

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

截至2015年12月31日止年度業績公佈

財務摘要

- 截至2015年12月31日止年度之收入為港幣22,110.3百萬元，較2014年下降25%。
- 本公司所有者應佔溢利為港幣3,789.2百萬元，較2014年下降28%。
- 本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）為港幣2,874.2百萬元，較2014年下降20%。
- 截至2015年12月31日止年度，本集團累計取得物業簽約銷售額人民幣27,806.5百萬元（2014年：人民幣18,544.6百萬元），土地一級開發銷售成交金額人民幣2,295.0百萬元（2014年：人民幣2,958.5百萬元），共計人民幣30,101.5百萬元（2014年：人民幣21,503.1百萬元）。
- 截至2015年12月31日止年度，本集團累計取得物業簽約銷售建築面積1,102,972平方米（2014年：建築面積884,912平方米），土地一級開發出讓土地總計容建築面積219,360平方米（2014年：總計容建築面積1,027,491平方米）。
- 每股基本盈利為38.13港仙，較2014年下降34%。
- 每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）為28.92港仙，較2014年下降27%。
- 擬派末期股息為每股8.0港仙，較2014年下降30%。

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
收入	4	22,110,309	29,548,154
銷售成本		<u>(13,561,140)</u>	<u>(17,989,374)</u>
毛利		8,549,169	11,558,780
其他收入和收益	4	2,724,902	2,855,023
銷售和營銷開支		(979,602)	(914,632)
管理費用		(1,537,701)	(1,678,744)
其他費用及損失淨額		(109,904)	(26,160)
融資成本	6	(567,872)	(1,221,891)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		(16,173)	(1,322)
聯營公司		<u>(89,665)</u>	<u>(31,430)</u>
稅前利潤	5	7,973,154	10,539,624
所得稅費用	7	<u>(2,870,584)</u>	<u>(3,884,026)</u>
年度利潤		<u><u>5,102,570</u></u>	<u><u>6,655,598</u></u>
下列應佔部分：			
母公司所有者		3,789,236	5,296,054
非控制權益		<u>1,313,334</u>	<u>1,359,544</u>
		<u><u>5,102,570</u></u>	<u><u>6,655,598</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9	港仙	港仙
基本		38.13	57.86
攤薄		<u>32.56</u>	<u>48.96</u>

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

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

綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		14,607,589	12,423,321
發展中物業		22,440,895	27,759,430
發展中土地		12,814,409	9,559,660
投資物業		25,165,011	24,356,129
預付土地租賃款項		2,834,450	1,929,100
無形資產		41,248	42,099
於合營公司的投資		1,161,418	119,179
於聯營公司的投資		1,735,091	1,741,976
應收非控制股東款項		–	126,760
應收關聯方款項		2,868,398	3,134,851
遞延稅項資產		1,204,841	1,132,436
其他長期應收款項		223,800	–
其他金融資產		40,004	42,485
		<u>85,137,154</u>	<u>82,367,426</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		23,181,183	18,319,131
持作出售物業		7,539,877	7,618,885
發展中土地		5,567,890	3,400,450
存貨		88,795	80,510
應收貿易賬款	10	3,040,460	3,593,182
預付款項、按金和其他應收款		6,838,932	4,473,867
應收關聯方款項		10,468,700	3,565,803
預付稅項		475,316	342,946
其他金融資產		144,127	210,739
受限制銀行結餘		3,291,179	1,591,921
已抵押存款		–	6,338
現金和現金等價物		13,126,058	12,454,570
		<u>73,762,517</u>	<u>55,658,342</u>
流動資產總額			

