



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1638



佳居樂業



2015
年報

* 僅供識別

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「集團」)創立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。本公司股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。多年來，集團主要致力於城市物業發展。其業務領域涉及地產開發、商業營運、酒店管理和物業管理服務，產品覆蓋住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。佳兆業建基於深圳，並伸延至珠江三角洲、長江三角洲、華西地區、華中地區以及環渤海地區等經濟繁華的城市和地區。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國參與廣泛的城市發展項目，相信將會為中國城市化建設注入更多的創造力。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業、超越行業標準要求以及致力為客戶提供滿意服務的承諾。



目錄

2	公司資料
4	歷程
6	獎項
10	主席報告書
14	管理層討論及分析
22	項目組合－概要
51	董事及高級管理人員簡介
55	佳兆業集團社會責任報告
58	企業管治報告
72	董事會報告
81	獨立核數師報告
83	綜合損益及其他全面收益表
84	綜合財務狀況表
86	綜合權益變動表
87	綜合現金流量表
88	綜合財務報表附註
166	財務概要



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生
喻建清先生
鄭毅先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
喻建清先生

公司秘書

黃志强先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室



香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

法律顧問

香港及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市
本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

- 集團取得深圳2014年開發商住宅成交量、成交金額年度「雙料冠軍」。繼集團獨囊深圳樓市2013年四大銷冠以來，銷冠勢頭已持續24個月⁽¹⁾。
- 深圳佳兆業城市廣場榮登2014年深圳樓盤成交龍虎榜成交量冠軍寶座，這也是佳兆業城市廣場項目連續兩年蟬聯該排名⁽¹⁾。
- 深圳佳兆業前海廣場榮獲2014年樓盤成交龍虎榜之南山區成交量亞軍。
- 委任華利安諾基(中國)有限公司為財務顧問，以就本公司的資本架構(包括境內外債務及其他債務)提供戰略建議。

一月

三月

- 集團再獲殊榮，榮獲「2014年度中國房地產卓越100榜」21位以及「2014年度中國房地產上市企業30強」兩項大獎⁽²⁾。

四月

- 郭英成先生及鄭毅先生獲委任為執行董事。

五月

- 集團成功競得鹽田體育中心經營權，這是集團繼2013年成為深圳大運中心全球總運營商、深圳南山文體中心聯合運營商之後，再度成功加碼文體產業項目。





附註：

⁽¹⁾ 根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字

⁽²⁾ 由觀點地產新媒體(www.guandian.cn)編撰及發佈



獎項



<p>搜狐焦點 2015年1月</p> <p>上海佳兆業8號 —2015年度熱銷樓盤</p> 	<p>房博士 2015年1月</p> <p>惠州佳兆業壹號 —中國房地產網絡 星光榜2014年惠州 最受網民喜愛 品質豪宅</p> 	<p>廣州日報 2015年1月</p> <p>廣州佳兆業天御 —2014年度中國 頂級豪宅</p> 	<p>第一財經 2015年1月</p> <p>2014中國房地產 價值榜(中資港股 TOP20)</p> 	<p>蘇州怡生樂居網絡 信息有限公司 2015年2月</p> <p>蘇州佳兆業君匯 上品項目—2015年度 百度影響力樓盤</p> 
---	--	--	--	--



<p>南方都市報 2015年5月</p> <p>廣州佳兆業城市 廣場—2015年度 金牌戶型</p> 	<p>廣東省建築安全 協會 2015年7月</p> <p>佛山順德佳兆業金 域天下—安全生產 文明施工示範工地</p> 	<p>中國物業管理協會 2015年9月</p> <p>2015物業服務百強 企業</p> 	<p>中國物業管理協會 2015年9月</p> <p>2015住宅物業服務 特色企業</p> 	<p>365淘房網 2015年11月</p> <p>杭州玫瑰雅苑 —2015最佳人居 品質樓盤</p> 
--	---	--	---	---

獎項



<p>廣州市房掌櫃網絡技術有限公司蘇州分公司 2015年11月</p> <p>蘇州佳兆業君匯上品項目－中國掌櫃風雲榜(蘇州)十大人居典範樓盤</p> 	<p>廣州市房掌櫃網絡技術有限公司蘇州分公司 2015年11月</p> <p>蘇州佳兆業廣場項目－2015年中國掌櫃風雲榜(蘇州)十大人居典範樓盤</p> 	<p>瀟湘晨報 2015年12月</p> <p>佳兆業·雲頂梅溪湖項目－2015年度長沙綜合品質標杆樓盤</p> 	<p>瀟湘晨報 2015年12月</p> <p>佳兆業·長沙水岸新都－2015年度長沙最佳高端品質別墅</p> 	<p>新浪樂居 2015年12月</p> <p>佳兆業·長沙水岸新都－2015年度綠色人居大盤</p> 
---	--	---	--	--



<p>廣東省建築協會 2015年12月</p> <p>佛山順德佳兆業金域花園六期A區－廣東省建設工程優質結構獎</p> 	<p>北京晚報 2015年12月</p> <p>佳兆業東戴河項目－2015年最佳旅遊地產</p> 	<p>北青社區報 2015年12月</p> <p>佳兆業東戴河項目－2015年度中國養生度假典範樓盤</p> 	<p>新華網 2015年12月</p> <p>2015企業社會責任公益典範獎</p> 
---	--	---	--



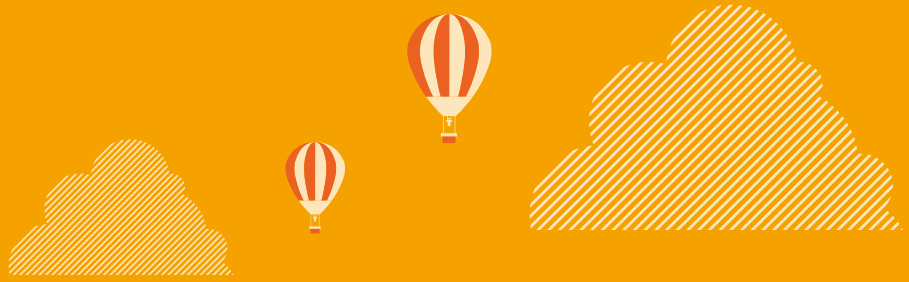
品質是
企業的生命綫



憑藉不朽毅力

創造**無限可能**

主席報告書



各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，公佈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年度同期之比較數字。

本人藉此機會謹代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「股份」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。復牌進度請參考董事會報告「復牌進度」一節。

業績及股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣10,926.5百萬元及人民幣343.4百萬元，分別較二零一四年減少約44.3%及88.0%。本公司權益持有人應佔虧損及每股基本虧損分別約為人民幣1,121.6百萬元及人民幣21.8分，而去年則為本公司權益持有人應佔虧損人民幣1,287.5百萬元及每股基本虧損人民幣25.5分。

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一四年：無)。

業務回顧

二零一五年度標誌中國經濟於三十年穩健增長後開展「新常態」發展階段。為減少經濟放緩影響及促進結構性改革，中央政府推出一系列刺激經濟措施，旨在帶來可持續增長及更強勁的生產力。供給側改革措施要求通過消除過剩產能、庫存，降低槓桿、降低成本及補短板達至更可持續性發展。

該措施的開展適度振興中國房地產市場活動。根據國家統計局數據顯示，國家的商品房交易量按年增加14.4%至人民幣87,281億元。同時，可供銷售的總建築面積同比增加15.6%。於主線城市的地產交易前所未有的集中，30個大中城市銷售佔全國總銷售的近半。年內，土地溢價於一線及二線城市增加逾30%。

為應付即將來臨的行業復甦及日益複雜的行業環境，本集團仍專注於其核心業務。本集團於年內實現合約銷售人民幣93億元，同比減少60%，此乃由於自二零一四年十一月起，相關中國政府機關對若干物業項目施加鎖定及限制。

土地獲取方面，本集團仍聚焦一二線城市及省會。於二零一五年十二月三十一日，本集團79.4%的土地儲備位於一二線城市。本集團持續優化的土地儲備，確保本集團擴張所需的優質貨源，並增強本集團抗衡行業周期性調整的能力。

投資者關係

本公司努力透過監管備案、公告及會議與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等了解本公司的最新發展。本集團重視投資者的寶貴意見，並不時檢討其營運及財務管理。

前景

展望二零一七年，中國房地產市場將較二零一六年降溫，此乃由於二零一六年下半年推出的限購限貸措施的持續影響所致。由於二零一六年的銷售基數較高，加上因限購限貸導致置業及投資需求萎縮，成交量的增長將會放緩。由於二零一六年清存貨銷售數個月後庫存大幅下跌，售價將得到有力的支持且緩慢上升，尤以一二線城市的售價為甚。

本集團竭力持續提升盈利能力，在發展其主營房地產業務的同時，本集團亦將追求穩健、高質及協調的發展。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

本人藉此機會對所有股東於年內的鼎力支持致以最衷心的謝意。各級員工一直竭力服務本集團，加上合作夥伴及債權人的信任，燃起我們的勇氣及動力與相關機關及各方合作解決周遭的局面。本人謹代表董事會向本公司所有股東、投資者、合作夥伴及客戶致以衷心的謝意。

主席

郭英成

香港，二零一七年三月二十五日





以**客戶價值**為導向



締造
健康和諧
的社區

管理層討論及分析

整體表現

年內，本集團的營業額約為人民幣10,926.5百萬元，較二零一四年減少44.3%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,121.6百萬元，二零一四年則約為人民幣1,287.5百萬元。年內虧損淨額（不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項）增加至約人民幣4,080.7百萬元，較二零一四年增加3.7%。每股基本虧損為人民幣21.8分，而二零一四年則為人民幣25.5分。

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一四年：無）。



管理層討論及分析

二零一五年合約銷售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣93億元，降幅為60%，此乃由於自二零一四年十一月起，相關政府機關對若干項目施加鎖定及限制。年內已售總建築面積約為1,255,279平方米，按年降幅為49%。合約銷售的平均售價（「平均售價」）按年降幅21.5%，為每平方米人民幣7,372元。下表顯示本集團二零一五年按地區分析的合約銷售：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	263,128	3,294
長三角	157,986	1,908
華西地區	350,334	1,874
華中地區	236,767	1,128
環渤海	247,064	1,050
總計	1,255,279	9,254

物業發展

二零一五年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.3百萬平方米。

開發中項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團發展中項目共有30個，建築面積合共約為6.6百萬平方米。

物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧年內，本集團管理總建築面積約18.2百萬平方米。於二零一五年十二月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產TOP10研究組聯合編撰的「2015中國物業服務百強企業」中位列第14位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有總建築面積409,795平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其快速周轉模式的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一二線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住家市場為重心，令本集團受到較少的政策風險影響以達致更均衡的物業組合。於二零一五年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.09百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

展望

受二零一六年十月推出的限購限貸措施的影響，預計二零一七年房地產的成交量將有所回落，而一二線城市的成交價格將保持在穩定水平。在此市況下，本集團將以高品質的產品及服務滿足市場需求，竭力提升本集團的盈利能力。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自五個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；及(v)戲院、百貨店及文化中心業務。收益由二零一四年約人民幣19,600.2百萬元減至二零一五年約人民幣10,926.5百萬元，減幅為44.3%。本集團94.2%的收益乃來自物業銷售(二零一四年：97.0%)，而5.8%來自其他分部(二零一四年：3.0%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一四年的約人民幣19,003.7百萬元減少至二零一五年的約人民幣10,291.9百萬元，減幅約為人民幣8,711.8百萬元或45.8%。此減幅乃主要由於已交付總建築面積自二零一四年約2,596,476平方米減少至二零一五年約1,132,290平方米。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「**鎖定**」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「**查封**」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

租金收入

租金收入由二零一四年的約人民幣234.1百萬元減少至二零一五年的約人民幣232.2百萬元，減幅約為人民幣1.9百萬元或0.8%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一四年的約人民幣227.5百萬元減少至二零一五年的約人民幣224.1百萬元，減幅約為人民幣3.4百萬元或1.5%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一四年的約人民幣66.1百萬元上升至二零一五年的約人民幣67.3百萬元，升幅約為人民幣1.2百萬元或1.8%。有關增幅主要乃由於我們在珠三角的業務拓展所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一四年的約人民幣68.8百萬元增加約人民幣42.3百萬元或61.6%至二零一五年的約人民幣111.1百萬元。該增幅乃主要由於此分部於二零一五年擴展業務所致。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一四年的約人民幣2,870.9百萬元減少至二零一五年的約人民幣343.4百萬元，減幅約為人民幣2,527.5百萬元或88.0%。本集團的毛利率由二零一四年的14.6%減少至二零一五年的3.1%。毛利率下跌主要歸因於二零一五年確認的物業銷售的每平方米建築成本較二零一四年上漲。

管理層討論及分析

其他虧損－淨額

本集團於二零一五年的其他虧損淨額約為人民幣216.3百萬元，二零一四年則約為人民幣1,742.4百萬元。本集團於二零一五年的其他虧損淨額主要包括政府補貼收入約人民幣53.7百萬元，由撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣240.3百萬元及其他虧損約人民幣27.8百萬元所抵銷。本集團於二零一四年錄得的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣1,673.2百萬元，以及物業及設備以及土地使用權減值虧損約人民幣164.5百萬元，由政府補貼收入人民幣60.1百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一四年的約人民幣798.5百萬元減少至二零一五年的約人民幣559.4百萬元，減幅約為人民幣239.1百萬元或29.9%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的減幅與本集團合約銷售的減幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一四年的約人民幣1,171.0百萬元減少至二零一五年的約人民幣1,066.2百萬元，減幅約為人民幣104.8百萬元或9.0%。此減少主要是由於員工成本有所減少所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一五年增加約人民幣3,824.5百萬元及於二零一四年增加約人民幣3,626.8百萬元。本集團於二零一五年的投資物業公平值增加與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為掉期對手方)訂立二零一二年ISDA總協議項下的遠期外匯合約，以管理本集團發行二零一三年四月優先票據所產生的外幣匯率風險。於二零一四年及二零一五年的金融衍生工具公平值變動反映該等金融衍生工具之公平值變動。於二零一五年，本集團的金融衍生工具的公平值變動虧損約人民幣42.2百萬元，主要歸因於年內人民幣兌美元貶值所引致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一四年的約人民幣750.8百萬元增加至二零一五年的約人民幣2,106.4百萬元，增幅約為人民幣1,355.7百萬元或180.6%。增加乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣989.1百萬元。匯兌虧損淨額主要由於人民幣兌美元貶值，以美元計值的境外融資所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一四年的約人民幣2,765.9百萬元減少至二零一五年的約人民幣1,428.2百萬元，減幅約為人民幣1,337.7百萬元或約48.4%。此減幅乃主要由於二零一五年經營溢利減少所致。

年度虧損及年度全面虧損總額

由於上述因素影響，本集團的年度虧損及年度全面虧損總額約為人民幣1,254.5百萬元(二零一四年：約人民幣1,300.1百萬元)。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,309.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣4,464.0百萬元)，較二零一四年十二月三十一日減少25.9%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。該等保證金將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的保證金。於二零一五年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣969.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,078.3百萬元)。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。兌換價在二零一三年派付末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。

優先票據

本公司於二零一五年十二月三十一日的優先票據詳情如下：

(a) 二零一七年到期優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(b) 二零二零年到期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資總額為120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

(c) 二零一八年到期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目(「二零一三年三月優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一四年一月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

管理層討論及分析

(d) 二零一六年到期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以全數再融資本集團的二零一零年優先票據及作一般公司用途。

(e) 二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據(統稱「現有優先票據」)已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據(「新優先票據」)。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

借款及抵押本集團資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣72,118.2百萬元，其中約人民幣33,713.0百萬元須於一年內償還、約人民幣37,186.0百萬元須於兩年內償還及約人民幣1,219.2百萬元須於五年以後償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣45,796.6百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣56,613.5百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份作抵押。於二零一五年十二月三十一日，現有優先票據及可換股債券已由本公司於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為53.9%(二零一四年十二月三十一日：50.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣2,947.3百萬元增加11.0倍至二零一五年十二月三十一日的約人民幣32,289.2百萬元，而流動比率則由二零一四年十二月三十一日的1.0倍增加至二零一五年十二月三十一日的1.4倍。

借款成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團借款成本總額約為人民幣7,347.6百萬元，較二零一四年同期增加約人民幣1,613.1百萬元或28.1%。增加乃主要由於年內平均債務結餘高於二零一四年所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣29.0百萬元及約人民幣101.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸159.5百萬美元及919.8百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

管理層討論及分析

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

財務擔保

於二零一五年十二月三十一日，本集團就國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣15,105.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣15,337.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，我們須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本報告披露者外，於本報告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用約8,218名僱員(二零一四年十二月三十一日：約9,846名僱員)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣517.7百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載列於本報告內。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

法律風險

本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則(「上市規則」)，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註3內。

項目組合 — 概要

我們積累了開發總共**96**個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一五年十二月三十一日的地域版圖。

環渤海地區—瀋陽、營口、鞍山、本溪、盤錦、葫蘆島、濰坊、青島、遼陽、丹東、大連

瀋陽佳兆業中心、營口龍灣、營口君匯上品、鞍山水岸華府、鞍山君匯上品、鞍山佳兆業廣場、本溪水岸新都、盤錦佳兆業中心、葫蘆島綏中佳兆業東戴河、濰坊佳兆業金域天下、青島佳兆業水岸新都、遼陽市弓長嶺項目、丹東佳兆業壹號、大連佳兆業中心、大連佳兆業廣場

長江三角洲—江陰、常州、泰州、上海、太倉、杭州、蘇州、南京

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金域天下花園、江陰長涇水岸華府、江陰通惠花苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海佳兆業8號、上海佳兆業城市廣場、上海浦東項目、上海佳兆業君匯上品、太倉水岸華府、杭州玖瓏雅苑、杭州佳兆業君匯上品、杭州璞玉雅園、蘇州佳兆業廣場、蘇州佳兆業君匯上品、南京佳兆業城市廣場

華西地區—成都、南充、重慶

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、成都佳兆業城市廣場、成都佳兆業麗晶公館、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶佳兆業廣場、重慶佳兆業濱江新城

華中地區—長沙、株洲、武漢

長沙水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、長沙梅溪湖項目、株洲金域天下、武漢金域天下、武漢佳兆業壹號花園

珠江三角洲—深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、珠海

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業環球中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業新都匯家園、深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、深圳鹽田項目、深圳大鵬下沙項目、深圳佳兆業前海廣場、廣州金貿、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州佳兆業壹號、廣州同寶項目、廣州佳兆業天御、廣州佳兆業城市廣場、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、佛山順德佳兆業金域天下、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、東莞御龍山花園、東莞石龍項目、東莞鳳崗項目、惠州佳兆業壹號、惠州佳兆業中心、惠州圓洲項目、惠州東江新城、惠州惠東亞婆角項目、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園

