



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

股份代號：00688

精耕細作 品牌經營

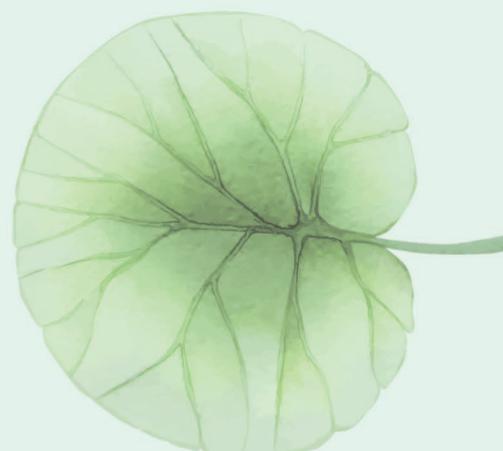
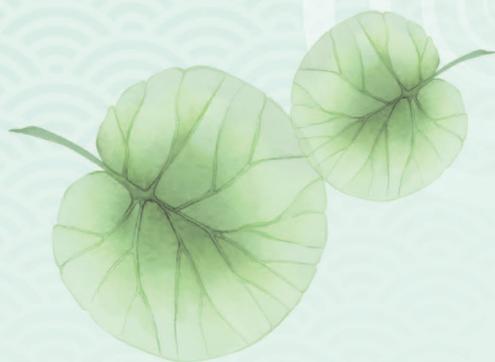


二零一五年年報



目錄

董事局及委員會	2	財務資料	
公司資料	3	董事局報告書	109
股東資料及財務日程表	4	關連交易、持續關連交易及 關連人士交易	117
公司業務架構	5	獨立核數師報告	140
財務摘要	6	綜合收益表	142
集團財務概要	8	綜合全面收益表	143
二零一五年業務里程碑	9	綜合財務狀況表	144
董事局主席報告書	13	綜合權益變動表	146
管理層討論及分析		綜合現金流量表	148
整體表現	24	財務報告表附註	150
土地儲備	28	五年財務概要	239
地產發展	34		
物業投資	54		
其他業務	62		
集團財務	66		
董事及行政架構	72		
企業社會責任	81		
二零一五年榮譽及獎項	90		
投資者關係	94		
企業管治報告	96		



董事局及委員會

執行董事

郝建民 主席兼行政總裁
肖 肖 副主席
羅 亮
聶潤榮

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

郝建民
肖 肖
聶潤榮 (郝建民及肖肖的替代授權代表)

審核委員會

李民斌*
林廣兆
范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
林廣兆
李民斌

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司香港分行
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行香港分行
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行
華僑永亨銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
三井住友銀行
大華銀行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的某些票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
 彭博 : 688:HK
 路透社 : 0688.HK

票據 美元

	聯交所	彭博	路透社
票據1:	China OVS N2011 代號: 4503	EI4567265	XS0508012092
票據2:	China OVS N1702 代號: 4533	EJ0197768	XS0745169044
票據3:	China OVS N2211 代號: 4579	EJ4365304	XS0852986156
票據4:	China OVS N4211 代號: 4580	EJ4365403	XS0852986313
票據5:	China OVS N1810 代號: 5987	EJ9002563	XS0984184316
票據6:	China OVS N2310 代號: 5988	EJ9002621	XS0972980097
票據7:	China OVS N4310 代號: 5989	EJ9002803	XS0985567881
票據8:	China OVS N1905 代號: 5745	EK2478924	XS1063561143
票據9:	China OVS N2405 代號: 5746	EK2478981	XS1063561499
票據10:	China OVS N3406 代號: 5760	EK3172450	XS1075180379

歐元

	愛爾蘭證券交易所		
	聯交所	彭博	路透社
票據11:	CN OVS LD N1907 Code: 5541	AF2041693	XS1236611684

人民幣

	上海證券交易所
票據12:	15中海01 代號: 136046
票據13:	15中海02 代號: 136049

備註:

- 票據1: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited 發行年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。
- 票據2: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited 發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。
- 票據3: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。
- 票據4: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率5.35%之300,000,000美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。
- 票據5: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率3.375%之500,000,000美元擔保票據(二零一八年十月到期)。
- 票據6: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率5.375%之500,000,000美元擔保票據(二零二三年十月到期)。
- 票據7: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率6.375%之500,000,000美元擔保票據(二零四三年十月到期)。
- 票據8: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率4.25%之800,000,000美元擔保票據(二零一九年五月到期)。
- 票據9: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率5.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二四年五月到期)。
- 票據10: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率6.45%之500,000,000美元擔保票據(二零三四年六月到期)。
- 票據11: 由本公司全資附屬公司China Overseas Land International (Cayman) Limited, 發行年利率1.75%之600,000,000歐元擔保票據(二零一九年七月到期)。
- 票據12: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.40%之7,000,000,000人民幣票據(二零二一年十一月到期)。
- 票據13: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.85%之1,000,000,000人民幣票據(二零二二年十一月到期)。

財務日程表

中期業績公佈	:	二零一五年八月十九日
中期股息派發	:	二零一五年九月二十五日
特別中期股息派發*	:	二零一五年十月二十二日
全年業績公佈	:	二零一六年三月十八日
截止過戶登記一	:	二零一六年五月五日至
股東週年大會	:	二零一六年五月六日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	:	二零一六年五月六日
截止過戶登記一	:	二零一六年五月十二日
末期股息	:	
末期股息派發	:	二零一六年五月三十一日

* 透過實物分派中海物業集團有限公司之股份作為特別中期股息

公司業務架構



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.



規劃及建築設計

- 中國內地
- 香港



地產發展*

- 中國內地
- 香港
- 澳門



物業管理(註)

- 中國內地
- 香港
- 澳門

* 於中國內地49個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、長春、長沙、成都、重慶、大連、佛山、福州、海口、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、烏魯木齊、濰坊、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、鄭州、中山、珠海、淄博、常州、桂林、贛州、吉林、合肥、呼和浩特、蘭州、南寧、南通、汕頭、紹興、鹽城、揚州、銀川，以及港澳的地產發展。

中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市，中海宏洋在北京亦有項目。

註：物業管理業務已於二零一五年十月二十三日分拆上市。



物業投資

- 中國內地
- 香港
- 倫敦

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一五年	二零一四年	變動(%)
財務摘要(港幣億元)			
收入	1,480.7⁴	1,385.1 ⁴	+7
公司股東應佔溢利	333.1⁴	272.0 ⁴	+23
物業銷售 ¹	1,806.3	1,408.1	+28
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%) ³	7⁴	28 ⁴	-21 ²
利息倍數比率(倍數)	10⁴	10 ⁴	-
派息比率(%)	27⁴	17 ⁴	+10 ²
每股財務資料(港元)			
盈利	3.61⁴	3.33 ⁴	+8
股息	0.92	0.55	+68
— 中期股息	0.20	0.20	-
— 特別中期股息(為實物分派中海物業之股份)	0.31	-	+100
— 末期股息	0.41	0.35	+17
股東權益賬面值 ³	19.43⁴	16.35 ⁴	+18
土地儲備(百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ³	41.44	37.35	+11

註： ¹ 含合營和聯營項目

² 百分點之變動

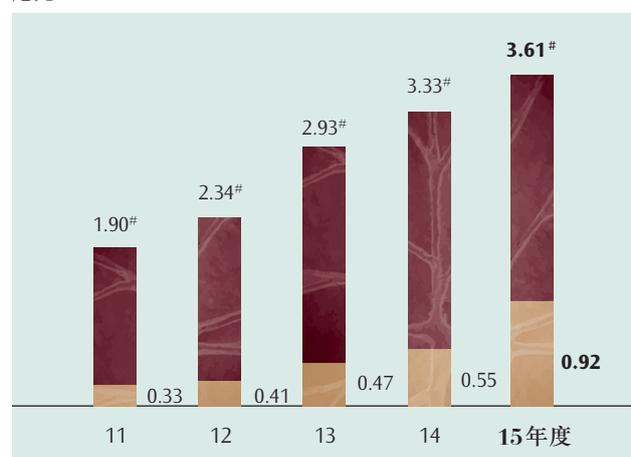
³ 為年底數據

⁴ 2015年度之數字及2014年度之重列數字已根據合併會計法原則編製

財務摘要(續)

每股盈利及股息

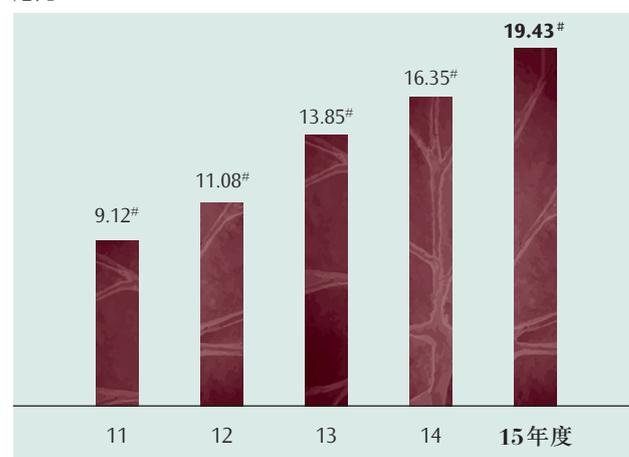
港元



■ 盈利
■ 股息

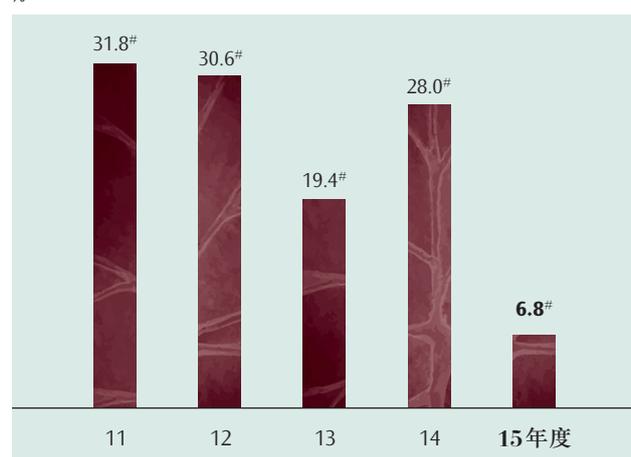
每股股東權益賬面值

港元



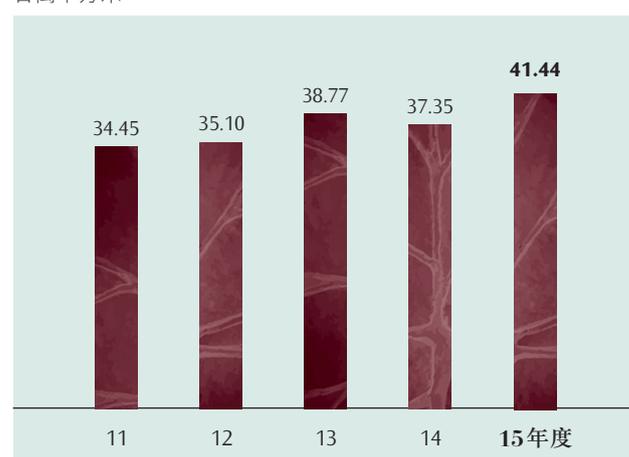
淨負債與股東權益比率

%



土地儲備

百萬平方米



[#] 15年度之數字及11年度至14年度之重列數字已根據合併會計法原則編製。有關合併法政策的詳細信息，請參閱財務報告表附註之附註3。

集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一一年 港元 (重列)	二零一二年 港元 (重列)	二零一三年 港元 (重列)	二零一四年 港元 (重列)	二零一五年 港元
每股盈利	1.90	2.34	2.93	3.33	3.61
每股股息	0.33	0.41	0.47	0.55	0.92
— 中期股息	0.13	0.15	0.18	0.20	0.20
— 特別中期股息	—	0.02	—	—	0.31*
— 末期股息	0.20	0.24	0.29	0.35	0.41
每股股東權益賬面值	9.12	11.08	13.85	16.35	19.43
淨負債與股東權益比率(%) 淨負債 股東權益	31.8	30.6	19.4	28.0	6.8
利息倍數比率(倍數) 經營溢利-總利息收入 利息支出**	14	13	11	10	10

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一二年 港幣千元 (重列)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元
收入	57,106,273	68,092,642	92,382,943	138,505,187	148,074,399
經營溢利	23,354,732	27,356,443	29,574,815	43,607,001	45,907,545
股東應佔溢利	15,551,916	19,125,056	23,926,122	27,200,018	33,312,083

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一二年 港幣千元 (重列)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元
固定資產#	22,134,252	30,484,260	42,139,792	56,298,100	65,280,056
長期投資	17,167,731	18,894,707	16,509,061	16,972,641	15,034,332
其他非流動資產	12,873,207	7,873,458	5,627,153	5,234,860	5,371,935
流動資產淨值	68,165,656	106,539,709	129,882,990	142,573,986	227,857,409
非流動負債	(45,130,847)	(72,903,025)	(78,303,569)	(82,522,784)	(116,930,787)
資產淨值	75,209,999	90,889,109	115,855,427	138,556,803	196,612,945

* 為實物分派中海物業之股份。

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息。

包括投資物業及物業、廠房及設備。

二零一五年業務里程碑

一月十一日

上海中海·寰宇天地處梅隴核心地區，周邊商業、教育及醫療等配套資源豐富，交通便捷。該項目針對置業客戶對精品公寓的需求。今年，共計成交達600套，總銷售額達人民幣31億元，持續熱銷，廣受客戶追捧。



上海中海·寰宇天下

四月十五日

公司獲香港中文大學商學院Mastermind智庫及香港經濟日報等聯合頒發「社會關愛企業卓越獎」，表彰公司關愛員工、支援綠色環保、利用自身產品與服務進行公益實踐，以推動經濟、社會、環境之可持續發展。而九月份，「中海地產」蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」，公司的品牌價值位居行業第一名，品牌價值達人民幣397.6億元。

五月七日

公司完成了向控股股東中國建築股份有限公司（「中建股份」）收購其持有中國房地產業務和英國倫敦三個投資物業，以及於五月十八日完成向中國海外集團有限公司配售公司股份。既鞏固了公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台地位，有效處理了中建股份系統內於中國、港澳和倫敦房地產行業的同業競爭問題，擴大了集團的經營規模，也增強了公司的資本基礎和財政實力。整體而言，有利於公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。

五月二十三日

深圳中海錦城二期



深圳中海錦城二期719套房源正式集中推售，銷售現場到場人數突破4,000人，推售房源兩小時售罄，銷售金額超過人民幣28億元，創造深圳公司成立以來單次開盤金額最高紀錄，引領市場。

二零一五年業務里程碑(續)



南京環宇城

五月三十日

繼濟南環宇城、瀋陽環宇城之後，集團第三家購物中心南京環宇城成功開業。項目位於南京市鼓樓區核心地段，佔地3.3萬平方米，可出租面積約14萬平方米，包括10萬平方米購物中心及4萬平方米甲級寫字樓。以慢時尚為主題，集購物、餐飲、文化、娛樂、生活配套為一體的城市副中心級一站體驗式購物中心。而四月二十九日，已開業兩年的濟南環宇城獲國際購物中心協會頒發「二零一五年度新開發項目銀獎」，該獎項表彰世界級商業地產項目的設計和發展創意，彰顯了環宇城在業界的影響力。

七月七日

集團在內地捐建的第十所希望小學——中國海外亭口希望小學，綜合教學樓正式竣工交付，學校位於山東省煙臺市棲霞市亭口鎮，建築面積3,387平方米，可容納15個教學班，600名小學生就讀。該校對於改善當地辦學條件，推動基礎教育發展具有積極意義。

七月十五日

集團成功發行6億歐元債券，期限4年，票息率1.75%，此次發債獲國際投資者積極認購，開創了中國房地產企業發行歐元債的先河，顯示了資本市場對於集團長期可持續發展的信心。而於十一月，集團以私募形式發行4億歐元債券，期限4年，票息率1.70%。

八月一日

八月一日至五日，由中海會支持的大型青少年文化交流活動「歡樂童學會——2015中國海外內地——香港學生夏令營」圓滿舉行。活動以「小小夢想家」為主題，設計「童想」、「童建」、「童夢」、「童遊」等環節，通過破冰遊戲、創意繪畫、自製樂器、舞台劇創作、活動分享等形式，幫助不同背景及能力的同學們平等相處，建立友誼。



中海會舉辦「歡樂童學會——2015中國海外內地——香港學生夏令營」



中國海外亭口希望小學落成啟用

二零一五年業務里程碑(續)

九月十九日

廣州中海花灣一號作為廣州老城區地標式的綜合體項目，為廣鋼新城雙地鐵物業及商業中心，包括住宅、公寓、商業等業態，於九月十九日開盤推售，開盤當日1,500人到場，實現人民幣12億元銷售額，刷新近兩年廣州樓市開盤成交金額新記錄。



廣州中海花灣一號

十月十五日

佛山環宇城招商發佈會召開，國內外200多個商家代表出席，作為集團第四座購物中心，佛山環宇城及寰宇天地採用公園式設計風格，包括可出租面積約10萬平方米的環宇城購物中心及可出租面積2.6萬平方米的寰宇天地風情商業街，預計於二零一六年九月開業。九月份，中海商業地產憑藉多元業態、品質運營的綜合表現，首次獲得「2015中國房地產企業品牌價值商業地產TOP10」第4名。

十月二十三日

集團推動整合旗下物業管理業務，以中海物業集團有限公司(「中海物業」)為主體。中海物業正式於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)主板掛牌，股份代號為2669。採取了實物分派、介紹上市的方式，短時間內實現了集團的重組目標。中海物業於一九八六年起步於香港，一九九二年開始進入中國內地市場，經歷近三十年的發展，已完成港澳及內地50座城市的戰略佈局，服務範圍覆蓋住宅物業管理、商用物業管理和公共物業管理，榮獲多個獎項和榮譽，被中國大陸業內同行尊稱為「中國第一管家」。

十一月十九日

集團於國內成功發行80億人民幣雙期債券，包括6年期(70億人民幣，票息率3.40%，附有第三年度未調整利率及回售選擇權之條款)和7年期(10億人民幣，票息率3.85%，附有第五年度未調整利率及回售選擇權之條款)。人民幣債和歐元債的發行充分顯示集團多元融資渠道的優勢。

佛山環宇城





北京中海大厦

The background features a light purple and blue gradient with a subtle pattern of white ripples and lotus leaves. Several goldfish are scattered throughout the scene, swimming in various directions. The text is centered in a dark blue, serif font.

董事局 主席報告書

董事局主席報告書



本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利增加22.5%至港幣333.1億元，每股基本盈利增加8.4%至港幣3.61元，股東資金增加43.3%至港幣1,915.6億元，每股淨資產達港幣19.4元，同比上升18.3%。平均股東資金回報達20.5%。董事局建議派發二零一五年度末期股息每股港幣41仙。

郝建民
主席兼行政總裁

董事局主席報告書(續)

儘管過去數年受到金融風暴和中國房地產持續調控的影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一六年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，集團堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢。集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

一. 業務回顧

二零一五年，環球經濟狀況參差。美國經濟發展比較理想，就業情況也有明確改善；強勢美元加上十二月落實加息，商品價格大幅下調，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展和貨幣的下行壓力；日本和歐元區經濟陷入困境，在推出多番量寬後有所改善；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波，使得環球金融市場不時出現動盪。

受到環球經濟增長緩慢的影響，中國政府推出多項穩增長措施，加大對基礎設施的投資，適度放鬆貨幣政策以增加市場的流動性，包括自從二零一四年十一月

起連番減息和降低存款準備金率。在出口貿易未有明顯改善而消費者物價指數和生產物價指數回落的情況下，經濟增長動力不足，全年經濟增長為6.9%，仍然符合原來制定7.0%左右的目標。受到全球經濟發展放緩的影響，港澳經濟僅錄得溫和增長。

由於中國經濟增長放緩，中央政府更倚重房地產板塊去推動經濟發展。自二零一四年起，對房地產推行的緊縮政策已經逐步放鬆，並且改變為全面推行支持政策，四個一線城市除外。此外，購房和按揭政策也同步放鬆，這都有利於改善整體房價和交易量，加快庫存清理。整體房地產市場比二零一四年明顯好轉。

董事局主席報告書(續)

年內，在國內房地產市場逐步改善的環境下，集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。集團收入按年增加約6.9%至港幣1,480.7億元，股東應佔溢利上升22.5%至港幣333.1億元，再扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣57.5億元後的淨利潤達到港幣275.6億元。特別令人欣心鼓舞的是，在市場複雜多變，經營規模持續快速擴充的環境下，二零一五年平均股東資金回報依然達到20.5%。

地產發展

充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場變化，憑藉靈活創新的營銷策略，全年合約銷售額(含合營項目和聯營公司銷售)再創歷史新高並超額完成於年中調高至港幣1,800億元的目標，達港幣1,806.3億元，對應售出之面積1,260萬平方米。

集團收入上升6.9%至港幣1,480.7億元。年內，地產業務(含合營項目)共有樓面面積約1,257萬平方米的項目竣工，該等項目的銷售金額可於年內結利作為集團收入為港幣1,142.9億元。來自二零一四年底已落成的待售物業銷售大幅上升，達144萬平方米，銷售金額約為港幣294.0億元。因此，集團全年房地產發展收

入增加7.2%至港幣1,436.9億元。主要由於收入的增加，加上地產開發項目的毛利率仍能維持於行業領先水平，房地產發展業務提供的經營溢利增加2.6%至港幣372.2億元。

投資物業

年內，由於武漢中海大廈、珠海中海大廈及南京中海大廈以及一些較小型投資物業項目竣工，加上母公司注資項目帶來的投資物業，合共增加約59萬平方米已落成投資物業。年底，集團在內地、港澳和倫敦擁有已落成投資物業共達173萬平方米。集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣19.2億元，同比增加16.6%；分部溢利港幣89.7億元，其中港幣74.5億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後公允價值淨收益為港幣57.5億元)。

母公司資產注入

經過21個月的努力，公司於二零一五年五月七日完成了向控股股東中國建築股份有限公司(「中建股份」)收購其持有中國房地產業務和英國倫敦三個投資物業的被收購集團(「資產收購」)，以及於二零一五年五月



倫敦 61 Aldwych

董事局主席報告書(續)

十八日完成向中國海外集團有限公司配售公司股份(「股份發行」)。既鞏固了公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台地位，有效處理了中建股份系統內於中國，港澳和倫敦房地產行業的同業競爭問題，擴大了集團的經營規模，也增強了公司的資本基礎和財政實力。整體而言，有利於公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於資產收購和股份發行的詳情，請參閱公司於今年三月二十四日和五月十八日發出的公告。

物業管理業務分拆上市

公司於二零一五年五月十八日作出公告，披露公司擬把其物業管理業務分拆上市，並以實物分派方式將分拆實體股份作為特別中期股息分派予公司股東。中海物業集團有限公司(「中海物業」)股份最終於二零一五年十月二十三日上市。董事局相信有關上市既有利於物業管理業務的發展，也有利於釋放集團內資產的潛在價值。

土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場並理智作出購買土地的決定。因應房地產市場變化，以及充分考慮母公司注資帶來約1,000萬平方米的土地資源，集團稍為放慢土地補充的力度。年內，集團(不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」)在內地13個城市，包括新進入的海口市，合共購入17幅土地，新增可供發展樓面面積596萬平方米，其中集團實際擁有權益為591萬平方米。

中海宏洋於內地三個城市購入四幅地塊，新增可供發展樓面面積約為165萬平方米。

二零一五年底，集團在內地32個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約4,144萬平方米，集團實際擁有權益約為3,850萬平方米；中海宏洋土地儲備約1,093萬平方米，實際權益約為1,024萬平方米。

財務資金

集團堅持審慎理財原則，並持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，憑藉在房地產市場領先地位和良好信用，集團成功於國內外完成幾項重大融資活動。於七月及十一月合共發行10億歐元債券；在國內安排銀行額度人民幣84.50億元外，還於十一月首度發行人民幣債80億元。二零一五年，集團在國內外提款共達港幣440億元，扣除歸還到期銀行貸款後，實際可供使用於業務營運的新增財務資源為港幣190億元。此外，集團全年共錄得約港幣1,385.2億元銷售現金流入，合營項目淨現金流入港幣12.4億元，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有集團支出並且累積了大量現金作未來業務拓展，而集團主要支付包括港幣246.7億元土地費用，港幣522.8億元建安費用以及港幣352.1億元稅費、分銷、行政和財務費用。

年底，集團銀行貸款及應付票據分別為港幣492.6億元(含人民幣銀行貸款約為人民幣124.0億元)及港幣662.0億元(含62.5億美元、10億歐元及80億人民幣)，同時持有現金港幣1,024.5億元(不包含合營公司共持有現金約港幣58.5億元)；淨借貸水平從二零一四年底的28.0%大幅下調至年底的6.8%，處於相當低的水平。公司股東資金從上年底的港幣1,336.7億元增加至年底的港幣1,915.6億元，財務實力大大加強。

董事局主席報告書(續)

年內，公司之投資評級獲得穆迪和標準普爾評級機構分別維持於Baa1／穩定和BBB+／穩定。十二月，公司更獲得惠譽評級機構提升公司之投資評級至為A-／穩定，反映資本市場對公司在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

人力資源

集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需要量巨大。通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工支撐著企業的持續、穩健發展。

企業管治

董事局深知企業首要責任是保護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。集團一直致力提升企業管治水平，確保集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。集團在增加公司整體透明度，以及完善企業內部控制和風險管理方面，持續作出了實質的改善。

企業社會責任

集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。

集團於年內發佈第三份企業社會責任報告，向各界具體匯報了集團在這方面的努力和成果。公司再次被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展(包括環保、社會責任、企業管治三個範疇)的認可。

榮譽

公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值50強」第一名。同時，中海地產連續12年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，公司品牌價值達人民幣397.6億元，榮列業內品牌價值第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續12年位居榜首。二零一五年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。



「雛鷹計劃」模擬軍事訓練，鍛煉員工身心成長

董事局主席報告書(續)

二. 業務展望

宏觀經濟

二零一六年，預計全球經濟依然是複雜多變而且增長緩慢。美元強勢能否維持，美國加息的幅度和速度，中國經濟增長會否進一步放慢，這些疑慮都可能加大全球金融市場的波動性，而新興國家受到資金流失因而引至資產泡沫爆破的威脅仍然存在。對全球大部份企業來說，二零一六年仍然面臨較大挑戰。集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇並及時有效應對。

預計中國政府將堅持穩健的財政政策和略為寬鬆的貨幣政策，包括減息和降低存款準備金率，以增加金融市場的流動性和減輕企業財務成本，達到促進實體經濟的增長。

業務發展

在市場環境改善的情況下，集團二零一五年取得了亮麗的經營業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢。集團對二零一六年的內地房地產是審慎樂觀。預計中央政府對房地產的支持會持續，房地產的流動性會進一步改善，全年房地產市場將會平穩發展，行業的整固會加快，行業整體仍然是挑戰與機會並存。集團將充分發揮穩健的財務結構以及多元融資管道的優勢，積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長，擴大市場佔有率，鞏固行業內的領先地位。

香港、澳門房地產市場預計會出現正常的調整，集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。

經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。集團將堅持中高端市場精品定位，按「精耕細作，品牌經營」的方針，力爭把每一個項目建設成精品和典範。品牌反映企業的文化包括中海地產對產品高質量的追求，而產品品質和品牌的提升能減低房屋銷售價格下調的壓力，並可節省公司的營銷費用支出。「品牌經營」可促使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。

持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。預計集團二零一六年的各項經營指標將會有理想增長。考慮到這刻不太合適去明確剛公佈的中信地產併購對集團年內經營的影響，不宜具體提出年內的各項經營指標。但在不考慮中信地產併購的影響下，集團仍然會力爭二零一六年完成合約銷售額(含合營公司和中海宏洋)達到不少於港幣1,800億元的目標。

董事局主席報告書(續)

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅發展為主、商業地產發展為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。長遠而言，集團會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的20%。集團正在開發和待開發的商業地產面積達380萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年年底前落成。

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，按照財政狀況變化，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，順勢而為，把握好投資機會，審慎地吸納優質土地。

集團於二零一六年首兩個月在濟南和香港各購入一幅土地，合共可供開發的樓面面積約為158萬平方米；中海宏洋於同期則沒有購入土地。

多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目投入資金進一步減少至約達港幣145.2億元，全年的利潤貢獻約為港幣6.3億元。中海宏洋是集團的聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。二零一五年中海宏洋的銷售為港幣220億元，收入為港幣166.1億元，淨利潤約為港幣9.2億元。中海宏洋為集團提供約港幣3.2億元的利潤。

在內地房地產市場加快整合的背景下，公司終於抓住一良好機遇，於二零一六年三月十四日就收購中國中信股份有限公司持有以住宅為主的物業發展項目（「中信地產併購」）簽署買賣協議。董事局相信中信地產併購的落實有利於集團未來業務的持續發展，增強公司的財政實力，一次過大幅增加集團的土地儲備，也會對集團完成未來數年各項經營指標產生重大正面影響，特別為集團「十三五」期間能維持穩定增長，奠定結實基礎。

穩健財務管理

集團將會進一步加強財務管理能力，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用境內外的融資平台，並加快資產周轉，強化資源保障能力，改善集團的債務結構，為集團業務發展提供強而有力的資金支援。由於人民幣貶值壓力持續，集團會致力於對債務幣種結構的改善，主要透過加快加大人民幣債務的佔比。

經營前景

董事局對集團發展前景和自身能力均充滿信心，儘管過去數年受到金融風暴和中國房地產持續調控的影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一六年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢。集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

董事局主席報告書(續)

公司使命

集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

致謝

最後，本人謹此衷心感謝董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作！

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年三月十八日

管理層討論 及分析





瀋陽中海和平之門

整體表現	24
土地儲備	28
地產發展	34
物業投資	54
其他業務	62
集團財務	66

管理層討論及分析(續)

整體表現



天津中海復興九里

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

二零一五年本集團整體表現優異

本集團收入為港幣1,480.7億元(二零一四年：港幣1,385.1億元)，同比上升了6.9%。經營溢利為港幣459.1億元(二零一四年：港幣436.1億元)。股東應佔溢利為港幣333.1億元(二零一四年：港幣272.0億元)，同比上升22.5%。每股基本盈利為港幣3.61元(二零一四年：港幣3.33元)，同比增長8.4%。

於二零一五年年底，本公司股東應佔權益為港幣1,915.6億元(二零一四年：港幣1,336.7億元)，同比增長43.3%。



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

本集團管理層對於二零一五年的業績表現是滿意的。本集團管理層在此提醒本公司的股東，在考評本集團二零一五年的營運以及財務表現和狀況時，需要注意到資產收購和股份發行產生的影響。由於本集團與被收購集團同屬於中建股份控制，轉讓被收購集團的權益屬共同控制體之間的合併。根據會計準則，本公司截至二零一五年十二月三十一日止的綜合財務報表連同去年比較數字需要包括被收購集團的財務數字，猶如彼等於被收購集團首度被本集團及中建股份控制之日被合併。

於二零一五年，由於人民幣貶值，本集團產生港幣23.2億元的匯兌虧損，其中港幣11.6億元計入綜合收益表，港幣11.6億元資本化於庫存物業。該資本化金額代表若該等集團附屬公司以其功能貨幣借款將會承擔之息率差。由於人民幣貶值壓力持續，本集團會致力於對債務幣種結構的改善，主要透過加快加大人民幣債務的佔比。

於二零一五年十月二十三日，中海物業(本公司的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物分派方式分拆，中海物業自此在香港交易所主板獨立上市。有關分派產生港幣25.1億元的非現金收益，為中海物業公允價值與資產淨值的差額。董事局相信有關上市既有利於物業管理業務的發展，也有利於釋放本集團內資產的潛在價值。

物業銷售

年內，在國內房地產市場逐步改善的環境下，本集團實現銷售規模、利潤總額理想增長。

物業銷售收入為港幣1,436.9億元(二零一四年：港幣1,340.2億元)，比去年增加7.2%。物業銷售收入主要來自深圳的九號公館和中海錦城、上海的寰宇天下、南京的國際社區、佛山的寰宇天下及千燈湖一號、北京的中海國際港、蘇州的鳳凰熙岸和成都的九號公館及一些合營項目如成都的桐梓林一號和蘇州的山湖一號。

本集團物業銷售溢利(包括應佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣382.0億元(二零一四年：港幣375.4億元)，比去年增加1.8%。

物業租務

本年度本集團物業租務收入為港幣19.2億元(二零一四年：港幣16.4億元)，比去年增加16.6%。租金收入增長主要由於市場租金上升和出租率增加。分部溢利為港幣89.7億元，其中港幣74.5億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後公允價值淨收益約為港幣57.5億元)。

其他業務

其他業務收入為港幣24.6億元(二零一四年：港幣28.4億元)，同比下跌13.2%，主要來自物業管理及華藝設計業務。

截至中海物業分拆上市前，物業管理收入為港幣17.8億元，本集團致力為住客及租戶提供最貼心的服務。

華藝設計業務收入為港幣3.9億元(二零一四年：港幣3.0億元)，比去年增加30.0%。

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

總結

二零一五年整體市場情況比二零一四年好，在政府幾乎全面放鬆緊縮政策，適度推出更多支持措施的環境下，量價俱升。本集團年內表現理想，其中合約銷售金額創歷史新高並且高於年中上調的全年目標，達港幣1,806.3億元；收入上升6.9%至港幣1,480.7億元；股東應佔溢利上升22.5%至港幣333.1億元；平均股東資金回報達20.5%。

