

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。


招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)
 (股份代號：978)

截至二零一五年十二月三十一日止年度
全年業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	3	6,394,944	7,440,436
銷售成本		<u>(4,838,012)</u>	<u>(5,367,524)</u>
毛利		1,556,932	2,072,912
其他收入	5	87,002	60,613
匯兌(虧損)收益淨額		(155,713)	28,835
銷售及營銷支出		(219,738)	(175,700)
行政支出		(98,352)	(89,357)
衍生金融工具之公平值收益		6,980	-
分佔聯營公司之虧損		(36,485)	-
分佔合營企業之虧損		(6,850)	-
融資成本	6	<u>(206,363)</u>	<u>(273,193)</u>
除稅前溢利	8	927,413	1,624,110
所得稅支出	7	<u>(571,946)</u>	<u>(789,741)</u>
本年度溢利		<u>355,467</u>	<u>834,369</u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本年度溢利		355,467	834,369
其他全面收入(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		24,431	—
本年度溢利及全面收入總額		<u>379,898</u>	<u>834,369</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		185,416	380,245
非控股權益		<u>170,051</u>	<u>454,124</u>
		<u>355,467</u>	<u>834,369</u>
以下人士應佔本年度溢利及 全面收入總額：			
本公司擁有人		209,847	380,245
非控股權益		<u>170,051</u>	<u>454,124</u>
		<u>379,898</u>	<u>834,369</u>
每股盈利			
基本(人民幣仙)	10	<u>3.78</u>	<u>7.75</u>
攤薄(人民幣仙)		<u>3.78</u>	<u>7.75</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,185	36,873
投資物業		21,759	22,676
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		237,015	–
於合營企業之權益		8,404	–
遞延稅項資產		370,236	374,386
可換股債券之衍生工具部分		168,570	–
		<u>1,002,379</u>	<u>594,145</u>
流動資產			
可供出售物業		29,323,044	25,659,370
收購土地使用權所付按金		–	536,161
業務及其他應收款項	11	4,653,618	2,372,615
可收回稅項		187,337	253,265
銀行結餘及現金		3,697,337	4,184,366
		<u>37,861,336</u>	<u>33,005,777</u>
流動負債			
已收預售物業按金		9,688,696	6,475,013
業務及其他應付款項	12	5,243,279	6,066,708
權益持有人貸款		1,818,105	820,500
應付稅項		316,777	514,751
銀行及其他借貸		1,105,202	924,950
		<u>18,172,059</u>	<u>14,801,922</u>
流動資產淨值		<u>19,689,277</u>	<u>18,203,855</u>
資產總值減流動負債		<u>20,691,656</u>	<u>18,798,000</u>

於十二月三十一日
二零一五年 二零一四年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
權益持有人貸款	682,251	313,118
銀行及其他借貸	3,451,416	4,506,572
應付債券	3,206,939	3,018,077
可換股債券	1,533,339	-
可換股債券之衍生工具部分	72,675	-
遞延稅項負債	59,946	35,516
	<u>9,006,566</u>	<u>7,873,283</u>
資產淨值	<u>11,685,090</u>	<u>10,924,717</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	5,139,064	4,552,764
	<u>5,178,196</u>	4,591,896
本公司擁有人應佔權益	5,178,196	4,591,896
非控股權益	6,506,894	6,332,821
	<u>11,685,090</u>	<u>10,924,717</u>

附註：

1. 一般資料

招商局置地有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報「公司資料」一節中披露。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業開發及銷售及物業租賃以及買賣電子及電器產品以及建築相關材料及設備。

本公司之直接控股公司及最終控股公司分別為成惠投資有限公司(為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)及招商局集團有限公司(「招商局集團」)。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，其屬中國政府所有並受其控制。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)計值，與本公司之功能貨幣相同。

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」)及新香港公司條例

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋(「詮釋」)。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括有關若干香港財務報告準則之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)對「歸屬條件」及「市場條件」之定義作出修改；及(ii)加入「表現條件」及「服務條件」之定義，有關定義過往包括於「歸屬條件」之定義內。香港財務報告準則第2號之修訂適用於授出日期在二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易。

香港財務報告準則第3號之修訂釐清分類為資產或負債之或然代價應按於各報告日期之公平值計量，而不論該或然代價是否一項屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之金融工具，或為一項非金融資產或負債。公平值變動(計量期間調整除外)應於損益中確認。香港財務報告準則第3號之修訂適用於收購日期在二零一四年七月一日或之後之業務合併。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體須向經營分部應用合算條件時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合算經營分部及

經濟指標之說明；及(ii)釐清可呈報分部資產總值與實體資產之對賬僅於定期向主要營運決策者提供分部資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準之修訂釐清，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現(倘貼現影響並不重大)之短期應收及應付款項之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂刪除於物業、廠房及設備項目或無形資產重新估值時累計折舊／攤銷之會計處理方法中所發現之不一致之處。經修訂準則釐清總賬面值可以與重估資產賬面值一致之方式作出調整，而累計折舊／攤銷則為總賬面值與經計及累計減值虧損後之賬面值兩者間之差額。

香港會計準則第24號之修訂釐清，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連人士。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括之修訂並無對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括有關若干香港財務報告準則之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂釐清，該準則並不適用於說明合營安排財務報表中所有類型合營安排之構成。

香港財務報告準則第13號之修訂釐清該組合範圍(除以淨值基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外)包括歸入香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍及根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號說明之所有合約(即使該等合約並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債之定義)。

香港會計準則第40號之修訂釐清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並非互相排斥，並可能需要同時應用此等準則，故此，收購投資物業之實體須確定：

- (a) 該物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業之定義；及
- (b) 該交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併之定義。

