

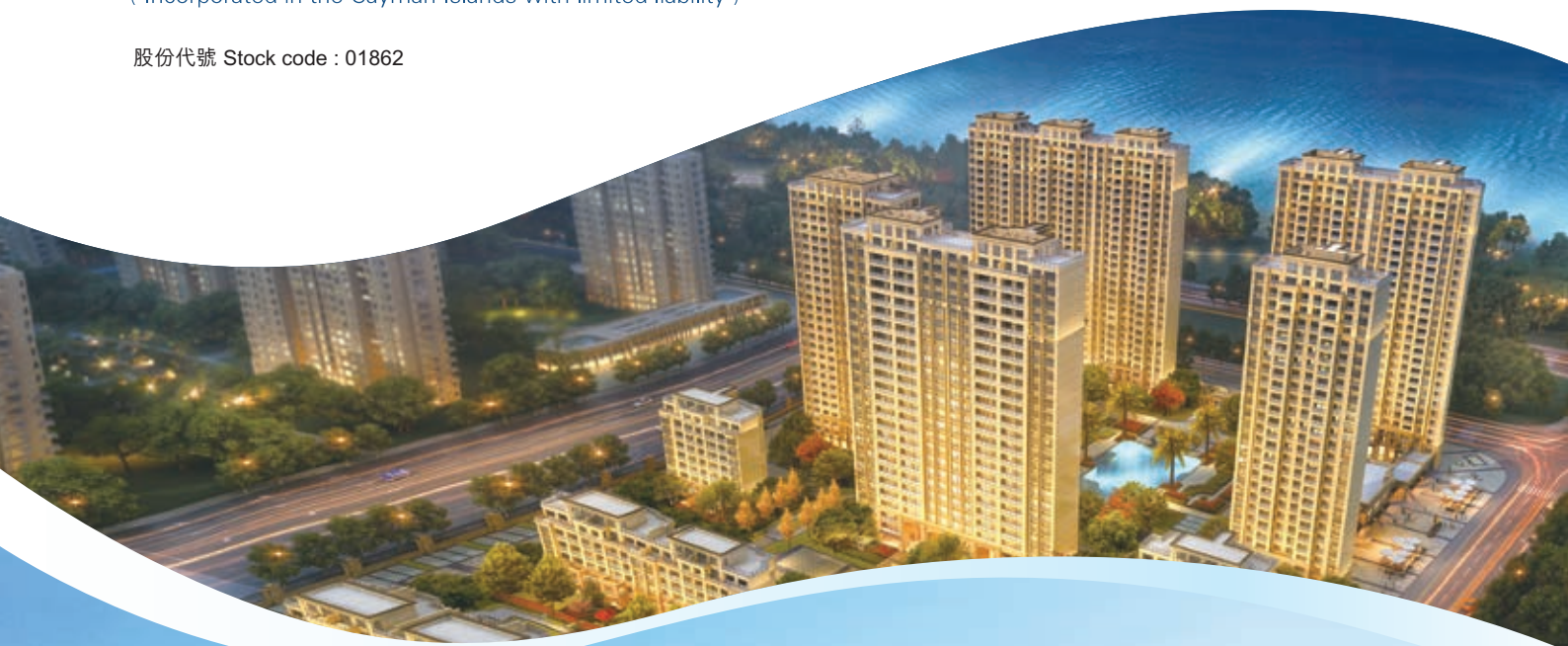
景瑞控股有限公司*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock code : 01862



* 僅供識別
For identification purpose only



目錄

公司簡介	2	合併財務報表	
公司資料	4	• 合併資產負債表	75
財務摘要	5	• 合併利潤表	77
主席致辭	6	• 合併全面收益表	78
主要物業明細	12	• 合併權益變動表	79
管理層討論與分析	16	• 合併現金流量表	81
董事及高級管理層	35	• 合併財務報表附註	83
企業管治報告	39	五年財務資料	204
董事會報告	51		
獨立核數師報告	68		



景瑞控股有限公司* (股份代號：01862) (「本公司」或「景瑞」) 及其附屬公司 (「本集團」) 是中國長江三角區域領先的住宅物業開發商之一。

本公司於1993年成立於上海，於2013年10月31日在香港聯合交易所有限公司主板上市。隨着2016年成功落子南京，景瑞的業務版圖已全方位的覆蓋長三角地區一、二線城市。2017年2月景瑞順利進軍北京，至此，景瑞已戰略佈局中國四大直轄市，共計在中國17個城市設立業務。

根據中國指數研究院的資料，本集團於2012年、2013年及2014年躋身於長江三角洲地區十大開發商之一。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，本集團自2011年起，已連續五年榮獲中國房地產百強企業稱號，2017年被授予「2017中國房地產百強企業」40強。

本集團堅持以改革創新贏得市場機遇，不斷優化發展理念，及時調整戰略佈局，於2016年初步實現戰略轉型升級，強調在打造「客戶價值」導向下，加強以客戶需求為核心的差異化產品打造。同時加速「輕資」發展，以基金化運作的輕資運營和以「客戶洞見」為核心的價值設計能力的雙輪驅動業務模式，助本集團規模增長。

展望未來，景瑞還將不斷調整優化結構，積極加大產品和服務模式創新，通過多元化的融資和合作方式，深化客戶互信，拓展市場交流，達致融資模式與能力領先，實現有質量的規模化快速增長，致力於成為中國的「鐵獅門」。

* 僅供識別

公司資料

公司名稱

景瑞控股有限公司*

執行董事

閻浩先生 (聯席主席兼首席執行官)
陳新戈先生 (聯席主席)
楊鐵軍先生 (執行總裁)
許朝輝先生 (副總裁)

獨立非執行董事

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

審核委員會

錢世政先生 (主席)
盧永仁博士
韓炯先生

薪酬委員會

韓炯先生 (主席)
盧永仁博士
陳新戈先生

提名委員會

閻浩先生 (主席)
韓炯先生
盧永仁博士

風險管理委員會

錢世政先生 (主席)
韓炯先生
盧永仁博士

聯席公司秘書

李建杰先生
黎少娟女士 (FCIS, FCS)

授權代表

許朝輝先生
李建杰先生

公司網站

www.jingruis.com

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

中國主要營業地點及總辦事處

中國
上海市淞虹路207號明基商務廣場B座8樓

* 僅供識別

香港主要營業地點

香港
港灣道26號
華潤大廈43樓09室

法律顧問

有關香港法律：

盛信律師事務所
香港中環花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：

國浩律師事務所
中國上海市北京西路968號
嘉地中心23-25層

有關開曼群島法律：

Walkers
香港中環遮打道18號
歷山大廈1501-1507室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

股份代碼

01862

香港證券登記處

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

主要往來銀行

香港
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國銀行(香港)有限公司

中國

中國農業銀行(上海分行)
中國建設銀行(上海分行)
中國銀行(上海分行)
上海銀行(上海分行)

關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度				變動 %
	2016年		2015年		
	人民幣 百萬元	佔收入比 %	人民幣 百萬元	佔收入比 %	
收入	15,051.3	100.0	5,759.1	100.0	161.3
毛利	610.3	4.1	173.2	3.0	252.4
年度利潤／(虧損)					
－ 包括非控股權益	163.4	1.1	(289.3)	(5.0)	不適用
－ 股東權益應佔	106.3	0.7	(352.7)	(6.1)	不適用
核心淨利潤／(虧損) (不包括公允價值收益)					
－ 包括非控股權益	102.6	0.7	(441.4)	(7.7)	不適用
－ 股東權益應佔	82.6	0.5	(505.1)	(8.8)	不適用

關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度		變動 %
	2016年	2015年	
合約銷售金額(人民幣百萬元)	16,784.9	8,695.3	93.0
合約銷售面積(平方米)	1,353,371.3	810,816.9	66.9
合約銷售均價(人民幣元／平方米)	12,402.3	10,724.1	15.7

關鍵比率指標：

	2016年 %	2015年 %
毛利率(%)	4.1	3.0
資產週轉率(%) ⁽¹⁾	44.6	20.6
股本回報率(%) ⁽²⁾	3.5	(6.0)
淨債務與調整後資本比率(%) ⁽³⁾	51	135

(1) 等於有關年度的收入除以年初和年末總資產的平均值計算

(2) 等於年度利潤／(虧損)除以年初及年末總權益的平均數乘以100%

(3) 等於有關期間末的淨債務(即借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金)除以總權益加應付附屬公司非控股權益款項再乘以100%

主席致辭

展望未來，景瑞將致力於打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式，做強住宅開發增量業務，同時開拓存量業務。逐步培養以「募投管退」為核心的資管能力及以「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心的價值設計能力。

未來，景瑞將完成從「重資粗放式」的地產開發模式，向「輕資精細化」的服務模式轉變，實現成為最具客戶洞見的資產管理者及價值設計服務提供商的願景，為業績增長帶來持續的動力，成為股東和投資者的價值創造者。

閔浩
陳新戈
聯席主席

尊敬的各位股東：

本人謹代表景瑞控股有限公司*（「景瑞」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」或「我們的」）截至2016年12月31日止年度（「報告期」或「年內」）之業務回顧及展望。

市場回顧

回顧2016年，全球經濟體受到多方因素的拖累，增長速度放緩，黑天鵝事件頻出。中國經濟進入「新常態」的關鍵期，經濟增長步伐放緩，供給側改革不斷深化。在中國政府「去庫存」新政的背景下，房地產迎來一系列政策利好，包括首付比例降低、放寬公積金購房政策、下調交易契稅比例、營改增等。

受惠於一系列政策累計效應的顯現，房地產市場在2015年的基礎上實現了「井噴」。國家統計局公佈數據顯示，2016年全國商品住宅成交量創歷史新高；全國商品住房的成交面積約13億平方米。全國房屋銷售金額為人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%。一線城市房價大幅上漲，部份熱點城市如上海、杭州等漲幅超過20%，不僅帶動了三四線城市的房價回升，也在很大程度上刺激了這些城市的去庫存。

在行業參與者方面，2016年全年，內地房企資產達過百億的，擴容至138家，總計市場份額升至五成，行業整合加速，開啟了房企規模化發展的新時代。在拿地融資方面，寬鬆的貨幣環境為房企融資提供便利，利率的明顯下調，提

* 僅供識別



高了企業拿地的積極性，其中一二線城市仍是房企拿地熱點，土地價格快速上升。

對於景瑞而言，2016年是戰略轉型升級，尋求內部「蝶變」的一年。未來，景瑞還將積極面對挑戰，守正出奇，實現向輕資產運營的轉型，緊抓市場發展機遇，實現有質量的快速增長，並通過強調售價及盈利紅線，實現利潤方面的規模增長，更重要的是，我們要堅持本質，做好產品和服務，服務好客戶，堅持景瑞「用心建築精彩生活」的使命。

本公司業績

年內，景瑞表現出緊抓市場持續向上窗口期的策略。年初，景瑞定下全年銷售人民幣100億元目標，而本集團上半年已順利完成61%。截至2016年8月31日，景瑞實現合約銷售額達到98.4億元，同期創下銷售額歷史新高。截至2016年12月31日止年度，景瑞實現年累計合約銷售額約為人民幣167.8億元，同比去年大增93%，比年中調整後的銷售目標人民幣125億超額完成34%。景瑞全年業績跨越式的增長，離不開對宏觀市場積極研判和對房地產市場的深刻洞察。

除此以外，景瑞業績創新高，也得益於本公司深耕一二線的佈局戰略。在把握土地出讓窗口期，通過公開招拍掛競得杭州、寧波、蘇州等多個重點城市的優質地塊的同時，積極採用併

主席致辭



購合作的方式，實現佈局突破。年內，景瑞完成上海景瑞•尚濱江、杭州景瑞•申花郡、天津景瑞•悅府及南京景瑞•春風十里在內的項目併購。截至2016年12月31日止年度，在本集團的可售貨值中，一二線城市佔比已達從55%上升至80%，土地儲備約302.3萬平方米，預期將為本集團未來二至三年的發展提供動能，有助於持續推動本集團業績穩步發展。

另外，隨着近二十年房地產市場的快速發展，一線及部份二線城市已從「增量市場」轉向「存量市場」。景瑞已關注到這點，已在上海及北京開展城市更新業務，成功收購上海景瑞•尚濱江及北京三全公寓項目。未來，景瑞將持續針

對北京、上海等一線城市及強二線城市的寫字樓和服務式公寓的優質運營資產，以基金化運作為核心，透過建立基金架構，充分調動多渠道資金，積極挖掘存量資產。

而在融資方面，本公司間接全資附屬公司景瑞地產（集團）有限公司（「景瑞地產（集團）」）於2016年3月首次於國內成功公開發行第一期人民幣15億元的境內公司債券，期限為五年，票息率為5.88%。2016年9月，景瑞地產（集團）成功非公開發行第一期境內公司債券。第一期基礎規模為人民幣5億元，超額配售人民幣5億元，共計發行人民幣10億元，期限為3年，票息率6.75%。融資率不斷降低、債務結構持續改善，

負債率的下降，穩健的財務策略，無疑為景瑞持續深耕上海大本營，加快全國一二線城市部署，及業務增長提供了強大的資金支持。

向「客戶洞見」及「輕資運營」雙輪驅動模式戰略轉型

景瑞認識到，進入「白銀時代」，房地產行業儘管在持續的需求下保持平穩，但利潤下降、行業整合加速兩極分化已成大勢，促使中小型房企謀求革新及轉型以維持發展。而同時，資本市場對房企成長性的評估視角也發生了改變，逐步青睞向輕資產、客戶服務為導向的業務轉型的企業。

因時制宜，景瑞繼續積極主動調整發展戰略，優化發展理念，重新明確了戰略轉型方向和目標，即：同時打造基金化運作的「輕資精細化」運營模式和以「客戶價值」為導向的客戶價值設計，目標成為最具「客戶洞見」的資產管理者及價值設計服務提供商。

2016年，景瑞明確了旗下三大業務板塊，包括景瑞資產管理、景瑞地產、合福資本。由此，本集團建立起整合房地產開發各環節的核心能力，在不斷強化以客戶價值為導向的核心房地產開發業務的同時，加速資本與房地產業務的融合，進入附加值更高的地產服務和地產金融環節以實現彎道超車。

輕資運營助力企業增強金融屬性

2016年，央企國企重組帶動行業整合趨勢加劇，房企和資本融合，已成為眾多房企轉型探索的新方向，並且國際上也不乏成功轉型案例，鐵獅門起家於房地產開發商，伴隨着美國地產市場的趨於成熟，鐵獅門緊跟形勢，建立起從前期收購和建設，到後期的租賃和物業管理，以及成熟的資本市場運作等各環節的核心能力，成功的從房地產開發商轉型成為輕資管理者。



主席致辭

鐵獅門的案例，同樣值得景瑞借鑑，作為24年老牌房企，景瑞已擁有成熟的地產開發經驗，但為本公司未來更好發展，突破目前發展瓶頸，景瑞應逐步培養以「募投管退」為核心的資管能力，以新型的企業服務公司為目標，從「重資粗放式」的地產開發模式，向「地產+金融」的「輕資」商業模式轉型，在房地產核心業務鞏固完善的同時，探索多元化的投資及融資渠道，以此降低融資成本，提升回報利潤，真正意義上打通金融與產業，實現本公司未來可持續發展。

年內，景瑞與東方資產管理股份有限公司（「東方資產」）訂立了戰略合作協議，就是景瑞邁向「輕資」運營的第一步。協議中指出，雙方共同就地產投資及融資領域、資產管理、基金合作等多方面展開深層次、多元化的戰略合作。景瑞將藉此發揮專業的運營優勢，提升本公司的效率和產出，同時降低投資風險。

客戶價值導向提升服務能力

景瑞深知，隨着時代的發展，「家」已不僅僅是庇護的場所，更是舒適的生活寄託。景瑞歷來以客戶需求為導向，善於捕捉消費者需求的精細化和多樣化。針對每個人對於不同生活的需求，自2015年起，景瑞就一改以往粗放式的產品，明確了以「定制」為核心突破點的產品策略，圍繞客戶需求，提供差異化產品及服務。

2016年，是景瑞「定制化」呈現元年。我們以客戶需求為核心，圍繞「客戶價值設計」，從辨識客戶及深挖用戶需求入手，將「客戶洞見」注入到產品、服務、質量等各環節，為客戶提供端到端的全套解決方案，實現差異化產品及服務的一站式交付。

目前，景瑞已逐步憑藉「客戶需求」和「品牌價值」相結合的差異化品牌特色，迅速打開市場，年內實現了30%以上定制精裝率。其中，本集團首個定制化落地項目杭州景瑞·申花壹號院，將「ePLUS定制體系」全面深化，持續為本集團貢獻穩定銷售業績；上海定制化項目上海景瑞·法蘭雲廷落地並成功交付，創下兩度開盤、兩度售罄的銷售佳績，鞏固了景瑞在基地城市上海的市場份額及品牌效益；杭州景瑞·天賦，作為景瑞首個定制空間設計的落地項目，享有成熟的定型結構體系，也將於2017年入市。

未來展望

2017年，房地產行業挑戰與機遇並存。重點一二線城市調控升級，土地市場爭奪白熱化，市場將再一次迎來短週期拐點。然而，相對寬鬆的貨幣政策、快速城鎮化勢不可擋的趨勢，以及工業4.0時代下的個性化需求，又將繼續推動房地產行業由粗放發展到能力提升的轉變，中國的房地產無疑仍存在巨大發展空間。景瑞將



審時度勢，鞏固和發展以「客戶洞見」及「輕資」為核心的發展策略，以全面提升企業發展能力和潛力。

展望未來，景瑞將致力於打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式，做強住宅開發增量業務，同時開拓存量業務。逐步培養以「募投管退」為核心的資管能力及以「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心的價值設計能力。

景瑞逐步將「輕資」全方位滲透到運營模式及盈利模式。通過以基金化運作為核心深耕高潛城市的開發項目，及北京、上海等一線城市寫字樓和服務式公寓的優質運營資產，長遠而言，景瑞還將透過建立基金架構，充分調動多渠道資金，用於投資增量和存量資產，發展及鞏固以募投管退為核心的資產管理服務及客戶價值服務。

同時，景瑞將圍繞「客戶價值設計」的專業服務，打造並輸出系統化能力。從「客戶」、「價值」、「兌價」、「互動」及「實施」五方面來全面定義以客戶為核心的產品研發和商業模式，形成一套方法論，一系列工具包和明確的產品和解決方案，為客戶提供全方位生活服務，以此踐行景瑞「用心建築精彩生活」企業使命。

未來，景瑞將完成從「重資粗放式」的地產開發模式，向「輕資精細化」的服務模式轉變，實現成為最具客戶洞見的資產管理者及價值設計服務提供商的願景，為業績增長帶來持續的動力，成為為股東和投資者的價值創造者。

景瑞控股有限公司

聯席主席

閔浩

陳新戈

主要物業明細

竣工及部份竣工項目

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 平方米	項目歸屬於 本集團的 權益百分比 %	權益後 建築面積 平方米
上海景瑞•生活廣場	商業	25,442	100	25,442
上海景瑞•城中公園 一期	綜合	8,395 8,395	80	6,716
上海景瑞•尚濱江	商辦	19,273	100	19,273
重慶景瑞•御藍灣	住宅	21,545	100	21,545
杭州景瑞•申花壹號院 一期	住宅	11,315 11,315	100	11,315
杭州景瑞•申花郡	住宅	7,500	100	7,500
杭州景瑞•御華府	住宅	10,868	51	5,543
杭州景瑞•御藍灣 一期 二期	住宅	6,618 4,379 2,239	100	6,618
湖州景瑞•望府	住宅	21,269	100	21,269
寧波景瑞•望府	住宅	3,752	100	3,752
寧波景瑞•上府	住宅	2,434	100	2,434
寧波景瑞•海港城	商業	65,422	50	32,711
舟山景瑞•半島灣	住宅	6,349	100	6,349
紹興景瑞•望府 一期 二期 三期 四期	住宅	109,460 1,834 16,840 17,801 72,985	100	109,460

主要物業明細

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 平方米	項目歸屬於 本集團的 權益百分比 %	權益後 建築面積 平方米
紹興景瑞•御江山	住宅	5,549	100	5,549
台州景瑞•望府	住宅	2,484	100	2,484
蘇州景瑞•望府 二期	住宅	299 299	100	299
蘇州景瑞•翡翠灣 二期	住宅	6,295 6,295	70	4,407
無錫景瑞•望府 一期 二期	住宅	50,932 3,602 47,330	100	50,932
常州景瑞•望府 一期 二期	住宅	44,584 696 43,888	51	22,738
常州景瑞•曦城	住宅	9,814	100	9,814
南通景瑞•望府 一期 二期	住宅	2,019 1,246 773	100	2,019
南通景瑞•御江山	住宅	14,393	100	14,393
揚州景瑞•望府	住宅	3,015	100	3,015
泰州景瑞•榮御藍灣	住宅	1,483	100	1,483
合計		460,509		397,060

主要物業明細

在建及待建項目

項目	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 平方米	待建 建築面積 平方米	項目歸屬	權益後 建築面積 平方米
					於本集團的 權益百分比 %	
上海景瑞•城中公園 ⁽¹⁾	綜合		151,175	39,628	80	152,642
二期		2018/4/30	151,175			
三期		2018/12/20		39,628		
天津景瑞•悅府	住宅	2017/11/30	112,366		70	78,656
重慶景瑞•西聯社	住宅	2017/11/15	32,916		51	16,787
杭州景瑞•天賦	住宅	2018/9/30	114,038		51	58,159
杭州景瑞•申花壹號院	住宅		102,251		100	102,251
二期		2017/8/30	102,251			
寧波景瑞•緹香郡	住宅	2018/8/25	121,628		47	57,408
寧波景瑞•紅翎台	住宅	2017/10/30	120,594		100	120,594
寧波景瑞•海志府	住宅	2018/10/30	123,047		50	61,524
寧波景瑞•姜山3號項目	住宅	2019/9/30		111,188	100	111,188
舟山景瑞•豪布斯卡	住宅			63,659	100	63,659
三期		2018/12/1		63,659		
紹興景瑞•望府	住宅		17,696	36,306	100	54,002
五期		2017/11/30	17,696	36,306		
紹興景瑞•御江山	住宅		71,850		100	71,850
二期		2017/12/8	71,850			

主要物業明細

項目	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 平方米	待建 建築面積 平方米	項目歸屬	權益後 建築面積 平方米
					於本集團的 權益百分比 %	
紹興景瑞•曦之湖 ⁽²⁾	住宅	2017/8/31	274,120		51	139,801
蘇州景瑞•翡翠灣 四期	住宅	2018/5/15	87,967 87,967		70	61,577
蘇州景瑞•望府 五期	住宅	2017/12/15	70,578 70,578		100	70,578
蘇州景瑞•御江山 三期	住宅	2017/8/30	53,747 53,747		100	53,747
蘇州景瑞•東環之歌	住宅	2017/12/15	137,362		100	137,362
蘇州景瑞•無雙	住宅	2018/12/15	141,761		100	141,761
無錫景瑞•望府 三期	住宅	2017/8/30	116,691 116,691		100	116,691
常州景瑞•望府 三期	住宅	2018/12/1		114,233 114,233	51	58,259
南京景瑞•春風十里	住宅	2017/10/31	37,291		100	37,291
南通景瑞•御府 ⁽³⁾ 一期	住宅	2017/12/20	310,034 123,115		100	310,034
二期		2017/12/26	186,919			
合計			2,197,112	365,014		2,075,821

附註：

- (1) 該項目坐落於中國上海市青浦區城中北路588弄。
- (2) 該項目坐落於中國浙江省紹興市越城區王家莊路南側規劃3號路西側。
- (3) 該項目坐落於中國江蘇省南通市開發區通富南路82號。

管理層討論與分析

業務概覽

2016年本集團實現合約銷售額約人民幣16,784.9百萬元；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為1,353,371平方米（「**平方米**」）。同時，本集團實施強有力的銷售回款管理，於年內物業銷售回款達到人民幣16,128.6百萬元，佔年內合約銷售額約96.1%。

年內，本集團的合約銷售額主要分佈於中國12個城市的26個開發項目，約佔總合約銷售額的94.0%左右。本集團於2016年相繼推出10個首次預售的新開發項目，合約銷售額約佔總合約銷售額的27.3%，主要包括上海景瑞•尚濱江、上海景瑞•法蘭雲廷、上海景瑞•@WAY遇道、天津景瑞•悅府、杭州景瑞•申花郡、寧波景瑞•緹香郡、寧波景瑞•海志府、重慶景瑞•西聯社、蘇州景瑞•東環之歌及南京景瑞•春風十里等項目；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總合約銷售額的72.7%，主要包括上海景瑞•城中公園、杭州景瑞•申花壹號院、寧波景瑞•紅翎台、蘇州景瑞•望府、蘇州景瑞•御江山、無錫景瑞•望府及南通景瑞•御

府等項目。本集團堅持快速週轉的銷售經營策略以及強有力的銷售回款管理，實現高額投資回報、改善現金流並降低流動資金風險，還為本集團帶來強勁增長及可持續發展。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣14,737.4百萬元，較去年增長162.8%，主要由於上海景瑞•法蘭雲廷、蘇州景瑞•御江山、蘇州景瑞•望府、南通景瑞•望府、南通景瑞•御江山、台州景瑞•望府、寧波景瑞•望府、寧波景瑞•上府、寧波景瑞•海港城、杭州景瑞•御藍灣、杭州景瑞•御華府、杭州景瑞•申花壹號院及杭州景瑞•申花郡等項目錄得增長。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入97.9%，物業銷售為本集團最為主要的經營業務。本集團還為其所有的自有開發項目提供物業管理服務，以提升項目價值，為本集團的項目贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

管理層討論與分析

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2016年我們分別在上海、杭州、蘇州、寧波、南京及天津等城市獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約986,150平方米，總對價約為人民幣7,376百萬元，每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣7,480元。於2016年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為3,022,635平方米。總建築面積較去年下降主要由於(i)年內交付建築面積較上年增長92.9%，(ii)年內出售天津景瑞·英郡及上海景瑞·虹口項目減少建築面積約468,939平方米及(iii)下半年中國國內一級土地市場競爭激烈，土地成交價格持續處於高位，故本公司認為應堅持謹慎投資態度。我們預期土地儲備可以滿足本集團未來二至三年的開發需要。我們相信，我們的土地儲備多位於中國長三角地區一二線核心城市，這樣更加有利於深耕長三角地區的發展策略。

本集團始終堅持穩健的財務管理原則，注重維持健康的現金流及保證資金安全。於2016年3月，本公司的中國間接全資附屬公司景瑞地產（集團）公開發行中國境內公司債券，發行規模為人民幣15億元，票面利率為5.88%，年期為五年，隨附發行後第三年末發行人調整票面利率選擇權及投資者要求發行人購回債券選擇權；於2016年9月，景瑞地產（集團）非公開發行首批中國境內公司債券，發行規模為人民幣10億元，票面利率為6.75%，年期為三年，隨附首年末發行人調整票面利率選擇權及持有人回售選擇權。我們認為該兩次發行將有效地降低我們的融資成本，進一步優化我們的債務結構。

年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2016年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣10,724.6百萬元。同時未動用銀行授信額度約為人民幣3,123.0百萬元。於2016年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率約為51%，我們認為現時的負債水平針對本公司目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水平與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

管理層討論與分析

我們是一家以客戶為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

業務回顧

物業發展

於2016年，本集團的合約銷售額約達人民幣16,784.9百萬元，我們已銷售的總合約建築面積約為1,353,371平方米。合約銷售額主要來自浙江及江蘇區域。來自浙江及江蘇區域的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣6,494.9百萬元及人民幣7,358.8百萬元，分別佔總合約銷售額的38.7%及43.8%。

2016年本集團合約銷售額明細

下表載列於2016年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞·城中公園	14,069	419	29,781
上海景瑞·尚濱江	411	46	111,922
上海景瑞·法蘭雲廷	28,554	807	28,262
上海景瑞·@WAY遇道	5,919	289	48,826
天津			
天津景瑞·陽光尚城	512	3	5,859
天津景瑞·英郡	45,933	233	5,073
天津景瑞·悅府	55,468	579	10,438
重慶			
重慶景瑞·御藍灣	22,351	161	7,203
重慶景瑞·西聯社	15,958	137	8,585
直轄市區域小計	189,175	2,674	14,135

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約平均售價 (「平均售價」)
	平方米	人民幣百萬元	人民幣元／ 平方米
杭州			
杭州景瑞•御藍灣	14,168	107	7,552
杭州景瑞•御華府	61,677	559	9,063
杭州景瑞•申花壹號院	40,048	1,350	33,710
杭州景瑞•申花郡	15,662	434	27,710
寧波			
寧波景瑞•望府	3,240	38	11,728
寧波景瑞•上府	17,488	240	13,724
寧波景瑞•紅翎台	51,237	575	11,222
寧波景瑞•海港城	13,343	157	11,766
寧波景瑞•緹香郡	84,200	1,095	13,005
寧波景瑞•海志府	16,248	395	24,311
紹興			
紹興景瑞•上府	(404)	(4)	不適用
紹興景瑞•望府	56,885	570	10,020
紹興景瑞•御江山	38,180	231	6,050
紹興景瑞•曦之湖	62,563	398	6,361
湖州			
湖州景瑞•西西那堤	369	2	5,420
湖州景瑞•望府	16,746	213	12,719
舟山			
舟山景瑞•豪布斯卡	177	1	5,649
舟山景瑞•半島灣	20,800	108	5,192
台州			
台州景瑞•望府	2,987	26	8,704
浙江區域小計	515,614	6,495	12,596
蘇州			
蘇州景瑞•榮御藍灣	2,323	28	12,053
蘇州景瑞•翡翠灣	36,438	287	7,876
蘇州景瑞•望府	71,854	1,222	17,007
蘇州景瑞•御江山	93,321	1,498	16,052
蘇州景瑞•東環之歌	41,133	628	15,268
南京			
南京景瑞•春風十里	7,738	163	21,065

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約平均售價 (「平均售價」)
	平方米	人民幣百萬元	人民幣元／ 平方米
常州			
常州景瑞·望府	34,994	387	11,059
無錫			
無錫景瑞·望府	119,220	994	8,338
南通			
南通景瑞·望府	1,832	10	5,459
南通景瑞·御府	200,367	1,860	9,283
南通景瑞·御江山	37,306	270	7,237
揚州			
揚州景瑞·望府	-	(1)	不適用
泰州			
泰州景瑞·榮御藍灣	2,056	13	6,323
江蘇區域小計	648,582	7,359	11,346
車位(個數)	2,200	257	-
總計	1,353,371⁽¹⁾	16,785	12,402

附註：

(1) 未包括車位面積

土地儲備

於2016年12月31日，本集團的土地儲備合計約3,022,635平方米，權益面積則為約2,472,881平方米。全部土地儲備的平均成本(按預計總建築面

積計算)約為每平方米人民幣3,708.8元。自2017年1月1日至2017年3月29日止，本集團出售寧波姜山3號地塊60%的股權，在北京另購得60間物業及收購寧波潘火項目25%的股權。於2017年3月29日，本集團的土地儲備合計約3,053,497平方米，權益面積則為約2,418,879平方米。

管理層討論與分析

截至2016年12月31日止年度本集團的土地儲備明細（按城市分佈）

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團權益 建築面積 平方米	佔 本集團權益 建築面積 百分比 %
直轄市區域				
上海	243,913	8.1	204,074	8.3
天津	112,366	3.7	78,656	3.2
重慶	54,461	1.8	38,332	1.5
小計	410,740	13.6	321,062	13.0
浙江區域				
杭州	252,590	8.4	191,386	7.7
寧波	548,065	18.1	389,611	15.8
紹興	514,981	17.0	380,662	15.4
台州	2,484	0.1	2,484	0.1
湖州	21,269	0.7	21,269	0.9
舟山	70,008	2.3	70,008	2.8
小計	1,409,397	46.6	1,055,420	42.7
江蘇區域				
蘇州	498,009	16.5	469,730	19.0
南京	37,291	1.2	37,291	1.5
無錫	167,623	5.6	167,623	6.8
常州	168,631	5.6	90,811	3.6
南通	326,446	10.8	326,446	13.2
揚州	3,015	0.1	3,015	0.1
泰州	1,483	0.0	1,483	0.1
小計	1,202,498	39.8	1,096,399	44.3
總計	3,022,635	100.0	2,472,881	100.0

