



**建發國際投資集團有限公司**  
**C&D International Investment Group Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1908

**2015**  
年度報告

# 目錄

## 頁次

2	公司資料
4	主席報告
8	管理層討論與分析
16	董事及高級管理層的履歷詳情
22	董事會報告
37	企業管治報告
50	獨立核數師報告
52	綜合全面收益表
53	綜合財務狀況表
55	綜合現金流量表
57	綜合權益變動表
58	綜合財務報表附註
123	財務概要
124	物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 董事會

### 執行董事

- 庄躍凱先生(主席)  
(於二零一五年二月十日獲委任)
- 施震先生(行政總裁<sup>1</sup>)  
(於二零一五年二月十日獲委任)
- 趙呈閩女士(副行政總裁<sup>2</sup>)  
(於二零一五年二月十日獲委任)
- 李啟鴻博士  
(於二零一五年二月十日辭任)
- 陳莞媛女士  
(亦稱為李陳莞媛女士)  
(於二零一五年二月十日辭任)
- 李紫清博士  
(於二零一五年三月三十一日辭任)
- 鄭鑛先生  
(於二零一五年三月二十日辭任)

### 非執行董事

- 王憲榕女士<sup>3</sup>  
(於二零一五年三月二十一日調任)
- 吳小敏女士  
(於二零一五年三月二十日獲委任)
- 黃文洲先生  
(於二零一五年四月二十九日獲委任)

### 獨立非執行董事

- 黃馳維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 公司秘書

- 郭兆文先生  
(於二零一五年七月一日辭任)
- 關基楚先生  
(於二零一五年七月一日獲委任)

## 審核委員會

- 黃馳維先生(主席)  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 薪酬委員會

- 黃達仁先生(主席)  
庄躍凱先生(於二零一五年三月十六日獲委任)  
黃馳維先生  
陳振宜先生

## 提名委員會

- 庄躍凱先生(主席)  
(於二零一五年三月十六日獲委任)
- 陳振宜先生<sup>4</sup>  
黃馳維先生  
黃達仁先生

## 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

中國銀行

## 註冊辦事處

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

<sup>1</sup> 於二零一五年二月十日獲委任為行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務

<sup>2</sup> 於二零一五年三月二十日獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務

<sup>3</sup> 於二零一五年二月十日獲委任為執行董事，並於二零一五年三月二十一日調任為非執行董事

<sup>4</sup> 於二零一五年三月十六日庄躍凱先生被委任為提名委員會主席後不再任該會主席

### 總部及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東 213 號  
胡忠大廈 35 樓  
3517 號辦公室

### 股份過戶登記總處及過戶代理

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東 183 號  
合和中心 22 樓

### 法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

### 股份代號

1908

### 本公司網站

[www.cndintl.com](http://www.cndintl.com)

(其內容並不構成本報告的一部分)

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」)截止二零一五年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告。

## 一、經濟環境變化和分析

二零一五年，全球經濟呈現深度調整，中國經濟亦步入「新常态」，經濟增長減速，經濟結構及增長動力發生轉換。回顧二零一五年，中國房地產行業正在發生著深刻的變化，投資增速明顯放緩，市場在低迷中創出新高，房企在行業分化中堅定轉型。面對經濟增長的挑戰和下行壓力，政策正向刺激開啟，涵蓋金融、稅收等多方面的正向調控一直延續到了二零一五年底。

在宏觀經濟下行，市場週期性波動加劇，行業集中度進一步提高的背景下，公司通過逐步增加土地儲備，不斷提升管理水準及品牌影響力，積極發展房地產上下游相關輕資產業務，為公司未來可持續、有品質的增長奠定了一個良好的基礎。

## 二、業績及股息

報告期內公司實現營業收入1億3,380萬元人民幣和本公司擁有人應佔年內溢利1,270萬元人民幣。

董事會決議不宣派截止到二零一五年十二月三十一日止年度之任何期末股息。

## 三、業務回顧

### 綜述

自建發房地產集團有限公司(「建發房產」)正式入主本公司以來，本公司的總資產規模已經從收購前的9.62億人民幣擴大到12.8億人民幣，同比增長33%；核心淨利潤也從二零一四年的1,606萬人民幣降低至1,346萬人民幣，同比降低16%；核心淨利潤率為二零一四年的1.71倍(由二零一四年5.8%增加至二零一五年10.06%)。此外，建發房產還通過資產注入、資源整合、引進經營者持股計劃、提供母公司財務資助、企業文化灌輸等措施，不斷擴大公司的業務規模、充實本公司的現金流，使本公司的業務發展前景更加明晰豐富和充滿生機，已經開始步入新的發展軌道。

二零一五年本公司已經通過土地競拍、股權併購及與知名企業合作投資等方式，不斷加快業務的開展步伐、擴大業務的覆蓋區域及行業領域。目前，公司的業務範圍已經覆蓋房地產開發、商業運營管理、工程管理業務和資訊服務等行業；業務輻射區域也從原來單一的南寧，拓展到上海、廈門、長沙、泉州、漳州等地區。

## 商業運營

本公司在南寧市擁有23,241平方米的商業租賃物業。在傳統商業地產受到電商的嚴重衝擊的境遇下，本公司通過引進專業的商業管理人才，改善本公司招商能力，引入具有市場競爭力的商家，穩步提升出租率；並通過優化運營成本費、提高租金收繳率，提升商業運營的盈利能力，2015年商業運營的核心淨利潤水準同比收購前有了顯著的提高。

## 房地產開發

二零一五年，本公司通過獨立競拍、股權併購和合資參股等方式新獲取三塊土地，新增土地儲備52.08萬平方米(其中，權益部分約為34.01萬平方米)。

序號	地區	項目	用途	總建面積 (萬平方米)	權益面積 (萬平方米)	權益比例	預計 竣工時間
1	長沙	書香佳緣	商住	10.03	10.03	100%	2017年
2	泉州	中泱天成	商住	6.21	2.48	40%	2018年
3	漳州	發現之旅	商住	35.84	21.50	60%	2018年
合計：				<b>52.08</b>	<b>34.01</b>		

## 輕資產運營

二零一五年，本公司積極開拓房地產上下游相關輕資產運營業務，包括：

設立廈門兆誠工程管理有限公司，致力於承接各類大型公建、城市配套等工程代建和專案管理業務；



引進戰略合作夥伴上海祥復資產管理公司，合資設立了上海兆昱資產管理有限公司，正式宣佈進軍上海的資產管理市場，致力於開拓在上海地區的資產管理業務，提高本公司在資產管理運營能力和業內知名度；

設立廈門兆慧網絡科技有限公司，致力於房地產行業資訊化諮詢及系統建設和推動社區和家居服務的智能化建設。

## 四、未來發展展望

二零一五年十二月二十八日，在西南環保(股票代碼：1908)召開的股東特別大會上，股東以投票表決的方式，正式通過西南環保英文名稱將更改為「C&D International Investment Group Limited」，並採納中文名稱「建發國際投資集團有限公司」，股票簡稱「建發國際集團」。建發國際集團作為建發房產資本運作的國際平台以及品牌展示的國際視窗，是建發房產整合境內外資源的橋樑和紐帶。

新的一年，本公司將在做好房地產主業的同時，積極構建房地產全產業鏈服務體系，努力尋求新興產業投資機會。

房地產戰略佈局方面，繼續深耕母公司原佈局區域，開拓輻射半徑，提高市場佔有率，形成區域規模效應；做好區域及城市分析，積極進軍有發展潛力的一、二線城市，進一步優化土地儲備結構。在產品策略上，秉承建發房產一貫堅持的「打造有品質的建築和生活空間」的經營理念和開發使命，以「成就更多的鑽石人生」。

商業運營方面，穩步提升資產的出租率，挖掘租金提升空間，優化運營成本費用，降資增效，持續提升經營性現金流。

輕資產運營方面，本公司將加大對相關輕資產延展業務的投資力度。包括：順應眾創空間，創意社群等的市場需求，擴大商業運營服務的市場份額，提升行業知名度；加大代建專案規模，調整代建模式，將代建和經營有效結合，以提升利潤空間；積極發展房地產行業資訊化諮詢及系統建設，打造新型的智慧社區。在通過依託母公司豐富的客戶資源，全方位服務自身房地產開發主業的同時，積極拓展外部市場，構建全產業鏈服務生態體系。

在新興產業投資方面，本公司將努力尋求大健康、智慧城市、環保等新興產業的投資機會。通過持續的探索，並結合自身的優勢，以培育建發國際集團的新興業務。

總之，新的一年，本公司將依託母公司豐富的資源及成熟的品牌優勢，引入先進的管理理念和優秀的企業文化，充分發揮香港資本平台的優勢，建發國際集團正逐步邁入跨越式發展的新階段。

### 致謝

本公司業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

建發國際投資集團有限公司  
庄躍凱先生  
執行董事兼主席

香港，二零一六年三月二十一日



## 業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業租賃、物業管理業務以及提供諮詢服務。本集團乃載譽無數的綠色建築房地產開發商，於物業開發及租賃以及於中國多地段的物業管理方面擁有多年經驗。

本集團經營業績可能於不同期間因(其中包括)本集團進行的物業發展項目的整體開發時間表以及該等物業發展項目銷售及交付時間而波動或大幅變動。

本年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約人民幣1,270萬元(二零一四年：人民幣2,490萬元)，即溢利較二零一四年下降約49.1%。

## 物業開發業務

**荔園**，位於南寧高新技術產業開發區的樂活住宅項目，總可出售建築面積(「建築面積」)逾46,000平方米，於二零一五年十二月三十一日已合共售出及預售逾79%。本年度，已售出並已交付買方的住宅單位、商舖和停車位面積約為7,231平方米，收入約為人民幣7,140萬元。

**裕豐·英倫**，位於南寧的一個綠色住宅項目，總建築面積逾150,000平方米，於二零一五年十二月三十一日已合共售出及預售逾98%。本年度，已售出並已交付買方的面積約為2,118平方米(包括停車位)，收入約為人民幣1,270萬元。

## 新物業開發項目

自二零一五年九月起，本集團已成功於公開招標程序中取得多項土地使用權，並透過收購項目公司的控股權益取得一個開發項目。目前有三個新物業開發項目正在規劃當中及/或進行初步建設活動：

1. 長沙書香佳緣項目(原名：中央悅府)
2. 泉州洛江中泐天成項目
3. 漳州發現之旅項目(原名：長泰新亭)

首兩個項目計劃將於二零一六年年底前預售。

### 物業租賃業務

本年度，來自本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣4,370萬元(二零一四年：人民幣4,150萬元)。

本集團的租賃物業主要位於南寧市兩個地區，即興寧區及西鄉塘區。截至二零一五年十二月三十一日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約23,241平方米(包含4,324平方米地下車位面積用於臨時收費停車)，其中位於中國境內約18,190平方米的總建築面積已經出租。

### 物業管理及諮詢業務

本年度，來自本集團物業管理及諮詢業務的物業管理及諮詢服務費收入分別為本集團貢獻收益約人民幣500萬元(二零一四年：人民幣750萬元)及人民幣100萬元(二零一四年：人民幣20萬元)。

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合中持有的物業、本集團開發的物業以及由獨立第三方物業擁有人或使用者擁有或合法使用的物業。本集團的物業管理服務包括制訂物業管理程序、提供安保、維護物業、美化環境、制訂環保政策、活動策劃及諮詢服務。該等業務活動以本公司間接非全資附屬公司南寧金裕豐物業服務有限公司(「金裕豐」)的名義進行，金裕豐持有有效的三級資質，獲許可對其管理的最高達200,000平方米的各項住宅物業及最高達50,000平方米的各項非住宅物業進行物業管理。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團的物業管理收入主要來自南寧裕豐大廈、萬國廣場(前稱裕豐高街)及國際廚櫃中心。

就物業項目諮詢業務而言，本集團將於二零一六年向廈門禾山建設發展有限公司(「禾山建設」)提供建設管理諮詢服務。於二零一五年十二月十四日，本公司間接全資附屬公司廈門兆誠工程建設管理有限公司(「兆誠工程」)與禾山建設就(i)枋湖雅苑安置房項目及(ii)薛嶺舊村改造安置房項目訂立代建合同。

## 財務回顧

由於本集團主要在中國經營其業務，且本集團的大部分資產及負債均以人民幣計值，故本公司董事認為，採用人民幣作為本集團的呈列貨幣更為合適，且採用人民幣編製財務報表可為管理層監控本集團的財務表現及財務狀況提供更多相關資料。因此，自二零一五年一月一日開始，本集團將其編製財務報表的呈列貨幣由港元更改為人民幣。比較數字已予重列，以相應反映本年度按人民幣作出的呈列及於二零一四年一月一日的額外的綜合財務狀況表已於這些綜合財務報表中呈列。

就以港元更改為人民幣重新呈列本集團的綜合財務報表而言，二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日的資產及負債按有關報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支按各自年度的平均匯率進行換算。股本、股份溢價及儲備按數額釐定當日的匯率(即歷史匯率)進行換算。

## 收益

本年度本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)本集團及獨立第三方所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

下表載列本集團於所示財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一五年		二零一四年 (經重列)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	84,124	62.9	223,622	82.0
投資物業租金收入	43,720	32.7	41,482	15.2
物業管理收入	4,957	3.7	7,462	2.7
諮詢服務收入	966	0.7	205	0.1
	<b>133,767</b>	<b>100</b>	272,771	100

物業銷售由二零一四年約人民幣2億2,360萬元減至二零一五年約人民幣8,410萬元，減幅約為62.4%。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積分別約為32,258平方米及約9,349平方米。年度物業銷售收入下降，原因在於本年度內已售出及已交付可出售建築面積下降。

## 銷售成本

銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣2億770萬元減至本年度約人民幣7,030萬元，減幅約為66.2%，主要原因為本年度荔園的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

## 毛利及毛利率

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的毛利分別約為人民幣6,500萬元及人民幣6,350萬元，即毛利率分別約為23.8%及47.5%。整體毛利率上升主要是由於本年度銷售荔園商舖毛利率相對較高所致。

## 其他收入

其他收入由上個財政年度約人民幣120萬元升至本年度約人民幣320萬元。有所上升的主要因為本年度銀行利息收入增加。

## 借貸成本

建設項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

經資本化借貸成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣470萬元減至本年度約人民幣240萬元。該減少主要是由於在建項目的完工所導致。

## 投資物業公平值變動收益

本年度的投資物業公平值變動收益由上個財政年度約人民幣1,780萬元減至約人民幣260萬元。減少反映本年度南寧物業價值的調整。

## 行政開支

行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣3,180萬元減至本年度約人民幣2,660萬元，減幅約為16.4%。這主要由於董事酬金下降所導致。

## 銷售開支

銷售開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣560萬元減至本年度約人民幣480萬元，減幅約為14.7%，主要是由於本年度的促銷開支降低所致。

