



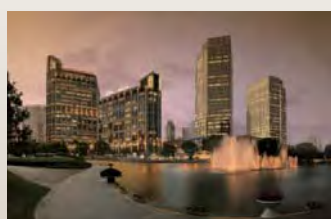
瑞安房地產有限公司

二零一五年度年報

股份代號 272



銳意求變 穩步邁進



釋放資產價值



前線員工當機立斷



年輕精幹的管理團隊



資源整合 提升效率

中國內地具創意的 房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產總部設於上海，在發展多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

瑞安房地產在中國內地開發運營了優質品質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。集團以創新獨到及具彈性的手法來進行項目的總體規劃，力求項目發展能配合當地政府制定的總體城市規劃，並把當地城市的歷史文化特色融入項目的設計及業務發展策略中。我們的發展項目充分體現「整體社區」理念，力爭打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,180萬平方米(940萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，240萬平方米為會所、停車位和其他設施)。



這一年 穩步邁進

2015年我們採取輕資產策略，釋放及變現集團資產價值，並取得人民幣215億元合約物業銷售，超越年度銷售目標。



目錄

3	企業經營哲學與承諾
4	財務摘要
6	企業成就摘要
12	主席報告
18	市場最新概況及項目簡介
49	業務回顧
60	土地儲備
62	財務回顧
68	市場展望
70	企業管治報告
84	企業社會責任
96	董事及高級管理人員履歷
102	董事會報告
117	獨立核數師報告
118	綜合損益表
119	綜合損益及其他全面收益表
120	綜合財務狀況表
122	綜合權益變動表
124	綜合現金流量表
126	綜合財務報表附註
219	財務概要
220	公司資料

願景目標

成為中國最優秀及具創意的房地產開發商

品牌承諾

創新 · 優質 · 卓越

瑞安精神

盡善創新 · 誠信謙勤

集團在各運作層面均力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令願景目標得以持續。

我們的承諾

投資者

依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。

客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

社區

我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。

環境

作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，集團深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。

僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是集團獲得長遠成功的關鍵。

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
營業額	8,038	12,934	6,472	10,249
以下應佔：				
物業發展	5,440	10,781	4,380	8,543
物業投資	2,002	1,991	1,612	1,578
建築	527	106	424	84
其他	69	56	56	44
毛利	2,098	4,349	1,689	3,446
餘下投資物業的公平值增值	3,689	3,758	2,970	2,978
應佔聯營公司及合營公司虧損	(390)	(218)	(314)	(173)
股東應佔溢利	979	2,244	788	1,778
集團核心溢利	3,009	568	2,423	450
每股基本盈利	港幣 12 仙	港幣 28 仙	人民幣 10 分	人民幣 22 分
每股股息				
已付中期股息	港幣 2.2 仙	港幣 2.2 仙	港幣 2.2 仙	港幣 2.2 仙
擬派末期股息	港幣 2.8 仙	港幣 4 仙	港幣 2.8 仙	港幣 4 仙
全年股息	港幣 5 仙	港幣 6.2 仙	港幣 5 仙	港幣 6.2 仙

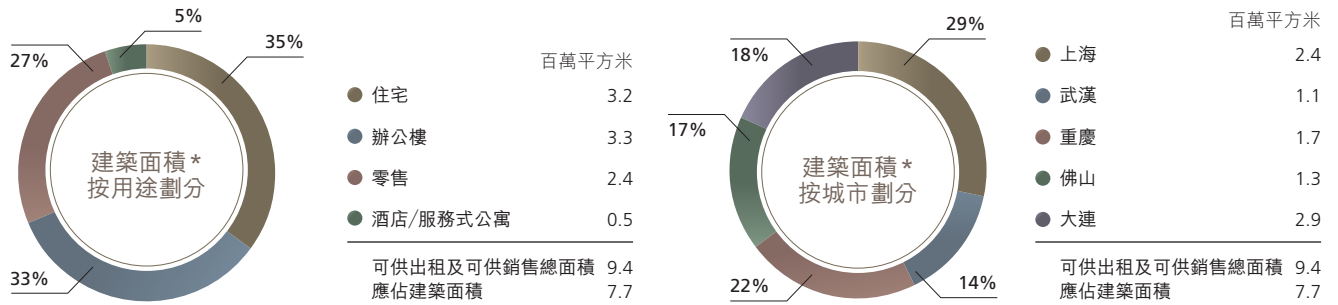
附註：
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2015年以人民幣1.000元兌港幣1.242元和2014年以人民幣1.000元兌港幣1.262元換算。

財務狀況 於12月31日

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	10,614	12,430
總資產	117,170	108,323
權益總額	46,118	44,922
總債務	47,992	47,965
銀行及其他借貸	33,337	28,409
可換股債券	—	419
票據	14,655	19,137
淨資產負債率*	81%	79%

* 以銀行及其他借貸、可換股債券及票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。

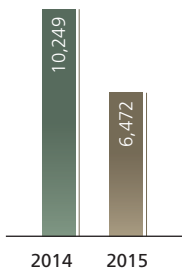
土地儲備 於2015年12月31日



* 百分比數據按應佔建築面積計算

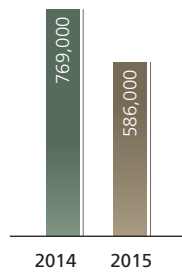
營業額

(人民幣百萬元)



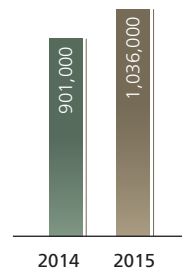
已竣工總建築面積

(平方米)



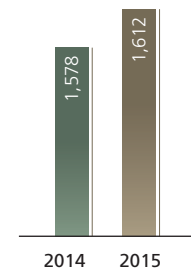
投資物業組合 — 可供出租總建築面積

(平方米)



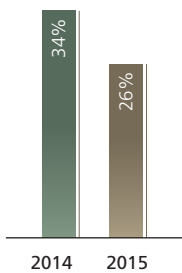
租金及相關收入

(人民幣百萬元)



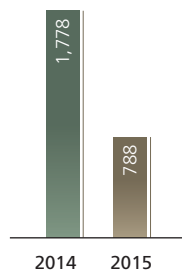
毛利率

(%)



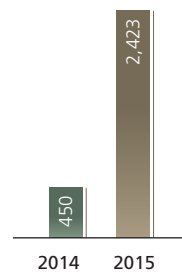
股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



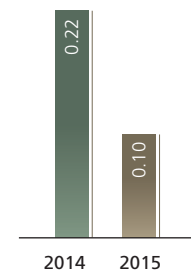
集團核心溢利

(人民幣百萬元)



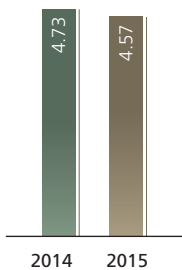
每股基本盈利

(人民幣元/股)



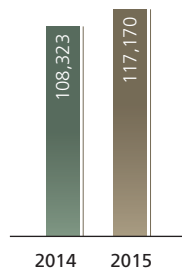
每股股東權益

(人民幣元/股)



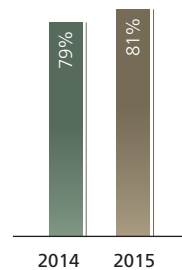
總資產

(人民幣百萬元)



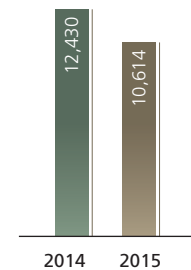
淨資產負債率

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



企業成就摘要

集團多個項目獲得美國綠色建築委員會以及中華人民共和國住房和城乡建设部授予的專業認證，包括：

LEED

- 3月，重慶天地B11號地塊一期獲得LEED-建築主體與外殼金級認證。



- 6月，武漢天地A1號地塊(辦公樓)獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證。
- 8月，創智天地獲得LEED-鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)。

集團2014年度年報獲得專業機構的多項殊榮：

- 9月，獲得「2015國際ARC獎項」授予的「房地產發展/服務組別：圖片優異獎」及「房地產發展/服務組別：主席報告金獎」。



- 11月，獲得「香港管理專業協會」頒發的「2015最佳年報比賽 — 優秀設計獎」。

- 12月，獲得「國際ARC獎項」之「ARC – 2015年100本最佳年報」殊榮。



12月

集團簽訂買賣協議出售上海企業天地3號，物業價值為人民幣57億元。

集團榮獲由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「2006-2015亞洲最佳企業管治典範」稱號。

集團於2015年發布的《瑞安房地產2014企業社會責任報告》榮獲「金蜜蜂2015優秀企業社會責任報告 — 外商及港澳台企業」。



集團榮獲由中國外商投資企業協會授予的「2015中國外商投資企業履行社會責任優秀案例 — 發展戰略貢獻」榮譽。

集團方面

7月

集團簽訂買賣協議出售上海企業天地1號及2號，物業價值為人民幣66億元。

8月

集團榮獲《投資時報》頒發的「2015中國綠色地產運行典範TOP10」、「2015中國綠房企(商業地產)TOP20」以及「2015中國綠房企(住宅)TOP25」稱號。



集團榮獲「2015第一財經 — 中國房地產價值榜之港資港股TOP10」榮譽。

集團旗下物業 — 瑞安廣場榮獲2015年淮海中路街道「商務樓宇社區」建設工作「突出貢獻獎」。





- 9月，武漢天地B1-5號地塊獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證。

綠色建築評價

- 1月，佛山嶺南天地18號地塊獲得中國綠色建築設計標識二星級認證。
- 7月，虹橋天地D19號地塊(會展及演藝中心)獲得中國綠色建築設計標識三星級認證。
- 10月，瑞虹新城2號地塊和9號地塊獲得中國綠色建築設計標識二星級認證。
- 11月，瑞虹新城3號地塊獲得中國綠色建築設計標識二星級認證。同月，上海太平橋116號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。

子公司及項目方面

中國新天地於年內榮獲由「Best Practice Management」頒發的「Best Practice Awards 2015 — 最佳社交媒體獎」。



創智天地獲得由TopDigital頒發的「2015 TopDigital Awards 品牌與營銷類品牌商組品牌建設金獎」殊榮。



武漢天地於年內獲得一系列獎項，包括：由武漢市旅遊局頒發的「2014年度十佳休閒旅遊單位」榮譽；武漢房地產開發企業協會授予的「2014年度武漢房地產行業綜合實力十強」稱號以及武漢市江岸區人民政府頒發的「第二屆區長質量獎提名獎」等等。



豐誠物業於年內獲得一系列殊榮，包括：獲得「安全生產標準化三級企業資質」，通過了權威認證機構頒發的「ISO9001質量管理體系認證證書」、「OHSAS18001職業健康安全體系認證」以及「ISO14001環境管理體系認證證書」。



瑞虹新城於年內推出瑞虹新城怡庭首批325套房源，開盤當日全部售罄，總銷金額逾人民幣27億元，榮登上海10月全市成交金額與成交面積雙料冠軍，該樓盤也獲得業內諸多獎項，包括「搜房網中國品質物業金獎」、「2015第一財經·中國房地產榮耀榜之最具人氣品質住宅」等等。



重慶天地獲得國家旅遊局授予「國家AAAA級旅遊景區」稱號；同年重慶天地獲評「天地湖光 — 新重慶 — 巴渝十二景」稱號。

大連天地的悅龍居和悅麗海灣分別獲得搜狐焦點頒發的「經典宜居樓盤」和「最具投資價值樓盤」稱號。



虹橋天地於年內正式對外營業，成為上海虹橋商務區首家正式開業的商業綜合體；同年，虹橋天地在第九屆「MIPIM Asia」大獎中獲得MIPIM Asia 2015年度亞洲最佳多用途綜合建築金獎。同年，該項目亦獲得上海市綠色建築協會頒發的「上海綠色建築貢獻獎」。



佛山嶺南天地獲得由廣東省經濟學家企業家聯誼會/廣東企業家理事會頒發的「廣東省優秀企業理事單位」以及廣東省誠信企業理事單位」稱號。





全新輕資產模式 提升價值與回報

集團旗下物業品質卓越、位置優異且設計創新，其非凡價值深受投資者青睞。為充分實現這些物業的價值，集團決定將其推出市場。這種「輕資產」的策略，使集團能夠釋放旗下物業的潛質，使未來業務發展更具靈活性。





優越地段 創造地標

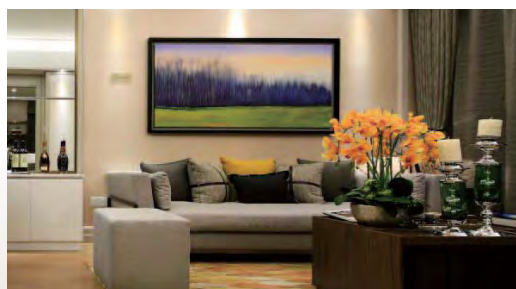
在中國的一線和二線城市，我們挑選鄰近主要交通樞紐的優越地段，為租戶及置業人士提供一應俱全的便利設施。這便是集團旗下商業和住宅物業備受歡迎的原因，亦令集團不少項目得以成為所在城市的地標。





品質至上
客戶稱心

集團每個住宅和商業項目均按最高的國際設計和建造標準來發展，並選用最優質的建材和裝修用料。憑著這些項目的品質，集團的品牌實力不斷提升，吸引力歷久不衰。



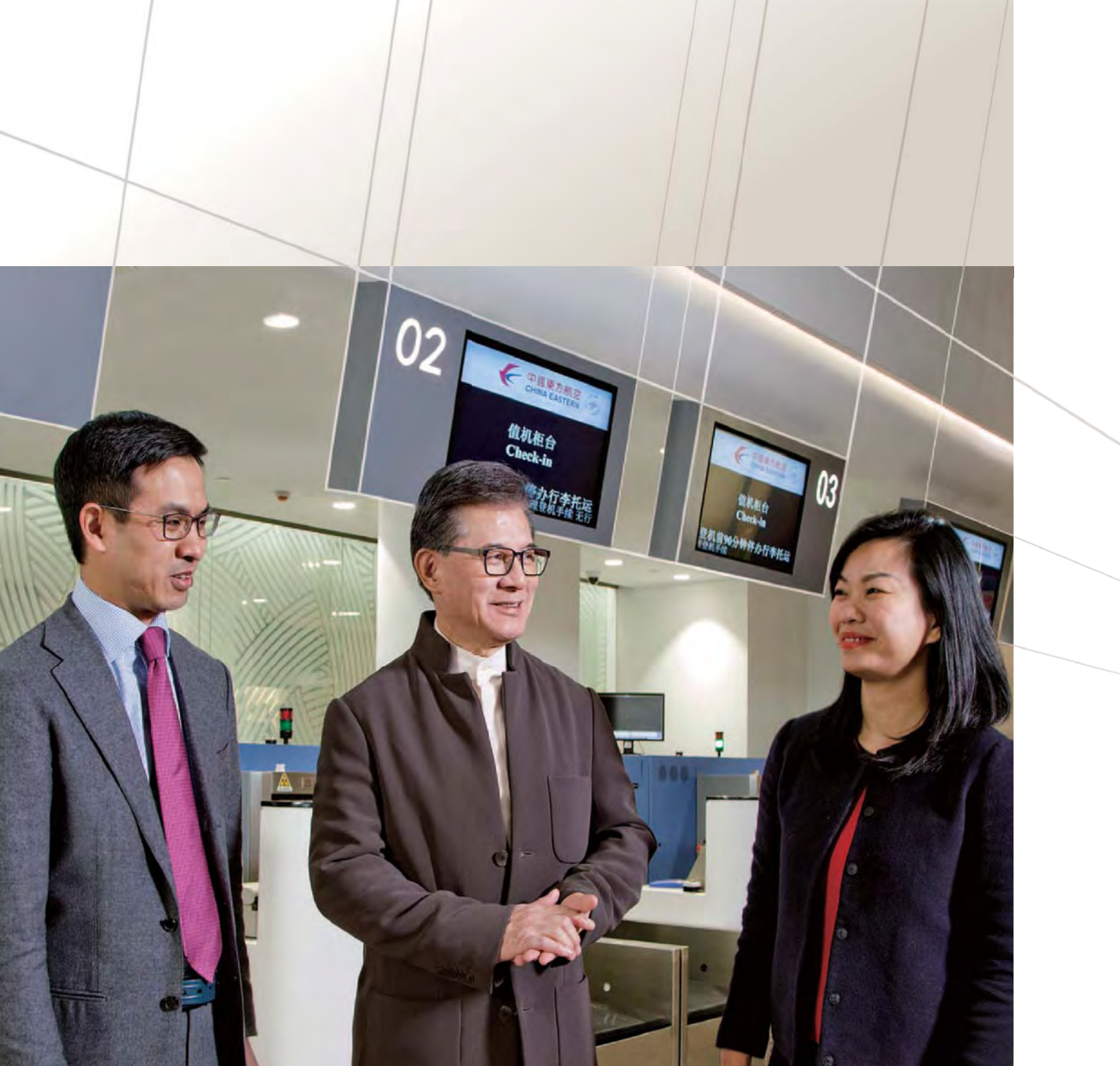


卓越服務

完美體驗

我們是一間以客為本的公司，務求時刻滿足客戶每個需要。不論是集團旗下物業的創新設計和技術，還是對整個社區的獨特規劃方式，我們均力求為置業人士和投資者帶來無可比擬的體驗。這正是集團聲譽之基石，推動集團不斷邁進。





「我正在虹橋天地 辦理登機手續！」

虹橋天地是中國乃至全球首個交通樞紐型項目。其地理位置優越，是機場、高鐵、城市鐵路、公路及集運系統等各類交通工具的滙聚點，更是中國首個可供乘客在機場外預辦登機手續的地產項目。

銳意求變 穩步邁進

2015年對瑞安房地產有特殊的意義。由於集團在年初作出的果斷決定，儘管中國內地房地產市場表現疲軟，集團於年內仍然取得了穩健的營運業績。2015年，集團合約物業銷售額達人民幣215億元，超越年度人民幣180億元的銷售目標，我對此感到欣喜。

依托集團在內地30年的投資經驗為基礎，我們調整採取了輕資產策略，集團資金周轉更有效率，在瞬息萬變的市場中，可以最大化實現資產價值及創造高額回報，更好地把握投資機會，獲得未來業務擴展的資金需求。

業績概覽

於回顧年內，集團錄得營業額人民幣64.72億元，2014年營業額為人民幣102.49億元。營業額下跌主要由於上海住宅項目的銷售貢獻較少。除了確認為營業額的物業銷售，集團另確認人民幣79.07億元的物業銷售額，分別來自出售上海企業天地1號和2號、出售位於虹橋天地的酒店權益及其他收入。

租金及相關收入(不包括來自酒店的經營收入)於2015年增長20%，達至人民幣15.39億元，這反映2015年開業的上海交通樞紐項目虹橋天地提供的貢獻逐步增加，以及現有投資物業組合的租金增長。

股東應佔溢利為人民幣7.88億元，2014年為人民幣17.78億元，集團在2015年錄得匯兌虧損(已實現及未實現)人民幣13.10億元。這主要由於2015年集團所持有的美元和港元外債，因人民幣貶值而造成匯兌損失所致。

年內核心溢利顯著上升。從2014年的人民幣4.5億元大幅上升438%，至2015年的人民幣24.23億元，核心盈利躍升主要由出售上海企業天地1號和2號的溢利貢獻推動。為釋放其物業組合的價值，集團將繼續尋找出售其商業物業的機會。

中國經濟的「新常態」

隨著內地經濟從投資出口導向轉向消費主導型，6%-7%的溫和增長現已成為中國經濟的「新常態」。

中國的經濟增長雖已放緩，但相對於許多其他國家及地區仍然是不俗的表現。面對經濟增長步伐放緩的新形勢，我們覺得投資效益需要得到提高。我們亦留意到電子商貿的繁榮對零售市場帶來巨大的轉變。

2015年上半年開始，住宅市場的勢頭不斷加強，由於政府降低首付比例、下調貸款利率、放寬限購等政策的刺激，我們預期2016年房地產市場仍將較為活躍。



瑞虹天地月亮灣效果圖

我們相信這些因素再加上政府推進城市化發展政策，將有助於提振三、四線城市低迷的房地產市況，並為這些城市帶來更為利好的房地產市場環境。

2015年，上海房地產市場的表現尤其出眾。根據政府規劃，上海的定位是媲美紐約和倫敦的國際金融中心，我們認為上海的房地產市場在2016年及往後幾年將繼續保持良好的勢頭。憑藉集團在上海的獨特優勢及市中心內環內的優質物業組合，上海市場的進一步上揚定會使集團受益。

卓越不凡的住宅物業品牌

集團在去年推出的各個住宅物業項目均引起熱烈的反應，銷情強勁，足以證明集團品牌實力。

上海內環內的綜合社區項目—瑞虹新城的預售，就是一個成功例子。該項目最近推出六期怡庭的第二批房源，所推出的352套住宅單元於一天內全部售罄，平均售價達每平方米人民幣80,000元，創下這個項目的最高價位。

武漢天地盛薈的銷售情況同樣驕人。2015年12月推出兩批房源，均在一天內迅速售罄。

得益於集團的「總體規劃社區」概念及成功的「生活、工作、休閒」融於一體的社區模式，我們的住宅項目廣受歡迎。隨著人口向城市中心遷移的趨勢日增，置業人士均甚為欣賞我們功能齊全、步行可達的社區，不僅減少上班的旅途奔波，還紓緩交通擠塞、降低空氣污染。

我們對於住宅物業銷售的中期前景抱有信心，這主要基於上海住宅市場的強勁表現，加上集團上海項目動遷進度的加快，使我們在上海擁有豐富的可銷售資源。集團在2016年的合約銷售目標為人民幣240億元，其中住宅銷售目標為人民幣140億元，商業物業銷售目標為人民幣100億元。

不一樣的商業物業

中國的商業物業市場競爭激烈，集團的商業物業在2015年的租賃表現仍然相當不俗。同時，集團通過出售商業資產，最大化地實現資產價值，獲得理想的回報。

年內，我們以具吸引力的價格出售上海企業天地1號至3號物業，交易獲得遠高於賬面值的溢價，更引起幾個全球最大的機構投資者的激烈爭奪，從中可見我們經調整的業務策略的成功，讓我們得以釋放及變現集團資產的價值。

憑藉優越的地理位置、完善的設計、卓越的品質，集團其他商業物業項目在年內繼續受到大型零售租戶的青睞。

新落成的綜合商業項目虹橋天地是中國乃至全球首個交通樞紐型項目，該項目於2015年底開業，出租率已達74%。虹橋天地位置優越，直達虹橋交通樞紐，是機場、高鐵、城市鐵路、公路及集運系統等各類交通工具的匯聚點。此項目更是中國首個可供乘客在機場外預辦登機手續的地產項目。

集團預期有更多零售物業將於2016年完成，包括位於上海太平橋的新里、上海瑞虹天地的月亮灣、武漢天地的壹方購物中心，以及佛山嶺南天地的嶺南站購物中心。憑著天地品牌所代表的優越位置及卓越品質，我們有信心這些項目將進一步鞏固我們的市場地位，並展現瑞安打造市區新地標的出眾能力。

進一步優化集團業務策略

回顧2015年，我們很高興看到集團經調整的業務策略開始帶來期望的成果。展望未來，我們將繼續加快資產周轉、減低債務及資產負債比率、降低資金成本，強化投資能力。

來年，我們將繼續採取輕資產策略，尋找合適機會出售商業物業，根據不斷轉變的市場及本身的業務發展，把握機遇，力求獲得最高回報。

鑑於集團目前的主要任務是出售成熟的商業資產來獲得高額回報，最大化地實現資產價值，因此我們決定短期內不會為中國新天地進行首次公開招股。我們認為按資本市場的現況，現階段安排中國新天地上市並非充份反映其資產價值的最佳方式。



虹橋天地於2015年底正式開幕



瑞虹新城怡庭樣板房

我們現已開始合併瑞安房地產與中國新天地的總部職能，包括財務、法務、人力資源及企業傳訊等。我們希望有關職能部門的合併將會提高工作效率，降低成本。

引領創新潮流

作為一家重視創新、以客為本的房地產公司，我們擁抱變革並不斷積極進取，改善服務，提升客戶體驗。事實上，追求創新、優質和卓越，正是集團旗下物業能取得較高估值的基礎。

今天，我們不斷嘗試運用先進科技等方法為客戶提供創新產品及服務。例如，我們採用最新數碼科技，讓買家在項目施工之前可以設計自己的家居，這將成為業內的一項創舉。

這些創新理念，是我們促進行業發展而不懈努力的一個例子，它可能徹底改變未來項目規劃及社區發展的方法。我們相信，我們的努力可以進一步滿足和提升客戶的個性化體驗。

致謝

我謹衷心感謝與我們願景一致的所有持份者，包括為締造更佳業績而全年拼搏不休的員工，以及鼎力協助公司實現願景的董事會同寅、股東及商業夥伴。

最後，我想藉此機會歡迎孫希灝先生成為集團的新任執行董事及財務總裁。我期待與他攜手，為公司創造更佳業績。

展望前路，我們仍會面對不少挑戰。然而，在大家的支持下，我深信我們可以憑藉凝聚至今的強大動力，在未來一年繼續邁步奮進。

羅康瑞

主席

香港，2016年3月16日

優質資產





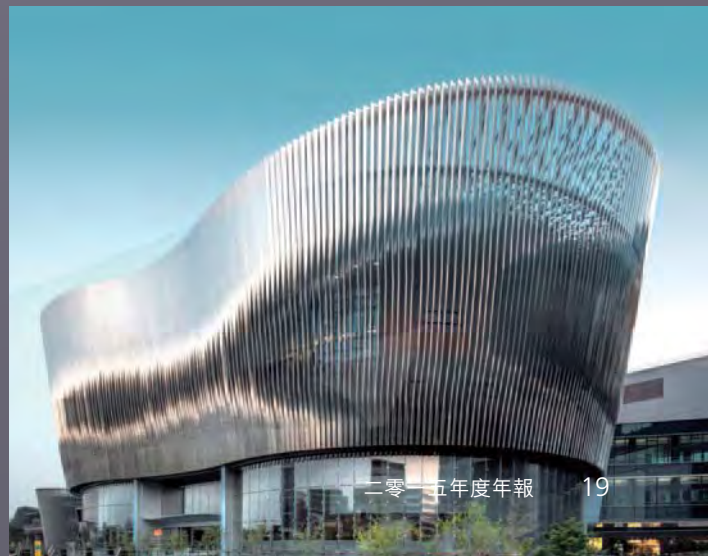


上海

作為中國首屈一指的商業、金融及航運中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，亦是中國四個直轄市之一。至2015年底，人口數目達過2,415萬人。上海於2013年設立自由貿易試驗區，標誌著新一輪市場改革及上海不斷擴展的又一里程碑。於2015年，上海本地生產總值達人民幣2.4965萬億元，人均本地生產總值達人民幣103,100元。目前，約有1,430家金融機構落戶上海，535家跨國公司在當地設立地區總部，同時有396家海外公司在上海建立了研發中心。

大虹橋區域

大虹橋區域是上海「十二五規劃」(2011年 – 2015年)中的四個主要經濟區之一，其餘三個為世博園區、大浦東區及迪士尼樂園。大虹橋區域規劃中的面積高出浦東陸家嘴金融區三倍，藉以平衡上海西部與東部的發展，並紓緩核心城市地區的交通負荷。大虹橋區域亦被稱為上海的「西大門」，憑藉其完善的交通網絡，使全球的人才及企業透過長江三角洲進入中國。



上海

虹橋天地項目

地塊位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，位置優越，並直達虹橋交通樞紐，往來該交通樞紐的主要設施方便快捷，其中包括連接國內主要城市的上海高鐵站、上海虹橋國際機場2號航站樓及5條地鐵線。

總體規劃：虹橋天地項目將成為一個全新的商業、文化及休閒地標，包括一個大型的零售部分、辦公樓、演藝及展覽中心，可供出租總建築面積達282,000平方米。項目位處虹橋商務區的中心，集團於2010年9月通過土地公開招標方式，以人民幣32億元購入這幅土地。未來幾年，中國將成為全球最大的經濟體，上海將扮演全球世界級經濟及貿易中心的重要角色。憑藉其卓越的全球視角及重要性，虹橋商業核心區將不僅成為上海一個活力充沛的新商業核心區，更將是長江三角洲的商業核心區。

該發展項目的建築工程始於2011年，並於2015年下半年竣工。總建築面積為91,000平方米的四棟辦公樓於2013至2014年間逐漸落成。租戶自2014年底起陸續遷駐，包括羅氏診斷(Roche Diagnostics)(大中華區總部)、殼牌石油(Shell)(下游業務總部)、宣偉塗料(Sherwin-Williams)(中國總部)和宏碁電腦(Acer Computer)(中國總部)等《財富》500強企業，以及各行業領先企業的區域總部及分支機構。截至2015年12月31日，出租率達80%。總建築面積達44,000平方米的五星級酒店於2015年建成並交付。2014年，該酒店以人民幣9.65億元售出。

虹橋天地項目零售物業組合的總建築面積為135,000平方米。新天地和辦公樓零售商舖的總建築面積達22,000平方米，於2014至2015年期間完工。上海灘(Shanghai Tang Café)、馬上諾(Pizza Express)和豐泉(Fountain Restaurant)等租戶已於2015年下半年開

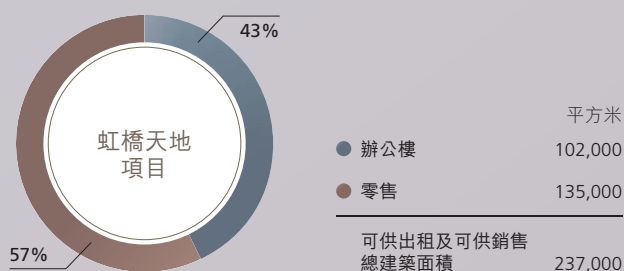


始營業。總建築面積為107,000平方米的購物商場計劃容納逾200間商舖。H&M、蓋璞(GAP)、無印良品(Muji)、英皇UA電影城(Emperor UA Cinema)和大食代美食廣場(Food Republic Food Court)等主要租戶自2015年9月起已陸續開始營業。購物商場提供了強大的租戶組合，包括英皇UA IMAX影院(Emperor UA IMAX Cinema)(虹橋商業核心區唯一的IMAX影院)、禦寶至尊烤店(Imperial Treasure Super Peking Duck)(亞洲50最佳餐廳之一)、言幾又書店(Yanjijyou Bookstore)(上海首家旗艦店)、Tom Tailor和港式餐廳—源港原味等多個品牌均為首次進軍中國內地或上海。截至2015年12月31日，出租率達76%。購物商場於2015年9月試營業並於12月正式開幕。總建築面積達14,000平方米的演藝及展覽中心已於2015年下半年完工。



此外，虹橋天地項目於2015年12月獲得亞太地產領袖高峰會(MIPIM Asia)頒發的2015「亞太地產領袖高峰會最佳多用途建築項目金獎」。作為首個與虹橋樞紐直接相連的一站式時尚生活中心，透過購物、娛樂和餐飲與表演藝術和親子體驗的完美結合，虹橋天地項目佔有無可複製的市場地位。虹橋天地項目是理想空間規劃的頂尖之作，為虹橋商業核心區的上班族及周邊7,500萬人口提供了全新的標誌性商業及零售熱點。

建築面積按用途劃分



下表為截至2015年12月31日，虹橋天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
D17	-	75,000	24,000	-	99,000	33,000	132,000	78.11%
D19	-	27,000	111,000	-	138,000	69,000	207,000	78.11%
總計	-	102,000	135,000	-	237,000	102,000	339,000	

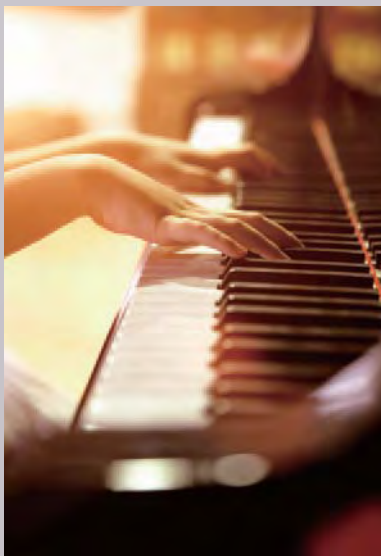




上海黃浦區

黃浦區位於上海中心商業區，黃浦江的西面，靜安區的東面，面對浦東陸家嘴金融區。由國務院批准，自2011年6月盧灣區已被納入新黃浦區內。

同樣位於黃浦區的外灘，以其臨黃浦江的歷史建築群而聞名於世。外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括南京東路、福州路及淮海路等。達5,500米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。





太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處黃浦區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。多年來，淮海中路已升級為世界級商業區，成為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線、10號線及13號線貫穿該項目與市內其他主要區域。13號線是一條服務該地區的新線路，在新天地站與地鐵10號線交接。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」的建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括3個主要區域，其中上海新天地為歷史建築物重建區、企業天地及購物商場（湖濱道、新天地時尚及瑞安廣場）組成商業區，而翠湖天地為高尚住宅區。該項目自1996年起分期發展。

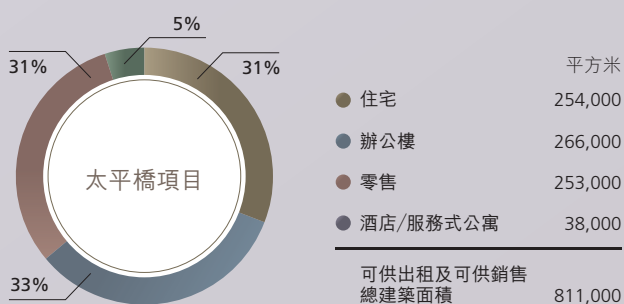
商業發展項目包括上海瑞安廣場、新天地、新天地時尚，共有140,000平方米的建築面積（36,000平方米作辦公樓用途，104,000平方米作零售用途），目前作為集團的投資物業組合持有。建築面積為79,000平方米的企業天地5號已於2013年以人民幣43億元的價格售出。企業天地1號及2號總建築

面積為83,000平方米的辦公及零售綜合物業以人民幣66.01億元出售。企業天地3號（第127號地塊），包括建築面積56,000平方米的辦公樓及建築面積31,000平方米的購物商場，已於2015年上半年落成，隨後於2015年12月以人民幣57億元的價格出售。

在住宅發展項目方面，翠湖天地第1期至第3期自2002年起售出及交付約253,000平方米的建築面積。第116號地塊（將發展為翠湖天地第4期，名為翠湖天地雋薈）的拆遷工作已於2014年8月完成，總建築面積88,000平方米現正處於施工階段，計劃於2016年完工。落成後，翠湖天地雋薈將包括約300套豪宅公寓。第1批於2015年12月推出預售。餘下部分計劃於2016至2017年推出預售。翠湖天地第5期（第118號地塊）提供總建築面積80,000平方米的住宅面積，拆遷工作於2014年底開始。截至2015年12月31日，97%的住戶已簽署拆遷協議。

餘下416,000平方米建築面積（其中86,000平方米作住宅用途、174,000作辦公樓用途、118,000平方米作零售用途、38,000平方米作酒店及服務式公寓用途）之進一步的拆遷計劃和時間表仍未確定。

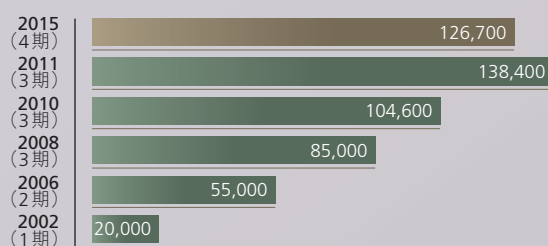
建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米

高層



人民幣/平方米

低層



下表為截至2015年12月31日，上海太平橋項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
新天地	-	4,000	43,000	-	47,000	15,000	62,000	78.11%
新里	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000	78.11%
翠湖天地及翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	24,000	24,000	99.00%
翠湖天地嘉苑	-	-	-	-	-	5,000	5,000	77.33%
新天地時尚	-	-	26,000	-	26,000	8,000	34,000	77.33%
企業天地3號	-	56,000	31,000	-	87,000	32,000	119,000	77.33%
瑞安廣場	-	32,000	28,000	-	60,000	8,000	68,000	62.49% ¹
小計	-	92,000	135,000	-	227,000	92,000	319,000	
發展中物業								
翠湖天地鷹蒼(第116號地塊)	88,000	-	-	-	88,000	39,000	127,000	39.0656%
第118號地塊	80,000	-	-	-	80,000	-	80,000	99.00%
小計	168,000	-	-	-	168,000	39,000	207,000	
日後發展物業								
小計	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%
總計	254,000	266,000	253,000	38,000	811,000	175,000	986,000	

¹ 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在於2015年增購的建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。



虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區現時正轉型為一個現代化的綜合區域，以促進繁盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化特色和高效率的公共服務。虹口區北外灘為上海具代表性的航運及物流服務中心，3,000多間航運及物流公司進駐於此。航運服務、知識產業、休閒娛樂服務及房地產業都是虹口區經濟的主要動力來源，譜寫虹口區的成功故事。

瑞虹新城項目

地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區，透過四條地鐵線（地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道），連接至陸家嘴商業核心區及浦東商業區。

總體規劃：瑞虹新城項目是一個大型城市核心重建項目。根據總體規劃，項目將活化成為一綜合社區，包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業。於落成後，瑞虹新城將成為上海內環線內的時尚生活中心。

在住宅發展方面，集團自1998年起已經發展、出售及交付分5期落成、約570,000平方米建築面積的住宅單位。

第6期（第9號地塊）怡庭及第7期（第2號地塊）悅庭的拆遷工作已於2014年底完成，其中規劃作住宅用途的總建築面積為189,000平方米，而作零售商舖用途的總建築面積為3,000平方米。這些區域現正處於施工階段，並將於2016年底起逐步竣工。2015年10月，怡庭第一批單位推出預售。怡庭第二批單位及全新的悅庭項目則計劃於2016年至2017年推出。住宅單位合約銷售的平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元則逐步升至2015年的每平方米人民幣68,800元。

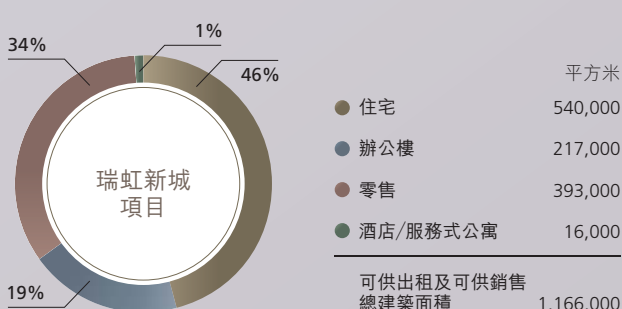
在商業物業方面，共有 129,000 平方米的可供出租建築面積已發展成為零售商舖並保留在集團的投資物業組合內。可供出租總建築面積為 19,000 平方米的星星堂(瑞虹天地第 6 號地塊)於 2015 年投入營運。月亮灣(瑞虹天地第 3 號地塊)已於 2015 年底竣工，用於零售商場的規劃可供出租建築面積為 64,000 平方米，服務式公寓建築面積為 16,000 平方米。月亮灣計劃於 2016 年底開業。

規劃總建築面積為 599,000 平方米的第 1、7 及 10 號地塊的拆遷工作進展順利。總建築面積為 268,000 平

方米及 2,000 平方米的第 1 及第 7 號地塊將分別被發展成為住宅及零售商舖。總建築面積為 329,000 平方米的第 10 號地塊(亦稱太陽宮)將發展為一個購物商場及兩幢辦公樓。截至 2015 年 12 月 31 日，第 1 及第 7 號地塊分別約 96% 及 94% 的住戶，以及第 10 號地塊 99% 的住戶已簽署拆遷協議。預計這三個地塊的拆遷工作將於 2016 年至 2017 年完成。

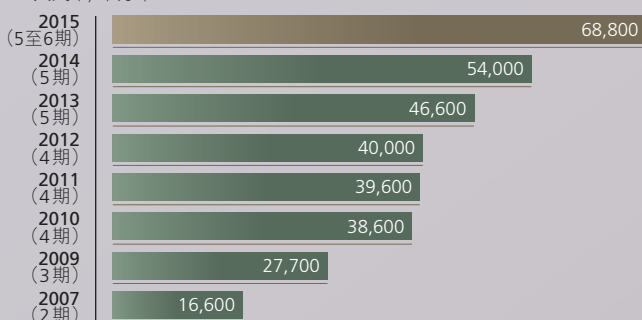
第 167A 及 167B 號地塊餘下 230,000 平方米建築面積(其中 83,000 平方米作住宅用途，69,000 平方米作辦公用途及 78,000 平方米作零售用途)的進一步拆遷計劃及時間表仍未確定。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至 2015 年 12 月 31 日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
瑞虹坊 1 區	-	-	5,000	-	5,000	13,000	18,000	100.00%
瑞虹坊 3 區	-	-	28,000	-	28,000	21,000	49,000	99.00%
瑞虹坊 5 區	-	-	1,000	-	1,000	3,000	4,000	99.00%
瑞虹坊 2 區	-	-	12,000	-	12,000	19,000	31,000	99.00%
星星堂(瑞虹天地第 6 號地塊)	-	-	19,000	-	19,000	7,000	26,000	99.00%
環庭(第 6 號地塊)	-	-	-	-	-	10,000	10,000	99.00%
月亮灣(瑞虹天地第 3 號地塊)	-	-	64,000	16,000	80,000	23,000	103,000	99.00%
小計	-	-	129,000	16,000	145,000	96,000	241,000	
發展中物業								
怡庭(第 9 號地塊)	85,000	-	2,000	-	87,000	32,000	119,000	99.00%
悅庭(第 2 號地塊)	104,000	-	1,000	-	105,000	44,000	149,000	99.00%
第 1 號地塊	109,000	-	1,000	-	110,000	7,000	117,000	99.00%
第 7 號地塊	159,000	-	1,000	-	160,000	4,000	164,000	99.00%
第 10 號地塊	-	148,000	181,000	-	329,000	115,000	444,000	99.00%
小計	457,000	148,000	186,000	-	791,000	202,000	993,000	
日後發展物業								
小計	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.00%
總計	540,000	217,000	393,000	16,000	1,166,000	300,000	1,466,000	





上海楊浦區

楊浦區具有多元化特色，創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場被上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區已轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國增值服務業中心的總體發展計劃。楊浦區內有10多所大專院校，包括復旦大學、同濟大學、上海財經大學。另有22個國家重點實驗室及65個科研開發機構，使楊浦區在競爭成為上海的學術中心上擁有無可比擬的優勢。楊浦區還佔有毗鄰虹口區的優越地利。



上海

創智天地項目

地塊位置：創智天地項目佔有策略位置，毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。該項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環路、30多條公共交通路線，以及地鐵10號線。

總體規劃：該項目是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。我們希望透過該項目協助楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，配合鄰近已有的教育及人力資源，以創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。

從2003年至今項目已興建建築面積344,000平方米的辦公樓及零售商鋪，目前尚有225,000平方米的建築面積保留在集團的投資物業組合內。截至2015年年底，創智天地主要的建築工程已經完成。創智天地的出租率保持穩定，租戶不乏知名科技公司，包括EMC²、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、Splunk、德勤及國際商業機器(IBM)等。

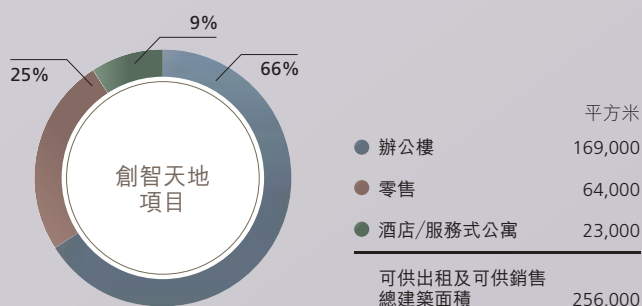
在第311號地塊，江灣翰林最後一批住宅單位已於2013年售出，平均售價達每平方米人民幣38,600元，較集團於2007年出售第一期單位的平均售價(即每平方米人民幣18,700元)高出一倍。至今，項目中總建築面積132,000平方米的住宅發展項目已經售出及交付。