總建築面積約

23.1 百萬
平方米



珠江三角洲	39.3%
環渤海地區	29.8%
華西地區	11.7%
華中地區	10.6%
長江三角洲	8.6%

項目組合 — 概要

我們於二零一五年
已經進駐的城市

- 1 濟陽
- 2 鞍山
- 3 本溪
- 4 遼陽
- 5 盤錦
- 6 葫蘆島
- 7 營口
- 8 丹東
- 9 大連
- 10 濰坊
- 11 青島
- 12 泰州
- 13 江陰
- 14 常州
- 15 太倉
- 16 蘇州
- 17 南京
- 18 上海
- 19 杭州
- 20 武漢
- 21 長沙
- 22 株州
- 23 南充
- 24 成都
- 25 重慶
- 26 廣州
- 27 惠州
- 28 東莞
- 29 佛山
- 30 珠海
- 31 深圳



項目組合 — 概要

項目組合 — 於二零一五年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園 ^(a)	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ^{(a)(b)}	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 ^(a)	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ^(a)	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ^(a)	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田項目 ^(a)	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳大鵬下沙項目 ^(a)	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	廣州金貿 ^{(a)(c)}	天河區體育西路191號	廣州	商業
19	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
20	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
21	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
22	廣州同寶項目	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
23	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
24	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
25	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
26	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
27	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
28	東莞中央豪門	石龍鎮新區龍升路	東莞	住宅
29	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
30	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
31	東莞帝景灣	石龍鎮新區區金沙灣廣場	東莞	住宅
32	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
33	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
34	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
35	東莞石龍項目 ^(a)	石龍鎮西湖區江南中路及西湖一路交界處	東莞	住宅
36	東莞鳳崗項目 ^(a)	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
37	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
38	惠州佳兆業中心 ^{(a)(b)}	惠城區江北18號小區	惠州	商業
39	惠州園洲項目 ^(a)	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
40	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
41	惠州惠東亞婆角項目	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
42	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
43	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
華西地區				
44	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
45	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
46	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
47	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
48	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
49	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
50	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
51	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
52	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
53	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅

項目組合 — 概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來發展物業 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	—	—	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	—	—	100%
—	5,966	98,241	98,241	—	—	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	—	—	100%
—	57,984	143,796	143,796	—	—	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	—	—	100%
—	9,066	105,830	105,830	—	—	100%
—	45,829	231,572	231,572	—	—	100%
—	14,411	142,000	—	—	142,000	100%
—	5,241	124,479	124,479	—	—	100%
1-4	242,172	1,548,278	694,126	240,625	613,527	100%
—	19,393	138,892	138,892	—	—	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	—	—	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	—	—	100%
1-3	128,902	646,937	100,211	—	546,726	100%
1-4	869,800	516,030	—	—	516,030	51%
1-2	49,582	295,749	146,060	—	149,689	51%
—	14,192	233,322	233,322	—	—	100%
—	7,106	117,522	117,522	—	—	100%
—	7,707	56,666	56,666	—	—	100%
—	15,178	86,138	—	86,138	—	100%
1-2	65,627	230,577	—	—	230,577	100%
—	19,671	80,854	—	80,854	—	100%
1-4	190,742	776,318	—	622,769	153,549	100%
1-2	71,200	234,422	234,422	—	—	100%
—	32,819	98,021	98,021	—	—	100%
1-9	197,584	645,921	336,560	90,272	219,089	100%
1-4	82,742	377,481	377,481	—	—	100%
1-3	86,324	243,296	243,296	—	—	100%
1-2	70,734	200,386	200,386	—	—	80%
—	46,474	155,432	155,432	—	—	100%
1-4	239,050	717,084	—	217,023	500,061	100%
—	65,021	150,772	150,772	—	—	100%
—	33,910	109,180	—	109,180	—	100%
—	5,567	10,131	—	—	10,131	100%
—	140,022	303,258	—	—	303,258	100%
—	89,998	260,577	—	260,577	—	100%
1-3	70,859	734,076	555,364	178,712	—	100%
—	20,400	61,200	—	—	61,200	100%
1-10	1,663,969	4,326,239	228,326	385,682	3,712,231	100%
1-3	169,331	295,754	—	—	295,754	100%
1-4	164,354	550,431	180,316	—	370,115	100%
1-4	192,711	325,487	96,192	171,360	57,935	100%
1-6	182,666	1,041,531	1,041,531	—	—	100%
1-7	150,071	761,542	761,542	—	—	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	—	—	100%
1-6	120,570	633,275	340,848	—	292,427	80%
1-4	112,195	460,901	—	268,097	192,804	100%
1-2	57,837	342,533	—	236,017	106,516	100%
—	29,541	116,390	116,390	—	—	100%
1-8	256,187	813,638	813,638	—	—	100%
1-2	84,980	369,035	133,511	83,342	152,182	100%
1-10	324,330	986,637	—	247,876	738,761	100%

項目組合 — 概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
環渤海地區				
54	瀋陽佳兆業中心 ⁽⁸⁾	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
55	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
56	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
57	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
58	鞍山君匯上品 ⁽⁹⁾	立山區鞍千路東、自由街南	鞍山	住宅
59	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁶⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
60	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
61	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
62	葫蘆島經中佳兆業東戴河 ⁽⁸⁾	經中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
63	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
64	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
65	丹東佳兆業壹號 ⁽⁸⁾	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
66	遼陽弓長嶺項目	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
67	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
68	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
69	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
70	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
71	長沙梅溪湖項目	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
72	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
73	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
74	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
長江三角洲				
75	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
76	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
77	江陰佳兆業廣場 ⁽⁸⁾	人民東路1091號	江陰	住宅
78	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
79	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
80	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
81	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
82	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
83	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
84	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
85	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
86	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮鉅庭路99弄	上海	住宅
87	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
88	上海浦東項目	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
89	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
90	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
91	杭州玖龍雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
92	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
93	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
94	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
95	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
96	南京佳兆業城市廣場 ⁽⁸⁾	建邺區河西南部20-7號地塊	南京	住宅
總計⁽⁵⁾				

附註：

1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。

2 該項目乃就曾經為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。

3 包括

(i) 深圳大鵬下沙項目；

(ii) 東莞石龍項目；

(iii) 東莞鳳崗項目；

(iv) 鞍山君匯上品地盤面積121,709平方米的部分土地；

(v) 鞍山佳兆業廣場地盤面積3,208平方米的部分土地；

(vi) 葫蘆島經中佳兆業東戴河地盤面積457,756平方米的部分土地；

本集團於二零一五年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確證書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 包括已出售的已落成物業。

6 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為4,959平方米)或中期租約(就深圳桂芳園、深圳佳兆業中心、惠州佳兆業中心一期及部分鞍山佳兆業廣場而言，本集團應佔建築面積分別約為7,927平方米、19,170平方米、12,008平方米及34,113平方米)持有。

7 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。

8 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間，該等寫字樓及商業空間乃以中期租約(就惠州佳兆業中心二期、深圳佳兆業環球中心、深圳鹽田項目、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為141,241平方米、142,000平方米、66,736平方米、58,008平方米及113,219平方米)持有。

9 截至二零一五年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達3,282,791平方米。

項目組合 — 概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來發展物業 (平方米)	
–	21,423	292,331	–	292,331	–	100%
1-2	220,669	593,302	333,391	–	259,911	100%
–	71,922	233,745	233,745	–	–	100%
1-2	257,090	390,325	206,590	–	183,735	100%
1-2	129,739	389,216	–	–	389,216	100%
–	11,238	80,284	72,264	–	8,020	100%
–	122,200	323,120	253,271	69,849	–	100%
1-2	52,812	355,786	170,716	–	185,070	100%
1-4	1,269,571	1,976,565	47,581	914,084	1,014,900	100%
1-4	128,018	131,112	–	131,112	–	100%
1-3	229,864	393,353	–	267,868	125,485	100%
1-4	133,340	331,542	–	124,945	206,596	100%
–	372,427	256,975	–	–	256,975	100%
–	26,610	156,239	–	156,239	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	100%
1-3	147,067	444,314	–	184,334	259,980	100%
1-3	222,182	597,728	597,728	–	–	100%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	100%
1-2	40,351	156,136	–	156,136	–	100%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	–	–	100%
1-2	103,589	220,546	220,546	–	–	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-2	101,819	253,356	253,356	–	–	100%
1-3	192,505	327,303	73,408	–	253,895	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	100%
1-2	143,053	201,885	116,474	–	85,411	100%
1-3	117,255	331,724	–	331,724	–	100%
–	11,088	49,896	–	–	49,896	100%
1-2	90,642	212,240	–	–	212,240	100%
1-3	87,741	201,346	201,346	–	–	100%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	–	100,849	–	100%
–	74,779	207,476	–	207,476	–	100%
1-2	33,234	123,216	–	72,448	50,768	100%
1-2	59,629	197,069	–	197,069	–	100%
1-3	109,832	415,986	–	115,073	300,913	100%
	14,137,553	37,026,041	17,218,406	6,600,062	13,207,572	

項目組合 — 概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一五年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計總可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2	240,625	182,398
廣州佳兆業壹號	廣州	—	86,138	37,852
廣州佳兆業天御	廣州	—	80,854	31,210
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1	333,177	84,105
廣州佳兆業城市廣場	廣州	2	113,419	84,120
廣州佳兆業城市廣場	廣州	3	60,914	60,914
廣州佳兆業城市廣場	廣州	4	115,259	64,191
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	90,272	89,211
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1	217,023	217,023
東莞御龍山花園	東莞	—	109,180	109,180
惠州佳兆業壹號	惠州	—	260,577	221,490
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	151,905
惠州東江新城	惠州	3	235,288	199,994
惠州東江新城	惠州	4	150,394	127,835
珠海御金山花園	珠海	2	79,318	42,004
珠海御金山花園	珠海	3	92,042	78,503
成都佳兆業城市廣場	成都	1	149,627	69,988
成都佳兆業城市廣場	成都	2	118,470	82,732
成都麗晶公館	成都	1	129,086	89,175
成都麗晶公館	成都	2	106,931	77,311
重慶佳兆業廣場	重慶	2	83,342	82,188
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1	159,499	106,023
重慶佳兆業濱江新城	重慶	2	88,377	78,201
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	—	292,331	96,278
本溪水岸新都	本溪	—	69,849	62,150
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	633,596	482,917
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2	280,488	271,349
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	27,922	15,855
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	103,190	60,898
青島佳兆業水岸新都	青島	1	179,701	134,155
青島佳兆業水岸新都	青島	2	88,167	69,645
丹東佳兆業壹號	丹東	1	124,945	103,515
大連佳兆業中心	大連	—	156,239	118,619
長沙梅溪湖項目	長沙	1	78,634	52,393
長沙梅溪湖項目	長沙	2	105,700	89,347
武漢佳兆業壹號花園	武漢	1	156,136	119,219
上海佳兆業城市廣場	上海	1	124,978	80,906
上海佳兆業城市廣場	上海	2	78,431	53,808
上海佳兆業城市廣場	上海	3	128,315	83,859
杭州佳兆業君匯上品	杭州	—	100,849	71,676
杭州璞玉雅園	杭州	—	207,476	140,336
蘇州佳兆業廣場	蘇州	1	72,448	57,227
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	—	197,069	167,509
南京佳兆業城市廣場	南京	1	115,073	68,456
總計			6,600,063	4,767,670

項目組合 — 概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2013年7月	是	2016年第四季	100%
2015年1月	否	2019年第三季度	100%
2014年7月	是	2016年第四季	100%
2014年8月	是	2016年第四季	100%
2015年11月	否	2019年第二季度	100%
2015年11月	否	2019年第三季度	100%
2015年11月	否	2019年第四季	100%
2011年8月	否	2018年第四季	100%
2014年5月	是	2016年第一季度	100%
2014年5月	是	2016年第二季度	100%
2014年4月	是	2016年第二季度	100%
2013年8月	是	2017年第二季度	100%
2011年10月	是	2016年第三季度	100%
2013年12月	是	2016年第四季	100%
2012年5月	否	2016年第四季	100%
2012年12月	否	2016年第四季	100%
2014年1月	是	2016年第一季度	100%
2014年2月	否	2016年第一季度	100%
2014年8月	是	2016年第四季	100%
2015年4月	是	2017年第四季	100%
2013年9月	是	2017年第二季度	100%
2014年8月	是	2016年第四季	100%
2015年5月	否	2017年第二季度	100%
2012年5月	是	2016年第四季	100%
2012年5月	是	2016年第二季度	100%
2011年10月	是	2016年第四季	100%
2013年8月	是	2017年第四季	100%
2012年11月	是	2016年第四季	100%
2012年12月	否	2017年第四季	100%
2013年5月	是	2016年第三季度	100%
2014年5月	是	2017年第四季	100%
2013年9月	是	2016年第二季度	100%
2013年9月	是	2015年第三季度	100%
2015年5月	是	2017年第四季	100%
2015年11月	否	2017年第四季	100%
2014年11月	是	2017年第四季	100%
2013年11月	是	2016年第一季度	100%
2013年12月	是	2017年第四季	100%
2014年3月	是	2017年第四季	100%
2014年4月	是	2016年第二季度	100%
2014年5月	是	2017年第二季度	100%
2014年8月	是	2017年第四季	100%
2014年11月	是	2017年第四季	100%
2014年10月	是	2017年第一季度	100%

項目組合 — 概要

未來發展物業

下表載列我們於二零一五年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳佳兆業環球中心
深圳佳兆業城市廣場
深圳鹽田項目
深圳大鵬下沙項目
深圳佳兆業前海廣場
廣州同寶項目
廣州佳兆業城市廣場
佛山順德佳兆業金域天下
東莞沙田碧海雲天花園
東莞石龍項目
東莞鳳崗項目
惠州園洲項目
惠州東江新城
惠州惠東亞婆角項目
珠海水岸華都花園
珠海御金山花園
成都佳兆業8號
成都佳兆業城市廣場
成都麗晶公館
重慶佳兆業廣場
重慶佳兆業濱江新城
營口龍灣
鞍山君匯上品
鞍山水岸華府
鞍山佳兆業廣場
盤錦佳兆業中心
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
青島佳兆業水岸新都
丹東佳兆業壹號
遼陽弓長嶺項目
長沙梅溪湖項目
泰州佳兆業壹號公館
上海佳兆業8號
上海君匯上品
上海浦東項目
蘇州佳兆業廣場
南京佳兆業城市廣場

總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合 — 概要

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳	—	142,000	2020
深圳	3	613,527	2020
深圳	1-3	546,726	2019
深圳	1-4	516,030	2019
深圳	2	149,689	2018
廣州	—	230,577	2019
廣州	1(3)	153,549	2017
佛山	6-9	219,089	2017
東莞	2-4	500,061	2016
東莞	—	10,131	2018
東莞	—	303,258	2020
惠州	—	61,200	2018
惠州	5-10	3,712,231	2017
惠州	1-3	295,754	2017
珠海	2-3	370,115	2018
珠海	3-4	57,935	2017
成都	4-6	292,427	2018
成都	3-4	192,804	2018
成都	2(2)	106,516	2017
重慶	2	152,182	2017
重慶	3-10	738,761	2018
營口	2	259,911	2020
鞍山	1-2	389,216	2018
鞍山	2	183,735	2020
鞍山	—	8,020	2016
盤錦	2	185,070	2018
葫蘆島	2-4	1,014,900	2018
青島	3	125,485	2019
丹東	2-3	206,596	2018
遼陽	—	256,975	2019
長沙	1-2	259,980	2017
泰州	2-3	253,895	2017
上海	2	85,411	2017
上海	1-2	212,240	2018
上海	—	49,896	2017
蘇州	1-2	50,768	2016
南京	2-3	300,913	2018
		13,207,572	

項目組合 — 珠江三角洲

深圳

深圳佳兆業城市廣場

深圳佳兆業城市廣場為一個城市更新項目，其位於深圳市龍崗區坂雪崗大道。該項目的總地盤面積約242,172平方米，總建築面積約達1,548,278平方米。該項目目前已成功取得深圳市政府相關部門的最後審批，可用作商業、住宅用途，預期將建成一個綜合住宅、商業、酒店，並設有幼兒園、九年一貫制學校及其他配套設施的大型綜合體項目。該項目分為四期，預計共有29棟高層樓宇。



深圳佳兆業悦峰花園

深圳佳兆業悦峰花園位於深圳市龍崗區布龍路。該項目的總地盤面積約47,890平方米，總建築面積約165,455平方米。該項目預計將建為住宅綜合體，並分為兩期。



項目組合 — 珠江三角洲

深圳佳兆業環球中心

深圳佳兆業環球中心位於深圳市福田區深南大道。該項目臨近深圳地鐵1號線深圳市科學館站、深圳平安銀行大廈及深圳新城市廣場。深圳佳兆業環球中心的總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米。深圳佳兆業環球中心預期由一幢高層辦公室大樓(內設酒店、零售商業及公共停車場空間)組成。



深圳佳兆業前海廣場

深圳佳兆業前海廣場位於南山區月亮灣大道與棉山路交匯處。該項目臨近前海深港現代服務業合作區，總地盤面積為49,582平方米，總建築面積約為295,749平方米。深圳佳兆業前海廣場由六棟高層建築組成，分為兩期。



項目組合 — 珠江三角洲

深圳大鵬下沙項目

深圳大鵬下沙項目位於大鵬新區大鵬街道下沙社區。該項目總地盤面積為869,800平方米，總建築面積約為516,030平方米。大鵬下沙項目為綜合性質用地，預計將建成集商業街區、旅遊文化項目、酒店、商務公寓於一體的濱海生態旅遊度假區整體開發項目。項目將分四期開發。



惠州

惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市惠城區江北社區，臨近惠州市政府、惠州輕軌1號線及惠州東莞城際輕軌。此項目的總地盤面積約為70,859平方米，總建築面積約為734,076平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由兩幢高層住宅樓宇、一幢辦公室大樓(內設酒店)及配套商業物業組成。此項目分為三期。



項目組合 — 珠江三角洲

惠州東江新城

惠州東江新城位於惠州市博羅縣，臨近濱江公園。此項目的總地盤面積約為1,663,969平方米，總建築面積約為4,326,239平方米。此項目預期為一個住宅商業綜合項目，主要由別墅、獨立式洋房、多層及高層住宅、酒店及商用配套物業組成，預計將分為十期建設。



廣州

廣州佳兆業壹號

廣州佳兆業壹號位於廣州市天河區黃埔大道與車陂路交界、廣州地鐵5號線車陂南站，並於已規劃的廣州國際金融城範圍內。該項目總地盤面積約15,178平方米，總建築面積約86,138平方米。



項目組合 — 珠江三角洲

廣州同寶項目

廣州同寶項目位於廣州市白雲區廣州大道北同寶路，毗鄰廣州地鐵3號線同和站。該項目總地盤面積約65,627平方米，總建築面積約230,577平方米，當中70,155平方米為社會住房及醫療保健大樓。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約72,966平方米。該項目預計由高層住宅樓宇及別墅組成，並設有輔助商業空間。

廣州佳兆業天御

廣州佳兆業天御位於廣州市白雲區沙太路，毗鄰廣州地鐵3號線梅花園站。該項目的地盤面積約19,671平方米，總建築面積約80,854平方米，當中20,586平方米乃作社會住房發展。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約31,210平方米。該項目預計由三幢高層住宅樓宇組成，並設有會所。