## 除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣3,550萬元，較上個財政年度的約人民幣4,670萬元減少約24.1%。

## 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣1,730萬元增至本年度約人民幣2,010萬元。所得稅有所增加主要是緣於本年度荔園土地增值稅(「土地增值稅」)的增加。

### 本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣2,490萬元減至本年度約人民幣1,270萬元，減幅約為49.1%。

### 流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣7,190萬元(二零一四年：人民幣1億5,590萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣12億8,050萬元(二零一四年：人民幣9億6,150萬元)及人民幣7億5,720萬元(二零一四年：人民幣5億5,550萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣4億1,910萬元(二零一四年：人民幣1億5,280萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣4,730萬元，淨負債權益比率為5.6%，本集團於二零一四年十二月三十一日並無任何淨負債比率，且錄得淨現金結餘人民幣8,510萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣370萬元(二零一四年：人民幣430萬元)以港元計值並按浮動利率每年3.5厘(二零一四年：3.5厘)計息，及(ii)間接控股公司貸款約人民幣1億1,550萬元(二零一四年：無)以人民幣計值及按中國人民銀行三年期浮動貸款年利率(「中國人民銀行利率」)計息。本集團並無以人民幣計值之銀行借款(二零一四年：人民幣6,650萬元)。據觀察所得，本集團本年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)增至14.0%(二零一四年：11.5%)，原因是本年度的間接控股公司貸款增加。

借款總額當中，約人民幣370萬元須於一年內償還，約人民幣1億1,550萬元須於一年後但在三年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

### 財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一五年十二月三十一日的結餘為約人民幣1億3,380萬元(二零一四年：人民幣9,010萬元)。結餘增加主要是由於本年度荔園的按揭貸款增加所導致。

### 資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一五年十二月三十一日，資本承擔結餘為人民幣1億7,230萬元(二零一四年：無)。增加乃由於本年度新增開發項目及辦公室裝修所致。

### 抵押資產

本集團運用其銀行融資及其他借款為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以物業、廠房及設備作抵押。

### 資本架構

於二零一五年十二月三十一日，本公司的已發行股本為36,000,000港元，分為360,000,000股每股面值0.1港元的普通股(二零一四年：30,000,000港元，分為每股面值0.1港元的300,000,000股股份)。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一五年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用共92名全職僱員(二零一四年：103名僱員)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣1,650萬元(二零一四年：人民幣2,060萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

### 前景

對於建發國際集團的定位和規劃，建發國際集團未來將在做好房地產主業的同時，也致力於工程代建、商業運營管理等房地產相關行業的輕資產延展業務；此外，建發國際集團還將積極尋找時機加大對養老地產、文化地產、環保配套、基礎設施建設及其他新興行業的投資。依託母公司豐富的資源及成熟的品牌優勢，引入先進的管理理念和優秀的企業文化，充分發揮香港資本平台的優勢，建發國際集團正逐步邁入跨越式發展的新階段。



## 末期股息

董事會並無建議就本年度派付任何末期股息(二零一四年：零)。

## 配售所得款項用途

自創業板上市日期(即二零一二年十二月十四日)(「創業板上市日期」)起至二零一五年十二月三十一日止期間內，來自創業板上市及根據一般授權配售新股的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)及日期為二零一五年五月二十七日的公告公佈所示情況相一致)：

### 1. 創業板上市籌集資金

招股章程所載本公司根據配售發行75,000,000股新股(「配售股份」)的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份0.66港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板 上市日期至 二零一五年 十二月三十一日按 招股章程所載 相同的方式及 比例調整 所得款項用途 百萬港元	自創業板 上市日期至 二零一五年 十二月三十一日 的實際所得 款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業 研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、物業管理公司或 業務及／或物業諮詢公司或業務)	13.2 9.8	— —
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5
	25.5	2.5

所有未使用所得款項淨額按計息存款方式存放於香港及中國的持牌銀行。

### 2. 根據一般授權配售新股籌集資金

本公司根據一般授權配售 60,000,000 股新股(詳情載於日期為二零一五年五月二十七日的公告及日期為二零一五年六月十七日的通函)的所得款項淨額為約 229.7 百萬港元，此乃按配售價每股配售股份 3.86 港元扣除配售新股相關的實際開支為基準。

	二零一五年 根據一般授權 配售新股 所得款項淨額 百萬港元	二零一五年 根據一般 授權配售 新股所得款項 淨額的實際用途 百萬港元
作為本公司的營運資金以支持本公司的開發項目	229.7	229.7

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，50歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為董事會提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效。庄先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師，中國註冊企業法律顧問，中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業近30年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。現任(其中包括)廈門建發集團有限公司副總經理、黨委常委，建發房地產集團有限公司董事長等職。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司(一家上海證券交易所的上市公司，股份代號：600153)。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司(庄先生為其董事)的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

#### 施震先生(「施先生」)

施先生，50歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司行政總裁兼執行董事，於二零一六年三月十五日彼辭任行政總裁。彼亦擔任本集團若干附屬公司的董事。施先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師及中國註冊房地產估價師，從事房地產及建築業近30年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。

施先生於一九九六年二月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，現任廈門建發集團有限公司董事、黨委常委，建發房地產集團有限公司董事及總經理等職。施先生亦為益能國際有限公司(為本公司控股股東之一)及益鴻國際有限公司(為益能國際有限公司的控股公司)的董事。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司(一家上海證券交易所的上市公司，股份代號：600153)。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，46歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士亦擔任本集團部分附屬公司的董事以及擔任本集團部分中國附屬公司的法人代表。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾25年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。現任(其中包括)廈門建發集團有限公司監事、建發房地產集團有限公司董事、副總經理等職。趙女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人、副總經理職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司(一家上海證券交易所的上市公司(股份代號：600153))。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司(趙女士為其董事)的控股公司。

### 非執行董事

### 王憲榕女士(「王女士」)

王女士，64歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事。彼於一九七四年畢業於廈門大學經濟系，主修財會專業。彼為高級會計師。

王女士已於廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，現任廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司董事。王女士亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事。王女士曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)董事及廈門建發集團有限公司董事長一職。彼亦曾任十一屆全國人大代表。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 吳小敏女士(「吳女士」)

吳女士，61歲，於二零一五年三月二十日獲委任為非執行董事。吳女士於一九八二年畢業於山東大學日語專業，為翻譯、高級經濟師。

吳女士曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)董事長一職，吳女士亦為第十二屆福建省人大代表以及第十四屆廈門市人大代表。吳女士已於廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，現任廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司董事長及黨委書記。吳女士亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，51歲，畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，現任廈門建發集團有限公司總經理及建發房地產集團有限公司董事。黃先生亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 獨立非執行董事

#### 黃馳維先生(「黃先生」)

黃先生，49歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會(「審核委員會」)主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為卓悅控股有限公司(股份代號：653)、建溢集團有限公司(股份代號：638)、中國綠島科技有限公司(股份代號：2023)及雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)(該四間公司均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼現時為卓悅控股有限公司、中國綠島科技有限公司及雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。黃先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。自一九九八年起，黃先生亦獲認許為香港高等法院大律師。彼於會計專業積逾26年經驗。彼現為黃馳維會計師事務所的獨資經營者及AWC (CPA) Limited的董事總經理，兩家會計師事務所均為香港執業會計師事務所。

#### 黃達仁先生(「黃先生」)

黃先生，46歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。彼現時亦於聯交所主板上市公司天年生物控股有限公司(股份代號：1178)出任獨立非執行董事。彼現任天年生物控股有限公司的審核委員會及薪酬委員會主席。黃先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾20年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

#### 陳振宜先生(「陳先生」)

陳先生，38歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員，在香港擔任執業律師已逾十年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。



## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 高級管理層

#### 林偉國先生(「林先生」)

林先生，37歲，自二零一五年三月二十日起獲委任為本公司財務總監(於二零一六年三月十五日辭任)及於二零一六年三月十五日起委任為首席運營官。彼曾任廈華電子股份有限公司分公司總經理。二零零七年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務總監，現任建發房地產集團有限公司總經理助理，及本公司子公司廈門兆慧網絡科技有限公司董事。林先生負責本集團之整體的日常經營管理工作。

林先生，本科學歷、高級經濟師、中級會計師。

#### 張顏青先生(「張先生」)

張先生，37歲，自二零一五年三月二十日起獲委任為本公司內部審計總監並於二零一六年三月十五日辭任。彼從事財務及審計工作約14年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。自二零零四年十月加入建發集團以來，歷任建發集團審計部副經理、副總經理、建發房地產集團有限公司稽核部總經理。張先生負責建發國際集團之內控審計工作。

張先生，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、高級會計師。

#### 陳小鵬先生(「陳先生」)

陳先生，33歲，自二零一六年三月十五日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近10年，積累了豐富的財務管理經驗。二零一零年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司財務部副總經理。陳先生負責本集團之財務管理工作。

陳先生，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審計師、高級會計師、統計師，具備中國證券從業資格。

#### 蔡振平先生(「蔡先生」)

蔡先生，34歲，自二零一六年三月十五日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務工作近13年，從事審計工作逾4年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。二零零八年四月加入建發房地產集團有限公司以來，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理、建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司稽核部副總經理。蔡先生負責建發國際集團之內控審計工作。

蔡先生，研究生學歷、碩士學位、中級會計師。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 公司秘書

#### 關基楚先生(「關先生」)

關先生，49歲，於二零一五年七月一日獲委任為本集團的公司秘書。彼於一九九六年取得香港公開進修學院(現稱香港公開大學)頒發的工商管理學士學位，並於二零零四年取得澳洲科廷科技大學(現稱科廷大學)頒發的會計碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。於二零零八年加入本集團前，關先生於香港的其他公司從事融資、財務報告及公司秘書領域的工作。彼於二零零二年十二月至二零零六年五月曾在東南國際集團有限公司(股份代號：726)擔任執行董事，另於二零零七年五月至二零零七年十月曾在智富能源金融(集團)有限公司(現稱國際資源集團有限公司，股份代號：1051)擔任公司秘書，兩家公司的股份均於聯交所主板上市。

董事欣然向股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註 18。於本年度，本集團的主要業務並無重大變動。

香港公司條例附表 5 要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第 8 頁至 15 頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。此討論構成「董事會報告」一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一五年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第 52 至 122 頁綜合財務報表及隨附附註內。

## 股息

董事會並無建議就本年度派付任何末期股息(二零一四年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席本公司的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將由二零一六年五月六日(星期五)至二零一六年五月九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份(「股份」)之過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，必須於二零一六年五月五日(星期四)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

## 股東週年大會

按計劃，本公司本年度的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一六年五月九日(星期一)舉行。

## 財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第 123 頁。

## 股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註 26。

## 儲備

本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註 27 及第 57 頁的綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約人民幣 6 億 7,650 萬元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣 1 億 9,890 萬元的股份溢價賬用於支付分派或股息予股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

本公司組織章程細則(「組織章程細則」)或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註 14。

## 投資物業

於本年度，本集團的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註 16。

## 慈善捐款

於本年度，本集團無作出慈善捐款(二零一四年：人民幣 80 萬元)。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約 2.7% 及 9.2%。

於本年度，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約 55.5% 及 96.6%。

於本年度，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本 5% 以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)(於二零一五年二月十日獲委任)<sup>RN</sup>  
施震先生(行政總裁<sup>1</sup>)(於二零一五年二月十日獲委任)  
趙呈閏女士(副行政總裁<sup>2</sup>)(於二零一五年二月十日獲委任)  
李啟鴻博士(於二零一五年二月十日辭任)  
陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)(於二零一五年二月十日辭任)  
李紫清博士(直至二零一五年二月十日止擔任副主席，  
並於二零一五年三月三十一日辭任執行董事)  
鄭鑛先生(於二零一五年三月二十日辭任)

### 非執行董事

王憲榕女士(於二零一五年二月十日獲委任為執行董事並於二零一五年三月二十一日調任非執行董事)  
吳小敏女士(於二零一五年三月二十日獲委任)  
黃文洲先生(於二零一五年四月二十九日獲委任)

### 獨立非執行董事

黃弛維先生<sup>A/R/N</sup>  
黃達仁先生<sup>A/R/N</sup>  
陳振宜先生<sup>A/R/N</sup>

A： 審核委員會成員  
R： 薪酬委員會成員  
N： 提名委員會成員

- 1 於二零一五年二月十日獲委任為行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務
- 2 於二零一五年三月二十日獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務

根據組織章程細則第105條，施震先生、王憲榕女士及黃達仁先生將會輪席退任，並於應屆股東週年大會上合資格膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第16頁至21頁。

### 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

## 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立委任書，任期由二零一五年二月十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年1,200,000港元董事酬金（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立委任書，任期分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日和二零一五年四月二十九日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一二年十二月十四日起有權收取每年120,000港元董事酬金，而有關酬金自二零一五年三月二十一日起修訂為每年150,000港元。



## 董事或最高行政人員資料的變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，董事須根據上市規則第 13.51B(1) 條第 (a) 至 (e) 段及 (g) 段披露自本公司二零一四年年報刊發起直至本年報日期止期間的資料變更載列於下：

由於本公司控制權出現變動：

- (a) 李啓鴻博士辭任執行董事、董事會主席及本公司行政總裁，自二零一五年二月十日起生效；
- (b) 陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)辭任執行董事，自二零一五年二月十日起生效；
- (c) 李紫清博士自二零一五年二月十日起辭任董事會副主席，並自二零一五年三月三十一日起辭任執行董事；
- (d) 庄躍凱先生、施震先生、王憲榕女士及趙呈閩女士獲委任為執行董事，自二零一五年二月十日起生效；
- (e) 施震先生獲委任為本公司行政總裁，自二零一五年二月十日起生效及於二零一六年三月十五日辭任；
- (f) 庄躍凱先生獲委任為董事會主席，自二零一五年二月十日起生效，並獲委任為提名委員會成員及主席以及薪酬委員會成員，自二零一五年三月十六日起生效；
- (g) 鄭鑛先生辭任執行董事，自二零一五年三月二十日起生效。因其辭任，彼於辭任後不再擔任本公司合規主任；
- (h) 趙呈閩女士獲委任為本公司副行政總裁，自二零一五年三月二十日起生效及於二零一六年三月十五日辭任；
- (i) 吳小敏女士獲委任為非執行董事，自二零一五年三月二十日起生效；
- (j) 王憲榕女士調任為非執行董事，自二零一五年三月二十一日起生效；及
- (k) 黃文洲先生獲委任為非執行董事，自二零一五年四月二十九日起生效。

除上文披露者外，概無其他資料根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團證券中的權益

於二零一五年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	於已發行股本 股權概約 百分比
(附註1)			
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05
施震先生	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05

註1：於二零一五年十二月三十一日股權百分比按本公司已發行股本總額360,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東及其他人士於本公司證券的權益