創智天地是一個國際化的知識型社區，以集合工作、生活、學習及娛樂活動為目標。在上海，創智天地一直被視為上海創新及創業精神的地標。經過12年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流的成熟知識型社區。在創智天地，有超過500間初創企業進駐，它們在科技(TMT)、設計、清潔技術等多個行業肩負先驅角色。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。創智天地是創造和實現夢想的地方。

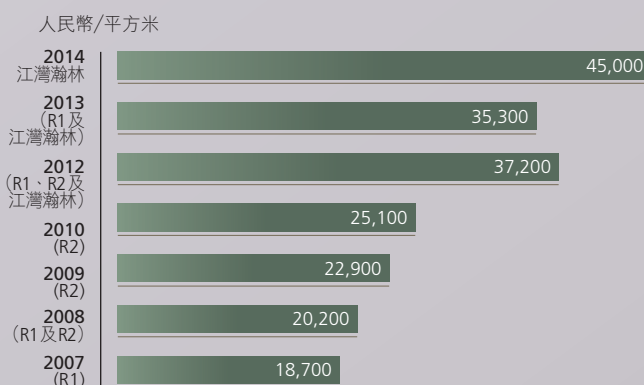


- 由創智天地項目主辦的InnoSpace，是一個為種子和天使初創公司而設的極短期創業孵化加速平台。除了提供隨插即用的空間外，InnoSpace採用「孵化 + 投資」模式，目的是把InnoSpace打造成早期創業孵化平台，對上海的互聯網及互聯網相關領域發揮強大的影響力，並佔有獨特地位。
- 大學路為創智天地貫注活力，供應墨西哥、泰國、意大利等各地美食。這些咖啡店、休閒餐廳、獨立書店和創意商店隨處可見，定能像矽谷或巴黎左岸一樣，為日常生活帶來啟發。
- 年內，創智天地舉行了數百項活動，包括上海市市長會議、年度創客嘉年華、聖誕節倒數、全球黑客馬拉松等。這些盛事吸引了眾多喜愛創新、企業家精神及樂活生活的市民參與。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2015年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

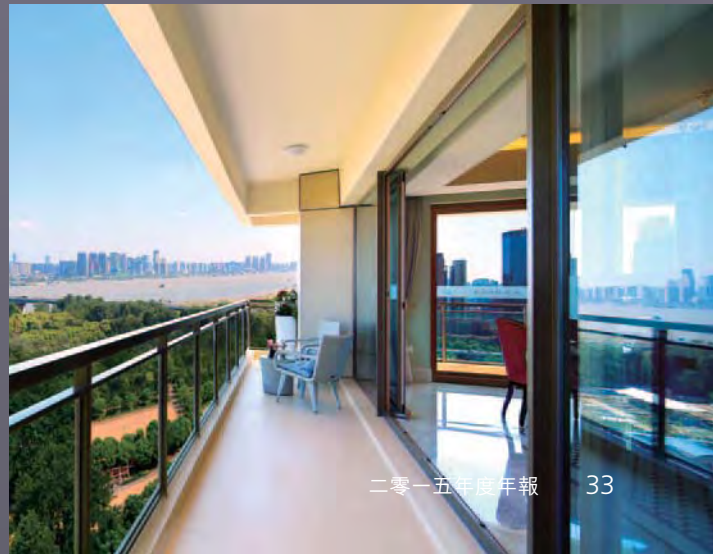
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
創智坊R1	-	-	7,000	-	7,000	11,000	18,000	86.80%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	5,000	3,000	-	8,000	7,000	15,000	86.80%
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	6,000	1,000	-	7,000	17,000	24,000	86.80%
創智天地廣場第1期	-	29,000	21,000	-	50,000	25,000	75,000	86.80%
創智天地廣場第2期	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	86.80%
創智天地C2(第5-7及5-8號地塊)	-	27,000	11,000	-	38,000	12,000	50,000	86.80%
江灣翰林	-	-	-	-	-	10,000	10,000	99.00%
創智天地企業中心1-3號樓	-	5,000	3,000	-	8,000	16,000	24,000	99.00%
創智天地企業中心5-7號樓	-	53,000	8,000	-	61,000	28,000	89,000	99.00%
第12-8號地塊	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000	86.80%
小計	-	169,000	64,000	-	233,000	158,000	391,000	
發展中物業								
第311號地塊第2期，第2階段	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000	99.00%
小計	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000	
總計	-	169,000	64,000	23,000	256,000	158,000	414,000	





武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處，是中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心。作為國家中部中心城市的武漢，是國家全面創新改革試驗、服務貿易創新發展試點等重大戰略聚焦地。同時，隨著武漢成為中國高鐵網絡中的重要交通中心，鐵路將形成客運至省內主要城市1小時、中部地區省會城市2小時、京滬穗渝蓉等特大城市5小時客運交通圈，其成為交通樞紐戰略價值進一步提升。2015年，武漢的本地生產總值增長率達8.8%，本地生產總值則為人民幣1.091萬億元。



武漢



武漢天地項目

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

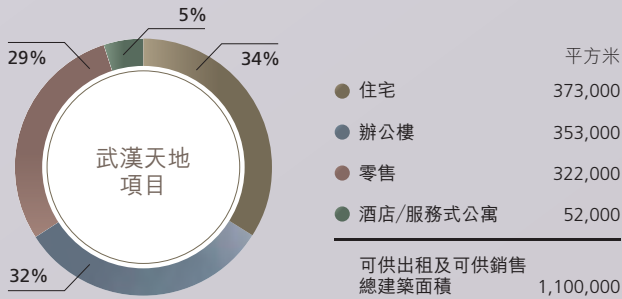
總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要包括住宅及辦公樓，並附設零售中心。由於項目力求在提升這些建築物的商業價值的同時，保留當地傳統建築，因而成為武漢的新地標。其零售及餐飲設施已於2007年開幕，總建築面積為46,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。A地塊的住宅單位已全部售出及交付。在B地塊，總建築面積為178,000平方米的武漢天地B9、B11及B13也於

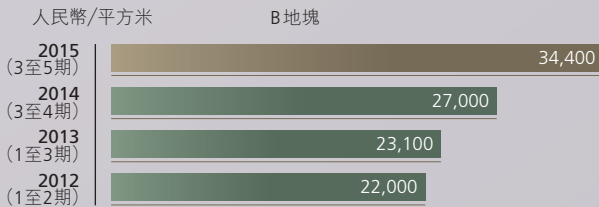
2012年至2014年落成後售出及交付。總建築面積為89,000平方米，作住宅用途的雲廷(第B14號地塊)已於2013年下半年開始施工，並於2014年下半年至2015年推出發售，計劃於2016年落成。第B4/B5號地塊的建設工作已於2015年上半年開始，並計劃從2017年起逐步竣工，其中總建築面積41,000平方米作住宅用途，總建築面積71,000平方米作商業用途。

位於第A1/A2/A3號地塊的商業發展項目提供388,000平方米總建築面積，包括商場裙樓、三幢辦公樓和一棟酒店。兩座高級辦公樓及購物商場正處於施工階段。2014年12月，總建築面積為42,500平方米的辦公樓(第A2號地塊，企業天地2號)以人民幣9.37億元作價售出，並已於2015年下半年交付。剩餘的位於第A3號地塊的55,000平方米建築面積的辦公樓(企業天地3號)及位於第A1/A2/A3號地塊的114,000平方米購物商場(壹方)計劃於2016年落成及交付。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2015年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

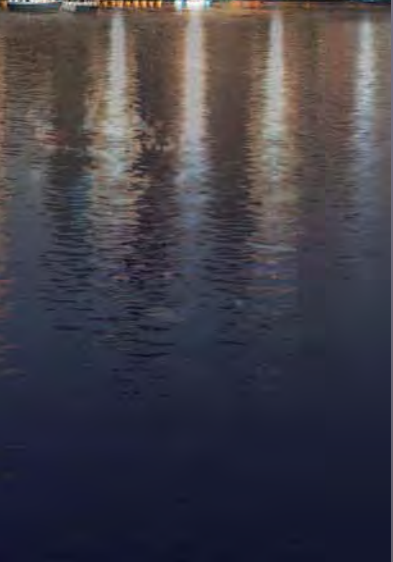
	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
武漢新天地(第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	78.11%
小計	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	
發展中物業								
壹方(第A1/A2/A3號地塊購物商場)	-	-	114,000	-	114,000	118,000	232,000	100.00%
企業天地3號(第A3號地塊)	-	55,000	-	-	55,000	5,000	60,000	100.00%
武漢天地盛蒼(第B4/5號地塊)	-	-	71,000	-	71,000	78,000	149,000	100.00%
武漢天地盛蒼(第B5號地塊)	41,000	-	-	-	41,000	-	41,000	100.00%
武漢天地雲廷(第B14號地塊)	89,000	-	-	-	89,000	26,000	115,000	100.00%
第A1號地塊 — 辦公樓	-	132,000	-	45,000	177,000	16,000	193,000	100.00%
小計	130,000	187,000	185,000	45,000	547,000	243,000	790,000	
日後發展物業								
小計	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.00%
總計	373,000	353,000	322,000	52,000	1,100,000	272,000	1,372,000	





重慶

重慶位於四川省東邊長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市(其餘三個直轄市為北京、上海及天津)。重慶與其週邊五個省份覆蓋一個人口達3.1億的區域市場，並正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層大力推動經濟平衡和城鎮化策略，勢會惠及位於內陸及低城鎮化率的重慶。中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，因而帶動中國西部地區的發展。2015年，重慶本地生產總值增長率達到11.0%，本地生產總值達人民幣1.572萬億元，並獲選為中國與新加坡第三個政府間項目的選址。此策略性發展標誌著「一帶一路」倡議的一個重要里程碑，有助重振橫跨亞、非、歐三洲的古代貿易路線。



重慶



重慶天地項目

地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區一直是重慶的商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心重建項目，其總體規劃包括湖邊看台及湖濱小徑環繞的人工湖；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶經濟發展的服務中心。2012年，該項目獲重慶市對外貿易經濟委員會授牌為「重慶國際商務區」。

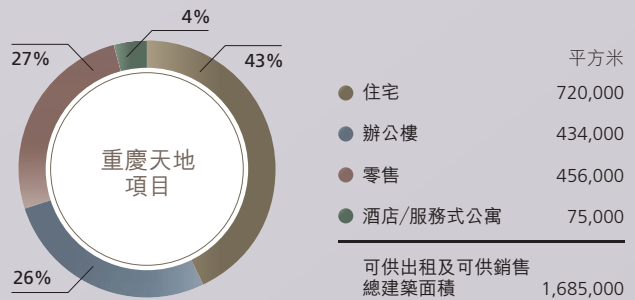
自2008年以來，雍江系列住宅項目的第1至6期第1階段已相繼完工並交付予顧客，總建築面積達742,000平方米。2015年，總建築面積145,000平方米的住宅公寓及建築面積3,900平方米的零售區域已被售出並交付予顧客。住宅單位的平均售價*由2009年的每平方米人民幣6,800元增至2015年的每平方米人民幣10,500元(按合約銷售價格計算)。建築面積108,000平方米的雍江翠湖第二階段(第B16號地塊第二階段)於2014年動工，預計於2016年底完工。建築面積54,000平方米的雍江苑第7期(第B9號地塊)於2015年動工，預計於2016年底完工。建築面積125,000平方米的雍江苑第8期(第B6號地塊)於2015年動工，預計於2017年完工。

商業物業組群方面，企業天地第2至8號(第B11-1號地塊第1期、第B12-1、B12-3及B12-4號地塊)已於2012年至2014年售出、落成及交付，其中辦公樓及商舖的建築面積分別為351,000平方米及4,000平方米。

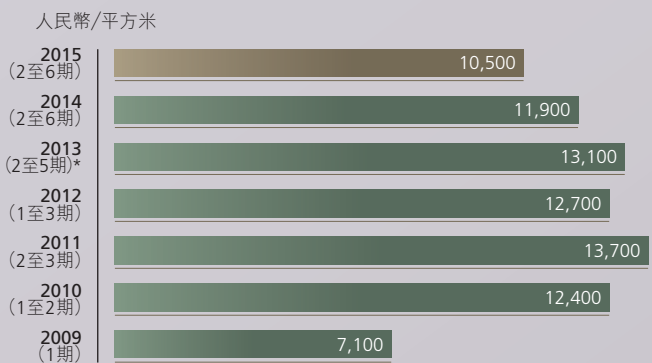
總建築面積79,000平方米的嘉陵中心第1期(位於企業天地辦公樓(第B12-3、B12-4、B11-1號地塊)的裙樓)於2015年啟用。主要租戶包括重慶海洋世界(重慶第一個也是唯一一個營運中的水族館)、百麗宮影城。

* 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



* 住宅2至5期及零售



下表為截至2015年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
雍江苑(第B1-1/01號地塊)	-	-	1,000	-	1,000	10,000	11,000	99.00%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	99.00%
雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)	-	-	3,000	-	3,000	30,000	33,000	99.00%
雍江悅庭(第B19/01號地塊)	-	-	2,000	-	2,000	17,000	19,000	99.00%
企業天地2號 (第B11-1/02號地塊第1期)	-	-	11,000	-	11,000	16,000	27,000	99.00%
雍江翠環(第B20-5/01號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	15,000	16,000	99.00%
雍江御庭(第B18/02號地塊)	14,000	-	3,000	-	17,000	31,000	48,000	99.00%
企業天地6號及7號 (第B12-3/02號地塊)	-	-	37,000	-	37,000	13,000	50,000	99.00%
企業天地8號(第B12-4/02號地塊)	-	-	31,000	-	31,000	12,000	43,000	99.00%
雍江翠湖第一階段 (第B16/03號地塊第一階段)	7,000	-	8,000	-	15,000	-	15,000	99.00%
小計	22,000	-	145,000	-	167,000	169,000	336,000	
發展中物業								
雍江翠湖第二階段 (第B16/03號地塊第二階段)	103,000	-	5,000	-	108,000	64,000	172,000	99.00%
雍江苑第7期(第B9號地塊)	30,000	14,000	10,000	-	54,000	14,000	68,000	99.00%
雍江苑第8期(第B6號地塊)	111,000	-	14,000	-	125,000	53,000	178,000	99.00%
企業天地1號及10號 (第B11-1/02號地塊第2及第3期)	-	259,000	104,000	25,000	388,000	113,000	501,000	99.00%
第Lot B5/03號地塊	109,000	-	13,000	-	122,000	48,000	170,000	99.00%
第Lot B10/03號地塊	30,000	18,000	5,000	-	53,000	17,000	70,000	99.00%
小計	383,000	291,000	151,000	25,000	850,000	309,000	1,159,000	
日後發展物業								
小計	315,000	143,000	160,000	50,000	668,000	212,000	880,000	99.00%
總計	720,000	434,000	456,000	75,000	1,685,000	690,000	2,375,000	





佛山

佛山坐落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是中國最富活力的城市之一，也是一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。2015年，佛山本地生產總值增長達到8.5%，本地生產總值總值達人民幣8,000億元，人均本地生產總值逾人民幣十萬元。為確保城市的可持續發展，佛山政府近年積極落實大型的社區重建計劃、建設高科技園區，並大力投資交通基礎設施建設。祖廟的歷史文化建築的重建及復興計劃，更是當地政府的重點項目之一。佛山正在發展兩個大型主要新商業區，分別是佛山中德工業服務區及廣東高新技術服務區，將大大提升佛山的經濟前景和動力。連接廣州與佛山市區的廣佛地鐵於2011年通車後，連接佛山高明區和禪城區與廣州高鐵站的廣佛地鐵2號線已經於2014年動工，並預計於2018年或之前落成。貫穿佛山西北區和東南區與佛山市區的廣佛地鐵3號線計劃於2016年動工。





佛山嶺南天地項目

地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。這個項目已被列為著名的嶺南文化區的一部分，所在地區將成為國家5A級旅遊景區。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。廣佛地鐵1號線與海珠區連接，方便前往廣州市中心。從西朗站到燕崗站的延長線跨越珠江，已於2015年12月28日投入營運。從祖廟站(位於項目地塊內的地鐵站)到海珠區的車程縮短到30分鐘。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商鋪、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表，祖廟是一座保存完好的古老道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均為國家級歷史遺址，並坐落佛山嶺南天地項目內。佛山市政府計劃提升項目所在地區成為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

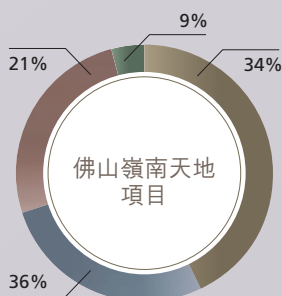
自2011年起，集團發展並已交付建築面積約494,000平方米，其中住宅單位佔274,000平方米，商業物業佔220,000平方米。嶺南天地•御苑(第6

號地塊)的高層及中層公寓提供總建築面積43,000平方米，連同3,000平方米的商鋪一起已於2013年下半年推出，2015年簽訂的合約銷售額達人民幣2.25億元。嶺南天地•逸軒(第16號地塊)的低層提供總建築面積12,000平方米，已於2015年推出並交付。

自2012年以來，由於中國政府推出限購政策，佛山房地產市場的銷售行情全面放緩。隨後佛山限購政策於2015年5月被解除，自此佛山房地產的銷售勢頭已見相應回升。2015年，佛山房地產的總成交量從2014年的1,170萬平方米大幅上升至1,410萬平方米。2015年，佛山嶺南天地項目的合約銷售額達到人民幣9.35億元，較2014年人民幣6.37億元增長47%。

2015年，已完工及交付的項目包括嶺南站(第E號地塊)，其中建築面積73,000平方米作零售用途，15,000平方米作辦公用途，以及嶺南天地•尚苑(第18號地塊)，其中建築面積97,000平方米作住宅用途，16,000平方米作零售用途。第E號地塊提早兩個月完工，使定位為「年輕時尚」特色的嶺南站商場得以順利開業。截至2015年12月，可供出租建築面積的預租率已超過70%。

建築面積按用途劃分



用途	面積 (平方米)
住宅	441,000
辦公樓	465,000
零售	273,000
酒店/服務式公寓	123,000
可供出租及可供銷售總建築面積	1,302,000

住宅銷售平均售價

年份	公寓 (人民幣/平方米)	連排別墅 (人民幣/平方米)
2015 (2至5期)	12,100	23,300
2014 (2至4期)	11,900	23,600
2013 (1至3期)	17,100	38,600
2012 (1至2期)	15,500	40,500
2011 (1期)	19,500	

下表為截至2015年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
東華嘉苑第1期(第4號地塊)	-	-	-	-	-	7,000	7,000	100.00%
東華軒第1期(第14號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	4,000	5,000	100.00%
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	-	-	15,000	-	15,000	2,000	17,000	100.00%
佛山嶺南天地馬哥李羅酒店	-	-	15,000	43,000	58,000	19,000	77,000	100.00%
東華嘉苑第2期(第5號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	10,000	11,000	100.00%
東華軒第2期(第15號地塊)	2,000	-	-	-	2,000	5,000	7,000	100.00%
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)	-	-	34,000	-	34,000	2,000	36,000	100.00%
第13b號地塊	-	-	-	-	-	6,000	6,000	100.00%
嶺南天地•御苑(第6號地塊)	15,000	-	2,000	-	17,000	27,000	44,000	100.00%
嶺南天地•逸軒(第16號地塊)	10,000	-	1,000	-	11,000	12,000	23,000	100.00%
嶺南天地•尚苑(第18號地塊)	34,000	-	16,000	-	50,000	45,000	95,000	100.00%
嶺南站(第E號地塊)	-	15,000	73,000	-	88,000	34,000	122,000	100.00%
第3號地塊第1期	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%
小計	63,000	15,000	157,000	43,000	278,000	173,000	451,000	
發展中物業								
第E號地塊地鐵走廊	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000	100.00%
第G號地塊	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000	100.00%
嶺南天地第3期(第1號地塊第3期)	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000	100.00%
小計	-	-	9,000	-	9,000	-	9,000	
日後發展物業								
小計	378,000	450,000	107,000	80,000	1,015,000	10,000	1,025,000	100.00%
總計	441,000	465,000	273,000	123,000	1,302,000	183,000	1,485,000	





大連

大連是遼寧省的港口城市，亦是中國東三省的大門。憑著位於沿海的有利位置及國際級的基礎設施建設，大連成為中國東北的重要經濟樞紐中心。

於2015年，大連的本地生產總值達到人民幣7,732億元，按年增長4.2%。大連市當地2015年的出口總值達258億美元佔遼寧全省的51%。



大連

大連天地項目

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。

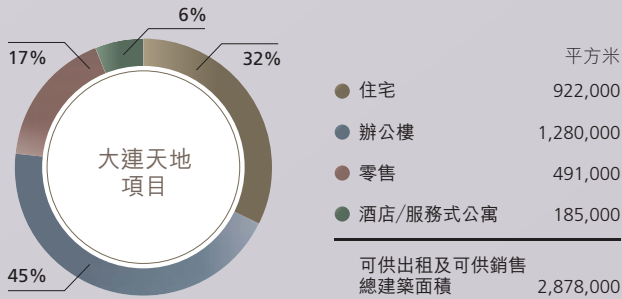
總體規劃：大連天地項目的發展概念是打造一個環保、高度現代化及引領城郊時尚生活的社區，以吸引綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延12.5公里。

至今，有207,000平方米的總建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器(IBM)、安博及中軟國際等。另41,000平方米已發展為商場裙樓。這些已落成物業作為大連天地的投資物業持有。

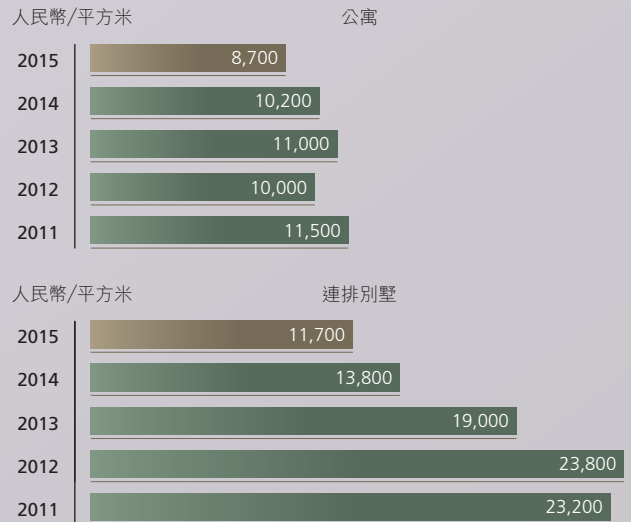
住宅發展項目方面，截至2015年12月31日，293,000平方米的總建築面積已經竣工，225,000平方米已交付予買家。黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)第E02a號地塊第一期總建築面積為29,000平方米的住宅區已於2015年完工。另外，作住宅用途的128,000平方米及作商業用途的69,000平方米總建築面積正處於施工階段。2015年，黃泥川地塊的別墅及住宅公寓的合約銷售平均售價分別為每平方米人民幣11,700元及每平方米人民幣6,900元，河口灣地塊(大連天地第A號地塊)則為每平方米人民幣9,700元。建築面積為87,000平方米的住宅物業、29,000平方米的辦公樓物業、14,000平方米的零售物業及13,000平方米的服務式公寓正處於施工階段，並計劃於2016年至2018年間陸續完工。



建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2015年12月31日，大連天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米				
已落成物業								
黃泥川北區								
第D22號地塊(金楊樓及金楓樓)	-	42,000	-	-	42,000	15,000	57,000	48.00%
第B02號地塊(安博培訓學校)	-	113,000	-	-	113,000	4,000	117,000	48.00%
第D14號地塊(金槐樓及金翹樓)	-	52,000	-	-	52,000	10,000	62,000	48.00%
第E06號地塊(聯排別墅)	13,000	-	-	-	13,000	5,000	18,000	48.00%
第E06號地塊(中/高層)	-	-	-	-	-	31,000	31,000	48.00%
第E29號地塊	-	-	-	-	-	11,000	11,000	48.00%
第C10號地塊(工程師公寓)	37,000	-	-	-	37,000	9,000	46,000	48.00%
第D10號地塊(智晉天地)	-	-	41,000	-	41,000	-	41,000	48.00%
第C14號地塊	-	-	-	-	-	24,000	24,000	48.00%
第E02a號地塊第一期	18,000	-	-	-	18,000	-	18,000	33.60%
河口灣區								
第B09號地塊	-	-	-	-	-	17,000	17,000	33.60%
第B13號地塊	-	-	-	-	-	21,000	21,000	48.00%
第C01號地塊	-	-	-	-	-	7,000	7,000	33.60%
小計	68,000	207,000	41,000	-	316,000	154,000	470,000	
發展中物業								
黃泥川北區								
第D14號地塊(SO5)	-	36,000	-	-	36,000	15,000	51,000	48.00%
第D10號地塊(酒店)	-	-	-	33,000	33,000	22,000	55,000	48.00%
第C22號地塊	21,000	-	-	-	21,000	10,000	31,000	48.00%
第E02a號地塊第二期	60,000	-	-	-	60,000	26,000	86,000	33.60%
第E02b號地塊	47,000	-	-	-	47,000	14,000	61,000	48.00%
剩餘地塊	169,000	14,000	18,000	-	201,000	93,000	294,000	48.00%
河口灣區								
第B08號地塊	18,000	-	13,000	-	31,000	5,000	36,000	33.60%
第B02號地塊(SO)	-	29,000	1,000	-	30,000	36,000	66,000	48.00%
第C03號地塊	26,000	-	-	13,000	39,000	15,000	54,000	33.60%
第B10a號地塊	43,000	-	-	-	43,000	32,000	75,000	48.00%
剩餘地塊	76,000	127,000	156,000	97,000	456,000	52,000	508,000	48.00%
小計	460,000	206,000	188,000	143,000	997,000	320,000	1,317,000	
日後發展物業								
小計	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.00%
總計	922,000	1,280,000	491,000	185,000	2,878,000	474,000	3,352,000	

1 大連天地擁有總建築面積340萬平方米的土地儲備。於2015年12月31日，約310萬平方米已被收購。其餘總建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

這一年 美好的邁進



集團旗下商業物業備受市場及投資者認可

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣64.72億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別為人民幣43.80億元和人民幣16.12億元，分別佔總營業額的68%和25%。人民幣4.24億元的營業額來自於2014年收購的建築業務的貢獻。其餘1%或人民幣5,600萬元則來自其他業務。

除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦於2015年完成人民幣79.07億元的物業銷售，被確認為出售附屬公司的權益(主要為上海企業天地1號和2號)、出售位於虹橋天地的酒店物業、聯營公司的營業額、以及出售投資物業。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及整體出售商業物業，以釋放集團所持商業物業的價值，並加快資產周轉和資金循環。

2015年的毛利為人民幣16.89億元，較2014年的人人民幣34.46億元下跌51%。集團毛利率下跌8個百分點至26%，原因是2015年確認的營業額主要來自毛利率較低的重慶、佛山項目及新收購的建築業務，而2014年確認的營業額主要來自毛利率較高的上海瑞虹新城的物業銷售。

本集團於2015年的合約物業銷售為人民幣215.13億元，較2014年的人人民幣97.50億元躍升121%，其中住宅物業銷售佔39%，餘下61%為商業物業銷售。2015年的平均售價為每平方米人民幣34,100元，較2014年的人人民幣22,100元上升54%。

業務回顧

於2015年，本集團錄得餘下投資物業組合公平值增值合共人民幣29.70億元，增值主要由於位於上海太平橋項目的上海新天地及新天地時尚、企業天地3號、以及瑞安廣場的公平值增值，總金額為人民幣16.24億元，佔2015年公平值增值總額的55%。其餘主要來自位於虹橋天地以及上海創智天地項目的已落成投資物業的公平值增值。該等增值總額相等於本集團於2015年12月31日以公平值計價的餘下投資物業組合賬面總值人民幣488.97億元的6%。本集團持有以公平值計價的投資物業的可供出租及可供銷售建築面積共達1,698,000平方米，佔本集團(不包括大連聯營公司的土地儲備)於2015年12月31日總土地儲備的26%。

於2015年8月，本集團以較2014年12月31日的人民幣48.05億元賬面值高出37%的溢價，即人民幣66.01億元出售位於上海太平橋的企業天地1號和2號。於2015年12月，集團簽署協定以人民幣57億元出售位於上海太平橋的企業天地3號。這些證明集團有能力因應本身微調的業務策略，釋放和實現資產價值。為配合集團通過出售成熟商業資產以使資產價值最大化和提升回報的目標，本集團決定短期內不再進行中國新天地的上市計劃。基於資本市場的現況，本集團相信上市並非充分實現中國新天地物業組合價值的最佳方式。基於上述決定，本集團已著手整合瑞安房地產和中國新天地的總部職能。本集團預期該等職能整合工作將有助提升效率和降低成本。

2015年年度溢利為人民幣17.67億元，2014年為人民幣24.85億元。2015年的股東應佔溢利為人民幣7.88億元，而2014年為人民幣17.78億元，下跌主要由於自2015年1月開始本集團所持有的美元及港幣計價的債務因人民幣貶值而造成虧損，本集團於2015年錄得匯兌虧損(已實現及未實現)為人民幣13.10億元。

事實上，本集團的核心溢利由2014年的人民幣4.5億元大幅上升438%至2015年的人民幣24.23億元，主要由於出售上海企業天地1號和2號對核心溢利做出重大貢獻。為釋放所持物業組合的價值，本集團將繼續發掘出售商業物業的機會。

截至2015年12月31日，將於2016年及其後交付的已鎖定銷售額(包括出售商業物業、大連聯營公司及上海

太平橋第116號地塊的合營公司)合計達人民幣133.15億元，總建築面積為403,000平方米。

截至2015年12月31日，本集團總資產為人民幣1,171.70億元。本集團的現金及銀行存款總額為人民幣106.14億元。淨資產負債率為81%，較2014年上升2%。

物業銷售

已確認物業銷售

於2015年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售酒店物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司營業額的物業銷售額，下跌9%至人民幣122.87億元(經扣除營業稅及其他附加稅項，如適用)，總建築面積為478,190平方米。平均售價上升5%至每平方米人民幣27,200元。上述變動主要由物業銷售組合變動所致。

被確認為營業額的物業銷售(經扣除營業稅及其他附加稅項，如適用)下跌49%至人民幣43.80億元，總建築面積為309,890平方米。平均售價下跌48%至每平方米人民幣15,000元。2015年確認為營業額的物業銷售的毛利率為11%，而2014年為29%。平均售價及毛利率下跌，主要由於物業銷售組合的變動，以及不同項目溢利貢獻的變動。舉例說，上海瑞虹新城於2015年確認為營業額的物業銷售(不包括停車場及其他)僅得人民幣1.26億元，佔物業銷售總額的3%，而其於2014年被確認為營業額的物業銷售為人民幣52.60億元，佔物業銷售總額的62%。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的權益之物業銷售額達人民幣66.01億元，由整體出售上海太平橋企業天地1號和2號貢獻，總建築面積為83,200平方米。確認為出售酒店物業的物業銷售額達人民幣9.10億元，是由整體出售位於虹橋天地的酒店貢獻，總建築面積為45,000平方米。

被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣9,200萬元，包括散售位於重慶、上海瑞虹新城的多個街舖及位於上海創智天地的辦公樓，總建築面積為3,700平方米。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣3.04億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於2015年及2014年已確認銷售的情況(經扣除5%營業稅及其他附加稅項後呈列，如適用)：

項目	2015年			2014年			平均售價增長比例 %
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
上海太平橋							
企業天地1號和2號	6,601	83,200	79,300	–	–	–	–
新天地朗廷酒店	–	–	–	1,641	34,200	50,800	–
虹橋天地酒店	910	45,000	21,400	–	–	–	–
上海瑞虹新城							
住宅	126	2,500	53,400	5,260	115,800	48,100	11%
零售	14	300	49,500	–	–	–	–
上海創智天地							
辦公樓	21	800	27,800	72	2,900	26,300	6%
住宅	8	200	42,400	47	1,400	35,600	19%
創智天地企業天地辦公樓	617	24,500	26,700	101	3,400	31,500	(15%)
武漢天地							
企業天地2號(第A2號地塊)	883	42,500	22,000	–	–	–	–
B地塊住宅	–	–	–	1,263	56,400	23,700	–
B地塊零售	13	290	48,000	–	–	–	–
重慶天地							
住宅 ²	1,252	144,900	11,100	1,016	110,100	11,900	(7%)
辦公樓及零售	96	3,900	26,100	2,297	122,600	19,800	32%
佛山嶺南天地							
連排別墅	186	7,900	25,000	96	2,800	36,400	(31%)
低/中/高層	927	84,800	11,600	326	21,300	16,200	(28%)
零售	67	1,000	71,100	86	1,400	65,200	9%
小計	11,721	441,790	28,100	12,205	472,300	27,400	3%
停車場及其他	262	–	–	405	–	–	–
大連天地 ³							
中/高層	275	33,900	8,600	799	76,200	11,100	(23%)
別墅	29	2,500	12,300	58	3,900	15,800	(22%)
總計	12,287	478,190	27,200	13,467	552,400	25,800	5%
確認為：							
– 本集團營業額之物業銷售收入 ⁴	4,380	309,890	15,000	8,543	313,500	28,900	(48%)
– 出售投資物業 ⁴	92	3,700	26,400	2,426	124,600	20,600	28%
– 出售酒店物業	910	45,000	21,400	–	–	–	–
– 出售持有商業物業之附屬公司的權益	6,601	83,200	79,300	1,641	34,200	50,800	56%
– 聯營公司收入	304	36,400	8,900	857	80,100	11,300	(21%)
總計	12,287	478,190	27,200	13,467	552,400	25,800	5%

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業稅及其他附加稅項之前的銷售收入總額。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

3 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

4 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「營業額」；若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，其銷售額則被確認為「出售投資物業」。



上海太平橋項目總體規劃圖

合約物業銷售

集團於2015年的合約物業銷售額為人民幣215.13億元，較2014年的人民幣97.50億元躍升121%，其中住宅物業銷售佔39%，餘下61%為商業物業銷售。2015年的平均售價為每平方米人民幣34,100元，較2014年的人民幣22,100元上升54%。

2015年，來自住宅物業及停車場(包括大連聯營公司及上海太平橋第116號地塊的合營公司的物業銷售)的合約物業銷售額為人民幣83.35億元，較2014年的人民幣55.44億元上升50%，主要由於上海項目的住宅物業銷售貢獻於2015年增至人民幣29.39億元，對比2014年為人民幣14.30億元。這包括成功推出上海瑞虹新城怡庭(第9號地塊)及上海太平橋翠湖天地雋薈(第116號地塊)兩個項目的首批住宅單位。受惠於中國中央政府宣布刺激經濟政策，包括於2015年上半年放寬武漢、重慶、佛山及大連等地的住房限購政策，武漢、重慶、佛山及大連等地的銷售表現回升。這四個城市的合約住宅物業銷售分別較2014年上升36%、36%、47%及17%。

上海瑞虹新城及武漢天地住宅公寓的平均售價均上升27%，而佛山項目的平均售價與去年持平。由於毛坯公寓(售價低於精裝的公寓單位)佔合約銷售額的比例較高，重慶項目的平均售價下跌12%。而大連市況低迷，亦令當地項目的平均售價下跌15%。

2015年，合約商業物業銷售額創下人民幣131.78億元的紀錄，總建築面積達207,100平方米，較2014年的人民幣42.06億元上升213%。這包括總建築面積共達83,200平方米的企業天地1號和2號，以人民幣66.01億元出售；企業天地3號(第127號地塊)包括總建築面積為56,000平方米的辦公樓，以及總建築面積為31,000平方米的購物商場，則於2015年12月以人民幣57億元出售；位於上海創智天地的創智天地企業中心1號和2號樓的辦公樓則售予當地機構投資者；而位於上海、武漢、重慶和佛山的多項辦公樓和零售物業，則散售予個別買家。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2015年12月31日，共有總建築面積66,600平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣21.38億元。

下表為2015年及2014年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除5%營業稅及其他附加稅項前呈列)：

項目	2015年			2014年			平均售價 增長比例 %
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
住宅物業銷售：							
上海太平橋							
翠湖天地雋峯(第116號地塊) ¹	380	3,000	126,700	-	-	-	-
上海瑞虹新城							
怡庭及璟庭	2,559	37,200	68,800	1,421	26,300	54,000	27%
上海創智天地							
住宅	-	-	-	9	200	45,000	-
武漢天地							
B地塊住宅	2,027	58,900	34,400	1,489	55,100	27,000	27%
重慶天地							
住宅 ²	1,606	186,700	10,500	1,179	121,200	11,900	(12%)
佛山嶺南天地							
低/中/高層	835	68,900	12,100	538	45,300	11,900	2%
連排別墅	100	4,300	23,300	99	4,200	23,600	(1%)
大連天地 ³							
中/高層	548	62,800	8,700	440	43,000	10,200	(15%)
別墅	27	2,300	11,700	51	3,700	13,800	(15%)
停車場及其他	253	-	-	318	-	-	-
住宅物業銷售小計	8,335	424,100	19,700	5,544	299,000	18,500	6%
商業物業銷售：							
上海太平橋							
企業天地1號和2號	6,601	83,200	79,300	-	-	-	-
企業天地3號	5,700	87,300	65,300	-	-	-	-
新天地朗廷酒店	-	-	-	1,739	34,200	50,800	-
上海瑞虹新城							
零售	65	1,260	51,600	-	-	-	-
虹橋天地							
虹橋天地酒店	-	-	-	965	45,000	21,400	-
上海創智天地							
辦公樓	43	1,450	29,700	186	6,200	30,000	(1%)
創智天地企業中心1和2號樓(辦公樓)	601	22,800	26,400	-	-	-	-
武漢天地							
B地塊零售	14	290	48,000	-	-	-	-
企業天地2號(辦公樓)	-	-	-	939	43,800	21,400	-
重慶天地							
辦公樓	27	2,200	12,300	-	-	-	-
零售	70	2,600	26,900	300	11,700	25,600	5%
佛山嶺南天地							
零售	16	200	80,000	77	1,100	70,000	14%
幼兒園	41	5,800	7,100	-	-	-	-
商業物業銷售小計	13,178	207,100	63,600	4,206	142,000	29,600	115%
總計	21,513	631,200	34,100	9,750	441,000	22,100	54%

1 上海太平橋第116號地塊為本集團的一家合營公司開發的一個項目。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

3 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

於2016年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於2016年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約631,600平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2016年可供銷售及預售的物業
		建築面積 平方米
上海太平橋	翠湖天地雋薈(第116號地塊)(高層)	84,600
上海瑞虹新城	怡庭(第9號地塊)(高層)	48,400
	悅庭(第2號地塊)(高層)	103,700
武漢天地	雲廷(第B14號地塊)(低/中/高層)	12,100
	盛薈(第B5號地塊)(高層)	37,800
重慶天地	雍江御庭(第B18號地塊)(高層)	700
	雍江翠湖(第B16號地塊)(高層)	19,600
	雍江苑第7期(第B9號地塊)(高層)	29,900
	雍江苑第8期(第B6號地塊)(中/高層)	110,600
佛山嶺南天地	東華軒二期(第15號地塊)(連排別墅)	1,300
	御苑(第6號地塊)(高層)	11,800
	璟軒(第16號地塊)(低層)	9,400
	尚苑(第18號地塊)(高層)	18,300
大連天地	黃泥川(中/高層)	62,300
	黃泥川(別墅)	10,900
	河口灣(中/高層)	56,800
	河口灣(服務式公寓)	13,400
總計		631,600

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。



重慶天地翠湖天地SOHO樣板間



上海太平橋翠湖天地雋薈樣板間

物業發展進度

於2015年落成的物業與2016年及2017年的發展計劃

下表呈列已於2015年竣工的項目及計劃於2016年及2017年竣工的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
已於2015年實際交付							
上海太平橋	–	56,000	38,000	–	94,000	32,000	126,000
上海瑞虹新城	–	–	64,000	16,000	80,000	23,000	103,000
上海創智天地	–	5,000	–	–	5,000	–	5,000
虹橋天地	–	11,000	3,000	44,000	58,000	4,000	62,000
武漢天地	–	42,000	–	–	42,000	3,000	45,000
重慶天地	70,000	–	7,000	–	77,000	–	77,000
佛山嶺南天地	97,000	15,000	89,000	–	201,000	79,000	280,000
大連天地 ¹	29,000	–	–	–	29,000	–	29,000
總計	196,000	129,000	201,000	60,000	586,000	141,000	727,000
計劃於2016年交付							
上海太平橋	88,000	–	–	–	88,000	39,000	127,000
上海瑞虹新城	189,000	–	3,000	–	192,000	76,000	268,000
上海創智天地	–	–	–	23,000	23,000	–	23,000
武漢天地	89,000	55,000	114,000	–	258,000	148,000	406,000
重慶天地	133,000	14,000	15,000	–	162,000	78,000	240,000
佛山嶺南天地	–	–	4,000	–	4,000	–	4,000
大連天地 ¹	78,000	–	13,000	–	91,000	31,000	122,000
總計	577,000	69,000	149,000	23,000	818,000	372,000	1,190,000
計劃於2017年交付							
武漢天地	41,000	–	71,000	–	112,000	78,000	190,000
重慶天地	111,000	–	22,000	–	133,000	53,000	186,000
佛山嶺南天地	–	–	5,000	–	5,000	–	5,000
大連天地 ¹	26,000	29,000	1,000	13,000	69,000	51,000	120,000
總計	178,000	29,000	99,000	13,000	319,000	182,000	501,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

企業天地3號於2015年上半年落成，提供總建築面積為87,000平方米，包括建築面積56,000平方米的甲級辦公樓及建築面積31,000平方米的高端購物商場。總建築面積為88,000平方米的翠湖天地雋薈(第116號地塊)的建築工程已於2014年下半年展開，首批單位已於2015年12月推出預售。該發展項目預計自2016年底起陸續完工。

上海瑞虹新城

怡庭(第9號地塊)提供總建築面積為85,000平方米的住宅公寓，及2,000平方米的零售商舖，已於2014年下半年動工，首批單位於2015年10月推出預售後，第二批單位已於2016年第一季推出預售。該發展項目預計於2016年竣工。悅庭(第2號地塊)提供總建築面積為104,000平方米的住宅及1,000平方米的零售商舖，預計於2016年上半年開始推出預售，並預計自2016年底起竣工。總建築面積為80,000平方米的月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)已於2015年12月竣工，項目預計於2016年底開幕。

上海創智天地

建築面積為5,000平方米的辦公樓已於2015年竣工。而位於第311號地塊，總建築面積為23,000平方米的一幢酒店物業正處於施工階段，預計可於2016年竣工。

虹橋天地

總建築面積為44,000平方米的五星級酒店及14,000平方米的演藝及展覽中心已於2015年竣工。該酒店於2014年以總代價人民幣9.65億元售出，交易已於2015年完成。

武漢天地

位於武漢天地的企業天地2號(第A2號地塊)提供總建築面積42,500平方米，已於2015年落成並交付予買家。位於第A1/A2/A3號地塊，總建築面積為114,000平方米的購物商場「壹方」，以及企業天地3號(第A3號地塊)，總建築面積為55,000平方米的辦公樓正處於施工階段，預計於2016年竣工。總建築面積為89,000平方米的武漢天地雲廷(第B14號地塊)住宅發展項目已於2014年動工，預計於2016年竣工。

總建築面積為41,000平方米的武漢天地盛薈(第B5號地塊)住宅公寓已於2015年動工，預計於2017年完工。武漢天地盛薈(第B4/5號地塊零售)提供總建築面積71,000平方米的零售商舖，亦已於2015年動工，並預計於2017年竣工。

重慶天地

雍江翠湖第一階段(第B16號地塊第一階段)，包括總建築面積70,000平方米的住宅公寓及7,000平方米的零售商舖，已於2015年竣工。總建築面積為162,000平方米的雍江翠湖第二階段(第B16號地塊第二階段)及雍江苑第7期(第B9號地塊)正處於施工階段，預計於2016年竣工。總建築面積為125,000平方米的雍江苑第8期(第B6號地塊)已於2015年動工，預計於2017年竣工。