應用修訂屬過渡性質。本公司董事認為，應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括之修訂並無對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港公司條例(第622章)第9部

此外，香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審核」之年報規定於本財政年度內生效。因此，於綜合財務報表呈列及披露若干資料有所變動。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之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(二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或貢獻 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始年度期間生效。

³ 生效日期尚未釐定。

除下文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九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。香港財務報告準則第9號於二零一零年經修訂，並包括有關分類及計量金融負債及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計法之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更能反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年頒佈，藉就若干金融資產引入「按公平值計入其他全面收益」(「按公平值計入其他全面收益」)之計量類別規定，以納入過往年度所頒佈香港財務報告準則第9號之全部規定，且對有關分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦就減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定載述如下：

- 一 所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及出售金融資產而達成且按其業務模式內持有之債務工具，及金融資產在合約條款中於指定日期而產生之現金流僅為支付尚未償還欠款之本金和利息，其計量乃按公平值計入其他全面收益。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益內確認。

- 就指定為按公平值計入損益處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號(二零一四年)規定該負債之信貸風險變動以致該金融負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平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，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。
- 減值評估方面，已加入關於實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。此等要求消除香港會計準則第39號內確認信貸虧損之上限。根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)之減值方法，毋須先發生信貸事件，方可確認信貸減值。反之，預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動應一直入賬。預期信貸虧損之金額於每報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險變動，因此提供更適時之預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入新模式，更切合公司於對沖財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號(二零一四年)關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲獲准提前應用。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)或會對本集團金融資產及金融負債所呈報之金額造成重大影響。

就本集團之金融資產而言，完成詳細審閱前提供上述影響之合理估計乃不切實際。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

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益金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。因此，香港財務報告準則第15號引入適用於與客戶之合約之模式，而該模式以合約對交易作五個步驟之分析，以釐定是否需要確認收益、確認金額及確認時間。該五個步驟如下：

- i) 識別與客戶訂立之合約；
- ii) 識別合約中之履約責任；
- iii) 釐定交易價；
- iv) 將交易價分配至履約責任；及
- v) 於實體完成履約責任時確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引入定性及定量之詳盡披露規定，旨在讓財務報表使用者明白客戶合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定因素。

香港財務報告準則第15號生效後，將取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋現時所載之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前應用。本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表所呈報之金額及所作出之披露構成重大影響。然而，本集團於完成詳盡審閱前就香港財務報告準則第15號之影響作合理估計乃不切實際。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則作出之多項修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號之修訂釐清一種出售方式(如透過銷售而出售或透過向擁有人作出分派出售)轉換成另一種不應被視為一項新出售計劃，而是原計劃之延續。因此，應用香港財務報告準則第5號之規定並未終止。此外，該修訂亦釐清改變出售方式並無改變分類日期。

香港財務報告準則第7號之修訂釐清內含費用之服務合約可構成持續參與金融資產。實體須根據香港財務報告準則第7號之持續參與指引評估費用及安排之性質，以評估是否須就持續參與全部終止確認之轉讓資產作出額外披露。此外，香港財務報告準則第7號之修訂亦釐清毋須於簡明中期財務報告作出有關抵銷金融資產及金融負債之披露，除非該等披露包括最近期年報所報告資料之重大更新。

香港會計準則第19號之修訂釐清高質量公司債券之市場深度須按債務計值貨幣而非債務所在國家評估。倘該貨幣之高質量公司債券並無深入市場，則須使用國債利率。

香港會計準則第34號規定實體須於中期財務報表附註披露資料「倘並無於中期財務報告其他部分中另行披露」。香港會計準則第34號之修訂釐清所規定之中期披露須於中期財務報表中作出或以中期財務報表與整份中期財務報告內別處所載者相互提述方式載入。中期財務報告其他資料須按與中期財務報表之相同條款且於相同時間供用戶查閱。倘用戶未能按此方式查閱其他資料，則中期財務報告視作不完整。

董事預期應用香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂折舊及攤銷可接受方法之澄清

香港會計準則第16號之修訂禁止就根據香港會計準則第16號之物業、廠房及設備使用收益基礎折舊方法。香港會計準則第38號之修訂引入一項可予以推翻的假設，即就無形資產運用收益基礎攤銷法計量屬不恰當。此假設僅於下列有限情況下方可予以推翻：

- i. 當無形資產列示為收益計量；
- ii. 當可證實收益與無形資產的經濟利益消耗息息相關。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂將於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效，並獲准提前應用。該等修訂按未來適用基準應用。

由於本集團採用直線法計算物業、廠房及設備之折舊，故本公司董事預期應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或貢獻

修訂就解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之規定就處理投資者與其合營企業及聯營公司之間之資產銷售或貢獻已知不一致之處提供指引。投資實體須全面確認構成或包括向合營企業或聯營公司之業務之銷售或貢獻資產所產生之收益或虧損。投資實體須全面確認並不構成或包括向合營企業或聯營公司之業務之銷售或貢獻資產所產生之收益或虧損，惟僅以非相關投資者於該合營企業或聯營公司之權益為限。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂之生效日期尚未釐定，惟獲准提前應用。該等修訂應按未來適用基準應用。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂不會對本集團綜合財務報表所呈報之金額及所作出之披露構成重大影響。

香港會計準則第1號披露計劃之修訂

該等修訂釐清公司於決定於財務報表中呈列之資料、呈列資料之章節及次序時，需要作出專業判斷。具體而言，實體須於考慮所有相關事實及情況後，決定應如何於財務報表中總合資料(包括附註)。倘披露所提供之資料並不重要，則實體毋須提供香港財務報告準則所規定之具體披露。即使香港財務報告準則載有一系列特定要求或將之作為最低要求，實體亦毋須作出披露。

