（但不須獨立股東批准的）的一次性關連交易包括：

### 1 向本公司附屬公司增資

2015年2月15日，本公司、Xincheng LP及富寶投資有限公司（「富寶」）（各自作為認購方）與博意投資有限公司（「博意」）（作為發行人）及其兩家附屬公司良年有限公司（「良年」）和重慶興乾置業有限公司（「重慶興乾」）訂立股份認購協議，據此，博意同意發行而本公司、Xincheng LP及富寶已分別同意認購3股、9.2股及36.8股博意新股份，分別佔交易完成後博意經擴大股本的54%、9.2%及36.8%。於同日，本公司、Xincheng LP、富寶、博意、良年及重慶興乾訂立股東協議，規定博意、良年及重慶興乾的管理和運營，以及交易完成後博意股東的權利和義務。本公司應付的認購價為人民幣32,183,500元，Xincheng LP及富寶應付的認購價分別為人民幣98,696,200元及人民幣394,784,700元。交易完成前，博意已發行總計51股股份，為本公司的全資附屬公司；交易完成後，本公司於博意的持股量將由100%攤薄至博意經擴大股本的54%，根據上市規則，其構成視作出售於博意的權益。

富寶為平安不動產有限公司（「平安不動產」）的全資附屬公司。於2015年2月15日，由於平安信託有限責任公司（「平安信託」）為本公司附屬公司的主要股東，故其為本公司的關連人士。平安不動產及平安信託各自為中國平安保險（集團）股份有限公司的附屬公司。因此，富寶為平安信託的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。故此，交易構成本公司的關連交易。由於交易的適用百分比率超過1%但低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守有關取得獨立股東批准的規定。上述增資事項已於2015年2月16日完成。

### 2 收購關連人士所持股權

於2015年12月25日，本公司全資附屬公司北京興茂置業有限公司（「興茂置業」）與平安信託簽訂股權轉讓協議，據此，平安信託同意出售而興茂置業同意收購北京方興亦城置業有限公司（「亦城置業」）49%的股權，總對價為人民幣985,500,000元。於本次交易完成後，興茂置業將持有亦城置業100%的股權。

上述交易完成前，亦城置業由興茂置業和平安信託分別持有其51%和49%的股權，為本公司間接非全資附屬公司。平安信託為亦城置業的主要股東，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本次交易構成本公司的關連交易。由於本次交易的適用百分比率超過1%但低於5%，故本次交易須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

就該等關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。

### 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2015年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司上述之關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會核准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2015年12月31日止年度的上限。

## 足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

除股份配售（詳情請見本報告「董事會報告」項下「股本及股票期權」部份）外，回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 發行有擔保票據

### 1 發行境內公司債券

誠如本公司2015年12月1日、2015年12月7日及2015年12月11日刊發的公告所述，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司金茂投資管理（上海）有限公司（前稱為方興地產投資管理（上海）有限公司）於2015年12月10日完成向合資格投資者發行本金為人民幣2,200,000,000元的5年期境內公司債券，該等公司債券由本公司提供保證。根據主承銷商的簿記建檔結果確定的公司債券最終票面利率為3.55%，本公司擬將發行公司債券所得款項用於償還其附屬公司金融機構貸款，及補充其營運資金之用途。該等證券於2015年12月28日起在上海證券交易所上市及買賣。於報告期內，本集團未贖回註銷任何該等公司債券。

### 2 發行永久資本證券

誠如本公司2016年2月1日、2016年2月2日及2016年2月4日刊發的公告所述，本公司及發行人方興光耀有限公司（一間本公司的全資附屬公司）與渣打銀行於2016年1月29日就配售本金總額為350,000,000美元年息6%的次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，並於2016年2月2日就配售本金總額為150,000,000美元年息6%的額外次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，該等證券由本公司提供不可撤銷的擔保，並已於2016年2月4日完成發行。本公司發行該等證券所得款項淨額（經扣除佣金及其他估計開支後）約為499.4百萬美元，計劃將所得款項淨額用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。至本報告日期，本集團未贖回註銷任何該等證券。

## 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2016年3月22日召開會議，對其於2015年8月19日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金應主要用於擴大開發板塊的土地儲備以加快公司資產周轉率，實現資金快速回流。本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，處於投入和啟動階段的項目包括上海星港國際中心項目、南京青龍山國際生態新城項目、青島中歐國際城項目、重慶金茂國際生態新城項目、北京石榴莊項目、寧波姚豐項目等，加之長沙梅溪湖國際新城項目一、二期開發項目體量龐大、開發週期長、資金需求量大，如此時再收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱2015年度的財務報表）進行了討論。本公司2015年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

## 重大收購及出售

回顧期內，除於上文「關連交易」一節披露者外，本公司未進行重大收購及出售。

## 重大訴訟

本公司於截至2015年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

## 報告期後事項

除發行永久資本證券（詳情請見本報告「董事會報告」項下「發行有擔保票據」部份）外，本集團於報告期後無重大事項。

## 核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會

李從瑞

執行董事兼首席執行官

代行主席職責





Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致：中國金茂控股集團有限公司列位股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成審核中國金茂控股集團有限公司(前稱方興地產(中國)有限公司)〔貴公司〕及其子公司載於第147至247頁的綜合財務報表，包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

## 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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製反映真實及公平意見的綜合財務報表，以及董事認為必要的內部監控以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的綜合財務報表。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港《公司條例》第405條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製反映真實及公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 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公平地反映貴公司及其子公司於2015年12月31日的財務狀況以及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2016年3月22日

# 綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
收入	5	22,110,309	29,548,154
銷售成本		(13,561,140)	(17,989,374)
毛利		8,549,169	11,558,780
其他收入和收益	5	2,724,902	2,855,023
銷售和營銷開支		(979,602)	(914,632)
管理費用		(1,537,701)	(1,678,744)
其他費用及損失淨額		(109,904)	(26,160)
融資成本	7	(567,872)	(1,221,891)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		(16,173)	(1,322)
聯營公司		(89,665)	(31,430)
稅前利潤	6	7,973,154	10,539,624
所得稅費用	10	(2,870,584)	(3,884,026)
年度利潤		5,102,570	6,655,598
下列應佔部分：			
母公司所有者		3,789,236	5,296,054
非控制權益		1,313,334	1,359,544
		5,102,570	6,655,598
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12	港仙	港仙
基本		38.13	57.86
攤薄		32.56	48.96

# 綜合全面 收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
年度利潤	5,102,570	6,655,598
其他全面(虧損)/收益		
將重新分類為其後期間損益的其他全面虧損：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(5,181,343)	(159,525)
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益：		
物業重估收益	20,847	—
所得稅影響	(5,212)	—
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益淨額	15,635	—
本年其他全面虧損，扣除稅項	(5,165,708)	(159,525)
本年全面(虧損)/收益總額	(63,138)	6,496,073
下列應佔部分：		
母公司所有者	(261,367)	5,141,322
非控制權益	198,229	1,354,751
	(63,138)	6,496,073

# 綜合財務 狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	14,607,589	12,423,321
發展中物業	14	22,440,895	27,759,430
發展中土地	15	12,814,409	9,559,660
投資物業	17	25,165,011	24,356,129
預付土地租賃款項	18	2,834,450	1,929,100
無形資產	19	41,248	42,099
於合營公司的投資	20	1,161,418	119,179
於聯營公司的投資	21	1,735,091	1,741,976
應收非控制股東款項	28	–	126,760
應收關聯方款項	25	2,868,398	3,134,851
遞延稅項資產	33	1,204,841	1,132,436
其他長期應收款項	24	223,800	–
其他金融資產	26	40,004	42,485
<b>非流動資產總額</b>		<b>85,137,154</b>	<b>82,367,426</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	23,181,183	18,319,131
持作出售物業	16	7,539,877	7,618,885
發展中土地	15	5,567,890	3,400,450
存貨	22	88,795	80,510
應收貿易賬款	23	3,040,460	3,593,182
預付款項、按金和其他應收款	24	6,838,932	4,473,867
應收關聯方款項	25	10,468,700	3,565,803
預付稅項		475,316	342,946
其他金融資產	26	144,127	210,739
受限制銀行結餘	27	3,291,179	1,591,921
已抵押存款	27	–	6,338
現金和現金等價物	27	13,126,058	12,454,570
<b>流動資產總額</b>		<b>73,762,517</b>	<b>55,658,342</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	29	13,815,628	8,130,573
其他應付款項和應計款項	30	22,636,142	15,108,067
計息銀行貸款和其他借款	31	8,574,743	4,072,485
應付關聯方款項	25	5,107,916	2,104,929
應付稅項		1,807,919	2,093,927
土地增值稅準備	32	2,263,328	2,392,926
<b>流動負債總額</b>		<b>54,205,676</b>	<b>33,902,907</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>19,556,841</b>	<b>21,755,435</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>104,693,995</b>	<b>104,122,861</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款和其他借款	31	40,403,082	42,686,861
遞延稅項負債	33	5,388,293	5,103,429
<b>非流動負債總額</b>		<b>45,791,375</b>	<b>47,790,290</b>
<b>淨資產</b>		<b>58,902,620</b>	<b>56,332,571</b>

綜合財務  
狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元 (重列)
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
股本	35	19,631,341	15,271,278
永續可換股證券	34	4,588,000	4,588,000
其他儲備	37	15,823,458	17,791,139
		40,042,799	37,650,417
<b>非控制權益</b>		18,859,821	18,682,154
<b>權益總額</b>		58,902,620	56,332,571

李從瑞  
董事

江南  
董事

# 綜合權益 變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本	股份溢價賬	永續可換股證券	資本儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	資產重估儲備	股票期權儲備	保留利潤	總計	非控制權益	權益總額
附註	港幣千元 (附註35)	港幣千元 (附註35)	港幣千元 (附註34)	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註37)	港幣千元	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註37)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2014年1月1日	9,161,489	6,109,789	4,588,000	(2,157,966)	1,265,585	4,462,766	130,970	20,318	9,980,933	33,561,884	13,657,572	47,219,456
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	5,296,054	5,296,054	1,359,544	6,655,598
本年其他全面虧損：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(154,732)	-	-	-	(154,732)	(4,793)	(159,525)
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(154,732)	-	-	5,296,054	5,141,322	1,354,751	6,496,073
永續可換股證券分派	34	-	-	-	-	-	-	-	(317,424)	(317,424)	-	(317,424)
已宣派2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(870,342)	(870,342)	-	(870,342)
購回股份	35	-	-	-	-	-	-	-	(208,411)	(208,411)	-	(208,411)
過渡至無面值機制	35	6,109,789	(6,109,789)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
享有金茂(中國)投資控股有限公司												
權益變動(「金茂投資控股」)	37	-	-	-	439,537	-	-	-	-	439,537	3,033,171	3,472,708
分派保證	37	-	-	-	(160,991)	-	-	-	-	(160,991)	-	(160,991)
出售子公司部分權益而未喪失控制權	-	-	-	-	3,557	-	-	-	-	3,557	281,610	285,167
非控制股東注資	-	-	-	-	43,783	-	-	-	-	43,783	1,513,505	1,557,288
視為出售子公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,546)	(127,546)
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,030,909)	(1,030,909)
取消註冊子公司	-	-	-	-	(899)	-	-	-	899	-	-	-
出售子公司	-	-	-	-	(43,397)	-	-	-	43,397	-	-	-
以股權結算的股票期權安排	36	-	-	-	-	-	-	17,502	-	17,502	-	17,502
股票期權失效或												
到期時轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(7,126)	7,126	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	636,985	-	-	-	(636,985)	-	-	-
於2014年12月31日	15,271,278	-	4,588,000	(1,832,080)	1,858,274	4,308,034	130,970	30,694	13,295,247*	37,650,417	18,682,154	56,332,571