於2016年，我們分別在上海、杭州、蘇州、寧波、南京及天津等城市獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約986,150平方米，總對價約為人民幣7,376百萬元，每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣7,480元。

自2017年1月1日至2017年3月29日止，本集團新增收購了在北京的60間物業及寧波潘火項目25%的股權，預計總建築面積約30,862平方米，總對價約人民幣820百萬元。

管理層討論與分析

截至2016年12月31日止年度的土地收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計 總建築 面積	預計地上 總建築 面積	平均		
							地價	平均土地 成本（按 預計總 建築面積 計算）	土地成本 （按預計 地上 總建築 面積計算）
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣 百萬元	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米
上海	上海景瑞•尚濱江	商業	100	8,280	31,466	19,273	1,353	42,999	70,202
杭州	杭州景瑞•天賦	住宅	51	32,666	107,865	71,865	1,411	13,081	19,634
杭州	杭州景瑞•申花郡	住宅	100	24,952	73,940	54,894	460	6,221	8,380
蘇州	蘇州景瑞•東環之歌	住宅	100	54,461	136,057	108,922	646	4,748	5,931
蘇州	蘇州景瑞•無雙	住宅	100	77,910	133,871	78,689	1,551	11,586	19,711
寧波	寧波景瑞•緹香郡	住宅	47	45,066	120,832	90,132	362	2,996	4,016
寧波	寧波景瑞•海志府	住宅	50	32,474	120,927	90,927	817	6,756	8,985
寧波	寧波姜山3號地塊	住宅	100	41,088	111,188	82,176	348	3,130	4,235
南京	南京景瑞•春風十里	住宅	100	18,158	37,638	27,036	257	6,828	9,506
天津	天津景瑞•悅府	住宅	70	61,986	112,366	92,979	171	1,522	1,839
總計				397,041	986,150	716,893	7,376	7,480	10,289

自2017年1月1日至2017年3月29日止的物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計 總建築 面積	預計地上 總建築 面積	平均		
							地價	平均物業 成本（按 預計總 建築面積 計算）	物業成本 （按預計 地上 總建築 面積計算）
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣 百萬元	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米
北京	三全公寓項目	住宅	100	3,000	6,661	6,661	643	96,532	96,532
寧波	潘火項目	住宅	25	16,134	24,201	24,201	177	7,314	7,314
總計				19,134	30,862	30,862	820	26,570	26,570

管理層討論與分析

銷售物業的收入

2016年銷售物業的收入約人民幣14,737.4百萬元，較去年增長162.8%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入總額百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元／平方米
上海				
上海景瑞•@WAY遇道	259,115	1.8	5,597	46,295
上海景瑞•城中公園	142,559	1.0	6,980	20,424
上海景瑞•法蘭雲廷	547,393	3.7	19,995	27,376
江蘇省				
蘇州景瑞•御江山	727,105	4.9	79,438	9,153
蘇州景瑞•翡翠灣	159,771	1.1	16,128	9,906
蘇州景瑞•望府	1,266,032	8.6	109,832	11,527
南通景瑞•望府	980,503	6.7	137,068	7,153
南通景瑞•御江山	921,419	6.2	128,190	7,188
揚州景瑞•望府	393,459	2.7	51,213	7,683
無錫景瑞•望府	277,307	1.9	44,322	6,257
浙江省				
湖州景瑞•望府	191,192	1.3	14,587	13,107
舟山景瑞•半島灣	125,379	0.8	24,376	5,144
紹興景瑞•望府	413,545	2.8	39,953	10,351
紹興景瑞•上府	389,495	2.6	71,328	5,461
台州景瑞•望府	692,094	4.7	48,045	14,405
寧波景瑞•望府	784,979	5.3	87,113	9,011
寧波景瑞•上府	1,279,746	8.7	93,767	13,648
寧波景瑞•海港城	546,507	3.7	45,774	11,939
杭州景瑞•御藍灣	754,365	5.1	116,867	6,455
杭州景瑞•御華府	1,309,781	8.9	140,780	9,304
杭州景瑞•申花壹號院	1,277,704	8.7	53,307	23,969
杭州景瑞•申花郡	840,648	5.7	41,210	20,399
重慶				
重慶景瑞•御藍灣	181,595	1.2	27,128	6,694
其他項目	102,415	0.7	15,722	6,514
小計	14,564,108	98.8	1,418,720	10,266
停車位	173,288	1.2	8,111	—
總計	14,737,396	100.0	—	—

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，我們在中國及香港僱用共2,540名全職僱員，其中633名僱員從事房地產開發業務，1,907名從事物業管理、客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們亦於2013年10月6日採納了首次公開發售前股份獎勵計劃，藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。首次公開發售前股份獎勵計劃的詳情載於本年報「董事會報告－首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

本集團於截至2016年12月31日止年度的員工成本為人民幣405.8百萬元（截至2015年12月31日

止年度：人民幣269.4百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣4.4百萬元（截至2015年12月31日止年度：人民幣14.6百萬元）。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2016年12月31日止年度，本集團收入達人民幣15,051.3百萬元，較去年人民幣5,759.1百萬元增長161.3%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。下表載列於所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

按業務分部劃分之收入

	2016年		2015年		按年變動
	估收入總額 之百分比		估收入總額 之百分比		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
銷售物業	14,737,396	97.9	5,608,426	97.4	162.8
物業管理	164,905	1.1	96,538	1.7	70.8
物業裝修	69,181	0.5	32,449	0.6	113.2
租金收入	10,663	0.1	8,561	0.1	24.5
其他	69,132	0.4	13,142	0.2	426.0
總計	15,051,277	100.0	5,759,116	100.0	161.3

管理層討論與分析

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的97.9%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

年內，本集團所交付的物業主要為上海景瑞·法蘭雲廷、蘇州景瑞·御江山、蘇州景瑞·望府、南通景瑞·望府、南通景瑞·御江山、台州景瑞·望府、寧波景瑞·望府、寧波景瑞·上府、寧波景瑞·海港城、杭州景瑞·御藍灣、杭州景瑞·御華府、杭州景瑞·申花壹號院及杭州景瑞·申花郡。銷售物業的收入由2015年的約人民幣5,608.4百萬元增長約162.8%至2016年的約人民幣14,737.4百萬元，主要由於年內交付建築面積較上年增加所致。

物業管理收入指我們透過我們的全資附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2016年，本集團物業管理收入約人民幣164.9百萬元，較去年增加約70.8%。物業管理收入在絕對金額方面均穩定增加，主要由於我們竣工物業的總面積持續增長所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。於2016年，本集團該等收入約人民幣69.2百萬元，較去年增長113.2%，主要由於裝修業務於年內上升所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。我們租金收入的一大部份通過租賃上海景瑞·生活廣場的零售區而產生。於2016年，本集團租金收入約人民幣10.7百萬元，較去年有所上升。

管理層討論與分析

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部份包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2015年的人民幣5,585.9百萬元增長158.5%至2016年的人民幣14,441.0百萬元，主要由於(i)年內交付建築面積較上年增長92.9%，及(ii)2016年交付的物業每平方米單位成本增加所致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2016年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	5,850,775	40.5	2,937,834	52.6
土地使用權成本	6,473,495	44.8	1,638,923	29.3
資本化利息	1,134,021	7.9	308,520	5.6
小計：物業總成本	13,458,291	93.2	4,885,277	87.5
營業稅及附加費	657,270	4.6	326,134	5.9
完工待售或在建銷售 物業減值撥備	92,793	0.6	255,300	4.6
其他成本 ⁽¹⁾	232,644	1.6	119,222	2.0
總計	14,440,998	100.0	5,585,933	100.0
已交付總建築面積（平方米）	1,418,720		735,460	
已售物業的每平方米平均 成本（人民幣元） ⁽²⁾	9,486		6,642	
每平方米平均成本佔 平均售價的百分比	92.4		88.4	

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

(2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積（不包括停車場）。

毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣173.2百萬元增長252.4%至2016年的人民幣610.3百萬元。本集團截至2016年12月31日止年度錄得毛利率約4.1%，而截至2015年12月31日止年度則錄得約3.0%。我們的毛利率較上年略有上升，主要是由於本公司實行從三四線城市轉向一二線城市佈局調整的策略，主動收縮三四線城市的佈局並加大三四線城市去庫存力度。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2015年的人民幣203.3百萬元下降60.1%至2016年的人民幣81.1百萬元。2015年公允價值收益主要由上海景瑞·生活廣場及上海景瑞·城中公園的增值所致。而2016年公允價值收益主要由寧波景瑞·海港城的投資物業公允價值增加所致。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2015年的人民幣230.7百萬元增長77.0%至2016年的人民幣408.5百萬元。有關增加主要由於我們推出了更多新物業項目預售及銷售所致。

行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣269.1百萬元增長52.1%至2016年的人民幣409.2百萬元。增長主要由於員工成本及我們的業務擴張所產生的開支增加所致。

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由2015年的人民幣89.3百萬元下降10.7%至2016年的人民幣79.8百萬元。

2016年錄得其他收益為人民幣964.3百萬元，而2015年錄得其他虧損為人民幣52.7百萬元。2016年錄得其他收益主要來自出售天津景秀置業投資有限公司(「天津景秀」、上海佳靖投資有限公司(「上海佳靖」)和上海景麒房地產開發有限公司(「上海景麒」)實現的收益。於2016年11月，本集團與第三方恒大地產集團天津有限公司(「恒大天津」)訂立股份轉讓協議，據此，本集團出售其於天津景秀的全部股權，總對價為人民幣616,280,000元。該交易於2016年12月完成，出售收益人民幣557,096,000元被確認為其他收益。詳情請參閱本公司於2016年11月28日刊發有關出售天津景秀的公告。於2016年12月，本集團與第三方恒大地產集團有限公司(「恒大上海」)訂立股份轉讓協議，據此，本集團轉讓其於上海佳靖的全部股權，從而對上海佳靖和上海景麒失去控制權，出售收益人民幣358,712,000元被確認為其他收益。詳情請參閱下文「管理層討論與分析－重大收購及出售事項」一節，及本公司於2016年12月1日刊發有關出售上海佳靖的公告及日期為2017年1月24日的股東通函。2015年錄得其他虧損主要來自杭州一幅土地的延遲付款。

(融資成本)／財務收入淨額

我們的財務收入由2015年的人民幣38.5百萬元增長19.7%至2016年的人民幣46.1百萬元，主要因銀行存款利息收入增長所致。我們的融資成本由2015年的人民幣95.8百萬元增長49.1%至2016年的人民幣142.8百萬元。此乃主要由於2016年人民幣兌美元貶值，致令於2016年就我們以美元計值的優先票據確認匯兌虧損人民幣66.5百萬元的影响所致。

管理層討論與分析

所得稅開支

我們的所得稅開支由2015年的人民幣150.0百萬元增長314.4%至2016年的人民幣621.6百萬元，主要由於(i)出售天津景秀及上海佳靖實現的收益計提的中國企業所得稅；及(ii)年內竣工結算項目和收入較上年大幅增加所致。

年內利潤／(虧損)

2016年，我們的年內利潤為人民幣163.4百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣106.3百萬元。在不計及投資物業公允價值變化及相關遞延稅項的情況下，本公司的年內利潤為人民幣82.6百萬元。

永久資本工具持有人應佔利潤由2015年人民幣50.1百萬元增長42.7%至2016年人民幣71.5百萬元。

非控股權益由2015年應佔利潤為人民幣13.3百萬元下降208.3%至2016年應佔虧損為人民幣14.4百萬元。

流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2016年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括受限制現金)為人民幣10,724.6百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣及美元。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

貿易及其他應收款項和預付款項

於2016年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項和預付款項即期部分結餘為人民幣3,371.0百萬元(2015年12月31日：人民幣1,239.5百萬元)。於2016年12月31日的貿易及其他應收款項和預付款項增加主要由於出售天津景秀及上海佳靖股本權益的尚未支付對價所產生的應收款項人民幣540.4百萬元及由恒大天津及恒大上海承擔支付該等已出售附屬公司的貸款人民幣506.3百萬元所致。

於2016年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項和預付款項非即期部分結餘為人民幣572.7百萬元，包括投資預付款項人民幣141.5百萬元，及就本集團應收上海瑞策投資有限公司(「上海瑞策」)的股東貸款本金及利息合共人民幣431.2百萬元按年利率8%計算利息。股東貸款將於2019年10月到期。

貿易及其他應收款項和預付款項之詳細資料載於合併財務報表附註15。

借款

我們的未償還借款總額由2015年12月31日的人民幣10,336.2百萬元增加至2016年12月31日的人民幣13,221.4百萬元。於2016年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣3,123.0百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種分式：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2016年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣9,384.4百萬元(於2015年12月31日：人民幣10,885.0百萬元)，而為合營企業的銀行借款提供擔保總額則為人民幣1,420.0百萬元(於2015年12月31日：人民幣220.0百萬元)。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

管理層討論與分析

借款明細按借款類型劃分

	於12月31日		按年變動 %
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	562,850	2,773,367	(79.7)
銀行貸款，無抵押	-	100,000	(100.0)
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	2,155,271	79,200	2,621.3
加：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	1,013,220	2,565,900	(60.5)
信託融資安排，有抵押	229,000	294,527	(22.2)
即期借款總額	3,960,341	5,812,994	(31.9)
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	3,749,770	4,316,400	(13.1)
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	2,615,000	699,100	274.1
— 附有購回義務的權益	580,000	453,027	28.0
2019年到期的優先票據，有抵押	638,838	952,334	(32.9)
2018年到期的優先票據，有抵押	445,974	962,731	(53.7)
2021年到期的公司債券	1,484,530	-	不適用
2019年到期的公司債券	989,117	-	不適用
減：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	(1,013,220)	(2,565,900)	(60.5)
信託融資安排，有抵押	(229,000)	(294,527)	(22.2)
非即期借款總額	9,261,009	4,523,165	104.7
總計	13,221,350	10,336,159	27.9

管理層討論與分析

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2016年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	3,960,341	30.0	5,812,994	56.3
一至二年	3,788,514	28.6	1,851,100	17.9
二至五年	5,433,495	41.1	2,555,065	24.7
五年以上	39,000	0.3	117,000	1.1
總計	13,221,350	100.0	10,336,159	100.0

本集團截至2016年12月31日止的長期借款佔借款總額的比重達到70.0%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

借款成本

本集團於2016年及2015年12月31日銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為8.46%及9.68%。本集團於2016年12月31日銀行及其他借款主要為固定利率借款。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排產生的利息及匯兌虧損

	截至12月31日止年度		
	2016年	2015年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	58,926	19,160	207.5
— 費用化的融資活動產生的 匯兌虧損淨值	83,112	76,681	8.4
— 資本化金額	1,194,783	963,573	24.0
總計	1,336,821	1,059,414	26.2

管理層討論與分析

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	於12月31日	
	2016年	2015年
銀行貸款	7.30%	8.39%
信託融資安排	10.01%	10.27%
優先票據	14.20%	14.20%
公司債券	6.28%	—
加權平均實際利率	8.46%	9.68%

淨債務與調整後資本比率

於2016年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率為51%。淨負債與調整後資本比率按期末淨借款除以總權益及應付附屬公司非控股權益款項之和再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。我們的淨負債與調整後資本比率較2015年12月31日的135%改善84個百分點。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2016年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣14,273.5百萬元（2015年：人民幣7,219.3百萬元）。此外，我們就合營企業為人民幣1,420百萬元之若干銀行貸款提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2016年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

管理層討論與分析

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行及信託融資提供者的借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2014年及2015年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

可供出售金融資產

於2016年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2015年12月31日的約人民幣69.4百萬元增加1,205.5%至約人民幣906.0百萬元。可供出售金融資產即期部分的公允價值約人民幣251.8百萬元，主要為本集團持有的上海景麒剩餘股權。可供出售金融資產非即期部分的公允價值約為人民幣654.2百萬元，主要為對未上市股本證券和流動性機會資金的投資。

重大收購及出售事項

於2016年7月18日，本集團與Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited及Keen Achieve Limited (「賣方」) 簽訂買賣協議，購買Property Sky Limited的全部已發行股本。交易於2016年8月15日完成，本集團已向賣方支付915,605,297港元的總金額，並已償還Property Sky Limited欠付若干其他各方總額為人民幣91,214,448.25元（相當於107,843,609港元）的其他貸款。於完成後，Property Sky Limited、具智有限公司及豐永（上海）置業有限公司已分別成為本集團的全資附屬公司，其財務業績已合併計入本集團的財務報表。詳情請參閱本公司於2016年7月18日刊發有關收購Property Sky Limited的公告及日期為2016年9月23日的股東通函。

於2016年12月初，本集團同恒大上海簽訂股權轉讓協議，向恒大上海轉讓本集團全資持有的附屬公司上海佳靖，並由此也間接轉讓了上海佳靖持有的上海景麒49%股權。此外，本集團同意在滿足相應條件下向恒大上海轉讓上海景麒剩餘51%的股權（統稱「虹口出售」）。於2016年12月，本集團已將上海佳靖100%的股權過戶至恒大上海名下，並完成相關交接工作。按照股權轉讓協議中本集團對恒大上海作出的過渡期管理承諾，上海景麒的控制權已於2016年12月轉移至恒大上海，因此，從會計角度分析，上海景麒的財務業績及資產和負債自2016年12月起不再以本公司的間接全資附屬公司併入本集團的財務報表。本集團於上海景麒的餘下51%股權已於本公司的合併財務報表中入賬為按公平價值計量的可供出售金融資產。直至虹口出售完成後，本公司將不再持有上海佳靖及上海景麒任何權益，而可供出售金融資產將於本公司的合併財務報表中終止確認。虹口出售的對價為人民幣11.6億元，當中人民幣8.31億元將就股權及股東貸款均以現金支付，另外人民幣3.26億元將以指讓銀行貸款方式結算。詳情請參閱本公司於2016年12月1日刊發有關虹口出售的公告及日期為2017年1月24日的股東通函。

重大投資未來計劃

董事確認，於本年報日期，除本集團在物業發展的日常業務及潛在收購(i)上海滬泰房地產發展有限公司的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權（詳情請參閱本公司於2017年2月13日刊發有關建議收購事項的諒解備忘錄的公告）外，目前並無意作出任何重大投資。

未來展望

2017年，房地產行業挑戰與機遇並存。重點一二線城市調控升級，土地市場爭奪白熱化，市場將再一次迎來短周期拐點。然而，相對寬鬆的貨幣政策、快速城鎮化勢不可擋的趨勢，以及工業4.0時代下的個性化需求，又將繼續推動房地產行業由粗放發展到能力提升的轉變，中國的房地產無疑仍存在巨大發展空間。景瑞將審時度勢，鞏固和發展以「客戶洞見」及「輕資」為核心的發展策略，以全面提升企業發展能力和潛力。

管理層討論與分析

展望未來，景瑞將致力於打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式，做強住宅開發增量業務，同時開拓存量業務。逐步培養以「募投管退」為核心的資管能力及以「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心的價值設計能力。

景瑞逐步將「輕資」全方位滲透到運營模式及盈利模式。通過以基金化運作為核心深耕高潛城市的開發項目，及北京、上海等一線城市寫字樓和服務式公寓的優質運營資產，長遠而言，景瑞還將透過建立基金架構，充分調動多渠道資金，用於投資增量和存量資產，發展及鞏固以募投管退為核心的資產管理服務及客戶價值服務。

同時，景瑞將圍繞「客戶價值設計」的專業服務，打造並輸出系統化能力。從「客戶」、「價值」、「兌價」、「互動」及「實施」五方面來全面定義以客戶為核心的產品研發和商業模式，形成一套方法論，一系列工具包和明確的產品和解決方案，為客戶提供全方位生活服務，以此踐行景瑞「用心建築精彩生活」企業使命。

未來，景瑞將完成從「重資粗放式」的地產開發模式，向「輕資精細化」的服務模式轉變，實現成為最具客戶洞見的資產管理者及價值設計服務提供商的願景，為業績增長帶來持續的動力，成為為股東和投資者的價值創造者。

執行董事

閻浩先生，48歲，本集團創辦人之一及聯席主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為執行董事。閻先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閻先生亦為我們的提名委員會的主席。閻先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾20年經驗。閻先生於1993年與陳新戈先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。

陳新戈先生，48歲，本集團創辦人之一及聯席主席，於2013年10月6日獲委任為執行董事。陳先生與閻先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生亦為我們的薪酬委員會的成員。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並於2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。陳先生於1993年與閻先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閻先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。

楊鐵軍先生，46歲，本集團執行總裁，於2013年10月6日獲委任為執行董事。楊先生負責協助閻先生及陳先生落實本集團的總體戰略規劃及業務方向以及景瑞資產管理公司日常業務及管理。楊先生於1994年6月畢業於對外經濟貿易大學，獲得經濟學學士學位。其亦於2009年9月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並於2004年12月取得香港中文大學專業會計碩士學位。於1994年7月至1998年12月，楊先生擔任利安達會計師事務所會計師，隨後於1999年1月加入中國金茂（集團）有限公司，擔任包括財務經理及副總經理在內的多個職務，並於2003年12月獲委任為集團財務部總經理。離開中國金茂（集團）有限公司之後，楊先生於2009年10月加入方興地產（中國）有限公司任副財務總監。其於2010年12月加入本集團擔任首席財務官。楊先生於2016年6月獲委任為本集團執行總裁，並於2016年11月獲委任為本集團附屬資產管理公司總裁。

董事及高級管理層

許朝輝先生，49歲，本集團副總裁，於2013年10月6日獲委任為執行董事。許先生於1991年7月畢業於中山大學，取得經濟學學位，並於2001年6月取得北京大學工商管理碩士學位。許先生於畢業後加入中國科學器材公司擔任展覽部副經理，並於1999年8月離開該公司加入北京新華信商業風險管理有限公司。於2002年6月至2009年1月，許先生為北京正略鈞策企業管理諮詢有限公司（前稱北京新華信管理顧問有限公司）合夥人，主要負責房地產顧問業務。其於2009年2月加入本集團擔任戰略發展顧問，主要負責制定及調整我們的業務策略及相關執行計劃。戰略發展顧問亦負責監督及確保業務策略與我們的集中營運制度相一致及符合各項營運程序。許先生於2016年1月獲委任為天津公司總經理，負責天津公司的經營管理，並於2016年6月獲委任為本集團副總裁。

獨立非執行董事

韓炯先生，48歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。韓先生已獲委任為我們的審核

委員會成員、薪酬委員會主席、提名委員會成員及風險管理委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷。尤其是作為薪酬委員會主席，韓先生負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，並負責為僱員福利安排提供建議。韓先生於1992年7月畢業於華東政法大學，並於1993年2月取得中國律師資格。其於1992年7月加入上海金茂律師事務所，1998年12月離職時為該律師事務所律師。韓先生為通力律師事務所（於1998年9月成立）創辦合夥人，現為該律師事務所的合夥人。於2005年1月至2007年4月，韓先生曾任中國證券監督管理委員會第七屆及第八屆股票發行審核委員會委員，於2005年6月至2009年8月獲中國人力資源和社會保障部委任為第一屆及第二屆企業年金基金管理機構評審委員會委員，於2008年4月至2015年4月擔任上海市律師協會理事。韓先生亦於2009年4月至2015年6月獲委任為上海復星醫藥（集團）股份有限公司（一家於上海證券交易所（股票代碼：600196）及聯交所（股份代號：02196）上市的公司）獨立非執行董事。

董事及高級管理層

錢世政先生，65歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。錢先生已獲委任為我們的審核委員會和風險管理委員會主席，負責檢討及監視財務報告程序及內部風險控制系統，同時監督本集團的審計程序。錢先生於1983年在上海財經大學取得會計學學士學位，並於2001年7月在復旦大學獲得管理科學博士學位。錢先生於1995年起擔任復旦大學會計系副教授，於1998年1月加入上海實業（集團）有限公司，並於2005年9月至2012年期間一直擔任該公司副總裁。錢先生現為聯交所上市公司中國龍工控股有限公司（股份代號：3339）、瀚華金控股份有限公司（股份代號：3903）及紅星美凱龍家居集團股份有限公司（股份代號：1528）的獨立非執行董事。於2007年11月至2015年6月期間，錢先生擔任聯交所上市公司中聯重科股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1157）獨立非執行董事。錢先生現在復旦大學任教，在財務和會計領域擁有逾20年的教學及工作經驗。

盧永仁博士，56歲，太平紳士，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。盧博士已獲委任為我們的審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委任的其他職責及責任。盧博士於1986年3月及1988年3月分別取得英國劍橋大學碩士學位及博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。

於1999年，其獲香港政府委任為太平紳士。於2003至2016年，獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。

盧博士現為利寶國際控股有限公司副主席、Strategenes Limited主席及高錕慈善基金有限公司董事。盧博士亦為香港獨立學校弘立書院校董及國際成就計劃香港部主席。於2002年6月至2006年3月，盧博士擔任中國聯通股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：762）的執行董事及副總裁。2004年10月至2006年5月，任職於I.T Limited（聯交所上市公司，股份代號：999），擔任獨立非執行董事；其亦於2006年5月至2009年6月擔任該公司的執行董事、副主席、董事總經理及首席財務官。2011年9月至2014年9月，盧博士為南華傳媒集團副主席。盧博士目前為香港聯交所上市之電視廣播有限公司（股份代號：511）、資本策略地產有限公司（股份代號：497）、海豐國際控股有限公司（股份代號：1308）及融信中國控股有限公司（股份代號：3301）及紐約證券交易所上市之南太地產（股份代碼：NTP）的獨立非執行董事。於2013年9月至2015年9月，盧博士擔任聯交所上市公司國際家居零售有限公司（股份代號：1373）的獨立非執行董事。盧博士亦於2004年7月至2016年6月擔任聯交所上市公司精電國際有限公司（股份代號：710）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

高級管理層

李建杰先生，35歲，本公司聯席公司秘書兼企業融資及投資者關係總監。李先生於2014年6月加入本集團，主要負責本集團的企業融資、資本市場及投資者關係業務，同時亦負責本集團位於香港辦公室的營運和管理，並於2016年3月獲委任為聯席公司秘書。在加入本集團前，李先生為人和商業控股有限公司的投資及營運事業部總經理，彼亦為瑞銀副董事，在中國（包括香港）房地產團隊中擔任股票分析員。李先生於2008年獲StarMine頒發「最佳選股人－房地產及建築業」大獎。彼於2005年取得倫敦經濟學院學士學位。

聯席公司秘書

李建杰先生，自2016年3月獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書及授權代表。有關李先生的個人資料，請參考以上「高級管理層」部份內容。

黎少娟女士，本公司另一名聯席公司秘書，凱譽香港有限公司經理，在公司秘書方面擁有逾19年專業及內部經驗。其為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

董事會欣然呈報此企業管治報告，乃載列於本公司截至2016年12月31日止年度年報內。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2016年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了守則條文第A.2.1條，詳情載於下文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

守則條文第A.2.1條

根據守則條文A.2.1，主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，陳新戈先生獲委任為本公司的聯席主席及閻浩先生現時擔任兩個職務。

自本公司上市以來，閻浩先生（「**閻先生**」）一直擔任本公司的聯席主席兼首席執行官。儘管本公司已採納企業管治措施並委任陳新戈先生（「**陳先生**」）擔任另一名聯席主席以制衡閻先生的權力和授權，但此種情形乃偏離企業管治守則第A.2.1段所載的守則條文。閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本公司的成長及業務擴張發揮重要作用。董事會認為閻先生擔任本公司聯席主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。行政職能及日常的業務管理由閻先生作為本公司的首席執行官執行。此外，董事會認為本公司聯席主席的權力和授權並無集中，因為該等

職責由兩位本公司聯席主席分擔。董事會亦認為本公司高級管理層及董事會（由經驗豐富的高素質人士組成）的運作，可充分保障對該等權力和授權的制衡。董事會目前包括四名執行董事（包括閻先生）及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。

(A) 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、風險管理及內部監控。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會委派彼等各自職權範圍所載的職責。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即閻浩先生、陳新戈先生、楊鐵軍先生及許朝輝先生）及三名獨立非執行董事（即韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2016年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一以上，因此已符合上市規則第3.10A條的規定。

企業管治報告

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會任職。

至於企業管治守則之守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，各董事已同意適時向本公司披露他們的職務承擔。

入職及持續專業發展

每名新委任董事獲提供必要的就職安排及信息，以確保其對本公司營運及業務，以及其在有關法規、法律、規則和規章規定的職責有正確的認識。本公司亦會定期安排研討會，不時向董事提供上市規則及其他相關法律法規規定

的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。

截至2016年12月31日止年度及直至本年報日期，所有董事（即閻浩先生、陳新戈先生、楊鐵軍先生、許朝輝先生、韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）已參與持續專業發展，透過出席培訓課程或外部研討會，發展並更新其對於上市規則及相關法律及監管規定的知識及技能，對董事會作出貢獻。

董事會成員多元化

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條要求提名委員會（或董事會）應訂有涉及董事會成員多元化的政策。本公司於2014年3月18日採納董事會多元化政策。董事會認為，董事會多元化因應每間上市公司的情況而有所不同。從現有董事來看，各位董事的年齡、文化背景、教育背景以及專業經驗都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。有關我們董事的詳情見本年報「董事及高級管理層」一節。

提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續有效。

董事會職責

董事會的職能及職責包括召開股東大會、於股東大會上報告董事會的工作、落實股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據本公司組織章程細則（「章程細則」）行使其他權力、職能及職責。

姓名	職位及角色
閻浩先生	執行董事、聯席主席兼首席執行官（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）
陳新戈先生	執行董事兼聯席主席（總體戰略規劃及業務方向）
楊鐵軍先生	執行董事兼執行總裁（協助聯席主席及首席執行官並負責景瑞資產管理公司的日常業務及管理）
許朝輝先生	執行董事兼副總裁（亦負責天津公司的日常業務及管理）
韓炯先生	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見
錢世政先生	獨立非執行董事兼審核委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見
盧永仁博士	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見

董事的委任及重選

各執行董事及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，並於本公司應屆股東週年大會告退及連選連任。

各執行董事均與我們訂立服務協議，初步固定任期自2013年10月31日起為期三年。2016年10月，公司重新與各位董事訂立服務協議，固定任期自2016年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。

獨立非執行董事錢世政先生、盧永仁博士及韓炯先生已分別與本公司訂立委任函，自2013年10月31日開始初步為期三年。2016年10月，公司重新與各獨立非執行董事訂立委任函，期限自2016年10月31日起計另續期三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

企業管治報告

根據章程細則，全體董事須每三年至少輪席退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任的新任董事須在接受委任後的本公司首屆股東大會上提請其本身供股東進行選舉，而因填補董事會而獲委任的新董事須在接受委任後的本公司下屆股東大會上提請其本身供股東進行重選。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了董事委任計劃。此外，提名委員會同意本公司三位董事，即閔浩先生、許朝輝先生及韓炯先生在2017年5月24日舉行的股東週年大會退任重選。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成、董事重選及繼任計劃。

董事會會議

本公司將採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前

至少14日送呈全體董事，並於是次例行會議議程內加載有關事宜。就其他董事會及委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會或委員會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員無法出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議的會議記錄。