於二零一五年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

## 好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行股份數目	於已發行股本 股權概約百分比 (附註3)
益能國際有限公司(「益能」) (附註1)	實益擁有人	210,100,000	58.36%
益鴻國際有限公司(「益鴻」) (附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	58.36%
建發房地產集團有限公司 (「建發房地產」)(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	58.36%
廈門建發股份有限公司(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	58.36%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	58.36%
Diamond Frietail Limited (「Diamond Frietail」)(附註2)	實益擁有人	50,580,000	14.05%
Equity Trustee Limited (「Equity Trustee」)(附註2)	受控制法團的權益	50,580,000	14.05%
庄躍凱先生(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05%
施震先生(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05%
趙呈閩女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05%
張雲霞女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05%
程冰女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05%

附註：

- (1) 該等股份以益能的名義登記。益能為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，亦是益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房地產的全資附屬公司。建發房地產為廈門建發股份有限公司(一家上海證券交易所的上市公司，股份代號：600153)的附屬公司。廈門建發股份有限公司為廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)的附屬公司。根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能擁有的全部股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以Diamond Frietail Limited的名義登記。Diamond Frietail Limited為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，亦是Equity Trustee Limited的全資附屬公司。Equity Trustee Limited為一項全權信託(「信託」)的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，被視為於擁有權益(a)控股股東(建發房地產集團有限公司)員工；(b)庄躍凱先生被視為擁有信託約5.82%權益；(c)施震先生被視為擁有信託約3.64%權益；及(d)趙呈閩女士被視為擁有信託約2.91%權益(按該信託的最終權益根據契約分配)。庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為一項全權信託的創始人。
- (3) 股權百分比按本公司於二零一五年十二月三十一日的已發行股本總額360,000,000股股份計算。

## 董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

## 董事及控股股東於重大交易安排或合約的權益

除於持續關連交易及關連交易詳載於第30頁至第31頁外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或董事的關連方於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控權股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大合約。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

## 管理合約

於本年度，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

## 關聯方交易

本集團於本年度在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註32，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零一五年十二月三十一日的關連交易(定義見香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)(如適用))。

## 訴訟

有關年內本集團並沒有訴訟及責任。

## 報告期後事項

有關年內本集團報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註35。

## 關連交易

於二零一五年五月二十七日，本公司分別與Diamond Firetail Limited(「第一認購人」)及林水恩先生(「第二認購人」)訂立認購協議(「股份認購」)，據此本公司已有條件同意根據一般授權配發及發行合共60,000,000股新股份(「認購股份」)及第一認購人及第二認購人各自已有條件同意按當中所載條款並受當中所載條件規限以現金認購有關股份。發行有關新股份的所得款項總額約為231,600,000港元。經扣除股份認購事項的後續發行費用、專業費用及其他開支，發行新股份的所得款項淨額總額將約為229,730,000港元。認購股份佔本公司於股份認購事項完成前現有已發行股份的20%及緊隨股份認購事項完成後經擴大已發行股份總額約16.67%。第一認購人為將讓予一個信託並由其全資擁有的公司，該信託的部分受益人(即庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士)為本公司董事，因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。由於信託提供信託資產不可分割的權利，故第一認購人將被視為擁有全部信託資產，並因此為關連人士。故此，根據首份認購協議向第一認購人發行新股份構成上市規則第十四A章下本公司一項關連交易，須遵守公告、申報及獨立股東批准規定。第二認購人為林水恩先生，自然人，為獨立第三方且與本集團並無其他業務關係。在二零一五年七月六日舉行的股東特別大會上，關於根據一般授權向第一認購人及第二認購人發行新股份的建議決議案已獲股東投票表決正式通過。

於二零一五年十一月三日，兆潤與漳州市國土資源局簽定成交確認書，確認成功以人民幣655,400,000元投得掛牌出售的該土地的使用權，並於二零一五年十一月十七日與漳州市國土資源局訂立收購協議，以收購該土地的土地使用權(「收購協議」)。

於二零一五年十二月一日，本公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與福建兆潤房地產有限公司(「兆潤」)訂立合作協議，就在中國福建省的潛在投資機會成立合營企業。由於兆潤為本公司控股股東建發房地產集團有限公司的全資附屬公司，故兆潤為本公司的關連人士(「關連交易」)。

合營企業於二零一五年十二月三十日(交易時段後)與漳州市國土資源局及兆潤訂立補充協議(「補充協議」)，據此，合營企業將收購位於中國福建省漳州市的該土地。根據補充協議，合營企業將收購該土地及支付該土地的代價人民幣655,400,000元(當中40%將由益悅承擔及60%將由兆潤承擔)並享有兆潤在收購協議下的所有權利及義務。收購協議下的所有其他條款仍將全部有效。有關關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一五年十二月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月二十日的公告。由於成立合營企業以收購土地的適用百分比率超過5%但少於25%，而代價超過1千萬港元，根據上市規則第十四章及第十四A章，成立合營企業構成本公司一項須予披露交易及一項非豁免關連交易。

### 持續關連交易

於二零一五年十二月十四日，兆誠工程(本公司的間接全資附屬公司)與禾山建設分別簽訂有關「枋湖雅苑安置房」項目及「薛嶺舊村改造安置房」項目的代建合同，據此，兆誠工程將會就枋湖項目和薛嶺項目向禾山建設提供建設管理服務(「持續關連交易」)。有關持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一五年十二月十四日及二零一六年一月二十日的公告。

根據上市規則第14A.81條，枋湖代建合同項下交易以及薛嶺代建合同項下交易應合併計算(「合併交易」)。由於合併交易的適用百分比率超過5%但少於25%，而代價超過1千萬港元，根據上市規則第十四章及第十四A章，合併交易構成本公司一項須予披露交易及一項非豁免關連交易。因此，合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易及確認交易乃於下列情況進行：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程；
- (2) 按一般商業條款或更有利商業條款；及
- (3) 根據按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款規管相關交易的相關協議。



## 購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。購股權計劃主要條款載列如下：

### 參與者

董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納可認購本公司每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的購股權：

- (aa) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體(「投資實體」)的任何全職或兼職僱員(包括執行董事，但不包括非執行董事)；
- (bb) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (cc) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (dd) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (ee) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (ff) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (gg) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (hh) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

## 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括,就此而言,根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過本公司股份於聯交所上市日期已發行股份的10%,即36,000,000股股份。

於任何12個月期間,因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日),如進一步授出任何購股權而超過個人限制,則須經股東於本公司股東大會另行批准。

## 每位參與者享有的最高權利

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見創業板上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日),向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%,或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的,須經股東於本公司股東大會批准。

## 接受及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權,並隨付1港元的代價,即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計,但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使,惟受其提前終止條款約束。

## 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於建議授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接建議授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價;及(iii)股份面值(以最高者為準)。

## 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十二月十四日(即購股權計劃採納日期)起 10 年期間將一直有效。

於本年度，根據購股權計劃，本公司並無授出、行使或註銷任何購股權或因購股權計劃失效，且於二零一五年十二月三十一日，購股權計劃下亦無任何購股權未獲行使。

## 退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。請參閱本年度的綜合財務報表附註 2.19 以了解更多資料。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司概無贖回任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關證券。

## 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第 37 至 49 頁企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，除了由二零一五年二月十日至二零一五年三月二十四日一段期間內，本公司一直維持上市規則第 8.08 條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少 25% 的已發行股份由公眾持有)。

如本公司日期為二零一四年十二月二十三日的公告所披露，根據(其中包括)益能與 First Beijing International Limited、Ease Gain Holdings Limited 及 Chosen Leader Limited(統稱「賣方」)於二零一四年十二月十日訂立的購股協議，益能於二零一四年十二月二十三日完成向本公司當時的控股股東(即賣方)收購本公司合共 75% 的已發行股份(即本公司合共 225,000,000 股股份)(「銷售股份」)(「收購事項」)，代價為每股銷售股份 3.2668 港元。

由於收購事項的完成及根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則規則 26.1，益能連同其一致行動人士必須且已經就本公司所有已發行股份(益能連同其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)(「要約股份」)以現金按每股要約股份 3.2668 港元作出強制性無條件全面要約(「強制性現金要約」)。

如本公司日期為二零一五年二月十日的公告所披露，於強制性現金要約截止時，73,412,000股股份(佔本公司全部已發行股本的約24.47%)由公眾(定義見上市規則)持有。

本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准本公司自二零一五年二月十日(即強制性現金要約截止日期)起至二零一五年三月三十一日止期間豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定。本公司獲本公司控股股東益能告知，於二零一五年三月二十四日或前後在公開市場出售1,588,000股股份。緊隨出售後益能及其一致行動人士將於225,000,000股股份中擁有權益，而餘下75,000,000股股份(相當於本公司已發行股本總額的25%)將由公眾人士持有，符合上市規則第8.08(1)(a)條的最低公眾持股量規定。

### 額外披露

#### 於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一五年十二月三十一日，仍有3份租賃協議待作登記，原因在於：

- 對手方拖延或拒絕及時提供辦理登記的必要資料(涉及1份租賃協議)；及
- 缺少相關房屋所有權證(涉及2份租賃協議)。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成登記。

#### 裕豐高街物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一五年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

## 審核委員會審閱

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

於自二零一四年十二月三十一日的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。香港立信德豪會計師事務所有限公司已於本公司二零一五年四月二十八日舉行的股東週年大會結束時，退任本公司核數師。香港立信德豪會計師事務所有限公司退任後，董事會已議決，經審核委員會推薦建議，建議委任致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司新核數師。

於本年度的本公司綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於應屆股東週年大會上重新委任。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

庄躍凱先生

香港，二零一六年三月二十一日

董事會欣然呈列本年度的本企業管治報告。

本公司致力履行對其股東的責任，力求透過紮實的企業管治基礎保障並提升股東的回報價值。

## 企業管治常規

本公司(i)於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵循上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的原則，採納企業管治守則所載的守則條文及若干建議最佳常規作為自身企業管治守則。於本年度整個期間，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

## 主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並應由不同人士擔任，以確保權力及職權平衡，並使權力不會集中在董事會任何成員身上。

李啟鴻博士(「李博士」)直至二零一五年二月九日擔任本公司的主席兼行政總裁。董事會認為，由於李博士主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展，安排可令本公司保持強力一致的領導，並能有效規劃及實施業務決定及策略。此外，李博士涉足南寧市物業市場將有助於本集團獲取最新市場發展動態。董事會認為，安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。

本公司日期為二零一五年二月十日的公告所披露的強制性無條件現金要約(「強制性現金要約」)完成後，庄躍凱先生及施震先生於二零一五年二月十日分別獲委任為本公司主席及行政總裁，主席及行政總裁的角色自此區分。

## 董事的證券交易

本公司已於截至二零一五年十二月三十一日止年度根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則採納一套行為準則作為其董事買賣本公司證券的自身行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認其於本年度已遵守有關董事進行證券交易的交易規定準則及其行為守則。

## 董事會

董事會主要負責監察及監管本集團的業務事宜管理及整體表現。董事會確立本集團的價值及標準，並確保本集團擁有必需的財務及人力資源支持以達至其目標。董事會履行的職能包括但不限於制定本集團業務計劃及策略、審閱本公司財務業績及表現以及批准其季度、中期及年度業績；於獲得提名委員會推薦建議後批准委任、罷免或重新委任董事會成員；於獲得薪酬委員會推薦建議後批准本公司董事及高級管理層的薪酬組合、決定所有重大財務(包括主要資本開支)及經營問題，制定、監察及檢討本集團的企業管治；以及根據組織章程細則由董事會保留的所有其他職能。

董事會可於有需要時不時向本集團高級管理層轉授若干職能。高級管理層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

於本年度，董事會由以下董事組成及其變動：

## 執行董事

庄躍凱先生(主席)(「庄先生」)(於二零一五年二月十日獲委任)  
施震先生(行政總裁<sup>1</sup>)(「施先生」)(於二零一五年二月十日獲委任)  
王憲榕女士(「王女士」)(於二零一五年二月十日獲委任並於二零一五年三月二十一日調任非執行董事)  
趙呈閏女士(副行政總裁<sup>2</sup>)(「趙女士」)(於二零一五年二月十日獲委任)  
李啟鴻博士(於二零一五年二月十日辭任)  
陳莞媛女士(於二零一五年二月十日辭任)  
鄭鑛先生(於二零一五年三月二十日辭任)  
李紫清博士(於二零一五年三月三十一日辭任)

## 非執行董事(「非執行董事」)

王憲榕女士(於二零一五年三月二十一日獲調任)  
吳小敏女士(「吳女士」)(於二零一五年三月二十日獲委任)  
黃文洲先生(「黃先生」)(於二零一五年四月二十九日獲委任)

## 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

1 於二零一五年二月十日獲委任為行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務

2 於二零一五年三月二十日獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭去該職務



董事會目前由以下九名董事組成：

## 執行董事

庄躍凱先生(主席)、施震先生、趙呈閩女士

## 非執行董事

王憲榕女士、吳小敏女士及黃文洲先生

## 獨立非執行董事

黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

## 董事的角色及責任

執行董事負責領導及監控本公司並監察本集團的業務、策略方針及表現，並通過指導及監管本公司事務共同推動本公司的繁榮。

獨立非執行董事負責確保董事會作出高水平的財務及其他法定報告，並平衡董事會，以就本公司的公司行動有效行使獨立判斷，從而保護股東利益及本集團的整體利益。

於本年度整個年度，本公司有三名獨立非執行董事，並於任何時候符合上市規則的規定(視情況而定)，規定獨立非執行董事的人數須佔董事會成員至少三分之一，且至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

## 確認獨立性

於二零一五年一月一日直至本年報日期期間，各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認，董事會信納，於本年度直至本年報日期，所有獨立非執行董事均為獨立人士並符合上市規則第3.10條和第3.10A條所載的獨立指引規定。

## 董事的入職及持續專業發展

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式、全面及量身訂製的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據適用法律、規則及規例下的責任及義務。

本公司不時向全體董事提供簡介會，以提高及重溫董事的職能及責任。全體董事亦獲鼓勵出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。彼等須向本公司提供其培訓記錄。

# 企業管治報告

於本年度，當時在任的董事已參與持續專業發展(「持續專業發展」)，透過閱讀有關企業管治或有關董事角色、職能及責任的法律、規則及法規最新資料的材料及／或出席本公司公司秘書(「公司秘書」)及財務經理的簡介會或專業團體舉辦的講座，以提高及重溫彼等的知識及技能。

於本年度直至本年報日期接受培訓的各董事的個人記錄概述如下：

董事	持續專業發展的種類
<b>執行董事</b>	
庄先生 <sup>(1)</sup>	A
施先生 <sup>(1)</sup>	A
趙女士 <sup>(1)</sup>	A
李啓鴻博士 <sup>(2)</sup>	A
陳莞媛女士 <sup>(2)</sup>	A
李紫清博士 <sup>(3)</sup>	A
鄭鑛先生 <sup>(4)</sup>	A
<b>非執行董事</b>	
王女士 <sup>(1)</sup>	A
吳女士 <sup>(5)</sup>	A
黃先生 <sup>(6)</sup>	A
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	A及B
黃達仁先生	A及B
陳振宜先生	A及B