自從二零零四年中國政府推行經濟宏觀調控，引領房地產行業長期穩定健康發展，一方面把投機成份基本上去掉，市場以用家為主，另一方面整個行業從賣地、報建、施工、銷售到完工入伙各環節愈來愈規範，有利於像本集團這些專業以及經營和財務管理能力強的房地產公司長線發展，加快市場整固，汰弱留強。

房地產是資本密集和週期性明顯的行業，最大的風險來自流動性短缺。透過持續提升資產的週轉，加快資金回收，再加上奉行審慎理財，多留現金，低槓杆，貫徹重質不重量的土地政策，有效應對行業的主要風險。

中央政府調控房地產市場，國內經濟增長放慢，而本集團利潤早已高於港幣百億元的環境下，今年主要關鍵表現指標像收入錄得增長6.9%，股東應佔純利增長為22.5%，平均股東資金回報達到20.5%，充分確認本集團的戰略和經營目標得到落實，行業的風險得到適當的控制。

過去十多年的成功有賴於本集團上下對房地產行業的專注和專業，本集團會堅定不移的專注於國內房地產開發業務，持續推行和完善全國性的佈局，在經濟發展蓬勃的城市中心地段供應物超所值及差異化的住宅精品。董事會有信心中信地產併購會順利完成，有利於業務的持續發展，鞏固本集團的行業領先地位。本集團將透過不斷的創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，實現持續穩定、高質量的均衡增長，有信心最終打造百年長青基業。



上海黃浦區建國東路

管理層討論及分析(續)

土地儲備



西安中海開元壹號

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

年度概要

- 本集團透過完成母公司資產注入，增加高達約1,000萬平方米的土地資源。
- 本集團在內地13個城市新增土地17幅，可供發展的總樓面面積達596萬平方米(其中權益部分為591萬平方米)。
- 本集團聯營公司中海宏洋在內地三個三線城市增加土地儲備165萬平方米。
- 截止二零一五年年底，本集團擁有土地儲備總樓面面積為4,144萬平方米(其中權益部分為3,850萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備達1,093萬平方米(其中權益部分為1,024萬平方米)。



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

由於項目開發成本相對可控，土地成本是決定項目總開發成本的主要因素，土地的質素決定項目的產品，也最終很大程度地影響到項目的銷售價格和毛利潤。制定正確的土地投資策略是房地產開發商成功的關鍵，一直以來本集團的土地購置是由本集團高層高度集中管理。房地產是資本密集以及有明顯週期性的投資業務，且在中國內地會不時受到政府政策的影響。近年以來，土地款一般在短期內要全數支付。考慮到以上的各種因素，本集團比較重視土地的質素多於土地的量，大量資金積壓在土地儲備也很可能變成重大的財務負擔，限制了企業於市場低谷時購入優質土地的機會。本集團堅持奉行審慎土地政策，一般保持足夠未來四至五年左右開發所需要的優質土地儲備。

本集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集資能力、手頭上財務資源、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本情況後，本集團會透過不同方式及渠道，致力把握良好機會增加優質土地。本集團的財政實力雄厚，加上堅持審慎的財務管理，任何時候都有足夠的資金能力去伺機獲取高質素的土地，這是本集團長久以來其中一項重要競爭優勢。財務資源會重點傾斜到銷售較出色的城市，以保證其持續發展和維持在當地的領先地位。一直以來，凡是本集團進入的城市，本集團都會力爭在幾年內進入當地的頭五名，並最終進入頭三名。於二零一五年年底，按銷售金額計算，本集團在蘇州、瀋陽、濟南、長春等11個城市進入頭五名。同時，本集團會著力於完善全國性佈局，不會把資源過份集中於某一城市或地域，以平衡經濟和市場波動帶來的風險。

母公司資產注入概況

城市	發展面積 (千平方米)
開發型物業	
長沙	573
蘇州	30
上海	459
淄博	1,009
北京	1,023
天津	280
濰坊	2,325
成都	386
西安	750
重慶	2,316
烏魯木齊	1,620
小計	10,771
投資物業	
北京	2
上海	96
倫敦	48
小計	146
總計	10,917

年內，本集團在北京、廣州、南昌、青島、濟南、南京、哈爾濱、海口、深圳、佛山、成都、廈門、蘇州等13個城市以約港幣430億元購入17幅土地，新增可供發展樓面面積596萬平方米(其中權益部分為591萬平方米)。這是首次本集團沒有完成年初制定購入1,000萬平方米土地的指標，主要三個原因為(一)房地產商流動性緊張，土地市場相對淡靜；(二)母公司注資帶來1,000萬平方米土地資源；(三)加上本集團一直尋找在市場整合加快過程中的併購機會。本集團更選擇性地作出土地購買，即使本集團資金非常充

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

裕。中海宏洋充分考慮國內三線城市經營的困難，在連續差不多兩年沒有新增土地後，終於在二零一五年十一月和十二月購入四幅土地，可供發展樓面面積合共為165萬平方米。

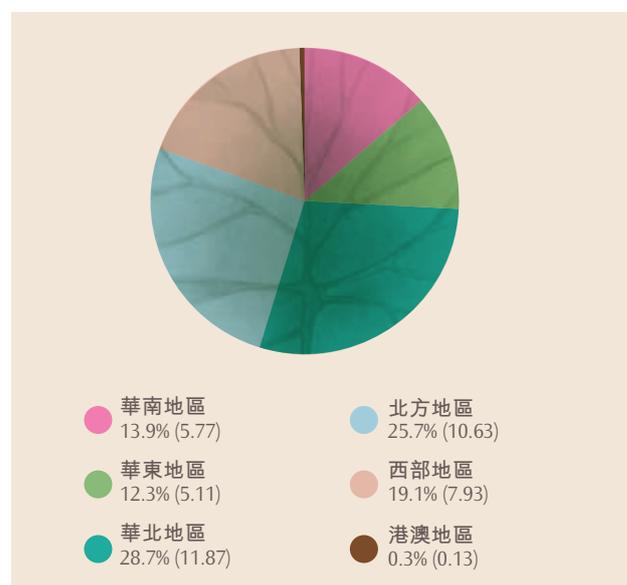
截至二零一五年年底，本集團在內地32個城市及港澳擁有土地儲備約4,144萬平方米(其中權益部分為3,850萬平方米)。本集團於國內的土地儲備相對地均衡分佈於華北地區、北方地區、西部地區、華南地區及華東地區，按比例分別為28.7%、25.7%、19.1%、13.9%和12.3%。本集團於內地四個一線城市的土地儲備僅佔總儲備的11.1%，這種情況預計未來不會有較大的變化。一線城市的土地稀缺及昂貴，每次推出市場都受到追捧。本集團一方面堅持不會不理性的爭奪一線城市的地塊，但會透過更多創新手段積極吸納地塊以維持本集團在該等城市的市場份額，年底時在北京石景山區透過參與棚戶區改造項目拿到141萬平方米的土地是明顯成功案例。本集團相信在一線城市仍然能持續發展並獲得良好的業績，而個別二線中心城市則是盈利的主要來源，比如佛山、蘇州、濟南和瀋陽。

本集團目前於香港和澳門擁有相對較少但都是優質的土地儲備(達13萬平方米，佔總土地儲備的0.3%)，預計將為本集團提供理想的回報。

二零一六年首兩個月，本集團僅在濟南和香港各購入一幅土地，合共可供發展的樓面面積約為158萬平方米；中海宏洋於二零一六年首兩個月則沒有購入土地。本公司於二零一六年三月十四日公佈的中信地產併購若成功落實，可為本集團帶來2,400萬平方米的土地，而本集團於二零一六年的購地步伐將會適當地調整。

按地區土地儲備分佈圖

百萬平方米



華南地區： 深圳、海口、佛山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海

華東地區： 蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫

華北地區： 北京、天津、濟南、淄博、鄭州、太原、濰坊

北方地區： 長春、青島、大連、瀋陽、煙臺、哈爾濱

西部地區： 成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

二零一五年新增土地一覽表

項目名稱	土地面積 (千平方米)	總發展面積 (千平方米)
華南地區		
廈門市 同安區項目	44	150
廣州市 荔灣區項目	7	26
深圳市 羅湖區鹿丹村項目 ^{#1}	47	256
佛山市 南海區項目	67	171
佛山市 禪城區項目	91	300
海口市 龍華區項目	93	306
小計	349	1,209
華東地區		
南京市 玄武區項目	119	344
南京市 鼓樓區項目	33	112
南昌市 青山湖區項目	21	64
蘇州市 相城區項目	93	347
小計	266	867
華北地區		
濟南市 歷城區華山項目	431	1,475
北京市 石景山區項目 ^{#2}	290	1,414
小計	721	2,889
北方地區		
青島市 濱海新區海岸路項目	71	266
哈爾濱市 群力新區項目	85	244
哈爾濱市 南崗區項目	75	326
小計	231	836
西部地區		
成都市 武侯區項目	21	84
成都市 武侯區項目	19	76
小計	40	160
	1,607	5,961

^{#1} 項目需本集團配建144,051平方米回遷房。

^{#2} 項目回遷房面積及/或其他費用尚待確定。

總土地儲備一覽表

城市	發展面積 (千平方米)
華南地區	
深圳	481
海口	306
佛山	1,154
廣州	1,358
長沙	504
廈門	150
福州	730
珠海	1,084
小計	5,767
華東地區	
蘇州	1,022
南京	1,051
寧波	629
杭州	999
南昌	63
上海	347
無錫	999
小計	5,110
華北地區	
北京	2,431
天津	1,110
濟南、淄博	4,917
鄭州	168
太原	1,108
濰坊	2,141
小計	11,875
北方地區	
長春	1,470
青島	1,622
大連	158
瀋陽	4,754
煙臺	1,197
哈爾濱	1,434
小計	10,635
西部地區	
成都	461
西安	1,079
重慶	3,903
昆明	869
烏魯木齊	1,614
小計	7,926
港澳地區	
香港	108
澳門	21
小計	129
合計	41,442



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

本集團土地儲備



管理層討論及分析(續)

地產發展



天津中海八里臺

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

年度概要

- 項目(含合營項目)竣工面積約1,257萬平方米。
- 收入為港幣1,436.9億元，包含二零一五年竣工項目銷售金額港幣1,142.9億元及以前年度竣工項目銷售金額港幣294.0億元。
- 實現合約銷售面積(含合營和聯營項目)1,260萬平方米，銷售金額為港幣1,806.3億元。
- 年底時，合約銷售未結利金額(含合營項目)港幣862.0億元。
- 本集團地產發展項目的毛利率處於理想水平，經營溢利上升2.6%至港幣372.2億元。
- 加大銷售資金回籠力度，全年銷售回款(含合營項目)達到港幣1,486.6億元。年底時，銷售按金(含合營項目)高達港幣527.0億元。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

即使國內經濟發展近年已經有所放緩，但居民收入持續上升，再加上城市化進程，置業需求依然旺盛，因此本集團對內地房地產長遠發展仍然充滿信心。由於現任政府改為著重於以市場手段調控樓市，緊縮政策逐步放鬆，代為推動支持政策，確保房地產市場的長期健康發展，整體房地產市場氣氛改善。另一方面，畢竟國內房地產市場在過去十多年保持高速增長，隨著經濟增長放緩，國內房地產行業增長放緩也是正常不過，汰弱留強，更有利於經營和財務管理能力強的房地產開發商提升市場份額。上半年由於

國內經濟進一步放緩，貨幣寬鬆政策持續，中央政府透過不同措施包括降低銀行存款準備金率和減息以增加流動性，對房地產行業更推出多項支持政策，購房、按揭政策同步放鬆，促使房價回穩，以及交易量增加。下半年情況進一步改善，特別是銷售回款大幅改善，舒緩房地產開發商的資金壓力。

期內，港澳房地產市場整體尚算平穩，第四季下調壓力較為明顯。

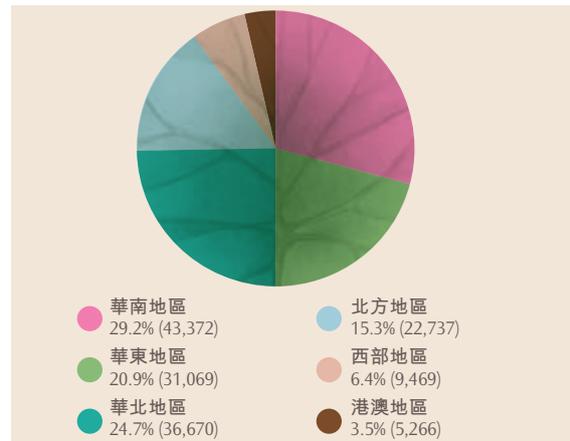
二零一五年本集團按地區合約銷售面積分佈圖

千平方米



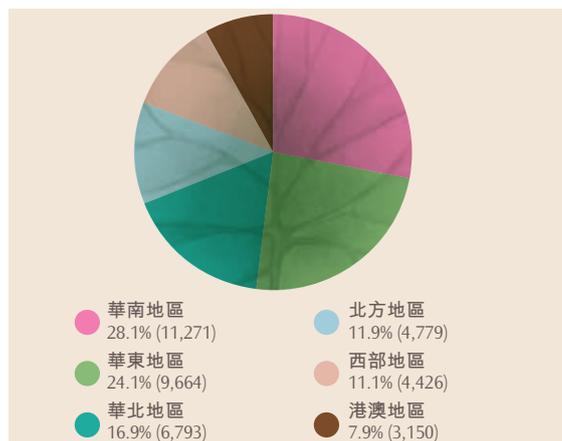
二零一五年本集團按地區合約銷售金額分佈圖

港幣百萬元



二零一五年本集團按地區毛利貢獻分佈圖

港幣百萬元



管理層討論及分析(續)

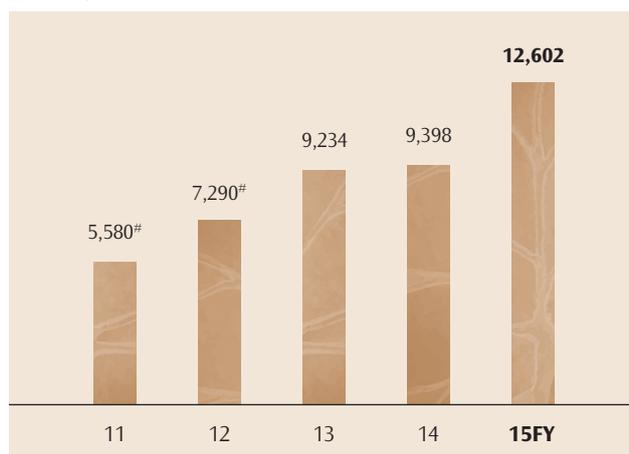
地產發展(續)

作為行業的領先者，當自二零一二年每年銷售規模達到港幣千億元以上，不管市場好壞，本集團能做到每月相對均衡的銷售(全年僅二月份碰上春節，使得銷售下跌至港幣100億元以下)。上半年市場氣氛一般，個別房地產商大幅減價套現，本集團適度控制銷售節奏，完成全年銷售目標的一半。下半年市場氣氛持續改善，十一月份的合約銷售創下歷來最高的港幣286億元，最終年內地產合約銷售(含

合營和聯營項目銷售)達港幣1,806.3億元，剛好超過於八月份上調的全年港幣1,800億元的銷售目標。售出物業之面積達1,260萬平方米。以全年來看，本集團銷售金額再創新高，銷售價格理想，這有賴於管理層對市場變化的準確判斷和靈活的營銷策略，再加上「中海地產」品牌對促銷和舒緩房價下調的壓力有明顯的幫助。

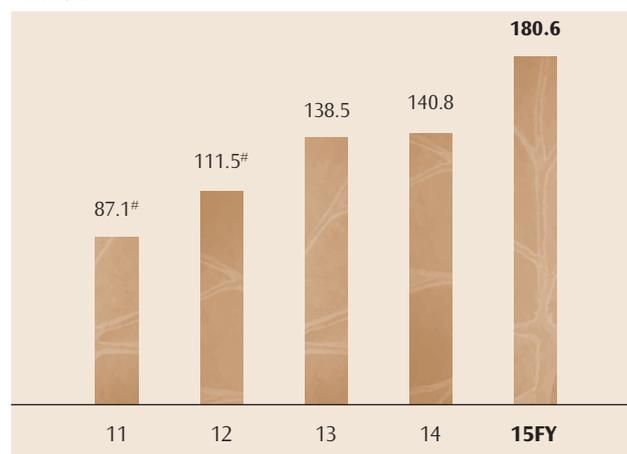
合約銷售面積*

千平方米



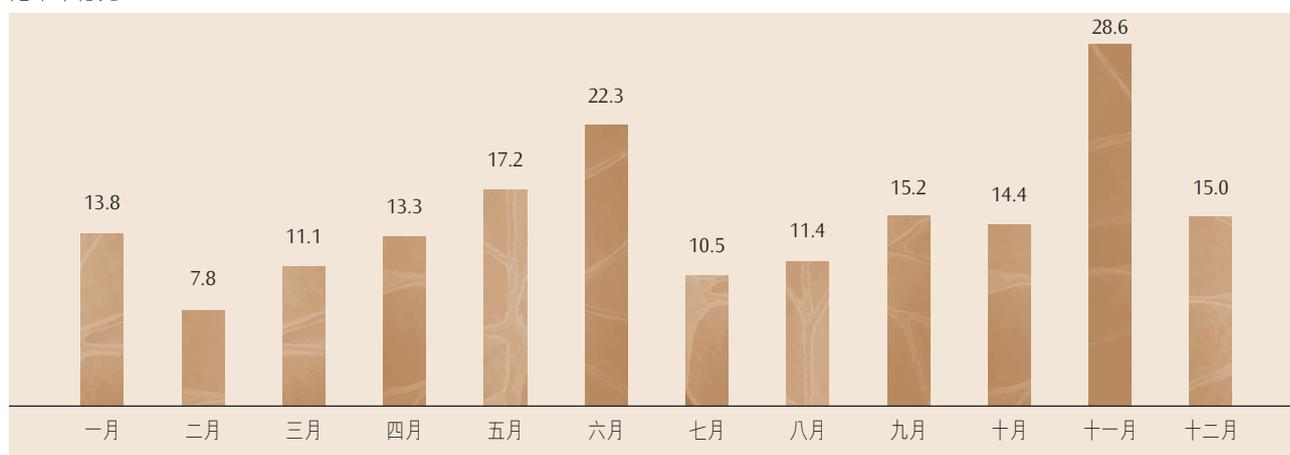
合約銷售金額*

港幣十億元



二零一五年按月合約銷售金額*

港幣十億元



* 含合營和聯營項目

含已認購物業銷售

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

因應市場變化，本集團對地產項目加快開發速度，最終竣工的面積(含合營項目)約1,257萬平方米。該等項目的銷售金額可於年內結利作為本集團收入為港幣1,142.9億元，加上來自二零一四年底的待售物業銷售增加，達144萬平方米，銷售金額約為港幣294.0億元，因此本集團全年房地產發展收入增加7.2%至港幣1,436.9億元，經營溢利達港幣372.2億元。

展望將來，要持續擴大規模，控制好風險，必須快速開發，快速銷售。這樣會改善資金回流，資產流轉和股東資金回報，但項目的毛利率難免受到抑壓。管理層仍然會竭力把集團的地產開發項目毛利率維持於行業領先水平。

年底，本集團待售物業減少約7%至約251萬平方米，成本約為港幣376.6億元。預計明年的待售物業銷售會有顯著升幅，有助於增加二零一六年的可結利規模。本集團重視銷售資金回籠，本集團加上合營項目全年銷售回款達到港幣1,486.6億元，收到的物業銷售按金於年底減少12.9%至為港幣527.0億元。

本集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。由於本集團財政實力擴大，近年已開始減少合營項目。於二零一五年十二月底，本集團在18個合營項目的權益加上應收扣除應付總額減少至港幣145.2億元，合營項目全年的利潤貢獻輕微增加至約為港幣6.3億元，銷售總額達到港幣100億元，結利收入達港幣110億元。全部合營項目財政健全，年底時僅有兩個項目有借貸合共約為港幣25.6億元，合營項目合共持有現金為港幣58.5億元。全年共錄

得超過港幣101.4億元的銷售現金流入。年末，合營項目預售樓款為港幣52.1億元。此外，中海宏洋是本公司的主要聯營公司，淨利潤達到約港幣9.2億元，為本集團提供了約港幣3.2億元的利潤貢獻。

經過21個月的努力，本公司於二零一五年五月七日完成了向控股股東中建股份收購其持有中國房地產業務和英國倫敦三個投資物業的被收購集團，以及於二零一五年五月十八日完成向中國海外集團配售本公司股份。既鞏固了本公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台地位，有效處理了中建股份系統內於中國、港澳和倫敦房地產行業的同業競爭問題，擴大了本集團的經營規模，也增強了本公司的資本基礎和財政實力。整體而言，有利於本公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於資產收購和股份發行的詳情，請參閱本公司於今年三月二十四日和五月十八日發出的公告。

預計二零一六年內地房地產市場整體會平穩發展，市場的整合會加快，併購的機會會增加。對大部分開發商來說二零一六年仍然將是極具挑戰的一年。但由於本集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。

預計港澳地產市場仍然平穩，本集團會做好手頭項目的營銷，伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

董事局有信心本公司於二零一六年三月十四日公佈的中信地產併購可以順利完成，本集團對二零一六年表現充滿信心，這該是本集團增加市場份額、購買優質土地以及鞏固市場領導地位的好機會。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一五年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)		面積
華南地區		
深圳		329
廣州		392
佛山		1,034
長沙		299
廈門		41
珠海		125
小計		2,220 (17.7%)
華東地區		
蘇州		896
南京		840
寧波		596
南昌		140
上海		352
小計		2,824 (22.5%)
華北地區		
北京		352
天津		381
濟南、淄博		883
武漢		210
鄭州		104
濰坊		85
小計		2,015 (16.0%)
北方地區		
長春		928
青島		366
大連		382
瀋陽		1,224
煙臺		301
哈爾濱		123
小計		3,324 (26.4%)
西部地區		
成都		867
西安		811
重慶		454
小計		2,132 (17.0%)
港澳地區		
香港		2
澳門		51
小計		53 (0.4%)
合計		12,568

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目

華北地區



天津中海復興九里 (佔100%)

位置：	天津市河西區
佔地面積：	78,346平方米
總建築面積：	452,500平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

中海復興九里位於天津市河西區，是天津重要的政治活動中心、文化教育中心及金融活動中心。而中海復興九里亦位於目前政府重點打造的新八大里板塊，將成為集企業辦公、商業休閒、宜居社區三大功能為一體的城市中心商務區，交通便利，擁有雙面河景及享有完善的配套設施。項目包含小高層住宅、高層住宅、公寓、商鋪及寫字樓五種物業類型，提供約2,400個住宅單位。現時施工進度理想，其中七棟樓宇工程大致完成，整個項目預計於二零一七年十二月竣工。項目於二零一五年一月首次推出市場，便獲得市場熱烈的支持。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華北地區(續)

太原中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	太原市萬柏林區
佔地面積：	44,577平方米
總建築面積：	675,624平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

中海·寰宇天下項目，位於太原市迎澤大街和濱河西路交匯處，擁有良好的自然景觀，且交通便利，位於未來規劃中的地鐵二號線及三號線上。中海·寰宇天下分南北兩區開發包含九棟SOHO辦公超高層、兩棟甲級寫字樓和商業配套，獲得「二零一五年山西最期待樓盤」獎。其中南區的九棟SOHO辦公超高層已於二零一五年六月開始預售。預計二零一七年七月竣工。北區的兩棟甲級寫字樓，預期竣工時間是二零一八年十二月，目前正在施工，進度良好。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華北地區(續)

北京中海金玉苑 (佔100%)

位置：	北京市石景山區
佔地面積：	106,574平方米
總建築面積：	425,541平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

中海金玉苑位於石景山區西長安街沿線，佔據北京交通樞紐核心位置。項目為超低密度建築，樓棟之間保持超大間距，令視野範圍無限開闊。項目周邊配套設施一應俱全：教育資源、生活資源、醫療資源、金融設施及休閒娛樂等設施，各式其式，應有盡有。項目共提供2,700多個住宅單位，目前正進行結構施工，預計整個項目的竣工日期為二零一六年十二月。中海金玉苑於二零一五年六月首次推出市場，反應良好，現已售出超過一半的單位。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方地區

瀋陽中海和平之門 (佔100%)

位置：	瀋陽市和平區
佔地面積：	536,967平方米
總建築面積：	2,296,238平方米
整體項目預計竣工年份：	2021年

中海和平之門位於和平區門戶位置，地理位置十分優越，交通網絡四通八達，而且緊鄰地鐵。中海和平之門分四期開發，目前只開發了中海和平之門一期。一期的建築面積約為600,000平方米，分一區及二區開發，合共提供5,428個住宅單位、98個商鋪及約2,400個車位。一期一區於二零一四年九月首次推出市場，反應理想，現已售出約八成的單位。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方地區(續)



長春中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	長春市經濟技術開發區
佔地面積：	626,000平方米
總建築面積：	1,375,341平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

中海·寰宇天下位於長春市經濟技術開發區，坐享高質素的教育及醫療配套。項目共分三期開發，合共提供8,000多個住宅單位及1,000多個商舖，一期及二期均配有一個幼兒園。目前一期已經竣工，二期的工程進行中，三期則尚在規劃中。整個項目預計於二零一八年十二月竣工。一期於二零一四年八月開售，現已售出約八成的單位，而二期亦於二零一五年五月推出市場。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

西部地區



昆明中海錦苑 (佔100%)

位置：	昆明市五華區
佔地面積：	54,510平方米
總建築面積：	289,963平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

中海錦苑位於昆明市五華區龍泉路，周邊路網四通八達，被多個生態公園環繞，擁有寧靜舒適的自然景觀。中海錦苑所處區域教育氛圍濃郁，名校雲集，從小學到大學一應俱全。項目由13棟建築群組成，高層4棟，超高層8棟，幼稚園1棟，合共提供約2,100個住宅單位及30個商舖。目前工程進度良好，有兩棟樓已經封頂，並於二零一五年九月進行預售。整個項目預計於二零一六年十二月竣工。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區

寧波中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	寧波市江東區
佔地面積：	89,012平方米
總建築面積：	245,751平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

中海·寰宇天下位於寧波市江東區，佔據城市核心，坐享交通、商業、景觀、教育、醫療等成熟繁華都會生活配套。中海·寰宇天下分二期開發，整個項目預計於二零一六年十二月竣工；其中一期預計竣工日期為二零一五年十二月；二期預計竣工日期為二零一六年十二月。一期目前已經進入驗收階段，即將入伙；二期工程進度理想。一期提供住宅單位530個，於二零一四年九月首次推出市場，反應良好，目前已售出約九成，只餘下少量單位。二期提供住宅單位927個，銷售正在進行中。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區(續)

無錫海悅花園 (佔51%)

位置：	無錫市濱湖區
佔地面積：	135,551平方米
總建築面積：	385,556平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

海悅花園地處無錫濱湖區觀山路，為區內首個低密度社區，主要提供英倫墅院及瞰景公寓產品。目前已獲得「二零一五年網友最期待樓盤」獎項。項目共分三期開發，第一期約5萬平方米，包含住宅、商業和幼稚園，預計二零一五年年底前竣工；第二期約9萬平方米，為住宅，預計二零一六年年年底前竣工；第三期約15萬平方米，為住宅和商業，預計二零一七年九月底前竣工。整個項目預計二零一七年年年底竣工。目前工程進度理想。一期於二零一五年十二月正式推出市場，已售出超過九成的單位。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華南地區



廣州中海花灣一號 (佔100%)

位置：	廣州市荔灣區
佔地面積：	183,711平方米
總建築面積：	1,308,731平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

項目位於廣州市荔灣區西朗地鐵站出口，交通極為便利，而且周邊教育設施、商業設施、醫療設施，休閒設施一應俱全，為居民提供完善的生活環境。項目共分為四個地塊開發，合共提供超過5,000個住宅單位。目前施工進度良好，四個地塊的竣工時間分別為二零一六年十二月、二零一七年十二月及二零一八年十二月。中海花灣一號於二零一五年九月首次推出市場，反應熱烈，吸引了超過1,000人到場，銷售金額約人民幣12億。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華南地區(續)

佛山中海金沙里 (佔100%)

位置：	佛山市南海區
佔地面積：	66,501平方米
總建築面積：	320,091平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

中海金沙里位於佛山金沙洲核心區域，自然景觀豐富，生活配套健全，而且立體交通發達。中海金沙里主要產品為奢華豪裝三四房，採用了區域最高的國際知名品牌精裝交樓，為住戶提供良好的居住環境。項目計劃一期開發，共提供2,176住宅單位、166個商舖及1,960個車位。項目於二零一五年四月進行預售，首次開盤成交161個單位，成交金額達人民幣3.15億。二零一五年十月第二批推出市場。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

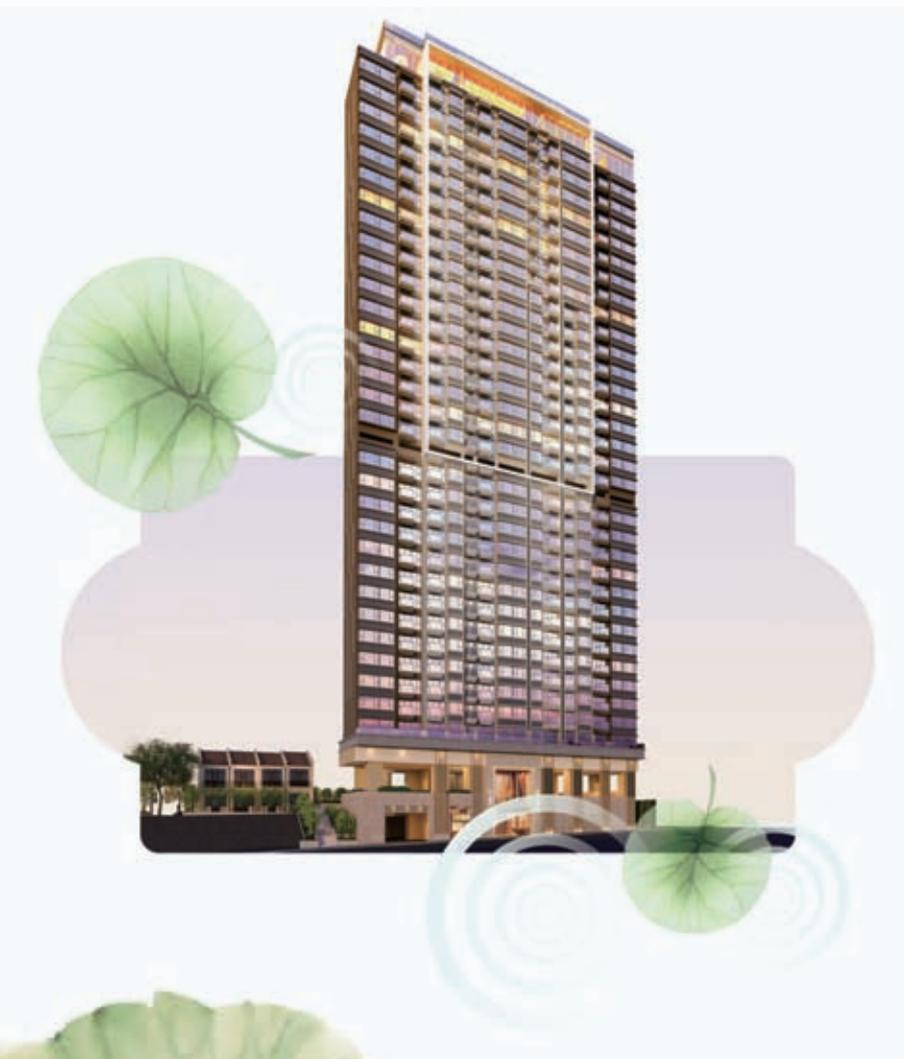
主要發展中項目(續)

港澳地區

香港星鑽 (佔100%)

位置：	西營盤
佔地面積：	2,150平方米
總建築面積：	16,475平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

星鑽位處香港西營盤第三街，鄰近港鐵西營盤站，區內名校林立。項目佔地 2,150 平方米，總樓面面積 16,475 平方米，共建 1 幢樓高 35 層的商住大廈，提供 255 個一房、兩房及三房住宅單位，並於頂層設有空中住客專用會所，屬區內近年罕有的大型新盤供應。項目住宅部分於二零一五年一月推出市場，反應良好，至今已售出約七成的單位。項目預計於二零一六年落成。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

港澳地區(續)

香港喜點 (佔100%)