截至2016年12月31日止年度，董事會曾舉行五次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

職位	姓名	出席次數／ 會議舉行次數	出席率
執行董事	閔浩先生	4/5	80%
執行董事	陳新戈先生	5/5	100%
執行董事	楊鐵軍先生	3/5	60%
執行董事	許朝輝先生	4/5	80%
獨立非執行董事	韓炯先生	5/5	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	5/5	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	5/5	100%

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2016年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、風險管理及內部監控制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層進行任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職能包括：

- (1) 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；

- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (5) 檢討遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事委員會

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生（主席）、盧永仁博士及韓炯先生。審核委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關他們辭職或辭退的問題；
- (2) 按適用的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；審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；

企業管治報告

- (3) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下將斷定該核數屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就必須採取行動或改善的事項向董事會報告，並作出建議；
- (4) 監察本公司的財務報表及年報及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大意見。審核委員會在向董事會提交有關報告前，應特別針對下列事項：
 - (4.1) 會計政策及實務的任何更改；
 - (4.2) 涉及重要判斷的地方；
 - (4.3) 因核數而出現的重大調整；
 - (4.4) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (4.5) 是否遵守會計準則；及
 - (4.6) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- (5) 就上述(4)段而言：
 - (5.1) 審核委員會成員應與董事會及本公司高層管理人員聯絡，審核委員會至少每年與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (5.2) 審核委員會應考慮於報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的問題；
- (6) 檢討本公司財務申報制度及內部監控程序；
- (7) 與管理層討論有關風險管理及內部監控制度，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的制度，討論應包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；
- (8) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (9) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其是否有效；
- (10) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；

- (11) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (12) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (13) 就上市規則附錄十四中標題為「審核委員會」內所載事宜向董事會匯報；
- (14) 審閱本公司有設定如下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查並採取適當行動；
- (15) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；
- (16) 審核委員會應建立舉報政策及系統，讓僱員及與本公司交易的人士可暗中就任何方面可能發生的不正當行為向審核委員會提出關注；及
- (17) 考慮董事會給審核委員會界定的其他事項。

於本年報日期，審核委員會已審閱了外聘核數師的2016年度審計計劃、審計範圍及審計重點。此外，審核委員會已審閱了本集團截至2015年12月31日止年度的年度業績及年度報告，截至2016年6月30日止六個月的中期業績及中期報告，截至2016年12月31日止年度的年度業績及年度報告，並檢討了核數師酬金及向董事會推薦續聘核數師事宜，惟須待股東週年大會批准。

截至2016年12月31日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議及各成員出席於2016年舉行的審核委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	2/2
盧永仁博士	2/2
韓炯先生	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即獨立非執行董事韓炯先生（主席）及盧永仁博士及執行董事陳新戈先生，大部分薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 參照董事會的公司目標及宗旨，檢討及批准管理人員薪酬建議；
- (3) 就個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括終止職務或委任的賠償）向董事會提出建議；
- (4) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (5) 考慮同類公司的薪酬、付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；

企業管治報告

- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付的與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須公平合理，不會造成過重負擔；
- (7) 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的賠償安排，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須合理適當；
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；
- (9) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或總裁／董事總經理／首席執行官；及
- (10) 考慮董事會給薪酬委員會界定的所有其他事項。

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的標準守則。

於本年報日期，薪酬委員會已審閱了公司董事及高級管理人員2016年的業績考核，同時對2017年業績考核的標準提出了建議。此外，薪酬委員會已審閱了本集團現有的董事薪酬政策及僱傭合同執行情況。

截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議及各成員出席於2016年舉行的薪酬委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
韓炯先生	2/2
盧永仁博士	2/2
陳新戈先生	2/2

提名委員會

提名委員會包括三名成員，即執行董事閻浩先生（主席）及獨立非執行董事韓炯先生及盧永仁博士，大部分提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 最少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 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出建議；
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈董事會以待作出決定。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了董事委任計劃。此外，提名委員會同意公司三位董事，即閻浩先生、許朝輝先生及韓炯先生，在2017年5月24日舉行的股東週年大會退任重選。

截至2016年12月31日止年度，提名委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2016年舉行的提名委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閻浩先生	1/1
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1

風險管理委員會

風險管理委員會於2015年10月23日成立。成員包括三名獨立非執行董事即錢世政先生（主席）、韓炯先生及盧永仁博士。風險管理委員會的主要職責包括：

- (1) 檢討本公司的風險管理及內部監控政策及標準，以及合規管理的基本理念及範圍；
- (2) 檢討合規及風險管理的整體目標及基本政策，並就此提出意見；
- (3) 監督及監控本公司風險及合規管理系統的設置及發展狀況，並就此提出意見；
- (4) 監督及監控本公司面對的制裁法律風險及執行本公司所採納的相關內部監控政策及程序；
- (5) 審閱須由董事會審閱的合規報告及風險評估報告，並就改善本公司的合規及風險管理提出推薦建議；

(6) 檢討及監控董事及高級管理層的培訓與持續專業發展；

(7) 監控本公司管理層有效實施風險及合規管理，及就負責風險及合規管理的高級管理層的履行情況進行評估；

(8) 就須經董事會審閱的重大決策所涉及之風險及重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及

(9) 不時就制裁法律事宜檢討及評估風險管理及內部監控政策及程序的有效性。

風險管理委員會已對本集團之風險管理及內部監控制度進行年度審查，其審查包括資源是否充足、工作人員的資格、經驗及他們的培訓計劃和預算。

截至2016年12月31日止年度，風險管理委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2016年舉行的風險管理委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	1/1
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1

企業管治報告

(B) 財務匯報、風險管理及內部監控

董事有關財務報表的財務匯報責任

董事明白，其須編製本公司截至2016年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的情況以及本集團的業績及現金流。

管理層向董事會提供必要的闡釋及數據，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現、財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事會於2015年10月23日設立風險管理委員會，董事會透過風險管理委員會，每年對本集團風險管理及內部監控制度的有效性進行檢討，包括檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠。

董事會須負全責維持良好及有效之風險管理及內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過風險管理委員會對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期檢討也涵蓋所有重

大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

除風險管理委員會外，本公司亦設有內部審核功能。本集團制定風險管理及內部監控制度以促進充分有效經營、保證財務報告的可靠性及確保遵守適用法律法規、識別並管理潛在風險及保全本集團資產。內部核數師及風險管理委員會檢討及評價監控過程，定期監視任何風險因素，及就任何發現及處理偏差及已識別風險的措施向董事會報告。然而，風險管理及內部監控系統的機制合理但並非絕對地確保不發生重大錯誤、損失或欺詐，且其設計旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。

公司的內部控制和風險管理體系完善。已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等的全業務範圍的內部規範，並有完善的組織架構和明確的職責和授權。

各部門的日常業務均按上述內部規範執行，交叉部門互相牽制、相互覆核。同時垂直上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等以及獨立內審部門通過審核內控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式對內控和風險管理情況進行再監督，以便公司及時發現、識別、評估和管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

風險管理委員會亦定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本及保障本公司運行合規。
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量、報告的程序與標準。
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險。
- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分。
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能。
- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

年內主要風險管理及內部監控檢討工作摘要

- (1) 回顧上年度已識別主要風險項的性質及其變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性重新進行評估。
- (2) 識別和評估2016年新增重要業務環節及管理程序中的潛在風險。
- (3) 檢討用於控制和減低主要風險的措施和行動是否適當並獲得預期成效。

董事均認為本集團目前的風險管理及內部監控系統運行有效。

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱本集團中期及審核本集團年度合併財務報表之酬金合共約為人民幣3,630,000元。此外，其他非審核服務引致的酬金約為人民幣1,847,000元。所進行的非審核服務主要包括向本公司提供的與收購有關的財務盡職調查服務、同收購和處置相關的報告服務以及向本公司提供的稅務諮詢服務。

(C) 聯席公司秘書及股東權利

聯席公司秘書

由於內部經營規定需重新分派職責，于嘉樂先生（「于先生」），我們的前聯席公司秘書之一，於2016年3月30日辭任。董事會於同日委任李建杰先生（「李先生」）作為我們的聯席公司秘書之一。我們的聯席公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵守董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法例，本公司亦委聘凱譽香港有限公司（公司秘書服務提供商）高級經理黎少娟女士（「黎女士」）擔任聯席公司秘書，協助于先生／李先生履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為本公司聯席秘書李先生。

截至2016年12月31日止年度，于先生、李先生及黎女士依照上市規則第3.29條，已分別參加不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。截至2016年12月31日止年度的股東週年大會將於2017年5月24日舉行。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第66條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，及於相關書面要求中列明任何事宜。書面要求可遞交至本公司於香港的主要營業地點，收件人為聯席公司秘書。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地點向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道26號華潤大廈43樓09室。

(D) 投資者關係及與股東的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.jingruis.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

截至2016年12月31日止年度，本公司曾於2016年5月27日舉行股東週年大會，各董事出席此次股東大會的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閔浩先生	1/1
陳新戈先生	1/1
楊鐵軍先生	0/1
許朝輝先生	0/1
韓炯先生	0/1
錢世政先生	0/1
盧永仁博士	1/1

根據守則條文E.1.2，聯席主席閔浩先生及陳新戈先生出席了於2016年5月27日舉行的股東週年大會，並邀請了審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會的主席及外聘核數師出席會議。薪酬委員會主席韓炯先生，以及審核委員會及風險管理委員會主席錢世政先生因其各自於會議期間的個人事務而未能出席股東週年大會。鑒於韓先生及錢先生未能出席股東週年大會，盧永仁博士，作為每一個董事會委員會的成員，已被邀請並已出席了股東週年大會。

資料披露

本公司根據上市規則披露資料，及根據有關法律和法規向公眾定期刊發報告和公告。本公司盡力確保及時披露資料，而有關資料公正準確、真實完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

章程文件

截至2016年12月31日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會提呈本公司以及本集團截至2016年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

全球發售

本公司於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市。

主營業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主營業務為房地產項目開發、投資及物業管理，有關本公司附屬公司之詳細資料刊載於合併財務報表附註44。

截至2016年12月31日止年度，本集團按主營業務分類的收入的分析載於合併財務報表附註26。

業務回顧

環境政策及表現

本集團須遵守多項的中國環境法律和法規，包括與整體環境保護、對環境造成的影響、噪音污染及建設項目環境保護相關的法律及法規。

我們重視符合相關環境法律及法規。我們要求員工及工程承包商遵守有關工程質量符合與包括環境、勞工、社會及安全規例的相關中國法律及法規，以及我們本身的標準及規範。

我們相信，年內我們已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商關係

年內，本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案，亦為僱員提供社會保險、公積金、體檢等福利，以維持本集團之競爭力。因此，本集團關鍵人才流失率低，與僱員關係良好。

本集團致力於從客戶角度出發，確立了「定制化生活服務提供商」的轉型方向，我們將致力於成為極具區域影響力，備受客戶及供應商尊敬的定制化生活服務提供商。

回顧年內，本集團之五大供應商及五大客戶分別佔採購額及銷售額的43.5%（2015年：32.6%）及0.7%（2015年：0.9%）。

本集團一貫地嚴格挑選具有聲譽和可靠的供應商及承建商，以符合我們本身對品質、安全、環境及產品的條件。於截至2016年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團與其供應商及承建商保持良好關係。

本集團得以持續發展，有賴於各方的支持和努力，包括客戶、供應商和承建商，特別是本集團全體員工的努力和貢獻。

董事會報告

遵守相關法律法規

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團的附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團的營運主要由本集團於中國註冊成立的附屬公司進行，而本集團於香港設有行政辦事處。

我們的業務及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的相關法律及法規。於截至2016年12月31日止年度及截至本年報日期，我們一直遵守對本集團有重大影響的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國所有相關法律及法規。

業務回顧與前景展望

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」內。

財務業績

本年報第5頁「關鍵財務指標」內刊載以財務關鍵指標分析本集團年內表現。本集團的財務風險管理目標及政策載於合併財務報表附註3。

風險及不明朗因素

本集團的財務狀況和經營業績可能面對多種潛在風險及不明朗因素。除下文所披露的風險外，於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」內亦載有本集團可能面對的若干其他風險。

政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

2016年下半年，中國各地政府相繼出台了一系列針對房地產市場的宏觀調控政策，當中包括金融、土地與行業管理措施等。在宏觀調控政策下，全國不少城市受到影響。「限購限貸令」等收緊政策抑制了一、二線房地產市場的投資及投機。

此外，房地產行業經常受周期性波動影響，而未來政策的方向將仍然存在不確定因素。倘本公司無法積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略，本公司的營運及業績可能受不利影響。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通，亦需要有多個政府機關批准及監督，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉可能加長本公司物業發展及銷售的周轉期，並增加發展成本及發展風險。

現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及經營業績的持續增長。

報告期後重大事項

有關本集團於報告期後發生的重大事項的詳情載於合併財務報表附註46。

業績

本集團截至2016年12月31日止年度之業績詳情載於本年報第77頁之合併利潤表。

附屬公司

有關於2016年12月31日本公司附屬公司的詳情載於合併財務報表附註44。

股息

於2017年3月29日舉行的董事會會議上，董事會決議不建議宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息（2015年：無）。

財務概要／財務回顧

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債的財務概要及財務回顧載於本年報第204頁。本概要並不構成經審核合併財務報表的一部分。

董事會報告

過往集資活動

日期	集資活動	所籌所得款項 淨額 (約數)	所得款項淨額用途
2013年10月	首次公開發售	1,358百萬港元	本公司已按下列方式悉數動用其首次公開發售所得款項淨額： (i) 約10% (約136百萬港元) 用作一般營運資金；及 (ii) 約90% (約1,222百萬港元) 於2014年1月用於收購位於浙江省杭州的地塊。
2014年8月	發行於2019年到期的1.5億美元13.625%票息的優先票據 (「 2019年票據 」)	144百萬美元	為現有及新物業項目撥資
2014年11月	發行37,610,744股供股股份	128百萬港元	增強資本結構及鞏固股本基礎並籌集資金用作一般營運資金
2015年4月	發行於2018年到期的1.5億美元13.250%票息的優先票據 (「 2018年票據 」)	147百萬美元	再融資本集團現有債務
2016年3月	發行於2021年到期的人民幣15億元5.88%票息的公司債券	人民幣 1,500百萬元	改善本公司債務結構
2016年9月	發行於2019年到期的人民幣10億元6.75%票息的公司債券	人民幣 1,000百萬元	改善本公司債務結構

主要客戶及供應商

截至2016年12月31日止年度，本集團向五大供應商作出的採購佔本集團採購總量的43.5% (2015年：32.6%)，其中向最大供應商作出之採購額則佔19.2% (2015：11.8%)。截至2016年12月31日止年度，本集團向五大客戶作出的銷售額佔本集團收入總額0.7% (2015年：0.9%)。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東 (就董事所知，擁有超過本公司已發行股本的5%) 概無於本集團五大客戶及供應商擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2016年12月31日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註7。

投資物業

本公司及本集團於截至2016年12月31日止年度的投資物業的變動詳情載於合併財務報表附註8。

股本

本公司股本於年內的變動詳情載於合併財務報表附註17。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情分別載於第79頁合併權益變動表及合併財務報表附註18。

另外，本公司於年內的儲備變動詳情載於合併財務報表附註45(a)。

可分派儲備

於2016年12月31日，根據公司法條文計算本公司可供分派的儲備約為人民幣1,457.4百萬元。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2016年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註20。

董事

於截至2016年12月31日止年度及直至本年報日期，董事包括：

執行董事：

閔浩先生
陳新戈先生
楊鐵軍先生
許朝輝先生

獨立非執行董事：

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

董事會及高級管理層

本集團董事及高級管理層的履歷載於本年報第35頁至第38頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出其符合獨立性的年度確認書，且本公司認為該等董事截至2016年12月31日止年度皆為獨立人士。

董事服務合約及委聘函

各執行董事已於2013年10月6日與本公司訂立服務合約，任期自2013年10月31日起計初步為期三年，並可根據服務合約各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於2013年10月6日與本公司簽訂委聘函，任期自2013年10月31日起計初步為期三年。

於2016年10月，本公司已與各執行董事簽訂了新服務合約及與各獨立非執行董事簽訂了新委聘函，自2016年10月31日起計另續期三年。

董事酬金

董事酬金乃按各董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2016年12月31日止年度，董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於合併財務報表附註32。

董事會報告

董事認購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司並無於截至2016年12月31日止年度任何時間內作出任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或其他法定團體的股份而獲取利益。

董事於競爭業務中的權益

於2016年12月31日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務權益。

遵守不競爭承諾

閻浩先生、陳新戈先生、Decent King Limited及Beyond Wisdom Limited (「契諾人」) 已各自於2013年10月15日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，契諾人已無條件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會(透過本集團除外)並將促使其各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接進行、參與、收購或持有人在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」)，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

獨立非執行董事已檢討契諾人在不競爭契據下的不競爭承諾的遵守情況並認為不競爭承諾於截至2016年12月31日止年度內獲得遵守。各契諾人已向本公司提供有關其遵守不競爭契據的確認書。

董事及控股股東的交易、安排及合約權益

除本年報披露者外，於2016年12月31日或年內任何時間，並無任何董事及／或其任何關連實體在本公司或其任何附屬公司之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有任何重大權益，且本公司亦無於年內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款；另外，於2016年12月31日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其各自的任何附屬公司概無訂立任何重大交易、安排或合約。

僱員及薪酬政策

年內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見第55頁「董事酬金」一節及第24頁「管理層討論與分析」一節。

本公司已採納首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)，以獎勵合資格僱員，計劃詳情載於下文「首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

管理合約

年內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部分業務管理及行政有關之合約。

優先購股權

章程細則及開曼群島法例並無有關優先購股權的條文。

權益掛鈎協議

截至2016年12月31日止年度，除本董事會報告「首次公開發售前股份獎勵計劃」一節所披露的首次公開發售前股份獎勵計劃外，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

優先票據及公司債券

為改善本公司的債務狀況，於截至2016年12月31日止年度，本公司已分別於2016年3月及2016年9月發行人民幣15億元5.88%票息及人民幣10億元6.75%票息的公司債券（分別於2021年及2019年到期）。發行公司債券所得款項已用於本公司現有債務的再融資。

年內，本集團的未行使優先票據及公司債券詳情載於合併財務報表附註20。

首次公開發售前股份獎勵計劃

本公司於2013年10月6日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。

1. 宗旨

首次公開發售前股份獎勵計劃旨在為我們的高級管理層及僱員（「合資格人士」）建立有效的獎勵機制，吸引及培養人才，將管理團隊的利益與股東利益緊密聯繫在一起，以促進本集團的策略及增長。每名合資格人士應於本集團服務至少一年，達到特定僱員級別，並符合若干業績與評估指標，以合資格獲得首次公開發售前股份獎勵計劃項下的獎勵。此外，董事會有權甄選合資格人士接受首次公開發售前股份獎勵計劃項下的獎勵。

2. 實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，合共141名僱員，其中2名為本公司執行董事（各名均稱為「經甄選人士」）已初步獲獎勵由Tianyan (PTC) Limited（作為受託人（「受託人」））根據Tianyan信託以經甄選人士為受益人持有的本公司股份。Tianyan (PTC) Limited為於2013年9月5日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司，作為Tianyan信託的受託人代表經甄選人士的利益行事。於2013年10月31日，即本公司於聯交所上市之日（「上市日期」），Tianyan (PTC) Limited持有28,207,844股股份，佔本公司於本年報日期全部已發行股本約2.18%（「獎勵股份」）。於上市日期後，本公司概無為首次公開發售前股份獎勵計劃而進一步發行股份或向受託人轉讓股份。因此，根據首次公開發售前股份獎勵計劃可能授出的獎勵股份的最大數目為合共28,207,844股（不包括根據首次公開發售前股份獎勵計劃規定已經失效或被註銷的獎勵股份）。

3. 授予獎勵股份

根據首次公開發售前股份獎勵計劃的規定獲授獎勵股份的經甄選人士無需就獲授該等獎勵股份支付任何費用。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃的規定，每名合資格人士並無最高獲授獎勵股份數目限制，儘管尚未有經甄選人士獲授獎勵股份的數目超過本公司已發行股本的0.1%。

董事會報告

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司共授出28,122,364股獎勵股份。所有該等獎勵股份乃於2013年12月及2014年9月分兩批授出。截至2016年12月31日，本公司已根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出合共4,311,421股獎勵股份（佔截至本年報日期本公司已發行股本總額的約0.2%），且該等獎勵股份尚未歸屬，且受歸屬條件所限。截至2016年12月31日，本集團共有69名僱員（包括兩名執行董事）持有尚未歸屬的獎勵股份。截至2016年12月31日已授出且尚未歸屬的獎勵股份的歸屬期詳情以及截至2016年12月31日止年度獎勵股份的變動情況載於下文「7. 截至2016年12月31日根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出及尚未歸屬的獎勵股份之詳情」一節。截至本年報日期，於2016年12月31日已授出但尚未歸屬的所有獎勵股份均已歸屬。

4. 獎勵股份的歸屬

首次公開發售前股份獎勵計劃的歸屬原則概述如下：

- 經甄選人士於等待獎勵股份歸屬期間，不得行使或享有或轉讓獎勵股份附有的權利。
- 經甄選人士的歸屬期乃根據其(I)表現評估；(II)服務年期；及(III)資歷（倘適用）而釐定。

- 對於2013年12月授出的第一批獎勵股份，有關獎勵股份已分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。對於2014年9月授出的第二批獎勵股份，已分別於2015年、2016年及2017年1月1日分三批歸屬。
- 所有第一批獎勵股份的首個歸屬日期為2014年1月1日，而所有第二批獎勵股份的首個歸屬日期為2015年1月1日。
- 經甄選人士毋須就歸屬為獎勵股份支付任何對價。
- 倘經甄選人士的年度表現評估（倘適用）不盡理想，則該名人士的歸屬期可予延長。
- 獲歸屬前，經甄選人士無權享有獎勵股份所附投票權。
- 就獎勵股份已宣派及支付的所有股息由受託人為各經甄選人士的利益持有直至歸屬，並可於歸屬後派付予經甄選人士。

5. 觸發獎勵股份註銷及失效的事件

倘經甄選人士在緊接獎勵股份歸屬之前未能達到指定的業績或考核指標，則即將到期歸屬的部份獎勵股份將不再緊接歸屬，並將被視為被本公司註銷。

於發生任何下列事件的情況下，將視作為經甄選人士放棄未歸屬獎勵股份及獎勵股份據此失效：

- 在給予理由或並無給予理由情況下終止聘用；
- 不實誠或違反僱傭合同；
- 表現未如理想以致降級及未能於一年內達致重新晉升標準；或
- 並非於履行其作為本集團僱員的職責過程中身故。

已註銷或失效的獎勵股份，可由Tianyan (PTC) Limited酌情作出重新分配或出售。

6. 計劃條款

首次公開發售前股份獎勵計劃將自採納日期（即2013年10月6日）起五年內有效。截至2016年12月31日，首次公開發售前股份獎勵計劃的剩餘有效期約為一年九個月。首次公開發售前股份獎勵計劃到期後將不會進一步授出獎勵。於首次公開發售前股份獎勵計劃終止運作前，首次公開發售前股份獎勵計劃的條文對根據首次公開發售前股份獎勵計劃的規則授出的所有獎勵股份（歸屬或未歸屬）將仍具十足效力及生效。

7. 截至2016年12月31日，根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出但尚未歸屬獎勵股份之詳情

截至2016年12月31日止年度的獎勵股份數目變動載列如下：

承授人 名稱	於2016年 1月1日 的獎勵股份		授出日期 ⁽¹⁾	年內授出	年內歸屬 及行使		年內失效	年內註銷	於2016年 12月31日 的獎勵股份	
	數目				年內失效	年內註銷			數目	
執行董事										
楊鐵軍先生	622,366		2013年12月25日 ⁽²⁾	-	311,183	-	-	-	-	311,183
許朝輝先生	501,001		2013年12月25日 ⁽²⁾	-	250,501	-	-	-	-	250,500
其他高級管理層及僱員										
副總裁及以上	597,465		2013年12月25日 ⁽²⁾	-	298,734	-	-	-	-	298,731
經理及以上	1,983,711		2013年12月25日 ⁽³⁾	-	991,861	-	153,128	-	153,128	838,722
	2,300,937		2014年9月30日 ⁽⁴⁾	-	1,160,790	-	36,247	-	36,247	1,103,900
其他僱員	5,508,990		2013年12月25日 ⁽⁵⁾	-	3,157,325	306,154	537,126	-	537,126	1,508,385
合計	11,514,470			-	6,170,394	306,154	726,501	-	726,501	4,311,421

董事會報告

附註：

- (1) 根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲授獎勵股份的經甄選人士毋須就根據該首次公開發售前股份獎勵計劃獲授的任何獎勵股份進行付款。
- (2) 就於2013年12月25日向職位在副總裁及以上的執行董事及僱員授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2014年1月1日、2015年1月1日、2016年1月1日及2017年1月1日分別歸屬25%。
- (3) 於2013年12月25日授予經理級別及以上（但低於副總裁級別）的經甄選人士的獎勵股份（除非本公司以其他方式另行決定並書面通知經甄選人士）將(i)於2014年1月1日歸屬10%，(ii)於2015年1月1日歸屬40%，(iii)於2016年1月1日歸屬25%，及(iv)於2017年1月1日歸屬25%。
- (4) 於2014年9月30日授予經理級別及以上的經甄選人士的獎勵股份（除非本公司以其他方式另行決定並書面通知經甄選人士）將(i)於2015年1月1日歸屬33%，(ii)於2016年1月1日歸屬33%，及(iii)於2017年1月1日歸屬34%。
- (5) 於2013年12月25日授予所有其他僱員的獎勵股份（除非本公司以其他方式另行決定並書面通知經甄選人士）將(i)於2014年1月1日歸屬5%，(ii)於2015年1月1日歸屬35%，(iii)於2016年1月1日歸屬35%，及(iv)於2017年1月1日歸屬25%。

慈善捐款

截至2016年12月31日止年度，本集團未作出慈善或其他捐款。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2016年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於有關條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	持有 股份數目 ⁽³⁾	概約 股權百分比 ⁽⁴⁾
閔浩先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	505,917,613 (L)	39.18%
陳新戈先生 ⁽²⁾	受控法團權益	427,205,918 (L)	33.08%
許朝輝先生	實益擁有人	560,792 (L)	0.04%
楊鐵軍先生	實益擁有人	482,675 (L)	0.04%

附註：

- (1) Beyond Wisdom Limited由閔浩先生全資擁有，根據證券及期貨條例，閔浩先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持股份中擁有權益。
- (2) Decent King Limited由陳新戈先生全資擁有，根據證券及期貨條例，陳新戈先生被視為於Decent King Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2016年12月31日，已發行股份為1,291,302,213股。

除上文所披露者外，據董事所深知，於2016年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2016年12月31日，就董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須作出披露的權益及／或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目 ⁽³⁾	股權百分比 ⁽⁴⁾
Beyond Wisdom Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	505,917,613 (L)	39.18%
Decent King Limited ⁽²⁾	實益擁有人	427,205,918 (L)	33.08%

附註：

- (1) Beyond Wisdom Limited由閻浩先生全資擁有，根據證券及期貨條例，閻浩先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持股份中擁有權益。
- (2) Decent King Limited由陳新戈先生全資擁有，根據證券及期貨條例，陳新戈先生被視為於Decent King Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2016年12月31日，已發行股份為1,291,302,213股。

除上文所披露者外，據董事所知，於2016年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例等336條登記於該條中所述登記冊的權益或淡倉。

董事彌償保證

根據章程細則第181條，所有董事有權就於履行其職責或因其他方式可能蒙受或引致的所有損失或債務獲得自本公司資產中撥付的彌償。

非豁免持續關連交易

本公司向Beyond Wisdom Limited（一家由本公司之聯席主席、首席執行官、執行董事兼控股股東閻浩先生全資擁有及控制之公司）提供財務資助，方式為根據於2016年1月15日所訂立之貸款協議，提供之為數約人民幣49.7百萬元之貸款，該協議規定貸款本金總額最多為人民幣50.0百萬元，年利率為13.5%，須於貸款協議日期起計12個月內償還。

截至2016年12月31日，Beyond Wisdom Limited已悉數償還貸款額連同應計利息，金額合共約人民幣53.4百萬元。

Beyond Wisdom Limited為本公司的主要股東，進而由閻先生全資擁有。Beyond Wisdom Limited為本公司之聯席主席、首席執行官、執行董事兼控股股東閻先生的聯繫人（定義見上市規則），因此，根據上市規則，Beyond Wisdom Limited為本公司的關連人士。因此，貸款協議項下擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的非豁免持續關連交易。

有關貸款協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情載於本公司日期為2016年9月2日的公告。

獨立非執行董事認為，上述由本集團訂立的持續關連交易乃(i)按一般商業條款訂立；及(ii)根據規管有關交易的相關協議而進行，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

此外，董事會已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經

修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的鑒證業務」，及參考香港會計師公會的執行指引第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」就本集團持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就上文披露之持續關連交易發出載有其發現及結論的函件。

本公司已將載有本集團截至2016年12月31日止年度的上述持續關連交易的核數師函件副本提交予聯交所。

關連交易

1. 視作出售於附屬公司的股權及授出購股權

於2016年3月2日，景瑞地產（集團）（本公司全資附屬公司）與Tran Star Ventures, Limited（「Tran Star」）、昆山海港投資諮詢有限公司（「海港投資」）及寧波景瑞置業有限公司（「項目公司」）訂立股份轉讓及認購協議（「轉讓及認購協議」），據此，(1)景瑞地產（集團）將向Tran Star及海港投資各自轉讓項目公司17.8%及35%股權；及(2)景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資各自亦將認購項目公司部分額外增加的註冊資本。作為轉讓事項及認購事項的對價，景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資同意對項目公司的註冊資本分別出資人民幣198.2百萬元、人民幣74.8百萬元及人民幣147.0百萬元。於轉讓事項及認購事項完成後，景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資於項目公司的股本中分別擁有47.2%、17.8%及

董事會報告

35%權益，而項目公司的註冊資本由人民幣200.0百萬元增至人民幣620.0百萬元。於轉讓及認購協議項下擬進行之交易完成後，項目公司不再為本公司的附屬公司，目前項目公司作為本公司的合營公司入賬。景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資各自根據轉讓及認購協議的出資總額將用作在該地塊（即包括位於中國寧波鄞州區姜山鎮核心5號居住地若干幅土地，總佔地面積約為45,066平方米，由項目公司於2016年1月26日通過競拍購得）上發展新的住宅物業，預計將命名為「寧波望府西」（「項目」）。

關於轉讓及認購事項，訂約方亦於2016年3月2日訂立合資合同（「合資合同」）以管治項目公司的日常行政及管理。根據合資合同，各訂約方已獲授優先購買權及優先認購權。景瑞地產（集團）亦授予Tran Star認沽期權，據此，Tran Star可能於若干條件達成後要求景瑞地產（集團）購買其於項目公司的全部股權。認沽期權的行使價乃根據參考合資合同中訂明的公式計算的項目價值於認沽期權獲行使前的三個營業日內釐定。倘景瑞地產（集團）於Tran Star發出行使認沽期權通知起計190天內未能悉數付款，則Tran Star有權但無義務(i)購買景瑞地產（集團）及／或海港投資於項目公司擁有的全部股權；(ii)終止合資合同；及(iii)申請項目公司清盤或行使領售權。

此外，關於合資合同，於2016年3月2日，本公司與Century Bridge（其全資擁有Tran Star的全部已發行股本）訂立認沽期權協議（「期權協議」），據此，(i)本公司獲授予酌情認購期權，於項目公司已售出項目住宅物業可售面積75%或以上後向Century Bridge購買Tran Star全部股份；及(ii)於未能行使認購期權時，本公司授予Century Bridge非酌情銷售選擇權，據此，Century Bridge可要求本公司在若干條件獲達成後向Century Bridge購買Tran Star全部股份。認購期權及銷售選擇權各自的行使價將分別經參考項目價值或Century Bridge投資的預期內部回報率後釐定。