項目組合 — 珠江三角洲

廣州佳兆業城市廣場

廣州佳兆業城市廣場位於廣州市黃埔區雲埔工業園區南崗。該項目的地盤面積約190,742平方米，總建築面積約776,318平方米，當中157,800平方米乃作社會住房發展。該項目將發展為住宅商業綜合項目，可售建築面積約425,831平方米，並分為四期興建。



珠海

珠海水岸華都花園

珠海水岸華都花園位於珠海市香洲區灣仔上沙街，與珠海灣仔海關及澳門僅咫尺之距。該項目的地盤面積約為164,354平方米，總建築面積約為550,431平方米，預期為一個綜合住宅項目，由多棟樓宇及配套設施組成，分為四期。



項目組合 — 華西地區

重慶

重慶佳兆業廣場

重慶佳兆業廣場位於重慶市巴南區龍洲灣街。該項目的總地盤面積約為84,980平方米，總建築面積約為369,035平方米。此項目預期分為兩期建設，由住宅、商業街、寫字樓、LOFT辦公等業態組成，將打造成城市綜合體。



重慶佳兆業濱江新城

重慶佳兆業濱江新城位於重慶市大渡口區劉家壩。該項目的總地盤面積約為324,330平方米，總建築面積約為986,637平方米。該項目預期分為十期建設，是集高層、洋房、商業街、教育配套的住宅綜合體，並設有研發導向的工業辦公樓。



項目組合 — 華西地區

成都

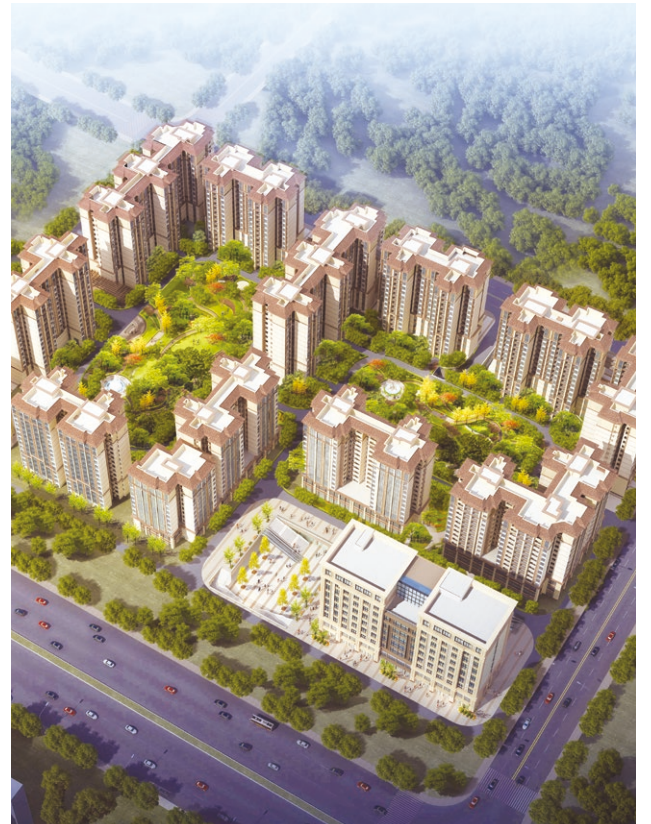
成都佳兆業8號

成都佳兆業8號位於成都市雙流縣東升街。該項目總地盤面積約120,570平方米，總建築面積約633,275平方米。該住宅項目預期將分六期建設。



成都佳兆業城市廣場

成都佳兆業城市廣場位於成都市青羊區文家街。該項目總地盤面積約112,195平方米，總建築面積約460,901平方米。該項目將發展為住宅綜合體，並分四期建設。



項目組合 — 環渤海地區

瀋陽

瀋陽佳兆業中心

瀋陽佳兆業中心位於瀋陽市沈河區青年大街，地處金廊商圈核心區域。此項目總地盤面積約21,423平方米，總建築面積約292,331平方米。此項目預期為一個商住項目，包括兩幢住宅大樓、一幢寫字樓及商業物業。

大連

大連佳兆業中心

大連佳兆業中心位於大連市中山區東港商務區。該項目總地盤面積約26,610平方米，總建築面積約156,239平方米。該項商業項目與大連商業中心區的地鐵站相鄰。



項目組合 — 環渤海地區

青島

青島佳兆業水岸新都

青島佳兆業水岸新都位於青島市城陽區夏莊街道中經二路東。該項目總地盤面積約229,864平方米，總建築面積約393,353平方米。該項目預期將建為住宅綜合體(設有輔助商業空間)，並分為三期建設。



葫蘆島

葫蘆島綏中佳兆業東戴河

葫蘆島綏中佳兆業東戴河位於葫蘆島市綏中縣濱海經濟區，扼守連接華北和東北的交通要道，緊鄰山海關風景區，佔據4公里優質海岸線，自然環境優越。該項目的總地盤面積約1,269,571平方米，預計總建築面積約1,976,565平方米。該項目預期為一個大型的商住綜合體，分四期建設。



項目組合 — 環渤海地區

丹東

丹東佳兆業壹號

丹東佳兆業壹號位於丹東市振興區黃海大街。該項目的總地盤面積約133,340平方米，總建築面積約331,541平方米。該項目預期將建為住宅項目（設有商業空間），並分為四期建設。



項目組合 — 華中地區

武漢

武漢金域天下

武漢金域天下位於武漢市洪山區青菱鄉白沙路與青菱東路交界。該項目總地盤面積約181,493平方米，總建築面積約605,941平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體，分三期建設。



武漢佳兆業壹號花園

武漢佳兆業壹號花園位於武漢市漢陽區知音大道以北、陽城西路以西。該項目總地盤面積約40,351平方米，規劃建築面積約156,136平方米，當中建築面積約7,645平方米將發展為社會保障住房。該項目將發展為住宅產品，可售建築面積約119,219平方米，分兩期建設。



項目組合 — 華中地區

長沙

長沙佳兆業時代廣場

長沙佳兆業時代廣場位於長沙市芙蓉區營盤路。該項目總地盤面積約21,770平方米，總建築面積約108,731平方米。該項目預期將發展成一項住宅項目，並設有商業空間。

長沙梅溪湖項目

長沙梅溪湖項目位於長沙市岳麓區梅溪湖。該項目的總地盤面積約為147,067平方米，總建築面積約為444,314平方米。該項目將發展為住宅項目，分三期開發。



項目組合 — 長江三角洲

上海

上海尚品雅苑

上海尚品雅苑位於上海市嘉定區馬陸鎮。該項目總地盤面積約23,307平方米，總建築面積約84,448平方米。該項目預計將建為一項住宅項目。



上海佳兆業8號

上海佳兆業8號位於上海市奉賢區莊行鎮鉅庭路。該項目總地盤面積約143,053平方米，總建築面積約201,885平方米。該項目預計將建為一項住宅項目，並分為兩期。



項目組合 — 長江三角洲

上海佳兆業城市廣場

上海佳兆業城市廣場位於上海市嘉定區徐行鎮。該項目的總地盤面積約117,255平方米，總建築面積約331,724平方米。該項目預計將建為一項住宅商業綜合項目，主要由住宅樓宇、辦公室大樓、一間酒店及商業物業組成。該項目分為三期建設。



上海浦東項目

上海浦東項目位於上海市浦東新區民生路與楊高中路交界處。該項目的總地盤面積約11,088平方米，總建築面積約49,896平方米。該項目預期將發展為一幢高層辦公室大樓。



項目組合 — 長江三角洲

杭州

杭州玫瑰雅苑

杭州玫瑰雅苑位於杭州之江度假區鎮南路北側。該項目總地盤面積約39,376平方米，總建築面積約98,041平方米。該項目預期將發展成一項住宅綜合體。



杭州佳兆業君匯上品

杭州佳兆業君匯上品位於杭州市余杭區杭州地鐵1號線喬司南站東湖路。該項目總地盤面積約36,595平方米，規劃建築面積約100,849平方米。該項目預期將發展成住宅綜合體。



項目組合 — 長江三角洲

杭州璞玉雅園

杭州璞玉雅園位於杭州市余杭區五常街道荊豐社區。該項目總地盤面積約74,779平方米，規劃建築面積約207,476平方米。該項目預期將發展成住宅綜合體，並分兩期建設。



江陰

江陰佳兆業廣場

江陰佳兆業廣場位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為158,240平方米，總建築面積約為553,177平方米。江陰佳兆業廣場預期為一個商住項目，包括公寓、寫字樓及一間酒店。此項目預期分為三期。



項目組合 — 長江三角洲

南京

南京佳兆業城市廣場

南京佳兆業城市廣場位於建邺區河西南部，此項目的總地盤面積為109,832平方米，總建築面積約為415,986平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分三期開發。

蘇州

蘇州佳兆業廣場

蘇州佳兆業廣場位於高新區獅山街道竹園路南、塔園路西，此項目的總地盤面積為33,234平方米，總建築面積約為123,216平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分兩期開發。



項目組合 — 長江三角洲

蘇州佳兆業君匯上品

蘇州佳兆業君匯上品位於相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南，此項目的總地盤面積為59,629平方米，總建築面積約為197,069平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分兩期開發。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「**董事會**」）由八名董事（「**董事**」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	52	主席及執行董事(於二零一四年十二月三十一日辭任，並於二零一五年四月十三日獲重新委任)
孫越南	53	副主席及執行董事
鄭毅	36	執行董事(於二零一五年四月十三日獲委任)及行政總裁(於二零一五年六月十一日獲委任)
喻建清	51	執行董事
陳少環	51	非執行董事
張儀昭	46	獨立非執行董事
饒永	57	獨立非執行董事
劉雪生	53	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，52歲，為本公司主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月三十一日辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月十三日獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投資管理擁有豐富經驗。彼為前董事郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

孫越南，53歲，為執行董事、副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業地產(深圳)有限公司首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業地產(深圳)有限公司副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

鄭毅，36歲，為本公司的執行董事及行政總裁。鄭先生目前為集團總裁，全面負責佳兆業控股集團、城市更新集團、投融資集團管理工作。鄭先生於二零零七年七月加入佳兆業，先後擔任投資副經理、董事長祕書、置業集團總裁等多個職務。加入佳兆業前，鄭先生在深圳市土地房產交易中心等單位工作。鄭先生於二零零三年七月獲中國中南財經政法大學頒授法律學士學位。

喻建清，51歲，為執行董事及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。喻先生主要負責運營管理工作。彼於一九八五年七月畢業於衡陽工學院(現稱南華大學)，取得工民建專業學士學位，並於二零零六年十月獲得美國北弗吉尼亞大學MBA學位。喻先生目前為地產集團總裁，主要負責地產集團日常管理工作，並負責創新研究院、物業集團、科技產業集團等工作。喻先生於二零零二年三月加入佳兆業，先後擔任深圳地產公司工程總監、廣州地產公司首席副總經理、成都地產公司總經理、集團高級副總裁、集團運營總裁、集團聯席總裁等多個職務。於二零零二年三月至二零零八年十月，喻先生於本集團先後擔任廣州分公司總經理、成都分公司總經理等多個職務。於二零零八年十月至二零一一年十月，喻先生為東莞匯景集團總裁，該公司主要從事房地產開發業務，主要負責集團整體運營管理工作。於二零一二年二月至二零一三年一月，喻先生於深圳富瑞集團擔任總裁，該公司主要從事房地產開發業務，主要負責集團整體運營管理工作。喻先生於二零一三年一月再次加入本集團擔任本集團北京分公司總經理，並於二零一三年四月升任本集團高級副總裁。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

陳少環，51歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月起加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，現任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

獨立非執行董事

張儀昭，46歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席及各審核委員會、提名委員會及獨立委員會的成員。張先生目前分別為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年任職於Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，57歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席及各薪酬委員會、提名委員會及獨立委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

劉雪生，53歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事，劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為麥帆、黃志強、邢濤、黃琴、羅軍、宋偉及黃國鈞。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
麥帆	38	聯席總裁(於二零一六年九月十九日獲委任)
黃志強	53	首席財務官及公司秘書(於二零一六年五月二十四日獲委任)
邢濤	52	執行副總裁
黃琴	47	高級副總裁(於二零一六年二月十六日獲委任)
羅軍	36	副總裁(於二零一六年十月八日獲委任)
宋偉	32	副總裁(於二零一六年十月八日獲委任)
黃國鈞	42	副總裁(於二零一七年一月三日獲委任)

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

麥帆，38歲，為本集團聯席總裁。麥先生主要負責金融、醫療、航運、文化、足球俱樂部及集團戰略、資金、風險、人力、行政、財務、稅務、信息化、互聯網+、品牌、投資者關係等管理工作。麥先生於二零一五年八月加入佳兆業，先後擔任集團辦公室總經理、集團風險管理部副總經理、集團總裁助理職務。加入我們前，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田区政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位。

黃志強，53歲，為本集團首席財務官及本公司公司秘書。彼主要負責財務、稅務及資本管理。彼於會計及財務方面擁有逾25年經驗，並獲授英國亨利商學院的工商管理碩士學位及香港中文大學的社會科學碩士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。在二零一五年六月加盟本集團前，彼在香港一間國際會計師事務所任職審計經理，並在香港多間上市公司擔任首席財務官及財務總監。

邢濤，52歲，為本集團執行副總裁。邢先生主要負責本集團的研發及設計管理工作。於二零一零年四月加入本集團前，邢先生於二零零一年九月至二零一零年五月於鴻榮源集團有限公司(一間房地產公司)擔任副總裁。於一九九二年二月至二零零一年九月，邢先生為深圳華寶集團西部房地產公司的技術經理。於一九八六年七月至一九九二年二月，邢先生為武漢鋼鐵設計院深圳分院的建設監事。於一九八六年，邢先生於江漢大學取得建築學高級文憑。

黃琴，47歲，為本集團高級副總裁。彼主要負責本集團行政、人力、投資者及公共關係工作。黃女士於二零一三年十月再度加入本集團，出任商業集團總裁助理。黃女士於二零零四年十一月加入佳兆業，先後擔任上海地產公司總經理、上海地產公司董事長、商業集團總裁助理、集團總監、集團副總裁等多個職務。加入佳兆業前，黃女士先後在蘇寧集團總部、中海地產深圳公司、萬科集團總部、深圳市朗鉅地產公司從事人力管理及相關工作。黃女士於一九九一年畢業於北京物資學院，取得管理學學士學位。

羅軍，36歲，為本集團副總裁。羅先生主要負責商業、旅遊酒店、飲食管理工作。在二零零七年八月加入本集團前，羅先生先後在世聯地產、深圳市英聯國際不動產公司從事營銷策劃工作。羅先生於二零零三年畢業於南京財經大學，取得會計學專業學士學位。

宋偉，32歲，為本集團副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

黃國鈞，42歲，為本集團副總裁，兼佳兆業商業集團主席、創享空間有限公司總裁，主要負責商業及辦公室資產管理工作、共享工作間及聯合招聘業務。黃先生於二零一七年一月加入佳兆業。加入本集團前，黃先生先後在卓德測計師行、第一太平戴維斯從事管理及專業工作，負責及參與眾多首次公開發行交易、融資的估值及顧問服務。黃先生於二零一零年畢業於清華大學和香港中文大學，分別取得金融學研究生文憑及金融工商管理碩士學位。黃先生是中國註冊房地產估價師和英國皇家特許測量師學會會員。

佳兆業集團社會責任報告

為人們創建和諧、幸福、可持續發展的空間，為社會創造價值，是佳兆業集團作為企業公民的社會責任。自成立之日起，佳兆業始終堅守「質量是企業的生命線」，堅持「以客戶價值為導向」的事業基礎，為城市運營和人居環境的提升貢獻力量。此外，佳兆業以公益慈善事業倡導者、推動者和實踐者的角色，長期關注支持綠色發展、環保、教育、醫療、文體等領域的公益事業。

作為上市企業，二零一五年，集團克服重重困難，積極履行企業公民的社會責任。集團在綠色建築、低碳環保、產品與服務、客戶責任、保障房建設、公益慈善、員工關懷等方面，持續以實際行動承擔起企業應有的責任。

綠色建築

在全球環境逐漸惡化的狀況下，集團通過提升生產效率，降低生產耗能，減少環境污染，不斷提升技術創新，推動建築行業的可持續發展。目前，集團PC工業技術方面，探索預製組裝、成品施工和精細化配模等工藝，實現樓梯、預製剪力牆、預製空調板、凸窗、預製平窗版等部品裝配化生產。集團產品材料使用中，節能環保材料使用佔比達75%，通過全區日照規劃、全區通風規劃、降音降噪設計，有效降低了能耗。同時，集團在多個項目創新地使用鋁合金模板施工，以及通過回收再利用臨時欄杆、窗等建築廢棄物，有效實現節能。

其中，佳兆業江陰水岸華府被評定為「二星級綠色建築」、長沙佳兆業天墅被評為「2015年度綠色人居大盤」、杭州佳兆業玫瑰雅苑被評為「人居品質樓盤」、綏中東戴河被評為「生態健康金像獎」。未來，集團將不斷加大科研投入，堅持綠色技術創新。

低碳社區

近年來，集團在其全國項目範圍內開展節能減排行動，其中，對全國17家物業分公司的74個項開展車庫節能等改造，更換節能燈25,672盞，並對更換的節能燈具進行統一回收無公害處理。未來集團還將推動其管理項目實現LED燈全配置，據初步估計，本次LED燈更換行動，將實現節省電費約人民幣215.8萬元，減少二氧化碳排放每年約2,057.5萬噸。

此外，集團在全國的小區內實施垃圾分類處理，以及雨水回收系統的設計，用雨水供應綠化澆灌使用。

產品與服務

二零一五年，在深圳房價大漲的情況下，對於在二零一四年認購單未簽約的客戶，佳兆業履行原價簽約的社會責任，涉及簽約套數達715套，根據市場價格，為購房客戶節省近人民幣十億元。質量是企業的生命線，過去一年，集團投入更多精力於產品質量的提升，除了集團內部對產品質量進行監督和把控，集團多個項目舉辦工地開放日活動，接受來自客戶的監督。

為提升客戶對服務的滿意度，集團先後開展了「三米微笑」和「鷹眼行動」，旨在提醒物業人員以專業、親和、優質的標準服務客戶，同時全方位地物業管理現存的缺陷和問題，從而提升客戶滿意度。除此之外，舉辦背老婆大賽等花樣繁多的小區活動，為客戶打造健康和諧的生活氛圍。

慈善

佳兆業集團從創立之初就積極參與慈善事業履行社會責任，截至目前，集團贊助超過60個慈善公益項目。集團於二零一一年五月成立了佳兆業公益基金會，並設立了「佳兆業白衣天使關愛基金」、「佳兆業玉樹助學基金」、「佳兆業環衛工關愛基金」，搭建起「三金一會」的公益平台，通過常態化、制度化、標準化的透明運作機制，利用佳兆業本身的品牌影響力，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。

佳兆業集團社會責任報告

二零一五年，公司繼續大力支持慈善事業發展，連續第四年亮相中國公益慈善交流展示會及中國青少年發展基金會。佳兆業發動員工在全國開展「螢火蟲行動」，近5千名員工走上街頭，探訪敬老院、走進福利院，通過清掃街道、慰問老人、關愛特殊兒童、義務獻血、募捐等細小而實在的舉措，為社會貢獻自己的愛心。