位置：	土瓜灣
佔地面積：	772平方米
總建築面積：	6,947平方米
整體項目預計竣工年份：	2016年

喜點位處九龍馬頭角北帝街，鄰近未來港鐵土瓜灣站，交通便利。項目佔地772平方米，總樓面面積6,947平方米，共建1幢樓高26層的商住大廈，提供168個開放式及一房住宅單位，並設有住客專用會所。項目住宅部分於二零一五年五月推出市場，反應熱烈，並於同月售罄，商舖及車位將於二零一六年上半年開售。項目預計於二零一六年落成。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	本集團權益 %	預計用途	城市	預計完成年份	總建築面積 千平方米
中海國際港，大興區	80	商業／住宅	北京	2016	401
中海金玉苑，石景山區	100	住宅	北京	2016	426
中海錦苑，五華區	100	住宅	昆明	2016	290
中海·寰宇天下，江東區	100	商業／住宅	寧波	2016	246
中海金沙里，南海區	100	住宅	佛山	2016	320
星鑽，西營盤	100	住宅	香港	2016	16
喜點，土瓜灣	100	商業／住宅	香港	2016	7
中海·寰宇天下，南海區	100	商業／住宅	佛山	2016	508
中海·寰宇天下，閔行區	100	商業／住宅	上海	2016	243
南區·左岸，南區	100	住宅	香港	2016	21
御道路一號，江幹區	100	住宅	杭州	2016	138
中海·寰宇天下，皇姑區	100	商業／住宅	瀋陽	2016	2,759
中海凱旋門，曲江區	100	住宅	西安	2016	670
中海復興九里，河西區	100	商業／住宅	天津	2017	453
海悅花園，濱湖區	51	住宅	無錫	2017	386
中海·寰宇天下，閩侯縣	100	商業／住宅	福州	2017	730

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	本集團權益 %	預計用途	城市	預計完成年份	總建築面積 千平方米
啓德一號，啓德	100	住宅	香港	2017	82
鳳凰環園，濱湖區	51	住宅	無錫	2017	613
中海·寰宇天下，萬柏林區	100	住宅	太原	2018	676
中海·寰宇天下，經濟技術開發區	100	住宅	長春	2018	1,375
中海花灣一號，荔灣區	100	商業／住宅	廣州	2018	1,309
中海·寰宇天下，河西區	100	商業／住宅	天津	2018	413
中海和平之門，和平區	100	商業／住宅	瀋陽	2021	2,296

管理層討論及分析(續)

物業投資



南京環宇城

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

年度概要

- 於二零一五年年底，擁有投資物業逾173萬平方米。
- 目前正在開發和待開發的商業地產面積達380萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年底前落成。
- 全年租金總收入達港幣19.2億元。
- 投資物業公允價值增加達港幣74.5億元，主要來自己落成的投資物業如：北京中海廣場、北京中海地產廣場、南京中海大廈和珠海中海大廈以及在建投資物業如：成都中海國際中心三期、佛山環宇城和北京奧體南區4號地。



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

繼二零一四年十一月中海商業地產在北京正式發佈中海系甲級寫字樓雲商務品牌戰略，宣告了其從傳統商務開發商向綜合性房地產運營商轉變的戰略，二零一五年十一月，以「未來已來」為主題的中海雲商一周年慶系列活動在中海地產各地的寫字樓全面展開，中海地產再次向市場傳遞中海雲商戰略的最新成果及發展方向——「互聯網+」概念下的商務模式創新及落地。雲商務以中海系甲級商務樓宇、入駐企業及員工形成的資源為依託，借助移動互聯網技術，整合商務市場上下游商家資源，為企業提供員工生活服務、企業管理服務和企業發展服務多維度增值服務。

中海雲商的誕生，催生了商務市場的新法則。以往企業選址僅考慮地段和硬體，現在更願意選擇一個事業合作夥伴；以往市場對寫字樓服務等同於基礎物業服務，中海雲商則提升了企業對寫字樓服務標準的認知，租戶可通過移動終端實現全天候的辦公服務。這不僅是借力移動互聯網的一個新領域，更是互聯網+房地產模式的重要變革，將開創一種全新的房地產服務模式。

中海地產向來重視商業地產的發展，並堅持增加投資物業比重的戰略不變。未來，隨著中海商業地產的持續發展及投入運營，本集團投資性物業的比重將不斷加大。投資物業可以為本集團提供穩定的收入，長遠目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。本集團致力發展一系列優秀的投資物業，隨著有更多的投資物業在二零一五年竣工，如南京中海大廈、武漢中海大廈及珠海中海大廈等，加上在年內向中建股份收購的投資物業，如上海中建大廈及倫敦One Finsbury Circus、61 Aldwych和Carmerlite House等，本集團在倫敦、香港、澳門和內地擁有達173萬平方米的投資物業。本集團整體物業出租情況理想，本年實現租金總收入港幣19.2億元，同比上升16.6%，其中香港實現租金總收入港幣1.7億元，內地實現租金收入港幣14.1億元，倫敦實現租金收入港幣3.4億元。分部溢利為港幣89.7億元，當中包括港幣74.5億元投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣57.5億元)。



上海中建大廈



倫敦One Finsbury Circus

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

已落成的投資物業

本集團旗下已落成的寫字樓是位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少跨國企業、金融機構和大型內地企業進駐。

南京的中海大廈由大型優質商場(「環宇城」)和甲級寫字樓組成，可出租面積約14萬平方米。繼濟南環宇城和瀋陽環宇城在二零一三年及二零一四年成功開業營運之後，本集團持有營運的第三家購物中心南京環宇城於今年五月成功開業，出租率達百分之九十以上，主要租戶包括影院、大型超市及服裝店。項目位於南京鼓樓區核心區域，交通極為便捷，20分鐘車程範圍覆蓋南京60%的城區範圍。項目以慢時尚為主題，集購物、餐飲、文化、娛樂、生活配套為一體的城市副中心級一站體驗式購物中心。而四月二十九日，已開業兩年的濟南環宇城獲國際購物中心協會頒發「二零一五年度新開發項目銀獎」，該獎項表彰世界級商業地產項目的設計和發展創意，彰顯了環宇城的業界影響力。

向中建股份收購的投資物業中，主要包括上海的中建大廈及英國倫敦的三個投資物業，幾乎全部已出租。中建大廈可出租面積約九萬平方米，位於陸家嘴金融貿易區的竹園商貿區內，周邊商務配套完善，地段優越。項目一至三樓是裙樓商業，為租戶提供包括銀行、餐飲等日常辦公和生活需求。寫字樓租戶主要是大型的汽車、證券及基金公司。

英國倫敦的三個投資物業分別是One Finsbury Circus、61 Aldwych和Carmelite House都是甲級寫字樓。One Finsbury Circus位於倫敦金融城北，是地鐵Moorgate站的上蓋物業，交通方便。項目所在Finsbury Circus是金融城內最大的公共綠地之一，數百年來周邊園景如一，而項目位於公園西出口北側，俯瞰公園，景色優美，地段優越。項目始建於20世紀20年代，為英國著名建築大師設計並長期用作英國石油公司總部。建築本身被金融城列為II級保護建築。最近一次全面翻新為二零零八年，設計獲得了金融城遺產獎。項目可出租面積約1.9萬平方米，租戶主要包括跨國律師事務所及銀行。

61 Aldwych位於倫敦西區，位居兩條核心交通要道的交匯處，緊挨倫敦政治經濟學院(LSE)和最高法院(Royal Courts of Justice)，距離最近的地鐵Holborn、Covent Garden及Temple站都在步行5至10分鐘內，交通方便。項目始建於20世紀20年代，在二零零七年翻新，可出租面積約1.6萬平方米，租戶主要包括全球知名投資公司及顧問公司。

Carmelite House位於倫敦金融城西南區域，是英國II級保護建築，直接俯瞰泰晤士河流域，沿河景觀優美。項目緊挨東西走向的Victoria Embankment快速路，是連接倫敦西區和金融城的快速交通主幹道之一，而且緊鄰Blackfriars Bridge地鐵站，加上泰晤士河在此設有一個輪船碼頭，地段的交通非常便利。項目在二零一四年竣工，可出租面積約1.2萬平方米，租戶主要是全球知名出版商。

其他投資物業如北京中海地產大廈、北京中海廣場、北京中海地產廣場、成都中海國際中心一期及二期也繼續維持高水準的出租率，為本集團帶來穩定的租金收入。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	可出租面積 平方米
(a) 中國海外大廈 香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號	100	香港	2047	19,485
(b) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	100	北京	2051	24,226
(c) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	100	北京	2053	133,619
(d) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	100	北京	2043	81,619
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	129,464
(f) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	65,555
(g) 中海國際中心西地塊F及G座 成都市高新區交子大道	100	成都	2051	107,229
(h) 中海國際中心仁和39號地塊J座 成都市高新區交子大道	100	成都	2052	62,192
(i) 中海大廈 成都市武侯區龍騰東路36號	100	成都	2045	34,825
(j) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	100	青島	2047	55,893
(k) 環宇城 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	62,097
(l) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	104,005

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業(續)

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	可出租面積 平方米
(m) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	100	北京	2053	70,510
(n) 中海大廈 西安市曲江新區新開門北路與芙蓉南路交匯處	100	西安	2080	32,013
(o) 中海廣場 瀋陽市皇姑區塔灣東街	100	瀋陽	2049	182,549
(p) 中海大廈 南京市鼓樓區鳳凰西路	100	南京	2046	140,068
(q) 中海大廈 武漢市漢陽區月湖街南及龍燈堤路西	100	武漢	2053	52,469
(r) 中海大廈 珠海市香洲區白石路	100	珠海	2050	220,572
(s) 中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	51	上海	2054	93,362
(t) One Finsbury Circus 英國倫敦·One Finsbury Circus	100	倫敦	2986	19,260
(u) 61 Aldwych 英國倫敦·61 Aldwych	100	倫敦	永久	16,482
(v) Carmelite House 英國倫敦·50 Victoria Embankment, Carmelite House	100	倫敦	永久	12,447

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)



武漢中海大廈

在建中的投資物業

本公司正在開發和待開發的商業面積達380萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年前落成，項目覆蓋北京、成都、南京、佛山、瀋陽、天津等地，預計至二零一八年商業地產租金收入將超過港幣20億元。

佛山環宇城是本集團第四座購物中心，位於佛山市南海區桂城金融高新區桂瀾路與夏平路交匯處，連接廣佛線的雷崗站，交通便利。該項目採用公園式設計風格，集萃購物、休閒、娛樂、教育、餐飲等多元業態，將會為佛山市民帶來愛、美、樂、潮、品的豐盛生活體驗。項目預計在二零一六年竣工，可出租面積約十萬平方米。

其他正在發展中的項目均位處優質地皮，交通配套完善，將提供優質寫字樓和商場。

管理層討論及分析(續)

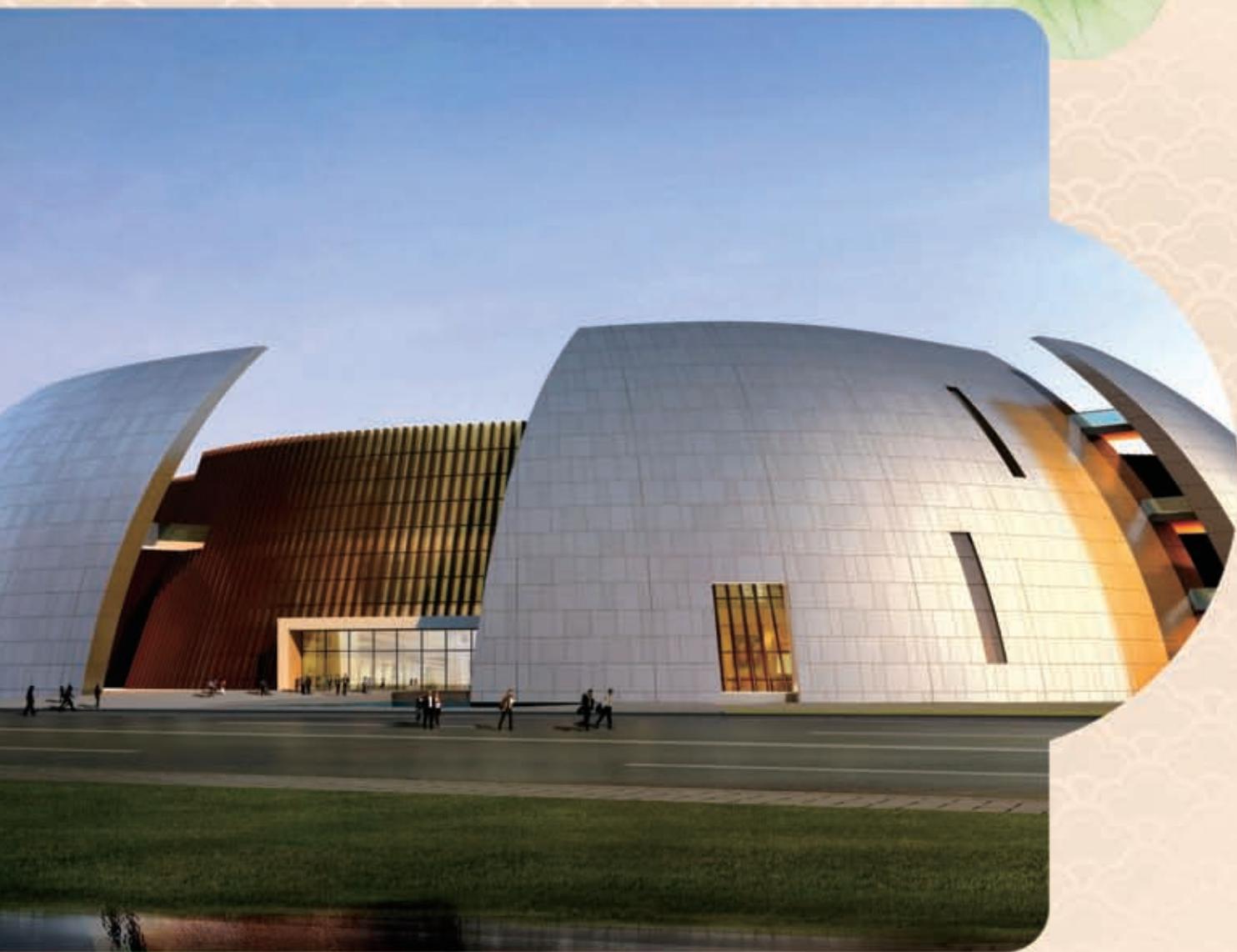
物業投資(續)

主要在建中的投資物業

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	預計竣工年份	契約 期滿年份	可出租面積 平方米
(a) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2016	2048	170,601
(b) 環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	100	佛山	2016	2052	99,346
(c) 中海國際港 北京市大興區黃村鎮	80	北京	2016	2050	12,256
(d) 中海國際中心西地塊H座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2051	70,900
(e) 中海國際中心仁和39號地塊I座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2052	85,451
(f) 八里臺 天津市河西區衛津南路與吳家窯大街交口	100	天津	2017	2053	58,996
(g) 國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2017	2049	189,299
(h) 奧體南區4號地 北京市朝陽區奧林匹克公園南區奧體文化 商務區	100	北京	2017	2050	95,401
(i) JA地塊 北京市石景山區老古城村JA地塊	100	北京	2017	2054	63,131
(j) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路	100	天津	2018	2049	131,250
(k) 中建國際城北區 北京市順義區仁和鎮梅溝營村(北側)	100	北京	2018	2051	91,140
(l) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	100	珠海	2019	2048	343,084

管理層討論及分析(續)

其他業務



長春市規劃展覽館

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

規劃及建築設計

華藝為本集團旗下主要從事設計服務之公司，持有「建築行業(建築工程)甲級」及「規劃行業(城鄉規劃)甲級」設計資格，具有建築、結構、機電、規劃、策劃、景觀、室內七類專業資格，各專業間互相連結協作及專業技術力量的整合形成了本公司核心競爭力之一，使本公司在進行建築設計時可從多角度考慮，形成更完善的建築設計。華藝匯聚了逾1,000名優秀的專業設計師，並在全國範圍內設有10家分公司。在中國內地已多次獲得國家級、省部級獎項，亦獲評為「國家級高新技術企業」、「全國外商投資雙優企業」及「深圳市文化創意百強企業」。

華藝堅持打造核心競爭力，已具備運用「建築信息模型(BIM)設計」技術進行全過程設計的技術能力和項目經驗，同時具有完整的住宅產業化產業鏈，串聯開發、設計、生產、建造、運營等關鍵環節，提升整體規劃的效率和效益。由於華藝具有規劃、策劃等專業，可結合整體規劃及經濟測量等要素，形成更全面的舊改方案，為城市更新項目提供解決方案，如年內，已承做華僑城花半裡舊城改造、深圳市木頭龍舊城改造、龍崗愛聯社區城市更新等大型舊改項目。另外，華藝不斷創新其業務模式，年內結合本公司新技術管理架構，設立結構專業事業部及機電專業事業部，在中國海洋石油大廈、深圳灣科技生態城、深圳海信南方大廈等結構複雜和具有較大機電技術難度的項目都發揮了突出作用，獲業界廣泛好評。

華藝通過「規劃—建築雙甲」平台的拉動效應，整合自身專業資源和整體規劃能力，完善擴充業務鏈條，不斷優化自身運營體系，堅持打造核心科技競爭力，提升品牌影響力及綜合服務能力。二零一五年，華藝新簽約額達港幣5億元。



深圳中海油大廈

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)



管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

物業管理

作為中國現代物業管理事業的開拓者，中海物業積極提升服務質素，以配合地產業務的迅速發展，協助提升本集團地產品牌價值。

年內，中海物業項目約427個，管理收費面積約6,106萬平方米，覆蓋北京、廣州、上海、深圳、佛山、杭州等50座城市。管理項目包括住宅、寫字樓、商業綜合體、政府物業、高新產業園區等，為其提供全方位的優質物業管理服務，當中包括社區安全管理、樓宇及配套設施的自動化、維修和管理、環境綠化養護及開展社區文化活動等。

香港的物業服務公司除了為本集團發展的香港豪宅物業項目提供優良的物業管理服務外，管理服務亦覆蓋商業大廈、商場、大型屋苑、公共屋村、私人物業、公共設施、出入口岸、中央駐港機構辦公大樓及軍事用地等。管理收費面積約622萬平方米。

為進一步提升服務品質、效率及提高客戶滿意度，國內中海物業管理啟動了社區O2O平台的業務規劃和平台研發工作，社區O2O平台第一版程式已完成開發進入測試階段，平台業務將覆蓋基礎物業、金融理財、社區團購、周邊商圈等服務。

憑藉出色的管理服務及卓越的服務水準，國內中海物業管理備受業界肯定並獲得多個獎項，其中國內中海物業管理獲得「2015年值得資本市場關注的物業服務企業TOP10第1名」、「2015中國物業服務百強TOP10」、「2015物業管理突出貢獻企業」、「2015物業管理綜合實力百強企業」、「2015年中國物業服務領先品牌」等榮譽稱號。

為整合本集團旗下物業管理業務，中海物業正式於二零一五年十月二十三日於香港交易所主板掛牌，股份代號為2669。以中海物業為主體，採取了實物分派、介紹上市的方式，短時間內實現了本集團的重組目標，提高本集團業務管理的效益。

管理層討論及分析(續)

集團財務

財務和資金管理原則

本集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則。財務管理方面，財務部門擁有豐富經驗的專業團隊，充分選擇應用適當的會計政策，按時編制綜合財務報表以確保董事局和管理層能及時了解本集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，本集團堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。本集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和需要、資本市場未來的變化，以及要確保能維持合理的借貸水平(一般情況下，淨借貸水平不高於40%)的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

本集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。在過去幾年宏觀調控及房地產緊縮政策的大環境下，本集團的銷售和利潤仍然屢創新高。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得本集團在市場複雜多變，經營規模持續快速擴張的環境下仍然錄得理想的利潤增長和股東資金回報。透過持續提升管理能力，抓住市場整固的機遇，本集團有信心在達千億收入的規模上繼續保持淨利潤有理想增長並給予股東理想的回報。年內，本公司把其物業管理業務分拆上市，並以實物分派方式將分拆實體股份作為特別中期股息分派予本公司股東，既釋放本集團內資產的潛在價值，也增加了股東的派送。本集團會持續關注提升股東的回報。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

財政狀況

本集團過去幾年持續透過增加股東資金(今年五月更以配售本公司股份方式支付向母公司收購回來的資產)，以改良財務結構和實力，擴大了未來的融資空間和投資能力。本公司股東應佔權益已經增加至二零一五年年底的港幣1,915.6億，是中國內地房地產公司中最強大的。

本集團於二零一五年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一四年增加59.8%至港幣2,278.6億元。流動比率同樣由去年的1.75倍大幅上升至今年的3.00倍。隨著整體債務增加和債務結構改變，今年的融資成本亦相應增加，以致本集團的利息倍數比率由去年的10.4倍輕微減少至今年的9.8倍，但仍然處於行業內較高水平。

本集團的利息倍數比率計算如下：

	二零一五年 (港幣百萬元)	二零一四年 (港幣百萬元)
經營溢利	45,908	43,607
減：總利息收入	986	686
	44,922	42,921
利息支出*	4,599	4,120
利息倍數比率(倍)	9.8	10.4

* 未扣除資本化金額。

融資和資金管理

本集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平(一般情況下，現金不少於總資產的10%)，還持續致力於借貸結構的改善。年內，本集團安排銀行貸款額度港幣131.3億元，並於七月及十一月合共發行10億歐元債券。考慮到內地融資成本下降，加上人民幣在強美元的環境下出現貶值的壓力，本集團於年末完成了境內首度發行人民幣債80億元。本集團會密切留意金融市場變化，小心考慮合適的融資方式和機會。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

作為財務管理優良的房地產公司，需要有強健的財務狀況，適度借貸，但主要的資金來源該來自銷售。本集團年內銷售理想，銷售資金流入港幣1,385.2億元，加上合營項目淨現金流入達港幣12.4億元，以及淨融資港幣190.0億元，足夠有餘應付所有支出。要保持規模和利潤增長，除了需要加快項目開發和銷售以加快資產流轉，也需要嘗試一些創新的拿地方法以及爭取併購機會。在管理層持續看好中國房地產市場的情況下，每年會增加資本開支約20%，也需要繼續透過每年新增淨融資去支持業務的持續發展。由於剛公佈的中信地產併購需要幾個月時間去落實，對本公司的資本支出和融資規模帶來的影響尚待研究中，爭取在中期業績公佈時再交待。本集團一貫的重視現金流管理不變，預計全年銷售資金回流比去年一定會有增長。

本集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資渠道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。本集團的淨借貸水平由二零一四年年底的28.0%大幅下降至二零一五年年底的6.8%，有利於在較波動的市場捕捉良好的投資機會。

本集團今年利息支出比去年增加11.6%至港幣46.0億元，主要是因為債務增加，集團的借貸成本仍處於行業最低水平。加權平均借貸成本(年度利息支出除以加權平均借貸額)由去年的4.45%減少至二零一五年的4.23%，主要原因為歐元債利率較低，人民幣債的息率大幅下跌。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款和應付票據分別為港幣492.6億元(含人民幣銀行貸款約為人民幣124.0億元)及港幣662.0億元(62.5億美元、10億歐元和80億人民幣)，其中抵押貸款由去年港幣21.3億元減少至二零一五年的港幣14.0億元，佔借貸總額的1.21%。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

還款年期如下：

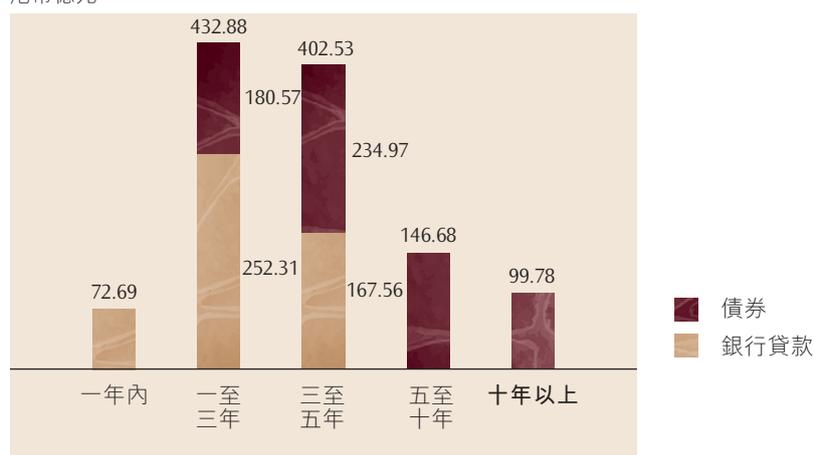
還款年期	二零一五年 (港幣億元)	二零一四年 (港幣億元) (重列)
銀行貸款		
一年內	72.7	225.4
一年以上但未超過兩年	96.6	94.4
兩年以上但未超過五年	323.3	172.0
銀行貸款合計	492.6	491.8
應付票據		
十年期(10億美元,二零二零年十一月到期)	77.1	77.1
五年期(7.5億美元,二零一七年二月到期)	58.0	58.0
十年期(7億美元,二零二二年十一月到期)	53.8	53.7
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	23.0	23.0
五年期(5億美元,二零一八年十月到期)	38.6	38.5
十年期(5億美元,二零二三年十月到期)	38.5	38.5
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	38.4	38.4
五年期(5.5億美元,二零一九年五月到期)	42.4	42.4
五年期(2.5億美元,二零一九年五月到期)	19.5	19.5
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	34.6	34.6
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	19.8	19.8
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	38.4	38.3
四年期(6億歐元,二零一九年七月到期)	50.4	—
四年期(4億歐元,二零一九年十一月到期)	33.6	—
六年期(70億人民幣,二零二一年十一月到期) ⁽ⁱ⁾	83.9	—
七年期(10億人民幣,二零二二年十一月到期) ⁽ⁱⁱ⁾	12.0	—
應付票據合計	662.0	481.8
借貸總額	1,154.6	973.6
減：		
銀行結餘及現金	1,024.5	599.1
淨借貸	130.1	374.5
本公司股東應佔權益	1,915.6	1,336.7
淨借貸比率(%)	6.8%	28.0%

(i) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。

(ii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。

截至二零一五年十二月三十一日 計息債務到期組合

港幣億元



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

考慮到二零一五年上半年有較多到期的貸款，本集團早於二零一四年年底已經作出再融資安排，債務到期組合於年內得到大幅改善。由於國內銀行批准按揭和釋放貸款時間的改善，本集團的銷售資金回籠高達港幣1,385.2億元，再加上由於從母公司注入的1,000萬平方米土地不需要以現金支付，在土地市場淡靜環境下本公司並不急切補充土地儲備，到年底時累積了較多的現金，促使本集團的淨借貸比率從去年年底的28.0%下降至今年年底的6.8%，本集團的銀行結餘及現金由去年年底的港幣599.1億元，上升至二零一五年年底的港幣1,024.5億元。

本集團年底的借貸和銀行結餘及現金按各種貨幣之分析如下：

	銀行貸款及 應付票據	銀行結餘 及現金
港幣	27.88%	16.83%
美元	41.76%	1.89%
小計	69.64%	18.72%
人民幣	21.19%	79.49%
歐元	7.27%	—
英鎊	1.90%	1.77%
澳門幣	—	0.02%
合計	100%	100%

融資計劃

二零一五年年底，本集團一年內到期銀行貸款僅為港幣72.7億元(其中港幣25.3億元為國內的人民幣貸款)，佔借貸總額6.3%。截至二零一五年十二月三十一日止，本集團持有銀行結餘及現金港幣1,024.5億元，加上未動用銀行授信額度港幣106.1億元，可動用資金達港幣1,130.6億元。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

由於本集團業績持續表現理想，是內房股中的龍頭，加上信譽良好，一直以來獲得國內外銀行的支持、信任，融資渠道暢順，而且成本廉宜。本集團會密切關注金融市場的變化，充分考慮強美元的現實，伺機於二零一六年作出一些合適的融資，加大非美元／非港元債務，適量減少美元／港元債務，使得美元／港元債務的佔比進一步下降，進一步改善債務結構。剛公佈的中信地產併購項目本身槓桿較高，原股東的借款金額較大，本集團需要做較大規模債務重組。由於本集團持有大量現金，預計今年的融資規模會比過去大幅增加，但新增融資該不會太多。本公司是香港上市內房股中其中一家少數獲得惠譽、穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，年內，惠譽提升本集團投資評級至A- 穩定，整體而言，本公司的投資評級是內房股中最高的，再加上本集團是唯一一家發行過三十年長債的公司，

反映市場對本集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。過去幾年，本集團一直與評級公司保持良好的溝通，讓投資界知悉並認同本集團的經營方針和財務資金管理。

匯率利率波動風險對沖安排

於二零一五年十二月三十一日，38.7%的本集團借貸總額為浮息債項(其中一年內到期佔16.3%;一年後但三年內到期的佔46.2%，三年後到期的佔37.5%)，61.3%的本集團借貸總額為定息債項；30.4%為非美元／非港元債項，69.6%為美元／港元債項。本集團預計美元於二零一六年有機會加息但幅度不會太大，國內則會出現二至三次減息降準，整體而言，利率風險該不高。另一方面，本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借款以及以美元計值的票據加起來佔有息負債的69.6%，人民幣貶值對本集團產生的匯率風險值得重視。本集團認為人民幣短期有貶值風險但中期而言該會升值，所以匯率風險該會是短期和可控的。本集團會密切留意利率走勢改變，港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。本集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

截至二零一五年十二月三十一日 按貨幣之計息債務分佈圖



或然負債

截至二零一五年十二月三十一日止，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣244.7億元提供回購擔保。本公司亦為若干附屬公司發行的擔保票據提供擔保達港幣566.1億元。本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構

董事局成員

執行董事

郝建民先生

執行董事、主席兼行政總裁

五十一歲，持有哈爾濱工業大學碩士學位及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）。於一九九七年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干中國海外集團及本公司附屬公司的董事。郝先生二零零五年九月二十九日起任本公司執行董事，二零零六年十一月二十三日起任本公司副主席，並於二零零七年六月一日起任本公司行政總裁。於二零一三年八月六日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。郝先生於二零零七年三月二十二日至二零一二年八月十一日期間任本公司薪酬委員會成員，並於二零零七年三月二十二日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。郝先生目前除了擔任本公司執行董事、主席兼行政總裁外，亦為**中國海外宏洋集團有限公司及**中海物業集團有限公司的主席兼非執行董事、中國海外集團副董事長兼總經理，以及若干中國海外集團及本公司附屬公司的董事。郝先生擁有約29年地產及企業管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

肖 肖先生

執行董事、副主席兼高級副總裁

五十九歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年獲委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月一日起任本公司執行董事，二零零七年三月二十二日起任本公司副主席，二零零九年八月起任本公司高級副總裁。肖先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼高級副總裁外，亦為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約34年建築及地產企業管理經驗。

羅 亮先生

執行董事、副總裁兼總建築師

五十一歲，畢業於華中理工大學（現名華中科技大學），持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、副總裁兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。彼擁有約27年建築師經驗。

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員

英國特許會計師公會資深會員

執行董事兼財務總監

六十一歲，持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生自二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派註本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月十七日獲委任為本公司執行董事及財務總監。聶先生目前除了擔任本公司執行董事兼財務總監外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生現為**深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

非執行董事

鄭學選先生

非執行董事

四十九歲，持有重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業工學學士學位，為教授級高級工程師。鄭先生於一九八九年加入中國建築工程總公司，於二零一一年十月十七日獲委任為中國海外集團有限公司董事。二零一一年十月十九日任本公司非執行董事。鄭先生亦為中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的副總經理兼人力資源部總經理。該等公司為本公司之直接或間接控股公司。他於建築工程、企業管理及人力資源管理方面具有逾26年經驗。鄭先生對人力資源管理事宜提供指導(並協調與母公司的溝通)。



董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

林廣兆先生

銀紫荊星章

獨立非執行董事，

薪酬委員會主席，

審核委員會成員，

提名委員會成員

八十一歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十二年。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零一五年八月三日獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯合會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀國際有限公司董事。林先生亦為 ** 閩港控股有限公司、** 信義玻璃控股有限公司、** 禹洲地產股份有限公司及 ** 遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十五年工作經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

提名委員會主席，

審核委員會成員，

薪酬委員會成員

七十歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約七年。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核委員會與薪酬委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零零七年期間當選為中華人民共和國第九屆及第十屆全國人民代表大會香港區代表，其後任第十一屆全國人民代表大會常務委員會委員，現為第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士亦為香港賽馬會的首名女董事，去年九月卸任。

從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學及香港理工大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是**中遠太平洋有限公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；**中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；**中國遠洋控股股份有限公司獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席；及**東亞銀行有限公司獨立非執行董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

李民斌先生

MA (Cantab), MBA, FCA, 太平紳士

**獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會成員、
薪酬委員會成員**

四十一歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核委員會主席及成員、提名委員會及薪酬委員會成員。李先生現為**東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的執行董事兼副行政總裁，主要負責東亞銀行的中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，其後於二零一四年八月獲任命為執行董事。

李先生現為**港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會主席，及**合和公路基建有限公司的獨立非執行董事。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港特別行政區政府(「香港特區政府」)交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、香港特區政府中小型企業委員會委員、香港特區政府航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員，以及香港特區政府金融發展局市場推廣小組成員。

此外，李先生為香港歐洲商務委員會委員、香港—台灣商貿合作委員會委員、亞洲金融論壇2016策劃委員會委員#、英格蘭及威爾士特許會計師協會香港分會委員會委員、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局第一屆金融專業諮詢委員會委員，以及香港管理專業協會理事會委員。

李先生為香港會計師公會資深會計師和財資市場公會專業會員，以及英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，並持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位，和英國劍橋大學文學碩士及學士學位。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

李先生將為亞洲金融論壇2017策劃委員會委員，由2016年4月1日起生效。



董事及行政架構(續)

高級管理人員

董大平先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十六歲，畢業於黑龍江大學，持有哈爾濱工業大學工程管理碩士學位，為高級經濟師。董大平先生於一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年加入本集團。二零零九年八月到二零一三年三月任本公司執行董事，現為本公司副總裁，擁有約33年企業人力資源管理及行政管理經驗。

