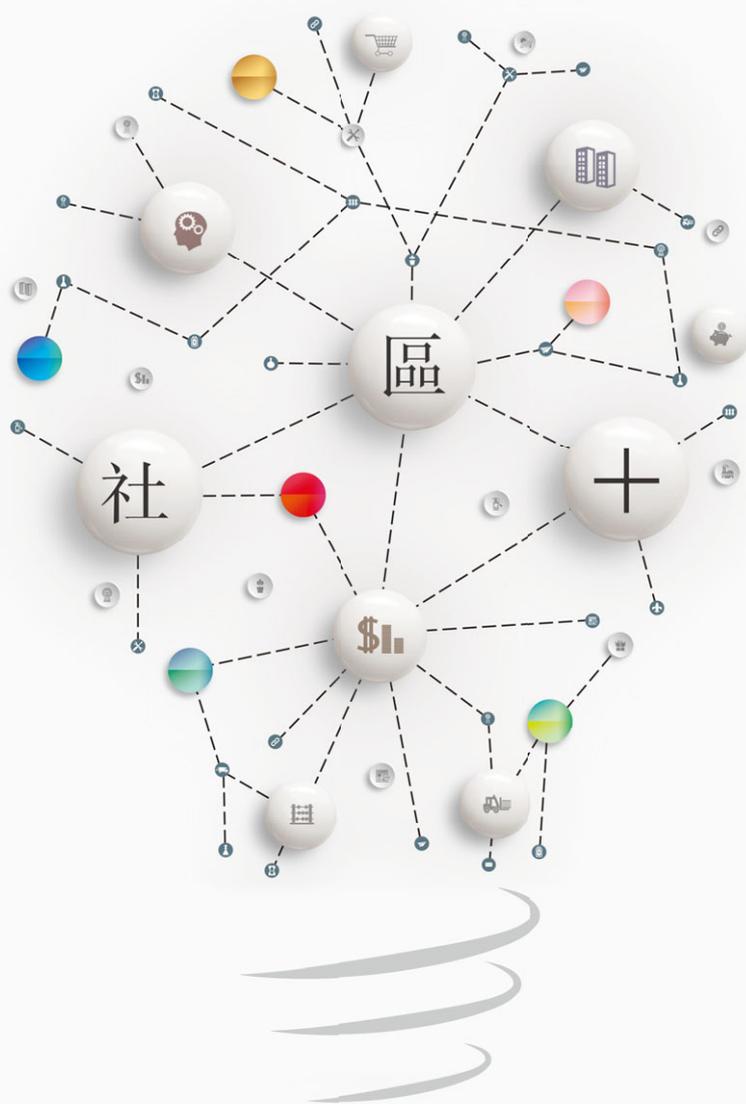


# 15

年度報告 | 股份代號 : 01777



花  
样  
创  
造  
价  
值  
。

# 目錄

03	公司資料
04	財務摘要
05	榮譽與獎項
08	業務發展里程
11	環境、社會及管治報告
19	主席報告
26	管理層討論及分析
26	財務回顧
33	業務回顧
54	董事履歷
58	高級管理層履歷
60	董事會報告
78	企業管治報告
86	獨立核數師報告
87	綜合損益及其他全面收益表
88	綜合財務狀況表
90	綜合權益變動表
92	綜合現金流量表
95	綜合財務報表附註
213	財務資料概要
214	本集團持有之主要投資性物業

## 董事

### 執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)  
曾寶寶小姐  
林錦堂先生  
周錦泉先生

### 非執行董事

李東生先生  
袁浩東先生

### 獨立非執行董事

何敏先生  
黃明先生  
廖建文博士  
王沛詩女士，太平紳士  
郭少牧先生

## 公司秘書

林錦堂先生

## 授權代表

潘軍先生  
林錦堂先生

## 審核委員會

何敏先生(委員會主席)  
黃明先生  
廖建文博士  
王沛詩女士，太平紳士  
郭少牧先生

## 薪酬委員會

黃明先生(委員會主席)  
何敏先生  
潘軍先生  
廖建文博士  
王沛詩女士，太平紳士  
郭少牧先生

## 提名委員會

潘軍先生(委員會主席)  
何敏先生  
黃明先生  
曾寶寶小姐  
廖建文博士  
王沛詩女士，太平紳士  
郭少牧先生

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 法律顧問

有關香港法律  
盛德律師事務所

## 有關中國法律

通商律師事務所

## 有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

## 註冊辦事處

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

## 於香港的公司總辦事處

香港  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈一期  
1202-03室

## 於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省  
深圳市福田保稅區  
市花路與紫荊路交匯處  
福年廣場A棟  
郵編：518048

## 於開曼群島主要股份 過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 上市資料

### 本公司股份上市

普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

### 本公司優先票據上市

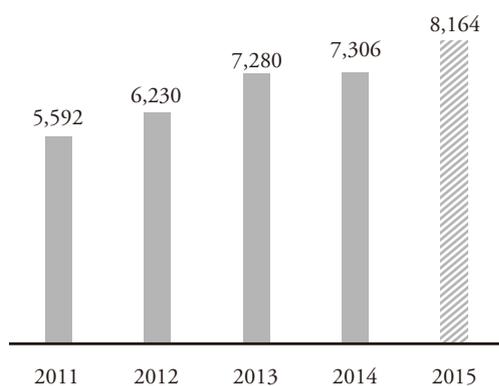
2016年到期人民幣10億元7.875%，  
3年期優先票據  
2017年到期250百萬美元13.75%，  
5年期優先票據  
2018年到期200百萬美元11.50%，  
3年期優先票據  
2019年到期300百萬美元10.625%，  
5年期優先票據  
2020年到期250百萬美元10.75%，  
7年期優先票據  
新加坡證券交易所有限公司

## 網址

<http://www.cnfantasia.com>

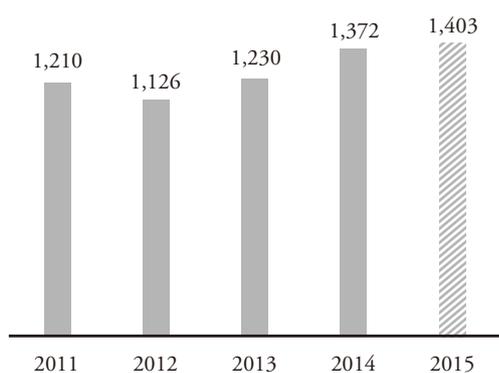
# 財務摘要

收入 (人民幣百萬元)



11.7%

年內利潤 (人民幣百萬元)



2.2%

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014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)
資產總額	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466	41,254,080	44,551,288
毛利	1,924,794	2,391,700	2,520,272	2,793,559	2,806,812	2,518,743
本公司擁有人應佔利潤	373,469	1,057,479	1,139,241	1,215,038	1,255,341	1,210,610
每股基本盈利 (人民幣)	0.17	0.21	0.22	0.23	0.22	0.21
收入	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828	7,305,950	8,164,297
負債總額	10,534,896	12,340,380	17,605,431	22,732,138	29,841,706	32,311,251

## 公司層面：

◎ 2015年4月，花樣年集團(中國)有限公司連續七年獲「中國房地產百強企業」稱號。

◎ 2015年4月，深圳花樣年商業管理有限公司在「第十屆中國商業地產節」金坐標的評選活動中喜獲「中國商業地產最佳營運商」的獎項。

◎ 2015年4月，在上海舉辦的第十二屆中國商業地產行業發展論壇的活動中，深圳花樣年商業管理有限公司獲得了「中國社區商業運營創新獎」。

◎ 2015年5月，深圳市花樣年國際物業服務有限公司成都分公司榮獲「成都市2014年度城市節水工作先進單位」。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強綜合TOP10」。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強企業成長性TOP10」而且，彩生活服務集團更是以絕對優勢摘取了2015物業服務百強企業成長性TOP10桂冠。



# 榮譽與獎項

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強滿意度領先企業」。

◎ 2015年7月，花樣年集團旗下美易家集團在「博鰲·21世紀房地產論壇」第15屆年會榮獲「2015年年度商務社區運營創新大獎」。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014年底物業居住管理面積全球最大」獎項。

◎ 2015年8月，花樣年集團旗下美易家在2015年度中國地產風尚大獎評選中榮獲「2015中國度假物業運營創新大獎」稱號。

◎ 2015年7月，花樣年控股集團有限公司在「博鰲·21世紀房地產論壇」第15屆年會獲得「2015年度社區服務行業貢獻大獎」。

◎ 2015年12月，花樣年集團在2015第一財經·地產匯年度評選中，榮獲中國房地產價值榜創新單項獎—社區服務創新獎。



## 項目層面：

◎ 2015年3月，在由住房和城鄉建設部政策研究中心主辦，中國房地產動態政策設計研究組聯合承辦的2015第十五屆中國房地產發展年會上，花樣年麓湖國際社區奪目而出，榮膺2015年中國宜居示範樓盤。

◎ 2015年4月，宜興雲海間度假酒店在「第十屆中國酒店星光獎」評選活動中脫穎而出，喜獲「中國十佳旅遊度假酒店」榮譽稱號。

◎ 2015年4月，2015亞洲酒店論壇年會暨第十屆中國酒店星光獎頒獎典禮在上海舉行，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店從眾多候選酒店中脫穎而出，榮膺「中國十佳新開業酒店」獎。

◎ 2015年6月，天津香年廣場獲得「億元樓宇」項目政府補貼並獲「天津市物業管理優秀項目」稱號。

◎ 2015年9月，成都福年項目參評成都市優秀大廈項目評選成功，獲得成都市市優稱號。



# 業務發展里程

◎ 2014年1月，花樣年集團(中國)有限公司與招商銀行股份有限公司簽署總行級別戰略合作協議。

◎ 2015年2月，彩生活服務集團有限公司宣佈其全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司，與深圳奇虎健安智能科技有限公司訂立戰略合作框架協議，以打造智慧家居保安服務系統。

◎ 2015年2月，彩生活服務集團有限公司聯合宣佈，彩生活通過其間接全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司，與深圳市開元國際物業管理有限公司的原有自然人股東達成協議，以總金額3.3億元人民幣，收購開元國際100%之權益。

◎ 2015年4月，花樣年社區金融集團旗下小貸正式推出兩款新的工薪貸產品(精英貸產品與合和貸產品)，替換原來的工薪貸產品。

◎ 2015年5月，深圳花樣年商業管理有限公司與贛州知名開發企業中創置業簽訂了全程商業資產管理服務合作協議。此舉意味著花樣年商管公司的輕資產管理模式輸出再下一城，並以平均每月1.5個項目的驚人速度實現極速擴張和複製。

◎ 2015年5月，花樣年地產集團與創新谷投資管理有限公司達成戰略合作，加速啟動花樣年產業地產創新發展戰略。

◎ 2015年5月，深圳龍岐灣項目盛大入市。

◎ 2015年6月，成都市成華區萬年場街道養老服務中心開業(日間照料中心)。

◎ 2015年6月，成都市武侯區安康年簇錦服務中心開業(居家服務站)。

◎ 2015年6月，深圳花樣年商業管理有限公司旗下桂林花生唐購物中心舉行了隆重的開幕大典，並正式宣佈開門迎客。

◎ 2015年6月，在彩生活服務集團於香港聯交所成功上市即將一周年的日子裏，彩生活宣佈與蒙牛正式簽訂戰略合作協議，雙方將強強聯合，著力打造乳品、農產品等食品的社區化消費體驗平台，並將攜手在市場推廣、品牌聯合、O2O等社區新商業模式探索等方面進行深度合作。

◎ 2015年6月，涇川花樣年美年文化城項目隆重舉行開工儀式。花樣年集團將以涇川為中心，以弘揚佛教文化為載體，利用崆峒山等周邊城市的景點資源，推進涇川當地文化與旅遊深度融合，挖掘涇川深厚文化內涵，全力打造涇川文化旅遊品牌，建設一個全國性養老、養生、禪修、休閒、度假的文化旅遊基地。

◎ 2015年6月，正值彩生活服務集團在港上市一周年，彩生活震撼性地推出了彩生活住宅。由彩生活服務集團主辦的主題為「精彩生活從此開始」的彩生活住宅品牌發佈會在深圳豪派特華美達酒店隆重舉行。

◎ 2015年7月，深圳花樣年商業管理有限公司和西藏順通房產置業有限公司舉辦了商業資產管理服務簽約及「花樣世界·奧特萊斯」品牌授權儀式發佈會。此次花樣年商業布局拉薩，資產受託管理業務的拓展也邁向新的高峰，花樣年商管團隊的專業度在業內也獲得了極大的認可。

◎ 2015年8月，彩生活服務集團與紅星美凱龍家居集團簽訂戰略合作夥伴協議，雙方將致力於社區O2O生態圈打造，共同利用各自的優勢資源為彩生活用戶提供全方位的家居服務。

◎ 2015年8月，花樣年旗下的解放區社區服務運營商—前海鄰里樂科技服務有限公司宣佈，解放區APP迎來了第150萬個註冊用戶。其中平均月活躍用戶數約為55萬人，周活躍用戶數18萬人，日活躍用戶數為5.5萬人，一個依托解放區社區生活服務平台的社區商業生態圈模式逐漸浮出水面。

◎ 2015年9月，花樣年正式宣佈與北京金泰集團達成全面戰略合作協議。金泰集團將整合自身及其下屬單位的存量物業，花樣年以其在物業經營管理、互聯網社區等方面的技術和經驗，為金泰集團提供物業升級改造、線上管理運營、社區服務優化、商業管理等創新性服務。



## 業務發展里程

◎ 2015年9月，花樣年完成發行總金額為20億元的境內公司債券，使得公司資金成本和匯率風險大大降低，為集團的業務規模增長與可持續發展奠定堅實基礎。

◎ 2015年10月，花樣年的花創WEWORTH在深圳首個落地項目—國家集成電路設計深圳產業化基地安博園(ICPARK)舉行了隆重的開園儀式。花創WEWORTH是花樣年在整合地產開發、物業運營、資產管理、金融投資等業務模塊打造的產業地產O2O平台，為企業構建一個全方位的產業生態圈。

◎ 2015年11月，在中國內地所管理服務的住宅社區面積於10月突破3億平方米大關，蟬聯中國最大的社區服務運營商，規模優勢在行業中進一步擴大。

◎ 2015年11月，美易家在新三板掛牌獲批。時值公司上市六周年之際，花樣年再次將美易家推行資本市場，至此旗下已經有花樣年控股(1777.HK)、彩生活(1778.HK)和美易家三家公眾公司，花樣年以社區服務運營為核心的多資本平台梯次浮現。美易家成為國內分享經濟熱潮下第一隻以在綫短租及度假物業運營為題材的股票。

◎ 2015年12月，花樣年通過旗下子公司收購了Morning Star Group Limited全部股權。通過收購香港知名旅行社星晨旅遊，花樣年基於全球最大社區服務運營平台之上的社區文化旅遊產業鏈被瞬間打通。

◎ 截至2015年12月31日，花樣年全年累計實現合同銷售面積約128.9萬平方米，同比下降6.6%；銷售金額約人民幣112.72億元，同比增長10.4%，順利完成集團年初制定的人民幣110億元的全年銷售目標。

## 工作環境

花樣年控股集團有限公司(「花樣年」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「花樣年集團」或「本集團」致力於培養優秀員工。花樣年集團根據員工綜合素質提供具有市場競爭力的報酬，並每年根據員工的工作表現、發展潛力及外部經濟環境為員工提供合理的薪酬增長水平，具有吸引力的福利制度及合理的個人假期安排，確保員工能夠擁有舒適的生活。

## 健康與安全

除遵守國際勞工標準相關法律法規外，公司重視勞逸結合，打造健康工作氛圍，打造明亮的健身房、提供美味的下午茶、定期為員工組織全身體檢、組織年度旅遊等，讓員工始終保持積極向上的生活態度，也增強了員工對公司的歸屬感。

## 招聘與晉升

花樣年集團制定有一套適合公司特色需求人才的全員勝任能力模型，招聘視乎應聘者個人能力而非其他如膚色、種族、性別、年齡、信仰等因素。所有員工與職位申請人均享有平等機會和獲得公平待遇。多元化發展人才理念有助於壯大集團的整體實力，帶來不同的人才和技能。花樣年集團員工平均年齡31.68，總部的管理人才年輕化，最大年齡為48，最小為22歲，男性人數略低於女性人數，比例為49%：51%。

花樣年集團嚴格遵守法律法規以及嚴謹的招聘程序，杜絕童工或強制勞工。

## 發展與培訓

花樣年致力於給每位員工創造成長的舞台，關注員工身心健康及全面發展。在組織各類專業培訓的同時，引進多種外訓課程、行業交流會、沙龍、論壇，為員工提供多樣化的培訓與學習機會。

花樣年全線推進高管英語培訓，助力公司國際化發展；輸送高管至知名金融學習機構進修，促進人才轉型；定期組織新員工培訓與新高管培訓，快速凝聚新鮮血液，深入解析公司文化、戰略；堅持貫徹完善民主生活會，總結經驗並深入反思，在批評與自我批評中進步成長；充分結合內部培訓與外部培訓，為員工專業提升保駕護航，為企業創新發展傾注力量。

## 供應鏈管理

花樣年集團有嚴格、規範的內控管控制度，絕對重視並嚴格遵守中國相關的法律法規。通過招投標的採購方式，嚴格進行經濟標和技術標評審，在公平公正、充分競爭的基礎上擇優選擇供貨商，保證採購成本和質量的合理性；通過戰略合作，在對關鍵產品／服務供貨商進行全面評估的基礎上，與評價為最優的供貨商建立長期、緊密、穩定的合作關係，以達到最優採購目的。同時兼顧採購的效益、效率和規範性，對整個採購流程及審批原則進行詳細的規定。

# 環境、社會及管治報告

## 反貪污

花樣年集團建立了一套健全的內部管控架構以及嚴謹的政策，並嚴格執行以防止貪污和欺詐。

審核委員會及行政管理層絕對不能容忍貪污、舞弊與欺詐，誠信、公正、透明等均反映在集團的有關政策及營運流程上。

同時，集團向受聘員工表明反貪污、舞弊和舞弊的堅定立場，也在合作供貨商、服務商的合同內加入了誠信合作條款的約定，使其清楚集團的要求，集團的內部審計部會進行獨立審計工作，促使整體機制更為有效完善。

此外，任何事件或懷疑事件均會受業務部門管控，若有需要更會向審核委員會及行政管理層彙報，重大事件將由內部審計部門調查。同時集團提供了投訴舉報的渠道，調查可能或實際違規的事宜。

集團對舞弊、欺詐及貪污環境時刻保持警覺，並不斷尋求及推行更有效的防範措施，透過分析有關變化趨勢和事件，瞭解違規的原因、過程及解決方法，並定期舉辦集團內容交流會傳播相關的知識、技能和經驗。

總而言之，集團對反貪污、舞弊、欺詐的堅定立場，是整個企業管治的重要部分，並準備動用充分的資源，以維護公司和股東合法權益。



## 社區投資

2015年，花樣年集團繼續秉持對生活中的藝術與審美的追求，以深圳市花樣年公益基金會為載體，倡導社會大眾的共同參與，以「樂享公益」為理念，圍繞人的全生命周期踐行教育公益、藝術公益、養老公益三大公益項目，探索「幸福」的課題。在吉安希望小學建成學生公廁一座，解決該校1,200餘學生安全如廁的問題。在全國範圍內捐建落成5所旗艦版七彩小屋，舉辦第八屆「花樣年·發現幸福之旅」大型關愛留守兒童公益項目，出資人民幣200萬元贊助深圳·香港城市建築雙城雙年展，並持續開展安康年社區養老活動。

2015年，花樣年公益基金會出資29萬餘元，在吉安花樣年希望小學建成學生廁所一座，並於9月投入使用，該校1,200餘學生由此受益。並在深圳、重慶、綿陽、南京、惠州等留守兒童聚集地，建設5個旗艦版「花樣年·七彩小屋」，還通過網絡遠程教育平台，開展系列旨在提升農民工子女素質教育的「七彩課堂」，設計研發儲存留守兒童素質教育課程的「七彩盒子」，促進城鄉教育公平。

2015年，第八屆「花樣年·發現幸福之旅」以「為留守兒童設計」為主題，圍繞留守兒童生理、心理問題發起愛心眾籌，徵集到102個關愛留守兒童項目，已有15個項目進入執行實施階段，並資助其中14個項目，共計人民幣18萬元。5-7月，又以「夢想七人組重走知行路」為主題，在深圳、桂林、武漢、蘇州及成

都等留守兒童聚集地，組織志願者進行鄉村遊學踐行活動，深入鄉村和孩子們吃住在一起，體驗和記錄留守兒童真實生活。

2015年，作為建築藝術生活的踐行者，花樣年集團出資人民幣200萬元贊助2015深港城市／建築雙城雙年展，成為本屆雙年展的長期合作夥伴。花樣年已連續六屆贊助該活動，出資累計達到人民幣900萬元，花樣年也是從第一屆就持續贊助該展會的唯一贊助商。

2015年，花樣年繼續以安康年為養老服務品牌，持續開展系列養老、尊老服務，2015年安康年養老工作秉承花樣年集團理念，安康年領導強調，各部門要更加主動有為地創新工作，通過子悅大學大力推進公益性活動，努力讓老年人、特別是中低收入老年人都能更舒心、更幸福地安享晚年。

2015年安康年新增兩家日間照料中心，一家在成都，一家在南京。安康年對已確定的公建民營項目，嚴格按進度加快施工，相關部門加強督促指導，合力推進確保按期保質完成。要同步研究營運方案、管理辦法，加強配套設施建設，重點突出公益性、經濟性、服務性，確保養老機構建成後健康發展，讓老年人享受到更加優質的養老服務。

2015年，花樣年志願者協會以發放「日行一善」花罐、倡導「日行一善十條」，參加慈展會、踩點七彩小屋等多種方式，踐行「日行一善、樂享公益」的公益理念。

# 環境、社會及管治報告

## 獎項及榮譽：

2015年10月24日，南京安康年子悅大學在《鼓樓杯》武術比賽中榮獲集體項目金獎1個，銀獎1個，個人項目金獎1個。

## 公益大事記：

### 1月份

1月-2月，花樣年志願者完成惠州南溪小學、重慶天星完小、綿陽北壩小學、南京金堯社區等4所花樣年七彩小屋調研工作，擬在6月前，對5所七彩小屋進行旗艦版升級。

1月30日，花樣年公益基金會與海灣社區「四點半」學校聯合開展「春的夢想·愛的起航」關愛流動兒童迎新春活動。

1月21日江蘇衛視到訪南京安康年服務中心，採訪了服務中心的老人，瞭解老人對老服務的需求和滿意度，老人對安康年的服務評價積極。

1月29日，省發改委，省衛生計生委，省水利廳，省住房城鄉建設廳，省國土資源廳，省政府，成華區民政局、老齡辦及雙橋街辦等督查人員，對成都安康年四個服務中心進行逐一視察，對該養老機構的人員結構進行了調研，並對現場展示的服務比較滿意，對該中心的經營模式予以高度評價，對工作人員的努力工作予以充分肯定。

1月底，吉安花樣年希望小學旗艦版七彩小屋完成升級改造，完善了電腦及室內裝飾物料等，以便定期組織學生開展SMILE趣味七彩課堂。

1月底，花樣年公益基金會在深圳福田廣場、美年廣場和喜年中心，組織三場「夢想工坊」公益腦力激蕩活動，號召更多有夢想的優秀年輕人，以「為留守兒童設計」項目為契機，投入到關愛留守兒童的公益行動中來。

### 2月份

2月，臨近春節，成都、南京各地安康年社區養老服務中心組織了全面安全檢查，確保入住的老年人的身體和財產安全，同時舉辦或參與各類迎新春主題活動，讓老年人過一個和諧、祥和、安全的春節。

2月12日，花樣年志願者協會於花樣年地產集團公司年終活動舉行「花罐回家讓愛蔓延」愛心募捐活動，共募得愛心善款人民幣3,290元，全部捐給花樣年公益基金會。

### 3月份

3月22日，蛇口海灣社區四點半學校旗艦版七彩小屋成功舉行揭牌儀式，10名花樣年志願者開展「七彩手工坊」，現場教授流動兒童中國傳統特色的衍紙畫藝術。

3月12日，花樣年公益基金會第14批次三名支教老師奔赴吉安花樣年希望小學，開始為期三個月的支教生活，他們是新棟樑支教活動自2008年啟動以來的第45、46、47名支教老師。

3月12日，來自花樣年設計部門的志願者抵達吉安希望小學，完成對該校廁所改建工程的現場踏勘工作，並就設計方案與校方進行初步溝通。

3月23日，花樣年集團在全國11個城市30多個社區發起「小書有愛送書下鄉」行動，向花樣年的員工、業主、客戶等發起倡議，捐出閒置少兒課外書籍。該活動共募得圖書1100多本，並全部捐往貴州畢節留守兒童學校。

3月31日，第八屆花樣年發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」愛心眾籌首批項目徵集結束，80個留守兒童關愛項目參與徵集。

3月30-31日，為踐行「日行一善樂享公益」的公益理念，花樣年志願者協會向中國集團及八大業務板塊總部、地產集團城市公司等地向志願者發放「福娃」花罐，並且對花罐的愛心積累活動做了詳細介紹。

3月，花樣年公益基金會與香港陳一心公益基金會、深圳社會責任促進中心、長沙夢創公益中心、山東青年政治學院政法學院、天使支教、暨南大學赤腳公益組織、深圳市節水促進會、燈塔計劃、合縱文化等社會組織和公益機構進行了交流學習，邁出「打開大門做公益」第一步。

3月20日，花樣年公益基金會受邀參加由深圳市社會組織孵化實驗基地舉辦的「與蛋君的日常」分享會暨孵化器項目第三期出殼儀式，以「真人圖書」形式分享了花樣年的公益理念和項目。

## 4月份

4月16日，廣順天星完全小學花樣年旗艦版七彩小屋揭牌，花樣年成都公司志願者彭春莉向該校校長張大清贈送了「旗艦版七彩小屋」牌匾，並向學生贈送了書包、書籍等學習用品。

4月19日，「趣味生活」的趣味運動會分別在深圳灣體育中心和荔香公園舉行，花樣年志願者與蛇口四點半學校流動兒童一起參加冰、呼啦圈、疊杯、飛行棋比賽、放風箏等多個趣味遊戲。

4月9日，南京安康年養老服務中心特意組織社區老人參觀南京最有特色的圖書館—白雲亭文化藝術中心，這裏面彙集了圖書館、親子休閒區、自修室、展覽館、文化館等館廳內容布局豐富多彩，環境舒適，老人不僅愉悅了心情，還吸取了當地文化精神。老人們對安康年組織的各項活動積極參與，並給予一致好評。

4月，東莞市花樣年房地產投資有限公司通過花樣年公益基金會，向吉安花樣年希望小學捐贈10台電腦。

4月17日，針對首批「為留守兒童設計」愛心眾籌項目的專業評審在深圳福年廣場舉行，經過項目初篩、專業評審工作，80多個項目初篩30個入圍專業評審，最終有12個項目進入專家評審。

4月初，「夢想七人組一起集圖書」的微信拼圖公益遊戲上綫，「你玩遊戲，我捐圖書」，5000公益遊戲「書豆」兌換一本圖書捐給留守兒童，公眾玩玩遊戲就能為留守兒童捐贈圖書。

# 環境、社會及管治報告

## 5月份

5月12日，花樣年公益基金會理事孫洪先生接待了南京鼓樓區民政局考察小組對成都三家安康年養老服務中心一一進行考察。本月南京安康年對其環境進行改造。更換了新的Logo，將牆壁貼上美美的牆紙，並重新佈置了閱讀室，遊戲區，書櫃等展示區，使整個安康年煥然一新，增添了不少色彩。

5月29日到5月31日，「夢想七人組重走行知路」武漢站暨關愛留守兒童圓夢行動開啟，志願者前往湖北鄂州市碧石渡鎮虹橋小學實地探訪，邀請留守兒童前往他們父母打工的城市—武漢，面見父母，體驗城市，度過一個特別的兒童節。

5月23日-24日，「夢想七人組重走行知路」鄉村公益體驗之旅桂林站舉行，桂林站11名志願者前往會仙鎮鄉下，與留守兒童自製電影院欣賞《超能陸戰隊》、與「大白」一起玩耍，吃住在農家，幫留守家庭幹農活、煮飯、包粽子。

5月26日-31日，「夢想七人組重走行知路」鄉村公益體驗之旅深圳站走起，7位志願者前往江西吉安花樣年希望小學，尋訪流動於深圳和江西吉安的家庭，體驗真實版「流動和留守的童年」，以文字、圖片和視頻的形式，記錄一脈血親家庭跨越兩地的不同抉擇：流動和留守、南漂與守土、改變與延續……

## 6月份

6月11日，第45、46、47位支教老師從吉安希望小學返回深圳，通過支教彙報的形式向志願者們講述了三個月裏愛的付出和收穫。

6月12日，「夢想七人組重走行知路」蘇州站活動舉行，志願者們給徐州界溝村小學二（一）班留守的孩子們帶去了一段美好與快樂的時光，也讓這些平日忙碌於城市打拼的都市白領領略了新沂鄉村美好時光。

6月14日，由花樣年集團募集的1,000多本圖書，通過小書有愛送書下鄉公益項目組，送抵貴州畢節七星關區青場鎮上寨小學圖書室，為當地孩子帶去知識和力量，讓閱讀溫暖童年。

6月14日，成都萬年場聯合社區日間照料中心營業。18日，端午節將至，為傳承和創新端午節的文化內涵，展示傳統民俗文化的魅力，安康年組織一場「融融端午情，團圓家旺興」的包粽子活動。大家把糯米、蜜棗、粽葉、繩子、剪刀等整齊地擺上桌，互相學習交流包粽子，很快包含著祝福和健康的粽子就誕生了。活動現場，子悅老年大學的學員們載歌載舞表演助興，大家歡聲笑語，氣氛其樂融融。

6月29日，為留守兒童代言的花樣年公益基金會名譽會長潘軍，邀花樣年的員工、志願者、業主，一起「為留守兒童日行一善」。

6月30日，花樣年公益基金會參加了第六屆廣東扶貧濟困日暨第八屆深圳公益慈善月和第四屆慈展會籌辦啟動儀式，在現場展示了基金會多年來聚焦教育公益、藝術公益和養老公益的行動和成果。

## 7月份

7月16日，「夢想七人組 重走行知路」鄉村體驗之旅成都站舉行，志願者們與當地留守兒童一起走進蒲江大興鎮其相學校，體驗新農村建設、李家鈺將軍紀念館，並在學校舉行了七彩音樂課堂教學互動。

7月底，由花樣年公益基金會捐建的吉安希望小學學生公廁改建工程破土動工，10月份竣工並投入使用，該校近1,200名學生將可以在此工程中受惠，大大優化了辦學環境。

7月，成都市成華區安康年養老服務中心（聯合社區）的老人們更是感覺「好巴適」。7月下旬，安康年聯合社區連續組織了兩場大型活動，分別是「聯合社區老年人麻將大賽」和「川劇表演」，自活動開展以來社區居民積極參與，氛圍熱烈。麻將大賽歷史10天，共186人次參與，組織52桌次比賽，參賽人員中年齡最大的彭奶奶殺入決賽，非常興奮。四川精粹—川劇表演更是給社區老人帶來驚喜，眾多老戲迷如痴如醉。兩場活動在7月底順利落下帷幕，聚集了眾多社區老人參與，也得到了社區居民的一致好評。