基於公益責任方面的貢獻，佳兆業被新華網評選為「2015企業社會責任公益典範獎」。

醫療

集團心繫醫療衛生事業發展，通過關愛一綫醫護人員身心健康，引導社會對醫護工作者高負荷、高壓狀態的關注。二零一四年一月四日，30名優秀醫務工作者當選為佳兆業白衣天使關愛工程「感動你的白衣天使」。自此，「佳兆業白衣天使關愛工程」評選活動連續舉辦四屆，成為深圳市覆蓋面最廣、唯一不設門檻的優秀醫務工作者推選活動。

文體

二零一五年，集團通過贊助和引入多樣化文化及體育活動，身體力行助推文體產業發展。集團繼續贊助ATP/WTA深圳網球公開賽、洲際青年男子籃球爭霸賽、2015WINFC綜合格鬥爭霸等賽事，為ICC國際冠軍杯賽和NBA中國賽等提供賽事保障服務。承辦迷笛音樂節、草莓音樂節、樂杜鵑音樂節、時尚音樂節及多場明星演唱會，還舉辦了熱波電跑、山地音樂節和炫彩夜跑等豐富多彩的市民活動。同時，集團積極響應政府號召開展全民健身活動，佳兆業文化集團旗下場館全年免費接待市民20萬人次，免費開放場館時間達8,000小時。

員工關懷

集團為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作和環境、貫穿整個職業發展過程的培訓和學習機會、具有行業競爭力的薪資福利、豐富多彩的業餘生活空間。集團十分重視知識的共享和互相學習，鼓勵員工輪崗學習，實現員工和組織的雙贏。二零一五年，集團繼續在全體員工中開展全員健身活動，鼓勵員工通過跑步等運動方式鍛煉身體，提高身體素質。集團積極開展戶外拓展活動，鼓勵員工在工作之餘參與戶外集體活動，除此之外，集團員工內部組建足球、籃球、羽毛球和健身協會，撥付專項資金用於相關協會活動的開展。

佳兆業集團社會責任報告



洲際青年男子籃球爭霸賽



國際冠軍杯賽



ATP/WTA深圳網球公開賽



迷笛音樂節



樂杜鵑音樂節



炫彩夜跑



員工關懷之團建活動



2015WINFC綜合格鬥爭霸

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下文闡述由本公司股份暫停買賣所致的偏離情況除外。

- (a) 守則條文A.1.2規定，董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。
- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。
- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會。
- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。
- (f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。

企業管治報告

- (g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。

守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。

守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

- (h) 守則條文A.3.2訂明發行人應在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於本公司行政人員的無心之失，本公司未有在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事名單。

其他不符合上市規則之處

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的年度／中期業績；及(ii)刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.46(2)(a)條及13.49條的事項。
- (c) 本公司未能在上市規則及本公司組織章程細則（「章程細則」）規定的時限內，舉行截至二零一五年十二月三十一日止年度的股東週年大會。股東週年大會將於二零一七年六月召開，董事會將安排於會上向股東提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，以供彼等審議。股東週年大會的通函及通告，將於合理切實可行情況下盡快寄發。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生(於二零一五年四月十三日獲重新委任)
 孫越南先生
 雷富貴先生
 喻建清先生
 鄭毅先生(於二零一五年四月十三日獲委任)
 葉列理先生(於二零一五年六月十一日辭任)
 金志剛先生(於二零一五年六月十一日辭任)

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生
 饒永先生

於回顧財政年度結束後，董事會的組成有下列變動：

日期	概況
二零一六年十一月一日	<ul style="list-style-type: none"> 雷富貴先生辭任執行董事
二零一七年二月二十八日	<ul style="list-style-type: none"> 劉雪生先生獲委任為獨立非執行董事

於回顧財政年度結束後，高級管理層成員有下列變動：

日期	概況
二零一六年二月十六日	<ul style="list-style-type: none"> 麥帆先生獲委任為總裁助理 黃琴女士獲委任為高級副總裁
二零一六年五月二十四日	<ul style="list-style-type: none"> 黃志强先生獲委任為首席財務官及公司秘書 蕭浩暉先生辭任公司秘書 萬兵先生辭任首席財務官
二零一六年九月十九日	<ul style="list-style-type: none"> 麥帆先生獲委任為聯席總裁
二零一六年十月八日	<ul style="list-style-type: none"> 宋偉先生獲委任為副總裁 羅軍先生獲委任為副總裁 萬兵先生辭任執行副總裁
二零一七年一月三日	<ul style="list-style-type: none"> 黃國鈞先生獲委任為副總裁

企業管治報告

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，吳偉昌先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。吳偉昌先生於二零一五年十月二十六日辭任公司秘書，蕭浩暉先生於同日獲委任為公司秘書。有關蕭浩暉先生的履歷，請參閱日期為二零一五年十月二十六日的公告。

於二零一五年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、孫越南先生、雷富貴先生、喻建清先生及鄭毅先生(行政總裁)、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生及饒永先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零一五年十二月三十一日，董事會由七名董事，包括四名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

企業管治報告

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，主席及行政總裁的職責已有區分，並由不同人士擔任。孫越南先生及葉列理先生於二零一五年一月一日至二零一五年四月十二日期間出任董事會聯席主席。郭英成先生於二零一五年四月十三日至二零一五年十二月三十一日期間出任董事會主席。金志剛先生於二零一五年一月一日至二零一五年一月三十一日期間出任行政總裁，而鄭毅先生於二零一五年六月十一日至二零一五年十二月三十一日期間出任行政總裁。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零一五年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司日後股東週年大會(「股東週年大會」)告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上可膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。根據章程細則第83(3)條細則，郭英成先生、鄭毅先生、喻建清先生及劉雪生先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。按照章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、孫越南先生、喻建清先生、鄭毅先生、陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時以普通決議形式罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

企業管治報告

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生(於二零一五年四月十三日獲重新委任)	C
孫越南先生	C
雷富貴先生	A,C
喻建清先生	C
鄭毅先生(於二零一五年四月十三日獲委任)	C
葉列理先生(於二零一五年六月十一日辭任)	C
金志剛先生(於二零一五年六月十一日辭任)	C
非執行董事	
陳少環女士	C
獨立非執行董事	
張儀昭先生	B,C
饒永先生	C

A：出席座談會及／或會議及／或研討會

B：於座談會及／或會議及／或研討會演講

C：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

孫越南先生，執行董事(於二零一五年八月七日辭任)
郭英成先生，執行董事(於二零一五年八月七日獲委任)

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事
陳少環女士，非執行董事

企業管治報告

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及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；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之風險管理及內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；及
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無召開審核委員會會議。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

成員：

孫越南先生，執行董事(於二零一五年八月七日辭任)
郭英成先生，執行董事(於二零一五年八月七日獲委任)
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及財務報表附註31。截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零一五年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1至1,000,000	2
1,000,001至2,000,000	2
2,000,001至3,000,000	1
3,000,001至4,000,000	6
4,000,001至5,000,000	1
	12

企業管治報告

出席會議次數

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事			
郭英成先生 ^(附註1)	1/1	1/1	1/1
孫越南先生	2/2		
雷富貴先生 ^(附註2)	1/2		
喻建清先生	2/2		
葉列理先生 ^(附註3)	0/2		
金志剛先生 ^(附註4)	0/2		
鄭毅先生 ^(附註5)	1/1		
非執行董事			
陳少環女士	2/2		
獨立非執行董事			
張儀昭先生	2/2	1/1	1/1
饒永先生	2/2	1/1	1/1

附註：

1. 郭英成先生於二零一五年四月十三日獲重新委任為執行董事。
2. 雷富貴先生於二零一六年十一月一日辭任執行董事。
3. 葉列理先生於二零一五年六月十一日辭任執行董事。
4. 金志剛先生於二零一五年六月十一日辭任執行董事。
5. 鄭毅先生於二零一五年四月十三日獲委任為執行董事。
6. 由於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度並未召開任何股東大會，概無董事出席有關股東大會。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第81頁至第82頁內。

外聘核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表的核數師，而彼於二零一六年六月二十四日辭任本公司核數師後，致同(香港)會計師事務所有限公司自二零一六年六月二十四日起獲委任為本公司核數師。

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣5.0百萬元及人民幣0.2百萬元。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之內部監控系統的整體成效進行檢討，並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，為本公司及其附屬公司進行審核，向董事會匯報任何重大事項及向董事會提供建議。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足作出匯報。

本公司於二零一六年八月委聘外部專業顧問致同諮詢服務有限公司(「致同諮詢」)進行獨立內部監控檢討，並協助管理層改善本集團的內部監控系統。董事會經審閱致同諮詢完成的工作後，認為本公司經改善後的內部監控系統為足夠並有效。

企業管治報告

(C) 不競爭承諾

本公司與當時的控股股東，即郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生(「郭氏家族」)、大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)、大正投資有限公司(「大正」)及昌裕投資有限公司(「昌裕」)，已訂立日期為二零零九年十一月二十五日的不競爭契據(「不競爭契據」)，彼等已向本公司承諾，不會直接或間接從事或進行與本集團業務或事務直接或間接競爭的任何業務，亦不會持有任何直接或間接與本集團業務競爭的公司或業務的股份或權益。

本公司已收到各控股股東發出的有關彼等及彼等的緊密聯繫人遵守不競爭契據情況的年度確認書。

本公司各位當時的控股股東(定義見上市規則)向本公司確認，彼等及其緊密聯繫人各人均已遵守其於不競爭契據下向本公司作出的不競爭承諾。

董事(包括獨立非執行董事)已審視遵例情況以及執行不競爭承諾的情況，並確認其項下的所有承諾在截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直有遵守。

除本集團業務外，在截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事或彼等各自的聯繫人概無於任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務當中擁有任何權益。

(D) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室，2015-16室

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

企業管治報告

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期並無召開股東大會。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註45。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註5。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。自截至二零一五年十二月三十一日止財政年度末發生而對本公司造成影響之重要事件詳情，載於本公司綜合財務報表附註43。

業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第83頁之綜合損益及其他全面收益表。

股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一四年：無)。

物業及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

截至二零一五年十二月三十一日止年度已發行股份數目概無變動。年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註19。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零一五年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註44。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註21。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣10,000元(二零一四年：人民幣55.0百萬元)。

股權掛鈎協議

除購股權計劃及本報告「管理層討論及分析－財務回顧」一節披露於行使可換股債券所附的轉換權後將予發行的新股外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事

截至二零一五年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生(於二零一五年四月十三日獲重新委任)
 孫越南先生
 雷富貴先生(於二零一六年十一月一日辭任)
 喻建清先生
 鄭毅先生(於二零一五年四月十三日獲委任)
 葉列理先生(於二零一五年六月十一日辭任)
 金志剛先生(於二零一五年六月十一日辭任)

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生
 饒永先生
 劉雪生先生(於二零一七年二月二十八日獲委任)

按照章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、孫越南先生、喻建清先生、鄭毅先生、陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條細則，郭英成先生、鄭毅先生、喻建清先生及劉雪生先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任獨立非執行董事後，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。因此，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。

董事會報告

股本及債券

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內的已發行股份及債券數目概無變動。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第51頁至第54頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市／委任(視情況而定)日期起為期一年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

復牌進度

股份已自二零一五年三月起在聯交所暫停買賣。聯交所對本公司股份恢復買賣施加若干條件。有關該等條件的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十三日的公告。董事會正在採取必要行動及步驟以達成該等復牌條件，並將適時知會本公司股東及潛在投資者有關進度。

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。以下概要列出購股權計劃的主要條款：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員、本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一五年十二月三十一日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本約9.67%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無根據購股權計劃授出購股權。截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或註銷，總共113,260,000份購股權已沒收／失效。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而向各購股權計劃參與者的購股權已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份正式收市價；(ii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後或不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一五年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一五年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度內授出	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度內行使	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度內註銷/ 沒收/失效	重新 分類調整 (附註2)	於 二零一五年 十二月三十一日 的結餘
董事						
孫越南	20,020,000	-	-	-	-	20,020,000
喻建清	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
張儀昭	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
饒永	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
鄭毅	-	-	-	-	588,000	588,000
其他員工						
合共	208,852,000	-	-	(113,260,000)	(588,000)	95,004,000
合計	236,872,000	-	-	(113,260,000)	-	123,612,000

董事會報告

附註：

- (1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一五年一月一日的行使期及行使價，請參閱綜合財務報表附註40。除上文披露者外，未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；及(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，鄭毅先生獲委任為本公司董事。因此，於二零一二年六月六日向鄭毅先生授出的588,000份購股權獲重新分類至董事類別。

於二零一五年十二月三十一日，總共54,672,000份購股權可予行使。

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

- (i) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1) %
郭英成	受控法團權益	843,065,378	16.42%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一五年十二月三十一日已發行股份數目5,135,427,910股計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約股權百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	20,020,000	0.39%
喻建清	實益擁有人	6,000,000	0.12%
張儀昭	實益擁有人	1,000,000	0.02%
饒永	實益擁有人	1,000,000	0.02%
鄭毅	實益擁有人	588,000	0.01%

附註：

百分比乃根據於二零一五年十二月三十一日已發行股份數目5,135,427,910股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註40的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事於重大交易、安排及合約的權益

除綜合財務報表附註42所披露者外，概無董事或與董事有關連之實體於任何由本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立於截至二零一五年十二月三十一日止年度末或於年度內任何時間存續並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

關連交易及持續關連交易

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度訂立的重大關連人士交易載於綜合財務報表附註42，均符合上市規則的規定。所有交易符合上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義(視乎情況而定)。

董事會報告

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註31，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於本報告。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人、本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一五年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的股份或相關股份權益或淡倉。

於二零一五年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註2)	16.42%
大豐	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註2)	16.42%
大正	實益擁有人	843,065,377 (L) (附註2)	16.41%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註3)	29.94%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	17.29%
郭英智	受控法團權益	843,065,377 (L)	16.41%
郭曉群	受控法團權益	843,065,378 (L)	16.42%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大正、大豐及大昌各自分別由郭英智先生、郭英成先生及郭曉群先生全資擁有。
3. 於二零一五年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。此乃經參考生命人壽保險股份有限公司於二零一四年十二月四日呈交的權益披露表格。
4. 百分比乃根據於二零一五年十二月三十一日已發行股份數目5,135,427,910股計算。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或其他為本公司任何事務行事的本公司高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均有權獲彌償。

管理合約

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

除「其他不符合上市規則之處」一節所披露者外，就本公司所知，本集團已遵守於截至二零一五年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者（定義見上文）。

董事會報告

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。

除本報告所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的公眾持股量低於上市規則所規定的公眾持股量水平。公眾持股量於二零一七年二月二十三日透過大昌向獨立第三方轉讓217,392,000股股份(即佔本公司已發行股本約4.23%)而恢復。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報所載的企業管治報告。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所曾獲委任為本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的核數師，於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上獲本公司重新委任，並已自二零一六年六月二十四日起辭任本公司核數師。辭任詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十五日的公告。

致同(香港)會計師事務所有限公司於二零一六年六月二十四日獲委任為本公司核數師。致同(香港)會計師事務所有限公司將留任直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席
郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第83至第165頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

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》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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，並僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及實施審核程序以獲取有關綜合財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的綜合財務報表重大錯誤風險的評估。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允的綜合財務報表相關的內部監控，以設計恰當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報。

我們相信，我們所獲得的審核證據能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及截至該日止年度的財務業績及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

獨立核數師報告

強調事項

誠如貴公司二零一四年年報所披露，基於事故(定義見貴公司二零一四年年報)若干事宜之可能影響的嚴重性，有關貴集團綜合財務報表的核數師報告載明未能就截至二零一四年十二月三十一日止年度由事故產生的虧損的性質是否充分披露，以及由事故產生的現金流量的分類提供意見。因此，敬請閣下垂注不就業績及現金流量發表意見之基準中所述的事項可能對本年度數字的可比性及比較資料造成的影響。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一七年三月二十五日

林敬義

執業證書號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	5	10,926,535	19,600,176
銷售成本	28	(10,583,158)	(16,729,262)
毛利		343,377	2,870,914
其他虧損淨額	27	(216,339)	(1,742,408)
銷售及市場推廣成本	28	(559,419)	(798,518)
行政開支	28	(1,066,169)	(1,170,986)
投資物業公平值變動	7	3,824,520	3,626,772
金融衍生工具公平值變動	16	(42,219)	(85,772)
由事故產生的虧損	26	—	(482,736)
經營溢利		2,283,751	2,217,266
應佔聯營公司業績	9	(3,586)	(634)
融資收入		10,717	25,039
融資成本		(2,117,161)	(775,804)
融資成本淨額	29	(2,106,444)	(750,765)
除所得稅前溢利		173,721	1,465,867
所得稅開支	32	(1,428,205)	(2,765,935)
年度虧損及全面虧損總額		(1,254,484)	(1,300,068)
以下人士應佔年度虧損及年度全面虧損總額：			
本公司權益持有人		(1,121,577)	(1,287,484)
非控股權益		(132,907)	(12,584)
		(1,254,484)	(1,300,068)
年度本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣列示)			
— 基本	33	(0.218)	(0.255)
— 攤薄	33	(0.218)	(0.255)

第88至第165頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業及設備	6	760,171	848,179
投資物業	7	20,738,703	16,256,160
土地使用權	8	162,942	169,228
於聯營公司之投資	9	783,175	778,461
長期銀行存款	18	1,479	64,695
遞延所得稅資產	22	32,207	58,824
		22,478,677	18,175,547
流動資產			
發展中物業	10	63,861,735	69,335,835
持作銷售的已落成物業	11	17,663,012	11,320,631
可供出售金融資產	12	10,000	56,823
應收賬款、按金及其他應收款項	13	5,357,835	3,697,214
收購土地按金	14	4,002,386	3,776,684
擬發展項目預付款項	15	10,566,950	9,617,786
預繳稅項		298,157	262,507
金融衍生工具	16	—	627
受限制現金	17	969,403	1,078,291
短期銀行存款	18	13,974	189,860
現金及現金等值項目	18	2,324,546	3,131,154
		105,067,998	102,467,412
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金	23	14,524,168	15,771,087
應計建築成本		14,591,720	14,118,865
應付所得稅		3,989,909	3,879,450
借款	21	33,713,019	61,256,102
金融衍生工具	16	—	34,735
其他應付款項	24	5,287,570	3,787,568
應付附屬公司非控股權益款項	25	672,405	672,318
		72,778,791	99,520,125
流動資產淨值		32,289,207	2,947,287
資產總值減流動負債		54,767,884	21,122,834

綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債			
借款	21	38,405,150	4,466,896
遞延所得稅負債	22	3,163,089	2,206,959
		41,568,239	6,673,855
資產淨值		13,199,645	14,448,979
權益			
股本	19	450,450	450,450
股份溢價	19	4,253,704	4,253,704
儲備	20	8,845,390	9,958,817
本公司權益持有人應佔權益		13,549,544	14,662,971
非控股權益		(349,899)	(213,992)
權益總值		13,199,645	14,448,979

第88至第165頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

第83至第165頁的綜合財務報表已由董事會於二零一七年三月二十五日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