林曉峰先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十一歲，畢業於北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)，持有澳洲南澳大學工商管理碩士學位。林先生於一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。二零零九年八月到二零一二年八月期間任本公司執行董事，現為本公司副總裁，擁有約28年企業財務、會計的管理經驗。

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築工程總公司，同年獲派駐本集團。張先生擁有約22年的公共關係及投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十五歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約24年財務及企業管理經驗。

郭勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十二歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學)，持有美國Troy State University工商管理碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。郭先生擁有約32年建築工程管理及企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十二歲，畢業於合肥工業大學，持有碩士學位，為教授級高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。關先生擁有約26年建築工程管理經驗。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十八歲，畢業於重慶師範大學，為哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)企業管理碩士、北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約25年建築及企業管理經驗。



董事及行政架構(續)

盛 燁女士

中國海外發展有限公司助理總裁

五十四歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學建築城規學院)，為高級建築師。一九八六年加入本集團。盛女士擁有約33年建築設計及企業管理經驗。

徐 新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十七歲，畢業於北京建築工程學院(現北京建築大學)，並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築工程總公司一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約25年建築、工程及企業管理經驗。

陳 烈先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十五歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師。於一九九四年加入中國建築工程總公司，二零一四年加入本集團。陳先生擁有約22年工程管理及企業管理經驗。

徐文冬先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十九歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現哈爾濱工業大學)，為建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約28年建築設計及企業管理經驗。

莊 勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

三十九歲，畢業於重慶大學，持碩士學位，為工程師。二零零零年加入本集團。莊先生擁有約16年人力資源管理及企業管理經驗。

劉顯勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十四歲，畢業於哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約21年營銷策劃及企業管理經驗。

郭光輝先生

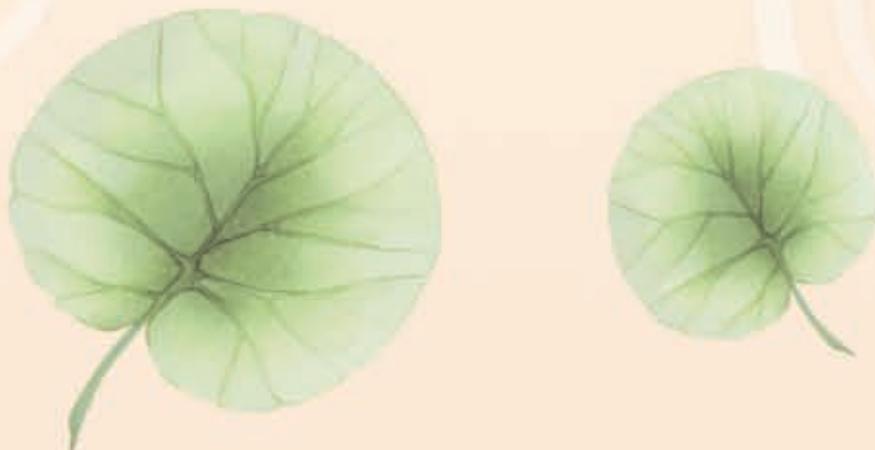
中國海外發展有限公司財務副總監

四十三歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師。二零零六年加入本集團。郭先生擁有約21年企業財務、會計的管理經驗。

韓春麟先生

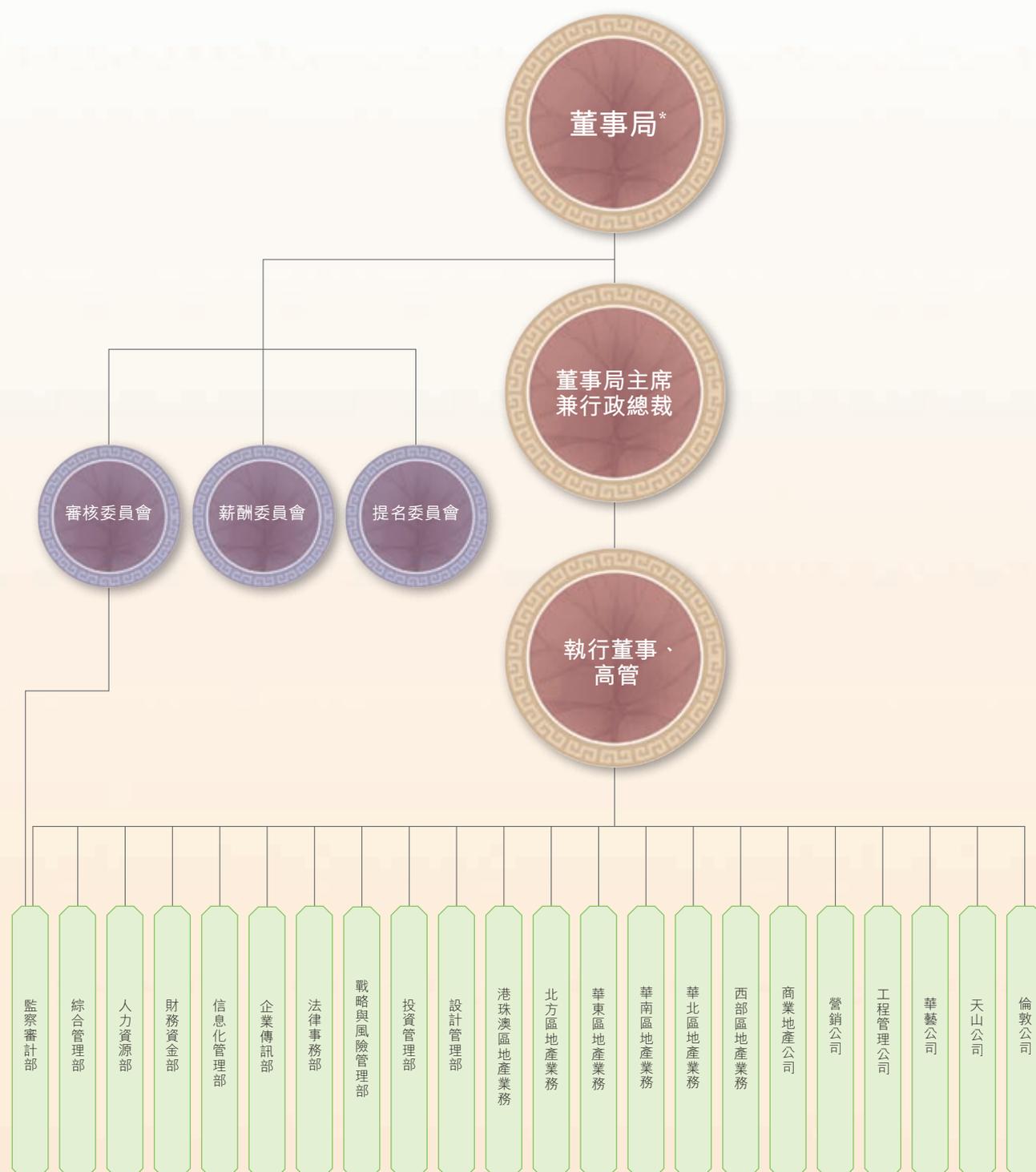
中國海外發展有限公司助理總裁

四十九歲，畢業於瀋陽建築工程學院(現瀋陽建築大學)，為高級工程師。二零零二年加入本集團。韓先生擁有約27年建築及企業管理經驗。



董事及行政架構(續)

中國海外發展有限公司行政架構表



* 於二零一六年三月十八日董事局包括4位執行董事，1位非執行董事和3位獨立非執行董事。



「歡樂童學會 — 2015 中國海外內地 — 香港學生夏令營」





企業 社會責任



企業社會責任(續)

回顧年內，本集團始終堅持以「慎微篤行，精築致遠」的原則發展業務和「以人為本」的理念通過社區參與回饋社會，全面體現作為企業公民的社會責任。為此，本集團積極加強對可持續發展的承諾，透過嚴格的品質監控，向顧客提供優質的產品及服務，並善用自然資源及管理對環境的影響，實現綠色建築的可持續發展。同時，本集團堅持人力資源管理的戰略性地位，憑藉本集團在人才培養與治理方面的傑出表現，本集團於年內被評選為「中國最佳僱主」等殊榮。另外，本集團對社區公益方面的投入亦不遺餘力，藉宣揚「海無涯·愛無疆」的公益品牌，持續回饋社會。

年內，本集團繼續參照國際認可的可持續發展報告指南(G4)的指引，匯報企業責任工作、管理及披露通過與利益相關方溝通後所界定的關鍵性企業社會責任事項。此外，自二零一零年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，本集團一直獲納入成份股，反映了本集團一直以來在環保、履行社會責任和本公司管治方面的高水準表現。

顧客服務

顧客關係是維持中海良好品牌形象及本集團可持續發展的重要因素。本集團始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足客戶的需求，竭盡所能為每位客戶提供最佳的產品及服務。本集團亦透過不同的渠道，加強與客戶的雙向溝通，有效地收集客戶的意見，為客戶提供專業化、個性化的服務，贏得客戶對中海地產品牌的長期忠誠。



「童夢·同想」是中港兩地學生藝術創作的交流計劃

企業社會責任(續)

在「過程精品，樓樓精品」的項目發展理念上，本集團竭盡所能提升物業品質，從產品設計階段開始，就組織多部門聯合評審，對物業的舒適度、實用性及安全性等多方面進行優化分析，悉心以赴建造優質物業。本集團設跨部門的交樓小組，負責跟進每個新落成物業的交樓工作。另外，年內多家地區公司聘請了「第三方專業驗房公司」協同進行房屋驗收，進一步提升房屋檢查的專業性。房屋維修中心的成立及第三方委託維修的引入，亦為業主於入伙期間及入住後繼續提供保修服務，不斷改善及提升本集團的服務質素。

本集團深明溝通是維持良好顧客關係的重要元素。年內，本集團透過不同渠道，不停拓寬和豐富本集團與顧客的溝通方式，加強雙向溝通，達到長遠關係的發展。新媒體的應用是近年本集團與顧客溝通不可或缺的其中一個渠道，包含認證微博、微信服務號、QQ群及微信群的管理等，定期向業主提供樓盤最新資訊，令業主無論在業主活動的召集還是入伙前項目的最新訊息都能於第一時間獲得。

本集團除了運用傳統及網上的渠道推動與顧客的雙向溝通外，亦透過中海會與顧客維持長遠及緊密的關係。中海會於二零零四年成立，以「精彩生活，卓越人生」為服務理念，在內地的業務所在城市開設中海會分會，結合不同業主需求，並在各區域公司的統籌協調下，舉辦各種大型社區活動。透過各種社區文化的經營，增強業主對中海社區的歸屬感。年內，中海會先後開展「童夢·同想」兒童拼貼畫大賽、「樂活運動季」系列體育比賽、「中海社區小小業主物管體驗營」、「奔跑吧·Family」等大型社區活動，得到各社區業主的熱烈參與。



中海社區小小業主物管體驗營

企業社會責任(續)

員工發展及個人發展

本集團堅信人力資源與知識資本是衡量企業整體競爭力的重要標誌，將員工的個人成長與本公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是本集團人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。因此本集團持續改善員工管理制度，提供全方位的在職培訓，以提升員工工作效率，同時提倡「以人為本」精神，積極創造融洽友善工作環境，促進員工關係及歸屬感。

截至二零一五年末，本集團聘用員工約五千三百人。本集團持續構建品牌化員工培養體系，使人才培養機制獨樹一幟。同時，重視員工專業素養的持續提升及職業生涯管理，並為員工瞭解本公司戰略、融入企業文化、增進專業

知識、強化管理能力提供全面的資源支援。年內，各級單位和各業務線組織了一系列專項集中培訓課程：行銷公司針對中高層業務人員，組織了為期四天的集中培訓「行銷動力營」；商業公司針對各業務模組分別開展了「業務線成長計劃」系列培訓活動；工程公司針對入職三年左右的潛質員工，組織了「潛質員工錘煉營」活動，以進一步提升其業務能力和管理水準；針對新入職應屆畢業生，本集團組織了新員工入職培訓活動，對新員工進行階段性職業發展總結和個性化發展指導。除了單位內部的培訓活動外，本集團更為員工提供跨業務的輪崗培訓機會，支持員工快速成長，並持續鼓勵及推進員工在職教育資助計劃，促進員工更新知識，提升履職能力。



工程公司潛質員工錘煉營



海之子啟航班

企業社會責任(續)

本集團通過創立並經營「海之子」、「海納」雙動力人力資源品牌，持續地拓展校園潛質人才及社會經驗人士的招聘管道，為本公司業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障，進一步增強本集團業務的延續性及可持續性，並憑藉卓越的僱主形象和招聘品牌，年內再獲「2015中國年度最佳僱主100強」(智聯招聘主辦)等多項殊榮。

本集團堅持「以人為本」的管理與服務理念，大力改善辦公環境和福利體系，並舉辦多項體育活動、興趣班和聯誼會活動，例如年內本集團婦女聯誼會組織了「三八親子自然樂」及「中海有機園圃」等活動，旨在為員工建立一個分享樂趣和心得的平台，鼓勵員工豐富業餘文化生活，提升員工的歸屬感和凝聚力。除此以外，本集團尊重員工的社會價值，在鼓勵員工做好職業生涯規劃的同時，還結合社會公益活動的不斷開展，為企業和員工共同搭建良好的社會貢獻平台。

環保理念

中海地產結合自身專業優勢，致力綠色建築技術的不斷實踐與創新，主張採用低成本、高效益的節能技術，依託多年來開發的住宅項目、商業項目實踐低碳社區、低碳城市的建設，在地產項目開發的全生命週期提升土地資源、建築材料的利用效率，並通過推行綠色施工、綠色辦公、舉辦社區環保公益活動等，從企業自身出發，踐行環保理念，亦帶動員工、社區業主可持續的工作與生活。本集團以標杆性的綠色建築代表項目為行業率先垂範，引導社會對綠色建築的理性認識。截至二零一五年底，本集團已獲得各類綠色建築認證合計建築面積超過450萬平方米，引領行業綠色地產的發展。



「綠色建築評價標準」專題培訓

企業社會責任(續)

伴隨中國城市化進程快速推進，建築能耗約佔社會總能耗的三成，建築節能尤為迫切。作為中國房地產行業的龍頭企業，中海地產一直致力於融匯現代科技的綠色建築實踐與推廣。本集團早已實施了《綠色建築技術導則》、《綠色建築推行實施辦法》，綜合了中國《綠色建築評價標準》、美國LEED認證標準及本公司數十年項目設計建造經驗，涵蓋了適用性強的節地、節能、節水、節材等技術。

本集團結合多年的規劃設計經驗與本地化的產品調研成果，從產品設計階段開始，就組織多部門聯合評審，從各業務線的專業角度對產品的舒適度、實用性、安全性等多方面進行分析優化，應用低碳節能設計，如積極考量建築物排列對日照和通風的影響，以提升建築物運行時的能源使用效益。

在物料採購及建築方面，本集團成立了專門工程技術管理部門，制定了集中採購的類別及建築材料採購的規範，對合作供應商的採購來源，生產過程等環節中的環保行為進行嚴格監管，加強材料的環保檢測，並把環保列入對供應商的評價體系中，促進供應商低碳生產及環保營運。而在項目的整個建造過程中，本集團著力建立施工環保管理，例如設置聲屏障及嚴格限制施工時間，以減少嘈音污染；鋪設污水收集管道和收集池，規範管理污水排放；並嚴格遵守工程廢棄物的處理，務求對周邊的環境影響降至最低。



環保創意市集



蘇州中海國際社區233-2項目是行業內整合綠色建築設計及綠色科技的先鋒項目

企業社會責任(續)

同時，本集團正式完成了首個全生命週期綠色建築科技示範項目——蘇州中海國際社區233-2項目的綠色建築科技，經鑒定達到國內領先水準。項目圍繞「低碳」、「健康」、「智能」三大理念，系統集成應用了「太陽能光伏發電系統、預製裝配施工、電致變色玻璃、調濕瓷磚」等28項綠色建築技術，實現了科技、綠色、經濟、舒適的有機結合，在本集團內及地產行業都具有標杆示範作用。

年內，本集團繼續推進住宅及商業項目的綠色認證工作。截至二零一五年末，本集團旗下的項目合共獲得綠色建築認證超過40項。年內，重慶中海寰宇天下B03-2期和蘇州山湖一號獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的《三星級綠色建築設計標識證書》。兩個綠色建築認證的項目均獲取了最高的三星級證書，體現了本集團對於綠色建築品質的不懈追求。同期，深圳中海天鑽項目獲得英國BREEAM綠色二星級認證，該項目是大陸華南地區首個取得BREEAM認證的住宅項目，也是本集團內首個通過英國BREEAM認證的項目，是本集團在綠色建築認證領域的一次成功嘗試。

此外，本集團一如既往地倡議並號召員工將環保理念與節約措施貫穿融入日常辦公細節之中，從而日漸形成辦公習慣的一部分；與此同時，本集團亦鼓勵並組織員工積極投身參與舉辦各類環保公益活動，例如：鼓勵業主參與關於日常生活環保公益實踐的「環保創意市集」、支持世界自然基金會應對全球氣候變化倡議的「地球一小時」、於第28個世界無煙日舉行「香煙換糖果」計劃，宣導大家「全綠以赴」投入工作和生活等。為使環保運營活動效果長期化，本集團對綠色、低碳、健康的辦公理念進行多維度宣傳，運用微信、微博等新媒體發起「低碳生活，藍天自造」話題互動，得到廣大市民及員工支持。



「地球一小時」



「香煙換糖果」

企業社會責任(續)

社會公益

本集團堅守對可持續發展的承諾，竭誠回饋社會。回顧年內，本集團積極參與扶貧救助和慈善捐助事業，重視青少年教育，及擴展希望小學工程。另外，本集團一直身體力行參與並推動各項社會公益事業，亦推動員工支持公益活動，持續宣揚本集團「海無涯·愛無疆」的公益品牌。

十年樹木，百年樹人。本集團一直視社區建設與青少年教育為本集團公益的工作重點。自2005年起，本集團持續推進「中國海外」系列希望小學捐建的公益投入，履行在內地每年捐建一所希望小學的企業公民承諾。於二零一五年十一月，中國海外亭口希望小學於煙臺棲霞市亭口鎮舉行交付儀式。學校佔地面積21,770平方米，總建築面積7,861平方米，師資隊伍健全，現有班級11個、學生387人，配有學前班和食宿樓，設置有電腦室、美術室、音樂室、舞蹈室、實驗室、圖書室和心理諮詢室等各類功能室，為學校師生的全面發展提供強力支援。

目前，本集團已在陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南、寧夏銀州、浙江衢州、湖南懷化和山東棲霞等地建成了十所希望小學及一所特殊教育學校。為偏遠地區地的學童帶來更優質的學習環境。本集團在建校後亦持續跟進學校發展，舉辦學生交流活動、提供獎學金等，期望善用本集團的資源為青少年的未來提供更多支援。

除希望小學的公益投入外，本集團亦十分重視與非牟利機構的合作。多年來，本集團透過籌辦各類籌款活動、社區推廣及教育活動，持續回饋社會。年內，逾250名同事及家屬參加了香港最具規模的慈善步行籌款活動「香港公益金百萬行」。另外，積極組織常規活動如繪畫比賽、夏令營及愛心探訪，體現本集團熱心公益活動，積極履行企業社會責任的精神。



中國海外亭口希望小學落成啟用

企業社會責任(續)



1月

「港島、九龍區百萬行」，本集團每年均組織同事及家屬齊心支持。



2月

無止橋慈善基金會「第四屆無止行」，本集團獲得公開組最高籌款獎季軍。



6月

「中國海外X親切」兩地學生藝術創作交流計劃—「童夢·同想」於四至六月期間舉辦共39場藝術工作坊。

8月

「歡樂同學會—2015「中國海外」內地—香港學生夏令營」在佛山舉行，共計84名中港兩地師生參與。



9月

中國海外沅陵希望學校愛心助學活動在學校隆重舉行。

11月

中國海外亭口希望小學舉行交付儀式。

12月

「中銀衝勁樂慈善競技賽」，本集團連續第五年組隊參與。

二零一五年榮譽及獎項



二零一五年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
綜合實力類	
2015中國房地產最佳僱主企業 2015中國房地產優質人才培養企業 2015中國房地產優質福利企業	中國房地產業協會、易居中國、房教中國、地產人網
中國價值地產總評榜： 一 年度價值地產企業 一 年度企業公民	每日經濟新聞
中海地產品牌價值達人民幣397.59億元，蟬聯行業第一 連續十二年榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
中國房地產20年影響力企業	中國指數研究院
「2015中國房地產企業品牌價值50強」第一名 一 中海地產品牌價值達人民幣362.16億元 「中海地產商業發展有限公司」 一 「2015中國房地產開發企業品牌價值商業地產10強」第四名	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
中國綠房企(住宅)TOP 10	標準排名、投資時報
中國房地產價值榜中資港股TOP 20	第一財經日報
2015年度第十二屆中國藍籌地產企業榜首 (第十二次)	經濟觀察報
「全球500強」	金融時報

二零一五年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
2015中國房地產上市公司測評榜單： <ul style="list-style-type: none"> • 綜合實力TOP10(第五名) • H股十強(第三名) • 資本運營5強 • 風險控制5強 	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
2015中國房地產上市公司治理TOP10； 2015中國大陸在港上市房地產公司： <ul style="list-style-type: none"> • 財富創造能力TOP10 • 投資價值TOP10 • 財務穩健性TOP10 	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2015亞洲卓越獎一 <ul style="list-style-type: none"> • 最佳CEO(投資者關係) — 中國 • 最佳投資者關係公司 — 中國 	亞洲企業管治
2015中國房地產百強企業榜單： <ul style="list-style-type: none"> • 綜合實力TOP 10 • 規模性TOP 10 • 盈利性TOP 10(第一名) • 穩健性TOP 10(第一名) 	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2015中國房地產百強企業： <ul style="list-style-type: none"> • 綜合實力TOP10(第五名) • 經營績效TOP10(第一名) 	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
全球華商1000 — 最大房地產企業大獎	亞洲周刊
亞洲最佳公司一 <ul style="list-style-type: none"> • 最佳企業管治 • 最佳投資者關係 • 最佳管理企業 	金融亞洲
香港上市公司港股100強評選活動 — 綜合實力100強	財華社、騰訊網

二零一五年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
企業社會責任及其他類	
社會關愛企業卓越獎	香港中文大學商學院、Mastermind 智庫、香港經濟日報等
5年Plus「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會
恒生可持續發展企業指數系列成分股	恒生指數
2015年ARC國際年報大獎 <ul style="list-style-type: none"> • 銀獎—封面照片／設計：物業開發：住宅類別 • 銅獎—內頁設計：物業開發：住宅類別 • 銀獎—內頁設計：房地產開發／SVC:住宅物業類別 • 銅獎—傳統年報：房地產開發／SVC:住宅物業類別 	MerComm, Inc
2014年「遠見獎」年報評選 —金獎中國年報40強	美國傳訊專業聯盟(LACP)

投資者關係

集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界(股東、債券投資者、分析員等)報告集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內會見及電話溝通投資者超過400家次，接待項目參觀160團次，參訪人數超過500人。

投資界各參與方人士，亦可透過登入集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關集團的資料。



投資者關係(續)

2015年主要投資者關係活動

月份	活動
一月	巴克萊資本中國地產公司日 法國巴黎證券亞太金融地產投資大會
三月至四月	公佈2014年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動
五月	巴克萊資本泛亞金融及房地產投資會議 麥格理大中華投資會議
六月	德意志銀行亞洲可轉債會議 中金公司2015下半年投資策略會 聯昌國際銀行中國／香港金融公司日
八月至九月	公佈2015年中期業績： <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 中期業績路演活動
十月	中銀國際第13屆投資者會議 富瑞金融第5屆亞洲投資峰會
十一月	花旗2015大中華投資會議 瑞穗泛亞公司日
十二月	野村中國地產公司日

企業管治報告

(A) 概述

本公司重視股東和各企業利益相關者的利益。董事局深知企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。因此，本集團一直致力於從三個層面積極提升企業管治水平。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守標準；其次，董事局持續加強系統與機制以確保其決策符合股東及社會的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力及為企業利益相關者創造價值。董事局相信此乃確保本集團業務有效營運以及妥善保障資產及股東利益之要素。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

過去數年，本集團在增加本公司整體透明度和獨立性、建立有效的問責制，以及完善董事局對於企業內部監控和風險管理等各項措施方面，作出了實質的改善。

(B) 企業管治常規

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止全年內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「守則條文」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

守則條文A.2.1 — 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於年度內符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，郝建民先生（「郝先生」）同時擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任其中任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼任兩個職務將可繼續為本集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而本公司由經驗豐富之人才（其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

企業管治報告(續)

守則條文A.4.1 — 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文A.4.2 — 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司的組織章程細則規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯每名董事(包括任期為指定期限之董事)應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事(與其他所有董事一樣)，其委任皆無按照守則條文A.4.1條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。本公司的組織章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會(並非守則條文A.4.2條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文A.4.2條上半部分的規定)上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是為期三年(至股東周年大會為止)的具體任期，故只是技術上不符合守則條文A.4.1條上半部分之規定。

守則條文A.6.7 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。本公司於回顧年內，除股東周年大會外，召開了一次股東大會，而除了下文所述以外的所有董事(包括大部分獨立非執行董事)皆有出席股東大會及股東周年大會與股東進行交流。

因於國內處理事務，郭勇、鄭學選諸位先生及范徐麗泰女士未能出席本公司於二零一五年五月五日舉行之股東大會，而郭勇、鄭學選及黃英豪諸位先生未能出席本公司於二零一五年六月十六日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守守則條文第A.6.7條的規定。

企業管治報告(續)

(c) 董事局

(a) 董事局組成

本公司董事姓名載於本年報「董事局報告書」下之「董事」部份。

《上市規則》第3.10(A)條規定獨立非執行董事之人數最少為董事局成員人數之三分之一。在獨立非執行董事黃英豪先生(「黃先生」)離任後，本公司獨立非執行董事之人數低於《上市規則》第3.10(A)條所規定之要求。2015年10月27日因董事局人數的變化，公司獨立非執行董事之人數達到董事局成員人數之三分之一，符合《上市規則》第3.10(A)條所規定之要求。年內，本公司至少有三位獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司亦發出了正式的董事委任書予所有董事，其中訂明有關其委任的主要條款及條件。據此，本公司全年已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及守則條文第D.1.4條，以及全年大部份時間已遵守《上市規則》第3.10(A)條。

自二零零九年起本公司董事中有一名為女士，彼除任職董事局外，亦為其下委員會服務。

董事的履歷(包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)及董事之間的關係(如有)載於本年報第72頁至第76頁。

董事局相信，執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。而多元化的董事局組成(包括不同性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)令會上提出的關注事項及問題不盡相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多種類的選擇及解決方法，為本集團的持續增長奠下了良好的基礎。

(b) 獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引就彼等的獨立性發出的年度書面確認。

按守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然林廣兆先生擔任獨立非執行董事已超過9年，但董事局認為本公司所有獨立非執行董事皆具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生作出獨立判斷的情況。基於上述，董事局認為本公司每一位獨立非執行董事，不管其擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

企業管治報告(續)

C(c) 董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，本公司已收到下述董事(即2015年結日的全體董事)於2015年的培訓紀錄。

姓名	培訓方式	
	閱讀材料	出席講座/ 簡報會
執行董事		
郝建民先生	是	是
肖 肖先生	是	—
陳 誼先生	是	—
羅 亮先生	是	—
聶潤榮先生	是	是
非執行董事		
鄭學選先生	是	—
獨立非執行董事		
林廣兆先生	是	是
范徐麗泰博士	是	是
李民斌先生	是	是

企業管治報告(續)

C(d) 職責與分工

董事局負責領導本集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保本集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責履行守則條文D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責(包括制定公司的企業管治政策)，以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

自郝先生於二零零七年六月獲委任為行政總裁開始，本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現本集團的目標，其職責包括：負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序；主持和協調董事局的工作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事作出有效的貢獻；鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事局的決定能公正反映董事會的共識；提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是執行董事)對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理本集團的業務與運作、執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。郝先生於二零一三年八月六日獲委任為本公司董事局主席後，負責董事局主席及行政總裁兩項職責。

非執行董事的職能包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

年內，非執行董事已履行其上述之職責，而董事局亦已於年內履行了上述包括企業管治在內之職責。除了檢討本公司遵守守則條文之情況並做出相關披露外，董事局更新了董事及有關僱員進行證券交易的標準守則，並採納了董事局成員多元化政策及內幕消息披露政策。此外，董事局亦對本公司的經營提供了策略方面的指引，及對各業務進行了審查與監督。

企業管治報告(續)

C(e) 董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

(D) 風險管理及內部監控

董事局以保障股東之投資及本集團之資產為目標，並確認其有以下責任：(1)評估及釐定公司為達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度；(2)確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統；(3)監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察；以及(4)促使管理層向董事局提供有關系統是否有效的確認。

年內，董事局對本集團的內部監控系統(包括財務監控、運作監控和合規監控，以及風險管理功能)作出了定期的檢討。

內部監控系統乃提供合理保證沒有重大錯誤陳述或損失，管理營運制度失當風險以及確保能達致本集團之目標。

內部審計部進行定期審核，並向董事局及審核委員會匯報主要的內部監控。部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

年內，為符合守則條文，董事局持續定期檢討本公司內部監控系統(包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠)。本公司已著手於提升和加強內部監控的有效性，著重於本公司營運，商業及政策風險的管理，並運用功能性和組織性機制來進行相關的分析並作出評估。

(E) 董事局及董事局轄下委員會會議

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席會議。通告及議程草稿均於正式通告發出前七天發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。為確保各董事對會議議題有充份資料，會議文件均於召開會議前三天送交各董事。

所有董事均與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

企業管治報告(續)

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交與會董事提意見，最終定稿則作為紀錄存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要在第一次考慮該交易的會議中申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席及放棄投票。若董事局判定該利益屬重大利益，董事局會確保有足夠的獨立董事(即在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的董事)參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。此外，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。

(F) 董事局轄下委員會

作為良好企業管治的一部份，本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會由全體獨立非執行董事組成，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實上市公司良好的企業管治水平尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址 <http://www.coli.com.hk>，並會不時作出更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

F(a) 審核委員會

審核委員會之組成如下：

李民斌先生*(委員會主席)

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料，監察財務報表，財務報告及賬目的完整性，研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

企業管治報告(續)

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

林廣兆先生*(委員會主席)
范徐麗泰博士*
李民斌先生*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

F(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士*(委員會主席)
林廣兆先生*
李民斌先生*

* 獨立非執行董事

提名委員會主要負責，就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會亦負責檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事局已採納了董事局成員多元化政策(於二零一三年八月六日生效)，該政策規定甄選人選時須以一系列多元化範疇作為考慮基準，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期，而最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作出決定。提名委員會將於適當時檢討該政策，以確保該政策行之有效，並於有需要時，向董事局提出修訂該政策之建議。董事局在多元化層面的組成載於本報告C(a)一節內。

提名委員會已於年內履行了上述之職責。董事委任、選舉及罷免之程序(內含遴選及推薦準則)，及董事局成員多元化政策已登載於公司網站供股東知悉。

企業管治報告(續)

(G) 2015年董事局會議、委員會會議及股東會出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間會議次數				股東	
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	周年大會	股東大會
執行董事						
郝建民先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
肖 肖先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
陳 誼先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
羅 亮先生	7/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
聶潤榮先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
郭 勇先生(於二零一五年 十月二十七日辭職)	2/8	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
闕洪波先生(於二零一五年 十月二十七日辭職)	5/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
鄭學選先生	7/9	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
獨立非執行董事						
林廣兆先生	9/9	5/5	2/3	2/3	1/1	1/1
黃英豪博士(於二零一五年 八月三日辭職)	4/4	3/3	2/2	1/1	0/1	1/1
范徐麗泰博士	9/9	5/5	3/3	3/3	1/1	0/1
李民斌先生	9/9	5/5	3/3	3/3	1/1	1/1

(H) 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂標準(「證券守則」)。各董事確認於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治報告(續)

(I) 核數師酬金

審核委員會負責監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性，審核委員會所有成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於上屆股東周年大會批准，聘為本年度之外聘核數師(「外聘核數師」)。年內之核數師酬金載於財務報告表附註12內。其分析如下：

(a) 支付予外聘核數師	
(i) 核數費	港幣 9,900,000 元
(ii) 其他服務費用(包括為發行擔保票據、會計諮詢、持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告)	港幣 1,608,000 元
(iii) 由中海物業集團有限公司(「中海物業」)承擔與實物分派中海物業股份相關之服務費	港幣 7,700,000 元
(b) 支付予其他核數師有關監察審計部工作評估諮詢服務之報告及有關發行票據之報告	港幣 2,247,000 元

(J) 高級管理人員

於二零一五年十二月三十一日之高級管理人員名單及其持本公司股權請見下文：

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [#]
董大平先生	34,353	0.000%
林曉峰先生	1,271,825	0.013%
張一先生	1,095	0.000%
齊大鵬先生	—	0.000%
郭勇先生	200,000	0.002%
關洪波先生	696,800	0.007%
歐陽國欣先生	—	0.000%
盛燁女士	—	0.000%
徐新女士	—	0.000%
陳烈先生	—	0.000%
徐文冬先生	—	0.000%
莊勇先生	—	0.000%
劉顯勇先生	—	0.000%
郭光輝先生	—	0.000%
韓春麟先生	—	0.000%
合計	2,204,073	0.022%

[#] 百分率乃按本公司於2015年12月31日已發行之股份數目(即9,860,581,381股普通股股份)而計算。

上述高級管理人員之履歷載於本年報第77頁及第78頁。

企業管治報告(續)