綜合財務狀況表（續）

2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
流動負債			
應付貿易賬款	11	13,815,628	8,130,573
其他應付款項和應計款項		22,636,142	15,108,067
計息銀行貸款和其他借款	12	8,574,743	4,072,485
應付關聯方款項		5,107,916	2,104,929
應付稅項		1,807,919	2,093,927
土地增值稅準備		2,263,328	2,392,926
流動負債總額		<u>54,205,676</u>	<u>33,902,907</u>
流動資產淨額		<u>19,556,841</u>	<u>21,755,435</u>
總資產減流動負債		<u>104,693,995</u>	<u>104,122,861</u>
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	12	40,403,082	42,686,861
遞延稅項負債		5,388,293	5,103,429
非流動負債總額		<u>45,791,375</u>	<u>47,790,290</u>
淨資產		<u><u>58,902,620</u></u>	<u><u>56,332,571</u></u>
權益			
母公司所有者應佔權益			
股本		19,631,341	15,271,278
永續可換股證券		4,588,000	4,588,000
其他儲備		15,823,458	17,791,139
非控制權益		<u>40,042,799</u>	<u>37,650,417</u>
		<u>18,859,821</u>	<u>18,682,154</u>
權益總額		<u><u>58,902,620</u></u>	<u><u>56,332,571</u></u>

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

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

綜合現金流量表（續）
截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
投資活動產生的現金流量		
來自非上市投資的其他投資收入	155,680	130,298
購入物業、廠房及設備項目	(1,176,401)	(1,473,392)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	5,485	7,203
出售無形資產所得款項	-	2,251
添置投資物業	(29,690)	(24,037)
新增預付土地租賃款項	(4,665)	(399)
新增無形資產	(12,830)	(23,789)
其他金融資產增加	(144,127)	(85,803)
視為出售子公司	(119)	(1,379,755)
於合營公司的投資	(1,088,946)	(6,195)
於聯營公司的投資	-	(529,535)
向合營公司及聯營公司貸款	(6,687,379)	(4,352,996)
向非控制股東貸款	(634,630)	(1,241,667)
向第三方委託貸款增加	(806,225)	-
已抵押存款減少／(增加)	6,338	(6,338)
受限制存款增加	(1,699,258)	(1,288,521)
投資活動所用的現金流淨額	<u>(12,116,767)</u>	<u>(10,272,675)</u>
籌資活動產生的現金流量		
於配售時發行新股	4,348,305	-
於行使股票期權時發行新股	8,832	-
發行境內公司債券所得款項	2,726,155	-
新增銀行貸款和其他借款	22,261,643	35,585,972
償還銀行貸款和其他借款	(21,371,894)	(19,906,064)
已付利息	(2,722,807)	(2,538,998)
股份購回支付款	-	(208,411)
已付股息	(1,227,197)	(870,342)
已付非控制股東的股息	(351,586)	(185,355)
收購非控制權益	(1,169,966)	-
非控制股東注資	25,333	1,557,288
擁有金茂（中國）投資控股有限公司 權益變動的所得款項	-	3,472,708
出售子公司部分權益而未喪失控制權的所得款項	1,953,943	285,167
已付永續可換股證券分派	(317,424)	(317,424)
籌資活動產生的現金流淨額	<u>4,163,337</u>	<u>16,874,541</u>

綜合現金流量表（續）
截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
現金和現金等價物增加／（減少）淨額	1,205,470	(1,994,596)
年初的現金和現金等價物	12,454,570	14,489,962
匯率變動影響淨額	<u>(533,982)</u>	<u>(40,796)</u>
 年終的現金和現金等價物	 <u>13,126,058</u>	 <u>12,454,570</u>
 現金和現金等價物結餘分析		
現金和銀行結存	12,332,879	10,866,959
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款	728,766	1,458,961
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款	<u>64,413</u>	<u>128,650</u>
 財務狀況表呈列的現金和現金等價物	 <u>13,126,058</u>	 <u>12,454,570</u>