此外，倘呈列之額外項目、標題及小計分別與理解實體之財務狀況及財務表現有關，則該等修訂規定就呈列前述各項作出額外規定。投資於聯營公司或合營企業之實體須使用權益法呈列分佔聯營公司及合營企業之其他全面收入，並獨立呈列分佔：(i)其後不會重新分類至損益之項目；及(ii)於符合特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂亦釐清：

- (i) 實體於決定附註之排序時，應考慮有關排序對其財務報表之理解及進行比較方面之影響；及
- (ii) 重大會計政策毋須於同一個附註內披露，而是可於其他附註中加入相關資料。

該等修訂將對二零一六年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效，惟可提前應用。

本公司董事預期日後應用香港會計準則第1號之修訂或會對本集團綜合財務報表所作出之披露構成重大影響。

3. 收益

按本年度主要產品及服務類別劃分之本集團收益分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銷售可供出售物業	6,390,271	7,434,679
銷售建築相關材料及設備	-	1,137
來自投資物業之租金收入	4,673	4,620
	<u>6,394,944</u>	<u>7,440,436</u>

4. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部按主要營運決策者(「主要營運決策者」)為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告識別。主要營運決策者為本公司執行董事。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及呈報分部：(i)物業開發及銷售及物業租賃(「物業分部」)；及(ii)電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售(「貿易分部」)。

物業分部及貿易分部分別包括物業銷售及物業租賃以及電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售，各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	—	6,394,944	6,394,944
分部業績	(131)	1,247,464	1,247,333
匯兌虧損淨額			(175,882)
未分配收入			2,921
衍生金融工具之公平值收益			6,980
未分配支出			(34,855)
未分配融資成本			(119,084)
除稅前溢利			927,413
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	1,137	7,439,299	7,440,436
分部業績	50	1,729,338	1,729,388
匯兌收益淨額			20,237
未分配收入			21,059
未分配支出			(18,383)
未分配融資成本			(128,191)
除稅前溢利			1,624,110

於本年度內，並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、衍生金融工具之公平值收益、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌(虧損)收益淨額前所賺取溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日			
分部資產	<u>3,197</u>	<u>38,208,979</u>	<u>38,212,176</u>
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>491,329</u>
資產總值			<u>38,863,715</u>
分部負債	<u>2,973</u>	<u>20,785,287</u>	<u>20,788,260</u>
其他未分配負債			<u>6,390,365</u>
負債總額			<u>27,178,625</u>
	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日			
分部資產	<u>16,330</u>	<u>32,559,025</u>	<u>32,575,355</u>
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>864,357</u>
資產總值			<u>33,599,922</u>
分部負債	<u>6,287</u>	<u>18,331,889</u>	<u>18,338,176</u>
其他未分配負債			<u>4,337,029</u>
負債總額			<u>22,675,205</u>

就監管分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產(不包括可換股債券之衍生工具部分、商譽及投資控股公司資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括應付債券、權益持有人貸款、可換股債券之負債部分、可換股債券之衍生工具部分及投資控股公司之銀行及其他借貸)均分配至可呈報及經營分部。

其他分部資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	10	293,226	293,236
利息收入	157	73,943	74,100
物業、廠房及設備折舊	33	5,059	5,092
投資物業折舊	—	917	917
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	61	9,443	9,504
利息收入	16	33,224	33,240
物業、廠房及設備折舊	25	3,117	3,142
投資物業折舊	—	336	336
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及金融資產。

本集團來自外部客戶之收益來源於中國。本集團並無單一客戶於本集團兩個年度之收益貢獻10%或以上。

本集團絕大部分非流動資產(不包括遞延稅項資產及可換股債券之衍生工具部份)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於佛山、廣州、南京及句容、重慶及西安。

有關來自物業分部外部客戶之收益及物業分部之資產之資料按資產所在地呈列。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
佛山	1,543,066	5,014,055	11,438,211	9,725,235
廣州	777,876	1,063,538	5,973,098	4,756,827
南京及句容	3,913,624	295,497	8,473,768	7,632,682
重慶	160,378	1,066,209	10,956,062	9,377,288
西安	—	—	1,367,840	1,066,993
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	6,394,944	7,439,299	38,208,979	32,559,025

5. 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收入	33,278	54,299
來自聯營公司之利息收入	40,630	–
來自合營企業之利息收入	3,113	–
其他	9,981	6,314
	<u>87,002</u>	<u>60,613</u>

6. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息：		
– 銀行及其他借貸	226,258	328,048
– 自一家間接控股公司之貸款	82,896	26,683
– 自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	144,457	56,142
– 債券	157,056	155,539
– 可換股債券	39,718	–
	<u>650,385</u>	<u>566,412</u>
總借貸成本	650,385	566,412
減：已資本化於合資格資產成本之款項	(444,022)	(293,219)
	<u>206,363</u>	<u>273,193</u>

已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

7. 所得稅支出

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 本年度	290,450	333,839
– 過往年度撥備(超額)不足	(986)	5,747
股息預扣稅	3,720	97,502
土地增值稅(「土地增值稅」)	250,182	432,892
	<u>543,366</u>	<u>869,980</u>
遞延稅項	28,580	(80,239)
	<u>571,946</u>	<u>789,741</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(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除開支)介乎30%至60%之遞增稅率徵收。

由於本集團於兩個年度均無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

8. 除稅前溢利

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：		
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	165,958	131,234
退休金計劃供款	28,597	21,370
員工開支總額	194,555	152,604
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(91,459)	(73,488)
	<u>103,096</u>	<u>79,116</u>
投資物業總租金收入	(4,673)	(4,620)
減：所產生之直接經營開支	1,676	1,066
	<u>(2,997)</u>	<u>(3,554)</u>
確認作開支之存貨成本	-	1,104
確認作開支之可供出售物業成本	4,838,012	5,366,420
投資物業折舊	917	336
物業、廠房及設備折舊	5,092	3,142
核數師酬金	2,514	4,765
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	28	(10)