附註：

A: 出席有關業務或董事職能的情況通報會／講座／討論會／工作坊／會議

B: 閱讀有關董事角色及職能的法律、規則及法規的監管事項更新資料

(1) 自二零一五年二月十日起獲委任

(2) 自二零一五年二月十日起辭任

(3) 自二零一五年三月三十一日起辭任

(4) 自二零一五年三月二十日起辭任

(5) 自二零一五年三月二十日起獲委任

(6) 自二零一五年四月二十九日起獲委任

## 董事會及董事會委員會的會議及董事的出席記錄

董事會預定每年舉行四次會議，大概每季一次，並至少提前十四日向董事會發出通知。對於就需討論及解決有關本集團的營運及其他情況的重大問題而舉行的其他董事會會議，會於合理時間內提前發出通知。於每次常規董事會會議前，會提前至少三日或協定的其他期間向全體董事發出議程草案，以允許董事將任何其他需要於會議上討論及議決的事宜納入議程。為便於董事作出知情決定，董事會文件連同所有與擬提呈會議以供考慮事項有關的相關資料將於每次董事會會議前三日或協定的其他期間發送予全體董事。

公司秘書或其委任代表負責保存董事會會議的所有會議記錄。會議記錄草案一般會於每次會議之後的合理時間內向董事傳閱以供其發表意見，最終版本可供董事查閱。任何於董事會會議上將予討論的交易中擁有重大利益的董事及彼等的聯繫人，均須就批准有關交易的決議案放棄投票，且不得計入會議的法定人數。

董事可在被認為必要或適當時為履行職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事可透過初始入職、持續參與董事會及委員會會議，及與管理層主要成員會面，藉以熟悉本集團的主要業務。董事獲鼓勵更新其技能及知識。

於本年度，已舉行十次董事會會議及一次股東週年大會以及兩次股東特別大會（「週年及特別股東大會」）。董事出席記錄詳情載列如下：

董事	董事會 會議出席率	週年及 特別股東大會
<b>執行董事</b>		
李啓鴻博士	2/2	—
陳莞媛女士	2/2	—
李紫清博士	3/3	—
鄭鑛先生	3/3	—
庄先生	8/8	3/3
施先生	8/8	3/3
趙女士	8/8	3/3
<b>非執行董事</b>		
王女士	8/8	2/3
吳女士	7/7	2/3
黃先生	4/4	0/3
<b>獨立非執行董事</b>		
黃弛維先生	10/10	3/3
黃達仁先生	10/10	3/3
陳振宜先生	10/10	3/3

## 董事會成員多元化政策

董事會自二零一三年九月一日起採納董事會成員多元化政策，並就政策實施討論所有重要目標。

本公司認同及相信董事會成員多元化所帶來的裨益。其致力確保董事會是一個擁有適合本公司業務所需的就技能、經驗及意見多元化方面取得平衡的董事會。所有董事會成員的委任過往及將繼續以甄選優秀人才為基準，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。甄選候選人會按多方面作考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技能及知識。最終決定會按照獲甄選候選人可為董事會帶來的優點及貢獻而作出。

## 董事會委員會

董事會已成立擁有書面職權範圍的三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事會委員會獲得充足資源履行職能。

各董事會委員會的書面職權範圍過往／現在符合上市規則(視情況而定)，並刊載於聯交所及本公司網站。

## 審核委員會

審核委員會已制定其職權範圍，其條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括(其中包括)：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 於核數工作開始前與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任，如多於一家外聘審計公司參予核數工作，確保其互相配合；
- 制定及執行聘任外聘核數師提供非核數服務的政策；
- 於審閱本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年／季度報告後提交董事會；
- 於審閱公司財務監控、內部監控和風險管理等系統；
- 與管理層討論內部監控系統及風險管理系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本公司的財務、會計政策及實務；

- 檢查外聘核數師致管理層的函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；及
- 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。

年內，審核委員會已舉行3次會議，以審閱及監察本集團財務申報程序及內部監控檢討。

其亦與本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「外聘核數師」)審閱本集團本年度的經審核業績並就此向董事會作出推薦建議，以供董事會考慮及批准。審核委員會認為，編製該等業績符合適用會計準則及規定，且已作出足夠的披露。

審核委員會亦履行其於企業管治守則所載的其他職責。該等其他職責包括檢討外聘核數師的獨立性及客觀性、核數性質與範疇及申報責任以及其聘用條款。審核委員會信納其上述審核結果，且董事會認同審核委員會的意見。

於本年度，審核委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
黃弛維先生(主席)	3/3
黃達仁先生	3/3
陳振宜先生	3/3

審核委員會已於二零一六年三月二十一日舉行會議，以(其中包括)審核本集團本年度的經審核綜合財務業績。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已制定其職權範圍，其條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責為制訂培訓及酬金政策以及釐定及管理高級管理層的酬金。

薪酬委員會由一名執行董事(即庄躍凱先生，於二零一五年三月十六日獲委任，亦為董事會主席)及三名獨立非執行董事(即黃達仁先生、黃弛維先生及陳振宜先生)組成。黃達仁先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職責包括(其中包括)：

- 就本公司有關全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。這應包括實物利益、退休金權利及賠償費用(包括就離職或終止職務或委任而應付的任何賠償)；

- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 檢討及批准就離職或終止職務或委任而應付執行董事及高級管理層的任何賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。

於本年度，薪酬委員會召開了3次會議，以檢討本公司的現有政策及架構，並於參考及／或於評估相關董事的經驗、知識、資歷、於本集團內的職責及責任、現行市況及表現後檢討全體董事的薪酬待遇(包括執行董事服務協議的條款)，並就全體董事的薪酬建議向董事會作出推薦建議。

於本年度，薪酬委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
黃達仁先生(主席)	3/3
庄躍凱先生	1/1
黃弛維先生	3/3
陳振宜先生	3/3

### 提名委員會

提名委員會已制定其職權範圍，其條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責為評估董事會的狀況、為董事會建立就選舉和委任董事的標準及協助董事會選舉和委任董事，以及就董事會的繼任計劃提供推薦建議。提名委員會由一名執行董事(即庄躍凱先生，於二零一五年三月十六日獲委任，亦為董事會主席)及三名獨立非執行董事(即陳振宜先生、黃弛維先生及黃達仁先生)組成。陳振宜先生直至二零一五年三月十六日止擔任提名委員會主席，而庄躍凱先生獲委任為提名委員會主席，自二零一五年三月十六日起生效。提名委員會的其他職責包括(其中包括)：

- 檢討董事會架構、規模及組成並作出推薦建議；
- 就所有董事會委員會的職責、組織及成員組成向董事會提供推薦建議；
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時為執行有關政策而可能採納的可計量目標，並檢討達成該等目標的進度；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就委任及重新委任董事向董事會作出推薦建議。

於本年度，提名委員會召開了3次會議，以根據董事會多元化政策對將於二零一六年五月九日舉行的股東週年大會上重新委任退任董事進行檢討並作出推薦建議，以供股東批准。

於本年度，提名委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	3/3
黃弛維先生	3/3
黃達仁先生	3/3

## 董事會的企業管治職能

董事會負責履行職權範圍所載本公司企業管治職能。董事會已審閱其企業管治報告，以履行其企業管治職能，以確保遵守上市規則。

## 董事的委任及膺選連任

此外，執行董事庄先生、施先生及趙女士以及非執行董事王女士各自已與本公司訂立服務協議，自二零一五年二月十日(強制性現金要約截止日期)起初步為期三年，除非根據服務協議予以終止，否則，其服務協議將自委任期限屆滿次日起自動續期一年。

此外，誠如本公司於二零一五年三月十六日所公佈，吳小敏女士(「吳女士」)將獲委任為非執行董事，自二零一五年三月二十日起生效。吳女士已與本公司訂立服務協議，自二零一五年三月二十日起初步為期三年，除非根據服務協議予以終止，否則，其服務協議將自委任期限屆滿次日起自動續期一年。

此外，誠如本公司於二零一五年四月二十九日所公佈，黃文洲先生(「黃先生」)將獲委任為非執行董事，自二零一五年四月二十九日起生效。黃先生已與本公司訂立服務協議，自二零一五年四月二十九日起初步為期三年，除非根據服務協議予以終止，否則，其服務協議將自委任期限屆滿次日起自動續期一年。

各獨立非執行董事已獲委任，初步任期自創業版上市日期起為期一年，並將於緊隨當時任期屆滿次日起每次自動續期一年。各獨立非執行董事的委任可由本公司向該獨立非執行董事發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

組織章程細則規定，當時三分之一的董事(或倘人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須於每屆股東週年大會上輪值退任，惟每名董事須最少每三年輪值退任一次。退任董事可膺選連任。



組織章程細則亦規定，任何獲委任以填補董事會臨時空缺或出任董事會新增職位的董事任期將於其獲委任後本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。根據企業管治守則的守則條文第A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，應於委任後首次股東大會接受股東選舉。

根據組織章程細則及企業管治守則，施先生、王女士及黃達仁先生將於下一屆股東週年大會上輪值退任，並可膺選連任。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事就本年度薪酬的詳情載於綜合財務報表附註13。

根據企業管治守則第B.1.5條守則條文，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
零至840,000	3
840,001至1,250,000	—

### 獨立核數師的薪酬

本年度，本公司外部核數師審核本集團本年度綜合財務報表的審核費用為人民幣56.8萬元。此外，外部核數師亦參與提供有關內部監控及風險管理審查的非審核服務，費用約為人民幣8.4萬元。

### 董事於綜合財務報表的責任

董事知悉彼等責任為編製本年度綜合財務報表。綜合財務報表真實公平地反映本公司財務狀況及本集團於截至當日止年度的業績及現金流量，並根據適用法律規定及會計準則按持續經營基準妥善編製。董事並不知悉可能影響本公司業務或對本公司持續經營基準的能力產生重大疑問的任何重大不確定因素。

此外，致同(香港)會計師事務所有限公司已於本年度的綜合財務報表的獨立核數師報告內作出其申報責任聲明。

## 內部監控

董事會全面負責維持本集團充足及有效的內部監控系統。本集團的內部監控系統包括明確的管理架構及權限以協助達致業務目標，保障本集團資產以防未經授權使用及處置，並確保遵守相關法律及法規及保護本公司股東權益。

為維持穩健的內部監控系統，本公司已建立及維持嚴謹的內部監控程序，包括採納企業管治手冊。本公司已於所有部門層面制定內部匯報指引，以識別潛在違規事件，且管理層鼓勵所有僱員從速匯報任何潛在或實際違規。本公司已委聘獨立專業顧問提供內部審核／監控檢討。保留外聘中國法律顧問以與本集團內部法律部門緊密合作，以確保遵守本集團的相關中國法律及法規。內部法律部門由多名高級員工及法律與其他部門的其他人員牽頭及支持。董事會認為，由於內部法律部門可能擁有追索權在需要時向外聘中國法律顧問尋求及時的建議及協助，故內部法律部門目前的組織結構及人力適當，足以滿足本集團的需求。本公司管理層持續審閱內部法律部門的結構，確保調配充足的資源滿足本集團的業務及經營需求，包括但不限於在適當時候調配內部合資格法律及其他專業人士。

本集團內部法律部門亦負責透過挑選及推薦適合本集團董事、管理層及其他職員的課程，協調職員繼續接受培訓。本公司已定期對人力資源政策進行檢討，以確保有足夠人力執行內部控制措施。董事會已定期評估內部控制程序，以防止及探測本公司任何內部控制程序錯誤。

## 公司秘書

郭兆文先生(「郭先生」)辭任公司秘書於二零一五年七月一日生效。自二零一五年七月一日起，關基楚先生(「關先生」)已獲委任為公司秘書及聯交所的授權代表之一。關先生為香港會計師公會會員。於二零零八年加入本集團前，關先生於二零零二年十二月至二零零六年五月曾在東南國際集團有限公司(股份代號：726)擔任執行董事，另於二零零七年五月至二零零七年十月曾在智富能源金融(集團)有限公司(現稱國際資源集團有限公司)(股份代號：1051)擔任公司秘書，兩家公司的股份均於聯交所主板上市。根據上市規則，彼於本年度已接受至少15小時的相關專業培訓。

## 與股東通訊

本公司與股東溝通維持高透明度。為維持與股東及本公司機構投資者之間的持續對話，本公司於二零一四年五月制定了股東通訊政策並將定期對其進行審閱，以確保有效並及時向股東發佈資訊，以及鼓勵股東參與本公司股東大會。股東通訊政策載列如下：

- (1) 股東可參考公開披露的資料或將其查詢送至本公司當時的註冊辦事處或主要營業地點致公司秘書收。對有關持股的查詢，股東須向本公司的香港股份過戶登記分處，即卓佳登捷時有限公司，提出有關其所持股權的問題。
- (2) 股東可查閱本公司的年報、中期報告、公告、通函及大會通告以獲得有關本公司的資料。該等資料及文件可於本公司網站及聯交所網站內查閱。本公司的年報、中期報告、通函及股東大會通告(如適用，連同代表委任表格)亦會寄發予股東。
- (3) 本公司鼓勵股東出席本公司的股東週年大會及股東大會。股東可透過本公司的股東週年大會表達意見、討論本公司的發展並了解本公司的業務。
- (4) 本公司將定期檢討本政策以確保其有效性。
- (5) 有關召開或提呈議案的查詢及問題可透過本公司的電話(852) 2525 7922聯絡公司秘書，或藉將傳真發送至(852) 2525 7890，或藉在本公司的股東週年大會或股東特別大會上直接提出問題或藉郵寄至本公司當時的註冊辦事處或主要營業地點等方式向董事會作出查詢及提問。本公司已確保於股東大會上將就各項議題提呈獨立決議案。股東已獲知會有關會議程序及彼等要求投票表決的權利。本公司將確保遵守上市規則及組織章程細則所載有關投票表決的規定。投票表決的程序載於本公司有關股東大會的通函，並將於會上在就決議案投票前說明。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)的程序

鼓勵股東出席本公司的所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足資本不少於10%的股東可召開股東特別大會，透過向董事或公司秘書提交要求召開股東特別大會的書面要求。書面要求應遞交至本公司辦公室(現址在香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈3517號辦公室)。

## 股東向董事會諮詢的程序

本集團致力與其股東進行定期及主動的溝通。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清晰及充足地披露有關資料。本公司遵守上市規則，於聯交所網站及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)刊載公告、通告、季報、中報、年報以及股東通函。

鼓勵股東與本公司就有關本集團任何查詢而進行溝通，或於股東大會上提呈任何建議：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室  
電話號碼： (852) 2525 7922  
傳真號碼： (852) 2525 7890  
致： 董事會／公司秘書