7月29日，花樣年完成對23位剛入職的應屆大學畢業生支教分享和動員工作，9月初，花樣年第48位、49位支教老師張偉明、柳細玉前往吉安希望小學進行為期三個月的支教活動。

## 8月份

8月下旬，花樣年公益官微組織了線上投票票選最美「夢想七人組」，得票最高的組別「蘇州站」夢想七人組將自動獲選最美「夢想七人組」，直接入圍2015年度「總裁特別社會服務獎（組織獎）」。

8月27日，主題為「如何進行有效而良好的公益傳播？」分享交流會在深圳舉行，花樣年和深圳各基金會、社工組織、資深媒體人和志願者一起探討公益傳播話題。

## 9月份

9月初，第八屆發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」項目徵集完成大眾評審工作，16個留守兒童關愛項目在新浪專題上接受大眾投票檢閱，87,241人次參與投票，得票最高的項目有21,668票，7個項目票數超過3,500票，留守兒童的人身安全、心理問題大眾最為關注，而讓人腦洞大開的藝術、素質教育項目最受歡迎。

9月，安康年為老人進行免費的健康檢測，包括血壓、血糖、骨密度、心電圖、動脈硬化等內容，吸引了30多位老人前來參加。

9月25日，為迎接中秋佳節，安康年特意提前為老人舉辦了一場「相聚中秋，「金」喜連連」嘉年華活動，有歌舞表演、特價產品義賣、積分兌換、遊園喜樂等環節，吸引大批老人前來觀賞互動。

# 環境、社會及管治報告

## 10月份

10月15日，花樣年集團50位愛心人士捐出的「花樣夢想包」送抵貴州畢節茶樹溝小學，給當地留守兒童帶去全新的文具盒書包。

10月28日，「為留守兒童設計」項目終審在深圳舉行，留守兒童主題展覽同步舉行。過五關斬六將的16個留守兒童關愛項目接受評委專家評審，8個項目與評委面對面，最終確認資助其中14個項目，資助金額總計人民幣18萬元。

10月28日，花樣年以「花坊」形式，與參與「為留守兒童設計」錢下評審的公益機構和愛心人士一起，舉行主題為「幸福背後的故事」的公益沙龍，分享項目背後的故事和從事教育公益的心得，探索更為有效的關愛方法和模式。

10月底，「日行一善」捐贈匯總結果顯示，第三季度捐款總額為人民幣91,536.48元，捐贈人數一共為1,328個，人均捐贈額為人民幣68.9元。花樣年也以喜憨兒親手製作的原味曲奇回饋的形式，表達對志願者「日行一善」行為的鼓勵。

10月22日，花樣年地產集團蘇州公司全體員工來到花樣年吉安希望小學，辦了「道德講堂」演講比賽和以「希望與未來」為主題的繪畫活動，並給學生們捐贈了一批體育用品、文具和教具等。

10月18日，成都市青羊區安康年養老服務中心在泡桐樹小學策劃舉辦了一場「活力少城趣味運動會」，設有趣味保齡球、跳繩、滾鐵環等7個項目，吸引大批老人參與。

10月21日，萬年場街道老年人協會協成都萬年醫院、成都市成華區安康年養老服務中心、欣雨禾幸福享老公社、康欣國際旅行社有限公司在萬年場街道老年人服務中心舉行了「漫步夕陽·共享幸福」的合作簽約儀式。

## 11月份

11月7日，花樣年公益基金會聯合蛇口海灣區四點半學校，開展流動兒童城市體驗之旅活動。志願者們帶著孩子們參觀了深圳的古代建築，開展以建築為主題的遊戲，讓孩子們瞭解建築背後深圳歷史故事，加深了對深圳的感情、認同感和歸屬感。

11月16日，南京市鼓樓區挹江門街道安康年居家養老服務中心正式開業，這是南京項目發展的第二個居家養老服務中心。

11月19日，由花樣年支教老師群體捐建的「希望小學校園亮化工程」完工，吉安希望小學原本黑漆漆的校園亮起了燈火，孩子們開始在晚自習的空隙，走出教室，在亮堂堂的校園裏奔走遊戲。

11月底，以「尋找長江人的公益創新」為主題的第二屆長江公益獎開始進入網絡投票，花樣年公益入圍兩項大獎，即花樣年集團入圍長江公益獎「創新企業責任獎」，第八屆花樣年發現幸福之旅暨「夢想七人組重走知行路」鄉村遊學項目入圍2015長江公益獎之「年度長江公益創新項目」。

## 12月份

12月5日，聯合社區舉行福泰年老人風采大賽。

致尊敬的股東

## 一、 戰略轉型深化、社區+布局漸入佳境

2015年，國內宏觀經濟形勢複雜多變，經濟增長預期進入「新常態」，房地產市場結構性分化加劇，花樣年集團堅定持續推動自2012年所定之集團戰略轉型計劃，圍繞社區服務運營商的定位，在眾多社區服務領域積極布局並取得顯著成就，獲得同業及資本市場的認同和肯定。期內，花樣年業已成為整體業務銷售收入逾百億人民幣，僱員人數超3萬人的大型社區綜合服務集團。

關於地產開發，本公司繼續為市場提供高品質、高性價比之住宅服務，業績表現穩定。截至2015年12月31日止年度，公司累計實現合同銷售金額約人民幣112.72億元，累計合同銷售面積128.9萬平方米，再度超額完成全年人民幣110億元銷售目標，穩居全國房地產企業百億俱樂部之列。

在鞏固傳統地產業務競爭優勢的同時，公司繼續圍繞社區服務平台加速布局，推動社區相關服務成為集團新的發展動力，「社區+」商業生態系統巨大潛力得以彰顯。

2015年11月25日，花樣年間接附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司（「美易家」）獲准股份於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌，成為國內第一隻以在綫短租及度假物業運營為題材的股票。美易家登陸新三板，有助於打造獨立的融資平台，完善企業資本結構，降低經營風險，提高企業管理水平和企業知名度，花樣年藉此將打造綫上綫下一體化的度假租賃分享平台，加快布局中國度假物業運營市場。

2015年12月28日，公司透過旗下間接子公司收購了香港六大旅行社之一的星晨旅遊有限公司（Morning Star Group Limited）全部股權。此舉使得花樣年能夠依托星晨旅遊之平台和優勢，得以涉足旅遊業，開發社區旅遊業務以及加強公司社區服務平台的競爭優勢。

## 二、 業績及股息

截至2015年12月31日之財政年度，公司實現營業收入約為人民幣8,164百萬元，較之上年度增長11.7%。年度純利為人民幣1,403百萬元，較之上年度增長2.2%。為回報股東支持，公司董事局建議派發2015年度之期末股息，每股5.00港仙。待本公司應屆股東周年大會批准派發。

# 主席報告

## 三、市場及業務回顧

2015年全球經濟在差異中邁向復蘇，全球各類主要資產價格分化，大宗商品價格大幅下滑，美元走強，新興市場貨幣與證券走弱，且貨幣寬鬆推動歐洲和日本資金流入大幅增加，美國經濟增長的確定性增加，歐洲經濟底部企穩，確定性加大。

中國財政貨幣政策雙劍合璧托底經濟。中國經濟仍處於探底之中，政策層面實質性寬鬆操作周期已然形成，預計後期財政政策將繼續加大力度以配合貨幣政策托底經濟。

與此前一年相比，2015年國內房地產市場結構性供應過剩的矛盾仍然突出，唯一綫城市及個別二綫城市成交復蘇步伐有所加快；惜三四綫城市受制於較高庫存，市場整體表現將繼續存在下行壓力，區域分化明顯。

上述經濟演變及房地產行業發展分化，符合花樣年的年初預判。公司以前瞻性眼光洞察市場動向，藉此在多變的市場中把握戰略性機遇。雖整體市場風險加劇，憑藉全國性的戰略布

局、對產品定位的精準把握、對項目運營的細節把控、對營銷理念的優化創新，公司地產業務依然於此等市場環境下在全國多個區域獲得優異表現，實現整體逆勢增長。

公司年內推出的剛需產品繼續受到市場熱捧，為業績提升作出重要貢獻，其中惠州康城四季、惠州別樣城、蘇州太湖天城、寧波花郡、天津花郡、武漢花郡、武漢花樣城、成都花樣城、成都君山等項目均錄得不俗成績；商務類產品中，包括深圳龍年廣場、深圳樂年廣場、南京喜年廣場、蘇州喜年廣場、天津美年廣場等項目亦持續銷售火爆，表現亮麗。2015年累計實現合同銷售金額約人民幣112.72億元同比增長10.36%，連續三年躋身全國房地產企業百億俱樂部。

籍著過往一年為客戶持續提供的優質產品、服務，以及未來發展的潛力，公司獲得傳媒及資本市場的肯定。2015年公司先後獲得由香港股票分析師協會所頒發的《上市公司年度大獎2015》及香港經濟一周頒發的《中國傑出房地產商2015》。



# 主席報告

## 1、 社區服務行業規模第一優勢不斷擴大，中國社區服務行業超級航母現雛形

花樣年的間接附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」，連同其附屬公司稱為「彩生活集團」)自2014年於聯交所主板成功上市以來，借力資本市場東風，不斷加快擴張步伐，於2015年2月17日斥資人民幣3.3億元收購高端物業巨頭深圳市開元國際物業管理公司，高端市場布局得以完善，截止2015年年底，彩生活拓展和管理的物業面積總量達3.2億平方米。期內，彩之雲平台註冊用戶規模再創新高，活躍用戶增長迅猛，彩生活於管轄小區內推出「彩富人生」增值計劃，使業主得以享有免費物業服務，受到近萬個家庭所熱捧。此外，彩生活所推出的E維修服務亦大受好評，日均訂單量持續攀升，業已成為社區增值服務的又一成功典範。2015年6月，籍著彩生活上市一周年之際，於行業內首度推出「彩生活住宅」，房地產行業從此邁向憑藉服務賺錢的時代，通過互聯網+社區+房地產的方式整合資源，不斷豐富完善社區O2O商業生態圈，中國社區服務行業超級航母已現雛形。

## 2、 美易家掛牌新三板，靚麗業績疊加獨特商業模式受追捧

2015年11月25日，花樣年間接附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)獲准股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為國內第一隻以在綫短租及度假物業運營為題

材的股票。美易家此前已憑藉居於行業前列的盈利能力錄得靚麗業績，在其上再疊加在綫租賃及度假物業運營的獨特商業模式，此次推向資本市場受到眾多知名資本機構的熱烈追捧，美易家借此契機加快打造綫上綫下相互融合的租賃分享平台和度假物業運營體系，由綫下到綫上進行資源整合，通過資產運營托管和度假物業綜合性服務，把大量沉澱的度假物業資產通過市場化手段盤活，實現物業價值的再造與重塑。

## 3、 社區金融閉環逐漸成形，花樣年金融初顯崢嶸

年內，花樣年旗下社區金融集團各項業務類型進一步拓寬，圍繞綫下小貸、綫上社區P2P金融、保險經紀構建了豐富的基於社區的金融產品供給端。綫上社區P2P金融產品從產品理念和流程體驗方面均較過往取得了長足的進步，利用社區資源和獨特模式，在社區理財和社區貸款端口進行了許多有益探索，並取得眾多積極市場成果。作為完善社區金融解決方案的重要一環，2015年集團新增了保險經紀業務，合作範圍覆蓋國內外多家主流保險公司，有效地豐富了社區金融產品綫。

#### 4、 成功收購香港星晨旅遊，完成花樣年大文旅架構搭建

花樣年通過旗下子公司收購了Morning Star Group Limited (「Morning Star」)全部股權。星晨旅遊在香港具有超過43年的運營經驗，為香港六大出境旅行社之一，依靠提供優質的旅遊服務體驗於港澳市場建立了良好的市場口碑，曾連續多年在香港市場被評為「韓國遊最佳旅行社」。藉著此次收購，花樣年為更好的立足社區，鎖定客戶，開發社區旅遊的細分市場邁出了堅定的一步。借助星晨旅遊，花樣年將把基於全球最大社區服務運營平台之上的旅遊需求導向境外遊市場，並在此強大的社區服務平台上繼續整合內外部各種旅遊資源，綫上綫下共同發力，探索獨特的社區定制旅遊新模式，借助星晨旅遊，將有助於完善彩生活社區服務生態系統，通過星晨所提供的高品質旅遊服務提高社區住戶的粘性和活躍度。借助星晨旅遊，花樣年貫通了基於社區文化旅遊的產業鏈。

#### 5、 商業管理模式取得突破性創新

商業管理板塊在多年積累和醞釀之後，走向快速發展通道。2015年，南京花生唐經營項目獲得市場良好反響，商戶承租情況理想，實現歷史最高收入；2015年，花樣年商業在社區商業和管理模式創新上有重大突破，以全流程管理輸出、面向全行業提供商業經營管理服務的服務模式基本形成。

期內，商業管理板塊獲得輕資產項目管理輸出已達七個，並有近十個輕資產項目已進入合同洽談階段，洽談項目遍佈深圳、成都、重慶、南京、西安、拉薩、蘇州、佛山等全國各主要省份的重點城市，商業管理板塊已踏上全國範圍內管理業務輸出擴展的快車道。

#### 6、 國內融資渠道打開，助力後續穩健發展

2015年，花樣年打通了境內融資的渠道，向合資格投資者成功分兩期發行期限為5年，合計人民幣共31億元的國內公司債券。兩期債券規模分別為人民幣20億元及人民幣11億元，分別於2015年9月7日和2015年12月23日定價，票面利率分別為6.95%及7.29%，此兩次國內公司債券發行為花樣年債券發行歷史最低成本。未來花樣年融資成本下降可期，助力持續穩健發展。

#### 7、 環境保護

作為一間肩負社會責任的公眾公司，花樣年自成立以來，始終高度重視企業於營運、服務過程中對環境的保護，現已成為公司清晰的企業責任政策的支柱之一，並據此制定相關政策以保障執行。根據公司環境保護政策，花樣年於業務營運中主要通過以下方面踐行環保理念：

# 主席報告

關注最新法規，並確保本集團的合作夥伴及員工遵守執行，定期為員工提供環保安全訓練，提高員工個人及公司整體的環保意識理念；

於項目開發規劃中融入環保元素，把項目設計、周邊綠化環境、環保設施等均納入項目規劃考慮範圍；

於項目施工運營階段，對施工現場進行環境及安全監控、對施工人員進行環保教育及管理，並推行環保創新之施工方法，開展住宅產業化試點，實現環保節水、節能減排；

關注室內環境空氣質素，採用環保設計及環保裝修物料，確保所有住戶及員工均享有健康生活環境；

公司重視資源循環利用，倡導節約環保的企業文化。公司員工節約用水、用電。與社區服務運營中使用環保再造物料、並不斷留意循環再造科技的行業新發展並加以應用；

公司在社區服務的開展中，重視環保宣傳、提高客戶的環保意識，減少能源消耗量而不影響服務質素。

花樣年恪守可持續發展理念，並根據企業責任政策鼓勵員工、合作夥伴及客戶維持高度的環保標準。

## 8、 公司與合作夥伴、消費者及員工的關係

花樣年在運營發展中，不僅關心業績表現，更重視締造可持續發展的根基—與合作夥伴、消費者、員工的良好關係的建立與維護。

公司致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，以公平、尊重的態度對待員工、合作夥伴，提供一個讓員工能夠施展才華和發揮潛能的工作平台，致力於與合作夥伴建立長期互利的商業關係。

公司為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。通過充滿人性洞察和互聯網思維的模式創新，賦予商業模式更多的創造力，讓客戶享有充滿驚喜的、品味獨特的、豐富多彩的生活空間和體驗，建立公司與客戶的緊密度。花樣年將社區服務、金融、商業、文化旅遊、養老等各個板塊資源以創新方式進行融合協同，以優化體驗為主導，強化公司於客戶心中的認同度。

## 四、我們未來的事業

2015年是全球經濟築底階段，全球貨幣寬鬆態勢延續，全球各類主要資產價格分化，國內經濟增長方式的脆弱性凸顯，原有增長動力衰減，資源環境約束的強化以及生產要素相對價格的變化都使得投資到了必須轉型的時刻。

受經濟和金融環境的影響，中國房地產市場在一線城市和極個別二線城市受需求驅動銷售依舊火熱，三四線城市消費乏力庫存高企，城市間分化依舊顯著。土地市場方面，一線城市土地資源具備稀缺性，而潛在需求較為充足，行業整體下行的背景下，資源競爭激烈；二線城市供地依舊下滑，成交繼續呈量跌價漲，三四線城市在高庫存壓力下，供需仍呈現低迷態勢。本公司認為中國房地產已然進入客戶價值挖掘和多維資源立體整合的深化階段，2016年行業的主題仍將是消化庫存，房地產衍生金融服務的空間巨大。

2015年是公司2012–2020年戰略規劃中的第一階段收官之年，公司圍繞社區綜合運營服務主題，完成各業務板塊的轉型與孵化。建立了金融服務引擎，完善及搭建了彩生活、美易家兩個服務平台，完成地產、酒店、商業的戰略轉型，培養、構建花樣年獨有的文旅、養生養老商業模式。

展望2016年，是發展與擴張階段的元年，公司將繼續立足於社區，調整業務結構，進一步實現輕資產化，通過整合企業內外資源，形成基於社區綜合服務、金融的有機生態圈系統。完成業務體系由硬到軟，由重到輕的深化，加大商業模式的創新和服務價值的挖掘。

寄望於未來，作為全國最大社區服務運營商，花樣年將繼續著力打造居住社區、商務社區、商業社區、養老社區等四大社區平台，深度開發社區製造、社區金融、社區文旅、社區教育等四大應用，逐步建立起有溫度的社區+生態圈，成為基於社區服務的綜合性金融控股集團。

## 五、感謝

2015年是花樣年戰略轉型第一階段的最後一年，公司在社會各界的鼎力支持下，在各級員工的辛勤努力下，圍繞社區綜合運營服務實現了各業務板塊的轉型，成功向資本市場推出了第三家公眾公司，本人籍此機會代表董事局向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。2016年全球經濟形勢依然多變，董事局在2016年的工作中，將一如既往秉承謹慎、認真、勤勉、盡職的態度，繼續積極通過模式創新推動各項業務發展，繼續擴大於社區運營服務領域的行業領先優勢，繼續積極探索新形勢下社區服務領域相關產業的廣闊未來，爭取再創佳績，為全體股東及投資者創造最大價值回饋！

我們堅信，花樣創造價值！

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務及(vi)提供旅遊代理服務的所得收入。截至2015年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣8,164百萬元，較2014年約人民幣7,306百萬元增加11.7%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,211百萬元，較2014年約人民幣1,255百萬元減少3.6%。

### 物業開發

本公司向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2015年物業開發的收入約人民幣6,562百萬元，較2014年約人民幣6,535百萬元增加0.4%，較去年大致持平。

下表載列各項目於2015年及2014年帶來的總收入及於該兩個年度出售的物業的總建築面積。

	2015年			2014年		
	總收益	已出售 總建築面積	平均售價	總收益	已出售 總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都香年廣場	1,083	100	10,834	69,402	6,350	10,929
惠州別樣城	209,520	39,966	5,242	1,152,616	221,984	5,192
成都花樣城	1,203,322	278,989	4,313	328,760	80,248	4,097
東莞江山	–	–	–	553,081	85,053	6,502
無錫花郡	154,336	25,254	6,111	335,956	50,357	6,671
蘇州太湖天城	806,641	123,453	6,534	709,124	126,493	5,606
東莞君山	–	–	–	1,760	147	11,972
成都美年國際廣場	489,725	45,811	10,690	4,058	494	8,215
成都大溪谷	353,002	35,252	10,014	367,915	35,654	10,319

	2015年			2014年		
	總收益	已出售 總建築面積	平均售價	總收益	已出售 總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都君山	28,235	6,298	4,483	18,801	3,930	4,784
成都福年廣場	-	-	-	43,035	3,563	12,078
天津花郡	95,118	16,139	5,894	432,806	69,684	6,211
無錫喜年廣場	86,084	11,563	7,445	46,503	8,643	5,380
惠州花郡	28,703	5,824	4,929	194,039	44,473	4,363
桂林花樣城	32,263	6,972	4,627	1,168,126	237,520	4,918
南京花生唐	-	-	-	1,143	53	21,566
大理藝墅花鄉	-	-	-	24,069	1,276	18,863
桂林麓湖國際社區	428,391	80,892	5,296	522,671	56,012	9,331
成都龍年廣場	501,187	107,103	4,679	453,316	31,973	14,178
惠州TCL項目	267,001	40,208	6,640	55,643	8,934	6,228
武漢花郡	617,635	67,088	9,206	-	-	-
深圳龍年大廈	510,644	25,043	20,391	-	-	-
寧波花郡	651,985	69,126	9,432	-	-	-
	6,464,873	985,080	6,563	6,482,824	1,072,841	6,043
其他(包括出售停車位及 安置房建造)	97,193			52,495		
	6,562,066			6,535,319		

# 管理層討論及分析

## **物業投資**

物業投資產生的收入由2014年的約人民幣136百萬元增加34%至2015年約人民幣183百萬元。此增加主要由於對外出租投資物業面積增加。

## **物業代理服務**

物業代理服務產生的收入由2014年的約人民幣19百萬元增加31.2%至2015年的約人民幣24百萬元。此增加主要由於本集團提供代理服務及管理服務的社區數目增加。

## **物業經營服務**

物業經營服務產生的收入由2014年的約人民幣504百萬元增加151.9%至2015年的約人民幣1,270百萬元。此增加主要由於本集團於2015年所管理的物業建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

## **酒店經營**

物業經營服務產生的收入由2014年的約人民幣111百萬元增加9.3%至2015年的約人民幣122百萬元。此增加主由於本集團運營酒店數量增加。

## **其他**

旅遊代理服務產生的收入約為人民幣3百萬元，乃透過收購星辰旅遊。

## **毛利及毛利率**

毛利由2014年的約人民幣2,807百萬元減少10.3%至2015年的約人民幣2,519百萬元，本集團的毛利率於2015年為30.9%，而2014年的毛利率則為38.4%。毛利率的降低一方面源於二三線城市樓市較低迷壓縮了毛利空間，另一方面彩生活包乾制比例的提高也導致毛利率進一步降低。

## **其他收入、收益及虧損**

本集團於2015年錄得其他淨虧損人民幣108百萬元(2014年：人民幣13百萬元)。此變化主要來源於2015年匯兌損失人民幣234百萬元(2014年：人民幣51百萬元)。

## **銷售及分銷費用**

本集團的銷售及分銷費用於2015年為約人民幣319百萬元，較2014年約人民幣270百萬元增加18.1%。此增加主要是由於本集團2015年合約銷售金額較2014年增長，本期廣告宣傳費、銷售人員薪酬等費用與合約銷售額緊密相關，因而銷售費用有較明顯的上升。

## 行政費用

本集團的行政費用由2014年的約人民幣586百萬元增加26.5%至2015年的約人民幣741百萬元。此增加主要由於本集團在社區化轉型過程中營運規模擴大，需要更多的員工數量支撐業務發展。

## 融資成本

本集團的融資成本於2015年為約人民幣302百萬元，較2014年約人民幣291百萬元增加3.9%。本集團的銀行貸款及優先票據大部分用於項目建設。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加，抵銷整體利率略降影響的結果。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支於2015年為約人民幣1,319百萬元，較2014年約人民幣1,157百萬元增加13.9%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2014年的約人民幣1,255百萬元減少3.6%至2015年的約人民幣1,211百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2015年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣4,218百萬元(2014年：約人民幣4,653百萬元)，與2014年12月31日相比減少9.3%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。

### 淨負債比率

與2014年12月31日淨負債比率86.7%相比，本集團於2015年12月31日的淨負債比率為75.6%，大幅下降11.1個百分點。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。在2015年房地產形勢仍不樂觀的環境下，本集團通過優化權益結構，保持合理的債務長短期比例，嚴格執行現金流預算等措施使得本集團期內的負債比率與去年年末相比有較大幅度的下降。

# 管理層討論及分析

## **借款及本集團資產抵押**

於2015年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣3,964百萬元(2014年12月31日：約人民幣7,774百萬元)及合共約人民幣9,513百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,768百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,408百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,123百萬元)將於一年內償還、約人民幣2,468百萬元(2014年12月31日：約人民幣2,795百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣88百萬元(2014年12月31日：約人民幣856百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,004百萬元(2014年12月31日：約人民幣746百萬元)將於一年內償還及約人民幣8,508百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,022百萬元)將於一年後償還。

於2015年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

## **匯兌風險**

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、借款、可贖回股份、融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於2015年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## **承諾**

於2015年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣3,867百萬元(2014年：人民幣4,487百萬元)的款項。

## **或然負債**

截至2015年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣6,442百萬元(2014年：約人民幣4,778百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2015年12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

## 僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約12,141名僱員(2014年12月31日：約5,990名僱員)。截至2015年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約為人民幣629百萬元(2014年：約人民幣430百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。截至2015年12月31日，共授出142,660,000份購股權。截至2015年12月31日，共有19,325,000份購股權失效(2014年：7,115,800份)，3,721,000份購股權獲行使(2014年：124,200份)。於2015年12月31日，共有85,944,000份購股權尚未行使。





拉薩花樣世界奧特萊斯

## 業務回顧

### 房地產開發

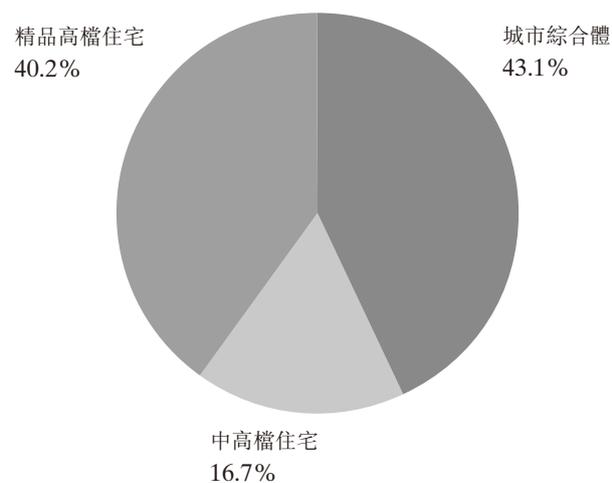
#### 合同銷售期項目發展

2015年房地產市場面對的政策環境相對寬鬆，整體以庫存促銷售為主基調；宏觀經濟方面，在積極的財政政策和穩健的貨幣政策下，經濟增速逐步企穩，但下行壓力依然存在；同時，穩健的貨幣政策維持市場資金合理充裕，企業融資成本下降，金融環境相對較好。在相對寬鬆的政策推動下，2015年市場整體回暖明顯，尤其是一線城市房價上漲較快，二、三線城市在高庫存壓力下，價格缺乏上漲動力而量升價跌；隨著庫存進一步降低，價格跌幅逐漸收窄、企穩。

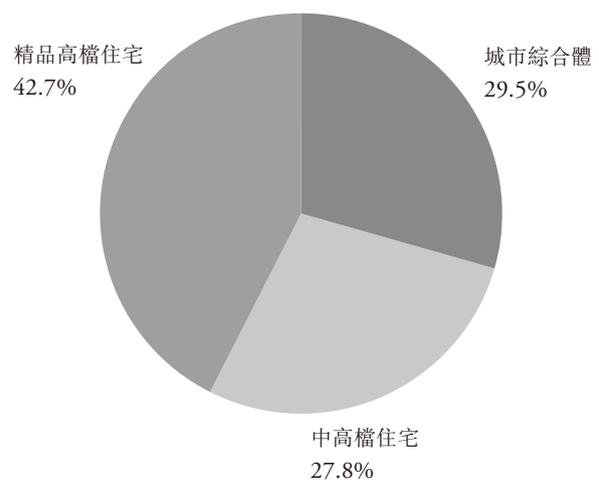
結合市場環境的變化，本集團隨行就市，快速反應，制定針對性的銷售策略。上半年，堅持穩健審慎的經營策略，在保證現金流、資金安全的情況下，穩步推進銷售，逐步增加銷售業績，培養團隊信心。下半年市場加速回暖，迅速抓住機遇，加大銷售力度，快速實現銷售突破，成功實現全年目標的達成。除此之外，在四季度銷售勢頭良好的情況下，準確把握市場漲價契機，在重點城市根據項目銷售情況嘗試提價銷售策略，提升本集團銷售利潤。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣11,272.21百萬元，合同銷售面積1,289,423平方米。其中，人民幣4,858.62百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約43.1%；人民幣4,526.76百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約40.2%。

不同產品類型的合同銷售額佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比



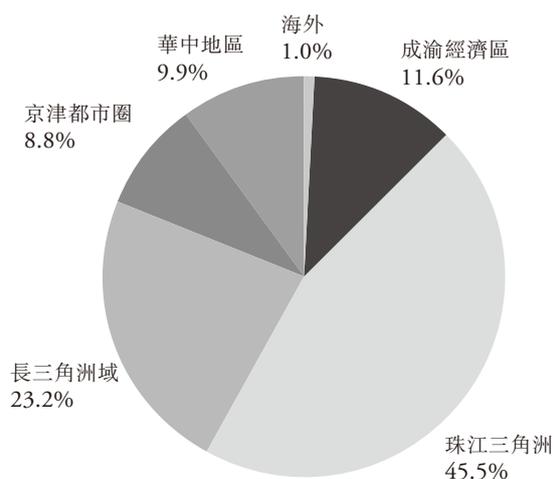
# 管理層討論及分析

2015年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

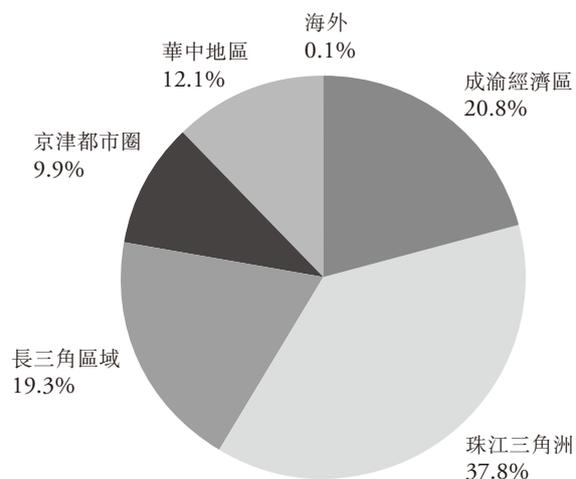
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,858.62	43.1	380,698.67	29.5
中高檔住宅	1,886.83	16.7	358,830.26	27.8
精品高檔住宅	4,526.76	40.2	549,894.08	42.7
<b>合計</b>	<b>11,272.21</b>	<b>100.0</b>	<b>1,289,423.01</b>	<b>100.0</b>

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等13個城市，以及來自於武漢花郡、蘇州喜年、天津美年、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等39個項目，相對於去年，本集團以武漢為中心的華中區域和以天津為中心的華北區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，此外，深圳、廣州等一線城市項目增加，業務增長較大，集團地產業務在一、二線城市佈局更加完善。

2015年六大區域合同銷售金額分佈



2015年六大區域合同銷售面積分佈



2015年六大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
成渝經濟區	1,311.32	11.6	267,657.82	20.8
珠江三角洲	5,123.11	45.5	487,037.03	37.8
長三角區域	2,614.60	23.2	249,474.68	19.3
京津都市圈	993.08	8.8	127,799.03	9.9
華中地區	1,120.11	9.9	156,407.44	12.1
海外	109.99	1.0	1,047.00	0.1
合計	11,272.21	100.0	1,289,423.01	100.0