9. 股息

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.01元(二零一四年：截至二零一三年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.012元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣38,854,000元(二零一四年：人民幣46,684,000元)乃自本公司股份溢價宣派，並於本年度派付。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司向其股東宣派股息人民幣124,400,000元(二零一四年：人民幣2,980,650,000元)，其中並無向其非控股權益持有人宣派股息(二零一四年：人民幣1,440,784,000元)。

於報告期間結算日後，董事已建議派付有關截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.005元(相當於約人民幣0.004元)，惟須待股東於應屆股東大會批准後，方可作實。

10. 每股盈利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利約人民幣185,416,000元(二零一四年：人民幣380,245,000元)及年內已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一四年：4,905,257,860股)計算。

由於行使本集團尚未行使之可換股債券可增加每股盈利，故計算截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設該等未行使之可換股債券獲轉換。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於在該年度或該報告期間結算日並無潛在發行在外普通股。

11. 業務及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業務應收款項	<u>2,909</u>	<u>5,772</u>

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求嚴格控制其未收回之應收款項，以減低信貸風險。

已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般於協議日期起計60日內支付。於報告期間結算日，物業分部並無未收回之業務應收款項。

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
30日或以下	-	3,282
31日至60日	-	-
61日至90日	-	2,039
超過90日	<u>2,909</u>	<u>451</u>
	<u>2,909</u>	<u>5,772</u>

12. 業務及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業務應付款項		
— 貿易分部	2,882	6,551
— 物業分部	<u>2,389,171</u>	<u>1,943,017</u>
	<u>2,392,053</u>	<u>1,949,568</u>

物業分部之業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據項目進度支付，且該等業務應付款項之平均信貸期為60日。從貿易分部主要供應商購買貨物之平均信貸期一般介乎30日至最多90日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內。

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60日	1,547,008	888,036
61日至180日	305,730	632,656
181日至365日	323,775	168,996
超過365日	<u>215,540</u>	<u>259,880</u>
	<u>2,392,053</u>	<u>1,949,568</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.005元(相當於約人民幣0.004元)(二零一四年十二月三十一日：每股港幣0.01元(相當於約人民幣0.008元))，總共派付約港幣24,526,289元(相當於約人民幣20,548,125元)。待有關決議案於二零一六年四月二十六日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)獲通過後，末期股息將於二零一六年五月十八日或前後向於二零一六年五月四日名列本公司股東名冊之股東派付。

為釐定股東獲發擬派末期股息之資格，本公司將於二零一六年五月三日至二零一六年五月四日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一六年四月二十九日下午四時三十分前送達股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一五年，全球經濟復蘇乏力，中國經濟持續低迷，全年GDP增長約6.9%。房地產庫存高位運行，二零一五年末全國商品房待售面積達71,853萬平方米；新增投資動力不足，二零一五年全國房地產開發投資為人民幣95,979億元，同比增長僅約1%；區域城市分化和房地產企業分化加劇，一線城市價量齊升、二線城市個別發展、三四線城市去化困難突出，房地產企業汰弱留強、轉型發展的趨勢更加明顯。

財務回顧

二零一五年，溢利為人民幣355,467,000元(二零一四年：人民幣834,369,000元)，同比下跌約57%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣185,416,000元(二零一四年：人民幣380,245,000元)，同比下跌約51%。每股基本盈利為人民幣3.78仙(二零一四年：人民幣7.75仙)，同比下跌約51%。

於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,178,196,000元(二零一四年：人民幣4,591,896,000元)，與去年年底相比上升約13%。

本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額為人民幣8,950,200,000元(二零一四年：人民幣9,145,200,000元)，同比下跌約2%。合同銷售總面積為787,010平方米(二零一四年：719,687平方米)，同比增長約9%。平均售價約為每平方米人民幣11,372元(二零一四年：每平方米人民幣12,707元)，同比下跌約11%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度合同銷售總額目標為人民幣12,500,000,000元，而實際合同銷售總額為人民幣8,950,200,000元。合同銷售目標與實際合同銷售之間存在差異主要原因是：

- (i) 二零一五年重慶及佛山之物業市場競爭激烈，導致銷售進度低於預期；
- (ii) 若干項目達到預售條件之時間較晚，故二零一五年期間之預售期短於預期；及
- (iii) 若干項目之商業物業比例較高，而該等物業去化率偏低。

營業額

二零一五年，本集團營業額為人民幣6,394,944,000元(二零一四年：人民幣7,440,436,000元)，同比下跌約14%，主要由於二零一五年竣工及交付之總建築面積減少。二零一五年，佛山、廣州、重慶及南京所佔本集團總收入之比例分別約為24%、12%、3%及61%。

毛利

毛利為人民幣1,556,932,000元(二零一四年：人民幣2,072,912,000元)，同比下跌約25%。毛利率約為24%(二零一四年：28%)，同比下降約4個百分點，毛利之減少主要由於二零一五年竣工及交付之總建築面積減少所致。

融資成本

於二零一五年六月，本公司直接全資附屬公司完成發行本金總額290,000,000美元以票面年息率0.50%計息並於二零二零年六月到期之已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)。於二零一三年十二月，本公司發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%之五年期信用增強債券。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，可換股債券及債券約人民幣69,749,000元之利息總額已於融資成本中確認(二零一四年：人民幣98,829,000元)。

匯兌(虧損)收益淨額

截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得匯兌虧損，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得匯兌收益。於二零一五年所錄得之匯兌虧損主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣兌美元(「美元」)現大幅貶值所致。