佛山嶺南天地

尚苑(第18號地塊)已於2015年竣工，其中包括總建築面積97,000平方米的住宅及16,000平方米的零售商舖。位於第E號地塊的嶺南站購物商場，包括建築面積73,000平方米的零售及15,000平方米辦公樓，已於2015年竣工，並預計於2016年底開幕。

大連天地

位於黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)，總建築面積為29,000平方米的第E02a號地塊第一期已於2015年完工，餘下60,000平方米正在施工階段，預計於2016年完成。位於河口灣地塊(大連天地第A號地塊)總建築面積87,000平方米的住宅、29,000平方米的辦公樓、14,000平方米的零售商場及13,000平方米的服務式公寓正處於施工階段，計劃於2016年至2018年間陸續落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。集團洞察政府政策的轉變，預先規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率。儘管如此，集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

物業投資

於2015年，投資物業的租金及相關收入增加2%至人民幣16.12億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入為人民幣15.39億元，按年增長20%。收入增加，主要由於座落於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地的投資物業持續租出、陸續開業，以及現有已落成投資物業組合的租金上升所致。

受惠於創智天地企業中心5、6及7號樓及虹橋天地辦公樓物業的租務活動帶動，辦公樓物業組合的出租率呈現大幅上升，反映上述項目於2014年底完工及轉撥至已落成投資物業組合所取得的進展。尤其是虹橋天地四座辦公樓的出租率於2015年12月31日已達80%。2015年下半年的新簽租約，包括Wizwork、梅塞爾、易尚、江蘇邁能高科技、司鼎股權投資基金管理、好孩子等。此外，該項目的現有租戶還包括一些著名的企業租戶，包括宏碁、宣偉塗料、殼牌石油、滙豐、羅氏診斷、帆茂投資、格蘭富水泵及基恩士。

在星星堂(瑞虹天地第6號地塊)、創智天地企業中心5、6及7號樓，以及虹橋天地強勁的租務活動帶動下，已落成零售物業組合的出租率亦見上升。上述物業項目的出租率分別達96%、74%及69%，租戶自2014年底已陸續進駐，當中大部分租戶已於2015年開始營業。

虹橋天地購物商場的可供出租總建築面積共達 107,000 平方米，預計可容納超過 200 間店舖。主力租戶包括 H&M、GAP、無印良品、英皇 UA 電影城(Emperor UA Cinema)及大食代美食廣場(Food Republic Food Court)。購物商場的租戶組合種類繁多，當中不少品牌更是首次進軍中國或上海，包括英皇 UA IMAX 影院(Emperor UA IMAX Cinema)(虹橋商業核心區唯一的 IMAX 影院)、御寶至尊烤鴨店(亞洲 50 最佳餐廳之一)、言几又書店(上海首間旗艦店)等。購物商場於 2015 年 9 月 23 日試業，並於 2015 年 12 月正式開幕，截至 2015 年 12 月 31 日的出租率達 76%。

可供出租總建築面積為 236,000 平方米，佔截至 2015 年 12 月 31 日止已落成投資物業可供出租總建築面積的 17%，當中包括上海太平橋項目的企業天地 3 號和「新里」、上海創智天地的辦公樓、上海瑞虹新城的「月亮灣」，以及佛山嶺南天地的嶺南站，已於 2015 年新近落成，並將於 2016 年開業。除了企業天地 3 號已於 2015 年 12 月以人民幣 57 億元售出並於 2016 年交付外，我們預期上述新落成的商業物業於 2016 年將作出更多的租金及相關收入貢獻。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2015 年、2014 年及 2013 年投資物業的租金及相關收入的分析，以及於 2016 年至 2018 年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2015	2014	2013	2015	2014	2016	2017	2018
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	302	297	295	2%	1%	26%	17%	30%
新天地時尚	零售	26,000	82	69	58	19%	19%	26%	33%	21%
企業天地 1 號和 2 號 ¹	辦公樓/零售	83,000	177	253	245	(30%)	3%	-	-	-
企業天地 3 號	辦公樓/零售	87,000	76	-	-	-	-	-	-	60%
瑞安廣場 ²	辦公樓/零售	52,000	146	126	124	16%	2%	8%	74%	18%
新天地朗廷酒店零售部分 ³	零售	-	-	14	15	-	(7%)	-	-	-
虹橋天地										
辦公樓 1、2、3 及 5 號樓	辦公樓/零售	94,000	139	39	-	256%	-	2%	9%	14%
購物中心及新天地	零售	129,000	47	-	-	-	-	0%	0%	10%
上海瑞虹新城 ⁴	零售	65,000	73	65	58	12%	12%	13%	18%	7%
上海創智天地 ²	辦公樓/零售	219,000	270	219	190	23%	15%	22%	18%	28%
杭州西湖天地 ³	零售	-	-	8	17	-	(53%)	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	92	74	60	24%	23%	28%	14%	19%
重慶天地	零售	134,000	40	33	21	21%	57%	4%	3%	11%
佛山嶺南天地	零售	137,000	95	81	68	17%	19%	8%	8%	9%
總計		1,126,000⁴	1,539	1,278	1,151	20%	11%	12%	16%	20%

1 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出，因此僅反映了 8 個月的租金及相關收入。

2 本集團使用總建築面積 14,000 平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場(8,000 平方米)及上海創智天地(6,000 平方米)。

3 上海新天地朗廷酒店零售部分及杭州西湖天地已於 2014 年售出，未包括在上表可供出租建築面積的計算內。

4 總建築面積為 64,000 平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於 2015 年 12 月新近落成，目前尚處於預租階段，預計於 2016 年底開業。由於未對 2015 年的租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表中用作比較。

業務回顧

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)			出租率		本集團 權益
	辦公樓	零售	總計	2015年 12月31日	2014年 12月31日	
於2015年前落成						
上海太平橋						
上海新天地	4,000	43,000	47,000	99%	98%	78.11%
新天地時尚	–	26,000	26,000	99%	96%	77.33%
上海瑞安廣場	32,000	28,000	60,000	96%	100%	62.49% ¹
上海瑞虹新城						
瑞虹坊1、2、3及5號	–	46,000	46,000	96%	100%	99.00% ²
星星堂(瑞虹天地第6號地塊)	–	19,000	19,000	96%	N/A	99.00%
上海創智天地						
創智天地廣場1-3和5-12號樓	95,000	42,000	137,000	94%	94%	86.80%
創智坊(R1和R2地塊)	11,000	11,000	22,000	98%	98%	86.80%
創智天地企業中心5、6及7號樓	53,000	8,000	61,000	74%	N/A	99.00%
虹橋天地						
辦公樓1、2、3及5號樓	91,000	3,000	94,000	80%	N/A	78.11%
購物中心及新天地	–	129,000	129,000	69%	N/A	78.11%
武漢天地						
武漢新天地	–	46,000	46,000	97%	95%	78.11%
重慶天地						
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	–	6,000	6,000	88%	73%	99.00%
重慶天地(第B3/01號地塊)	–	49,000	49,000	63%	67%	99.00%
企業天地2號零售	–	11,000	11,000	100%	100%	99.00%
企業天地6、7及8號零售	–	68,000	68,000	76%	58%	99.00%
佛山嶺南天地						
嶺南天地(第1及2期)	–	49,000	49,000	85%	62%	100.00%
瑞安新廣場(第D號地塊零售商場)	–	15,000	15,000	2%	2%	100.00%
大連天地						
金楊樓及金楓樓(第D22號地塊)	42,000	–	42,000	79%	80%	48.00%
金槐樓及金翹樓(第D14號地塊)	52,000	–	52,000	77%	77%	48.00%
安博(培訓學校)	113,000	–	113,000	100%	100%	48.00%
智善天地(第D10號地塊零售)	–	41,000	41,000	59%	56%	48.00%
小計	493,000	640,000	1,133,000			
於2015年新落成						
上海太平橋						
企業天地3號	56,000	31,000	87,000			77.33%
新里	–	7,000	7,000			78.11%
上海瑞虹新城						
月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)	–	64,000	64,000			99.00%
上海創智天地						
創智坊12-8地塊	5,000	–	5,000			86.80%
佛山嶺南天地						
嶺南站	–	73,000	73,000			100.00%
小計	61,000	175,000	236,000			
於2015年12月31日投資物業持有者：						
– 本集團附屬公司	347,000	774,000	1,121,000			
– 聯營公司	207,000	41,000	248,000			
於2015年12月31日總計可供出租總建築面積	554,000	815,000	1,369,000³			
於2014年12月31日總計可供出租總建築面積	514,000	635,000	1,149,000³			

1 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在於2015年增購的建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

2 本集團持有瑞虹坊2、3及5區的99.0%權益及瑞虹坊1區的100%權益。

3 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至2015年12月31日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及2015年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2015年 公平值 增加/(減少)	2015年 12月31日 賬面值	賬面值/ 建築面積	公平值 增加/(減少)/ 賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元/ 平方米	%
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地	54,000	493	5,242	97,100	9%
新天地時尚	26,000	90	1,924	74,000	5%
瑞安廣場	52,000	363	3,481	66,900	10%
虹橋天地	223,000	446	8,445	37,900	5%
上海瑞虹新城	145,000	98	4,290	29,600	2%
上海創智天地	219,000	518	6,612	30,200	8%
武漢天地	46,000	136	1,645	35,800	8%
重慶天地	134,000	(76)	1,820	13,600	(4%)
佛山嶺南天地	137,000	55	4,102	29,900	1%
小計	1,036,000	2,123	37,561	36,300	6%
以公平值計價的待售資產					
上海太平橋 企業天地3號	87,000	678	5,700	65,500	12%
以公平值計價的發展中投資物業					
武漢天地	185,000	147	3,653	19,700	4%
重慶天地	388,000	15	1,949	5,000	1%
佛山嶺南天地	2,000	7	34	17,000	21%
小計	575,000	169	5,636	9,800	3%
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,698,000	2,970	48,897	28,800	6%

附註：

酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

截至2015年12月31日，已落成投資物業(不包括酒店及自用物業)的賬面值為人民幣375.61億元，相應總建築面積達1,036,000平方米，其中人民幣21.23億元(即賬面值的6%)來自於2015年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加，以及位於虹橋天地的投資物業陸續開業。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的80%、4%、5%和11%。

截至2015年12月31日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣56.36億元，相應總建築面積達575,000平方米，其中人民幣1.69億元(即賬面值的3%)來自於2015年的公平值增值。增值主要由於武漢天地「壹方」(第A1/A2/A3號地塊的零售裙樓)及第B4/5號地塊的零售商場的施工進度有所加快，上述項目計劃將於2016年至2017年陸續落成。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣124.03億元列賬。



瑞虹天地月亮灣效果圖

於2015年12月31日，本集團的土地儲備(包括大連聯營公司)，總建築面積為1,180萬平方米，包括940萬平方米的可供出租及可供銷售面積和240萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在940萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有160萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約340萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的440萬平方米則持有作日後發展用途。

上海太平橋和瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第10、第1及第7號地塊正進行拆遷工程。截至2015年12月31日，第10號地塊99%的住戶、第1號地塊96%的住戶及第7號地塊94%的住戶已簽署拆遷協議。第1及第7號地塊將發展為高級公寓住宅，而第

10號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。截至2015年12月31日，本集團已支付人民幣101.24億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本達人民幣14億元，將於2016年至2017年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於2016年至2017年完成。

太平橋第118號地塊已於2014年第四季展開拆遷工程，截至2015年12月31日，已有97%的住戶簽署拆遷協議。截至2015年12月31日，已支付的拆遷成本達人民幣42億元。預計未支付的拆遷成本為人民幣11億元，將於2016年至2017年陸續支付。第118號地塊計劃發展為高級公寓住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為416,000平方米及230,000平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及條款協議。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於2015年 12月31日 已完成 拆遷百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積	截至2015年 12月31日 已支付的 拆遷費用	截至2015年 12月31日 預計未支付的 拆遷費用	預計 拆遷完成 年份
		平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
瑞虹新城第10號地塊	99%	329,000	2,571	360	2016
瑞虹新城第1號地塊(住宅)	96%	110,000	3,778	520	2016-2017
瑞虹新城第7號地塊(住宅)	94%	160,000	3,775	520	2017
太平橋第118號地塊(住宅)	97%	80,000	4,200	1,100	2016-2017
總計		679,000	14,324	2,500	

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於2015年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計	會所/ 停車場 及其他	總計	本集團 權益
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓				
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	%
已落成物業：								
上海太平橋	–	92,000	135,000	–	227,000	92,000	319,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	–	–	129,000	16,000	145,000	96,000	241,000	100.00% ²
上海創智天地	–	169,000	64,000	–	233,000	158,000	391,000	86.80% ³
虹橋天地	–	102,000	135,000	–	237,000	102,000	339,000	78.11%
武漢天地	–	–	46,000	–	46,000	25,000	71,000	78.11%
重慶天地	22,000	–	145,000	–	167,000	169,000	336,000	99.00%
佛山嶺南天地	63,000	15,000	157,000	43,000	278,000	173,000	451,000	100.00%
大連天地	68,000	207,000	41,000	–	316,000	154,000	470,000	48.00% ⁴
小計	153,000	585,000	852,000	59,000	1,649,000	969,000	2,618,000	
發展中物業：								
上海太平橋	168,000	–	–	–	168,000	39,000	207,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	457,000	148,000	186,000	–	791,000	202,000	993,000	99.00%
上海創智天地	–	–	–	23,000	23,000	–	23,000	99.00%
武漢天地	130,000	187,000	185,000	45,000	547,000	243,000	790,000	100.00%
重慶天地	383,000	291,000	151,000	25,000	850,000	309,000	1,159,000	99.00%
佛山嶺南天地	–	–	9,000	–	9,000	–	9,000	100.00%
大連天地	460,000	206,000	188,000	143,000	997,000	320,000	1,317,000	48.00% ⁴
小計	1,598,000	832,000	719,000	236,000	3,385,000	1,113,000	4,498,000	
日後發展物業：								
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	–	230,000	2,000	232,000	100.00%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.00%
重慶天地	315,000	143,000	160,000	50,000	668,000	212,000	880,000	99.00%
佛山嶺南天地	378,000	450,000	107,000	80,000	1,015,000	10,000	1,025,000	100.00%
大連天地 ⁵	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	–	1,565,000	48.00% ⁴
小計	1,499,000	1,869,000	816,000	217,000	4,401,000	272,000	4,673,000	
土地儲備總建築面積	3,250,000	3,286,000	2,387,000	512,000	9,435,000	2,354,000	11,789,000	

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、翠湖天地嘉苑、新天地時尚、企業天地3號、瑞安廣場和第116號地塊，本集團分別擁有78.11%、77.33%、77.33%、77.33%、62.49%和39.0656%的實質權益。本集團於2015年增購瑞安廣場總建築面積2,000平方米的樓面，並持有其78.11%的實質權益。此外，本集團於2016年1月19日根據合營協議初次完成行使出售選擇權和購買選擇權後，持有第116號地塊的56.7456%權益。

2 本集團持有瑞虹新城項目第1期、第167A和167B號地塊的100.0%實質權益，餘下各期持有99.0%權益。

3 本集團持有上海創智天地餘下地塊86.8%的權益，惟在第311號地塊持有99.0%的實質權益。

4 本集團持有大連天地48.0%實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有33.6%實質權益。

5 大連天地預期擁有建築面積為340萬平方米的土地儲備。截至2015年12月31日，約310萬平方米已被收購。其餘約30萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。

財務回顧



虹橋天地已初具規模，出租率達到74%

2015年，本集團營業額下降37%至人民幣64.72億元(2014年：人民幣102.49億元)，主要由於年內確認的物業銷售減少，而有關減幅部分被年內租金及相關收入以及建築收入的增幅所抵銷。

2015年，由於已交付物業數目減少，特別是上海項目，物業銷售收入下降49%至人民幣43.80億元(2014年：人民幣85.43億元)。上海項目(包括上海瑞虹新城)於年內的物業銷售收入減少至人民幣8.11億元(2014年：人民幣55.68億元)。有關減幅部分被增至人民幣25.65億元(2014年：人民幣16.22億元)的重慶及佛山項目的物業銷售收入的增幅所抵銷。交付予買家的總面積維持在約309,890平方米(2014年：313,500平方米)，平均售價下跌48%至每平方米人民幣15,000元。有關截至2015年12月31日止年度物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

本集團物業投資收入稍微上升2%至人民幣16.12億元(2014年：人民幣15.78億元)。投資物業租金及相關

收入增至人民幣15.39億元(2014年：人民幣12.78億元)，主要由於現有已落成投資物業(尤其是上海太平橋、上海創智天地及武漢天地)高的租金收入、位於上海太平橋企業天地3號和佛山嶺南天地的投資物業新近落成、及虹橋天地的投資物業陸續開業。由於上海新天地朗廷酒店已於2014年第四季出售，酒店經營收入於回顧年度亦減少至人民幣7,300萬元(2014年：人民幣3億元)。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

建築收入來自新收購的建築業務，該業務自2014年10月開始貢獻收入，於截至2015年12月31日止年度錄得收入達人民幣4.24億元(2014年：人民幣8,400萬元)。

2015年的毛利減少51%至人民幣16.89億元(2014年：人民幣34.46億元)，毛利率亦下降至26%(2014年：34%)。較低的毛利率是由於重慶及佛山項目的開發以及新收購的建築業務所貢獻的毛利率較低，而2014年上海瑞虹新城的物業銷售則帶來較高的溢利貢獻。

其他收入上升26%至人民幣4.37億元(2014年：人民幣3.48億元)，其中包括利息收入人民幣3.02億元(2014年：人民幣3.08億元)及已收中國政府補貼人民幣1.09億元(2014年：人民幣300萬元)。

2015年的銷售及市場開支下降10%至人民幣2.27億元(2014年：人民幣2.53億元)，而本集團的合約銷售額(不包括大連聯營公司及上海太平橋第116號地塊的合營公司的銷售額，以及物業整體銷售額)則增加36%至人民幣76.56億元(2014年：人民幣56.16億元)。2015年的銷售及市場開支下降乃由於銷售佣金及市場開支減少所致。

2015年的一般及行政開支下降8%至人民幣8.99億元(2014年：人民幣9.81億元)。下降的原因是2014年為建立中國新天地全面綜合資產管理平台而產生的開支，以及為其分拆做準備所產生的顧問及諮詢開支不再發生所致。

2015年的經營溢利下降61%至人民幣10億元(2014年：人民幣25.60億元)，乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益指年內出售位於上海太平橋項目的企業天地1號和2號所得的收益。

2015年的餘下投資物業的公平值增值為人民幣29.70億元(2014年：人民幣29.78億元)，其中人民幣24.30億元(2014年：人民幣8.84億元)來自已落成投資物業，人民幣5.40億元(2014年：人民幣20.94億元)來自在建或發展中投資物業。公平值增值主要來自位於上海太平橋、虹橋天地及上海創智天地項目的已落成物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2015年，其他收益及虧損為虧損人民幣1.23億元(2014年：人民幣2,600萬元)，其中人民幣4.39億元的虧損(2014年：人民幣1.60億元)乃由過往出售重慶天地商用物業的租金保證安排所致，有關虧損部分被上海太平橋項目一幢投資物業的回購選擇權公平值增值人民幣4.50億元(2014年：無)所抵銷。

2015年的應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣3.14億元(2014年：人民幣1.73億元)，其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業減值虧損(扣除相關稅金)人民幣1.49億元(2014年：人民幣1.19億元)。

2015年的財務費用，包括匯兌差額上升184%至人民幣26.19億元(2014年：人民幣9.21億元)。2015年的利息開支總額增至人民幣35.79億元(2014年：人民幣34.74億元)。其中，61%(2014年：77%)的利息開支，即人民幣21.85億元(2014年：人民幣26.76億元)已資本化至物業發展成本，其餘39%(2014年：23%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。2015年錄得重大匯兌虧損人民幣11.56億元(2014年：人民幣3,400萬元)，此乃2015年人民幣兌港幣及美元貶值所致，主要來自本公司的港幣及美元銀行貸款及優先票據。

2015年，稅項前溢利微跌7%至人民幣40.88億元(2014年：人民幣44.18億元)，乃由於上述各種原因所致。

2015年的稅項上升20%至人民幣23.21億元(2014年：人民幣19.33億元)。2015年的實際稅率為51.6%(2014年：32.2%)。實際稅率上升乃由於匯兌虧損及在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率予以撥備。

2015年的本公司股東應佔溢利為人民幣7.88億元，較2014年下降56%(2014年：人民幣17.78億元)。若剔除自2015年1月起人民幣貶值產生的匯兌虧損人民幣11.56億元及交叉貨幣掉期合約公平值減值人民幣1.54億元之影響，2015年的股東應佔溢利將達到人民幣20.98億元，較2014年增長18%。2015年的權益回報率為2.1%(2014年：4.8%)，乃按年度股東應佔溢利除以年初年末股東權益的平均值計算得出。

財務回顧

本集團核心溢利如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	788	1,778	(56%)
餘下投資物業的公平值增值	(2,970)	(2,978)	
相關遞延稅項的影響	743	745	
已售投資物業公平值變現收益	2,944	256	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	75	111	
相關遞延稅項的影響	(19)	(28)	
	773	(1,894)	141%
非控制股東權益	311	31	
投資物業估值變動影響的淨額	1,084	(1,863)	158%
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利/(虧損)	1,872	(85)	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	316	311	2%
可換股永久證券持有者應佔溢利	174	224	(22%)
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	61	-	-
本集團核心溢利	2,423	450	438%

2015年的每股盈利為人民幣10分(2014年：人民幣22分)，乃按截至2015年12月31日止年度的已發行股份的加權平均數約80.02億股(2014年：80.02億股)計算。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回、回購或收購本公司任何股份)不能超過本公司於派付股息前當時最近兩個半年期間綜合溢利的20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議向本公司股東派付2015年末期股息每股港幣2.8仙(2014年：每股港幣4仙)。

同時已於2015年9月支付的每股港幣2.2仙(2014年：每股港幣2.2仙)、總額為人民幣1.46億元的2015年中期股息，2015年股息合計達人民幣3.35億元(2014年：人民幣3.93億元)。

重大收購及出售

- 1 於2015年5月，本集團訂立了一份物業整體銷售協議，以出售位於上海創智天地企業中心1號和2號樓的辦公樓，代價為人民幣6.01億元。該辦公樓已於2015年12月交付。
- 2 於2015年8月31日，本集團完成出售間接持有上海太平橋項目企業天地1號和2號的Brixworth International Limited的100%權益，現金代價總額約為人民幣65.96億元。經扣除所有相關成本、開支及償還銀行貸款後，所得款項淨額約為人民幣39.90億元。詳情請參閱本公司於2015年8月14日刊發的通函。
- 3 於2015年12月10日，本集團訂立了一份協議，以出售Infoshore International Limited (「Infoshore」) 100%的權益及相關股東貸款，現金代價總額約為人

人民幣44.07億元。Infoshore間接持有位於上海太平橋項目的企業天地3號。該交易已於2016年2月完成。詳情請參閱本公司於2015年12月31日刊發的通函。

- 4 於2015年12月18日，本集團訂立了一份協議，以分兩階段回購由Trophy Property GP Limited(Trophy Property Development L.P.及其子公司的普通合夥人和代表)持有的Portspin Limited(「Portspin」)60.14%的權益及相關股東貸款。首階段涉及Portspin 18.04%的股權，現金代價1.56億美元，已於2016年1月19日支付。最終階段涉及Portspin 42.1%的股權，現金代價4.07億美元，應於2017年12月29日支付。Portspin間接持有位於上海太平橋項目的一處住宅物業(第116號地塊)。在首階段完成後，本集團於Portspin的權益已由39.86%增至57.90%。

流動性、資金來源及資產負債比率

於2014年2月，本公司及中國新天地完成一系列與Brookfield的協議。中國新天地向Brookfield發行本金總額為5億美元的可換股永久證券。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為4.80億美元。截至本年

報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約1.20億美元用於償還債務；(ii)約2.86億美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約7,400萬美元用作一般營運資金用途。Brookfield已於2015年9月將可換股永久證券兌換為中國新天地21.89%的股份。

於2015年1月及2月，本集團悉數償付尚未贖回的、於2011年及2012年發行的、金額約為人民幣52.75億元的優先票據。

於2015年6月4日，本集團發行2.25億美元7.5%可換股永久資本證券。該可換股永久資本證券可按固定換股價港幣3.228元(可予慣常反攤薄調整)兌換為本公司普通股。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為2.19億美元。截至本年報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約1.5億美元用於償還債務；(ii)約4,500萬美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約2,400萬美元用作一般營運資金用途。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團高流動資金水平。

本集團於2015年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行及其他借貸 — 人民幣	23,416	5,981	4,909	11,648	878
銀行借貸 — 港幣	5,540	4,127	1,413	—	—
銀行借貸 — 美元	4,381	2,670	349	1,362	—
優先票據 — 人民幣	2,540	—	2,540	—	—
優先票據 — 美元	12,115	—	3,224	8,891	—
總計	47,992	12,778	12,435	21,901	878

財務回顧

於2015年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣106.14億元(2014年12月31日：人民幣124.30億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣29.89億元(2014年12月31日：人民幣32.91億元)和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣42.81億元(2014年12月31日：人民幣24.71億元)。

於2015年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣373.78億元(2014年12月31日：人民幣355.35億元)，權益總額為人民幣461.18億元(2014年12月31日：人民幣449.22億元)。本集團於2015年12月31日的淨資產負債率(以可換股債券、優先票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為81%(2014年12月31日：79%)。

於2015年12月31日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣62.56億元(2014年12月31日：人民幣64.05億元)。

抵押資產

於2015年12月31日，本集團已抵押合共人民幣658.21億元(2014年12月31日：人民幣564.31億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣267.17億元的借款(2014年12月31日：人民幣270.70億元)。

資本及其他發展相關承擔

於2015年12月31日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣133.68億元(2014年12月31日：人民幣137.20億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務或股本證券(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。

目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於2014年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2014年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於2014年及2015年發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2015年12月31日，本集團並未訂立任何人民幣兌港幣的貨幣掉期對沖合約。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為一年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2015年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.7%計算的面值合計港幣6.91億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.68%至0.70%計算的面值合計1.95億美元的貸款的利息；以及獲得按中國人民銀行既定利率的115%至125%計算之利息，並支付按固定利率7.52%至7.85%計算的面值合計人民幣6.56億元的貸款的利息。

於2014年12月31日，本集團訂立了一份金額為人民幣25億元的交叉貨幣掉期合約，該合約將於2017年2月26日到期。根據該掉期合約，本集團將於到期時收取按固定年利率6.875%計算的利息及人民幣25億元，同時每半年支付按固定年利率5.840%至5.975%計算的利息，並於到期時支付4.08億美元。

除上文所披露外，本集團於2015年12月31日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。



以親子體驗為特色的瑞虹天地星星堂已於2015年開業



重慶天地商業集群推動重慶國際化進程

2016年是動盪的一年。中東地緣政局更趨緊張、大宗商品價格疲弱、匯率顯著波動、投資意欲不振，生產率增長放緩。這些因素互相交織，打擊營商氣氛，並可能拖慢全球經濟的復甦步伐。美國與歐盟之間的貨幣政策分化料將持續，同時日本推出負利率的非常規舉措，可能引發亞洲貨幣又一輪的跌勢。2016年初，全球股市從2015年的高位回落，各主要股指創下兩位數的跌幅。股市持續下跌將會削弱營商信心，在美國引領下的全球經濟復甦前景變得十分不明朗。

2015年，中國GDP的實際增長持續放緩至6.9%，全球需求疲弱，國內工業產能過剩，中國經濟面對逆境。然而，經濟仍不乏可喜的亮點，例如服務業和電子商務蓬勃發展，令第三產業佔GDP的比重首次超過50%。面對經濟增長持續回落，當局已加強財政政策並採納更寬鬆的貨幣政策。自2014年11月以來，中國政府先後六次下調銀行存款準備金率和基準利率，最近更宣布進一步放寬購房相關政策。該政策將有助加速房地產庫存去化，

使樓市走上更穩健的復甦之路，防止房地產投資和經濟增速進一步下滑。政府亦承諾推行「供給側改革」，以圖重振經濟，爭取於2016年實現6.5-7%的GDP增長率。

2016年2月，除北京、上海、廣州、深圳和三亞外，所有城市購買首套和二套房的首付分別降至兩成和三成。此外，政府還調減了住宅交易的契稅和營業稅。全國所有城市內，對個人購買家庭唯一住房，面積為90平方米以上的，由目前的1.5-3%減按1.5%的稅率徵收契稅。除北京、上海、廣州、深圳四個城市之外的所有城市，對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。除北京、上海、廣州、深圳四個城市之外的所有城市，個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此前購買2年以上(含2年)的住房營業稅稅率為5.55%。自2016年2月21日起，住房公積金存款利率上調至1.5%。此前，當年歸集和上年結轉的住房公積金存款利率分別為0.35%和1.10%。該政策將刺激購房交易，令更多三、四線城市的發展項目重獲定價能力。2015年，全國住宅交易的銷售面積和銷售額分別增長6.9%和16.6%。在政策扶持下，樓市復甦之路將保持穩健。此外，政府最近全面放開二胎後，生育率將會提高，估計會刺激未來五年的改善型住宅需求。

2015年，人民幣對美元貶值5.8%，但對CFETS(包含一籃子13種貨幣的指數)保持穩定。自2015年底以來，中國人民銀行修訂了中國匯率形成機制，參照CFETS貨幣籃子制定了每日在岸匯率。聯儲局已於2015年12月開始上調美國利率，鑑於中國實施使人民幣相對CFETS籃子保持穩定的匯率政策，許多投資者預計人民幣對美元將進一步貶值。在今年年初，貨幣投機者大肆賣空人民幣，使離岸人民幣對美元匯率遠低於在岸匯率。中國人民銀行採取干預措施，推高香港的人民幣借貸成本，規定在中國內地擁有人民幣存款的外國金融機構須持有存款準備金。在中國人民銀行的積極管理下，人民幣迄今對CFETS保持穩定，2016年1-2月底人民幣對美元則貶值約0.8%。由於股市波動加劇可能影響美國進一步加息的時間和步伐，因此人民幣對美元的全年貶值幅度難以確定。

就甲級辦公樓而言，由於經濟疲軟，加上市場的未來供應龐大，空置率預計將會提高。在當前的環境下，跨國公司對業務擴張可能保持審慎態度，故市場需求的動力將主要來自國內公司(特別是金融服務、技術、媒體與電訊以及專業服務)。不同地區的租金表現存在差異，一線城市的平均租金預計保持穩定或輕微上漲，而二線城市(尤其是非核心地段)由於空置率上升，租金料將下跌。零售物業方面，一線城市居民消費力高而且日益成熟，對零售商具有吸引力。由於有限的供應量，核心地段的零售物業租金將繼續上升。然而，隨著更多項目推出，非核心地段將面對強大的競爭壓力，因此拖累平均租金下滑。消費行為的改變和電子商務的快速增長，將推動更多項目進行翻新工程，業主透過調整租戶組合，力求不斷創新提供更好的購物體驗，以此來增加消費者客流。

上海2015年GDP增長率為6.8%，第三產業佔GDP的比重從去年的64.8%增至67.6%。新開發銀行(舊稱金磚國家開發銀行)是首家在上海設立總部的國際金融組織，於2015年7月21日正式開業。上海市政府還公布了十三五規劃期間的服務業發展宏圖。除繼續將上海轉型為國際金融中心外，當局更實施計劃，打造「具全球影響力的科技創新中心」的新角色。受改善性需求和利好政策的推動，2015年新房銷售面積上升50.8%，達到1,500萬平方米。全市住宅均價上升17.5%，達到人民幣32,101元/平方米；內環均價上升20.9%，達到人民幣75,868元/平方米。根據仲量聯行一項調查的結果，由於金融和專業服務企業需求強勁，2015年上海甲級辦公樓的租金上升9.3%，而上海核心地段的優質商業零售物業的租金亦按年增長4.8%。我們預計穩定的經濟增長和高端服務業的持續擴張，將吸引人才不斷湧入上海，為當地住宅和商用物業帶來穩健需求。

武漢是華中地區的新興經濟中心，2015年經濟增長率為8.8%。武漢住宅樓盤的銷售面積創下1,700萬平方米的歷史新高，比2014年增加51%。武漢在十三五規劃中描繪了全面發展藍圖，加速創新型產業的發展，提升武漢的知識創造及技術創新能力，將東湖新技術開發區發展成世界領先的科技園區。隨著最近住房按揭政策的放寬，預計2016年的住宅銷售額將持續穩步增長。

2015年，重慶錄得11%的GDP增長率，在全國省份中排名第一。第三產業和第二產業的增長率分別強勁增長11.5%和11.3%。國家主席習近平選擇重慶作為2016年考察的第一個國內城市，突顯重慶在長江經濟帶發展和「一帶一路」戰略中的重要性。值得注意的是，重慶力求使2017年的GDP和居民人均收入比2010年翻一番，較全國增長目標提前三年達到。鑑於重慶在全國發展中的戰略性地位，我們的「重慶天地」項目應會滿足重慶對現代專業服務集群不斷增長的需求。

2015年，佛山的GDP增長率維持在8.5%的穩定水平。根據十三五規劃，佛山的目標是成為中國領先的製造中心之一，力求達到7.5%的GDP年均增長。佛山正在實施「互聯網+創新創業」策略，並計劃建立強大的人才庫來實現該目標。在廣東省政府的支持下，佛山將投資人民幣60億元，將佛山大學升級為高水準的理工科大學。由於城際交通基礎設施改善，加上房價相對廣州存在巨大差距，佛山住宅市場有望取得又一年的穩健表現。

2015年大連經濟依然疲軟，GDP增長率從2014年的5.8%降至4.2%。然而，第三產業增長率達到8.2%，超過大連的整體經濟增長率。大連政府已為2016年的GDP訂立6.5-7.0%的增長目標，為此將擴大投資，提升大連的基礎設施和地鐵網絡建設。連接金州新區與市區的大連灣跨海大橋計劃於2017年底前完工。地鐵二號線於2015年5月完工後，政府已委託建造地鐵四號線和五號線。

踏入2016年，國際貨幣市場波動加劇，全球股市大幅調整，經濟前景十分不明朗。儘管如此，在利好的貨幣政策和進一步放寬住房按揭政策的支持下，今年中國住宅市場料會保持增長。但資本流出和貨幣波動性，可能使基準增長預測難以實現，因此有必要密切關注海內外迅速變化的經濟態勢。股票和匯率進一步下跌產生的溢出效應，有可能蔓延開來，因此對各國的經濟增長構成重大風險。我們或需制定應變計劃，應對市場可能下跌的局面。



在建中的武漢天地

公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2015年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討其企業管治實踐以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

良好企業管治實踐的豐碩成果使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動並促進我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些

成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。

本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。於截至2015年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的條文。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、

董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。此外，董事會轄下已設立各自的董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍所載列的不同職責。

全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制定以確保讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

於截至2015年12月31日止年度，本公司各董事總經理及高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，本公司組織章程規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。

於2015年6月26日，黃勤道先生辭任本公司之執行董事及董事總經理，並於2016年1月1日正式離開公司。緊接於黃勤道先生辭任後，其亦於2015年6月26日停任本公司之財務委員會成員，而本公司非執行董事黃月良先生則於同日由本公司之非執行董事獲調任為本公司之執行董事。緊接於黃月良先生獲調任後，其亦於2015年6月26日停任本公司之審核委員會成員，其職位於同日由本公司獨立非執行董事邵大衛先生接替。

於2015年7月31日，尹焯強先生辭任本公司之執行董事、董事總經理及財務總裁，並於2015年10月1日正式離開公司。緊接於尹焯強先生辭任後，其亦於2015年7月31日停任本公司之財務委員會成員及根據「上市規則」第3.05條項下之本公司獲授權代表。本公司執行

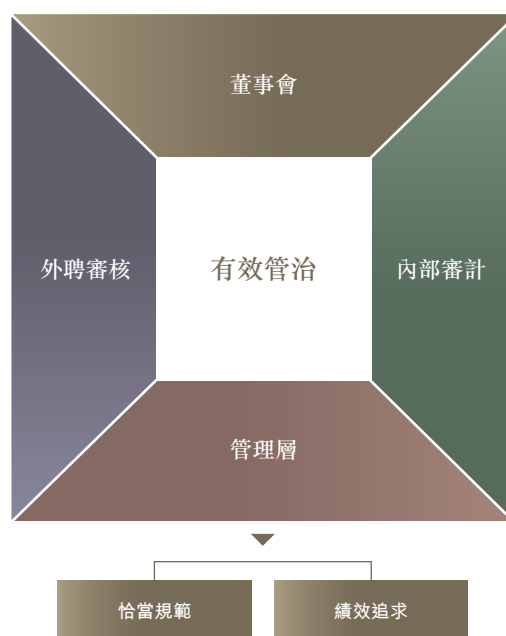
董事黃月良先生於2015年7月31日獲委任為本公司之代理財務總裁，並按「上市規則」第3.05條項下獲委任為本公司之獲授權代表。

於2016年1月1日，黎定基先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及財務委員會成員。

於2016年1月4日，孫希灝先生獲委任為本公司之執行董事、財務總裁及財務委員會成員，而本公司執行董事黃月良先生於同日辭任本公司之代理財務總裁。

除此之外，於本報告日期，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

董事會現時共由9名成員組成，包括3名執行董事和6名獨立非執行董事。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

於截至2015年12月31日止年度及於本報告日期，本公司的董事如下：

執行董事
羅康瑞先生 (董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)
黃月良先生 (於2015年6月26日獲委任) (財務委員會副主席)
孫希灝先生 (於2016年1月4日獲委任) (財務總裁及財務委員會成員)
黃勤道先生 (於2015年6月26日辭任)
尹焯強先生 (於2015年7月31日辭任)
獨立非執行董事
龐約翰爵士 (提名委員會及財務委員會成員)
馮國綸博士 (薪酬委員會主席及財務委員會成員)
白國禮教授 (審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員)
麥卡錫·羅傑博士 (審核委員會成員)
邵大衛先生 (審核委員會成員)
黎定基先生 (於2016年1月1日獲委任) (財務委員會成員)

現任董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第96至第101頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有6名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事人數超過「上市規則」第3.10條所規定的要求。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備「上市規則」第3.13條所載指引下的獨立性。董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係)。

現任董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及本公司全體股東的利益。本公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解項目發展的最新情況。

董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提高董事會的多元化特色是在瞬息萬變的市場環境中保持競爭優勢的重要條件。董事會認為應保持執行董事及獨立非執行董事的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司於2013年3月起採納《董事會成員多元化政策》，並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、對本公司業務具有不可缺少的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司組織章程訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。該副本已刊載於本公司網站供公眾查閱。綜合提名委員會的建議後，董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)將遵照本公司組織章程、「上市規則」及其它適用的法規的規定，至少每3年一次執行輪席退任及董事重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每3年一次。因此，沒有董事的任期會超過3年。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

除本公司退任董事或董事推薦之人選外，本公司組織章程亦允許合資格股東提名人選競選本公司董事。相關的詳細要求和程序已刊載於本公司網站。

董事的培訓、入職及持續發展

每名新委任的董事於首次接受委任時均會獲得全面、正式及就其職位度身制定的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其按「上市規則」及有關監管規定所應負的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。

於截至2015年12月31日止年度，本公司邀請外部專業顧問為董事組織了兩次培訓。

本公司於2015年3月26日舉辦一場培訓活動，其題目為檢討主板上市規則的有關修訂，範圍涵蓋(1)參照新《公司條例》及《香港財務報告準則》的財務資料披露，連同建議之輕微/內務管理規則修訂；及(2)企業管治守則及企業管治報告中有關風險管理及內部監控的部分。羅康瑞先生、黃月良先生、龐約翰爵士、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

本公司於2015年8月19日舉辦另一場以「中國經濟政策轉變及人民幣國際化 — 不斷變化的格局及應用」為主題的培訓。羅康瑞先生、黃月良先生、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2015年12月31日止年度的培訓紀錄。

董事會及董事委員會會議及股東會議會議次數及董事出席次數

本公司於2015年度舉行了1次股東周年大會和4次定期董事會會議。本公司按照「企業管治守則」的規定，已制定其2016年的定期董事會會議及董事委員會會議的時間表。

各董事於2015年出席董事會會議及股東大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任期內董事會會議次數	出席於2015年5月27日召開的股東周年大會
執行董事		
羅康瑞先生 (主席)	4/4	✓
黃月良先生 (於2015年6月26日由非執行董事調任為執行董事)	4/4	✓
黃勤道先生 (於2015年6月26日辭任)	3/3	✓
尹焯強先生 (於2015年7月31日辭任)	3/3	✓
獨立非執行董事		
龐約翰爵士	3/4	✓
馮國綸博士	3/4	
白國禮教授	4/4	
麥卡錫·羅傑博士	4/4	✓
邵大衛先生	4/4	✓

會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會的會議議程上加入事項。周年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及董事委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。至於其他董事委員會會議，則一般須給予合理時間通知。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事委員會會議前3日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於該會議舉行的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的重大交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。有利益關係的董事在會議上對彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，目前分別由羅康瑞先生（「羅先生」）及本公司執行委員會（「執行委員會」）擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員的羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執

行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並以書面訂明。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2015年12月31日止年度內一直遵守「標準守則」所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員（按「上市規則」之定義）進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比「標準守則」所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

於截至2015年12月31日止年度，本公司並無察覺有董事違反「標準守則」或有相關僱員違反進行本公司證券交易的指引。

董事委員會

於截至2015年12月31日止年度，董事會共設有4個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

該4個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂及本公司的需要。

各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第220頁「公司資料」內。

本公司為董事委員會提供履行其職責所需之充足資源，並能在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由3名成員組成，即馮國綸博士(薪酬委員會主席)、羅康瑞先生及白國禮教授。

薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職能是就本公司的薪酬政策向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現並就彼等的薪酬待遇及補償作出建議(如有)，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

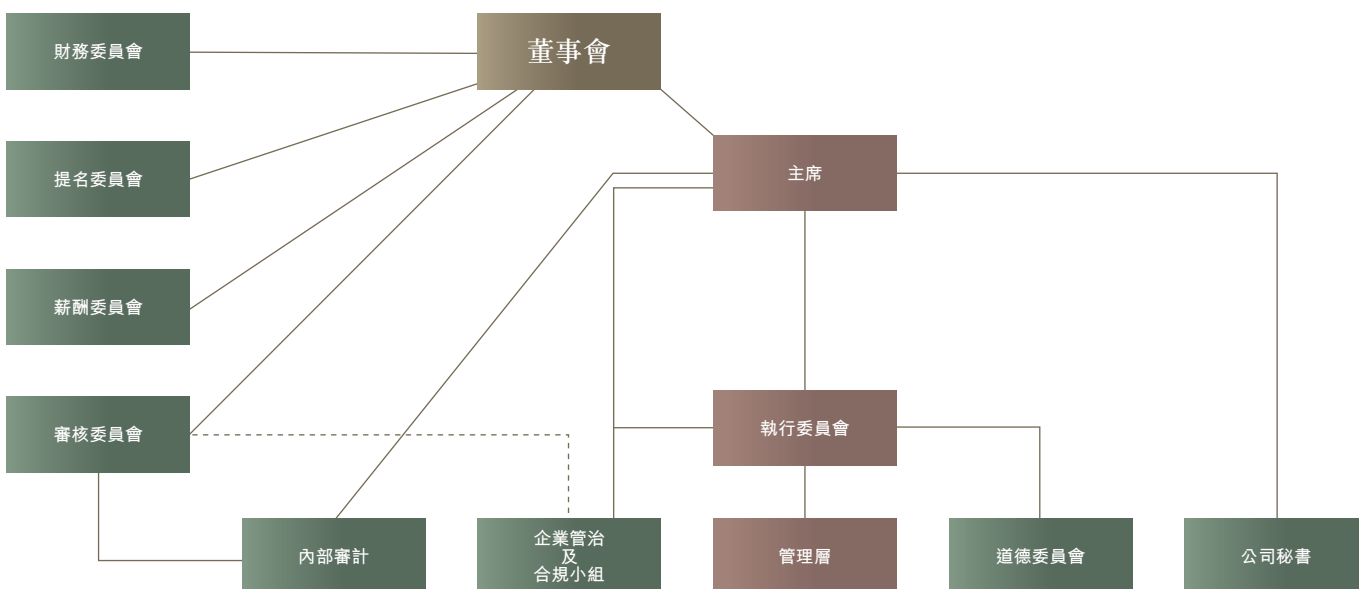
人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會提出建議，以供考慮。薪酬委員會須就薪酬政策、結構及待遇的建議諮詢董事會。