## 成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，加上成都系統的交通發展規則，進一步帶動成都成為現代服務業、高新技術產業等戰略經濟區。本集團2001年初進入成都，經過超過14年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。2015年本集團也在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約267,657.82平方米(「平方米」)，實現合同銷售金額約人民幣1,311.32百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的20.8%和11.6%。

截至2015年12月31日，本集團在成渝地區有六個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約917,391平方米，可供銷售面積約753,323平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有三個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積(「總建築面積」)約1,206,922平方米。

## 珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是本集團花開中國的發祥地。本集團加快桂林市場業務發展，並不斷增強在廣深地區的業務儲備和項目新增。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約487,037.03平方米，實現合同銷售金額約人民幣5,123.11百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的37.8%和45.5%。

截至2015年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有十二個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,350,414平方米，預計可銷售面積約為1,015,565平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,774,589平方米。

## 管理層討論及分析

### 京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，本集團在現有項目的基礎上積極拓展產業項目作為地產轉型在一線城市的核心方向。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約127,799.03平方米，合同銷售額約人民幣993.08百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的9.9%和8.8%。

截至2015年12月31日，本集團在京津都市圈擁有三個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約118,961平方米，預計可銷售面積約為81,371平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約576,779平方米。

### 長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。報告期內，集團住宅產業化項目蘇州別樣城項目成功交付，完成住宅產業化模式項目的銷售。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積249,474.68平方米，合同銷售額約人民幣2,614.60百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的19.3%和23.2%。

截至2015年12月31日，本集團在長三角區域擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約677,580平方米，預計可銷售面積約為422,711平方米；擁有兩個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約112,240平方米。



## 華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，是中國工農業的心臟和交通中心，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義。報告期內，本集團在武漢市場知名度不斷提升，業務發展基礎進一步夯實。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積156,407.44平方米，合同銷售額約人民幣1,120.11百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的12.1%和9.9%。

截至2015年12月31日，本集團在武漢市擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約255,318平方米，預計可銷售面積約為220,805平方米。

## 海外

新加坡是亞洲美元中心之一，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，作為本集團進軍海外房地產市場的第一站，對本集團邁向國際化發展有著重要的戰略意義。

報告期內，本集團在海外市場實現合同銷售面積1,047.00平方米，合同銷售額約人民幣109.99百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.1%和1.0%。

截至2015年12月31日，本集團在海外擁有一個在建項目，合計規劃總建築面積約22,904平方米，預計可銷售面積約為11,551平方米。

## 新開工項目

報告期內，本集團共有8個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為803,883平方米。

2015年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>長三角區域</b>						
1	南京喜年廣場2期	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	2018年	60%	116,862
2	蘇州太湖天城3#地	蘇州市太湖國家旅遊 渡假區	住宅	2017年	100%	10,700
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都龍年中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	2016年	100%	171,234

## 管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>珠江三角洲</b>						
1	廣州江山薈幼稚園	東莞市黃江鎮	配套	2016年	100%	4,270
2	惠州康城四季3期	惠州市惠南路	住宅及商業	2017年	100%	200,163
<b>華中區域</b>						
1	武漢花郡3期A地塊	武漢市洪山區	住宅	2017年	100%	68,458
2	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區金銀湖生態園	住宅	2017年	100%	186,860
<b>京津都市圈</b>						
1	天津花郡5期	天津市武清區	住宅用地	2016年	100%	45,336
合計						803,883

## 竣工項目

報告期內，本集團共有19個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,837,388平方米。

2015年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	本公司持有面積 (平方米)
<b>長三角區域</b>						
1	寧波花郡1期	112,223	78,007	3,303	74,704	-
2	寧波花郡2期	97,503	69,530	124	69,406	-
3	無錫花郡	89,033	45,407	776	44,631	-
4	蘇州太湖天城4#地2.1期	8,808	8,808	1,422	7,386	-
5	蘇州別樣城2期	129,080	105,410	532	104,878	-
<b>珠江三角洲</b>						
1	惠州康城四季二期9-12#樓	42,191	41,007	-	41,007	-
2	惠州別樣城四期	156,095	129,716	1,962	127,754	-
3	深圳龍年大廈	38,566	28,957	641	28,316	-
4	東莞江山薈	34,288	14,208	3,100	11,108	-
5	江山花園商業1#	1,387	1,387	1,387		-
6	桂林麓湖春曉(1#、2#、3#、5#)	99,295	99,295	20,890	78,405	-
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都龍年中心2.1期	161,681	128,060	32,984	95,076	-
2	成都美年2.1期	64,077	31,786	22,789	8,997	-
3	成都大溪谷2.2期	26,231	26,231	2,616	23,615	-
4	成都花樣城5期	367,733	282,634	285,319	285,319	-
<b>華中區域</b>						
1	武漢花郡1期	89,259	68,313	-	68,313	-
2	武漢花郡2期	99,937	73,729	2,418	71,311	-
3	武漢花樣城1期	147,825	117,743	28,672	89,071	-
<b>京津都市圈</b>						
1	天津花郡4期	72,177	43,394	-	43,394	-
合計		1,837,256	1,393,622	408,935	1,272,691	-

# 管理層討論及分析

## 在建項目

截至2015年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有28個，合計規劃總建築面積3,342,569平方米，規劃總可售面積2,526,922平方米，其中累計實現簽約面積730,397平方米。

2015年12月31日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
<b>深圳</b>								
1	安博2期	深圳市龍崗區	工業用地	61%	2016年	85,428	65,109	工業廠房
2	樂年廣場(華創)	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	60%	2016年	127,123	86,344	工業廠房
<b>惠州</b>								
1	惠州TCL康城四季1期1-2#樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	31,505	31,047	中高檔住宅
2	康城四季1期8#	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	33,254	32,565	中高檔住宅
3	康城四季2期15-16#樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	16#樓：2016年 15#樓：2018年	40,139	34,657	中高檔住宅
4	惠州康城四季3期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2017年	200,163	137,207	中高檔住宅
<b>東莞</b>								
1	廣州江山薈幼稚園	東莞市黃江鎮	配套	100%	2016年	4,270	4,270	教育配套
<b>桂林</b>								
1	桂林花樣城3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	3期：2016年	298,619	238,383	城市綜合體
2	桂林麓湖國際北岸B區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1、8#：2016年 2、3#：2017年 其它：2018年	243,210	206,571	精品高檔住宅
3	桂林麓湖國際社區C2區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	3#：2016年 5、6#：2017年	149,670	93,882	精品高檔住宅
4	桂林麓湖春曉D區剩餘配套	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	17,326	17,326	精品高檔住宅
5	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1、2#：2016年 3#：2018年	119,709	89,800	精品高檔住宅

# 管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
<b>成都</b>								
1	美年廣場2期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2.2期B棟： 2016年 2.2期其餘樓棟及 2.3期：待定	482,759	393,490	城市綜合體
2	龍年國際中心1.2期、1.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	待定	74,776	56,592	城市綜合體
3	龍年國際中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2016年	171,234	114,619	城市綜合體
4	大溪谷福朋酒店	成都市蒲江縣	酒店	100%	2016年	33,700	33,700	酒店
5	大溪谷12-1	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	2016年	3,497	3,497	精品高檔住宅
6	成都郫縣項目	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	151,425	151,425	精品高檔住宅
<b>天津</b>								
1	花郡1.3期配套	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花鄉1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	16,479	10,248	精品高檔住宅
3	美年廣場	天津市河西區	寫字樓	100%	2016年	99,803	68,444	城市綜合體
<b>蘇州</b>								
1	蘇州太湖天城3#地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2017年	10,700	10,124	精品高檔住宅
2	天城4#地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2.2期：2016年 2.3期：2016年	20,034	13,008	精品高檔住宅
3	喜年廣場	蘇州商新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	330,589	198,743	城市綜合體

## 管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
<b>南京</b>								
1	喜年廣場	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	60%	2017年	316,257	200,836	城市綜合體
<b>武漢</b>								
1	花郡3期	武漢市洪山區	住宅及商業	100%	2017年	68,458	54,217	精品高檔住宅
2	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區金銀湖生態園	住宅	100%	2017年	186,860	166,588	中高檔住宅
<b>新加坡</b>								
1	花郡	新加坡諾維娜區	住宅及商業	90%	2016年	22,904	11,551	精品高檔住宅
合計						3,342,569	2,526,922	

### 待建項目

截至2015年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積約為3,670,530平方米。

下表載列截至2015年12月31日本集團在六大區域處於待建階段的項目或項目分期明細。

	平方米	%
珠江三角洲	1,774,589	48.3%
成渝經濟區	1,206,922	32.9%
長三角區域	112,240	3.1%
京津都市圈	576,779	15.7%
華中	—	—
海外	—	—
<b>合計</b>	<b>3,670,530</b>	<b>100%</b>

截至2015年12月31日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>深圳</b>					
1	興華工業項目	深圳市蛇口區	商業及金融用地	61%	40,000
小計					40,000
<b>惠州</b>					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	256,526
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	159,387
小計					415,913
<b>蘇州</b>					
1	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖國家旅遊渡假區	住宅及商業	100%	108,500
小計					108,500
<b>無錫</b>					
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	3,740
小計					3,740
<b>桂林</b>					
1	龍湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,318,676
小計					1,318,676

## 管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>成都</b>					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	397,204
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	727,088
3	成都龍年國際中心2.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	82,630
小計					<b>1,206,922</b>
<b>北京</b>					
1	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室及停車場	100%	94,984
小計					<b>94,984</b>
<b>天津</b>					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	52,755
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	260,700
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
小計					<b>481,794</b>
合計					<b>3,670,530</b>

## 土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2015年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約15.91百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為8.90百萬平方米。

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	框架協議項目 (平方米)	總規劃土地儲備 建築面積 (平方米)	比例
<b>成渝經濟區</b>				<b>5,130,995</b>	<b>32.2%</b>
成都	917,391	1,206,922	2,916,682	5,040,995	
昆明			90,000	90,000	
<b>珠江三角洲</b>				<b>8,138,054</b>	<b>51.1%</b>
深圳	212,550	40,000	2,223,050	2,475,601	
惠州	305,060	415,913	2,790,000	3,510,973	
東莞	4,270			4,270	
桂林	828,534	1,318,676		2,147,210	
<b>京津都市圈</b>				<b>695,740</b>	<b>4.4%</b>
北京		94,984		94,984	
天津	118,961	481,794		600,755	
<b>長三角區域</b>				<b>1,092,170</b>	<b>6.9%</b>
蘇州	361,323	108,500	56,254	526,077	
無錫		3,740		3,740	
上海			4,818	4,818	
南京	316,257		241,278	557,535	
<b>華中區域</b>				<b>831,318</b>	<b>5.2%</b>
武漢	255,318		576,000	831,318	
<b>海外</b>				<b>22,904</b>	<b>0.1%</b>
新加坡	22,904			22,904	
<b>合計</b>	<b>3,342,569</b>	<b>3,670,530</b>	<b>8,898,082</b>	<b>15,911,180</b>	<b>100.0%</b>

# 管理層討論及分析

## 彩生活集團

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。本集團旗下彩生活繼續通過接收全權委託以及收購方式擴張管理面積。截止2015年12月31日，彩生活集團總共簽約管理面積3.22億平方米，服務社區2,001個。目前彩生活集團在管項目覆蓋了包括北京、天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口、重慶等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州、湛江等珠三角城市，共計覆蓋中國165個城市及新加坡，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。目前，彩生活集團已經發展為包括17家國家一級資質物業企業、35家國家二級資質物業企業的大型社區服務集團。

在經營規模快速擴張的同時，彩生活社區服務的品牌影響力也得以進一步強化。2015年6月中國指數研究院授予彩生活「2014居住物業社區服務面積全球最大」稱號。與此同時，中國指數

研究院發佈2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中彩生活名列第六，較2014年提升一位，說明彩生活在保持規模快速擴張的同時，也保障了客戶滿意度的改善，為增值業務的開展奠定基礎。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳的住戶體驗，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與運營。2015年上半年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，項目在經營方案、預算制度、智慧設備、施工驗收、APP註冊以及生態圈垂直應用(包括但不限於E維修、E租房、E理財、微商圈)等方面取得提升。2015年10月，彩生活進一步完成3.0模式的升級，主要實現組織全面專業化、產品化，利用ICE系統和運營中心協同辦公，打造一個高效專業的社區服務體系。同時，3.0模式全面加大入口與場景設計與研究，便於客戶接入彩之雲APP，並有效增強客戶粘性，從使用者需求和高效支撐等多個層面來打造社區互聯網生態圈。2015年彩生活集團共完成432個社區的硬體升級改造，累計改造社區數量達到842個，於全部在管社區數量中佔比42.1%。

2015年彩生活線上平台方面也取得較大的發展，除繳納物業費、服務投訴等剛性功能外，還加入了「掃一掃」開社區大門等使用頻率更高的功能。上述舉措有利於增加社區業主與彩生活的互動和聯繫，強化業主對彩之雲的粘性，進一步提升彩生活對社區入口、社區場景的探索與構建能力，有利於線上和線下業務進行無縫整合。截止2015年12月31日，彩之雲的註冊用戶數增至200.3萬，當中活躍用戶數為85.8萬，各自較2014年末增加100.3%及114.5%。與彩生活合作的協力廠商垂直應用平台E師傅的日單量已經超過6,000單；E理財的日單量已經超過4,000單，累計投資總額達到人民幣5.33億元，良好的經營資料顯示彩生活生態圈的構建已經初具雛形。

除主營業務取得突出發展外，彩生活更是將符合其長遠戰略的人才引進作為工作的重心。彩生活認為社區生態圈平台的搭建，關鍵在於三個層面：底層IT系統架構的搭建，線上平台的運營能力以及線下社區的服務品質。因此針對上述三方面人才需求，2015年彩生活引進前思科大中華區金融行業首席架構師張其亮，現為彩生活研究院首席科學家，並負責開展未來物業發展、轉型及升級等相關研究工作；前阿里巴巴集團產品及運營總監鄭家斌，現負責彩生活社區平台中心工作；前海底撈集團運營總監付國君，現負責彩生活的城市事業部、社區項目運營管理工作。各個領域的業界精英將共同助力彩生活的未來發展。

另一方面，2015年6月30日彩生活正式推出彩生活住宅銷售模式，並將彩生活住宅作為未來發展的戰略產品在全國範圍內推進。彩生活住宅一方面可以幫助房地產開發商加快去化速度，另一方面也可以降低購房人的購房門檻。作為彩生活住宅的核心設計者，彩生活則可以通過該模式加快服務面積的擴張，並且更加高效的組織未來社區業主的各類需求，進而大幅提升住戶的線上活躍度和粘性。

## 金融集團

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊。自2013年啟動以來，依託本集團強大的社區服務運營平台，利用創新性的互聯網金融模式，並通過互聯網金融平台、保險經紀、小額貸款、融資租賃以及保理等多元化的金融佈局在社區提供場景化、便利性的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」的發展新路徑。

「錢生花」互聯網金融平台，由原「合和年線上」於2015年更名，已全面覆蓋電腦PC端和手機應用端等主流線上管道。2015年，該平台在依託中國最大的社區運營服務商彩生活的基礎上，進一步拓展集團旗下的美易家、解放區等新管道，全面整合資源，實現新增社區註冊用戶近40萬人，新增投資金額近人民幣6億元，平台資產優質程度遠超行業平均水準。2016年，錢生花將繼續深耕社區，力爭成為全國最大的社區金融服務平台。

## 管理層討論及分析

「中安信」保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作。2016年，將圍繞「社區保險」模式落地，開發「社區+保險」產品，線上與線下聯動，通過產品創新、服務創新、模式創新，不斷豐富花樣年「社區運營服務生態圈」，持續優化和提升使用者體驗，致力於成為客戶首選的社區保險服務商。

本集團的小額貸款以及融資租賃業務穩健經營，持續在全國範圍開展業務，為集團提供優質資產。小貸於2015年正式接入人行徵信系統，成為業內少數接入人行徵信的小貸公司，大力提升公司市場競爭力。融資租賃業務則堅持發展社區租賃特色，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，在行業整體風險上行的環境下保持良好資產品質，年內多家合作夥伴成功登陸資本市場，品牌聲譽進一步得到提升。

未來，社區金融板塊將繼續圍繞創新型社區金融線上和線下結合（「O2O」）服務平台，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理有溫度的連接者。

### 美易家

深圳市花樣年國際物業管理服務有限公司作為花樣年旗下一體兩翼的一部分，成立於2010年10月，註冊資本人民幣2,500萬元。公司是一家物業綜合化服務解決方案提供商，主要為城市綜合體、寫字樓、度假式物業等提供物業管理和物業經營服務，同時不斷拓展資產運營服務業務，為產權所有人及物業使用者提供資產託管服務及其他增值服務。

2015年，公司更名為深圳市美易家商務服務集團有限公司（「美易家」，連同其附屬公司稱為「美易家商務服務集團」），通過花樣年集團孵化，於2015年12月9日在新三板掛牌上市，證券代碼834669。公司結合自身戰略佈局與客戶需求，新增管理面積561萬平方米，城市項目遍佈全國21個城市，獲取優質的物業管理項目，實現物業管理業務收入和利潤的快速發展，使之成為公司開展資產運營業務的重要基石。

2015年間，美易家商務服務集團設立了商務旅遊、資產管理及商務社區服務三個事業部，從資產管理、社區經營、旅遊短租三個方面實現資產的保值、增值。公司通過對牛田機電運行模式調整，實現了其管理層與作業層的分離，使設備管理更加專業化，從而達成了規模管理效益。公司還進行資產管理運營線上應用開發，從線下到線上為客戶提供更優質資產運營管理服務。

2016年，美易家商務服務集團憑藉高端的服務品質，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目佈局，實現管理規模和效益快速增長。本公司通過物業管理+新業務的落地，落實物聯網技術和互聯網技術在物業管理活動中的實際應用，提高物業管理的專業化、智慧化和自動化，以期降低管理成本，提升客戶體驗，為客戶提供更優質的服務，使美易家商務服務集團發展成為中國領先的商務社區資產服務運營商。

## 商業管理

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合17年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之全資附屬公司花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）在報告期內成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作，並兼顧集團體系外商業項目的業務代理、顧問諮詢、委託經營管理等輕資產業務輸出工作。

由花樣年商業管理開發運營的南京花生唐，於2014年9月28日成功開業，現已進入成熟運營期，2015年累計實現營收逾人民幣1,500萬，開業率逾90%，入駐品牌持續優化升級。南京花生唐現已成為當地集娛樂、休閒、文化、生活配套為一體知名社區商業綜合體。花樣年商業管理開發運營的桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2015年累計實現營收近人民幣1,000萬；桂林花生唐聚集了眾多國內外知名品牌入駐，大多數品牌乃首次進入桂林市場，購物中心業態豐滿，現已成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業標杆。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目主力店、次主力店已全面達成入駐意向，各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

# 管理層討論及分析

2015年花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，現已基本完成華東、華南、華中、華北、西南等五大區域的全國佈局，已累計管理輸出項目數量達十一個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、廣東等省份。同時「花生唐」、「紅唐」、「花樣世界奧特萊斯」等商業品牌的市場價值進一步突現，商業品牌輸出與授權冠名實現業主方與管理方的雙贏。隨著輕資產轉型的邁進步伐，花樣年商業管理將在未來為遍佈全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。本集團相信花樣年商業管理將來會取得穩定及持續增長的回報。

## 大文旅集團

2014年，花樣年文旅集團初具規模，業務涵蓋酒店、高爾夫、城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程諮詢等。2015年，文旅集團再次利劍出鞘，傳承「互聯網+社區」的概念，繼續走輕資產發展道路，放眼國內外市場，致力於進行文化旅遊資源的沉澱和昇華。

2015年，文旅集團海外事業部先後接手運營美國373 U Hotel、台北有園飯店，一舉打開有園品牌海外知名度，強勢開展海外酒店市場。其旗下酒店品牌根據自身特色，有效定位市場：有園酒店重點推廣「藝術+」活動，多次活動成功提升酒店藝術氛圍及形象，並加強客戶連結，成為地區的龍頭酒店。個園酒店主攻養生及銀髮市場，致力於打造養生酒店的定位。高端酒店主要承接國際賽事及大型發佈會。同年，涇川花樣年美年文

化城項目隆重開工，一個震動甘肅地塊的全國性養生、養老、禪修、休閒、度假的文化旅遊基地初見藍圖。在旅遊衍生產品上，螢火蟲基地已成功孵化第一及第二代螢火蟲幼蟲，開啟萌寵樂園的孵化時代。上海協和球場與當地教委合作，走進校園，積極開展高爾夫賽事活動和培訓，寓教於樂，經濟及社會效應雙豐收。七二唐俱樂部針以「定制旅程」為核心服務，結合互聯網思維進行會籍產品創新，通過APP線上預定等服務功能，實現會籍權益增值。工程諮詢公司承接多類型項目，創新思維，跨區域(深港兩地)選型、訂購項目產品及藝術把控，獨立完成項目施工管理及驗收。2015年12月，本集團全資收購香港星晨旅遊有限公司(「星晨旅遊」)，基於全球最大社區服務運營平台之上的社區文化旅遊產業鏈被瞬間打通。

2016年，「酒店」+「旅遊」將成為本集團全資附屬公司花樣年文化旅遊公司(「花樣年文旅」，連同其附屬公司稱為「花樣年文旅集團」)的核心，努力打通社區旅遊的業務。同時，花樣年文旅集團還將積極探索文旅商業新模式，通過借助星晨團隊的經驗和強大業務後盾，借助海外旅遊為社區客戶提供服務。新的一年，花樣年文旅集團將致力於成為中國首家社區海外遊企業。

## 福泰年

2015年，本集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司（「福泰年」）深化研究老年消費行為和核心養老產品與服務，初步建立並形成屬於福泰年的會員體系，會員人數不斷增加。福泰年響應政府「9073」計劃號召，繼續深耕居家養服務領域，初步形成健康管理、生活照護、精神文化、老年金融四大養老服務模組，60餘項服務內容，深度服務長者。在機構拓展方面，福泰年以成都、南京為根據地，繼續推行機構養老、居家養老、社區養老和子悅大學結合的「三維一體」的養老體系，日前擁有一家中高端養老公寓、3家日照中心和5個居家服務站。各個網站以優質的服務和持續的行銷活動，在當地社區取得了良好的口碑。2015年，福泰年通過老年助餐、康復理療、老年大學、老人旅遊等服務和產品，已經超過1萬老年人的服務諮詢並建立老人信息檔案。

2016年，福泰年以老年助餐為突破口，為老人提供低價格、高品質的老年營養餐，同老人建立服務粘度，以健康管理為增值服務，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大資料平台，力爭實現老年人群全覆蓋。在2015年老人信息檔案的基礎上，為老人建立健康檔案，增加服務粘度，輻射老年的各個階段，並給予自身需求相匹配的服務，完善產品服務體系，樹立健康管理示範區。在機構運營方面，福泰年以政府採購為基礎，積極參與政府採購居家服務項目，在滿足人員正常工作情況下，大力開展居家上門服務模式和標準的探索，提升服務品質，強化服務技能。在產品線和服務方面，福泰年基於對市場的深耕細作，聚焦目標人群消費需求，進行市場細分，制定行銷規劃，通過老人旅遊、居家上門服務、健康管理和康復理療以及老年興趣班等業務的開展，完善產品線的同時，提高自身的造血功能，逐步走向面向市場，成為服務公眾、追求品質、美譽度高的養老服務品牌，2016年計劃實現福泰年老人會員3萬，營業額突破人民幣1,000萬元的目標。

## 教育產業

2015年，本集團教育產業進入創新與發展的一年。教育產業為本集團基於其長遠發展規劃與四大社區+四大應用的戰略佈局，為滿足業務快速發展的需求而著力打造的新型產業平台。教育產業將圍繞家庭為中心，整合本集團、彩生活、美易家、桂林市合和年小額貸款有限責任公司（「合和年」）等內部資源及外部教育、商業、社區資源，打造新型的現代教育服務平台及兒童成長體驗平台，為家庭提供高標準、高品質的服務型人才，以及為社區家庭兒童成長創造獨特體驗成長環境。

## 管理層討論及分析

2015年上半年，本集團教育產業進行了職業教育、社區教育、海外教育的多方面探索：初涉海外留學項目，積極探索海外留學模式；啟動社區服務精英訓練營項目，為企業內部培養與輸入現代服務型人才；完成服務人員體系課程體系設計，並在集團內部、外部運作，通過線上、線下等方式開展人員培訓，取得理想效果。2015年下半年，本集團教育產業最終確立了以職業教育、社區教育雙線並行的運營模式，打造社區兒童成長體驗空間及社區服務培訓中心；教育產業正式完成了教育資質申請審批，標誌著教育產業將全面進軍現代服務型人才培訓市場、活化社區家庭。2015年年底，教育產業社區教育商業模式確立完成，並投入運作，正式開啟社區教育新篇章。

未來三年，本集團的教育產業將圍繞深圳、東莞、成都、南京、上海等城市拓展社區教育和職業教育，快速複製與擴大規模，通過品牌建設與高品質產品服務，為社區家庭提供快捷、便利、優質的教育解決方案，為社會、企業、家庭、個人的良性發展創造價值。



# 董事履歷

## 執行董事

**潘軍先生**，45歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及本集團多家子公司的董事，包括彩生活的非執行董事。加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

**曾寶寶小姐**，本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

**林錦堂先生**，47歲，本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入本集團，負責本集團財務管理部、投資者關係部、資金計劃部，同時分管香港公司，並為彩生活的非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理

學士學位。彼於專業核數方面積累逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、併購及海外融資方面擁有豐富經驗。林先生目前為天馬娛樂控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。於加入本集團前，林先生曾出任中國奧園地產股份有限公司(該公司於聯交所主板上市)的執行董事、首席財務官兼公司秘書職務逾3年。林先生自2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的首席財務官兼公司秘書及合資格會計師職務。彼於2010年11月至2014年3月擔任盛源控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

**周錦泉先生**，49歲，本公司執行董事，本公司全資附屬公司深圳市前海花樣年社區金融集團有限公司首席執行官。周先生於2013年1月加盟本集團，目前負責社區金融業務發展和管理。加入本集團前，彼於2011年至2013年於珠海華潤銀行總行擔任總行副行長，2008年至2011年於廣西北灣銀行擔任總行副行長，2004年至2008年於國信證券擔任總裁助理，2001年至2004年於國元證券國際部擔任總經理，1994年至2001年於工商銀行深圳分行歷任國際部副總經理、營業部總經理、機構部總經理，1992年至1994年於廣東省政府辦公廳國際經濟技術研究所擔任科員，1989年至1990年於工商銀行北京分行海澱分理處擔任職員。周先生於1989年取得中國人民大學國際金融學士學位，1992年取得中國人民大學國際金融碩士學位。

## 非執行董事

**李東生先生**，58歲，本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在信息技術領域有逾19年經驗。李先生現為TCL集團股份有限公司董事長兼首席執行官，以及TCL多媒體科技控股有限公司（「TCL多媒體」）及TCL通訊科技控股有限公司（「TCL通訊」）之主席，TCL多媒體及TCL通訊均在聯交所上市，各公司皆從事電子消費品生產業務。彼亦為騰訊控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事以及Legrand（一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司）之獨立董事。

**袁浩東先生**，43歲，本公司非執行董事。彼於2000年12月畢業於華中科技大學，取得工商管理碩士學位，在財務管理、企業融資及並購領域有超過11年工作經驗。於2000年加盟TCL集團股份有限公司，袁先生出任戰略發展部高級經理，於2002年至2009年間為TCL集團股份有限公司多間附屬公司的財務經理及戰略投資中心的副總經理，總體負責策劃及進行重組及並購活動。2012年起，彼出任TCL集團股份有限公司的投資銀行部總經理。彼總體負責建設資本平台、實施資本融資戰略、進行投資以及資產收購及出售事宜。於2009年，袁先生亦出任深圳市華星光電技術有限公司的首席財務官。

## 獨立非執行董事

**何敏先生**，47歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生現為一家投資控股公司的董事總經理。此前，自2011年12月起至2014年5月，何先生一直擔任以成都為基地的私募股權投資基金的執行合夥人代表。何先生於2010年1月至2013年12月任職於一間以香港為基地的私募基金管理公司及於1997年8月至2009年10月任里昂證券亞太恒富資本的中國增長及發展基金董事總經理兼主管。何先生於2006年12月至2009年10月及2008年9月至2009年10月分別於飛毛腿集團有限公司及上海棟華石油化工股份有限公司出任獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司為聯交所主板上市公司。何先生自2013年12月起一直為福壽園國際集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）的獨立非執行董事及審核委員會主席。此外，何先生自2012年2月起擔任深圳交易所創業板上市之四方精創資訊有限公司的獨立非執行董事、自2015年7月起擔任中國消防企業集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）的獨立非執行董事，和自2015年9月始任深圳市大象聯合空間建設股份有限公司之董事，該公司即將於全國中小企業股份轉讓系統上掛牌。何先生於私募基金投資及金融領域方面積累逾18年工作經驗。

何先生獲清華大學頒授EMBA學位及倫敦商學院頒授金融學碩士學位。彼亦為特許財務分析師及註冊會計師。

## 董事履歷

**黃明先生**，51歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，彼亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。彼於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。自2007年及2008年以來，黃先生分別於中國石油天然氣集團年金理事會擔任非執行董事及紐約交易所上市公司英利綠色能源控股有限公司擔任非執行董事。彼亦於2011年獲得一間在紐約交易所上市公司奇虎360科技有限公司委任為獨立董事。黃先生現任京東商城集團、國信證券有限公司及德邦證券有限公司的非執行董事。彼亦分別擔任康哲藥業控股有限公司及萬洲國際有限公司的獨立非執行董事，兩公司均於聯交所主板上市。

**廖建文博士**，48歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國(「中國」)擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新

與創業管理實踐教授。此前，廖博士於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，彼亦曾擔任香港科技大學的客席教授。廖博士於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學(前稱東北工學院)頒發產業工程學士學位。廖博士現為彩生活、361度國際有限公司及中國蒙牛乳業有限公司的獨立非執行董事，公司於聯交所主板上市。此外，他還擔任紐約交易所上市的奇虎360的獨立非執行董事。

**王沛詩女士**，**太平紳士**，55歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，王女士擔任消費品安全上訴委員會主席、僱員補償援助基金管理局主席、香港大學校董會會員、保護證人覆核委員會小組委員、財務彙報檢討委員團成員及香港大律師公會海外大律師資格認許委員會(民事)委員。彼畢業於香港大學，取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

**郭少牧先生**，50歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像傳感器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

## 高級管理層履歷

**李傳玉女士**，47歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管總裁辦公室和花樣年公益基金會、花樣年基金公司和新加坡公司。彼亦為本集團若干子公司的董事。李女士於2001年5月加入本集團，於2011年至2015年期間，彼擔任深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管管控中心，包括財務管理部、資金計劃部、成本控制部，同時分管發展中心、總承包公司(籌)。於2001年至2011年期間，彼曾擔任花樣年地產集團深圳公司財務總監、花樣年地產集團財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

**簡堅訓先生**，45歲，花樣年集團(中國)有限公司助理總裁，分管法律事務部、審計監察部，資產管理部和貿易公司(籌)、美國公司(籌)。簡先生於2014年3月加盟本集團，於2014年至2015年期間，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司法務長。加入本集團之前，彼於2013年至2014年任北京中銀律師事務所律師，2001年至2012年歷任寶來金融集團法務高專、副理、經理、協理、副總經理(合規總監、集團法務長)。簡先生於2013年取得對外經濟貿易大學法學博士學位，彼於1998年取得台灣淡江大學國際法碩士學位。