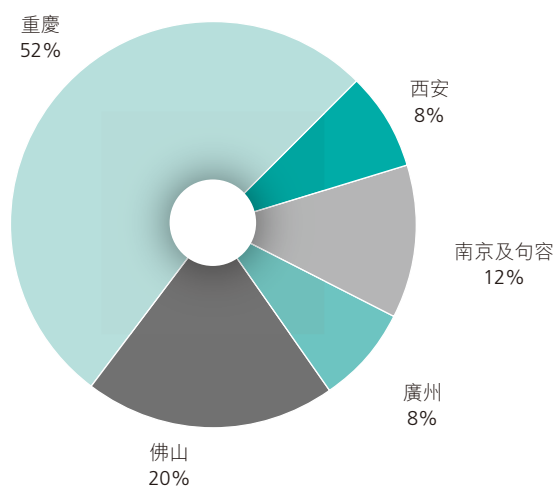
業務回顧

房地產開發業務

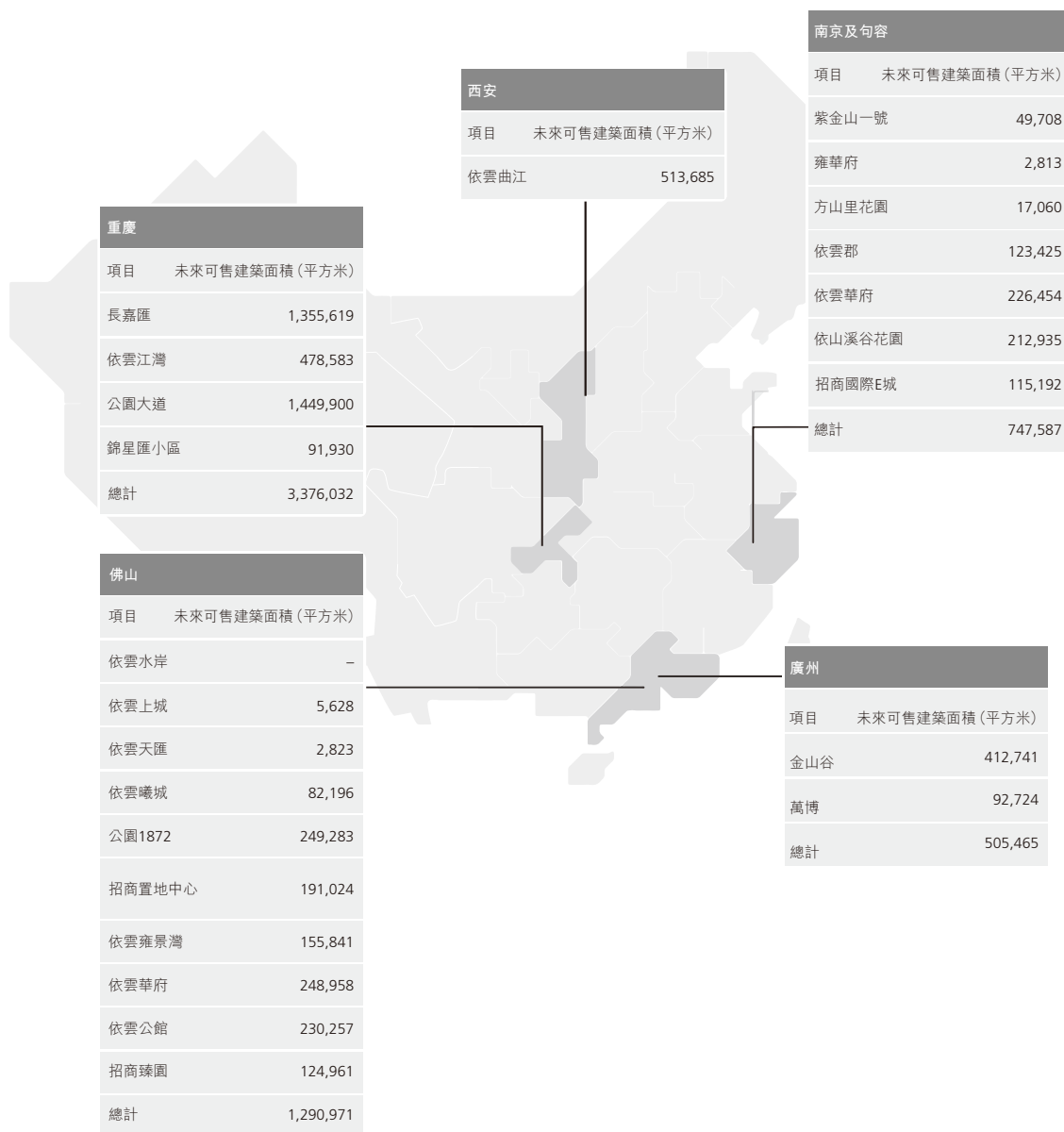
於二零一五年十二月三十一日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有24個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國之地理位置及土地儲備。於二零一五年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為6,433,740平方米。

於二零一五年十二月三十一日，按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一五年十二月三十一日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零一五年十二月三十一日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