薪酬委員會負責檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會已透過書面決議案檢討本公司的薪酬政策及結構、因應執行董事及高級管理人員的職務、責任以及市場情況等，釐定他們現行的薪酬待遇以及本集團僱員的獎勵計劃。

截至2015年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



審核委員會

審核委員會現時由3名成員組成，即白國禮教授(審核委員會主席)、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生(於2015年6月26日獲委任)。黃月良先生於2015年6月26日停任審核委員會成員。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。審核委員會所有成員與本公司當前的外聘核數師概無關連。

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱本公司的財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討及監察與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2015年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。年內，在沒有執行董事在場之情況下，審核委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師舉行會議以討論本公司的相關問題。

於截至2015年12月31日止年度及截止本報告日期，審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2015年6月30日止六個月的中期業績及截至2014年及2015年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

審核委員會亦已審閱核數師的薪酬及就核數師的連任向董事會提出建議。審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

此外，審核委員會已於審核委員會會議上審閱內部審計師所作出的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。審核委員會每半年以一份自我評估清單為工具，檢討並提高其績效。審核委員會成員定期參觀本公司的項目以掌握開發的進度。審核委員會還檢討了本公司按「企業管治守則」條文第D.3.1條規定的企業管治政策和實務、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務、本公司遵守「企業管治守則」的情況，以及《企業管治報告》中的披露狀況。

提名委員會

提名委員會現時由3名成員組成，即羅康瑞先生(提名委員會主席)、龐約翰爵士及白國禮教授。提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成以及《董事會成員多元化政策》，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

提名委員會的職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2015年12月31日止年度，提名委員會透過在一次董事會會議的討論中，審視獨立非執行董事之獨立性，並參考與本公司的企業策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的結構、規模和組成。



大連天地悅翠台居住社區

財務委員會

財務委員會現時由7名成員組成，即羅康瑞先生(財務委員會主席)、黃月良先生(財務委員會副主席)、龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、黎定基先生(於2016年1月1日獲委任)及孫希灝先生(於2016年1月4日獲委任)。黃勤道先生及尹焰強先生分別於2015年6月26日及2015年7月31日辭任財務委員會成員。財務委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

財務委員會主要職能為規定及監察本公司的財務策略、政策和指引，並評審及監察本公司的財務表現，以及本公司財務總裁和財務部的表現。2015年6月，董事會擴大財務委員會的職權範圍，以包括投資小組委員會之功能及職責。

於截至2015年12月31日止年度，財務委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。

於截至2015年12月31日止年度，財務委員會檢討本公司的財務策略和指引、審議並批准由財務總裁提出的財務策略及目標，並向董事會提呈投資/出售分析的摘要，以及就相關物業項目向董事會作出建議。

風險評估及管理 策略規劃

2015年，本公司採取果斷的策略舉措，以加速資產周轉，並採取輕資產的業務策略和模式。這項經微調的業務策略，有助本公司加快資金循環、把握商機，並為股東創造更大價值。

本公司將繼續以創新精神提升競爭優勢，致力締造卓越。相關的行政人員及管理層制定了策略行動計劃，並負責執行及監察，以提升服務質素和加強客戶體驗，從而實現本公司市場主導及以客為本的經營模式。本公司亦制定平衡計分表，以衡量個人績效與達標的連帶關係。

資源規劃及成本監控

於截至2015年12月31日止年度，本公司在資源規劃方面仍然主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展並加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。該等工作已成功完成，使本公司更專注實踐業務計劃中的目標。

管理層持續專注於長短期的成本控制、本公司成本節約文化和行為的提升，以及審查及監控本公司的各項支出。

企業風險管理

執行委員會成員、項目總監及職能部門主管領導風險管理工作，透過在定期舉行的管理層會議(包括執行委員會會議、項目委員會會議、職能部門會議)上進行磋商，以釐定管理關鍵業務風險的適當策略和行動。審核

委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。內審部主管每半年與相關管理層進行訪談一次，協助記錄本公司面對的主要風險及管理層相應採取的主要行動。

內部控制

於截至2015年12月31日止年度，管理層及內審部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核委員會已審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。



重慶天地商業集群推動重慶國際化進程

本公司亦正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

內部審計

於截至2015年12月31日止年度，內審部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核委員會。內部審計章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強本公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助本公司實現其目標。內審部每半年進行風險評估，並根據與管理層及員工的訪談及討論結果，制定以風險為導向的內部審核計劃予審核委員會審批。

於截至2015年12月31日止年度，內審部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審部亦於審核委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

誠信的企業文化

本公司已制定各項政策，包括《行為與商業道德規範》以管治本公司的商業道德及行為。本公司強調誠信乃企業文化的一個重要基石及策略選擇，並視之為本公司的競爭優勢之一。新員工入職後須參加一個含道德宣講的入職介紹，並須完成一項聲明，承諾遵守本公司的《行為與商業道德規範》。此外，新員工通過試用期後還須參加網上道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2015年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，連同其他指定員工必須在線上完成一項聲明，承諾他們在進行商業交易時遵守本公司的《行為與商業道德規範》。

反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反本公司《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及/或商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電郵地址及郵箱已予設立，使任何該等投訴能夠直達審核委員會主席或道德委員會秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告將於審核委員會每次會議時提交以供審核委員會審閱。

道德委員會亦頒佈了《違規舉報政策》。該政策闡明了本公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免心懷不滿的員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。

《異常事件申報程序》亦已制定，以便涉及財務及/或自動化信息系統的內部控制活動人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件(例如可能涉及欺詐的事件)。

反舞弊評估框架已經使用，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果經匯總後提呈審核委員會審閱。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2015年12月31日止年度財務報表的責任。

企業管治報告

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的本公司財務資料及狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第 117 頁的「獨立核數師報告」內。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至 2015 年 12 月 31 日止年度的審核服務及非審核服務的已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用 (港幣百萬元)
審核服務：	
本公司及其附屬公司財務報表的年度審核	7.7
非審核服務：	
審閱截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月的中期報告	1.7
收購太平橋第 116 號地塊：申報會計師及辦理七號公告稅務申報	2.9
出售太平橋 CA1&2：申報會計師及辦理七號公告稅務申報	1.5
出售太平橋 CA3：申報會計師	0.7
與中國新天地商業智能平台有關的資訊科技顧問服務	1.8
就本公司的可換股永久資本證券發出滿意函	0.8
就於各項收購或出售項目中應用有關的會計標準提供會計諮詢	0.8
稅務合規審閱及顧問服務	3.6
其他	0.3
總計：	21.8

董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據「企業管治守則」的守則條文 B.1.5 條，截至 2015 年 12 月 31 日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

年度薪酬等級	人員數目
人民幣 1,000,000 元及以下	2
人民幣 1,000,001 元至人民幣 2,000,000 元	1
人民幣 2,000,001 元至人民幣 3,000,000 元	3
人民幣 3,000,001 元至人民幣 4,000,000 元	5
人民幣 4,000,001 元及以上	10

董事於截至 2015 年 12 月 31 日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註 10。

與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。向他們呈現本公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，本公司自2013年1月起透過聯交所電子公佈系統及本公

司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。有關每月物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

此外，本公司的關連及重大交易經董事會或董事會就此目的成立的獨立董事委員會進行審議及評估後，才提呈股東大會批准及/或向公眾披露(如需要)。

本公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發佈會和分析員簡報，以及各地產行業會議確保重要信息的適時發布。

2015/2016年度投資者關係活動大事記

2015年	日	活動	城市/國家
1月	6	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
	7	巴克萊精選系列：2015中國地產企業日	香港
3月	8	法國巴黎銀行亞太區房地產及金融會議	香港
	12	2015年瑞銀大中華區投資者會議	香港
		2014年業績路演	香港、新加坡、美國和歐洲
4月	16-17	2015年瑞銀香港/中國房地產會議	香港
	22	星展唯高達證券香港/中國房地產日	香港
5月	5	麥格理房地產大中華區投資者會議	香港
	14-15	滙豐銀行中國會議	中國上海
	21-22	巴克萊精選：2015年亞洲金融及房地產會議	香港
6月	1-3	摩根大通第十一屆環球中國峰會：	中國北京
	8	德銀可換股證券亞太區會議	香港
7月	6	瑞信中國地產企業日	新加坡
	9	美銀美林大中華房地產企業日	香港
8月		2015年上半年業績路演	香港，新加坡
9月	16-17	美銀美林2015年環球房地產會議	紐約
10月	21-22	投資者日/反向路演	中國上海
11月	3-4	瑞信中國投資會議	中國上海
	11	2015高盛2015年中國會議	中國上海
	12	大和證券第十一屆亞洲可換股證券會議	香港
	13	野村亞洲高收益企業日	香港
	17-19	摩根斯坦利第十四屆亞太投資者峰會	新加坡
12月	1	瑞信2015年亞太區金融及房地產會議(香港)	香港
2016年	日	活動	城市/國家
1月	7	法國巴黎銀行亞太區金融、房地產及物流會議	香港
	8	巴克萊精選系列：2016年中國房地產企業日	香港

本公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，並就企業發展情況作定期更新。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公佈。透過免費訂閱，已登記的股東和投資者可獲取有關本公司公佈的免費提示電郵及新聞稿。有關實地參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係的聯絡方法亦可在本公司網站內找到。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2015年12月31日止年度，本公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，並通過電話及視像會議討論了本公司情況及其發展和策略。

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各董事委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。獨立董事委員會(如有)主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

為了在股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2015年5月27日召開的股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了更有效地促進並提供股東與本公司間更直接的溝通，本公司於每次股東周年大會後安排與股東的近距離對話，讓股東有機會與本公司管理高層直接交談、請管理高層回答提問，並掌握公司的最新業務動態和長遠發展策略。本公司為加強聯繫而舉行的活動，獲得公司股東熱烈響應。

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的公司高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，讓彼等了解本公司的最新發展。對投資者的查詢，本公司會適時地提供可以公佈的資料。

股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的組織章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

根據本公司組織章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或公司秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東特別大會(「特別大會」)。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

所獲殊榮

截至2015年12月31日止財政年度，本公司榮膺《亞洲企業管治》雜誌頒發的「2006-2015亞洲最佳企業管治指標企業」及東方早報頒發的「2014年中國房地產上海經理人年會-年度最具影響力企業」之殊榮。此外，截至2013年12月31日止年度的公司年報亦獲頒國際ARC獎項的「ARC – 2014年100本最佳年報」。

公司秘書

公司秘書黃金綸先生為本公司之僱員，由董事會委任。公司秘書負責安排董事會的議事程序，並促進董事會成員之間及與股東和管理層之間的溝通。截至2015年12月31日止年度，黃先生已接受至少15小時相關的專業培訓，以提升其技能及知識。

組織章程文件

截至2015年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治實務。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。



集商業、辦公、居住於一身，武漢天地日趨成熟

與社區 一起成長



集團積極參與植樹活動，以身作則支持可持續發展

瑞安房地產恪守社會責任，處處以客為先。集團的項目及規劃均秉持企業社會責任原則，並通過提供優質的服務及產品，積極實踐至每一項細節，致力締造舒適的生活環境，以達致人與環境和諧並存，企業與社會和諧共進。

社區發展

作為一家優質的房地產開發商，集團深知在拓展業務之餘，更應積極為社區謀福祉。我們設計及推行多元化的活動和措施，改善社區環境，配合政府提高市民生活水準。致力於在社區、環境、人才三方面履行企業社會責任的承諾。

培育人才 推動創新

人才是社會經濟發展的根本動力。我們致力培育青年才俊，同時鼓勵創新精神，以支持社會長遠發展。

2015年，集團與復旦大學合作開展復旦MBA諮詢實踐項目，將InnoSpace作為研究案例，一方面為復旦MBA學生提供管理理論與商業實踐的學習平臺，全面提升學生的綜合能力。另一方面從InnoSpace的發展出發，開展專項諮詢和研究，提供解決方案與思路。我們與復旦MBA諮詢實踐項目的合作體現了「產、學、研」的有機結合，為雙方發展提供有效助力。

年內，InnoSpace 第五期國際創業集訓營順利完成。InnoSpace 國際創業集訓營是一個為期 16 周的創業孵化加速項目，旨在幫助互聯網和移動互聯網創業者將腦中的想法變成真實的創業項目。自 2013 年以來，InnoSpace 創業集訓營已連續舉辦四期，累計孵化投資了 30 多個早期互聯網創業項目，超過 50% 的項目拿到了後續融資，其中單個項目的最高估值超過了 4000 萬人民幣，增值倍數超過 20 倍。

7 月，創智天地再次發起國際黑客馬拉松活動，本次主題「躍界智造」，是一場智慧硬體和智慧家居開發者集結的跨界盛會。創智天地國際黑客馬拉松是由創智天地發起，自 2012 年起聯合美國硅谷孵化器 InnoSpring、香港數碼港、日本三井不動產等合作夥伴定期舉辦的國際性黑客馬拉松。2012 年第一屆滬港黑客馬拉松、2013 第一屆中美黑客馬拉松、2014 第一屆中日黑客馬拉松，是上海歷史最悠久的黑客馬拉松活動主辦方。

文化交流 共促發展

我們助力行業內權威協會，推動國際交流，致力於為高速發展中的中國房地產市場開拓更多國際視野。

集團於年內與亞布力(中國)企業家論壇共同主辦「一帶一路與香港」研討會，來自大陸和香港的企業家們共同暢談了在「一帶一路」的國家宏觀戰略背景下，大陸企業和香港企業的發展機遇，以及為促進香港經濟繁榮和國家經濟發展而共同合作的目標。

12 月，集團贊助了城市土地學會舉辦的 2015 中國大陸冬季會議，旨在推廣「綠色、科技與可持續發展」的理念。本次會議是城市土地學會中國大陸的年度盛會，會議主題聚焦房地產行業的創新，設立專家座談會和青年領袖良師分享活動。

年內，重慶天地旅遊區被重慶市旅遊局正式授予「國家 AAAA 級旅遊景區」稱號。重慶天地旅遊區是重慶市最有特色的濱江旅遊生態商圈，包括中西、新舊文化交替的重慶天地休閒娛樂區和主城區最大的人工湖濕地公園，自 2010 年正式開業以來一直受到重慶市民的青睞。2015 年，為提升渝中區旅遊行業新風貌，重慶天地旅遊區全面升級，除對現有旅遊商家提升換代外，更新增主城區唯一的歡樂海底世界。我們相信一個優質的旅遊區不是城市孤立的片段，而是與城市緊緊融為一體並做出真實的貢獻。

提供多元文化交流分享，引入高素質的展覽和表演，提升公眾文化藝術欣賞力。

上海新天地於年內在太平湖上矗立起 2000 多平方米的藝術城堡，以一種令人意想不到的方式為藝術愛好者們帶來了「不朽的梵高」感映藝術大展。通過現場 3000 多幅梵高名畫組成的多感官視聽盛宴，全面顛覆傳統觀展理念。「不朽的梵高」作為 2015 年中國上海國際藝術節特別展，採用了最新的 SENSORY4™ 感映技術，將多媒體畫廊與度身定制的展廳巧妙結合，打造出全球最振奮人心的梵高藝術展。

4 月，以「Free Your Style — 建築師酷玩時尚」為主題的「上海新天地 2015 創意櫥窗展」正式於上海新天地展出。作為 2015 中英文化交流年的項目之一，今年已是上海新天地第三次攜手英國皇家建築師學會(RIBA)與英國總領事館文化教育處，於上海新天地、新天地時尚購物中心和企業天地打造零售與藝術碰撞的創意空間，呈現建築與時尚交融的公共空間新玩法。在將近 2 個月的展期內，上海新天地特別邀請 RIBA 認證的 9 家英國建築事務所與 9 家品牌商戶合作，充分結合新天地自身特色與商戶品牌特質，全新設計出一個個兼具時尚感與建築風格的創意櫥窗，讓消費者領略到建築與時尚生活跨界的设计美學，同時也為上海這座城市帶來更多的創意能量。



瑞安海鷗社為特殊兒童送上愛的關懷

10月，由中國新天地主辦的「世界音樂節」登陸上海、武漢、重慶、佛山四地，為全國觀眾奉上全球好聲音的饕餮盛宴。跨文化及多元化的音樂形式，突破傳統與現代，為音樂愛好者帶來卓爾不群的藝術體驗。自2012年起，「世界音樂節」已成功舉辦四屆，今年更首次登陸「十一黃金周」。本次音樂節於10月1日在上海新天地奏響音符，黃金週期間還在虹橋天地、武漢天地、重慶天地以及佛山嶺南天地輪番上演。7組風格迥異、鮮少在國內演出的世界國寶級藝術家為四地觀眾呈現包括爵士、搖滾、電子、弗拉門戈、南美Cumbia等在內的不同音樂風格，四地聯動打造視聽藝術盛宴。

10月，虹橋天地攜手譽滿亞洲的SAVOUR美食節，在虹橋天地購物中心外露天廣場為消費者開啟了一場非同凡響的美食饕餮之旅。SAVOUR美食節曾被CNN評為「世界上最好的美食節」，此次是繼席捲新加坡、香港、雅加達10萬人參與之後首次登陸中國大陸，綻放「魔都」味蕾。活動不僅請來了世界各國米其林餐廳的掌勺名廚帶來他們各自的招牌菜品亮相虹橋天地，更設置了多個消費者互動活動，如美食集市、美食體驗工坊及名廚講堂等。在品嚐美食之餘，領略精彩紛呈的系列活動，與名廚和同好者互動切磋，為消費者打造一段極致的美食體驗之旅。



瑞安海鷗社用心關愛每一位兒童

11月，由湖北省作家協會及武漢天地共同舉辦的「巨人的沙漠——勒克萊齊奧作品朗讀·無主題對話會」在武漢天地舉行。2008年諾貝爾文學獎獲得者、法國作家勒克萊齊奧先生現場與眾多知名作家、文學愛好者、大學生等齊聚一堂，共享文學欣賞與創作的樂趣。

推廣傳統民俗文化亦是集團支持文化保育的重要內涵。

佛山嶺南天地於年內舉辦了以「情定嶺南，天地為證」為主題的「嫁娶屋」民俗集體婚禮，這是全國唯一一個展現300年婚俗文化歷史的群眾集體婚禮活動。共有9對在廣州、佛山以及香港公開報名徵集的新人，在嶺南天地文會裡嫁娶屋中體驗穿喜服、坐花轎、踢轎門、跨火盆至拜高堂，更有大妗姐、好命公這些極具當地特色的人物助陣。

關愛社群 共築家園

集團長期關注社會弱勢群體，積極與機構和夥伴合作，支援各項公益活動。並通過提供員工每人每年2天的「志願者日」假期，鼓勵員工善用假期，參與志願服務工作，幫助有需要的社群。

2015年集團發起「淮海健康樓宇第二篇章：愛心傳遞」公益項目。通過與華東師範大學附屬盧灣輔讀實驗學校結對，建立長期的志願服務平臺，為樓宇白領提供更多投身公益服務事業的機會。該項目在2015年度共舉辦了四次主題活動及6次課程服務活動，集團共有66位員工參與過相關志願服務活動。

7月，瑞安海鷗社聯合瑞安企業文化促進會、康樂會共同發起「瑞安杯」慈善足球賽暨慈善募捐活動。本次活動，瑞安海鷗社共收到來自中國銀行、東亞銀行、瑞安房地產等7只參賽球隊捐款的兩萬元，該筆善款已全數捐贈給上海志願服務公益基金會，專項用於幫扶華師大附屬盧灣輔讀實驗學校活動中。同時海鷗社還收到上海員工捐款的60,697元，佛山員工捐款的15,050元，武漢員工捐款的9,848元，重慶員工捐款的14,249元，大連員工捐款的5,420元，共計105,264元。這筆捐款已全數捐贈給豐誠物業身患尿毒癥的員工潘陽楊。

11月23日，曾連續兩年帶來驚喜和感動的「吻之樹」再次如約而至，上海新天地2016新年亮燈儀式于新天地南裡廣場舉行，並以此揭開「吻亮上海——2015上海新



集團成立足球隊，並舉辦第一屆瑞安杯慈善足球賽

天地聖誕慶典」系列活動的序幕。除了對新年祝福外，這更是為了助力一項公益圓夢計劃，幫助殘疾兒童實現其在藝術領域的夢想。上海新天地及愛心商戶攜手央廣視訊助力其愛心公益項目「圓夢計劃」，每一個物都將代表著所募集的一份善款，用於幫助殘疾兒童實現其在藝術領域的夢想，以愛點亮希望之光。

在武漢，5月，武漢市兒童福利院舉行首屆孤殘兒童繪畫、書法、手工藝作品愛心認購以及六一兒童節慶祝活動。武漢海鷗社的志願者代表及公司愛心人士認購了7幅書畫手工作品，並觀看了孩子們六一兒童節的精彩表演，與他們度過了一個快樂的上午。8月，海鷗社針對中天和瑞建兩家公司的農民工子弟開展了暑期關愛活動。在武漢新天地邀請了17組農民工子弟小朋友參加繪本讀書會專場活動；還向每個家庭發放了3張電影票，讓孩子們在返鄉讀書前與父母度過一個溫馨的觀影時光。

在重慶，11月，海鷗社聯合香港環球幼兒基金會環球幼兒教育基金、重慶市婦女聯合會舉行了「小老師搖籃計劃」培訓活動，為重慶市南川區、涪陵區20多位幼稚園老師進行了專業的培訓，幼兒的教育能夠影響孩子的一生，相信通過對這些幼教老師的培訓，能夠更好的為山區的幼稚教育出一份力。

在大連，6月，海鷗社志願者第五次前往莊河長嶺鎮，探望那裡的貧困學生。自2012年以來，大連海鷗社一直關注著莊河的貧困學生，每年組織志願者前往當地參加助學活動，並帶去大連項目員工捐贈的物品。看著孩子們從小學畢業到初中，大連海鷗社一直堅持著這份愛心並希望可以傳遞下去。11月，大連海鷗社組織員工捐贈秋冬衣物和書籍給四川省涼山州高山貧困區的村民和孩子，員工捐贈的幾十箱衣物都趕在入冬前交到村民手上。

在佛山，4月，佛山海鷗社攜手佛山市關愛青少年成長協會，組織佛山「愛心學堂」的外來工子弟小朋友們來到嶺南天地參觀學習。嶺南天地遊客中心的工作人員給小朋友耐心解說了嶺南天地的一處處歷史和嶺南文化在嶺南天地裡的傳承和延續，讓小朋友們在參觀學習中獲益良多。5月，佛山海鷗社於佛山綠島湖舉行了2015慈善步行，本次活動共有超過60名同事參與，籌款金額達到53,629元。「攜手慈善，共築愛心」，7月，佛山海鷗社攜手佛山市禪城區國土城建和水務局在清遠市雷坑村雷二小學進行扶貧支教活動，為雷二小學送去教學設備、學習文具用品、組建圖書角及向當地貧困戶提供一些必需的生活物資。此次活動經費來自2015年佛山海鷗社慈善步行所籌得的善款。9月，佛山海鷗社攜手蘭桂社區居委會及蘭桂家綜，邀請本社區內的孤寡老人等弱勢群體參加中秋聯歡活動，活動取得了圓滿的成功。海鷗社在送溫暖，玩遊戲，送祝福的同時，增強了社區居民身處嶺南天地這一幸福和諧社區的歸屬感。



員工培育與發展

儘早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身定造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團各項員工培育與發展計劃的宗旨，並藉此維持公司的持續增長。

優才發展計劃

是項優才發展計劃於2002年成立，開放給至少有三年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任集團主要管理層職位。截至2015年12月31日，集團共有24人參與是項計劃，其中15人已完成培訓。

管理見習員培訓計劃

是項計劃於1997年設立，以培訓剛畢業的高校學生擔任管理層職位。在導師的帶領下，見習員接受為期三年的嚴格訓練，以鍛煉個人發展能力及管理技巧。是項計劃於2015年招聘了9名新成員。截至2015年12月31日，集團有15名管理見習員在是項計劃培訓中。

專項見習員計劃

是項計劃旨在培訓剛畢業的高校學生，提供切合行內需要的訓練及教授管理技巧要點，以擔任本集團相關的專業職位，計劃的長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能的情況下調往外間的专业機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2015年12月31日，集團有45名專項見習員在是項計劃培訓中。

可持續發展

集團深信，可持續發展是項目開發的必要條件。作為香港和內地一家優質的地產開發商，集團在拓展業務之餘，更在可持續發展方面，致力展現卓越的領導地位。自2006年集團頒佈可持續發展政策並成立可持續發展委員會。9年來堅持秉承可持續發展原則，由集團層面延伸至項目發展的每個環節。不僅通過技術手段來建造綠色建築，更通過打造綠色社區，將健康生活帶給客戶。

為此集團始終堅持：

綠色規劃

我們將綠色健康的開發理念注入社區開發模式，在社區規劃階段採用混合功能，較小的地塊和較密的路網，公共交通導向，合理的開放空間佈局，步行導向的街道設計等手法，讓生活在瑞安社區的人們在享受高效便捷健康舒適的生活方式的同時，減少對小汽車的依賴。我們通過合理的規劃原則來打造可持續發展的社區，同時承諾所有大型總體規劃項目均獲得LEED-ND(鄰裡開發)認證。集團是目前中國獲得LEED-ND第二階段金級認證最多的開發商，認證面積達到9,305,700平方米。

綠色設計

我們在建築設計充分考慮了可持續發展原則，從節能、節水、節地、節材各個方面保護環境和減少污染，同時提高建築物使用者的健康舒適度。並將100多項可持續技術融入產品，為客戶提供健康、適用和高效的使用空間以及與自然和諧共生的建築。我們承諾所有新建商業項目獲得LEED或中國綠色建築認證，所有新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證。集團的綠色設計採用多項可持續技術，以切實有效的節能減排為出發點，提出在健康舒適生活的基礎上輕鬆省，並宣導「環保是一種生活態度」的觀念。

綠色施工

我們提倡綠色施工措施，不僅採用綠色建材，更循環利用建材，以節約資源、保護環境。同時，我們亦嚴格監管施工過程，採取一系列措施。例如，注重施工階段廢棄物回收利用、加強施工雨洪徑流管理，並對施工室內環境質量進行嚴格監管，降低施工幹擾保護環境的同時，也為建築工人營造健康的工作環境。

綠色運營

集團旗下中國新天地以及豐誠物業管理有限公司為項目提供專業化的運營以及物業管理，為客戶營造健康的生活及工作環境。集團於2012年2月成功獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的「一級資質」認證證書。豐城物業在營運過程中，對集團物業的節能減排措施進一步落實，確保每項措施發揮最大效果，並且對於舊物業做節能改造，確保集團持有物業營運過程中的碳排放量持續下降。

成效顯著 備受肯定

集團以最高的國際標準作為可持續發展的基準，所有大型總體規劃項目均以獲得LEED-ND認證為目標，所有新建商業項目均以獲得LEED或中國綠色建築認證為目標。1月，佛山嶺南天地第18號地塊獲得中國綠色建築設計標識二星級認證；3月，重慶天地第B11地塊一期獲得LEED-建築主體與外殼金級認證；6月，武漢天地第A1號地塊(辦公樓)獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證；7月，虹橋天地D19號地塊(會展及演藝中心)獲得中國綠色建築設計標識三星級認證；8月，上海創智天地獲得LEED-鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)；同月，瑞安廣場在節能方面的優異表現獲得上海市黃浦區發展和改革委員會頒發的「黃浦區2015年重點節能項目」獎勵證書及人民幣9.6萬元的節能扶持基金。9月，武漢天地第B1-5號地塊獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證；10月，虹橋天地榮獲上海市綠色建築協會授予的「上海綠色建築貢獻獎」；同月，上海瑞虹新城第2號地塊和9號地塊發展項目獲得中國綠色建築設計標識二星級認證；11月，上海太平橋第116號地塊及上海瑞虹新城第3號地塊發展項目獲得中國綠色建築設計標識二星級認證。

建築品質 盡善盡美

集團追求盡善盡美，不斷將國際最先進、最優質的規劃理念、設計、施工及材料技術應用於項目中，以達到超越期待的产品品質。

於年內獲得LEED-鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)的上海創智天地是一個多功能混合開發，小地塊密路網，圍合式布局為特色的社區，社區以創新型知識型社區，賦予歷史保護建築江灣體育場以新的活力。便捷的公共交通，鼓勵步行的街道設計，分散的綠化公共空間共同打造上海綠色社區的典範。社區內大部分商業建築都已獲得LEED認證，大部份住宅建築均獲得中國綠色建築認證，並在節能、節水等方面均有較佳表現。

虹橋天地是虹橋低碳商務區綠色認證的先鋒，項目內所有建築均獲得LEED或中國綠色建築認證。項目採用小街坊高密度的空間形態穿插著大量的開放空間，尺度宜人，層次清晰，靈活多樣；合理分佈的垂直交通增強空間的動感；建築天際線高低起伏，富於節奏和美感，充滿現代城市的鮮明意向。單體建築主要採用區域冷熱聯供、高效能機電系統、高效能外圍護結構、雨水和中水回收及迴圈利用、熱回收系統、透水性地面材料、二氧化碳感應器、太陽能熱水系統和低揮發性有機物建材等可持續發展策略，已達到在建築物的全生命週期節能、節水、節約土地、節約材料改善室內空氣品質和保護環境的目的。

近年來，室外大氣污染導致的PM2.5問題持續困擾民眾，集團尋求技術路徑解決辦法，應對這一環境挑戰。目前已與上海市建築科學研究院合作防控指南，致力於PM2.5的治理。集團已經在設計，施工，營運各個環節制定技術指引，要求並且幫助集團開發的住宅和辦公物業按照不同定位，室內空氣質量達到優良至優秀。集團旗下物業將在公共區域作出室內空氣質量的展示，其中上海企業天地5號樓已經成功實施室內空氣質量的實時展示，包括溫度、濕度、PM2.5含量、二氧化碳濃度等。為了加強我們的租戶和業主對於節能減排的認知和重視，同時展示的還有樓宇的實時能耗情況。

集團旗下中國新天地以及豐誠物業管理有限公司亦在節能減排方面持續努力，配合集團可持續發展戰略。於年內採用的管理措施包括：

- 利用集團能耗監測系統，對單體建築物的能耗情況集中監測和管理
- 中國新天地對設備防護保養流程進行優化
- 定期進行節能檢查和設備優化改造，針對個別項目重點實施設備改造優化，主要措施如下：
 - 繼續採用最新型智慧控制系統(UPPC)實施中央空調自動群控升級改造
 - 優化樓宇自動化控制系統，進一步合理調整中央空調、公共照明、風機、水景等設施設備運行
 - 鍋爐煙氣熱能回收改造
 - 地庫加裝雷達感應LED燈管
 - 用江水灌溉綠化及景觀用水

量化體系 科學監測

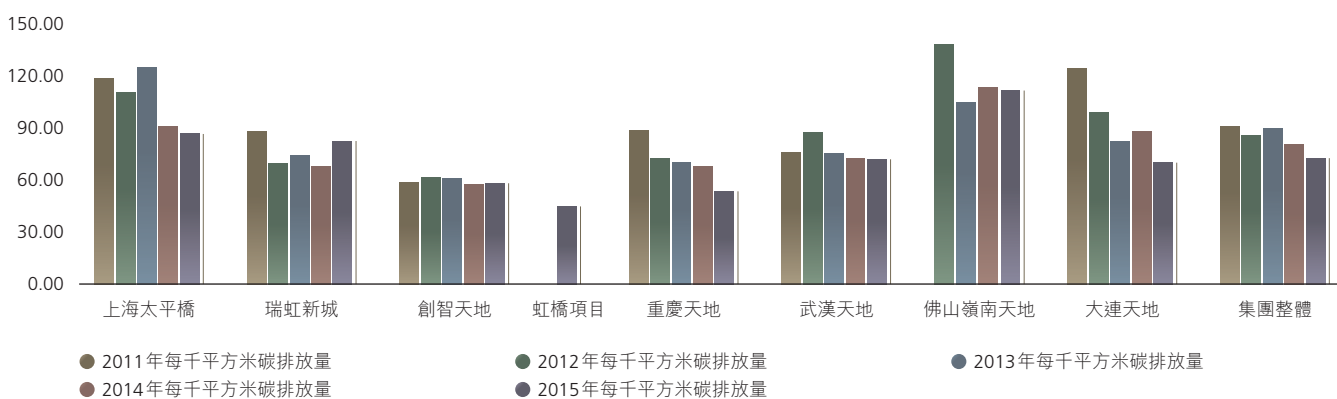
集團深刻瞭解溫室氣體排放對全球環境的影響，因此在致力於溫室氣體排放核證和管制方面我們不餘遺力。早在2010年，我們就聘請專業的第三方認證機構對本集團辦公室運營的溫室氣體排放量進行具體量化，成為內地少數進行碳管理的房地產企業。

2015年1月1日至12月31日止，集團自行持有的正常營運物業共30個。經碳盤查，集團2015年正常運營的持有物業由於營運活動而產生的碳排放量為77839.33噸二氧化碳當量。2015年較之2014年，集團新增持有且正常營運的物業共計2個。經過持續採取節能減排措施，並且公司基於策略出售企業天地、大連智薈天地營運外包，較之2014年，集團碳排放總量減少11.56%。（上述資料嚴格依據ISO14064進行盤查，並將在近期接受萊茵技術(上海)之獨立核證）。

按照每平方米的碳排放量計算，2014年集團正常運營的持有物業碳排放量為80.35噸二氧化碳當量/每平方米，2015年集團正常運營的持有物業碳排放量為72.61噸二氧化碳當量/每平方米，減低了9.64%。

2015年較之2011年，我們的每千平方米碳排放量減低了20.26%，已基本達成碳減排目標。然而，預測2016年集團將有若干個較高能耗的辦公、大型商場項目正式營運，因此我們仍面臨巨大挑戰。集團將持續盡一切努力達成我們的公開承諾，即：所有正常運營的持有物業單位面積碳排放，2011年至2016年降低20%。

2011年2015年集團物業每千平方米碳排放比較表



* 佛山項目在2011年沒有正常運營的物業
 * 虹橋天地在2015年之前沒有正常運營的物業
 * 企業天地已經出售，不在2015年統計範圍內

經過2015年的設備改善、設備設施有效管理及運營提升，本年度大部分項目均取得了較好的減排成效。

集團在多個住宅物業已經實行照明LED燈具全面升級改造，並且通過照明用途和時間調節對照明的分回路進行控制，以及運用光控、感應等方式有效減少光污染，降低能耗；而在辦公樓及商業項目中主要針對中央空調自動群控升級改造，採用新型智慧控制系統(UPPC、麥克維爾、江森自控等)進行群控以及對原有能源控制系統優化；動力能源管理中，在用電負荷小時調整回路負荷，提升變壓器效率；無功率率補償器改造，提高用電效率；根據運營業態調整、更換改造大容量變壓器。

在2015年，我們加強對使用空調冷媒的碳排放管理，對實際營運中使用冷媒量進行精確計量管理，使這部分在碳排放計算中有明顯減少。

所有30個項目中，19個項目的單位面積碳排放量較之2014年，均有2%-17%不等幅度的減少，其中瑞安廣場減排7.5%、新天地時尚減排13.9%、上海創智天地第5號地塊減排7.6%、重慶天地減排18.1%、佛山嶺南天地馬可波羅酒店減排9.4%、重慶雍江悅庭會所減排9.7%、大連黃泥川板塊第D22號地塊減排12.2%、大連黃泥川板塊第D14號地塊減排13.2%。

此外，集團由2014年開始，在香港上市公司碳足跡資料庫網站上公開碳足跡。透過公開集團碳足跡不僅能給公眾監督我們對碳排放量減少的進程，更展示我們為全球節能減排工作的實質貢獻。

集團除了對旗下持有的正常運營物業進行碳排放量核證外，還致力於在實際運營過程中能耗數據的統計與積累，在科學統計建築能耗的基礎上，實時監控能耗情況、監測關鍵設備能耗、判斷能耗異常特徵，從而消除能耗漏洞和降低設備運行能耗，以期達到進一步節能、減排的效果。

2015年集團繼續與北京博銳尚格節能技術有限公司合作，搭建集團自身的能耗管理系統平臺。目前，集團旗下瑞安廣場、創智天地第5-3/6-1號地塊、虹橋天地第D17號地塊三個營運物業已加入到能耗管理系統，通過系統平臺可以全面地掌握三個物業的實時能耗狀況。虹橋天地第D19號地塊、瑞虹新城第3號地塊、重慶天地第B12-3/4號地塊、武漢天地第A123號地塊、佛山嶺南天

地第E號地塊的能源監測系統已經進入施工階段；瑞虹新城第10號地塊、武漢天地第B45號地塊能源監測系統目前進行方案設計階段。

全體動員 促進發展

我們始終相信，可持續發展需要全民共同參與。為提升市民的環保意識、推廣全社會可持續發展進步，我們積極與業界及公眾分享經驗，贊助支持各類環保公益活動。

集團於11月在上海太平橋舉辦第四屆瑞安房地產可持續發展論壇。本屆論壇以「城市更新•可持續發展」為主題，邀請多位國內外的權威專家及業界精英聚首一堂，探討目前中國城市更新過程中的機遇和挑戰，討論城市功能規劃、城市文化、生活方式等元素對於全方位促進城市更新及社區的可持續發展的意義和實踐經驗。本屆論壇上，瑞安房地產還發佈了首份獨立的《企業社會責任報告》，分享了公司多年來致力於推動城市的可持續發展、社區繁榮及人才成長的三大企業社會責任DNA和創新路徑。

項目層面，4月，大連天地悅龍居「綠色成長」主題公益植樹活動溫馨拉開帷幕。宣導綠色、環保的主題公益活動，在報名階段就受到廣大熱愛低碳環保生活方式的白領家庭歡迎。共有超過60位客戶來到悅龍居銷售中心，參與本次活動。大連天地始終秉持集團所宣導的可持續發展理念，不僅在項目開發中選擇低碳節能的規劃建設方案，更在項目落地大連伊始就以多種類型的環保生活體驗類活動，引領時尚健康的生活方式。



瑞虹新城悅庭為客戶提供適宜步行的街道環境，便捷的公共交通連接

可持續發展措施

集團	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得 LEED-商業室內裝修銀級認證	<p>二氧化碳感應器改善室內空氣品質；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置。</p> <p>燈光設計節能；雙層 LOW-E 雙層斷橋玻璃門窗；節水型衛生裝置；空調分區控制；低放射性建材；舊材利用；熱舒適度設計；長久承租保證。</p> <p>BMS 系統智慧化管理；按需通風控制；建築能源消耗的基礎建築分項計量及租戶計量系統；節水型器具；熱舒適度設計。</p>
2. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得 LEED-商業室內裝修銀級認證	
3. 楊浦中央社區發展有限公司 — 創智天地10號樓	獲得 LEED-商業室內裝修金級認證	
4. 重慶瑞安天地房地產發展有限公司 — 第B12/O1號地塊	以取得 LEED-商業室內裝修金級認證為目標	
項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地	獲得 LEED-鄰裡開發試用版第二階段金級認證(預認證)	<p>包括實施混合的土地利用、充分連接公共交通系統；進行適當密度的開發，注重自然通風和利用自然景觀資源，延續文化傳統及建築特色；節約能源和水，減少廢物排放；以及安裝區內大型基礎設施，如採用中央供熱供冷系統，水源熱泵，雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化。</p> <p>在優美的自然環境中以公共交通為導向進行密度適當的開發；通過建築合理佈局，夏季利用自然風，冬季阻隔冷風；利用太陽能及風能，採用太陽能熱水系統和風力發電機；結合地形進行雨水回收，回收利用灰水以及屋頂綠化；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。</p> <p>選址於國家級歷史文化名城核心地段及歷史文化街區；採用合理的尺度及適當的密度進行保護及開發，延續城市肌理；採用適宜步行的小街區並連接公共交通；保護並再利用22處文物保護單位及歷史建築；設法提高建築室內空氣品質及維護結構隔熱保溫性能；再利用拆除的建築材料；適當利用太陽能和日光，並採用中央空調；進行屋頂綠化和牆體綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。</p> <p>選址城市中心區原有舊改老區；延續城市原有街區尺度和肌理，採用合理的街區尺度和適當的密度，緊湊式開發，節約中心區稀有的土地資源，提高原有土地的使用價值；採用混合功能開發的土地利用模式，創造多功能綜合型城市新社區；鼓勵多樣化的交通出行方式，採用公交、慢行交通與步行系統等相結合的交通體系和道路設計；利用步行系統建立社區公共中心與城市公共交通的聯繫，提高可達性和出行便捷性，同時減低交通出行的碳排放；採用節能型市政設施照明設備和二級以上能效的建築物空調熱水設備，最大限度的降低社區能源消耗；採用屋頂綠化、雨水收集、中水回用、高效能灌溉以及節水型器具等多種設施節約和優化利用水資源；設法增強建築物外牆的保溫隔熱性能，優化室外景觀種植和公共空間環境，提高室內外環境及空氣質量，降低熱島效應；實行垃圾分類和廢棄物管理，減低對環境的污染；採用對總體規劃的碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。</p>
2. 重慶天地	獲得 LEED-鄰裡開發試用版第二階段金級認證(預認證)	
3. 大連天地	黃泥川板塊已註冊 LEED-鄰裡開發評級系統	
4. 佛山嶺南天地	獲得 LEED-鄰裡開發 2009 版第二階段金級認證(預認證)	
5. 上海瑞虹新城	獲得 LEED-鄰裡開發 2009 版第二階段金級認證(預認證)	

項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
6. 上海太平橋	獲得LEED-鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)	打造「整體社區，混合開發」理念，提供全方位的辦公、住宅、商業、零售、娛樂及文化項目。著力創造一個富有活力的社區，鼓勵步行，其中社區內50%以上的居住單元在800米步行範圍內可到達至少10個不同使用類型的建築；對既有歷史建築進行了保護性的開發再利用，改造了大片石庫門舊裡弄。在設計中通過保留該地區的街巷網路、石庫門和開放空間的特徵，保持並賦予了歷史建築/歷史街區新的活力；採用多種綠色技術：節水潔具和高效灌溉技術、節能路燈等基礎設施。
7. 上海創智天地	獲得LEED-鄰裡開發2009版第二階段金級認證(預認證)	打造「生活、工作、休閒、學習」為一體的新型知識社區；多功能混合開發、小地塊密路網、圍合式佈局、鼓勵步行；便捷公共交通、場地緊鄰地鐵站，項目內有多條公交線路；多種戶外及室內活動場所、場地周邊有諸多運動場所及休閒中心；公共開放空間、分散的綠化公共空間給居住者提供更多的步行可達的活動空間；將歷史保護建築江灣體育場進行維修使其成為健康生活的中心。
項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地第A4號地塊， 武漢(娛樂及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷/供暖；雨水回收及循環利用；屋頂綠化；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生器具。
2. 武漢天地第A5號地塊， 武漢(辦公)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	加大綠化率；高效能空調系統；低流量龍頭及節水衛生器具；高性能玻璃幕牆；低VOC含量建材。
3. 武漢天地第A1/2/3號地塊， 武漢(辦公、酒店及商業)	裙房商業已取得BREEAM綠色建築評估體系的中期評估並取得BREEAM—「Very Good」評級	採用供水洩漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層Low-E窗戶；後勤用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
4. 武漢天地第A1號地塊， 武漢(辦公及酒店)	辦公已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證	採用供水洩漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層Low-E窗戶；後勤用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
5. 武漢天地第B9號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
6. 武漢天地第B11號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
7. 武漢天地第B20號地塊會所， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證	雨水回收及循環利用；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；可循環材料；太陽能熱水；屋頂綠化與地面水景；二氧化碳感應器；使用透水性地面材料。
8. 武漢天地第B13/B17號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；高保溫性能的圍護結構；屋頂綠化；地下停車；節能照明；節水型自動噴灌；自然通風；可循環材料；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；節水型器具。
9. 武漢天地第B1-5號地塊， 武漢(商業)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證；並以取得中國綠色建築設計評價標識一星級認證為目標	屋頂綠化；自然通風；停車場一氧化碳感應器；變頻水泵；節水型器具；雨水回收及循環利用；可循環材料；節能空調；安裝的空氣篩檢程式採用中效(MERV 13)或更好的過濾介質。
10. 重慶天地第B3/01號地塊， 重慶(娛樂及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具運用。
11. 重慶天地第B11號地塊， 重慶(辦公、酒店及零售)	一期已取得LEED—建築主體與外殼金級認證；二期與三期已取得LEED—建築主體與外殼金級預認證	高性能玻璃幕牆；高效能空調系統包括變頻冷水泵，二氧化碳感應器；人員感應器；熱回收；高效能照明系統減低能耗；節省生活用水40%。
12. 重慶天地第B12-1/02號地塊， 重慶(辦公)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
13. 重慶天地第B12-3/02號地塊， 重慶(商業)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。