鄭毅
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本 人民幣千元 (附註19)	股份溢價 人民幣千元 (附註19)	儲備 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	434,139	3,861,789	11,969,010	16,264,938	79,771	16,344,709
年度全面虧損總額	-	-	(1,287,484)	(1,287,484)	(12,584)	(1,300,068)
與擁有人進行的交易：						
發行以股代息股份	6,354	163,921	(170,275)	-	-	-
已付股息	-	-	(420,772)	(420,772)	-	(420,772)
非控股權益注資	-	-	-	-	3,600	3,600
收購一間附屬公司的額外權益 (附註38(a))	-	-	(92,632)	(92,632)	(97,368)	(190,000)
收購附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	(186,460)	(186,460)
出售附屬公司權益	-	-	(786)	(786)	(951)	(1,737)
行使購股權(附註19(a))	9,957	227,994	(66,473)	171,478	-	171,478
以股份為基礎的付款	-	-	28,229	28,229	-	28,229
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	9,958,817	14,662,971	(213,992)	14,448,979
年度全面虧損總額	-	-	(1,121,577)	(1,121,577)	(132,907)	(1,254,484)
與擁有人進行的交易：						
一間非全資附屬公司取消登記	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
以股份為基礎的付款	-	-	8,150	8,150	-	8,150
於二零一五年十二月三十一日的結餘	450,450	4,253,704	8,845,390	13,549,544	(349,899)	13,199,645

第88至第165頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	34	912,483	(12,546,048)
已付所得稅		(370,649)	(722,859)
已付利息		(4,820,603)	(3,493,518)
經營活動所用現金淨額		(4,278,769)	(16,762,425)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備		(25,795)	(144,646)
添置投資物業		(658,023)	(2,119,318)
出售可供出售金融資產所得款項		46,823	—
收購附屬公司，扣除已取得現金		—	(2,239,014)
出售附屬公司所得款項		—	23,783
出售物業及設備所得款項		2,463	2,280
短期銀行存款減少		175,886	73,863
長期銀行存款減少／(增加)		63,216	(64,695)
已收利息		10,717	25,039
收購聯營公司		(8,300)	(56,823)
購買可供出售金融資產		—	(22,500)
投資活動所用現金淨額		(393,013)	(4,522,031)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項		23,481,357	20,789,381
償還銀行及其他借款		(20,982,854)	(8,300,594)
來自一間關連公司的貸款所得款項		1,377,000	1,500,000
發行優先票據的所得款項		—	3,908,263
已付股息		—	(420,772)
非控股權益注資		—	3,600
發行購股權所得款項		—	171,478
一間非全資附屬公司取消登記		(3,000)	—
融資活動所得現金淨額		3,872,503	17,651,356
現金及現金等值項目減少淨額			
年初的現金及現金等值項目		3,131,154	6,765,970
匯兌調整		(7,329)	(1,716)
年終的現金及現金等值項目		2,324,546	3,131,154

第88至第165頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一七年三月二十五日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

下文載列於編製此等綜合財務報表時應用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

2.1 編製基準

此等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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」)編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就投資物業重估、按公平值經損益入賬之金融資產及金融負債(包括金融衍生工具)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註4披露。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一五年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則：

香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年週期之年度改進

應用上述於二零一五年一月一日開始的財政年度生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 新香港公司條例(第622章)

聯交所證券上市規則根據香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」作出的與財務資料有關的修訂已於本財政年度首次生效，主要對此等綜合財務報表若干資料的列報及披露方式造成影響。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一五年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清	二零一八年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表內的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所報告之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價為轉讓資產、被收購方前擁有人所產生之負債及本集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購方可識別資產淨值的應佔比例，確認在被購買方的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認。

(ii) 於附屬公司之控制權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身分與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額入賬列作權益。向非控股權益出售之損益亦入賬列作權益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬(續)

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 於附屬公司之投資

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收股息及應收款項基準列賬。

當收到附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益及虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2.5 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量估值當日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益賬內列為遞延項目。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本－淨額」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他(虧損)/收益－淨額」。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動以該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動之間作出分析。與攤銷成本有關的換算差額在其他全面收益確認。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值持有經損益入賬之權益)的換算差額在損益獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為可供銷售的權益)的換算差額計入其他全面收益。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各集團公司財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(iv) 出售海外業務及部分出售

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權，出售涉及失去對擁有海外業務的合營企業的共同控制權，或出售涉及失去對擁有海外業務的聯營公司的重大影響力)，本公司權益持有人應佔有關該業務的所有累計於權益的匯兌差額會重新分類至損益。

倘為部分出售而並未導致本集團失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權，則累計匯兌差額之應佔比例重新歸類為非控股權益，而不會於損益確認。就所有其他部分出售(即本集團遞減在聯營公司或合營企業的擁有權權益後，不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，累計匯兌差額之應佔比例會重新分類至損益。

2.6 非金融資產的減值

無限定可使用年期的無形資產毋須作攤銷，並每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討須作攤銷的資產以進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.7 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之預付款項入賬列為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

2.8 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

酒店物業	20-25年
樓宇	20-25年
汽車	5-10年
傢俬、固定裝置及設備	3-8年

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 物業及設備(續)

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.6)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他(虧損)/收益－淨額」中確認。

2.9 投資物業

主要包括租賃土地及樓宇的物業，乃為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有，及並非由本集團佔用。其亦包括擬於日後作為投資物業使用的在建物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，則根據經營租賃持有的土地將作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為融資租賃的方式入賬。

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及(如適用)借款成本。初步確認後，投資物業按公平值列賬，即於各報告日期由外部估值師釐定的公開市場價值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。其後開支僅於與項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量時，方會計入至資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於損益中支銷。

當在建投資物業的公平值並不可以可靠地釐定，有關在建投資物業會按成本計量，直至其公平值可被可靠地釐定或建築工程完成(以較早者為準)為止。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。公平值亦反映(在類似的基礎上)可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債(包括被分類為投資物業而與土地有關(如有)的融資租賃負債)；其他(包括或然租金付款)則不獲於財務報表確認。

投資物業於被出售或當投資物業永遠不獲使用及預期出售不會帶來未來經濟利益時被終止確認。

當投資物業進行用途改變，並有開始發展以作銷售的憑證，則物業會於改變用途當日按其公平值轉撥至發展中物業。

倘投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類為土地使用權、開發中物業及物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 投資物業(續)

倘土地使用權及附帶的自用物業因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為土地使用權及附帶物業重估值。物業的任何重估儲備結餘於其後出售投資物業後在損益及其他全面收益表中轉撥至保留盈利。

就將按公平值列值的持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業而言，該物業於該日期之公平值與其先前賬面值的任何差額均於損益內確認。

2.10 金融資產

本集團將其金融資產分類為：貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類視乎購入該等金融資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目已計入在流動資產內，於報告日期後超過12個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於財務狀況表獲分類為「應收賬款、按金及其他應收款項」、「受限制現金」、「短期銀行存款」、「長期銀行存款」及「現金及現金等值項目」。

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告日期起計12個月內出售該項資產，否則此等資產列在非流動資產內。

正常金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。所有並非按公平值經損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。自投資取得現金流量的權利屆滿或獲轉讓及本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產方會被終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後按攤銷成本使用實際利息法列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動均於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，已於權益確認的累計公平值調整計入損益。

可供出售股本工具的股息於本集團收取付款的權利獲確立時在損益確認。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 按攤銷成本列值的金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否存在客觀證據證明某一項或某一組金融資產出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的該項金融資產或該組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據包括：顯示債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人有可能破產或進行其他財務重組、有可察覺的資料顯示估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款數目變動或與逾期還款相關的經濟狀況變動。

就貸款及應收款項而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在後續期間，減值虧損的金額減少，而此減少可客觀地聯繫至確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則撥回之前已確認的減值虧損可在損益確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，證券的公平值大幅或長期低於其成本，亦屬資產已出現減值的證據。倘可供出售金融資產存在任何此等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公平值的差額減去該金融資產先前已在損益確認的任何減值虧損計量)將從權益中扣除，並於損益內確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而有關增加可客觀地與在損益確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則於損益中撥回減值虧損。

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

2.13 持作銷售的已落成物業

於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

2.14 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 金融衍生工具

金融衍生工具初步於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後按公平值重新計量。

不符合對沖會計法的金融衍生工具乃按公平值經損益入賬處理。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公平值變動會即時在損益中確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。在綜合財務狀況表內，銀行透支於流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

2.17 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.18 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利率法於損益內確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將債務結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 優先票據及優先有抵押擔保債券

所發行的優先票據及優先有抵押擔保債券按發行日期的公平值扣除所產生的交易成本確認。初步確認後，優先票據及優先有抵押擔保債券使用實際利率法按攤銷成本列值。

2.21 可換股債券

(i) 附有權益部分的可換股債券

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不會隨著公平值變動而變更。

複合金融工具的負債部分初步按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公平值確認。權益部分初步按複合金融工具的整體公平值與負債部分的公平值的差額確認。任何直接應佔的交易成本按其初步賬面值的比例分配至負債和權益的組成部分。

初步確認後，複合金融工具的負債部分利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，或本公司於債券持有人行使認沽期權時贖回若干或全部可換股債券，否則複合金融工具的權益組成部分在初步確認後不重新計量。

(ii) 不附有權益部分的可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。於初步確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部分時初步確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分配至合約項下負債。

衍生工具部分其後按公平值列賬，而公平值變動於損益確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時終絕為止。

倘可換股債券獲轉換，合約項下之負債部分賬面值連同轉換時相關衍生工具部分之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，贖回金額與兩個部分賬面值之間之任何差額則於損益確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產)的一般及特定借款成本加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或出售為止。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生財政期間確認為開支。

2.23 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接權益中確認。

即期所得稅開支乃根據於報告日期本公司附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於日後有可能取得應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中華人民共和國(「中國」)規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。除供款外，本集團毋須就其香港僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃在購股權獲行使時計入股本(及股份溢價)。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入母公司賬目中權益。

2.25 撥備、或然負債及或然資產

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，而其存在須視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。

不會對或然資產予以確認，惟倘很可能出現經濟利益流入，則將會於財務報表附註中披露。倘實際存在經濟利益流入，則確認有關資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 收益確認

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值，並扣除折扣、退貨及增值稅列賬。收益於對銷與集團實體的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 銷售物業

(1) 持作銷售的已落成物業

銷售持作銷售的已落成物業的收益於物業的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家以及可合理確保能收取有關應收款項時。

(2) 發展中／持作銷售物業及擬發展項目

銷售發展中物業及擬發展項目的收益於物業或項目的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業或項目已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款計入綜合財務狀況表，列為流動負債項下的自顧客收取的墊款及已收按金。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。

(iv) 酒店業務收入

來自房租、餐飲銷售及其他附屬服務的酒店收益於交付貨品或提供服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達食物和飲料或提供服務時及可合理確保能收取有關應收款項時確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.28 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收租出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出資產時，按該等資產的性質將資產包括在綜合財務狀況表內。自經營租賃所得的租金收入以直線法於租賃期內確認。

2.29 股息分派

分派予本公司權益持有人之股息於權益持有人或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

2.30 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向銀行就購買物業者提供財務擔保而予以確認。

財務擔保負債初步按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等負債均按償還現有責任最佳估計所需開支之現值及初步已確認之數額減累積攤銷之較高者計量。

僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負債方從財務狀況表中被終止確認。

3. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等值項目、受限制現金、銀行存款、應計建築成本、其他應付款項、附屬公司之收購代價、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟借款以其他外幣計值除外。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的借款及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的銀行結餘及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別減少／增加約人民幣848,636,000元(二零一四年：減少／增加人民幣638,785,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

(2) 利率風險

本集團因按當前市場利率計息的借款的當前市場利率波動而面對現金流量利率風險。本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

本集團的利率風險由計息銀行存款、銀行及其他借款、可換股債券及優先票據產生。按浮動利率計息的銀行存款及銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券、優先票據及其他借款則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一五年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別增加／減少人民幣68,213,000元(二零一四年：增加／減少人民幣114,552,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

綜合財務報表附註

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

本集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、銀行存款、現金及現金等值項目、應收賬款、按金及其他應收款項及收購土地按金的賬面值為本集團承擔有關其金融資產的最高信貸風險。本集團定期檢討應收賬款、按金及其他應收款項及收購土地按金的可收回金額，而倘有已識別虧損，本集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，本公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各報告日期審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，因為對手方均為國有金融機構及信譽良好且具高度信貸評級之銀行。

本集團已為若干物業單位買家安排不多於物業總購買價70%的銀行融資，並向銀行提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。倘買家於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此等情況下，本集團可保留客戶的按金並將物業出售以補回任何由本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

(iii) 流動資金風險

本集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下尋求該等選擇。

綜合財務報表附註

3. 財務風險因素(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團金融負債之合約期限。下表按本集團可被要求還款之最早日期根據金融負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

	按要求				總計 人民幣千元
	或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一五年十二月三十一日					
借款	36,894,522	5,069,412	37,889,109	2,679,045	82,532,088
應計建築成本	14,591,720	—	—	—	14,591,720
其他應付款項	5,287,570	—	—	—	5,287,570
應付附屬公司非控股權益款項	672,405	—	—	—	672,405
總計	57,446,217	5,069,412	37,889,109	2,679,045	103,083,783

	按要求				總計 人民幣千元
	或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一四年十二月三十一日					
借款	61,679,945	2,982,967	688,145	1,753,681	67,104,738
應計建築成本	14,118,865	—	—	—	14,118,865
其他應付款項	3,787,568	—	—	—	3,787,568
應付附屬公司非控股權益款項	672,318	—	—	—	672,318
總計	80,258,696	2,982,967	688,145	1,753,681	85,683,489

誠如附註21(f)所披露，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團在技術上違反若干限制性契諾條款。由於本集團債權人在違約及潛在違約情況下擁有無條件權利於任何時間催繳借款，因此，就上述到期情況而言，該等金額分類為「按要求或一年內」。

綜合財務報表附註

3. 財務風險因素(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本集團之資本結構包括債務(包括附註21所披露的借款)及本公司權益持有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為總借款(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等值項目、銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總借款(附註21)	72,118,169	65,722,998
減：現金及現金等值項目(附註18)、銀行存款(附註18)及受限制現金(附註18)	(3,309,402)	(4,464,000)
債務淨額	68,808,767	61,258,998
權益總值	13,199,645	14,448,979
資產負債比率	521.29%	423.97%

由於本年度錄得虧損，本集團的債務淨額增加及本公司擁有人應佔本集團權益下跌，二零一五年的資產負債比率高於二零一四年。

3. 財務風險因素(續)

3.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

由於其短期性質，本集團流動金融資產(包括應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目)以及本集團流動金融負債(包括即期借款、應計建築成本、其他應付款項及應付附屬公司非控股權益款項)的賬面值與其公平值相若。就披露而言，金融負債公平值乃將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而作出估計。

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

並非於活躍市場上買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可獲得的可觀察市場數據並盡量減低對實體特定估計的依賴。倘工具公平值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具列入第2層。

倘一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第3層。附註7披露按公平值計量的投資物業。

下表呈列於二零一五年及二零一四年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產/(負債)。

	二零一五年 資產 人民幣千元	二零一五年 負債 人民幣千元	二零一四年 資產 人民幣千元	二零一四年 負債 人民幣千元
第2層				
可供出售金融資產	10,000	—	56,823	—
遠期外匯合約的金融衍生工具	—	—	627	(34,735)
	10,000	—	57,450	(34,735)

年內，第1、第2及第3層之間概無轉移。

於年內，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產/負債。

綜合財務報表附註

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

4.1 投資物業的公平值

本集團投資物業按公平值列賬，而公平值之變動於損益及其他全面收益表中確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於附註7載列。

於二零一五年十二月三十一日，總值人民幣20,738,703,000元(二零一四年：人民幣16,256,160,000元)乃按獨立專業估值師所進行估值的公平值列賬。

4.2 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一五年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣1,788,030,000元(二零一四年：人民幣1,979,480,000元)。

4.3 擬發展項目預付款項及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，概無就擬發展項目預付款項及收購土地按金計提任何撥備。

4.4 物業及設備以及土地使用權減值

本集團定期檢討有否任何減值的跡象。倘資產的賬面值高於其可收回金額(以淨售價或使用價值兩者的較高者為準)，本集團將會確認減值虧損。於釐定使用價值時，本集團評估預期來自持續使用資產及於可使用年期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。本集團按若干假設，例如市場競爭和發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

於二零一五年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業及設備以及土地使用權作出撥備人民幣164,452,000元(二零一四年：人民幣164,452,000元)。

4.5 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

4. 重大會計估計及判斷(續)

4.5 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅(續)

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

遞延所得稅負債並無就以股息形式匯返及分派之中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延所得稅負債將以相同金額約人民幣395,080,000元(二零一四年：人民幣471,150,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

5. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、由事故產生的虧損、融資收入、融資成本及所得稅開支前溢利的計量評估各營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中國(被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

年內收益包括以下各項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	10,230,515	16,289,809
— 發展中／持作銷售物業及擬發展項目	61,380	2,713,860
租金收入	232,180	234,112
物業管理服務	224,089	227,525
酒店及餐飲業務	67,274	66,115
戲院、百貨店及文化中心業務	111,097	68,755
	10,926,535	19,600,176

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	10,291,895	244,450	450,106	71,403	113,251	11,171,105
減：分部間收益	—	(12,270)	(226,017)	(4,129)	(2,154)	(244,570)
來自外來客戶之收益	10,291,895	232,180	224,089	67,274	111,097	10,926,535
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 分部業績	(1,479,395)	68,028	37,296	(69,933)	9,004	(1,435,000)
應佔聯營公司業績(附註9)	(3,586)	—	—	—	—	(3,586)
投資物業公平值變動(附註7)	—	3,824,520	—	—	—	3,824,520
分部業績	(1,482,981)	3,892,548	37,296	(69,933)	9,004	2,385,934
金融衍生工具公平值變動(附註16)						(42,219)
企業及其他未分配開支						(63,550)
融資收入						10,717
融資成本						(2,117,161)
融資成本—淨額(附註29)						(2,106,444)
除所得稅前溢利						173,721
所得稅開支(附註32)						(1,428,205)
年度虧損						(1,254,484)

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊(附註6)	47,066	6,142	7,627	33,436	9,954	616	104,841
土地使用權攤銷(附註8)	680	—	—	2,195	3,411	—	6,286
撇減持作銷售的已落成 物業及發展中物業 (附註27)	240,276	—	—	—	—	—	240,276

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	230,715,816	15,261,027	2,202,259	2,402,689	404,888	(123,780,368)	127,206,311
未分配							340,364
資產總值							127,546,675
分部負債	151,056,825	2,167,609	1,568,503	1,457,390	319,788	(121,498,966)	35,071,149
未分配							79,275,881
負債總值							114,347,030
其他資料：							
資本開支(附註6、7)	17,570	661,649	1,236	2,074	1,289	—	683,818