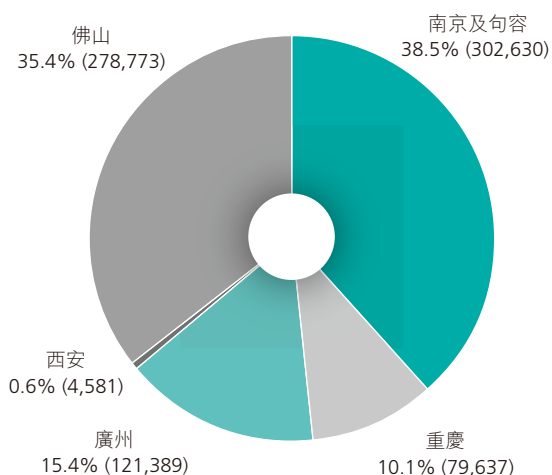
項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發		
		總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	落成 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已售及交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中 可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築面積 (平方米)
佛山												
依雲水岸	50.00%	655,716	-	655,716	599,396	588,181	11,215	-	-	-	-	-
依雲上城	50.00%	355,993	5,628	355,993	319,965	310,586	3,751	5,628	-	-	-	-
依雲天匯	50.00%	301,818	2,823	301,818	271,941	267,989	1,129	2,823	-	-	-	-
依雲曦城	50.00%	438,393	82,196	384,082	349,732	212,715	93,662	43,355	54,311	10,134	-	-
公園1872	100.00%	302,855	249,283	-	-	-	-	-	302,855	268,612	19,329	-
招商置地中心	51.00%	222,684	191,024	-	-	-	-	-	222,684	196,381	5,357	-
依雲雅濠灣	50.00%	233,852	155,841	-	-	-	-	-	233,852	206,742	50,901	-
依雲華府	50.00%	362,797	248,958	136,970	130,616	66,133	15,733	48,750	125,110	119,334	16,524	97,398
依雲公館	55.00%	317,111	230,257	123,938	120,409	1,355	76,592	42,462	114,157	110,963	-	76,832
招商臻園	50.00%	133,683	124,961	-	-	-	-	-	133,683	124,961	-	-
佛山合計		3,324,902	1,290,971	1,958,517	1,792,059	1,446,959	202,082	143,018	1,186,652	1,075,968	102,245	179,733
廣州												
金山谷	100.00%	1,339,476	412,741	654,698	526,950	432,494	8,288	86,168	436,722	349,675	218,113	248,056
萬博	51.00%	126,363	92,724	-	-	-	-	-	126,363	103,611	10,887	-
廣州合計		1,465,839	505,465	654,698	526,950	432,494	8,288	86,168	563,085	453,286	229,000	248,056
重慶												
長嘉匯	50.00%	1,895,954	1,355,619	320,126	309,035	201,147	7,248	100,640	473,322	465,123	5,719	1,102,506
依雲江灣	100.00%	536,952	478,583	168,733	143,838	-	29,675	114,163	-	-	-	368,219
公園大道	50.00%	1,550,496	1,449,900	-	-	-	-	-	360,222	354,856	78,904	1,190,274
錦星匯小區	100.00%	98,044	91,930	-	-	-	-	-	98,044	96,107	4,177	-
重慶合計		4,081,446	3,376,032	488,859	452,873	201,147	36,923	214,803	931,588	916,086	88,800	2,660,999
總計		13,195,115	5,385,174	10,102,873	9,662,832	7,083,195	268,033	367,989	3,348,317	3,085,070	334,054	4,999,792

項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發		
		總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	落成 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已售及交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京及句容												
紫金山一號	51.00%	213,870	49,708	213,870	145,376	94,009	49,708	-	-	-	-	-
雍華府	51.00%	179,048	2,813	175,644	151,398	147,288	2,813	3,404	-	-	-	-
方山里花園	26.01%	74,573	17,060	-	-	-	-	74,573	64,495	47,435	-	-
依雲郡	26.01%	212,974	123,425	-	-	-	-	212,974	188,905	65,480	-	-
依雲華府	51.00%	358,360	226,454	-	-	-	-	316,111	231,932	47,727	42,249	42,249
依山溪谷花園	51.00%	347,014	212,935	-	-	-	-	250,310	211,373	65,335	96,704	66,897
招商國際E城	70.00%	228,150	115,192	-	-	-	-	183,604	169,759	99,113	44,546	44,546
南京及句容合計		1,613,989	747,587	389,514	296,774	241,297	52,521	1,040,976	866,464	325,090	183,499	153,692
西安												
依雲曲江	100.00%	538,533	513,685	-	-	-	-	240,104	238,914	4,581	298,429	279,352
西安合計		538,533	513,685	-	-	-	-	240,104	238,914	4,581	298,429	279,352
合計		11,024,709	6,433,740	3,491,588	3,068,656	2,321,897	496,510	3,962,405	3,550,718	749,716	3,570,716	3,136,228

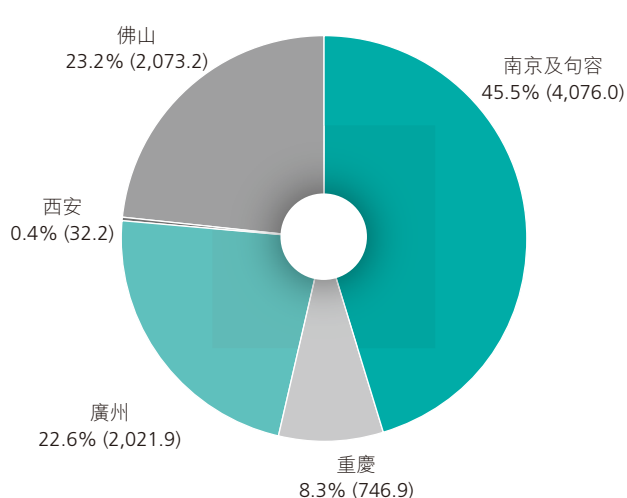
合同銷售

本集團連同其聯營公司及合營企業於截至二零一五年十二月三十一日止年度，錄得來自五個城市之合同銷售總額約人民幣8,950,200,000元，合同銷售總面積約為787,010平方米。

二零一五年按地區合同銷售面積(平方米)



二零一五年按地區合同銷售金額分佈圖(人民幣百萬元)