**鄧波先生**，47歲，花樣年集團(中國)有限公司助理總裁，分管戰略管理部、人力資源部、信息部、大數據中心和日本公司。鄧先生於2010年4月加入本集團，擔任花樣年集團(中國)有限公司戰略管理部和投資管理部總經理。於2010年至2012年期間，彼擔任花樣年地產集團有限公司戰略管理部總經理，業務發展部副總經理和投資發展公司投資策劃總監。加入本集團之前，於1998年至2010年歷任泛海建設集團投資開發總監、經

理。於1995年至1998年分別就職於深圳鈞濠地產公司任設計主任和深圳南油工程公司任建築設計師。鄧先生於1995年取得湖南大學建築學碩士學位。

**劉宗保先生**，47歲，深圳市花樣年地產集團有限公司總裁。彼亦為本集團若干子公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年任深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年任深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業學士學位，目前在中歐國際工商學院EMBA就讀。

**唐學斌先生**，48歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事及於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責彩生活集團的營運及管理。彼亦出任彩生活集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾15年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位，於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

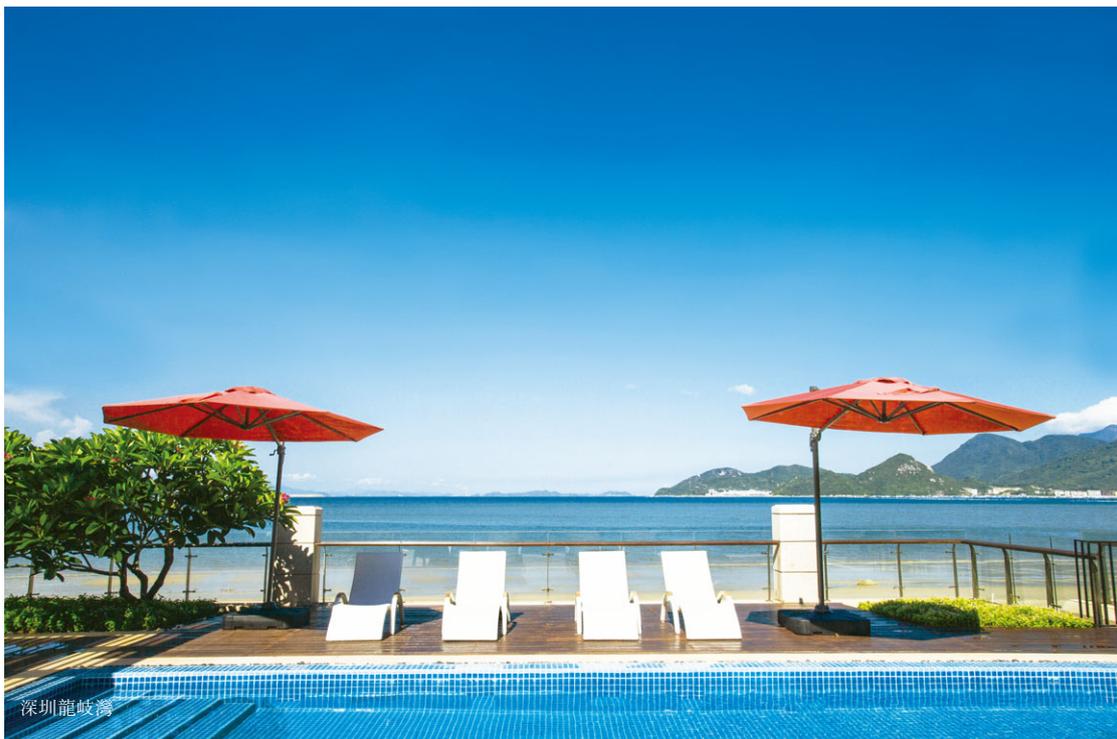
**陳湘明先生**，46歲，深圳市美易家商務服務集團有限公司總經理。陳先生於2012年7月加盟本集團，統管深圳市美易家商務服務集團有限公司。加入本集團之前，彼於2011年至2012年任深圳市抱樸物業服務有限公司總經理，2007年至2011年任深圳

市泰然物業管理服務有限公司總經理，2006年至2007年任深圳市卓越物業管理有限公司總經理，2002至2006年任深圳市花樣年物業管理有限公司副總經理。陳先生於1992年畢業於湖南大學衡陽分校安全工程專業。

**丘志東先生**，49歲，深圳花樣年商業管理有限公司總經理。丘先生於2013年6月加盟本集團，全面負責深圳花樣年商業管理有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2005年至2013年任深圳金光華實業集團副總裁，2003年至2005年任深圳市金光華商業有限公司董事總經理，1997年至2003年任深圳市現代友誼股份有限公司／深圳友誼城百貨有限公司總經理，1992年至1997年任中共深圳市委組織部幹部處、企業領導人員管理處副處長，1988年至1992年任中共潮州市委組織部幹

部科幹事，1988年任廣東省潮州高級中學教師。丘先生於2003年取得香港浸會大學工商企業管理碩士學位，於1988年取得廣東省韓山師範學院計算器學士學位。

**高飛先生**，42歲，深圳前海鄰里樂科技服務有限公司總經理。高先生於2013年12月加盟本集團，於2013年至2015年期間，彼任花樣年集團(中國)有限公司首席數據及信息官，分管鄰里樂公司、信息部。加入本集團之前，彼於2001年至2013年歷任金蝶軟件(中國)有限公司架構師，項目經理，部門經理，產品總監，總經理，助理總裁，1999年2001年任南昌大學講師。高先生於2007年取得北京大學光華管理學院企業管理碩士學位，彼於1999年取得南昌大學水利水電工程工學碩士學位。



# 董事會報告

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2015年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註54。

## 業績

本集團截至2015年12月31日止年度之業績載於第87頁之綜合全面收益表。

## 業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第19至25頁的主席報告、第26至31頁的財務回顧及第33至52頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第19頁至25頁的主席報告。此外，本年報的環境、社會及管治報告及企業管治報告中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部分。

## 股息分派

董事建議宣派每股5.00港仙之末期股息，股息將於2016年6月13日支付，派付予於2016年5月20日(星期五)登記為本公司股份持有人之所有人士。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2016年5月13日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之股東，本公司將於2016年5月9日(星期一)至2016年5月13日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2016年5月6日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之股東，本公司將於2016年5月19日(星期四)至2016年5月20日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2016年5月18日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註43。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 本公司之可供分派儲備

於2015年12月31日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣1,227,075,000元（2014年：人民幣2,052,744,000元），包括股份溢價人民幣2,220,190,000元及累計虧損人民幣973,115,000元。

## 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生(主席)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

周錦泉先生

非執行董事：

李東生先生

袁浩東先生

獨立非執行董事：

何敏先生

黃明先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

根據公司章程第84條，曾寶寶小姐、李東生先生、袁浩東先生及黃明先生將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於2015年11月25日另外重續三年。林錦堂先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2012年5月23日起生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。其服務合約已於2015年5月28日另外重續三年。周錦泉先生於2013年3月28日獲委任為執行董事。周先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2013年3月28日起生效。彼之服務合約已於2016年3月28日再重續三年。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

非執行董事各自獲委任之年期為三年，自2014年1月6日起生效。

何敏先生及黃明先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於2015年11月25日另外重續三年。廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2015年2月17日起生效。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償(一般法定賠償除外)之服務合約。

# 董事會報告

## 高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員(董事除外)於截至2015年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	69
1,000,001港元至2,000,000港元	28
2,000,001港元至3,000,000港元	7
3,000,001港元至4,000,000港元	2
4,000,000港元以上	1
	107

各董事於截至2015年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

## 董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2015年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行 普通股數目	於本公司相關 股份之權益	於2015年 12月31日 於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 實益擁有人	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	—	57.51%
		—	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	—	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	—	2,770,000 <sup>(2)</sup>	0.05%
何敏先生	實益擁有人	—	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%
黃明先生	實益擁有人	—	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 由Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日，有關董事獲授予根據計劃(定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節)可認購有關數目股份之購股權。

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 一 於2019年到期之本金總額300,000,000美元10.625%優先票據(「2019年美元票據」)

董事	權益性質	本公司持有之債權證金額	於2015年12月31日於2019年美元票據之權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	5,500,000美元 <sup>(2)</sup>	1.83%

附註：

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額300,000,000美元計算。
  - (2) Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之債權證中擁有權益。
- 一 於2020年到期之本金總額400,000,000美元10.75%優先票據(「2020年美元票據」)

董事	權益性質	本公司持有之債權證金額	於2015年12月31日於2020年美元票據之權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.10%

附註

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額400,000,000美元計算。

# 董事會報告

## (iii) 於相聯法團中之好倉

### A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2015年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 <sup>(1)</sup>	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 <sup>(2)</sup>	普通股	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

### B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2015年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	721,981,259 <sup>(1)</sup>	普通股	72.19%
潘軍先生	實益擁有人	1,075,440 <sup>(2)</sup>	普通股	0.11%
林錦堂先生	實益擁有人	330,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.03%
廖建文博士	實益擁有人	330,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.03%

附註：

- (1) 其包括(i)本公司持有之503,956,782股彩生活股份，本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.51%之權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%之權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有之彩生活股份中擁有權益；及(ii)根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)日期為2015年6月29日之一致行動協議，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司及Splendid Fortune各自被視為於對方擁有權益的彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶小姐亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的216,681,477股彩生活股份中擁有權益。
- (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2015年 12月31日 於關連法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 <sup>(1)</sup>	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文披露者外，於2015年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，其於2009年10月27日生效，旨在獎勵曾向本集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司的價值。計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為曾或將對本集團作出貢獻的本集團董事及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。計劃於接納日期後十年內有效，惟本公司於股東大會或董事會可提早終止計劃。

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行的股份總數為85,538,640股股份，佔本公司已發行股份總數的1.5%。

# 董事會報告

根據計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向本公司支付1港元代價。購股權可根據計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予日期之股份收市價 港元		購股權數目			於2015年12月31日之結餘	緊接行使前加權平均收市價	附註
			於2015年1月1日之結餘	年內授出	年內可行使 / 已行使	年內已註銷 / 失效				
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶實小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3)
王亮先生 (於2015年 6月30日辭任)	2011年8月29日	0.836	0.82	2,310,000	-	(471,240)	(1,838,760)	-	1.34	(1)、(4)
	2011年8月29日	0.836	0.82	1,500,000	-	(1,500,000)	-	-	1.34	(2)、(4)
	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	(166,200)	(2,603,800)	-	1.34	(3)、(4)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
許權先生(於2015年 2月17日辭任)	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	(800,000)	-	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	(800,000)	-	-	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	23,850,000	-	(273,360)	(3,875,000)	19,701,640	1.44	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	10,510,000	-	(1,025,000)	(105,000)	9,380,000	1.34	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	40,520,000	-	(285,600)	(9,302,400)	30,932,000	1.42	(3)
總計				108,990,000		(3,721,400)	(19,324,960)	85,943,640		

附註：

- (1) 購股權可於以下期間行使：
  - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
  - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
  - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (2) 購股權可於以下期間行使：
  - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
  - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
  - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (3) 購股權可於以下期間行使：
  - (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
  - (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
  - (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

# 董事會報告

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預

先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的股份總數為66,483,140股股份，佔彩生活已發行股份總數的6.6%。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生



深圳ICPARK

活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

以下摘要載列截至2015年12月31日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份 收市價 港元	購股權數目				截至2015年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
				截至2015年 1月1日之結餘	年內授出	年內可行使 /已行使	年內已註銷 /失效			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	103,500	-	-	103,500	-	(3)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	123,500	-	-	123,500	-	(3)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	-	128,800	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	338,500	-	-	-	338,500	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	123,500	-	-	123,500	-	(3)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
彩生活集團僱員、 彩生活一名已辭任 非執行董事及彩生活 附屬公司若干少數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	18,320,470	-	(119,000)	(773,460)	17,428,010	10.41	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	23,018,550	-	-	(2,507,200)	20,511,350	-	(2)及(4)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	23,569,500	-	(117,200)	23,452,300	-	(3)
總計				45,000,000	25,000,000	(119,000)	(3,397,860)	66,483,140		

# 董事會報告

附註：

- (1) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (2) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2017年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (3) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2018年4月30日)歸屬。有關購股權的行使期將於2025年4月29日屆滿。
- (4) 已授予李青先生(已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事)的150,000份購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。

## 購買、銷售或贖回本公司之股份

於截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及合營企業概無購買、贖回或銷售本公司之上市證券。

## 優先票據

於2015年5月28日，本公司發行2018年到期本金額200,000,000美元年息票率11.50%之優先票據(「200百萬美元優先票據」)，以為其若干現有債項再融資。有關發行200百萬美元優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2015年5月27日及28日之公告。

於2015年8月，本公司完成同意徵求(「同意徵求」)及取得(i) 2016年到期本金額人民幣1,000,000,000元年息率7.875%之優先票據(「2016年優先票據」)；(ii) 2017年到期本金額250,000,000美元年息率13.75%之優先票據(「2017年優先票據」)；(iii) 2018年到期本金額200,000,000美元年息率11.50%之優先票據(「2018年優先票據」)；(iv) 2019年到期本金額300,000,000美元年息率10.625%之優先票據(「2019年優先票據」)；及(v) 2020年到期本金額250,000,000美元年息率10.75%之優先票據(「2020年優先票據」)持有之必要同意，以就規管2016年優先票據、2017年優先票據、2018年優先票據、2019年優先票據及2020年優先票據之契約條款進行若干修訂，以令上述條款與規管2016年優先票據、2017年優先票據、2018年優先票據、2019年優先票據及2020年優先票據之契約條款相符，從而讓本公司在探尋商機時更具靈活性。同意徵求及其結果之進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年7月27日及8月18日之公告。

## 借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註39。

## 董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註52所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益之重大合約。

## 管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行重大合約。

## 主要股東

於2015年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

董事	權益性質	股份數目	於2015年12月31日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500	57.51%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	57.51%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,001,537,074 <sup>(2)</sup>	17.38%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,001,537,074 <sup>(2)</sup>	17.38%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2015年12月31日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有1,001,537,074股本公司股份，佔本公司17.38%股權。TCL集團股份有限公司全資擁有T.C.L.實業控股(香港)有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於T.C.L.實業控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2015年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

## 主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。

# 董事會報告

## 關連交易

於2015年12月9日，美易家、花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)、深圳市美利家投資合夥企業(有限合夥)(「美利家投資」)、深圳市前海盛峰通達股權投資有限公司(「前海盛峰」)及七名獨立認購人(「認購人」)訂立認購協議，據此，美易家已同意發行而花樣年中國、前海盛峰及認購人已同意認購合共5,150,752股美易家股份(透過以現金注資美易家)(「認購事項」)，相當於緊隨認購事項完成後美易家已發行股份總數約17.08%，總代價約為人民幣205.0百萬元。

於認購協議日期，由於(i)執行董事潘軍先生乃美利家投資的普通合夥人；及(ii)美易家由美利家投資擁有30%，美易家乃關連附屬公司，因此根據上市規則乃為花樣年的關連人士。因此，訂立認購協議根據上市規則第14A章構成花樣年的關連交易。

本公司已就本集團於截至2015年12月31日止年度訂立的關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

認購協議的詳情載於本公司日期為2015年12月9日的公告。

## 持續關連交易

本公司於截至2015年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。基於上述相關中國法律及法規的限制，彩生活集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公

司(「深圳市彩之雲網絡」)的股本權益。為令彩生活集團可繼續管理及經營深圳市彩之雲網絡的線上業務，並可享有自深圳市彩之雲網絡有關線上業務所產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)、深圳市彩之雲網絡、潘先生與唐先生於2014年6月16日訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書(統稱「架構合約」)，據此，彩生活集團有權享有深圳市彩之雲網絡自線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生之所有經濟利益(「合約安排」)。架構合約之初步年期為10年，可重續連續10年。彩生活正探索於海外經營社區租賃、銷售及其他服務業務的各項機遇，務求儘早於相關中國法規對外資經營增值電信業務的限制消除時，符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。有關架構合約的詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生(為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼非執行董事)及唐先生(為彩生活執行董事、行政總裁兼主要股東)分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司(透過彩生活集團)，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體(稱為母公司)控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司(透過彩生活)得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國(「中國」)法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司(透過彩生活)之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.0百萬元及於2015年12月31日的約人民幣3.4百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接(不論是其親身或透過任何自然人或法定實體)參與或從事、收購或持有(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份)目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突)，則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

# 董事會報告

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜(如有)將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；



深圳龍岐灣

- (d) 彩生活的合規部門由周勤偉先生(「周先生」)領導，負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由彩生活執行董事周勤偉先生保存。
- 董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。



# 董事會報告

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

(i) 未獲董事會批准；

(ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司的訂價政策進行；

(iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及

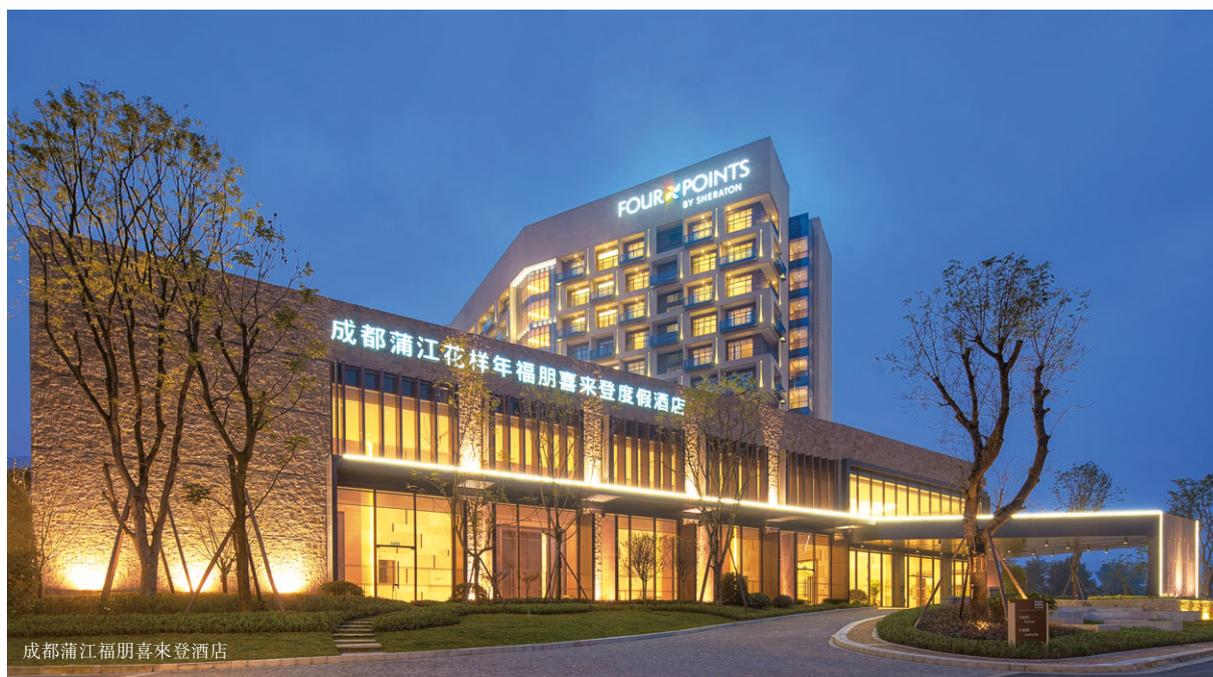
(iv) 已超出各自的年度上限。

## 關連方交易

截至2015年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註52「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露者外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則所定義之須予披露關連交易。

## 於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。



成都蒲江福朋喜來登酒店

## 薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2015年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

## 優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

## 企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告之中。

## 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運九重大影響之相關法律及規例。

## 足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2015年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

## 報告期後重要事項

於2016年1月4日，本公司一間於中華人民共和國註冊成立的全資附屬公司(「發行人」)發本金額人民幣11億元的境內債券，其利率為7.29%於2021年到期。境內債券為無擔保債券。於第三年末，發行人有權上調票面利率，而投資者有權回售境內債券。國泰君安證券股份有限公司任本次發行的主承銷商。境內債券於深圳證券交易所上市。

## 核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

潘軍

香港，2016年3月2日

# 企業管治報告

本公司致力維持良好的公司管治標準，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

## 企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2015年12月31日止年度期間，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 企業管治守則第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。
- 守則第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。然而，由於其他業務事務，執行董事曾寶賢小姐、周錦泉先生及王亮先生(已於2015年6月30日辭任)及非執行董事李東生先生及袁浩東先生，以及獨立

非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士及郭少牧先生並無出席本公司於2015年5月14日舉行的股東週年大會。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2015年12月31日止年度遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於該期間均已遵守標準守則。

## 董事會

### 責任

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

## 組成及資格要求

董事會現由四名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、林錦堂先生及周錦泉先生，兩名非執行董事李東生先生及袁浩東先生，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成。各董事的履歷載列於第54至第57頁。

廖長江先生(太平紳士)於2014年11月18日辭任獨立非執行董事後，董事會由五名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，人數少於上市規則第3.10(1)條所規定的獨立非執行董事最低人數及少於上市規則第3.10A條所規定三分之一董事須為獨立非執行董事之規定。於2015年2月17日委任廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生為獨立非執行董事後及截至本報告日期，董事會共由四名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事組成，而三分之一之董事為獨立非執行董事，符合上市規則3.10(1)及3.10A條之規定。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

除上述所披露外，截至2015年12月31日止年度及截至本報告日期為止，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

## 董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了六次會議及截至2015年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數／ 舉行董事會 股東週年 會議次數 大會	
	會議次數	大會
<b>執行董事</b>		
潘軍先生	6/6	1/1
曾寶寶小姐	4/6	0/1
林錦堂先生	6/6	1/1
周錦泉先生	4/6	0/1
王亮先生(於2015年6月30日辭任)	2/6	0/1
<b>非執行董事</b>		
李東生先生	4/6	0/1
袁浩東先生	4/6	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
何敏先生	4/6	0/1
黃明先生	4/6	0/1
許權先生(於2015年2月17日辭任)	1/6	不適用
廖建文博士 (於2015年2月17日獲委任)	3/6	0/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	3/6	1/1
郭少牧先生 (於2015年2月17日獲委任)	3/6	0/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

# 企業管治報告

## 委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件，及各獨立非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

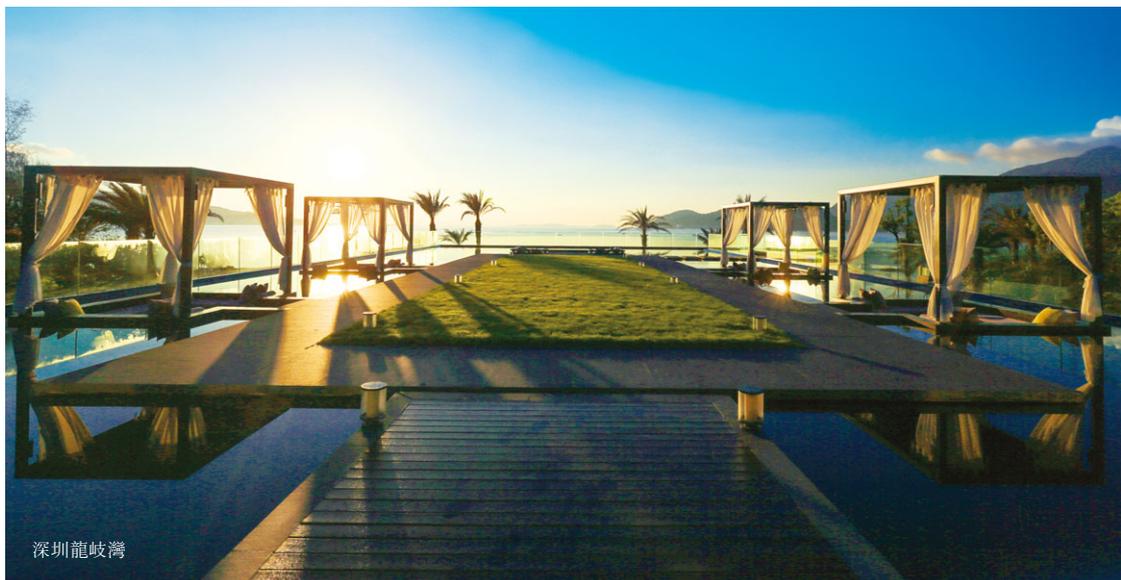
任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後的首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

## 內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

## 董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。



深圳龍岐灣

於2015年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料（如有），以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2015年所接受培訓的記錄。

## 董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

## 主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告「企業管治守則」一節。

## 董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。於2015年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
何敏先生（委員會主席）	2/2
黃明先生	2/2
許權先生 （於2015年2月17日辭任）	0/2
廖建文博士 （於2015年2月17日獲委任）	1/2
王沛詩女士，太平紳士 （於2015年2月17日獲委任）	1/2
郭少牧先生 （於2015年2月17日獲委任）	1/2

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

# 企業管治報告

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會亦推薦委任本公司之外聘核數師。

## 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。於2015年間，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數/ 舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	1/1
何敏先生	1/1
許權先生 (於2015年2月17日辭任)	0/1
廖建文博士 (於2015年2月17日獲委任)	1/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	1/1
郭少牧先生 (於2015年2月17日獲委任)	1/1

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告」一節以及財務報表附註12。

## 提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會(a)於2013年8月30日採納提名委員會的經修訂權責範圍及(b)宣佈委任潘軍先生代替曾寶寶小姐為提名委員會主席，自2012年3月12日起生效。曾寶寶小姐留任提名委員會成員。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成。於2015年間，提名委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數/ 舉行會議次數
潘軍先生(委員會主席)	1/1
曾寶寶小姐	1/1
何敏先生	1/1
黃明先生	1/1
許權先生 (於2015年2月17日辭任)	0/1
廖建文博士 (於2015年2月17日獲委任)	1/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	1/1
郭少牧先生 (於2015年2月17日獲委任)	1/1

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

於截至2015年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2015年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

## 核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2015年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）支付的酬金總額約為人民幣5,966,000元。

# 企業管治報告

## 內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2015年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2015年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

## 董事就財務報表之責任

董事知道根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第86頁之「獨立核數師報告」內。

## 公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決的權利)十分一之一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

### 向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

## 投資者關係

### 章程文件

本公司之章程文件於截至2015年12月31日止年度並無重大變動。

### 與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的實際投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)」亦作為與股東及投資者溝通的溝通平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題（包括選舉個別董事）提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。

# 獨立核數師報告

## Deloitte. 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東  
花樣年控股集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載列於第87頁至第212頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照委聘之條款，僅向閣下(作為一個團體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們不對任何其他人士就本報告內容承擔或負上任何責任。我們乃按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則規定，我們須按照道德操守規範並規劃及進行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選用的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，核數師會考慮與該集團編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但並非就該集團的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估算是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2015年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
2016年3月2日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	7	8,164,297	7,305,950
銷售及服務成本		(5,645,554)	(4,499,138)
毛利		2,518,743	2,806,812
其他收入、收益及虧損	8	(108,360)	(13,301)
投資物業公允值變動	16	713,887	575,840
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	29	175,922	95,665
銷售及分銷成本		(318,594)	(269,719)
行政費用		(741,241)	(585,730)
融資成本	9	(302,340)	(290,948)
應佔聯屬公司業績		626	56
應佔合營企業業績		(7,324)	(12,663)
出售附屬公司收益	46(a)	790,039	223,707
除稅前利潤	10	2,721,358	2,529,719
所得稅開支	11	(1,318,542)	(1,157,408)
年度利潤		1,402,816	1,372,311
<b>其他全面收益(開支)</b>			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		11,876	9,942
物業重估產生遞延稅項負債		(2,969)	(2,485)
其他年度全面收益(扣除所得稅)		8,907	7,457
年度利潤及全面收益總額		1,411,723	1,379,768
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,210,610	1,255,341
永久資本工具擁有人		63,875	42,525
其他非控股權益		128,331	74,445
		1,402,816	1,372,311
以下各項應佔年度利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		1,215,955	1,259,815
永久資本工具擁有人		63,875	42,525
其他非控股權益		131,893	77,428
		1,411,723	1,379,768
每股盈利－基本(人民幣)	14	0.21	0.22
每股盈利－攤薄(人民幣)	14	0.21	0.22

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,766,869	1,541,882
投資物業	16	6,884,931	6,642,075
於聯屬公司權益	17	6,789	1,753
於合營企業權益	18	410,044	609,981
可供出售投資	19	–	38,910
商譽	20	733,549	133,918
無形資產	21	204,474	26,850
預付租賃款項	22	868,698	884,550
預付租賃款項溢價	23	172,169	175,847
土地發展開支	24	–	667,965
其他應收款項		376,841	376,841
收購附屬公司的已付按金	25	231,329	262,550
收購物業項目的已付按金	26	140,946	136,648
收購土地使用權的已付按金	27	1,050,077	1,005,685
遞延稅項資產	28	462,161	498,714
		13,308,877	13,004,169
<b>流動資產</b>			
銷售物業	29	21,801,648	19,442,516
預付租賃款項	22	34,274	34,274
預付租賃款項溢價	23	3,678	3,678
應收賬款及其他應收款項	30	4,604,047	3,873,362
應收合約工程客戶款項	31	88,937	59,460
可收回稅項		107,594	34,130
應收一間合營企業款項	32	180,258	149,855
應收關連方款項	33	184,782	–
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	34	19,200	–
受限制/已抵押銀行存款	35	1,336,482	914,596
銀行結餘及現金	35	2,881,511	3,738,040
		31,242,411	28,249,911
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	36	6,626,928	5,516,143
銷售物業的已收按金		5,555,880	3,386,888
應付合約工程客戶款項	31	17,141	8,195
應付一名非控股股東款項	37	390,199	419,960
應付合營企業款項	38	1,033,916	996,467
稅項負債		3,626,109	3,016,193
借款－於一年內到期	39	1,407,598	4,122,925
融資租賃承擔	40	22,101	20,826
優先票據及債券	41	1,004,105	746,051
		19,683,977	18,233,648
<b>流動資產淨值</b>		11,558,434	10,016,263
<b>總資產減流動負債</b>		24,867,311	23,020,432

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付一名非控股股東款項	37	329,721	686,667
遞延稅項負債	28	1,071,358	1,096,155
借款－於一年後到期	39	2,556,814	3,651,475
融資租賃承擔	40	104,979	119,749
衍生金融工具	6	22,673	–
優先票據及債券	41	8,508,474	6,022,081
撥備	42	33,255	31,931
		12,627,274	11,608,058
		12,240,037	11,412,374
<b>資本及儲備</b>			
股本	43	497,797	497,485
儲備		9,910,694	8,955,574
本公司擁有人應佔權益		10,408,491	9,453,059
永久資本工具	44	710,500	710,500
其他非控股權益		1,121,046	1,248,815
非控股權益總額		1,831,546	1,959,315
		12,240,037	11,412,374

第87頁至第212頁的綜合財務報表由董事會於2016年3月2日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍  
執行董事