財務報表附註

1. 公司資料

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

年內，本公司及其子公司（統稱「本集團」）參與下列主要活動：

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

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

2.1 編製基準

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

本2015年年度業績公告所載截至2015年及2014年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度合併財務報表，但截至2014年12月31日止年度的財務資料乃源自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司的核數師將就截至2015年12月31日止年度的財務報表作出報告，並且本公司將在適當時候提交公司註冊處。本公司已根據香港《公司條例》前身（香港法例第32章）第109(3)條向公司註冊處交付截至2014年12月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至2014年12月31日止年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦無核數師在不作保留意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港《公司條例》第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

2.1 編製基準（續）

綜合基準

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

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

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

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

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

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

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本

界定福利計劃：僱員供款

2010年至2012年週期的年度改進

2011年至2013年週期的年度改進

採納上述經修訂準則對財務報表並無任何重大財務影響。

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

3. 經營分部資料

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

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

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

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

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

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

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

3. 經營分部資料 (續)

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

3. 經營分部資料 (續)

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

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

3. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

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

4. 收入、其他收入和收益

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

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

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

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

** 因另一合約方違反合約而收取的違約金收入。

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

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

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

** 此等項目計入綜合損益表的「其他費用及損失淨額」內。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

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

7. 所得稅

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

香港利得稅

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

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

8. 股息

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

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

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

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

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

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司 普通股權益持有人應佔利潤	<u>3,789,236</u>	<u>5,296,054</u>
	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>9,938,244,662</u>	9,153,714,656
攤薄影響 — 普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	<u>1,698,788,321</u>	<u>1,662,385,714</u>
	<u>11,637,032,983</u>	<u>10,816,100,370</u>

10. 應收貿易賬款

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

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

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

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

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

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

11. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款的賬齡分析如下：

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

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

12. 計息銀行貸款和其他借款

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

* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

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

12. 計息銀行貸款和其他借款（續）

附註：

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

13. 報告期後事件

於2016年1月29日，本公司全資子公司方興光耀有限公司（「發行人」）建議發行本金總額為350,000,000美元的次級擔保永久資本證券（「原有證券」）。證券賦有權利，可自2016年8月4日起按年率6%（每半年支付一次）的分派率收取分派。

於2016年2月2日，發行人建議按原有證券的條款發行本金總額為150,000,000美元的額外次級擔保永久資本證券，該等證券可予合併並與原有證券組成一系列並將一併發行。

於2016年2月4日，建議發行及配售本金總額為500,000,000美元的次級擔保永久資本證券已完成。

管理層討論與分析

業務與市場回顧

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

回顧2015年，本集團各業務板塊齊頭並進，發展良好。在城市及物業開發方面，開發規模穩步增加，全年多個項目相繼開盤，簽約銷售額約人民幣301億元，行業排名大幅提升。各項目亮點紛呈，其中，上海大寧金茂府首開成功，年度簽約額達到人民幣55.7億元，進一步提升府系產品在一線城市的影響力；南京青龍山國際生態新城項目實現當年投入當年產出；麗江金茂谷鎮榮獲「2016年最期待中國文化旅遊商業新地標大獎」，作為麗江旅遊地產行業標桿代表麗江領取了「2015年度中國文化旅遊最佳區域大獎」。商務租賃方面，京滬寧高端寫字樓市場保持良好的勢頭，出租率保持高位，租金水平持續上揚。公司北京兩座寫字樓、上海的金茂大廈寫字樓在近滿租的情況下租金水平繼續提升。零售商業運營方面，公司首個城市級購物中心南京金茂匯盛大開業，譽滿金陵；社區商業積極探索新模式，以重慶大坪金茂瓏悅項目為試點，籌建國內首支投資社區商業的地產基金。酒店經營方面，面臨持續低迷的市場環境，本集團積極應對政策影響，靈活調整價格策略，不斷拓展營銷渠道，同時狠抓成本優化，取得了顯著效果。2014年開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店平均可出租客房收入穩步提升；麗江金茂君悅酒店雪山景區雪山酒店於2015年9月正式開業，其他成熟酒店保持了市場領先地位。