\* 保留利潤已根據本年度呈列(詳見財務報表附註2.4)就擬派2014年末期股息作出調整。

# 綜合權益 變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本	永續 可換股證券	資本儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌 波動儲備	資產 重估儲備**	股票 期權儲備	保留利潤	總計	非控制權益	權益總額
附註	港幣千元 (附註35)	港幣千元 (附註34)	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註37)	港幣千元	港幣千元 (附註37)	港幣千元 (附註37)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2015年1月1日	15,271,278	4,588,000	(1,832,080)	1,858,274	4,308,034	130,970	30,694	13,295,247	37,650,417	18,682,154	56,332,571
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	3,789,236	3,789,236	1,313,334	5,102,570
本年其他全面虧損：											
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(4,066,238)	-	-	-	(4,066,238)	(1,115,105)	(5,181,343)	
物業重估收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	15,635	-	-	15,635	-	15,635
本年全面收益總額	-	-	-	(4,066,238)	15,635	-	3,789,236	(261,367)	198,229	(63,138)	
永續可換股證券分派	34	-	-	-	-	-	-	(317,424)	(317,424)	-	(317,424)
已宣派2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,227,197)	(1,227,197)	-	(1,227,197)
收購非控制權益	-	-	(195,082)	-	-	-	-	(195,082)	(1,083,264)	(1,278,346)	
發行新股	35	4,348,305	-	-	-	-	-	-	4,348,305	-	4,348,305
出售子公司部分權益而未喪失控制權	-	-	(6,128)	-	-	-	-	-	(6,128)	1,960,071	1,953,943
非控制股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,333	25,333
已向非控制股東宣派的股息	-	-	32,503	-	-	-	-	-	32,503	(922,702)	(890,199)
行使股票期權	36	11,758	-	-	-	-	(2,926)	-	8,832	-	8,832
以股權結算的股票期權安排	36	-	-	-	-	-	9,940	-	9,940	-	9,940
股票期權失效或											
到期時轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	(9,948)	9,948	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	377,375	-	-	-	(377,375)	-	-	-
於2015年12月31日	19,631,341	4,588,000	(2,000,787)*	2,235,649*	241,796*	146,605*	27,760*	15,172,435*	40,042,799	18,859,821	58,902,620

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的其他儲備港幣15,823,458,000元（2014年：港幣17,791,139,000元）。

\*\* 資產重估儲備由於用途由業主自用物業轉變為投資物業產生，按公平值列賬。



# 綜合現金 流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
稅前利潤		7,973,154	10,539,624
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	567,872	1,221,891
分佔合營公司及聯營公司虧損		105,838	32,752
利息收入	5	(523,462)	(367,845)
其他投資收入	5	(155,680)	(130,298)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	4,611	2,754
應收貿易賬款(減值撥回)/減值	6,23	(2,698)	23,282
其他應收款減值	6	32	19
投資物業的公平值收益	5,17	(1,238,306)	(2,286,463)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	(347,453)	—
折舊	6,13	373,217	311,524
確認預付土地租賃款項	6,18	65,645	56,490
無形資產攤銷	6,19	11,292	8,926
視為出售子公司收益	5,39	—	(1,703)
出售子公司虧損	6	—	105
以股權結算的股票期權開支	6,36	9,940	17,502
		6,844,002	9,428,560
發展中物業增加		(15,804,922)	(25,536,628)
持作出售物業減少		10,891,443	14,165,566
發展中土地增加		(5,785,742)	(2,693,552)
存貨增加		(8,285)	(48,933)
應收貿易賬款減少		555,420	585,550
預付款項、按金和其他應收款(增加)/減少		(2,159,450)	1,346,234
應收關聯方款項減少/(增加)		40,313	(2,335,868)
應付貿易賬款增加		5,685,055	2,826,403
其他應付款項和應計款項增加/(減少)		8,043,883	(2,911,621)
應付關聯方款項增加/(減少)		3,002,987	(1,338,675)
匯率變動影響淨額		163,328	31,536
經營業務所得/(所用)的現金		11,468,032	(6,481,428)
已收利息		462,795	349,694
已付中國企業所得稅		(1,770,224)	(1,576,565)
已付土地增值稅		(1,001,703)	(888,163)
經營活動產生/(所用)的現金流淨額		9,158,900	(8,596,462)

# 綜合現金 流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		155,680	130,298
購入物業、廠房及設備項目		(1,176,401)	(1,473,392)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		5,485	7,203
出售無形資產所得款項		–	2,251
添置投資物業	17	(29,690)	(24,037)
新增預付土地租賃款項	18	(4,665)	(399)
新增無形資產	19	(12,830)	(23,789)
其他金融資產增加		(144,127)	(85,803)
視為出售子公司	39	(119)	(1,379,755)
於合營公司的投資		(1,088,946)	(6,195)
於聯營公司的投資		–	(529,535)
向合營公司及聯營公司貸款		(6,687,379)	(4,352,996)
向非控制股東貸款		(634,630)	(1,241,667)
向第三方委託貸款增加		(806,225)	–
已抵押存款減少／(增加)		6,338	(6,338)
受限制存款增加		(1,699,258)	(1,288,521)
投資活動所用的現金流淨額		(12,116,767)	(10,272,675)
<b>籌資活動產生的現金流量</b>			
於配售時發行新股		4,348,305	–
於行使股票期權時發行新股		8,832	–
發行境內公司債券所得款項		2,726,155	–
新增銀行貸款和其他借款		22,261,643	35,585,972
償還銀行貸款和其他借款		(21,371,894)	(19,906,064)
已付利息		(2,722,807)	(2,538,998)
股份購回支付款	35	–	(208,411)
已付股息		(1,227,197)	(870,342)
已付非控制股東的股息		(351,586)	(185,355)
收購非控制權益		(1,169,966)	–
非控制股東注資		25,333	1,557,288
擁有金茂投資控股權益變動的所得款項	37	–	3,472,708
出售子公司部分權益而未喪失控制權的所得款項		1,953,943	285,167
已付永續可換股證券分派		(317,424)	(317,424)
籌資活動產生的現金流淨額		4,163,337	16,874,541
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		1,205,470	(1,994,596)
年初的現金和現金等價物		12,454,570	14,489,962
匯率變動影響淨額		(533,982)	(40,796)
年終的現金和現金等價物		13,126,058	12,454,570
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	27	12,332,879	10,866,959
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		728,766	1,458,961
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權		–	–
於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		64,413	128,650
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	27	13,126,058	12,454,570

## 1. 公司及集團資料

中國金茂控股集團有限公司（前稱為方興地產（中國）有限公司）（「本公司」）為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其子公司（統稱「本集團」）參與下列主要活動：

- 城市及物業開發
- 商務租賃及零售商業運營
- 酒店營運
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港（集團）有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

### 有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展有限公司（「浦東金鑫」）*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海國際航運服務中心開發有限公司（「上海國際航運服務中心」）*	中國／中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%#	-	物業開發
中化方興置業（北京）有限公司***	中國／中國大陸	635,000,000美元	100%	-	物業開發
上海銀匯房地產開發有限公司（「上海銀匯」）*	中國／中國大陸	人民幣 1,355,000,000元	50%#	-	物業開發
青島方興置業有限公司（「青島方興」）**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股

## 1. 公司及集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶興拓置業有限公司***	中國/中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興浩置業有限公司***	中國/中國大陸	135,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興乾置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 2,884,540,000元	-	45% <sup>@</sup>	物業開發
青島興創置業有限公司**	中國/中國大陸	150,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂置業(杭州) 有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	100%	物業開發
佛山貿興房地產 有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業開發
寧波興茂地產開發 有限公司***	中國/中國大陸	350,000,000美元	-	100%	物業開發
長沙興業置業有限公司**	中國/中國大陸	150,000,000美元	-	100%	物業開發
長沙乾璟置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 8,000,000元	-	100%	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 3,000,000,000元	-	80%	土地開發
金茂(上海)置業 有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,010,000,000元	-	100%	物業開發
北京凱晨置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化金茂物業管理(北京) 有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 5,000,000元	85%	15%	物業管理

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化國際物業酒店管理 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業管理
王府井飯店管理 有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	-	66.53%	酒店經營
中國金茂(集團) 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	66.53%	酒店經營以及 物業投資
上海金茂建築裝飾 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 50,000,000元	-	100%	提供樓宇裝修 服務
金茂(北京)置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	66.53%	酒店經營
北京方興融創房地產 開發有限公司 (「方興融創」)**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	51%	物業開發
長沙金茂梅溪湖國際廣場 置業有限公司***	中國／中國大陸	600,000,000美元	-	100%	物業開發
長沙梅溪湖國際研發中心 置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業開發
長沙興茂投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	100%	投資控股
三亞崖州灣經濟發展 有限公司 (「三亞崖州灣」)**	中國／中國大陸	人民幣 160,000,000元	-	51%	土地開發

## 1. 公司及集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(三亞)旅業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂深圳酒店投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂(麗江)置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.53%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司 (「金茂長沙」)**	中國／中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興發展有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
方興投資有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
方興光耀有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙方興盛榮置業 有限公司 (「方興盛榮」)**	中國／中國大陸	人民幣 500,160,000元	-	51%	物業開發
長沙梅溪湖金悅置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 150,000,000元	-	70%	物業開發
方興地產(蘇州) 有限公司***	中國／中國大陸	395,000,000美元	-	80%	物業開發
方興地產(寧波) 有限公司***	中國／中國大陸	254,000,000美元	-	51%	物業開發
上海星外灘開發建設 有限公司 (「上海星外灘」)*	中國／中國大陸	人民幣 6,000,000,000元	-	50%#	物業開發

## 1. 公司及集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京方興亦城置業 有限公司 (「方興亦城」)**	中國／中國大陸	人民幣 1,742,800,000元	-	100%	物業開發
南京國際集團股份 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,246,237,500元	-	49% <sup>@</sup>	物業開發、酒 店經營及物 業投資
金茂投資控股 <sup>&amp;</sup>	開曼群島／香港	港幣2,000,000元	66.53%	-	投資控股
廣州興拓置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,962,500,000元	-	100%	土地開發
方興置業(杭州) 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,882,350,000元	-	85%	物業開發

\* 根據中國法律註冊為中外合資企業

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

& 金茂投資控股與金茂投資(「信託」)所發行的股份合訂單位已在香港聯合交易所有限公司主板上市(附註37)，金茂投資控股及其子公司統稱為金茂投資控股集團。

# 本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該實體的董事會，故此有權控制其經營和融資活動。

@ 該實體為本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將之列作子公司。

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

## 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干其他金融資產則按公平值計量。財務報表以港幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2015年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時，於評估本集團對該被投資方是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。



## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本

界定福利計劃：僱員供款

2010年至2012年週期的年度改進

2011年至2013年週期的年度改進

每項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或第三方向界定福利供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。由於本集團並無界定福利計劃，該等修訂對本集團並無任何影響。
- (b) 於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

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

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理。由於本集團並無就計算該等資產採用有關重估模型，故該等修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第24號關聯方披露：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關聯方，須遵守關聯方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無使用其他實體提供的任何管理服務，故該修訂對本集團並無任何影響。

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (c) 於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排（惟非合營公司）不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中的會計處理。該修訂預期應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無達成任何合營安排，該修訂對本集團並無任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的其他合同。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，故該修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。由於本集團年內並無收購任何投資物業，該修訂並不適用，故對本集團並無任何影響。