## 股東建議推選董事的程序

以下程序須受組織章程細則及適用法例及法規所規限。

倘合乎資格出席為委任／選舉董事而召開的股東大會及於會上投票的股東欲提議於該大會上推選個別人士(除其本人外)為董事，彼可將書面通知送交以下其中一個地址：

### 本公司總部及香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈35樓3517號辦公室

### 本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 章程文件

根據上市規則第13.90條，本公司已於聯交所及本公司的網站登載其組織章程大綱及組織章程細則。於本年度內，並無對本公司章程文件作出任何修改。



致建發國際投資集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審計列載於第52至122頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬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全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料。

### 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佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見及向整體股東報告，除此之外別無其他目的。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佈的《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，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執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。所選定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編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，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合適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。

## 意見

我們認為，綜合財務報表根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司及附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的信息披露要求妥為編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一六年三月二十一日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	133,767	272,771
銷售成本		(70,271)	(207,724)
毛利		63,496	65,047
其他收入	7	3,162	1,228
投資物業公平值變動收益	16	2,600	17,770
行政開支		(26,551)	(31,756)
銷售開支		(4,752)	(5,573)
融資成本	8	(2,485)	—
除所得稅前溢利	9	35,470	46,716
所得稅開支	10	(20,057)	(17,325)
年內溢利		15,413	29,391
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		4,895	1,358
年內全面收益總額		20,308	30,749
應佔年內溢利：			
本公司權益持有人		12,668	24,896
非控股權益		2,745	4,495
		15,413	29,391
應佔年內全面收益總額：			
本公司權益持有人		17,563	26,254
非控股權益		2,745	4,495
		20,308	30,749
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本(人民幣分)	11	3.9	8.3
— 攤薄(人民幣分)	11	3.9	8.3

第 58 至 122 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



# 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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	13,138	13,776	7,604
租賃土地權益	15	312	323	334
投資物業	16	679,850	677,250	662,703
於一間聯營公司的權益	17	20,000	—	—
可供出售金融資產		—	—	6,335
遞延所得稅資產	25	3,038	—	—
		<b>716,338</b>	691,349	676,976
<b>流動資產</b>				
物業存貨	19	481,919	102,104	193,665
貿易及其他應收款項	20	10,296	9,601	19,354
可收回稅項		—	2,565	814
現金及現金等價物	21	71,925	155,909	82,201
		<b>564,140</b>	270,179	296,034
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	22	66,259	78,960	78,470
預售開發中物業及 持作銷售物業所收取墊款		—	15,621	97,382
應付非控股股東款項	23	60,000	—	—
計息借款	24	3,749	11,309	9,615
所得稅負債		15,032	11,460	7,682
		<b>145,040</b>	117,350	193,149
<b>流動資產淨值</b>		<b>419,100</b>	152,829	102,885
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,135,438</b>	844,178	779,861

## 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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
計息借款	24	—	59,503	29,871
間接控股公司貸款	23	<b>115,507</b>	—	—
遞延稅項負債	25	<b>170,690</b>	167,398	159,186
		<b>286,197</b>	226,901	189,057
<b>資產淨值</b>				
		<b>849,241</b>	617,277	590,804
<b>權益</b>				
股本	26	<b>29,135</b>	24,321	24,321
儲備	27	<b>728,051</b>	531,150	509,172
本公司權益持有人應佔權益		<b>757,186</b>	555,471	533,493
非控股權益		<b>92,055</b>	61,806	57,311
<b>權益總額</b>		<b>849,241</b>	617,277	590,804

施震  
董事

趙呈闖  
董事

第 58 至 122 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前溢利	<b>35,470</b>	46,716
調整：		
攤銷租賃土地權益	<b>11</b>	11
物業、廠房及設備折舊	<b>1,204</b>	1,578
投資物業公平值變動收益	<b>(2,600)</b>	(17,770)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>76</b>	83
貿易應收款項減值撥備	<b>(59)</b>	—
利息開支	<b>2,485</b>	—
利息收入	<b>(2,938)</b>	(1,144)
營運資金變動前經營溢利	<b>33,649</b>	29,474
物業存貨(增加)/減少	<b>(377,391)</b>	93,027
貿易及其他應收款項(增加)/減少	<b>(144)</b>	10,125
貿易及其他應付款項(減少)/增加	<b>(9,205)</b>	781
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款減少	<b>(15,621)</b>	(81,761)
經營(所用)/產生的現金	<b>(368,712)</b>	51,646
已付所得稅	<b>(13,691)</b>	(7,100)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(382,403)</b>	44,546
<b>投資活動現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	<b>(286)</b>	(40)
購買投資物業	—	(1,135)
存置結構性銀行存款	<b>(285,000)</b>	(80,000)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>93</b>	45
出售可供出售金融資產所得款項	—	6,335
於一間聯營公司的投資	<b>(20,000)</b>	—
提取結構性銀行存款	<b>285,000</b>	80,000
受限制及已抵押銀行存款(增加)/減少	<b>(24)</b>	2,386
已收利息	<b>2,938</b>	1,144
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(17,279)</b>	8,735

## 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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股本所得款項		185,815	—
股份發行開支		(1,663)	—
新增借款所得款項		—	70,000
償還借款		(67,235)	(38,791)
向間接控股公司貸款增加		112,877	—
非控股股東出資		30,000	—
應付非控股股東款項增加		60,000	—
已付股息		—	(4,276)
已付非控股股東股息		(2,496)	—
已付利息		(2,246)	(4,684)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>315,052</b>	22,249
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(84,630)	75,530
於一月一日的現金及現金等價物		153,442	77,348
匯率變動對現金及現金等價物的影響		622	564
於十二月三十一日的現金及現金等價物	21	69,434	153,442

第 58 至 122 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 本公司權益持有人應佔權益

	本公司權益持有人應佔權益							擬派		總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價*	法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	末期股息*	保留盈利*	人民幣千元			
於二零一四年一月一日的結餘， 經重列	24,321	19,607	25,993	(2,050)	21,102	2,692	4,276	437,552	533,493	57,311	590,804	
年內全面收益總額												
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	24,896	24,896	4,495	29,391	
其他全面收益												
— 貨幣換算差額	—	—	—	1,358	—	—	—	—	1,358	—	1,358	
全面收益總額	—	—	—	1,358	—	—	—	24,896	26,254	4,495	30,749	
與擁有人交易												
已付股息	—	—	—	—	—	—	(4,276)	—	(4,276)	—	(4,276)	
與擁有人交易總額	—	—	—	—	—	—	(4,276)	—	(4,276)	—	(4,276)	
於二零一四年十二月三十一日 的結餘，經重列	24,321	19,607	25,993	(692)	21,102	2,692	—	462,448	555,471	61,806	617,277	
於二零一五年一月一日的結餘， 經重列	24,321	19,607	25,993	(692)	21,102	2,692	—	462,448	555,471	61,806	617,277	
年內全面收益總額												
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	12,668	12,668	2,745	15,413	
其他全面收益												
— 貨幣換算差額	—	—	—	4,895	—	—	—	—	4,895	—	4,895	
全面收益總額	—	—	—	4,895	—	—	—	12,668	17,563	2,745	20,308	
與擁有人交易												
發行股本(附註26(a))	4,814	181,001	—	—	—	—	—	—	185,815	—	185,815	
股份發行開支	—	(1,663)	—	—	—	—	—	—	(1,663)	—	(1,663)	
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000	30,000	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,496)	(2,496)	
與擁有人交易總額	4,814	179,338	—	—	—	—	—	—	184,152	27,504	211,656	
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	29,135	198,945	25,993	4,203	21,102	2,692	—	475,116	757,186	92,055	849,241	

\* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣728,051,000元(二零一四年：人民幣531,150,000元)。

第58至122頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」, 前稱為西南環保發展有限公司)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。自二零一四年五月二十六日起, 本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市後轉往聯交所主板上市。

本公司的名稱由西南環保發展有限公司變更為建發國際投資集團有限公司。該名稱變更已於二零一五年十二月二十八日舉行的股東特別大會上獲股東批准, 並於二零一六年三月一日生效。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註18。

如本公司日期為二零一四年十二月十四日的公告所披露, 根據有關益能國際有限公司(「益能」)與本公司當時的控股股東(即First Beijing International Limited、Ease Gain Holdings Limited及Chosen Leader Limited)就出售及購買本公司股份訂立的有條件協議, 益能同意以現金代價735,030,000港元(相當於人民幣588,966,000元)收購225,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)。

益能於二零一四年五月二十七日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司, 為上海上市公司廈門建發股份有限公司的間接全資附屬公司, 而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司的附屬公司。交易於二零一四年十二月二十三日完成後, 益能及廈門建發集團有限公司分別成為本公司直接及最終控股公司。

由於本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營其業務, 且本集團的大部分資產及負債均以人民幣(「人民幣」)計值, 故本公司董事認為, 採用人民幣作為本集團的呈列貨幣更為合適, 且採用人民幣編製財務報表可向管理層監控本集團的財務表現及財務狀況提供更多相關資料。因此, 自二零一五年一月一日開始, 本集團將其編製財務報表的呈列貨幣由港元更改為人民幣。比較數字已予重列, 以相應反映本年度按人民幣作出的呈列及於二零一四年一月一日的額外的綜合財務狀況表已於這些綜合財務報表中呈列。

就以港元更改為以人民幣重新呈列本集團的綜合財務報表而言, 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日的資產及負債按有關報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支按各自年度的平均匯率進行換算。股本、股份溢價及儲備按數額釐定當日的匯率(即歷史匯率)進行換算。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零一六年三月二十一日獲董事會批准發佈。

## 2. 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

第52至122頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計政策而編製。財務報表亦符合香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定。

有關參照香港公司條例(第622章)第9部「會計及審計」的規定的上市規則修正案於本財政年度首次生效，主要影響涉及該等綜合財務報表中若干資料的呈列及披露。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本集團財務報表的影響(如有)披露於附註3。

該等綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟按公平值列賬的投資物業除外。計量基準於下述會計政策內全面說明。

謹請注意，編製財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際業績可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司自其控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司之日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

### 2.3 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由本集團及其他人士持有)。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變化。成本亦包括投資直接應佔成本。本公司於報告期間按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合全面收益表內分別呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利及全面收益總額。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.4 聯營公司

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

於綜合財務報表內，於聯營公司的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司的損益。

根據權益法，本集團於聯營公司的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益以本集團於聯營公司的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司與本集團的會計政策一致。

本集團分佔聯營公司虧損相等於或高於其於聯營公司的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表聯營公司作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於聯營公司的投資淨額的一部分)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

本公司的功能貨幣為港元。本公司的主要附屬公司於中國註冊成立，故該等附屬公司將人民幣視為其功能貨幣。於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本：

租賃土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 1/3%
廠房及機器	9至20%
汽車	4至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。權益中剩餘的任何重估盈餘於出售土地及樓宇時轉撥至保留溢利。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

### 2.7 租賃土地權益

租賃土地權益乃指就收購根據經營租賃持有的土地所作出的預繳款項，乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註2.14詳述。攤銷乃於租期／使用權期按直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過使用有關土地可產生收益的時間模式則除外。

### 2.8 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公平值不能可靠地確定，否則按公平值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時，其於重新分類當日的公平值成為其後續會計成本。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產

本集團對於附屬公司權益以外的金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加(倘投資並無按公平值計入損益)直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

#### 可供出售金融資產

並不符合資格列入任何其他金融資產類別的非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

倘可供出售的股本投資並無活躍市場的市價報價且其公平價值未能可靠計量，而衍生工具與該等非上市股本權益工具掛鈎並須以交付該等工具結算，則其於首次確認後的各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### 金融資產減值

於各報告日期，按公平值計入損益以外的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資的公平值大幅或長期減少而低於其成本。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於本集團債務人付款狀況及與本集團內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損乃按下列方式計量及確認：

#### (i) 按攤銷成本計量的金融資產

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額於減值出現期間的損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產的公平值減少已於其他全面收益確認及於權益中累計，且有客觀證據表明資產減值時，從權益中扣除有關數額，並於損益內確認為減值虧損。該數額乃按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當時公平值的差額，減該資產過往於損益內確認的任何減值虧損計量。

分類為可供出售且按公平值列賬的股本工具投資撥回，不得於損益內確認。公平值的隨後增加於其他全面收益確認。倘公平值的隨後增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則撥回債務證券的減值虧損。在此情況下，減值虧損撥回於損益內確認。

#### (iii) 按成本計量的金融資產

減值虧損數額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損並無於往後期間撥回。

金融資產(按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項除外)減值虧損乃直接自相應資產撇銷。倘貿易及其他應收款項被視為未必但並非不能收回，則屬呆賬的應收款項減值虧損使用撥備賬列賬。倘本集團信納不大可能收回貿易及其他應收款項，則被視為不可收回的金額直接自貿易及其他應收款項撇銷，而就該貿易應收款項於撥備賬內持有的任何金額將會撥回。其後收回先前自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額乃於損益內確認。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

### 2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 2.12 金融負債

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東款項以及計息借款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(參閱附註2.20)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融負債(續)

#### 計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付非控股股東款項及間接控股公司貸款，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.13 已發出財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策而確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認直接開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能根據該擔保向本集團提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))時，則確認撥備。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 租賃

倘本集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為回報，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

#### (i) 出租予本集團的資產的分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類為按融資租賃持有。所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 按經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則其入賬方式會猶如以融資租賃持有一樣(請參閱附註2.8)；及
- 按經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量的土地，按以融資租賃持有的方式入賬，惟清楚地按經營租賃持有的建築物除外(參閱附註2.6)。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收租賃的時間。

#### (ii) 作為承租人的經營租賃費用

倘本集團有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款乃於租期內以直線法自收益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃獲得的優惠措施於損益內確認為已付租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

包括在建項目及持作可出售物業中的土地權益，預付土地租賃在項目建設期間資本化到建設成中，在物業竣工並售出後計入損益，其他預付土地租賃攤銷則費用化。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 租賃(續)

#### (iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產乃根據資產的性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內按與租金收入相同的基準計入租賃資產的賬面值並確認為一項開支。

應收經營租賃的租金收入乃以直線法於租期所涵蓋的期間於損益內確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃授出的優惠措施於損益內確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其賺取的會計期間確認為收入。

### 2.15 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.16 股本及股份溢價

普通股分類為權益。股本按已發行股份的代價金額確認，扣除任何與發行股份有關之交易成本(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

股份溢價包括於發行股份時收取超出面值之任何溢價。任何與發行股份有關之交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.17 收益確認

收益包括本集團於日常活動過程中銷售物業及服務而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入本集團，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於物業已交付予買方且能合理保證可收回相關應收款項時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入綜合財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

經營租賃下的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期確認。

物業管理收入及顧問服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

利息收入使用實際利息法按應計基準確認。

股息收入於收取付款的權利確立時的會計期間確認。

### 2.18 非金融資產減值

物業、廠房及設備、租賃土地權益、於一間聯營公司的權益及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.19 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