Tran Star為Century Bridge的全資附屬公司，繼而為Century Bridge Capital（一家總部設在美國的私募股權公司，專注於中國的住宅房地產投資）的全資附屬公司。於轉讓及認購協議日期，Century Bridge Capital擁有當時為本公司間接非全資附屬公司Modern Jump Limited股本中43.24%的權益，故為當時為本公司間接非全資附屬公司的主要股東。因此，於轉讓及認購協議日期，Tran Star、Century Bridge及Century Bridge Capital為本公司在附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第十四A章，轉讓及認購協議、合資合同及期權協議項下擬進行的交易在附屬公司層面構成本公司的關連交易。

有關轉讓及認購協議、合資合同、期權協議及其項下擬進行的交易詳情載於本公司日期為2016年3月4日的公告。

2. 收購一家合營企業的43.24%間接股權

於2016年12月5日，本公司全資附屬公司Natural Apex Limited（「**Natural Apex**」）與Century Bridge Capital間接全資附屬公司Robinson RE Company, Limited（「**賣方**」）訂立股份購買協議，據此，Natural Apex按對價41.8百萬美元（相等於約人民幣288.0百萬元）購買銷售股份，相當於Modern Jump Limited（「**目標公司**」）全部已發行股本43.24%。於收購事項完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績併入本公司賬目。目標公司間接全資擁有無錫景瑞置業有限公司的全部股權，而無錫景瑞置業有限公司全資擁有位於中國江蘇省無錫市錫山區錫東新城商務區錫東大道西、興越路南的土地。

由於賣方於緊接完成前持有目標公司全部已發行股本43.24%，賣方為目標公司主要股東及本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為2016年12月5日的公告。

除上文所披露者外，於截至2016年12月31日止年度，本公司並無與關連人士進行任何一次性非豁免關連交易。

關聯方交易

本集團截至2016年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於合併財務報表附註43(b)。於截至2016年12月31日止年度，僅與Beyond Wisdom Limited進行的關聯方交易（載於合併財務報表附註43(b)(ii)），及有關交易產生的相關利息收入（載於合併財務報表附註43(b)(vii)）於合併計算後的各項適用百分比率低於5%而提供予關連人士的財務資助總值加上金錢利益超過3.0百萬港元，且交易條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，因此被視為上市規則第十四A章下本集團之非豁免持續關連交易。就該等持續關連交易而言，本公司已按照上市規則第十四A章的相關要求作出了披露，同時亦遵守了上市規則第十四A章的年度審核及年度報告要求。請參閱上文「非豁免持續關連交易」分節。與Beyond Wisdom Limited進行之其他關聯方交易（載於合併財務報表附註43(b)(iv)），由於有關交易之各項適用百分比率低於0.1%，為符合最低豁免水平的交易，因此，根據上市規則第14A.73條，構成本集團的完全豁免持續關連交易。此外，根據上市規則第14A.90條，閻先生提供的資金擔保（載於合併財務報表附註43(b)(x)）亦為完全豁免關連交易，因為該交易構成本集團獲得關連人士的財務資助（此乃按一般商業條款或更佳條款進行且並無以本集團的資產作抵押）。

董事會報告

所有其他餘下載於合併財務報表附註43(b)的關聯方交易並未被視作上市規則第十四A章下的關連交易，因為該等交易的交易對手方為本公司的合資公司，並不落入上市規則第十四A章下關連人士定義。

足夠公眾持股量

就本公司可獲得之公開資料及董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本總額中有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

除下文所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

於2016年7月20日，本公司以約57.2百萬美元的總對價購買本金總額為56.3百萬美元（包括未付應計利息）的部分2019年票據（「**2019年購回票據**」）及以約15.4百萬美元的總對價購買本金總額為14.7百萬美元（包括未付應計利息）的部分2018年票據（「**2018年購回票據**」）。根據規管2019年票據及2018年票據的契約的條款，2019年購回票據及2018年購回票據已於2016年7月22日正式註銷。

於2016年9月7日，本公司以約53.3百萬美元的總對價購買本金總額為50.0百萬美元（包括未付應計利息）的部分2018年票據。根據規管2018年票據的契約的條款，2018年購回票據已於2016年9月8日正式註銷。

於2016年11月14日，本公司以約21.9百萬美元的總對價購買本金總額為20.5百萬美元（包括未付應計利息）的部分2018年票據，根據規管2018年票據的契約的條款，2018年購回票據已於2016年11月15日正式註銷。

上述註銷後，餘下未購回的2019年票據及2018年票據的本金總額將分別為93.7百萬美元及64.8百萬美元，分別約為2019年票據及2018年票據初始本金總額的62.5%及43.2%。

董事會認為，購買2019年購回票據及2018年購回票據將減少本公司的未來財務費用並降低其資產負債水平，因此符合本公司及其股東的整體利益。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員共同審閱了本集團採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、內部監控及財務申報事宜（包括審閱年度業績及財務報表）進行了討論。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款並不遜於上市規則所包含的標準守則所載的規定標準。經全體董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至2016年12月31日止年度內一直遵守該等行為守則。

企業管治

本公司致力於維持企業管治常規的最高標準。截至2016年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則載列的守則條文，惟偏離了守則條文第A.2.1條。有關本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報第39頁至第50頁的企業管治報告內。

核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格獲續聘。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會
聯席主席
閔浩
陳新戈



羅兵咸永道

致：景瑞控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

景瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第75頁至第203頁的合併財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2016年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



羅兵咸永道

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足且適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及對其出具意見過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

1. 附屬公司及合營企業的分類
2. 完工待售或在建銷售物業減值撥備



關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項1

附屬公司及合營企業的分類

請參閱合併財務報表附註5 (重大會計估計及判斷)、附註10 (於合營企業的投資) 及附註44 (附屬公司詳情)。

貴集團持有於若干物業開發公司的投資。於截至2016年12月31日止年度，貴集團擁有8家新的非全資附屬公司及3家新的合營企業，其中若干乃透過股權購買收購。

投資被分類為附屬公司或合營企業乃根據貴集團被釐定為 (分別) 擁有控制權或共同控制權而定，在若干情況下涉及判斷。

我們關注此方面乃由於釐定該等新投資公司為貴集團的附屬公司或合營企業涉及重大判斷。附屬公司乃合併入賬，即指各資產、負債及交易均納入貴集團合併財務報表列示，而合營企業乃作為單個投資以彼等的業績為利潤／虧損中的單個項目列示。因此，對收購事項或出售事項或於後續報告期間的不適當的分類，可能對合併財務報表產生重大影響。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

於評估貴集團於截至2016年12月31日止年度的新投資分類時，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們與貴集團管理層進行會晤以獲得對投資背景的了解以及獲得管理層對該等投資分類的評估及判斷。
- (2) 我們檢視與該等投資有關的法律文件以釐定關鍵條款，包括投資者權利、股東協議及補充協議條款、糾紛解決條款、終止條款、一致行動人士書面協議、管治架構及章程細則，以及隨後根據我們於相同情況下的專業知識及經驗對其是否符合會計準則作出評估。
- (3) 倘股東協議或管治架構有後續變動，我們會審慎評估該等變動是否會改變初始分析。
- (4) 我們向共同控股股東或非控股股東尋求確認或以其他方式向彼等作出查詢以確認我們所取得合約及協議的完整性，及並無後續補充或修訂，以確認彼等與貴集團一致行事的意圖 (倘適用)，以及獲得彼等對於該等投資的權利及義務評估的了解。
- (5) 我們審查該等投資的董事會決議案及股東決議案，以證實貴集團管理層的解釋。
- (6) 我們考慮貴集團就附屬公司及合營企業的分類及賬面值作出的相關披露的充分性。

根據我們進行的審計程序，我們認為貴集團對附屬公司及合營企業的分類獲我們已取得的證據支持。



羅兵咸永道

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項2

完工待售或在建銷售物業減值撥備

請參閱合併財務報表附註5 (重大會計估計及判斷) 及附註14 (完工待售或在建銷售物業)。

於2016年12月31日，貴集團的完工待售或在建銷售物業約為人民幣17,843,979,000元，就此已計提減值撥備約人民幣88,786,000元。於截至2016年12月31日止年度，已計提額外減值撥備約人民幣92,793,000元，佔貴集團年內除稅前利潤的12%。

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的估計可變現淨值高度倚賴貴集團對未來售價的預期及開發項目完工的估計成本。

我們關注此方面乃主要由於對未來售價及開發項目完工的估計成本作出估計需要作出重大判斷。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

有關管理層對完工待售或在建銷售物業減值撥備的評估，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們取得對完工待售或在建銷售物業減值撥備的計算表，並對開發項目的完成度及計算表的數學準確度進行測試。
- (2) 我們與管理層會晤以了解對該等項目作出減值撥備的理由。
- (3) 我們通過對預測售價與 (倘可取得) 近期交易價格及與完工待售或在建銷售物業位置臨近的可比較物業價格進行比較，證實貴集團的預測售價。
- (4) 我們對管理層的預算總開發成本與供應商的相關合約及支持文件進行比較。我們與項目經理進行討論以評估完工估計成本的合理性及就我們對過往完工類似項目的了解證實相關假設。
- (5) 我們使用我們的行業知識及外部市場分析質疑管理層對完工待售或在建銷售物業可變現淨值的評估及估計。
- (6) 我們對過往年度計提的減值撥備與後續實際撇銷作出比較並調查是否存在重大差異，以評估管理層作出減值撥備的過往準確性及充分性。

根據我們進行的審計程序，我們認為管理層對完工待售或在建銷售物業減值撥備的評估使用的判斷及估計的合理性獲我們已取得的證據支持。



其他信息

貴公司董事須對載於貴公司2016年年報的其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日期前獲得的主席致辭及管理層討論與分析（但不包括合併財務報表及我們的核數師報告）以及我們預期會於該日期後獲得的公司簡介、公司資料、財務摘要、主要物業明細、董事及高級管理層、企業管治報告、董事會報告及五年財務資料所載的資料。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述的其他信息並在此過程中，考慮此等其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對我們於本核數師報告日期前獲得的其他信息已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何需要報告的事項。

當我們閱讀公司簡介、公司資料、財務摘要、主要物業明細、董事及高級管理層、企業管治報告、董事會報告及五年財務資料後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》以及香港《公司條例》的披露規定編製真實及中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督貴集團的財務匯報流程。



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高水平的保證，但不能保證根據《香港審計準則》進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據合併財務報表作出的經濟決定時，則被認為屬重大錯誤陳述。

根據《香港審計準則》進行審計時，我們運用專業判斷，並於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估合併財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，獲得充足及適當審計憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用的會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的恰當性作出結論，並根據已獲取的審計憑證，確定是否有對貴集團持續經營的能力造成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意合併財務報表內的相關披露。假若相關披露不足，則我們需要發表非無保留意見。我們的結論以截至核數師報告日止所獲得的審計憑證為基礎。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露以及合併財務報表是否已中肯反映及列報內涵的交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為我們的審計意見承擔全部責任。



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

除其他事項外，我們與審核委員會就所設想的審計工作的範圍、時間安排以及重大審計發現包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就有可能合理地被認為會影響我們的獨立性的所有關係及其他事項及所採取的相關防範措施（如適用）與審核委員會溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期合併財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的不良後果將超越產生的公眾利益，我們決定不應在核數師報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為鄧偉東。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2017年3月29日

合併資產負債表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	33,473	24,999
投資物業	8	3,201,772	1,536,941
無形資產	9	15,986	4,478
於合營企業的投資	10	462,512	541,651
遞延所得稅資產	25	311,318	335,932
可供出售金融資產	12	654,177	69,400
貿易及其他應收款項和預付款項	15	572,689	–
		5,251,927	2,513,401
流動資產			
租賃土地預付款項	13	348,089	–
完工待售或在建銷售物業	14	17,755,193	21,677,299
貿易及其他應收款項和預付款項	15	3,371,019	1,239,500
預付所得稅		339,269	311,058
受限制現金	16	1,277,442	2,080,049
現金及現金等價物	16	9,447,181	1,603,064
可供出售金融資產	12	251,813	–
		32,790,006	26,910,970
		38,041,933	29,424,371
總資產			
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	17	79,361	79,361
儲備	18	3,224,519	3,301,866
		3,303,880	3,381,227
永久資本工具	19	538,083	512,111
非控股權益	44	716,106	933,877
總權益		4,558,069	4,827,215

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併資產負債表

於2016年12月31日

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	9,261,009	4,523,165
遞延所得稅負債	25	889,615	422,305
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債	22	13,612	–
		10,164,236	4,945,470
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	8,543,694	3,500,671
應付附屬公司非控股權益款項	24	320,628	118,726
融資租賃負債		4,107	–
預售物業預收款項		9,857,221	9,777,283
當期所得稅負債		631,138	434,006
借款	20	3,960,341	5,812,994
衍生金融工具的即期部分	21	2,499	8,006
		23,319,628	19,651,686
總負債		33,483,864	24,597,156
總權益及負債		38,041,933	29,424,371

第75頁至第203頁的合併財務報表已獲董事會於2017年3月29日批准，而合併資產負債表已由下列董事代表董事會簽署：

閔浩
董事

許朝輝
董事

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併利潤表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	26	15,051,277	5,759,116
銷售成本	29	(14,440,998)	(5,585,933)
毛利		610,279	173,183
投資物業公允價值收益	8	81,059	203,255
銷售及營銷成本	29	(408,502)	(230,734)
行政開支	29	(409,186)	(269,074)
其他收入	27	79,763	89,338
其他收益／(虧損)－淨額	28	964,323	(52,706)
經營利潤／(虧損)		917,736	(86,738)
財務收入	30	46,124	38,487
融資成本	30	(142,837)	(95,841)
融資成本－淨額		(96,713)	(57,354)
分佔合營企業業績	10	(35,978)	4,833
除所得稅前利潤／(虧損)		785,045	(139,259)
所得稅開支	33	(621,621)	(150,049)
年內利潤／(虧損)		163,424	(289,308)
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		106,295	(352,696)
永久資本工具持有人		71,500	50,136
非控股權益		(14,371)	13,252
		163,424	(289,308)
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)的每股盈利／(虧損)			
－基本及攤薄	35	人民幣0.08元	(人民幣0.27元)

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤／(虧損)	163,424	(289,308)
其後可重新分類至損益的其他全面收益		
可供出售金融資產公允價值變動	63,098	2,469
可供出售金融資產公允價值變動於出售可供出售金融資產後 將之前計入其他儲備的公允價值收益轉撥至合併利潤表	(5,054)	–
年內其他全面收益(扣除稅項)	58,044	2,469
年內全面收益／(虧損)總額	221,468	(286,839)
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	164,339	(350,227)
永久資本工具持有人	71,500	50,136
非控股權益	(14,371)	13,252
	221,468	(286,839)

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註17)	股份溢價 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元 (附註18)	小計 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元 (附註19)	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日的結餘	79,361	1,193,851	1,227,196	880,819	3,381,227	512,111	933,877	4,827,215
全面收益/(虧損)								
2016年度利潤	-	-	-	106,295	106,295	71,500	(14,371)	163,424
其他全面收益：								
可供出售金融資產公允價值 變動(附註12)	-	-	78,518	-	78,518	-	-	78,518
有關可供出售金融資產公允價值 收益的稅項(附註25)	-	-	(15,420)	-	(15,420)	-	-	(15,420)
於出售可供出售金融資產時轉移 過往計入其他儲備的公允價值 收益至合併利潤表	-	-	(5,054)	-	(5,054)	-	-	(5,054)
2016年度全面收益總額	-	-	58,044	106,295	164,339	71,500	(14,371)	221,468
與擁有人之間的交易								
附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	(15,821)	(15,821)
非控股權益的注資減少(附註44(d))	-	-	-	-	-	-	(29,250)	(29,250)
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	30,280	30,280
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	-	-	4,368	-	4,368	-	-	4,368
本集團向非控股權益供款	-	-	-	-	-	-	5,600	5,600
不導致失去控制權的附屬公司 權益變動(附註40)	-	-	(233,241)	-	(233,241)	-	(194,209)	(427,450)
向永久資本工具持有人作出分派 (附註19)	-	-	-	-	-	(45,528)	-	(45,528)
就非控股權益撤銷認沽期權(附註22)	-	-	(12,813)	-	(12,813)	-	-	(12,813)
	-	-	(241,686)	-	(241,686)	(45,528)	(203,400)	(490,614)
於2016年12月31日的結餘	79,361	1,193,851	1,043,554	987,114	3,303,880	538,083	716,106	4,558,069

合併權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					永久資本工具 人民幣千元 (附註19)	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註17)	股份溢價 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元 (附註18)	小計 人民幣千元			
於2015年1月1日的結餘	79,361	1,271,329	1,105,827	1,233,515	3,690,032	551,350	517,629	4,759,011
全面收益／(虧損)								
2015年度虧損	-	-	-	(352,696)	(352,696)	50,136	13,252	(289,308)
其他全面收益：								
可供出售金融資產公允價值 變動(附註12)	-	-	2,469	-	2,469	-	-	2,469
2015年度全面虧損總額	-	-	2,469	(352,696)	(350,227)	50,136	13,252	(286,839)
與擁有人之間的交易								
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	200	200
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	-	-	14,631	-	14,631	-	-	14,631
2014年末期股息(附註36)	-	(77,478)	-	-	(77,478)	-	-	(77,478)
附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	(21,775)	(21,775)
不導致失去控制權的附屬公司 權益變動(附註40)	-	-	104,269	-	104,269	-	212,381	316,650
業務合併產生的非控股權益(附註41)	-	-	-	-	-	-	212,190	212,190
轉移永久資本工具的負債部分至 其他應付款項(附註19)	-	-	-	-	-	(89,375)	-	(89,375)
	-	(77,478)	118,900	-	41,422	(89,375)	402,996	355,043
於2015年12月31日的結餘	79,361	1,193,851	1,227,196	880,819	3,381,227	512,111	933,877	4,827,215

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動		
經營業務所得現金淨額(附註37(a))	2,761,909	394,026
已付利息	(1,127,808)	(974,544)
已付中國所得稅	(65,378)	(68,423)
已付中國土地增值稅	(315,093)	(120,081)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	1,253,630	(769,022)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(11,332)	(14,859)
購買無形資產	(103)	(2,766)
購買投資物業	(79,244)	–
出售投資物業	164,421	–
出售可供出售金融資產	315,891	–
向合營企業注資	(198,740)	–
支付與收購附屬公司有關的剩餘對價	(177,103)	–
出售物業、廠房及設備所得款項(附註37(c))	913	1,106
收購附屬公司，扣除所得現金(附註41)	(511,225)	45,592
收購可供出售金融資產(附註12)	(823,645)	(56,931)
出售附屬公司，扣除所出售現金(附註10、附註42)	289,611	–
已收可供出售金融資產股息	21,368	–
向附屬公司非控股權益的現金墊款	(105,000)	(21,775)
來自合營企業的現金款項	100,072	6,056
已收關聯方利息	3,664	–
預付投資款項	(141,496)	–
已收利息	46,124	38,487
投資活動所用現金淨額	(1,105,824)	(5,090)

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資活動		
借款所得款項	16,714,975	6,922,127
發行優先票據所得款項	-	903,911
償還借款	(13,422,999)	(7,272,411)
已付附屬公司非控股權益股息(附註37(b))	(2,821)	(76,099)
附屬公司非控股權益的注資	30,280	200
來自附屬公司非控股權益的現金款項	183,423	-
來自合營企業的現金款項	3,517,300	-
償還附屬公司非控股權益	-	(221,367)
有關融資活動的受限制現金減少/(增加)	1,166,781	(160,493)
不導致失去控制權的附屬公司權益變動(附註40)	(427,450)	(9,600)
向永久資本工具持有人作出分派(附註19)	(45,528)	-
償還永久資本工具的負債部分(附註19)	(18,288)	(71,087)
非控股權益的注資減少(附註44(d))	(29,250)	-
融資活動所得現金淨額	7,666,423	15,181
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	7,814,229	(758,931)
匯率變動的影響	29,888	3,980
年初現金及現金等價物	1,603,064	2,358,015
年末現金及現金等價物(附註16)	9,447,181	1,603,064

第83頁至第203頁的附註構成本合併財務報表的一部分。

1 一般資料

景瑞控股有限公司（「本公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）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位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

2 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

合併財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的衍生工具、投資物業及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表而言屬重大假設和估算的範疇於附註5披露。

2.1.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團於2016年採納的香港財務報告準則新訂準則、修改及改進

本集團於2016年1月1日開始的財政年度首次強制執行下列涉及本集團營運的現有準則的新訂準則、修改及改進。

- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」；
- 香港財務報告準則第11號有關收購於共同經營的權益的會計處理的修改；
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號有關澄清折舊及攤銷的可接納方法的修改；
- 香港會計準則第27號有關單獨財務報表的權益法的修改；

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露變動 (續)

(a) 本集團於2016年採納的香港財務報告準則新訂準則、修改及改進 (續)

- 2012年－2014年週期年度改進的修改，影響以下四項準則：香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」；
- 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號有關投資實體：應用合併豁免的修改；
- 香港會計準則第1號有關披露計劃的修改。

於2016年1月1日起採納上述新訂準則、修改及改進並無對本集團截至2016年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

(b) 2016年仍未生效且本集團並無提前採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改

若干香港財務報告準則的新訂準則及修改已頒佈但於2016年1月1日開始的年度期間仍未生效且本集團並無提前採納該等準則及修改。有關本集團營運的準則及修改如下：

- 香港會計準則第12號有關所得稅的修改（於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該等有關確認未變現虧損遞延稅項資產的修改澄清了如何計算有關按公允價值計量的債務工具的遞延稅項資產。
- 香港會計準則第7號有關現金流量表的修改（於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該修改引入額外披露，將使財務報表的使用者能夠評估融資活動產生的負債變動。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露變動 (續)

(b) 2016年仍未生效且本集團並無提前採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改 (續)

- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則第15號建立一個綜合框架，以透過五個步驟確定何時確認收入以及確認收入的金額：(1)識別與客戶訂立的合約；(2)識別合約中的個別履約義務；(3)釐定交易價；(4)分配交易價至履約義務；及(5)於完成履約義務時確認收入。核心原則為公司須確認收入，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之對價的金額向客戶轉移該等貨品或服務。此準則從基於盈利過程的收入確認模型轉向基於控制權轉移的「資產－負債」法。

香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及許可安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時點及不確定因素設定一套嚴密的披露規定。

香港財務報告準則第15號取代了過往的收入準則：香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」，以及就收入確認的相關詮釋：香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號「客戶忠誠度計劃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號「有關建造房地產的協議」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號「從客戶轉移資產」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第31號「收入－涉及廣告服務的易貨交易」。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露變動 (續)

(b) 2016年仍未生效且本集團並無提前採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改 (續)

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個財務資產類別：攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公允價值的變動，前提是持有工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有，公允價值的變動列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在綜合收益內的數額其後不會再循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模型－預期信用損失(預期信用損失模型)模型，其對香港會計準則第39號中的虧損模型構成變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三個階段」的方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，實體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

香港財務報告準則第9號適用於所有對沖關係，除了針對利率風險的組合公允價值對沖。新指引將對沖會計與實體的風險管理活動作更佳配合，並較香港會計準則第39號中較為「規則為本」的方法更為寬鬆。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露變動 (續)

(b) 2016年仍未生效且本集團並無提前採納的香港財務報告準則的新訂準則及修改 (續)

- 香港財務報告準則第2號關於以股份為基礎支付交易的修改 (於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修改澄清了按現金結算以股份為基礎支付的計量基準及由按現金結算改為按股本結算的會計處理。其亦引入香港財務報告準則第2號原則的例外情況，要求倘僱主有義務扣留僱員有關以股份為基礎支付的稅務義務的款項並支付該款項予稅務機關，則獎勵應按如同其已悉數按股本結算處理。
- 香港財務報告準則第16號「租賃」(於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第16號提供了租賃的定義、確認及計量要求，並確立了就承租人及出租人的租賃活動向財務報表使用者報告有用資訊的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個關鍵變化是大多數經營租賃將在承租人的資產負債表上處理。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

本集團正在評估此等新訂準則及修改的影響，並預期在該等準則及修改生效時採納不會對本集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響，惟新財務報告準則香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」除外，本集團尚未能對其作出結論。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的實體 (包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別單獨於合併資產負債表、合併利潤表、合併全面收益表及合併權益變動表呈列。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併 (續)

(a) 業務合併

本集團採用下文所述收購法為業務合併列賬。收購附屬公司所轉讓的對價包括所轉讓資產、被收購公司前所有者所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓對價亦包括任何或然對價安排所產生的資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。按逐項收購基準，本集團按公允價值或非控股權益按比例應佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額，確認被收購公司的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購公司先前持有的被收購公司股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的任何收益或虧損在損益確認。

本集團將轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。根據香港會計準則第39號，視作資產或負債的或然對價的公允價值其後變動乃於損益確認或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然對價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓對價、被收購公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司持有股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及所計量先前持有股權的總額低於以議價購買方式所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，則差額會直接於損益確認。

集團內部交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益，均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。如有需要，附屬公司所呈報的金額已經調整，以貫徹本集團的會計政策。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併 (續)

(b) 不導致控制權變動的附屬公司權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易— 即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於本公司資產負債表中，於附屬公司的投資乃以成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

於附屬公司的投資亦需根據附註2.10進行減值測試。

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 合營安排

合營安排根據各投資者的合約權利及義務分類為合營企業或共同經營。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果（利潤或虧損）。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予合營各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利及義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

於收購合營企業的擁有人權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產與負債的公允價值淨值之間的任何差額入賬為商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超過其於合營企業中的權益（包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值的長期權益），本集團不再確認進一步虧損，惟其已產生責任或代合營企業作出付款則除外。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

於合營企業的投資以權益會計法入賬，且初始按成本確認。合併利潤表包括本集團應佔合營企業的收購後業績，而合併資產負債表則包括本集團應佔合營企業的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者(「主要經營決策者」)的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認。

有關借款及現金及現金等價物的外匯損益於合併利潤表內「財務收入或開支」下呈列。所有其他外匯損益於合併利潤表內「其他收益／(虧損)－淨額」下呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如以公允價值計量且計入損益的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額乃計入其他全面收益。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 每份資產負債表內的資產及負債於該結算日換算；
- (ii) 每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額均於其他全面收益內確認並作為權益的單獨部分累計。

因收購國外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作有關國外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。已更換的零件的賬面值則取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

— 汽車	6年
— 傢具、裝置及設備	5年
— 租賃物業裝修及其他	餘下租期或5年可使用年期的較短者

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他收益／(虧損)－淨額」。

2.7 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本（包括相關的交易成本及（如適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按公允價值（即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃根據活躍市價並經（如必要）就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值損益列賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，並按公允價值列賬。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程完工前（以較早者為準）將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指就內部管理目的監察商譽的內部最低層面。商譽乃於現金產生單位層面進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 電腦軟件

本集團的無形資產主要包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入計算機軟件。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

2.9 待售非流動資產

倘非流動資產的賬面值將主要透過出售交易或被視為極有可能的出售收回，則分類為待售非流動資產。該非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本兩者間的較低者列賬。分類為待售的遞延稅項資產、因僱員福利產生的資產、金融資產（於附屬公司及聯營公司的投資除外）及投資物業將繼續按照附註2其他部分所載政策計量。

2.10 於附屬公司的投資、合營企業的投資及非金融資產的減值

未確定使用年限的資產（例如商譽或尚未可供使用的無形資產）毋須攤銷，但每年須進行減值測試。須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本(如有)、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在個人的土地所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產，屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業(附註2.7)。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為交易性。此類別中的資產，若其結算時間預期為12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，但到期日超過於報告期末起計12個月則被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內「貿易及其他應收款項和預付款項」的若干項目及計入「現金及現金等價物」及「受限制現金」的銀行存款。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定納入此類別或不能歸入任何其他類別的非衍生金融工具。該等資產列入非流動資產內，惟管理層擬於報告期末後12個月內出售有關投資則除外。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產 (續)

2.13.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日(本集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於並非以公允價值計量且變動並非計入損益的所有金融資產,投資初始按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初始按公允價值計量,而交易成本於合併利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓,且本集團已實質上將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時,即終止確認金融資產。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。在活躍市場未取得市場報價及公允價值未能可靠計量的可供出售股權投資按成本計量。

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別因公允價值變動而產生的收益或虧損乃於產生期間於合併利潤表「其他收益/(虧損)－淨額」內呈列。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入乃於本集團的收款權利建立時在合併利潤表內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公允價值變動乃於其他全面收益確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時,於權益確認的累計公允價值調整會作為「其他收益/(虧損)－淨額」,計入合併利潤表。

可供出售證券的利息採用實際利率法計算,於合併利潤表確認為其他收入一部分。可供出售股權工具的股息於本集團的收款權利建立時在合併利潤表確認為其他收入的一部分。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產 (續)

2.13.3 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明在初始確認金融資產後曾發生一項或多項事件導致出現減值 (「損失事件」)，且該項 (或該等) 損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量產生的影響可以可靠估計時，則該項或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括一名債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約或拖欠償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有明顯數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額以資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量 (不包括未產生的日後信貸虧損) 的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值被削減，而虧損金額則於合併利潤表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率則為根據合同釐定的當前實際利率。作為可行的權宜之計，本集團可利用可觀察的市場價格按工具的公允價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而減幅與減值確認後發生的事件 (例如債務人的信用評級改善) 有客觀聯繫，則撥回之前已確認的減值虧損可在合併利潤表確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產 (續)

2.13.3 金融資產減值 (續)

(b) 分類為待售的資產

本集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，倘任何該等證據出現，累計虧損－按收購成本與現時公允價值之間的差額（減除該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損）計量－將從權益移除及於損益確認。倘於其後期間分類為待售的債務工具的公允價值增加，而該增加與於損益內確認減值虧損後出現的事件有客觀聯繫，則減值虧損將於合併利潤表撥回。

就股權投資而言，證券的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值亦為該資產已出現減值的證據。倘任何該等證據出現，累計虧損－按收購成本與現時公允價值之間的差額（減除該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損）計量－將從權益移除及於損益確認。就股本工具於合併利潤表確認的減值虧損不會於合併利潤表撥回。

2.14 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合同日期按公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。重新計量至公允價值的收益或虧損會即時在合併利潤表內確認。

2.15 抵銷金融工具

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及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表呈報其淨額。該法定可執行權利不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中及在相關公司或對手方發生違約、無力償債或破產的情況時依法執行。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或若更長則在業務的正常經營週期內）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2 主要會計政策概要 (續)

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.18 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減項(扣除稅項)。

2.19 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後12個月內(或若更長則在業務的正常經營週期內)到期,則貿易及其他應付款項分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本,計入該等資產的成本內,直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言,在其用作合資格資產的支出前作為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。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 借款及借款成本 (續)

借款成本包括費用化利息、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借貸成本與外幣貸款實際發生的借貸成本之間的利率差額。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

倘合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

2.21 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 當期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司及合營企業的投資產生的應課稅暫時性差額而撥備，但倘本集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

因投資附屬公司及合營企業而產生的可扣減暫時性差額確認為遞延所得稅資產，但只限於暫時性差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時性差額。

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2.22 認沽期權安排

本集團就附屬公司權益而發行的認沽期權，由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初步按現值確認，並直接計入權益。計入權益分別確認為非控股權益的沽出認沽期權，接近於合併附屬公司非控股權益的資產淨值。

該等期權（包括交易成本）其後使用實際利率法按攤銷成本計量，以將負債增至有關期權於首次可行使日期的應付款項。所產生的費用列作融資成本。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

2.23 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理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特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 僱員福利 (續)