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	19,003,669	265,801	530,734	80,307	72,591	19,953,102
減：分部間收益	—	(31,689)	(303,209)	(14,192)	(3,836)	(352,926)
來自外來客戶之收益	19,003,669	234,112	227,525	66,115	68,755	19,600,176
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 分部業績	(693,175)	87,185	23,268	(136,750)	(68,232)	(787,704)
應佔聯營公司業績(附註9)	(634)	—	—	—	—	(634)
投資物業公平值變動(附註7)	—	3,626,772	—	—	—	3,626,772
分部業績	(693,809)	3,713,957	23,268	(136,750)	(68,232)	2,838,434
金融衍生工具公平值變動 (附註16)						(85,772)
企業及其他未分配開支						(53,294)
由事故產生的虧損						(482,736)
融資收入						25,039
融資成本						(775,804)
融資成本—淨額(附註29)						(750,765)
除所得稅前溢利						1,465,867
所得稅開支(附註32)						(2,765,935)
年度虧損						(1,300,068)

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊(附註6)	32,446	4,325	4,212	33,287	16,759	9,548	100,577
土地使用權攤銷 (附註8)	1,897	—	—	1,706	2,413	—	6,016
物業及設備以及 土地使用權減值 虧損(附註27)	84,113	—	—	47,515	32,824	—	164,452
撇減持作銷售的已落成 物業及發展中物業 (附註27)	1,673,218	—	—	—	—	—	1,673,218
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	197,324,504	16,127,413	2,407,374	538,702	328,697	(96,462,512)	120,264,178 378,781
資產總值							120,642,959
分部負債 未分配	125,296,829	3,301,801	1,116,918	235,627	218,220	(95,819,556)	34,349,839 71,844,141
負債總值							106,193,980
其他資料：							
資本開支(附註6、7、8) 未分配	24,101	2,146,026	4,858	47,652	29,369	—	2,252,006 11,958
							2,263,964

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

概無自任何單一外部客戶取得重大收益(二零一四年：無)。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、於聯營公司之投資、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、金融衍生工具、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

6. 物業及設備

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日					
成本	119,464	322,547	70,656	232,051	744,718
累計折舊	(6,935)	(29,485)	(39,778)	(88,992)	(165,190)
賬面淨值	112,529	293,062	30,878	143,059	579,528
於二零一四年一月一日					
年初賬面淨值	112,529	293,062	30,878	143,059	579,528
轉撥自發展中物業	315,509	—	—	—	315,509
轉撥自投資物業(附註7)	—	156,869	—	—	156,869
轉撥至投資物業(附註7)	—	(100,500)	—	—	(100,500)
收購附屬公司(附註38(b))	—	—	844	974	1,818
添置	—	—	14,928	129,718	144,646
出售	—	—	(1,527)	(2,213)	(3,740)
出售附屬公司	—	—	(383)	(1,000)	(1,383)
減值	(33,469)	(66,307)	—	(44,215)	(143,991)
折舊(附註28)	(11,072)	(11,547)	(12,874)	(65,084)	(100,577)
年終賬面淨值	383,497	271,577	31,866	161,239	848,179
於二零一四年十二月三十一日					
成本	434,973	378,916	78,269	356,698	1,248,856
累計折舊及減值	(51,476)	(107,339)	(46,403)	(195,459)	(400,677)
賬面淨值	383,497	271,577	31,866	161,239	848,179

綜合財務報表附註

6. 物業及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日					
年初賬面淨值	383,497	271,577	31,866	161,239	848,179
添置	—	—	3,393	22,402	25,795
出售	—	—	(8,477)	(485)	(8,962)
折舊(附註28)	(17,382)	(14,936)	(7,856)	(64,667)	(104,841)
年終賬面淨值	366,115	256,641	18,926	118,489	760,171
於二零一五年十二月三十一日					
成本	434,973	378,916	61,085	374,681	1,249,655
累計折舊及減值	(68,858)	(122,275)	(42,159)	(256,192)	(489,484)
賬面淨值	366,115	256,641	18,926	118,489	760,171

於二零一五年十二月三十一日，本集團若干賬面淨值約為人民幣324,438,000元(二零一四年：人民幣356,913,000元)的酒店物業及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註21)。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值合共約為人民幣229,237,000元的物業及設備受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

年內之折舊人民幣104,841,000元(二零一四年：人民幣100,577,000元)已於行政開支中列支。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無就減值虧損計提撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑒於本集團若干餐飲業務的業績持續不理想，董事已對傢俬、固定裝置及設備進行減值檢討。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，已就該年度的傢俬、固定裝置及設備確認減值虧損約人民幣44,215,000元。

此外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑒於本集團酒店及戲院業務現金產生單位(「現金產生單位」)產生經常性虧損，本公司董事已檢討本集團酒店及樓宇的賬面值的可收回性。現金產生單位的資產及負債的可收回金額已按現金產生單位的使用價值釐定。計量使用價值所用的貼現率為9.51%。董事釐定，酒店及樓宇現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，酒店及樓宇的減值虧損分別約人民幣33,469,000元及人民幣66,307,000元已於損益確認。

綜合財務報表附註

7. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	6,082,000	3,513,200	9,595,200
添置	2,119,318	–	2,119,318
轉撥自持作銷售的已落成物業	–	986,201	986,201
轉撥自物業及設備(附註6)	–	100,500	100,500
轉撥自土地使用權(附註8)	–	51,331	51,331
轉撥至發展中物業	(9,355)	–	(9,355)
轉撥至物業及設備(附註6)	–	(156,869)	(156,869)
轉撥至土地使用權(附註8)	–	(56,938)	(56,938)
於完成時轉撥	(327,000)	327,000	–
公平值增加	2,912,040	714,732	3,626,772
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	10,777,003	5,479,157	16,256,160
添置	658,023	–	658,023
於完成時轉撥	(1,578,200)	1,578,200	–
公平值增加	2,934,238	890,282	3,824,520
於二零一五年十二月三十一日	12,791,064	7,947,639	20,738,703

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
租金收入	193,328	197,211
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	24,129	41,807

本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向高級管理層及審核委員會匯報。管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

7. 投資物業(續)

本集團的估值程序(續)

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師展開討論。

估值方法

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

年內概無改變估值方法。

釐定公平值所用的重大數據

於二零一五年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

	二零一五年	二零一四年
資本化率	3.0%-6.5%	4.0%-6.5%
折現率	4.75%	5.6%-6.0%
預期空置率	0.0%-10.0%	0.0%-10.0%
每月租金(每月每平方米人民幣)	57-540	27-530
預算建築成本(每平方米人民幣)	5,477-7,839	2,500-6,500
預計發展商利潤率	5.0%-20.0%	15.0%-30.0%

資本化及折現率乃估值師按將予估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

綜合財務報表附註

7. 投資物業(續)

估值方法(續)

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於二零一五年十二月三十一日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本及利潤愈高，公平值愈低。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業乃按第3層類別的公平值計量作為計量，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

本集團於投資物業之權益分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有： 介乎10至50年的租賃	20,738,703	16,256,160

於二零一五年十二月三十一日，公平值合共人民幣11,709,238,000元(二零一四年：人民幣4,953,633,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註21)。

於二零一五年十二月三十一日，公平值合共約人民幣480,729,000元的投資物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

8. 土地使用權

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	169,228	165,342
轉撥自發展中物業	—	24,756
轉撥自投資物業(附註7)	—	56,938
轉撥至投資物業(附註7)	—	(51,331)
減值	—	(20,461)
攤銷—列支於行政開支(附註28)	(6,286)	(6,016)
年終	162,942	169,228
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	27,018	27,704
介乎10至50年的租賃	135,924	141,524
年終	162,942	169,228

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣52,162,000元(二零一四年：人民幣53,970,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註21)。

綜合財務報表附註

9. 於聯營公司之投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	778,461	—
添置	8,300	779,095
應佔聯營公司業績	(3,586)	(634)
於十二月三十一日	783,175	778,461

下列為董事認為於二零一五年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司。下列聯營公司的股本僅包括本集團直接持有的註冊資本。

下表僅載列於二零一五年十二月三十一日的重大聯營公司的詳情，該公司為非上市實體，並無市場報價：

實體名稱	營業地點/ 成立國家	本集團 持有的 應佔權益 百分比	關係性質	計量方法
星火巨龍科技投資有限公司(「星火」)	中國	49%	附註	權益

附註：星火於中國從事物業投資。星火為本集團於中國物業發展業務增長的策略夥伴。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

星火財務資料概要(就任何會計政策的差異作出調整)及與綜合財務報表中的賬面值對賬披露如下：

	星火	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	7,185	7,911
流動負債	(197,738)	(196,776)
非流動資產	235,925	235,442
資產淨值	45,372	46,577

綜合財務報表附註

9. 於聯營公司之投資(續)

聯營公司財務資料概要
損益及其他全面收益表概要

	星火	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度虧損	(1,205)	—

上述資料反映星火財務報表所呈列的金額(而非本集團應佔的金額)，並就本集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

財務資料概要的對賬表

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認的星火權益賬面值的對賬表：

	星火	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
星火的資產淨值	45,372	46,577
本集團於星火的權益賬面值(49%)	22,232	22,823
租賃土地的公平值調整	733,772	733,772
本集團於星火的權益賬面值	756,004	756,595

下列為非個別重大聯營公司的匯總財務資料：

	二零一五年 人民幣千元		二零一四年 人民幣千元	
	本集團應佔年度虧損	(2,996)	(634)	
本集團於該等聯營公司的賬面總值	27,171	21,866		

綜合財務報表附註

10. 發展中物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金額包括：		
建築費用	17,321,518	22,013,117
資本化利息	9,356,596	6,574,128
土地使用權	38,250,878	42,033,972
減：就發展中物業計提撥備	64,928,992 (1,067,257)	70,621,217 (1,285,382)
	63,861,735	69,335,835

發展中物業全部位於中國。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，人民幣11,998,000元(二零一四年：人民幣1,035,582,000元)之發展中物業已作出減值，以反映若干開發中物業可變現淨值的減少(附註27)。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值約人民幣42,234,238,000元(二零一四年：人民幣37,255,601,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註21)。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值合共約人民幣11,832,654,000元之發展中物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除，惟賬面總值為人民幣1,593,863,000元之兩個項目仍受部分限制除外。

11. 持作銷售的已落成物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	18,383,785	12,014,729
減：持作銷售的已落成物業之撥備	(720,773)	(694,098)
	17,663,012	11,320,631

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，人民幣228,278,000元(二零一四年：人民幣637,636,000元)之持作銷售的已落成物業已作出減值，以反映若干已落成物業可變現淨值的減少(附註27)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，賬面淨值約人民幣2,293,416,000元(二零一四年：人民幣1,539,886,000元)之持作銷售的已落成物業已質押作為本集團銀行借款的抵押品(附註21)。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值合共約人民幣1,190,296,000元之持作銷售的已落成物業受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

綜合財務報表附註

12. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本列值	10,000	56,823

於二零一五年十二月三十一日的非上市股本投資指深圳市庚鑫管理合夥企業(有限合夥)(「深圳庚鑫」)(一家位於中國的合夥企業)約20%的股權。深圳庚鑫的註冊資本為人民幣50百萬元。於二零一五年十二月三十一日，本公司對深圳庚鑫概無重大影響力，此乃由於本公司相對其他股東的提名權有限所致。

於二零一四年十二月三十一日的非上市投資指賽特斯信息科技股份有限公司(「賽特斯」)(一家於中國註冊成立的公司)約4.37%的股權。賽特斯的註冊資本為人民幣75百萬元。於二零一四年十二月三十一日，本公司對賽特斯概無重大影響力，此乃由於本公司相對其他股東的提名權有限所致。本集團於二零一五年三月出售其於賽特斯的全部股權予一名獨立第三方。

13. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	625,756	720,331
其他應收款項	1,841,949	701,319
其他按金	349,360	307,033
預付款項(附註b)	1,978,988	1,346,722
其他預繳稅項	561,782	621,809
	5,357,835	3,697,214

於二零一五年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

13. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
90日內	186,102	524,245
91至180日	7	26,561
181至270日	98	89,322
271至365日	187	5,607
超過365日	439,362	74,596
	625,756	720,331

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別人民幣6,130,000元以及零並未到期。該等結餘指來自銷售商業及住宅物業、發展中／持作銷售物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
逾期少於90日	179,972	524,245
逾期91至180日	7	26,561
逾期181至270日	98	89,322
逾期271至365日	187	5,607
逾期超過365日	439,362	74,596
	619,626	720,331

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘有關，當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等財務報表批准之日，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣552,610,000元及人民幣685,371,000元已獲結付。

- (b) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (c) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。
- (d) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣列值。

綜合財務報表附註

14. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值合共約人民幣2,763,183,000元之收購土地按金受部分限制。於本報告獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

15. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區、轉讓項目及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

16. 金融衍生工具

	二零一五年 資產	二零一五年 負債	二零一四年 資產	二零一四年 負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計量且作為流動資產或負債 載列於綜合財務狀況表：				
遠期外匯合約	—	—	627	34,735

於二零一四年十二月三十一日，未平倉遠期外匯合約的名義本金額為人民幣2,117,209,000元。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團在遠期外匯合約到期時並無償還未償還負債，導致與對手方所訂立協議項下的違約事件。因此，賬面值為12,466,730美元(相等於人民幣76,256,000元)的金融衍生工具已按攤銷成本分類為金融負債。

17. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一五年十二月三十一日，該等保證金達人民幣695,272,000元(二零一四年：人民幣400,915,000元)。預售物業完成或獲出具物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣257,717,000元(二零一四年：人民幣657,195,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註36)而存入銀行的保證金。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金人民幣16,414,000元(二零一四年：人民幣20,181,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金。

綜合財務報表附註

18. 受限制現金、銀行存款以及現金及現金等值項目

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
受限制現金(附註17)	969,403	1,078,291
長期銀行存款	1,479	64,695
短期銀行存款	13,974	189,860
現金及現金等值項目	2,324,546	3,131,154
現金及銀行結餘	3,309,402	4,464,000

附註：

於二零一五年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年2.5%至5.23%(二零一四年：0.2%至4.40%)及12至51個月(二零一四年：4至24個月)。

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
以人民幣計值	3,181,612	4,077,088
以港元計值	98,792	53,977
以美元計值	28,998	332,935
減：受限制現金(附註17)	(969,403)	(1,078,291)
減：長期銀行存款	(1,479)	(64,695)
減：短期銀行存款	(13,974)	(189,860)
現金及現金等值項目	2,324,546	3,131,154

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註

19. 股本及股份溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
每股面值0.10港元之普通股						
於二零一四年一月一日、						
二零一四年及二零一五年						
十二月三十一日		50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	–	4,405,545
已發行及繳足：						
於二零一四年一月一日		4,929,515,000	492,952	434,139	3,861,789	4,295,928
行使購股權	(a)	125,803,000	12,580	9,957	227,994	237,951
發行以股代息股份	(b)	80,109,910	8,011	6,354	163,921	170,275
於二零一四年及二零一五年						
十二月三十一日		5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，125,803,000股股份已於購股權獲行使時發行。所得款項總額為216,644,000港元(相等於約人民幣171,478,000元)。行使時的加權平均股價為每股2.75港元。相關交易成本自己收所得款項扣除。
- (b) 本公司向其股東提供以股代息的選擇，據此，股東於下次宣派特別現金股息後可選擇收取每股0.15港元的普通股代替現金股息，而普通股根據以股代息計劃發行。於二零一四年五月二十九日，於截至二零一四年十二月三十一日止年度已發行的以股代息股份總數為80,109,910股，每股股價為2.68港元。

年內所有已發行普通股於所有方面與現有股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

20. 儲備

	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	換股權儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)		(附註b)	(附註c)		(附註21(b))		
於二零一四年一月一日的結餘 (經重列)	382	24,835	573,478	154,517	(394,415)	220,824	11,389,389	11,969,010
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(1,287,484)	(1,287,484)
發行以股代息股份	-	-	-	-	-	-	(170,275)	(170,275)
已付股息	-	-	-	-	-	-	(420,772)	(420,772)
收購附屬公司的額外權益 (附註38(a))	-	-	-	-	(92,632)	-	-	(92,632)
出售附屬公司的權益(附註39)	-	-	(786)	-	-	-	-	(786)
行使購股權(附註19(a))	-	-	-	(66,473)	-	-	-	(66,473)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	28,229	-	-	-	28,229
購股權失效	-	-	-	(11,107)	-	-	11,107	-
轉入法定儲備	-	-	185,351	-	-	-	(185,351)	-
於二零一四年十二月三十一日 的結餘	382	24,835	758,043	105,166	(487,047)	220,824	9,336,614	9,958,817
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(1,121,577)	(1,121,577)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	8,150	-	-	-	8,150
購股權失效	-	-	-	(57,988)	-	-	57,988	-
轉入法定儲備	-	-	76,487	-	-	-	(76,487)	-
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	382	24,835	834,530	55,328	(487,047)	220,824	8,196,538	8,845,390

附註：

(a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將純利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣76,487,000元(二零一四年：人民幣185,351,000元)。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註40)授出之購股權之僱員服務價值。

綜合財務報表附註

21. 借款

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(c)	24,998,806	2,722,000
銀行借款－無抵押	(c)	1,270,000	244,896
來自一間關連公司的貸款	(d)	1,377,000	1,500,000
其他借款－有抵押	(c)	10,299,344	—
其他借款－無抵押	(c)	460,000	—
		38,405,150	4,466,896
列作流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(c)	4,515,156	15,479,000
銀行借款－無抵押	(c)	2,609,467	5,306,603
其他借款－有抵押	(c)	5,983,299	20,585,517
其他借款－無抵押	(c)	1,380,730	4,557,389
來自一間關連公司的貸款	(d)	1,500,000	—
優先票據	(a)	16,098,577	13,890,208
可換股債券	(b)	1,625,790	1,437,385
		33,713,019	61,256,102
借款總額		72,118,169	65,722,998

附註：

(a) 優先票據

優先票據的變動分析如下：

	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一三年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 三月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 四月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 六月 優先票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日的賬面值	1,538,556	3,149,137	3,397,712	1,802,027	—	—	9,887,432
添置	—	—	—	—	1,505,747	2,402,516	3,908,263
應計利息(附註29)	208,976	321,696	310,724	134,718	179,602	131,503	1,287,219
票息付款	(197,144)	(313,899)	(298,970)	(123,750)	(135,895)	(110,745)	(1,180,403)
匯兌差額	5,977	12,489	13,552	—	6,159	(11,702)	26,475
修改條款交易成本	(5,334)	(10,613)	(11,421)	(6,218)	(5,192)	—	(38,778)
於二零一四年十二月三十一日的							
賬面值	1,551,031	3,158,810	3,411,597	1,806,777	1,550,421	2,411,572	13,890,208
應計利息(附註29)	213,312	326,297	343,349	127,471	117,372	229,790	1,357,591
加速撥回利息(附註29)	36,746	53,270	41,389	17,021	19,123	53,342	220,891
票息付款	—	(156,887)	—	—	—	—	(156,887)
匯兌差額	105,141	198,860	223,927	—	100,062	158,784	786,774
於二零一五年十二月三十一日的							
賬面值	1,906,230	3,580,350	4,020,262	1,951,269	1,786,978	2,853,488	16,098,577

21. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

於二零一二年九月十八日，本公司按面值100%發行額外本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)。