#### 短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

### 2.20 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

就根據上述會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理(續)

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 2.22 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務組成部分。

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

物業租賃	—	租賃商業單位、住宅單位及商舖；
房地產開發	—	建築及銷售住宅單位、商舖及車位；
物業管理服務	—	提供物業管理服務；及
顧問及諮詢服務	—	提供顧問及諮詢服務。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟遞延稅項資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 分部報告(續)

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債且不會分配至分部。其包括稅務負債及遞延稅項負債(並非直接計入任何經營分部業務活動)。

### 2.23 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
  - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；或
  - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈與本集團的營運有關且於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效的所有經修訂香港財務報告準則。採納修訂香港財務報告準則對本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未提前採納下列已頒佈且與本集團綜合財務報表有關但於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露動議 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷之可接受方法的澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一二年至二零一四年週期) <sup>1</sup>

1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事推算，所有聲明均將於本集團自有關聲明生效日期開始的首個期間內的會計政策中獲採納。相關預計將對本集團的會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一四年)的發佈意味著香港會計準則第39號已被取代。新準則對香港會計準則第39號關於金融資產的分類及計量之指引作出大幅修改，並就金融資產的減值推出新的「預計信貸虧損」模型。香港財務報告準則第9號還就對沖會計的採用作出新指引。

董事會已開始評估香港財務報告準則第9號的影響，惟尚無法提供量化資料。在此階段，預期影響的主要方面如下：

- 分類及計量本集團的金融資產將需根據考慮資產的合約現金流量及管理彼等的業務模式的新標準審閱；及
- 預期基於信貸虧損的減值將需就本集團的貿易應收款項(參閱附註20)進行確認以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號對收入確認作出新的規定，並取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及若干涉及收入的詮釋。新準則設立了一個基於控制權的收入確認模型，並在現行香港財務報告準則中並無詳列的多個方面提供更多指引，包括涉及多項表現指標責任、可變定價、客戶退款權利、供應商回購權以及其他常見複雜情況的安排之會計處理。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。董事已著手評估香港財務報告準則第15號的影響，惟尚未能夠提供量化資料。

### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

#### 4.1 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計顧名思義甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

##### 投資物業公平值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

投資物業的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入參數及數據。於釐定公平值計量時所使用的輸入參數基於所用估值技術中使用的輸入參數的可觀察程度歸類為不同層級(「公平值層級」)：

- 第一級：於計量日期，相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價；
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的可觀察輸入參數，不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為市場數據不可用的輸入參數；及
- 第三級：資產或負債的輸入參數並非建基於可觀察市場數據(不可觀察輸入參數)。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 投資物業公平值計量(續)

項目乃根據對該項目的公平值計量具有重大影響的所用輸入參數的最低層級歸類為上述層級。層級之間的項目轉移於發生期間確認。

於二零一五年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣679,850,000元(二零一四年：人民幣677,250,000元)。有關投資物業公平值計量的更多詳細資料，請參閱附註16。

#### 物業存貨估計可變現淨值

管理層於各報告期末檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用獨立專業估值師所提供當時最新銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零一五年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣481,919,000元(二零一四年：人民幣102,104,000元)(附註19)。

#### 收益確認

如附註2.17所披露，本集團已確認出售持作銷售物業的收益。評估一間實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移至買方時，須對交易情況進行查核。在大多數情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買方轉交法定業權或移交管有權或相關政府機關簽發完成證書。本集團相信，其銷售確認基準屬適當，並屬於中國現行常規。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 所得稅及遞延稅項

如附註10所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

於二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣3,038,000元(二零一四年：零)及人民幣170,690,000元(二零一四年：人民幣167,398,000元)(附註25)。

#### 中國土地增值稅

如附註10所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。

### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷

#### 對泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)的控制權

儘管本集團僅持有泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)40%所有權權益，憑藉一份與其他投資者訂立的協議，其有權委任及罷免該公司董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導泉州兆悅的相關活動，因此擁有對泉州兆悅的控制權。因此，泉州兆悅分類為本公司的附屬公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 5. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
物業管理收入	<b>4,957</b>	7,462
諮詢服務收入	<b>966</b>	205
投資物業租金收入(附註)	<b>43,720</b>	41,482
物業銷售	<b>84,124</b>	223,622
	<b>133,767</b>	272,771

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的或然租金收入約為人民幣1,855,000元(二零一四年：人民幣2,092,000元)。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

## 6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者為本公司的執行董事。如附註2.22所進一步說明，執行董事已確定本集團作為經營分部的四大業務。

分部之間的交易經參考就類似訂單向外部各方所收價格予以定價。由於主要經營決策者評估分部表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略性決定。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

	物業租賃 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	諮詢及 顧問服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
可呈報分部收益	46,672	84,124	4,957	1,615	137,368
可呈報分部溢利	24,666	11,811	2,098	306	38,881
其他分部資料：					
利息收入	935	975	164	55	2,129
租賃土地權益攤銷	11	—	—	—	11
投資物業公平值變動收益	2,600	—	—	—	2,600
所得稅開支	2,298	8,099	—	—	10,397
物業、廠房及設備折舊	389	418	29	10	846
截至二零一四年十二月三十一日止年度(經重列)					
可呈報分部收益	41,798	223,623	7,552	1,432	274,405
可呈報分部溢利	27,406	21,432	140	18	48,996
其他分部資料：					
利息收入	227	575	9	2	813
租賃土地權益攤銷	11	—	—	—	11
投資物業公平值變動收益	17,770	—	—	—	17,770
所得稅開支	7,142	424	—	—	7,566
物業、廠房及設備折舊	836	565	66	2	1,469

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

	物業租賃 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	諮詢及 顧問服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
可呈報分部資產	695,229	559,090	3,782	1,416	1,259,517
可呈報分部負債	(182,288)	(212,122)	(4,041)	(1,286)	(399,737)
其他分部資料：					
非流動資產增加	106	87	—	—	193
於一間聯營公司的投資	—	20,000	—	—	20,000
於二零一四年十二月 三十一日(經重列)					
可呈報分部資產	701,021	228,899	4,096	437	934,453
可呈報分部負債	(215,122)	(93,750)	(3,402)	(69)	(312,343)
其他分部資料：					
非流動資產增加	4,433	8	—	—	4,441

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

本集團經營分部呈列的總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
可呈報分部收益	<b>137,368</b>	274,405
分部間收益對銷	<b>(3,601)</b>	(1,634)
<b>綜合收益</b>	<b>133,767</b>	272,771
可呈報分部溢利	<b>38,881</b>	48,996
未分配收入及開支	<b>(13,808)</b>	(9,845)
未分配所得稅開支	<b>(9,660)</b>	(9,760)
<b>年度綜合溢利</b>	<b>15,413</b>	29,391
可呈報分部資產	<b>1,259,517</b>	934,453
未分配公司資產	<b>20,961</b>	27,075
<b>綜合資產總額</b>	<b>1,280,478</b>	961,528
可呈報分部負債	<b>(399,737)</b>	(312,343)
未分配稅項負債	<b>(9,790)</b>	(11,460)
未分配預扣稅項負債	<b>(14,633)</b>	(14,633)
未分配公司負債	<b>(7,077)</b>	(5,815)
<b>綜合負債總額</b>	<b>(431,237)</b>	(344,251)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、於一間聯營公司的權益、物業存貨、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東款項、計息借款及遞延稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
銀行利息收入		
— 銀行存款	1,095	706
— 結構性銀行存款	1,843	438
雜項收入	224	84
	<b>3,162</b>	1,228

## 8. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	141	163
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	2,105	4,521
間接控股公司貸款	2,630	—
總借款成本	<b>4,876</b>	4,684
減：資本化利息	<b>(2,391)</b>	(4,684)
	<b>2,485</b>	—

有關分析根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期列明銀行及其他借款(包括包含須按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用約為人民幣141,000元(二零一四年：人民幣163,000元)。

年內，一般借款的加權平均資本化比率為每年2.87%(二零一四年：3.52%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除下列項目後計算所得：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
租賃土地權益攤銷	11	11
核數師酬金	568	839
已出售物業成本	49,461	176,390
物業、廠房及設備折舊	1,204	1,578
捐贈	—	816
出售物業、廠房及設備的虧損	76	83
貿易應收款項呆賬撥備	69	—
外匯虧損淨額	5,010	1,139
經營租賃費用	4,012	4,303
產生租金收入的投資物業的支出	4,490	4,353

### 10. 所得稅開支

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>即期所得稅</b>			
中國企業所得稅			
— 本年度		11,034	7,912
— 就過往年度計提的超額撥備		(1,374)	—
		9,660	7,912
中國土地增值稅		10,168	1,215
		19,828	9,127
<b>遞延稅項</b>	25		
中國企業所得稅		2,183	5,912
中國土地增值稅		(1,954)	438
中國預扣所得稅		—	1,848
		229	8,198
<b>所得稅開支總額</b>		<b>20,057</b>	<b>17,325</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

綜合全面收益表所列實際所得稅開支與按現行稅率及除所得稅前溢利計算的金額之間的差額可對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	35,470	46,716
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	10,063	12,545
不可扣減開支的稅務影響	2,691	865
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	(590)	(742)
土地增值稅費用	10,168	1,653
就本集團中國附屬公司的可分派溢利按10%稅率計算的 預扣所得稅的影響	—	1,848
就過往年度計提的超額撥備	(1,374)	—
其他	(901)	1,156
所得稅開支	20,057	17,325

附註：

(a) 香港利得稅

於年內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利(二零一四年：零)，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，該法自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

由於遞延所得稅資產及負債須按照預期適用於資產變現或負債獲清償年度的稅率計量，故本集團於中國營運的附屬公司的遞延稅項資產及負債按25%的企業所得稅稅率計算。

## 10. 所得稅開支(續)

附註(續)：

### (c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估通知書，南寧威特斯房地產開發投資有限公司(「威特斯房地產」)須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5%至7%(二零一四年：5%至7%)計算。

### (d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利約人民幣12,668,000元(二零一四年：人民幣24,896,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數328,274,000股(二零一四年：300,000,000股)計算。

由於報告年度內並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
工資及薪金	12,350	16,850
退休計劃供款	2,108	2,322
其他福利	2,031	1,440
	<b>16,489</b>	20,612



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

### (a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
庄躍凱先生	(i)	866	—	—	866
施震先生 #	(i)	866	—	—	866
趙呈閩女士	(i)	866	—	—	866
李陳莞媛女士	(iv)	—	301	—	301
李啟鴻博士 #	(iv)	—	300	—	300
李紫清博士	(v)	—	214	4	218
鄭鑛先生	(vi)	—	448	11	459
		<b>2,598</b>	<b>1,263</b>	<b>15</b>	<b>3,876</b>
<b>非執行董事：</b>					
王憲榕女士	(vii)	—	—	—	—
吳小敏女士	(ii)	—	—	—	—
黃文洲先生	(iii)	—	—	—	—
黃弛維先生 *		116	—	—	116
黃達仁先生 *		116	—	—	116
陳振宜先生 *		116	—	—	116
		<b>348</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>348</b>
<b>酬金總額</b>		<b>2,946</b>	<b>1,263</b>	<b>15</b>	<b>4,224</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

### (a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年 十二月三十一日 止年度(經重列)					
<b>執行董事：</b>					
李陳莞媛女士	(iv)	—	3,608	—	3,608
李啟鴻博士 #	(iv)	—	3,608	—	3,608
李紫清博士	(v)	—	841	14	855
鄭鑛先生	(vi)	—	737	14	751
		—	8,794	28	8,822
<b>非執行董事：</b>					
黃弛維先生 *		96	—	—	96
黃達仁先生 *		96	—	—	96
陳振宜先生 *		96	—	—	96
		288	—	—	288
<b>酬金總額</b>		<b>288</b>	<b>8,794</b>	<b>28</b>	<b>9,110</b>

# 首席執行官

\* 獨立非執行董事

附註：

(i) 於二零一五年二月十日獲委任。

(ii) 於二零一五年三月二十日獲委任。

(iii) 於二零一五年四月二十九日獲委任。

(iv) 於二零一五年二月十日辭任。

(v) 於二零一五年三月三十一日辭任。

(vi) 於二零一五年三月二十日辭任。

(vii) 於二零一五年二月十日獲委任為執行董事，並於二零一五年三月二十一日調任為非執行董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

### (b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士包括本公司的四名(二零一四年：四名)董事，其酬金於上文附註13(a)披露。餘下一名(二零一四年：一名)人士的酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
薪金及實物利益	535	477
退休計劃供款	15	13
	550	490

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	1	1

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，董事或五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金(二零一四年：零)。

### (c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	9	10
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日 (經重列)						
成本	4,963	5,576	4,242	1,167	4,621	20,569
累計折舊	(1,992)	(3,994)	(3,129)	(658)	(3,192)	(12,965)
賬面淨額	2,971	1,582	1,113	509	1,429	7,604
截至二零一四年 十二月三十一日止年度 (經重列)						
年初賬面淨額	2,971	1,582	1,113	509	1,429	7,604
添置	—	—	29	11	—	40
轉撥自投資物業(附註16)	7,813	—	—	—	—	7,813
出售	—	(8)	(54)	(66)	—	(128)
折舊	(141)	(647)	(409)	(147)	(282)	(1,626)
匯兌差額	70	1	1	1	—	73
年終賬面淨額	10,713	928	680	308	1,147	13,776
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日 (經重列)						
成本	12,871	5,569	4,114	1,091	4,621	28,266
累計折舊	(2,158)	(4,641)	(3,434)	(783)	(3,474)	(14,490)
賬面淨額	10,713	928	680	308	1,147	13,776
截至二零一五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額	10,713	928	680	308	1,147	13,776
添置	—	—	229	57	—	286
出售	—	(21)	(1)	—	(147)	(169)
折舊	(338)	(258)	(395)	(38)	(208)	(1,237)
匯兌差額	476	1	5	—	—	482
年終賬面淨額	<b>10,851</b>	<b>650</b>	<b>518</b>	<b>327</b>	<b>792</b>	<b>13,138</b>
於二零一五年 十二月三十一日						
成本	13,408	5,534	4,342	1,148	3,317	27,749
累計折舊	(2,557)	(4,884)	(3,824)	(821)	(2,525)	(14,611)
賬面淨額	<b>10,851</b>	<b>650</b>	<b>518</b>	<b>327</b>	<b>792</b>	<b>13,138</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於中國： 租期為10至50年	33	33
於香港： 租期為10至50年	10,818	10,680

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣10,818,000元(二零一四年：人民幣10,713,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註24)。

折舊費用經計入：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務狀況表 — 於物業存貨中資本化	33	48
綜合全面收益表 — 銷售成本	143	525
— 銷售開支	24	24
— 行政開支	1,037	1,029
	1,204	1,578
	1,237	1,626