林錦堂  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估儲備	累計溢利	小計	永久資本工具	彩生活購股權儲備	星晨購股權儲備	其他非控股權益		非控股權益小計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日	429,575	1,876,311	30,821	16,176	40,600	43,737	1,477	33,883	4,847,871	7,320,451	-	-	-	510,877	510,877	7,831,328
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,255,341	1,255,341	42,525	-	-	74,445	116,970	1,372,311
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	5,965	-	5,965	-	-	-	3,977	3,977	9,942
物業重估所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,491)	-	(1,491)	-	-	-	(994)	(994)	(2,485)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	4,474	-	4,474	-	-	-	2,983	2,983	7,457
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,474	1,255,341	1,259,815	42,525	-	-	77,428	119,953	1,379,768
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,983	45,983	45,983
發行股份作為收購附屬公司的代價	67,900	871,625	-	-	-	-	-	-	-	939,525	-	-	-	-	-	939,525
於行使購股權時發行股份	10	101	-	(30)	-	-	-	-	-	81	-	-	-	-	-	81
攤薄附屬公司權益	-	-	314,811	-	-	-	-	-	-	314,811	-	-	-	395,403	395,403	710,214
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,108	2,108	2,108
支付本公司股東的股息	-	(306,054)	-	-	-	-	-	-	-	(306,054)	-	-	-	-	-	(306,054)
以股份支付權益結算確認(附註49)	-	-	-	3,353	-	-	-	-	-	3,353	-	29,780	-	-	29,780	33,133
自非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(115,802)	-	-	-	-	-	-	(115,802)	-	-	-	(124,053)	(124,053)	(239,855)
出售附屬公司(附註46(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,904)	(57,904)	(57,904)
出售不會喪失控制權的部分權益(附註46(b))	-	-	36,879	-	-	-	-	-	-	36,879	-	-	-	362,361	362,361	399,240
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-	-	-	700,000	700,000
分派予永久資本工具擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,025)	-	-	-	(32,025)	(32,025)
可贖回股份資本化轉讓	-	-	-	-	-	1,106	-	-	(1,106)	-	-	-	-	6,832	6,832	6,832
於2014年12月31日	497,485	2,441,983	266,709	19,499	40,600	44,843	1,477	38,357	6,102,106	9,453,059	710,500	29,780	-	1,219,035	1,959,315	11,412,374
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,210,610	1,210,610	63,875	-	-	128,331	192,206	1,402,816
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	7,126	-	7,126	-	-	-	4,750	4,750	11,876
物業重估所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,781)	-	(1,781)	-	-	-	(1,188)	(1,188)	(2,969)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	5,345	-	5,345	-	-	-	3,562	3,562	8,907

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估儲備	累計溢利	小計	永久資本工具	彩生活購股權儲備	星晨購股權儲備	其他非控股權益		非控股權益小計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	5,345	1,210,610	1,215,955	63,875	-	-	131,893	195,768	1,411,723
收購附屬公司(附註45(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,809	15,809	15,809
於行使購股權時發行股份	312	3,219	-	(938)	-	-	-	-	-	2,593	-	(97)	-	664	567	3,160
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	4,500	4,500
支付本公司股東的股息(附註13)	-	(245,012)	-	-	-	-	-	-	-	(245,012)	-	-	-	-	-	(245,012)
以股份支付權益結算確認(附註49)	-	-	-	2,464	-	-	-	-	-	2,464	-	88,431	28	-	88,459	90,923
購股權失效(附註49)	-	-	-	(3,092)	-	-	-	-	3,092	-	-	-	-	-	-	-
從非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(41,709)	-	-	-	-	-	-	(41,709)	-	-	-	(369,411)	(369,411)	(411,120)
出售附屬公司(附註46(a))	-	-	-	-	-	-	(23,334)	23,334	-	-	-	-	-	(279,945)	(279,945)	(279,945)
出售不會喪失控制權的部分權益(附註46(b))	-	-	21,141	-	-	-	-	-	-	21,141	-	-	-	280,359	280,359	301,500
分派予永久資本工具擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,875)	-	-	-	(63,875)	(63,875)
轉讓	-	-	-	-	-	14,340	-	(14,340)	-	-	-	-	-	-	-	-
於2015年12月31日	497,797	2,200,190	246,141	17,933	40,600	59,183	1,477	20,368	7,324,802	10,408,491	710,500	118,114	28	1,002,904	1,831,546	12,240,037

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價撥付末期股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指本公司根據購股權計劃的股份付款。
- (iv) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (v) 於變動日期轉撥自用物業至投資物業所產生的物業重估盈餘。
- (vi) 彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)的股份自2014年6月30日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。同日，250,000,000股每股面值0.01港元的彩生活普通股以公開發售及配售形式發行(「股份發售」)，於扣除股份發售相關開支後，彩生活收取的所得款項淨額為人民幣710,214,000元。股份發售完成後，本集團於彩生活的股權比例隨即由67.19%攤薄至50.39%。分佔彩生活淨資產人民幣395,403,000元與所得款項淨額之間的差額人民幣314,811,000元於特別儲備中確認。
- (vii) 出資儲備指(1)於2009年集團重組期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(3)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的眼面值的差額；及(4)於2009年豁免股東貸款。

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	2,721,358	2,529,719
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(713,887)	(575,840)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(175,922)	(95,665)
按公允值計入損益之金融資產投資收入	(442)	-
購股權衍生工具之公允值調整	(6,917)	-
預付租賃款項撥回	15,852	24,588
預付租賃款項溢價撥回	3,678	22,910
無形資產攤銷	13,004	3,505
物業、廠房及設備折舊	130,213	91,095
出售物業、廠房及設備收益	(169)	(321)
出售附屬公司收益	(790,039)	(223,707)
呆壞賬撥備淨額	44,504	39,653
銀行利息收入	(30,127)	(23,351)
融資成本	302,340	290,948
外匯虧損淨額	233,559	50,514
估聯屬公司業績	(626)	(56)
佔合營企業業績	7,324	12,663
以股份支付開支	90,923	33,133
營運資金變動前的經營現金流量	1,844,626	2,179,788
額外預付租賃款項	-	(275,995)
土地發展開支減少(增加)	315,930	(1,834)
銷售物業增加	(705,348)	(2,422,000)
收購土地使用權的已付按金增加	(44,392)	(260,544)
應收賬款及其他應收款項增加	(267,137)	(145,613)
應收合約工程客戶款項增加	(29,477)	(18,401)
應收關連款項增加	(1,124)	-
應付合約工程客戶款項增加(減少)	8,946	(46,123)
應付賬款及其他應付款項增加	861,845	2,237,813
出售物業所得按金增加(減少)	1,621,602	(1,198,314)
經營活動所得現金	3,605,471	48,777
已付所得稅	(521,660)	(766,398)
已付利息	(1,120,405)	(1,025,521)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>1,963,406</b>	<b>(1,743,142)</b>

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業項目的已付按金		(4,298)	(4,302)
受限制／已抵押銀行存款增加		(421,886)	(81,739)
透過收購附屬公司及收購業務結付收購資產及負債的應付代價		(861,585)	(19,462)
出售附屬公司應收代價的結清		492,856	205,369
購置物業、廠房及設備		(423,925)	(569,531)
投資物業添置		(604,318)	(652,727)
透過收購附屬公司收購資產及負債(扣除所得的現金及現金等價物)	45(a)	(46,019)	(189,846)
收購業務(扣除所得的現金及現金等價物)	45(b)	(529,020)	(39,788)
向一間聯屬公司注資		(4,410)	(490)
終止確認一間合營企業後收取的所得款項		–	19,449
已收銀行利息		30,127	23,351
已收一間聯屬公司股息		–	359
出售物業、廠房及設備的所得款項		121,222	14,998
出售附屬公司	46(a)	1,432,479	54,453
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權	46(c)	–	(28,128)
收購附屬公司已付按金		(37,164)	(212,550)
出售投資物業所得款項		10,673	12,214
購買按公允值計入損益的金融資產		(74,558)	–
贖回按公允值計入損益的金融資產		109,958	–
收購合營企業投資		–	(361,731)
關連方墊款		(183,658)	(10,665)
向合營企業墊款		(30,403)	–
合營企業償還款項		–	10,020
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,023,929)</b>	<b>(1,830,746)</b>

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
發行優先票據及債券所得款項淨額		3,211,284	1,801,274
彩生活股份發售所得款項淨額		–	710,214
發行永久資本工具所得款項淨額		–	700,000
非控股股東出資		4,500	2,108
新造借款		1,582,989	7,856,159
償還借款		(5,768,914)	(6,856,676)
償還優先票據		(795,926)	–
支付永久資本工具擁有人的分派		(63,875)	(32,025)
支付本公司股東的股息		(245,012)	(306,054)
向關連方償還款項		–	(506)
收購附屬公司額外權益	45(c)	(48,870)	(239,855)
償還融資租賃承擔的款項		(27,181)	(32,120)
出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益的所得款項	46(b)	301,500	36,990
於行使購股權時發行股份		3,160	81
來自合營企業墊款		440,836	897,209
向合營企業償還款項		(403,387)	–
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,808,896)	4,536,799
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(869,419)	962,911
年初現金及現金等價物		3,738,040	2,776,879
外匯匯率變動的影響		12,890	(1,750)
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		2,881,511	3,738,040

截至2015年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立的一間有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股方為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公室地址及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動詳情載列於附註54。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露措施 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	可接受之折舊及攤銷方法的澄清 <sup>3</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯屬公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併的例外情況 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 就2016年1月1日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。其後於2010年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，並於2013年作進一步修訂，以載入一般對沖會計的新規定。於2014年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公允值列賬」(「透過其他全面收益按公允值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公允值列賬之方式計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣用途)之其後公允值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就指定透過損益按公允值處理之金融負債之計量而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動之金額乃於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配則作別論。與金融負債信貸風險有關的公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，按公允值計入損益之金融負債之全部公允值變動金額均於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留香港會計準則第39號現有三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，已撤銷追溯量化有效性測試。實體風險管理活動亦已引入更嚴格的披露規定。

截至2015年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前，無法提供有關香港財務報告準則第9號的影響之合理估算。

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對已呈報金額及相關披露事項造成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

除上文所述的影響，本公司董事預期採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露。

新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核之條文已對本公司截至2015年12月31日止財政年度生效。再者，上市規則所載列有關年度賬目之披露要求已根據新公司條例修訂及與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至2015年12月31日止財政年度的綜合財政報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守該等新規定。有關截至2014年12月31日止財政年度的比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須予披露之資料並無於該等綜合財務報表中披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干投資物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份支付款項範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量（如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

重大會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則，本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 綜合基準(續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，會根據香港會計準則第39號(如適用)首次確認於聯屬公司或合營企業之投資之成本。

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*員工福利*」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列重大會計政策)根據香港財務報告準則第2號「*以股份支付款項*」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公允值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為廉價購買收益。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 業務合併(續)

非控制性權益為現有權益擁有，給予相當於於公司股權淨資產佔有比例的權力。當發生清盤時，或以公允價或非控制性權益股權佔有確認被購買方淨資產的比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。

合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

#### 商譽

因收購業務產生之商譽乃按成本於收購業務當日確定(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言，收購產生之商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的各相關現金產生單位(或各組現金產生單位)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，則首先削減分配予單位之任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。商譽之已確認減值虧損不可於其後期間內撥回。

於出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

本集團因收購聯屬公司產生之商譽載述如下。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 於聯屬公司及合營企業之投資

聯屬公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯屬公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。聯屬公司及合營企業採用權益會計法處理的財務報表乃根據本集團就類似情況下的同類交易及事件採用之相同會計政策編製。聯屬公司及合營企業就類似情況下的同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯屬公司及合營企業之會計政策與本集團之會計政策一致，已作出適當調整。根據權益法，於聯屬公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯屬公司或合營企業之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯屬公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯屬公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯屬公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯屬公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯屬公司或合營企業當日，對聯屬公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯屬公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯屬公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值之一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當集團實體與本集團之聯屬公司或合營企業進行交易時，則與聯屬公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯屬公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

### 收入確認

收入以已收及應收代價的公允值計量。收入已扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 銷售物業

於日常業務過程中出售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前已收取買家的按金及分期付款於綜合財務狀況表計入流動負債。

##### 代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

有關本集團確認來自建造服務之收入之政策載述於下文建造合約之會計政策內。

##### 酒店經營

酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及餐飲銷售以及其他輔助服務收入於提供服務時確認。

##### 利息收入

金融資產的利息收入於本集團可取得有關經濟利益及收入金額能可靠地計算時確認。利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期折讓至該資產賬面淨值的利率。

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

##### 物業、廠房及設備

包括樓宇在內的持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的物業、廠房及設備(不包括下方所述的在建樓宇工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。當完成及可作擬定用途時，該等物業分類至合適的物業、機器及設備類別。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

資產成本(在建物業除外)減去彼等之剩餘價值的折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在每年年末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其賬面值與公允值的差額於轉移日確認於其他全面收入及累計於物業重估儲備中。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入保留溢利。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、機器及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其預期可使用年期予以折舊。然而，倘並不合理肯定所有權將於租期結束前取得，資產乃按租期及可使用年期之較短者予以折舊。

### 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值的物業(包括就該等目的在建物業)。投資物業乃以成本(包括交易成本)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

在建物業或未來用於投資物業的已建物業被列為投資物業。倘無法準確釐定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入項目終止確認期內的損益表中。

### 土地整理成本

土地整理成本是以成本及可變現淨值較低者列賬。成本包括直接用於有關項目開發的開支，如道路建設、拆遷、安置費用及借貸成本。

### 業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 銷售物業

日常業務過程中的竣工項目及在建銷售項目計入流動資產，並按可變現淨值中較低者列賬。成本包括土地成本、開發費用、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。於各開發階段中的各單位成本仍採用加權平均法釐定。

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值(而非於日常業務過程中出售)的意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)時，本集團將物業從投資轉撥至投資物業。轉撥日期物業公允值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

#### 撥備

撥備若本集團須就過往事件而承擔現有法定或推定責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

#### 金融工具

當本集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

金融資產及金融負債初步以公允值計算。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

#### 金融資產

金融資產分為如下指定類別：貸款及應收賬款、按公允值計入損益之金融資產以及可供出售(「可供出售」)之金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括附屬公司及物業項目的已付按金、其他應收款項(非流動)、應收賬款及其他應收賬款、應收合營企業及關聯方款項、按公允值計入損益之金融資產、受限制/已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

##### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的比率。

利息收入透過採用實際利率確認，如短期應收賬款之利息確認金額不大則另作處理。

##### 於損益中按公允值處理的金融資產

當金融資產為(i)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併一部份)；(ii)持作買賣；或(iii)指定為於損益中按公允值處理時，金融資產會分類為於損益中按公允值處理。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要收購作於不久的將來出售之用途；或
- 初步確認時屬於本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬於並非指定且實際作為對沖工具之衍生工具。

金融資產(持作買賣的金融資產、收購方可能支付作為業務合併的部份之或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為於損益中按公允值處理：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為於損益中按公允值處理。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 於損益中按公允值處理的金融資產(續)

於損益中按公允值處理的金融資產將按公允值計量，而因重新計量產生的任何收益及虧損在損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收入、收益及虧損。

#### 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公允值計入損益表之金融資產。

可供出售股權投資之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公允值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等並無報價股權投資掛鉤及以之作結算之衍生工具，於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量(見下列有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

#### 金融資產減值

金融資產均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股權投資而言，證券之公允值大幅或長期下跌至低於其成本被認為是減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

對於若干不能獨立估定的金融資產，例如應收貿易賬款，則按綜合形式評估減值。應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗；組合內超過平均信貸期的數期仍未還款的個案增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

對於按攤銷成本計值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

已確認減值虧損金額為該資產的賬面值與估計未來現金流量以金融資產的原實際利率貼現後現值之間的差額。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。當應收賬款被視為不可收回時，其於撥備賬內撤銷。其後收回之前已撤銷之款項於撥備賬內對銷。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。

對於按攤銷成本計值之金融資產，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後之任何公允值增加於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。

### 金融負債及股權工具

#### 分類為債務或股權

集團實體發行的債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義而歸類。

#### 股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本集團發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

並無合約責任償還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。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股權工具(續)

#### 優先票據及債券

本集團發行包含負債及提早購回權(與主合約並無密切關係)的優先票據及債券在初步確認時分作不同類別。於發行日,負債及提早購回權部分均按公允值確認。

在其後期間,優先票據及債券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬,提早購回權及認沽權按照公允值計量,其變動計入損益中。

與發行優先票據及債券有關的交易費用按照有關公允值的比例分配到負債提早購回權部分。與提早購回權有關的交易費用即時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的眼面價值,並使用實際利率法在優先票據及債券期間內攤銷。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付非控股股東股東款項、應付合營企業款項、融資租賃承擔及借貸)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款(包括組成實際利率的不可缺少部分的全部已付或已收款項、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的眼面淨值的比率。

利息開支按實際利息基準確認。

#### 金融衍生工具

符合對沖會計條件之衍生工具被視為持作買賣用途之金融資產或負債,並以公允值計量。衍生工具初步按訂立衍生合約日期之公允值確認,其後於報告期末之公允值重新計量。所得收益或虧損即時於損益內確認。

#### 認沽權產生之金融負債

向公司持有人授出並採用以固定金額現金換取固定數目股份以外之方式清償之認沽權視為衍生工具並於初步確認時按公允值確認。於其後報告日期之公允值變動於損益內確認。

倘認沽權期滿時仍未行使,則負債終止確認,而所得收益或虧損即時於損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。

本集團發行之財務擔保合約於初次確認時以公允值計算，倘非指定為按公允值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下之債項金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收入確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

#### 取消確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則終止確認金融資產。

於取消確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價及於其他全面收益確認及於權益累計之累計損益總和的差額，於損益表內確認。

當且僅當本集團義務解除、取消或到期時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

#### 非商譽有形資產及無形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。若某單一資產的可收回金額不能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及連貫的分配基準時，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及連貫的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回金額為減除成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

當資產或現金產生單位的可收回金額估計比賬面值小，資產或現金產生單位的賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 非商譽有形資產及無形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)(續)

倘減值虧損其後逆轉，資產或現金產生單位的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

#### 建造合約

如能夠可靠地估計建造合約之成果，則收入及成本乃參照於申報期間結束時合約工程活動之完成進度，並根據迄今已進行之工程所產生之合約成本佔估計之合約總成本之比例計算後予以確認，惟此不能代表完成進度則除外。合約工程、索償及獎金款項之變動只會在金額能夠可靠地計量及認為可能收取該等金額的情況下入賬。

倘未能可靠地估計建造合約之成果，則合約收入按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於其產生期間確認為支出。

倘總合約成本有可能超出總合約收入時，預期虧損即時確認為支出。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款。倘進度款項超出迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款。於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中之已收預付款。就完工工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之應收賬款及其他應收款項。

#### 政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中,直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

### 租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人,則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

融資租賃項下應收承租人的款項乃按本集團於該等租賃的投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間,以反映本集團於該等租賃中的投資淨額結餘於各期間的固定回報率。

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按有關資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔之減少數額間作出分配,以得出計算有關負債餘額之固定利率。財務費用直接於損益表扣除,除非直接計入合資格資產內,在該情況下財務費用依據本集團之一般借貸政策(見上文的會計政策)撥充資本。或然租金在其產生的期內確認為開支。

經營租賃應付租金於有關租賃年內以直線法確認為開支,惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少,惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及建築物元素兩者,本集團則會根據各項元素的擁有權所承擔之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團,分別評估各元素應分類為融資或經營租賃,惟倘兩個部份明確地屬於經營租約,則整個租約分類為經營租約。特別是於租賃開始時,最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於土地及建築物元素及各自土地元素按建築物元素的公允值的比例分配。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃土地及樓宇(續)

倘能可靠地劃分租賃款項，計入為營運租賃的租賃土地利息於綜合財務報表呈列為「預付租賃付款」，並按直線法於租賃期內攤銷(除於公允值模式分類並計入為投資物業外)。倘租賃付款未能可靠地分配於土地及建築物元素，則於該情況下整份租賃通常分類為融資租賃及作為物業、廠房及設備列賬。

##### 預付租賃款項

預付租賃款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關開發銷售物業預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項列為非流動資產。

##### 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對透過收購附屬公司所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的餘額較已支付代價所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

#### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前利潤」有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值暫時差額與計算應課稅利潤所用的相應稅基確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯屬公司的投資有關的應課稅暫時差額和合營企業的權益而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

### 退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允價值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸差額，該等差額於被視作外匯借貸利息成本的調整時計入該等資產之成本。

截至2015年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 以股份支付之交易

##### 以權益結算並以股份支付之交易

就授出須達成指定歸屬條件的購股權而言，參考於授出日期授出股份之公允值而釐定所得服務之公允值，乃為以直線法於歸屬日期列支，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股權數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。

就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將繼續於購股權儲備持有。

### 4 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用實體會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於並非通過銷售而以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

### 釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬,賬面值合共約人民幣21,801,648,000元(2014年:人民幣19,442,516,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算,並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降,或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

### 土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而,中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異,而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此,於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同,而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述,投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回,因此,投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認,惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時,管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額,連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

### 在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業,並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前,該等成本乃根據管理層的最佳估計,由本集團計提。於開發物業階段,本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同,則開發成本及其他成本的增減會影響來年的損益。

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)現值間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2015年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣1,317,151,000元(2014年：賬面值為人民幣1,034,555,000元)。

#### 商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值須本集團對預期自現金產生單位產生之日後現金流量及適合計算現值之貼現率作出估計。倘實際日後現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2015年12月31日，商譽之賬面值扣除累計減值虧損後約為人民幣733,549,000元(2014年：賬面值為人民幣133,918,000元)。

#### 無形資產之估計減值

釐定無形資產有否減值需估計獲分配無形資產的現金產生單位的使用價值。在計算使用價值時，本集團需估計該現金產生單位預期產生的未來現金流量，並以適當的貼現率計算其現值。倘實際的未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於2015年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損後)約為人民幣204,474,000元(2014年：賬面值為人民幣26,850,000元)。

#### 公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業之價值均以其公允值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定價值計量所需之適當估值技術及數據。

於估計投資物業之公允值時，本集團盡可能使用可得之可觀察市場數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果，以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。附註16中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、數據及主要假設。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註38披露的應付合營企業款項、附註37披露的應付非控股股東款項、附註39披露的借款、附註40披露的融資租賃承擔、附註41披露的優先票據及債券、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察銀行及其他借款的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	9,357,511	7,725,618
可供出售之金融資產	–	38,910
按公允值計入損益之金融資產	19,200	–
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	20,972,906	21,810,703
財務衍生工具	22,673	–

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括收購附屬公司、物業項目和土地使用權的已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收融資租賃款項、應收關聯方及合營企業款項、指定為於損益中按公允值處理的金融資產、受限制/已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付非控股股東及合營企業款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券及衍生金融工具。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (i) 貨幣風險

本集團所擁有的銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元(「美元」)	24,247	60,413
港元(「港元」)	84,189	318,722
新加坡元(「坡元」)	185,076	150,098
日圓(「日圓」)	1,434	3,366
<b>負債</b>		
美元	6,979,458	6,904,709
港元	-	85,251
日圓	39,530	42,413

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

#### 敏感度分析

本集團主要面臨美元、港元、坡元及日圓兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%(2014年：10%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的10%(2014年：10%)，乃為內部向管理層就評估外匯匯率出現合理可能的變動而匯報的敏感度系數。敏感度分析包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%(2014年：10%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值10%(2014年：10%)，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌10%(2014年：10%)，則會對年度利潤造成數額相等及相反的影響，而以下結餘則為負數。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

外幣敏感度分析

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>美元</b>		
年度利潤增加	671,521	513,322
<b>港元</b>		
年度利潤減少	(8,419)	(17,510)
<b>坡元</b>		
年度利潤減少	17,544	14,968
<b>日圓</b>		
年度利潤增加	3,810	2,929

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

#### (ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其定息借款、融資租賃承擔、優先票據及債券有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於本集團美元借款產生的倫敦同業拆息(「倫敦同業拆息」)波動、由本集團港元借款產生的香港同業拆息(「香港同業拆息」)波動及本集團人民幣借款的中國人民銀行的基準借貸利率(「基準借貸利率」)波動。

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 利率風險(續)

##### 利率風險敏感度分析

銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2014年：25基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點(2014年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2015年12月31日止年度增加／減少約人民幣9,212,000元(2014年：增加／減少約人民幣8,724,000元)。

##### 浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2014年：50基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點(2014年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2015年12月31日止年度減少／增加人民幣11,605,000元(2014年：減少／增加人民幣20,421,000元)(經扣除將根據本集團的會計政策資本化的利息)。

#### (iii) 信貸風險

於2015年12月31日，本集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表內所列已確認財務資產的個別賬面值；及
- 附註51(i)所披露有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

為將信貸風險降至最低，本集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期間結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著降低。

本集團的應收賬款並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

於2015年12月31日，本集團就收購附屬公司、物業項目及土地使用權的已付按金以及應付關聯方及合營企業款項面臨集中信貸風險，該等款項乃支付予全部從事中國物業發展業務及物業經營服務且為具有高信貸評級的國有實體或公司的對手方，故本公司董事認為信貸風險屬有限。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。

就受預售協議所限的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

#### (iv) 流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付合營企業款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券作為流動資金的重要來源。

截至2015年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團非衍生財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他非衍生財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>								
應付賬款及其他應付款項	-	1,553,323	1,414,284	1,251,617	1,395,775	-	5,614,999	5,614,999
應付非控股股東款項	10.58	390,199	-	-	360,438	-	750,637	719,920
應付合營企業款項	-	1,033,916	-	-	-	-	1,033,916	1,033,916
借款								
— 定息	9.94	36,783	549	2,469	803,155	40,462	883,418	869,702
— 浮息	6.76	1,126,593	50,153	225,690	1,677,556	60,345	3,140,337	3,094,710
融資租賃承擔	4.16	775	5,525	20,881	97,473	16,920	141,574	127,080
優先票據及債券	10.40	190,797	1,225,707	516,129	10,627,125	-	12,559,758	9,512,579
財務擔保合約	-	6,441,957	-	-	-	-	6,441,957	-
		10,774,343	2,696,218	2,016,786	14,961,522	117,727	30,566,596	20,972,906
<b>於2014年12月31日</b>								
應付賬款及其他應付款項	-	1,537,773	1,208,257	981,732	1,296,740	-	5,024,502	5,024,502
應付非控股股東賬項	10.58	419,960	-	-	750,638	-	1,170,598	1,106,627
應付合營企業賬項	-	996,467	-	-	-	-	996,467	996,467
借款								
— 定息	9.50	704,450	907,858	290,483	295,944	339,174	2,537,909	2,328,927
— 浮息	7.48	763,320	227,754	1,709,395	3,203,810	330,574	6,234,853	5,445,473
融資租賃承擔	4.16	730	5,423	20,082	96,284	37,771	160,290	140,575
優先票據	12.05	82,224	105,170	2,082,441	7,603,460	82,224	9,955,519	6,768,132
財務擔保合約	-	4,778,135	-	-	-	-	4,778,135	-
		9,283,059	2,454,462	5,084,133	13,246,876	789,743	30,858,273	21,810,703

載有按要求還款條款的銀行貸款包括於上述到期分析中「按要求或少於一個月」的時段內。然而，於2015年及2014年12月31日並無該等銀行貸款。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (iv) 流動資金風險(續)

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

### (c) 金融工具之公允值計量

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式，根據貼現的現金流分析予以釐定。
- 財務擔保合約之公允值乃按期權定價模式釐定為不重大，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手欠款之可能性及在欠款情況下公司之虧損金額；及
- 衍生工具之公允值乃按所報價格計算。如未能提供該等價格，則就非期權衍生工具而言以工具有效期適用之浮息曲線進行貼現現金流量分析而釐定。

除下列財務負債外，董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

公允值架構級別	2015年	2015年	2014年	2014年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據及債券	級別一	9,512,579	9,738,192	6,768,132	6,333,896
財務衍生工具	級別三	22,673	22,673	—	—

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	6,562,066	6,535,319
租金收入	182,886	136,462
提供物業代理服務的代理費	24,476	18,653
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	1,270,014	504,243
酒店服務	121,620	111,273
其他	3,235	-
	8,164,297	7,305,950

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。在設定本集團可呈報經營分部時，概無主要營運決策人識別的經營分部已彙總。

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

物業開發	—	開發及出售位於中國的商業及住宅物業
物業投資	—	租賃商業及住宅物業
物業代理服務	—	提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	—	提供物業管理、安裝保安系統及其他相關服務
酒店經營	—	提供酒店住宿、酒店管理、酒店相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務
其他	—	提供旅遊代理服務

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌盈虧、應佔聯屬公司及合營企業業績、出售附屬公司之收益、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯屬公司及合營企業權益、可供出售投資、應收一間合營企業及關連方款項、按公允值計入損益的金融資產、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產以外之資產。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料 (續)

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2015年12月31日

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理服務 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	其他收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	6,562,066	182,886	24,476	1,270,014	121,620	3,235	8,164,297
分部間收入	16,979	-	-	107,361	-	-	124,340
分部業績	1,420,638	829,649	22,148	381,102	(9,270)	289	2,644,556
分部資產	28,569,770	6,985,732	14,890	1,827,971	1,252,412	285,500	38,936,275

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	99,563	932,377	-	805,352	237,356	364,117	2,438,765
投資物業公允值變動	-	713,922	-	-	-	-	713,922
轉為投資物業後確認已竣工							
銷售物業的公允值變動	175,922	-	-	-	-	-	175,922
預付租賃款項撥回	13,879	-	-	-	1,973	-	15,852
預付租賃款項溢價撥回	3,678	-	-	-	-	-	3,678
無形資產攤銷	-	-	-	13,004	-	-	13,004
物業、廠房及設備折舊	36,887	4,185	155	28,764	55,759	-	125,750
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	286	-	-	(604)	487	-	169
呆壞賬撥備，淨額	14,877	-	-	29,627	-	-	44,504

分部間收入按通行市價支銷。

截至2015年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

於2014年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理服務 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	6,535,319	136,462	18,653	504,243	111,273	7,305,950
分部間收入	147,775	-	-	90,238	-	238,013
分部業績	1,854,053	637,038	17,234	299,063	5,323	2,812,711
分部資產	26,161,619	6,875,227	11,731	1,203,359	955,256	35,207,192

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	73,249	2,139,128	689	10,594	623,839	2,847,499
投資物業公允值變動	-	575,840	-	-	-	575,840
轉為投資物業後確認已竣工						
銷售物業的公允值變動	95,665	-	-	-	-	95,665
預付租賃款項撥回	22,308	-	-	-	1,937	24,245
預付租賃款項溢價撥回	22,910	-	-	-	-	22,910
無形資產攤銷	-	-	-	3,505	-	3,505
物業、廠房及設備折舊	21,496	6,475	-	8,639	54,046	90,656
出售物業、廠房及設備的收益	321	-	-	-	-	321
呆壞賬撥備，淨額	28,599	-	-	11,054	-	39,653

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置主要包括商譽、物業、廠房及設備及投資物業添置，及不包括於聯屬公司及合營企業的權益、收購土地使用權、附屬公司及物業項目的已付按金及遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

對賬：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
營運及可呈報分部的收入總額	8,288,637	7,543,963
撇銷分部間收入	(124,340)	(238,013)
集團的收入總額	8,164,297	7,305,950
<b>分部業績總額</b>		
分部間業績對賬	(20,720)	(68,860)
未分配款項：		
銀行利息收入	30,127	23,351
匯兌損失淨額	(233,559)	(50,514)
期權衍生工具公允值變動	6,917	-
股權基礎支出	(90,923)	(33,133)
未分配企業開支	(96,041)	(73,988)
融資成本	(302,340)	(290,948)
分佔聯屬公司業績	626	56
分佔合營企業業績	(7,324)	(12,663)
出售附屬公司收益	790,039	223,707
除稅前利潤	2,721,358	2,529,719
<b>資產：</b>		
營運及可呈報分部資產總計	38,936,275	35,207,192
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	6,789	1,753
於合營企業的權益	410,044	609,981
指定為按公允值計入損益的金融資產	19,200	-
可供出售投資	-	38,910
應收關連方款項	184,782	-
受限制/已抵押銀行存款	1,336,482	914,596
應收合營企業款項	180,258	149,855
銀行結餘及現金	2,881,511	3,738,040
公司資產	595,947	593,753
集團資產總計	44,551,288	41,254,080