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

2.24 以股份為基礎支付

本集團推行一項按股本結算的首次公開發售前股份獎勵計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具（獎勵）的對價。為換取授出股份而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬股份數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，若干情況下僱員可在授出日期前提供服務，因此，授出日期的公允價值乃為確認服務開始期間與授出日期期間的開支而估計。

於各報告期末，本集團會修訂其對根據非市場表現及服務條件預期將歸屬的股份數目的估計。其於利潤表確認對原來估計作出修訂的影響（如有），並在權益作出相應調整。

本公司股東閻浩及陳新戈向本集團附屬公司僱員所授出的本公司股份被視為股東的資本注資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入本公司權益賬。

2.25 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 撥備及或然負債 (續)

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需的支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘動用經濟資源的可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.26 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向購房者的銀行提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，有關合同按履行現有責任所需支出的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於合併資產負債表中終止確認。

2.27 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團銷售額後入賬。收入確認如下：

(a) 銷售物業

銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的施工已完成及物業已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款在合併資產負債表內列作流動負債。

(b) 租金收入

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 收入確認 (續)

(c) 服務收入

提供服務的收入在提供服務、收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

(d) 銷售貨品

銷售貨品的收入乃於交付貨品及所有權轉移時確認。

2.28 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

2.29 股息收入

股息收入在收取股息的權利確定時確認。

2.30 政府補助

倘可合理地保證本集團將會收到補助及本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.31 租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自合併利潤表扣除。

本集團租入若干停車場。本集團擁有絕大部分所有權風險及回報的停車場租賃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時以租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值的較低者資本化。

每筆租賃付款在負債與財務費用之間分配。相應租賃義務（扣除財務費用）計入融資租賃負債。融資成本的利息部分於租期內計入損益，以為各期間的負債結餘取得固定的定期利率。根據融資租賃收購的物業、廠房及設備按資產的可使用年期與租期二者的較短者折舊。

2 主要會計政策概要 (續)

2.32 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於股息獲本公司股東或董事 (如適用) 批准期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

2.33 永久資本工具

並無附帶合同責任償還其本金或支付任何分派的永久資本工具分類為權益的一部分。

3 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險 (包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以港元 (「港元」) 或美元 (「美元」) 計值的現金及借款須承受外匯風險。

港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並將於必要時採取行動。

於2016年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2016年度除稅後溢利將減少／增加人民幣1,091,000元 (2015年：除稅後虧損增加／減少人民幣121,650元)，乃主要由於以港元計值的貿易及其他應收款項和預付款項以及銀行存款減貿易及其他應付款項的匯兌虧損／收益所致。

於2016年12月31日，倘美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2016年度除稅後溢利將增加／減少人民幣61,130,000元 (2015年：除稅後主虧損減少／增加人民幣34,751,000元)，乃主要由於以美元計值的借款 (扣除銀行存款) 的匯兌收益／虧損所致。

3 財務風險管理（續）

3.1 市場風險（續）

(b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險，而固定利率借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。借款的利率及還款期限於附註20披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2016年及2015年12月31日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2016年及2015年12月31日止年度的除稅後業績及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅後業績增加／(減少)		
— 上升50個基點	-	(556)
— 下降50個基點	-	556
資本化利息增加／(減少)		
— 上升50個基點	4,305	17,322
— 下降50個基點	(4,305)	(17,322)

3 財務風險管理 (續)

3.2 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。合併資產負債表所列的銀行存款以及貿易及其他應收款項的賬面值即本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於高信貸質素金融機構。下表載列於2016年及2015年12月31日的銀行存款結餘：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
對手方		
— 於中國四大國有銀行的存款	2,599,910	758,970
— 於中國其他上市銀行的存款	2,360,515	698,569
— 於其他銀行的存款	5,763,960	2,225,255
	10,724,385	3,682,794

管理層預期，本集團不需就該等對手方不履約而承擔任何損失。

本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的買家銷售物業。同時，本集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。信貸一般提供予具有充分財務實力的穩定租戶。本集團亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關聯方款項，在日常業務過程中支付的按金，及出售附屬公司產生的未償付應收對價。本集團會密切監控該等其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取行動收回此等餘款。

3 財務風險管理 (續)

3.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求及承諾。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析本集團的非衍生金融負債及以總額結算的衍生金融負債。倘合同到期日對瞭解其現金流量的時間性十分重要，則衍生金融負債亦會獲納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日					
借款本金(附註20)	3,960,341	3,788,514	5,433,495	39,000	13,221,350
支付借款利息(附註)	864,658	548,864	396,584	380	1,810,486
貿易及其他應付款項	8,384,680	-	-	-	8,384,680
應付附屬公司非控股權益款項 (附註24)	320,628	-	-	-	320,628
就非控股權益撤銷認沽期權的 金融負債(附註22)	-	15,902	-	-	15,902
衍生金融工具(附註21)	2,499	-	-	-	2,499
融資租賃負債	4,107	-	-	-	4,107
財務擔保(附註39)	14,453,498	1,240,000	-	-	15,693,498
	27,990,411	5,593,280	5,830,079	39,380	39,453,150
於2015年12月31日					
借款本金(附註20)	5,812,994	1,851,100	2,555,065	117,000	10,336,159
支付借款利息(附註)	736,339	451,081	329,217	6,199	1,522,836
信託貸款相關衍生工具(附註21)	8,006	-	-	-	8,006
貿易及其他應付款項	3,353,920	-	-	-	3,353,920
應付附屬公司非控股權益款項 (附註24)	118,726	-	-	-	118,726
財務擔保(附註39)	7,219,256	-	220,000	-	7,439,256
	17,249,241	2,302,181	3,104,282	123,199	22,778,903

附註：借款利息乃分別根據2016年及2015年12月31日所持借款計算。浮動利息分別使用2016年及2015年12月31日的當時利率估算。

合併財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.4 資本風險管理

本集團的資本管理旨在保障本集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照淨債務除以總資本計算。淨債務為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加淨債務計算。

於2016年及2015年12月31日，資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款	13,221,350	10,336,159
減：現金及現金等價物	(9,447,181)	(1,603,064)
借款抵押的受限制現金存款	(645,107)	(1,811,888)
淨債務	3,129,062	6,921,207
總權益	4,558,069	4,827,215
總資本	7,687,131	11,748,422
資產負債比率	41%	59%

4 公允價值估計

下表通過輸入數據層級利用估值技術計量公允價值分析本集團於2016年及2015年12月31日按公允價值列賬的金融工具。該等輸入數據按公允價值層級分為以下三個層級：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，資產或負債的直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）可觀察的輸入值（第2層）。
- 並非依據可觀察的市場數據釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

下表呈列本集團按2016年及2015年12月31日的公允價值計量的金融資產及負債。

4 公允價值估計 (續)

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產				
於2016年12月31日	-	-	905,990	905,990
於2015年12月31日	-	-	69,400	69,400
信託貸款相關衍生工具				
於2016年12月31日	-	-	-	-
於2015年12月31日	-	-	8,006	8,006
衍生金融工具				
於2016年12月31日	-	-	2,499	2,499
於2015年12月31日	-	-	-	-

於活躍市場交易的金融工具公允價值乃以結算日的市場報價為基準。倘報價可即時及定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平原則進行的實際和常規市場交易時，則該市場被視為活躍市場。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公允價值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公允價值所需全部重大輸入值為可觀察數據，則該工具列入第2層。

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第3層。

本集團的可供出售金融資產、信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具乃按第3層公允價值計量。有關第3層工具截至2016年及2015年12月31日止年度的變動情況列示於附註12及附註21。

5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件的合理預期）作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

5.1 附屬公司、合營企業或共同經營的分類

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程細則等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否為本集團附屬公司、合營企業或共同經營需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.2及2.3披露附屬公司、合營企業或共同經營的定義而作出判斷。

5.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可變現淨額對該等物業計提減值撥備。鑑於中國物業市場的波動性，實際可變現淨額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5.3 物業開發活動的直接應佔開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團大部分物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑑於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5.4 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務機關均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對本集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

5 重大會計估計及判斷（續）

5.5 當期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的款額，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

5.6 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃使用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註8披露。

5.7 信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具的公允價值

本集團按獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量法估計所得的估值就信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具的浮動溢價評估嵌入式衍生工具的公允價值。貼現現金流量預測乃根據對未來現金流量的可靠貼現估計而得出，而有關估計乃基於該等項目的經營數據（如管理層所估計該等項目的波動、物業售價、純利及物業開發計劃）。

倘實際未來經營數據與物業開發計劃有所不同，信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具的公允價值可能會產生重大調整。在參考估值報告估計信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具的公允價值時，管理層已行使其判斷力並信納估值法足以反映其最佳估計。

5.8 可供出售金融資產的公允價值

並非於活躍市場交易的可供出售金融資產的公允價值乃使用估值法或資產淨值釐定。本集團使用其判斷選擇多種方法並主要基於各報告期末的市況作出假設。

合併財務報表附註

6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料就分配資源及評估表現釐定經營分部。

本集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理業務，這與就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；及
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，向住宅及商業物業提供管理及保安服務，以及從事物業裝修及其他雜項業務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2016年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	物業投資、 管理及其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	14,737,396	640,742	15,378,138	(326,861)	15,051,277
除所得稅開支前分部溢利	656,451	121,619	778,070	6,975	785,045
財務收入	43,567	2,557	46,124	-	46,124
融資成本	(140,234)	(2,603)	(142,837)	-	(142,837)
分佔合營企業業績	(35,966)	(12)	(35,978)	-	(35,978)
折舊及攤銷	(7,900)	(5,226)	(13,126)	-	(13,126)
年度溢利對賬如下：					
除所得稅開支前分部溢利總額					785,045
所得稅開支					(621,621)
年度溢利					163,424

於2016年12月31日

分部資產	69,808,687	9,342,824	79,151,511	(41,109,578)	38,041,933
分部資產包括：					
於合營企業的投資	462,024	488	462,512	-	462,512
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	602,885	1,858,453	2,461,338	-	2,461,338
分部負債	68,941,371	5,634,763	74,576,134	(41,092,270)	33,483,864

6 分部資料 (續)

	截至2015年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	物業投資、 管理及其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	5,608,426	295,329	5,903,755	(144,639)	5,759,116
除所得稅開支前分部虧損	(94,300)	(21,264)	(115,564)	(23,695)	(139,259)
財務收入	32,844	5,643	38,487	-	38,487
融資成本	(94,944)	(897)	(95,841)	-	(95,841)
分佔合營企業業績	4,833	-	4,833	-	4,833
折舊及攤銷	(8,401)	(2,985)	(11,386)	-	(11,386)
年度虧損對賬如下：					
除所得稅開支前分部虧損總額					(139,259)
所得稅開支					(150,049)
年度虧損					(289,308)
	於2015年12月31日				
分部資產	32,633,094	2,751,454	35,384,548	(5,960,177)	29,424,371
分部資產包括：					
於合營企業的投資	541,651	-	541,651	-	541,651
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	4,717	775,007	779,724	-	779,724
分部負債	29,847,106	1,020,704	30,867,810	(6,270,654)	24,597,156

合併財務報表附註

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日				
成本	18,549	18,710	21,761	59,020
累計折舊	(13,865)	(10,789)	(9,367)	(34,021)
賬面淨值	4,684	7,921	12,394	24,999
截至2016年12月31日止年度				
年初賬面淨值	4,684	7,921	12,394	24,999
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司 (「杭州嘉恒」)產生的增加(附註41(a))	331	53	-	384
收購Modern Jump Limited產生的增加 (附註41(c))	-	85	-	85
收購Property Sky Limited產生的增加 (附註41(b))	-	8,397	1,703	10,100
其他添置	4,113	6,371	848	11,332
出售寧波景瑞置業有限公司 (「寧波景瑞」)產生的減少(附註10)	(142)	(203)	-	(345)
出售上海佳靖投資有限公司 (「上海佳靖」)產生的減少(附註42(b))	-	(31)	-	(31)
出售天津景秀置業投資有限公司 (「天津景秀」)產生的減少(附註42(a))	(12)	(11)	(91)	(114)
其他出售	(154)	(123)	(479)	(756)
折舊費用(附註29)	(1,652)	(3,977)	(6,552)	(12,181)
年末賬面淨值	7,168	18,482	7,823	33,473
於2016年12月31日				
成本	22,442	33,245	22,119	77,806
累計折舊	(15,274)	(14,763)	(14,296)	(44,333)
賬面淨值	7,168	18,482	7,823	33,473

7 物業、廠房及設備（續）

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度				
年初賬面淨值	5,950	7,458	7,334	20,742
收購蘇州艾力得貿易有限公司 （「蘇州艾力得」）產生的增加（附註41(e)）	117	41	-	158
其他添置	2,067	3,787	9,005	14,859
出售	(400)	(78)	-	(478)
折舊費用（附註29）	(3,050)	(3,287)	(3,945)	(10,282)
年末賬面淨值	4,684	7,921	12,394	24,999
於2015年12月31日				
成本	18,549	18,710	21,761	59,020
累計折舊	(13,865)	(10,789)	(9,367)	(34,021)
賬面淨值	4,684	7,921	12,394	24,999

截至2016年及2015年12月31日止兩個年度，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	1,536,941	775,000
收購Property Sky Limited產生的增加(a)（附註41(b)）	1,678,929	-
收購蘇州艾力得產生的增加（附註41(e)）	-	520,000
後續資本化開支	34,354	17,745
自待售非流動資產轉移	-	20,941
自待售物業轉移	59,953	-
轉撥至待售物業	(25,043)	-
出售	(164,421)	-
公允價值調整收益淨額	81,059	203,255
年末	3,201,772	1,536,941

合併財務報表附註

8 投資物業（續）

附註：

- (a) 尚濱江（位於上海的投資物業之一及其於2016年12月31日的價值為人民幣1,695,772,000元）由Property Sky Limited的全資附屬公司豐永（上海）置業有限公司持有，其目的為透過出售獲取該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益。本集團已使用與該等投資物業的預期可收回方式一致的稅率及稅基衡量與該等投資物業的臨時差額有關的遞延稅項。

本集團投資物業由估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值，以釐定該等投資物業於2016年及2015年12月31日的公允價值。下表利用估值法分析按公允價值列賬的投資物業。

公允價值層級

說明	於2016年12月31日 的公允價值計量所用層級		
	相同資產		
	於活躍市場 所報價格 (第1層)	其他重大 可觀察輸入值 (第2層)	重大不 可觀察輸入值 (第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
位於中國的投資物業：			
— 零售	-	-	1,506,000
— 服務式公寓及泊車位	-	-	1,695,772
	-	-	3,201,772

說明	於2015年12月31日 的公允價值計量所用層級		
	相同資產		
	於活躍市場 所報價格 (第1層)	其他重大 可觀察輸入值 (第2層)	重大不 可觀察輸入值 (第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
位於中國的投資物業：			
— 零售	-	-	1,536,941

本集團政策為於導致轉撥之事件發生或情況變化當日，確認由公允價值層級的轉入及轉出。

年內第1層、第2層及第3層之間並無轉撥。

8 投資物業（續）

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2016年及2015年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。對於所有投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團的財務部將會審閱估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

本集團擁有五項投資物業，其中景瑞·生活廣場、港隆廣場及尚濱江均位於中國上海，常州景瑞·曦城位於中國江蘇省，及寧波海港城位於中國浙江省。該等項目於2016年12月31日均已竣工。其中寧波海港城已於2016年下半年竣工。

景瑞·生活廣場、常州景瑞·曦城及寧波海港城投資物業的估值乃採用收入資本化法（租期及復歸法）作出，收入資本化法以按將來自現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備為基準。

尚濱江投資物業及港隆廣場投資物業的估值乃合併採用收入資本化法及直接比較法，並參考有關市場的可比較銷售交易進行。對於訂有銷售合約的該等投資物業，其估值乃按實際售價釐定。

年內估值技術並無變動。

合併財務報表附註

8 投資物業（續）

估值技術（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2016年12月31日公允價值計量的資料：

說明	於2016年12月31日 的公允價值		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
	(人民幣千元)	估值方法			
景瑞·生活廣場的物業	479,000 (2015年：478,000)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.5% (2015年：4.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5% (2015年：5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣50元 (2015年：人民幣45元) / 平方米至每月人民幣125元 (2015年：人民幣120元) / 平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
常州景瑞·曦城的物業	141,000 (2015年：138,000)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為5% (2015年：5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5.5% (2015年：5.5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣69元 (2015年：人民幣68元) / 平方米至每月人民幣138元 (2015年：人民幣137元) / 平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高

8 投資物業（續）

估值技術（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2016年12月31日公允價值計量的資料：（續）

說明	於2016年12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
港隆廣場的物業	205,000 (2015年：375,941)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.5%（2015年：4.5%）。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5%（2015年：5%）。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣81元（2015年：人民幣102元）／平方米至每月人民幣162元（2015年：人民幣170元）／平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格	經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，相關市場類似物業的經調整近期價格介乎人民幣35,246元（2015年：人民幣28,656元）／平方米至人民幣38,789元（2015年：人民幣44,558元）／平方米。	單位價格越高，公允價值越高
寧波海港城的物業	681,000 (2015年：545,000)	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.5%（2015年：4.5%）。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為5%（2015年：5%）。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣50元（2015年：人民幣48元）／平方米至每月人民幣167元（2015年：人民幣160元）／平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高

合併財務報表附註

8 投資物業（續）

估值技術（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2016年12月31日公允價值計量的資料：（續）

說明	於2016年12月31日 的公允價值		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
	(人民幣千元)	估值方法			
尚濱江的物業	1,695,772	收入資本化法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為3%。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為3.5%。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	使用直接市場比較法並經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，市場單位租金介乎每月人民幣347元／平方米至每月人民幣384元／平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格	經計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模，相關市場類似物業的經調整近期價格介乎人民幣80,347元／平方米至人民幣96,040元／平方米。	單位租金越高，公允價值越高

投資物業租金收入已於合併財務報表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入	9,504	7,288

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值計值分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在中國，按：		
原有期限為50年的租賃持有（而餘下未到期限介乎10至50年）	3,201,772	1,536,941

於2016年及2015年12月31日，賬面總金額分別為人民幣2,379,772,000元及人民幣853,941,000元的投資物業已分別抵押作本集團借款的抵押品（附註20）。

9 無形資產

	商譽 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日				
成本	-	9,049	861	9,910
累計攤銷	-	(5,361)	(71)	(5,432)
賬面淨值	-	3,688	790	4,478
截至2016年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	3,688	790	4,478
收購Modern Jump Limited產生的增加 (附註41(c))	12,350	-	-	12,350
其他添置	-	103	-	103
攤銷費用(附註29)	-	(942)	(3)	(945)
年末賬面淨值	12,350	2,849	787	15,986
於2016年12月31日				
成本	12,350	9,152	861	22,363
累計攤銷	-	(6,303)	(74)	(6,377)
賬面淨值	12,350	2,849	787	15,986
截至2015年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	2,004	812	2,816
添置	-	2,766	-	2,766
攤銷費用(附註29)	-	(1,082)	(22)	(1,104)
年末賬面淨值	-	3,688	790	4,478
於2015年12月31日				
成本	-	9,049	861	9,910
累計攤銷	-	(5,361)	(71)	(5,432)
賬面淨值	-	3,688	790	4,478

截至2016年及2015年12月31日止兩個年度，本集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

現金產生單位的可收回金額乃按其公允價值(減去銷售成本)釐定。物業開發現金產生單位的公允價值乃根據相關物業的價值釐定及會隨著相關物業的出售而減少，而應佔商譽則於合併利潤表內銷售成本項下作出相應撇銷。

合併財務報表附註

10 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	541,651	539,633
添置(a)、(c)	198,740	–
出售寧波景瑞的部分權益並失去控制權(a)	17,169	–
就合營夥伴撤銷認沽期權的衍生金融工具(附註21)	2,270	–
出售上海瑞策投資有限公司(「上海瑞策」)的部分權益並失去控制權(b)	48,482	–
收購Modern Jump Limited的額外權益使其成為附屬公司(d)	(310,761)	–
分佔業績	(35,978)	4,833
有關本集團與合營企業的交易未變現利潤	939	(2,815)
年末	462,512	541,651

本集團的合營企業(均為非上市實體)的詳情載列如下:

企業名稱	註冊成立 國家/日期	實繳資本	持有權益的百分比		主要業務
			於12月31日		
			2016年	2015年	
常州景尚置業有限公司 (「常州景尚」)	2011年2月23日， 中國江蘇	人民幣620,000,000元	51%	51%	物業開發
Modern Jump Limited (d)	2013年10月8日， 英屬處女群島	74,000,000美元	100%	56.76%	投資控股
寧波景瑞(a)	2013年2月20日， 中國浙江	人民幣620,000,000元	47.2%	100%	物業開發
上海瑞策(b)	2013年4月16日， 上海	人民幣100,000,000元	51%	100%	投資控股
上海居畔公寓管理有限公司 (「上海居畔」)(c)	2016年11月1日， 上海	人民幣1,000,000元	50%	不適用	公寓管理

10 於合營企業的投資（續）

附註：

- (a) 於2016年3月，本集團全資附屬公司景瑞地產（集團）有限公司（「景瑞地產（集團）」）與兩間第三方公司Tran Star Ventures, Limited（Century Bridge Capital的間接全資附屬公司）及昆山海港投資諮詢有限公司訂立股份購買協議，據此，景瑞地產（集團）有限公司以零對價分別向Tran Star Ventures, Limited及昆山海港投資諮詢有限公司轉讓本集團的全資附屬公司寧波景瑞的17.8%及35%已發行股本。本集團於2016年確認出售寧波景瑞部分權益虧損人民幣10,837,000元（附註28）。於該項交易完成後，景瑞地產（集團）、Tran Star Ventures, Limited及昆山海港投資諮詢有限公司共同控制寧波景瑞。

該股份購買協議已於2016年3月31日完成，因此，寧波景瑞自那時起成為本集團的合營企業。

Tran Star Ventures, Limited、昆山海港投資諮詢有限公司及本集團按彼等各自於寧波景瑞的股權比例進一步向寧波景瑞注資，其中本集團注資人民幣198,240,000元。

- (b) 於2016年7月，本集團的全資附屬公司景瑞地產（集團）與一第三方公司山東省國際信託股份有限公司訂立股份購買協議，據此，景瑞地產（集團）向山東省國際信託股份有限公司轉讓本集團的全資附屬公司上海瑞策的49%權益，總對價為人民幣49,000,000元。於該項交易完成後，本集團與山東省國際信託股份有限公司共同控制上海瑞策，而後者又直接持有杭州景程置業有限公司（「杭州景程」，一間位於中國浙江省的物業項目公司）。

該股份購買協議已於2016年10月21日完成，上海瑞策自那時起成為本集團的合營企業。

- (c) 上海居畔於2016年11月由本集團連同一名第三方成立。本集團向上海居畔注資人民幣500,000元，且雙方共同控制上海居畔。

- (d) 於2016年12月5日，本集團全資附屬公司Natural Apex Limited與一第三方公司Century Bridge Capital的間接全資附屬公司Robinson Re Company Limited訂立股份購買協議，據此，Natural Apex Limited向Robinson Re Company Limited購回本集團的合營企業Modern Jump Limited的43.24%權益，對價為41,800,000美元（相等於人民幣288,000,000元）。於該項交易完成後，Natural Apex Limited持有Modern Jump Limited的100%權益，而後者又間接持有無錫景瑞置業有限公司（「無錫景瑞」）（一間位於中國江蘇省的物業項目公司）。

該股份購買協議已於2016年12月26日完成，Modern Jump Limited自那時起成為本集團的全資附屬公司。本集團重新計量於Modern Jump Limited的56.76%權益的原有投資收益人民幣50,916,000元已於合併利潤表中確認為其他收益（附註28）。

合營企業財務資料概要

下文載列常州景尚、Modern Jump Limited、上海瑞策、寧波景瑞及上海居畔的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

合併財務報表附註

10 於合營企業的投資 (續)

資產負債表概要

	常州景尚 於12月31日		上海瑞策 於12月31日
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動			
資產	1,204,067	1,116,832	1,623,156
負債	(852,113)	(305,204)	(411,945)
流動資產淨值總計	351,954	811,628	1,211,211
非流動			
資產	42,122	42,250	463
負債	-	(366,196)	(1,120,000)
非流動資產／(負債) 淨值總計	42,122	(323,946)	(1,119,537)
資產淨值	394,076	487,682	91,674
		寧波景瑞 於12月31日	上海居畔 於12月31日
		2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動			
資產		5,694,409	4,430
負債		(4,989,299)	(3,748)
流動資產淨值總計		705,110	682
非流動			
資產		45,028	290
負債		(300,000)	-
非流動(負債)／資產淨值總計		(254,972)	290
資產淨值		450,138	972

10 於合營企業的投資（續）

資產負債表概要（續）

	Modern Jump Limited 於12月31日 2015年 人民幣千元
流動	
資產	1,001,342
負債	(284,631)
流動資產淨值總計	<u>716,711</u>
非流動	
資產	4,339
負債	(200,000)
非流動負債淨值總計	<u>(195,661)</u>
資產淨值	<u>521,050</u>

全面收益表概要

	常州景尚		上海瑞策 2016年 10月21日至 2016年 12月31日 止期間 人民幣千元
	截至12月31日止年度 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
收入	224,793	554,161	-
除所得稅前虧損	(90,932)	(86,654)	(3,851)
所得稅（開支）／抵免	(2,674)	8,959	463
除稅後虧損	(93,606)	(77,695)	(3,388)
其他全面收益	-	-	-
全面虧損總額	(93,606)	(77,695)	(3,388)
自合營企業收取的股息	-	-	-

合併財務報表附註

10 於合營企業的投資（續）

	寧波景瑞 2016年 3月31日至 2016年 12月31日 止期間 人民幣千元	上海居畔 2016年 11月1日至 2016年 12月31日 止期間 人民幣千元
收入	58,465	-
除所得稅前虧損	(4,776)	(28)
所得稅抵免	7,782	-
除稅後利潤／（虧損）	3,006	(28)
其他全面收益	-	-
全面收益／（虧損）總額	3,006	(28)
自合營企業收取的股息	-	-

	Modern Jump Limited 於2016年 1月1日至 2016年 12月25日期間 人民幣千元		截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	210,132		399,221
除所得稅前利潤	47,625		103,945
所得稅費用	(21,175)		(25,622)
除稅後利潤	26,450		78,323
其他全面收益	-		-
全面收益總額	26,450		78,323
自合營企業收取的股息	-		-

上述資料反映合營企業財務報表所呈列的金額，並就本集團與合營企業之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

10 於合營企業的投資（續）

以下所呈列為財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值的對賬：

	常州景尚		上海瑞策
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 10月21日至 2016年 12月31日 止期間 人民幣千元
年初資產淨值	487,682	565,377	95,062
年度／相關期間虧損	(93,606)	(77,695)	(3,388)
其他全面收益	-	-	-
年末資產淨值	394,076	487,682	91,674
股息	-	-	-
於合營企業的權益	51%	51%	51%
	200,979	248,718	46,754
就本集團向合營企業銷售的未變現利潤	(1,905)	(2,815)	-
賬面值	199,074	245,903	46,754
		寧波景瑞	上海居畔
		2016年	2016年
		3月31日至	11月1日至
		2016年	2016年
		12月31日	12月31日
		止期間	止期間
		人民幣千元	人民幣千元
年初資產淨值		199,752	-
相關期間利潤／（虧損）		3,006	(28)
股東注資		247,380	1,000
其他全面收益		-	-
年末資產淨值		450,138	972
股息		-	-
於合營企業的權益		47.2%	50%
		213,899	486
就本集團向合營企業銷售的未變現虧損		29	-
就合營夥伴撤銷認沽期權的衍生金融工具		2,270	-
賬面值		216,198	486

合併財務報表附註

10 於合營企業的投資（續）

	Modern Jump Limited	
	2016年 1月1日至 2016年 12月25日 止期間 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初資產淨值	521,050	442,727
相關期間／年度利潤	26,450	78,323
其他全面收益	-	-
年末資產淨值	547,500	521,050
股息	-	-
於合營企業的權益	56.76% 310,761	56.76% 295,748
收購Modern Jump Limited額外權益使其成為附屬公司 賬面值	(310,761) -	- 295,748

概無有關本集團於合營企業權益的承擔及或然負債。

11 按類別劃分的金融工具

2016年12月31日	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產負債表所列資產			
可供出售金融資產	-	905,990	905,990
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	3,427,681	-	3,427,681
現金及現金等價物	9,447,181	-	9,447,181
受限制現金	1,277,442	-	1,277,442
總計	14,152,304	905,990	15,058,294

2016年12月31日	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的負債 人民幣千元	按攤銷 成本列賬 的其他 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產負債表所列負債			
借款	-	13,221,350	13,221,350
衍生金融工具	2,499	-	2,499
貿易及其他應付款項（不包括非金融負債）	-	8,384,680	8,384,680
應付附屬公司非控股權益款項	-	320,628	320,628
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債	-	13,612	13,612
融資租賃負債	-	4,107	4,107
總計	2,499	21,944,377	21,946,876

11 按類別劃分的金融工具 (續)

2015年12月31日	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
-------------	----------------------	-----------------------	-------------

資產負債表所列資產

可供出售金融資產	-	69,400	69,400
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	673,049	-	673,049
現金及現金等價物	1,603,064	-	1,603,064
受限制現金	2,080,049	-	2,080,049
總計	4,356,162	69,400	4,425,562

2015年12月31日	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的負債 人民幣千元	按攤銷 成本列賬 的其他 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
-------------	---	-------------------------------------	-------------

資產負債表所列負債

借款	-	10,336,159	10,336,159
信託貸款相關衍生工具	8,006	-	8,006
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	3,353,920	3,353,920
應付附屬公司非控股權益款項	-	118,726	118,726
總計	8,006	13,808,805	13,816,811

12 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於年初	69,400	10,000
添置	823,645	56,931
出售上海景麒房地產開發有限公司 (「上海景麒」) 的部分權益 (附註42(b))	251,813	-
於權益確認的公允價值收益 (附註18)	78,518	2,469
出售	(317,386)	-
於年末	905,990	69,400
減：非即期部分	(654,177)	(69,400)
即期部分	251,813	-

合併財務報表附註

12 可供出售金融資產（續）

可供出售金融資產如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未上市股本證券(a)	580,911	32,531
未上市股本證券(b)、(附註42(b))	251,813	–
流動性機會資金投資(c)	73,266	36,869
	905,990	69,400

附註：

- (a) 未上市股本證券的公允價值乃採用估值法計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該可資比較公司的經調整比率。
- (b) 未上市股本證券的公允價值乃基於資產淨值計得。公允價值屬於該公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為股權的經調整市價。
- (c) 流動性機會資金投資的公允價值乃基於資產淨值計得。公允價值屬於該公允價值層級的第3層。該重大不可觀察輸入值為基於基金組合資產市價計得的經調整資產價格淨值。

可供出售金融資產乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	832,724	32,531
美元	73,266	36,869
	905,990	69,400

13 租賃土地預付款項

於2016年12月31日，本集團就收購租賃土地作出預付款項人民幣348,089,000元（2015年12月31日：無），並將於取得所有權證或開發工程動工後轉撥至在建銷售物業。

14 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在建銷售物業	14,174,191	17,022,876
完工待售物業	3,669,788	5,034,733
	17,843,979	22,057,609
減：減值虧損撥備	(88,786)	(380,310)
	17,755,193	21,677,299

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

截至2016年12月31日止年度，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本約為人民幣1,194,783,000元（2015年：人民幣963,573,000元）。

截至2016年12月31日止年度，借款資本化比率為9.12%（2015年：9.75%）。

於2016年及2015年12月31日，本集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註20）及永久資本工具（附註19）。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
在建銷售物業	7,331,319	7,206,065
完工待售物業	206,450	1,013,070

於2016年12月31日，賬面總金額為人民幣5,455,122,000元（2015年：人民幣6,864,520,000元）的在建銷售物業乃與並無計劃自報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2016年及2015年12月31日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