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 15. 租賃土地權益

租賃土地權益指預付經營款項，賬面淨額變動分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
年初賬面淨額	323	334
攤銷	(11)	(11)
年終賬面淨額	312	323

租賃土地權益的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於中國： 租期為10至50年	312	323

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款由租賃土地的權益(賬面值約為人民幣323,000元)擔保(附註24)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，擔保已解除。

### 16. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的賬面值	677,250	662,703
投資物業公平值變動 添置	2,600	17,770
—收購及其後費用	—	1,135
—已資本化利息	—	3,266
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	—	(7,813)
匯兌差額	—	189
於十二月三十一日的賬面值	679,850	677,250

## 16. 投資物業(續)

無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值約為人民幣2,800,000元(二零一四年：人民幣2,800,000元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未取得該等物業的土地使用證及房屋所有權證(正在申請辦理)。估計該等物業的公平值時乃假設本集團擁有該等物業的有效土地使用證及房屋所有權證且所有土地出讓金及授出證書的相關費用已悉數支付。土地出讓金及授出證書的相關費用數額不大。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已取得該等物業的房屋所有權證，惟土地使用證仍在申請辦理中。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團將該等物業出租並收取租金。本公司的中國法律顧問表示本集團擁有該等物業的重大所有權風險及回報，儘管無業權證，本集團仍有權使用及租賃該等物業。此外，只要本集團遵守適用中國法律及法規，本集團在為該等物業取得業權證方面將不存在法律障礙。因此，該等物業的控制權、重大所有權風險及回報歸屬於本集團，而本集團將該等物業確認為投資物業。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款由投資物業(賬面值約為人民幣320,550,000元)擔保(附註24)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，擔保已解除。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於中國： 租期為10至50年	679,850	677,250

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無就部分辦公室物業向關聯公司重續租約，為自用和管理用途，而該部分物業已重新分類為物業、廠房及設備(附註14)。該物業的公平值於緊接轉讓前約為人民幣7,813,000元。



## 16. 投資物業(續)

### 估值程序及方法

投資物業已於二零一五年及二零一四年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。戴德梁行(廣州)已採用直接資本化法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作適當撥備。

年內估值方法概無變動。公平值乃基於上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途相同)計量。

管理層與估值師每半年進行一次有關估值程序及結果的討論，與本集團的中期及年度報告日期一致。

### 公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合全面收益表上的「投資物業公平值變動收益」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

	公平值計量歸類為			公平值 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
<b>經常性公平值計量</b>				
於二零一五年十二月三十一日				
投資物業	—	—	679,850	679,850
於二零一四年十二月三十一日 (經重列)				
投資物業	—	—	677,250	677,250

年內概無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可 觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零一五年	二零一四年
投資物業	直接資本化法	市場每月租金計及 位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、 尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	35 - 1,150	33 - 1,150
		復歸收入的 資本化比率	3.50% - 7.50%	3.50% - 7.50%

不可觀察輸入參數與公平值的關係如下：

- 現行租金越高，公平值越高。
- 資本化率越高，公平值越低。

於損益確認並呈列於綜合全面收益表的投資物業公平值變動收益人民幣2,600,000元(二零一四年：人民幣17,770,000元)產生自於報告期末所持投資物業。

## 17. 於一間聯營公司的權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
非上市股份，按成本	20,000	—
分佔聯營公司業績	—	—
	20,000	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 17. 於一間聯營公司的權益(續)

本集團於二零一五年十二月三十一日的非上市聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立 國家/地點	已發行及 繳足股本詳情	所持權益 百分比	主要活動及 營業地點
福建兆和房地產有限公司 (「福建兆和」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元	40%	物業開發， 中國

福建兆和於二零一五年十二月一日由本集團及本公司間接控股公司的一間全資子公司註冊成立，從事物業開發。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣20,000,000元認購福建兆和40%的註冊股本。於二零一五年十二月三十一日，本集團並未確認分佔聯營公司虧損人民幣13,000元。

本集團應佔福建兆和的業績及其資產及負債如下：

	二零一五年 十二月一日 (註冊成立 日期)起至 二零一五年 十二月三十一 止期間 人民幣千元
非流動資產	11
流動資產	657,113
流動負債	(607,157)
資產淨值	49,967
收益	—
期內虧損及全面開支總額	(33)

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於一間聯營公司的權益(續)

上述財務資料概要與於福建兆和的投資賬面值的對賬如下：

	二零一五年 十二月一日 (註冊成立 日期)起至 二零一五年 十二月三十一 止期間 人民幣千元
聯營公司淨資產總值	49,967
本集團所持所有權權益比例	40%
本集團分佔聯營公司淨資產總值	19,987
期內並無由本集團承擔的分佔虧損	13
綜合財務報表所列於一間聯營公司的投資賬面值	20,000

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立／成立國家／地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>直接持有的權益</b>					
Global Touch Holdings Limited	公司	英屬處女群島 二零一零年 十一月八日	10,000股每股 1.00美元的普通股	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，香港
<b>間接持有的權益</b>					
利百控股有限公司	公司	香港 二零零六年 六月五日	1,000,000港元 的普通股	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，香港
New Merit Holdings Limited	公司	英屬處女群島 二零零九年 十一月二十五日	每股1.00美元 的普通股	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，香港
寶石置業有限公司	公司	香港 二零零九年 十月十九日	200港元 的普通股	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，香港
利百(荷蘭)有限公司	公司	香港 二零零六年 五月二十七日	10,000港元 的普通股	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，香港
廣西南寧利柏商務服務有限公司	公司	中國 二零零三年 九月二十九日	人民幣800,000元	100% (二零一四年： 100%)	投資控股，中國
廣西南寧百益商貿有限公司(「南寧百益」)	公司	中國 一九九七年 九月九日	人民幣23,408,000元	87.52% (二零一四年： 87.52%)	物業租賃及物業 開發，中國

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 附屬公司(續)

名稱	業務架構形式	註冊成立/成立國家/地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>間接持有的權益</b>					
南寧金裕豐物業服務有限公司	公司	中國 二零零三年 八月四日	人民幣3,000,000元	98.77% (二零一四年: 98.77%)	物業管理、物業 諮詢及物業 租賃, 中國
南寧裕豐房地產開發有限公司	公司	中國 一九九三年 七月二十七日	人民幣33,544,000元	93.84% (二零一四年: 93.84%)	物業租賃, 中國
威特斯房地產	公司	中國 二零零一年 八月三日	人民幣10,000,000元	93.84% (二零一四年: 93.84%)	物業開發, 中國
廈門益悅置業有限公司	公司	中國 二零一五年 五月十八日	人民幣10,000,000元	100% (二零一四年: 零)	物業投資及開發 業務, 中國
廈門兆誠工程建設管理 有限公司	公司	中國 二零一五年 十一月十一日	人民幣5,000,000元	100% (二零一四年: 零)	項目建設及 管理, 中國
長沙兆悅房地產有限公司	公司	中國 二零一五年 九月七日	人民幣50,000,000元	100% (二零一四年: 零)	物業開發, 中國
上海兆昱資產管理有限公司	公司	中國 二零一五年 十二月十七日	人民幣30,000,000元	55% (二零一四年: 零)	商業資產管理及 經營, 中國
泉州兆悅	公司	中國 二零一五年 十一月四日	人民幣50,000,000元	40% (二零一四年: 零)	物業開發, 中國

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 附屬公司(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，全資附屬公司廣西都安利柏商務服務有限公司已註銷。註銷產生的虧損被視作並不重大，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度於損益確認。

下表載列有關南寧百益及泉州兆悅(本集團擁有重大非控股權益的附屬公司)的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	南寧百益		泉州兆悅
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 十一月四日 (註冊成立 日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>12.48%</b>	12.48%	<b>60%</b>
非流動資產	<b>493,029</b>	491,519	—
流動資產	<b>130,493</b>	210,443	<b>160,069</b>
流動負債	<b>(62,173)</b>	(76,689)	<b>(110,069)</b>
非流動負債	<b>(103,719)</b>	(165,073)	—
資產淨值	<b>457,630</b>	460,200	<b>50,000</b>
非控股權益賬面值	<b>57,112</b>	57,432	<b>30,000</b>
收益	<b>90,349</b>	221,315	—
年/期內溢利	<b>17,430</b>	33,649	<b>2</b>
年/期內全面收入總額	<b>17,430</b>	33,649	<b>2</b>
非控股權益應佔溢利及全面收入總額	<b>2,175</b>	4,199	<b>1</b>
已付非控股股東股息	<b>2,496</b>	—	—
經營活動所得/(所用)現金流量	<b>32,214</b>	63,816	<b>(79,193)</b>
投資活動(所用)/所得現金流量	<b>(32,350)</b>	(23,697)	<b>18</b>
融資活動(所用)/所得現金流量	<b>(88,587)</b>	29,454	<b>90,000</b>
淨現金(流出)/流入	<b>(88,723)</b>	69,573	<b>10,825</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 19. 物業存貨

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
開發中物業	429,276	—
持作銷售物業	52,643	102,104
	481,919	102,104
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	419,700	—
— 建築成本及資本化開支	7,185	—
— 已資本化利息	2,391	—
	429,276	—

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零一五年十二月三十一日，開發中物業預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

### 20. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
應收第三方	1,728	4,402
減：累計減值虧損	(69)	(128)
	1,659	4,274
其他應收款項		
按金	6,127	1,111
預付款項	685	502
其他應收款項	1,825	3,714
	8,637	5,327
	10,296	9,601

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收款項(續)

有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、物業管理費收入及諮詢服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	1,370	3,164
31至90天	88	680
91至180天	23	266
181至365天	21	102
1年以上	157	62
	1,659	4,274

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	128	128
減值撥備	69	—
不可收回款項的撇銷金額	(128)	—
於十二月三十一日	69	128

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。於二零一五年十二月三十一日，本集團約人民幣69,000元(二零一四年：零)貿易應收款項已個別減值。該等已減值貿易應收款項為應收客戶款項，而有關客戶於到期日後尚未履行計劃付款，本集團已進行評估並斷定收回應收款項的可能性較低，故已就該等應收款項確認全額減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
既無逾期亦無減值	1,258	2,655
逾期1至90天	200	1,189
逾期91至180天	23	266
逾期181至360天	21	102
逾期360天以上	157	62
	1,659	4,274

既未逾期亦未減值的貿易應收款項涉及大量並無近期拖欠記錄的獨立買方。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，本公司董事相信，由於信貸質素並無任何重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故無需就該等結餘作出減值撥備。

本集團並無就貿易應收款項(無論是否按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為擔保或持有其他信用增強。

其他應收款項既無逾期亦無減值。其他應收款項乃與近期並無違約記錄的對手方有關。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 21. 現金及現金等價物

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	52,925	155,909
結構性銀行存款	19,000	—
綜合財務狀況表所載的銀行結餘及現金	71,925	155,909
減：受限制銀行存款	(2,491)	(2,467)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	69,434	153,442

本集團的銀行及現金結餘包括以人民幣(「人民幣」)計值並存放在中國的銀行的銀行結餘人民幣62,138,000元(二零一四年：人民幣142,159,000元)。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

於二零一五年十二月三十一日，結構性銀行存款為保本收益增長銀行存款，按2.1%至3.2%的實際年利率計息，初步到期期限在90天內(視乎本集團的即時現金需求而定)。

受限制銀行存款包括(i)存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款及(ii)就授予本集團物業買家的抵押信貸而存入銀行的有擔保按金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項		
應付第三方	15,440	30,926
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	14,188	21,176
已收按金	29,155	14,294
預收款項	7,476	12,564
	50,819	48,034
	66,259	78,960

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	3,725	22,590
31至60天	—	200
61至90天	110	89
90天以上	11,605	8,047
	15,440	30,926

### 23. 應付非控股股東款項／間接控股公司貸款

於二零一五年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按3年期中國人民銀行浮動貸款年利率（「中國人民銀行利率」）計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 計息借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>即期</b>		
有抵押銀行貸款	<b>3,749</b>	11,309
<b>非即期</b>		
有抵押銀行貸款	—	59,503
<b>借款總額</b>	<b>3,749</b>	70,812

銀行貸款的賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>即期</b>		
一年內到期償還的部分銀行貸款	<b>718</b>	7,698
一年後到期償還的部分銀行貸款(含按要求償還條款)	<b>3,031</b>	3,611
	<b>3,749</b>	11,309
<b>非即期</b>		
一年後到期償還的部分銀行貸款	—	59,503
	<b>3,749</b>	70,812

本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一年內或按要求	<b>3,749</b>	11,309
於第二年內	—	7,000
於第三至第五年內	—	21,000
第五年之後	—	31,503
	—	59,503
	<b>3,749</b>	70,812

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 計息借款(續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款以下列各項作出的法定抵押作擔保：

- (a) 賬面值約為人民幣10,713,000元的本集團若干物業、廠房及設備(附註14)；
- (b) 賬面值約為人民幣323,000元的本集團於租賃土地的若干權益(附註15)；
- (c) 賬面值約為人民幣320,550,000元的本集團若干投資物業(附註16)；及
- (d) 附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣10,818,000元)的法定押記擔保(附註14)。

於二零一四年十二月三十一日，金額約為人民幣66,504,000元的銀行貸款乃以人民幣計值，並按每年7.69%至8.19%不等的浮動利率計息。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等銀行貸款已悉數結償。金額約為人民幣4,308,000元的銀行貸款乃以港元計值，並按每年3.5%的浮動利率計息。

於二零一五年十二月三十一日，金額約為人民幣3,749,000元的銀行貸款乃以港元計值，並按每年3.5%的浮動利率計息。

### 25. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
年初	167,398	159,186
於損益內確認	229	8,198
匯兌差額	25	14
年末	167,652	167,398

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債

	重估物業存貨 人民幣千元	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日(經重列)	1,894	144,302	12,785	158,981
於損益內扣除/(計入)	(1,229)	7,141	1,848	7,760
匯兌差額	—	14	—	14
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	665	151,457	14,633	166,755
於損益內扣除/(計入)	(299)	4,209	—	3,910
匯兌差額	—	25	—	25
於二零一五年十二月三十一日	<b>366</b>	<b>155,691</b>	<b>14,633</b>	<b>170,690</b>

### 遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日(經重列)	205	—	205
於損益內扣除	438	—	438
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	643	—	643
於損益內計入	(1,954)	(1,727)	(3,681)
於二零一五年十二月三十一日	<b>(1,311)</b>	<b>(1,727)</b>	<b>(3,038)</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項(續)

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	(3,038)	—
遞延稅項負債	170,690	167,398
	<b>167,652</b>	167,398

於二零一五年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零一五年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共為人民幣31,558,000元(二零一四年：零)。