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一五年十二月三十一日之主要股東載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

K(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通，而股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。

因此，本公司在安排股東大會時盡力符合聯交所發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少20個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同會議通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>和本公司網站<http://www.coli.com.hk>登載會議通知及代表委任表格，並各自附上上市規則要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事及外聘核數師皆會出席股東周年大會並回答股東於該會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，投票表決方式之詳細程序及有關問題皆會於投票前講解及回答，而有關表決結果會於會後儘快在聯交所網站和本公司網站發佈。

本公司透過股東大會、刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東大會上向董事作出查詢，亦可按下文K(c)(b)一節作出查詢。

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東大會的程序

股東可根據香港法例第622章香港公司條例第566條，按下文要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的股東向公司送交印本形式或電子形式的要求；
- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；

企業管治報告(續)

- (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
 - (4) 須經提出該要求的人認證。
- (b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一部載有本公司註冊辦事處的地址及投資者關係的電郵地址、傳真號碼及電話號碼，方便股東隨時向本公司董事局表達其關注的事項或提出查詢。來信或電郵請註明公司秘書收。

- (c) 要求在股東大會提出建議的程序

- (i) 股東建議候選人在股東周年大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據香港法例第622章香港公司條例第580條(如為股東周年大會，則為第615條)，受限於下文，要求公司向有權收取股東大會(或股東周年大會，如適用)通知的該公司股東，傳閱陳述書(或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知，如適用)：

- (1) 該陳述書字數不可多於1000字，且與以下有關：

- (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
- (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。

- (2) 每名股東只可要求公司傳閱：

- (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
- (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。

- (3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：

- (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
- (b) 最少50名股東。

企業管治報告(續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
 - (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
 - (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。
- (4) 該要求：
- (a) 可採用印本形式或電子形式送交有關公司；
 - (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知，如為股東周年大會)；
 - (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
 - (d) 須於下述期限前送抵該公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少7日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的6個星期之前；或(如在上述時間之後送抵該公司的話)不遲於該大會的通知發出之時。

K(d) 組織章程細則

年內，本公司的組織章程細則並無變動。一份最近期的版本已載於聯交所網站和本公司網站。

(L) 公司秘書

張寶強先生自1992年(即本公司在香港上市當年)起任本公司的公司秘書，為本公司法律顧問孖士打律師行的全職合伙人。張律師已向公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

本公司內部有關公司秘書事宜的主要聯絡人為本公司助理公司秘書蔣月華女士。

(M) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「股東資料及財務日程表」部份。

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務及分部表現分析

本公司之主要業務為投資控股及為其附屬公司提供財務、資金及管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報告表附註48、19及20內。

本年度本集團表現之分部分析載於財務報告表附註8內。

業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績分別載於第142頁之綜合收益表及第143頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣20仙已於二零一五年九月二十五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣41仙(二零一四年：每股港幣35仙)給予於二零一六年五月十二日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣20仙(二零一四年：每股港幣20仙)，再加上透過實物分派中海物業集團有限公司之股份作為特別中期股息每股港幣31仙，全年共派股息港幣92仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一六年五月三十一日派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備(包括但不限於可供分派予股東之儲備)變動載於第147頁之綜合權益變動表及財務報告表附註47內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第239頁及第240頁內。

主要物業

本集團於二零一五年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資載於第52頁、第53頁、第58頁、第59頁及第61頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣7,445,280,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報告表附註16及17內。

已發行股份

年內，本公司的發行股份詳情載於財務報表附註33內。

董事局報告書(續)

發行的債權證

年內，本公司並無發行債權證，本公司附屬公司發行的債權證詳情載於財務報表附註35內。該等債權證由本公司之非香港附屬公司發行。

股票掛鈎協議

於回顧年內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借貸及資本性支出之利息

銀行借貸及應付擔保票據之分析分別載於財務報告表附註34及35內。

本年度本集團撥作物業發展及在建投資物業成本之資本性利息約達港幣5,185,164,000元，包括資本化匯兌差額港幣1,160,000,000元的影響。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

郝建民先生	(主席兼行政總裁)
肖肖先生	(副主席)
陳誼先生	(已於2016年1月19日離任)
羅亮先生	
聶潤榮先生	
郭勇先生	(已於2015年10月27日離任)
關洪波先生	(已於2015年10月27日離任)

非執行董事

鄭學選先生

獨立非執行董事

林廣兆先生	
黃英豪博士	(已於2015年8月3日離任)
范徐麗泰博士	
李民斌先生	

根據本公司組織章程細則第105(1)條規定，肖肖先生、羅亮先生及李民斌先生將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》[《上市規則》]第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司並未收到任何於年內及截至本報告書刊行日期止離任之董事的書面通知，指明其辭職的理由，是與本公司事務有關的。每一位離任董事，皆已向本公司確認，彼與董事局並無不同意見，亦並無有關其辭任之事宜須獲本公司股東垂注。

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書刊發日期止之本公司附屬公司董事名單，已登載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>之「企業管治」項內。

董事及高級管理人員酬金

有關董事酬金及高級管理人員酬金之資料載於財務報告表附註13及附註45(b)內。聶潤榮先生的定額薪金因二零一六年二月一日起增加每月薪金，而變更至每年港幣3,204,000元。其他董事之每年薪金概無變更。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第72頁至78頁的「董事及行政架構」一節內。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(《證券及期貨條例》)第352條規定存置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份
		百分比 (附註1)
郝建民先生	3,353,172	0.0340%
李民斌先生	5,460,000	0.0554%

董事局報告書(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 百分比 (附註3、4及5)
一 中國建築股份有限公司		
鄭學選先生	360,000	0.001%
陳 誼先生	320,000	0.001%
一 中海物業集團有限公司		
郝建民先生	1,117,724	0.034%
李民斌先生	1,820,000	0.055%
一 中國海外宏洋集團有限公司		
羅 亮先生	70,000	0.003%

附註：

1. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即9,860,581,381股股份)作出調整。
2. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即4,056,314,622股股份)作出調整。
3. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止中國建築股份有限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整。
4. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止中海物業集團有限公司已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。

此外，肖肖先生及羅亮先生分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)2,838,525及3,531,469股份，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註2)的0.070%及0.087%。董事所持中國建築國際集團股份全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一五年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

董事局報告書(續)

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據《上市規則》現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，郝建民、肖肖、陳誼(已於2016年1月19日離任)、鄭學選、羅亮、郭勇(已於2015年10月27日離任)及闕洪波(已於2015年10月27日離任)諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及/或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司/聯營公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零一五年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)		身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	509,136,928	-	-	5.16%	-	- 實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)(附註2)	5,523,986,255	280,124,096 (附註4)	-	56.02%	2.84%	- 實益擁有人
	509,136,928	175,690,923 (附註5)	-	5.16%	1.78%	- 受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」) (附註3)	6,033,123,183	280,124,096 (附註4)	-	61.18%	2.84%	- 受控制公司之權益
		175,690,923 (附註5)			1.78%	
中國建築工程總公司 (「中建總」)(附註3)	6,033,123,183	280,124,096 (附註4)	-	61.18%	2.84%	- 受控制公司之權益
		175,690,923 (附註5)			1.78%	
JP Morgan Chase & Co.	139,684,314	15,871,725	301,299,173	5.99%	0.16%	3.05% 實益擁有人
	150,189,269	-	-			投資經理托管人
	301,299,173	-	-			一法團/核准借出代理人

董事局報告書(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一五年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即9,860,581,381股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 由中國海外集團的另一附屬公司發行新的可交換合共280,124,096股本公司股份的債券已於2016年1月5日完成。
5. 舊有可交換共174,690,923股本公司股份的債券已分別於2016年1月5日及2016年1月14日全部回購。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額低於30%；而本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

關連交易、持續關連交易、關連人士交易及董事在重要交易、安排或合約中之重大權益

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第117頁至139頁內。

除財務報告表附註45披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立任何與本集團業務有關之重大交易、安排或合約，導致本公司的任何董事或其關連實體直接或間接獲得重大利益。

薪酬政策、釐定董事薪酬之準則及退休金計劃

在符合法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、福利項目相結合的薪酬福利體系。結合年度行業薪酬水平調研、公司經營業績情況，適時對相關薪酬福利科目進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣97,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

董事局報告書(續)

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約(僱傭合約除外)。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣14,986,000元。

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第96至108頁企業管治報告內。

業務回顧

本集團業務回顧(見附註)載於本年報以下部份：

- (i) 本集團財務概要；
- (ii) 董事局主席報告書；
- (iii) 管理層討論及分析；
- (iv) 企業社會集責任；及
- (v) 財務報告表附註6。

附註：

業務回顧含公司條例附表5所要求之以下資料：

- (a) 對公司業務的中肯審視；
- (b) 對公司面對的主要風險及不明朗因素的描述；
- (c) 公司業務相當可能有的未來發展的揭示；
- (d) 運用財務關鍵表現指標進行的分析；
- (e) 對以下事宜的探討：
 - (i) 公司的環境政策及表現；及
 - (ii) 公司遵守對該公司有重大影響的有關法律及規例的情況；及
- (f) 公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對該公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士。

董事局報告書(續)

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零一二年開始擔任本公司之核數師。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報告表附註46內。

承董事局命

郝建民

主席兼行政總裁

香港，二零一六年三月十八日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義
「董事局」	指	董事局
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「中國海外發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」或「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其附屬公司
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築國際之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)
「董事」	指	本公司董事
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

回顧年內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准：

- (1) 中國建築國際集團總承建協議(日期為二零一二年五月十八日)；
 總租賃協議(日期為二零一二年五月十八日)；
 總保安服務協議(日期為二零一二年五月十八日)；及
 總暖氣管接駁服務協議(日期為二零一二年五月十八日)

本公司與中國建築國際於二零一二年五月十八日訂立以下協議以代替已於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日屆滿之持續關連交易舊協議：

- (a) 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「中國建築國際集團總承建協議」)；
- (b) 就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業訂立的協議(「總租賃協議」)；
- (c) 就聘請具備相關牌照的中國海外發展集團成員公司向中國建築國際集團於香港的地盤提供保安服務訂立的協議(「總保安服務協議」)；及
- (d) 就為由中國海外發展集團開發位於濟陽市的房地產項目(「項目」)提供暖氣管接駁服務訂立的協議(「總暖氣管接駁服務協議」)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
中國建築國際集團 總承建協議 (見下文(5)新總 中國建築國際集團 承建協議)	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 400,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 400,000,000 元
總租賃協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 9,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 9,000,000 元
總保安服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 25,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 25,000,000 元
總暖氣管接駁 服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元

董事認為，於成功中標後，繼續聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓中國海外發展集團取得更多元化的承建商基礎來參與中國海外發展集團的建築工程。根據中國建築國際集團總承建協議，倘中國建築國際集團在以上附表顯示的上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港和澳門的建築承建商，為期三年。

董事相信，繼續能夠租賃物業予中國建築國際集團可為中國海外發展集團帶來穩定收益。根據總租賃協議，中國建築國際集團成員公司可向本集團成員公司租賃物業，惟受限於以上附表顯示的上限，為期三年。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事相信，於成功中標後，繼續提供保安服務予中國建築國際集團在香港的地盤，可讓中國海外發展集團為其保安服務取得更多元化的客戶基礎。根據總保安服務協議，倘具備可在香港提供保安服務相關牌照的本集團成員公司，在以上附表顯示的上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務，為期三年。

中國海外發展集團於瀋陽擁有多項房地產項目，而部分該等項目的地點位於瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司)能夠提供暖氣管接駁服務的覆蓋範圍內。根據總暖氣管接駁服務協議，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電)將為項目提供暖氣管接駁服務，於三年內在以上附表顯示的上限的規限內可不時訂立進一步履行協議，其中載列與項目暖氣管接駁服務有關的詳細條款。進一步履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商。根據總暖氣管接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

中國海外集團於有關協議當天擁有本公司已發行股本約53.2%權益以及中國建築國際已發行股本約61.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總租賃協議及總暖氣管接駁服務協議各自項下擬進行的交易構成本公司以及中國建築國際的持續關連交易。

由於分別根據中國建築國際集團總承建協議(即建築工程上限)、總保安服務協議(即保安服務上限)及總暖氣管接駁服務協議(即接駁服務上限)每年/每一期間各自可授出的最高合約總額，按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得低於5%，因此，中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議及總暖氣管接駁服務協議項下各自擬進行的交易僅須遵守年度審核、申報及公告的規定，及獲豁免獨立股東批准的規定。

此外，由於根據總租賃協議(即租賃上限)每年/每一期間中國建築國際集團應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得低於0.1%，因此總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。公告內有關總租賃協議的披露乃本公司自願作出。

董事概無於中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總暖氣管接駁服務協議或總租賃協議各自項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須就分別批准中國建築國際集團總承建協議、總保安服務協議、總暖氣管接駁服務協議或總租賃協議各自項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

年內，根據總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣6,700,000元(二零一四年：港幣14,800,000元)，該總額未逾港幣9,000,000元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

年內，根據總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣2,200,000元(二零一四年：港幣3,200,000元)，該總額未逾港幣25,000,000元上限。

年內，根據總暖氣管接駁服務協議批授予中國建築國際的合約總額為港幣32,800,000元(二零一四年：港幣34,000,000元)，該總額未逾港幣100,000,000元上限。

為修訂中國建築國際集團總承建協議項下持續關連交易的上限及重續其項下的交易，該協議的訂約方已於二零一四年十月三十一日訂立新總協議(自二零一五年一月一日起生效)，詳情請見下文第(5)段落。

(2) 總中建股份集團承建協議(日期為二零一三年四月十五日)

本公司與中建股份於二零一三年四月十五日訂立以下協議以代替已於二零一三年六月三十日屆滿之持續關連交易舊協議：

- 一 就中國海外發展集團聘請中建股份集團為中國海外發展集團於中國內地的建築承建商訂立的承建協議(「**總中建股份集團承建協議**」)：

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
總中建股份集團 承建協議	本公司與 中建股份	二零一三年 四月十五日	由二零一三年七月一日至 二零一三年十二月三十一日	人民幣2,500,000,000元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日	人民幣2,500,000,000元

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。總中建股份集團承建協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務，惟須受上限的規限。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團根據總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

有關總中建股份集團承建協議、其上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一三年五月六日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一三年五月三十日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。

年內，根據總中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的合約總額為人民幣2,455,800,000元(於二零一四年：人民幣2,196,800,000元)，該總額未逾人民幣5,000,000,000元上限。

(3) 總設計諮詢服務協議(日期為二零一三年八月十九日)

於二零一三年八月十九日，中國建築國際與本公司訂立總設計諮詢服務協議，據此，倘成功中標，中國建築國際集團可委聘香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(「華藝」)(一家根據中華人民共和國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司)為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程設計諮詢服務供應商，由二零一三年九月一日起至二零一六年八月三十一日止為期三年，並受下表所示最高合約總額所規限。

預期中國建築國際集團根據總設計諮詢服務協議授出予華藝的最高合約總額如下：

期間	中國建築國際集團可授出予華藝的最高合約總額不可超逾
於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間	人民幣 85,000,000 元
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。

董事相信，(於中標後)繼續為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程提供設計諮詢服務使華藝可為其設計諮詢服務獲得更多元化的客戶群。

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中訂立，而總設計諮詢服務協議(連同最高合約總額)乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且持續關連交易的條款(連同最高合約總額)屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

中建總為中國建築國際及本公司的最終控股股東。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而本集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，總設計諮詢服務協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

根據總設計諮詢服務協議，於各相關年度／期間中國建築國際集團授予或將授予華藝的設計諮詢服務的合約的最高合約總額，就本公司按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，故持續關連交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

年內，根據總設計諮詢服務協議而批授予華藝的合約總額為人民幣零元(於二零一四年：人民幣零元)，該總額未逾人民幣130,000,000元上限。

(4) 委託管理協議(日期為二零一四年一月二十八日)

於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議。根據該委託管理協議，中建股份同意委託本公司就其業務運營及行政向中建股份於中國成立的24家附屬公司(主要從事房地產開發及物業管理業務並負責運營所有有意注入本公司的房地產業務)(「託管公司」)提供管理服務(包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發託管公司的房地產項目)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。釐定應付的委託管理協議的管理費(「委託管理費」)的年期已協定從二零一四年一月一日開始。

預期本集團向託管公司提供管理服務的最高收費如下：

期間	本公司向託管公司提供管理服務的 最高收費(即年度上限)
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元
於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間	港幣100,000,000元

委託管理費乃經本公司與中建股份參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 委託管理費總金額應包括固定年度管理費及使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用；
- (2) 各託管公司的固定年度管理費應為港幣1百萬元，即就由本公司高級管理層提供重點專業指導及監督以提升相關託管公司的業務運營及行政的效益而應付的費用；及
- (3) 使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用應按使用有關品牌或知識產權的各託管公司年度營業額的1%計算。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

每年的委託管理費應由各託管公司於翌年三月底前應付予本公司或其指定全資附屬公司。如發生任何逾期付款，則付款方亦須有責任支付一筆相等於應付委託管理費0.05%的每日拖欠費。

自簽訂委託管理協議日期起，中建股份同意(i)促使各託管公司在委託管理協議生效期間內只會主要從事經營及維持其現有業務；(ii)其本身原則上不再新增直接營運的一般性房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院等運營的房地產發展業務除外；及(iii)在促進中建股份集團內部合作以及本集團將會有優先權的大原則下，制定內部專項管理辦法，以避免產生其他中國房地產業務競爭。

如任何託管公司已注入或出售予本集團或倘由任何託管公司進行的項目的逾90%可銷售面積已交付予買方，則向有關特定託管公司提供管理服務須予以終止。委託管理協議須於(其中包括)終止向所有託管公司提供管理服務時終止。

本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團，在中國內地擁有強大的附屬公司網絡。

如早前發出日期為2013年8月5日之公告(「**早前公告**」)所披露，中建股份擬(i)將中建股份房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司運營的房地產發展業務(即委託公司現時運營的業務)注入本公司；或(ii)如果該等業務相關的土地及房地產發展項目未能透過出售注入本公司，則委託本公司管理該等業務。

考慮到就有意注資計劃取得中國政府各相關部門的批文及對相關業務進行詳盡盡職審查這些事宜的複雜性，要最終落實早前公告內提及的注資預計會需要較原先擬定更長的時間。本公司與中建股份同意在此階段訂立委託管理協議，這項臨時安排將有利雙方落實中建股份有意向本公司注資。此外，由於中建股份同意根據上文所披露的方式解決中建股份集團與本集團之間有關任何中國房地產業務的內部競爭，這樣的安排亦對本集團長遠可持續發展有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託管理協議於本集團的一般及日常業務過程中經訂約各方經公平磋商後訂立，而委託管理協議(連同最高收費)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

中建股份為本公司的控股股東。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，委託管理協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

根據委託管理協議，於各年度中向託管公司提供管理服務的最高收費，就本公司按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得均超過0.1%但低於5%，故委託管理協議及其下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

年內，本公司根據委託管理協議向託管公司提供管理服務的收費總額為港幣8,300,000元(於二零一四年：港幣100,000,000元)，該總額未逾港幣100,000,000元上限。

(5) 新總中國建築國際集團承建協議(日期為二零一四年十月三十一日)

為修訂日期為二零一二年五月十八日的中國建築國際集團總承建協議項下持續關連交易的上限，及重續其項下的交易，本公司於二零一四年十月三十一日與中國建築國際訂立以下協議，訂立方同意於二零一五年一月一日新總中國建築國際集團承建協議生效後，終止前中國建築國際集團總承建協議：

- 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「新總中國建築國際集團承建協議」)；

上述新簽協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限(即上限) 不可超逾
新總中國建築國際集團承建協議	本公司與中國建築國際	二零一四年十月三十一日	由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣 3,000,000,000 元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣 3,000,000,000 元
			由二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣 3,000,000,000 元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。

董事認為，於成功中標後，聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓本集團取得更多元化的承建商基礎來參與本集團的建築工程。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新中國建築國際集團承建協議擬進行的交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，以及新中國建築國際集團承建協議(連同上限)已由訂約方按正常商業條款經公平磋商後訂立，根據新中國建築國際集團承建協議(連同上限)擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

中國海外集團擁有本公司已發行股本約53.18%權益以及中國建築國際已發行股本約57%權益。因此，本集團的成員公司為中國建築國際集團的關連人士，而中國建築國際集團的成員公司為本集團的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，本集團成員公司(作為一方)與中國建築國際集團成員公司(作為另一方)訂立的新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易構成中國建築國際以及本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

由於根據新中國建築國際集團承建協議每年可授出的最高合約總額(即上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得高於0.1%但低於5%，因此，新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、申報及公告的規定但獲豁免獨立股東批准的規定。董事概無於新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易擁有重大權益，亦毋須就批准新中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

年內，根據新總中國建築國際集團承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣2,891,700,000元，該總額未逾港幣3,000,000,000元上限。

(6) 買賣協議(日期為二零一五年三月二十四日) 股份認購協議(日期為二零一五年三月二十四日)

本公司與中國海外集團於二零一五年三月二十四日就有關(i)自中建股份集團收購物業組合(「收購事項」);及(ii)向中國海外集團發行新股(「股份認購」)(收購事項及股份認購合稱「交易事項」)訂立了一份買賣協議及一份股份認購協議。該兩份協議的主要條款及條件(包括先決條件)已於本公司日期為二零一五年三月二十四日之公告內披露，下文為節錄供參考：

買賣協議(日期為二零一五年三月二十四日)

訂約方

- (a) Alpha Progress Global Limited (作為買方)；
- (b) 頌景有限公司(作為賣方)；
- (c) 本公司(作為買方擔保人)；及
- (d) 中國海外集團(作為賣方擔保人)。

標的事項

買方已同意收購，而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本，惟須符合買賣協議的條款及條件(包括先決條件)。

目標公司

天宇投資有限公司(「目標公司」)為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，間接持有託管公司(如本報告第(4)段所定義)及其他物業項目權益。目標集團(指目標公司、其附屬公司、聯營公司及合營公司)持有位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於英國倫敦的3個物業項目組合(詳情請見本公司於二零一五年三月二十四日刊發之公告)。

代價

代價為人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)，須由買方於收購完成時以本公司內部資源償付。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

代價基準

代價乃由買賣協議訂約方於考慮(其中包括)目標公司所持物業組合的質素及規模以及目標公司股東應佔重估資產淨值後經公平磋商釐定。

其它

於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款(指目標集團於收購完成時欠付中建股份集團的未償還貸款)。

為支持本公司的房地產開發業務，中建股份以本公司為受益人作出中建股份不競爭承諾，據此，中建股份向本公司承諾，於收購完成後及只要中國海外集團持有本公司已發行股份50%以上，其原則上將不會(惟透過收購完成時的經擴大集團除外)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新的直接經營一般房地產開發業務，惟由其屬下各工程局及設計院營運的房地產開發業務除外。在促進中建股份集團內的合作以及本公司將獲優先選擇的原則下，中建股份亦承諾制定特定內部管理政策以避免與本公司在中國內地、香港、澳門及倫敦房地產業務的競爭。

股份認購協議(日期為二零一五年三月二十四日)

訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；及
- (b) 中國海外集團(作為認購人)。

標的事項

中國海外集團已同意按每股認購股份25.38港元的認購價認購，而本公司已同意發行合共1,686,605,875股本公司新股(「認購股份」)，惟須符合股份認購協議的條款及條件(包括先決條件)。

認購價

認購價為每股認購股份25.38港元，而總認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)。

認購價乃由本公司與中國海外經參考(其中包括)股份近期交易價後公平磋商釐定。

認購代價將由中國海外於認購完成時以現金支付予本公司。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

交易事項的理由及裨益

交易事項可提供的裨益為將中建股份集團的直接經營房地產業務綜合併入本集團，加上中建股份不競爭承諾，從而使本公司成為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台。

交易事項將鞏固本集團作為中國內地領先物業開發商的地位，補充本集團全國範圍內的土地儲備，向本集團增添大量可供銷售資源及穩定租金收入，強化本公司的資本架構。憑藉本集團在品牌及管理方面的競爭優勢並結合中建股份提供的專門及全力支持，交易事項將為股東創造價值。

交易事項於上市規則項下的涵義

於有關協議日期，本公司直接控股股東中國海外集團(連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司)持有本公司已發行股本的53.18%，並為本公司的關連人士。賣方為中國海外集團的全資附屬公司，因而為本公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自應構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，(i)收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的一項須予披露交易及上市規則第14A章項下的一項關連交易；及(ii)股份認購構成上市規則第14A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

股東批准

載有(其中包括)(i)交易事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關交易事項的意見；(iii)獨立董事委員會就交易事項的推薦建議；(iv)目標集團物業的物業估值報告；及(v)召開股東大會的通告及代表委任表格，日期為二零一五年四月十七日的通函，已按上市規則要求寄發予股東。

該協議及交易亦已於二零一五年五月五日的股東大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東大會以投票方式進行表決，而中國海外集團有限公司(即本公司的直接控股股東)及其聯繫人(包括其全資附屬公司銀樂發展有限公司)亦已於股東大會放棄表決權。

完成收購事項

買賣協議所載全部先決條件均已獲達成，而收購事項已於二零一五年五月七日完成。於收購完成後，目標公司不再為賣方的直接附屬公司，而成為本公司的間接全資附屬公司。

完成股份認購

收購完成連同股份認購協議所載其他先決條件均已獲達成，而股份認購已於二零一五年五月十八日完成。於認購完成後，中國海外連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司合共持有6,033,123,183股股份(佔當時本公司經認購股份擴大的已發行股本總額約61.18%)之權益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(7) 合營協議(二零一五年九月十八日)

於二零一五年九月十八日，中海地產集團有限公司(一間於中國內地成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司)(「中海地產」)及深圳海龍建築製品有限公司(一間於中國內地成立的有限公司，為中國建築國際的全資附屬公司)(「深圳海龍」)訂立注資及管理合營公司(見下文定義)的增資協議(「合營協議」)，據此，深圳海龍同意注資人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)(「增資額」)以增加深圳市毅駿房地產開發有限公司(一間於中國內地成立的有限公司，於公告日期為本公司的全資附屬公司)(「合營公司」)的註冊資本(「增資」)。於增資後，合營公司的註冊資本將由人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)增至人民幣12.5百萬元(相當於約15.2百萬港元)，而合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。合營協議亦載有有關管理合營公司的事宜。

增資額乃經參考合營公司的現有淨資產後釐定。

有關合營公司及該土地的資料

合營公司為一間於中國內地成立的有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)，於簽署合營協議當日由本公司全資擁有。合營公司主要從事物業發展及擁有一幅土地(「該土地」)，詳見下文。

該土地位於中國深圳市羅湖區桂園街道，土地面積約為47,000平方米及建築面積約為256,000平方米(其中約144,000平方米應被劃撥作回遷房的建設)。該土地計劃作住宅用途，且於該土地之上擬建設住宅物業以及幼兒園等配套設施。根據目前的建設計劃，在該土地上建設及開發住宅物業的估計投資總額約為人民幣2,100.0百萬元(相當於約2,561.0百萬港元)。已就收購該土地支付代價人民幣888.0百萬元(相當於約1,082.9百萬港元)。

由於合營公司於二零一五年新註冊成立，故並無過去兩個財政年度的財務資料。合營公司於二零一五年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)。

資金

深圳海龍已支付人民幣177.6百萬元(相當於約216.6百萬港元)(按該土地應付的代價乘以深圳海龍將持有合營公司的20%股權予以釐定)作為共同投資該土地的誠意金(「誠意金」)。於增資完成後，誠意金須轉撥至合營公司應付深圳海龍的股東貸款。

合營公司的任何額外資金需求須首先透過外部融資予以滿足。倘合營公司無法為其營運籌集足夠資金，合營公司可發出書面通知，要求中海地產及深圳海龍按照其各自於合營公司的股權比例向合營公司墊付股東貸款。

合營公司於有多餘利潤時須儘快償還股東貸款並向其股東分派收益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

深圳海龍可能承接業務

訂約方獲悉合營公司可能會邀請深圳海龍參與合營公司就該土地的建築工程投標。倘深圳海龍獲授予建築合約，該合約須按一般商業條款以及遵守新總中國建築國際集團承建協議的條款(詳見上文第(5)段)及上市規則的規定而訂立。

對本公司的財務影響

於增資完成後，合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。合營公司將作為本公司的附屬公司及中國建築國際的聯營公司入賬。合營公司的溢利／虧損將由中海地產及深圳海龍按照其各自於合營公司的股權比例分攤。

訂立合營協議及據其擬進行的交易(「合營交易」)引致本公司視作出售於合營公司的20%股權。由於上述視作出售的代價(即增資額)須由深圳海龍支付予合營公司作為其對合營公司註冊資本的注資，中國海外發展集團並無就該出售獲得任何收益。由於深圳海龍就於合營公司的20%股權應付的代價乃按成本釐定，故本公司並無因視作出售而產生任何收益或虧損。

進行合營交易之理由及好處

中海地產主要在中國內地從事物業發展及投資控股。

深圳海龍主要從事研發、設計及生產住宅產業化所用的內外牆板、樓梯、陽台、廚房及衛生間設施等預製件，並於過去二十年一直為香港及中國內地的多個建設項目供應建築產品。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資、地產代理及管理以及財務運作業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建設、土木工程、基建設施投資及項目諮詢業務。

中國海外發展集團在中國擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備生產預製件的能力，此能力對於開發該土地有補充的作用。董事認為，合營協議的合作將為中國海外發展集團帶來協同效應，進而有益於該土地的開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上市規則的涵義

中國海外集團於公告日期憑藉於本公司的已發行股本中擁有約61.2%權益及於中國建築國際的已發行股本中擁有約57.6%權益，為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即本公司的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，合營交易構成本公司及中國建築國際各自的關連交易。由於本公司就合營交易計算之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於並無董事於合營交易中擁有重大權益，概無董事須就批准合營交易的董事局決議案放棄投票。

(8) 物業管理服務總協議(日期為二零一五年十月九日) 工程服務總協議(日期為二零一五年十月九日)

於中海物業集團有限公司(前稱China Overseas Management Services (International) Limited中國海外管理服務(國際)有限公司，一家於二零零六年六月二十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於二零一五年十月二十三日在聯交所主板上市(股份代號：02669)(「中海物業」))獲分拆並在聯交所獨立上市後，中海物業成為中國海外集團(同時為本公司及中海物業的主要股東)的一家附屬公司。因此，本集團與中海物業及其不時的附屬公司(「中海物業集團」)為各自的關連人士。因而，根據上市規則第十四A章，與中海物業集團有關提供物業管理服務及工程服務的現有交易合共已成為本公司的不獲豁免持續關連交易。

董事預期：

- (a) 本集團將繼續委聘中海物業集團向本集團於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務；及
- (b) 本集團將繼續委聘中海物業於中國內地的指定工程服務經營附屬公司為其分包商向本集團在中國內地的住宅社區及商業物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程、設備及機械的維修及保養與升級工程。

因此，本公司及中海物業於二零一五年十月九日訂立以下協議：

- (a) 就本集團聘請中海物業集團於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務訂立框架協議(「物業管理服務總協議」)。
- (b) 就中海物業於中國內地的指定的工程服務經營附屬公司向本集團在中國內地的住宅社區及商業物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程、設備及機械的維修及保養與升級工程訂立框架協議(「工程服務總協議」)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	年度／期間	年度上限不可超越
物業管理服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年 十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣 264,400,000 元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣 405,000,000 元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣 462,500,000 元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣 210,000,000 元
工程服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年 十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣 25,500,000 元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣 29,800,000 元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣 31,600,000 元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣 14,000,000 元

上表所述之物業管理服務總協議的年度上限(「物業管理服務上限」)指本集團於各年度／期間根據物業管理服務總協議就物業管理服務向中海物業集團已付／應付的最高總金額。

物業管理服務總協議項下各物業管理服務上限由(其中包括)以下部分組成：

- (i) 示範單位的物業管理服務；
- (ii) 交付查驗服務；
- (iii) 住宅及商業物業的物業管理服務；
- (iv) 交付前服務；及
- (v) 顧問服務。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上表所述之工程服務總協議的年度上限(「**工程服務上限**」)指本集團於各年度/期間根據工程服務總協議就工程服務向中海物業集團已付/應付的最高總金額；

物業管理服務上限及工程服務上限統稱「**上限**」。

物業管理服務總協議 一定價

根據物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於授予屬獨立第三方的本集團其他服務提供商。

本集團授出標書的定價基準

中海物業集團於獲選定及委任為本集團的服務供應商前須經招標流程。中海物業集團向本集團投標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性招標程序作出，有關程序同時適用於來自關連人士及獨立第三方的投標，以確保本集團向中海物業集團授出的標書內的價格及條款不優於授出予獨立第三方者。

中國內地的招標流程

下文載列有關中國內地整體物業管理服務委聘前期的適用中國內地的法律、法規及地方政策規定的招標流程的主要步驟及規定。

1. 編製招標邀請文件：物業開發商負責根據通常的招標邀請模板及物業開發項目的特殊要求編製標書規範及要求。
2. 向相關地方機關對招標邀請進行備案：為作出一項招標邀請(「**招標邀請**」)，所有相關文件須事先遞交予中國內地政府主管房地產的管理部門(「**相關地方機關**」)並進行備案。
3. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須通過在報刊或媒體上發出公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於三名經選定物業管理服務提供商。
4. 資格預審：於遞交正式投標文件前，投標人須提供資格預審文件以供審查。
5. 編製標書：投標人依照招標邀請訂明的時間表經考慮招標邀請載列的規範及要求以及對物業進行的實地盡職調查來編製投標文件。
6. 遞交標書：於準備好遞交投標文件時，投標文件須載有有關建議價格、物業管理建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