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國境內。

於截至2015年及2014年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
添置非流動資產		
可呈報分部總計	2,438,765	2,847,499
未分配金額	6,747	8,864
<b>集團總計</b>	<b>2,445,512</b>	<b>2,856,363</b>
<b>其他重大項目：</b>		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	15,852	24,245
未分配金額	–	343
	15,852	24,588
預付租賃款項溢價撥回		
可呈報分部及集團總計	3,678	22,910
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	125,750	90,656
未分配金額	4,463	439
<b>集團總計</b>	<b>130,213</b>	<b>91,095</b>
出售物業、廠房及設備收益		
可呈報分部及集團總計	169	321
呆壞賬撥備(撥回)淨值		
可呈報分部及集團總計	44,504	39,653
無形資產攤銷		
可呈報分部及集團總計	13,004	3,505

## 8. 其他收入、收益及虧損

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行利息收入	30,127	23,351
期權衍生工具公允值變動	6,917	–
土地發展投資收入(附註a)	67,239	–
為按公允值計入損益的金融資產公允值變動	442	–
無條件政府補助(附註b)	10,223	571
匯兌損失淨額	(233,559)	(50,514)
其他	10,251	13,291
	(108,360)	(13,301)

附註：

- (a) 該金額指來自成都人民政府(「成都政府」)的土地發展項目管理收入。
- (b) 該款項指從有關中國地方政府接獲的補助，用以鼓勵房地產及物業管理行業的發展。有關政府已酌情向本集團授出無條件補助。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 9. 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 銀行及其他貸款	383,066	369,496
— 優先票據及債券	887,481	768,529
— 融資租約	4,447	8,759
— 可贖回股份	—	655
— 應付非控股股東的金額	48,581	141,099
	1,323,575	1,288,538
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(812,774)	(953,941)
在建中投資物業之資本化金額	(186,155)	(4,123)
已就建工程資本化的金額	(22,306)	(39,526)
	302,340	290,948

於2015年，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年13.80% (2014年：每年11.76%) 的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 10. 除稅前利潤

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註12)	17,344	20,274
其他員工薪金及津貼	443,896	346,743
退休福利計劃供款	76,998	62,003
股份付款	90,327	30,548
員工總成本	628,565	456,783
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(206,042)	(167,094)
	422,523	289,689
核數師酬金	5,966	5,853
預付租賃款項撥回	15,852	24,588
預付租賃款項溢價撥回	3,678	22,910
物業、廠房及設備折舊	130,213	91,095
無形資產攤銷	13,004	3,505
出售物業、廠房及設備所產生的收益	(169)	(321)
呆壞賬撥備、淨額	44,504	39,653
本公司非全資附屬公司的上市費用	—	16,282
確認為開支的已售物業成本	4,726,772	4,091,116
確認為開支的合約成本	30,981	24,878
根據經營租賃租用物業的租金開支	21,088	13,893
來自投資物業的租金收入總額	(182,886)	(136,462)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	11,722	9,784
	(171,164)	(126,678)

截至2015年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	732,318	538,665
土地增值稅(「土地增值稅」)	342,468	382,487
	1,074,786	921,152
遞延稅項		
本年度	243,756	236,256
	1,318,542	1,157,408

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中作出香港利得稅的撥備。

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤		2,721,358	2,529,719
按中國企業所得稅稅率25%(2014年：25%)	(a)	680,340	632,430
分佔聯屬公司業績的稅務影響		(157)	(14)
分佔合營企業業績的稅務影響		1,831	3,166
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(7,765)	(143)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	161,399	90,602
未確認稅項虧損的稅務影響		346,774	144,938
動用過往未確認稅務虧損		(5,451)	(17,672)
土地增值稅		342,468	382,487
土地增值稅的稅務影響		(85,617)	(95,622)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之稅務影響		(110,382)	(3,789)
中國附屬公司稅率差異之稅務影響	(c)	(6,494)	—
其他	(d)	1,596	21,025
年度所得稅開支		1,318,542	1,157,408

附註：

- (a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2015年及2014年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、購股權開支、匯兌損失及專業費用)的稅務影響有關。
- (c) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及經稅務局批准，中國附屬公司就其各自視作應課稅收入須按法定企業所得稅納稅，而應課稅收入按根據適用中國稅務法規的收入10%計算。
- (d) 截至2015年及2014年12月31日止年度的金額指出售本集團於中國之投資物業後本集團之投資物業公允價值變動所產生之土地增值稅之稅務影響。

截至2015年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
<i>執行董事：</i>						
潘軍(附註i)	-	3,940	220	54	188	4,402
曾寶寶	-	3,940	220	54	188	4,402
林錦堂	-	2,312	403	-	104	2,819
周錦泉	-	1,586	384	60	-	2,030
王亮(附註ii)	-	1,662	252	42	52	2,008
<i>非執行董事：</i>						
李東生(附註iii)	240	-	-	-	-	240
袁浩東(附註iii)	240	-	-	-	-	240
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏	240	-	-	-	30	270
黃明	240	-	-	-	30	270
許權(附註v)	32	-	-	-	4	36
廖建文(附註vi)	209	-	-	-	-	209
王沛詩(附註vi)	209	-	-	-	-	209
郭少牧(附註vi)	209	-	-	-	-	209
	1,619	13,440	1,479	210	596	17,344
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
<i>執行董事：</i>						
潘軍(附註i)	-	2,442	-	54	746	3,242
曾寶寶	-	2,506	-	53	746	3,305
林錦堂	-	1,733	2,060	-	229	4,022
周錦泉	-	1,644	2,028	54	-	3,726
王亮(附註ii)	-	1,718	1,936	54	384	4,092
<i>非執行董事：</i>						
李東生(附註iii)	240	-	-	-	-	240
袁浩東(附註iii)	240	-	-	-	-	240
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏	240	-	-	-	120	360
黃明	240	-	-	-	120	360
廖長江(附註iv)	211	-	-	-	120	331
許權	240	-	-	-	120	360
	1,411	10,043	6,024	215	2,585	20,278

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 12. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 於2014年1月6日獲委任及於2015年6月30日辭任。
- (iii) 於2014年1月6日獲委任。
- (iv) 於2014年11月18日辭任。
- (v) 於2015年2月17日辭任。
- (vi) 於2015年2月17日獲委任。

以上所示的執行董事薪金主要就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金主要就彼等擔任本公司及其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金主要就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 五名最高薪員工

本集團截至2015年12月31日止年度的五名最高薪人士包括三名(2014年：五名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘兩名(2014年：零名)的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及津貼	5,530	—
酌情花紅	549	—
退休福利計劃供款	72	—
股份付款	104	—
	6,255	—

截至2015年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

五名最高薪員工(續)

酬金介乎以下界別：

	2015年 僱員數目	2014年 僱員數目
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—

於截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2015年及2014年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

13. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2014年末期股息—5.39港仙—每股(2014年：2013年末期股息6.68港仙)	245,012	306,054

附註：於報告期末後，董事建議派付截至2015年12月31日止年度末期股息每股5.00港仙(相當於人民幣4.19分)(2014年：截至2014年12月31日止財政年度末期股息5.39港仙，相當於人民幣4.36分)，合計約人民幣241,330,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	1,210,610	1,255,341
攤薄潛在普通股的影响：		
購股權－彩生活	(40)	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,210,570	1,255,341
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,759,214,304	5,743,200,974
攤薄潛在普通股的影响：		
購股權	4,122,311	5,218,237
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,763,336,615	5,748,419,211

截至2015年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及 租賃物業修繕 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2014年1月1日	418,925	135,114	35,950	113,682	262,615	92,348	1,058,634
轉撥自銷售物業	91,509	-	-	-	-	-	91,509
轉撥自投資物業(附註16)	-	33,130	-	-	-	-	33,130
添置	237,000	10,010	52,464	27,054	12,086	270,443	609,057
收購附屬公司(附註45(a)及(b))	-	3,314	4,266	5,223	2,249	-	15,052
出售附屬公司(附註46(a)及(b))	-	-	-	(937)	(444)	-	(1,381)
轉撥至投資物業(附註)	(5,009)	(155)	-	-	-	-	(5,164)
出售	-	-	(6,050)	(21,767)	(1,723)	-	(29,540)
於2014年12月31日	742,425	181,413	86,630	123,255	274,783	362,791	1,771,297
轉撥自銷售物業	54,565	-	-	-	-	-	54,565
轉撥自投資物業(附註16)	-	4,343	-	-	-	-	4,343
完成時轉撥	449,091	-	-	45,658	-	(494,749)	-
添置	-	-	78,366	47,635	16,497	303,733	446,231
收購附屬公司(附註45(a)及(b))	-	87,671	2,956	8,089	1,956	-	100,672
轉撥至投資物業(附註)	(14,404)	(33,649)	-	-	-	-	(48,053)
出售附屬公司(附註46(a))	(113,889)	-	-	-	-	-	(113,889)
出售	(115,202)	(2,614)	(315)	(10,186)	(2,018)	-	(130,335)
於2015年12月31日	1,002,586	237,164	167,637	214,451	291,218	171,775	2,084,831
<b>折舊</b>							
於2014年1月1日	42,425	22,520	21,765	49,483	17,200	-	153,393
年度撥備	22,956	21,489	8,133	2,759	35,758	-	91,095
出售附屬公司時撇銷(附註46(a))	-	-	-	(88)	(40)	-	(128)
出售時撇銷	-	(656)	(740)	(11,607)	(1,860)	-	(14,863)
轉撥至投資物業(附註)	(82)	-	-	-	-	-	(82)
於2014年12月31日	65,299	43,353	29,158	40,547	51,058	-	229,415
年度撥備	26,279	36,998	15,201	31,224	20,511	-	130,213
轉撥至投資物業(附註)	(2,366)	-	-	-	-	-	(2,366)
出售附屬公司時撇銷(附註46(a))	(30,018)	-	-	-	-	-	(30,018)
出售時撇銷	(2,503)	(48)	(315)	(4,702)	(1,714)	-	(9,282)
於2015年12月31日	56,691	80,303	44,044	67,069	69,855	-	317,962
<b>賬面值</b>							
於2015年12月31日	945,895	156,861	123,593	147,382	221,363	171,775	1,766,869
於2014年12月31日	677,126	138,060	57,472	82,708	223,725	362,791	1,541,882

附註：截至2015年12月31日止年度，於透過簽訂有關租賃協議顯示用途已改變後，賬面值為人民幣45,687,000元(2014年：人民幣5,082,000元)的樓宇已轉撥至投資物業。該等物業於用途變動日期的公允值超出賬面值的部分約人民幣11,876,000元(2014年：人民幣9,942,000元)已於權益之其他全面收益中確認並累計列入物業重估儲備及非控股權益。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 15. 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下可使用年期計算：

酒店樓宇	租賃期或20年(較短者為準)
樓宇	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
傢俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

於2015年12月31日，本集團賬面值為人民幣741,470,000元(2014年：人民幣521,182,000元)的若干樓宇及酒店樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

於2015年12月31日，金額為人民幣204,255,000元(2014年：人民幣205,903,000元)的運輸設備根據融資租賃持有。

## 16. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	3,294,907	717,921	4,012,828
添置	44,596	612,254	656,850
轉撥自預付租賃款項(附註22)	–	504,266	504,266
轉撥自預付租賃款項溢價(附註23)	–	154,569	154,569
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	602,110	–	602,110
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	15,024	–	15,024
於損益表中確認的公允值變動淨值	25,094	550,746	575,840
收購附屬公司(附註45(a))	165,932	–	165,932
於建築工程竣工後轉撥	531,161	(531,161)	–
出售	(12,214)	–	(12,214)
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(33,130)	–	(33,130)
於2014年12月31日	4,633,480	2,008,595	6,642,075
添置	3,011	787,462	790,473
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	345,729	–	345,729
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	57,563	–	57,563
收購附屬公司(附註45(a)及(b))	139,694	–	139,694
於損益表中確認的公允值變動淨值	254,767	459,120	713,887
於建築工程竣工後轉撥	364,475	(364,475)	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(4,343)	–	(4,343)
出售附屬公司(附註46(a))	(1,060,654)	(728,820)	(1,789,474)
出售	(10,673)	–	(10,673)
於2015年12月31日	4,723,049	2,161,882	6,884,931

截至2015年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

於2015年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業的公允值分別為人民幣4,723,049,000元(2014年：人民幣4,633,480,000元)及人民幣2,161,882,000元(2014年：人民幣2,008,595,000元)，乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

已竣工投資物業之估值以收入資本化法及比較法釐定，乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業之估值採用剩餘價值法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並預先假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

於2015年12月31日，公允值為人民幣582,498,000元(2014年：人民幣710,559,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位，但目前根據中國的有關法律法規卻不能申請相關業權證。

於2015年12月31日，本集團合計公允值為人民幣736,349,000元(2014年：人民幣3,644,819,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2015年及2014年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及根據計量公允值時其輸入數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級(級別一至三)。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 16. 投資物業 (續)

本集團持有的投資物業	於2015年 12月31日 之公允 價值 人民幣千元	地點	公允等級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據與公允之關係)	範圍
已竣工投資物業	4,100,912	深圳、天津、 成都、南京	級別三	淨收入的收入資本化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1. 定期收益(定期收益期越高,則其公允值越低)  2. 復歸收益(復歸收益越高,則其公允值越低)  3. 空置率(空置率越高,則其公允值越低)	2.0%–6.0%  2.3%–6.5%  0.0%–20%
已竣工投資物業	622,137	桂林、深圳	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易,並為反映有關物業之狀況而作出調整。	不適用	不適用
在建投資物業	2,074,050	南京、天津、 蘇州	級別三	剩餘價值法—根據市場上可觀察之類似物業交易及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1. 或然費用(或然費用越高,則其公允值越低)  2. 發展商利潤(發展商利潤越高,則其公允值越低)  3. 市場推廣費用(市場推廣費用越高,則其公允值越低)  4. 竣工之未來建築費用(其建築費用越高,則其公允值越低)  5. 總發展價值(人民幣64元/米)(其總發展價值越高,則其公允值越高)	5%  20%  3%  不適用  人民幣5,700元—人民幣 14,240元
在建投資物業	87,832	成都	級別二	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易,並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)(市場單位銷售率越高,則其公允值越高)	人民幣1,400元
	6,884,931					

截至2015年12月31日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團持有的投資物業	於2014年 12月31日 之公允值 人民幣千元	地點	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察數據 (不可觀察輸入數據與公允值之關係)	範圍
已竣工投資物業	4,579,312	深圳、天津、 成都、南京	級別三	淨收入的收入資本化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1. 定期收益(定期收益期越高, 則其公允值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越高, 則其公允值越低) 3. 空置率(空置率越高, 則其公允值越低)	2.0%–5.0% 2.3%–6.0% 0.0%–8.0%
已竣工投資物業	54,168	桂林、深圳	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易, 並為反映有關物業之狀況而作出調整。	不適用	不適用
在建投資物業	1,390,599	天津、蘇州	級別三	剩餘價值法—根據市場上可觀察之類似物業交易及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1. 或然費用(或然費用越高, 則其公允值越低) 2. 發展商利潤(發展商利潤越高, 則其公允值越低) 3. 市場推廣費用(市場推廣費用越高, 則其公允值越低) 4. 竣工之未來建築費用(其建築費用越高, 則其公允值越低) 5. 總發展價值(人民幣64元/米)(其總發展價值越高, 則其公允值越高)	5% 10% 2% 不適用 人民幣5,000元–人民幣9,200元
在建投資物業	617,996	成都	級別二	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易, 並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)(市場單位銷售率越高, 則其公允值越高)	人民幣5,600元–人民幣13,000元
	6,642,075					

截至2015年12月31日止年度, 人民幣415,560,000元(2014年: 人民幣107,335,000元)的投資物業於建築工程完成時轉出級別三至級別二。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度, 級別三並無轉入或轉出。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 17. 於聯屬公司的權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資成本，非上市	5,400	990
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	1,389	763
	6,789	1,753

於2015年及2014年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

聯屬公司名稱	註冊資本／股本	本集團應佔股權	主要業務
深圳市越眾物業管理有限公司	人民幣1,000,000元	50%	物業管理
深圳市前海房管家服務有限公司	人民幣10,000,000元 (2014年： 人民幣1,000,000元)	49%	物業管理
新加坡置富投資有限公司	100坡元	29%	無

本公司董事認為，概無個別而言對本集團屬重大的聯屬公司。

## 18. 於合營企業之權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資成本，非上市	429,816	628,132
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	(19,772)	(18,151)
	410,044	609,981

截至2015年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

於2015年及2014年12月31日，本集團於以下合營企業擁有權益：

合營企業名稱	投資人注入 的資金總額	本集團投資總額佔 投資人注資總額的比例		主要業務
		2015年	2014年	
南京中儲房地產開發有限公司(「中儲」)(附註a)	人民幣 240,000,000元	60.0%	60.0%	於中國從事物業發展
Fantasia (Novena) Pte. Ltd. (「Novena」)(附註a)	1,000,000坡元	90.0%	90.0%	於新加坡從事物業發 展
TCL伊托邦(武漢)城市建設投資有限公司 (「伊托邦」)(附註a)	人民幣 20,000,000元	50.0%	50.0%	物業發展
寧波世紀華豐房產有限公司(「華豐」)	人民幣 427,500,000元	(附註b)	49.0%	於中國從事物業發展

附註：

- (a) 根據中儲、Novena及伊托邦的章程細則，該等合營企業之所有經營及財務決策需要包括本集團及其他合營企業方在內的股東的一致同意及批准。
- (b) 於2015年3月31日，本集團進一步收購華豐51%股權(相關收購的詳情披露於附註45(a))，此乃由於本集團已於2014年取消出售交易。自收購日期起，華豐為本公司之全資附屬公司。

上述該等合營企業的主要業務對本集團繼續擴展本集團物業開發營運而言具有戰略意義。

本集團各重大合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示款項。

所有該等合營企業採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於合營企業之權益(續)

### 中儲

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	3,029,584	2,752,641
非流動資產	339	383
上述資產金額包括：		
物業、廠房及設備	339	383
在建銷售物業	1,805,756	1,127,542
應收賬款及其他應收款項	161,235	645,245
應收本公司若干附屬公司款項	1,023,916	962,387
銀行結餘及現金	38,677	17,467
流動負債	2,437,031	2,152,909
上述負債金額包括：		
應付賬款及其他應付款項	2,437,031	2,152,909
年內虧損及全面開支總額	7,223	2,880

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	592,892	600,115
本集團佔中儲所有權權益比例	60.0%	60.0%
本集團佔中儲權益之賬面值	355,735	360,069

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於合營企業之權益(續)

### Novena

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	867,849	809,158
上述資產金額主要包括：		
在建銷售物業	867,261	807,421
銀行結餘及現金	1,115	1,737
預付款項	8,473	-
流動負債	305,525	238,861
非流動負債	513,098	518,925
上述負債金額主要包括：		
應付賬款及其他應付款項	46,087	66,573
已收物業銷售按金	79,180	22,433
應付本公司若干附屬公司款項	180,258	149,855
借款	513,098	518,925
年內虧損及全面開支總額	2,146	6,001

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

合營企業的資產淨值	49,226	51,372
本集團佔Novena所有權權益比例	90.0%	90.0%
本集團佔Novena權益之賬面值	44,303	46,235

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 19. 可供銷售投資

該投資指於中國註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券的10%股權。該實體在中國的主要業務為物業開發。非上市股權投資的價值以成本減報告期末之減值計算，原因是合理公允價值之估計範圍非常重要，故本公司之董事認為不可能可靠地計量其公允價值。於2015年1月8日，本集團透過出售其控股公司之所有股權權益予獨立第三方以出售其可供銷售投資，相關詳情披露於附註46(a)(i)。

## 20. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2014年1月1日	110,783
因收購業務而產生(附註45(b))	54,651
於2014年12月31日	165,434
因收購業務而產生(附註45(b))	599,631
於2015年12月31日	765,065
<b>減值</b>	
於2014年1月1日、2014年及2015年12月31日	31,516
<b>賬面值</b>	
於2015年12月31日	733,549
於2014年12月31日	133,918

截至2015年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購若干附屬公司，總現金代價約達人民幣910,327,000元。被收購方的主要業務主要為提供旅遊代理及物業營運服務。相關收購的詳情披露於附註45(b)。

業務合併所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該等業務合併的現金產生單位(「現金產生單位」)。

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團管理層認為，就收購業務而言，其現金產生單位(包括商譽)概無出現減值。

截至2015年12月31日止年度

21. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2014年1月1日	1,813	–	1,813
因收購附屬公司而產生(附註45(b))	29,448	–	29,448
於2014年12月31日	31,261	–	31,261
因收購附屬公司而產生(附註45(b))	138,187	52,441	190,628
於2015年12月31日	169,448	52,441	221,889
<b>攤銷</b>			
於2014年1月1日	906	–	906
年內支出	3,505	–	3,505
於2014年12月31日	4,411	–	4,411
年內支出	13,004	–	13,004
於2015年12月31日	17,415	–	17,415
<b>賬面值</b>			
於2015年12月31日	152,033	52,441	204,474
於2014年12月31日	26,850	–	26,850

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團透過向獨立第三方收購子公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按由54個月至180個月不等的剩餘合約年期以直線法攤銷。

22. 預付租賃款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	868,698	884,550
流動資產	34,274	34,274
	902,972	918,824

於2015年12月31日，本集團賬面值為人民幣435,475,000元(2014年：人民幣718,467,000元)的若干預付租賃款項被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 23. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購子公司所獲取的長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項達人民幣175,847,000元(2014年：人民幣179,525,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2014年1月1日	429,141
轉移至銷售在建物業	(45,412)
轉移至在建投資物業(附註16)	(179,353)
於2014年及2015年12月31日	204,376
<b>攤銷</b>	
於2014年1月1日	28,256
年內攤銷	22,910
轉移至在建銷售物業時撤銷	(1,531)
轉移至在建投資物業時撤銷(附註16)	(24,784)
於2014年12月31日	24,851
年內攤銷	3,678
於2015年12月31日	28,529
<b>賬面值</b>	
於2015年12月31日	175,847
於2014年12月31日	179,525

就申報目的分析為：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	172,169	175,847
流動資產	3,678	3,678
	175,847	179,525

截至2015年12月31日止年度

## 24. 土地發展開支

於2011年3月，本集團與成都政府訂立有關開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮(「土地發展項目」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團須根據成都政府的指引共同興建該等地塊上的附屬設施，而成都政府則須完成該等地塊上的折遷及安置工作、安排公開拍賣有關地塊及參照協議一所載列之計算方式，向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

於2015年3月，本集團與成都政府訂立有關取消協議一及修訂土地開發項目條款的協議(「協議二」)。根據協議二，成都政府須退回興建附屬設施所產生的成本及根據協議二所訂按本集團分期產生的累計成本以每年5%之比率支付項目管理費。截至2015年12月31日止年度，成都政府已支付人民幣315,930,000元。

未償還款項人民幣419,274,000元(即扣除從成都政府收取之退款後就土地開發項目產生的累計成本人民幣352,035,000元及項目管理收入人民幣67,239,000元)已於中期期間重新分類為其他應收款項。根據協議二，成都政府須於2016年支付上述應收款項。

年內土地開發開支變動如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日	667,965
成都政府所付投資收益	67,239
成都政府還款	(315,930)
轉撥至其他應收款項(附註30)	(419,274)
於2015年12月31日	-

## 25. 收購附屬公司之已付按金

於2015年12月31日，本集團已就通過收購雲南翠福成房地產開發有限公司(「雲南翠福成」)自獨立第三方收購地塊支付按金人民幣124,593,000元(2014年：人民幣119,889,000元)。上述公司主要於中國從事物業開發。

於2015年12月31日，本集團已就自第三方收購多家主要於中國從事物業經營的公司支付按金人民幣106,736,000元(2014年：人民幣142,661,000元)。根據買賣協議，倘收購未完成，已付按金將全數退還本集團。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 26. 收購一項物業項目支付的訂金

於2015年12月31日，本集團就向獨立物業開發商購買一項物業項目支付人民幣140,946,000元(2014年：人民幣136,648,000元)的訂金。

上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。

於該等綜合財務報表准予發行日期，購買物業項目尚未完成。

## 27. 支付購買土地使用權按金

於2015年12月31日，本集團就向第三方購買土地使用權支付人民幣1,050,077,000元(2014年：人民幣1,005,685,000元)的按金。本公司董事認為，上述交易預期於報告期間結束後十二個月內完成。

## 28. 遞延稅項

以下為於本年及去年已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	投資物業的 公允值變動 人民幣千元	投資物業 及其他 物業重估 人民幣千元	應計費用 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	813,471	20,474	(30,708)	(118,786)	226	(358,215)	326,462
於其他全面收益中支出	-	2,485	-	-	-	-	2,485
收購子公司(附註45(a)及(b))	19,294	-	(4,029)	(7,444)	7,362	2,508	17,691
於損益表支出(計入)	324,462	-	(12,737)	(60,456)	(876)	(14,137)	236,256
出售子公司(附註46(a)及(c))	-	-	4,105	12,785	-	(2,343)	14,547
於2014年12月31日	1,157,227	22,959	(43,369)	(173,901)	6,712	(372,187)	597,441
於其他全面收益中支出	-	2,969	-	-	-	-	2,969
收購子公司(附註45(a)及(b))	14,065	12,139	(2,099)	(1,151)	43,199	(5,902)	60,251
於損益表支出(計入)	265,841	-	(3,429)	6,467	(3,251)	(21,872)	243,756
出售子公司(附註46(a))	(287,202)	(8,093)	-	75	-	-	(295,220)
於2015年12月31日	1,149,931	29,974	(48,897)	(168,510)	46,660	(399,961)	609,197

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

截至2015年12月31日止年度

28. 遞延稅項(續)

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延稅項資產	(462,161)	(498,714)
遞延稅項負債	1,071,358	1,096,155
	609,197	597,441

於2015年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣3,065,202,000元(2014年：人民幣2,118,150,000元)。已就該等稅項虧損確認人民幣674,040,000元(2014年：人民幣695,604,000元)的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣2,391,162,000元(2014年：人民幣1,422,546,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2015年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣7,582,886,000元(2014年：人民幣7,324,895,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認遞延稅項負債。

29. 銷售物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已竣工銷售物業	5,393,480	6,266,564
在建銷售物業	16,408,168	13,175,952
	21,801,648	19,442,516

於2015年12月31日，本集團賬面值為人民幣1,960,608,000元(2014年：人民幣5,832,326,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2015年12月31日止年度，總金額人民幣169,807,000元(2014年：人民幣506,445,000元)的已竣工銷售物業於透過簽訂相關租賃協議而說明用途生變後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其賬面值部分為人民幣175,922,000元(2014年：人民幣95,665,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建銷售物業款項人民幣8,608,294,000元(2014年：人民幣7,389,330,000元)，預期有關物業開發項目將於自各報告期間結束起計一年後竣工。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 30. 應收賬款及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收賬款	1,317,151	1,034,555
其他應收款項(附註a)	362,730	321,438
預付款項及其他訂金	186,946	103,146
供應商的預付款項	165,829	187,386
建築工程預付款項	1,029,565	1,262,129
出售子公司的應收代價(附註46(a))	761,000	286,446
應收郫縣政府款項(附註b)	135,989	135,989
應收成都政府款項(附註24)	419,274	—
其他稅務預付款(附註c)	225,563	173,613
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價	—	206,410
出售不會喪失控制權的子公司部份權益的應收代價	—	162,250
	4,604,047	3,873,362

附註：

- (a) 結餘主要包括代表住戶就物業經營分部的水電及雜項費用的付款。
- (b) 於2009年9月，本集團與郫縣政府訂立有關共同開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園(「土地發展項目二」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計以及附近道路建設，而郫縣政府須完成拆遷及安置工作、安排公開拍賣及參照載於協議一的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

截至2013年12月31日止年度，本集團與郫縣政府訂立有關註銷協議一及修訂土地發展項目二的條款的協議(「協議二」)。根據協議二，於簽立協議二前，本集團負責向郫縣政府提供資金及為郫縣政府管理土地發展項目二，而根據協議二所載的程式計算本集團產生的累計成本，郫縣政府須償還融資成本(按基準利率)、投資收入(按每年12厘)及項目管理費用(按每年3厘)。

於2015年12月31日，投資收入餘額人民幣135,989,000元須於2016年12月31日或之前支付。本金額人民幣376,841,000元須於郫縣政府出售土地(分類為非流動資產)前支付。

- (c) 截至2015年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就預售其物業開發項目預付人民幣269,625,000元(2014年：人民幣188,054,000元)的營業稅。於2015年12月31日，已預付人民幣218,691,000元(2014年：人民幣168,946,000元)，並已計入其他稅務預付款。

截至2015年12月31日止年度

## 30. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款由買方支付。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於向住戶發出即期票據後30至一年內支付。各物業管理服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入為現金銷售的形式。

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據物業移交至客戶日期的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	865,758	617,505
31至90日	126,749	101,979
91至180日	118,624	72,856
181至365日	105,263	141,341
逾1年	100,757	100,874
	1,317,151	1,034,555

於2015年12月31日的應收賬款包括物業銷售的應收賬款人民幣469,365,000元(2014年：人民幣343,772,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 30. 應收賬款及其他應收款項(續)

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，本集團將對潛在客戶的信貸質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貸限額會每年審核一次。

於釐定應收賬款的可收回性時，本集團考慮應收賬款自首次獲授信貸當日至呈報日期的任何信貸質素變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2015年12月31日，本集團的應收賬款包括總賬面值約人民幣359,036,000元(2014年：人民幣315,071,000元)之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 已逾期但並未減值的應收賬款的賬齡

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
91至180日	118,624	72,856
181至365日	105,263	141,341
逾1年	100,757	100,874
	324,644	315,071

### 有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初結餘	48,755	9,102
已確認的減值虧損	48,874	44,697
減值虧損回撥	(4,370)	(5,044)
年末結餘	93,259	48,755

截至2015年12月31日止年度

31. 應收合約工程客戶款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損	368,733	363,489
減：進度款項	(296,937)	(312,224)
	71,796	51,265
就呈報用途分析如下：		
應收合約工程客戶款項	88,937	59,460
應付合約客戶工程款項	(17,141)	(8,195)
	71,796	51,265

客戶就安裝合約的合約工程所持保留款項被列入於2015年及2014年12月31日的應收貿易賬款。於2015年及2014年12月31日，在開展合約工程前並無向客戶收取重大墊款。

32. 應收合營企業款項

於2015年12月31日，應收合營企業Novena款項結餘人民幣180,258,000元(2014年：人民幣149,855,000元)，指應收合營企業的款項，屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 應收關連方款項

應收款項：	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
深圳立方建築設計顧問有限公司「立方建築」	(a)	1,124	—
Shenzhen Caifubao Network Technology Company Limited 「Shenzhen Caifubao」	(b)	183,658	—
		184,782	—

附註：

- (a) 本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的一家公司為立方建築其中一名股東。立方建築為本集團若干物業項目提供設計服務。該金額為交易性質、為無抵押、不計息及須按信貸條款償還。結餘的賬齡為90天內。
- (b) 本公司董事席兼首席執行官潘軍先生為Shenzhen Caifubao控股股東。本集團向Shenzhen Caifubao作出的現金墊款屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