企業社會責任

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
14. 重慶天地第B12-4/02號地塊，重慶(商業)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
15. 上海太平橋第126號地塊，上海(辦公及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識三星級認證，是全國第一個按照「綠色超高層建築評價技術細則」進行評價並獲得標識的項目	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
16. 上海太平橋第127號地塊，上海(辦公及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識三星級認證	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
17. 上海太平橋第116號地塊，上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	屋頂綠化；地下停車；節省地面空間；自然通風；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統。
18. 瑞虹新城第4號地塊，上海(住宅及零售)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並已於2010年11月5日獲得上海市住宅節能示範項目的政府補貼，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	合理利用原有地形地貌，外牆內保溫；雨水回收及循環利用並引入中水系統；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具；硬質鋪裝和地面水滲透。
19. 瑞虹新城第6號地塊，上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	外牆保溫；雨水回收及循環利用；太陽能景觀照明系統；節水景觀噴灌系統；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具，電梯非渦輪轉動，降低能耗。
20. 瑞虹新城第3號地塊，上海(商業)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明。
21. 瑞虹新城第10號地塊，上海(商業)	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明。
22. 瑞虹新城第2號地塊，上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	配套公建屋頂綠化，雨水收集利用，節水灌溉，節水器具利用，太陽能熱水利用。
23. 瑞虹新城第9號地塊，上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證，並以取得中國綠色建築營運評價標識二星級認證為目標	配套公建屋頂綠化，雨水收集利用，節水灌溉，節水器具利用，太陽能熱水利用。
24. 瑞虹新城第1號地塊，上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計以及營運評價標識二星級認證為目標	雨水回收及循環利用，全精裝修交房，節水型潔具，節能空調，高保溫性能的圍護結構。
25. 創智天地廣場2期，上海(辦公)	已取得LEED-建築主體與外殼銀級認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具。
26. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地塊，上海(辦公)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；低流量龍頭及節水衛生器具；自然/機械合用通風；自動照明系統控制及人員感應器；高效率製冷機；熱回收；雨水回收。
27. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號地塊，上海(辦公及住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
28. 創智天地第5-3/6-1號地塊，上海(辦公)	已取得LEED-建築主體與外殼白金級認證，並以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	雨水/中水回收及循環利用；高保溫性能的維護結構；節水器具；屋頂綠化；冰蓄冷系統；高效VAV系統；低放射性建材；環保製冷劑；綠色電力；使用本地材料/可循環材料；二氧化碳感應器；節水型綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃門窗；太陽能熱水。
29. 創智天地第C3-05號地塊，上海(辦公)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	節能空調；屋頂綠化；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈)；雨水/中水回收及循環利用。
30. 創智天地第C3-04/C3-07/C3-08號地塊，上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；節能空調；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈等)。
31. 大連天地第D22號地塊金楊樓及金楓樓，大連	已取得LEED-建築主體與外殼銀級認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；提供自行車停車場；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。
32. 大連天地第D14號地塊	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。
33. 大連天地第B07號地塊	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證	新型交通；中水回收；節水型潔具；高效照明系統；高效空調系統；環保型製冷劑；能源監測與計量系統；Low-E中空鋼化玻璃；高效圍護結構系統；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材；室內化學品和污染源控制；自然採光；自然通風。
34. 大連天地黃泥川板塊第E02號地塊一期(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	住區綠化率達45%以上；戶型設計充分考慮自然通風、自然採光，舒適宜居；項目整個地下車庫採用LED照明，同時佈置有10個自然通風採光井；並採用分質供水系統，非傳統水源利用。
35. 虹橋天地第D17號地塊，上海(辦公、酒店及商業)	已取得LEED-建築主體與外殼金級預認證，辦公、零售已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；酒店已獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水/中水回收；外遮陽；太陽能熱水利用；屋頂綠化；節水灌溉；熱電冷三聯供；自然通風；自然採光；室內空氣品質監測、高效照明、熱回收；節水型潔具；Low-E中空鋼化玻璃；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料。
36. 虹橋天地第D19號地塊，上海(辦公、商業及展覽)	已取得LEED-建築主體與外殼銀級預認證；辦公、展覽已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證、商業取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水/中水回收；外遮陽；太陽能熱水利用；屋頂綠化；節水灌溉；熱電冷三聯供；自然通風；自然採光；室內空氣品質監測、高效照明、熱回收；節水型潔具；Low-E中空鋼化玻璃；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料。
37. 佛山嶺南天地第4號地塊，佛山(住宅及商業)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。
38. 佛山嶺南天地第5號地塊，佛山(住宅)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。
39. 佛山嶺南天地第6號地塊，佛山(住宅)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉；高效自然採光，綠化屋頂。
40. 佛山嶺南天地第18號地塊，佛山(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	停車場一氧化碳感應器、節水型潔具、高保溫性能的圍護結構、節省地面空間、LOW-E中空玻璃窗、採購/施工過程的綠色管理、施工廢棄物的綠色管理、使用含可回收成分材料、高效冷凍機、可調節外遮陽系統、使用本地材料、節水植物/景觀、雨水/中水回收及迴圈利用、低揮發性有機物建材、環保製冷劑、使用透水性地面材料。
41. 佛山嶺南天地第1號地塊，佛山(娛樂及零售)	已取得LEED-建築主體與外殼金級認證	太陽能發電；歷史建築利用最大化，雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉；垂直綠化/屋頂綠化。

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生



黃月良先生



孫希灝先生

董事會

執行董事

羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士

現年67歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。

黃月良先生

現年67歲，自2011年8月17日起被委任為本公司非執行董事及自2015年6月26日起調任為本公司執行董事。黃先生曾於2011年9月至2014年8月期間出任瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)非執行董事，1997年至2004年期間及2010年4月至2011年8月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團。現為瑞安集團有限公司執行董事及瑞安集團主席顧問。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管

理職位，擁有多多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間出任Solomon Systech (International) Limited(於香港聯合交易所有限公司上市)之非執行董事、於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事以及於2012年7月18日至2015年8月11日期間出任四川雙馬水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市)之董事。

孫希灝先生

現年49歲，自2016年1月4日起被委任為本公司執行董事及財務總裁。彼領導總部財務部、法務部、投資者關係和業務併購部門。作為執行委員會成員，孫先生與其他執行委員會成員緊密合作，不斷提升公司執行力、開拓業務發展機會。彼亦與董事會其他董事一起引領公司的策略發展。孫先生於亞洲房地產行業擁有逾20年經驗，涉及調研、資本市場、直接投資及基金管理。於加入本公司前，孫先生曾為璟華資本集團之董事總經理及房地產部門主管以及摩根大中華地產基金之董事總經理及投資組合經理。

孫先生持有南加州大學建築學士學位及哈佛大學設計碩士學位(主修房地產)，彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會負責人員及第四類及第九類牌照持牌人。

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年74歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止、Xstrata plc主席至2013年5月以及Northern Trust Corporation 顧問董事至2015年4月21日。龐爵士現為A. P. Moller Maersk非執行董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士

現年67歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會(1994 – 1996)、香港出口商會(1989 – 1991)及太平洋經濟合作香港委員會(1993 – 2002)的主席。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司、香港上海大酒店有限公司及Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。彼亦為其他馮氏集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事及利標品牌有限公司之主席和非執行董事。

白國禮教授

現年64歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學電訊盈科教授及會計系講座教授並於哥倫比亞大學商學院、倫敦商學院及復旦大學教授行政人員工商管理碩士學生。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於中歐國際工商學院(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理學院(瑞士)及Skolkovo商學院(俄羅斯)擔任訪問教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學經濟及工商管理學院院長、香港科技大學商學院學術副院長、部門主管、校董會委員、顧問委員會委員、務委員會委員以及新昌 - 葉謀遵講座教授。於專業範疇方面，白國禮教授為美國會計學會委員會、執委會成員及該會會長候選人、美國會計學會國際會計顧問委員會成員、香港會計師公會委員會成員及財務報告準則委員會成員、香港財務匯報局的財務匯報檢討委員會成員、Accounting Hall of Fame鄰選委員會成員、The Accounting Review主編，以及頂尖學術期刊編委會成員。彼亦為美國執業會計師公會、香港工商專業聯會、香港董事學會(培訓委員會)、Washington Society of Certified Public Accountants會員，及香港學術會計學會前會長兼創辦



龐約翰爵士



馮國綸博士



白國禮教授

監事會成員。白國禮教授為金融及管理會計(彼於該兩科任教)、價值創造、經濟預測、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值的頂尖專家。白國禮教授的研究報告不時於頂尖學術及金融媒體刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。在所有社會科學研究者於職業研究引用及近期下載中，彼名列於首0.5%(Social Science Research Network)。白國禮教授獲得28個教學獎項，包括兩個由世界排名第一的行政人員工商管理碩士課程頒授的「年度教授」殊榮(金融時報)。白國禮教授亦為知名上市公司的獨立非執行董事及審核委員會主席包括金蝶國際軟件集團有限公司，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫·羅傑博士

現年67歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering主要人員。彼曾為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士

學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委會、麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為US National Academies Board of Army Science and Technology及國家工程院財務及預算委員會成員。

邵大衛先生

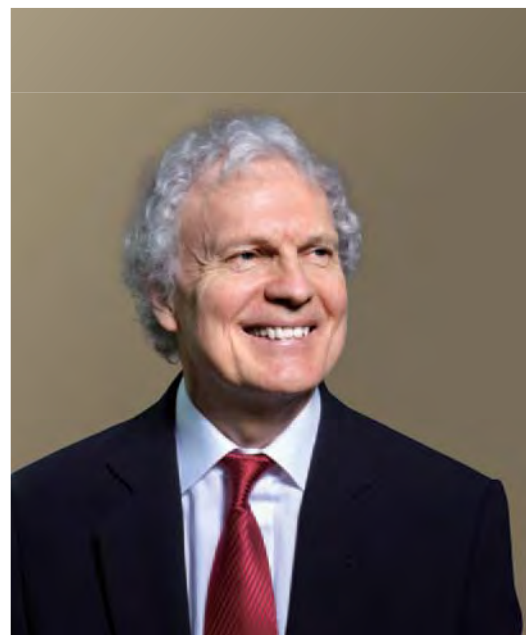
現年69歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30日止，及後擔任匯豐銀行集團主席及集團行政總裁的非全職顧問直至2015年9月30日。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。



麥卡錫·羅傑博士



邵大衛先生



黎定基先生

彼自1973年起至1998年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

黎定基先生，CMG, SBS, JP

現年68歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和策略控股有限公司、怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司、置地控股有限公司及文華東方國際有限公司。彼亦為迅達控股有限公司、保誠保險有限公司及維他奶國際集團有限公司之非執行董事。

黎先生現為 PT Astra International Tbk 的委員、英國—東盟商務理事會董事、亞太經合組織商貿諮詢理事會香港代表、香港-APEC 貿易政策研究小組主席、香港策略發展委員會非官方成員、證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會成員、香港僱主聯合會諮詢會委員及香港海員俱樂部主席。彼曾為香港總商會主席。

黎先生曾任 China Xintiandi Holding Company Limited (本公司之非全資附屬公司) 之獨立非執行董事。

高級管理人員

羅寶瑜女士

現年33歲，為上海瑞安房地產發展有限公司(「瑞安房地產發展」)及中國新天地執行董事。彼負責管理瑞安房地產之商業資產管理公司中國新天地日常事務，包括商業資產組合的租賃、營運及推廣事務。同時彼亦負責管理瑞安房地產發展之全部人力資源事務。彼為羅康瑞先生的女兒。羅女士於2012年8月加入本集團，於建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾12年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的 Studio Sofield。彼持有麻省衛斯理學院建築學士學位。

鄧嘉華先生

現年56歲，為瑞安房地產發展執行董事，負責總部項目工程成本及品質監控的管理以及上海瑞安建築有限公司

董事及高級管理人員履歷

及德基(中國)有限公司內地業務的管理工作。彼於1985年加入瑞安集團，在建築業擁有逾30年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲西岸科技管理學院工商管理 — 電子商貿碩士學位。

郭慶先生

現年41歲，現為瑞安房地產發展的執行董事及豐誠物業管理的董事總經理。郭先生負責瑞安房地產發展的項目工程及品質監控部、規劃發展及設計部、行政服務/流程與信息管理以及豐誠物業管理等事宜。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾19年工作經驗。郭先生曾出任武漢天地項目之項目總監，亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

王穎女士

現年41歲，為瑞安房地產發展的執行董事。王女士負責瑞安房地產發展的營銷及客戶管理、業務發展、品牌及企業事務及發展調研等事宜。除現有職責外，彼亦管理上海太平橋項目、瑞虹新城項目及大連天地項目。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過21年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位。王女士完成上海復旦大學及香港大學合辦的房地產高級工商管理碩士(EMBA)的課程及國務院發展研究中心企業研究所與美國斯坦福大學可持續發展與全球競爭力中心合辦的中國企業新領袖培養計劃。王女士現為虹口區政治協商委員會委員、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事、虹口區黨外知識分子聯誼會副會長、虹口區歸國留學人員創業聯誼會會長、虹口區海外聯誼會理事及虹口區青年企業家協會委員。

張斌先生

現年37歲，為瑞安房地產發展執行董事，負責本公司知識社區業務。張先生於2004年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過11年工作經驗，彼曾參與本集團於上海的瑞虹新城項目及武漢項目。張先生持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位。彼為湖北省人民對外友好協會第三屆理事會特邀理事、武漢房地產開發企業協會副會長、武漢市青年聯合會委員、江岸區企業聯合會/企業家協會名譽會長、中國香港(地區)商會 — 武漢執委會副會長以及美中商會華中分會會員。

陳建邦先生

現年56歲，規劃發展及設計總監。他於1997年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有31年的豐富經驗，陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自1997年至2001年，他領導參與“上海新天地”發展項目的整體規劃和設計，專注於本公司商業綜合體發展、總體規劃和設計研究及開發，並領導本公司可持續發展委員會。

在加入瑞安之前，陳先生曾在紐約市設計與建設部和紐約的Cooper, Robertson + Partners任職。陳先生持有明尼蘇達大學建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為城市土地學會的受託人和城市土地學會上海執行委員會的成員，以及美國建築師協會上海分會理事團成員之一。

黃金綸先生

現年52歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書及合規事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾24年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

梁達文先生

現年57歲，現為瑞安房地產發展的資金管理部總監，負責瑞安房地產發展的資金管理工作。彼於2009年加入本公司，於財經行業有超過31年經驗。加入瑞安房地產發展之前，梁先生曾任職於富登投資信用擔保有限公司(淡馬錫的全資附屬公司)擔任首席營銷官之職務。梁先生畢業於上海華東理工大學。彼為中國人民政治協商會議上海黃浦區委員會成員。梁先生並曾歷任中國人民政治協商會議杭州委員會成員及中國香港(地區)商會——上海的副會長及財務小組召集人。

陳建宏先生

現年41歲，現為虹橋天地之項目總監，全面負責本集團位於上海虹橋毗鄰虹橋交通樞紐之綜合用途發展項目。陳先生於2009年2月加入本公司任職企業發展總監。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問，於商業零售及房地產領域具有豐富經驗。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為城市土地學會及國際購物中心協會(ICSC)會員、上海市青聯港澳委員、上海市青年企業家協會會員、以及閔行區政治協商委員會委員。

李潔珉先生

現年59歲，為本公司人力資源總監。彼於2012年5月加入本集團，負責人力資源及瑞安學院工作。李先生在人力資源管理方面擁有逾27年之豐富工作經驗，曾服務於不同行業的知名跨國公司。彼持有英國里茲大學理學碩士學位及香港中文大學理學學士學位，彼亦持有香港城市大學工商管理碩士學位。彼現為黃浦區勞動關係協會理事及香港人力資源管理學會會員。

王必光先生

現年60歲，任總經濟師及發展調研部總監。他負責宏觀經濟、城市競爭力分析、房地產政策研究，並帶領調研團隊進行項目可行性分析及市場趨勢研究。王先生於

1996年加入瑞安集團，對中國房地產市場擁有超過25年的經驗。之前，他曾任職「香港貿易發展局」助理首席經濟師。王先生持有明尼蘇達州大學經濟學士學位，並在加州大學伯克利分校獲得經濟學碩士學位。彼現為城市土地研究所及中國戰略思想庫成員。

譚祐華先生

現年54歲，現為中國新天地之執行總監——商業。彼負責中國新天地辦公樓及零售的租務、品牌及市場營銷的事宜。除現有職責外，彼亦負責虹橋天地所有商業及管理事宜。彼於2012年加入本集團。加入本集團之前，譚先生曾為華夏柏欣的創辦人及聯席董事總經理。彼曾於香港主要地產發展商及企業集團(包括長江集團、中信泰富及香港置地)擁有逾30年工作經驗。譚先生自1993年起涉足中國房地產行業。彼持有香港理工大學產業測量專業文憑。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

劉夢潔女士

現年37歲，現為瑞虹新城項目總監，負責瑞虹新城項目的日常管理和發展，及繼續負責中國新天地總部市務推廣及策略傳播部。彼於2001年加入本集團，在行銷市務及資產管理方面擁有逾15年工作經驗。彼持有復旦大學EMBA碩士學位及復旦大學國際新聞學士學位，並為上海市黃浦區人大代表、黃浦區企業聯合會副會長、黃浦區商業聯合會副會長及商業領軍人物。

黎樹深先生

現年55歲，現為瑞安房地產發展的財務總監。彼於2015年加入本集團，現負責瑞安房地產發展財務及稅務工作。在財務管理擁有逾32年工作經驗。加入本集團前，黎先生曾任職於瑞安建業有限公司多年，當時被委派至拉法基瑞安有限公司任財務總裁。彼持有英國倫敦政治經濟學院頒發的經濟學理學士學位及赫瑞瓦特大學工商管理碩士學位。彼為澳洲特許會計師協會及香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事會報告

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註49、18及19。

業務回顧

對於本集團於本年度的中肯業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於主席報告、市場最新概況及項目簡介、業務回顧、土地儲備及財務回顧，分別載於本年報第12頁至第16頁、第18頁至第47頁、第49頁至第59頁、第60頁至第61頁及第62頁至第67頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第62頁至第67頁之財務回顧。本集團之財務風險管理目標及政策亦可見綜合財務報表之附註47。於截至2015年12月31日止之財政年度後發生的、對公司有影響的重大事件的詳情載於綜合財務報表之附註45。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第49頁至第59頁及第62頁至第67頁之業務回顧及財務回顧。於本年度對本集團的表現運用財務關鍵表現指標進行的分析載於第62頁至第67頁之財務回顧。討論有關本集團環境政策、與主要利益相關者之關係、及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規則的情況，分別載於第12頁至第16頁、第70頁至第83頁及第102頁至第116頁之主席報告、企業管治報告及本董事會報告，以及可於本集團企業網站取得之企業社會責任報告。

業績及撥備

本集團截至2015年12月31日止年度的業績載於第118頁的綜合損益表。

中期股息每股港幣2.2仙已於2015年9月25日向股東派發。

董事會議決建議派發截至2015年12月31日止年度之末期股息每股港幣2.8仙(2014年：每股港幣4仙)，合計人民幣1.89億元(2014年：人民幣2.53億元)。末期股息須待股東於2016年5月20日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)批准，方可作實，末期股息預期約於2016年6月16日派發予於2016年6月1日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2016年6月1日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註15。

股本

有關本公司股本於截至2015年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2015年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣161.91億元(2014年：人民幣158.68億元)。

董事

於截至2015年12月31日止年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
黃月良先生 (於2015年6月26日由非執行董事調任為執行董事)	馮國綸博士
孫希灝先生(於2016年1月4日獲委任)	白國禮教授
尹焯強先生(已於2015年7月31日辭任)	麥卡錫·羅傑博士
黃勤道先生(已於2015年6月26日辭任)	邵大衛先生
	黎定基先生(於2016年1月1日獲委任)

根據本公司章程細則(「章程細則」)第97(3)條，孫希灝先生及黎定基先生的任期到股東周年大會為止，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

根據章程細則第102條，龐約翰爵士、馮國綸博士及麥卡錫·羅傑博士將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

獲准許的彌償

章程細則規定，各董事(就有關細則而言，包括任何替任董事)在開展本公司的業務或事務過程中或在執行或履行其職責、權力、權限、酌情權過程中所發生或遭受的所有訴訟、司法程序、費用、收費、開支、損失、損害或責任，包括(在不影響前述規定普遍適用性的前提下)其在開曼群島或其他地方的任何法院對涉及本公司或其事務的任何民事訴訟中為進行辯護(不論是否勝訴)所發生的任何費用、開支、損失或責任，均可從本公司的資產和資金獲得彌償，以確保其不就此受任何損害。本公司已為本集團之董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險範圍。

董事於證券的權益

於2015年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載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：

董事會報告

(A) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			總計	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生	-	1,849,521 (附註1)	4,587,365,484 (附註2及3)	4,589,215,005	57.17%
龐約翰爵士	250,000	-	-	250,000	0.003%
馮國倫博士	5,511,456	-	-	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫•羅傑博士	200,000	-	-	200,000	0.002%

- 附註：
- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doretturn Limited(「Doretturn」)持有的1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
- (4) 該等百分比乃根據2015年12月31日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

(B) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	1,300,000美元
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000美元
馮國倫博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益 受控制法團權益	500,000美元 3,000,000美元

除上文所披露者外，於2015年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2015年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的概約百分比 (附註6)
羅太太	家族及個人	4,589,215,005 (L) (附註1及4)	57.17%
匯豐信託	信託人	4,587,365,484 (L) (附註2, 3及4)	57.15%
Bosrich	信託人	4,587,365,484 (L) (附註2, 3及4)	57.15%
SOCL	受控制法團權益	4,587,365,484 (L) (附註2, 3及4)	57.15%
JPMorgan Chase & Co.	受控制法團權益/ 保管人 — 法團/ 核准借出代理人	460,537,181 (L) 280,000,000 (S) 86,020,560 (P) (附註4及5)	5.73% 3.48% 1.07%

附註：

- 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,587,365,484股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,587,365,484股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn持有的1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
- (L)代表好倉；(S)代表淡倉；及(P)代表可供借出的股份。
- 該等權益由JPMorgan Chase & Co. 以下列身份持有：

身份	股份數目(好倉)	股份數目(淡倉)
實益擁有人	374,507,121	280,000,000
投資經理	9,500	—
保管人/核准借出代理人	86,020,560	—

(6) 該等百分比乃根據2015年12月31日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註40。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2015年 1月1日	重新分類	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事									
尹焯強先生(附註)	2012年 1月18日	2.41	1,025,617	(1,025,617)	-	-	-	-	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	6,084,109	(6,084,109)	-	-	-	-	2012年10月3日至 2018年10月28日
小計			7,109,726	(7,109,726)	-	-	-	-	
顧問									
何國寧先生	2007年 6月20日	6.45	434,000	-	-	-	(217,000)	217,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計			434,000	-	-	-	(217,000)	217,000	
僱員(總和)									
	2007年 6月20日	6.45	42,749,746	-	-	-	(12,087,005)	30,662,741	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	7.54	633,145	-	-	-	(137,372)	495,773	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	9.22	363,192	-	-	-	(95,393)	267,799	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	10.86	312,799	-	-	-	(83,021)	229,778	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年 12月3日	9.11	88,153	-	-	-	(20,457)	67,696	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.27	2,417,322	-	-	-	(781,128)	1,636,194	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	7.42	479,602	-	-	-	(162,493)	317,109	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.08	361,974	-	-	-	(84,470)	277,504	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.31	3,298,158	-	-	-	(624,043)	2,674,115	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	6.77	7,354,544	-	-	-	(1,422,643)	5,931,901	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	5.95	280,114	-	-	-	(74,003)	206,111	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年 9月4日	4.52	9,317,382	-	-	-	(3,267,371)	6,050,011	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年 1月18日	2.41	9,279,270	1,025,617	-	(50,000)	(742,765)	9,512,122	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	9,349,437	6,084,109	-	-	(4,910,755)	10,522,791	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年 9月3日	4.93	12,370,840	-	-	-	(1,560,211)	10,810,629	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	-	-	6,651,000	-	-	6,651,000	2015年7月7日至 2021年7月6日
小計			98,655,678	7,109,726	6,651,000	(50,000)	(26,053,130)	86,313,274	
總計			106,199,404	7,109,726	6,651,000	(50,000)	(26,270,130)	86,530,274	

附註：
尹焯強先生自2015年7月31日辭任本公司執行董事並繼續為本集團僱員直至2015年9月30日止。尹先生的購股權由2015年7月31日起重新分類為「僱員」類別。

購股權計劃撮要如下：

(I) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(II) 合資格參與者

董事會可建議授出購股權予任何僱員(包括本公司及/或其附屬公司新獲晉升或聘任的僱員)及非執行董事，顧問或經主席推薦對本公司或其附屬公司有貢獻的人士。

(III) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時地已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2015年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(IV) 每名參與者的限額

每名參與者在任何12個月內獲授的購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已經及將予發行的本公司股份總數，合計不得超過本公司已發行股份的1%。

(V) 購股權期限

僱員根據購股權承購股份的期限，須為董事會可能不時釐定的期限，而初步於採納日期，除非董事會在購股權計劃載列的若干情況下全權酌情以其他方式調整外，期限介乎第一至第三批購股權的5年至第七批購股權的1年不等。倘購股權乃授予主席推薦的合資格參與者，購股權期限須為董事會可能不時按照主席所建議釐定的該期限，而初步於採納日期，須不得超過有關授出日期起計5年。在任何情況下，購股權期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

(VI) 接納購股權及於接納時須付金額

購股權於建議日期起計30日期間(或董事會可書面訂明的較長期間)內可供合資格參與者接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣1.00元。

(VII) 認購價

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii)股份在緊接授出日期前5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。

(VIII) 購股權計劃的剩餘年期

董事會有權在2007年6月8日起計10年內，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。

購買股份或債券的安排

除上文所披露的購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而令本公司董事從購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券中獲取利益。

股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無簽訂任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回/註銷證券

於2010年9月，本公司發行人民幣27.2億元於2015年到期以美元結算之4.5%可換股債券(「債券」)。本公司於2013年7月18日購回本金為人民幣8,000萬元之若干債券。購回之債券已根據債券之條款註銷。購回之債券註銷後，已發行債券之未贖回本金為人民幣26.4億元。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年7月18日刊發的公佈。另外，鑑於若干債券持有人根據債券的條款行使其選擇權，要求本公司贖回債券，本公司已於2013年9月29日贖回本金合共人民幣22.065億元的債券。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年9月2日刊發的公佈。緊隨贖回後，未贖回本金之已發行債券為人民幣4.335億元。本公司已於2015年9月29日債券到期當日將所有尚未行使之本金總額為人民幣4.335億元連同利息及債券項下應付之其它金額全數贖回。

於2011年1月，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)發行人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「2015 SODH人民幣票據」)。人民幣票據交換及收購要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，2015 SODH人民幣票據之未贖回本金總額為人民幣11.9099億元，而SODH已於2015年1月26日於2015 SODH人民幣票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2012年1月，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「SODS」)發行2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據(「2015 SODS票據」)，SODS已於2015年1月26日於2015 SODS票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2012年2月及8月，SODH發行合共8.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「2015 SODH美元票據」)。美元票據交換要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，2015 SODH美元票據之未贖回本金為4.5721億美元，而SODH已於2015年2月16日於2015 SODH美元票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2015年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的證券。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第70至第83頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註44披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

(1) 大連億達發展有限公司(「大連億達」)(前為億達集團有限公司(「億達中國」)及其附屬公司(「億達中國集團」))就大連天地提供建築服務有關之持續關連交易

於2008年8月7日，富岸集團有限公司(「富岸」)與億達中國訂立一項建築工程框架協議，據此，億達中國集團與富岸及其附屬公司(統稱「富岸集團」)訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。於2012年11月23日，富岸與億達中國訂立第三補充協議，以就億達中國集團向富岸集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015年12月31日。億達中國集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2015年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣10億元。

於2015年12月4日，富岸、億達中國與大連億達訂立第四份補充協議，據此，訂約各方同意自2016年1月1日起億達中國轉讓而大連億達接受轉讓億達中國於框架協議下的所有權利及責任，由於億達中國不再從事建築工程；及建築工程協議的期限將延長三個財政年度至2018年12月31日。

於2015年12月4日，億達中國及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東。因此大連億達為本公司的關連人士。

本集團預計大連億達向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2018年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣6億元。

於回顧年度，富岸集團已付及/或應付予億達中國集團的建築服務費用為人民幣6.93億元。

(2) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機作本集團商務用途為本集團接載旅客。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日，並按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日。根據該協議應付之費用按旅客實際旅程安排而釐定。

預期截至2016年12月31日止三個財政年度各年，根據該協議本集團應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用分別最高為人民幣1,500萬元、人民幣1,580萬元及人民幣1,660萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費為人民幣797萬元。

(3) VI CAPITAL MANAGEMENT LIMITED (「VICAP」) 向本集團提供有關顧問服務之持續關連交易

於2015年4月1日，SODH與ViCap訂立框架服務協議，據此本集團可能就ViCap自2015年4月1日起至2017年3月31日止兩年期間向本集團提供顧問服務與ViCap訂立服務合約，包括但不限於根據框架服務協議的條款提供的融資顧問服務、併購服務、撤資諮詢服務等。ViCap須按其可能不時與本集團協定的正常商業條款向本集團提供服務。交易詳情載於本公司日期為2015年4月1日之公佈。

ViCap由黃月良先生(為本公司董事及關連人士)全資擁有。因此，ViCap為本公司上市公司層面的關連人士的聯繫人，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，框架服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團估計根據框架服務協議須向ViCap支付的服務費的上限分別於(i) 2015年4月1日至2015年12月31日期間為人民幣2,500萬元；(ii) 2016年1月1日至2016年12月31日期間為人民幣2,000萬元；(iii) 2017年1月1日至2017年3月31日期間為人民幣500萬元。

於回顧年度，本集團並無就顧問服務支付及/或應付予ViCap任何費用。

(4) 出售及購回有關位於武漢天地項目的若干住宅單位的經濟利益

於2015年2月27日，本公司的全資附屬公司SODH(作為賣方)與Business Infinity Global Limited (「Business Infinity」)(作為買方)訂立投資協議，據此，SODH同意出售及Business Infinity同意購買有關位於武漢天地項目的若干住宅單位參與付款的所有權及收取參與付款的權利(「經濟利益」)，總現金代價為人民幣140,340,333元(「投資協議」)。該交易有助於收取售出的境內物業權益所產生的相應離岸所得款項，該等款項將為本集團帶來現金流入以支持本集團的日後發展。交易詳情載於本公司日期為2015年2月27日之公佈。

於2015年9月7日，SODH(作為買方)與Business Infinity(作為賣方)訂立回購協議，據此，Business Infinity同意出售及SODH同意購回位於武漢天地項目的若干住宅單位的經濟利益，總現金代價為人民幣143,450,000元(「回購協議」)。該交易使本公司把握因中國政府放寬調控措施而從中國武漢市豪華物業取得較高回報，亦減低了本公司的運營成本。交易詳情載於本公司日期為2015年9月7日之公佈。

羅先生就上市規則而言為本公司上市發行人層面的關連人士，Business Infinity為其聯繫人，因而根據上市規則Business Infinity為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，根據投資協議及回購協議分別進行的交易構成本公司的關連交易。

(5) 根據關連僱員股份獎勵計劃發行新股份

於2015年4月1日，本公司宣佈於同日採納僱員股份獎勵計劃及關連僱員股份獎勵計劃(統稱「該等計劃」)。根據該等計劃的條款，薪酬委員會可不時全權酌情挑選合資格人士作為獲選參與者參與該等計劃，惟須符合該等計劃所載的條款及條件；薪酬委員會根據僱員股份獎勵計劃或關連僱員股份獎勵計劃(視情況而定)的條款向獲選參與者授出的獎勵(「獎勵」)將以(i)受託人從市場將予收購的本公司的普通股(「股份」)，或(ii)本公司向受託人將予配發及發行的新股份(成本將由本公司承擔)實現，且歸屬前將由受託人以信託形式代獲選參與者持有。根據僱員股份獎勵計劃及關連僱員股份獎勵計劃將予獎勵的股份總數不得超過不時已發行股份總數的5%。根據各項該等計劃可能授予一位獲選者參與但未歸屬的股份數目最高不得超過不時已發行股份總數的1%。

於2015年4月1日，董事會議決根據關連僱員股份獎勵計劃的條款向15名合資格人士(為本公司關連人士)授出合共17,149,000股獎勵股份(視乎本公司的表現，可調整至最高42,872,500股獎勵股份)的獎勵。董事會已進一步議決透過向受託人(以信託形式代關連承授人持有)配發及發行新股份實現該等獎勵，惟須待獨立股東批准及聯交所上市委員會批准該等新股份上市及買賣後，方可作實。上述該等交易詳情分別載於本公司日期為2015年4月1日之公佈及2015年4月30日之通函。

由於各關連承授人因身為本集團成員公司的董事而均為本公司的關連人士，故根據上市規則，建議向彼等授出獎勵股份構成本公司的關連交易。

(6) 三井就GLORY LAND INVESTMENT LIMITED(「GLORY LAND」)行使選擇權

茲提述本公司日期為2012年8月22日之公佈(「該公佈」)內容關於(其中包括)與Glory Land有關的股東協議，其中載有向Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」)授出一號選擇權的相關條款。據此，三井可終止股東協議及之後須出售而SODH須購買一號選擇權回購權益。交易詳情載於該公佈內。

於2015年11月27日，本公司宣佈於2015年10月12日，三井已行使一號選擇權，而購買一號選擇權回購權益金額為人民幣177,143,685.94元，將由SODH支付予三井。一號選擇權於2015年11月30日行使完成後，SODH於Glory Land之權益由51%增加至100%，而Glory Land成為本公司之間接全資附屬公司。

就上市規則而言，三井為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易。

(7) 收購瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)之15%股權權益

於2015年12月7日，上海建五實業有限公司(「上海建五」)作為賣方與重慶豐德豪門實業有限公司(「重慶豐德」)(本公司之間接全資附屬公司，持有瑞安建築之15%股權權益)作為買方，訂立買賣協議，據此，上海建五同意出售，而重慶豐德同意收購瑞安建築之15%股權權益，總代價為人民幣2,220萬元。自完成收購事項，本公司將間接全資擁有瑞安建築，而本公司成為唯一股東有助於加速瑞安建築之決策程序。交易詳情載於本公司日期為2015年12月7日之公佈。

上海建五因其於瑞安建築(本公司之間接非全資附屬公司)持有15%股權權益而為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司一項關連交易。

(8) 向富岸集團提供財務資助

於2015年12月31日，創域集團有限公司(「創域」)(作為財務支援提供者)與富岸(作為財務支援接受人)訂立財務支援協議，據此，創域同意借出或促使其聯繫人借出，及富岸同意借入或促使其附屬公司借入由創域及/或其聯繫人透過訂立有關個別貸款協議，向富岸集團提供總額為人民幣2.4億元的貸款。該交易詳情載於本公司日期為2015年12月31日之公佈。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則，創域及/或其聯繫人向富岸集團提供貸款構成本公司的關連交易。

根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(3)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(3)項所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條發出無保留意見的函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項至第(3)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註 44 所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

於 2015 年 12 月 31 日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2015年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited (「DB」)作為受託人就SODH發行之2015 SODH人民幣票據訂立書面協議(「2015契約」)，2015 SODH人民幣票據已據此予以發行。2015契約規定，於控制權出現變動(定義見2015契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015 SODH人民幣票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。人民幣票據交換及收購要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，2015 SODH人民幣票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元，並且SODH已於2015年1月26日於2015 SODH人民幣票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2012年1月26日，本公司及SODH作為擔保人，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「SODS」)作為發行人及DB作為受託人就SODS發行之2015 SODS票據訂立書面協議(「2015 SODS契約」)，2015 SODS票據已據此予以發行。2015 SODS票據契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODS契約)時，本公司、SODH或SODS將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2015 SODS票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年1月26日之公佈內。SODS已於2015年1月26日於2015 SODS票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

分別於2012年2月16日及2012年2月29日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「第一批2015 SODH美元票據」)訂立兩份書面協議(合稱為「2015 SODH契約」)，第一批2015 SODH美元票據已據此予以發行。2015 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還第一批2015 SODH美元票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。亦請留意下述有關額外2015 SODH美元票據的段落。

於2012年7月30日，本公司及SODH與德意志銀行新加坡分行、渣打銀行及瑞士銀行就發行4億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「額外2015 SODH美元票據」)訂立購買協議。額外2015 SODH美元票據連同第一批2015 SODH美元票據成為整體2015 SODH美元票據。額外2015 SODH美元票據已根據2015 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年8月7日之公佈內。美元票據交換要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，2015 SODH美元票據之未贖回本金為4.5721億美元，並且SODH已於2015年2月16日於2015 SODH美元票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2012年12月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元高級永久資本證券（「永久證券」）訂立書面協議（「信託契據」），永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a) SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b) SODH於發生控權變動（定義見永久證券之條款及條件）後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日（包括該日）起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2014年2月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據（「2017 CNH票據」）訂立書面協議（「2017 CNH契約」），2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動（定義見2017 CNH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

於2014年5月19日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據（「2018 SODH票據」）及2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據（「2020 SODH票據」）訂立兩份書面協議（分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」），2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2018 SODH契約及2020 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。

於2014年6月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據（「2019 SODH票據」）訂立書面協議（「2019 SODH契約」），2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2019 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

於2014年11月7日，本集團與一銀團訂立一份融資協議（「銀團貸款協議」），據此本集團獲得一項兩年期融資貸款，分為(i)總金額為港幣10億元的第一部分；及(ii)總金額為1.215億美元的第二部分（「銀團貸款」）以滿足本集團的一般營運資金需求。銀團貸款協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月7日之公佈內。

於2014年11月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元8.70% 2017年到期之優先票據（「2017 SODH票據」）訂立書面協議（「2017 SODH契約」），2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2017 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。

董事會報告

如沒有履行上述責任，則構成永久證券、2017 CNH票據、2018 SODH票據、2020 SODH票據、2019 SODH票據、銀團貸款及2017 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2015年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣62.05億元。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註38。

優先購股權

章程細則或開曼群島的法例並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

足夠公眾持股量

於截至2015年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣100萬元(2014年：人民幣600萬元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五個最大客戶佔本集團銷售額少於30%。年內，五個最大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約40%。

核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

代表董事會主席

主席
羅康瑞

二零一六年三月十六日

獨立核數師報告



致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審核第118至第218頁所載瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及按照適用的香港《公司條例》披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實彼等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

根據吾等協定之受聘條款，吾等的責任是根據吾等的審核對此等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下全體匯報，除此之外本報告不作任何其他用途。吾等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。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2015年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照適用的香港《公司條例》披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年3月16日

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		6,472	10,249
– 應佔聯營公司		167	446
		6,639	10,695
本集團營業額	5	6,472	10,249
銷售成本		(4,783)	(6,803)
毛利		1,689	3,446
其他收入	6	437	348
銷售及市場開支		(227)	(253)
一般及行政開支		(899)	(981)
經營溢利	7	1,000	2,560
出售投資物業的收益	39(a)	3,174	–
餘下投資物業的公平值增值	13	2,970	2,978
其他收益及虧損	6	(123)	(26)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(314)	(173)
財務費用，包括匯兌差額	8	(2,619)	(921)
稅項前溢利		4,088	4,418
稅項	9	(2,321)	(1,933)
年度溢利		1,767	2,485
以下應佔：			
本公司股東		788	1,778
可換股永久證券持有者		174	224
永久資本證券持有者		316	311
可換股永久資本證券持有者		61	–
附屬公司的非控制股東		428	172
		979	707
		1,767	2,485
每股盈利	12		
– 基本		人民幣 10 分	人民幣 22 分
– 攤薄		人民幣 5 分	人民幣 22 分

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
年度溢利		1,767	2,485
其他全面(開支)收入			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(59)	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	35	(2)	2
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	35	(5)	(52)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	35	26	55
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	38	2	6
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至 投資物業時重估值稅後增加		–	33
年度其他全面(開支)收入		(38)	41
年度全面總收入		1,729	2,526
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		750	1,819
可換股永久證券持有者		174	224
永久資本證券持有者		316	311
可換股永久資本證券持有者		61	–
附屬公司的非控制股東		428	172
		979	707
		1,729	2,526

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	55,600	58,162
物業、廠房及設備	15	2,268	1,418
預付租賃款項	16	128	131
於聯營公司的權益	18	562	913
於合營公司的權益	19	27	70
向聯營公司的貸款	18	1,962	1,804
向合營公司的貸款	19	2,912	1,735
應收賬款及預付款項	20	504	406
聯營公司欠款	18	1,878	1,242
已抵押銀行存款	21	2,008	2,300
衍生金融工具	35	450	–
遞延稅項資產	37	554	402
		68,853	68,583
流動資產			
發展中待售物業	17	20,102	14,684
待售物業	22	2,560	4,648
應收賬款、按金及預付款項	20	10,344	8,726
有關連公司欠款	23	724	659
合營公司欠款	19	21	–
合約工程客戶欠款	20A	103	90
附屬公司的非控制股東欠款	24	–	34
已抵押銀行存款	21	981	991
受限制之銀行存款	21	4,281	2,471
銀行結餘及現金	21	3,344	6,668
		42,460	38,971
待售資產	14	5,857	769
		48,317	39,740
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	13,340	6,926
應付有關連公司款項	23	310	240
應付附屬公司非控制股東款項	24	11	10
稅項負債		1,301	1,242
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	27	12,778	5,779
可換股債券	30	–	419
優先票據	31	–	5,275
衍生金融工具	35	37	214
租金保證安排產生的負債	36	320	282
		28,097	20,387
與待售資產相關的負債	14	1,813	–
		29,910	20,387
流動資產淨值		18,407	19,353
總資產減流動負債		87,260	87,936

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	145	145
儲備	29	36,500	37,666
本公司股東應佔權益		36,645	37,811
可換股永久證券	32	16	2,898
可換股永久資本證券	33	1,346	–
永久資本證券	34	3,050	3,051
附屬公司的非控制股東		5,061	1,162
		9,473	7,111
權益總額		46,118	44,922
非流動負債			
應付賬款及應計費用	25	48	72
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	20,559	22,630
優先票據	31	14,655	13,862
衍生金融工具	35	238	89
租金保證安排產生的負債	36	370	249
一間附屬公司的非控制股東貸款	26	–	70
遞延稅項負債	37	5,242	6,006
界定福利負債	38	30	36
		41,142	43,014
權益及非流動負債總額		87,260	87,936

董事會於2016年3月16日已批准並授權刊發第118至第218頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希灝
董事