於二零一三年一月八日，本公司按面值100%發行額外本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)。

於二零一三年三月十九日，本公司按面值100%發行額外本金總額550,000,000美元(相等於約人民幣3,457,025,000元)二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)。於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%發行額外250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)(「二零一四年一月優先票據」)。

於二零一三年四月二十二日，本公司按面值100%發行額外本金總額人民幣1,800,000,000元二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)。

於二零一四年六月六日，本公司按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據統稱為「優先票據」。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一三年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 三月優 先票據 人民幣千元	二零一三年 四月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一四年 六月 優先票據 人民幣千元
面值	1,581,225	3,142,750	3,457,025	1,800,000	1,524,225	2,460,840
減：交易成本	(53,070)	(55,654)	(48,133)	(27,681)	(18,478)	(58,324)
所得款項淨額	1,528,155	3,087,096	3,408,892	1,772,319	1,505,747	2,402,516

於二零一四年六月二十九日，本公司取得二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年一月優先票據的持有人同意，按符合二零一四年六月優先票據的條款修改優先票據的若干條款(「修改」)。本公司已就修改向上述持有人支付約人民幣38,778,000元的同意費，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度將其撥充至各優先票據的賬面值作資本。

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保抵押。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無根據優先票據的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到優先票據受託人的違約通知。因此，加速撥回利息合共人民幣220,891,000元，並已確認為截至二零一五年十二月三十一日止年度的融資成本(附註29)。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(i)披露。

綜合財務報表附註

21. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8.0厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元轉換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.1656港元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息後，轉換價調低至每股2.64港元。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註20)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

於綜合財務狀況表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
減：權益部分	(220,824)
交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	1,231,967

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,437,385	1,377,335
應計利息(附註29)	122,486	181,716
加速撥回利息(附註29)	65,919	-
票息付款	-	(121,666)
於十二月三十一日的賬面值	1,625,790	1,437,385

可換股債券負債部分的利息開支乃於負債部分採納實際年利率8.0%(二零一四年：13.1%)，以實際利息法計算。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無根據可換股債券的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到可換股債券受託人的違約通知。因此，加速撥回利息合共人民幣65,919,000元，並已確認為截至二零一五年十二月三十一日止年度的融資成本(附註29)。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(i)披露。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度概無任何可換股債券轉換或贖回。

綜合財務報表附註

21. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款

本集團的銀行及其他借款為人民幣45,796,605,000元(二零一四年：人民幣38,786,517,000元)均已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作銷售的物業(附註6、7、8、10及11)及本集團若干附屬公司的股份共同作抵押。

本集團的銀行及其他借款乃以下列項目作擔保：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	43,569,605	28,864,518
— 無抵押	3,396,704	7,895,230
	46,966,309	36,759,748

本集團餘下的其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團未能根據若干銀行及其他借款的相關條款及條件按時支付本金及利息，並接獲若干債權人要求立即償還銀行及其他借款的通知。本集團已就進行債務重組與相關債權人協商，詳情於下文附註(i)披露。

(d) 來自一間關連公司的貸款

該等款項並無抵押，以12.0%的年利率計息，並須於二零一六年及二零一七年內償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 本集團的借款面對的利率變動風險及合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
於二零一五年十二月三十一日	16,350,555	4,656,157	50,299,457	812,000	72,118,169
於二零一四年十二月三十一日	14,563,245	21,845,916	25,455,026	3,858,811	65,722,998

(f) 違反限制性借款契諾

根據相關借款之條款，本集團有責任遵守若干限制性財務及非財務契諾，包括於特定情況下產生額外財務債務及達成若干主要財務比率的限制。於二零一四年十二月三十一日，本集團違反相關貸款協議的若干限制性契諾。根據相關借款的各自條款，違反限制性契諾條款技術上已構成違約事件，並將觸發其他本集團借款的潛在交叉違約事件。因此，董事已將於二零一五年十二月三十一日的相關借款人民幣17,724,367元(二零一四年：相關借款及金融衍生工具分別人民幣47,380,193,000元及人民幣34,735,000元)於綜合財務報表分類為流動負債。

綜合財務報表附註

21. 借款(續)

附註：(續)

(g) 於各報告日期的實際利率如下：

	二零一五年	二零一四年
銀行借款(列作非流動負債)	6.3%	7.0%
銀行借款(列作流動負債)	7.6%	8.6%
其他借款(列作非流動負債)	10.9%	—
其他借款(列作流動負債)	11.7%	11.3%
來自一間關連公司的貸款(列作非流動負債)	12.0%	12.0%
來自一間關連公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	—
二零一二年優先票據	12.9%	13.8%
二零一三年一月優先票據	10.3%	10.6%
二零一三年三月優先票據	8.9%	9.2%
二零一三年四月優先票據	6.9%	7.5%
二零一四年一月優先票據	8.9%	9.3%
二零一四年六月優先票據	9.0%	9.6%
可換股債券	8.0%	13.1%

(h) 除分別以美元及港元列示的優先票據、其他借款及銀行借款之人民幣1,845,960,000元(二零一四年：人民幣1,710,292,000元)外，本集團借款的賬面值均以人民幣列示。公平值乃按上文訂明的借款率比率折讓的現金流，並於第2層公平值層級以內。

(i) 債務重組

於二零一五年，鑒於發生違約事件及債務融資的潛在交叉違約事件，本集團已就重組尚未償還的債務融資(「債務重組」)與境內債權人及境外債權人磋商。

於二零一五年八月十七日，本集團與境內債權人委員會(「境內債權人委員會」，由本集團若干最大境內債權人所組成)就境內債務重組訂立框架協議。境內債權人委員會獲授權代表所有境內債權人就境內債務重組進行磋商。於二零一五年及二零一六年，境內債權人與本集團已訂立各項最終協議，以重組未償還債務或同意彼等的未償還債務繼續由彼等各現有協議監管。截至批准此等綜合財務報表之日，本集團已成功重組全部境內貸款。修改或清償境內債務產生的損益對本集團而言不屬重大。

於二零一六年一月十日，本公司、其若干附屬公司及境外債權人訂立重組支持協議，據此，境外債權人同意透過協議安排支持境外債務重組。協議安排為境外債權人提供選擇，以於重組支持協議的參考日期(即二零一六年一月一日)的優先票據、可換股債券及其他境外融資(「原境外債務」)的未償還本金額連同所有累計及未付利息交換為下文所述的新契約。

於二零一六年七月十二日，在本公司取得大多數原境外債務債權人就協議安排的同意後，協議安排已在開曼群島及香港法律下生效。於同日，本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。經考慮重組條款後，董事將境外債務重組視為消除若干部分的原境外債務。因此，消除原境外債務的收益約人民幣716,143,000元(即原境外債務的賬面值與新文據於完成境外債務重組當日的公平值之間的差額)，而已向境外債權人支付的同意費約人民幣54,423,000元已於二零一六年的損益中確認。原境外債務餘下部分並無導致重大修改，因此，實際利率已於修改日期作出調整。

根據重組支持協議，境外債權人可選擇以其原境外債務交換為下列契約(有關重組支持協議及新契約的商業條款的詳情已載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告)：

- (i) 按交換比率1.0倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據，並具有名義價值相等於新高息票據本金總額7%的若干或然價值權(「或然價值權」)；
- (ii) 按交換比率1.02598倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據；或
- (iii) 按交換比率1.0倍轉換為強制性可交換債券。

綜合財務報表附註

22. 遞延所得稅

當有法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過十二個月後收回	16,094	15,504
— 將於十二個月內收回	16,113	43,320
	32,207	58,824
遞延所得稅負債：		
— 將於超過十二個月後清償	(3,163,089)	(2,206,959)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(2,148,135)	(1,102,706)
於綜合損益及其他全面收益表確認(附註32)	(982,747)	(1,045,429)
年終	(3,130,882)	(2,148,135)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一四年一月一日	284,156
於綜合損益及其他全面收益表扣除	(138,736)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	145,420
於綜合損益及其他全面收益表扣除	(26,617)
於二零一五年十二月三十一日	118,803

遞延所得稅資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣7,756,825,000元(二零一四年：人民幣3,942,821,000元)。除約人民幣7,388,198,000元(二零一四年：人民幣3,569,650,000元)將於二零一六年至二零二零年屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

綜合財務報表附註

22. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	因投資物業 產生的重估值 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,325,425
於綜合損益及其他全面收益表扣除	906,693
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	2,232,118
於綜合損益及其他全面收益表扣除	956,130
於二零一五年十二月三十一日	3,188,248

於二零一五年十二月三十一日，未確認之遞延所得稅負債為人民幣395,080,000元(二零一四年：人民幣471,150,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一五年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣7,901,604,000元(二零一四年：人民幣9,422,995,000元)。

23. 自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣14,524,168,000元(二零一四年：人民幣15,771,087,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

24. 其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	4,882,120	3,362,330
應付票據	96,930	221,683
有關收購附屬公司的應付代價	45,417	45,417
其他應付稅項	263,103	158,138
	5,287,570	3,787,568

附註：

其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

綜合財務報表附註

25. 應付附屬公司非控股權益款項

應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

26. 由事故產生的虧損

誠如本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所詳述，本公司就若干事項成立了調查委員會，而富事高諮詢有限公司(「富事高」)已進行獨立調查(「調查」)。富事高於二零一六年十月七日出具了調查報告，本公司於二零一六年十二月十九日刊發了主要調查結果。在本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中，已就事故(定義見本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註2.1)作出過往年度調整，藉以反映調查結果。事故的調查結果導致截至二零一四年十二月三十一日止年度確認由事故產生的整體虧損人民幣482,736,000元。

27. 其他虧損—淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
沒收客戶按金	(4,480)	(8,397)
終止擬發展項目的補償	—	(7,037)
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註)	—	164,452
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註10、11)	240,276	1,673,218
政府補貼收入	(53,740)	(60,127)
出售物業及設備的虧損	6,499	1,460
其他	27,784	(21,161)
	216,339	1,742,408

附註：

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已進行物業及設備以及土地使用權的減值評估，因此，物業及設備以及土地使用權的賬面值已撇減至其可收回金額。

綜合財務報表附註

28. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
核數師酬金	6,127	34,069
廣告及其他宣傳成本	347,709	479,847
代理費	51,599	56,711
營業稅	624,255	1,004,328
已售物業成本	9,686,224	15,405,307
折舊(附註6)	104,841	100,577
土地使用權攤銷(附註8)	6,286	6,016
捐款	10	54,989
法律及專業費用	121,053	61,110
經營租賃租金	33,434	36,585
員工成本—包括董事酬金(附註30)	517,717	650,762
辦公室開支	55,520	84,710
差旅	8,445	18,194
其他	645,526	705,561
	12,208,746	18,698,766

附註：

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理服務	5%
酒店及餐飲業務	5%

綜合財務報表附註

29. 融資成本—淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	10,717	25,039
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	2,882,827	1,902,990
— 優先票據(附註21)	1,578,482	1,287,219
— 可換股債券(附註21)	188,405	181,716
— 其他借款	1,702,922	2,356,686
總利息開支	6,352,636	5,728,611
減：資本化利息(附註)	(5,230,439)	(4,958,714)
匯兌虧損淨額	1,122,197	769,897
	994,964	5,907
	2,117,161	775,804
融資成本—淨額	(2,106,444)	(750,765)

附註： 借款資本化率於年內為10.91%(二零一四年：11.28%)。

綜合財務報表附註

30. 員工成本—包括董事酬金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪酬	395,227	479,516
退休金成本—法定退休金	25,224	31,575
醫療福利	10,598	13,013
以股份為基礎的付款	8,150	28,229
其他津貼及福利	78,518	98,429
	517,717	650,762

31. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零一五年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	購股權福利 人民幣千元 (附註x)	
陳少環女士	—	92	—	—	—	—	92
金志剛先生(附註vi)	—	2,420	—	15	11	—	2,446
郭英成先生(附註ii及vii)	—	1,201	—	—	—	—	1,201
雷富貴先生(附註iii及viii)	—	1,257	—	1	—	—	1,258
饒永先生	—	251	—	—	—	40	291
孫越南先生	—	7,103	—	52	28	788	7,971
葉列理先生(附註iii及vi)	—	698	—	—	—	—	698
張儀昭先生	—	251	—	—	—	39	290
喻建清先生(附註v)	—	5,565	—	37	29	1,114	6,745
鄭毅先生(附註ix)	—	3,371	—	37	28	62	3,498
	—	22,209	—	142	96	2,043	24,490

綜合財務報表附註

31. 董事及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	截至二零一四年十二月三十一日止年度						
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	購股權福利 人民幣千元 (附註x)	總計 人民幣千元
陳耿賢先生(附註i)	-	1,483	-	23	6	-	1,512
陳少環女士	-	95	-	-	-	-	95
霍義禹先生(附註ii)	-	237	-	-	-	81	318
金志剛先生(附註vi)	-	2,289	-	33	26	1,174	3,522
郭英成先生(附註ii及vii)	-	3,315	-	13	-	-	3,328
郭英智先生(附註ii)	-	1,894	-	13	-	-	1,907
雷富貴先生(附註iii及viii)	-	99	-	-	-	-	99
饒永先生	-	237	-	-	-	70	307
孫越南先生	-	2,422	-	46	26	1,412	3,906
譚禮寧博士(附註iv)	-	4,735	-	89	-	2,118	6,942
葉列理先生(附註iii及vi)	-	91	-	-	-	-	91
張儀昭先生	-	237	-	-	-	70	307
喻建清先生(附註v)	-	1,467	-	33	25	1,429	2,954
	-	18,601	-	250	83	6,354	25,288

附註：

- (i) 於二零一四年四月四日辭任。
- (ii) 於二零一四年十二月三十一日辭任。
- (iii) 於二零一四年十二月十一日獲委任。
- (iv) 於二零一四年十二月二十九日辭任。
- (v) 於二零一四年十二月三十一日獲委任。
- (vi) 於二零一五年六月十一日辭任。
- (vii) 於二零一五年四月十三日獲重新委任。
- (viii) 於二零一六年十一月一日辭任。
- (ix) 於二零一五年四月十三日獲委任。
- (x) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

綜合財務報表附註

31. 董事及高級管理層之酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括兩名董事(二零一四年：五名)，其酬金反映在上文附註(a)。餘下三名人士(二零一四年：零)的酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬及其他福利	11,004	—
退休金計劃供款	85	—
購股權福利	917	—
	12,006	—

五名最高薪人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一五年	二零一四年
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	2	2
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—
4,500,001港元至6,500,000港元	—	1
6,500,001港元至12,000,000港元	2	—
	5	5

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，上述個別人士均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

32. 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一四年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合損益表。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	258,557	1,407,268
— 中國土地增值稅	178,701	330,276
過往年度撥備不足/(超額撥備)		
— 中國土地增值稅	8,200	(17,038)
遞延所得稅(附註22)	982,747	1,045,429
	1,428,205	2,765,935

綜合財務報表附註

32. 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利之所得稅與本集團旗下公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	173,721	1,465,867
加：應佔聯營公司業績(附註9)	3,586	634
	177,307	1,466,501
按中國外資企業所得稅稅率25%計算(二零一四年：25%)	44,327	366,625
若干公司不同所得稅稅率之影響	110,845	4,688
毋須課稅收入	(114,297)	(3,328,953)
不可扣稅開支	364,054	4,700,944
未確認稅項虧損	836,375	709,393
中國企業所得稅	1,241,304	2,452,697
中國土地增值稅	186,901	313,238
所得稅開支	1,428,205	2,765,935

33. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一五年	二零一四年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,121,577)	(1,287,484)
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	5,042,120,440
每股基本虧損(人民幣元)	(0.218)	(0.255)

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣1,121,577,000元(二零一四年：人民幣1,287,484,000元)及年內已發行5,135,427,910股(二零一四年：5,042,120,440股)普通股的加權平均數計算。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股(可換股債券及購股權)具反攤薄影響。

綜合財務報表附註

34. 經營所得現金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度虧損	(1,254,484)	(1,300,068)
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註32)	1,428,205	2,765,935
利息收入(附註29)	(10,717)	(25,039)
利息開支(附註29)	1,122,197	769,897
匯兌虧損淨額(附註29)	994,964	5,907
折舊(附註6)	104,841	100,577
土地使用權攤銷(附註8)	6,286	6,016
應佔聯營公司業績(附註9)	3,586	634
出售物業及設備的虧損(附註(ii))	6,499	1,460
以股份為基礎的付款(附註30)	8,150	28,229
投資物業公平值變動(附註7)	(3,824,520)	(3,626,772)
金融衍生工具公平值變動(附註16)	42,219	85,772
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註27)	240,276	1,673,218
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註27)	—	164,452
由事故產生的虧損(附註26)	—	482,736
營運資金變動：		
發展中物業及持作銷售的已落成物業	4,121,882	(12,349,138)
應收賬款、按金及其他應收款項	(1,660,621)	3,112,851
收購土地按金	(225,702)	5,885,382
擬發展項目的預付款項	(949,164)	(679,586)
受限制現金	108,888	598,172
自顧客收取的墊款及已收按金	(1,246,919)	203,939
應計建築成本	472,855	3,900,148
其他資產(附註(ii))	—	(9,990,279)
其他應付款項	1,423,675	(4,962,016)
應付附屬公司非控股權益款項	87	601,525
經營所得/(所用)現金	912,483	(12,546,048)

附註：

(i) 出售物業及設備的虧損如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註6)	8,962	3,740
已收所得款項	(2,463)	(2,280)
出售之虧損	6,499	1,460

(ii) 非現金交易

截至二零一四年十二月三十一日止年度，主要非現金交易為借款利息開支及本金付款，以及購買物業的代價付款。

綜合財務報表附註

35. 股息

本公司並無宣派截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的股息。

本公司於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙附有以股代息選擇權的末期股息，總額達745,230,000港元(相等於人民幣591,047,000元)，並於二零一四年五月派付。

36. 財務擔保合同

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	15,105,912	15,337,179

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

37. 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備	24,511,831	24,462,837

附註：

金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

37. 承擔(續)**(b) 經營租賃承擔**

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	22,884	28,301
超過一年但不超過五年	14,301	20,833
超過五年	648	1,050
	37,833	50,184

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	194,728	170,232
超過一年但不超過五年	484,406	457,244
超過五年	305,882	258,317
	985,016	885,793

38. 收購事項**(a) 收購一間附屬公司的額外權益**

於收購事項前，本集團持有成都錦新瑞物業開發有限公司的80%股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所披露收購19家項目公司而收購成都錦新瑞物業開發有限公司餘下的20%股權，代價為人民幣190,000,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣97,368,000元，而已付代價超出賬面值的金額入賬為資本儲備(附註20)。

(b) 收購附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按總代價約人民幣8,572,063,000元收購若干附屬公司的控股股權。該等公司於收購事項前並無經營任何業務並僅持有擬發展項目的預付款項及收購土地按金。因此，本集團認為這實質上為資產收購，因此已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為擬發展項目的預付款項及收購土地按金賬面值調整。

所有該等交易事項的代價乃按所購入資產的公平值得出。

綜合財務報表附註

38. 收購事項(續)

(b) 收購附屬公司(續)