7. 評標：評標流程及評標委員會的組成必須遵守中國內地的法律及法規的相關規定。評標委員會應由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員須為從相關地方機關建立的名冊中隨機抽取的物業管理專家。
8. 授出：評標委員會應根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。物業開發商將確認中標人並著手安排必要通知。
9. 合約簽署及備案：授出的物業管理合約預期於授出30天內簽署，並於相關地方機關備案後生效。

香港及澳門的招標流程

下文載列香港及澳門整體物業管理服務委聘的招標流程的主要步驟及規定。

1. 制訂經審批物業管理服務提供商名冊：本集團將制定出自身的經審批物業服務供應商名冊(「**經審批名冊**」)。物業管理服務提供商須接受資質評估及審查，包括但不限於該公司的規模、資金實力、技術能力及於香港及澳門所提供物業管理服務的往績記錄。合適的服務提供商將在通過審查程序後被載入經審批名冊。
2. 編製投標文件：本集團負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製標書規範及要求。
3. 招標邀請：僅名列經審批名冊的物業管理服務提供商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名物業管理服務提供商。
4. 遞交標書：含有投標金額、提議及物業管理規劃的投標文件及投標邀請所述的其他公司資料應以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交。
5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直線經理監督。定標由決策機構在會議上決定，充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

工程服務總協議 — 定價

根據工程服務總協議，有關工程服務的合約的價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於向屬獨立第三方的本集團其他服務供應商所授出者。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

本集團授出標書的定價基準

中海物業集團於獲選擇及委任為本集團的服務供應商前須通過招標程序。中海物業集團向本集團投標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性招標程序作出，有關程序同時適用於來自關連人士及獨立第三方的投標，以確保本集團向中海物業集團授出的標書內的價格及條款不優於向獨立第三方所授出者。

整體上工程服務委聘的招標程序的主要步驟及要求載列如下。

1. 投標單位的選擇

- (i) 本集團已制定出自身的經審批工程服務提供商名冊，本集團將邀請彼等遞交標書。之前與本集團合作過的工程服務提供商須在本集團各項工程竣工後接受適用性評估，並視評估結果決定是否保留在名冊上。之前未與本集團合作過的工程服務提供商亦可能載入該名冊，惟須視乎本集團進行的資質評估及審查結果而定。
- (ii) 投標單位的數量：一項工程中獲邀的投標單位數目不應少於三個。
- (iii) 挑選獲邀進行投標的工程服務提供商：評估一名工程服務提供商是否合適通常參考其資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工程品質及業務管理能力。視乎合約的估計價值而定，地區公司或區域公司的負責人及直線經理為挑選獲邀參與投標的工程服務提供商，應進行審查程序。

2. 投標及定標

- (i) 投標：投標報價採取密封方式，統一接收、登記。
- (ii) 開標：開標時須有地區公司財務部或本集團成員公司人力資源部的高級職員監督。負責監督的高級職員將執行由參與開標的所有人員簽字確認的招標文件。
- (iii) 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下以合理最低價中標。定標須採取會議集體決策方式，充分考慮投標方案內容、工程服務提供商的能力及信用違約的風險。最終根據定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

以上所涉及的投標流程及步驟或會被精簡，取決於工程規模及預期合約金額的大小。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

訂立物業管理服務總協議及工程服務總協議的理由

本集團主要從事物業開發及投資業務以及其他經營活動。

中海物業集團是一家中國內地領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。

物業管理服務總協議令本集團可選擇委聘中海物業集團(須成功中標)作為服務供應商，向本集團位於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務，惟須受物業管理服務上限規限。

工程服務總協議令本集團可選擇委聘中海物業於中國內地的指定工程服務經營附屬公司(須成功中標)作為本集團的分包商，向本集團位於中國內地的住宅社區及商業物業提供工程服務，惟須受工程服務上限規限。

董事(包括本公司獨立非執行董事)認為，物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且物業管理服務總協議及工程服務總協議(連同上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，協議項下擬進行的持續關連交易的條款(連同上限)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

由於本公司就各年度/期間根據物業管理服務總協議已付/應付中海物業集團的最高總金額(即物業管理服務上限)及各年度/期間根據工程服務總協議已付/應付中海物業集團的最高總金額(即工程服務上限)合併計算的適用百分比率(定義見上市規則第14A.06條)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的持續關連交易須遵守年度審核、申報及公告的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。概無董事於物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

股東應注意，上限乃董事根據現時可得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必繼續聘請中海物業集團從事物業管理服務及/或工程服務至各自的上限水平，甚至根本不會聘請其提供有關服務，因其聘任受投標程序所限，而有關投標開放予其他獨立第三方服務供應商。

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，根據物業管理服務總協議進行的交易總額為港幣227,300,000元，未逾港幣264,400,000元之上限。

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，根據工程服務總協議進行的交易總額為港幣22,800,000元，未逾港幣25,500,000元之上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(9) 合營協議(二零一五年十二月二日)

於二零一五年十二月二日，中海地產集團有限公司(一間於中國內地成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司)(「中海地產」)及深圳海龍建築製品有限公司(一間於中國內地成立的有限公司，為中國建築國際的全資附屬公司)(「深圳海龍」)就成立及管理一間有限責任合營項目公司(「項目公司」)訂立一個項目合作協議(「合營協議」)，根據合營協議，訂約方同意按50:50的比例成立項目公司，以在位於深圳的一塊土地(詳見「該土地的資料」部分)(「該土地」)上進行城市更新項目。

成立後，項目公司將入賬列為本公司及中國建築國際的合營企業。項目公司的利潤／虧損將由中海地產及深圳海龍按各自於項目公司的股權比例分攤。

項目公司的註冊資本將為人民幣10,000,000元(相當於約12,195,122港元)，將由中海地產及深圳海龍各繳付人民幣5,000,000元(相當於約6,097,561港元)。註冊資本將由中海地產及深圳海龍於項目公司開戶後兩週內以現金繳入項目公司。中海地產及深圳海龍各自將作出的付款將分別以中國海外發展集團及中國建築國際集團的內部資源撥付。

該土地上的城市更新項目總投資額(包括項目公司的註冊資本及土地代價(定義見「該土地的資料」部分))為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,829,268,293港元)。土地代價由訂約方經公平磋商後參考於該土地上的城市更新項目的建議資本需求而釐定。總投資額將由中海地產及深圳海龍按各自於項目公司的股權比例(即按50:50基準)繳付。

項目公司在註冊資本以外的任何額外資金需求方面的融資安排，將由中海地產牽頭安排及由深圳海龍全力支持。

該土地的資料

項目公司成立後，深圳海龍應促使以人民幣150,000,000元(相當於約182,926,829港元)(即深圳海龍將收取的轉讓該土地業權的補償金額)(「土地代價」)將該土地投入項目公司。土地代價乃由訂約方公平磋商，並參考中國內地獨立估值師於二零一五年九月三十日就該土地(包括其上樓宇)作出的估值金額(即約為人民幣150,000,000元(相當於約182,926,829港元))釐定。

該土地位於中國深圳羅湖區筍崗—清水河片區，地盤面積約28,000平方米。於公告日期，該土地由深圳海龍全資擁有。根據現有資料，中國建築國際集團出售該土地的預期收益約為人民幣61,000,000元(相當於約74,390,244港元)，即土地代價與該土地賬面值之間的差額。

訂立合營協議及據其擬進行的交易(「合營交易」)的理由及裨益

中海地產主要在中國內地從事物業發展及投資控股。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

深圳海龍主要從事研發、設計及生產住宅產業化所用的內外牆板、樓梯、陽台、廚房及衛生間設施等預製件，並於過去二十年一直為香港及中國內地的多個建設項目供應建築產品。

項目公司將主要從事在該土地上進行城市更新項目。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資和其他業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建設施投資及項目顧問諮詢業務。

中國海外發展集團在中國擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備生產預製件的能力，該能力有助於開發該土地。董事認為，根據合營協議開展的合作將為中國海外發展集團帶來協同效應，進而有益於該土地的開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即本公司的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，合營交易構成本公司及中國建築國際各自的關連交易。由於本公司就合營交易計算的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於董事均無於合營交易中擁有重大利益，故並無董事須就批准合營交易的董事局決議案放棄投票。

遵從《上市規則》第14A.55及14A.56有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已按上市規則第14A.55條省覽上述所進行之持續關連交易，並確認上述所進行之持續關連交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

為符合上市規則第 14A.56 條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則 3000 號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明 740 號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就本節所披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論如下：

- a. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易並未由本公司董事局批准；
- b. 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- c. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信有關交易未有按照相關協議的條款而訂立；及
- d. 就每一持續關連交易而言，並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司所訂定之年度上限。

本公司已遵從《上市規則》第 14A.57 條於年度報告付印前 10 個營業日向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報告表附註第 45 項內。其中 (a) 之「同系附屬公司」一節之交易亦構成《上市規則》第 14A 章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第142至238頁中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見，並按照香港《公司條例》第405條僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映貴公司及其子公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十八日

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
收入	7	148,074,399	138,505,187
營業稅		(7,943,748)	(7,547,712)
淨收入	7	140,130,651	130,957,475
直接經營成本，扣除上述營業稅		(97,819,070)	(91,647,755)
淨其他收入及收益	9	42,311,581	39,309,720
投資物業之公允價值增加	16	363,789	1,914,897
出售附屬公司收益	39	7,445,280	5,636,770
分銷費用		–	735,916
行政費用		(2,182,176)	(1,933,388)
		(2,030,929)	(2,056,914)
經營溢利		45,907,545	43,607,001
實物分派之淨收益	38	2,512,965	–
應佔溢利			
聯營公司		349,848	700,770
合營公司		626,791	560,627
財務費用	10	(574,025)	(544,767)
除稅前溢利		48,823,124	44,323,631
所得稅費用	11	(14,772,254)	(16,572,698)
本年度溢利	12	34,050,870	27,750,933
分配於：			
本公司股東		33,312,083	27,200,018
非控制股東權益		738,787	550,915
		34,050,870	27,750,933
每股盈利		港幣	港幣
基本	14	3.61	3.33
攤薄		3.61	3.33

載於第150至238頁之附註為此綜合財務報告表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	34,050,870	27,750,933
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	(6,384,440)	(249,039)
換算合營公司之匯兌差額	(612,811)	(52,298)
	(6,997,251)	(301,337)
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	(681,491)	(21,369)
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	3,360	1,966
	(678,131)	(19,403)
本年度其他全面收益	(7,675,382)	(320,740)
本年度全面收益總額	26,375,488	27,430,193
全面收益總額分配於：		
本公司股東	25,908,695	26,885,543
非控制股東權益	466,793	544,650
	26,375,488	27,430,193

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	16	64,057,066	54,920,548
收購投資物業之按金		166,555	–
物業、廠房及設備	17	1,222,990	1,377,552
預付土地租金支出	18	127,302	147,564
聯營公司權益	19	5,589,294	6,176,612
合營公司權益	20	9,420,805	10,775,156
投資聯合地產項目公司	21	24,233	20,873
可供出售投資	21	31,392	47,584
應收合營公司款	22	1,971,029	1,895,513
已抵押銀行存款	23	–	67,249
商譽	37	64,525	109,021
遞延稅項資產	36	3,011,132	2,967,929
		85,686,323	78,505,601
流動資產			
存貨	24	60,304	80,957
庫存物業	25	203,182,608	230,483,699
土地發展費用	26	3,158,493	1,428,682
預付土地租金支出	18	4,022	8,112
貿易及其他應收款	27	11,203,163	8,449,656
按金及預付款		6,759,833	6,289,407
將用於物業發展之土地按金		4,492,733	15,124,018
應收同級附屬公司款	28	220,423	233,215
應收聯營公司款	28	467,295	237,951
應收合營公司款	28	4,453,866	5,053,590
應收非控制股東款	28	893,645	982,761
預付稅金		3,282,152	2,480,014
現金及現金等額項目	29	102,445,644	59,847,580
		340,624,181	330,699,642
待售資產	39	926,165	957,903
		341,550,346	331,657,545
流動負債			
貿易及其他應付款	30	34,643,922	42,817,746
預售按金		47,494,710	55,950,373
租務及其他按金		1,863,896	1,748,764
應付控股公司欠款	31	–	40,576,725
應付同級附屬公司欠款	31	618,156	372,923
應付聯營公司欠款	31	1,053,344	1,243,002
應付合營公司欠款	31	1,322,733	1,686,876
應付非控制股東欠款	32	960,454	1,029,030
稅項債務		18,466,252	21,116,314
一年內到期之銀行借貸	34	7,269,470	22,541,806
		113,692,937	189,083,559
流動資產淨值		227,857,409	142,573,986
總資產減流動負債		313,543,732	221,079,587

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
資本及儲備			
股本	33	62,434,116	19,634,031
儲備		129,123,409	114,036,452
本公司股東應佔權益		191,557,525	133,670,483
非控制股東權益		5,055,420	4,886,320
權益總額		196,612,945	138,556,803
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	34	41,986,405	26,638,546
應付票據	35	66,200,380	48,177,442
應付非控制股東欠款	32	1,238,436	1,321,743
遞延稅項負債	36	7,505,566	6,385,053
		116,930,787	82,522,784
		313,543,732	221,079,587

載於第 142 至 238 頁之財務報告表已於二零一六年三月十八日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

郝建民
董事

肖肖
董事

載於第 150 至 238 頁之附註為此綜合財務報告表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												非控股 權益	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元		
二零一四年一月一日，原列	817,262	18,796,190	18,798	500	22,950	18,863	10,495,239	-	2,060,638	77,740,143	109,970,583	1,079,813	111,050,396	
收購被收購集團(附註3)	-	-	-	-	-	-	167,024	1,447,788	273,572	1,358,821	3,247,205	1,560,970	4,808,175	
二零一四年一月一日，重列	817,262	18,796,190	18,798	500	22,950	18,863	10,662,263	1,447,788	2,334,210	79,098,964	113,217,788	2,640,783	115,858,571	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,200,018	27,200,018	550,915	27,750,933	
換算公司及其附屬公司之														
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(242,774)	-	-	-	(242,774)	(6,265)	(249,039)	
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(52,298)	-	-	-	(52,298)	-	(52,298)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(21,369)	-	-	-	(21,369)	-	(21,369)	
投資聯合地產項目公司之														
公允價值變動	-	-	-	-	-	1,966	-	-	-	-	1,966	-	1,966	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	1,966	(316,441)	-	-	27,200,018	26,885,543	544,650	27,430,193	
於二零一四年三月三日調撥	18,814,988	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
已付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)	-	(2,370,453)	
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,925,453	1,925,453	
於行使期權所發行之股份	1,781	-	-	(262)	-	-	-	-	-	-	1,519	-	1,519	
已逾期之期權	-	-	-	(238)	-	-	-	-	-	238	-	-	-	
已付二零一四年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,634,795)	(1,634,795)	-	(1,634,795)	
被收購集團已付公司最終股東														
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,767,929)	(1,767,929)	-	(1,767,929)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,908)	(211,908)	
收購被收購集團	-	-	-	-	-	-	-	(661,190)	-	-	(661,190)	-	(661,190)	
於清算附屬公司時釋出的匯兌														
儲備	-	-	-	-	-	-	(619)	-	-	619	-	-	-	
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,658)	(12,658)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	1,030,170	(1,030,170)	-	-	-	
於二零一四年十二月三十一日， 重列	19,634,031	-	-	-	22,950	20,829	10,345,203	786,598	3,364,380	99,496,492	133,670,483	4,886,320	138,556,803	

綜合權益變動表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	中國法定儲備 港幣千元 (註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
二零一五年一月一日，原列	19,634,031	22,950	20,829	10,179,223	-	2,874,435	100,602,115	133,333,583	3,474,112	136,807,695
收購被收購集團(附註3)	-	-	-	165,980	786,598	489,945	(1,105,623)	336,900	1,412,208	1,749,108
二零一五年一月一日，重列	19,634,031	22,950	20,829	10,345,203	786,598	3,364,380	99,496,492	133,670,483	4,886,320	138,556,803
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	33,312,083	33,312,083	738,787	34,050,870
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(6,112,446)	-	-	-	(6,112,446)	(271,994)	(6,384,440)
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	(612,811)	-	-	-	(612,811)	-	(612,811)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(681,491)	-	-	-	(681,491)	-	(681,491)
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	-	-	3,360	-	-	-	-	3,360	-	3,360
本年度全面收益總額	-	-	3,360	(7,406,748)	-	-	33,312,083	25,908,695	466,793	26,375,488
已付二零一四年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(3,451,203)	(3,451,203)	-	(3,451,203)
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,997	2,997
發行股份(附註33)	42,800,085	-	-	-	-	-	-	42,800,085	-	42,800,085
收購被收購集團	-	-	-	-	(2,308,770)	-	-	(2,308,770)	-	(2,308,770)
已付二零一五年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(1,972,116)	(1,972,116)	-	(1,972,116)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,099)	(213,099)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,591)	(87,591)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	860,128	(860,128)	-	-	-
實物分派	-	-	-	-	-	-	(3,089,649)	(3,089,649)	-	(3,089,649)
於二零一五年十二月三十一日	62,434,116	22,950	24,189	2,938,455	(1,522,172)	4,224,508	123,435,479	191,557,525	5,055,420	196,612,945

註：本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	48,823,124	44,323,631
調整：		
應佔聯營公司溢利	(349,848)	(700,770)
應佔合營公司溢利	(626,791)	(560,627)
財務費用	574,025	544,767
折舊及攤銷	87,902	125,717
利息收入	(985,901)	(685,584)
實物分派之淨收益	(2,512,965)	-
投資物業之公允價值增加	(7,445,280)	(5,636,770)
出售投資物業收益	(91,559)	-
出售附屬公司收益	-	(735,916)
商譽減值損失	44,496	-
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(2,636)	263
可供出售投資減值損失	13,619	-
外幣匯率變動的影響	1,160,554	20,361
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	38,688,740	36,695,072
存貨減少/(增加)	15,677	(52,077)
庫存物業減少/(增加)	32,582,190	(4,654,621)
土地發展費用(增加)/減少	(1,877,589)	1,966,539
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(4,061,092)	(4,224,382)
將用於物業發展之土地按金增加	(1,147,606)	(11,520,380)
受規管之銀行結存(增加)/減少	(391,137)	363,785
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金減少	(9,094,412)	(10,557,527)
來自經營業務之現金	54,714,771	8,016,409
已付所得稅	(16,370,796)	(12,264,189)
來自/(用於)經營業務的現金淨額	38,343,975	(4,247,780)
投資業務		
利息收入	985,901	685,584
已收合營公司之股息	613,590	623,815
已抵押銀行存款減少	63,612	695
購買物業、廠房及設備	(112,966)	(107,480)
投資物業增加	(2,306,526)	(6,150,184)
收購投資物業之按金	(166,555)	-
應收同級附屬公司款增加	-	(150,117)
來自/(給予)聯營公司墊款增加	17,366	(37,890)
收購附屬公司	(33,626)	(800,893)
給予合營公司墊款增加	(1,362,608)	-
來自合營公司墊款減少	1,511,029	878,743
來自/(給予)非控制股東墊款增加	35,970	(457,076)
給予合營公司之注資	(5,995)	(148,186)
來自合營公司之資本分配	760,733	-
已收聯營公司之股息	8,667	250,452
出售物業、廠房及設備所得款淨額	93,601	14,832
出售投資物業所得款淨額	680,190	-
出售附屬公司所得款淨額	-	929,388
來自/(用於)投資業務的現金淨額	782,383	(4,468,317)

綜合現金流量表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
融資業務			
已付利息		(4,210,005)	(3,847,710)
已付其他財務費用		(157,182)	(122,642)
已付本公司股東股息		(5,423,319)	(4,005,248)
實物分派之現金分派淨額	38	(1,339,723)	–
已付非控制股東股息		(213,099)	(211,908)
由被收購集團付股息予最終控股公司		–	(1,767,929)
新取得之銀行貸款		26,021,657	12,383,794
償還銀行貸款		(24,959,192)	(5,471,580)
發行股份		42,800,085	–
發行票據		17,989,781	15,458,447
於行使期權所發行之股份		–	1,519
收購被收購集團		(2,308,770)	(661,190)
(償還)／取得控股公司墊款		(40,576,725)	4,258,745
非控制股東給予之注資		2,997	–
非控制股東權益之資本贖回		(87,591)	(12,658)
(償還)／取得聯營公司墊款		(122,441)	857,619
取得合營公司墊款		267,876	301,041
償還合營公司墊款		(540,797)	(461,688)
償還非控制股東墊款		(24,760)	(756,646)
來自融資業務的現金淨額		7,118,792	15,941,966
現金及現金等額項目增加淨額		46,245,150	7,225,869
於一月一日之現金及現金等額項目		58,280,945	51,177,848
外幣匯率轉變之影響		(3,953,504)	(122,772)
於十二月三十一日之現金及現金等額項目		100,572,591	58,280,945
現金及現金等額項目分析			
銀行結餘及現金		102,445,644	59,847,580
減：受規管銀行結餘	29	(1,873,053)	(1,566,635)
		100,572,591	58,280,945

載於第150至238頁之附註為此綜合財務報告表的組成部分。

財務報告表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、佛山、成都、南京、蘇州及中國其他地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。本公司董事認為港幣對本集團財務報表用戶是適合的呈列貨幣，因此財務資料以港幣呈列。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資、地產管理、以及財務運作業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則以及修訂及詮釋（其後統稱為「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）	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
年度改進項目	2010–2012年週期的年度改進
年度改進項目	2011–2013年週期的年度改進

於本年應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

此外，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」之規定於本財政年度期間生效。因此，綜合財務報表中若干資料之呈列及披露有所變動。

該等綜合財務報表遵守香港公司條例（第622章）之適用規定，惟第381條除外。第381條規定本公司需將其所有附屬公司（定義見第622章附表一）納入本公司之年度綜合財務報表中。由於第381條適用於並非由本集團根據香港財務報告準則第10號控制之附屬公司，因此，第381條並無與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之規定相一致。基於此原因，根據第380(6)條之規定，本公司已偏離第381條，並無將有關公司作為附屬公司處理，但仍根據附註3會計政策列賬。集團的相關不包括之附屬公司已披露於附註20。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷的方式的澄清 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告的權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 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(2011)(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營權益的入賬 ¹
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
年度改進項目	2012-2014年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期將予以釐定

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。

3. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除投資物業、待售資產及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價而定。

應用共同控制合併之影響

收購被收購集團

於二零一五年五月七日，Alpha Progress Global Limited (「Alpha Progress」，本公司的全資附屬公司)已完成向頌景有限公司，即中國海外集團(本公司的直接控股公司)的全資附屬公司，收購天宇投資有限公司及其附屬公司(「被收購集團」)的全部已發行股本(「資產收購」)。資產收購代價為人民幣1,824,000,000元(相當於約港幣2,308,770,000元)乃經參考被收購集團於二零一五年一月三十一日未經審核合併重估資產淨值釐定。此外，於資產收購完成後，Alpha Progress將承擔被收購集團欠付中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司的中間控股公司)及其附屬公司的股東貸款額約人民幣31,992,900,000元(相當於約港幣40,497,300,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制合併之影響(續)

收購被收購集團(續)

被收購集團從事物業開發及投資，亦擁有一間聯營公司，金茂投資(長沙)有限公司的20%股權，三間合營公司，分別為成都錦城中建地產開發有限公司的41%股權，成都錦府中建房地產開發有限公司的50%股權及上海海創房地產開發有限公司(「上海海創」)的50%股權。這些聯營及合營公司主要於國內從事物業發展業務。由於上海海創的餘下50%股權於資產收購前已經由本公司持有，上海海創於資產收購完成後成為本公司的附屬公司。

由於本公司與被收購集團同屬於中建股份控制，轉讓被收購集團的權益屬共同控制合併。因此本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表連同去年比較數字根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編製，猶如彼等於被收購集團首度被本集團及中建股份控制之日被合併。

下列為以共同控制合併處理之資產收購對綜合財務狀況表影響之調節。

截至二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
總資產減負債	136,807,695	1,749,108	138,556,803
股本	19,634,031	—	19,634,031
匯兌儲備	10,179,223	165,980	10,345,203
合併儲備	—	786,598	786,598
其他儲備	43,779	—	43,779
中國法定儲備	2,874,435	489,945	3,364,380
保留溢利／(累計虧損)	100,602,115	(1,105,623)	99,496,492
本公司股東應佔權益	133,333,583	336,900	133,670,483
非控制股東權益	3,474,112	1,412,208	4,886,320
權益總額	136,807,695	1,749,108	138,556,803

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制合併之影響(續)

收購被收購集團(續)

截至二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
投資於被收購集團	2,308,770	(2,308,770)	–
其他資產減負債	189,017,473	7,595,472	196,612,945
總資產減負債	191,326,243	5,286,702	196,612,945
股本	62,434,116	–	62,434,116
匯兌儲備	3,186,734	(248,279)	2,938,455
合併儲備	–	(1,522,172)	(1,522,172)
其他儲備	47,139	–	47,139
中國法定儲備	3,538,956	685,552	4,224,508
保留溢利	118,802,440	4,633,039	123,435,479
本公司股東應佔權益	188,009,385	3,548,140	191,557,525
非控制股東權益	3,316,858	1,738,562	5,055,420
權益總額	191,326,243	5,286,702	196,612,945

年內本集團沒有其他由於共同控制合併而對淨資產及任何實體的淨利潤或虧損作出的重大調整，以實現會計政策一致。

(b) 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及控制之實體(其附屬公司)之財務報告表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務報告表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

在其中附屬公司之非控制股東權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控制股東權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使此做法會導致非控制股東權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

業務合併 — 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 共同控制合併(續)

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，在合併會計法下確認為發生當期的費用。

業務合併 — 收購法

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；及
- 持作出售的資產（或出售組別）根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控制股東權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控制股東權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控制股東權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量（如適用）。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併—收購法(續)

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量（即本集團獲得控制權當日）其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括投資直接應佔成本。

附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

聯營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制這些政策。

對聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘本集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司之權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

合營公司權益

合營公司是一項共同安排，於安排擁有共同控制權的各方，對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共享安排的控制權，只有在必須獲得共享控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並就本集團於收購後分佔合營公司的損益及其他全面收益作出調整。當本集團所佔合營公司虧損等於或超出本集團應佔該合營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該合營公司之權益淨額之長期權益)時，本集團終止分佔額外虧損。惟倘本集團須向合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本高於本集團在收購日已確認應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值高於收購成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於合營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值虧損」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

出售合營公司引致本集團失去對合營公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資(不包括聯營公司)按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售合營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收益中確認關於合營公司的金額，如合營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收益中確認該合營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去在該合營公司之共同控制權時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與其合營公司交易，與該合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的合營公司之權益。

如有需要，合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層負責資源分配及評估經營分部表現，已被視為作出策略性決定之執行董事。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入收益表。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合及本公司財務狀況表列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

待售資產

當資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能，則分類為持作待售的資產。該等資產按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列賬。分類為持作待售的遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資除外)及投資物業，會繼續按照附註3另外所載之政策計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款，及可供出售金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項(包括於貿易及其他應收款、附屬公司款、同級附屬公司款、聯營公司款、合營公司款、非控制股東款、已抵押銀行存款及現金及現金等額項目)採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，而且不是被劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收款項、或持至到期日投資。於報告期末，可供出售金融資產(包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資)乃分別按公允價值及成本計算。投資聯合地產項目公司之公允價值之變動產生的收益和損失會直接計入權益中的投資重估儲備，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往計入投資重估儲備的累計收益或損失會被重分類至損益。所有可供出售投資之減值於損益中確認(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

金融資產之賬面值乃根據直接扣減於損益表中的減值虧損而減少。

倘可供出售金融資產被視為減值，之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於減值出現期間重新分類到損益。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於其後期間於損益回撥。於減值虧損後錄得之任何公允價值增加乃直接於其他綜合全面收益確認及計入投資重估儲備。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

由本集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付控股公司、聯營公司、合營公司、非控制股東權益、附屬公司及同級附屬公司欠款、銀行借貸及應付票據)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據合約的金額，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計攤銷根據收入之會計政策於損益表中確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

庫存物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

現金及現金等額項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行即期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資及銀行透支。

貿易應付款

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如付款日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，貿易應付款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

借貸

借貸最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年度確認為支出。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

借款成本(續)

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控制股東權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

外幣(續)

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約的年期以直線確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

收入之確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣後之公允價值計量。

物業發展

日常物業發展之收入於以下所有條件符合時確認：

- (1) 物業所有權之重大風險及回報已轉至買家；
- (2) 概無涉及對物業與擁有權有關程度之持續管理或保留對物業之有效控制；
- (3) 收入金額能可靠地計量；
- (4) 與交易有關之經濟利益將可能流入本集團；及
- (5) 就交易產生或將產生的成本能可靠地計量。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入綜合收益表內。

建造合同收入

建造合同的成果如能可靠估算，則參照報告期末合同業務完成階段而確認收入和成本，具體按至今已完成工程合同成本與估計合同成本總額的比例計量。

房地產管理服務及規劃設計顧問服務

房地產管理服務及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益將可能流入本集團金額及能夠可靠地計量金額，金融資產利息收入確認收入。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年內折現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

對於非現金資產以股息分配給本公司股東，本集團以已分派資產的公允價值計量應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異確認損益。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策(在附註3中列出)時，本公司董事要對資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

於將來的的主要假設及財務狀況表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

投資物業按公允價值約港幣64,057,000,000元在二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬(二零一四年重列：港幣54,921,000,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 合營公司及聯營公司權益及應收合營公司款及聯營公司款之減值

管理層已就本集團承接國內物業發展項目的合營公司及聯營公司權益及應收合營公司款及聯營公司款評估可收回程度，該等項目於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別約為港幣9,421,000,000元(二零一四年重列：港幣10,775,000,000元)、港幣5,589,000,000元(二零一四年重列：港幣6,177,000,000元)、港幣6,425,000,000元(二零一四年重列：港幣6,949,000,000元)及港幣467,000,000元(二零一四年：港幣238,000,000元)。

評估是根據合營公司及聯營公司相關物業的可變現淨值，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

(c) 庫存物業減值

根據二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，庫存物業的總賬面值約港幣203,183,000,000元(二零一四年重列：港幣230,484,000,000元)。庫存物業約港幣16,705,000,000元(二零一四年重列：港幣19,721,000,000元)以可變現淨值入賬。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從事房地產開發業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(e) 實物分派

中海物業集團有限公司(「中海物業」)之實物分派之會計處理，尤其計算其任何收益或虧損時需要釐定於分派生效日之已分派資產公允價值。中海物業於分拆日之公允價值按照中海物業股份於首個交易日之首筆市場交易價釐定。

(f) 收入之確認

管理層已判斷與物業銷售交易相關的經濟利益是否將會流入本集團。經濟利益流入本集團的可能性視乎買家的付款可能性及承擔能力，按(其中包括)預付款額(使買家於物業持有違約時會承受損失風險的足夠份額，從而促使買家履行對本集團的責任)、同類物業的現行市值評估。

管理層亦已就物業所有權的大部分風險及回報轉讓予買家的時間作出判斷。而物業所有權的大部分風險及回報於相關物業竣工及物業可交付予買家時，即轉讓予買家。

對於與物業銷售交易相關的經濟利益是否有可能流入作出判斷，以及將物業所有權的風險及回報轉讓，會影響本集團的本年度溢利以及持作待售已竣工物業的賬面值。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本來確保本集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與前一年比沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註34及35中分別披露之銀行借貸及應付票據之債務，現金及現金等額項目及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、其他儲備及保留溢利。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減現金及現金等額目。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及本公司股東應佔儲備。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理(續)

年底淨負債比率如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
銀行借貸	49,255,875	49,180,352
應付票據	66,200,380	48,177,442
總債項	115,456,255	97,357,794
減：銀行結餘及現金，包括已抵押銀行存款	(102,445,644)	(59,914,829)
淨債項	13,010,611	37,442,965
本公司股東應佔權益	191,557,525	133,670,483
淨負債比率	6.8%	28.0%

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
金融資產		
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括現金及現金等額項目)	121,655,065	76,767,515
可供出售金融資產(包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資)	55,625	68,457
金融負債		
按照攤銷成本列賬之負債	155,293,300	186,405,839

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、銀行借款、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收／付聯屬公司款及銀行結餘。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款、應付非控制股東欠款及應收合營公司款分別約港幣44,666,000,000元(二零一四年重列：約港幣44,345,000,000元)、約港幣576,000,000元(二零一四年重列：約港幣537,000,000元)及約港幣764,000,000元(二零一四年：約港幣764,000,000元)。由一至五年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行貸款、應收合營公司款、應付票據、應付控股公司、應付聯營公司款及應付非控制股東欠款分別約港幣4,589,000,000元(二零一四年：約港幣4,835,000,000元)、無(二零一四年：約港幣456,000,000元)、約港幣66,200,000,000元(二零一四年：約港幣48,177,000,000元)、無(二零一四年重列：約港幣4,508,000,000元)約港幣791,000,000元(二零一四年重列：約港幣964,000,000元)及約港幣508,000,000元(二零一四年：約港幣661,000,000元)相關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降100(二零一四年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即港幣389,274,000元(二零一四年重列：港幣382,850,000元)後，將減少／增加港幣55,514,000元(二零一四年重列：港幣58,332,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行貸款、應付非控制股東欠款及應收合營公司款的現金流量利率風險。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借貸以及以美元計值及歐元計值的票據加起來佔有息負債的76.9%，由於人民幣貶值壓力持續，本集團會致力於對債務幣種結構的改善，主要透過加快加大人民幣債務的佔比。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
資產		
港幣	14,218,716	1,341,737
美元	4,327,791	8,624,803
英鎊	1,472,798	—
負債		
港幣	32,189,939	29,237,538
美元	48,210,600	49,125,836
歐元	8,397,454	—