合併財務報表附註

15 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項	161,564	58,172
減：貿易應收款項減值撥備	(205)	(203)
貿易應收款項－淨額	161,359	57,969
應收合營企業款項(附註43)	1,561,307	236,215
預付營業稅及附加費(a)	331,014	548,417
出售附屬公司產生的應收款項(b)	540,401	–
應收第三方承擔已出售附屬公司貸款(c)	506,276	–
投標保證金(d)	36,600	21,600
住房公積金中心的按金(e)	66,273	61,481
預付建設成本	43,517	18,034
臨時應收資金(f)	93,535	119,306
已付建設工程按金	274,239	92,208
應收附屬公司非控股權益款項(g)	105,000	13,000
預付投資款項(h)	141,496	–
其他	91,632	89,239
減：其他應收款項減值撥備	(8,941)	(17,969)
	3,943,708	1,239,500
減：非即期部分(i)、(附註43)	(572,689)	–
	3,371,019	1,239,500

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指出售天津景秀及上海佳靖股本權益的尚未支付對價(附註42)。
- (c) 該結餘指上海景麒的未付貸款人民幣325,476,000元及天津景秀的未付貸款人民幣180,800,000元(原先為兩間已出售附屬公司應付本集團的款項)。根據股份轉讓協議，該等款項已由恒大地產集團上海盛建置業有限公司(「恒大上海」)及恒大地產集團天津有限公司(「恒大天津」)分別承擔並支付(附註42)。
- (d) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (e) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (f) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (g) 該結餘指應收本集團附屬公司非控股權益款項，為免息及無抵押。

15 貿易及其他應收款項和預付款項（續）

附註：（續）

- (h) 於2016年12月，本集團就於第三方投資總對價人民幣141,496,000元的款項作出預付。
- (i) 於2016年12月31日的結餘包括投資預付款項人民幣141,496,000元，及應收上海瑞策的股東貸款本金及利息合共人民幣431,193,000元。股東貸款的年利率為8%，將直至2019年10月到期（附註43）。

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	150,511	14,752
一至二年	3,021	40,415
二至三年	5,874	2,964
三年以上	2,158	41
	161,564	58,172

於2016年12月31日，貿易應收款項人民幣157,550,000元（2015年：人民幣56,572,000元）已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	146,560	13,302
一至二年	2,965	40,306
二至三年	5,867	2,964
三年以上	2,158	—
	157,550	56,572

於2016年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣9,146,000元（2015年：人民幣18,172,000元）被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於年初	18,172	21,330
應收款項減值撥備撥回（附註29）	(2,642)	(2,645)
撇銷作不可收回的應收款項	—	(513)
出售一間附屬公司產生的減少	(6,384)	—
於年末	9,146	18,172

合併財務報表附註

15 貿易及其他應收款項和預付款項（續）

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2016年及2015年12月31日，貿易及其他應收款項公允價值與其賬面值相若。

於2016年及2015年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項賬面值全部乃以人民幣計值。

16 銀行存款及手頭現金

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	10,311,462	2,482,684
— 以港元計值	37,202	4,051
— 以美元計值	375,959	1,196,378
	10,724,623	3,683,113

於2016年12月31日，本集團銀行存款加權平均利率為0.69%（2015年：0.97%）。

本集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	10,724,623	3,683,113
減：受限制現金	(1,277,442)	(2,080,049)
	9,447,181	1,603,064

16 銀行存款及手頭現金（續）

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已發行票據保證金	571	227,218
購房者按揭貸款保證金(a)	624,764	40,943
借款抵押的存款（附註20）	645,107	1,811,888
就項目建設發行擔保函的保證金	7,000	—
	<u>1,277,442</u>	<u>2,080,049</u>

附註：

- (a) 該等銀行存款限於確保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。

17 股本

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2016年及2015年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行及繳足普通股

	普通股數目	普通股（面值） 人民幣千元
於2016年及2015年12月31日	<u>1,291,302,213</u>	<u>79,361</u>

合併財務報表附註

18 儲備

	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (a)	資本儲備 人民幣千元	首次公開 發售前股份 獎勵計劃 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (b)	可供出售 金融資產 人民幣千元 (d)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	1,193,851	125,481	790,627	63,182	245,437	2,469	880,819	3,301,866
全面收益／(虧損)								
2016年年度利潤	-	-	-	-	-	-	106,295	106,295
其他全面收益：								
可供出售金融資產公允價值變動 (附註12)	-	-	-	-	-	78,518	-	78,518
可供出售金融資產公允價值 收益稅項(附註25)	-	-	-	-	-	(15,420)	-	(15,420)
轉讓於出售可供出售金融資產時 過往計入合併利潤表其他 儲備的公允價值收益	-	-	-	-	-	(5,054)	-	(5,054)
2016年年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	58,044	106,295	164,339
與擁有人之間的交易								
不導致控制權變更的附屬公司 所有權變動(附註40)	-	-	(233,241)	-	-	-	-	(233,241)
就非控股權益撤銷認沽期權 (附註22)	-	-	(12,813)	-	-	-	-	(12,813)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	-	-	-	4,368	-	-	-	4,368
	-	-	(246,054)	4,368	-	-	-	(241,686)
於2016年12月31日的結餘	1,193,851	125,481	544,573	67,550	245,437	60,513	987,114	3,224,519
於2015年1月1日的結餘	1,271,329	125,481	686,358	48,551	245,437	-	1,233,515	3,610,671
全面收益／(虧損)								
2015年年度虧損	-	-	-	-	-	-	(352,696)	(352,696)
其他全面收益：								
可供出售金融資產公允價值變動 (附註12)	-	-	-	-	-	2,469	-	2,469
2015年年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	2,469	(352,696)	(350,227)
與擁有人之間的交易								
不導致控制權變更的附屬公司 所有權變動(附註40)	-	-	104,269	-	-	-	-	104,269
2014年末期股息(c)	(77,478)	-	-	-	-	-	-	(77,478)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	-	-	-	14,631	-	-	-	14,631
	(77,478)	-	104,269	14,631	-	-	-	41,422
於2015年12月31日的結餘	1,193,851	125,481	790,627	63,182	245,437	2,469	880,819	3,301,866

18 儲備 (續)

附註：

(a) 合併儲備

合併儲備指本集團根據2013年的重組就收購附屬公司所支付的總對價與所收購附屬公司的總資本之間的差額（經對銷於附屬公司的投資）。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，此等於中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等附屬公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

(c) 根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度的任何股息（附註36）。

(d) 指可供出售金融資產公允價值變動。

19 永久資本工具

於2014年12月，本公司的一家全資附屬公司自第三方獲得本金總額為人民幣550,000,000元的現金，其並無到期時間且本公司可酌情延遲就分派作出付款。然而，倘本公司宣派股息，則於未來12個月本公司不得酌情延遲按固定利率支付利息。

本公司已於2015年5月宣派股息，故未來12個月本公司不得酌情延遲支付利息，因此，總金額為人民幣89,375,000元的永久資本工具負債部分，已轉至其他應付款項。於2015年12月31日，負債人民幣71,087,000元已予結清。於2015年12月31日永久資本工具負債的餘額部分人民幣18,288,000元（附註23）已於2016年悉數結清。

根據相關協議，截至2016年12月31日止年度，永久資本工具持有人應佔溢利為人民幣71,500,000元（2015年：人民幣50,136,000元）。人民幣45,528,000元已於2016年分配予永久資本工具持有人。

永久資本工具由本集團的一家全資附屬公司及閔浩共同擔保，並由一家全資附屬公司的股份及資產質押作抵押。

合併財務報表附註

20 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	3,749,770	4,316,400
— 信託融資安排，有抵押		
— 常規貸款(b)	2,615,000	699,100
— 附有購回義務的權益(b)	580,000	453,027
— 於2019年到期的優先票據，有抵押(c)	638,838	952,334
— 於2018年到期的優先票據，有抵押(d)	445,974	962,731
— 於2021年到期的公司債券(e)	1,484,530	—
— 於2019年到期的公司債券(f)	989,117	—
	10,503,229	7,383,592
減：長期借款的即期部分		
— 銀行貸款，有抵押(a)	(1,013,220)	(2,565,900)
— 信託融資安排，有抵押(b)	(229,000)	(294,527)
	(1,242,220)	(2,860,427)
	9,261,009	4,523,165
計入流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	562,850	2,773,367
— 銀行貸款，無抵押	—	100,000
— 信託融資安排，有抵押		
— 常規貸款(b)	2,155,271	79,200
	2,718,121	2,952,567
加：長期借款的即期部分	1,242,220	2,860,427
	3,960,341	5,812,994

附註：

- (a) 本集團的銀行借款以本集團的完工待售或在建銷售物業（附註14）、投資物業（附註8）及銀行存款（附註16）作抵押或由本公司附屬公司為彼此或由關聯方（附註43）提供擔保。
- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以本集團的若干完工待售或在建銷售物業（附註14）及若干附屬公司的股份作抵押或由本公司附屬公司或關聯方（附註43）提供擔保。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與本集團訂立的貸款協議向本集團提供貸款。根據附有購回義務信託融資安排的權益，該等借款乃由相關信託融資公司透過附有本集團購回義務的注資或項目公司股權轉讓的方式提供。此類信託融資安排實質上屬於借款，並以項目公司合法轉讓的股權作為抵押品。

20 借款 (續)

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2016年及2015年12月31日的詳情：

	於12月31日		到期日
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
上海瑞岑投資有限公司	-	109,527	2016年1月
杭州景恒置業有限公司	-	35,000	2016年6月
寧波景尚置業有限公司	-	17,500	2016年6月
湖州景尚置業有限公司 (「湖州景尚」)	-	291,000	2016年7月
蘇州璟瑞置業有限公司 (「蘇州璟瑞」)	580,000	-	2017年6月、2018年4月
	580,000	453,027	

(c) 於2019年到期的優先票據

於2014年8月，本公司發行了本金額1.5億美元的5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2014年8月8日起按年利率13.625厘計息，利息自2015年2月8日起，每半年於每年2月8日及8月8日支付，及該等票據將於2019年8月8日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。於2016年7月，本集團購回本金總額為56,300,000美元的部分2019年到期的優先票據 (包括未付應計利息)。

優先票據可在下列情況下贖回：

- (i) 於2017年8月8日或之後，倘於以下所示各年度8月8日起計12個月期間贖回，本公司可選擇隨時及不時按等同以下本金額百分比的贖回價，另加截至贖回日期 (不含當天) 的應計未付利息 (如有)，贖回全部或部分優先票據：

年份	贖回價
2017年	106.813%
2018年及以後年份	103.406%

20 借款（續）

(c) 於2019年到期的優先票據（續）

- (ii) 本公司可選擇於2017年8月8日前，隨時按等同優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當天）的適用溢價及應計未付利息（如有），贖回全部（而非部分）優先票據。
- (iii) 本公司可於2017年8月8日前，隨時按優先票據本金額113.625%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當日）的應計未付利息（如有），贖回最多為本金額35%的優先票據；惟於各有關贖回及於相關股本發售完成後60日內進行的任何該等贖回結束後，佔於原發行日期原發行優先票據本金總額至少65%的優先票據須仍未被贖回。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2016年12月31日並不重大。

(d) 於2018年到期的優先票據

於2015年4月，本公司發行了本金額1.5億美元的3年期優先票據，其中2,100萬美元由閩浩全資持有的Beyond Wisdom Limited認購，並且於2016年12月31日前全部出售（附註43），該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2015年4月30日起按年利率13.25厘計息，利息自2015年10月30日起，每半年於每年4月30日及10月30日支付，及該等票據將於2018年4月30日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。於2016年7月、9月及11月，本集團購回本金總額為85,200,000美元的部分2018年到期的優先票據（包括未付應計利息）。

優先票據可在下列情況下贖回：

- (i) 本公司可選擇於2018年4月30日前，隨時按等同優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當日）的適用溢價及應計未付利息（如有），贖回全部（而非部分）優先票據。
- (ii) 本公司可於2018年4月30日前，以在股本發售中進行一次或多次銷售本公司普通股所得現金款項淨額隨時及不時按欲贖回優先票據本金額113.250%的贖回價，另加截至贖回日期（不含當日）的應計未付利息（如有），贖回最多為本金總額35%的優先票據；惟於各有關贖回及於相關股本發售完成後60日內進行的任何該等贖回結束後，佔於原發行日期發行優先票據本金總額至少65%的優先票據須仍未被贖回。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2016年12月31日並不重大。

20 借款 (續)

(e) 於2021年到期的公司債券

於2016年3月，本集團發行了本金額人民幣15億元的5年期公司債券，該等債券於上海證券交易所上市。該等於2021年到期的公司債券以人民幣計值，首三年按年利率5.88厘計息，利息自2016年3月17日起，每年於3月17日或與之最接近的營業日支付。

根據該等於2021年到期的公司債券，本集團可選擇於第三年末，按等同債券本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息，贖回全部的於2021年到期的公司債券。倘本集團於第三年末放棄選擇贖回，債券持有人可選擇向本集團售回全部或部分債券。

(f) 於2019年到期的公司債券

於2016年9月，本集團發行了本金額人民幣10億元的3年期公司債券，該等債券並無上市。該等於2019年到期的公司債券以人民幣計值，按年利率6.75厘計息，利息自2016年9月13日起，每年於9月13日或與之最接近的營業日支付。

根據該等於2019年到期的公司債券，本集團可選擇調整票息率，並於首兩年末，贖回於2019年到期的公司債券。於首兩年末，債券持有人可選擇向本集團售回債券。

於報告日期，非即期借款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一至二年	3,788,514	1,851,100
二至五年	5,433,495	2,555,065
五年以上	39,000	117,000
	9,261,009	4,523,165

合併財務報表附註

20 借款（續）

於2016年及2015年12月31日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
銀行借款	7.30%	8.39%
信託融資安排	10.01%	10.27%
優先票據	14.20%	14.20%
公司債券	6.28%	–

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用（如安排或顧問費及信託費）。

於2016年及2015年12月31日，借款的賬面值及公允價值如下：

	於12月31日			
	2016年		2015年	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
銀行及信託借款	9,662,891	9,662,891	8,421,094	8,421,094
於2019年到期的優先票據	638,838	682,939	952,334	956,809
於2018年到期的優先票據	445,974	480,044	962,731	962,030
於2021年到期的公司債券	1,484,530	1,515,450	–	–
於2019年到期的公司債券	989,117	989,117	–	–
	13,221,350	13,330,441	10,336,159	10,339,933

於2019年到期的優先票據、2018年到期的優先票據及於2021年到期的公司債券的公允價值乃基於活躍市場所報價格，並屬於公允價值層級的第1層。

銀行及信託借款以及於2019年到期的公司債券的公允價值乃基於貼現現金流量，並屬於公允價值層級的第3層。

20 借款 (續)

本集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日 (以較早者為準) 如下：

	6個月或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2016年12月31日	381,000	641,800	8,238,209	9,261,009
於2015年12月31日	252,000	170,000	4,101,165	4,523,165
計入流動負債的借款：				
於2016年12月31日	2,649,911	1,310,430	–	3,960,341
於2015年12月31日	4,420,299	1,392,695	–	5,812,994

本集團借款的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	11,304,098	8,291,222
美元	1,917,252	2,044,937
	13,221,350	10,336,159

21 衍生金融工具

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
信託貸款相關衍生工具(a)	–	8,006
衍生金融工具(b)	2,499	–
減：衍生金融工具的即期部分	(2,499)	(8,006)
	–	–

附註：

- (a) 本集團若干借款乃以與信託融資公司訂立信託安排的形式作出，當中涉及附有購回義務的項目公司增資或股權轉讓。股權購回價反映信託融資公司有權享有的固定回報及浮動溢價。浮動溢價與有關項目公司於有關協議所訂明的時間內的股權評估掛鉤。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日釐定。

已收信託公司款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分 (即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值)。

該等信託貸款包括嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關且被視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

於2016年12月31日，信託貸款相關衍生工具已清償。

合併財務報表附註

21 衍生金融工具（續）

附註：（續）

(a) （續）

估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值以釐定嵌入式衍生工具的公允價值。下表通過利用估值技術輸入值層級計量公允價值分析按公允價值列賬的信託貸款相關衍生工具。

公允價值層級

說明	於2015年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產	其他重大可	重大不可
	於活躍市場	觀察輸入值	觀察輸入值
	所報價格	（第2層）	（第3層）
	（第1層）	（第2層）	（第3層）
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
信託貸款相關衍生工具的經常性公允價值計量	-	-	8,006

估值技術

嵌入式衍生工具的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值是退出日期的預期浮動溢價，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的貼現率釐定。

年內估值技術並無變動。

(b) 根據景瑞地產（集團）與Tran Star Ventures, Limited及昆山海港投資諮詢有限公司於2016年3月簽署的合營協議（附註10(a)），景瑞地產（集團）就Tran Star Ventures, Limited所持有的寧波景瑞股份撤銷認沽期權，即於合營協議所訂明的若干條件獲達成時，景瑞地產（集團）須以現金購買該等股份。

估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值以釐定衍生金融工具的公允價值。下表通過利用估值技術輸入值層級計量公允價值分析按公允價值列賬的衍生金融工具。

21 衍生金融工具 (續)

附註：(續)

(b) (續)

公允價值層級

說明	於2016年12月31日的公允 價值計量所用層級			
	相同資產 於活躍市場 所報價格 (第1層) 人民幣千元	其他重大可 觀察輸入值 (第2層) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第3層) 人民幣千元	
	衍生金融工具的經常性公允價值計量	-	-	2,499

估值技術

衍生金融工具的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值是退出日期的預期浮動溢價，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的貼現率釐定。

衍生工具的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	8,006	27,330
按公允價值初始確認	2,270	-
公允價值變動產生的虧損／(收益)(附註28)	229	(9,032)
還款	(8,006)	(10,292)
	2,499	8,006
減：衍生金融工具的即期部分	(2,499)	(8,006)
	-	-

合併財務報表附註

22 就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債	13,612	–
減：即期部分	<u>–</u>	<u>–</u>
非即期部分	13,612	–

於2016年3月，本集團全資附屬公司上海景瑞投資有限公司分別向兩名第三方（上海佳御置業有限公司（「上海佳御」）及深圳市平嘉投資管理有限公司（「深圳平嘉」））轉讓其於全資附屬公司上海驍意投資有限公司（「上海驍意」）的35%及15%股權，總對價為人民幣50,000元（附註40(f)）。根據股權轉讓協議，上海景瑞投資有限公司向上海驍意的兩名非控股權益發行認沽期權，授予彼等權利於協定行使日期後按基於股權轉讓協議協定的條款計算的價格向上海景瑞投資有限公司出售其於上海驍意的股份。贖回負債被視為按未來現金流出的現值並假設非控股權益行使認沽期權而釐定，相應變動計入權益。

估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值以釐定贖回負債的價值供最初確認。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值是退出日期的預期浮動溢價，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的貼現率釐定。贖回負債隨後乃按攤銷成本計量。

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初結餘	–	–
按公允價值初始確認（附註18）	12,813	–
貼現現值變動（附註30）	799	–
	13,612	–
減：即期部分	<u>–</u>	<u>–</u>
	13,612	–

23 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	2,919,814	1,823,356
應付票據	31,216	493,289
應付合營企業款項(附註43(d))	4,921,010	449,657
應付關聯方款項(附註43(d))	494	807
應付營業稅及其他稅項	147,039	122,734
代收電費及清潔費	23,444	24,499
代收契稅	36,634	17,112
應計工資	11,975	24,017
應付利息	201,883	114,911
已收供應商建設按金	24,255	21,506
已收客戶按金	32,233	97,223
應付銷售佣金	28,184	3,840
就出售附屬公司已收按金(a)	-	10,000
收購上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」)應付款項(b)	-	91,213
收購蘇州艾力得應付款項(c)	-	85,890
收購杭州嘉恒應付款項(d)	16,500	-
永久資本工具負債部分的餘額(附註19)	-	18,288
應付股息(附註36)	1,379	1,379
其他	147,634	100,950
	8,543,694	3,500,671

附註：

- (a) 於2015年12月31日的結餘指於2013年就轉讓上海花園城房地產開發有限公司(「上海花園城」, 本集團的附屬公司)的100%股權向一名第三方收取的按金人民幣10,000,000元。股權轉讓已於2016年6月30日之前完成。本集團於截至2016年12月31日止年度確認出售上海花園城股份的收益人民幣15,384,000元(附註28)。
- (b) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購上海鳳翔80%股權的應付款項, 於截至2016年12月31日止年度已悉數支付。
- (c) 根據一名獨立第三方與本集團透過其全資附屬公司上海驍智投資有限公司於2015年10月訂立的股權轉讓協議, 本集團於2015年9月收購蘇州艾力得50%股權, 總對價為人民幣140,000,000元。於2015年12月31日, 對價人民幣84,000,000元(按年利率9%計息)及相應利息人民幣1,890,000元仍未支付, 已計入貿易及其他應付款項。該結餘於截至2016年12月31日止年度已結清。
- (d) 根據兩名第三方與本集團透過其全資附屬公司上海驍翼投資有限公司於2016年4月訂立的股權購買協議, 本集團於2016年4月按總對價人民幣296,000,000元收購杭州嘉恒的100%股權。於2016年12月31日, 對價金額人民幣16,500,000元仍未支付, 已計入貿易及其他應付款項。

合併財務報表附註

23 貿易及其他應付款項（續）

基於發票日期或提供服務日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	2,830,121	2,082,663
一至二年	87,060	146,962
二至三年	16,087	19,612
三年以上	17,762	67,408
	2,951,030	2,316,645

於2016年及2015年12月31日，貿易及其他應付款項公允價值與其賬面值相若。

於2016年12月31日及2015年12月31日，貿易及其他應付款項賬面值按下列貨幣計值：

	於2016年 12月31日		於2015年 12月31日	
	人民幣千元		人民幣千元	
人民幣	8,446,752		3,421,729	
美元	88,844		78,135	
港元	8,098		807	
	8,543,694		3,500,671	

24 應付附屬公司非控股權益款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付附屬公司非控股權益款項	320,628	118,726

於2016年12月31日的結餘包括款項人民幣172,058,000元及人民幣18,478,000元，該等款項為上海佳御及深圳平嘉分別向本集團附屬公司上海驍意提供的股東貸款的未償還本金及應付利息結餘。股東貸款將分別於2017年6月、7月及12月到期，年利率為9%，為無抵押。

除上述上海驍意的兩名非控股權益提供股東貸款外，若干附屬公司的其他非控股權益就在其物業開發經營提供的資金為無抵押、免息及須按要求償還。

25 遞延所得稅

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
將可收回的遞延稅項資產		
— 十二個月內	275,266	223,246
— 十二個月後	36,052	112,686
	311,318	335,932
將予結清的遞延稅項負債		
— 十二個月內	(322,459)	(61,162)
— 十二個月後	(567,156)	(361,143)
	(889,615)	(422,305)
遞延稅項負債淨額	(578,297)	(86,373)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	(86,373)	43,956
收購蘇州艾力得產生的增加(附註41(e))	-	(124,793)
收購杭州嘉恒產生的增加(附註41(a))	(24,263)	-
收購Modern Jump Limited產生的增加(附註41(c))	5,658	-
收購Property Sky Limited產生的增加(附註41(b))	(321,732)	-
出售寧波景瑞部分權益使其成為合營企業(附註10)	(36,375)	-
出售天津景秀(附註42(a))	738	-
出售上海花園城	(1,892)	-
於合併利潤表扣除(附註33)	(98,638)	(5,536)
於其他全面收益扣除(附註18)	(15,420)	-
年末結餘	(578,297)	(86,373)

合併財務報表附註

25 遞延所得稅（續）

於2016年12月31日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債為人民幣49,071,000元（2015年12月31日：人民幣32,565,000元）已抵銷。

截至2016年及2015年12月31日止兩個年度，遞延所得稅資產及負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 人民幣千元	完工待售物業 及應收款項 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	對銷公司 間交易 人民幣千元	確認銷售額 及銷售成本 產生的 暫時性差額 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	94,831	93,301	13,510	16,903	147,169	2,783	368,497
收購杭州嘉恒產生的增加 （附註41(a)）	-	45	-	-	8,756	-	8,801
收購Modern Jump Limited產生的 增加（附註41(c)）	-	-	-	-	35,142	-	35,142
出售寧波景瑞的部分權益（附註10）	(36,375)	-	-	-	-	-	(36,375)
出售上海花園城	-	(1,573)	-	-	-	(319)	(1,892)
於合併利潤表計入／（扣除）	33,372	(74,149)	6,573	(2,284)	20,529	2,175	(13,784)
於2016年12月31日	91,828	17,624	20,083	14,619	211,596	4,639	360,389
於2015年1月1日	68,190	30,634	16,048	10,978	136,277	71	262,198
收購蘇州艾力得產生的增加 （附註41(e)）	14,071	-	-	-	-	-	14,071
於合併利潤表計入／（扣除）	12,570	62,667	(2,538)	5,925	10,892	2,712	92,228
於2015年12月31日	94,831	93,301	13,510	16,903	147,169	2,783	368,497

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就2016年12月31日的稅項虧損人民幣1,306,456,000元（2015年12月31日：人民幣718,712,000元）確認遞延所得稅資產人民幣326,614,000元（2015年12月31日：人民幣179,679,000元）。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

25 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債

	確認投資物業 及可供出售 金融資產 公允價值 收益產生的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售額 及銷售成本 產生的 暫時性差額 人民幣千元	未分派中國 附屬公司 利潤 人民幣千元	重新計量 上海景麒 的餘下權益 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	150,110	149,372	16,524	-	138,864	454,870
收購杭州嘉恒產生的增加(附註41(a))	-	-	-	-	33,064	33,064
收購Modern Jump Limited產生的 增加(附註41(c))	-	-	-	-	29,484	29,484
收購Property Sky Limited產生的增加 (附註41(b))	301,074	-	20,658	-	-	321,732
出售天津景秀(附註42(a))	-	(738)	-	-	-	(738)
於其他綜合利潤扣除(附註18)	15,420	-	-	-	-	15,420
於合併利潤表扣除	24,496	14,622	-	45,736	-	84,854
於2016年12月31日	491,100	163,256	37,182	45,736	201,412	938,686
於2015年1月1日	99,297	102,421	16,524	-	-	218,242
收購蘇州艾力得產生的增加 (附註41(e))	-	-	-	-	138,864	138,864
於合併利潤表扣除	50,813	46,951	-	-	-	97,764
於2015年12月31日	150,110	149,372	16,524	-	138,864	454,870

遞延所得稅因以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於若干收入、成本及開支的確認時間點存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即合併資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

合併財務報表附註

26 收入

本集團的營業額包括以下各項收入：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售物業的收入	14,737,396	5,608,426
物業管理的收入	164,905	96,538
物業裝修的收入	69,181	32,449
租金收入	10,663	8,561
其他	69,132	13,142
	15,051,277	5,759,116

27 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
政府補助	12,587	1,482
補償收入	6,662	1,995
向合營企業貸款的利息收入(附註43)	24,416	6,601
向關連方貸款的利息收入(附註43)	3,664	-
可供出售金融資產的股息	21,368	-
收購杭州嘉恒產生的收益(附註41(a))	2,549	-
收購蘇州艾力得產生的收益(附註41(e))	-	72,190
其他	8,517	7,070
	79,763	89,338

28 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售天津景秀股份的收益(附註42(a))	557,096	—
取得控制權後重新計量Modern Jump Limited現有權益的收益(附註10(d))	50,916	—
出售可供出售金融資產的收益	3,559	—
出售上海佳靖及上海景麒權益的收益(附註42(b))	358,712	—
出售上海花園城權益的收益(附註23(a))	15,384	—
出售寧波景瑞部分權益的虧損(附註10(a))	(10,837)	—
出售上海瑞策部分權益的收益(附註10(b))	2,420	—
收購附屬公司的其他虧損	(1,978)	—
出售物業、廠房及設備的收益	157	628
衍生金融工具的公允價值變動(附註21)	(229)	9,032
補償及延遲付款	(18,619)	(60,670)
轉讓持作銷售物業至投資物業的公允價值收益	8,700	—
其他	(958)	(1,696)
	964,323	(52,706)

合併財務報表附註

29 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已售物業成本	13,458,291	4,885,277
裝修成本	70,808	–
營業稅及附加費(a)	657,270	326,134
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	92,793	255,300
物業、廠房及設備折舊(附註7)	12,181	10,282
無形資產攤銷(附註9)	945	1,104
銀行手續費	7,584	13,488
員工成本(附註31)	405,823	269,433
招待費	19,939	11,240
印花稅及其他稅項	25,951	17,945
專業費用	90,442	45,216
核數師酬金		
– 年度審核及中期審閱	3,630	3,580
– 非審核服務	1,847	781
銷售佣金	61,777	11,106
廣告及宣傳費用	120,335	96,371
辦公及會議開支	31,049	20,889
租金開支	14,706	14,421
差旅開支	14,963	12,274
應收款項減值撥備之撥回(附註15)	(2,642)	(2,645)
其他開支	170,994	93,545
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	15,258,686	6,085,741

附註：

- (a) 於2016年5月1日前，本集團旗下的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。自2016年5月1日起，本集團旗下的中國公司須繳納增值稅及附加費。

30 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	46,124	38,487
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據、信託融資安排及公司債券的利息	(1,253,709)	(982,733)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	(83,112)	(76,681)
－ 就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債的貼現現值變動(附註22)	(799)	－
減：資本化金額	1,194,783	963,573
	(142,837)	(95,841)
融資成本淨額	(96,713)	(57,354)

31 員工成本(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	354,479	215,803
退休金	15,081	14,842
其他福利開支	31,895	24,157
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註34)	4,368	14,631
	405,823	269,433

合併財務報表附註

32 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

各董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

董事姓名	薪金及			僱主	首次公開	總計
	袍金	其他津貼	酌情花紅	退休福利	發售前股份	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款	獎勵計劃	人民幣千元
截至2016年12月31日止年度：						
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,445	-	88	-	1,533
楊鐵軍(ii)	-	2,734	-	88	223	3,045
許朝輝(ii)	-	2,021	-	80	180	2,281
錢世政(iii)	275	-	-	-	-	275
韓炯(iii)	275	-	-	-	-	275
盧永仁(iii)	275	-	-	-	-	275
	825	6,200	-	256	403	7,684
截至2015年12月31日止年度：						
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,221	-	75	-	1,296
楊鐵軍(ii)	-	2,044	-	75	602	2,721
許朝輝(ii)	-	1,161	-	67	485	1,713
錢世政(iii)	240	-	-	-	-	240
韓炯(iii)	240	-	-	-	-	240
盧永仁(iii)	240	-	-	-	-	240
	720	4,426	-	217	1,087	6,450

附註：

- (i) 本公司首席執行官為閻浩，彼亦是本公司的一名執行董事。
- (ii) 本公司該四名執行董事於2013年10月獲委任。
- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁於2013年10月獲委任為本公司的獨立非執行董事。

32 董事之福利及權益 (續)

(b) 五名最高薪人士

本集團截至2016年12月31日止年度的五名最高酬金人士包括三名(2015年:三名)董事,他們的酬金已反映於上文呈列的分析中。應付予餘下兩名(2015年:兩名)人士的酬金如下:

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、其他津貼、 首次公開發售前股份獎勵計劃及實物福利	3,351	4,674
花紅	403	-
	<u>3,754</u>	<u>4,674</u>

酬金範圍如下:

酬金範圍(以港元計)	人數	
	2016年	2015年
1,000,000港元及以下	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-
3,500,001港元至4,000,000港元	-	-

- (c) 截至2016年12月31日止年度,並無向董事派付或作出(直接或間接)由本集團運營的退休福利,亦無就董事職務或有關本公司或其附屬公司之事務管理的其他服務向董事應付的退休福利(2015年:零)。