此外，根據香港《公司條例》(第622章) 第9部有關「賬目及審核」的規定已於本財政年度首次實施。對財務報表的主要影響在於財務報表若干資料的呈列及披露。

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資實體：應用綜合除外公司 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合作經營權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露舉措 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及第38號修訂本	澄清可接納的折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及第41號修訂本	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年)修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
2012至2014年週期的年度改進	對多項香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或其後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效，故不適用於本集團

<sup>4</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團正評估該準則的影響。

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

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則（續）

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

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號的修訂，將香港財務報告準則第15號強制生效日期延期一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號修訂本載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則（續）

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

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

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

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列示。

倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入綜合損益表及綜合全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於綜合權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資（反之亦然），則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 於聯營公司及合營公司的投資 (續)

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

### 於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產 (包括其對任何共同持有資產應佔的部分)；
- 其負債 (包括其對任何共同產生負債應佔的部分)；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支 (包括其對任何共同產生開支應佔的部分)。

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位 (或現金產生單位組別) 一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干財務資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量 (假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 公平值計量 (續)

非金融資產的公平值計量考慮到市場參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級 – 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級 – 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級 – 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產減值 (續)

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時,其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養),一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件,則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置,則本集團將該等部分確認為個別資產,並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

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

酒店物業	1.7% – 9.5%
租賃物業裝修	18% – 20%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期,該項目的成本須在各部分之間合理分攤,而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法,並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損,為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備,按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設/設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益（包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期終市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會記入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

### 無形資產 (不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

### 電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

### 發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具（包括已分開的嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號的定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於損益表中呈列為其他費用及損失。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認」的政策確認。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融資產，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

倘衍生工具的經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值於損益中列賬，主合約的嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平值計量而公平值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量或倘對按公平值計入損益類別的金融資產重新分類，方會就所需重新評估。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公平值於損益中列賬的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計的公平值範圍的可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內的各種估計的概率在估計公平值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資的公平值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可在管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期時，選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類日期賬面值的公平值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間的差額，亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的金額會被重新分類至損益表。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 終止確認金融資產

金融資產 (或, 如適用, 一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下將予終止確認 (即從本集團的綜合財務狀況表中剔除) :

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿; 或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利, 或已根據一項「過手」安排承擔責任, 在無重大延誤的情況下, 將所收取的現金金額全數付予第三方; 及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報; 或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報, 但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排, 本集團評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報, 亦無轉讓該資產的控制權, 則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下, 本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證, 已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

### 金融資產減值

本集團於各個報告期終評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計, 則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組, 以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少, 例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 按攤銷成本列賬的金融資產

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

所識別的任何減值虧損金額，按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率計算。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撇銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撇銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

#### 按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值的差額在扣除先前於損益表確認的任何減值虧損後的金額，從其他全面收益中剔除並於損益表內確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公平值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）從其他全面收益中剔除，並於損益表確認。分類為可供出售的股權工具的減值虧損不會在損益表中撥回，其公平值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 可供出售金融投資 (續)

釐定「大幅」或「長期」時需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估（其中包括）投資公平值低於其成本的年期或程度。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現時公平值的差額，減以往在損益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具的公平值其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

### 金融負債

#### 首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行及其他借貸。

#### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

#### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持有作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 貸款及借貸

於首次確認後，計息銀行及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

#### 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

#### 現金和現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務,則確認準備,但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大,則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期終的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加,列作融資成本計入損益表。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債,乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後,根據於報告期終時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法),按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期終資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言,暫時差額的撥回時間為可控制,且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限,惟下列情況除外:

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言,遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下,方予確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

於各報告期終審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期終重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期終已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認 (續)

- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

### 服務合約

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工及其他直接從事提供服務人員的成本及應佔間接成本。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回的情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

### 股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註36。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 股份支付 (續)

以股權結算交易的成本在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期終直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期終確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公平值，並即時予以支銷。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 退休金計劃 (續)

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產 (即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產) 直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用5.16%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。於過往年度，董事建議的末期股息分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留利潤項目，直至獲得股東於股東大會批准為止。於香港《公司條例》(第622章) 生效後，擬派末期股息於財務報表附註中披露。

### 外幣

財務報表以港幣 (即本公司的功能貨幣) 呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認 (即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 外幣 (續)

所有於中國大陸營運的子公司、合營公司、聯營公司及合作經營的功能貨幣均為人民幣(「人民幣」)。於報告期終，該等實體的資產與負債按報告期終通行的匯率換算為港幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，所有於中國大陸經營的子公司及合作經營的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。海外子公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

## 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

#### 投資物業及業主自用物業的分類

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



### 3. 主要會計判斷及估計（續）

#### 判斷（續）

##### 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

##### 估計的不明朗因素

下文為於報告期終有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

##### 應收貿易賬款和其他應收款減值

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

##### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

於2015年12月31日，投資物業的賬面值為港幣25,165,011,000元（2014年：港幣24,356,129,000元）。有關詳情（包括公平值計量所用的主要假設）載於財務報表附註17。

### 3. 主要會計判斷及估計（續）

#### 估計的不明朗因素（續）

##### 發展中土地賬面值

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值（即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本）作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2015年12月31日，發展中土地賬面值為港幣18,382,299,000元（2014年：港幣12,960,110,000元）。進一步詳情載於財務報表附註15。

##### 發展中土地成本計量

發展中土地成本於建築階段列作發展中土地處理，而該等成本的分撥將於確認發展中土地收入時於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

##### 非金融資產減值（商譽除外）

於各報告期終，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

##### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2015年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為港幣263,587,000元（2014年：港幣197,795,000元）。於2015年12月31日，未確認稅項虧損金額為港幣975,300,000元（2014年：港幣798,460,000元）。進一步詳情載於財務報表附註33。

### 3. 主要會計判斷及估計（續）

#### 估計的不明朗因素（續）

##### 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2015年12月31日，發展中物業的賬面值為港幣45,622,078,000元（2014年：港幣46,078,561,000元）。進一步詳情載於財務報表附註14。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2015年12月31日，應付所得稅的賬面值為港幣1,807,919,000元（2014年：港幣2,093,927,000元）。

##### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2015年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為港幣2,263,328,000元（2014年：港幣2,392,926,000元）。有關詳情載於財務報表附註32。

##### 估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2015年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為港幣7,539,877,000元（2014年：港幣7,618,885,000元）及港幣88,795,000元（2014年：港幣80,510,000元）。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市及物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃及零售業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入及融資成本以及企業及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干其他金融資產及企業及其他未分配資產。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及企業及其他未分配負債。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

## 4. 經營分部資料 (續)

截至2015年12月31日止年度	城市及 物業開發 港幣千元	商務租賃 及零售商業 運營 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	17,896,623	1,491,136	2,257,460	465,090	22,110,309
分部間銷售	-	49,259	-	629,163	678,422
	17,896,623	1,540,395	2,257,460	1,094,253	22,788,731
對賬：					
分部間銷售對銷					(678,422)
收入總額					22,110,309
分部業績	5,555,367	2,238,549	291,393	26,525	8,111,834
對賬：					
分部間業績對銷					(171,822)
利息收入					523,462
其他投資收入					155,680
企業及其他未分配開支					(78,128)
融資成本					(567,872)
稅前利潤					7,973,154
分部資產	111,056,550	25,747,477	16,549,029	934,983	154,288,039
對賬：					
分部間資產對銷					(38,446,358)
企業及其他未分配資產					43,057,990
資產總額					158,899,671
分部負債	49,771,704	2,453,321	8,259,510	817,444	61,301,979
對賬：					
分部間負債對銷					(39,210,025)
企業及其他未分配負債					77,905,097
負債總額					99,997,051
其他分部資料：					
分佔合營公司(虧損)/利潤	(20,235)	-	-	4,062	(16,173)
分佔聯營公司虧損	(89,665)	-	-	-	(89,665)
折舊及攤銷	16,694	18,198	325,175	24,442	384,509
確認預付土地租賃款項	-	-	65,535	110	65,645
出售物業、廠房及設備項目的虧損	8	1,688	2,878	37	4,611
於損益表(撥回)/確認減值虧損	(9)	(3,553)	81	815	(2,666)
投資物業公平值收益	-	1,238,306	-	-	1,238,306
由持作出售物業轉為 投資物業的公平值收益	-	347,453	-	-	347,453
於聯營公司的投資	1,735,091	-	-	-	1,735,091
於合營公司的投資	1,115,053	-	-	46,365	1,161,418
資本開支*	242,031	476,166	550,085	5,301	1,273,583

#### 4. 經營分部資料 (續)

截至2014年12月31日止年度	城市及 物業開發 港幣千元	商務租賃 及零售商業 運營 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	25,545,226	1,398,468	2,126,655	477,805	29,548,154
分部間銷售	-	16,453	-	510,896	527,349
	25,545,226	1,414,921	2,126,655	988,701	30,075,503
<b>對賬：</b>					
分部間銷售對銷					(527,349)
收入總額					29,548,154
<b>分部業績</b>	8,229,402	3,116,830	79,293	38,676	11,464,201
<b>對賬：</b>					
分部間業績對銷					(49,113)
利息收入					367,845
其他投資收入					130,298
企業及其他未分配開支					(151,716)
融資成本					(1,221,891)
稅前利潤					10,539,624
<b>分部資產</b>	93,352,598	27,218,066	17,842,701	831,657	139,245,022
<b>對賬：</b>					
分部間資產對銷					(34,475,347)
企業及其他未分配資產					33,256,093
資產總額					138,025,768
<b>分部負債</b>	34,656,181	3,258,354	7,866,087	740,720	46,521,342
<b>對賬：</b>					
分部間負債對銷					(32,979,573)
企業及其他未分配負債					68,151,428
負債總額					81,693,197
<b>其他分部資料：</b>					
分佔合營公司(虧損)/利潤	(4,501)	-	-	3,179	(1,322)
分佔聯營公司虧損	(31,430)	-	-	-	(31,430)
折舊及攤銷	16,410	15,084	272,926	16,030	320,450
確認預付土地租賃款項	-	-	56,378	112	56,490
出售物業、廠房及設備項目的虧損	589	1,818	-	347	2,754
於損益表(撥回)/確認減值虧損	(272)	22,652	(92)	1,013	23,301
投資物業公平值收益	-	2,286,463	-	-	2,286,463
於聯營公司的投資	1,741,976	-	-	-	1,741,976
於合營公司的投資	74,078	-	-	45,101	119,179
資本開支*	206,742	39,613	1,226,353	71,541	1,544,249

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

#### 4. 經營分部資料 (續) 有關主要客戶的資料

年內，一名客戶為集團的城市及物業開發分部帶來收入貢獻港幣2,506,650,000元，而於2014年，概無單一客戶為本集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上。

#### 5. 收入、其他收入和收益

收入乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的租金收入總額（扣除營業稅）；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入（扣除營業稅）；及服務合約適當比例的合約收入。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售		16,315,936	21,895,188
土地開發		1,580,687	3,650,038
租金收入總額		1,491,136	1,398,468
酒店經營		2,257,460	2,126,655
其他		465,090	477,805
		22,110,309	29,548,154
<b>其他收入</b>			
利息收入		523,462	367,845
其他投資收入		155,680	130,298
政府補助*		167,182	47,366
違約金收入**		186,193	3,109
		1,032,517	548,618
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	17	1,238,306	2,286,463
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		347,453	—
視為出售子公司收益	39	—	1,703
匯兌差額淨額		57,155	17,894
其他		49,471	345
		1,692,385	2,306,405
		2,724,902	2,855,023

\* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

\*\* 因另一合約方違反合約而收取的違約金收入。

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已售物業成本		11,086,569	14,381,196
土地開發成本		718,105	1,969,073
所提供服務成本		1,756,466	1,639,105
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		155,267	143,934
折舊	13	373,217	311,524
無形資產攤銷	19	11,292	8,926
根據經營租賃的最低租金款項		33,630	36,075
確認預付土地租賃款項	18	65,645	56,490
核數師酬金		4,960	4,400
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		1,109,375	1,163,146
以股權結算的股票期權開支	36	9,940	17,502
退休金計劃供款(界定供款計劃)		149,483	128,900
減：資本化的金額		(26,253)	(23,383)
退休金計劃供款淨額*		123,230	105,517
		1,242,545	1,286,165
匯兌差額淨額		(57,155)	(17,894)
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		4,611	2,754
出售子公司虧損**		-	105
應收貿易賬款(減值撥回)／減值**	23	(2,698)	23,282
其他應收款減值**		32	19
罰款索償撥備**		107,959	-

\* 於2015年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2014年：無)。

\*\* 此等項目計入綜合損益表的「其他費用及損失淨額」內。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
銀行及其他貸款、票據及債券利息	2,712,212	2,479,664
應付同系子公司款項利息(附註43(a))	37,965	67,612
應付直接控股公司款項利息(附註43(a))	7,045	24,705
利息開支總額	2,757,222	2,571,981
減：資本化的利息開支	(2,189,350)	(1,350,090)
	567,872	1,221,891



## 8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
袍金	1,080	1,080
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	7,631	6,828
業績獎金*	7,840	6,808
以股權結算的股票期權開支	1,249	1,296
退休金計劃供款	728	711
	17,448	15,643
	18,528	16,723

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註36。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

## 8. 董事及最高行政人員酬金（續）

### (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
劉漢銓先生	360	360
蘇錫嘉先生	360	360
劉洪玉先生 <sup>(i)</sup>	330	360
高世斌先生 <sup>(ii)</sup>	30	—
	1,080	1,080

<sup>i</sup> 劉洪玉先生自2015年11月16日辭任本公司獨立非執行董事。

<sup>ii</sup> 高世斌先生自2015年11月30日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（2014年：無）。

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算的 股票期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2015年						
執行董事：						
何操先生 <sup>(i)</sup>	—	2,187	2,976	492	288	5,943
李從瑞先生 <sup>(vii)</sup>	—	2,393	2,599	475	335	5,802
賀斌吾先生 <sup>(iii)</sup>	—	2,299	1,489	114	—	3,902
江南先生 <sup>(ii)</sup>	—	752	776	168	105	1,801
	—	7,631	7,840	1,249	728	17,448
非執行董事：						
蔡希有先生 <sup>(i)</sup>	—	—	—	—	—	—
楊林先生 <sup>(iii)</sup>	—	—	—	—	—	—
石岱女士 <sup>(iv)</sup>	—	—	—	—	—	—
崔焱先生 <sup>(iv)</sup>	—	—	—	—	—	—
安洪軍先生 <sup>(vi)</sup>	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	7,631	7,840	1,249	728	17,448

## 8. 董事及最高行政人員酬金（續）

## (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員（續）

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算的 股票期權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
<b>2014年</b>						
<b>執行董事：</b>						
何操先生 <sup>(i)</sup>	-	2,340	2,674	451	373	5,838
李從瑞先生 <sup>(vii)</sup>	-	2,098	2,474	436	338	5,346
賀斌吾先生 <sup>(ii)</sup>	-	2,390	1,660	409	-	4,459
	-	6,828	6,808	1,296	711	15,643
<b>非執行董事：</b>						
楊林先生 <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-	-	-
石岱女士 <sup>(iv)</sup>	-	-	-	-	-	-
李雪花女士 <sup>(v)</sup>	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	6,828	6,808	1,296	711	15,643

<sup>i</sup> 何操先生因達至退休年齡自2015年10月9日起辭任本公司主席及執行董事。蔡希有先生自2015年10月9日獲委任為本公司主席及非執行董事，並於2016年3月15日離任本公司主席及非執行董事。

<sup>ii</sup> 賀斌吾先生自2015年8月25日辭任本公司執行董事。江南先生自2015年8月25日獲委任為本公司執行董事。

<sup>iii</sup> 楊林先生於2014年2月26日獲委任為本公司非執行董事。

<sup>iv</sup> 石岱女士自2015年6月10日辭任本公司非執行董事。崔焱先生自2015年6月10日獲委任為本公司非執行董事。

<sup>v</sup> 李雪花女士自2014年6月11日辭任本公司非執行董事。

<sup>vi</sup> 安洪軍先生自2015年11月11日獲委任為本公司非執行董事。

<sup>vii</sup> 李從瑞先生於2016年3月15日獲授權代行本公司主席職責。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2014年：無）。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事（包括最高行政人員）（2014年：三名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名（2014年：兩名）並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,124	3,562
業績獎金	3,738	3,739
以股權結算的股票期權開支	550	796
退休金計劃供款	733	577
	8,145	8,674

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2015年	2014年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	–
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	–
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	–	1
	2	2

於以前年度，向兩名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註36的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 10. 所得稅

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		1,533,630	2,208,498
過往年度（超額撥備）／撥備不足		(7,624)	4,186
中國土地增值稅	32	885,498	1,093,786
		2,411,504	3,306,470
遞延	33	459,080	577,556
年度稅項支出總額		2,870,584	3,884,026

## 10. 所得稅 (續)

### 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2014年：無）。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2014年：25%）計提準備。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／（虧損）的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率（即法定稅率）與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

#### 2015年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤／（虧損）	(443,174)		8,416,328		7,973,154	
按法定所得稅稅率計算	(73,124)	16.5	2,104,082	25.0	2,030,958	25.5
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	(7,624)	(0.1)	(7,624)	(0.1)
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	-	26,459	0.3	26,459	0.3
無須課稅收入	(74,740)	16.9	(14,476)	(0.2)	(89,216)	(1.1)
不可扣稅開支	147,864	(33.4)	43,247	0.5	191,111	2.4
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(21,874)	(0.3)	(21,874)	(0.3)
未確認的稅項虧損	-	-	51,223	0.6	51,223	0.6
撤減先前確認的遞延稅項資產	-	-	25,424	0.3	25,424	0.3
土地增值稅（附註32）	-	-	885,498	10.6	885,498	11.2
土地增值稅的稅務影響	-	-	(221,375)	(2.6)	(221,375)	(2.8)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	2,870,584	34.1	2,870,584	36.0

## 10. 所得稅 (續)

2014年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤／(虧損)	(991,129)		11,530,753		10,539,624	
按法定所得稅稅率計算	(163,536)	16.5	2,882,688	25.0	2,719,152	25.8
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	4,186	-	4,186	-
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	-	8,188	0.1	8,188	0.1
無須課稅收入	(23,528)	2.4	(4,067)	-	(27,595)	(0.3)
不可扣稅開支	187,064	(18.9)	19,112	0.2	206,176	2.0
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(8,690)	(0.1)	(8,690)	(0.1)
未確認的稅項虧損	-	-	134,711	1.2	134,711	1.3
撇減先前確認遞延稅項資產	-	-	27,559	0.2	27,559	0.3
土地增值稅 (附註32)	-	-	1,093,786	9.5	1,093,786	10.4
土地增值稅的稅務影響	-	-	(273,447)	(2.4)	(273,447)	(2.6)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	3,884,026	33.7	3,884,026	36.9

分佔合營公司及聯營公司稅項為港幣2,214,000元 (2014年：港幣2,259,000元)，已計入綜合損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

## 11. 股息

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
擬派末期股息－每股普通股港幣8.0仙 (2014年：港幣11.5仙)	853,745	1,042,842

截至2015年12月31日止年度內實際支付的2014年末期股息為港幣1,227,197,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數9,938,244,662股（2014年：9,153,714,656股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券為普通股而發行的普通股加權平均數。由於本公司尚未行使的股票期權對所呈列的每股基本盈利的金額具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利金額時並無計算在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	3,789,236	5,296,054

	股份數目	
	2015年	2014年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	9,938,244,662	9,153,714,656
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	1,698,788,321	1,662,385,714
	11,637,032,983	10,816,100,370

### 13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2015年12月31日							
於2015年1月1日：							
成本	9,475,353	25,735	632,491	2,039,546	84,420	2,426,928	14,684,473
累計折舊及減值	(1,134,763)	(25,118)	(77,221)	(976,066)	(47,984)	-	(2,261,152)
賬面淨值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321
於2015年1月1日，扣除累計折舊及減值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321
添置	8,458	-	2,202	33,121	8,954	1,173,663	1,226,398
出售	(2,216)	-	(27,248)	(1,774)	(536)	-	(31,774)
年內折舊準備	(202,430)	(475)	(22,409)	(138,014)	(9,889)	-	(373,217)
轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	20,847	-	-	-	20,847
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(35,442)	-	-	(423,190)	(458,632)
轉撥自發展中物業(附註14)	-	-	-	-	-	2,541,734	2,541,734
轉撥	689,979	-	-	14,298	-	(704,277)	-
匯兌調整	(506,989)	(16)	(30,136)	(58,321)	(2,068)	(143,558)	(741,088)
於2015年12月31日，扣除累計折舊及減值	8,327,392	126	463,084	912,790	32,897	4,871,300	14,607,589
於2015年12月31日：							
成本	9,589,400	24,233	546,285	1,955,346	85,421	4,871,300	17,071,985
累計折舊及減值	(1,262,008)	(24,107)	(83,201)	(1,042,556)	(52,524)	-	(2,464,396)
賬面淨值	8,327,392	126	463,084	912,790	32,897	4,871,300	14,607,589



## 13. 物業、廠房及設備（續）

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	6,903,968	27,985	494,134	1,704,880	79,426	3,697,660	12,908,053
累計折舊及減值	(982,501)	(17,956)	(58,913)	(889,517)	(43,329)	(7,104)	(1,999,320)
賬面淨值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733
於2014年1月1日，扣除累計折舊及減值	5,921,467	10,029	435,221	815,363	36,097	3,690,556	10,908,733
添置	62,671	8	5,983	334,341	13,744	1,079,277	1,496,024
出售	(3,485)	-	(1,809)	(1,264)	(3,399)	-	(9,957)
年內折舊準備	(155,124)	(7,195)	(22,330)	(116,986)	(9,889)	-	(311,524)
視為出售子公司（附註39）	-	-	-	(399)	-	-	(399)
轉撥自投資物業（附註17）	-	-	130,456	-	-	-	130,456
轉撥自發展中物業（附註14）	-	-	-	-	-	241,489	241,489
轉撥	2,525,844	(2,156)	9,258	34,231	-	(2,567,177)	-
匯兌調整	(10,783)	(69)	(1,509)	(1,806)	(117)	(17,217)	(31,501)
於2014年12月31日，扣除累計折舊及減值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321
於2014年12月31日：							
成本	9,475,353	25,735	632,491	2,039,546	84,420	2,426,928	14,684,473
累計折舊及減值	(1,134,763)	(25,118)	(77,221)	(976,066)	(47,984)	-	(2,261,152)
賬面淨值	8,340,590	617	555,270	1,063,480	36,436	2,426,928	12,423,321

於2015年12月31日，本集團賬面淨值合計約港幣3,183,657,000元（2014年：港幣1,033,014,000元）的酒店物業及樓宇及在建工程（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