## 34. 按公允值計入損益之金融資產

於截至2015年12月31日止年度，本集團透過收購深圳市開元國際物業管理有限公司（「深圳市開元」）投資由知名證券公司發行的貨幣市場基金。基金的回報及本金並未由該證券公司保證，基金價值隨相關投資的表現而波動，主要包括於中國的債務投資（包括政府債券、國債、企業債券及短期定期存款等）。有關貨幣市場基金的投資於初步確認時指定為按公允值計入損益，其投資及表現按公允值管理及評估。於2015年12月31日，貨幣市場基金的投資本金額為人民幣19,200,000元（2014年：零）。董事認為，於2015年12月31日的投資公允值與其本金額相若。

截至2015年12月31日止年度

35. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

**受限制／已抵押銀行存款**

該等存款附帶的利率介乎每年0.3%至0.4%之間(2014年：介乎0.4%至0.5%之間)。受限制／已抵押銀行存款人民幣510,832,000元(2014年：人民幣272,741,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣137,209,000元(2014年：人民幣145,211,000元)，乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限。金額為人民幣688,441,000元(2014年：人民幣496,644,000元)的定期存款已抵押予銀行，以取得授予本集團的短期銀行融資。

**銀行結餘及現金**

銀行結餘以介乎0.3%至2.8%(2014年：介乎0.4%至2.3%)的浮動年利率計息。

於2015年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
美元	24,247	60,413
港元	84,189	318,722
坡元	4,818	243
日圓	1,434	3,366

36. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付賬款		4,530,755	3,706,547
已收按金	(a)	587,197	183,996
其他應付款項	(b)	901,313	891,659
其他應付稅項		188,376	137,307
應計員工成本		215,566	105,508
應付保證金	(c)	7,234	6,870
應付代價(附註45(b))		138,127	426,297
應計費用		58,360	57,959
		6,626,928	5,516,143

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 36. 應付賬款及其他應付款項(續)

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至60日	2,012,493	2,774,979
61至180日	771,978	260,645
181至365日	1,088,540	507,270
1至2年	575,877	118,654
2至3年	85,096	11,014
逾3年	4,005	40,855
	4,537,989	3,713,417

附註：

- (a) 人民幣517,197,000元(2014年：人民幣183,996,000元)的存款結餘為一筆從潛在物業買家收取的保證金。於2015年12月31日收取的存款亦包括從本公司附屬公司的若干獨立潛在投資者收取的現金人民幣70,000,000元。
- (b) 其他應付款項的結餘主要包括1)代表住戶所收取的人民幣157,581,000元(2014年：人民幣105,648,000元)；2)支付物業管理服務費用的預付款項人民幣78,837,000元(2014年：人民幣14,273,000元)。
- (c) 於2015年12月31日的結餘人民幣7,234,000元(2014年：人民幣6,870,000元)，指金額約為施工合同價格5%至10%的保證金。

截至2015年12月31日止年度

### 37. 應付非控股股東款項

於截至2014年12月31日止年度，本集團以代價人民幣1,905,053,000元向TCL集團股份有限公司及兩名其他獨立第三方收購惠州TCL房地產開發有限公司（「惠州TCL」）。代價人民幣939,525,000元已透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,074股本公司普通股償付，餘下代價人民幣965,528,000元將於3年內償還。於2015年12月31日TCL集團股份有限公司擁有本公司15%股權。

根據買賣協議，餘下應付TCL集團股份有限公司的代價按年利率10.58%計息，分三期支付，最後一期款項須於2017年1月6日前結清。於2015年12月31日應付未付代價如下：

	人民幣千元
於收購日期的應付代價	965,528
利息開支	141,099
於2015年1月1日	1,106,627
利息開支	48,581
償還款項	(435,288)
於2015年12月31日	719,920
須於一年內償還	390,199
須於一年後償還	329,721
	719,920

### 38. 應付合營企業款項

於2015年12月31日，應付中儲、伊托邦及華豐的款項分別人民幣1,023,916,000元（2014年：人民幣962,387,000元）、人民幣10,000,000元（2014年：人民幣10,000,000元）及人民幣零元（2014年：人民幣24,080,000元）為來此等合營企業的墊款，全部屬無抵押、不計息，並須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 39. 借款

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款		3,164,412	6,174,400
其他貸款	(a)	800,000	1,600,000
		3,964,412	7,774,400
有抵押	(b)	3,914,412	7,636,242
無抵押		50,000	138,158
		3,964,412	7,774,400
應償還賬面值：	(c)		
一年內		1,407,598	4,122,925
一年以上，兩年以內		1,225,488	1,867,361
兩年以上，五年以內		1,242,871	927,821
逾五年		88,455	856,293
借款總額		3,964,412	7,774,400
減：流動負債項下的一年內到期款項		(1,407,598)	(4,122,925)
於一年後到期借款		2,556,814	3,651,475

附註：

- (a) 為數人民幣800,000,000元(2014年：人民幣1,600,000,000元)的其他借款指由若干信託公司所提供、以物業、廠房及設備、投資物業及待售物業抵押、固定年利率為12.0%(2014年：9.5%)的貸款。於2015年12月31日的該等貸款結餘將於2018年內償付。
- (b) 於2015年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以為本集團合共人民幣247,000,000元(2014年：人民幣59,640,000元)之銀行及其他借款擔保。
- (c) 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

於2015年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元及日圓(有關集團實體的功能貨幣)計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別為人民幣332,708,000元(2014年：人民幣136,577,000元)及人民幣39,530,000元(2014年：人民幣42,413,000元)。

截至2015年12月31日止年度

## 39. 借款(續)

根據合約到期日(或重訂日期)對本集團的定息借款的分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
定息借貸：		
一年內	30,099	1,854,542
一年以上，兩年之內	—	244,791
兩年以上，五年以內	801,148	2,221
五年後	38,455	227,373
	869,702	2,328,927

此外，本集團的浮息借款按倫敦銀行同業拆息，香港銀行同業拆息及基準利率計息。有關利息每六個月重訂一次。根據合約到期日對本集團的浮息借款的分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	1,377,499	2,268,383
一年以上，兩年以內	1,225,488	1,622,570
兩年以上，五年以內	441,723	925,600
五年後	50,000	628,920
	3,094,710	5,445,473

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2015年	2014年
實際利率：		
定息借款	每年7.4厘至12.0厘	每年9.5厘
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
基準利率	每年另減0.1厘至加3.6厘	每年另減0.1厘至加3.3厘
中國人民銀行基準利率	每年另加1.8厘	—

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 40. 融資租賃承擔

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。平均租賃年期為六年(2014年：七年)。相關融資租賃承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%(2014年：4.2%)。

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>融資租賃之應付金額</b>				
一年之內	26,922	26,235	22,101	20,826
一年以上，兩年之內	26,004	25,369	21,691	20,426
兩年以上，五年之內	72,502	70,915	66,713	62,878
逾五年	16,920	37,771	16,575	36,445
	142,348	160,290	127,080	140,575
減：未來融資支出	(15,268)	(19,715)	–	–
租賃責任現值	127,080	140,575	127,080	140,575
減：十二個月內到期款項(於流動負債示列)			(22,101)	(20,826)
十二個月後到期款項			104,979	119,749

融資租賃承擔以美元計值，其為有關集團實體的外幣，並以已租賃資產所抵押。

截至2015年12月31日止年度

41. 優先票據及債券

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於2015年到期的2010年優先票據	(a)	–	746,051
於2017年到期的2012年優先票據	(b)	1,634,145	1,557,925
於2020年到期的2013年1月優先票據	(c)	1,644,646	1,572,291
於2016年到期的2013年5月優先票據	(d)	1,004,105	996,332
於2019年到期的2014年優先票據	(e)	1,982,577	1,895,533
於2018年到期的2015年5月優先票據	(f)	1,258,302	–
於2021年到期的2015年境內企業債券	(g)	1,988,804	–
		9,512,579	6,768,132
減：計入流動負債的一年內到期金額		(1,004,105)	(746,051)
計入非流動負債的一年後到期金額		8,508,474	6,022,081

附註：

(a) 2010年優先票據

於截至2015年12月31日止年度，本公司償還有擔保優先票據，本金總額連同所有應計利息為人民幣795,926,000元。

(b) 2012年優先票據

於2012年9月27日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為優先票據本金額的99.5%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為13.8%，利息每半年於3月27日和9月27日支付，並除非提前贖回，否則將於2017年9月27日到期。

該等票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2012年9月20日之發售備忘錄)(「適用溢價二」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價二為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2017年9月27日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2015年9月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額113.8%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約14.9%計算。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(b) 2012年優先票據(續)

(ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於2014年及2015年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(c) 2013年—1月優先票據

於2013年1月22日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等優先票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為10.75%，利息每半年於1月22日和7月22日支付，並除非提前贖回，否則將於2020年1月22日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年1月22日之發售備忘錄)(「適用溢價三」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價三為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2020年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可選擇按相等於下表所載本金額的100%另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分該等優先票據。

於2017年1月22日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該優先等票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等票據本金總額35%。

期間	贖回價
2017年1月22日至2018年1月21日	105.3750%
2018年1月22日至2019年1月21日	102.6875%
2019年1月22日及往後	100.0000%

截至2015年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

### (c) 2013年-1月優先票據(續)

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (a) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約14.6%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2014年及2015年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

### (d) 2013年-5月優先票據

於2013年5月27日，本公司發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為7.875%，利息每半年於11月27日和5月27日支付。除非提前贖回，否則將於2016年5月27日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價四」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價四為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2016年5月27日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2016年5月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.875%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

### (d) 2013年—5月優先票據(續)

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約11.3%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2014年及2015年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

### (e) 2014年—5月優先票據

於2014年1月23日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為10.625%，利息每半年於1月23日和7月23日支付。除非提前贖回，否則將於2019年1月23日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2017年1月23日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2014年1月23日之發售備忘錄)(「適用溢價五」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價五為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2017年1月23日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月23日或之後的任何時間，倘於下述年度1月23日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

截至2015年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

### (e) 2014年—5月優先票據 (續)

於2017年1月23日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

期間	贖回價
2017年1月23日至2018年1月22日	105.31250%
2018年1月23日及以後	102.65625%

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約11.1%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2014年及2015年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

### (f) 2015年5月優先票據

於2015年5月27日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的99.26%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為11.50%，利息每半年於6月1日和12月1日支付，並除非提前贖回，否則將於2018年6月1日到期。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

於2018年6月1日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2015年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價六」)的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(f) 2015年5月優先票據(續)

適用溢價六為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2018年6月1日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2018年6月1日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額111.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約12.6%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時及2015年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(g) 2015年境內企業債券

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)發行金額為人民幣20億元於上海證券交易所上市的境內企業債券(「2015年境內企業債券」)。2015年境內企業債券屬無抵押，按年利率6.95厘計息，並自2015年9月18日起每年支付。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，2015年境內企業債券將於2020年9月16日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2015年境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權」)。

截至2015年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(g) 2015境內企業債券(續)

上述債券含有負債部份及上述認沽期權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約7.3%計算。

- (ii) 於初始確認日期及2015年12月31日，認沽期權的公允值人民幣29,590,000元及人民幣22,673,000元已於綜合財務狀況表確認，其中人民幣6,917,000元的公允值收益於截至2015年12月31日止年度確認。

認沽期權於初始確認日期及2015年12月31日的公允值透過使用二項式期權定價模型釐定。計算期權公允值所用變量及假設是根據本集團管理層最佳估計釐定。期權的價值因若干主觀假設的不同變數而有所變動。模型的輸入數值如下：

	2015年9月18日	2015年12月31日
無風險利率	3.1160%	2.8620%
有效期	5年	4.7年
收益	6.95%	6.95%

優先票據負債部份於年內之變動載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	6,768,132	4,843,390
於優先票據及債券發行日期之所得款項淨額	3,211,284	1,801,274
匯兌虧損	233,950	8,479
利息開支	887,481	768,529
初始確認2015年境內企業債券認沽期權有關的衍生金融工具	(29,590)	-
支付利息及相關融資成本	(762,752)	(653,540)
償還2010年優先票據	(795,926)	-
於12月31日	9,512,579	6,768,132

優先票據及債券於報告期末的眼面值及公允值(基於新加坡交易所及上海證券交易所賣出價)披露如下：

公允值 架構級別	2015年	2015年	2014年	2014年	
	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	
優先票據	第一級	7,523,775	7,735,192	6,768,132	6,333,896
2015年境內企業債券	第一級	1,988,804	2,003,000	-	-

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 42. 撥備

於截至2013年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司（「深圳騰星」）。

根據買賣協議，本公司與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將於該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前權益持有人。

為完成將交付予深圳騰星前權益持有人所產生之該5%竣工物業而將招致成本（包括開發費用及物業建築之其他應佔開支）之潛在數額，已於2015年12月31日入賬列作撥備，數額為人民幣33,255,000元（2014年：人民幣31,931,000元）。

## 43. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
<b>每股面值0.1港元的普通股</b>			
法定：			
於2014年1月1日、2014年及2015年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2014年1月1日	4,893,733,750	489,373,375	429,575
發行股份以作為收購惠州TCL的代價（附註45(a)(i)）	863,600,074	86,360,007	67,900
行使購股權時發行股份	124,200	12,420	10
於2014年12月31日	5,757,458,024	575,745,802	497,485
行使購股權時發行股份	3,721,400	372,140	312
於2015年12月31日	5,761,179,424	576,117,942	497,797

截至2015年及2014年12月31日止年度，並無任何本公司之附屬公司出售或贖回任何本公司之上市證券。

截至2015年12月31日止年度

## 44. 永久資本工具

於2014年4月，本公司一家全資附屬公司（「該附屬公司」）與一名獨立第三方訂立永久資本工具協議（「協議」），以總本金額人民幣700,000,000元發行永久資本工具（「永久資本工具」）。發行永久資本工具旨在發展於中國的現有物業開發項目。

根據該協議，永久資本工具並無訂立到期日，而該附屬公司有權支付本金額加應計、未付或遞延分派款項將其贖回。該工具於首年及第二年的年分派率為9%，之後於第三年及往後年度的年分派率將增加至24%。倘該年度並無支付分派，則往後年度的分派率按溢價100%調整。年分派率的上限為24%。永久資本工具由本公司兩間附屬公司以及本公司董事潘軍及曾寶實共同擔保，並以本公司一家附屬公司的股份質押以及本公司一家全資附屬公司所擁有的土地使用權作抵押。

該附屬公司可酌情延遲支付分派。於出現任何未付或遞延分派時，本公司及該附屬公司不得向本公司股東宣派或支付股息。因此，永久資本工具分類為權益工具，並於綜合財務狀況表中呈列為權益的一部分。

## 45. 收購附屬公司

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債（續）

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 於2014年3月31日，本集團以現金代價人民幣206,410,000元向一名獨立第三方出售其於本公司間接全資附屬公司華豐的51%股權。現金代價應於2015年3月31日前結清，於交易完成後，收購將導致喪失控制權。由於買方出現財務困難，未能於2015年3月31日結清代價，因此本集團及買方訂立終止協議，據此終止出售華豐51%股權的交易，並豁免應收買方的應收代價人民幣206,410,000元。本集團於終止協議後取得華豐的控制權。華豐主要從物業開發，於中國持有在建物業。
- (ii) 於2015年12月11日，本集團透過收購海逸投資有限公司（「海逸」）100%股權收購位於中國上海的已竣工投資物業，現金代價為人民幣87,500,000元。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

上述交易列作購買資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	1,531
投資物業	124,327
銷售物業	1,138,188
應收賬款及其他應收款項	42,546
應收本公司若干附屬公司款項	106,191
可收回稅項	27,354
銀行結餘及現金	41,481
應付賬款及其他應付款項	(13,154)
銷售物業的已付按金	(547,390)
遞延稅項負債	(13,456)
借款－於一年後到期	(421,095)
	486,523
以下列方式支付的總代價：	
收購海逸的現金代價	87,500
於終止時豁免的出售華豐相關應收代價	206,410
過往分類為於一間合營企業的權益之華豐49%股權	192,613
	486,523
收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	87,500
已收購的銀行結餘及現金	(41,481)
	46,019

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司 (續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債 (續)

#### 截至2014年12月31日止年度

- (i) 於2014年1月6日，本集團透過以代價約人民幣1,905,053,000元向TCL集團股份有限公司及兩名其他獨立第三方收購惠州TCL的全部股權及結欠前股東的債務，收購多個物業開發項目。

代價人民幣939,525,000元已透過按價格1.37港元(相當於人民幣1.09元)向TCL集團股份有限公司發行863,600,074股每股0.1港元的本公司普通股償付，餘下代價人民幣965,528,000元將於三年內償還。

- (ii) 於2014年6月30日，本集團從獨立第三方收購深圳金地盈81%股權，收購一個物業開發項目，總現金代價為人民幣250,000,000元，包括已於2013年支付的該項收購按金人民幣100,000,000元。

- (iii) 於2014年8月31日，本集團透過以現金代價約人民幣646,195,000元從獨立第三方收購深圳市永利鴻盈投資有限公司81%股權，收購一個物業開發項目。於2014年12月31日，本集團已支付代價人民幣260,490,000元，餘下代價人民幣385,705,000元將於一年內到期應付。

- (iv) 於2014年6月30日，本集團向獨立第三方出售本公司間接全資子公司成都望叢房地產開發有限公司(「望叢」)51%股權，現金代價人民幣182,580,000元將於2014年12月31日前償付，於交易完成時，本集團將喪失控制權。由於該名獨立第三方出現財務困難，未能償付應收代價，於2014年8月31日，本集團與獨立第三方訂立終止協議，據此，出售望叢51%股權的交易將終止，代價為人民幣182,580,000元，而已收按金已退還獨立第三方。本集團重新取得望叢的控制權。望叢主要從物業開發，並於中國持有在建物業。

- (v) 於2014年11月30日，本集團透過以現金代價人民幣21,120,000元從獨立第三方收購深圳市國正向前投資發展有限公司(「國正」)64%股權，收購一個物業開發項目，現金代價將於一年內到期應付。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

以上交易已列作為購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	14,186
投資物業	165,932
於合營公司權益	10,007
預付租賃款項	621,159
收購土地使用權的已付按金	309,718
遞延稅項資產	9,282
銷售物業	4,324,725
應收賬款及其他應收款項	217,430
本公司若干子公司應付望叢款項	330,687
可收回稅項	17,355
銀行結餘及現金	220,644
應付賬款及其他應付款項	(689,122)
銷售物業的已收按金	(702,998)
應付本公司若干附屬公司款項	(427,507)
應付合營企業款項	(10,000)
應付稅項	(88,419)
遞延稅項負債	(19,611)
借款	(1,084,084)
	3,219,384
以下各項應佔已識別資產淨額：	
於合營公司款項	(174,465)
非控股權益	(39,971)
	3,004,948

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

以上交易已列作為購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：(續)

	人民幣千元
以下列方式支付的總代價：	
現金	410,490
發行股份作為收購附屬公司的代價	939,525
於2013年支付的收購子公司按金	100,000
將於終止時豁免的出售望叢應收代價(附註46(b))	182,580
應付非控股股東的代價(附註)	965,528
應付獨立第三方代價(附註46)	406,825
	3,004,948
收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	410,490
已收購的銀行結餘及現金	(220,644)
	189,846

附註：根據買賣協議，餘下應付TCL集團股份有限公司的未付代價以年利率10.58%計息，分三期支付，最後一期款項須於2017年1月6日前清還。應付未付代價如下：

	人民幣千元
於收購日期應付代價	965,528
截至2014年12月31日止年度之利息開支	141,099
分類為應付一名非控股股東款項	1,106,627
截至2015年12月31日止年度之利息開支	48,581
還款	(435,288)
分類為應付一名非控股股東款項	719,920
就報告目的之分析如下：	
須於一年內償還	390,199
須於一年後償還	329,721
	719,920

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務

截至2015年12月31日止年度

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
蘇州悅華置合物業服務有限公司	30,890	1月	85%	提供物業營運服務
蘇州易亞物業管理有限公司	19,470	1月	90%	提供物業營運服務
徐州市濱湖花園物業管理有限公司	7,880	1月	90%	提供物業營運服務
廣西南寧瀚新物業服務有限公司	3,280	1月	80%	提供物業營運服務
撫州鴻德物業有限公司	2,880	1月	90%	提供物業營運服務
長沙高盛物業管理有限公司	2,280	1月	80%	提供物業營運服務
鐵嶺世紀中天物業管理有限公司	1,590	1月	100%	提供物業營運服務
瀋陽天盛河畔物業管理有限公司	1,500	1月	95%	提供物業營運服務
南昌名泰物業管理有限公司	1,000	1月	90%	提供物業營運服務

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
清遠市大管家物業管理有限公司	900	1月	80%	提供物業營運服務
陝西彩逸飛物業管理有限公司	500	1月	100%	提供物業營運服務
陝西鑫昌物業管理有限公司	— (附註)	1月	90%	提供物業營運服務
寧夏天雨子越物業服務有限公司	— (附註)	1月	80%	提供物業營運服務
世紀物業管理有限公司	1,187	2月	85%	提供物業營運服務
鞍山市大德物業有限公司	1,580	3月	80%	提供物業營運服務
深圳市開元國際物業管理有限公司	330,000	6月	100%	提供物業營運服務
常州江南中鑫物業服務有限公司	57,060	6月	80%	提供物業營運服務
蘇州萬寶物業管理有限公司	37,330	6月	70%	提供物業營運服務
揚州市恒久物業服務發展有限公司	10,660	6月	80%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
廈門市創優物業管理有限公司	10,040	6月	70%	提供物業營運服務
河南瑞祥物業管理有限公司	6,160	6月	80%	提供物業營運服務
贛州錦通物業管理有限公司	6,260	6月	100%	提供物業營運服務
桂林市仁和物業服務有限公司	4,190	6月	70%	提供物業營運服務
四川蜀峰物業服務有限公司	— (附註)	7月	80%	提供物業營運服務
葫蘆島市萬廈物業管理有限公司	3,680	7月	80%	提供物業營運服務
杭州利軒物業管理有限公司	11,325	7月	80%	提供物業營運服務
揚州市興達物業服務有限公司	2,450	7月	90%	提供物業營運服務
長沙祥旺物業管理有限公司	500	7月	100%	提供物業營運服務
廣西福來物業服務有限責任公司 (「廣西福來」)	47,800	7月	80%	提供物業營運服務

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
西安榮鑫物業管理有限公司	18,889	7月	60%	提供物業營運服務
襄陽江山新苑物業服務有限責任公司	1,661	7月	80%	提供物業營運服務
清遠金力物業管理有限公司	1,000	7月	80%	提供物業營運服務
榆林市榮鑫物業管理有限公司	1,990	7月	75%	提供物業營運服務
武漢凱樂豐垠物業管理有限公司	3,080	7月	70%	提供物業營運服務
荊州市楚陽物業管理有限公司	3,080	9月	80%	提供物業營運服務
成都合力物業服務有限公司(「成都合力」)	56,500	9月	80%	提供物業營運服務
成都忠信英聯華物業管理顧問有限公司	380	9月	80%	提供物業營運服務
上海新貴盛物業管理有限公司	11,880	9月	90%	提供物業營運服務
河南聯盛物業服務有限公司	9,280	12月	80%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
無錫市盛泰物業管理有限公司	5,580	12月	80%	提供物業營運服務
上海通翼物業有限公司	2,880	12月	51%	提供物業營運服務
南昌幸福物業管理有限公司	8,180	12月	70%	提供物業營運服務
江西省君安物業管理有限公司	1,995	11月	100%	提供物業營運服務
Morning Star Group Limited (「Morning Star」)	181,560	12月	100%	提供旅遊代理服務

附註：已產生代價少於人民幣1,000元。

### 轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	703,815
就2014年收購子公司支付的訂金	68,385
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價(附註36)	138,127
	910,327

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

轉讓代價總額

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	99,141
投資物業	15,367
無形資產	190,628
遞延稅項資產	13,791
應收賬款及其他應收款項	170,877
應收非控股股東款項	66,209
應收本公司子公司款項	21,216
按公允值透過損益列賬之財務資產	54,158
銀行結餘及現金	174,795
應付賬款及其他應付款項	(358,592)
應付非控股股東款項	(465)
應付本公司子公司款項	(49,055)
稅項負債	(10,680)
遞延稅項負債	(60,586)
借款	(299)
	326,505

公允值為人民幣170,877,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣15,809,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	910,327
非控股權益	15,809
減：已收購資產淨額之公允值	(326,505)
收購產生之商譽(附註20)	599,631

於2015年收購日期，商譽人民幣599,631,000元乃暫時按被收購人被收購的可識別無形資產淨值的暫估公允值釐定。收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。

本集團已確認與物業管理及其他分部項下收購子公司有關的無形資產人民幣190,628,000元。

收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(703,815)
減：所收購之銀行結餘及現金	174,795
	(529,020)

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2014年12月31日止年度

已收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
佛山市南海鉅隆物業管理有限公司 (「佛山鉅隆」)	3,800	12月	100%	提供物業營運服務
上海銀順物業管理有限公司 (「上海銀順」)	3,480	7月	80%	提供物業營運服務
江蘇城置物業服務有限公司 (「江蘇城置」)	— (附註)	7月	51%	提供物業營運服務
銀川都市佳物業服務有限公司 (「銀川都市佳」)	400	7月	68%	提供物業營運服務
湖北楓林物業服務有限公司 (「湖北楓林」)	20,000	7月	70%	提供物業營運服務
杭州高盛物業管理有限公司 (「杭州高盛」)	16,880	8月	70%	提供物業營運服務
河南華璟物業服務有限公司 (「河南華璟」)	1,880	7月	80%	提供物業營運服務
宜昌坤達物業有限公司(「宜昌坤達」)	2,000	9月	70%	提供物業營運服務
江西居安物業管理有限公司 (「江西居安」)	800	8月	100%	提供物業營運服務
南京安居物業有限公司(「南京安居」)	15,000	8月	87%	提供物業營運服務
哈爾濱盛恒基物業管理有限公司 (「哈爾濱盛恒基」)	500	6月	100%	提供物業營運服務
九江天宏物業服務有限公司 (「九江天宏」)	2,000	9月	70%	提供物業營運服務
Steadlink Asset Management PTE Ltd (「Steadlink」)	5,865	6月	68%	提供物業營運服務

附註：已產生代價少於人民幣1,000元。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	53,133
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價(附註36)	19,472
	72,605

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
無形資產	29,448
物業、廠房及設備	866
應收賬款及其他應收款項	26,104
銀行結餘及現金	13,345
應付賬款及其他應付款項	(37,213)
應付本公司若干子公司款項	(1,069)
應付稅項	(153)
遞延稅項負債	(7,362)
	23,966

公允值約為人民幣26,104,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

截至2015年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣6,012,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	72,605
非控股權益	6,012
減：已收購資產淨額之公允值	(23,966)
收購產生之商譽(附註20)	54,651

於2014年收購日期，商譽人民幣54,561,000元乃暫時按被收購人被收購的可識別無形資產淨值的暫估公允值釐定。收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。

概無收購產生之商譽將不可出於稅務目的而扣減。

本集團已確認與物業管理分部項下收購子公司有關的無形資產人民幣214,438,000元。

收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	53,133
減：所收購之銀行結餘及現金	(13,345)
	39,788

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 45. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購附屬公司額外股權

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 截至2015年12月31日止年度，本集團自一名非控股股東收購國正額外36%股權及本集團的國正股權由64%增加至100%。代價人民幣11,880,000元與本集團按比例應佔國正資產淨值人民幣9,831,000元之間的差額人民幣2,049,000元計入特別儲備。
- (ii) 截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司桂林萬豪房地產開發有限公司(「萬豪」)及成都置富房地產開發有限公司(「置富」)分別49%及40%股權，總現金代價為人民幣399,240,000元，應於2015年3月31日前結清。由於買方出現財務困難，未能於2015年3月31日結清代價，因此本集團及買方訂立終止協議，據此終止出售萬豪及置富分別49%及40%股權，並豁免應收買方的應收代價人民幣399,240,000元。

因此，本集團向非控股股東購回萬豪及置富49%及40%股權。代價人民幣399,240,000元與本集團按比例應佔附屬公司資產淨值人民幣359,580,000元之間的差額人民幣39,660,000元計入特別儲備。萬豪及置富從事物業開發業務，並於中國持有在建物業。於上述交易終止後，於2014年收取之現金代價人民幣36,990,000元退還予買方，為換取建築工程而結算之部分代價人民幣200,000,000元已註銷並於貿易應付款項確認及應收代價人民幣162,250,000元已豁免。

截至2015年12月31日止年度

## 46. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 於2015年1月8日，本集團透過按代價人民幣40,382,000元向一名獨立第三方Charmfull Limited出售其控股公司全部股權，藉此出售其可供出售投資。
- (ii) 如附註46(b)所述，於出售王牌電子(深圳)有限公司(「TCL King」)的45%股權後，於2015年9月24日，本集團透過以現金代價人民幣429,000,000元向同一獨立第三方出售其控股公司Talent Bright International Limited的全部股權以進一步出售TCL King餘下55%股權。TCL King從事物業開發業務。
- (iii) 於2015年9月30日，本集團以代價人民幣355,000,000元向一名獨立第三方出售其於成都凱鎮有限公司(「成都凱鎮」)的全部股權。成都凱鎮從事提供酒店服務。
- (iv) 於2015年12月15日，本集團以代價人民幣290,000,000元向一名獨立第三方出售其於花樣年酒店管理有限公司(「花樣年酒店管理」)的全部股權。深圳花樣年從事酒店管理。
- (v) 於2015年12月27日，本集團以代價人民幣1,100,000,000元出售其於Fantasia Commercial Management (HK) Co., Ltd(「Fantasia Commercial」)的全部股權。Fantasia Commercial從事酒店管理。於2015年12月31日，已收取人民幣500,000,000元及自本集團與獨立第三方簽訂之協議日期起計30日內，餘下代價人民幣600,000,000元將予結清。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 46. 出售附屬公司(續)

### (a) 出售附屬公司(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
代價之支付方式：	
現金	1,433,920
一年內應收代價(附註30)	761,000
將於出售時抵銷的收購控股公司可供出售投資相關應付代價	19,462
	2,214,382
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	83,871
投資物業	1,789,474
可供出售投資	38,910
應收賬款及其他應收款項	32,987
銀行結餘及現金	1,441
應收本公司附屬公司款項	53,145
應付賬款及其他應付款項	(320)
遞延稅項負債	(295,220)
出售資產淨值	1,704,288
出售子公司收益：	
現金代價	1,433,920
應收代價	761,000
將於出售時抵銷的收購控股公司可供出售投資相關應付代價	19,462
已出售資產淨值	(1,704,288)
非控股權益	279,945
出售收益	790,039
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	1,433,920
已出售現金結餘及現金	(1,441)
	1,432,479

截至2015年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2014年12月31日止年度

- (i) 於2014年12月29日，本集團以約人民幣347,670,000元的現金代價向一名獨立第三方出售其於至卓飛高線路板(深圳)有限公司(「至卓飛高線路板」)的61%股權。至卓飛高線路板於中國從事物業開發，持有銷售物業。
- (ii) 於2014年12月8日，本集團以約人民幣7,775,000元的現金代價向一名獨立第三方出售其於深圳市同之年股權投資基金有限公司(「同之年基金」)的54%股權。同之年基金於中國從事股權投資。