截至2016年12月31日止年度,並無就董事服務終止向董事派付或作出(直接或間接)任何款項或福利,董事亦無應收款項或福利;亦無任何應付款(2015年:零)。

截至2016年12月31日止年度,並無因董事服務向第三方提供對價,第三方亦無應收對價(2015年:無)。

- (d) 截至2016年12月31日止年度,本集團向Beyond Wisdom Limited(閻浩全資持有的公司)提供貸款,總金額為人民幣49,723,840元,年利率為13.5%(附註43(b))。於2016年12月31日,所有貸款本金及利息均已由Beyond Wisdom Limited償還予本集團。

除以上所述外,概無作出以董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體為受益人,並於年末或截至2016年及2015年12月31日止年度內任何時間存續的貸款、準貸款及其他交易。

合併財務報表附註

32 董事之福利及權益 (續)

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

截至2015年12月31日止年度，於2018年到期的21,000,000美元優先票據由閩浩全資擁有的公司Beyond Wisdom Limited認購，並且於2016年12月31日前全部出售（附註20(d)、附註43）。

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	280,322	74,308
— 中國企業所得稅	242,661	70,205
	522,983	144,513
遞延所得稅（附註25）	98,638	5,536
年內列支的所得稅總額	621,621	150,049

本集團除所得稅前利潤／（虧損）的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤／（虧損）	785,045	(139,259)
中國土地增值稅	(280,322)	(74,308)
	504,723	(213,567)
按25%法定稅率計算的所得稅	126,181	(53,392)
不能扣減所得稅開支的影響 (a)	110,590	20,033
分佔合營企業業績	8,994	(1,208)
毋須繳納稅項的收入	(55,975)	(19,366)
動用過往未確認的稅項虧損	(38,983)	(3,169)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	185,918	132,843
中國土地增值稅及投資物業公允價值變動的其他稅項	6,099	—
能扣減計算所得稅開支的影響的中國土地增值稅	(1,525)	—
中國土地增值稅	280,322	74,308
所得稅開支總額	621,621	150,049

(a) 不能扣減所得稅開支主要指本集團海外附屬公司產生的利息開支及其他成本。

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），自2008年1月1日起本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

33 所得稅開支（續）

中國企業所得稅（續）

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2016年12月31日止年度並無應計中國預扣所得稅（2015年：無）。本集團控制該等附屬公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2016年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣1,006,509,000元（2015年12月31日：人民幣727,587,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣100,651,000元（2015年12月31日：人民幣72,759,000元）確認遞延所得稅。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

34 股份支付

根據日期為2013年10月6日的董事會決議案及股東決議案，本公司採納首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，隨後於2013年12月25日向經甄選僱員合共授出24,034,476股股份。在達到若干歸屬條件後，包括本公司於2013年10月31日前在聯交所成功上市、有關僱員在各歸屬期末依然在職及有關僱員於各歸屬日期前達致所需績效評級，授出的股份可分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。

於2013年12月25日（即授出日期），根據首次公開發售前股份獎勵計劃所授出股份的公允價值為97,820,000港元（相等於人民幣77,151,000元），乃經參考股份於授出日期的市價每股4.07港元（相等於人民幣3.21元）釐定。

於2014年9月30日，首次公開發售前股份獎勵計劃項下的額外4,087,888股股份乃向經甄選僱員授出，此等股份可分別於2015年、2016年及2017年1月1日分三批歸屬。於2014年9月30日（即授出日期），此等股份的公允價值為14,103,000港元（相等於人民幣11,177,000元），乃經參考股份於授出日期的市價每股3.45港元（相等於人民幣2.73元）釐定。

於截至2016年12月31日止年度，本集團就現任僱員提供服務而獎勵彼等股份，確認開支人民幣4,368,000元（2015年：人民幣14,631,000元）。

合併財務報表附註

35 每股盈利／(虧損)

截至2016年及2015年12月31日止年度的每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤／(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔本集團利潤／(虧損)(人民幣千元)	106,295	(352,696)
已發行股份加權平均數(千股)	1,291,302	1,291,302
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	0.08	(0.27)

每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)，因為於截至2016年及2015年12月31日止兩個年度並無發行在外的存在攤薄影響的股份。

36 股息

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
建議不派付末期股息(2015年：無)	-	-

附註：

- (a) 董事會並無建議就截至2016年12月31日止年度派付任何股息(2015年：無)。
- (b) 於2015年5月11日舉行的本公司股東週年大會上，截至2014年12月31日止年度以股份溢價賬派付的末期股息每股普通股人民幣6分(合共約為人民幣77,478,000元)已獲批准。本公司於2015年12月31日及2016年12月31日尚未派付的股息人民幣1,379,000元已計入應付股息(附註23)。

37 合併現金流量表附註

(a) 經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	785,045	(139,259)
就下列各項調整：		
－ 折舊 (附註29)	12,181	10,282
－ 攤銷 (附註29)	945	1,104
－ 出售物業、廠房及設備的收益 (附註28)	(157)	(628)
－ 應收款項減值撥備撥回 (附註29)	(2,642)	(2,645)
－ 出售附屬公司的收益 (附註28)	(931,192)	－
－ 部分出售寧波景瑞的虧損 (附註28)	10,837	－
－ 部分出售上海瑞策的收益 (附註28)	(2,420)	－
－ 收購附屬公司的其他虧損 (附註28)	1,978	－
－ 取得控制權後重新計量Modern Jump Limited 現有權益的收益 (附註28)	(50,916)	－
－ 完工待售物業減值撥備應計費用 (附註29)	92,793	255,300
－ 投資物業公允價值收益 (附註8)	(81,059)	(203,255)
－ 分佔合營企業業績 (附註10)	35,978	(4,833)
－ 外匯虧損 (附註30)	83,112	76,681
－ 關於本集團向合營企業銷售之未變現利潤 (附註10)	(939)	2,815
－ 向合營企業貸款的利息收入 (附註27)	(24,416)	(6,601)
－ 向一名關聯方貸款的利息收入 (附註27)	(3,664)	－
－ 融資成本 (附註30)	59,725	19,160
－ 財務收入 (附註30)	(46,124)	(38,487)
－ 信託貸款相關衍生工具的公允價值變動 (附註28)	229	(9,032)
－ 收購事項產生的負商譽	(2,549)	(72,190)
－ 首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註34)	4,368	14,631
－ 可供出售金融資產的股息 (附註27)	(21,368)	－
－ 本集團對非控股權益的供款	5,600	－
－ 完工待售物業轉移至投資物業的公允價值收益 (附註28)	(8,700)	－
－ 出售可供出售金融資產的收益 (附註28)	(3,559)	－
營運資金變動		
－ 有關經營活動的受限制現金	(364,174)	103,391
－ 租賃土地預付款項	(348,089)	－
－ 完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	4,623,181	(1,336,598)
－ 貿易及其他應收款項和預付款項	(552,417)	(201,621)
－ 預售物業預收款項	(1,053,609)	1,678,197
－ 貿易及其他應付款項	1,166,333	32,636
－ 應收合營企業款項 (增加)／減少	(1,576,454)	61,219
－ 應付合營企業款項增加	954,052	153,759
經營業務所得現金淨額	2,761,909	394,026

合併財務報表附註

37 合併現金流量表附註 (續)

(b) 主要非現金交易：

於截至2016年12月31日止年度，本集團一家附屬公司向其非控股權益宣派股息人民幣15,821,000元。該等應派付股息人民幣13,000,000元通過抵銷截至2016年12月31日止年度應收附屬公司非控股權益款項的方式結付。

本集團一家附屬公司於截至2015年12月31日止年度向其非控股權益宣派股息人民幣21,775,000元。上述應付股息通過於截至2015年12月31日止年度扣減應收附屬公司非控股權益款項結付。

(c) 出售物業、廠房及設備的所得款項：

合併現金流量表內出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
賬面淨值 (附註7)	756	478
出售物業、廠房及設備的收益 (附註28)	157	628
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>913</u>	<u>1,106</u>

38 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各個結算日已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他物業開發支出	<u>2,211,905</u>	<u>2,721,377</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃項下的若干辦公室樓宇於結算日的未來最低租金開支總額如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	9,992	9,106
一至五年	6,119	10,270
	<u>16,111</u>	<u>19,376</u>

38 承擔 (續)

(c) 投資承擔

於2016年及2015年12月31日，投資承擔如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於可供出售金融資產的投資承擔	31,500	-

(d) 經營租賃租金應收款

於2016年及2015年12月31日，有關若干樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金應收款總額乃於以下期間可予收回：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	9,255	6,717
一至五年	20,112	10,523
五年以後	8,629	6,340
	37,996	23,580

39 財務擔保及或然負債

(a) 有關按揭融資的擔保

於各結算日，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	14,273,498	7,219,256

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。

39 財務擔保及或然負債（續）

(b) 向合營企業提供的擔保

於2016年12月31日，本集團就杭州景程人民幣920,000,000元的銀行借款提供擔保，擔保期由2016年7月20日起開始至2018年7月19日。

於2016年12月31日，本集團就上海瑞策人民幣200,000,000元的銀行借款提供擔保，擔保期由2016年7月22日起開始至2018年1月22日。

於2016年12月31日，本集團就寧波景瑞人民幣180,000,000元的銀行借款提供擔保，擔保期由2016年6月起開始至2017年6月。

於2016年12月31日，本集團就寧波景瑞人民幣120,000,000元的銀行借款提供擔保，擔保期由2016年6月起開始至2018年6月。

(c) 法律糾紛

於2012年12月31日，上海市虹口區教育局（「教育局」）就按金人民幣30,500,000元及於2012年12月31日賬面值為人民幣23,000,000元的土地使用權向本集團附屬公司上海花園城提出糾紛索賠，內容有關上海花園城無法按上海花園城與教育局於2005年6月20日簽訂的教育配套協議所協定於2007年5月前建設及交付學校（「虹口案件」）。於2013年7月23日，上海市虹口區人民法院判教育局勝訴，有權保留人民幣30,500,000元及取得爭議中的土地使用權。本集團已於2013年8月提出上訴請求。

2012年，本集團就相關所需建設成本產生估計金額人民幣30,500,000元，且亦於2012年12月31日就土地使用權作出撥備人民幣23,400,000元。董事認為該法律案件的最終結果不會對本集團的合併財務報表造成進一步的不利影響。

於2016年完成轉讓上海花園城100%股權後，上述法律糾紛不再構成本集團的或然負債。

40 於附屬公司所有權變動，但控制權未變

收購附屬公司的額外股權

- (a) 於2015年12月，本集團收購其附屬公司上海上璞股權投資基金管理中心（有限合夥）的額外0.005%股權，對價為人民幣9,600,000元。非控股權益金額人民幣-615,000元與已付對價之間的賬面值差額人民幣10,215,000元已確認為本公司權益持有人應佔權益。自此，上海上璞股權投資基金管理中心（有限合夥）成為本集團的全資附屬公司。
- (b) 於2016年12月，本集團收購其附屬公司上海佳冠投資有限公司（「上海佳冠」）的額外34.43%股權，對價為人民幣503,580,000元。非控股權益賬面值人民幣266,377,000元與已付對價之間的差額人民幣237,203,000元已確認為本公司權益持有人應佔權益。

40 於附屬公司所有權變動，但控制權未變（續）

收購附屬公司的額外股權（續）

於上海上璞股權投資基金管理中心（有限合夥）及上海佳冠的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔的權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已收購非控股權益的賬面值	266,377	(615)
已付予非控股權益的對價	(503,580)	(9,600)
於權益內確認的已付對價超出部分	237,203	10,215

視作出售附屬公司的股權，但未失去控制權

- (c) 於2016年2月，根據若干協議，本集團向第三方Asia Green Property SARL（「Asia Green」）出售本集團全資附屬公司重慶景騰置業有限公司（「重慶景騰」）的23.5%股權，對價為人民幣23,500,000元。同時，Asia Green向重慶景騰注資人民幣50,000,000元，而此舉實際攤薄了本集團於重慶景騰的權益。該等交易後，Asia Green與本集團分別擁有重慶景騰的49%及51%股權，而本集團仍然控制重慶景騰。本集團確認非控股權益增加人民幣72,159,000元及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣1,341,000元。
- (d) 於2016年3月及8月，兩名第三方人士通過一系列注資及股權轉讓投資於專業從事裝飾設計業務的本集團附屬公司上海集宅實業有限公司及上海品宅裝飾科技有限公司（「上海集宅及品宅」）。該等投資實際上將本集團於上海集宅及品宅的權益攤薄至40%，而兩名第三方人士分別持有餘下的27%及33%股權。然而，由於本集團根據三方之間的協議批准所有決議案，本集團仍然控制上海集宅及品宅。

本集團確認非控股權益增加人民幣-842,000元，而本公司權益持有人應佔權益增加人民幣1,642,000元。

本集團已就該兩位人士的服務向上海集宅及品宅追加投資人民幣5,000,000元，並已於合併利潤表確認。

- (e) 於2016年7月，本集團與若干僱員（作為有限責任合夥人）成立重慶翔鳳企業管理諮詢合夥企業（「重慶翔鳳」）。該等僱員注資資金人民幣1,750,000元，並持有重慶翔鳳的95%股權。鑑於本集團根據所有各方之間的協議批准所有決議案，本集團仍控制重慶翔鳳。由於重慶翔鳳與本集團的一家全資附屬公司上海景瑞投資有限公司實際控制上海佳赫投資有限公司，而上海佳赫投資有限公司擁有重慶景騰的51%股權，因此，該交易完成後，本集團於重慶景騰的權益乃被實際攤薄。本集團確認非控股權益增加人民幣853,000元，而歸屬於本公司權益持有人的權益則增加人民幣897,000元。

合併財務報表附註

40 於附屬公司所有權變動，但控制權未變（續）

視作出售附屬公司的股權，但未失去控制權（續）

本集團的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已出售非控股權益的賬面值	(72,170)	-
已收非控股權益的對價	76,050	-
於權益內確認的出售收益	3,880	-

出售附屬公司的股權，但未失去控制權

(f) 誠如附註22所述，上海景瑞投資有限公司於2016年3月分別向上海佳御及深圳平嘉出售其於上海驍意的35%及15%權益，對價為人民幣50,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣31,000元及上海驍意持有人應佔權益增加人民幣81,000元。上海驍意持有中國浙江省地產項目公司寧波景申置業有限公司。

(g) 於2016年3月，根據若干協議，上海景瑞投資有限公司向第三方出售上海驍澤投資有限公司（「上海驍澤」）的30%股權，對價為人民幣30,000元。本集團確認非控股權益增加人民幣29,000元及上海驍澤持有人應佔股權增加人民幣1,000元。

本集團的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向非控股權益作出的出售的賬面值	2	-
已收非控股權益的對價	80	-
於權益內確認的出售收益	82	-

40 於附屬公司所有權變動，但控制權未變（續）

長期應付款項減少及非控股權益增加，但未失去控制權

- (h) 根據獨立第三方（「賣家」）與本集團透過上海佳冠於2013年7月18日訂立的股權轉讓協議，本集團於2013年9月收購上海鳳翔且本集團應佔100%實際股權，此乃經由(i)收購上海鳳翔80%法定股權；及(ii)賣家認沽期權，自2013年8月起兩年期屆滿後一個月內通過向本集團發出書面通知的方式以固定行使價向本集團出售上海鳳翔餘下20%股權予以實現。此認沽期權導致於合約期間，20%股權的擁有權風險及回報由賣家轉移至本集團，且就20%股權向賣家承擔的負債已相應入賬。

於2015年9月（自2013年8月起兩年期屆滿後一個月），賣家向本集團出售其持有之上海鳳翔餘下20%股權之期權到期，故賣家成為本集團的非控股權益。本集團確認賣家應佔非控股權益增加人民幣151,663,000元、上海宏龍投資控股有限公司（「上海宏龍」）應佔非控股權益增加人民幣60,103,000元（為透過於上海佳冠的少數持股之另一非控股權益（附註40(b)）及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣114,484,000元，並終止確認與上海鳳翔20%股權有關之長期應付款項人民幣326,250,000元。

於上海鳳翔的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
視作出售予非控股權益的賬面值	-	(151,663)
終止確認長期應付款項	-	326,250
於權益內確認的出售收益	-	174,587
減：就上海宏龍非控股權益應佔權益於權益內確認的出售收益	-	(60,103)
就本公司權益持有人應佔權益於權益內確認的出售收益	-	114,484

截至2016年及2015年12月31日止年度，上述所有非控股權益交易對本公司持有人應佔權益的綜合影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於權益內確認的已付對價超出部分	(237,203)	(10,215)
就本公司權益持有人應佔權益於權益內確認的出售收益	3,962	114,484
非控股權益交易對本公司權益持有人應佔權益的淨影響	(233,241)	104,269

合併財務報表附註

41 業務合併

於2016年的收購事項

(a) 於2016年4月，本集團按總對價人民幣296,000,000元收購杭州嘉恒的100%股權。

下表概述於2016年4月25日收購日期就杭州嘉恒所支付之對價、已收購資產之公允價值及所承擔的負債。

	人民幣千元
現金對價	
— 已付金額	279,500
— 於2016年12月31日尚未支付的金額（附註23(d)）	16,500
	<u>296,000</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	169,121
物業、廠房及設備（附註7）	384
完工待售或在建銷售物業	910,299
貿易及其他應收款項和預付款項	171,274
預付所得稅	8,272
借款	(264,223)
貿易及其他應付款項	(199,008)
預收客戶的所得款項	(473,307)
遞延稅項負債（附註25）	(24,263)
	<u>298,549</u>
可識別資產淨值總計	<u>298,549</u>
議價購買產生的收益（附註27）	(2,549)
	<u>296,000</u>

收購相關成本人民幣50,000元已自截至2016年12月31日止年度的合併利潤表中的行政開支扣除。

自2016年4月25日至2016年12月31日期間已收購業務對本集團貢獻的收入為人民幣877,241,000元，利潤淨額為人民幣19,232,000元。倘杭州嘉恒於2016年1月1日合併，則計入合併利潤表中來自杭州嘉恒的備考收入為人民幣877,241,000元。杭州嘉恒亦會貢獻備考利潤人民幣19,694,000元。

41 業務合併（續）

- (b) 於2016年8月，本集團以總對價159,005,297港元（約人民幣136,192,974元）收購Property Sky Limited的100%股權。Property Sky Limited間接擁有位於中國上海的項目公司豐永（上海）置業有限公司。

下表概述於2016年8月15日收購日期就Property Sky Limited所支付之對價、已收購資產之公允價值及所承擔的負債。

	人民幣千元
現金對價	
— 已付金額	136,193
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	14,655
物業、廠房及設備（附註7）	10,100
投資物業（附註8）	1,678,929
貿易及其他應收款項和預付款項	1,522
借款	(482,294)
貿易及其他應付款項	(762,994)
融資租賃負債	(3,482)
遞延稅項負債（附註25）	(321,732)
可識別資產淨值總計	134,704
於其他虧損中撇銷的微小差異	1,489
	136,193

收購相關成本人民幣13,491,000元已自截至2016年12月31日止年度的合併利潤表中的行政開支扣除。

自2016年8月15日至2016年12月31日期間已收購業務對本集團貢獻的收入為人民幣2,787,269元，虧損淨額為人民幣17,245,924元。倘Property Sky Limited於2016年1月1日合併，則計入合併利潤表中來自Property Sky Limited的備考收入為人民幣9,480,133元。Property Sky Limited亦會貢獻備考利潤人民幣7,912,965元。

合併財務報表附註

41 業務合併（續）

- (c) 於2016年12月，本集團收購本集團持有56.76%股權的合營企業Modern Jump Limited的餘下43.24%股權，總對價為人民幣287,877,000元。該收購事項已於2016年12月26日完成，自此，Modern Jump Limited則成為本集團的全資附屬公司（附註10）。收購Modern Jump Limited產生商譽人民幣12,350,000元，乃歸功於所收購的Modern Jump Limited的全資附屬公司無錫景瑞的未售出可供出售物業。本集團董事認為無需於進行減值評估後作出減值。

下表概述於2016年12月26日收購日期就Modern Jump Limited所支付之對價、已收購資產之公允價值及所承擔的負債。

	人民幣千元
現金對價	
— 已付金額	287,877
— 於Modern Jump Limited原有56.76%股權的公允價值	361,677
	<u>649,554</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	10,226
物業、廠房及設備（附註7）	85
完工待售或在建銷售物業	967,232
貿易及其他應收款項和預付款項	897,428
預付所得稅	18,296
貿易及其他應付款項	(321,084)
當期所得稅負債	(33,142)
預收客戶的所得款項	(907,495)
遞延稅項資產（附註25）	5,658
	<u>637,204</u>
可識別資產淨值總計	<u>637,204</u>
商譽（附註9）	12,350
	<u>649,554</u>

自2016年12月26日至2016年12月31日期間已收購業務對本集團貢獻的收入為人民幣277,307,000元，虧損淨額為人民幣3,585,000元。倘Modern Jump Limited於2016年1月1日合併，則計入合併利潤表中來自Modern Jump的備考收入為人民幣487,439,000元。Modern Jump Limited亦會貢獻備考利潤人民幣22,861,000元。

- (d) 於2016年6月，本集團以人民幣2,000,000元的對價自一名第三方人士收購一家物業管理公司的全部股權。經扣除被收購公司的現金結餘後，收購的淨現金流出為人民幣1,657,000元。

41 業務合併 (續)

於2015的收購事項

- (e) 於2015年10月，本集團以總對價人民幣140,000,000元收購蘇州艾力得50%股權。餘下50%股權則由獨立第三方昆山海港投資諮詢有限公司持有。根據與昆山海港投資諮詢有限公司訂立的股東協議，昆山海港投資諮詢有限公司於蘇州艾力得存續期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致，故本集團董事認為本集團對蘇州艾力得擁有實際控制權。蘇州艾力得擁有四間全資附屬公司，即寧波海港城置業有限公司、寧波海港城商業管理有限公司、海港(香港)商業管理有限公司及寧波海昌盛商業管理有限公司。

下表概述於2015年10月22日收購日期支付予蘇州艾力得之對價、已收購資產之公允價值、所承擔的負債及非控股權益。

	人民幣千元
現金對價	
— 已付金額	56,000
— 於2015年12月31日尚未支付的金額 (附註23)	84,000
現金	<u>140,000</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	101,592
物業、廠房及設備 (附註7)	158
投資物業 (附註8)	520,000
完工待售或在建銷售物業	444,325
貿易及其他應收款項和預付款項	16,836
預付所得稅	9,586
貿易及其他應付款項	(192,093)
預售物業預收款項	(351,231)
遞延稅項負債 (附註25)	(124,793)
可識別資產淨值總計	<u>424,380</u>
非控股權益	(212,190)
議價購買產生的收益 (附註27)	(72,190)
	<u>140,000</u>

非上市集團蘇州艾力得之非控股權益乃按於收購日期分佔所收購的可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

自2015年10月22日起計入合併利潤表中來自蘇州艾力得的收入為人民幣11,333,000元。於2015年10月22日至2015年12月31日同期，蘇州艾力得亦帶來虧損人民幣1,214,000元。

倘蘇州艾力得自2015年1月1日起合併，則計入截至2015年12月31日止年度合併利潤表中來自蘇州艾力得的備考收入為人民幣11,333,000元。蘇州艾力得亦會導致就截至2015年12月31日止年度錄得備考虧損人民幣26,248,000元。

42 出售附屬公司的股權

- (a) 於2016年11月，本集團與一名第三方恒大天津訂立一份股份轉讓協議，據此，本集團以總對價人民幣616,280,000元出售其於天津景秀的全部股權。該交易已於2016年12月完成。出售收益人民幣557,096,000元於合併利潤表入賬確認為其他收益（附註28）。

恒大天津亦承擔本集團過往向天津景秀作出的股東貸款人民幣180,800,000元，恒大天津尚未支付上述款項，故有關款項於2016年12月31日計入貿易及其他應收款項和預付款項（附註15(c)）。於2016年12月31日，未清償對價人民幣316,280,000元亦已計入貿易及其他應收款項和預付款項（附註15(b)）。

出售結果的計算列示如下：

	人民幣千元
所出售資產淨值	59,184
年內所收取的現金	300,000
於2016年12月31日的應收款項	316,280
總對價	616,280
出售收益（附註28）	557,096
所收取的現金	300,000
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	(19,959)
出售所得現金淨流入	280,041

42 出售附屬公司的股權（續）

- (b) 於2016年11月，本集團與一名第三方恒大上海訂立一份股份轉讓協議，據此，本集團同意轉讓其於上海佳靖的全部股權。上海佳靖持有上海物業項目公司上海景麒的49%股權。本集團透過另一家附屬公司持有上海景麒的餘下51%股權。上述交易的總對價為人民幣493,750,000元。於2016年12月，本集團將其於上海佳靖的全部股權並透過該公司將於上海景麒的49%股權轉讓予恒大上海，並同意於該項目符合政府轉讓標準時（預期於2017年）轉讓於上海景麒的餘下51%股權。同時，根據上述股份轉讓協議，對上海佳靖及上海景麒的實際控制權已於2016年12月內轉移至恒大上海，故本集團失去對上海佳靖及上海景麒的控制權，該兩間公司自那時起不再為本集團的附屬公司。於2016年12月31日，本集團於上海景麒的餘下51%股權被確認為可供出售金融資產，並於合併資產負債表中按公允價值人民幣251,813,000元（即總對價的51%）計量。

該等出售收益人民幣358,712,000元已於合併利潤表中確認為其他收益（附註28）。

恒大上海亦承擔本集團過往向上海景麒提供的股東貸款人民幣325,476,000元，其已於2016年12月31日計入貿易及其他應收款項和預付款項（附註15(c)）。於2016年12月31日，未清償對價人民幣224,121,000元亦計入貿易及其他應收款項和預付款項（附註15(b)）。

所出售資產及負債以及出售所得現金淨流入如下：

	人民幣千元
所出售資產淨值	135,038
年內已收取的現金	17,816
於2016年12月31日的應收款項	224,121
於上海景麒餘下51%股權的公允價值（附註12）	251,813
出售上海佳靖和上海景麒股權的總對價	493,750
出售收益（附註28）	358,712
年內已收取的現金	17,816
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	(1,045)
年內出售所得現金淨流入	16,771

合併財務報表附註

43 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱／姓名	與本集團的關係
常州景尚	合營企業
Modern Jump Limited	全資附屬公司(i)
寧波景瑞	合營企業(ii)
上海瑞策	合營企業(iii)
上海居畔	合營企業
杭州景程	合營企業的附屬公司(iii)
無錫景瑞	全資附屬公司(i)
Beyond Wisdom Limited	閻浩全資持有的公司
閻浩	主要股東、董事、聯席主席、首席執行官
陳新戈	主要股東、董事、聯席主席

附註：

- (i) 自2014年7月25日起，本集團前全資附屬公司Modern Jump Limited成為本集團的合營企業。無錫景瑞為Modern Jump Limited的全資附屬公司。於2016年12月26日再次收購股權後，Modern Jump Limited及其附屬公司成為本集團的全資附屬公司（附註10）。
- (ii) 自2016年3月31日起，本集團前全資附屬公司寧波景瑞成為本集團的合營企業。
- (iii) 自2016年10月21日起，本集團前全資附屬公司上海瑞策成為本集團的合營企業。杭州景程為上海瑞策的附屬公司。

(b) 與關聯方的交易

本集團已進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(i) 向關聯方提供臨時資金		
— 常州景尚	328,340	39,650
— 寧波景瑞	149,651	—
— 上海居畔	1,500	—
	479,491	39,650

43 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易（續）

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(ii) 向關聯方提供貸款		
— 上海瑞策（附註43(d)）	407,340	—
— Beyond Wisdom Limited（附註）	49,724	—
	457,064	—
(iii) 向關聯方（歸還）臨時資金／從關聯方收回臨時資金		
— 常州景尚	(25,000)	(93,000)
— 無錫景瑞	—	178,194
— 寧波景瑞	4,143,901	—
	4,118,901	85,194
(iv) 關聯方代墊本集團的開支		
— Beyond Wisdom Limited	1,880	807
(v) 向關聯方提供裝修材料和服務獲得的收入		
— 常州景尚	76,680	32,499
— 寧波景瑞	2,430	—
— 杭州景程	830	—
	79,940	32,499
(vi) 向關聯方提供物業管理服務獲得的收入		
— 常州景尚	2,625	—
— 寧波景瑞	1,064	—
	3,689	—
(vii) 列作其他收入的向關聯方收取的利息收入		
— 常州景尚（附註43(d)）	563	6,601
— Beyond Wisdom Limited（附註）	3,664	—
— 上海瑞策（附註43(d)）	23,853	—
	28,080	6,601

附註：截至2016年12月31日止年度，本集團以貸款人民幣49,724,000元的形式向Beyond Wisdom Limited（閩浩全資持有的公司）提供財務資助，有關貸款的年利率為13.5%，已於截至2016年12月31日止年度獲悉數償還。

合併財務報表附註

43 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易（續）

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(viii) 關聯方Beyond Wisdom Limited認購優先票據		
— 折現本金額（附註20(d)）	-	134,782
— 全額資本化利息	15,356	12,581
	15,356	147,363
(ix) 向合營企業提供的擔保（附註39(b)）		
— 無錫景瑞	-	220,000
— 寧波景瑞	300,000	-
— 上海瑞策	200,000	-
— 杭州景程	920,000	-
	1,420,000	220,000
(x) 關聯方擔保的資金		

於2016年12月31日，本集團的永久資本工具（均屬權益部分）人民幣538,083,000元（2015年12月31日：人民幣530,399,000元，包括人民幣512,111,000元的權益部分及人民幣18,288,000元的負債部分）乃由閩浩擔保（附註19）。

於截至2016年12月31日止年度，本集團銀行借款人民幣907,300,000元及信託融資安排人民幣832,440,000元乃由閩浩擔保，而銀行借款人民幣907,300,000元已於2016年償還。於2016年12月31日，本集團人民幣832,440,000元的信託融資安排乃由閩浩擔保。

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事（執行及非執行）、首席財務官、副主席、企業融資及投資者關係總監及董事會秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	11,012	8,452
首次公開發售前股份獎勵	785	1,599
離職後福利	423	333
	12,220	10,384

43 關聯方交易（續）

(d) 關聯方結餘

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項（附註15）		
— 常州景尚（附註(1)）	495,832	236,215
— 寧波景瑞	631,902	—
— 上海瑞策（附註(2)）	431,193	—
— 杭州景程	880	—
— 上海居畔	1,500	—
	1,561,307	236,215

附註：

- (1) 於2016年12月31日，應收常州景尚的結餘人民幣495,832,000元（2015年12月31日：人民幣236,215,000元）指本集團向常州景尚提供的臨時資金。於2015年12月31日的結餘包括款項人民幣99,158,000元，該筆款項為本集團向常州景尚提供的一項委託貸款的未償還本金及應收利息結餘。該委託貸款年利率為6.15%，已於2016年3月到期。常州景尚已於2016年3月償還該委託貸款的餘額。
- (2) 於2016年12月31日，結餘人民幣431,193,000元指發放予上海瑞策的一項股東貸款的未償還本金人民幣407,340,000元及應收利息結餘人民幣23,853,000元。該股東貸款的年利率為8%，將於2019年10月到期。

合併財務報表附註

43 關聯方交易（續）

(d) 關聯方結餘（續）

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(ii) 應付關聯方款項（附註23）		
— 常州景尚（附註(1)）	146,108	171,463
— 無錫景瑞（附註(2)）	—	278,194
— Beyond Wisdom Limited（附註(3)）	494	807
— 上海瑞策（附註(4)）	9,990	—
— 寧波景瑞（附註(5)）	4,764,912	—
	4,921,504	450,464