收購事項產生之資產與負債如下：

	二零一四年 人民幣千元
物業及設備	1,818
於一間聯營公司之投資	303,000
發展中物業	9,492,068
持作銷售的已落成物業	592,790
應收賬款、按金及其他應收款項	3,564,726
擬發展項目的預付款項	112,518
現金及現金等值項目	174,179
自顧客收取的墊款及已收按金	(1,722,287)
應計建築成本	(2,198,377)
借款	(3,000,000)
其他應付款項	(6,053,541)
資產淨值	1,266,894
減：非控股權益	186,460
所購入資產淨值	1,453,354
以現金結算之購買代價	8,572,063
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(174,179)
由若干第三方結付	(6,158,870)
收購之現金流出	2,239,014
總購買代價：	
一年內已付現金	2,413,193
一由若干第三方結付	6,158,870
所購入淨資產賬面淨值—如上文所示	(1,453,354)
於一間聯營公司之投資、發展中物業、持作銷售的已落成物業、收購土地按金及擬發展項目的預付款項之賬面值調整	7,118,709

39. 出售附屬公司

出售附屬公司權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團出售其於若干附屬公司的全部已發行股本。若干該等公司僅於中國持有擬發展項目、發展中物業或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於出售事項前並無經營任何業務。因此，本集團將此等出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣2,713,860,000元則當作經營所得現金。

40. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士（包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶）授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權（「購股權」）而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一五年		二零一四年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.844	236,872,000	1.747	387,187,000
年內授出	—	—	2.659	14,000,000
年內行使	—	—	1.722	(125,803,000)
年內失效	2.011	(113,260,000)	1.564	(38,512,000)
於十二月三十一日	1.690	123,612,000	1.844	236,872,000

於二零一五年十二月三十一日，64,912,000份（二零一四年：74,430,000份）購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使（附註）。

綜合財務報表附註

40. 購股權(續)

購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權年期詳情如下：

行使期	每股 行使價 港元	購股權數目	
		二零一五年	二零一四年
二零一零年六月十日至二零一五年六月九日	3.105	—	8,250,000
二零一一年三月三十日至二零一六年三月二十九日	3.105	—	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零一七年四月二十三日	3.105	—	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,620,000	6,880,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,620,000	7,175,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,820,000	7,380,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	4,420,000	8,380,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	10,240,000	20,270,000
二零一三年六月六日至二零二二年六月五日	1.500	5,102,000	8,736,000
二零一四年六月六日至二零二二年六月五日	1.500	6,540,000	10,879,000
二零一五年六月六日至二零二二年六月五日	1.500	25,750,000	42,724,000
二零一六年六月六日至二零二二年六月五日	1.500	25,750,000	42,724,000
二零一七年六月六日至二零二二年六月五日	1.500	25,750,000	42,724,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一五年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一六年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一七年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一八年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一九年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
		123,612,000	236,872,000

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出
二元模式下的公平值	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元	2,592,000港元
授出日期的股份收市價	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元
行使價	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%
預期波幅	40%	44%	45%	43%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%

綜合財務報表附註

41. 按類別劃分的金融工具

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貸款及應收款項		
應收賬款、按金及其他應收款項，不包括預付款項及其他預繳稅項	2,817,065	1,728,683
受限制現金(附註18)	969,403	1,078,291
長期銀行存款(附註18)	1,479	64,695
短期銀行存款(附註18)	13,974	189,860
現金及現金等值項目(附註18)	2,324,546	3,131,154
	6,126,467	6,192,683
按公平值經損益入賬的資產		
金融衍生工具(附註16)	—	627
可供出售		
可供出售金融資產(附註12)	10,000	56,823
按攤銷成本列值的其他金融負債		
應計建築成本	14,591,720	14,118,865
其他應付款項，不包括其他應付稅項	5,024,467	3,629,430
借款(附註21)	72,118,169	65,722,998
應付附屬公司非控股權益款項	672,405	672,318
	92,406,761	84,143,611
按公平值經損益入賬的負債		
金融衍生工具(附註16)	—	34,735

綜合財務報表附註

42. 關連人士交易

除此等財務報表其他部份所披露者外，本集團於年內與其關連人士進行下列交易：

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生。

關連公司

深圳市富德資源投資有限公司

(b) 主要管理層酬金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	53,402	31,544
退休金計劃供款	272	284
購股權福利	4,171	11,605
	57,845	43,433

(c) 交易

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向一間關連公司支付的利息(附註i)	303,012	6,000
向控股股東支付的租金開支(附註ii)	1,911	1,859

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12%的年利率計算利息開支。
- (ii) 此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與一間關連公司的結餘

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註24(d))	2,877,000	1,500,000

43. 報告日期後事項

- 1) 於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元(相等於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。
- 2) 於報告日期後，與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商已完成。大部分銀行及金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資取得融資。

於二零一六年七月二十一日，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已透過本公司建議的協議安排完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章頒令認可香港高等法院對協議安排的批准。

本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。

- 3) 於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

綜合財務報表附註

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之投資	23,473,255	21,248,654
流動資產		
應收賬款、按金及其他應收款項	1,862	1,545
金融衍生工具	—	627
現金及現金等值項目	27,124	326,463
	28,986	328,635
流動負債		
其他應付款項	93,913	27,958
金融衍生工具	—	34,735
借款	18,533,434	16,061,361
	18,627,347	16,124,054
流動負債淨額	(18,598,361)	(15,795,419)
資產淨值	4,874,894	5,453,235
權益		
股本(附註19)	450,450	450,450
股份溢價(附註19)	4,253,704	4,253,704
儲備(附註)	170,740	749,081
權益總額	4,874,894	5,453,235

本公司財務狀況表已由董事會於二零一七年三月二十五日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事鄭毅
董事

綜合財務報表附註

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元 (附註20(c))	換股權儲備 人民幣千元 (附註21(b))	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	154,517	220,824	1,090,926	1,466,267
年度全面虧損總額	—	—	(76,788)	(76,788)
發行以股代息股份	—	—	(170,275)	(170,275)
已付股息	—	—	(420,772)	(420,772)
行使購股權(附註19(a))	(66,473)	—	—	(66,473)
以股份為基礎的付款(附註20(c))	28,229	—	—	28,229
購股權失效	(11,107)	—	—	(11,107)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日的結餘	105,166	220,824	423,091	749,081
年度全面虧損總額	—	—	(528,503)	(528,503)
以股份為基礎的付款(附註20(c))	8,150	—	—	8,150
購股權失效	(57,988)	—	—	(57,988)
於二零一五年十二月三十一日的結餘	55,328	220,824	(105,412)	170,740

計入本公司財務報表的本公司權益持有人應佔虧損為人民幣528,503,000元(二零一四年：人民幣76,788,000元)。

45. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一五年十二月三十一日的詳情載列如下：

於中國成立及營運的外資企業：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	二零零一年 七月二十七日	714,000,000港元	100%	物業開發
佳兆業置業發展(深圳)有限公司	二零零四年 三月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	一九九九年 六月三日	人民幣 3,476,000,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年 二月十五日	人民幣 640,000,000元	100%	物業開發
惠州燦榮房產公司	一九九四年 一月十四日	人民幣 35,926,506元	100%	物業開發
桂芳園地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	人民幣 495,750,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	二零一零年 十二月十四日	人民幣 372,570,000元	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	二零一零年 十二月二十日	68,300,000港元	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	二零一零年 十二月二十日	人民幣 144,653,000元	100%	酒店管理
株洲佳兆業置業有限公司	二零一一年 一月十三日	600,000,000港元	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	二零一零年 十二月 二十八日	人民幣 850,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	二零一一年 三月七日	210,000,000港元	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	二零一一年 六月九日	人民幣 518,000,000元	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊)有限公司	二零一一年 六月二十二日	50,000,000美元	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	二零一一年 七月一日	人民幣 547,528,247元	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	二零一一年 七月十五日	93,600,000港元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
佳兆業地產(綏中)有限公司	二零一一年 七月十五日	246,500,000港元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	二零一一年 八月二十四日	31,000,000美元	100%	物業開發
鞍山佳兆業商業管理有限公司	二零一一年 九月二十六日	26,582,581美元	100%	商業管理
佳兆業新都置業(青島)有限公司	二零一三年 二月十八日	60,000,000美元	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	一九九二年 四月十一日	人民幣 98,040,000元	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	一九九二年 四月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 一月二十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	一九九九年 十月二十日	人民幣 310,000,000元	100%	物業管理
佳兆業商業集團有限公司	二零零四年 七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年 三月二十一日	人民幣 12,000,000元	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年 十月二十七日	人民幣 202,500,000元	100%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	二零零三年 十月十三日	人民幣 500,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年 三月三日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
惠州市金湖房地產有限公司	一九九三年 三月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年 十一月十四日	人民幣 204,680,000元	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	二零零四年 十一月五日	人民幣 420,000,000元	100%	物業開發
廣東佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 七月十二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年 八月二十一日	人民幣 220,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	二零零八年 七月四日	人民幣 10,000,000元	80%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	二零零零年 十一月十七日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年 六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	二零零七年 七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	一九九九年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	二零零七年 一月四日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	二零零七年 一月十七日	人民幣 35,000,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
惠州市華盛投資有限公司	二零零七年 八月二十九日	人民幣 60,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業房地產有限公司	二零零八年 六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年 六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	一九九七年 六月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	二零零九年 十月十五日	人民幣 150,000,000元	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	二零零二年 九月四日	人民幣 46,000,000元	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	二零一零年 五月十八日	人民幣 15,000,000元	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	一九八八年 十二月 二十八日	人民幣 877,725,000元	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	二零一零年 十二月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	二零一零年 一月七日	人民幣 260,000,000元	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	二零一一年 二月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司	二零一零年 十月九日	人民幣 775,510,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	二零一一年 三月十八日	人民幣 120,000,000元	100%	商業管理
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	二零一一年 四月十九日	人民幣 800,000,000元	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	二零一一年 七月六日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
湖南明泰置業發展有限公司	二零零零年 十月十二日	人民幣 310,000,000元	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	二零一二年 四月二十五日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	二零一二年 五月七日	人民幣 918,370,000元	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	二零一一年 十二月三十日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(上海)有限公司	二零一二年 七月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	二零一二年 七月十三日	人民幣 250,000,000元	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	二零一二年 八月二日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	二零一二年 九月十四日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	二零一二年 八月二十二日	人民幣 20,000,000元	60%	物業開發

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的本地投資企業：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
大連華普置業有限公司	二零零九年 十二月九日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	二零一二年 十二月 二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	二零一三年 一月二十五日	人民幣 72,000,000元	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	二零一三年 三月六日	人民幣 40,820,000元	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	二零一三年 四月十九日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	二零一零年 二月五日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
廣州市佳宇房地產開發有限公司	二零一三年 五月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
廣州市佳瑞房地產開發有限公司	二零一三年 六月五日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
東莞市禦龍山房地產開發有限公司	二零一三年 四月九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	二零一三年 五月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
上海贏灣兆業房地產有限公司	二零一三年 六月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	二零一三年 十月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的中外合資合營企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	二零一三年 十月十五日	428,999,750港元	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	二零一三年 六月二十六日	人民幣 98,000,000元	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	二零一三年 八月二日	人民幣 58,820,000元	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	二零一三年 八月九日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	二零一三年 十一月十三日	人民幣 946,675,000元	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	二零一三年 六月二十一日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	二零零六年 九月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	一九九三年 十月二十九日	人民幣 168,000,000元	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	一九九四年 一月十四日	256,026,685港元	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	二零零八年 三月二十四日	90,000,000美元	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	二零零九年 十月十五日	人民幣 450,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	二零一零年 一月二十八日	人民幣 1,086,670,000元	100%	物業開發
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司	二零一一年 三月十六日	61,660,000美元	100%	物業開發

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的中外合資合營企業：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	二零零七年 六月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
萬裕昌電腦技術開發(深圳)有限公司	二零零一年 十月二十六日	2,000,000港元	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	一九九九年 七月十六日	10,000港元	100%	物業開發
北京金貿財迅資訊有限公司	二零零五年 十二月五日	人民幣 24,400,000元	100%	商業管理
東升投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	1港元	100%	投資控股
佳兆業集團控股有限公司	二零零七年 八月二日	450,418,585.6港元	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	二零零八年 二月二日	40,000,000美元	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	二零一零年 三月二日	2美元	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	二零一零年 三月二日	10,000港元	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	二零一零年 三月二日	1美元	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	二零一零年 三月二日	1美元	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	二零一零年 三月二日	1港元	100%	投資控股

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的中外合資合營企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
萬瑞昌投資有限公司	二零一零年 三月二日	1港元	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	二零一零年 三月二日	1港元	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	二零一零年 九月十五日	人民幣 110,750,000元	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	二零一零年 十一月 二十四日	1,000美元	100%	投資控股
常州佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年 十二月八日	人民幣 506,958,095元	100%	物業開發
熙華投資有限公司	二零一一年 九月二十一日	1美元	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	二零一一年 十一月十七日	人民幣 1,000,000元	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	二零一一年 十一月八日	人民幣 500,000,000元	100%	商業管理
行裕有限公司	二零一二年 五月二日	1,000美元	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	二零一二年 七月六日	人民幣 10,000,000元	80%	物業開發
佳兆業左博置業(深圳)有限公司	二零一二年 八月二十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	二零一二年 八月一日	244,000,000港元	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	二零一二年 十月三十日	50,500,000美元	100%	物業開發

45. 主要附屬公司詳情(續)

於中國成立及營運的中外合資合營企業：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司	二零一三年 五月二十七日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
燁楓有限公司	二零一三年 五月二十一日	10,000美元	100%	投資控股
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司	二零一四年 二月十三日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	二零一四年 二月二十日	人民幣 196,000,000元	100%	物業開發
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司	二零一四年 二月二十一日	人民幣 98,000,000元	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	二零一四年 二月二十四日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	二零一三年 十一月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	二零一四年 八月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	二零一二年 十一月七日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
深圳市創展酒店發展有限公司	二零一二年 六月十二日	人民幣 10,000,000元	51%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	二零零九年 六月五日	人民幣 100,000,000元	51%	物業開發
深圳市傑領信息諮詢有限公司	二零一四年 十一月三日	人民幣 1,000,000元	100%	商業管理

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
資產					
非流動資產					
物業及設備	760,171	848,179	579,528	307,948	148,725
投資物業	20,738,703	16,256,160	9,595,200	7,539,500	6,375,100
土地使用權	162,942	169,228	165,342	60,485	20,603
於聯營公司之投資	783,175	778,461	—	—	298,979
長期銀行存款	1,479	64,695	—	—	—
遞延所得稅資產	32,207	58,824	197,560	208,941	105,601
	22,478,677	18,175,547	10,537,630	8,116,874	6,949,008
流動資產					
發展中物業	63,861,735	69,335,835	46,416,918	32,193,551	22,399,585
持作銷售的已落成物業	17,663,012	11,320,631	6,192,231	3,174,683	1,342,662
可供出售金融資產	10,000	56,823	—	—	—
其他資產	—	—	3,358,856	129,570	—
應收賬款、按金及其他應收款項	5,357,835	3,697,214	3,270,459	2,472,289	1,575,543
收購土地按金	4,002,386	3,776,684	9,662,066	3,462,425	2,121,917
擬發展項目預付款項	10,566,950	9,617,786	4,025,563	3,608,772	2,915,684
預繳稅項	298,157	262,507	197,760	191,806	153,891
金融衍生工具	—	627	51,450	—	—
受限制現金	969,403	1,078,291	1,676,463	669,784	541,030
短期銀行存款	13,974	189,860	263,723	—	—
現金及現金等值項目	2,324,546	3,131,154	6,765,970	4,682,502	3,945,389
	105,067,998	102,467,412	81,881,459	50,585,382	34,995,701

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	14,524,168	15,771,087	13,844,861	10,446,568	7,241,863
應計建築成本	14,591,720	14,118,865	8,020,540	5,414,517	5,274,097
應付所得稅	3,989,909	3,879,450	2,817,056	1,480,732	989,100
借款	33,713,019	61,256,102	45,446,443	21,849,610	2,307,186
金融衍生工具	—	34,735	—	59,084	—
其他應付款項	5,287,570	3,787,568	2,661,171	1,771,684	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項	672,405	672,318	70,793	451,899	3,477
	72,778,791	99,520,125	72,860,864	41,474,094	17,338,537
流動資產淨值	32,289,207	2,947,287	9,020,595	9,111,288	17,657,164
資產總值減流動負債	54,767,884	21,122,834	19,558,225	17,228,162	24,606,172
負債					
非流動負債					
借款	38,405,150	4,466,896	1,913,250	2,018,296	11,577,305
遞延所得稅負債	3,163,089	2,206,959	1,300,266	1,143,247	1,079,415
	41,568,239	6,673,855	3,213,516	3,161,543	12,656,720
權益					
股本	450,450	450,450	434,139	432,246	432,210
股份溢價	4,253,704	4,253,704	3,861,789	3,817,526	3,816,563
儲備	8,845,390	9,958,817	11,969,010	9,772,806	7,692,893
本公司權益持有人應佔權益	13,549,544	14,662,971	16,264,938	14,022,578	11,941,666
非控股權益	(349,899)	(213,992)	79,771	44,041	7,786
權益總值	13,199,645	14,448,979	16,344,709	14,066,619	11,949,452

財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	二零一五年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
收益	10,926,535	19,600,176	19,523,056	11,955,020	10,834,726
銷售成本	(10,583,158)	(16,729,262)	(13,152,594)	(8,069,591)	(7,601,182)
毛利	343,377	2,870,914	6,370,462	3,885,429	3,233,544
其他(虧損)/收益淨額	(216,339)	(1,742,408)	(428,681)	226,051	43,309
銷售及市場推廣成本	(559,419)	(798,518)	(861,877)	(578,325)	(404,841)
行政開支	(1,066,169)	(1,170,986)	(952,013)	(818,386)	(565,048)
投資物業公平值變動	3,824,520	3,626,772	728,712	501,075	432,712
金融衍生工具公平值變動	(42,219)	(85,772)	51,450	54,710	–
由事故產生的虧損	–	(482,736)	–	–	–
經營溢利	2,283,751	2,217,266	4,908,053	3,270,554	2,739,676
應佔聯營公司業績	(3,586)	(634)	–	(462)	(542)
融資收入	10,717	25,039	317,519	37,811	155,121
融資成本	(2,117,161)	(775,804)	(741,303)	(38,501)	(69,287)
融資(成本)/收入淨額	(2,106,444)	(750,765)	(423,784)	(690)	85,834
除所得稅前溢利	173,721	1,465,867	4,484,269	3,269,402	2,824,968
所得稅開支	(1,428,205)	(2,765,935)	(2,293,213)	(1,153,225)	(925,690)
年度(虧損)/溢利及年度全面 (虧損)/收益總額	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056	2,116,177	1,899,278
以下人士應佔年度(虧損)/溢利及 年度全面(虧損)/收益					
本公司權益持有人	(1,121,577)	(1,287,484)	2,174,639	2,072,219	1,900,954
非控股權益	(132,907)	(12,584)	16,417	43,958	(1,676)
	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056	2,116,177	1,899,278



www.kaisagroup.com

佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

電話：(852) 8202 6888