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元、港幣、歐元及英鎊之貨幣風險。下表詳列本集團就本集團實體之功能貨幣分別兌美元、港幣、歐元及英鎊匯率上升及下降5%(二零一四年：5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一四年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零一四年：5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收合營公司款、銀行結餘、銀行借貸及應付票據的貨幣列值與本集團實體的功能貨幣不同。部分以美元列值的應付票據面對港幣之外幣風險，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為該部分美元應付票據面對之外幣風險並不重大。

本集團對於本集團實體之功能貨幣對美元、港幣、歐元及英鎊匯率下降5%(二零一四年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的增加即港幣16,000,000元(二零一四年重列：港幣580,000,000元)後，將減少港幣2,394,522,000元(二零一四年重列：港幣1,946,539,000元)。

本集團對於本集團實體之功能貨幣對美元、港幣、歐元及英鎊匯率上升5%(二零一四年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的減少即港幣1,013,000,000元(二零一四年重列：港幣無)後，將增加港幣1,397,522,000元(二零一四年重列：港幣2,526,539,000元)。

這主要來自本集團報告期末之應收合營公司款、銀行結餘、銀行借貸及應付票據之風險。

由於年末的風險不能反映年內的風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註43披露之本集團提供財務擔保所產生的或然負債。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金、應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。本集團會密切監視同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東包括淨資產支持之財務狀況，另外，本集團會審閱各項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已減輕。貿易應收款包括數量大且分散於多個地理位置的顧客。

對於未竣工的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而產生的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款及應付票據作為流動資金之主要來源。於二零一五年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

下表根據由年結日至本集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團及財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上但 少於兩年 港幣千元	兩年以上但 少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一五年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	32,044,407	1,850,589	687,562	61,364	34,643,922	34,643,922
應付同級附屬公司欠款	618,156	-	-	-	618,156	618,156
應付聯營公司欠款	1,056,114	-	-	-	1,056,114	1,053,344
應付合營公司欠款	1,322,733	-	-	-	1,322,733	1,322,733
應付非控制股東欠款	1,001,060	1,279,043	-	-	2,280,103	2,198,890
銀行借貸	8,586,868	10,618,158	33,301,760	-	52,506,786	49,255,875
應付票據	2,950,332	8,511,639	42,300,492	38,596,409	92,358,872	66,200,380
財務擔保合約	24,469,862	744,604	303,957	-	25,518,423	-
	72,049,532	23,004,033	76,593,771	38,657,773	210,305,109	155,293,300

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上但 少於兩年 港幣千元	兩年以上但 少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一四年十二月三十一日，						
重列						
貿易及其他應付款	40,454,747	1,797,940	506,472	58,587	42,817,746	42,817,746
應付控股公司欠款	40,576,725	—	—	—	40,576,725	40,576,725
應付同級附屬公司欠款	372,923	—	—	—	372,923	372,923
應付聯營公司欠款	1,246,375	—	—	—	1,246,375	1,243,002
應付合營公司欠款	1,686,876	—	—	—	1,686,876	1,686,876
應付非控制股東欠款	1,080,760	1,364,670	—	—	2,445,430	2,350,773
銀行借貸	23,795,219	10,198,715	17,624,896	—	51,618,830	49,180,352
應付票據	2,026,985	2,472,197	22,727,071	50,946,799	78,173,052	48,177,442
財務擔保合約	21,388,491	500,697	316,897	—	22,206,085	—
	132,629,101	16,334,219	41,175,336	51,005,386	241,144,042	186,405,839

上述財務擔保合約金額為如在對方要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 投資聯合地產項目公司的公允價值是參考該等公司持有物業之公允價值估計；
- 財務擔保合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註35披露之應付票據，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在綜合財務狀況表中確認的公允價值計量

下表提供按公允價值初始確認後計量之金融工具分析，按照可觀察公允價值之程度分為一至三層。

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)。
- 第二層公允價值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。
- 第三層公允價值計量乃源自估值方法，包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	投資聯合地產 項目公司 港幣千元
於二零一四年一月一日	18,907
於其他全面收益確認之收益	1,966
於二零一四年十二月三十一日	20,873
於其他全面收益確認之收益	3,360
於二零一五年十二月三十一日	24,233

以上金融工具之公允價值以不可觀察輸入數據(第三層)計量。本年之估值方法沒有變動。

內部估值師為財務報告作出的估值經本集團審議。估值師直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

用於估值的主要不可觀察假設包括相關市場公開的可比較售價。用於估計公允價值的可比較售價介乎每平方呎港幣4,200元至港幣6,000元(二零一四年：每平方呎港幣4,200元至港幣5,000元)。可比較售價越高，公允價值則越高。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收入

收入乃物業發展收入、物業租金收入、房地產管理服務收入及其他收入之總和，本年度本集團之收入分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
物業發展收入	143,694,552	134,022,459
物業租金收入	1,915,336	1,643,244
房地產管理服務收入	1,777,972	2,107,987
其他收入(註)	686,539	731,497
收入	148,074,399	138,505,187
營業稅	(7,943,748)	(7,547,712)
淨收入	140,130,651	130,957,475

註： 其他收入主要來自提供建築及規劃設計顧問服務。

8. 業務分部資料

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營、報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括本集團應佔聯營及合營公司溢利)之分部資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
— 外部顧客	143,694,552	1,915,336	2,464,511	148,074,399
營業稅	(7,742,600)	(88,823)	(112,325)	(7,943,748)
淨收入	135,951,952	1,826,513	2,352,186	140,130,651
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	38,201,332	8,968,444	168,541	47,338,317

截至二零一四年十二月三十一日止年度，重列

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
— 外部顧客	134,022,459	1,643,244	2,839,484	138,505,187
營業稅	(7,342,931)	(80,359)	(124,422)	(7,547,712)
淨收入	126,679,528	1,562,885	2,715,062	130,957,475
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	37,543,722	6,875,652	88,661	44,508,035

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如實物分派之淨收益、銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
報告分部溢利	47,338,317	44,508,035
未分配項目：		
實物分派之淨收益	2,512,965	—
銀行存款利息收入	922,373	605,483
公司費用	(215,952)	(224,759)
財務費用	(574,025)	(544,767)
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,160,554)	(20,361)
除稅前溢利	48,823,124	44,323,631

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一五年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及應收款)(註a)	258,538,798	64,515,034	1,737,193	324,791,025
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(註b)	(105,913,464)	(7,693,388)	(1,560,617)	(115,167,469)

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

於二零一四年十二月三十一日，重列

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及應收款)(註a)	290,966,045	57,172,951	2,176,570	350,315,566
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(註b)	(159,863,704)	(11,151,660)	(3,233,185)	(174,248,549)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟現金及現金等額項目除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行借貸及應付票據除外。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
報告分部資產	324,791,025	350,315,566
未分配項目：		
現金及現金等額項目	102,445,644	59,847,580
綜合總資產	427,236,669	410,163,146
報告分部負債	(115,167,469)	(174,248,549)
未分配項目：		
銀行借貸	(49,255,875)	(49,180,352)
應付票據	(66,200,380)	(48,177,442)
綜合總負債	(230,623,724)	(271,606,343)

註：

- (a) 分部資產包括合營公司權益及應收款分別為港幣9,420,805,000元(二零一四年重列：港幣10,775,156,000元)及港幣6,424,895,000元(二零一四年重列：港幣6,949,103,000元)及聯營公司權益及應收款分別為港幣5,589,294,000元(二零一四年重列：港幣6,176,612,000元)及港幣467,295,000元(二零一四年重列：港幣237,951,000元)。
- (b) 分部負債包括應付合營公司欠款及應付聯營公司欠款分別為港幣1,322,733,000元(二零一四年重列：港幣1,686,876,000元)及港幣1,053,344,000元(二零一四年重列：港幣1,243,002,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	39,935	2,473,163	72,949	2,586,047
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	3,883	(764)	(483)	2,636
出售投資物業收益	—	91,559	—	91,559
折舊及攤銷	40,016	2,142	45,744	87,902
投資物業之公允價值增加	—	7,445,280	—	7,445,280
應收合營公司款利息收入	63,518	—	—	63,518
應佔聯營公司溢利	349,848	—	—	349,848
應佔合營公司溢利	626,791	—	—	626,791

截至二零一四年十二月三十一日止年度，重列

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	54,301	6,150,184	53,179	6,257,664
出售物業、廠房及設備虧損	125	2	136	263
折舊及攤銷	48,041	3,659	74,017	125,717
投資物業之公允價值增加	—	5,636,770	—	5,636,770
應收合營公司款利息收入	80,085	—	—	80,085
應佔聯營公司溢利	700,770	—	—	700,770
應佔合營公司溢利	560,627	—	—	560,627

註：非流動資產不包括應收合營公司款、投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益、合營公司權益、已抵押銀行存款及遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在香港、澳門、中國其他地區及英國從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

	按地區市場劃分之收入		非流動資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
中國				
華南地區	37,845,085	37,258,494	8,164,750	7,223,453
華東地區	38,566,849	37,607,376	7,991,184	7,482,138
華北地區	26,341,291	20,875,039	24,462,467	17,842,693
北方地區	25,648,733	21,455,141	3,427,402	3,571,274
西部地區	13,381,138	16,844,468	10,235,331	9,721,164
英國	339,074	268,658	6,249,931	5,958,134
香港及澳門	5,952,229	4,196,011	5,107,373	4,755,829
	148,074,399	138,505,187	65,638,438	56,554,685
營業稅	(7,943,748)	(7,547,712)	—	—
	140,130,651	130,957,475	65,638,438	56,554,685

註：非流動資產不包括應收合營公司款、投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益、合營公司權益、已抵押銀行存款及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團收入超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	922,373	605,483
應收合營公司款之利息收入	63,518	80,085
其他利息收入	10	16
總利息收入	985,901	685,584
出售投資物業收益	91,559	—
外幣匯兌淨虧損	(2,320,554)	(20,361)
減：資本化外幣借貸之匯兌虧損(註)	1,160,000	—
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,160,554)	(20,361)

註：該金額代表若該等本公司的附屬公司以其功能貨幣借款將會承擔之息率差並資本化於庫存物業中。

10. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
需於五年內悉數償還之銀行貸款及票據之利息	2,866,695	2,151,499
不需於五年內悉數償還之票據之利息	1,353,592	1,597,468
應付控股公司欠款之利息	221,720	248,627
其他財務費用	157,182	122,642
總財務費用	4,599,189	4,120,236
減：資本化金額	(4,025,164)	(3,575,469)
	574,025	544,767

年內資本化的借貸成本包括資本化匯兌差額港幣1,160,000,000元(二零一四年：無)(附註9)的影響後按年加權平均資本化率5.01%(二零一四年重列：4.11%)計入認可資產開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本年稅項：		
香港利得稅	39,880	10,664
澳門所得稅	420,838	253,612
中國企業所得稅	7,933,364	8,928,734
中國預扣所得稅	441,615	219,055
中國土地增值稅	4,577,408	6,828,462
其他	5,956	4,234
	13,419,061	16,244,761
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(110)	4,796
中國企業所得稅	(2,792)	(220)
中國土地增值稅	45,561	(57,730)
	42,659	(53,154)
遞延稅項(附註36)：		
本年度	1,310,534	381,091
總計	14,772,254	16,572,698

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是 25%(二零一四年：25%)。

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率 12%(二零一四年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註 36 內。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	48,823,124	44,323,631
按應用所得稅率25%(二零一四年：25%)計算	12,205,781	11,080,908
中國預扣所得稅	441,615	219,055
中國土地增值稅	4,577,408	6,828,462
中國土地增值稅的稅項影響	(1,144,352)	(1,707,116)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(244,160)	(315,349)
不可扣稅的費用的稅項影響	501,300	1,109,948
不用應稅的收益的稅項影響	(1,315,328)	(411,840)
以前年度不足／(超額)撥備	42,659	(53,154)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	235,006	228,810
使用以前未予確認的稅務虧損	(91,378)	(124,534)
國內附屬公司及合營公司之未分配利潤之遞延稅項	(8,765)	(13,113)
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	(446,339)	(296,529)
其他	18,807	27,150
本年度所得稅費用	14,772,254	16,572,698

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審核服務	9,900	8,750
非審核服務	3,855	1,690
有關實物分派(附註38)	7,700	—
營業稅及附加	21,455	10,440
物業、廠房及設備之折舊	7,943,748	7,547,712
預付土地租金支出攤銷	83,666	117,605
預付土地租金支出攤銷	4,236	8,112
員工成本(包括董事酬金)(註)	4,236	8,112
經營租賃之土地及樓宇租金支出	2,056,814	1,856,400
應佔稅項	75,581	69,637
聯營公司	332,612	493,334
合營公司	336,509	396,262
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(2,636)	263
確認為費用之庫存物業成本	95,869,232	89,336,942
確認為費用之存貨成本	351,906	445,018
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出港幣266,635,000元 (二零一四年重列：港幣185,215,000元)	1,559,878	1,377,669

註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款約港幣97,000,000元(二零一四年重列：港幣87,000,000元)已包括在以上員工成本內。

於報告期末，應付該計劃之供款約港幣1,000,000元(二零一四年重列：港幣5,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

		截至二零一五年十二月三十一日止年度				
		董事				
		袍金	基本薪金、 津貼及實物 利益	表現相關 獎金	退休金計劃 供款	總數
註		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
郝建民	(i)	—	6,380	2,873	18	9,271
肖肖		—	5,475	2,873	18	8,366
陳誼	(iv)	—	2,454	2,873	18	5,345
羅亮		—	1,711	8,727	18	10,456
聶潤榮		—	3,036	2,100	18	5,154
郭勇	(iii)	—	977	3,292	15	4,284
關洪波	(iii)	—	1,004	4,717	15	5,736
非執行董事						
鄭學選		300	—	—	—	300
獨立非執行董事						
李民斌		477	—	—	—	477
林廣兆		413	—	—	—	413
黃英豪	(ii)	271	—	—	—	271
范徐麗泰		477	—	—	—	477
		1,938	21,037	27,455	120	50,550

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

	註	截至二零一四年十二月三十一日止年度				總數 港幣千元
		董事				
		袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益 港幣千元	表現相關 獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	
執行董事						
郝建民	(i)	–	5,671	3,018	17	8,706
肖肖		–	5,331	3,018	17	8,366
陳誼	(iv)	–	2,571	2,873	17	5,461
羅亮		–	1,781	7,810	17	9,608
聶潤榮		–	2,888	1,700	17	4,605
郭勇	(iii)	–	1,254	4,661	17	5,932
闕洪波	(iii)	–	1,213	5,668	17	6,898
非執行董事						
鄭學選		300	–	–	–	300
獨立非執行董事						
李民斌		360	–	–	–	360
林廣兆		250	–	–	–	250
黃英豪	(ii)	360	–	–	–	360
范徐麗泰		360	–	–	–	360
		1,630	20,709	28,748	119	51,206

註：

(i) 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郝先生是本公司的行政總裁

(ii) 已於二零一五年八月三日離任

(iii) 已於二零一五年十月二十七日離任

(iv) 已於二零一六年一月十九日離任

表現相關獎金按集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中二位(二零一四年：三位)均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘三位(二零一四年：二位)之酬金列載於附註45。

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，並無董事放棄任何酬金。

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，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

年內，郝建民、肖肖、陳誼、鄭學選、羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生均是中建總及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

除上文所披露外，本公司在年末或年內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任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	33,312,083	27,200,018
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	9,227,527	8,173,502
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	-	1,036
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	9,227,527	8,174,538

15. 股息及實物分派

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
二零一五年十二月三十一日年度中期股息每股港幣20仙 (二零一四年：二零一四年十二月三十一日年度中期股息每股港幣20仙)	1,972,116	1,634,795
二零一四年十二月三十一日年度末期股息每股港幣35仙 (二零一四年：二零一三年十二月三十一日年度末期股息每股港幣29仙)	3,451,203	2,370,453
實物分派(附註38)	3,089,649	-
	8,512,968	4,005,248

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15. 股息及實物分派(續)

董事局建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣41仙(二零一四年：二零一四年十二月三十一日止年度末期股息港幣35仙)，金額為港幣4,042,838,000元(二零一四年：港幣3,451,203,000元)，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

16. 投資物業

	已竣工			在建	總計 港幣千元
	中國 港幣千元	香港及澳門 港幣千元	英國 港幣千元	中國 港幣千元	
公允價值					
於二零一四年一月一日，原列	15,398,001	4,270,700	–	12,862,960	32,531,661
收購被收購集團(附註3)	4,184,559	–	4,017,219	–	8,201,778
於二零一四年一月一日，重列	19,582,560	4,270,700	4,017,219	12,862,960	40,733,439
新增	–	–	–	6,150,184	6,150,184
收購附屬公司(附註40)	–	–	1,722,482	–	1,722,482
投資物業之公允價值增加	1,383,258	85,300	430,444	3,737,768	5,636,770
因竣工而轉撥	8,624,667	–	–	(8,624,667)	–
轉自己竣工物業	983,641	–	–	–	983,641
匯兌調整	(65,025)	–	(212,011)	(28,932)	(305,968)
於二零一四年十二月三十一日，重列	30,509,101	4,356,000	5,958,134	14,097,313	54,920,548
新增	–	–	–	2,306,526	2,306,526
投資物業之公允價值增加	2,486,556	548,300	420,061	3,990,363	7,445,280
因竣工而轉撥	8,690,466	–	–	(8,690,466)	–
轉自己庫存物業	–	–	–	3,291,050	3,291,050
出售投資物業	(396,631)	(192,000)	–	–	(588,631)
實物分派(附註38)	(69,834)	–	–	–	(69,834)
匯兌調整	(1,756,828)	–	(294,820)	(1,196,225)	(3,247,873)
於二零一五年十二月三十一日	39,462,830	4,712,300	6,083,375	13,798,561	64,057,066

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團評估過程

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於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之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上年度估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

採用重大不能觀察輸入項的公允價值

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值(續)

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息

描述	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	13,798,561	剩餘法	折現率	4.4%–5.0%
			預計完工成本	每平方米人民幣2,000元 — 人民幣7,000元
			預計開發商利潤	7%–25%
在中國的已竣工投資物業	39,462,830	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣70元 — 人民幣470元
			復歸收益率	5.5%–8.5%
在香港的已竣工 投資物業	4,712,300	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣27元 — 港幣44元
			復歸收益率	2.3%–4.8%
在英國的已竣工投資物業	6,083,375	投資法	通行市場租金	每年每平方呎43英鎊 — 61英鎊
			資本化率	4.0%–4.8%
描述	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 (重列) 港幣千元	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	14,097,313	剩餘法	折現率	5.6%–6.2%
			預計完工成本	每平方米人民幣2,000元 — 人民幣6,800元
			預計開發商利潤	12%–28%
在中國的已竣工投資物業	30,509,101	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民100元 — 人民幣400元
			復歸收益率	5.5%–9.0%
在香港及澳門的已竣工 投資物業	4,356,000	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣25元 — 港幣60元
			復歸收益率	2.4%–5.0%
在英國的已竣工投資物業	5,958,134	投資法	通行市場租金	每年每平方呎40英鎊 — 61英鎊
			資本化率	4.5%–5.1%

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值(續)

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息(續)

通行市場租金乃根據獨立估值師對估值物業及其他可比物業近期的租賃交易的意見而估算。租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估值物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率及折現率作出估算。收益率及折現率愈低，公允價值愈高。

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據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的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及發展商利潤愈低，公允價值愈高。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、機器 及設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一四年一月一日，原列	609,272	645,185	105,544	355,248	1,715,249
收購被收購集團(附註3)	1,432	—	871	46,258	48,561
於二零一四年一月一日，重列	610,704	645,185	106,415	401,506	1,763,810
增加	30,800	—	4,580	72,100	107,480
出售	—	—	(1,194)	(33,271)	(34,465)
匯兌調整	(509)	(2,548)	(237)	(1,054)	(4,348)
於二零一四年十二月三十一日，重列	640,995	642,637	109,564	439,281	1,832,477
增加	56,995	—	5,150	50,821	112,966
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	526	526
出售	(83,725)	—	(957)	(37,963)	(122,645)
實物分派(附註38)	(25,319)	—	(6,006)	(68,005)	(99,330)
匯兌調整	(6,094)	(40,119)	(3,916)	(17,102)	(67,231)
於二零一五年十二月三十一日	582,852	602,518	103,835	367,558	1,656,763
折舊					
於二零一四年一月一日，原列	59,670	32,106	50,022	202,255	344,053
收購被收購集團(附註3)	522	—	190	12,686	13,398
於二零一四年一月一日，重列	60,192	32,106	50,212	214,941	357,451
本年度撥備	19,993	31,945	7,027	58,640	117,605
出售時撇銷	—	—	(216)	(19,154)	(19,370)
匯兌調整	(115)	(76)	(41)	(529)	(761)
於二零一四年十二月三十一日，重列	80,070	63,975	56,982	253,898	454,925
本年度撥備	21,125	15,875	6,770	39,896	83,666
出售時撇銷	(14,779)	—	(388)	(16,513)	(31,680)
實物分派(附註38)	(1,993)	—	(2,093)	(51,355)	(55,441)
匯兌調整	(2,043)	(4,757)	(1,321)	(9,576)	(17,697)
於二零一五年十二月三十一日	82,380	75,093	59,950	216,350	433,773
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	500,472	527,425	43,885	151,208	1,222,990
於二零一四年十二月三十一日，重列	560,925	578,662	52,582	185,383	1,377,552

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
酒店	20年
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

18. 預付土地租金支出

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
中國土地使用權	131,324	155,676
按呈報用途之分析：		
非流動資產	127,302	147,564
流動資產	4,022	8,112
	131,324	155,676

19. 聯營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
投資成本		
香港上市	2,862,287	2,862,287
非上市	1,130,868	1,047,822
應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入	1,596,139	2,266,503
	5,589,294	6,176,612
上市聯營公司權益之市場價值	2,843,087	3,414,800

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

以下為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之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊成立之地區	經營業務之地區	間接持有之已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	37.98%	37.98%	物業發展和投資及投資控股
廣州新越房地產開發有限公司	中國	中國	40%	40%	物業發展和銷售
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法。

以下列出本公司董事認為對本集團重要的聯營公司，中海宏洋的財務資料。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動		
現金及現金等額項目	9,689,637	8,811,605
其他流動資產	42,946,886	43,077,999
總流動資產	52,636,523	51,889,604
金融負債(不包括貿易應付款)	(6,613,858)	(9,315,583)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(22,297,220)	(17,050,482)
總流動負債	(28,911,078)	(26,366,065)
非流動		
總非流動資產	3,160,097	3,418,662
金融負債	(13,772,041)	(14,594,175)
其他負債	(1,303,664)	(1,375,657)
總非流動負債	(15,075,705)	(15,969,832)
資產淨值	11,809,837	12,972,369

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	16,613,887	13,981,328
折舊與攤銷	(17,946)	(17,005)
利息收入	92,005	65,943
利息支出	(27,259)	(22,314)
除稅前溢利	1,720,733	2,668,474
所得稅費用	(798,894)	(1,222,494)
本年度溢利	921,839	1,445,980
其他全面收益	(1,636,633)	(46,210)
全面收益總額	(714,794)	1,399,770
已收聯營公司之股息	8,667	86,670

財務資料摘要調節

就本集團所持聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日的期初資產淨值	12,972,369	12,271,664
本年度溢利	921,839	1,445,980
其他全面收益及其他儲備	(1,996,277)	(46,210)
已派股息	(88,094)	(526,445)
收購附屬公司額外權益	—	(172,620)
於十二月三十一日的期末資產淨值	11,809,837	12,972,369
非控制股東權益	(637,086)	(671,114)
本公司股東應佔權益	11,172,751	12,301,255
於聯營公司之權益%	37.98%	37.98%
於聯營公司之權益	4,243,411	4,672,017
於十二月三十一日之賬面值	4,243,411	4,672,017

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的信息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	26,564	219,424
本集團應佔其他全面收益	(321,870)	(168,905)
本集團應佔全面收益總額	(295,306)	50,519
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	1,345,883	1,504,595

本集團於聯營公司沒有任何重大或然負債。

20. 合營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
投資成本，非上市	6,655,055	7,409,794
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	2,765,750	3,365,362
	9,420,805	10,775,156

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於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之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。除另有註明外，所有該等合營公司均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一五年	二零一四年	
朗光國際有限公司*	60%^	60%^	投資控股
重慶嘉江房地產開發有限公司	60%^	60%^	物業發展
揚越投資有限公司*	45%^	45%^	投資控股
重慶豐盈房地產開發有限公司	45%^	45%^	物業發展
興創企業有限公司*	50%	50%	投資控股
海墅房地產開發(杭州)有限公司	50%	50%	物業發展
興貴投資有限公司*	50%	50%	投資控股
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
貴恒投資有限公司*	50%	50%	投資控股
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
天津贏超房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
Rebound Capital Limited**	50%	50%	投資控股
冠泉企業有限公司*	50%	50%	投資控股
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	50%	物業發展
深圳中海信和地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
大利企業有限公司**	50%	50%	投資控股
上海中海海軒房地產有限公司	50%	50%	物業發展
寧波中海和協置業發展有限公司	50%	50%	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一五年	二零一四年	
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
山東中海華創地產有限公司	60 [^]	60 [^]	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35 [^]	35 [^]	物業發展
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51 [^]	51 [^]	物業發展
武漢榮業房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州依湖置業有限公司	50%	50%	物業發展
華潤置地(太原)發展有限公司	50%	50%	物業發展
成都錦城中建地產開發有限公司	41 [^]	41 [^]	物業發展
成都錦府中建房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
深圳市海清置業發展有限公司	50%	—	物業發展

* 在香港註冊成立及以香港為主要經營地點

** 在英屬維爾京群島註冊成立及以香港為主要經營地點

[^] 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

合計非單一重大合營公司的信息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	626,791	560,627
本集團應佔其他全面收益	(612,811)	(52,298)
本集團應佔全面收益總額	13,980	508,329
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	9,420,805	10,775,156

有關本集團於合營公司之或然負債已於附註43披露。

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
非上市		
可供出售之股權投資，按公允價值(註a)	24,233	20,873
可供出售之股權投資，按成本(註b)	31,392	47,584

註a: 投資為本集團於下列聯合地產項目之權益，該等投資於結算日以公允價值列賬，公允價值由本公司董事根據該等公司持有之物業公允價值作出預計。

除另有註明外，所有聯合地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

公司名稱	本集團持有之應佔權益		主要業務
	%		
	二零一五年	二零一四年	
敏潤發展有限公司	8	8	物業發展
Dramstar Company Limited	12	12	物業發展
Moricrown Ltd. *	7	7	物業發展
凱旋世界有限公司	10	10	物業發展

* 在英屬維爾京群島註冊成立

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資(續)

註b: 投資為本集團於地產項目公司之權益，該等投資於結算日以成本列賬。

下列地產項目的公司均在中國註冊成立及經營。

公司名稱	本集團持有之應佔權益		主要業務
	%		
	二零一五年	二零一四年	
湖南中建信和梅溪湖置業有限公司	10	10	物業發展
北京富然大廈有限公司	10	10	物業發展

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事認為可供出售投資的可收回金額低於其賬面值，因此確認減值虧損港幣13,619,000元。

22. 應收合營公司款於非流動資產

	二零一五年			二零一四年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
應收合營公司款	1,206,890	764,139	1,971,029	1,131,374	764,139	1,895,513

於二零一五年十二月三十一日，所有含利息之應收合營公司款的浮動利息均按年利率介乎6.36% to 6.45% (2014: 6.33% to 6.35%) 計算。

所有應收合營公司款於非流動資產均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。於報告期末，所有非流動應收合營公司款均以美元計值。

23 已抵押銀行存款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已抵押銀行存款，包含在非流動資產內	-	67,249

於二零一四年十二月三十一日，已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行授予本集團物業之買家按揭貸款而抵押予銀行之存款。該等存款按浮動年利率計息為0.35%，並已於截至二零一五年十二月三十一日止年度償還有關之按揭貸款時解除。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 存貨

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
原材料及消耗品，成本值	60,304	80,957

25. 庫存物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
已落成物業	37,661,148	40,228,186
發展中物業(註)	165,521,460	190,255,513
庫存物業總額	203,182,608	230,483,699

註：其中港幣102,708,560,000元(二零一四年重列：港幣108,438,174,000元)為發展中物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就資產收購(附註3)中所收購庫存物業確認有關庫存物業之減值虧損港幣3,111,839,000元，以確定被收購集團的公平合理的價值。

於二零一五年十二月三十一日，庫存物業賬面值港幣16,705,000,000元(二零一四年重列：港幣19,721,000,000元)以可變現淨值入賬。

26. 土地發展費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已發生費用	3,158,493	1,428,682

本集團聯同獨立第三方與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土地。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得相當於成本總額的固定百分比的回報，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權。於二零一五年十二月三十一日，已發生土地發展費用為港幣3,158,493,000元(二零一四年：港幣1,428,682,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
貿易應收款，賬齡		
0-30日	7,727,482	5,731,418
31-90日	269,296	255,188
90日以上	487,364	498,194
其他應收款	8,484,142	6,484,800
	2,719,021	1,964,856
	11,203,163	8,449,656

在接受任何新顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在決定貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，董事局相信於報告期末撥備是不需要的。

28. 應收同級附屬公司／聯營公司／合營公司／非控制股東款於流動資產

於二零一五年十二月三十一日，應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東款均為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一四年十二月三十一日，除應收合營公司款港幣456,332,000元為無抵押、固定年利率7.32%及於需要時償還外，其餘應收合營公司款為無抵押、免息及於需要時償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

29. 現金及現金等額項目

於綜合財務狀況表內之現金及現金等額項目包含受規管之銀行存款港幣1,873,053,000元(二零一四年重列：港幣1,566,635,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至6.10%(二零一四年重列：0.01%至6.00%)。

於報告期末，本集團有以下以外幣計值之現金及現金等額項目：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
現金及現金等額項目中計值為：		
港幣	14,218,716	1,341,755
美元	1,938,745	6,360,140

30. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡		
0-30日	6,793,726	10,259,865
31-90日	1,262,568	3,794,375
90日以上	12,461,163	13,298,273
其他應付款	20,517,457	27,352,513
應付保固金	2,947,464	5,183,914
	11,179,001	10,281,319
	34,643,922	42,817,746

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中約港幣2,600,000,000元(二零一四年重列：約港幣2,363,000,000元)不會於未來十二個月到期。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

31. 應付控股公司／同級附屬公司／聯營公司／合營公司欠款

於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，應付同級附屬公司及合營公司欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一五年十二月三十一日，除應付聯營公司欠款港幣791,367,000元(二零一四年重列：港幣963,733,000元)為無抵押，固定年利率0.35%(二零一四年重列：0.35%)及於需要時償還外，其餘應付聯營公司欠款均為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一四年十二月三十一日，除應付控股公司欠款港幣4,508,000,000元為無抵押，固定年利率5.54%及於需要時償還外，其餘應付控股公司欠款均為無抵押，免息及需要時償還，均為被收購集團欠付中建股份之股東貸款，及自資產收購完成起，全數欠款固定年利率為5.04%至5.54%，本集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度內悉數償還該款項。

32. 應付非控制股東欠款

於二零一五年十二月三十一日，分類為流動負債之應付非控制股東欠款均為無抵押及免息。

於二零一四年十二月三十一日，分類為流動負債之應付非控制股東欠款港幣124,454,000元為無抵押及按固定利息按年利率7.07%至8.64%計算。其餘款項為無抵押及免息。

分類為非流動負債之應付非控制股東欠款港幣507,581,000元(二零一四年重列：港幣536,599,000元)及港幣576,523,000元(二零一四年重列：港幣537,433,000元)分別按固定及浮動利息按年利率6%至8%(二零一四年重列：6%至8%)計算。所有分類為非流動負債之應付非控制股東欠款為無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

33. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目 千股	價值 港幣千元	股份數目 千股	價值 港幣千元
已發行及繳足				
年初	8,173,976	19,634,031	8,172,616	817,262
調撥自股份溢價及資本贖回儲備	-	-	-	18,814,988
發行股份	1,686,605	42,800,085	-	-
於行使期權所發行之股份	-	-	1,360	1,781
年末	9,860,581	62,434,116	8,173,976	19,634,031

就資產收購事項(附註3)而言及補充本集團及被收購集團於資產收購完成後的資金來源及支持日後物業發展業務，中國海外集團訂立股份認購協議以每股港幣25.38元認購本公司1,686,605,875股普通股，所得款項淨額約為港幣42,800,085,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34. 銀行借貸

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
銀行貸款 — 有抵押	1,395,154	2,126,456
銀行貸款 — 無抵押	47,860,721	47,053,896
	49,255,875	49,180,352
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
銀行貸款之還款期如下：		
一年內	7,269,470	22,541,806
一年以上但未超過兩年	9,655,337	9,434,511
兩年以上但未超過五年	32,331,068	17,204,035
銀行貸款總額	49,255,875	49,180,352
減：歸類為流動負債之款項	(7,269,470)	(22,541,806)
歸類為非流動負債之款項	41,986,405	26,638,546