上述交易乃列作出售子公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
代價之支付方式：	
現金	68,999
一年內應收代價(附註30)	286,446
	355,445
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	6
遞延稅項資產	512
出售物業	341,047
應收賬款及其他應收款項	21,791
銀行結餘及現金	14,546
應付賬款及其他應付款項	(31,380)
借款	(156,880)
	189,642
已出售資產淨值	
出售子公司收益：	
現金代價	68,999
應收代價(附註30)	286,446
已出售資產淨值	(189,642)
非控股權益	57,904
	223,707
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	68,999
已出售銀行結餘及現金	(14,546)
	54,453

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 46. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 截至2015年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣1,500,000元向獨立第三方出售其透過本公司全資附屬公司持有的深圳市美易家商務服務有限公司(「美易家」)30%股權。美易家從事提供物業管理服務。

已收代價人民幣1,500,000元與非控股股東按比例持有的附屬公司資產淨值人民幣10,170,000元之間的差額人民幣8,670,000元計入本集團特別儲備。

- (ii) 於2015年6月30日，本集團以現金代價人民幣300,000,000元向一名獨立第三方出售其於TCL King持有的45%股權。

代價人民幣300,000,000元與非控股股東按比例持有的TCL King資產淨值人民幣270,189,000元之間的差額人民幣29,811,000元計入本集團特別儲備。

#### 截至2014年12月31日止年度

- (i) 截至2014年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣198,900,000元向獨立第三方出售其透過本公司全資附屬公司持有的萬豪49%股權。萬豪從事提供物業開發。

已收代價人民幣198,900,000元與非控股股東按比例持有的附屬公司資產淨值人民幣170,277,000元之間的差額人民幣28,623,000元計入本集團特別儲備。

- (ii) 截至2014年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣200,340,000元向獨立第三方出售其於成都花樣年置富房地產開發有限公司(「置富」)的40%股權。置富從事提供物業開發服務。

已收代價人民幣200,340,000元與非控股股東按比例分佔子公司資產淨值約人民幣192,084,000元之間的差額人民幣8,256,000元計入本集團特別儲備。

截至2015年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

- (b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)  
截至2014年12月31日止年度

	人民幣千元
支付方式：	
已收現金代價	36,990
結算以換取建築工程(附註53(iv))	200,000
應收代價(附註30)	162,250
	399,240
視作出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	36,990

- (c) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益  
截至2014年12月31日止年度

於2014年6月30日，本集團向一名獨立第三方出售望叢(詳情見附註45(a)(iv))及華豐(本公司以往的間接全資附屬公司) 51%股權，導致於交易完成後喪失控制權。於望叢及銀莊的餘下股權分類為合營企業權益。合營企業主要於中國從事物業開發，持有在建物業。

該等交易入賬為出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。詳情概述如下：

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 46. 出售附屬公司(續)

### (c) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,247
遞延稅項資產	14,035
銷售在建物業	2,270,964
應收賬款及其他應收款項	43,013
本公司若干子公司應付望叢款項(附註)	419,945
可收回稅項	17,633
受限制銀行存款	22,707
銀行結餘及現金	28,128
應付賬款及其他應付款項	(98,906)
應付本公司若干子公司款項	(10,020)
銷售物業已收按金	(796,020)
借款	(1,150,000)
	762,726
	人民幣千元
減：本集團持有的保留股權—分類為合營企業權益	(373,736)
	388,990
支付方式：	
於一年內到期的應收代價(附註30)	206,410
終止出售交易時應收代價(附註46(a)(iv))	182,580
	388,990
出售時產生現金流出淨額：	
出售的銀行結餘及現金	(28,128)

附註：於本集團綜合財務狀況表入賬為應付合營企業款項的應收本公司若干子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至2015年12月31日止年度

47. 經營租賃承擔

**本集團作為承租人**

於各報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	12,684	7,997
第二至第五年內(包括首尾兩年)	-	6,280
	12,684	14,277

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至五年，租金固定。

**本集團作為出租人**

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	145,236	123,237
第二年至第五年(包括首尾兩年)	347,825	328,331
第五年後	86,184	77,661
	579,245	529,229

物業租賃收入指本集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至十八年，租金固定。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 48. 資本及其他承擔

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	3,736,077	4,307,410
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	130,719	138,089
就資本開支已承擔代價已授權但未訂約的收購物業、 廠房及設備已承擔代價	39,575	134,532
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	84,556	21,335
已授權但未訂約的收購附屬公司已承擔代價	–	241,936

## 49. 購股權計劃

### (a) 本公司

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司或其子公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃（「購股權」）及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2015年12月31日止年度，19,325,000股購股權失效。

於2015年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計85,944,000股（2014年：108,990,000股），每股0.1港元，佔本公司已發行股本約1.5%（2014年：1.9%）。

截至2015年12月31日止年度

49. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港幣	歸屬期	行使期
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日
僱員	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日

下表披露截至2015年及2014年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2014年		年內已註銷/失效	年內已轉讓 (附註)	年內已行使	於2014年		年內已註銷/失效	年內已行使	於2015年	
			1月1日未行使	年內已授出				12月31日未行使	年內已授出			12月31日未行使	年內已授出
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	1,318,000	-	381,000	(80,000)	-	1,619,000	-	-	(264,000)	(197,000)	1,158,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	2,636,000	-	1,143,000	(240,000)	-	3,539,000	-	-	(528,000)	(394,000)	2,617,000
		2011年8月29日－2015年8月28日	9,226,000	-	2,286,000	(480,000)	-	11,032,000	-	-	(1,847,000)	(1,380,000)	7,805,000
	2012年10月16日	2014年10月16日－2014年10月15日	1,595,000	-	277,000	(80,000)	-	1,792,000	-	-	(340,000)	(17,000)	1,435,000
		2014年10月16日－2015年10月15日	3,190,000	-	831,000	(240,000)	-	3,781,000	-	-	(681,000)	(33,000)	3,067,000
		2014年10月16日－2015年10月15日	11,165,000	-	1,662,000	(480,000)	-	12,347,000	-	-	(2,383,000)	(116,000)	9,848,000
			29,130,000	-	6,580,000	(1,600,000)	-	34,110,000	-	-	(6,043,000)	(2,137,000)	25,930,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	4,093,000	-	(381,000)	(267,000)	(9,000)	3,436,000	-	-	(398,000)	(130,000)	2,908,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	8,186,000	-	(1,143,000)	(454,000)	(18,000)	6,571,000	-	-	(796,000)	(260,000)	5,515,000
		2011年8月29日－2015年8月28日	28,651,000	-	(2,286,000)	(1,949,000)	(63,000)	24,353,000	-	-	(2,786,000)	(909,000)	20,658,000
	2012年10月16日	2014年10月16日－2014年10月15日	4,617,000	-	(277,000)	(285,000)	(3,000)	4,052,000	-	-	(931,000)	(28,000)	3,093,000
		2014年10月16日－2015年10月15日	9,234,000	-	(831,000)	(489,000)	(7,000)	7,907,000	-	-	(1,860,000)	(57,000)	5,990,000
		2014年10月16日－2015年10月15日	32,319,000	-	(1,662,000)	(2,072,000)	(24,000)	28,561,000	-	-	(6,511,000)	(200,000)	21,850,000
			87,100,000	-	(6,580,000)	(5,516,000)	(124,000)	74,880,000	-	-	(13,282,000)	(1,584,000)	60,014,000
總計			116,230,000	-	-	(7,116,000)	(124,000)	108,990,000	-	-	(19,325,000)	(3,721,000)	85,944,000
年未可行使								68,082,000					85,944,000

附註：王亮於2014年1月6日獲委任為本公司執行董事 (於附註12披露)，因此於過往年度，授予王亮之購股權於2014年分類為董事類別。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 49. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

股份於授出日期2012年10月16日之收市價為每股0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年 10月16日
市價	0.77港元
行使價	0.80港元
預期波幅	44.87%
無風險比率	0.66%
預期股息率	5.12%

截至2015年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認總開支約人民幣2,464,000元(2014年：人民幣3,353,000元)。

截至2015年12月31日止年度

## 49. 購股權計劃 (續)

### (b) 彩生活

本公司的子公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及子公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前過去五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2015年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為66,427,000股(2014年：45,000,000)每股0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約6.6%(2014年：4.5%)。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 49. 購股權計劃 (續)

### (b) 彩生活 (續)

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日	
		2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日	
		2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日	
若干附屬公司 僱員及非控 股股東	2015年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日	
		2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日	
		2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日	

本公司下表披露截至2015年及2014年12月31日止年度僱員及董事所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2014年			年內			於2014年			年內			於2015年	
			1月1日 未行使	年內已授出	年內轉讓	註銷/ 失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內轉讓	註銷/ 失效	年內 已行使	12月31日 未行使			
董事	2014年9月29日	不適用	-	560,000	-	-	-	560,000	-	-	-	-	-	-	560,000	
		2014年9月29日－2015年9月28日	-	1,270,000	-	-	-	1,270,000	-	-	-	-	-	-	1,270,000	
		2014年9月29日－2016年9月28日	-	1,270,000	-	-	-	1,270,000	-	-	-	-	-	-	1,270,000	
		2014年9月29日－2017年9月28日	-	711,000	-	-	-	711,000	-	-	-	-	-	-	711,000	
	2015年4月30日	2015年4月30日－2016年4月29日	-	-	-	-	-	-	477,000	-	-	-	-	-	477,000	
		2015年4月30日－2017年4月29日	-	-	-	-	-	-	477,000	-	-	-	-	-	477,000	
		2015年4月30日－2018年4月29日	-	-	-	-	-	-	476,000	-	-	-	-	-	476,000	
			-	3,811,000	-	-	-	3,811,000	1,430,000	-	-	-	-	5,241,000		
若干附屬公司 僱員及非控 股股東	2014年9月29日	不適用	-	6,107,000	-	-	-	6,107,000	-	-	(308,000)	(119,000)	-	5,680,000		
		2014年9月29日－2015年9月28日	-	13,730,000	-	-	-	13,730,000	-	-	(1,070,000)	-	-	12,660,000		
		2014年9月29日－2016年9月28日	-	13,730,000	-	-	-	13,730,000	-	-	(1,070,000)	-	-	12,660,000		
		2014年9月29日－2017年9月28日	-	7,622,000	-	-	-	7,622,000	-	-	(763,000)	-	-	6,859,000		
	2015年4月30日	2015年4月30日－2016年4月29日	-	-	-	-	-	-	7,857,000	-	-	(81,000)	-	7,776,000		
		2015年4月30日－2017年4月29日	-	-	-	-	-	-	7,857,000	-	-	(81,000)	-	7,776,000		
		2015年4月30日－2018年4月29日	-	-	-	-	-	-	7,856,000	-	-	(81,000)	-	7,775,000		
			-	41,189,000	-	-	-	41,189,000	23,570,000	-	(3,454,000)	(119,000)	61,186,000			
總計			-	45,000,000	-	-	-	45,000,000	25,000,000	-	(3,454,000)	(119,000)	66,427,000			
年未可行使								6,667,000					20,170,000			

截至2015年12月31日止年度

49. 購股權計劃 (續)

(b) 彩生活 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日及於2015年4月30日之收市價分別為6.66港元及10.88港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	10.88港元	6.66港元
行使價	11.00港元	6.66港元
預期波幅	46.26%	48.82%
無風險比率	1.63%	2.01%
預期股息率	0.83%	0.0%

截至2015年12月31日止年度，彩生活購股權於授出日期的估計公允值為人民幣104,714,000元(2014年：人民幣114,802,000元)。截至2015年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣88,431,000元(2014年：人民幣29,780,000元)計入其他非控股權益之購股權儲備。

(c) Morning Star

於年內收購之本公司全資子公司Morning Star設有一項購股權計劃(「Morning Star計劃」)。Morning Star計劃根據於2015年12月24日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干Morning Star及子公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。Morning Star計劃將於2019年4月30日屆滿。根據Morning Star計劃，Morning Star董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購Morning Star股份(「Morning Star股份」)。

購股權的行使期由Morning Star董事酌情決定。Morning Star購股權的到期日可由Morning Star董事決定，但不得超過Morning Star計劃的到期日。

於2015年12月31日，因行使Morning Star計劃項下授出的所有購股權而將予發行的Morning Star股份總數為7,000,000股每股1港元的股份，佔Morning Star已發行股本約7%。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 49. 購股權計劃 (續)

### (c) Morning Star (續)

根據Morning Star計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	年內已授出	歸屬期	行使期	歸屬條件
合資格僱員	2015年12月24日	2,000,000	2015年12月25日－ 2017年3月30日	2017年4月1日－ 2017年4月30日	截至2016年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 10,000,000元
		3,000,000	2015年12月25日－ 2018年3月30日	2018年4月1日－ 2018年4月30日	截至2017年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 20,000,000元
		2,000,000	2015年12月25日－ 2019年3月30日	2019年4月1日－ 2019年4月30日	截至2018年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 40,000,000元

附有現金選擇權安排的該等以股份為基礎的付款交易的公允值已採用二項式期權定價模式估計。Morning Star購股權的估計公允值為人民幣5,743,000元，指自僱員收取的商品或服務。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司管理層作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

2015年12月24日

股價	1.85港元
行使價	1.00港元
預期波幅	45.5%-54.6%
無風險利率	0.25%-0.84%
預期股息率	0.0%

截至2015年12月31日止年度，Morning star就Morning star授出之購股權確認總開支人民幣28,000元計入其他非控股權益之購股權儲備。

截至2015年12月31日止年度

## 50. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一般比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

本集團為退休福利計劃支付供款人民幣77,208,000元(2014年：人民幣62,218,000元)。

## 51. 或然負債

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(a) 就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	6,441,957	4,778,135

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(b) 就向合營企業Novena授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	513,098	518,925

本集團就一間銀行向Novena授出的銀行融資額提供擔保。董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 52. 關連方披露

於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

### (a) 關連方交易

關連方	關係	交易	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
立方建築	深圳市天闊投資發展有限公司的一間聯屬公司，該公司為本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的一間關連公司	收取設計服務費用	1,044	1,740

### (b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期福利	89,449	67,875
退休福利	13,998	9,214
股份付款	2,575	2,536
	106,022	79,625

### (c) 其他

(i) 於2015年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣275,320,000元（2014年：人民幣59,640,000元）之銀行及其他借款的擔保。

(ii) 截至2015年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣16,840,000元（2014年：人民幣3,005,000元）向本集團主要管理人員（本公司董事除外）出售若干物業。

截至2015年12月31日止年度

### 53. 主要非現金交易

#### 截至2015年12月31日止年度

- (a) 截至2015年12月31日止年度，本集團就銷售人民幣116,516,000元的物業與若干承建商訂立買賣協議，以換取承建商提供相等於人民幣116,516,000元的建設工程。
- (b) 於截至2015年12月31日止年度，本集團與萬豪及置富股權的收購方訂立終止協議。就結算應收代價人民幣200,000,000元以換取承建商提供相等於人民幣200,000,000元的建設工程的相應結算協議已告取消。

#### 截至2014年12月31日止年度

- (c) 截至2014年12月31日止年度，本集團就銷售人民幣282,949,000元的物業與一名承建商訂立買賣協議，以換取承建商提供相等於約人民幣282,949,000元的建設工程。
- (d) 截至2014年12月31日止年度，本集團自TCL集團股份有限公司收購惠州TCL(詳情見附註45(a))。本公司透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,074股本公司普通股支付代價人民幣939,525,000元。
- (e) 截至2014年12月31日止年度，本集團就結算應收代價人民幣200,000,000元與萬豪及置富股權的收購方及一名承建商訂立結算協議，以換取承建商提供相等於人民幣200,000,000元的建設工程。

### 54. 本公司主要子公司的詳情

#### (a) 本公司主要子公司

本公司於2015年及2014年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要子公司的詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應 估權益比例		主要業務	法定形式
			2015年	2014年		
彩生活服务集團有限公司 (「彩生活」) <sup>a</sup>	開曼群島 2011年3月16日	100,000,000港元	50%	50%	投資控股	有限責任公司
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	人民幣1,624,843,500元	100%	100%	投資控股及物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣150,000,000元	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 54. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應 佔權益比例		主要業務	法定形式
			2015年	2014年		
成都市花樣年房地產開發有限公司	中國 2001年10月18日	人民幣75,610,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	人民幣660,339,487元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司 (「深圳市彩生活」)	中國 2000年12月11日	人民幣35,000,000元	49.61%	49.61%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	人民幣946,843,500元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司*	中國 2007年6月12日	人民幣10,000,000元	100%	100%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司#	中國 2001年11月15日	人民幣5,000,000元	100%	100%	提供保安系統設計、 安裝及維修服務	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發 有限公司	中國 2006年9月7日	人民幣1,344,970,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

截至2015年12月31日止年度

54. 本公司主要子公司的詳情(續)

(a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應 佔權益比例		主要業務	法定形式
			2015年	2014年		
成都花萬里置業有限公司	中國 2005年10月25日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	人民幣704,680,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	人民幣270,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
四川西美投資有限公司	中國 2004年6月7日	人民幣670,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年望叢文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	人民幣320,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年房地產開發有限公司	中國 2006年4月20日	人民幣150,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 54. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應 佔權益比例		主要業務	法定形式
			2015年	2014年		
惠州市惠陽區花千里實業有限公司	中國 2012年8月14日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2012年4月30日	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	人民幣300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣250,000,000元	100%	51%	物業發展	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
花萬裡投資(北京)有限公司	中國 2012年9月13日	人民幣779,150,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司	中國 2014年6月28日	人民幣394,400,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司

截至2015年12月31日止年度

54. 本公司主要子公司的詳情(續)

(a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應 佔權益比例		主要業務	法定形式
			2015年	2014年		
蘇州銀莊置地有限公司	中國 2006年1月25日	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司	中國 2004年12月29日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年置富房地產開發有限公司	中國 2014年3月13日	人民幣500,000,000元	100%	60%	物業發展	有限責任公司
寧波世紀華豐房產有限公司	中國 2010年3月25日	人民幣427,500,000元	100%	49%	物業發展	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理公司 <sup>△</sup>	中國	人民幣330,000,000元	100%	-	提供物業營運服務	有限責任公司
Morning Star Group Limited (「Morning Star」) <sup>△</sup>	香港	人民幣181,560,000元	100%	-	提供旅遊代理服務	有限責任公司

# 該等子公司於2015年及2014年12月31日由本公司一所非全資擁有的子公司彩生活持有。

△ 該等子公司於截至2015年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註45。

△ 除該等由本公司直接持有的子公司外，其他所有子公司為本公司間接所擁有。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的子公司，董事認為提供其他子公司的詳情將令詳情過於冗長。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 54. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司子公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	子公司數目	
		2015年	2014年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	20	14
	中國	18	18
	美國	1	1
	新加坡	1	1
物業發展	中國	65	48
物業投資	中國	1	1
	日本	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	89	59
酒店服務	中國	5	5
	美國	1	1
其他	香港	4	—
		227	170

截至2015年12月31日止年度

54. 本公司主要子公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情

下表載列本公司於2015年及2014年12月31日之具重大非控股權益之非全資子公司之詳情。

子公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持有之		非控股權益應佔溢利		累計非控股權益	
		擁有權益及權利		(虧損)			
		2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳市彩生活物業管理有限公司 (「深圳市彩生活」)	中國	49.61%	49.61%	31,983	54,788	147,227	115,244
天津松江花樣年置業有限公司 (「天津松江」)	中國	40%	40%	(7,115)	(10,498)	69,020	72,572
深圳安博電子有限公司	中國	39%	39%	(43)	(56)	32,755	33,187
深圳市飛高至卓實業有限公司	中國	39%	39%	(80)	—	81,820	40,897
				24,745	44,234	330,822	261,900
具非控股權益的個別 非重大子公司				103,586	30,211	672,082	957,135
				128,331	74,445	1,002,904	1,219,035

存在重大非控股權益的本公司子公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 54. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (c) 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情(續)

	天津松江		深圳彩生活	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	118,545	102,918	806,648	178,342
非流動資產	225,278	227,506	29,830	156,611
流動負債	171,273	146,508	429,708	102,653
非流動負債	–	2,485	110,000	–
本公司擁有人應佔權益	103,530	108,859	149,543	117,056
非控股權益	69,020	72,572	147,227	115,244
收入	10,847	2,210	158,888	179,634
銷售成本	(11,724)	(26,917)	(55,068)	(23,516)
開支	(16,912)	(1,538)	(39,351)	(39,324)
年度(虧損)/溢利	(17,789)	(26,245)	64,469	116,794
本集團擁有人應佔(虧損)/溢利	(10,674)	(15,747)	32,486	62,006
非控股權益應佔(虧損)/溢利	(7,115)	(10,498)	31,983	54,788
年度重估盈餘	–	–	–	–
本集團擁有人應佔重估盈餘	5,344	–	–	–
非控股權益應佔重估盈餘	3,563	–	–	–
因運營活動產生的現金(流出)流入淨額	(22,432)	(15,727)	61,871	131,066
因投資活動產生的現金(流出)流入淨額	(41)	26,088	(3,265)	(5,961)
因融資活動產生的現金流入(流出)淨額	20,873	(12,092)	(79,470)	(110,495)
現金(流出)流入淨額	(1,600)	(1,731)	(20,864)	14,610

	Feigao Zhizhuo		深圳安博	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	223,153	104,782	464,920	33
非流動資產	18	172	35	185,562
流動負債	13,375	90	380,969	101,214
本公司擁有人應佔權益	127,976	63,967	51,231	51,194
非控股權益	81,820	40,897	32,755	33,187
年度開支及虧損	(204)	–	(111)	(143)
本集團擁有人應佔虧損	(124)	–	(68)	(87)
非控股權益應佔虧損	(80)	–	(43)	(56)
因運營活動產生的現金(流出)流入淨額	(3,217)	–	(20,982)	(15,862)
因投資活動產生的現金(流出)流入淨額	(19)	–	(16)	–
因融資活動產生的現金流入淨額	6,691	–	20,767	15,953
現金流入(流出)淨額	3,455	–	(231)	91

截至2015年12月31日止年度

## 55. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資於子公司	2,536,908	2,021,256
應收子公司款項	7,066,355	7,403,832
	9,603,263	9,425,088
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	451	6
銀行結餘及現金	1,543	2,757
	1,994	2,763
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	15,537	5,787
應付子公司款項	4,400	84,204
銀行借款	201,495	-
優先票據	1,004,105	746,051
	1,225,537	836,042
<b>流動負債淨值</b>	(1,223,543)	(833,279)
<b>總資產減流動負債</b>	8,379,720	8,591,809
<b>非流動負債</b>		
優先票據	6,636,915	6,022,081
<b>總資產減總負債</b>	1,742,805	2,569,728
<b>資本及儲備</b>		
股本	497,797	497,485
儲備	1,245,008	2,072,243
	1,742,805	2,569,728

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 55. 本公司財務狀況報告資料(續)

股本及儲備變動：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 (累計虧損) 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	429,575	1,876,311	51,974	16,176	2,374,036
年內虧損及全面開支總額	–	–	(441,213)	–	(441,213)
以股份支付權益結算確認 (附註49)	–	–	–	3,353	3,353
發行股份作為收購附屬公司的 代價	67,900	871,625	–	–	939,525
於行使購股權時發行股份	10	101	–	(30)	81
支付予本公司股東的股息 (附註14)	–	(306,054)	–	–	(306,054)
於2014年12月31日	497,485	2,441,983	(389,239)	19,499	2,569,728
年內虧損及全面開支總額	–	–	(586,968)	–	(586,968)
以股份支付權益結算確認 (附註49)	–	–	–	2,464	2,464
於行使購股權時發行股份	312	3,219	–	(938)	2,593
已失效購股權	–	–	3,092	(3,092)	–
支付予本公司股東的股息 (附註13)	–	(245,012)	–	–	(245,012)
於2015年12月31日	497,797	2,200,190	(973,115)	17,933	1,742,805

## 56. 報告期後事件

於2016年1月4日，Fantasia Group China進一步發行人民幣1,100,000,000元為期五年的境內公司債券(「2016年境內公司債券」)，按年息7.29%計息。於第三年末，Fantasia Group China將有權上調利率及2016年境內公司債券持有人可選擇售回予Fantasia Group China。所得款項用於為本集團若干現有債務再融資及作一般營運資金用途。

## 業績

	截止12月31日止年度					
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)	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
收入	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828	7,305,950	8,164,297
除稅前利潤	1,789,678	2,151,840	2,386,858	2,404,303	2,529,719	2,721,358
所得稅開支	(828,708)	(1,038,344)	(1,261,209)	(1,174,112)	(1,157,408)	(1,318,542)
年度利潤	960,970	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816
以下人士應佔年度利潤						
本公司擁有人	373,469	1,057,479	1,139,241	1,215,038	1,255,341	1,210,610
非控股權益	(4,024)	56,017	(13,592)	15,153	116,970	192,206
	369,445	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816

## 資產及負債

	於12月31日					
	2010年 人民幣千元 (經重列)	2011年 人民幣千元 (經重列)	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
資產總額	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466	41,254,080	44,551,288
負債總額	10,534,896	12,340,380	17,605,431	22,732,138	29,841,706	32,311,251
	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037
本公司擁有人應佔權益	4,431,651	5,601,599	6,601,130	7,320,451	9,453,059	10,408,491
非控股權益	415,841	180,657	320,036	510,877	1,959,315	1,831,546
	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037

# 本集團持有之主要投資性物業

## 一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
1	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民北路的 芳鄰218、219、221至225、227、228室	商業	長期	385.45 m <sup>2</sup>	100%
2	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南沙村的 深圳花好園101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／—	商業：11,100.07 m <sup>2</sup>	100%
3	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21 m <sup>2</sup>	100%
4	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及191個停車位	商業／車位	長期／—	商業：1,234.93 m <sup>2</sup>	100%
5	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交接的 趣園100個停車位	車位	—	—	100%
6	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號的 喜年中心105至108室及200個停車位	商業／車位	中期／—	商業：42.91 m <sup>2</sup>	100%
7	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環大道北側的 碧雲天177個停車位	車位	—	—	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
8	中國 廣東省 深圳市 南山區 僑鄉路北及中航沙河工業區西的 香年廣場C座201至204室 及319個停車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：1,511.51 m <sup>2</sup>	100%
9	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道與永安北路交匯處的 花港家園101及102室及145個停車位	商業／車位	中期／－	商業：87.45 m <sup>2</sup>	100%
10	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花郡花園的多個零售單位及527個車位	商業／車位	長期／－	商業：3,944.01 m <sup>2</sup>	100%
11	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花鄉花園的多個零售單位及507個車位	商業／車位	長期／－	商業：4,393.60 m <sup>2</sup>	100%
12	中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈401至404室	辦公樓	長期	509.09 m <sup>2</sup>	100%
13	中國 廣東省 深圳市 福田保稅區 市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：20,398.49 m <sup>2</sup>	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
14	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗鎮龍年大廈	商業	長期	1,618 m <sup>2</sup>	100%
15	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號的 藝墅花鄉153個車位	車位	長期	5,977.24 m <sup>2</sup>	100%
16	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的 商業部分及15個停車位	會所／車位	長期	車位：275.8 m <sup>2</sup> 會所：2,489.26 m <sup>2</sup>	100%
17	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的566個機械車位	車位	—	—	100%
18	中國 四川省 成都市 溫江區 溫泉大道三段金馬鎮399號 花樣城7號樓及20號樓1至3層的部分	商業	長期	20,644.45 m <sup>2</sup>	100%
19	中國 四川省 成都市 高新區 吉泰五路88號 香年廣場1,142個機械車位	車位	短期	—	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
20	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 望叢村3社，菊松村6社 龍年中期1.1期4號樓	商業	長期	30,987.04 m <sup>2</sup>	100%
21	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目152個車位	車位	-	-	100%
22	中國 廣西省 桂林市 高新區 驂鸞路4號 眾鼎大廈1至9層的部分及77個車位	辦公樓／車位	中期／一	辦公樓：8,924.52 m <sup>2</sup>	100%
23	中國 廣西省 桂林市 臨桂新區 萬福路與西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓(2層除外)及 5號樓3層	商業	長期	61,982.66 m <sup>2</sup>	100%
24	中國 廣西省 桂林市 臨桂新區 萬福路與西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓2層	商業	-	15,510.88 m <sup>2</sup>	100%
25	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際2期	商業	長期	14,982 m <sup>2</sup>	100%
26	中國 天津市 河西區 東江道與內江路交匯處 天津香年廣場5個車位	車位	-	-	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
27	中國 天津市 津南區 解放南路與浣水道交匯處 喜年廣場5座109室及 201室1座101、102、103室及 4座101、202室及599個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：4,990.41 m <sup>2</sup>	100%
28	中國 天津市 武清區 天和路與農于道交匯處 天津花郡179個車位	車位	－	－	100%
29	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 綠洲東路南側 花樣年生活廣場5號樓 2層40室及多個商鋪	商業	長期	20,655.26 m <sup>2</sup>	100%
30	中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路西段三號之惠州棕櫚園 會所、幼兒園及664個車位	幼兒園／會所／長期／長期 車位	期／－	幼兒園：3,500 m <sup>2</sup> 會所：1,890 m <sup>2</sup>	100%
31	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及94個車位	幼兒園／車位	中期／－	幼兒園：2,121.68 m <sup>2</sup>	100%
32	中國 廣東省 惠州市 惠城區 演達大道六十三號 惠州香榭園會所及262個車位	會所／車位	－	會所：371.25 m <sup>2</sup>	100%
33	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段三十五號之 惠州翠園167個車位	車位	－	－	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
34	中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園169個車位	車位	-	-	100%
35	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水堯崗下劉屋之 別樣城二期26棟104、105、106、 108舖及三期	商業	長期	4,513.81 m <sup>2</sup>	100%
36	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀湖街 環湖中路西、柏環二路 北武漢花樣城及1,023車位	商業	長期	10,365.73 m <sup>2</sup>	100%
37	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 公常路 江山花園江山薈1-4層及390個車位	商業	長期	14,209.25 m <sup>2</sup>	100%
38	中國 江蘇省 無錫市 新區 太湖大道南、金城路北、春陽路 東無錫花郡一期	商業	長期	10,594 m <sup>2</sup>	100%
39	日本 福岡縣 福岡市 西區 大字女原587-1之Amenity九大學 研都市站前31間公寓及13個車位	公寓／車位	長期	公寓：1,290.98 m <sup>2</sup>	100%
40	日本 名古屋市 中區 松原二丁目702番之 glanz 60間公寓及15個車位	公寓／車位	長期	公寓：1,751.04 m <sup>2</sup>	100%
41	日本 名古屋市 千種區 今池三丁目12番23號之 Kings Court今池31間公寓及3個車位	公寓／車位	長期	公寓：970.00 m <sup>2</sup>	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

## 二、 在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例	預期完工時間
1	中國 江蘇省 蘇州市 國家高新技術產業開發區 獅山街獅山路與濱河路東南交匯處 喜年廣場的商業部分	商業	長期	在建	100%	2016年
2	中國 四川省 成都市 郫筒鎮 菊松村 龍年國際中心三期(在建)	商業	長期	在建	100%	2018年
3	中國 天津市 河西區20號 洞庭路308-13號陳塘科技商務區 美年廣場在建商鋪及799個車位	商業	長期	在建	100%	2016年
4	中國 江蘇省 南京市 高淳經濟開發區 雙高路南側及桃園南路西側 花樣城1-3層	商業	長期	在建	100%	2016年

### **開曼群島主要股份過戶登記處**

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

### **香港股份過戶登記分處**

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

### **股份代號**

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

### **註冊辦事處**

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

### **於香港的公司總辦事處**

#### **香港**

中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈一期1202-03室

### **於中華人民共和國的公司總部**

#### **中國**

廣東省深圳市  
福田保稅區市花路與紫荊路  
交匯處福年廣場A棟  
郵編：518048

**[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)**