新增土地儲備

截至二零一五年十二月三十一日止年度收購下列兩幅土地：

項目	土地總價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
佛山招商臻園	627	28,402	99,407	6,307
句容招商國際E城	88	70,430	140,217	628
總計	<u>715</u>	<u>98,832</u>	<u>239,624</u>	<u>2,984</u>

佛山

二零一五年，佛山之合同銷售金額約為人民幣2,073.2百萬元，合同銷售面積為278,773平方米。截至二零一五年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達3,324,902平方米，未來可售建築面積為1,290,971平方米。

二零一五年，本集團在佛山銷售的項目主要有依雲華府、依雲雍景灣及依雲曦城：

- 依雲華府為住宅項目，位處佛山市南海區羅村孝德湖板塊核心地段，交通便利，5分鐘生活圈購物、娛樂、醫療、教育等一應俱全；10分鐘直達佛山西站、佛山機場，10分鐘直達佛山禪桂中心，20分鐘抵達廣州。地處孝德湖旁，環境優美。
- 依雲雍景灣為住宅項目，位處佛山市禪城區綠島湖核心地段。法式建築風格，綠島湖片區唯一40套鄰里獨棟產品，8棟高層望湖豪宅。項目周邊坐擁1,500畝原生態綠島湖景觀資源，4.5公里嶺南特色濱江水景；成熟便利的交通路網，臨近季華路、佛山一環等主要交通路線。
- 依雲曦城為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，坐享北面博愛湖景觀。

廣州

二零一五年，廣州之合同銷售金額約為人民幣2,021.9百萬元，合同銷售面積為121,389平方米。截至二零一五年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,465,839平方米，未來可售建築面積為505,465平方米。

二零一五年，本集團在廣州的銷售項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區，毗鄰區內多條主要高速公路，由廣州中部商業區的珠江新城行車15分鐘內可到達。

重慶

二零一五年，重慶之合同銷售金額約為人民幣746.9百萬元，合同銷售面積為79,637平方米。截至二零一五年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達4,081,446平方米，未來可售建築面積為3,376,032平方米。

二零一五年，本集團於重慶之銷售項目主要包括依雲江灣、公園大道及錦星匯小區：

- 依雲江灣是重慶濱江西班牙別墅居住區，地處巴濱路中段，馬桑溪大橋旁，擁有巴濱路段的無遮擋一線江景。四道三橋的立體交通網絡，可直接連通主城各要區。此外，依雲江灣周邊還擁有中德馬術運動中心、重慶極地海洋世界以及巴濱路博物館群，從購物、娛樂、休閒、文化等各個方面豐富濱江生活。
- 公園大道為集居住、商業和辦公為一體的綜合社區，位於重慶市渝北區兩路組團F標準分區內，總用地面積約40公頃，地處空港新城，毗鄰會展中心、重慶國際博覽中心，該區域交通便利，輕軌3號線、6號線在空港新城內有多處網站，公園大道緊鄰優美的中央公園。
- 錦星匯小區主要為住宅項目，由三棟高層，一棟空中商鋪和臨街商鋪組成。該項目位於觀音橋商圈「國際商貿總部區」、鷓子丘與小苑片區交界處，接駁渝澳大道，連接主要各熱點區域。項目周邊商業、公園、教育、醫療、超市、酒店等也一應俱全，全面滿足生活居住等多方位需求。

南京及句容

二零一五年，南京及句容之合同銷售金額約為人民幣4,076百萬元，合同銷售面積為302,630平方米。截至二零一五年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達1,613,989平方米，未來可售建築面積為747,587平方米。

二零一五年，本集團在南京及句容熱銷的項目包括依雲華府、依山溪谷花園及依雲郡：

- 依雲華府為住宅、商業及辦公綜合體，坐落在南京燕子磯新城商業區中心位置；打造休閒娛樂時尚購物為一體的城市級綜合體。項目南側地鐵萬壽村站零距離出入，地鐵6號線、7號線雙線地鐵，21條巴士線路，12條主幹道，經五路、棲霞大道等皆拓寬為城市級主幹道。項目為北城居民提供一個家庭化的消費休閒之地、鄰里化的文化藝術享受、園林化的社交空間。
- 依山溪谷花園為住宅、商業及酒店式公寓綜合體，坐落於江蘇省唯一國家級新區—南京江北新區，發展升值潛力巨大；項目北側緊靠龍王山風景區，自然景觀優越；東側毗鄰江北快速通道，半小時通達河西、主城，交通便利。
- 依雲郡為住宅項目，坐落於南京市江甯區空港新城，項目緊鄰祿口鎮中心，生活配套齊全，項目距離機場輕軌翔宇路站僅2km，有機場高速、雙龍大道、將軍大道等主幹道通往主城，交通條件優越。

西安

於二零一五年，西安的合同銷售額約為人民幣32.2百萬元，而合同銷售面積為4,581平方米。於二零一五年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達到538,533平方米，而未來可售建築面積為513,685平方米。

該土地項目將命名為依雲曲江，主要為住宅項目，位於西安市曲江新區二期，接駁南三環、航太大道，緊鄰地鐵4號線，輻射三大城市公園，10分鐘直抵曲江一期核心，滿足購物、娛樂、餐飲等多方位需求。

電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

財務及資金管理原則

二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣5,178,196,000元(二零一四年：人民幣4,591,896,000元)。

於二零一五年六月，本公司直接全資附屬公司完成發行本金總額290,000,000美元以票面年息率0.50%計息並於二零二零年六月到期的已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)(「可換股債券」)。於二零一三年十二月，本集團完成發行本金總額為500,000,000美元以票面年息率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)。在可換股債券及債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。可換股債券及債券兩者分別自二零一五年六月二十四日及二零一三年十二月十二日起於聯交所上市。發行可換股債券及債券募集資金用作一般企業用途。