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

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

城市及物業開發板塊

本年度城市及物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣17,896.6百萬元，較去年下降30%。截至2016年2月29日，本集團之累計未交付結算的物業銷售（不含土地一級開發銷售）簽約額共計約港幣337億元。

城市及物業開發板塊三年入賬銷售收入（港幣百萬元）

	2013	2014	2015
	16,867.7	25,545.2	17,896.6

商務租賃及零售商業運營板塊

本年度商務租賃及零售商業運營板塊出租率保持高位，租金水平持續提升。

寫字樓出租率(%)

	凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈	南京 玄武湖 金茂廣場	長沙梅溪湖 國際研發中心
2015年	99.3%	100%	97.6%	99.9%	97.6%
2014年	98.9%	96.8%	97.9%	100%	100%

酒店經營板塊

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

2015年各酒店平均房價(人民幣元)、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂三亞 麗思卡 爾頓酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店	崇明 金茂凱悅 酒店	北京 金茂萬麗 酒店	麗江金茂 君悅 酒店
平均房價	1,515	1,433	2,453	1,179	1,028	790	982	751	867
平均入住率	69.8%	68.7%	72.3%	79.9%	78.8%	62.9%	47.9%	65.5%	37.9%
平均可出租 客房收入	1,057	984	1,772	943	811	497	470	492	329

2014年各酒店平均房價(人民幣元)、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅 大酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	金茂三亞 麗思卡 爾頓酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	南京 威斯汀 大酒店	崇明 金茂凱悅 酒店	北京 金茂萬麗 酒店	麗江金茂 君悅 酒店
平均房價	1,572	1,529	2,661	1,215	1,060	861	892	668	875
平均入住率	63.7%	70.7%	70.0%	77.9%	77.0%	66.8%	42.4%	34.7%	15.8%
平均可出租 客房收入	1,001	1,081	1,864	946	817	576	378	232	139

未來展望

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

財務回顧

公司整體業績回顧

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

收入

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

按業務分佈劃分之收入

	2015年		截至12月31日止年度 2014年		按年變動 百分比 (%)
	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	
城市及物業開發	17,896.6	81	25,545.2	86	(30)
商務租賃及 零售商業 運營	1,491.1	7	1,398.5	5	7
酒店經營	2,257.5	10	2,126.7	7	6
其他	465.1	2	477.8	2	(3)
總計	22,110.3	100	29,548.2	100	(25)

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

銷售成本及毛利率

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

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

按業務分部劃分之毛利率

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

其他收入和收益

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

銷售和營銷開支

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

管理費用

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

融資成本

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

所得稅費用

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

本公司所有者應佔溢利

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

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

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

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

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

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

物業、廠房及設備

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

預付土地租賃款項

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

投資物業

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

發展中物業

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

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

於合營公司的投資

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

於聯營公司的投資

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

持作出售物業

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

發展中土地

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

應收貿易賬款

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

應付貿易賬款

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

計息銀行貸款及其他借款

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

計息銀行貸款和其他借款分析

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

資產負債比率

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

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

流動資金與資本資源

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

抵押資產

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

或然負債

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

市場風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

其他資料

企業管治守則

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

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

於2015年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

末期股息

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

回購、出售或贖回本公司之上市證券

2015年，除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

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

發行有擔保票據

發行境內公司債券

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

發行永久資本證券

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

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例以及2015年度的財務報表，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜進行了討論。

於聯交所網站及本公司網站登載之業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及公司網站(www.chinajinmao.cn)上刊載。而本公司截至2015年12月31日止年度之年報將在2016年4月30日或之前在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

最後，本人謹代表董事會向客戶、業績合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
執行董事兼首席執行官
李從瑞

香港，2016年3月22日

於本公告日期，本公司董事為執行董事李從瑞先生及江南先生；非執行董事楊林先生、崔焱先生及安洪軍先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。