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司股東應佔						匯兌儲備 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註29(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註29(b))	購股權儲備 人民幣 百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣 百萬元	
於2014年1月1日	145	18,020	122	(135)	199	—	(46)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
界定福利責任的重新計量(附註38)	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至在建或發展中投資物業時重估價值增加	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至在建或發展中投資物業時重估價值增加產生的遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—
年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	(3)
確認以權益結算的股份支付的開支	—	—	—	—	6	—	—
發行可換股永久證券(附註32)	—	—	—	—	—	—	—
發行可換股永久證券的開支(附註32)	—	—	—	—	—	—	—
注資	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司(附註39(f))	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司的額外權益(附註39(g))	—	—	—	—	—	—	—
收購若干附屬公司的非控制權益(附註39(b))	—	—	—	—	—	—	—
收購非控制權益時調整其他儲備(附註29(c)(v))	—	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司(附註39(h))	—	—	—	—	—	—	—
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—
以每股港幣6.2仙支付的股息總額，包括： 每股港幣4仙的2013年末期股息及 每股港幣2.2仙的2014年中期股息	—	—	—	—	—	—	—
分派予永久資本證券持有者(包括支付予永久資本證券持有者 人民幣4,200萬元的有關同意發行可換股永久證券的費用)	—	—	—	—	—	—	—
分派予可換股永久證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
於2014年12月31日	145	18,020	122	(135)	205	—	(49)
於2015年1月1日	145	18,020	122	(135)	205	—	(49)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(59)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註35)	—	—	—	—	—	—	—
界定福利責任的重新計量(附註38)	—	—	—	—	—	—	—
年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	(59)
確認以權益結算的股份支付的開支	—	—	—	—	4	—	—
購股權失效	—	—	—	—	(83)	—	—
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註40)	—	—	—	—	—	8	—
發行可換股永久資本證券(附註33)	—	—	—	—	—	—	—
發行可換股永久資本證券的開支(附註33)	—	—	—	—	—	—	—
注資	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司餘下權益(附註39(d))	—	—	—	—	—	—	—
收購一間附屬公司餘下權益(附註39(e))	—	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司(附註39(a))	—	—	—	—	—	—	—
收購一間合營公司的額外權益(附註39(b))	—	—	—	—	—	—	—
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—
以每股港幣6.2仙支付的股息總額，包括： 每股港幣4仙的2014年末期股息及 每股港幣2.2仙的2015年中期股息	—	—	—	—	—	—	—
於到期時結算可換股債券(附註30)	—	—	—	—	—	—	—
兌換可換股永久證券(附註32)	—	—	—	—	—	—	—
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
分派予可換股永久證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
分派予可換股永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
於2015年12月31日	145	18,020	122	(135)	126	8	(108)

	本公司股東應佔						可換股 永久證券 人民幣 百萬元 (附註32)	可換股 永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註33)	永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註34)	附屬公司的 非控制股東 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	可換股債券 權益儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註29(c))	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元						
	96	(32)	619	31	17,136	36,155	-	-	3,094	2,925	6,019	42,174
	-	-	-	-	1,778	1,778	224	-	311	172	707	2,485
	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
	-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
	-	55	-	-	-	55	-	-	-	-	-	55
	-	(52)	-	-	-	(52)	-	-	-	-	-	(52)
	-	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	6
	-	-	-	44	-	44	-	-	-	-	-	44
	-	-	-	(11)	-	(11)	-	-	-	-	-	(11)
	-	5	-	33	1,784	1,819	224	-	311	172	707	2,526
	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	6
	-	-	-	-	-	-	2,896	-	-	-	2,896	2,896
	-	-	-	-	-	-	(94)	-	-	-	(94)	(94)
	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50
	-	-	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18
	-	-	(84)	-	2	(82)	-	-	(71)	(71)	(153)	(153)
	-	-	120	-	-	120	-	-	(1,657)	(1,657)	(1,537)	(1,537)
	-	-	188	-	-	188	-	-	(188)	(188)	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(51)	(51)	(51)	(51)
	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)	(36)	(36)
	-	-	-	-	(395)	(395)	-	-	-	-	-	(395)
	-	-	-	-	-	-	-	-	(354)	-	(354)	(354)
	-	-	-	-	-	-	(128)	-	-	-	(128)	(128)
	96	(27)	843	64	18,527	37,811	2,898	-	3,051	1,162	7,111	44,922
	96	(27)	843	64	18,527	37,811	2,898	-	3,051	1,162	7,111	44,922
	-	-	-	-	788	788	174	61	316	428	979	1,767
	-	-	-	-	-	(59)	-	-	-	-	-	(59)
	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
	-	26	-	-	-	26	-	-	-	-	-	26
	-	(5)	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)
	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	2
	-	19	-	-	790	750	174	61	316	428	979	1,729
	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	4
	-	-	-	-	83	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8
	-	-	-	-	-	-	-	1,376	-	-	1,376	1,376
	-	-	-	-	-	-	-	(37)	-	-	(37)	(37)
	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5
	-	-	(138)	-	58	(80)	-	-	(25)	(25)	(105)	(105)
	-	-	(57)	-	-	(57)	-	-	47	47	(10)	(10)
	-	-	9	-	-	9	-	-	-	-	9	9
	-	-	115	-	-	115	-	-	-	-	-	115
	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	(874)	(874)	(874)
	-	-	-	-	(399)	(399)	-	-	-	-	-	(399)
	(96)	-	-	-	96	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(1,516)	(1,516)	(2,802)	-	-	4,318	1,516	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(317)	-	(317)	(317)
	-	-	-	-	-	-	(254)	-	-	-	(254)	(254)
	-	-	-	-	-	-	-	(54)	-	-	(54)	(54)
	-	(8)	772	64	17,639	36,645	16	1,346	3,050	5,061	9,473	46,118

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
經營活動			
稅項前溢利		4,088	4,418
經以下項目調整：			
物業、廠房及設備折舊		126	161
匯兌差異淨額		49	(73)
應佔聯營公司及合營公司虧損		314	173
出售物業、廠房及設備損失		3	3
財務費用，包括匯兌差額		2,619	921
利息收入		(302)	(308)
出售投資物業的收益		(3,174)	–
餘下投資物業的公平值增值		(2,970)	(2,978)
以權益結算的股份支付的開支		4	6
股份獎勵開支		8	–
一項投資物業的回購選擇權公平值增值	35	(450)	–
出售附屬公司收益		–	(136)
出售投資物業收益		(15)	–
收購一間附屬公司收益		–	(15)
衍生金融工具公平值變動		126	146
待售物業及發展中待售物業減值虧損		292	131
界定福利責任的重新計量		(6)	(15)
重新計量租金保證安排產生負債的公平值虧損		439	160
未計營運資金變動前的營運現金流量		1,151	2,594
應收賬款、按金及預付款項增加		(1,778)	(3,763)
物業儲備增加		(4,363)	(254)
因物業出售產生的受限制之銀行存款減少		281	84
有關連公司欠款減少		51	439
應付有關連公司款項增加(減少)		70	(346)
合營公司欠款增加		(21)	–
一間聯營公司欠款減少		25	–
附屬公司的非控制股東欠款減少		2	–
合約工程客戶欠款增加		(13)	–
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)		4,893	(4,132)
經營產生(使用)的現金		298	(5,378)
已付稅項		(1,188)	(1,393)
經營活動使用的現金淨額		(890)	(6,771)

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		104	197
購置物業、廠房及設備		(380)	(168)
出售物業、廠房及設備所得款項		4	–
添置投資物業		(2,582)	(4,302)
出售投資物業所得款項淨額	36及39(a)	6,003	2,258
收購附屬公司	39(c),(f)	(118)	(201)
出售待售資產所得款項	14	714	–
予聯營公司墊款		(842)	(704)
聯營公司還款		392	–
予有關連公司墊款		(1,138)	–
有關連公司還款		1,022	–
於一項股份交換交易中出售一間附屬公司的現金流出淨額	39(b)	–	(303)
出售附屬公司的現金流入淨額	39(h),(i)	–	575
釋放已抵押銀行存款		2,146	1,735
已抵押銀行存款增加		(1,937)	(1,626)
收購一間現有合營公司的額外權益及股東貸款	39(b)	(992)	–
受限制銀行存款增加		–	(100)
釋放受限制銀行存款		100	–
僅就收購一間附屬公司的股權而增加的受限制銀行存款	21	(1,013)	–
予一間合營公司墊款		(43)	–
來自附屬公司非控制股東的墊款		–	6
附屬公司非控制股東還款		32	17
投資活動產生(使用)的現金淨額		1,472	(2,616)
融資活動			
根據租金保證安排付款		(280)	(136)
來自附屬公司非控制股東的注資		5	50
收購附屬公司額外權益的現金流出	39(d),(e)	(187)	(373)
新借銀行及其他借貸		16,861	14,035
償還銀行及其他借貸		(11,474)	(9,201)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(159)	–
發行優先票據	31	–	10,605
發行優先票據開支	31	–	(534)
償還優先票據	31	(5,157)	(1,350)
發行可換股永久證券	32	–	2,896
發行可換股永久證券開支	32	–	(94)
發行可換股永久資本證券	33	1,376	–
發行可換股永久資本證券開支	33	(37)	–
償還可換股債券	30	(443)	–
已付利息		(3,633)	(3,100)
僅就償還優先票據贖回(增加)受限制銀行存款	21	1,224	(1,224)
支付股息		(399)	(395)
分派予可換股永久證券持有者		(254)	(128)
分派予可換股永久資本證券持有者		(54)	–
分派予永久資本證券持有者		(317)	(354)
向附屬公司非控制股東支付股息		(874)	(36)
融資活動(使用)產生的現金淨額		(3,802)	10,661
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(3,220)	1,274
年初現金及現金等值物		6,668	5,378
外匯匯率變動的影響		(88)	16
年末現金及現金等值物		3,360	6,668
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		3,344	6,668
計入待售資產的銀行結餘及現金(附註14)		16	–
		3,360	6,668

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註49。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列於2015年1月1日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則的修訂	對2010年至2012年周期之國際財務報告準則之年度改進
國際財務報告準則的修訂	對2011年至2013年周期之國際財務報告準則之年度改進

於本年度採用經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約產生的收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 ³
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 ³
國際會計準則第7號的修訂	披露計劃 ⁴
國際會計準則第12號的修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ³
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ³
國際會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或 注入資產 ⁵
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬 ³
國際財務報告準則的修訂	對2012年至2014年周期之國際財務報告準則之 年度改進 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於待確認日期或之後開始的年度期間生效

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號最終版本(包括金融資產及金融負債的分類與計量、減值及一般對沖會計處理)已於2014年頒佈。

國際財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，以後按已攤銷成本或公平值計量。在目標為收集合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均在後續報告期結束時按其公平值計量。
- 國際財務報告準則第9號已採納預期損失模型(而非已產生損失模型)。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該準則為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第9號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第9號的影響作出合理估計，直至做出詳盡審閱為止。

國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」

國際財務報告準則第15號已頒佈，設立了一項單一全面模式供實體將自客戶合約產生的收入入賬。國際財務報告準則第15號於生效時將取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為一個實體確認收入以描述向客戶轉移的承諾貨品或服務，該金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。特別是該準則引入了收入確認5步法：

- 步驟1：識別與一個客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於該實體完成一項履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，一個實體於完成一項履約責任時(即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至予客戶時)確認收入。國際財務報告準則第15號已加入更為規範的指引以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求更為廣泛的披露。本公司董事預期，日後採納國際財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算有關國際財務報告準則第15號的影響。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號將於生效日期起取代國際會計準則第17號「租賃」，其引進一套承租人入賬模式，規定承租人須將期限為12個月以上的所有租賃確認為資產及負債，除非相關資產為低價值資產。特別是，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產以反映其使用相關租賃資產的權利，及確認租賃負債以反映其支付租賃款項的債務。據此，承租人應確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分為本金部分及利息部分於現金流量表上列示。另外，使用權資產及租賃負債最初按現值估量，該金額包括不可撤銷的租賃款項，亦包括當承租人基本確定會行使選擇權以延長租賃或不行使選擇權以終止租賃而須於選擇期內支付的款項。此會計處理與過往國際會計準則第17號項下承租人對有關分類為經營租賃的租賃的記賬方法有重大分別。

有關出租人如何記賬，國際財務報告準則第16號大體延用了國際會計準則第17號對出租人的記賬要求。據此，出租人仍須將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並須為該兩種租賃進行不同的賬務處理。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第16號的影響。目前，本集團尚無法合理估算採用國際財務報告準則第16號的影響，直至做出詳盡審閱為止。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定適用的披露。

上市規則所載有關年度賬目的披露規定已參考新訂香港公司條例(第622章)若干有關賬目編製及董事會報告的條文而修訂，並與國際財務報告準則保持一致。因此，截至2015年12月31日止財政年度綜合財務報表的呈列及資料披露已作出變動，以符合該等新規定。截至2014年12月31日止財政年度的比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則過往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則無須披露的資料並未於該等綜合財務報表披露。

除若干投資物業及衍生金融工具於報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/或披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎付款的交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」的在用價值)除外。

3. 主要會計政策(續)

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，為財務報告的目的，根據公平值計量變量可觀察到的程度及該變量對公平值計量整體的重要性程度，公平值計量被分類為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層變量為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層變量為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察變量；及
- 第3層變量為資產或負債的不可觀察的變量。

本公司所採用的主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。本公司擁有控制權，當：

- 擁有主導被投資方的權力；
- 通過介入被投資方面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 擁有利用所持權力影響回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個控制要素中有一個或多個發生了變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團自對附屬公司擁有控制權起，將該附屬公司併入綜合報表；自失去對附屬公司控制權起，停止將該附屬公司併入綜合報表。特別是，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，自本集團取得控制權之日起載入綜合損益表，直至本集團停止對該附屬公司的控制。

損益及其他綜合收入的各项目歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要將對附屬公司財務報表做出調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡本集團成員公司間交易涉及的集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括共同控制合併業務發生時合併實體的財務報表項目，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

從控制方的角度看，合併實體的淨資產乃按其現有賬面值進行合併。並無確認商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額，惟控制方須持續擁有控制權。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制合併業務的合併會計處理(續)

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日或首次受共同控制日(如期間較短,則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

綜合財務報表的比較數字乃按猶如該等實體已於前一報告期末或自其首次受共同控制日起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

本集團於現有附屬公司所有權的變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權,則該變動作為股權交易入賬。本集團權益及非控制股東權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動。非控制股東權益的變動金額(基於應佔權益變動淨資產的賬面值)與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權,會於損益表中確認收益或虧損,該金額乃按以下兩者的差額計算:(i)所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii)該附屬公司資產(包括商譽)及負債、及任何非控制性權益原先的賬面值。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司相關資產或負債入賬,即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分至損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於該前附屬公司保留的任何投資的公平值,會根據國際會計準則第39號於後續會計處理中被視為首次確認時的公平值,即被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本(倘適用)。

業務合併

收購業務(並非受共同控制)採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量,乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和計算得出。與收購相關的成本通常在產生時於損益表中確認。

於收購日,取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認,惟以下除外:

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認;
- 與被收購方以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具,或者與本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具,乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策);及
- 根據國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

商譽以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後,於收購日可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總和,該差額立即作為議價收購收益於損益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對實體淨資產的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或其他國際財務報告準則列明的基礎(倘適用)計量。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其中包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已竣工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地、遷徙成本、建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於有證據證實用途出現變動時，在建或發展中物業方會從庫存被轉撥至投資物業。待售物業將於營運租賃開始時被轉撥至投資物業。於轉撥日，物業公平值與其賬面值之間的任何差額會於損益表確認。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分類至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)。

倘業主開始佔用以證明用途出現變動時，投資物業將會被轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日的公平值為其後入賬物業、廠房及設備的認定成本。

待售非流動資產

倘非流動資產及出售組賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用收回，則有關資產及出售組將被分類為待售。僅在資產(或出售組)按其現況可供即時出售(僅受限於出售該資產(或出售組)的一般及慣常條款)，並且其出售極大可能進行，此條件方視作達成。管理層必須致力進行該出售，預期該出售將於分類之日起計一年內有資格確認為已完成出售。

倘本集團致力進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃，該附屬公司的所有資產及負債於上述條件達成時分類為待售。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

待售非流動資產(續)

分類為待售的非流動資產(及出售組)按其原有賬面值及公平值減出售成本兩者中較低者計量。

根據國際會計準則第40號「投資物業」分類為待售的投資物業使用公平值模型計量。

物業、廠房及設備

除發展中酒店外，物業、廠房及設備以成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

持有自營的發展中酒店以成本減後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化的借貸成本。並無就發展中酒店成本計提折回，直至酒店開始經營時。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括發展中酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢一項物業、廠房及設備所生的任何收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額於損益表確認。

預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於損益表扣除。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，並列作流動資產。成本包括土地成本(包括拆遷成本)、已發生的開發支出，並在適當情況下包括建造期間資本化的借款費用。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於完成發展活動後(即相關政府部門出具相應的完工證明時)，發展中待售物業被轉撥至待售物業。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業的金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於聯營公司及合營公司的投資

一間聯營公司為本集團對其有重大影響力的一個實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

一間合營公司是指具有共同控制權的各方擁有淨資產權益的一個合營安排。共同控制是指按照合約約定對一項安排所共享的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。權益會計法下所用的聯營公司及合營公司財務報表乃採用與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致的會計政策編制。權益法下，於一間聯營公司或一間合營公司的投資最初按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔一間聯營公司或一間合營公司的虧損超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向該聯營公司或合營公司承擔法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於一間聯營公司或一間合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或一間合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，根據國際會計準則第36號「資產減值」將投資(包括商譽)的全部賬面值當作單一資產進行減值測試，即將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當一個集團實體與本集團的一間聯營公司或一間合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅就與本集團應佔權益無關的部份，於本集團的綜合財務報表確認。

有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也將被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與在用價值兩者之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評估的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益表以公平值計量的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

金融資產

本集團的金融資產包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金，並根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項於各隨後期末以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將債務工具在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用支出或收入)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認，惟短期應收款項例外，因確認利息甚低。

貸款及應收款項的減值

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別的貸款及應收款項(如貿易應收賬款(見附註20))而言，這些資產單獨來看沒有減值，就將它們合併起來進行減值評估。顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外。應收賬款賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目將其沖銷。其後收回過往已沖銷之款項計入損益表貸項。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項的減值(續)

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日之賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

一個集團實體發行的債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致本集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的本集團所發行的永久資本證券、可換股永久證券及可換股永久資本證券乃分類為權益性工具。

複合金融工具 — 可換股債券

本公司發行可換股債券的組成部份按合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分別分類為金融負債及權益。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換本公司一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的兌換權部分為權益性工具。

於發行日，負債部分的公平值乃按同類不可換股工具之現行市場利率厘定。該金額記為一項負債，按實際利率法(見下文)攤銷成本，直至轉換或該工具到期註銷為止。

分類為權益的換股權乃由自整體複合工具的公平值中扣減負債部分的金額而釐定。其於扣除所得稅影響後在權益中確認及列賬，且後續不再重新計量。此外，分類為權益的換股權將一直保留於權益內，直至該換股權獲行使，而在此情況下，於權益內確認之結餘將被轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股債券到期日仍未獲行使，於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。換股權獲轉換或到期時將不會於損益表確認任何盈虧。

與發行複合金融工具有關的交易成本，按所得款項總額的分配比例撥至負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接記入權益。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並於可換股債券年內按實際利率法攤銷。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

其他金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、一間附屬公司的非控制股東貸款、優先票據及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算一項金融負債的攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用的方法。實際利率為可透過該金融負債預計年期(或一個更短的年期，倘適用)將預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)準確折算為其初始確認賬面淨額所適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中的衍生工具的風險及特性與主體合約的相應部份並無密切關連，同時主體合約並非透過損益表按公平值計量時，該等衍生工具被視作獨立的衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「財務費用」。當被對沖項目在損益表內獲確認，先前於其他全面收入表確認並在「對沖儲備」中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目於綜合損益表內的同一項目確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法時，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入表及「對沖儲備」中累積的任何損益會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益項下累計的損益將即時在損益表內獲確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融擔保合約

一項金融擔保合約是指一份規定當特定債務人未能根據債務工具條款於到期日償還債務、發行人便須支付特定款項以彌補持有方損失的合同。

由本集團發出的金融擔保合約，初始以公平值計量，而倘指定為透過損益表按公平值計量，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及
- (ii) 根據收入確認政策，初始確認金額減累計攤銷(如適用)後的金額。

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入表中確認並已於權益項下累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

本集團於並僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額在損益表內確認。

修訂金融負債的條款

倘本集團所發行的一項債務工具的條款出現實質性變動(如向持有人發行一項新債務工具以交換現有債務工具，而該新債務工具的條款與現有債務工具的條款有實質性的差異)，則該交易被視為原有金融負債失效及確認一項新的金融負債，而該已失效金融負債賬面值與金融負債公平值之間的差額在損益表內確認。相關交易成本於產生時在損益表內確認。

倘交換或更改一項金融負債的條款並未被視作失效，產生的任何成本或費用會調整該負債的賬面值，並按經修訂負債餘下年期攤銷。

於釐定交換或更改一項金融負債的條款是否屬於失效時，定性及定量因素均會考慮。特別是，倘新條款項下使用原實際利率折現的現金流折現值(包括任何已付費用，扣除任何已收費用)與原有金融負債餘下現金流折現值相差最少10%，條款出現重大差異，故交易應視作為一項失效。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。或然租金在收取當期作為收益確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為一項開支。經營租賃下的或然租金在產生當期作為一項的開支確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用途或出售的資產)直接相關的借貸成本，算入該等資產的成本，直至該等資產實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於合資格資產的開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

即期稅項

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的「稅項前溢利」。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表所列資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於有可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或一項交易對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可預見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利以抵銷暫時差異時，且預期該暫時差額可於可預見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產會相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率計量，該稅率參照報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回資產或償還負債的賬面值所產生的稅務結果。

為計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，假定該等物業的賬面金額乃將完全透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以目標是隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟當其與於其他全面收入表中確認的項目或直接於權益項下確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益項下確認。倘即期及遞延稅項因首次業務合併的會計處理而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日通行匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間於損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關在建資產(供日後生產性用途)的外幣借貸匯兌差額被視為對該等外幣借貸利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 為對沖若干外幣風險而進行的交易所產生的匯兌差額(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收入表確認，並於權益項下以「匯兌儲備」累計(視情況撥作非控制性權益)。

此外，就部份出售一間附屬公司(並未導致本集團失去對該附屬公司的控制權)而言，應佔累計匯兌差額重新計入非控制性權益，而不於損益表內確認。至於所有其他的部份出售(例如部份出售聯營公司或合營安排(並未導致本集團失去重大影響力或共同控制))，應佔累計匯兌差額重新分類至損益表。

按權益結算以股份付款的交易

授予僱員的購股權(包括本公司董事)

就授出須滿足特定歸屬條件的購股權而言，已獲服務的公平值乃參考於授出日授出的購股權公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於報告期末，本集團會對預期最終歸屬的購股權的估計數目進行修訂。修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，致使累計開支反映經修訂的估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就授出日即歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後喪失或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份付款的交易(續)

授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲商品或服務參考授出購股權的公平值計量。於本集團取得商品或對應方提供服務時，該所獲商品或服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該商品或服務可確認為資產除外。

授予僱員的股份獎勵(包括本公司董事)

就股份獎勵計劃而言，已獲服務的公平值參考授出日授出獎勵股份的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加股份獎勵儲備。於獎勵股份歸屬之時，過往於股份獎勵儲備確認的金額及於已發行股份權益確認的金額將轉撥至保留盈利。

於報告期末，本集團會對預期最終歸屬的獎勵股份的估計數目進行修訂。修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，致使累計開支反映經修訂的估計，並對股份獎勵儲備作出相應調整。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益及計劃資產的回報(利息除外))即時於綜合財政狀況表內反映，並在產生期間於其他全面收益表確認。於其他全面收益表內確認的重新計量金額將即時於保留盈利反映，將不會重新分類至損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。界定福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表，列入「退休福利成本」項目。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任包括本集團界定福利計劃的實際盈虧。

因遣散賠償而產生的負債於以下較早者確認：本集團實體無法再撤回遣散賠償要約時及該實體確認任何相關重組成本時。

政府補貼

在未能合理確保符合政府補貼所附條件且可取得該補貼前，本集團不確認政府補貼。

政府補貼以系統性基準於本集團將補貼所補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補貼若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於其變為應收時於損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入乃按已收及應收代價的公平值計量，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

在正常業務過程中，銷售物業產生的收入於相關物業竣工並交付予買方時予以確認。自買方收取的訂金及分期付款，於未符合上述收益確認條件前，納入綜合財務狀況表流動負債項目。

來自酒店經營的收入於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於服務提供時於損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)、按時間基準計提。

本集團確認經營租賃收入的會計政策載於上文租賃會計政策內。

建築合約

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於報告期末合約業務的完成階段(按參考期內進行的工程價值計量)確認收入及成本。倘有關金額能夠可靠地計量且很大機會能收取，則合約工程的更改、索償及獎勵款項可予入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收入乃按可能收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約成本總額將高於合約收入總額，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利再減除已確認虧損後的金額高於按施工進度收取的金額，則餘額列示為合約工程客戶欠款。倘按施工進度收取的金額高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損的金額，則餘額列示為合約工程欠客戶款項。於進行有關工程前收取的款項作為一項負債計入綜合財務狀況表，列為已收墊款。就已完成工程開出賬單，但客戶尚未支付，則計入綜合財務狀況表的應收賬款、按金及預付款項內。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和有關的假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與該等估計可能出現誤差。

該等估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出的、且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計(見下文))。

投資物業的遞延稅項

在計量本集團於若干按公平值計量的投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定接納該等以公平值模式計量的投資物業的賬面值已透過銷售全部收回的假設。本公司董事已考慮是否須就潛在資產轉讓撥備更多的土地增值稅。經評估後，本公司董事總結得出已確認遞延稅項負債充足。

永久資本證券及可換股永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註34)及可換股永久資本證券(定義見附註33)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券及可換股永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券及可換股永久資本證券，並可酌情推遲分派永久資本證券及可換股永久資本證券的票面息。然而，在該等情況下，若永久資本證券及可換股永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券及可換股永久資本證券或支付永久資本證券及可換股永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券及可換股永久資本證券被分類為權益性工具。於2015年12月31日，永久資本證券及可換股永久資本證券賬面值分別為人民幣30.50億元(2014年：人民幣30.51億元)及人民幣13.46億元(2014年：無)。

對富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(「富岸集團」)行使重大影響

儘管本集團持有富岸61.54%股權，富岸集團被視為本集團的聯營公司。由於本集團具有合約權以委任富岸董事會十名董事中的四名董事，本集團僅可對富岸集團行使重大影響。詳情請參閱附註18。

估計不確定性因素之主要來源

以下及在附註43(b)中披露的是於報告期末對有關未來和其他估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

估計庫存減值

發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指竣工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)後的金額，有關開支及成本乃根據最佳可供查閱資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。本集團已於本年度確認人民幣2.92億元(2014年：人民幣1.31億元)的減值虧損。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

公平值計量及估值過程

本集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。本集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第1級輸入不可用時，本集團便會外聘第三方合資格估值師來實施評估。於報告期末，本集團管理層與外聘合資格估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第2級及第3級公平值計量的輸入。本集團管理層會首先考慮及採用第2級輸入，此輸入為來自活躍市場的可觀察的報價。當第2級輸入不可用時，本集團管理層便會採用包括第3級輸入的評估方法。當一項資產或一項負債的公平值出現重大變動時，變動的原因便會匯報本集團董事以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、所輸入的數據及使用的主要假設有關的信息於附註13、32、35、36及47(c)披露。

土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未就於中國的所有地塊與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計計提土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

租金保證安排產生的負債

如附註36披露，本集團於過往年度出售若干物業。作為該等出售的一部分，本集團同意向該等物業買方提供租賃保證，有關租賃保證乃根據本集團已收代價的8%超出該等物業將產生的經營收入淨額的部分計算。於計量該等租金保證安排產生的負債的公平值時，本集團編製有關該等物業可產生租金收入的預算。於2015年12月31日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣6.90億元(2014年：人民幣5.31億元)，本公司董事認為該餘額乃經計及預測單位租金及出租率後的最佳估計。倘估計出現重大變動，本集團負債將有所增加或減少，並在損益表作出相應調整。

已於過往年度出售的投資物業的購買選擇權的公平值

於過往年度，本集團透過出售一間附屬公司權益出售了一項投資物業。根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授予購買選擇權，該購買選擇權容許本集團於出售日期(即2013年12月18日)後五年或七年前兩個月內回購該附屬公司的權益，代價相等於以下兩者的總和：(i)本集團就出售收取的代價及(ii)每年9%的回報率。於過往年度，經計及類似物業的公平值以及回購附屬公司權益所需現金代價，總結得出購買選擇權公平值並不重大，故並無於過往年度在本集團綜合財務報表中確認衍生金融資產。於2015年12月31日，估計購買選擇權公平值將約為人民幣4.50億元，主要由於經計及近月類似物業轉讓的實際成交價後，本年度相關物業估計公平值大幅增值所致。本集團已委聘一個獨立估值師，以估算購買選擇權於2015年12月31日的公平值。方法及假設詳情已於綜合財務報表附註35披露。購買選擇權公平值已計入本集團於2015年12月31日的綜合財務狀況表「衍生金融工具」項下。本公司董事認為，估算購買選擇權於2015年12月31日公平值所用的方法及假設屬恰當合理。倘購買選擇權並未於後續年度行使，或倘相關物業公平值減值，本集團將於後續年度在損益表確認虧損。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2015年			2014年		
	本集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	本集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	4,380	146	4,526	8,543	412	8,955
物業投資：						
投資物業租金收入	1,428	21	1,449	1,163	34	1,197
酒店經營收入	73	—	73	300	—	300
物業管理費收入	50	—	50	27	—	27
租金相關收入	61	—	61	88	—	88
	1,612	21	1,633	1,578	34	1,612
建築	424	—	424	84	—	84
其他	56	—	56	44	—	44
總計	6,472	167	6,639	10,249	446	10,695

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大報告分部：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 辦公室及商舖/商場出租、物業管理及酒店經營

建築 — 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

由於交付客戶的產品及服務類近，物業發展分部及物業投資分部合並了多個有關本集團於中國上海、重慶、武漢及佛山營運的經營分部。

本集團物業銷售收入人民幣43.80億元(2014年：人民幣85.43億元)包括住宅銷售收入人民幣24.97億元(2014年：人民幣80.09億元)，商業物業銷售收入人民幣16.21億元(2014年：人民幣2.07億元)及其他收入人民幣2.62億元(2014年：人民幣3.27億元)。

5. 營業額及分部資料

截至2015年12月31日止年度

	報告分部				其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入						
本集團外部營業額	4,380	1,612	424	6,416	56	6,472
應佔聯營公司營業額	146	21	–	167	–	167
分部收入總計	4,526	1,633	424	6,583	56	6,639
分部業績						
本集團分部業績	207	7,367	(40)	7,534	149	7,683
利息收入						302
應佔聯營及合營公司虧損						(314)
財務費用，包括匯兌差額						(2,619)
其他收益及虧損						(573)
未分類開支淨額						(391)
稅項前溢利						4,088
稅項						(2,321)
年度溢利						1,767
其他資料						
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產的金額：						
已完工投資物業、物業、廠房及設備的資本增值	132	419	–	551	–	551
在建或發展中投資物業的開發成本	–	4,280	–	4,280	–	4,280
物業、廠房及設備折舊	67	54	–	121	5	126
出售投資物業收益	–	3,174	–	3,174	–	3,174
餘下投資物業的公平值增值	–	2,970	–	2,970	–	2,970
財務狀況						
資產						
分部資產	32,728	64,471	307	97,506	2	97,508
於聯營公司的權益						562
於合營公司的權益						27
向聯營公司的貸款						1,962
向合營公司的貸款						2,912
聯營公司欠款						1,878
有關連公司欠款						724
合營公司欠款						21
未分類企業資產						11,576
綜合資產總額						117,170
負債						
分部負債	9,801	4,866	487	15,154	2	15,156
未分類企業負債						55,896
綜合負債總額						71,052

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度

	報告分部				其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入						
本集團外部營業額	8,543	1,578	84	10,205	44	10,249
應佔聯營公司營業額	412	34	–	446	–	446
分部收入總計	8,955	1,612	84	10,651	44	10,695
分部業績						
本集團分部業績	2,033	3,632	(1)	5,664	33	5,697
利息收入						308
應佔聯營公司虧損						(173)
財務費用，包括匯兌差額						(921)
其他收益及虧損						(26)
未分類開支淨額						(467)
稅項前溢利						4,418
稅項						(1,933)
年度溢利						2,485
其他資料						
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產的金額：						
已完工投資物業、物業、廠房及設備的資本增值	28	173	–	201	–	201
在建或發展中投資物業的開發成本	–	6,035	–	6,035	–	6,035
物業、廠房及設備折舊	59	96	–	155	6	161
餘下投資物業公平值增值	–	2,978	–	2,978	–	2,978
財務狀況						
資產						
分部資產	28,158	60,499	–	88,657	229	88,886
於聯營公司的權益						913
於合營公司的權益						70
向聯營公司的貸款						1,804
向合營公司的貸款						1,735
聯營公司欠款						1,242
有關連公司欠款						659
附屬公司非控股股東欠款						34
未分類企業資產						12,980
綜合資產總額						108,323
負債						
分部負債	5,646	1,312	–	6,958	420	7,378
未分類企業負債						56,023
綜合負債總額						63,401

5. 營業額及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司及合營公司虧損、其他收益及虧損(不包括一項投資物業的回購選擇權公平值增值)以及財務費用(包括匯兌差額)之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式,以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源:

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、合營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、遞延稅項資產、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外,所有資產均分配予可報告分部;及
- 除應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、一間附屬公司非控制股東所提供貸款、稅項負債、遞延稅項負債、指定為對沖工具的衍生金融工具、界定福利負債、銀行及其他借貸、可換股債券、優先票據及其他未分配企業負債外,所有負債均分配予可報告分部。

本集團超過90%的營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻,因此,並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國,因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

於截至2015年12月31日止年度,一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣8.84億元。截至2014年12月31日止年度,概無主要客戶貢獻本集團超過10%的營業額。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	62	120
來自聯營公司欠款的利息收入(附註18及44)	76	29
向聯營公司貸款的利息收入(附註18及44)	82	54
向聯營公司貸款的估算利息收入(附註18及44)	41	42
向合營公司貸款的利息收入(附註19及44)	41	63
雜項收入	11	8
已收地方政府補貼(附註)	109	3
其他	15	29
	437	348
其他收益及(虧損)		
租金保證安排產生的虧損(附註36)	(439)	(160)
一項投資物業的回購選擇權公平值增值(附註35)	450	–
其他衍生金融工具的公平值減值(附註32及35)	(126)	(17)
收購附屬公司的議價購買收益(附註39(f))	–	15
出售附屬公司的收益	–	136
其他	(8)	–
	(123)	(26)

附註
政府補貼主要指年內地方政府的營業稅及契稅退稅。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 經營溢利

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 核數服務	6	6
物業、廠房及設備折舊	126	161
預付租賃款項撥回	3	3
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(3)	(3)
	–	–
處置物業、廠房及設備的虧損	3	3
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	23	26
退休福利成本	–	1
購股權開支	–	1
	25	30
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	572	510
退休福利成本	64	57
購股權開支	4	5
股份獎勵開支	8	–
	648	572
僱員福利開支總額	673	602
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及 發展中酒店之金額	(163)	(170)
	510	432
已售物業成本確認為開支	3,628	5,918
經營租賃之最低租金費用	30	30
待售物業及發展中待售物業的減值虧損(包含在銷售成本中)	292	131

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	2,085	1,825
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息(附註26)	–	95
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註26)	5	39
可換股債券利息(附註30)	34	43
優先票據利息(附註31)	1,405	1,435
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	42	23
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	8	14
利息開支總額	3,579	3,474
銀行借貸之匯兌虧損	32	–
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及 發展中酒店之金額	(2,185)	(2,676)
列入損益表之利息開支	1,426	798
贖回/交換2015年到期按人民幣計值優先票據之溢價(附註31)	–	58
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	1,156	34
其他	37	31
	2,619	921

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約8.1%(2014年：8.7%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當年撥備	956	831
中國預提所得稅		
– 當年撥備	23	148
中國土地增值稅		
– 當年撥備	271	826
遞延稅項(附註37)		
– 當年撥備	1,071	128
	2,321	1,933

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於兩年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(2014年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

9. 稅項(續)

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在BVI與毛里裘斯共和國(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%及10%。於2015年12月31日及2014年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。

本年度撥備的所得稅亦包括轉讓本集團附屬公司股權的適用所得稅。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
稅項前溢利	4,088	4,418
按稅率25%計算的中國企業所得稅	1,022	1,104
中國土地增值稅	271	826
中國土地增值稅的稅務影響	(68)	(207)
出售附屬公司產生的額外所得稅(附註)	332	—
就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項撥備	13	140
就投資物業中國土地增值稅之遞延稅項撥備	(2)	(112)
應佔聯營公司及合營公司虧損的稅務影響	79	43
不可用於扣稅的開支的稅務影響	806	322
不用課稅的收入的稅務影響	(183)	(194)
未確認的稅務虧損的稅務影響	51	14
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	—	(3)
年度稅項支出	2,321	1,933

附註
出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國註冊成立的相關附屬公司註冊資本之差額的10%計算。

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據適用上市規則及公司條例，年內已付或應付董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	津貼 人民幣 千元	與表現掛鈎 的獎金 人民幣 千元	退休福利 成本 人民幣 千元	股份支付 的費用 人民幣 千元	2015年 總計 人民幣 千元	2014年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
黃月良先生	(b)	181	2,543	194	-	-	-	2,918	357
尹焯強先生	(c)	-	4,146	4,191	2,464	-	-	10,801	12,498
黃勤道先生	(d)	-	2,213	3,706	3,052	112	-	9,083	14,007
李進港先生	(e)	-	-	-	-	-	-	-	1,185
龐約翰爵士	(f)	322	-	-	-	-	-	322	317
馮國綸博士	(f)	362	-	-	-	-	-	362	357
白國禮教授	(f)	483	-	-	-	-	-	483	475
麥卡錫·羅傑博士	(f)	322	-	-	-	-	-	322	317
邵大衛先生	(f)	282	-	-	-	-	-	282	238
2015年總計		1,952	8,902	8,091	5,516	112	-	24,573	29,751
2014年總計		2,061	8,741	10,431	6,889	1,186	443	29,751	

附註：

- (a) 本公司執行董事兼主席
 (b) 於2015年6月26日起獲委任為本公司執行董事。黃月良先生於委任前為本公司非執行董事
 (c) 已辭任本公司執行董事，自2015年7月31日起生效
 (d) 於2014年1月10日獲委任為本公司執行董事，其辭任於2015年6月26日起生效
 (e) 已辭任本公司執行董事，自2014年1月10日起生效
 (f) 本公司獨立非執行董事

上述執行董事酬金主要就彼等有關管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執董事酬金主要就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

黎定基先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自2016年1月1日起生效。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2014年：兩名)為董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2014年：三名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
薪金	7	7
津貼	6	8
與表現掛鈎的獎金	1	2
退休福利成本	3	2
購股權開支	-	1
股份獎勵開支	1	-
	18	20

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2015年 僱員數目	2014年 僱員數目
酬金範圍		
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	2	—
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	—	2
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	—
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	—	1
	3	3

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本公司若干執行董事有權收取根據本集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

於年內，根據本公司的購股權計劃及股份獎勵計劃，本公司若干董事及僱員就彼等向本集團提供服務而獲授予購股權及股份獎勵。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註40。

11. 股息

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付2015年中期股息每股港幣2.2仙 (2014年：已支付2014年中期股息每股港幣2.2仙)	146	140
已支付2014年末期股息每股港幣4仙 (2014年：已支付2013年末期股息每股港幣4仙)	253	255
	399	395

本公司董事於2016年3月16日建議派發截至2015年12月31日止年度的末期股息每股港幣2.8仙(按於2015年12月31日的匯率0.8378計算，相當於人民幣2.3分)，合計港幣2.25億元(按於2015年12月31日的匯率0.8378計算，相當於人民幣1.89億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	788	1,778
潛在攤薄普通股股份的影響：		
就可換股永久證券作出調整(附註(c))	(348)	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	440	1,778

股份數目

	2015年 百萬	2014年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	8,002	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股債券	—	132
已發行股份獎勵	16	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,018	8,134
每股基本盈利(附註(b))	人民幣 10 分 港幣 12 仙	人民幣 22 分 港幣 28 仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣 5 分 港幣 6 仙	人民幣 22 分 港幣 28 仙

附註：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除附註40所載以股份獎勵計劃信託形式持有的24,854,000股股份後計算得出。

(b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2015年以人民幣1,000元兌港幣1.242元，2014年以人民幣1,000元兌港幣1.262元換算。

(c) 本金總額為499,900,000美元的可換股永久證券已於2015年9月兌換為本公司一間附屬公司China Xintiandi Holding Company Limited(「中國新天地」)的普通股(附註32)。可換股永久證券應佔盈利的調整與年內已發行工具有關。於上年度，由於悉數兌換該等可換股永久證券為附屬公司的普通股不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故該等可換股永久證券並無產生攤薄影響。

(d) 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。

(e) 於本年度，由於悉數兌換可換股永久資本證券(附註33)為本公司的普通股將不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故可換股永久資本證券並無產生攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2014年1月1日	29,191	10,574	10,508	50,273
添置	30	3,452	2,583	6,065
出售附屬公司(附註39(h))	(204)	–	–	(204)
出售	(1,899)	–	–	(1,899)
轉撥	–	163	(163)	–
於完成時轉撥	6,018	(6,018)	–	–
轉撥自物業、廠房及設備以及 預付租賃款項	–	236	–	236
因翻新轉撥	(204)	204	–	–
轉撥自/至發展中待售物業(附註17)	–	1,527*	(28)	1,499
轉撥至待售資產	(12)	–	–	(12)
於損益確認的公平值增值	884	1,320	–	2,204
於2014年12月31日	33,804	11,458	12,900	58,162
於2014年12月31日				
– 以公平值列示	33,804	11,458	–	45,262
– 以成本列示	–	–	12,900	12,900
於2015年1月1日	33,804	11,458	12,900	58,162
添置	3	2,301	1,979	4,283
收購一間附屬公司(附註39(c))	168	–	–	168
出售附屬公司(附註39(a))	(6,449)	–	–	(6,449)
出售	(106)	–	–	(106)
於完成時轉撥	10,536	(8,060)	(2,476)	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	–	(603)	–	(603)
轉撥自待售物業	1,599**	–	–	1,599
轉撥至待售資產(附註14)	(5,700)	–	–	(5,700)
已出售投資物業的公平值增值 (附註39(a))	1,644	–	–	1,644
於損益確認的餘下物業的 公平值增值	2,062	540	–	2,602
於2015年12月31日	37,561	5,636	12,403	55,600
於2015年12月31日				
– 以公平值列示	37,561	5,636	–	43,197
– 以成本列示	–	–	12,403	12,403

* 截至2014年12月31日止年度，在訂立物業租賃安排證明出現物業將用作已完工投資物業以產生租金收入的物業用途更改時，若干賬面值人民幣7.53億元的待售發展中物業轉撥至在建或發展中投資物業。於轉讓日期，物業公平值人民幣15.27億元及其賬面值之間的差額人民幣7.74億元已於截至2014年12月31日止年度損益表確認。

** 截至2015年12月31日止年度，在開始經營租賃證明出現物業用途更改時，若干賬面值人民幣12.31億元(2014年：無)的待售物業轉撥至已完工投資物業。於轉讓日期，物業公平值人民幣15.99億元及其賬面值之間的差額人民幣3.68億元已於截至2015年12月31日止年度損益表確認。

13. 投資物業(續)

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

本集團正就賬面總值為人民幣43.21億元(2014年：人民幣53.89億元)的在建或發展中投資物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

本集團於2015年12月31日及2014年12月31日的投資物業公平值及物業於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時，管理層已計及物業的最高及最佳用途。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