## 14. 發展中物業

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日的賬面值		46,078,561	44,031,911
添置		17,508,529	26,316,899
轉撥至物業、廠房及設備	13	(2,541,734)	(241,489)
轉撥至持作出售物業		(11,438,228)	(16,097,524)
轉撥(至)／自預付土地租賃款項	18	(1,076,945)	16,383
視為出售子公司	39	-	(7,804,009)
匯兌調整		(2,908,105)	(143,610)
於12月31日的賬面值		45,622,078	46,078,561
流動部分		(23,181,183)	(18,319,131)
非流動部分		22,440,895	27,759,430

於2015年12月31日，本集團賬面淨值約港幣17,671,748,000元（2014年：港幣23,959,378,000元）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

## 15. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸長沙梅溪湖、南京上坊及三亞崖州灣的土地開發項目（「該等項目」）的項目成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

		2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日的賬面值		12,960,110	9,711,609
添置		7,085,592	5,232,443
年內確認金額		(718,105)	(1,969,073)
匯兌調整		(945,298)	(14,869)
於12月31日的賬面值		18,382,299	12,960,110
流動部分		(5,567,890)	(3,400,450)
非流動部分		12,814,409	9,559,660

## 16. 持作出售物業

所有持作出售物業均按成本列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2015年12月31日，本集團賬面淨值約港幣222,062,000元（2014年：港幣259,288,000元）的物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

## 17. 投資物業

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日的賬面值		24,356,129	22,018,464
添置		29,690	24,037
來自公平值調整的淨收益	5	1,238,306	2,286,463
轉撥自持作出售物業		598,684	218,813
轉撥自／（至）業主自用物業	13	458,632	(130,456)
匯兌調整		(1,516,430)	(61,192)
於12月31日的賬面值		25,165,011	24,356,129

本集團的投資物業包括中國大陸八項商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司及北京仁達房地產評估有限公司進行的估值於2015年12月31日分別進行重估，估值為港幣25,165,011,000元（2014年：港幣24,356,129,000元）。每年，本集團的管理層決定委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。股選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註41(a)。

於2015年12月31日，本集團賬面值為港幣14,194,038,000元（2014年：港幣12,280,547,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2015年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀 察輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元
按持續基準的公平值計量：			
商用物業	45,969	25,119,042	25,165,011

	採用以下數據於2014年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀 察輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元
按持續基準的公平值計量：			
商用物業	56,535	24,299,594	24,356,129

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量（2014年：無）。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 港幣千元
於2014年1月1日的賬面值	21,961,737
添置	24,037
公平值調整的淨收益	2,286,463
轉撥自持作出售物業	218,813
轉撥至業主自用物業	(130,456)
匯兌調整	(61,000)
於2014年12月31日及2015年1月1日的賬面值	24,299,594
添置	29,690
公平值調整的淨收益	1,238,306
轉撥自持作出售物業	598,684
轉撥自業主自用物業	458,632
匯兌調整	(1,505,864)
於2015年12月31日的賬面值	25,119,042

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2015年	2014年
物業1(a)-北京凱晨世貿中心 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.50%
		復歸收益率	6.50%	7.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣6,107元	港幣5,925元
物業1(b)-北京凱晨世貿中心 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.50%
		復歸收益率	6.50%	7.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣10,884元	港幣10,380元
物業2(a)-中化大廈 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.50%
		復歸收益率	6.50%	7.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣3,553元	港幣3,394元
物業2(b)-中化大廈 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.50%
		復歸收益率	6.50%	7.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣3,464元	港幣3,182元
物業2(c)-中化大廈 — 倉庫*	年期及復歸法	年期收益率	—	6.50%
		復歸收益率	—	7.00%
		市值年租金（每平方米）	—	港幣1,591元
物業3(a)-金茂大廈 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	4.50%	4.50%
		復歸收益率	5.00%	5.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣4,643元	港幣4,713元
		每平方米價格	不適用	港幣71,923元
物業3(b)-金茂大廈 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	4.50%	4.50%
		復歸收益率	5.00%	5.00%
		市值年租金（每平方米）	港幣11,944元	港幣8,031元
		每平方米價格	不適用	港幣122,713元
物業3(c)-金茂大廈 — 停車位	年期及復歸法	年期收益率	3.50%	3.50%
		復歸收益率	4.00%	4.00%
		市值年租金（每個）	港幣14,557元	港幣14,775元
物業4(a)-珠海每一間花園 — 會所	年期及復歸法	年期收益率	6.25%	6.25%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	港幣642元	港幣621元

17. 投資物業 (續)  
公平值架構 (續)

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2015年	2014年
物業4(b)-珠海花園大廈二層	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	5.75%
		復歸收益率	6.00%	6.25%
		市值年租金 (每平方米)	港幣851元	港幣864元
物業5(a)-南京玄武湖金茂廣場 - 商舖	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	不適用
		復歸收益率	6.00%	不適用
		市值年租金 (每平方米)	港幣10,332元	不適用
物業5(a)-南京玄武湖金茂廣場 - 商舖	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	不適用	港幣501元至 港幣9,679元 (港幣2,319元)
		租金年增長率	不適用	0.00%-13.00% (5.00%)
		長期空置率	不適用	5.00%
		貼現率	不適用	5.00%-7.00% (7.00%)
物業5(b)-南京玄武湖金茂廣場 - 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	不適用
		復歸收益率	5.50%	不適用
		市值年租金 (每平方米)	港幣2,464元	不適用
物業5(b)-南京玄武湖金茂廣場 - 寫字樓	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方 米)	不適用	港幣1,798元至 港幣2,351元 (港幣2,031元)
		租金年增長率	不適用	0.00%-5.00% (2.50%)
		長期空置率	不適用	5.00%
		貼現率	不適用	5.50%-7.00% (7.00%)
物業5(c)-南京玄武湖金茂廣場 - 停車位	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	不適用
		復歸收益率	6.00%	不適用
		市值年租金 (每平方米)	港幣8,958元	不適用
物業5(c)-南京玄武湖金茂廣場 - 停車位	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每個)	不適用	港幣9,092元至 港幣12,123元 (港幣10,191元)
		租金年增長率	不適用	5.90%-7.70% (6.60%)
		長期空置率	不適用	8.00%-15.00%(12.46%)
		貼現率	不適用	1.50%

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2015年	2014年
物業6－長沙梅溪湖 國際研發中心	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	港幣1,181元	港幣876元
		租金年增長率	0.00%-3.00% (3.00%)	0.00%-3.00% (3.00%)
		長期空置率	4.11%	4.20%
		貼現率	6.00%	5.00%-6.50% (6.00%)
物業7－金茂麗江 時尚生活中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金(每平方米)	港幣2,464元	港幣1,349元
物業8－上海國際航運服務中心 －商舖	市場比較法	每平方米價格	港幣80,873元	不適用

\* 本年度中化大廈的倉庫計入中化大廈商舖的估值內。

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，然後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅減少（增加）。市值年租金單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設（包括退出價值或終止價值）進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率被應用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終止價值估計金額，貼現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

## 17. 投資物業（續） 公平值架構（續）

根據市場比較法（或市場比較方法），物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格（如穀物良率）。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

## 18. 預付土地租賃款項

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日的賬面值		1,991,107	2,070,858
添置		4,665	399
轉撥自／（至）發展中物業	14	1,076,945	(16,383)
年內確認金額	6	(65,645)	(56,490)
匯兌調整		(113,755)	(7,277)
於12月31日的賬面值		2,893,317	1,991,107
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	24	(58,867)	(62,007)
非即期部分		2,834,450	1,929,100

於2015年12月31日，本集團賬面淨值為港幣1,132,633,000元（2014年：港幣231,487,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。



## 19. 無形資產

	電腦軟件 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2015年12月31日</b>			
於2015年1月1日：			
成本	93,623	7,131	100,754
累計攤銷及減值	(56,709)	(1,946)	(58,655)
賬面淨值	36,914	5,185	42,099
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	36,914	5,185	42,099
添置	12,830	–	12,830
年內攤銷撥備	(10,790)	(502)	(11,292)
匯兌調整	(2,237)	(152)	(2,389)
於2015年12月31日	36,717	4,531	41,248
於2015年12月31日：			
成本	100,466	6,845	107,311
累計攤銷及減值	(63,749)	(2,314)	(66,063)
賬面淨值	36,717	4,531	41,248
<b>於2014年12月31日</b>			
於2014年1月1日：			
成本	70,760	9,611	80,371
累計攤銷及減值	(48,419)	(2,162)	(50,581)
賬面淨值	22,341	7,449	29,790
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	22,341	7,449	29,790
添置	23,789	–	23,789
出售	(254)	(1,997)	(2,251)
視為出售子公司(附註39)	(257)	–	(257)
年內攤銷撥備	(8,685)	(241)	(8,926)
匯兌調整	(20)	(26)	(46)
於2014年12月31日	36,914	5,185	42,099
於2014年12月31日：			
成本	93,623	7,131	100,754
累計攤銷及減值	(56,709)	(1,946)	(58,655)
賬面淨值	36,914	5,185	42,099

## 20. 合作經營及於合營公司的投資 於合營公司的投資

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應佔淨資產	1,161,418	119,179

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應佔合營公司年內虧損	(16,173)	(1,322)
應佔合營公司年內全面虧損總額	(16,173)	(1,322)
本集團於合營公司的投資的賬面總值	1,161,418	119,179

### 合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「青島城投集團」）訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島方興（為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司）與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島方興同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司（「藍海新港城置業」，青島城投集團的全資子公司）注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2011年7月28日，青島方興透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購當中50%股本權益。同日，青島方興及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島方興管理及控制開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊（「南區」），分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊（「北區」）。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團評定此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

## 20. 合作經營及於合營公司的投資（續）

### 合作經營（續）

下表載列於本集團綜合財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,385	3,557
發展中物業	713,278	1,679,898
無形資產	44	–
<b>非流動資產總值</b>	<b>714,707</b>	<b>1,683,455</b>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	177,285	785,407
發展中物業	1,872,492	515,653
預付款項、按金和其他應收款	71,509	19,611
預付稅項	77,135	48,812
受限制銀行結餘	152,694	144,016
現金和現金等價物	76,381	6,876
<b>流動資產總值</b>	<b>2,427,496</b>	<b>1,520,375</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	430,577	422,919
其他應付款項和應計款項	1,337,837	511,962
<b>流動負債總額</b>	<b>1,768,414</b>	<b>934,881</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>659,082</b>	<b>585,494</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,373,789</b>	<b>2,268,949</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	–	779
<b>淨資產</b>	<b>1,373,789</b>	<b>2,268,170</b>

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
收入	704,973	2,299,343
銷售成本	(553,960)	(1,623,119)
毛利	151,013	676,224
其他收入和收益	2,909	3,068
銷售和營銷開支	(36,632)	(48,942)
管理費用	(11,507)	(21,341)
稅前利潤	105,783	609,009
所得稅	(30,758)	(159,362)
年度利潤	75,025	449,647

## 21. 於聯營公司的投資

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
分佔淨資產	1,735,091	1,741,976

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於聯營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團的聯營公司視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應佔聯營公司年內虧損	(89,665)	(31,430)
應佔聯營公司年內全面虧損總額	(89,665)	(31,430)
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	1,735,091	1,741,976

## 22. 存貨

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
原材料	66,890	56,045
消耗品和工具	983	1,677
酒店商品	17,305	19,250
貿易存貨	3,617	3,538
	88,795	80,510

## 23. 應收貿易賬款

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應收貿易賬款	3,046,983	3,611,779
減值	(6,523)	(18,597)
	3,040,460	3,593,182