附註：

- (1) 於2016年12月31日，應付常州景尚的結餘人民幣146,108,000元（2015年12月31日：人民幣171,463,000元）指常州景尚向本集團提供的臨時資金。
- (2) 於2015年12月31日，應付無錫景瑞的結餘人民幣278,194,000元指無錫景瑞向本集團提供的臨時資金。
- (3) 於2016年12月31日，應付Beyond Wisdom Limited的結餘人民幣494,000元指Beyond Wisdom Limited向本集團提供的臨時資金。於2015年12月31日，應付Beyond Wisdom Limited的結餘人民幣807,000元指Beyond Wisdom Limited代表本集團支付的應付開支。
- (4) 於2016年12月31日，應付上海瑞策的結餘人民幣9,990,000元指上海瑞策向本集團提供的臨時資金。
- (5) 於2016年12月31日，應付寧波景瑞的結餘人民幣4,764,912,000元指寧波景瑞向本集團提供的臨時資金。

除上述本集團於2016年4月向上海瑞策提供的貸款、於2013年3月向常州景尚提供的貸款及於2016年向Beyond Wisdom Limited提供的貸款外，應收及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

44 附屬公司詳情

本集團於2016年及2015年12月31日的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司						
景瑞地產(集團)有限公司 (「景瑞地產(集團)」)	1993年9月8日	1,621,079	1,621,079	100%	100%	物業土地投資控股
上海景瑞物業管理有限公司	1996年12月31日	5,000	5,000	100%	100%	物業管理
上海翔昀房地產營銷代理有限公司	1999年11月19日	10,000	10,000	100%	100%	房地產市場營銷
上海花園城房地產開發有限公司 (附註23(a))	2000年4月27日	-	-	-	100%	物業開發
上海麗景房地產開發有限公司	2000年10月18日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
上海華江建設發展有限公司 (「上海華江」)(d)	2002年8月16日	10,000	10,000	67.5%	67.5%	物業開發
上海景瑞投資有限公司(a)	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海景祥置業有限公司	2004年4月9日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
重慶景康置業發展有限公司	2005年7月20日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	物業開發
常州景申置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	100%	100%	物業開發
湖州景瑞置業有限公司	2007年8月20日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
天津景秀置業投資有限公司 (「天津景秀」)(附註42(a))	2007年7月24日	-	-	-	100%	物業開發
天津景尚置業投資有限公司	2007年8月14日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
太倉景瑞置業有限公司(a)	2007年12月25日	500,600	500,600	100%	100%	物業開發
上海景尚置業有限公司	2008年4月8日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
泰州景瑞置業有限公司	2009年11月17日	205,000	205,000	100%	100%	物業開發
上海景銳投資有限公司	2009年12月9日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
太倉景尚置業有限公司	2010年1月6日	150,000	150,000	70%	70%	物業開發

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
南通景瑞置業有限公司	2010年1月26日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海誠景投資有限公司	2010年4月28日	40,000	40,000	100%	100%	投資控股
舟山景尚置業有限公司	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發
豐永(上海)置業有限公司 (附註41(b))	2011年1月17日	610,000	610,000	100%	-	物業開發
湖州景尚置業有限公司 (「湖州景尚」)(a)(c)	2011年5月12日	51,000	51,000	100%	100%	物業開發
紹興景瑞置業有限公司(a)	2011年6月27日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
天津天瑞投資發展有限公司	2011年10月14日	50,000	50,000	70%	-	投資控股
杭州嘉恒房地產開發有限公司 (「杭州嘉恒」)(附註41(a)) (a)	2011年10月26日	300,000	300,000	100%	-	物業開發
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	8,000	8,000	100%	100%	建築裝飾工程
紹興景祥置業有限公司	2012年1月17日	140,000	140,000	100%	100%	物業開發

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
紹興景康置業有限公司	2012年1月17日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海景瑞商業投資管理有限公司	2012年5月11日	2,000	2,000	100%	100%	投資控股
上海友茂建築材料有限公司	2012年8月14日	10,000	10,000	100%	100%	硬件及建築材料
上海景熠投資有限公司	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海景博投資有限公司	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海景吉投資有限公司(c)	2012年11月26日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
重慶景尚置業有限公司	2012年12月6日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
紹興景湖置業有限公司	2013年1月25日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海瑞峻投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞旭投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
上海瑞曄投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞佑投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞徵投資有限公司	2013年2月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
寧波景瑞置業有限公司 (「寧波景瑞」)(附註10(c))	2013年2月20日	-	-	不適用	100%	物業開發
杭州景越置業有限公司	2013年3月1日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
揚州景瑞置業有限公司	2013年4月8日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海瑞賓投資有限公司	2013年4月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
上海瑞岑投資有限公司(c)	2013年4月16日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股
上海瑞琛投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
上海瑞策投資有限公司 (「上海瑞策」)(附註10(b))	2013年4月16日	-	-	不適用	100%	投資控股
上海瑞萃投資有限公司	2013年4月16日	49,000	49,000	100%	100%	投資控股

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
海南景申投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理及 投資控股
諸暨景瑞置業有限公司	2013年6月19日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
南通景尚置業有限公司(a)	2013年7月2日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海佳赫投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳淳投資有限公司	2013年7月8日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海佳邦投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳靖投資有限公司 (「上海佳靖」)(附註42(b))	2013年7月10日	-	-	-	100%	投資控股
上海佳冠投資有限公司 (「上海佳冠」)(附註40(b))	2013年7月10日	30,500	30,500	100%	65.57%	投資控股
上海佳翎投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳慕投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海佳穆投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
上海佳捷投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
上海景申文化發展有限公司	2013年7月15日	10,000	10,000	100%	100%	文化發展
太倉德潤投資發展有限公司	2013年8月14日	247,000	247,000	100%	100%	物業開發
杭州景航置業有限公司	2013年8月14日	100,000	100,000	51%	51%	物業開發
蘇州景隆置業有限公司(a)	2013年10月10日	615,000	615,000	100%	100%	物業開發
上海鳳翔房地產開發有限公司 (「上海鳳翔」)(附註40(h))	1998年6月23日	100,000	100,000	80%	52.46%	物業開發
寧波景尚置業有限公司(a)(c)	2014年1月10日	50,000	50,000	100%	100%	物業開發
上海永芮建築材料有限公司	2014年1月14日	10,000	10,000	100%	100%	硬件及建築材料
上海永然建築材料有限公司	2014年1月18日	10,000	10,000	100%	100%	硬件及建築材料
紹興景明置業有限公司 (「紹興景明」)	2014年1月22日	300,000	300,000	51%	51%	物業開發
台州景瑞置業有限公司	2014年1月23日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
杭州景恒置業有限公司(a)(c)	2014年2月18日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海驍欣投資有限公司	2014年4月28日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍瑞投資有限公司(c)	2014年4月29日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍品投資有限公司	2014年5月4日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍冠投資有限公司	2014年5月4日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍禦投資有限公司	2014年5月7日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍澤投資有限公司 (「上海驍澤」)(附註40(g))	2014年5月7日	100,000	100,000	70%	100%	投資控股
上海驍華投資有限公司	2014年5月7日	598	598	100%	100%	投資控股
上海驍智投資有限公司	2014年5月13日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍翼投資有限公司	2014年5月13日	100	100	100%	100%	投資控股
上海驍意投資有限公司 (「上海驍意」)(附註40(f))	2014年5月13日	100	100	50%	100%	投資控股
上海宇語建築材料有限公司	2014年6月13日	40,000	40,000	100%	100%	硬件及建築材料

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
上海宇阜建築材料有限公司	2014年7月18日	20,000	20,000	100%	100%	硬件及建築材料
上海宇耘投資有限公司	2014年7月18日	5,000	5,000	100%	100%	硬件及建築材料
紹興恒鵬建築材料有限公司	2014年8月1日	20,000	20,000	100%	100%	硬件及建築材料
杭州宇語建築材料有限公司	2014年8月7日	40,000	40,000	100%	100%	硬件及建築材料
杭州景璽置業有限公司	2014年9月11日	1,105,000	1,105,000	100%	100%	物業開發
蘇州載和建築材料有限公司	2014年10月15日	20,000	20,000	100%	100%	硬件及建築材料
天津億安城市設施開發有限公司 (「天津億安」)(b)	2007年8月15日	533,325	533,325	100%	100%	城市基礎設施開發
上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)	2001年7月13日	70,599	70,599	100%	100%	物業開發
寧波海港城置業有限公司 (附註41(e))	2014年2月28日	50,000	50,000	50%	50%	物業開發
寧波海港城商業管理有限公司 (附註41(e))	2014年4月23日	50	50	50%	50%	投資控股
蘇州艾力得貿易有限公司 (「蘇州艾力得」)(附註41(e))	2015年1月8日	50,000	50,000	50%	50%	硬件及建築材料

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
上海景月置業有限公司	2015年4月8日	75,000	75,000	100%	100%	物業開發
重慶景騰置業有限公司 (「重慶景騰」)(附註40(c))	2015年6月19日	150,000	150,000	51%	100%	物業開發
上海景麒房地產開發有限公司 (「上海景麒」)(附註42(b)、附註12)	2015年7月13日	-	-	-	100%	物業開發
上海品宅裝飾科技有限公司 (「上海品宅」)(附註40(d))	2015年7月17日	10,000	10,000	40%	90%	定制化裝修
上海翔鑒投資管理合夥企業 (有限合夥)	2015年7月21日	928	928	100%	100%	投資控股
上海上璞股權投資基金管理中心 (有限合夥)	2015年7月23日	192,030	192,030	100%	100%	投資控股
上海合福投資管理有限公司	2015年10月16日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海鄰加企業發展有限公司	2015年11月4日	5,000	-	100%	100%	物業管理
上海微束信息科技有限公司	2015年11月11日	1,000	1,000	70%	70%	信息及技術
上海翔友投資有限公司	2015年11月12日	100	100	100%	100%	投資控股
上海鄰加生活企業發展股份 有限公司	2015年12月23日	10,000	-	100%	100%	物業管理

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
重慶翔鳳企業管理諮詢合夥企業 (有限合夥)	2015年12月29日	4,650	4,650	100%	-	投資控股
上海翔諸投資管理合夥企業 (有限合夥)	2016年1月7日	10,900	10,900	100%	-	投資控股
蘇州璟瑞置業有限公司	2016年2月22日	100,000	100,000	100%	-	物業開發
上海合淳投資管理中心(有限合夥)	2016年1月25日	30,000	10,010	99.9%	-	投資控股
上海滿景商業經營管理有限公司	2016年2月29日	1,000	-	100%	-	投資控股
上海靈焯投資有限公司	2016年3月29日	10	-	100%	-	投資控股
上海靈安投資有限公司	2016年3月29日	10	-	100%	-	投資控股
上海靈蓓投資有限公司	2016年3月29日	10	-	100%	-	投資控股
蘇州璟輝置業有限公司	2016年4月14日	600,000	137,000	100%	-	物業開發
上海集宅實業有限公司 (「上海集宅」)(附註40(d))	2016年4月26日	1,200	1,200	40%	-	定制化裝修
南京景騰置業有限公司	2016年5月13日	50,000	50,000	100%	-	物業開發
寧波景申置業有限公司(附註40(f))	2016年5月31日	30,000	30,000	50%	-	物業開發

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
蘇州合嵐投資合夥企業 (有限合夥)	2016年7月20日	40,000	40,000	100%	-	投資控股
蘇州璟恒投資管理有限公司	2016年4月12日	100	100	100%	-	投資控股
蘇州璟祥投資管理有限公司	2016年4月12日	100	100	100%	-	投資控股
寧波瑞策投資有限公司	2016年7月20日	5,000	5,000	100%	-	投資控股
寧波佳穆投資有限公司	2016年8月4日	5,000	5,000	100%	-	投資控股
寧波景航置業有限公司	2016年8月25日	5,000	-	100%	-	物業開發
寧波驍勇投資有限公司	2016年10月19日	5,000	-	100%	-	投資控股
寧波翔竣投資有限公司	2016年10月19日	5,000	-	100%	-	投資控股
寧波翔嶺投資有限公司	2016年11月15日	5,000	-	100%	-	投資控股
寧波翔景投資有限公司	2016年11月15日	5,000	-	100%	-	投資控股
寧波景鈞置業有限公司	2016年10月21日	5,000	-	100%	-	物業開發
寧波景璽置業有限公司	2016年9月29日	5,000	-	100%	-	物業開發
寧波景煌置業有限公司	2016年10月21日	5,000	-	100%	-	物業開發

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於中國成立的附屬公司 (續)						
上海景兵企業管理合夥企業 (有限合夥)	2016年6月2日	5,600	-	100%	-	投資控股
寧波翔鑫投資有限公司	2016年9月27日	5,000	-	100%	-	投資控股
寧波驍瑞投資合夥企業 (有限合夥)	2016年8月25日	10,900	-	100%	-	投資控股
江蘇德律風物業管理有限公司	2013年9月29日	2,000	2,000	100%	-	物業管理
上海熠景投資管理合夥企業 (有限合夥)	2014年7月3日	20	-	100%	-	投資控股
權益城市設施開發(天津) 有限公司(「權益天津」)(b)	2007年6月25日	71,600,000 美元	71,600,000 美元	100%	100%	城市基礎設施開發
海南景尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000,000 美元	2,000,000 美元	100%	100%	物業管理及 投資控股
無錫景瑞置業有限公司 (「無錫景瑞」)(附註10(a))	2014年2月20日	74,000,000 美元	74,000,000 美元	100%	不適用	物業開發
寧波海昌盛商業管理有限公司 (附註41(e))	2014年8月19日	10,000,000 美元	10,000,000 美元	50%	50%	硬件及建築材料
海港(香港)商業管理有限公司 (附註41(e))	2014年9月29日	10,000,000 美元	10,000,000 美元	50%	50%	投資控股
寧波景越置業有限公司	2015年3月13日	495,880,00 港元	495,880,00 港元	100%	100%	物業開發

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於香港註冊成立的附屬公司						
Jingrui HK Holdings Limited (「EI HK」) (b)	2007年6月25日	10美元	10美元	100%	100%	物業土地投資控股
具智有限公司	2010年5月19日	1港元	1港元	100%	不適用	投資控股
Sincere Paragon Limited	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	100%	100%	投資控股
健創投資有限公司	2013年10月30日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
亮致有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
萬致發展有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
利勇集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
利致國際有限公司	2013年10月30日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
智彩集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
龍英集團有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
蒼洋有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
智珀有限公司	2013年10月31日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
亮珀有限公司	2013年10月30日	10,000港元	-	100%	不適用	投資控股

44 附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期 應佔股權的百分比		主要業務
				12月31日 2016年	2015年	
於英屬處女群島註冊成立的附屬公司						
Property Sky limited (附註41(b))	2010年6月8日	2美元	2美元	100%	-	投資控股
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000港元	50,000港元	100%	100%	投資控股
Decent Pillar Limited	2013年10月22日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Faithful Gem Limited	2013年9月18日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Gladly Sheen Limited	2013年10月8日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Joyful Dawn Limited	2013年10月22日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Model Sheen Limited	2013年10月8日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Model Wealth Limited	2013年10月22日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Sheeny Blaze Limited	2013年10月8日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Sheeny Bright Limited	2013年10月8日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股
Modern Jump Limited (附註10(a))	2013年10月8日	74,000,000美元	-	100%	56.76%	投資控股
Sound Pillar Limited	2013年10月18日	50,000港元	-	100%	100%	投資控股

本附註中提及的中國公司的英文名稱，因為沒有註冊英文名稱，本公司管理層盡力翻譯該等公司的中文名稱。

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

- (a) 於2016年及2015年12月31日，本公司附屬公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押(附註20)。詳情請參閱下表：

	於12月31日	
	2016年	2015年
上海景瑞投資有限公司的股權百分比	100%	—
紹興景瑞置業有限公司的股權百分比	100%	—
蘇州璟瑞置業有限公司的股權百分比	51%	—
南通景尚置業有限公司的股權百分比	—	51%
杭州景恒置業有限公司的股權百分比	—	49%
寧波景尚置業有限公司的股權百分比	—	65%
湖州景尚的股權百分比	—	49%
太倉景瑞置業有限公司的股權百分比	100%	—
杭州嘉恒的股權百分比	100%	—
蘇州景隆置業有限公司的股權百分比	100%	—

- (b) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產(集團) 20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由本集團就重組而收購。

- (c) 所呈報的應佔股權百分比為本公司股東持有的實益權益。由於存在信託融資安排，部分實體的法定股權低於實益權益。

就透過相關信託融資公司注資或本集團以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的信託融資安排(附註20)而言，本集團將以下附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作抵押品。

	於12月31日	
	2016年	2015年
上海驍瑞投資有限公司(ii)	100%	—
上海瑞岑投資有限公司(i)	—	100%
杭州景恒置業有限公司	—	35%
寧波景尚置業有限公司	—	35%
湖州景尚	—	51%

附註：

- (i) 上海瑞岑投資有限公司乃由本集團註冊成立為特殊目的公司，以持有南通景尚置業有限公司49%的股權，因此該信託融資公司透過持有該等投資公司的全部股權而間接持有該項目公司49%的股權。本集團持有該項目公司餘下51%的股權，而有關股權已於2015年就信託融資安排質押予該信託融資公司。
- (ii) 上海驍瑞投資有限公司已由本集團註冊成立為特殊目的公司以持有於蘇州璟瑞的49%股權，因此，於2016年該信託融資公司通過持有上海驍瑞投資有限公司的100%股權間接持有該項目公司的49%股權。本集團持有蘇州璟瑞餘下51%的股權，而有關股權已於2016年就信託融資安排質押予該信託融資公司。

44 附屬公司詳情（續）

- (d) 2016年4月，本集團子公司上海華江實繳股本從人民幣1億元減少至人民幣10,000,000元，導致32.5%非控股權益的實繳股本減少人民幣29,250,000元。
- (e) 擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司的財務資料概要

本集團的非控股權益載列如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以下公司應佔的非控股權益		
－ 上海華江	24,002	75,194
－ 太倉景尚置業有限公司	51,148	45,617
－ 杭州景航置業有限公司	42,904	29,354
－ 紹興景明	120,974	133,121
－ 上海佳冠	–	438,648
－ 上海鳳翔	140,442	–
－ 蘇州艾力得	236,469	211,583
－ 上海驍澤	28,021	–
－ 重慶景騰	69,742	–
－ 其他附屬公司	2,404	360
	716,106	933,877

下表載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司（包括上海華江、太倉景尚置業有限公司、杭州景航置業有限公司、紹興景明、上海佳冠、蘇州艾力得、重慶景騰、上海鳳翔及上海驍澤）的財務資料概要，如下資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

資產負債表概要

	上海華江		太倉景尚置業有限公司		杭州景航置業有限公司	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動						
資產	107,086	325,323	977,703	892,617	235,488	1,125,525
負債	(40,243)	(100,981)	(753,481)	(601,558)	(152,611)	(1,079,644)
流動資產淨值總計	66,843	224,342	224,222	291,059	82,877	45,881
非流動						
資產	7,008	7,025	16	38	4,682	14,026
負債	-	-	(53,744)	(139,040)	-	-
非流動資產/(負債)淨值總計	7,008	7,025	(53,728)	(139,002)	4,682	14,026
資產淨值	73,851	231,367	170,494	152,057	87,559	59,907
	紹興景明		上海佳冠		蘇州艾力得	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動						
資產	1,329,999	870,971	-	2,901,216	368,388	981,816
負債	(1,033,795)	(530,666)	-	(1,906,230)	(216,705)	(623,534)
流動資產淨值總計	296,204	340,305	-	994,986	151,683	358,282
非流動						
資產	17,675	9,364	-	356,186	689,170	205,563
負債	(66,993)	(77,993)	-	(48,394)	(367,915)	(140,679)
非流動(負債)/資產淨值總計	(49,318)	(68,629)	-	307,792	321,255	64,884
資產淨值	246,886	271,676	-	1,302,778	472,938	423,166

44 附屬公司詳情 (續)

資產負債表概要 (續)

	重慶景騰		上海鳳翔		上海驍澤	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	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
流動						
資產	303,653	-	1,955,293	-	503,347	-
負債	(164,875)	-	(426,151)	-	(415,662)	-
流動資產淨值總計	138,778	-	1,529,142	-	87,685	-
非流動						
資產	3,552	-	190,521	-	5,718	-
負債	-	-	(1,017,451)	-	-	-
非流動資產/(負債)淨值總計	3,552	-	(826,930)	-	5,718	-
資產淨值	142,330	-	702,212	-	93,403	-

全面收益表概要

	上海華江		太倉景尚置業有限公司		杭州景航置業有限公司	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	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
收入	(17,120)	197,105	159,771	52,240	1,318,108	-
除所得稅前(虧損)/利潤	(18,836)	107,540	347	(4,597)	63,263	(21,380)
所得稅開支	-	(46,493)	18,090	200	(35,611)	5,343
除稅後(虧損)/利潤	(18,836)	61,047	18,437	(4,397)	27,652	(16,037)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
全面(虧損)/收益總額	(18,836)	61,047	18,437	(4,397)	27,652	(16,037)
分配至非控股權益的 (虧損)/利潤	(6,122)	19,840	5,531	(1,319)	13,549	(7,858)
支付非控股權益的股息	(15,821)	(21,775)	-	-	-	-

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

全面收益表概要 (續)

	紹興景明		上海佳冠		蘇州艾力得	
			2016年	截至		
	截至12月31日止年度	2015年	1月1日至	12月31日	截至12月31日止年度	2015年
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	12月7日	止年度	人民幣千元	人民幣千元
			止期間	2015年		
			人民幣千元	人民幣千元		
收入	-	-	74,985	10,554	591,317	11,333
除所得稅前(虧損)/利潤	(31,563)	(22,077)	(61,926)	35,261	116,796	(1,615)
所得稅開支	6,773	4,891	4,863	(8,871)	(67,024)	401
除稅後(虧損)/利潤	(24,790)	(17,186)	(57,063)	26,390	49,772	(1,214)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
全面(虧損)/收益總額	(24,790)	(17,186)	(57,063)	26,390	49,772	(1,214)
分配至非控股權益的(虧損)/利潤	(12,147)	(8,421)	(27,128)	12,294	24,886	(607)
支付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-

	重慶景騰		上海鳳翔		上海驍澤	
			2016年	截至		
	截至12月31日止年度	2015年	12月8日至	12月31日	截至12月31日止年度	2015年
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	12月31日	止年度	人民幣千元	人民幣千元
			止期間	2015年		
			人民幣千元	人民幣千元		
收入	-	-	67,775	-	-	-
除所得稅前虧損	(6,964)	-	(27,627)	-	(8,621)	-
所得稅開支	2,029	-	4,116	-	2,027	-
除稅後虧損	(4,935)	-	(23,511)	-	(6,594)	-
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
全面虧損總額	(4,935)	-	(23,511)	-	(6,594)	-
分配至非控股權益的虧損	(2,418)	-	(4,702)	-	(1,978)	-
支付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-

44 附屬公司詳情 (續)

現金流量表概要

	上海華江		太倉景尚置業有限公司		杭州景航置業有限公司	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	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
經營活動所得／(所用) 現金淨額	90,815	324,744	2,114	(283,706)	378,549	(69,409)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	-	-	-	-	-	(33)
融資活動所用現金淨額	(17,358)	(396,189)	(9,648)	90,702	(311,309)	(39,000)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	73,457	(71,445)	(7,534)	(193,004)	67,240	(108,442)
年初的現金及現金等價物	4,591	76,036	20,985	213,989	8,968	117,411
年末的現金及現金等價物	78,048	4,591	13,451	20,985	76,208	8,969

	紹興景明		上海佳冠		蘇州艾力得	
	截至12月31日止年度		2016年 1月1日至 2016年 12月7日 止期間		截至12月31日止年度	
	2016年	2015年	2016年	截至 12月31日 止年度 2015年	2016年	2015年
	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
經營活動所得／(所用) 現金淨額	203,528	(198,632)	(1,256)	(301,951)	(257,763)	55,668
投資活動(所用)／所得現金淨額	(7)	32	-	-	-	-
融資活動(所用)／所得現金淨額	(191,000)	198,600	-	300,000	250,000	-
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	12,521	-	(1,256)	(1,951)	(7,763)	55,668
年初的現金及現金等價物	33,587	33,587	1,260	3,211	55,668	-
年末的現金及現金等價物	46,108	33,587	4	1,260	47,905	55,668

合併財務報表附註

44 附屬公司詳情 (續)

現金流量表概要 (續)

	重慶景騰		上海鳳翔		上海驍澤	
	截至12月31日止年度 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 12月8日至 12月31日 止期間 人民幣千元	截至 12月31日 止年度 2015年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	40,308	-	(505,991)	-	7,719	-
投資活動(所用)／所得現金淨額	(34)	-	-	-	-	-
融資活動所得／(所用) 現金淨額	54,970	-	586,800	-	(7,722)	-
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	95,244	-	80,809	-	(3)	-
年初的現金及現金等價物	991	-	1,260	-	9	-
年末的現金及現金等價物	96,235	-	82,069	-	6	-

上述資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

45 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	2,667,641	2,663,273
可供出售金融資產	73,266	36,869
	2,740,907	2,700,142
流動資產		
應收附屬公司款項	1,502,232	1,529,069
銀行存款及手頭現金	373,035	3,408
	1,875,267	1,532,477
總資產	4,616,174	4,232,619
擁有人權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本：面值	79,361	79,361
儲備（附註(a)）	1,471,625	1,937,460
權益總額	1,550,986	2,016,821
負債		
非流動負債		
借款	1,474,822	1,915,065
流動負債		
貿易及其他應付款項	145,732	85,845
應付附屬公司款項	612,194	84,209
應付關聯方款項	-	807
借款	832,440	129,872
	1,590,366	300,733
總負債	3,065,188	2,215,798
總權益及負債	4,616,174	4,232,619

本公司資產負債表已於2017年3月29日獲董事會批准並由下列董事代為簽署：

閔浩
董事

許朝輝
董事

合併財務報表附註

45 本公司資產負債表及儲備變動（續）

(a) 本公司儲備變動

	儲備					
	股份溢價 人民幣千元	首次公開 發售前股份 獎勵計劃 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	1,193,851	63,183	1,115,742	2,469	(437,785)	1,937,460
全面收益／(虧損)						
2016年度虧損	-	-	-	-	(481,988)	(481,988)
其他全面收益：						
可供出售金融資產的公允價值變動 (附註12)	-	-	-	16,839	-	16,839
於出售可供出售金融資產後 將之前計入其他儲備的 公允價值收益轉撥至合併利潤表	-	-	-	(5,054)	-	(5,054)
2016年度全面虧損總額	-	-	-	11,785	(481,988)	(470,203)
與擁有人之間的交易						
首次公开发售前股份獎勵計劃(附註34)	-	4,368	-	-	-	4,368
2015年末期股息(附註36)	-	-	-	-	-	-
	-	4,368	-	-	-	4,368
於2016年12月31日的結餘	1,193,851	67,551	1,115,742	14,254	(919,773)	1,471,625
於2015年1月1日的結餘	1,271,329	48,551	1,115,742	-	(93,267)	2,342,355
全面收益／(損失)						
2015年度虧損	-	-	-	-	(344,518)	(344,518)
其他全面收益：						
可供出售金融資產的公允價值變動 (附註12)	-	-	-	2,469	-	2,469
2015年度全面虧損總額	-	-	-	2,469	(344,518)	(342,049)
與擁有人之間的交易						
首次公开发售前股份獎勵計劃(附註34)	-	14,632	-	-	-	14,632
2014年末期股息(附註36)	(77,478)	-	-	-	-	(77,478)
	(77,478)	14,632	-	-	-	(62,846)
於2015年12月31日的結餘	1,193,851	63,183	1,115,742	2,469	(437,785)	1,937,460

46 報告期後事項

與下文及上文所載合併財務報表附註其他部分所披露者相同，本集團於2016年12月31日之後並無進行任何其他重大期後事項：

- (a) 於2017年1月5日，本集團全資附屬公司寧波瑞策投資有限公司（「寧波瑞策」）與兩名獨立第三方訂立股份購買協議，據此，寧波瑞策分別向該兩方轉讓於本集團全資附屬公司寧波佳穆投資有限公司的40%及20%股權，其對價分別為人民幣139,235,630元及人民幣69,617,815元。寧波佳穆投資有限公司持有Ningbo Jinghang Property Development Co., Ltd.（一間位於中國浙江省的物業項目公司）。該交易已完成。
- (b) 於2017年2月13日，本公司全資附屬公司Natural Apex Limited與獨立第三方訂立股份購買協議，據此，Natural Apex Limited將收購特殊購買公司的全部股權，而後者持有位於中國北京的三全公寓的60套公寓單位（其對價為人民幣642,500,000元）。該交易尚未完成。
- (c) 於2017年2月13日，本集團全資附屬公司景瑞地產（集團）就潛在收購HL Global Enterprises Limited（「HLGE」）的全資附屬公司的全部已發行股份與一獨立第三方HLGE訂立無法律約束力的諒解備忘錄，其指示性對價約為人民幣550,000,000元。HLGE的全資附屬公司持有Shanghai Hutai Investment Co., Ltd.的全部股權，而後者又持有一幢位於中國上海的服務式公寓大樓及一間位於中國青島的酒店的60%股權。該交易尚未訂約。

47 授權刊發財務報表

合併財務報表由本公司董事會於2017年3月29日批准及授權刊發。

五年財務資料

I. 主要利潤表數據

	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	4,058,848	3,939,011	5,272,953	5,759,116	15,051,277
銷售成本	(3,160,844)	(3,071,161)	(4,308,600)	(5,585,933)	(14,440,998)
毛利	898,004	867,850	964,353	173,183	610,279
投資物業公允價值收益	24,000	166,637	71,790	203,255	81,059
銷售和營銷成本	(166,586)	(190,401)	(221,132)	(230,734)	(408,502)
行政開支	(151,188)	(206,054)	(241,630)	(269,074)	(409,186)
其他收入	2,998	11,133	11,665	89,338	79,763
其他收益／(虧損)－淨額	(21,774)	216,424	(29,121)	(52,706)	964,323
經營利潤／(虧損)	585,454	865,589	555,925	(86,738)	917,736
財務收入	30,246	26,008	23,244	38,487	46,124
融資成本	(12,057)	(12,620)	(11,194)	(95,841)	(142,837)
財務收入／(融資成本)－淨額	18,189	13,388	12,050	(57,354)	(96,713)
分佔合營企業業績	2,007	(11,141)	(12,807)	4,833	(35,978)
除所得稅前利潤／(虧損)	605,650	867,836	555,168	(139,259)	785,045
所得稅開支	(264,200)	(177,929)	(275,651)	(150,049)	(621,621)
年度利潤／(虧損)	341,450	689,907	279,517	(289,308)	163,424
應佔年利潤：					
本公司權益持有人	271,682	476,171	273,962	(352,696)	106,295
永久資本工具持有人	-	-	1,350	50,136	71,500
非控股權益	69,768	213,736	4,205	13,252	(14,371)
	341,450	689,907	279,517	(289,308)	163,424

II. 主要財務狀況數據

	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產總值	833,746	1,140,989	1,600,790	2,513,401	5,251,927
流動資產總值	10,322,026	18,501,936	24,803,330	26,910,970	32,790,006
總資產	11,155,772	19,642,925	26,404,120	29,424,371	38,041,933
非流動負債總計	2,057,345	4,566,736	4,772,675	4,945,470	10,164,236
流動負債總計	6,996,898	11,721,868	16,872,434	19,651,686	23,319,628
總負債	9,054,243	16,288,604	21,645,109	24,597,156	33,483,864
應佔總權益：					
本公司權益持有人	1,846,626	3,101,768	3,690,032	3,381,227	3,308,880
永久資本工具持有人	-	-	551,350	512,111	538,083
非控股權益	254,903	252,553	517,629	933,877	716,106
總權益	2,101,529	3,354,321	4,759,011	4,827,215	4,558,069