## 26. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股0.1港元的普通股		
於二零一四年(經重列)及二零一五年十二月三十一日	1,000,000,000	81,055
已發行及繳足：		
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日(經重列)	300,000,000	24,321
發行新股(附註a)	60,000,000	4,814
於二零一五年十二月三十一日	360,000,000	29,135

附註：

- a) 二零一五年七月十三日，本公司根據一般授權以認購價每股3.86港元完成配發及發行60,000,000股每股0.1港元的普通股，導致股份溢價增加約人民幣181,001,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣1,663,000元視作股份溢價賬的扣減項。

## 27. 儲備

於年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

### 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

### 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

### 資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與現時本集團旗下各公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。

### 重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 28. 本公司財務狀況表

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	<b>695,165</b>	492,709	480,767
<b>流動資產</b>			
預付款項	<b>198</b>	100	294
應收附屬公司款項	<b>30,284</b>	24,941	24,857
現金及現金等價物	<b>8,623</b>	12,792	21,692
	<b>39,105</b>	37,833	46,843
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	<b>3,279</b>	1,195	1,204
<b>流動資產淨值</b>	<b>35,826</b>	36,638	45,639
<b>總資產減流動負債</b>	<b>730,991</b>	529,347	526,406
<b>資產淨值</b>	<b>730,991</b>	529,347	526,406
<b>權益</b>			
股本	<b>29,135</b>	24,321	24,321
其他儲備(附註)	<b>701,856</b>	505,026	502,085
<b>權益總額</b>	<b>730,991</b>	529,347	526,406

施震  
董事

趙呈閩  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 28. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的其他儲備變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	擬派末期股息 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日， 經重列	19,607	490,259	(19,405)	4,276	7,348	502,085
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(5,771)	(5,771)
貨幣換算差額	—	—	12,988	—	—	12,988
已付股息	—	—	—	(4,276)	—	(4,276)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日， 經重列	19,607	490,259	(6,417)	—	1,577	505,026
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(14,312)	(14,312)
貨幣換算差額	—	—	31,804	—	—	31,804
股份發行開支	(1,663)	—	—	—	—	(1,663)
發行新股(附註26(a))	181,001	—	—	—	—	181,001
於二零一五年十二月三十一日	<b>198,945</b>	<b>490,259</b>	<b>25,387</b>	<b>—</b>	<b>(12,735)</b>	<b>701,856</b>

附註：

- a) 本公司的資本儲備指所收購附屬公司資產淨值與本公司因在聯交所創業板首次上市作為交換已發行股本面值之間的差額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 29. 經營租賃安排

#### a. 作為出租人

於報告日期，本集團根據本集團物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一年內	37,527	22,335
於一年後但於五年內	55,745	47,549
五年之後	28,333	32,004
	121,605	101,888

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。該等租賃安排初步為期一至十年(二零一四年：一至十年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃(包括或然租金)乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

#### b. 作為承租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷的經營租賃就其物業承擔以下未來最低租賃付款總額：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一年內	4,195	5,044
於一年後但於五年內	16,526	20,000
五年之後	22,037	28,760
	42,758	53,804

本集團根據經營租賃租用物業。該等租賃初步為期一至二十年(二零一四年：一至二十年)，可選擇於到期日或本集團與有關業主共同協定的日期重續租期及重新商討條款。該等租賃概無包括或然租金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備		
— 租賃物業裝修	248	—
— 開發中物業	172,020	—

### 31. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
就向本集團物業買家批出的按揭貸款		
向銀行及金融機構作出的擔保	133,846	90,114

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證(一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得)；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行了下列交易：

關聯方姓名／名稱	交易性質	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>董事：</b>			
鄭鑽先生(附註a)	物業銷售	—	2,560
<b>關聯公司：</b>			
Pharma Frontiers Limited (附註b)	租金收入	—	70
<b>間接控股公司：</b>			
建發房地產集團有限公司 (「建發房地產」)(附註c)	向間接控股公司貸款的利息開支	<b>2,630</b>	—

附註：

- 根據威特斯房地產(作為賣方)與鄭鑽先生(作為買方)所訂立日期均為二零一三年十二月十日的商品房買賣協議及停車位使用協議，威特斯房地產向鄭鑽先生預售中國廣西南寧一處商品房並授予其使用該商品房四個配套停車位的權利，代價約為人民幣2,560,000元。向鄭先生交付物業及向銀行收取其餘代價後，該交易已於二零一四年二月二十五日完成。
- 本公司董事李紫清博士擁有Pharma Frontiers Limited的全部實益權益。根據利百控股有限公司(作為業主)與Pharma Frontiers Limited(作為租戶)於二零一一年十月十七日訂立的租賃協議，利百控股有限公司已將其一部分辦公室租賃予Pharma Frontiers Limited，年期自二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日，月租22,000港元(相等於約人民幣18,000元)。二零一四年四月三十日租賃協議屆滿後，本集團不再重續。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一家附屬公司向間接控股公司建發房地產支付貸款利息人民幣2,630,000元。根據與建發房地產訂立的框架貸款協議，據此，建發房地產同意就本公司有關附屬公司的項目開發按中國人民銀行(「中國人民銀行」)規定的貸款基準利率向其授出人民幣貸款融資(附註23)。

#### 主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
基本薪金及津貼	<b>3,481</b>	11,417
退休福利計劃供款	<b>15</b>	231
	<b>3,496</b>	11,648

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 33. 財務風險管理

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金流量。

### 33.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.9及2.12有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項：		
貿易及其他應收款項	3,484	7,988
現金及現金等價物	71,925	155,909
	<b>75,409</b>	163,897
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
貿易及其他應付款項	29,628	52,102
應付非控股股東款項	60,000	—
間接控股公司貸款	115,507	—
計息借款	3,749	70,812
	<b>208,884</b>	122,914

### 33.2 外幣風險

本集團的外匯風險極微，乃由於本集團實體以其本身的功能貨幣持有大部分資產及負債。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並考慮在有需要時對沖重大外幣風險。



## 33. 財務風險管理(續)

### 33.3 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。除銀行結餘外，本集團並無重大計息資產。

本集團所面臨的市場利率波動風險主要與間接控股公司貸款及浮息銀行貸款有關。本集團借款的利率及還款期披露於綜合財務報表附註23及24。本集團的政策是為其借款取得最有利的利率。管理層會監控利率風險，並將於必要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一五年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變量保持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣237,000元。二零一四年十二月三十一日，如利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣425,000元。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年報日期期間利率可能合理變動的評估。

### 33.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨由於提供財務擔保而產生的信貸風險，金額披露於附註31。

本集團積極監察貿易及其他應收款項，以避免出現信貸風險高度集中的情況。本集團亦持續評估其客戶的信貸風險，以確保授出適當的信貸額度。客戶獲授的信貸乃根據個別客戶的財務狀況的評估作出。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求提供抵押品，惟一般要求租戶支付抵押按金的租約則除外。

本集團將其現金存入多家銀行。由於本集團的大部分現金存於香港及中國的主要銀行，因此現金及銀行結餘的信貸風險有限。

本集團的金融資產概無由質押品或其他增強信貸項目抵押。

信貸政策於過往年度一直由本集團遵守奉行，且被視為在限制本集團的信貸風險於理想水平方面行之有效。

## 33. 財務風險管理(續)

### 33.5 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付非控股股東款項以及履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。管理層監控銀行借款的動用，確保遵守貸款契諾。

本集團自過往年度起既已採納流動資金政策，本集團的流動資金政策在管理流動資金風險方面被視為卓有成效。

以下為本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。尤其是，附有按要求償還條款且條款可由銀行全權酌情行使的計息借款納入「按要求」時間範圍，乃由於貸款人有無條件權利即時催收貸款生效。其他金融負債的到期分析乃根據計劃還款日編製。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 33. 財務風險管理(續)

### 33.5 流動資金風險(續)

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	29,628	—	—	—	29,628	29,628
應付非控股股東款項	60,000	—	—	—	60,000	60,000
間接控股公司貸款	5,362	5,362	118,239	—	128,963	115,507
其他計息借款(附註)	3,749	—	—	—	3,749	3,749
	<b>98,739</b>	<b>5,362</b>	<b>118,239</b>	<b>—</b>	<b>222,340</b>	<b>208,884</b>
已出具財務擔保 最高擔保金額	<b>133,846</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>133,846</b>	<b>—</b>
於二零一四年 十二月三十一日 (經重列)						
貿易及其他應付款項	52,102	—	—	—	52,102	52,102
其他計息借款(附註)	16,304	11,401	30,952	37,308	95,965	70,812
	68,406	11,401	30,952	37,308	148,067	122,914
已出具財務擔保 最高擔保金額	90,114	—	—	—	90,114	—

附註：

在以上到期分析中，附帶按要求償款條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」的類別。於二零一五年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣3,749,000元(二零一四年：人民幣4,308,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議內所載的協定還款日期於報告日期後六年內(二零一四年：七年)償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣4,832,000元(二零一四年：人民幣5,920,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減現金及現金等價物計算。本集團資本管理的目標是將該淨負債權益比率維持在50%以內水平。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於報告日期的淨負債權益比率如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
計息借款	3,749	70,812
間接控股公司貸款	115,507	—
	119,256	70,812
減：現金及現金等價物	(71,925)	(155,909)
淨負債	47,331	不適用
權益總額	849,241	617,277
淨負債權益比率	5.6%	不適用

## 35. 報告日期後事項

除本報告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一五年十二月三十一日後發生：

- (i) 誠如日期為二零一五年十二月十四日的公告所披露，本集團與建發房地產的全資附屬公司廈門禾山建設發展有限公司(「禾山建設」)訂立一份建設管理服務協議，據此，本集團就枋湖項目及薛嶺項目(位於中國福建省廈門作住宅開發用途的安置房項目)向禾山建設提供建設管理服務。建設管理服務的條文已自二零一六年一月一日起開始生效。
- (ii) 誠如日期為二零一五年十二月二十四日的公告所披露，本集團訂立股份轉讓協議，分別以總代價人民幣 52,551,000 元及人民幣 22,242,000 元收購於漳州泛華實業有限公司(「漳州泛華」)及福建兆嘉房地產有限公司(「福建兆嘉」)的各 60% 股權(「收購事項」)。收購事項已於二零一五年十二月三十一日後完成。截至本報告日期，本集團正評估自所收購公司收購的資產及承擔的負債的公平值，現階段並不能提供披露有關金額及產生的影響。
- (iii) 誠如日期為二零一六年三月十四日的公告所披露，本集團分別與建發房地產的附屬公司上海山溪地房地產開發有限公司(「上海山溪地」)及上海中悅房地產開發有限公司(「上海中悅」)簽定租賃協議(「租賃」)。該等租賃乃上海山溪地及上海中悅(作為出租人)與本集團(作為承租人)之間訂立並於二零一六年三月十五日開始。

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>133,767</b>	272,771	303,297	333,555	272,110
毛利	<b>63,496</b>	65,047	109,636	123,248	108,833
除稅前溢利	<b>35,470</b>	46,716	94,429	123,804	111,510
年內溢利	<b>15,413</b>	29,391	54,875	71,969	63,564
本公司權益持有人應佔年內溢利	<b>12,668</b>	24,896	50,288	64,529	57,001

## 資產、負債及權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產	<b>716,338</b>	691,349	676,976	646,629	598,296
流動資產	<b>564,140</b>	270,179	296,034	371,968	416,798
非流動負債	<b>286,197</b>	226,901	189,057	181,383	173,755
流動負債	<b>145,040</b>	117,350	193,149	289,735	407,045
流動資產淨值	<b>419,100</b>	152,829	102,885	82,233	9,753
權益總額	<b>849,241</b>	617,277	590,804	547,477	434,293

### 於二零一五年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市西關路1號「裕豐大廈」一層8個商舖、二層1個商舖、七層1個辦公單元及地下100個停車位	零售、辦公及停車位	8,579	二零七四年三月三十一日
2. 萬國廣場及其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路107號前進及107-1號一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年五月三十一日及二零四四年二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路47號一層1、2號房	零售	36	二零四四年五月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路57-61號一、二層及西一里3號一層1、2、3號房及二層1號房	零售	347	二零四四年七月十日
5. 西街10號	中國廣西壯族自治區南寧市興寧區興寧西街10號前進及後進	辦公及零售	2,188	二零四四年二月二十五日及二零四四年九月六日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	零售	478	二零四四年八月三十一日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	零售	863	二零四四年四月十六日

### 於二零一五年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市華強路99號、99-1號，以及華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路220-4、220-5號1棟第一層及220-4、220-5號2棟整棟	零售	217	二零四四年 二月二十五日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新陽路218-9號1棟一層、218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
14. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
15. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	510	二零四四年 九月七日



### 於二零一五年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
16. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市共和路117號	零售	161	附註1
17. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路29號「西南商都」23號商舖及701、702、703、739、750、751、752及753號住宅單元	零售及住宅	879	二零四九年五月二十五日(商舖)及二零七九年五月二十五日(住宅單位)

附註：

- 1 根據國有土地使用權證第(2010) 518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

### 於二零一五年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」首層4個商舖	零售	附註	附註

附註：於二零一五年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據廣西綠之都房地產開發有限公司於二零零九年十二月三十日就廣西南寧百益商貿有限公司的遷置物業而發出的處理計劃，重新安置四個住宅單位的總建築面積為94.87平方米。

## 於二零一五年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐 • 英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐 • 英倫」停車位的未售部分	65,965 <sup>(附註1)</sup>	停車位	4,301	93.84
2. 荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園住宅開發項目」未售部分	9,074 <sup>(附註2)</sup>	住宅、零售及停車位	16,951	87.52

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零一四年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2014)648323號，該物業(總地盤面積為65,964.88平方米)的土地使用權已授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零七四年三月二十五日屆滿。
- (2) 根據南寧市人民政府於二零一一年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2011)584349號及(2011)584350號，該物業(總地盤面積為9,074.37平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，自二零一一年十一月十日起，作城市住宅及商業用途。

## 於二零一五年十二月三十一日的開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段 ／ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計 竣工日期	本集團 權益 (%)
1. 泉州•中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福社區「中泱天成」	住宅、商鋪及停車位	前期	22,174 <sup>(附註1)</sup>	62,087	二零一七年底前	40
2. 建發•書香佳緣	中國湖南省長沙市雨花區勞動東路180號「書香佳緣」	住宅、商鋪及停車位	前期	25,642 <sup>(附註2)</sup>	100,260	二零一七年底前	100

附註：

- (1) 根據泉州市洛江區人民政府於二零一五年十二月三十一日發出的國有土地使用權證洛國用(2015)第42號，該物業(總地盤面積為44,825.15平方米)的土地使用權已授予泉州兆悅置業有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零一五年十一月九日屆滿。
- (2) 根據長沙市人民政府於二零一五年九月三十日發出的國有土地使用權證長國用(2015)第098350號，該物業(總地盤面積為25,642.04平方米)的土地使用權已授權予長沙兆悅房地產有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零一五年八月三十一日屆滿。