## 23. 應收貿易賬款 (續)

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
1個月內	2,851,736	1,263,609
1至3個月	40,390	92,414
4至6個月	2,156	762,196
6個月至一年	146,178	662,837
一年以上	—	812,126
	3,040,460	3,593,182

本集團已抵押應收貿易賬款約港幣15,038,000元 (2014年：港幣8,721,000元)，作為本集團獲授予銀行貸款的擔保 (附註31)。

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日	18,597	19,533
減值虧損 (撥回) / 已確認 (附註6)	(2,698)	23,282
撤銷為不可收回款項	(8,756)	(24,149)
匯兌調整	(620)	(69)
	6,523	18,597

計入以上應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為港幣6,523,000元 (2014年：港幣18,597,000元) 的個別已減值應收貿易賬款撥備港幣6,523,000元 (2014年：港幣18,597,000元)。

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關。

## 23. 應收貿易賬款（續）

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
概無逾期或減值	3,032,018	2,776,209
逾期1個月以下	7,449	567,290
逾期1至3個月	115	201
逾期3個月以上	878	249,482
	3,040,460	3,593,182

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。

於2015年12月31日，本集團的應收貿易賬款包括應收合約客戶款項港幣222,185,000元（2014年：港幣121,227,000元），為提供服務所產生的合約成本加已確認利潤減至今虧損港幣800,010,000元（2014年：港幣781,748,000元）與進度賬單金額港幣577,825,000元（2014年：港幣660,521,000元）之間的差額。

## 24. 預付款項、按金和其他應收款

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
預付款項	1,079,664	575,083
按金	2,437,544	1,254,728
其他應收款	295,626	179,345
應收非控制股東款項	2,148,779	2,166,677
向第三方的委託貸款（流動部分）	818,452	236,027
預付土地租賃款項（附註18）	58,867	62,007
	6,838,932	4,473,867

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟一筆總金額為港幣1,524,505,000元的款項按年利率介乎0.35%至6.60%計息（2014年：一筆總金額為港幣1,820,598,000元的款項按年利率介乎0.35%至8.54%計息）除外。

向第三方的委託貸款的流動結餘為無抵押，金額分別為港幣343,757,000元、港幣328,240,000元及港幣146,455,000元，分別按年利率12%、5.5%及4.35%計息（2014年：港幣236,027,000元按年利率6%計息），並須於一年內收取。

向第三方的委託貸款的非流動結餘為無抵押，金額為港幣223,800,000元，按年利率5.5%計息，並須於2018年內償還（2014年：無）。

## 25. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>流動：</b>		
應收關聯方款項：		
最終控股公司	—	2
中間控股公司	1,476	9,531
直接控股公司	1,381	1,008
同系子公司	1,977	2,062
聯營公司	425,836	169,479
合營公司	10,038,030	3,383,721
	10,468,700	3,565,803
<b>非流動：</b>		
應收關聯方款項：		
聯營公司	2,868,398	3,134,851
	2,868,398	3,134,851
應付關聯方款項：		
最終控股公司	2,590	2,512
中間控股公司	26,210	23,332
直接控股公司	4,262,720	1,986,867
同系子公司	91,611	86,304
聯營公司	716,160	13
合營公司	8,625	5,901
	5,107,916	2,104,929

應收關聯方的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟兩筆分別為港幣146,779,000元（2014年：港幣23,197,000元）款項及港幣975,033,000元（2014年：港幣1,027,788,000元）款項，分別按年利率7%計息及6.9%計息除外。應收關聯方的非流動結餘為無抵押，按利率9%計息，毋須於一年內償還。

## 26. 其他金融資產

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動結餘	40,004	42,485
流動結餘	144,127	210,739
	184,131	253,224

於2015年12月31日其他金融資產的流動結餘包括(1)收購方興盛榮49%非控制權益的權利，按公平值計量為港幣96,383,000元（2014年：港幣102,359,000元）；及(2)自銀行取得當日原到期日少於三個月的金融產品港幣47,744,000元（2014年：無）。

## 26. 其他金融資產（續）

此外，於2014年12月31日其他金融資產的流動結餘包括收購方興亦城49%非控制權益的權利，按公平值計量為港幣108,380,000元。於2015年12月25日，本集團已行使該權利。

其他金融資產的非流動結餘指管理層就2012年收購三亞崖州灣估計可從非控制股東收回的款項。該結餘毋須於一年內償還。

## 27. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
現金和銀行結存		12,332,879	10,866,959
定期存款		4,084,358	3,185,870
		16,417,237	14,052,829
減：			
就短期銀行貸款之已抵押定期存款	31	—	(6,338)
受限制銀行結餘		(3,291,179)	(1,591,921)
		(3,291,179)	(1,598,259)
現金和現金等價物		13,126,058	12,454,570

於2015年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為港幣11,212,284,000元（2014年：港幣7,992,568,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款港幣3,335,556,000元（2014年：港幣1,155,471,000元）。該等存款按年利率介乎0.35%至1.62%（2014年：0.385%至1.62%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註43(a)。



## 28. 應收非控制股東款項

於2014年12月31日，應收非控制股東款項的非流動結餘乃有抵押，按年利率8.54%計息，且已於截至2015年12月31日止年度償還予本集團。

## 29. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	13,197,119	7,722,149
1年以上	618,509	408,424
	13,815,628	8,130,573

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

## 30. 其他應付款項和應計款項

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
其他應付款項		2,567,507	2,442,232
預收款項		16,527,564	9,609,777
應計款項		237,644	84,125
應付非控制股東款項		3,098,735	2,809,421
應付非控制股東股息		204,692	1,521
分派保證	37	-	160,991
		22,636,142	15,108,067

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

於2015年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

### 31. 計息銀行貸款和其他借款

#### 本集團

	2015年			2014年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.35-5.70	2016	71,616	5.60-5.70	2015	132,464
銀行貸款，無抵押	1.59-10.56	2016	3,198,222	3.65-6.00	2015	2,151,272
長期銀行貸款的 流動部分，有抵押	4.41-7.05	2016	3,027,526	5.54-7.05	2015	1,677,200
長期其他貸款的 流動部分，無抵押*	5.25-5.78	2016	21,485	6.55	2015	12,676
長期銀行貸款的 流動部分，無抵押	3.40-7.07	2016	2,255,894	6.15-7.07	2015	98,873
			8,574,743			4,072,485
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.41-7.05	2017-2030	13,226,592	5.54-7.05	2016-2025	15,180,549
銀行貸款，無抵押	2.33-7.07	2017-2018	7,458,195	2.34-7.07	2016-2026	10,533,025
其他貸款，無抵押*	5.25-5.78	2017-2020	453,557	6.40-6.55	2016-2017	240,844
票據，無抵押	4.83-6.85	2017-2022	16,649,452	4.83-6.85	2017-2022	16,732,443
境內公司債券， 無抵押	3.55	2020	2,615,286	-	-	-
			40,403,082			42,686,861
			48,977,825			46,759,346

\* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	8,553,258	4,059,809
第二年	8,913,349	6,509,110
第三至第五年，包括首尾兩年	8,526,875	16,062,971
五年以上	3,244,563	3,141,493
	29,238,045	29,773,383
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	21,485	12,676
第二年	5,287,045	6,338
第三至第五年，包括首尾兩年	9,026,866	11,558,689
五年以上	5,404,384	5,408,260
	19,739,780	16,985,963
	48,977,825	46,759,346

### 31. 計息銀行貸款和其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣55,569,084,000元（2014年：港幣53,003,608,000元），乃以本集團的物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項、應收貿易賬款及定期存款作抵押，於報告期末已動用當中的港幣29,713,088,000元（2014年：港幣31,294,503,000元）。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共約港幣3,183,657,000元（2014年：港幣1,033,014,000元）；
  - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約港幣17,671,748,000元（2014年：港幣23,959,378,000元）；
  - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣222,062,000元（2014年：港幣259,288,000元）；
  - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣14,194,038,000元（2014年：港幣12,280,547,000元）；
  - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣1,132,633,000元（2014年：港幣231,487,000元）；
  - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約港幣15,038,000元（2014年：港幣8,721,000元）；及
  - (vii) 本集團若干定期存款的抵押，於報告期末，其賬面總值為港幣零元（2014年：港幣6,338,000元）。
- (c) 除為數約港幣22,885,096,000元（2014年：港幣22,539,707,000元）的銀行貸款及其他借款以美元計值及港幣3,279,682,000元（2014年：港幣3,391,768,000元）的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

## 32. 土地增值稅準備

	港幣千元
於2014年1月1日	2,193,118
年內於損益表扣除(附註10)	1,093,786
年內已付	(868,558)
轉撥自預付稅項	(31,341)
匯兌調整	5,921
於2014年12月31日及2015年1月1日	2,392,926
年內於損益表扣除(附註10)	885,498
年內已付	(733,828)
轉撥自預付稅項	(93,715)
匯兌調整	(187,553)
於2015年12月31日	2,263,328

### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

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

### 33. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

#### 遞延稅項負債

	物業重估 港幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 港幣千元	因收購 子公司 產生的 公平值調整 港幣千元	代扣代 繳稅額 港幣千元	應計 利息收入 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日	3,112,060	455,325	811,876	74,021	-	2,317	4,455,599
年內於損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	566,291	47,538	-	-	39,616	34,367	687,812
匯兌調整	(7,504)	(1,359)	(2,745)	(73)	150	122	(11,409)
於2014年12月31日及 2015年1月1日的 遞延稅項負債總額	3,670,847	501,504	809,131	73,948	39,766	36,806	5,132,002
年內於損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	390,502	47,681	-	-	65,355	84,122	587,660
年內於全面收益表 扣除的遞延稅項	5,212	-	-	-	-	-	5,212
匯兌調整	(231,522)	(31,216)	(47,235)	(4,317)	(4,979)	(5,569)	(324,838)
於2015年12月31日的 遞延稅項負債總額	3,835,039	517,969	761,896	69,631	100,142	115,359	5,400,036

### 33. 遞延稅項 (續) 遞延稅項資產

	土地 增值稅準備 港幣千元	可用以 對銷未來 應課稅利潤 的虧損 港幣千元	因集團 內公司間的 交易而 產生的 未變現溢利 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日	548,280	193,695	237,570	74,353	1,053,898
年內於損益表計入的 遞延稅項 (附註10)	61,700	4,737	35,914	7,905	110,256
匯兌調整	(1,620)	(637)	(748)	(140)	(3,145)
於2014年12月31日及 2015年1月1日的 遞延稅項資產總額	608,360	197,795	272,736	82,118	1,161,009
年內於損益表 (扣除) / 計入的遞延稅項 (附註10)	(8,135)	80,618	62,867	(6,770)	128,580
匯兌調整	(35,184)	(14,826)	(19,875)	(3,120)	(73,005)
於2015年12月31日的 遞延稅項資產總額	565,041	263,587	315,728	72,228	1,216,584

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	1,204,841	1,132,436
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(5,388,293)	(5,103,429)
	(4,183,452)	(3,970,993)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損港幣975,300,000元 (2014年：港幣798,460,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

### 33. 遞延稅項 (續)

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2015年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約港幣69,631,000元(2014年：港幣73,948,000元)。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2015年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣17,317,082,000元(2014年：港幣12,892,914,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

### 34. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元(相當於港幣4,655,166,000元)永續可換股證券。年內永續可換股證券數目並無變動。永續可換股證券直接交易成本為港幣67,166,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。由2014年6月20日(2014年6月20日為緊隨記錄日(即為確定有權收取2013年末股息的股東的記錄日)之後的日期)起，轉換價由每股普通股港幣2.83元調整至港幣2.80元。由2015年7月15日(2015年7月15日為緊隨記錄日(即為確定有權收取2014年末股息的股東的記錄日)之後的日期)起，轉換價由每普通股港幣2.80元調整至港幣2.74元。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%(連同所有拖欠的分派款項(如有)及計至指定贖回日期的分派)贖回。因本公司被向聯交所提出或本公司向聯交所作出申請以致除牌或長期停牌(為時連續90日)或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