本集團人民幣銀行貸款賬面值為港幣14,870,004,000元(二零一四年：港幣17,518,646,000元)的年利率介乎4.00%至6.60%(二零一四年：4.00%至7.32%)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之美元銀行貸款港幣503,182,000元，實際利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息，本集團之英磅銀行貸款港幣2,195,931,000元(二零一四年重列：港幣2,306,063,000元)，實際利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息，本集團之其餘銀行貸款為港元貸款港幣32,189,940,000元(二零一四年：港幣28,852,461,000元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。本集團的加權平均借貸成本不包括資本化匯兌差額港幣1,160,000,000元(二零一四年：無)(附註9)為每年4.23%(二零一四年：4.45%)，資本化匯兌差額代表若該等公司的附屬公司以其功能貨幣借款將會承擔之息率差。除了港幣銀行貸款4,589,429,000元(二零一四年：港幣4,835,416,000元)是按固定利率計算外，其餘銀行借貸以浮動利率計算。

有抵押的銀行貸款乃與本公司之附屬公司以其若干庫存物業及投資物業作擔保之銀行借貸有關。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 應付票據

於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，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率	到期日	於	賬面值於	
					二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 (港幣百萬元)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
二零一零年十一月十日	美元1,000 ⁽ⁱ⁾ (約港幣7,750)	100%	5.5% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年 十一月十日	8,441	7,712,241	7,705,635
二零一二年二月十五日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,816)	99.816%	4.875% ⁽ⁱⁱ⁾	二零一七年 二月十五日	5,974	5,806,901	5,799,559
二零一二年十一月十五日	美元700 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,425)	99.665%	3.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二二年 十一月十五日	5,430	5,379,536	5,373,913
二零一二年十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約港幣2,325)	99.792%	5.35% ⁽ⁱⁱ⁾	二零四二年 十一月十五日	2,196	2,302,342	2,301,970
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.613%	3.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零一八年 十月二十九日	3,928	3,856,948	3,850,421
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.595%	5.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二三年 十月二十九日	4,185	3,848,313	3,845,478
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.510%	6.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零四三年 十月二十九日	4,151	3,840,020	3,839,549
二零一四年五月八日	美元550 ⁽ⁱ⁾ (約港幣4,263)	99.786%	4.25% ⁽ⁱⁱ⁾	二零一九年 五月八日	4,416	4,241,878	4,236,018
二零一四年五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,488)	99.554%	5.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二四年 五月八日	3,918	3,459,002	3,456,368
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	101.132%	4.25% ⁽ⁱⁱ⁾	二零一九年 五月八日	2,007	1,946,204	1,948,450
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	103.080%	5.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二四年 五月八日	2,177	1,981,166	1,985,135
二零一四年六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,876)	99.445%	6.45% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三四年 六月十一日	4,193	3,836,048	3,834,946
二零一五年七月十五日	歐元600 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,086)	99.587%	1.75% ^(iv)	二零一九年 七月十五日	5,107	5,039,645	-
二零一五年十一月六日	歐元400 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,375)	99.541%	1.70% ^(iv)	二零一九年 十一月六日	3,374	3,357,810	-
二零一五年十一月十九日	人民幣7,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣8,393)	100%	3.40% ^(v)	二零二一年 十一月十九日	8,351	8,393,285	-
二零一五年十一月十九日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣1,199)	100%	3.85% ^(v)	二零二二年 十一月十九日	1,199	1,199,041	-
						66,200,380	48,177,442

註：

- (i) 應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。於二零一五年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (ii) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一五年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (iii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一五年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (iv) 每半年支付
- (v) 每年支付

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	加速稅務折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	物業公允價值 調整 港幣千元	中國附屬公司及 合營公司未 分配盈利 港幣千元	其他可課稅 暫時性差額 港幣千元	中國土地增值稅 撥備 港幣千元	其他可扣稅 暫時性差額 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日，原列	48,347	3,585,581	530,440	401,398	-	(2,277,091)	-	2,288,675
收購被收購集團(附註3)	-	756,108	-	-	115,447	-	(116,122)	755,433
於二零一四年一月一日，重列	48,347	4,341,689	530,440	401,398	115,447	(2,277,091)	(116,122)	3,044,108
扣除／(計入)損益	1,052	1,341,778	(367,185)	(13,113)	653	(568,557)	(13,537)	381,091
因已竣工物業轉至投資物業 而重新分類	-	88,622	(88,622)	-	-	-	-	-
匯兌調整	-	(12,714)	(2,519)	-	(220)	7,000	378	(8,075)
於二零一四年十二月三十一日， 重列	49,399	5,759,375	72,114	388,285	115,880	(2,838,648)	(129,281)	3,417,124
扣除／(計入)損益	(66)	1,590,486	-	(8,765)	-	(227,541)	23,329	1,377,443
出售投資物業	-	(66,909)	-	-	-	-	-	(66,909)
實物分派(附註38)	-	(14,683)	-	-	-	-	9,807	(4,876)
匯兌調整	-	(369,386)	(3,899)	-	(6,265)	146,533	4,669	(228,348)
於二零一五年十二月三十一日	49,333	6,898,883	68,215	379,520	109,615	(2,919,656)	(91,476)	4,494,434

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
遞延稅項資產	(3,011,132)	(2,967,929)
遞延稅項負債	7,505,566	6,385,053
	4,494,434	3,417,124

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債／(資產)(續)

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約為港幣3,844,000,000元(二零一四年重列：港幣2,949,000,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有約港幣6,486,000,000元(二零一四年重列：港幣5,873,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括約港幣1,645,000,000元(二零一四年重列：港幣1,332,000,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

37. 商譽

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
賬面值	64,525	109,021

於二零一五年十二月三十一日，此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 實物分派

於二零一五年十月二十三日，中海物業(本公司的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物分派方式分拆，中海物業自此在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。本公司將分拆其實體股份作為特別中期股息分派予本公司股東，特別中期股息金額港幣3,089,649,000元，為中海物業分派股份的公允價值。

有關分派產生約港幣2,512,965,000元的非現金收益，為中海物業公允價值與資產淨值的差額。

於實物分派日，中海物業資產淨值詳情如下：

分派資產之淨值

	港幣千元
投資物業	69,834
物業、廠房及設備	43,889
預付土地租金支出	4,478
聯營公司權益	298
存貨	698
貿易及其他應收款	418,091
按金及預付款	20,373
現金及現金等額項目	1,339,723
貿易及其他應付款	(1,056,988)
稅項債務	(84,836)
銀行借貸	(174,000)
遞延稅項負債	(4,876)
分派資產之賬面淨值	576,684

實物分派之現金及現金等額項目之現金流出淨額分析：

	港幣千元
實物分派所得之現金款項	-
分派之現金及現金等額項目	1,339,723
實物分派之現金及現金等額項目之現金流出淨額	1,339,723

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 實物分派(續)

分派資產之淨值(續)

實物分派之淨收益分析：

	港幣千元
中海物業公允價值	3,089,649
減：中海物業之資產淨值	(576,684)
實物分派之淨收益	2,512,965

39. 出售附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(a) 出售北京奧城五合置業有限公司

過往年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議(「該協議」)，以現金代價約人民幣1,511百萬元(相等於約港幣1,915百萬元)出售本集團於北京奧城五合置業有限公司(「北京奧城」)，本公司當時之全資附屬公司全部股權。北京奧城主要在中國北京從事物業發展。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已完成該協議所載其有關出售之義務(「完成日期」)，並確認出售收益港幣735,916,000元。

於二零一五年十二月三十一日，北京奧城的50%法律權益尚未轉讓予買家，而有關權益金額港幣926,165,000元(二零一四年：港幣957,903,000元)被分類為待售資產。概無於其他全面收益內確認有關持作待售資產的累積收入或開支。

於完成日期北京奧城的淨資產如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	7
庫存物業	4,007,498
現金及現金等額項目	2,337
貿易及其他應付款	(2,830,986)
總代價	1,178,856
出售收益	735,916

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度(續)

(a) 出售北京奧城五合置業有限公司(續)

出售所產生現金流入淨額如下：

	港幣千元
出售所產生之現金流入淨額：	
總代價	1,914,772
減：應收代價款	(957,386)
已收現金代價	957,386
減：出售之現金及現金等額項目	(2,337)
	955,049

(b) 出售北京奧南時代置業有限公司

於二零一四年九月二十四日，本集團與中建股份訂立買賣協議，以現金代價約人民幣10,000,000元(相等於約港幣12,700,000元)出售本集團於北京奧南時代置業有限公司(「北京奧南時代」)，本公司當時之全資附屬公司的全部股權。北京奧南時代在中國北京從事物業發展。

於出售日期北京奧南時代的淨資產如下：

	港幣千元
庫存物業	3,180,673
貿易及其他應收款	49,315
現金及現金等額項目	38,337
貿易及其他應付款	(3,255,649)
總現金代價	12,676
出售所產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	12,676
減：出售之現金及現金等額項目	(38,337)
	(25,661)

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(a) 收購中國宏洋物業管理有限公司

於二零一五年五月十八日，中海物業之全資附屬公司中海物業管理有限公司(「中海物業(內地)」)與中海宏洋全資附屬公司中海宏洋地產集團有限公司(「中國宏洋地產」)訂立股權轉讓協議，據此，中國宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中國宏洋物業管理有限公司(「中國宏洋物業」)之全部股權，代價為約人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)。中國宏洋物業連同其全資附屬公司廣州市光大花園物業管理有限公司及呼和浩特市中海物業服務有限公司(統稱為「中海宏洋被收購公司」)主要從事物業管理業務。繼中海物業於二零一五年十月二十三日進行分拆交易(詳情見附註38)後，中海物業(內地)之全部股權已相應分拆。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於損益之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	收購之 公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款	421
應收關連公司款(註)	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收賬款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
總可識別資產收購淨值	63,161
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(63,161)
購入之現金及現金等額項目	29,535
	(33,626)

註：於二零一五年五月三十一日，應收關連公司款已結算。

由收購日至二零一五年十月二十二日期間，中海宏洋物業為本集團收入及溢利分別貢獻約港幣39,016,000元及港幣9,976,000元。

倘中海宏洋物業之收購於二零一五年一月一日完成，本集團於二零一五年一月一日至二零一五年十月二十二日止之收入及溢利將分別為約港幣148,127,589,000元及港幣34,055,349,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(b) 收購 of Orion III European 20 S.a.r.l.

於二零一四年五月二十三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價約142.8百萬英鎊(相等於約港幣1,724百萬元)收購Orion III European 20 S.a.r.l.的全部股權，主要收購倫敦投資物業作物業投資用途。該交易入賬列作資產收購。

該交易中所收購總資產及負債承擔之公允價值如下：

	收購之 公允價值 港幣千元
<hr/>	
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
投資物業	1,722,482
其他應收款	180
現金及現金等額項目	3,235
其他應付款	(903)
借貸	(369,836)
應付前股東關聯方款	(551,030)
<hr/>	
總可識別資產收購淨值	804,128
<hr/>	
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(1,724,994)
購入之現金及現金等額項目	3,235
減：償還借貸及應付前股東關聯方款	920,866
<hr/>	
	(800,893)
<hr/>	

截至二零一四年十二月三十一日止年度，Orin III European 20 S.a.r.l. 為本集團錄得收入及虧損分別約港幣零元及港幣零元。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

41. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為約港幣50,259,000,000元(二零一四年重列：約港幣40,823,000,000元)及約港幣235,000,000元(二零一四年重列：約港幣236,000,000元)之已完工投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入約為港幣1,915,000,000元(二零一四年重列：約港幣1,643,000,000元)，其中約港幣1,871,000,000元(二零一四年重列：約港幣1,621,000,000元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至十八年租予租戶。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
一年內	1,731,284	1,581,818
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,818,035	2,861,438
五年後	1,563,531	1,568,086
	6,112,850	6,011,342

本集團作為承租者

於報告期末，本集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
一年內	95,226	103,629
第二至第五年(包括首尾兩年)	137,651	137,699
五年後	5,717	8,486
	238,594	249,814

經營租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至六年(二零一四年：二至六年)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

投資物業發展項目資本開支

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已訂約但未作出撥備	4,860,392	1,459,993

43. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
合營公司		
— 最大額度	1,048,561	1,646,597
— 已用額度	1,048,561	1,646,597

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾約為港幣977,000,000元(二零一四年：就若干建築合約和物業管理合約之保證作出反賠償承諾約為港幣751,000,000元)。

(c) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達約港幣24,470,000,000元(二零一四年重列：港幣20,559,000,000元)出任擔保人。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

44. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干價值約港幣6,771,000,000元(二零一四年重列：港幣7,464,000,000元)之資產為其附屬公司、聯營公司及同級附屬公司的銀行借貸作抵押擔保。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯方交易：

交易類別	註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	3,506,642	3,274,739
租金收入	(b)	15,680	14,824
保險費用	(c)	1,030	1,215
保安收入	(a)	14,785	17,163
暖氣管接駁服務費	(a)	35,581	71,577
建築設計顧問收入	(c)	2,346	5,446
物業管理費	(f)	124,937	–
工程服務費	(f)	10,573	–
管理費收入	(c)	8,285	100,000
控股公司			
利息費用	(g)	221,720	248,627
聯營公司			
專營權收入	(e)	165,170	138,233
租金費用	(b)	17,431	16,545
物業管理收入	(f)	7,431	–
合營公司			
利息收入	(d)	63,518	80,085
物業管理收入	(f)	17,061	14,342

註

- (a) 物業發展項目工程費用、保安收入及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、建築設計顧問收入及管理費收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註22及28中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理費、工程服務費及物業管理收入按各份合約訂明所收取。
- (g) 該借貸為控股公司借款，其相關資料已訂明於附註31。此借貸為一項符合上市規則第14A.90條若干規定之關連交易，並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
基本薪金，房屋津貼，期權，其他津貼及實物利益	38,099	35,473
獎金	106,629	98,051
強制性公積金供款	326	286
	145,054	133,810

本集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一五年	二零一四年
港幣 1,000,000 元以下	2	1
港幣 1,000,001 元至港幣 2,500,000 元	2	—
港幣 2,500,001 元至港幣 5,000,000 元	4	3
港幣 5,000,001 元至港幣 7,500,000 元	3	3
港幣 7,500,001 元至港幣 10,000,000 元	5	5
港幣 10,000,001 元至港幣 12,500,000 元	1	1
	17	13

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建總成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本集團亦參與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部分披露及上述向政府部門或代理購地，董事認為與其國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註22、28、31及32披露。

46. 報告期後事項

於二零一六年三月十四日，本公司(作為買方及擔保人)與中信泰富有限公司及中國中信有限公司(均為中國中信股份有限公司的全資附屬公司(作為賣方))以及中國中信股份有限公司(作為擔保人)訂立買賣協議(「買賣協議」)以收購Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司(連同其各家附屬公司，統稱為「中信目標集團」)的全部已發行股本及中信目標集團欠付中國中信股份有限公司及其各家附屬公司的未償還貸款及墊款，受到買賣協議的條款和條件限制。於有關重組完成後，中信目標集團將持有由中國中信股份有限公司擁有以住宅為主的物業發展項目。收購的初始代價為人民幣310億元(相當於港幣370.8億元，受到買賣協議中的調整限制)，及須透過下列方式清償：(i)於完成時，向賣方按每股代價股份港幣27.13元的發行價配發及發行1,095,620,154股償付港幣297.2億元；及(ii)於完成時，向賣方轉讓物業組合償付人民幣61.5億元(相當於港幣73.6億元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 本公司財務狀況表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,717	5,499
投資附屬公司	2,375,278	1,927,777
應收附屬公司款	9,949,481	7,848,982
	12,329,476	9,782,258
流動資產		
庫存物業	1,328	1,351
其他應收款	74,335	8,888
按金及預付款	35,248	303,622
應收附屬公司款	93,472,563	79,592,414
預付稅金	118	118
現金及現金等額項目	36,729,264	2,233,047
	130,312,856	82,139,440
流動負債		
其他應付款	49,132	48,224
其他按金	171	172
應付附屬公司款	37,423,772	31,477,714
稅項債務	18,643	18,643
一年內到期之銀行借貸	4,738,295	18,418,977
其他金融負債	378,374	133,532
	42,608,387	50,097,262
流動資產淨值	87,704,469	32,042,178
總資產減流動負債	100,033,945	41,824,436
資本及儲備		
股本	62,434,115	19,634,031
儲備	4,833,543	5,882,732
	<i>註(a)</i>	
權益總額	67,267,658	25,516,763
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	32,041,073	15,772,082
其他金融負債	725,214	535,591
	32,766,287	16,307,673
	100,033,945	41,824,436

本公司的財務狀況表已於二零一六年三月十八日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

郝建民
董事

肖肖
董事

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 本公司財務狀況表(續)

註(a) 本公司儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日	18,796,190	18,798	500	1,969,042	3,980,642	24,765,172
於二零一四年三月三日調撥	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	(18,814,988)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	(110,026)	4,048,084	3,938,058
於行使期權所發行之股份	-	-	(262)	-	-	(262)
已逾期之期權	-	-	(238)	-	238	-
已付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)
已付二零一四年度中期股息	-	-	-	-	(1,634,795)	(1,634,795)
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	1,859,016	4,023,716	5,882,732
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	(2,963,219)	10,426,998	7,463,779
已付二零一四年度末期股息	-	-	-	-	(3,451,203)	(3,451,203)
已付二零一五年度中期股息	-	-	-	-	(1,972,116)	(1,972,116)
實物分派(附註38)	-	-	-	-	(3,089,649)	(3,089,649)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	(1,104,203)	5,937,746	4,833,543

本公司於二零一五年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利約港幣5,938,000,000元(二零一四年：約港幣4,024,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一五年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
高龍發展有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	物業發展
頌寧置業有限公司	100,000股每股港幣1元 之股份	—	100	投資控股
時信發展有限公司	100,000股每股港幣1元 之股份	—	100	物業投資
Carmelite Riverside London S.a.r.l. ^(viii)	15,000股每股面值1英磅 之股份	—	100	物業投資
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Land International (Cayman) Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
China Overseas Land International II (Cayman) Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付票據
中國海外地產代理有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	房地產代理
中國海外地產有限公司	100股每股港幣10元之股份	100	—	投資控股、物業顧問及 房地產代理

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海地產(香港)有限公司	10,000,000股每股港幣1元 之股份	—	100	投資控股
中國海外地產投資有限公司	10,000股每股港幣1元 之股份	—	100	物業投資
China Overseas Prosperous Citycharm Investments Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
中國海外興業有限公司	5,000,000股每股港幣10元 之股份	—	100	投資控股
華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
港通實業有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	物業發展
中海財務有限公司	500,000股每股港幣10元 之股份	100	—	財務融資、投資控股及 證券投資
佳盛發中國製品有限公司	10,000股每股港幣100元 之股份	—	100	投資控股
美通國際發展有限公司	1,000,000股每股港幣1元 之股份	—	100	物業發展
安德寶投資有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
恒勤發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
雄晉有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展
金碧國際集團有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	投資控股
金旺發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	物業發展、買賣及投資
富榮有限公司 ^(vii)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
耀啟發展有限公司	1股港幣1元之股份	100	—	投資控股
Great Fortune Property Limited ^(ix)	48,100,000股每股面值 1英磅之股份	—	100	物業投資

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
天威投資置業有限公司 ^(vii)	澳門幣 25,000 元	—	100	物業發展
開泰投資有限公司	10,000 股每股港幣 1 元之股份	—	100	投資控股
Hainan Ruler Limited ⁽ⁱ⁾	1 股面值 1 美元之股份	100	—	投資控股
華藝設計顧問有限公司	1,000,000 股每股港幣 1 元之股份	100	—	設計顧問服務及投資控股
IHG 太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(vii)	澳門幣 1,000,000 元	—	100	物業發展
基逸有限公司	2 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業發展
聯豪投資有限公司	2 股每股港幣 1 元之股份	—	100	投資控股
永道有限公司	30,370,000 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業投資
名發有限公司	1,000 股每股港幣 1 元之股份	—	60	物業發展
名逸有限公司	10,000 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000 股每股港幣 1 元之股份	—	100	投資控股
美逸有限公司	10 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業發展
海倫有限公司	2 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業投資
美澳物業發展有限公司 ^(vii)	澳門幣 26,000 元	—	85	物業發展
中謙發展有限公司	10,000 股每股港幣 1 元之股份	—	100	物業投資
One Finsbury Circus London PropCo S.a.r.l. ^(viii)	12,024 股每股面值 1 英磅之股份	—	100	物業投資
Peak Top Enterprises Limited ⁽ⁱ⁾	1 股面值 1 美元之股份	—	100	投資控股
驕洋國際有限公司 ⁽ⁱ⁾	10 股每股面值 1 美元之股份	90	—	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
正成發展有限公司	1,000,000股每股港幣1元 之股份	—	100	物業發展
Seawave Company Ltd ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾	50,000股每股面值1美元 之股份	—	100	投資控股
Total Wonder Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
益潤發展有限公司	1股港幣1元之股份	—	100	物業發展
廣逸有限公司(「廣逸」)	2股每股港幣1元之股份 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	100	物業發展及投資控股
永興發展有限公司	100股每股港幣1元之股份	—	100	投資控股
永運發展有限公司	2股每股港幣1元之股份	—	100	投資控股
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	17,000,000美元	—	100	物業發展及買賣
上海新海滙房產有限公司 ^(iv)	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海富房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海容房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海海創房地產有限公司 ^(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中建嘉好地產有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
上海中建投資有限公司 ^(v)	人民幣450,000,000元	—	51	物業投資

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接	間接	
		%	%	
華東中建地產有限公司 ^(iv)	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
大連中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
中海東豐地產(大連)有限公司 ^(iv)	人民幣 880,000,000 元	—	100	物業發展
中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
大連中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣 378,520,000 元	—	100	物業發展
中山市中海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司 ^(iv)	60,000,000 美元	—	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 2,000,000,000 元	—	100	物業發展
中海鼎業(西安)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 1,570,500,000 元	—	100	物業發展
西安中海振興房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
西安中建地產有限公司 ^(iv)	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
西安中建滄瀾置業有限公司 ^(iv)	人民幣 71,430,000 元	—	70	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ^(iv)	50,000,000 美元	—	100	物業發展
中海地產(蘇州)有限公司 ^(iv)	50,000,000 美元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 ^(iv)	99,000,000 美元	—	100	物業發展
中海海盛(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
中海海通(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
中海海潤(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
中海海納(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣 445,000,000 元	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 ^(iv)	33,000,000 美元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
寧波中海創城有限公司 ^(v)	人民幣 1,800,000,000 元	—	100	物業發展
寧波中海海興置業有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
寧波中海海尚置業有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
天津中海地產有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
天津中海海盛地產有限公司 ^(v)	人民幣 3,540,000,000 元	—	100	物業發展
天津中海海華地產有限公司 ^(v)	人民幣 100,000,000 元	—	90	物業發展
北京中海地產有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產開發有限公司 ^(v)	11,920,000 美元	—	72	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
北京古城興業置業有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000 元	—	70	物業發展
北京中海豪景房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
北京鑫景通達置業有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京世紀順龍房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	—	51	物業發展
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海新城置業有限公司 ^(v)	人民幣 100,000,000 元	—	100	物業發展
北京安泰興業置業有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中建國際建設有限公司 ^(v)	人民幣 342,450,000 元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京智地願景房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
北京智地普惠房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
北京仁和燕都房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	—	100	物業發展
北京中建興華房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	80	物業發展
北京慧眼置業有限公司 ^(iv)	人民幣25,000,000元	—	80	物業發展
中海興業(成都)發展有限公司 ^(iv)	99,000,000美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 ^(iv)	港幣420,000,000元	—	80	物業發展
中海振興(成都)物業發展有限公司 ^(iv)	89,800,000美元	—	100	物業發展
成都中海鼎盛房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
鉅星(成都)商務服務有限公司 ^(iv)	人民幣68,000,000元	—	100	物業發展
中海嘉泓(成都)房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣250,000,000元	—	100	物業發展
中海佳誠(成都)房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 ^(iv)	人民幣1,100,000,000元	—	100	物業發展
佛山市中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	50,000,000美元	—	100	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海環宇城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海嘉益房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山海裕房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(iv)	199,600,000美元	—	100	物業發展
瀋陽中海嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ^(iv)	290,000,000美元	—	100	物業發展
杭州中海房地產有限公司 ^(iv)	99,800,000美元	100	—	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 ^(iv)	49,800,000美元	—	100	物業發展
中海地產(杭州)有限公司 ^(iv)	99,800,000美元	74.5	25.5	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
杭州中海城溪房地產有限公司 ^(iv)	人民幣913,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 ^(iv)	人民幣662,000,000元	—	100	物業發展
長沙中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	70	物業投資
長沙中海梅溪房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	95	物業發展
長春中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ^(iv)	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海成房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海華業房地產有限公司 ^(iv)	人民幣3,130,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(青島)投資開發有限公司 ^(iv)	259,800,000美元	—	100	物業發展
青島中海盛興房地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海灣置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海岸置業有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
南京中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京海潤房地產開發有限公司 ^(iv)	50,000,000美元	—	100	物業發展
南京中海海浦房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
南京海麒房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京中海滿高房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣315,000,000元	—	100	物業發展
南京海高房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海金鈺地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
重慶中海實業有限公司 ^(iv)	港幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
重慶嘉安置業有限公司 ^(iv)	港幣300,000,000元	—	100	物業發展
重慶寶民置業有限公司 ^(iv)	港幣490,000,000元	—	100	物業發展
重慶海安投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶安喬置業有限公司 ^(iv)	人民幣440,000,000元	—	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
北京中海華藝城市規劃設計有限公司 ^(iv)	人民幣1,000,000元	—	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ^(iv)	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(iv)	港幣 1,200,000,000 元	—	100	物業發展
珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(iv)	人民幣 100,000 元	—	100	物業發展
珠海市啟光諮詢服務有限公司 ^(iv)	人民幣 100,000 元	—	100	物業發展
珠海經濟特區卓運房產有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
珠海市嘉輝房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海地產集團有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000,000 元	—	100	物業發展、買賣和投資及 投資控股
深圳中海地產有限公司 ^(iv)	港幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
深圳市中海海景山莊物業發展有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	60	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 ^(iv)	人民幣 41,791,108 元	—	100	物業發展
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ^(iv)	港幣 262,500,000 元	—	100	物業發展
深圳市龍富房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 150,000,000 元	—	100	物業發展
深圳市中海凱驪酒店管理有限公司 (前稱：深圳市中海凱驪酒店有限公司) ^(iv)	人民幣 5,000,000 元	—	100	酒店管理
深圳市毅駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 12,500,000 元	—	80	物業發展
海口中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海地產商業發展(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業項目投資諮詢
中海地產營銷管理(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產代理

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海地產工程管理(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產工程項目管理
廈門中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
廈門海合美地產有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	51	物業發展
廈門中海海怡地產有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
昆明中海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
雲南中海城投房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	65	物業發展
昆明泰運房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 504,375,770 元	—	100	物業發展
煙臺中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海鼎業(煙臺)地產有限公司 ^(iv)	人民幣 300,000,000 元	—	100	物業發展
煙臺中海興業地產有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 ^(iv)	21,000,000 美元	—	100	投資控股、物業發展、 樓宇建築及項目管理
廣州中海名都房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣 400,000,000 元	—	100	物業發展
廣州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣 100,000,000 元	—	100	物業發展
廣州瑾熙房地產投資諮詢有限公司 ^(iv)	人民幣 1,000,000 元	—	100	物業發展
廣州廣奧房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
廣州毅源房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	90	物業發展
廣州世佳房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 10,000,000 元	—	90	物業發展
廣州荔安房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣 2,800,000,000 元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
廣州荔駿房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔旭房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔璟房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產有限公司 ^(M)	98,000,000美元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 ^(M)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海興業房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海華山瓏城商業地產開發有限公司 ^(M)	人民幣450,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(M)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍祥房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海興業武漢房地產有限公司 ^(M)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原冠澤置業有限公司 ^(M)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
福州中海地產有限公司 ^(M)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
無錫中海太湖新城置業有限公司 ^(M)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
無錫中海海潤置業有限公司 ^(M)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
鄭州海創房地產開發有限公司 ^(M)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司 ^(M)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
新疆中海地產有限公司 ^(M)	人民幣100,000,000元	—	60	物業發展
中海淄博置業有限公司 ^(M)	港幣770,000,000元	—	100	物業發展
淄博中海海頤置業有限公司 ^(M)	人民幣266,360,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
淄博中海海昌置業有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 206,571,410 元	—	100	物業發展
淄博中海海悅置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 220,369,600 元	—	100	物業發展

(i) 在英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 在中國註冊之外商投資企業

(iii) 除發行普通股，廣逸亦發行了1股港幣1元之可贖回優先股份給公司間接持有90%股本的驕洋國際有限公司。

(iv) 在中國註冊之合資股份有限公司

(v) 在中國註冊之有限責任公司

(vi) 在開曼群島註冊成立

(vii) 在澳門註冊成立

(viii) 在盧森堡註冊成立

(ix) 在澤西島註冊成立

於年末時，除China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) III Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited、China Overseas Finance (Cayman) V Limited、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited、China Overseas Land International (Cayman) Limited、China Overseas Land International II (Cayman) Limited及中海地產集團有限公司已發行分別1,000,000,000美元、1,500,000,000美元、750,000,000美元、1,000,000,000美元、2,000,000,000美元、600,000,000歐元、400,000,000歐元及人民幣8,000,000,000元之應付票據(附註35)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一五年 港幣千元
	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一二年 港幣千元 (重列)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	
收入	57,106,273	68,092,642	92,382,943	138,505,187	148,074,399
營業稅	(2,827,037)	(3,596,065)	(4,738,348)	(7,547,712)	(7,943,748)
淨收入	54,279,236	64,496,577	87,644,595	130,957,475	140,130,651
經營溢利	23,354,732	27,356,443	29,574,815	43,607,001	45,907,545
視同出售附屬公司收益	45,628	—	—	—	—
實物分派之淨收益	—	—	—	—	2,512,965
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司 權益之公允價值增加	—	—	1,458,176	—	—
應佔溢利					
聯營公司	567,204	434,141	1,293,822	700,770	349,848
合營公司	721,491	2,406,055	2,928,856	560,627	626,791
財務費用	(641,762)	(375,172)	(354,159)	(544,767)	(574,025)
除稅前溢利	24,047,293	29,821,467	34,901,510	44,323,631	48,823,124
所得稅費用	(8,344,835)	(10,554,973)	(10,604,944)	(16,572,698)	(14,772,254)
本年度溢利	15,702,458	19,266,494	24,296,566	27,750,933	34,050,870
分配於：					
本公司股東	15,551,916	19,125,056	23,926,122	27,200,018	33,312,083
非控制股東權益	150,542	141,438	370,444	550,915	738,787
	15,702,458	19,266,494	24,296,566	27,750,933	34,050,870

五年財務概要(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零一五年 港幣千元
	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一二年 港幣千元 (重列)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	
非流動資產					
投資物業	21,689,265	29,411,693	40,733,440	54,920,548	64,057,066
收購投資物業之按金	—	—	—	—	166,555
物業、廠房及設備	444,987	1,072,567	1,406,352	1,377,552	1,222,990
預付土地租金支出	68,591	161,996	156,373	147,564	127,302
聯營公司權益	4,452,797	5,004,666	5,747,662	6,176,612	5,589,294
合營公司權益	12,692,158	13,871,672	10,742,492	10,775,156	9,420,805
投資聯合地產項目公司	22,776	18,369	18,907	20,873	24,233
可供出售投資	44,457	44,386	56,457	47,584	31,392
應收聯營公司款	88,793	—	—	—	—
應收合營公司款	10,660,267	5,317,039	2,843,910	1,895,513	1,971,029
其他金融資產	17,346	51,436	68,179	67,249	—
商譽	109,021	109,021	109,021	109,021	64,525
遞延稅項資產	1,884,732	2,189,580	2,393,213	2,967,929	3,011,132
	52,175,190	57,252,425	64,276,006	78,505,601	85,686,323
流動資產	186,002,144	241,763,261	308,287,554	331,657,545	341,550,346
資產總額	238,177,334	299,015,686	372,563,560	410,163,146	427,236,669
非流動負債					
一年後到期之借貸	(32,992,099)	(45,697,041)	(39,099,426)	(26,638,546)	(41,986,405)
應付票據	(7,689,578)	(21,147,701)	(32,688,088)	(48,177,442)	(66,200,380)
應付非控制股東欠款	(1,427,202)	(2,335,595)	(1,078,734)	(1,321,743)	(1,238,436)
遞延稅項負債	(3,021,968)	(3,722,688)	(5,437,321)	(6,385,053)	(7,505,566)
	(45,130,847)	(72,903,025)	(78,303,569)	(82,522,784)	(116,930,787)
流動負債	(117,836,488)	(135,223,552)	(178,404,564)	(189,083,559)	(113,692,937)
負債總額	(162,967,335)	(208,126,577)	(256,708,133)	(271,606,343)	(230,623,724)
資產淨值	75,209,999	90,889,109	115,855,427	138,556,803	196,612,945
應佔權益：					
本公司股東	74,504,990	90,574,743	113,214,644	133,670,483	191,557,525
非控制股東	705,009	314,366	2,640,783	4,886,320	5,055,420
	75,209,999	90,889,109	115,855,427	138,556,803	196,612,945



中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話:2823 7888 傳真:2865 5939

www.coli.com.hk