以公平值計量本集團於2015年12月31日及2014年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
已完工投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣299.94億元(2014年：人民幣283.35億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至7.5%(2014年：3.75%至7.5%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣1.8元至人民幣16.8元(2014年：人民幣2.6元至人民幣15.2元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣16.45億元(2014年：人民幣15.05億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率為6%(2014年：6.25%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣5.6元(2014年：人民幣5.3元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山賬面總值為人民幣41.02億元(2014年：人民幣20.17億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至4.75%(2014年：4.5%至4.75%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均介乎每日每平方米人民幣2.7元至人民幣4.5元(2014年：人民幣2.7元至人民幣4.5元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣18.20億元(2014年：人民幣19.47億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.00%(2014年：4.25%至5.5%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣1.2元至人民幣2.4元(2014年：人民幣1.6元至人民幣5.0元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值為零(2014年：人民幣55.04億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，於2014年12月31日的總開發價值按完工基準計算為人民幣55.17億元。 於2014年12月31日，該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎50%至70%的特定級別計算。 於2014年12月31日，經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤介乎1%至7%。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣36.53億元(2014年：人民幣26.76億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣55.44億元(2014年：人民幣56.65億元)。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎55%至95%(2014年：50%至90%)的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為2%至12%(2014年：6%)。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業(續)					
位於佛山賬面總值為人民幣3,400萬元(2014年：人民幣15.27億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣4,300萬元(2014年：人民幣24.19億元)。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按70%(2014年：介乎65%至95%)的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為1.0%(2014年：6.1%)。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣19.49億元(2014年：人民幣17.51億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣90.54億元(2014年：人民幣90.54億元)。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎75%至95%(2014年：75%至95%)的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為13%(2014年：13%)。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

14. 待售資產及有關負債

於2015年12月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售於一間名為Infoshore International Limited (「Infoshore」)的附屬公司100%股權及相關股東貸款，總現金代價6.79億美元，相當於人民幣44.07億元(按於2015年12月31日的即期匯率計算)，總現金代價或有所調整。Infoshore間接持有一幢位於中國上海的投資物業。本公司董事決定，基於該出售預期於2016年初完成，根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」，Infoshore及其附屬公司於2015年12月31日的資產及負債應分類為持有待售；該出售已於2016年2月2日完成，於Infoshore的股權亦已轉讓予買家，有關物業亦於同日起為買家所有。

Infoshore及其附屬公司於2015年12月31日的資產及負債已於本集團綜合財務狀況表獨立呈列如下：

	人民幣百萬元
投資物業	5,700
已抵押銀行存款	93
應收賬款、按金及預付款項	48
銀行結餘及現金	16
分類為待售資產的資產總額	5,857
應付賬款、已收按金及應計費用	290
已擔保銀行借貸 — 於一年內到期	1,044
遞延稅項負債	479
分類為與待售資產相關的負債總額	1,813
資產總額減負債總額	4,044

總額2.72億美元(按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣17.62億元)的按金已於2015年12月收取，並於本集團綜合財務狀況表獨立呈列為「受限制之銀行存款」(見附註21)。3.37億美元(按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣22.03億元)的代價已於2016年2月收取。由於Infoshore的一間附屬公司已取得房屋產權證，3,300萬美元(按結算當日的即期匯率計算，相當於人民幣2.18億元)的代價已於2016年3月收取。餘下代價3,400萬美元已存入一個託管銀行賬戶，待Infoshore一間附屬公司一名非控制股東持有的1%股權轉讓予買家後，本集團將獲發該筆代價。本公司董事相信，未能達成該等條件的可能性非常低。截至綜合財務報表授權日，本集團已收總代價(扣除向附屬公司非控制股東支付的股息)為5.16億美元(按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣33.78億元)。

上述投資物業於2015年12月31日的公平值已計及由獨立專業估值師(與本集團概無關係)編撰的估值報告所載於2015年10月31日的估值。

截至2014年12月31日止年度，本集團與鷹君集團有限公司(「鷹君」，一間聯交所上市公司，其主要股東、主席及董事總經理為本公司主席及最終控股股東的胞兄)的一間附屬公司訂立買賣協議，以出售位於中國上海的一間酒店及若干停車場，總現金代價為人民幣9.65億元，其中人民幣7.14億元(扣除所得稅以外的相關稅項人民幣5,800萬元)已於本年度收取，餘下代價人民幣1.93億元計入應收賬款、按金及預付款項，預期於本集團取得該酒店的房屋產權證(預計於本報告期結束後12個月內取得)後收取。出售已於本年度完成，出售收益低微。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣 百萬元	酒店物業 人民幣 百萬元	發展中酒店 人民幣 百萬元	傢俱、 裝置、 設備及汽車 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
按成本					
於2014年1月1日	775	2,540	458	434	4,207
收購一間附屬公司(附註39(f))	–	–	–	3	3
出售附屬公司(附註39(h)及(i))	(44)	(1,841)	–	(34)	(1,919)
轉撥至在建或發展中投資物業	–	(91)	–	–	(91)
轉撥至待售資產	–	–	(440)	–	(440)
添置	–	–	143	28	171
出售	–	–	–	(17)	(17)
於2014年12月31日	731	608	161	414	1,914
轉撥自己完工投資物業(附註13)	603	–	–	–	603
添置	–	–	248	132	380
出售	–	–	–	(24)	(24)
於2015年12月31日	1,334	608	409	522	2,873
累計折舊					
於2014年1月1日	98	200	–	332	630
出售附屬公司(附註39(h)及(i))	(23)	(208)	–	(26)	(257)
本年度折舊	5	91	–	65	161
轉撥至在建或發展中投資物業	–	(24)	–	–	(24)
於出售時對銷	–	–	–	(14)	(14)
於2014年12月31日	80	59	–	357	496
本年度折舊	12	42	–	72	126
於出售時對銷	–	–	–	(17)	(17)
於2015年12月31日	92	101	–	412	605
賬面值					
於2015年12月31日	1,242	507	409	110	2,268
於2014年12月31日	651	549	161	57	1,418

由於本公司董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分的分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣12.13億元(2014年：人民幣6.19億元)及酒店物業人民幣5.07億元(2014年：人民幣5.49億元)計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入預付租賃款項。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

16. 預付租賃款項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
年初	131	586
轉撥至發展中待售物業(附註17)	—	(10)
轉撥至投資物業	—	(125)
轉撥至待售資產(附註14)	—	(317)
年度撥回(附註7)	(3)	(3)
年末	128	131

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

17. 發展中待售物業

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
年初	14,684	22,711
添置	8,304	7,062
出售一間附屬公司(附註39(b))	—	(5,257)
已確認減值虧損(計入「銷售成本」)	(187)	(120)
轉撥自預付租賃款項(附註16)	—	10
轉撥至在建或發展中投資物業(附註13)	—	(725)
轉撥至待售物業	(2,699)	(8,997)
年末	20,102	14,684

於2015年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣143.87億元(2014年：人民幣126.98億元)，乃預期於報告期結束後12個月方可變現的物業的賬面值。

本集團正就賬面總值為人民幣85.50億元(2014年：人民幣49.13億元)的發展中待售物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		80	431
		562	913
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	881	785
– 按年利率4.79%至5.23% (2014年：5%至6.77%)計息	(b)	1,081	1,019
		1,962	1,804
聯營公司欠款 — 非即期	(c)	1,878	1,242

附註：

- (a) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司，以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務。根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃SOCL的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，獨立第三方)訂立的合營協議(「合營協議」)，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2014年：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率4.79%至5.23%(2014年：5%至6.77%)計息且並無固定還款期限。
- (c) 富岸附屬公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，惟金額為人民幣13.94億元(2014年：人民幣9.10億元)的欠款按年利率4.79%至12%(2014年：6.16%至12%)計息除外。於2015年12月31日，全數聯營公司欠款被分類為非流動資產，乃由於本公司董事預期該金額將不會於報告期末起計十二個月內償還。

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已 發行普通股本/ 註冊股本面值 之比例	註冊成立/ 註冊及 經營地點	主要業務
富岸(附註1及2)	有限責任公司	61.54%	BVI	投資控股
大連乾通科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德闌軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

- 根據合營協議條款，富岸董事會由創域指定的四名代表、明域指定的三名代表及萬盈指定的三名代表組成。董事會負責管理富岸集團的業務及事務，為富岸集團訂立策略性方向、政策及營運程序，並應以簡單多數作出決策。因此，由於本集團具有合約權以委任富岸集團董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。
- 根據合營協議，創域、明域及萬盈將分別擁有富岸61.54%、28.20%及10.26%的權益，以開發及經營大連天地項目。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

根據國際財務報告準則編製的富岸及其附屬公司綜合財務資料概要載列如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
流動資產	4,917	5,029
非流動資產	7,947	7,838
流動負債	6,446	5,728
非流動負債	4,870	4,992
以下應佔資產淨值：		
富岸股東	1,000	1,484
非控制股東權益	548	663
	1,548	2,147
收入	349	929
虧損及年度全面總開支	(599)	(367)
以下應佔：		
富岸股東	(484)	(281)
非控制股東權益	(115)	(86)
	(599)	(367)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
富岸總資產減負債	1,548	2,147
減：富岸的非控制股東權益	(548)	(663)
富岸股東應佔權益	1,000	1,484
本集團於富岸的擁有權權益比例	61.54%	61.54%
	615	913
已資本化至一部份發展中物業成本的未變現利息開支的對銷	(53)	—
本集團於富岸的權益賬面值	562	913

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		70	70
應佔收購後業績		(43)	–
		27	70
向合營公司的貸款	(a)		
– 免息(經對銷利息收入)		298	118
– 按中國人民銀行(「中國人民銀行」)既定 年利率 110% 計息		1,854	900
– 按中國人民銀行既定年利率 100% 計息		760	717
		2,912	1,735
合營公司欠款	(b)	21	–

於本年度，本集團行使兩項選擇權，以收購一間現有合營公司 Portspin Limited(「Portspin」)20% 的額外股本權益及相關股東貸款，總代價為 1.62 億美元(相當於人民幣 9.92 億元)。於收購後，本集團於合營公司的股權由 19.3419% 增至 39.8624%。詳情請參閱附註 39(b)。

附註：

(a) 向合營公司的貸款為無抵押並按要求償還，惟金額為人民幣 7.60 億元(2014年：人民幣 7.17 億元)的貸款須於 2018 年償還。本公司董事認為所有向合營公司的貸款預期將不會於報告期末起計十二個月內償還，故有關金額分類為非流動。

(b) 合營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。

於 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	法定實體形式	本集團持有 已發行普通股本/ 註冊股本面值之比例		註冊成立/ 註冊及 經營地點	主要業務
		2015年	2014年		
上海永麟投資管理有限公司 (「上海永麟」)*	中外合資企業	19.8%*	19.8%*	中國	物業管理及其他業務
Portspin Limited**	有限責任公司	39.8624% (附註 39(b))	19.3419% (附註 39(b))	BVI	投資控股
駿家有限公司***	有限責任公司	39.8624%	19.3419%	香港	投資控股
上海駿興房地產開發有限公司 (「上海駿興」)***	中外合資企業	39.0652%	18.9551%	中國	物業發展
大連億達德基裝飾工程 有限公司	中外合資企業	50%	50%	中國	提供裝飾服務

* 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團透過一間本公司於 2015 年 12 月 31 日擁有 78.11%(2014 年：100%)權益的附屬公司與其他權益持有者(「合作伙伴」，持有上海永麟 80.2% 權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作伙伴一致同意。

上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理及其他業務。拆遷業務在本集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對本集團具有策略性意義。

** 根據本集團與合營公司伙伴訂立的合營協議，有關 Portspin 集團相關業務的主要決定需獲得本集團及其他合營公司伙伴一致同意。Portspin 集團於中國從事物業發展。

*** Portspin Limited 的附屬公司

19. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

根據國際財務報告準則編製的上海永麟財務資料概要載列如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
流動資產	135	72
非流動資產	2,826	2,627
流動負債	20	21
非流動負債	2,816	2,553
資產淨值	125	125

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海永麟的權益賬面值：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
上海永麟的資產淨值	125	125
本集團於上海永麟的股權比例	19.8%	19.8%
本集團於上海永麟的權益賬面值	25	25

根據國際財務報告準則編製的Portspin集團綜合財務資料概要載列如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
流動資產	6,729	5,716
非流動資產	26	—
流動負債	1,477	874
非流動負債	5,165	4,692
以下應佔資產淨值：		
Portspin股東	50	60
非控制股東權益	63	90
	113	150
收入	—	—
虧損及年度全面總開支	(37)	—

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

20. 應收賬款、按金及預付款項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	184	211
貿易應收賬款	86	30
拆遷費用的預付款項(附註)	234	165
	504	406
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	806	478
出售一間酒店的應收款項(附註14)	193	—
拆遷費用的預付款項(附註)	8,553	7,765
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括預付營業稅 人民幣2.42億元(2014年：人民幣1.15億元)	792	483
	10,344	8,726

附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中86%及10%(2014年：77%及17%)的款項支付予兩名拆遷代理。

該結餘指一旦拆遷完成，將被重新分類為發展中待售物業及在建或發展中投資物業成本的金額。而該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣8.92億元(2014年：人民幣5.08億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中64%(2014年：97%)的賬齡少於90日，36%(2014年：3%)的賬齡超過90日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣5.60億元(2014年：人民幣4,000萬元)的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。按買賣協議的清償條款計算，其中43%(2014年：62%)的賬齡逾期少於90日，57%(2014年：38%)的賬齡逾期超過90日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸之日起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

於2015年12月31日，其他應收款項包括一筆向上海政府機關提供的墊款，金額為人民幣2億元。該金額為無抵押、按年利率6.1%計息，並須於本集團若干位於上海的地塊拆遷工程完工當日(以較早者為準)償還。

20A. 合約工程客戶欠款

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於報告期末進行中的合約 已產生合約成本另加已確認溢利減已確認虧損 減：進度款 為呈報目的分類為合約工程客戶欠款	7,537 (7,434) 103	6,797 (6,707) 90

於2015年12月31日，合約工程客戶持有的保留工程款項為人民幣2,000萬元(2014年：人民幣2,000萬元)。

21. 已抵押銀行存款/受限制之銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣20.08億元(2014年：人民幣23億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.30%至1.55%(2014年：0.35%至2.86%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.30%至1.15%(2014年：0.35%至1.15%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

於2015年12月31日，受限制之銀行存款包括：

- 本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的人民幣8.66億元(2014年：人民幣11.47億元)存款；
- 存於指定銀行賬戶以支付與出售附屬公司有關稅項的人民幣6.34億元(2014年：無)(附註39(a))；
- 就出售附屬公司而存於指定銀行賬戶的人民幣17.68億元(2014年：無)，有關出售於2015年12月31日後完成(附註14)；
- 僅就收購一間附屬公司(附註45)而存於銀行的款項1.56億美元(按於2015年12月31日之即期匯率計算相當於人民幣10.13億元)(2014年：無)；及
- 於2014年12月31日，僅就於年內償還若干優先票據而存於銀行的人民幣12.24億元。

22. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本扣除減值入賬。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	193	78
瑞建被投資方	531	581
	724	659
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	99	11
瑞建附屬公司	211	229
	310	240

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項(續)

上述款項為無抵押、免息並按要求償還。於2015年12月31日合共人民幣1.45億元(2014年：人民幣1.73億元)的金額屬貿易性質，由本集團授予40日信貸期，按收入確認日期計算，其中14%(2014年：17%)的賬齡少於90日，86%(2014年：83%)的賬齡超過90日。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣7.24億元(2014年：人民幣6.59億元)將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

24. 附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

附屬公司的非控制股東欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆於2014年12月31日達人民幣3,100萬元的無抵押、年息為6.6%、並已於年內償還的欠款例外。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	4,141	3,439
應付拆遷費用	700	—
應付保留工程款項(附註)	735	646
契稅、營業稅及其他應付稅項	501	308
物業銷售的已收按金及預收款項	4,552	1,638
投資物業租金的已收按金及預收款項	473	413
出售附屬公司的已收按金(附註14)	1,768	—
其他應付賬款及應計費用	470	482
	13,340	6,926
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	48	72

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣41.41億元(2014年：人民幣34.39億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中74%(2014年：75%)的賬齡少於30日，5%(2014年：15%)的賬齡介乎31日至60日，3%(2014年：6%)的賬齡介乎61日至90日，18%(2014年：4%)的賬齡超過90日。

物業銷售的已收按金及預收款項為人民幣1.18億元(2014年：人民幣3.17億元)，預期將於報告日期後十二個月以後結算。

26. 一間附屬公司的非控制股東貸款

一間附屬公司的非控制股東貸款以港幣計值並免息。該等貸款於本集團年內收購附屬公司餘下股權後轉撥至本集團(見附註39(d))。

27. 銀行及其他借貸

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還：		
– 1年內或應要求	11,396	5,724
– 1年以上，但不超過2年	6,671	9,702
– 2年以上，但不超過5年	13,010	11,466
– 超過5年	878	740
	31,955	27,632
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 1年內或應要求	1,382	55
– 1年以上，但不超過2年	–	722
	1,382	777
銀行及其他借貸總計	33,337	28,409
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(12,778)	(5,779)
於一年後到期的款項	20,559	22,630

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至135% (2014年：90%至146.5%)	21,467	17,318
人民幣	固定利率介乎8.5%至10% (2014年：介乎9%至10%)	1,949	1,412
港幣	香港銀行同業拆息加3.1%至4.3%(2014年： 香港銀行同業拆息加2.5%至4.75%)	5,540	6,873
美元	倫敦銀行同業拆息加1.7%至5%(2014年： 倫敦銀行同業拆息加3.1%至4.75%)	4,381	2,806
		33,337	28,409

於2015年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為5.0%(2014年：6.1%)，進一步分析如下：

	2015年	2014年
以人民幣計值	5.5%	7.0%
以港幣計值	4.2%	4.5%
以美元計值	3.7%	4.3%

於報告期末的銀行及其他借貸由附註41所載的資產作抵押。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

28. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2014年1月1日及2014年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004
行使購股權(附註40)	–	–	50,000	–
根據股份獎勵計劃發行股份(附註40)	–	–	24,854,000	62
於2015年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066

	2015年及2014年 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為	145

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

29. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產、出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響損益時(以較早發生者為準)於損益表確認。

(c) 其他儲備主要包括：

- (i) 瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司一名股東，由SOCL全資擁有)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備主要包括：(續)

- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向Foresight Profits Limited(「Foresight」)注資收購Foresight的4.81%額外權益。隨著於過往年度收購Foresight全部非控制股東權益後(附註39(b))，有關Foresight的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Investments Limited(「Glory Land」，一間本公司間接全資附屬公司，其於中國佛山從事物業發展)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。Glory Land的49%權益於本年度收購，而人民幣8,000萬元的付款結餘指已付代價公平值人民幣1.05億元與該收購應佔資產淨值賬面值之間的差額已於「其他儲備」確認。過往於其他儲備確認的淨差額人民幣5,800萬元已轉撥至保留盈利。
- (vii) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣4,300萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)及上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (viii) 截至2014年12月31日止年度已確認的人民幣1.20億元指已付代價公平值與附屬公司非控制股東權益減值(附註39(b))之間的差額。
- (xi) 於本年度已確認的人民幣5,700萬元指已付代價公平值人民幣1,000萬元與Beaming Leader Limited額外權益應佔負債淨額賬面值之間的差額。

30. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值、以美元結算的票息率為4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，初始轉換價為每股港幣4.87元，按人民幣1.00元兌港幣1.1439元的固定匯率進行轉換。所有未行使可換股債券已於本年度以現金悉數償付。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。權益部分已於權益項下「可換股債券權益儲備」呈列，金額為人民幣9,600萬元，已於悉數償付可換股債券時直接轉撥至保留盈利。

年內可換股債券負債部分的變動載列如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	419	395
年內應計利息	34	43
減：已付利息	(10)	(19)
減：年內償還	(443)	—
於12月31日	—	419
流動負債項下於一年內到期的款項	—	(419)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 優先票據

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	19,137	10,330
發行新優先票據	–	10,605
減：發行/修訂優先票據直接應佔交易成本	–	(534)
年內應計利息	1,405	1,435
減：已付利息	(1,470)	(1,272)
減：償還優先票據	(5,157)	(1,350)
匯兌	740	(77)
於12月31日	14,655	19,137
減：流動負債項下於一年內到期的款項	–	(5,275)
於一年後到期的款項	14,655	13,862

於2014年2月26日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行人民幣25億元並於2017年2月26日到期的三年期優先票據(「2017年人民幣票據」)。2017年人民幣票據票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

於2014年4月14日，SODH提出以現金交換及/或回購任何及全部未償付且於2015年1月到期的2015年人民幣優先票據(「2015年人民幣票據」)(「人民幣交換及收購要約」)。此外，SODH提出交換任何及全部未償付且於2015年2月到期的美元優先票據(「2015年美元票據」)(「美元交換要約」)。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，

- 4.18億美元2015年美元票據被分別交換為3.41億美元2018年美元票據(定義見下文)及7,700萬美元2020年美元票據(定義見下文)，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣1.35億元；
- 人民幣13.50億元2015年人民幣票據已經回購，支付予票據持有人的現金溢價為人民幣3,400萬元；及
- 人民幣9.59億元2015年人民幣票據被交換為1.17億美元(按發行日(即2014年5月19日)即期匯率計算相當於人民幣7.19億元)2018年美元票據及3,900萬美元(按2014年5月19日即期匯率計算相當於人民幣2.40億元)2020年美元票據，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣2,400萬元。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，4.57億美元2015年美元票據及人民幣11.91億元2015年人民幣票據尚未償付。該等未償付優先票據已於本年度清償。

此外，本集團亦於本年度清償新加坡幣2.50億元優先票據。

為交換2015年美元票據而於截至2014年12月31日止年度發行的2018年美元票據及2020年美元票乃按修訂列賬，此乃由於新條款下折現現金流量的現值與舊條款下折現現金流量現值並無實質差異，而人民幣1.35億元的交換溢價則於2018年美元票據及2020年美元票據餘下年期攤銷。為交換2015年人民幣票據而於截至2014年12月31日止年度發行的2018年美元票據及2020年美元票據列賬為撤銷確認現有優先票據及確認新優先票據，而人民幣2,400萬元的交換溢價則於上年度損益表確認。有關修訂現有優先票據的其他交易成本人民幣6,300萬元於優先票據餘下年期攤銷。

31. 優先票據(續)

除該等為交換2015年人民幣票據及2015年美元票據而於截至2014年12月31日止年度發行的優先票據外，SODH於截至2014年12月31日止年度亦向獨立第三方發行以下優先票據：

- 於2018年5月19日到期的1.79億美元(按2014年5月19日即期匯率計算相當於人民幣11億元)、四年期優先票據，票據的票面息率為每年8.700%，每半年支付票息(「2018年美元票據」)。
- 於2020年5月19日到期的8,700萬美元(按2014年5月19日即期匯率計算相當於人民幣5.34億元)、六年期優先票據，票據的票面息率為每年9.750%，每半年支付票息(「2020年美元票據」)。

於2014年6月10日，SODH進一步向獨立第三方發行於2019年6月10日到期的5.50億美元(按發行日(即2014年6月10日)即期匯率計算相當於人民幣33.94億元)、五年期優先票據(「2019年美元票據」)。2019年美元票據的票面息率為每年9.625%，每半年支付票息。

於2014年11月24日，SODH進一步向獨立第三方發行於2017年11月24日到期的5億美元(按發行日(即2014年11月24日)即期匯率計算相當於人民幣30.77億元)、三年期優先票據(「2017年美元票據」)。2017年美元票據的票面息率為每年8.70%，每半年支付票息。

2017年人民幣票據的主要條款

2017年人民幣票據為：

- (a)較任何明示為償付權利為後償於2017年人民幣票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於本公司附屬公司(SODH除外)所有現有及未來債務。

於2017年2月26日(即2017年人民幣票據到期日)之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2017年人民幣票據，贖回價相等於將贖回的2017年人民幣票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2017年人民幣票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

2017年人民幣票據的「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2017年人民幣票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2017年人民幣票據到期日為止2017年人民幣票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按每年2.5%的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 優先票據(續)

2018年美元票據及2020年美元票據的主要條款

2018年美元票據及2020年美元票據為：

- (a)較任何明示為償付權利為後償於2018年美元票據及2020年美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於本公司附屬公司(SODH除外)所有現有及未來債務。

於2018年美元票據到期日之前任何時間，2018年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2018年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2018年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

於2017年5月19日之前任何時間，2020年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2020年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2018年美元票據及2020年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2018年美元票據及2020年美元票據到期日為止2018年美元票據及2020年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年5月19日或其後任何時間，2020年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2020年美元票據本金額的101.219%至104.875%，另加應計及未付利息(如有)。本公司董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

2019年美元票據的主要條款

2019年美元票據為：

- (a)較任何明示為償付權利為後償於2019年美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於本公司附屬公司(SODH除外)所有現有及未來債務。

31. 優先票據(續)

2019年美元票據的主要條款(續)

於2017年6月10日之前任何時間，2019年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2019年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2019年美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2019年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2019年美元票據到期日為止2019年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年6月10日或其後任何時間，2019年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2019年美元票據本金額的102.406%至104.813%，另加應計及未付利息(如有)。本公司董事認為，選擇提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

2017年美元票據的主要條款

2017年美元票據為：

- (a)較任何明示為償付權利為後償於2017年美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於本公司附屬公司(SODH除外)所有現有及未來債務。

於2017年11月24日之前任何時間，2017年美元票據可按SODH選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2017年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2017年美元票據的期權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2017年美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2017年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)2017年美元票據於2017年11月24日的本金額加(ii)至2017年美元票據到期日為止2017年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回票據本金額的差價。

於所有優先票據(包括2017年人民幣票據、2018年美元票據、2020年美元票據、2019年美元票據及2017年美元票據)到期或被全數贖回日或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於期間/年度集團綜合溢利的20%。

32. 可換股永久證券及認股權證

於2013年10月，本公司及中國新天地(本公司當時的一間全資附屬公司)與一名獨立第三方(「投資方」)訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以4.95億美元(扣除應付投資方完成費500萬美元)認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為5.00億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的4.15億份認股權證。

該交易已於2014年2月17日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為2013年11月30日的通函內披露。

由於本集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於本集團綜合財務報表中確認為權益工具。

認股權證被分類為衍生負債工具，於初步確認日及後續報告日按公平值計量。

於初步確認可換股永久證券及認股權證時，總代價4.95億美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣30.25億元)被分配至可換股永久證券和認股權證，認股權證乃根據初步確認時的公平值2,100萬美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣1.29億元)確認，餘值4.74億美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣28.96億元)被分配至可換股永久證券。人民幣9,400萬元及人民幣400萬元的交易成本分別被分配至可換股永久證券及認股權證。分配至可換股永久證券的交易成本於權益確認，而分配至認股權證的交易成本則於產生時確認為開支。

可換股永久證券主要條款

可換股永久證券按每份面值100,000美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

中國新天地可選擇自發行日(即2014年2月17日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2019年2月17日(不包括該日)的期間為每年8.3%；
- 於自2019年2月17日(包括該日)起的期間為每年20%。

倘中國新天地選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為中國新天地普通股，如悉數轉換，將佔中國新天地股本的21.90%。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「該中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為中國新天地普通股。如中國新天地完成中國新天地上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還。

可換股永久證券可由中國新天地選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之本公司普通股。

在若干情況下，中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

32. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款(續)

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於中國新天地普通股10%的股份，控制權發生變動時，投資方可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信託基金及公司(「被許可方」)停止通過一間或更多子公司直接或間接控制本公司30%以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的本公司已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的中國新天地已發行股本的投票權。於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加4%。

此外，作為協議的一部分，投資方有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣3.25元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為本公司若干數目的普通股。本公司有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- (a)向投資方支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%的現金贖回溢價(以美元計)；及
- (b)按本公司選擇，(i)以現金向投資方支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii)按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

截至2015年12月31日止年度，本金額499,900,000美元的可換股永久證券已轉換為中國新天地新發行普通股，佔中國新天地經擴大股本的21.89%。人民幣15.16億元的金額(即終止確認可換股永久證券賬面值人民幣28.02億元與轉換後非控制股東應佔中國新天地資產淨值人民幣43.18億元的差額)已直接於保留盈利確認。

中國新天地對投資方的任何分派都於權益確認。本年度已付分派為人民幣2.54億元。

認股權證主要條款

4.15億份認股權證可於自完成日起至完成日第三周年期間按行使價每股普通股港幣2.85元(可予若干反攤薄調整)行使，以認購本公司4.15億股普通股。此外，於行使認股權證後，倘本公司每股普通股當時的市值超過認股權證行使價港幣3.62元，則將予發行的普通股數目將會減少，致使認股權證持有人將收取的收益上限定為每份認股權證港幣3.62元。

於認股權證持有人行使任何認股權證後，本公司(作為發行人)可全權酌情以下列任何一種形式結算認股權證負債：

- 根據設置港幣3.62元上限機制的上述行使價向認股權證持有人交付本公司若干數目的普通股；
- 向認股權證持有人交付總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的本公司若干數目的普通股；或
- 向認股權證持有人交付相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的現金。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

32. 可換股永久證券及認股權證(續)

直至本集團截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無認股權證已經行使。

本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量。於各報告期末，認股權證按公平值重新計量，而公平值變動則於損益表確認。年內認股權證衍生負債工具公平值的變動如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日確認的公平值	64	-
初步確認	-	129
於損益表確認的未實現公平值收益	(32)	(65)
於12月31日的公平值(計入「衍生金融工具—即期」)(附註35)	32	64

本公司委聘獨立合資格估值師釐定於2015年12月31日及於2014年12月31日的認股權證公平值。於2015年12月31日及2014年12月31日的認股權證公平值乃根據柏力克—舒爾斯期權定價方法釐定。達至公平值所使用的主要輸入值如下：

	2015年	2014年
於12月31日的本公司股價	港幣2.13元	港幣1.83元
無風險利率	0.17%	0.62%
行使價	港幣2.85元	港幣2.85元
認股權證上限	港幣6.47元	港幣6.47元
預期股息率	2.91%	2.23%
波幅	37%	41%
認股權證年限	1.13年	2.13年

上述無風險利率乃參考分別於2015年12月31日與2014年12月31日可獲取的1.13年期和2.13年期香港外滙基金債券的收益率釐定。預期波幅乃基於本公司股票價格分別於過去1.13年和2.13年的歷史波幅釐定。

根據國際財務報告準則第13號所載公平值層級，於初步確認日及於2015年12月31日的認股權證公平值被分類為第3級。於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

33. 可換股永久資本證券

於2015年6月4日，SODH發行本金總額為2.25億美元(按2015年6月4日即期匯率計算相當於約人民幣13.76億元)的可換股永久資本證券。該等可換股永久資本證券由本公司按優先基準就SODH可能應付的全部到期支付金額作擔保。發行可換股永久資本證券的相關交易成本約為人民幣3,700萬元。

可換股永久資本證券主要條款

受下文規限，證券分派須於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2020年6月4日(惟不包括該日)的期間為每年7.5%；
- 於(i)自2020年6月4日(包括該日)起至緊隨重設日(即2020年6月4日及2020年6月4日後每五個曆年各日)(惟不包括該日)及(ii)自其後各重設日(包括該日)起至緊隨重設日(惟不包括該日)的期間為相關重設分派率(即自相關重設利率起5年期美元掉期利率，另加初始息差按年5.809%、遞升息差按年3.00%)。

33. 可換股永久資本證券(續)

可換股永久資本證券主要條款(續)

除非發生強制分派支付事件，否則SODH可全權酌情選擇延期分派。倘於任何分派支付日期SODH選擇不支付分派，SODH及本公司不得，且本公司應促使不會就其任何次級證券或平價債務支付股息、分派或其他付款，或以任何代價贖回、削減、註銷、購回或收購任何其次級證券或平價債務，除非及直至SODH及本公司悉數支付所有分派金額及相關利息，或可換股永久資本證券持有人以特別決議案批准SODH及本公司如此行事。

倘(i)本公司已支付或宣派酌情股息、分派或其他付款或(ii)本公司或SODH已全權酌情購回、贖回或以其他方式收購其任何次級證券、優先股或平價證券，則出現強制分派支付事件。

持有人可於2015年7月15日或其後隨時選擇按固定換股價每股本公司股份港幣3.2280元(按港幣7.7528兌1美元的固定匯率計算)(可予若干反攤薄調整)將可換股永久資本證券轉換為本公司普通股。由於本公司於2015年6月及2015年9月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣3.2280元調整至港幣3.11元。

可換股永久資本證券並無固定贖回日。SODH可於2020年6月4日、或2020年6月4日其後的任何6月4日或12月4日、及協議訂明的若干指定情況下選擇贖回全部(而非部分)可換股永久資本證券。

倘本公司股份出現任何除牌或連續暫停買賣超過30日(由本公司啟動或作出)，可換股永久資本證券持有人將有權要求本公司促使贖回可換股永久資本證券。本公司董事認為，出現該等事件的可能性甚微。

由於本集團並未因發行可換股永久資本證券而承擔交付現金或其他金融資產的合約責任，故該等可換股永久資本證券計入本集團綜合財務報表權益項下。

直至本集團截至2015年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無可換股永久資本證券已轉換為本公司普通股。

SODH對持有人的任何分派都於本集團綜合財務報表權益項下確認。本年度就截至2015年12月3日半年期間所支付分派為人民幣5,400萬元。

34. 永久資本證券

於2012年12月4日，SODH按本金額100%的發行價格發行5億美元(相當於約人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年支付，並可由SODH酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 衍生金融工具

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
回購一項投資物業的購買選擇權	450	–
認股權證(附註32)	32	64
利率掉期合約	5	7
交叉貨幣掉期合約	238	232
就財務報表呈列：		
非流動資產	450	–
非流動負債	238	89
流動負債	37	214
	275	303

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年9%的回報率。

於2015年12月31日，經計及(其中包括)參考近月本集團轉讓同區同類物業實際成交價後估計的相關投資物業公平值，購買選擇權公平值估計為人民幣4.50億元。

本集團已委聘獨立估值師，以估算購買選擇權於2015年12月31日的公平值。購買選擇權於2015年12月31日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

物業99%權益估值	人民幣57.32億元
剩餘年期	4.97年
無風險利率	2.89%
三年期遠期兩年無風險利率	3.20%
波幅	5%

物業估值乃參考近月本集團出售同區同類投資物業的近期成交價而釐定。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按於2015年12月31日的公平值計量購買選擇權乃根據國際財務報告準則第13號作出的公平值計量，是次計量需第3級輸入值。第3級輸入值乃資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%，而其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增加約人民幣6億元及下跌約人民幣3.30億元。

35. 衍生金融工具(續)

交叉貨幣掉期合約

(a) 指定為對沖工具的衍生金融工具

於截至2013年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團2015年到期新加坡幣優先票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額新加坡幣2.50億元，獲得以固定年利率8%計算之利息，同時每半年支付按於2015年1月26日到期的兩年期、合計人民幣12.69億元的面值、以介乎9.57%至9.68%的固定利率計算的利息，而於本金到期支付時(即2015年1月)將收取新加坡幣2.50億元並支付人民幣12.69億元。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年新加坡幣票據的清償期相配合。

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團本金額為4億美元的2015年美元票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額4億美元獲得以固定年利率9.75%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為人民幣25億元以介乎9.2%至9.78%的固定利率計算的利息，而於本金到期支付時(即2015年2月)將收取4億美元並支付人民幣25億元。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年美元票據的清償期相配合。

於截至2015年12月31日止年度，交叉貨幣掉期合約產生的公平值虧損人民幣500萬元(2014年：人民幣5,200萬元)於其他全面收入中確認。累計公平值虧損人民幣2,600萬元於上述掉期合約到期日自其他全面收益重新分類至截至2015年12月31日止年度損益表。於2015年12月31日，概無未到期交叉貨幣掉期合約。

(b) 並非指定為對沖工具的衍生金融工具

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以減低本集團本金額為人民幣25億元的2017年人民幣票據的匯兌波動風險。根據該等掉期合約，本集團將按本金額人民幣25億元獲得以固定年利率6.875%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為4.08億美元以5.840%至5.975%的固定利率計算的利息，而於本金到期支付時(即2017年2月)將收取人民幣25億元並支付4.08億美元。交叉貨幣掉期合約經協商以與2017年人民幣票據的清償期相配合。

本集團尚未指定2017年人民幣票據交叉貨幣掉期合約作為對沖工具，其公平值變動人民幣1.54億元已於本年度內在損益賬確認(2014年：人民幣8,200萬元)。

36. 租金保證安排產生的負債

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	690	531
就財務報表呈列：		
非流動負債	370	249
流動負債	320	282
	690	531

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

36. 租金保證安排產生的負債(續)

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。於2015年12月31日，本集團已收取人民幣24.10億元(2014年：人民幣22.91億元)的現金代價，餘下人民幣200萬元(2014年：人民幣1.21億元)已於本集團綜合財務狀況表確認為應收賬款。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的8%代價金額的80%的費用。

截至2013年12月31日止年度與另一名獨立第三方買方訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排將有效至2017年1月。

於本年度，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

截至2015年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2015年	2014年
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣98元至人民幣157元	每平方米人民幣108元至人民幣170元
出租率	68%至99%	95%至98%
無風險利率	2.33%至2.60%	3.38%至3.46%
折讓率	7.01%至7.28%	8%
就估計不確定性而調整	39.04%至44.75%	13.23%至17.3%
預計到期日	2017年1月17日及2020年1月31日	2017年1月17日及2019年1月31日

無風險利率指相應中國國債固定利率持有至到期孳息率。

人民幣4.39億元(2014年：人民幣1.60億元)的虧損已於本年度損益表確認，以反映估計的變動(計入「其他收益及虧損」項下)。

本集團按報告期末公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。年內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察變量。估計辦公室單位租金及出租率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

37. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項 折舊 人民幣百萬元	投資物業 重估 人民幣百萬元	稅項虧損 人民幣百萬元	確認銷售及 相關銷售成本 人民幣百萬元	來自中國收入 的預提所得稅 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2014年1月1日	1,297	4,291	(177)	(151)	249	53	5,562
於損益表中扣除(計入)	108	715	(60)	(426)	(8)	(201)	128
於其他全面收益中扣除	-	11	-	-	-	-	11
出售附屬公司 (附註39(h))	-	-	-	-	-	(97)	(97)
於2014年12月31日	1,405	5,017	(237)	(577)	241	(245)	5,604
於損益表中扣除(計入)	145	1,152	(149)	(103)	(10)	36	1,071
轉撥至分類為與待售 資產相關的負債 (附註14)	(25)	(481)	41	(11)	-	(3)	(479)
出售附屬公司 (附註39(a))	(121)	(1,379)	-	(4)	(3)	(1)	(1,508)
於2015年12月31日	1,404	4,309	(345)	(695)	228	(213)	4,688

為綜合財務狀況表呈報之目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(554)	(402)
遞延稅項負債	5,242	6,006
	4,688	5,604

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣18.79億元(2014年：人民幣10.99億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣15.45億元(2014年：人民幣9.48億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣3.34億元(2014年：人民幣1.51億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
2015年	-	16
2016年	16	7
2017年	79	15
2018年	82	56
2019年	130	57
2020年	27	-
	334	151

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 公積金及退休金計劃

香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

參加強積金計劃的成員，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2015年12月31日止年度，本集團於綜合損益表中列為員工成本的強積金計劃供款為人民幣1,000萬元(2014年：人民幣1,200萬元)。

該計劃

僱員按其薪金的5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的任何福利的總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘的利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍的計算所得(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，女性的退休年齡為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的會員)於2015年12月31日及2014年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

投資風險 該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。

利率風險 界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。

薪金風險 界定福利計劃負債的現值乃參照成員未來薪金進行計算。成員薪金增加將導致計劃負債增加。

用於精算估值的主要假設如下：

	估計	
	2015年	2014年
年折現率	1.2%	1.6%
預計薪酬升幅	4.0%	5.0%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣5,200萬元(2014年：人民幣4,500萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的63%(2014年：56%)。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
確認為損益的服務成本及部分界定福利成本：		
– 即期服務成本	3	3
– 利息成本淨額	1	1
	4	4
重估界定福利負債及於其他全面收入確認之部分界定福利成本：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	4	(1)
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	(2)	–
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(3)	1
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(1)	(6)
	(2)	(6)
總計	2	(2)

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	82	81
計劃資產公平值	(52)	(45)
界定福利計劃所產生的負債淨額	30	36

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	81	102
即期服務成本	3	3
利息成本	1	2
重估(收益)虧損：		
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	(2)	–
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(3)	1
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(1)	(6)
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(4)	(27)
轉入	–	4
匯兌調整	6	1
於12月31日	82	81

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度計劃資產現值變動如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	45	51
重估收益：		
– 計劃資產利息收入	1	1
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(4)	1
僱主供款	10	13
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(4)	(27)
轉入	–	4
匯兌調整	3	1
於12月31日	52	45

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
股票	34	30
對沖基金	6	5
債券及現金	12	10
	52	45

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際虧損為人民幣300萬元(2014年：收益人民幣200萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2015年12月31日，福利責任的平均期間為5.2年(2014年：6.0年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣1,000萬元(2014年：人民幣1,000萬元)。

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

本集團向國家管理的退休福利計劃供款於綜合損益表中員工成本扣除，截至2015年12月31日止年度金額為人民幣5,000萬元(2014年：人民幣4,100萬元)。

39. 收購與出售

(a) 於本年度出售 Brixworth International Limited 之全部股本權益

於 2015 年 8 月 31 日，本集團完成出售間接擁有投資物業的 Brixworth International Limited (「Brixworth」) 之全部股本權益，總現金代價約為 10.32 億美元 (於出售日相當於人民幣 65.96 億元)。

於出售日已出售附屬公司淨資產如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
投資物業	6,449
應收賬款、按金及預付款項	15
銀行結餘及現金	139
應付賬款、已收按金及應計費用	(95)
應付稅項	(3)
遞延稅項負債	(1,508)
	4,997
出售附屬公司收益：	
已收現金代價	6,596
減：交易成本	(60)
減：已出售淨資產	(4,997)
出售時其他儲備(付款結餘)撥回	(9)
	1,530
年內已確認投資物業的公平值增值(附註 13)	1,644
呈列為「出售投資物業的收益」	3,174
已收現金代價，扣除交易成本	6,536
減：受限制銀行存款以作支付稅項付款(附註 21)	(634)
減：已出售銀行結餘及現金	(139)
因出售產生的現金流入淨額	5,763

於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，計入本集團營業額及本集團年度溢利的營業額人民幣 1.93 億元及淨溢利人民幣 11.91 億元分別歸屬於已出售附屬公司。

(b) 於過往年度出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益及於本年度收購合營公司額外股本權益

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團與 Trophy Property GP Limited 訂立一系列協議，Trophy Property GP Limited 為 Trophy Property Development L.P. 及其附屬公司(統稱「Trophy」)的普通合夥人及代表。根據該等協議，本集團同意向 Trophy 出售 Portspin(其附屬公司於中國上海持有一幅待售發展中物業的地塊)的 51% 股本權益，以及轉讓本集團向 Portspin 提供的股東貸款，而 Trophy 則同意(i)向本集團轉讓其於以下本集團非全資附屬公司的非控制股東權益及其向以下附屬公司提供的股東貸款：

- Fieldcity Investments Limited(「Fieldcity」)的 25% 權益；
- Foresight Profits Limited(「Foresight」)的 20.19% 權益；
- 偉華有限公司(「偉華」)的 25% 權益；及
- Score High Limited(「Score High」)的 19.81% 權益；

及(ii)與本集團成立一間合營公司。

39. 收購與出售(續)

(b)於過往年度出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益及於本年度收購合營公司額外股本權益(續)

Fieldcity、Foresight、偉華及Score High為本集團於武漢、上海瑞虹新城及重慶的若干物業項目的控股公司。

出售Portspin的51%股本權益、收購本集團若干附屬公司(見上文)非控制股東權益及其後成立Portspin合營公司已於2014年9月5日完成。於上述交易完成後，本集團僅保留Portspin的19.3419%股本權益，其失去對Portspin集團的控制權。由於有關Portspin集團相關業務決策須得到本集團及Trophy一致同意，故本集團釐定其於出售日後對Portspin集團擁有共同控制權。自出售Portspin的51%股本權益當日至其後成立Portspin合營公司，Portspin的19.3419%保留權益已使用會計的權益法入賬為合營公司的權益。