### 35. 股本 股份

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已發行及繳足：		
10,671,810,609股（2014年：9,068,191,489股）普通股	10,671,811	9,068,191

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日	9,161,489,489	9,161,489	6,109,789	15,271,278
於2014年3月3日過渡至 無面值機制（附註(a)）	-	6,109,789	(6,109,789)	-
購回股份	(93,298,000)	-	-	-
於2014年12月31日及 2015年1月1日	9,068,191,489	15,271,278	-	15,271,278
發行新股（附註(b)）	1,600,000,000	4,348,305	-	4,348,305
已行使股票期權（附註(c)）	3,619,120	11,758	-	11,758
於2015年12月31日	10,671,810,609	19,631,341	-	19,631,341

附註：

- 根據香港《公司條例》（第622章）附表11第37條所載的過渡性條文，於2014年3月3日，股份溢價賬的任何進賬額已成為本公司股本的一部分。
- 本公司於2015年6月17日按每股港幣2.73元的配售價發行1,600,000,000股新股，已收到所得款項淨額約港幣4,348,305,000元。
- 3,619,120份股票期權附帶的認購權已按認購價每股港幣2.44元行使（附註36），導致按總現金代價（未扣除開支）港幣8,832,000元發行3,619,120股股份。為數港幣2,926,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

#### 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註36。



### 36. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃（「計劃」），旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

### 36. 股票期權計劃 (續)

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2015年		2014年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.46	45,427,670	2.46	56,599,270
年內失效	2.44	(10,305,440)	2.44	(11,171,600)
年內行使	2.44	(3,619,120)	—	—
年內到期	3.37	(1,180,270)	—	—
於12月31日	2.43	30,322,840	2.46	45,427,670

於年內行使的股票期權行使日期之加權平均股價為每股港幣2.97元 (2014年：概無股票期權獲行使)。

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

#### 2015年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
7,226,080	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
8,439,160	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
14,657,600	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
30,322,840		

#### 2014年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
1,180,270	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日
13,274,220	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
13,274,220	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
17,698,960	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
45,427,670		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

### 36. 股票期權計劃 (續)

截至2012年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣51,858,000元(每份港幣0.89元)，而截至2015年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣9,940,000元(2014年：港幣17,502,000元)。

截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，於過往年度全數確認。

3,619,120份股票期權於年內獲行使，導致發行3,619,120股本公司普通股，新股本為港幣8,832,000元(未扣除開支)，進一步詳情載於財務報表附註35。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有30,322,840份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行30,322,840股普通股，而新增股本為港幣73,988,000元(未扣除任何發行開支)。

### 37. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第151至152頁之綜合權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

於2014年7月2日，本公司完成分拆及金茂投資控股獨立上市，乃透過金茂投資及金茂投資控股按單位價格港幣5.35元共同發行的600,000,000個股份合訂單位(「股份合訂單位」)在香港聯合交易所有限公司主板上市的方式進行(「首次公開發售」)。首次公開發售所得款項總額扣除股份發行開支前為港幣3,210,000,000元。於2014年7月24日，因首次公開發售聯席全球協調人部分行使超額配股權，本公司按每個股份合訂單位港幣5.35元出售69,397,000個股份合訂單位。於完成首次公開發售及行使超額配股權後，本公司於金茂投資控股的股本權益由100%減至66.53%，而本公司保留對金茂投資控股的控制權。因此，本集團於截至2014年12月31日止年度綜合資本儲備中確認金茂投資控股擁有權權益變動港幣439,537,000元。

## 37. 儲備 (續)

### 資本儲備 (續)

就首次公開發售而言，本公司同意向金茂投資的托管人－經理（「托管人－經理」）（為股份合訂單位持有人的利益）作出分派保證，於上市日期至2014年12月31日期間托管人－經理向股份合訂單位持有人（包括本公司）作出的分派總額將相當於截至2014年12月31日止財政年度不少於港幣960,000,000元的年度化分派金額。實際分派保證金額（於2014年7月2日至2014年12月31日）為港幣481,000,000元，當中向股份合訂單位持有人（本公司除外）應付的保證金額港幣160,991,000元已於截至2014年12月31日止年度的綜合資本儲備中確認。有關應付股份合訂單位持有人（本公司除外）的分派保證港幣160,991,000元已於2015年6月30日獲本公司支付。

### 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

### 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

### 股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

### 38. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控股權益之非全資子公司的詳情載列如下：

	上海 國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	上海星外灘 港幣千元	金茂投資 控股集團 港幣千元
<b>2015年</b>				
非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的 年內利潤／(虧損)	341,995	295,080	(1,100)	176,456
宣派予非控制權益的股息	—	—	—	189,410
於報告日期非控制權益的累計結餘	2,183,234	2,084,942	3,565,994	2,767,609
<b>2014年</b>				
非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的年內 (虧損)／利潤	(4,510)	279,444	(829)	(14,852)
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,970,162	2,008,042	3,788,198	3,045,580

### 38. 擁有重大非控制權益之非全資子公司（續）

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	上海 國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	上海星外灘 港幣千元	金茂投資 控股集團 港幣千元
<b>2015年</b>				
收入	2,138,998	911,690	–	2,973,963
開支總額	(1,455,009)	(321,530)	(2,200)	(2,431,371)
年內利潤／(虧損)	683,989	590,160	(2,200)	542,592
本年全面收益／(虧損) 總額	426,144	347,063	(444,406)	(249,213)
流動資產	5,997,753	1,438,141	8,517,717	1,187,588
非流動資產	3,296,526	4,466,177	11,168	20,564,925
流動負債	(4,516,020)	(1,619,273)	(457,461)	(5,499,011)
非流動負債	(411,792)	(187,690)	(939,435)	(7,925,234)
經營業務所得／(所用)				
現金流量淨額	88,380	1,811,404	(661,689)	1,353,825
投資業務所用現金流量淨額	(107)	(1,871,709)	(1,148)	(677,669)
籌資業務所得／(所用)				
現金流量淨額	846,614	(20,073)	627,326	(934,388)
現金和現金等價物 增加／(減少) 淨額	934,887	(80,378)	(35,511)	(258,232)

## 38. 擁有重大非控制權益之非全資子公司 (續)

	上海 國際航運 服務中心 港幣千元	上海銀匯 港幣千元	上海星外灘 港幣千元	金茂投資 控股集團 港幣千元
2014年				
收入	536	1,698,605	-	2,761,146
開支總額	(9,556)	(1,139,716)	(1,659)	(1,854,037)
年內(虧損)/利潤	(9,020)	558,889	(1,659)	907,109
本年全面(虧損)/收益總額	(22,451)	550,366	(27,372)	866,579
流動資產	6,861,038	4,385,013	8,616,959	1,362,904
非流動資產	1,166	2,186,208	10,004	21,277,458
流動負債	(2,110,617)	(2,775,912)	(692,015)	(5,470,669)
非流動負債	(811,264)	-	(358,553)	(8,062,924)
經營業務(所用)/所得				
現金流量淨額	(1,634,174)	447,614	(395,680)	2,312,726
投資業務所用現金流量淨額	(97)	(5)	(199)	(1,175,455)
籌資業務所得/(所用)				
現金流量淨額	1,585,092	-	357,196	(1,209,166)
現金和現金等價物 (減少)/增加淨額	(49,179)	447,609	(38,683)	(71,895)

### 39. 視為出售子公司

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團於第三方投資者對若干子公司注資後失去該等子公司的控制權。於2015年及2014年12月31日，該等被投資方於綜合財務狀況表內以於聯營公司及合營公司的投資計量及披露。

財務影響的詳情概述如下：

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
所處置淨資產：			
物業、廠房及設備	13	—	399
無形資產	19	—	257
其他非流動資產		—	184
現金和現金等價物		119	1,379,755
發展中物業	14	—	7,804,009
預付款項		543,174	—
其他流動資產		—	6,726
應付貿易賬款		—	(104)
其他應付款項和應計款項		(531,358)	(4,373,894)
計息銀行貸款及其他借款		—	(4,609,609)
非控制權益		—	(127,546)
		11,935	80,177
本集團保留的權益公平值		11,935	81,880
視同處置子公司收益	5	—	1,703
支付方式：			
現金		—	—

就視同處置子公司的現金和現金等價物流出淨額的分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
現金代價	—	—
所處置現金及現金等價物	(119)	(1,379,755)
就視同處置子公司的現金和現金等價物淨流出	(119)	(1,379,755)

### 40. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣14,538,748,000元（2014年：港幣8,409,881,000元）的擔保。



## 41. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註17）。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	1,359,335	1,149,761
第二至第五年，包括首尾兩年	1,247,569	1,246,680
五年以上	49,688	32,143
	2,656,592	2,428,584

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	28,695	39,816
第二至第五年，包括首尾兩年	14,148	36,187
	42,843	76,003

## 42. 承擔

除上文附註41(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列承擔：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	18,641,716	12,547,061
發展中土地	1,059,291	367,855
物業、廠房及設備	12,772	112,808
對合營公司注資	191,573	—
	19,905,352	13,027,724

### 43. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	292,444	277,760
物業管理費收入*	(i)	27,499	25,336
利息開支	(ii)	37,965	67,612
利息收入	(iii)	5,256	8,914
直系控股公司：			
租金開支	(i)	6,448	3,834
利息開支	(ii)	7,045	24,705
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	93,036	81,191
物業管理費收入*	(i)	10,121	16,667
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	9,771	9,023
物業管理費收入*	(i)	473	413
合營公司：			
銷售土地**	(i)	452,816	—
利息收入	(iv)	101,135	123
顧問服務費用	(i)	20,114	—
租金收入	(i)	365	323
物業管理費收入	(i)	44	—
聯營公司：			
利息收入	(iv)	276,928	167,864
利息開支	(v)	1,452	—

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支按年利率介乎3.915%至6%（2014年：5.04%至9%）計息。
- (iii) 利息收入按年利率介乎0.35%至1.62%（2014年：0.385%至1.62%）確定。
- (iv) 利息收入按年利率介乎6.9%至9%（2014年：6.9%至9%）確定。
- (v) 利息開支按年利率7%（2014年：無）計息。

\* 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

\*\* 抵銷未實現利潤後。

## 43. 關聯方交易 (續)

## (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
短期僱員福利	37,743	32,569
離職後福利	2,645	3,071
以股權結算的股票期權開支	2,846	3,536
支付予主要管理人員的報酬總額	43,234	39,176

酬金介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員主要管理人員的人數如下：

	主要管理人員人數	
	2015年	2014年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	3	3
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	—	1
	9	7

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

## (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

#### 44. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	2015年			2014年		
	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
<b>金融資產</b>						
應收貿易賬款	-	3,040,460	3,040,460	-	3,593,182	3,593,182
計入預付款項、 按金和其他應收款 的金融資產 (附註24)	-	5,924,201	5,924,201	-	3,836,777	3,836,777
應收關聯方款項	-	13,337,098	13,337,098	-	6,700,654	6,700,654
應收非控制股東款項	-	-	-	-	126,760	126,760
其他金融資產	184,131*	-	184,131	253,224*	-	253,224
受限制銀行結餘	-	3,291,179	3,291,179	-	1,591,921	1,591,921
已抵押存款	-	-	-	-	6,338	6,338
現金和現金等價物	-	13,126,058	13,126,058	-	12,454,570	12,454,570
	184,131	38,718,996	38,903,127	253,224	28,310,202	28,563,426