於二零一五年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣3,697,337,000元(二零一四年：人民幣4,184,366,000元)。以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣3,396,551,000元、以美元列值人民幣298,664,000元及以港幣列值人民幣2,122,000元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣11,797,252,000元(二零一四年：人民幣9,583,217,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括可換股債券及債券)可分為人民幣2,923,307,000元(須於一年內償還)、人民幣2,791,824,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣1,341,843,000元(須於兩年至五年內償還)。以貨幣而言，尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣5,852,593,000元及以美元列值人民幣5,944,659,000元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為69%(二零一四年：49%)。儘管本集團財務狀況健康及潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。

本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣性資產與貨幣性負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於可換股債券及債券均以美元列示，當本集團就其位於中國之物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

不競爭契據

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)。於二零一五年十二月三十日，本公司、招商地產及招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)^{附註1}訂立一項修訂及更替契據(「更替契據」)，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。除此以外，不競爭契據之所有其他條款維持不變^{附註2}。

根據不競爭契據(經更替契據修訂)，(i)招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等資產將由招商蛇口集團保留，但由本集團根據本集團與招商蛇口訂立之若干運營協議管理；(ii)本集團將不會在中國其他21個城市(「招商蛇口城市」)與招商蛇口競爭；及(iii)在不競爭契據日招商蛇口或本集團並無經營任何房地產業務之城市，本集團擁有優先選擇權在該處經營房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商蛇口城市之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十日之通函「與控股股東之關係」一節。

根據不競爭契據，本公司已於截至二零一五年十二月三十一日止年度與招商蛇口共同就本公司與招商蛇口在目標城市及招商蛇口城市之各自物業項目組合進行年度審閱。由於該項審閱，本公司與招商蛇口注意到，本公司與招商蛇口之間各自之物業組合或地區分佈並無任何重大變動，並確定不競爭契據毋須作調整或修訂。

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已(i)審閱由本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商蛇口集團及本集團各自之物業組合最新資

料；(ii) 檢討招商蛇口集團及本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度執行及遵守不競爭契據之情況；及(iii) 確認於截至二零一五年十二月三十一日止年度招商蛇口集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據上文所述之優先選擇權，本集團選擇不從事位於鄭州及合肥之項目。本集團將繼續專注發展其於二零一四年於該4個目標城市及該2個新城市進行之物業開發業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他新城市投資及發展。

附註：

1. 根據招商蛇口及招商地產在深圳證券交易所刊發之公告，於二零一五年十二月三十日，招商蛇口與招商地產完成重大資產重組及整合，據此(其中包括)招商地產所有資產、負債、業務、僱員、合約及所有其他權利及義務已經由招商蛇口代替招商地產接收及承擔。招商地產終止於深圳證券交易所上市，而招商蛇口股份於深圳證券交易所上市，均自二零一五年十二月三十日起生效。
2. 為避免疑問，在上文「不競爭契據」一段中，對招商蛇口之提述於二零一五年十二月三十日前任何時間內應視為對招商地產之提述。

前景展望

展望二零一六年，全球經濟不確定因素增多，中國經濟仍將中低速增長，房地產去庫存已成為中國政府二零一六年的重點工作任務之一，房地產行業相關政策將繼續保持寬鬆，但房價上漲過快的一線城市可能面臨政策收緊的風險。然而，隨著房地產行業拐點的出現，「高周轉、高槓桿、高規模」的發展模式已經逐步發生變化，房地產開發商謀求轉型、跨界發展正在進行中。

本集團將順應行業發展趨勢和市場政策變化，以利潤為導向搶抓房地產銷售和盈利水準，不斷優化資產、負債的幣種、期限和分佈等結構，夯實業務根基，並立足招商局集團和招商蛇口存量資源基礎，充分發揮境外上市平台的優勢，推進公司轉型發展，做強做大。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一五年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用583名員工(二零一四年：在中國及香港僱用491名員工)。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣194,555,000元(二零一四年：人民幣152,604,000元)。除基本薪金外，向僱員提供的其他福利包括國家管理退休福利計劃及強制性公積金供款以及團體醫療保險。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣2,492,062,000元(二零一四年：人民幣1,715,534,000元)。

抵押資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶賬面值約為人民幣699,289,731元(二零一四年：零)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣187,800,000元(二零一四年：零)作出擔保。

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事宜方面具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已同意本初步業績公告所載截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之上述數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額相符。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，信永中和(香港)會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出任何保證。

企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期，此乃偏離守則條文第A.4.1條。然而，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之相同效果。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正理解。時任非執行董事賀建亞先生及非執行董事劉寧女士及獨立非執行董事史新平博士因其他事務未能出席於二零一五年四月二十三日舉行之本公司股東週年大會，此乃偏離守則條文第A.6.7條。然而，會有足夠的執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正的理解。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。時任董事會主席賀建亞先生因其他事務未能出席於二零一五年四月二十三日舉行之股東週年大會，此乃偏離守則條文第E.1.2條。然而，彼已委任時任執行董事冼耀強先生為彼於股東週年大會之替任董事及擔任主席。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關本公司董事進行證券交易之操守準則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所載之規定標準。

股東週年大會

本公司擬於二零一六年四月二十六日（星期二）舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於適當時候刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零一六年四月二十六日舉行之股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一六年四月二十二日至二零一六年四月二十六日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年四月二十一日下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

在聯交所網站刊登年報

載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報將寄發予本公司股東，並在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 ir.cmland.hk 刊登。

代表董事會
主席
吳振勤

香港，二零一六年二月二十六日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士及余志良先生；非執行董事吳振勤女士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。