於完成收購本集團若干附屬公司(見上文)非控制股東權益後，該等附屬公司成為本集團的全資附屬公司。

此外，根據該等協議，Trophy有權要求本集團按行使價8,100萬美元收購價值9,000萬美元的Portspin股本權益(佔Portspin股本權益約10%)及Portspin相關股東貸款。倘Trophy行使出售選擇權要求本集團收購Portspin股本權益及股東貸款，本集團將有權按行使價8,100萬美元收購Portspin的額外股本權益(佔Portspin股本權益約10%)及相關股東貸款。

(i)該等附屬公司非控制股東權益總賬面值人民幣15.37億元與(ii)本集團就收購非控制股東權益已付代價公平值兩者間超出金額人民幣1.20億元指以下各項的總和，並已確認為計入本公司股東應佔權益(見綜合權益變動表「其他儲備」)：

- 於2014年9月5日Portspin的31.6581%權益公平值人民幣7,500萬元，另加
- 轉讓予Trophy的應收股東貸款淨額(扣除應付款項)公平值人民幣15.19億元，另加
- 於2014年9月5日Trophy可行使認沽期權公平值減有條件認購期權公平值零元。

有關出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益的進一步詳情，請參閱本公司於2013年10月28日刊發的通函。

39. 收購與出售(續)

(b)於過往年度出售附屬公司及收購附屬公司非控制股東權益及於本年度收購合營公司額外股本權益(續)

以下Portspin及其附屬公司淨資產已於出售當日撤銷確認：

	人民幣百萬元
發展中待售物業	5,257
銀行結餘及現金	303
其他應付款項	(248)
應付股東款項	(5,161)
已撤銷確認Portspin集團淨資產	151
已撤銷確認非控制股東權益	(119)
	32
已收代價公平值，使用Portspin的31.6581%權益公平值估計	75
加：已保留Portspin的19.3419%權益公平值	40
Portspin集團淨資產減已撤銷確認非控制股東權益	(32)
出售收益(計入「其他收益及虧損」項下)	83
出售時產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(303)

於行使購買選擇權及出售選擇權後，截至2015年12月31日止年度，總現金代價1.62億美元(相當於人民幣9.92億元)已經支付，而本集團於Portspin的權益已由19.3419%增至39.8624%。行使該等選擇權不會改變Portspin集團的董事構成，此乃由於合營公司的相關業務主要決策仍須得到全體股東一致同意，故Portspin集團受本集團的共同控制。於行使該等選擇權日期，Portspin約20%的淨資產人民幣11.07億元與已付代價人民幣1.15億元之間的差額已於其他儲備確認。

(c) 於本年度收購泰熙控股有限公司全部股本權益

於2014年12月，本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)與一名獨立第三方(賣方)訂立一份買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購泰熙控股有限公司全部股本權益，現金代價為人民幣1.68億元，其中人民幣1.18億元於本年度支付，而人民幣5,000萬元已於2014年支付。該收購於2015年3月完成，並於本集團投資物業變動(見附註13)中反映。該收購被列賬為資產收購。

(d)於本年度收購Glory Land Investment Limited餘下股本權益

於2015年11月，本集團收購而Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，本集團一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)出售(a)Glory Land Investment Limited(「Glory Land」)49%股本權益，Glory Land於交易完成前為本集團一間非全資附屬公司，及(b)相關股東貸款人民幣7,200萬元，總現金代價約為人民幣1.77億元。Glory Land間接持有位於中國佛山之物業項目。交易已於2015年11月30日完成。於完成後，Glory Land成為本公司一間間接全資附屬公司。已付代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的淨差額人民幣8,000萬元(借方餘額)直接於截至2015年12月31日止年度的權益中確認。

39. 收購與出售(續)

(e) 於本年度收購 Beaming Leader Limited 餘下股本權益

於2015年1月30日，本集團與一間附屬公司的非控制股東訂立協議，據此，本集團有條件同意購買而賣方同意出售 Beaming Leader Limited (於交易完成前，該公司為本集團一間非全資附屬公司) 合共23.4%的股本權益，總現金代價約為人民幣1,000萬元。交易已於2015年1月30日完成。於完成後，Beaming Leader 成為本公司一間間接全資附屬公司。Beaming Leader Limited 及其附屬公司從事提供管理服務。已付代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的差額人民幣5,700萬元(借方餘額)直接於截至2015年12月31日止年度的權益中確認。

(f) 於過往年度向瑞安建業收購在中國的建築、建築管理及裝修業務

根據日期為2014年8月21日的買賣協議，本公司及其附屬公司(作為買方)於2014年10月31日購買，而本集團一間有關連公司瑞安建業(見附註18)及其附屬公司(作為賣方)出售以下公司之全部股本及相關股東貸款：

- 瑞安堅平有限公司(「瑞安堅平」)；
- 德基(中國)有限公司(「德基中國」)；及
- Famous Scene Holdings Limited(「Famous Scene」)。

總現金代價約為港幣3.55億元(按完成日即期匯率兌換，相當於人民幣2.81億元)。已收購股東貸款為港幣2.86億元(按完成日即期匯率兌換，相當於人民幣2.27億元)。

上述已收購公司的附屬公司在中國從事建築、建築管理及裝修業務。

瑞安堅平及Famous Scene共同持有瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)的85%股本權益，瑞安建築在中國從事樓宇建築及保養。瑞安建築餘下15%股本權益由一名獨立第三方擁有。本集團目前為瑞安建築最大客戶之一。

39. 收購與出售(續)

(f) 於過往年度向瑞安建業收購在中國的建築、建築管理及裝修業務(續)

已收購公司於收購日(即2014年10月31日)的資產及負債已確認金額載列如下：

	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	3
於一間合營公司的權益	5
債務、按金及預付款項	227
有關連公司欠款	290
本集團欠款	443
銀行結餘及現金	130
應收款項及應計費用	(599)
應付有關連公司款項	(178)
應付稅項	(7)
已收購資產淨值	314
已付代價	281
加：非控制股東權益	18
減：被收購方已確認資產淨值	(314)
議價收購收益(計入損益表「其他收益及虧損」項下)	(15)
收購現金流出淨額：	
已付現金代價	281
減：已收購現金及現金等值物結餘	(130)
	151

於收購日的非控制股東權益乃按其於被收購方可辨認資產於收購日已確認金額的現有比例份額計量。

計入本集團截至2014年12月31日止年度溢利為應佔已收購公司虧損總額人民幣200萬元(經對銷本集團交易)。本集團截至2014年12月31日止年度營業額包括已收購公司產生的人民幣8,400萬元(經對銷本集團交易)。

倘收購瑞安堅平、德基中國及Famous Scene已於2014年1月1日完成，本集團截至2014年12月31日止年度總營業額(經對銷本集團交易)將為人民幣107.29億元，而本集團截至2014年12月31日止年度溢利將為人民幣24.76億元。備考資料僅供說明用途，不一定作為本集團在假設收購已於2014年1月1日完成的情況下實際可達到的收益及業績指標，亦並非日後業績的預測。

有關收購的進一步詳情，請參閱本公司於2014年9月22日刊發的通函。

收購相關成本人民幣300萬元已於過往年度於損益表支銷，並計入綜合損益表「一般及行政開支」項下。

本公司董事認為，將該等已收購公司整合至本集團現有物業發展業務將為本集團業務帶來協同效應，從而提高其股東回報。收購已使用收購法入賬。

39. 收購與出售(續)

(g) 於過往年度出售附屬公司部分股本權益及收購非控制股東權益

於2014年8月26日，本集團一間附屬公司與三井訂立一份協議，據此，SODH有條件同意購買，而三井同意出售(a)Value Land的49%股本權益，連同(b)人民幣2.90億元的相關股東貸款，總現金代價約為人民幣3.73億元。交易於2014年9月11日完成。因此，Value Land成為本公司一間間接全資附屬公司。已付代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的差額人民幣8,200萬元(借方餘額)直接於截至2014年12月31日止年度的權益中確認。過往於其他儲備中確認的淨差額人民幣200萬元轉撥至保留盈利。

(h) 於過往年度出售妙園投資有限公司的66.7%股本權益

於2014年8月27日，本公司一間間接全資附屬公司(作為賣方)與G.E. Hotel (Xintiandi) Limited(「G.E. Hotel」，鷹君一間間接全資附屬公司(見附註14))(作為買方)訂立買賣協議(「協議」)，據此，賣方有條件同意出售，而G.E. Hotel有條件同意收購妙園投資有限公司(「妙園」，一間本公司間接擁有66.7%股權的附屬公司)的66.7%股本權益及相關股東貸款，總現金代價為人民幣5億元(「出售」)。於出售前，G.E. Hotel為妙園非控制股東，擁有妙園的33.3%股本權益。出售已於2014年12月11日完成。

於出售日期前，妙園間接擁有上海禮興的50%股本權益，上海禮興為一間於中國成立的公司。上海禮興為位於中國上海的新天地朗廷酒店及安達仕酒店的合法業主。根據妙園、上海禮興及其他訂約方於2010年訂立的合約安排，妙園間接實益擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權，而上海禮興其他股東(獨立於本集團)實益擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權。因此，本集團綜合財務報表自2012年起已計入新天地朗廷酒店相關資產、負債及權益，但並未計入安達仕酒店相關資產、負債及權益。

有關出售附屬公司的進一步詳情，請參閱本公司於2014年9月29日刊發的通函。

作為出售協議條款的一部分，本公司一間附屬公司將獲委任為代理人，透過分拆上海禮興(「分拆」)的方式推進完成分開新天地朗廷酒店與安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權，本集團須承擔分拆產生的三分之二成本。倘分拆無法於出售完成後三年內完成(倘本集團向G.E. Hotel支付人民幣1,000萬元的延長費，則可延長至四年)，根據出售協議條款，本集團負責促使上海禮興其他股東向禮東有限公司出售其於上海禮興的全部權益，以換取上海禮興於安達仕酒店的全部權益。倘本集團無法促使完成有關交易，G.E. Hotel將促進上海禮興向鷹君一間附屬公司出售其於新天地朗廷酒店的全部權益，而本集團將須承擔該等交易產生的一切成本、開支及稅項的三分之二。本公司董事認為，預期分拆將於2014年12月11日後三年內完成，而相關負債於2014年12月31日及2015年12月31日的公平值並不重大。

此外，根據出售協議條款，倘鷹君任何附屬公司於完成出售後六年內訂立協議出售新天地朗廷酒店任何權益，本集團有權分佔部分溢利，上限為人民幣1,000萬元，惟須符合若干條件後方告作實。本公司董事認為，有關權利產生的任何潛在衍生資產並不重大。

39. 收購與出售(續)

(h)於過往年度出售妙園投資有限公司的66.7%股本權益(續)

於出售日已出售附屬公司淨資產如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
投資物業	204
物業、廠房及設備	1,641
已抵押銀行存款	171
應收賬款、按金及預付款項	18
銀行結餘及現金	6
應付賬款、已收按金及應計費用	(94)
應付有關連公司款項	(3)
本公司一名非控制股東的貸款	(266)
應付本集團款項	(411)
有抵押銀行借貸 — 一年內到期	(276)
有抵押銀行借貸 — 一年後到期	(740)
遞延稅項負債	(97)
	153
出售附屬公司虧損：	
已收現金代價	500
已轉讓股東貸款	(411)
減：交易成本	(3)
減：已出售淨資產	(153)
加：非控制股東權益	51
	(16)
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除交易成本	497
減：已出售銀行結餘及現金	(6)
	491

於截至2014年12月31日止年度，計入本集團營業額及本集團年度溢利中人民幣2.37億元的營業額及人民幣9,300萬元的淨虧損歸屬於妙園及其附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

39. 收購與出售(續)

(i) 於過往年度出售太豐有限公司全部股本權益

於截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售太豐有限公司(其全資附屬公司在中國杭州從事物業管理)全部股本權益，總現金代價為人民幣5,300萬元。已出售附屬公司於出售日的淨資產如下：

	人民幣百萬元
已出售淨資產：	
物業、廠房及設備	21
應收賬款	6
銀行結餘及現金	14
其他應付款項	(12)
	29
出售收益	24
總代價	53
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	53
減：已出售銀行結餘及現金	(14)
	39

40. 以股份付款的交易

購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2015年12月31日，86,530,274份購股權(2014年：106,199,404份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之1.1%(2014年：1.3%)。該計劃準許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

40. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目					於2015年 12月31日
		於2015年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	重新分類	
2007年6月20日	6.45	43,183,746	–	–	(12,304,005)	–	30,879,741
2007年8月1日	7.54	633,145	–	–	(137,372)	–	495,773
2007年10月2日	9.22	363,192	–	–	(95,393)	–	267,799
2007年11月1日	10.86	312,799	–	–	(83,021)	–	229,778
2007年12月3日	9.11	88,153	–	–	(20,457)	–	67,696
2008年1月2日	8.27	2,417,322	–	–	(781,128)	–	1,636,194
2008年2月1日	7.42	479,602	–	–	(162,493)	–	317,109
2008年3月3日	7.08	361,974	–	–	(84,470)	–	277,504
2008年5月2日	7.31	3,298,158	–	–	(624,043)	–	2,674,115
2008年6月2日	6.77	7,354,544	–	–	(1,422,643)	–	5,931,901
2008年7月2日	5.95	280,114	–	–	(74,003)	–	206,111
2009年9月4日	4.52	9,317,382	–	–	(3,267,371)	–	6,050,011
2012年1月18日	2.41	10,304,887	–	(50,000)	(742,765)	–	9,512,122
2012年9月3日	4.93	27,804,386	–	–	(6,470,966)	–	21,333,420
2015年7月7日	2.092	–	6,651,000	–	–	–	6,651,000
		106,199,404	6,651,000	(50,000)	(26,270,130)	–	86,530,274
分類為：							
董事		7,109,726	–	–	–	(7,109,726)	–
顧問		434,000	–	–	(217,000)	–	217,000
僱員		98,655,678	6,651,000	(50,000)	(26,053,130)	7,109,726	86,313,274
		106,199,404	6,651,000	(50,000)	(26,270,130)	–	86,530,274
可行使購股權數目		71,843,210					68,891,804

就年內已行使之購股權而言，於行使日的加權平均股價為港幣2.49元。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

40. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				
		於2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2014年 12月31日
2007年6月20日	6.45	59,872,138	–	–	(16,688,392)	43,183,746
2007年8月1日	7.54	780,144	–	–	(146,999)	633,145
2007年10月2日	9.22	1,049,032	–	–	(685,840)	363,192
2007年11月1日	10.86	412,400	–	–	(99,601)	312,799
2007年12月3日	9.11	106,365	–	–	(18,212)	88,153
2008年1月2日	8.27	2,732,140	–	–	(314,818)	2,417,322
2008年2月1日	7.42	881,413	–	–	(401,811)	479,602
2008年3月3日	7.08	427,852	–	–	(65,878)	361,974
2008年5月2日	7.31	3,796,477	–	–	(498,319)	3,298,158
2008年6月2日	6.77	9,064,413	–	–	(1,709,869)	7,354,544
2008年7月2日	5.95	399,934	–	–	(119,820)	280,114
2009年9月4日	4.52	12,694,099	–	–	(3,376,717)	9,317,382
2012年1月18日	2.41	13,303,687	–	–	(2,998,800)	10,304,887
2012年9月3日	4.93	31,010,617	–	–	(3,206,231)	27,804,386
		136,530,711	–	–	(30,331,307)	106,199,404
分類為：						
董事		14,641,916	–	–	(7,532,190)	7,109,726
顧問		651,000	–	–	(217,000)	434,000
僱員		121,237,795	–	–	(22,582,117)	98,655,678
		136,530,711	–	–	(30,331,307)	106,199,404
可行使購股權數目		73,938,553				71,843,210

於2015年7月7日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	自授出日至2016年6月30日	自2016年6月30日至2021年7月6日
授出之第2個1/5部分：	自授出日至2017年6月30日	自2017年6月30日至2021年7月6日
授出之第3個1/5部分：	自授出日至2018年6月30日	自2018年6月30日至2021年7月6日
授出之第4個1/5部分：	自授出日至2019年6月30日	自2019年6月30日至2021年7月6日
授出之第5個1/5部分：	自授出日至2020年6月30日	自2020年6月30日至2021年7月6日

於2012年1月18日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個50%部分：	自授出日至2013年6月27日	自2013年6月28日至2020年1月17日
授出之第2個25%部分：	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個25%部分：	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

40. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

餘下授出中，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第2個周年日至第7個周年日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第3個周年日至第8個周年日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第4個周年日至第9個周年日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至第5個周年日	授出日第5個周年日至第9個周年日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至第6個周年日	授出日第6個周年日至第9個周年日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至第7個周年日	授出日第7個周年日至第9個周年日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至第8個周年日	授出日第8個周年日至第9個周年日

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個周年日之前
授出之第2個1/5部分：	自授出日至第1個周年日	授出日第6個周年日之前
授出之第3個1/5部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第7個周年日之前
授出之第4個1/5部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第8個周年日之前
授出之最後1個1/5部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第9個周年日之前

於2015年7月7日授出之購股權估計公平值為人民幣200萬元。

該等公平值乃使用二項式點陣模式計算。該模式之變量如下：

授出日期之股價	港幣1.830元
行使價	港幣2.092元
本公司股價之預期波幅	35%
估計可使用年期	6年
無風險利率	1.14%至1.35%
預期股息率	2.8%
提早行使行為	170%
購股權歸屬後離職率	4%

預期波幅乃基於本公司股價自上市日期至授出日期期間的歷史波幅釐定。預期股息率計及過去五年的過往股息率。無風險利率乃基於按授出日期香港政府外匯基金票據及政府債券市場回報釐定的孳息曲線。

本集團已採用二項式點陣模式估計購股權公平值。用作計算購股權公平值的變量及假設乃建基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

40. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣400萬元(2014年：人民幣600萬元)。

截至2014年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於本年度，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。

於2015年12月31日，24,854,000股股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

歸屬日期	於2015年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2015年 12月31日 尚未歸屬
		已獎勵	已歸屬	已失效	
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	–	8,574,500	–	(1,712,000)	6,862,500
2018年1月2日	–	4,287,250	–	(856,000)	3,431,250
2019年1月2日	–	4,287,250	–	(856,000)	3,431,250
	–	17,149,000	–	(3,424,000)*	13,725,000**
僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	–	3,852,500	–	–	3,852,500
2018年1月2日	–	1,926,250	–	–	1,926,250
2019年1月2日	–	1,926,250	–	–	1,926,250
	–	7,705,000	–	–	7,705,000
	–	24,854,000	–	(3,424,000)	21,430,000

* 年內授予尹焯強先生之3,424,000股獎勵股份。

** 包括年內授予黃勤道先生之2,199,000股獎勵股份。

概無向本公司其他董事授予其他獎勵股份。

24,854,000股獎勵股份公平值總額按授出日期本公司股價約港幣4,500萬元(約人民幣3,600萬元)釐定，其中人民幣800萬元於本年度損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

41. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
投資物業	52,318	47,744
物業、廠房及設備	1,090	796
預付租賃款項	7	131
發展中待售物業	9,159	3,794
待售物業	81	632
應收賬款	84	43
銀行存款	3,082	3,291
	65,821	56,431

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣 146.04 億元(2014年：人民幣 206.25 億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

分別計入上述投資物業、應收賬款及銀行存款的人民幣 57 億元(2014年：無)、人民幣 4,700 萬元(2014年：無)及人民幣 9,300 萬元(2014年：無)已列入待售資產。

42. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣 14.28 億元(2014年：人民幣 11.63 億元)扣除支出人民幣 2.55 億元(2014年：人民幣 1.58 億元)後，為人民幣 11.73 億元(2014年：人民幣 10.05 億元)。所持有的投資物業已於其後一至二十年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至 2015 年 12 月 31 日止年度確認的或然租金收入達人民幣 2,400 萬元(2014年：人民幣 2,300 萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即固定租金收入)如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
一年以內	1,201	1,149
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,359	1,788
五年以上	448	141
	4,008	3,078

作為承租人

於報告期末，本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
一年以內	15	23
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4	12
	19	35

經營租賃付款額指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至五年。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	5,561	6,282
發展中待售物業的開發成本	4,151	6,329
透過收購一間公司收購投資物業	—	118
收購一間合營公司額外權益(附註39(b))	—	991
收購附屬公司(附註45)	3,656	—
	13,368	13,720

(b) 或然負債

(i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2014年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2015年12月31日及2014年12月31日，此項安排並未執行。

(ii) 於2015年12月31日，本集團已就富岸向合營公司及三井的付款責任，向下列人士發出未償還擔保：(a) 富岸與三井成立的一間合營公司及(b) 三井提供總額最高人民幣8,700萬元(2014年：人民幣3.11億元)的擔保。

(iii) 於2015年12月31日，本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣4.72億元(2014年：人民幣1.92億元)的金額。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2015年12月31日及2014年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

44. 有關連人士交易

除附註10、18、19、23、24、26、39及43所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	4	4
差旅開支	8	11
瑞安建業及其被投資方		
項目工程成本	–	441
工程服務收入	279	80
聯營公司		
項目管理費收入		
– 本年度	–	16
– 過往年度超額撥備	(29)	–
估算利息收入	41	42
利息收入	158	83
勞工費用收入	12	–
合營公司		
項目管理費收入	20	4
利息收入	41	63
勞工費用收入	13	–
高級管理層		
物業銷售	9	6
短期福利	76	71
退休福利	5	4
購股權款項	1	2
股份獎勵開支	4	–
	86	77

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

45. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團有以下期後事項：

根據日期為2015年12月18日的買賣協議，本集團作為買方有條件同意購買，而Trophy作為賣方有條件同意出售其於Portspin的60.14%股權及相關股東貸款。該買賣分兩個階段進行：首階段涉及Portspin 18.04%的股權，現金代價1.56億美元(按2015年12月31日匯率計算，約為人民幣10.13億元)於2016年1月19日支付，而最終階段涉及Portspin 42.1%的股權，現金代價4.07億美元(按2015年12月31日匯率計算，約為人民幣26.43億元)將於2017年12月29日支付。首階段出售已於報告期結束後完成，而Portspin成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

就有關上述收購，本公司已於本年度結束前籌募約人民幣10.13億元的銀行貸款，該銀行貸款將限於支付收購代價之用途(附註21)。

46. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸、可換股債券及優先票據，分別扣除銀行結餘及現金、受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及權益，包括已發行股本與儲備、可換股永久證券、可換股永久資本證券、永久資本證券及附屬公司非控制股東權益。

47. 金融工具

a. 金融工具類別

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融資產	450	—
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	19,591	15,811
金融負債		
衍生金融工具	275	303
攤銷成本	56,970	53,912

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括衍生金融資產、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、附屬公司非控制股東欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、一間附屬公司非控制股東所提供貸款、銀行及其他借貸、可換股債券、優先票據、衍生金融工具及租金保證安排產生的負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策之有關概要如下。

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
港幣		
資產	2,577	2,951
負債	7,107	7,042
美元		
資產	1,719	2,847
負債	16,603	17,420
新加坡幣		
負債	—	1,197

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	216	195
美元			
溢利或虧損	(ii)	708	683

附註：

(i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項、應付款項及優先票據之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行借貸(附註27)及優先票據(附註31)有關。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或中國人民銀行指定利率浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註35。

敏感度分析

下表詳細說明本集團對香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息上調及下調50個基點(2014年：100個基點)，以及對中國人民銀行指定利率上調及下調100個基點(2014年：100個基點)的敏感度。50個基點及100個基點為在內部向主要管理人員報告利率風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

計及指定為對沖工具的利率掉期合約的影響後，敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借貸(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)。以下正值表明利率下降時溢利的增加值。當利率上升，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負數。

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息 溢利或虧損	42	79
中國人民銀行指定利率 溢利或虧損	156	99

信貸風險

於2015年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自己確認財務資產及附註43所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及由本集團提供財務擔保的或然負債。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2015年12月31日向聯營公司的貸款人民幣19.62億元(2014年：人民幣18.04億元)、向合營公司的貸款人民幣29.12億元(2014年：人民幣17.35億元)及聯營公司欠款人民幣18.78億元(2014年：人民幣12.42億元)除外。

由於資金存放於香港及中國的具有良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 人民幣百萬元	1年以上但 不超過2年 人民幣百萬元	2年以上但 不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2015年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2015年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	—	7,919	24	24	—	7,967	7,967
浮息銀行及其他借貸	5.0%	14,170	7,483	13,843	1,055	36,551	33,337
優先票據	9.0%	1,286	6,947	10,039	—	18,272	14,655
應付有關連公司款項	—	310	—	—	—	310	310
應付附屬公司非控制股東款項	—	11	—	—	—	11	11
金融擔保合約(附註a)	—	559	—	—	—	559	—
租金保證(附註b)	—	320	384	688	473	1,865	690
		24,575	14,838	24,594	1,528	65,535	56,970
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	—	37	238	—	—	275	275

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 人民幣百萬元	1年以上但 不超過2年 人民幣百萬元	2年以上但 不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2014年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2014年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	—	5,024	24	48	—	5,096	5,096
浮息銀行及其他借貸	6.1%	7,390	11,565	12,428	837	32,220	28,409
可換股債券	10.7%	453	—	—	—	453	419
優先票據	8.9%	6,574	1,222	14,857	1,299	23,952	19,137
應付有關連公司款項	—	240	—	—	—	240	240
應付附屬公司非控制股東款項	—	10	—	—	—	10	10
一間附屬公司非控制股東貸款	7.04%	—	—	83	—	83	70
金融擔保合約(附註a)	—	503	—	—	—	503	—
租金保證安排(附註b)	—	282	370	844	700	2,196	531
		20,476	13,181	28,260	2,836	64,753	53,912
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	—	214	89	—	—	303	303

附註：

- 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註36)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2016年(2014年：2015年)及之後的餘下保證期而言，金額指在已售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告期末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，如附註36所述，租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

c. 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具(除回購一項投資物業的購買選擇權外)於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。

本集團的利率掉期合約人民幣500萬元(2014年：人民幣700萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣2.38億元(2014年：人民幣2.32億元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團於報告期末按公平值計量的回購一項投資物業的購買選擇權及租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註35及36分別披露，兩項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

48. 本公司財務狀況表

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	5,083	4,375
向一間附屬公司的貸款	11,599	10,769
	16,682	15,144
流動資產		
附屬公司欠款	–	1,565
其他預付款項	22	23
受限制銀行結餘	–	100
銀行結餘	2	2
	24	1,690
流動負債		
可換股債券	–	419
流動資產淨值	24	1,271
總資產減流動負債	16,706	16,415
股本及儲備		
股本	145	145
儲備(附註)	16,529	16,206
權益總額	16,674	16,351
認股權證	32	64
權益及非流動負債總額	16,706	16,415

董事會於2016年3月16日已批准並授權刊發本公司財務狀況報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希灝
董事

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 本公司財務狀況表(續)

附註：下表列示了本公司的儲備詳情：

	股份溢價 人民幣百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣百萬元	可換股債券 權益儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2014年1月1日	18,020	-	96	483	199	(2,871)	15,927
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	-	644	644
確認以權益計算的股份支付的開支	-	-	-	-	6	-	6
以每股港幣6.2仙支付的股息總額， 包括：每股港幣4仙的2013年 末期股息及每股港幣2.2仙的 2014年中期股息	-	-	-	-	-	(395)	(395)
來自一間附屬公司的視作注資	-	-	-	24	-	-	24
於2014年12月31日	18,020	-	96	507	205	(2,622)	16,206
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	-	710	710
確認以權益計算的股份支付的開支	-	-	-	-	4	-	4
購股權失效	-	-	-	-	(83)	83	-
可換股債券到期結算	-	-	(96)	-	-	96	-
根據股份獎勵計劃確認以權益計算 的股份支付的開支(附註40)	-	8	-	-	-	-	8
以每股港幣6.2仙支付的股息總額， 包括：每股港幣4仙的2014年 末期股息及每股港幣2.2仙的 2015年中期股息	-	-	-	-	-	(399)	(399)
於2015年12月31日	18,020	8	-	507	126	(2,132)	16,529

49. 附屬公司詳情

於2015年12月31日及2014年12月31日本公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	港幣2元	-	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	10,000股每股面值 1美元的普通股	78.11%	76.6%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港) 有限公司	香港 2011年4月4日	港幣1元	78.11%	76.6%	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
通榮(香港)有限公司	香港 2014年2月24日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	20股每股面值1美元的 普通股	100%	51% (A股) 100% (B股)	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄a)			
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股面值1美元的普通股	-	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
匯冠有限公司	BVI 2014年2月11日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值1美元的普通股	-	100%	香港	無業務
中享有限公司	香港 2006年11月13日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China KC Investment Management (Hong Kong) Limited	香港 2014年1月22日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
China KC Investment Management Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	無業務
China KC Principal Partner Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	無業務
China Knowledge Community Development (Holding) Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Knowledge Community Limited	開曼群島 2014年9月5日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Commercial Assets Limited	開曼群島 2014年3月21日	1股面值0.01美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	開曼群島 2011年4月18日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股面值0.01美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1,280,312股每股面值0.001美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Enterprise Limited	開曼群島 2014年4月3日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Investment Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地管理(香港)有限公司	香港 2012年10月12日	港幣1元	78.11%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股面值0.01美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展有限公司(附註b)	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本385,000,000美元	99%	99%	中國	物業發展及物業投資
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
顯盛企業有限公司	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	51%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄 a)			
大連頴佳科技發展有限公司 (附註d)	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 23,000,000美元	100%	100%	中國	科技開發
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
益勳有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Ever Finance International Limited	BVI 2013年2月27日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
愉高有限公司	香港 2014年1月16日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
德享有限公司	香港 2014年2月5日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
興運企業有限公司	香港 2010年2月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
名景控股有限公司	BVI 2007年12月13日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	港幣100元	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
毅益投資有限公司	BVI 2011年7月26日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	10,000股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發 有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣830,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司 (附註d)	中國 2008年4月25日	註冊及繳足資本 人民幣 1,290,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司 (附註d)	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限 公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地房地產發展 有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣900,000,000元	100%	55.9%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司 (附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康酒店管理有限 公司(附註d)	中國 2011年8月8日	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業有限 公司(附註d)	中國 2008年3月21日	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山源康房地產發展有限 公司(附註d)	中國 2008年2月29日	註冊資本人民幣 1,310,000,000元 實繳資本人民幣 1,298,128,700元	100%	100%	中國	物業發展

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄a)			
佛山瑞安天地商貿有限公司(附註d)	中國 2010年8月3日	註冊及繳足資本 人民幣 1,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
富薈有限公司	BVI 2010年4月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
利群有限公司	BVI 2013年5月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	51%	香港	投資控股
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司	香港 2003年3月14日	100股每股面值 港幣1元的A類股份 及2股每股面值 港幣1元的B類股份	100%	100%	香港	投資控股
益匯發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
港星(香港)有限公司	香港 2013年10月15日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	100股每股面值1美元的 普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值1美元的 普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	港幣1元	78.11%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
立新(香港)有限公司	香港 2013年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
運明發展有限公司	香港 2014年10月15日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄 a)			
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	20股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
奇亮有限公司	BVI 2013年4月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	無業務
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	-	100%	香港	無業務
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	港幣2元	100%	100%	香港	無業務
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Next Victory Ventures Limited	BVI 2014年7月2日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
On Target Holdings Limited	BVI 2014年3月4日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰熙控股有限公司	BVI 2013年1月16日	1股面值1美元的普通股	78.11%	-	香港	投資控股
寶弘發展有限公司	香港 2014年4月3日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
德基(中國)有限公司	香港 1994年11月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
港鋒有限公司	BVI 2013年3月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
譽明控股有限公司	香港 2008年3月11日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
益置有限公司	BVI 2014年10月30日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
昌益控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
亮彩有限公司	BVI 2014年2月19日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
顯明有限公司	BVI 2014年2月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
富明控股有限公司	BVI 2011年7月29日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄a)			
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
厲銘投資有限公司	BVI 1994年7月22日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣146,761,000元	78.11%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海彩興房地產開發有限公司 (附註b)	中國 2014年5月16日	註冊資本人民幣 3,600,000,000元 實繳資本人民幣 2,150,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海復基房地產有限公司 (附註b)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司 (附註b)	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣645,000,000元	77.33%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海紀興房地產有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣69,452,000元	78.11%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海京復房地產有限公司 (附註b)	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海九海利盟房地產有限公司 (附註b)	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	62.49%	80%	中國	物業發展及 物業投資
上海創智天地發展有限公司 (附註b)	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣1,550,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海樂復房地產有限公司 (附註b)	中國 2004年2月20日	註冊及繳足資本 240,500,000美元	77.33%	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限 公司(附註d)	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司 (附註d)	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展有限 公司(附註d)	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	78.11%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司 (附註c)	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣 6,700,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞安薈企業管理有限 公司(附註d)	中國 2010年7月29日	註冊及繳足資本 人民幣200,000元	100%	100%	中國	提供業務 管理服務
上海太平橋房產管理有限 公司(附註d)	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 198,000美元	78.11%	100%	中國	物業管理

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄 a)			
上海新天地廣場有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣98,261,000元	78.11%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興邦房地產有限公司 (附註d)	中國 2001年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣287,595,000元	-	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣266,653,000元	78.11%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海楊浦中央社區發展有限 公司(附註b)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	86.8%	86.8%	中國	物業發展及 物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值0.01美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股及 債務融資
Shui On Development (Singapore) Pte. Limited	新加坡 2011年12月27日	1股面值10美元 的普通股	100%	100%	新加坡	債務融資
瑞安堅平有限公司	香港 1997年1月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	港幣1元	100%	100%	香港	提供業務 管理服務
瑞安休閒社區(麗江)控股 有限公司	BVI 2008年4月28日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	港幣1元	-	100%	香港	無業務
瑞安休閒社區(香格里拉) 控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉) 有限公司	香港 2008年5月13日	港幣1元	-	100%	香港	無業務
瑞安休閒社區(昆明)控股 有限公司	BVI 2006年7月18日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	港幣1元	-	100%	香港	無業務
Shui On Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1股面值0.01美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股面值1美元 的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	港幣1元	100%	100%	香港	提供秘書服務
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Simply Creative Limited	BVI 2013年12月19日	1股面值1美元 的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
華庭環球有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sinomount Holdings Limited	BVI 2013年10月18日	1股面值1美元 的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
華登控股有限公司	BVI 2015年2月9日	1股面值1美元 的普通股	78.11%	-	香港	投資控股
龍基(香港)有限公司	香港 2015年1月6日	港幣1元	78.11%	-	香港	投資控股
兆星(香港)有限公司	香港 2014年1月9日	港幣1元	78.11%	100%	香港	投資控股
華基發展有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sino Heritage Holdings Limited	BVI 2014年10月28日	1股面值1美元 的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄a)			
漢域環球有限公司	BVI 2015年2月16日	1股面值1美元的普通股	78.11%	-	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
華祥國際有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
天隆(香港)有限公司	香港 2014年3月27日	港幣1元	78.11%	100%	香港	無業務
泓盈投資有限公司	香港 2008年5月13日	港幣1元	-	100%	香港	無業務
星宏發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
Strategic Glory Limited	BVI 2014年5月28日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
昇澤投資有限公司	香港 2014年3月26日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
運誠(香港)有限公司	香港 2014年2月7日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
誠遠投資有限公司	香港 2013年11月6日	港幣1元	100%	100%	香港	無業務
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Super Value Global Limited	BVI 2014年5月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Super Victory Global Limited	BVI 2014年5月30日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
Super Viva Limited	BVI 2014年3月11日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011年10月25日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
Target Success Investments Limited	BVI 2014年3月4日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	無業務
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Toprace Corporate Limited	BVI 2014年2月28日	1股面值1美元的普通股	78.11%	100%	香港	投資控股
成高(香港)有限公司	香港 2014年2月7日	港幣1元	78.11%	100%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
順迪投資有限公司	香港 1997年1月6日	港幣91,920,000元	78.11%	-	中國	物業投資
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
True Perfect Investments Limited	BVI 2014年7月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	港幣2元	78.11%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	1,010,000股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Visual King Limited	BVI 2013年3月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
			(附錄 a)			
倩華有限公司	BVI 2013年10月11日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
多萊國際有限公司	香港 2008年4月24日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產 發展有限公司(附註d)	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 273,600,000美元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海百麗房地產開發有限公司 (附註d)	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海豐誠物業管理有限公司 (附註d)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣37,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠楊浦物業管理 有限公司(附註e)	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本 人民幣950,000元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠虹口物業管理 有限公司(附註e)	中國 2015年7月17日	註冊資本 人民幣500,000元 實繳資本零元	100%	-	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理有限公司 (附註e)	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	86.8%	86.8%	中國	物業發展
上海瑞展教育信息諮詢 有限公司(附註e)	中國 2010年4月20日	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	100%	100%	中國	提供教育信息及 諮詢服務
上海瑞安房地產發展有限公司 (附註d)	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海豐誠速和物業管理 有限公司(附註e)	中國 2015年11月25日	註冊資本人民幣 500,000元 實繳資本零元	100%	-	中國	物業管理
上海家連商貿有限公司 (附註e)	中國 2015年11月25日	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳資本零元	100%	-	中國	零售業務
武漢瑞安商祺房產管理 有限公司(附註d)	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	78.11%	100%	中國	物業投資
武漢瑞安天地商貿有限公司 (附註d)	中國 2007年1月8日	註冊及繳足資本 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務
上海夏欣商業管理有限公司 (附註d)	中國 2012年5月31日	註冊及繳足資本 25,000,000美元	78.11%	76.6%	中國	提供管理服務
上海新天地商業管理有限公司 (附註d)	中國 2013年2月25日	註冊及繳足資本 10,000,000美元	78.11%	100%	中國	提供管理服務

49. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2015年	2014年		
上海新天地品牌管理有限公司 (附註d)	中國 2014年10月9日	註冊資本 人民幣500,000元 實繳資本零元	78.11%	100%	中國	提供管理服務
新天地商務管理(上海) 有限公司(附註d)	中國 2014年8月28日	註冊資本 人民幣500,000元 實繳資本 人民幣50,200.40元	78.11%	100%	中國	提供管理服務
新天地(上海)酒店資產管理 有限公司(附註d)	中國 2014年6月28日	註冊資本 人民幣2,800,000元 實繳資本零元	78.11%	100%	中國	酒店管理
新天地(上海)酒店管理有限 公司(附註d)	中國 2014年3月17日	註冊及繳足資本 人民幣2,800,000元	100%	100%	中國	酒店管理
大連嘉銳科技發展有限公司 (附註d)	中國 2009年11月5日	註冊及繳足資本 10,000,000美元	100%	100%	中國	科技發展
重慶豐德豪門實業有限公司 (附註e)	中國 2006年4月26日	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
瑞安建築有限公司(附註b)	中國 1985年4月27日	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	85%	85%	中國	提供建築 工程服務
上海德基諮詢有限公司 (附註d)	中國 2003年5月13日	註冊及繳足資本 140,000美元	100%	100%	中國	提供諮詢服務
上海德建裝飾工程有限公司 (附註d)	中國 2008年8月5日	註冊及繳足資本 800,000美元	100%	100%	中國	提供裝飾服務
上海衡景貿易有限公司 (附註d)	中國 2011年8月1日	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
上海創派投資諮詢有限公司 (附註d)	中國 2015年7月30日	註冊資本 人民幣3,000,000元 實繳資本 人民幣450,000元	100%	-	中國	投資諮詢
上海瑞安創智商業經營 管理有限公司(附註e)	中國 2013年12月12日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	86.8%	86.8%	中國	提供管理及 諮詢服務
上海瑞新房產經營有限公司 (附註d)	中國 2015年1月12日	註冊及繳足資本 人民幣265,000,000元	100%	-	中國	物業管理
武漢壹方商業管理有限公司 (附註e)	中國 2015年12月3日	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	78.11%	-	中國	提供管理服務

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間中外合營企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 除 China Xintiandi Holding Company Limited、Shui On Development (Holding) Limited 及 Shui On Development (Singapore) Pte. Limited 外，概無附屬公司於 2015 年 12 月 31 日或年內任何時間擁有任何債務證券或任何其他證券(除普通/註冊股本外)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 附屬公司詳情(續)

下表列示了擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

	非控制股東所持 股本權益比例 於12月31日		分配至非控制股東 之溢利 截至12月31日止年度		累計 非控制股東權益 於12月31日	
	2015年	2014年	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
附屬公司名稱						
中國新天地	21.89%	— (附註)	327	—	3,783	—
擁有非控制股東權益的 個別非重大附屬公司	不適用	不適用	101	172	1,278	1,162
			428	172	5,061	1,162

附註：

於本年度，可換股永久證券持有者已將可換股永久證券轉換成中國新天地普通股(見附註32)。

下文載列有關中國新天地的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
流動資產	10,182	3,512
非流動資產	23,788	31,902
流動負債	10,823	3,436
非流動負債	5,130	12,851
中國新天地股東應佔權益	17,281	18,529

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
收入	1,138	977
年度溢利及全面收入總額	3,976	1,405
已付可換股永久證券持有者股息	254	128
已付中國新天地非控制股東股息	860	—
經營活動產生之現金淨額	441	712
投資活動產生(使用)之現金淨額	5,952	(2,105)
融資活動(使用)產生之現金淨額	(7,454)	2,415
現金(流出)流入淨額	(1,061)	1,022

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2011 人民幣百萬元	2012 人民幣百萬元	2013 人民幣百萬元	2014 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
營業額	8,484	4,821	9,828	10,249	6,472
本公司股東應佔溢利	3,428	2,029	2,125	1,778	788
可換股永久證券持有者	–	–	–	224	174
永久資本證券持有者	–	19	314	311	316
可換股永久資本證券持有者	–	–	–	–	61
附屬公司的非控制股東	570	307	266	172	428
年度溢利	3,998	2,355	2,705	2,485	1,767

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2011 人民幣百萬元	2012 人民幣百萬元	2013 人民幣百萬元	2014 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
投資物業	36,395	46,624	50,273	58,162	55,600
物業、廠房及設備	1,079	3,782	3,577	1,418	2,268
預付租賃款項	500	671	586	131	128
發展中待售物業	17,247	20,150	22,711	14,684	20,102
待售物業	987	3,274	1,536	4,648	2,560
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	2,423	2,923	2,740	2,717	2,524
於合營公司的權益及向合營公司的貸款	–	–	700	1,805	2,939
應收賬款、按金及預付款項	2,589	2,708	5,237	9,222	10,951
其他資產	1,014	852	1,062	3,106	9,484
已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、 銀行結餘及現金	6,370	8,633	10,180	12,430	10,614
總資產	68,604	89,617	98,602	108,323	117,170
流動負債	16,474	20,563	19,229	20,387	29,910
非流動負債	22,659	31,786	37,199	43,014	41,142
總負債	39,133	52,349	56,428	63,401	71,052
淨資產	29,471	37,268	42,174	44,922	46,118
應佔權益：					
本公司股東	27,945	31,481	36,155	37,811	36,645
可換股永久證券持有者	–	–	–	2,898	16
可換股永久資本證券持有者	–	–	–	–	1,346
永久資本證券持有者	–	3,093	3,094	3,051	3,050
附屬公司的非控制股東	1,526	2,694	2,925	1,162	5,061
權益總額	29,471	37,268	42,174	44,922	46,118

每股資料

截至12月31日止年度

	2011	2012 (重列)	2013	2014	2015
每股基本盈利(人民幣)	0.66	0.32	0.28	0.22	0.10
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.025	0.025	0.022	0.022	0.022
– 擬派末期股息(港幣)	0.100	0.035	0.040	0.040	0.028
– 全年股息(港幣)	0.125	0.060	0.062	0.062	0.050
紅股	–	–	–	–	–

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生

孫希灝先生(財務總裁)

獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司
大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士

電話：(8621) 6386 1818

分機號碼310

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：中國上海淮海中路

333號瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