\* 該等其他金融資產於初始確認時指定為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產。

	2015年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元	2014年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 港幣千元
<b>金融負債</b>		
應付貿易賬款	13,815,628	8,130,573
計入其他應付款項和應計款項的金融負債(附註30)	5,870,934	5,414,165
應付關聯方款項	5,107,916	2,104,929
計息銀行貸款及其他貸款	48,977,825	46,759,346
	73,772,303	62,409,013

#### 45. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具（除賬面值與公平值合約相若者外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
其他金融資產（流動）－ 買入期權	96,383	210,739	96,383	210,739
其他金融資產（非流動）	40,004	42,485	40,004	42,485
	<b>136,387</b>	<b>253,224</b>	<b>136,387</b>	<b>253,224</b>
<b>金融負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	48,977,825	46,759,346	50,231,606	47,473,590

管理層已評估現金和現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、應收非控制股東款項、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、計入其他金融資產的金融產品、應付貿易賬款、計入其他應付款項和應計款項的金融負債與應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的（票據除外）公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2015年12月31日，本集團本身就計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為不大。

計入流動其他金融資產的買入期權的公平值已按剩餘價值法估計。剩餘價值法按物業的公平值計量，並扣除估計發展成本，包括未付建築成本、推廣開支以及假設物業在截至估值日期已竣工總發展價值產生的發展商溢利。非流動其他金融資產的公平值按貼現現金流量估值模型估計，有關模型乃按沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事對預期未來現金流量作出估計，包括預期未來股息。董事認為，因估值方法導致的估計公平值（計入綜合財務狀況表）為合理，且於報告末期為最適當的價值。

#### 45. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

以下為對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及於2015年及2014年12月31日的量化敏感度分析的概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	輸入數據對 公平值的敏感度
其他金融資產 非流動結餘	貼現現金 流量法	現金流量貼現率	貼現率增加(減少) 5% (2014年：5%)，公平值將減少(增加) 港幣406,000元 (2014年：港幣340,000元)
其他金融資產 流動結餘 — 買入期權	剩餘價值法	物業的每平方米平均售價(經考慮地點及物業質素)	平均售價增加(減少) 5% (2014年：5%)，公平值將增加(減少) 港幣1,104,000元 (2014年：港幣10,711,000元)
		建築物業(經考慮管理層經驗及估計預算)	建築成本增加(減少) 5% (2014年：5%)，公平值將減少(增加) 港幣3,999,000元 (2014年：港幣8,941,000元)

#### 公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

#### 按公平值計量的資產：

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
其他金融資產(流動) — 買入期權	96,383	210,739
其他金融資產(非流動)	40,004	42,485
	136,387	253,224

於2015年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第二級(2014年：無)。

#### 45. 金融工具的公平值及公平值架構 (續) 公平值架構 (續)

年內第三級公平值計量的變動如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
其他金融資產：		
於1月1日	253,224	151,377
購買	–	102,359
出售	(108,380)	–
匯兌調整	(8,457)	(512)
於12月31日	136,387	253,224

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量 (2014年：無)。

#### 按公平值計量的負債：

於2015年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融負債 (2014年：無)。

#### 已披露公平值的資產：

於2015年12月31日，本集團並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產 (2014年：無)。

#### 已披露公平值的負債：

於2015年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	20,518,518	29,713,088	–	50,231,606

於2014年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	17,446,687	30,026,903	–	47,473,590

## 46. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他借款，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團現時及於整個回顧期內的政策均不涉及金融工具買賣。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息借款的影響）對本集團稅前利潤的影響。

	基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 港幣千元
<b>2015年12月31日</b>		
人民幣	25	(45,198)
美元	25	(19,356)
港幣	25	(8,665)
人民幣	(25)	45,198
美元	(25)	19,356
港幣	(25)	8,665
<b>2014年12月31日</b>		
人民幣	27	(54,946)
美元	27	(19,294)
港幣	27	(9,250)
人民幣	(27)	54,946
美元	(27)	19,294
港幣	(27)	9,250

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。



## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險

本集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資的能力）取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

#### 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末港幣兌美元(「美元」)匯率的合理可能變動對本集團截至2015年及2014年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	本集團	
	年內利潤 增加/(減少)	年內利潤 增加/(減少)
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
+1%	(224,089)	(209,105)
-1%	224,089	209,105

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2015年及2014年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	本集團	
	年內利潤 增加/(減少)	年內利潤 增加/(減少)
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
+5%	27,906	55,825
-5%	(27,906)	(55,825)

##### 信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2015年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	10,854,040	16,037,908	20,487,680	9,410,908	56,790,536
應付貿易賬款	13,815,628	—	—	—	13,815,628
其他應付款項	5,870,934	—	—	—	5,870,934
應付關聯方款項	5,107,916	—	—	—	5,107,916
	35,648,518	16,037,908	20,487,680	9,410,908	81,585,014

	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2014年 2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	11,806,495	13,144,998	39,474,800	14,792,673	79,218,966
應付貿易賬款	8,130,573	—	—	—	8,130,573
其他應付款項	5,414,165	—	—	—	5,414,165
應付關聯方款項	2,104,929	—	—	—	2,104,929
	27,456,162	13,144,998	39,474,800	14,792,673	94,868,633

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和已抵押存款和流動資產項下的若干其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括非控制權益）和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
計息銀行貸款及其他借款	31	48,977,825	46,759,346
減：現金和現金等價物	27	(13,126,058)	(12,454,570)
受限制銀行結餘和已抵押存款	27	(3,291,179)	(1,598,259)
流動資產項下的若干其他金融資產	26	(47,744)	—
淨債務		32,512,844	32,706,517
權益總額		58,902,620	56,332,571
加：應付關聯方款項	25	5,107,916	2,104,929
調整後資本		64,010,536	58,437,500
淨債務與調整後資本比率		50.8%	56.0%

#### 47. 報告期後事件

於2016年1月29日，本公司全資子公司方興光耀有限公司（「發行人」）建議發行本金總額為350,000,000美元的次級擔保永久資本證券（「原有證券」）。證券賦有權利，可自2016年8月4日起按年率6%（每半年支付一次）的分派率收取分派。

於2016年2月2日，發行人建議按原有證券的條款發行本金總額為150,000,000美元的額外次級擔保永久資本證券，該等證券可予合併並與原有證券組成一系列並將一併發行。

於2016年2月4日，建議發行及配售本金總額為500,000,000美元的次級擔保永久資本證券已完成。

#### 48. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步闡述，由於香港《公司條例》（第622章）於本年度生效，財務報表中若干項目及結餘的呈列及披露已予修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已予重列，以符合本年度的呈列及披露。

## 49. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	140	55
無形資產	2,238	2,238
於子公司的投資	23,521,731	23,580,504
非流動資產總額	23,524,109	23,582,797
<b>流動資產</b>		
應收子公司款項	27,649,571	22,825,914
預付款項、按金和其他應收款	1,826	49,115
應收關聯方款項	1,381	1,008
現金和現金等價物	268,623	1,582,870
流動資產總額	27,921,401	24,458,907
<b>流動負債</b>		
其他應付款項和應計款項	199,265	577,192
應付關聯方款項	4,262,720	1,986,867
計息銀行借款	2,702,774	—
流動負債總額	7,164,759	2,564,059
<b>流動資產淨額</b>	<b>20,756,642</b>	<b>21,894,848</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>44,280,751</b>	<b>45,477,645</b>
<b>非流動負債</b>		
應付子公司款項	18,073,274	18,657,908
計息銀行借款	3,468,299	6,188,144
非流動負債總額	21,541,573	24,846,052
<b>淨資產</b>	<b>22,739,178</b>	<b>20,631,593</b>
<b>權益</b>		
股本	19,631,341	15,271,278
儲備(附註)	3,107,837	5,360,315
<b>權益總額</b>	<b>22,739,178</b>	<b>20,631,593</b>

李從瑞  
董事

江南  
董事

## 49. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股票期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日結餘	6,109,789	20,318	733,727	6,863,834
年內全面收益總額	–	–	4,797,179	4,797,179
購回股份	–	–	(208,411)	(208,411)
以股份結算的股票期權安排	–	17,502	–	17,502
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	–	(7,126)	7,126	–
過渡至無面值機制	(6,109,789)	–	–	(6,109,789)
於2014年12月31日	–	30,694	5,329,621	5,360,315
已宣派2014年末期股息	–	–	(1,227,197)	(1,227,197)
年內全面虧損總額	–	–	(1,032,295)	(1,032,295)
以股份結算的股票期權安排	–	9,940	–	9,940
行使股票期權	–	(2,926)	–	(2,926)
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	–	(9,948)	9,948	–
於2015年12月31日	–	27,760	3,080,077	3,107,837

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 50. 財務報表之批准

財務報表於2016年3月22日經董事會批准並授權刊行。

# 五年財務 資料

2015年12月31日

## I. 主要收益表數據

	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	6,591,692	17,175,666	20,718,913	29,548,154	22,110,309
銷售成本	(3,016,723)	(9,976,971)	(11,518,572)	(17,989,374)	(13,561,140)
毛利	3,574,969	7,198,695	9,200,341	11,558,780	8,549,169
其他收入和收益	2,672,051	1,931,279	2,355,290	2,855,023	2,724,902
銷售和營銷開支	(307,128)	(439,132)	(623,758)	(914,632)	(979,602)
管理費用	(851,250)	(968,054)	(1,161,582)	(1,678,744)	(1,537,701)
其他費用及損失淨額	(135,667)	(15,859)	(20,341)	(26,160)	(109,904)
融資成本	(859,274)	(986,043)	(1,324,626)	(1,221,891)	(567,872)
分佔下列公司的 利潤及虧損：					
合營公司	3,619	2,463	2,293	(1,322)	(16,173)
聯營公司	-	-	-	(31,430)	(89,665)
稅前利潤	4,097,320	6,723,349	8,427,617	10,539,624	7,973,154
所得稅開支	(1,186,566)	(2,783,013)	(3,393,261)	(3,884,026)	(2,870,584)
年度利潤	2,910,754	3,940,336	5,034,356	6,655,598	5,102,570
下列應佔部分：					
母公司所有者	2,344,352	3,377,727	4,227,150	5,296,054	3,789,236
非控制權益	566,402	562,609	807,206	1,359,544	1,313,334
	2,910,754	3,940,336	5,034,356	6,655,598	5,102,570

## II. 主要財務狀況數據

	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產總額	44,803,431	44,303,165	74,122,845	82,367,426	85,137,154
流動資產總額	24,967,607	38,199,079	46,720,431	55,658,342	73,762,517
資產總額	69,771,038	82,502,244	120,843,276	138,025,768	158,899,671
流動負債總額	17,610,408	25,726,043	39,603,915	33,902,907	54,205,676
非流動負債總額	21,613,375	22,273,371	34,019,905	47,790,290	45,791,375
負債總額	39,223,783	47,999,414	73,623,820	81,693,197	99,997,051
下列應佔部分：					
母公司所有者	26,170,749	28,877,841	33,561,884	37,650,417	40,042,799
非控制權益	4,376,506	5,624,989	13,657,572	18,682,154	18,859,821
權益總額	30,547,255	34,502,830	47,219,456	56,332,571	58,902,620



## 保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2015年報全書以源自負責任的資源紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。



## 中國金茂控股集團有限公司

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓  
47樓4702-4703室

