



Top Spring International Holdings Limited 萊蒙國際集團有限公司
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (於開曼群島註冊成立的有限公司)
Stock Code 股份代號 : 03688



*Quality
Property*

is a Gateway to Quality Living

品質地產
品質生活



We Believe 使命

Quality property is a gateway
to quality living
品質地產，品位生活

Our Vision 願景

Service provider engages in
property + international healthcare sector
地產+國際化的健康生活服務商

Brand Commitment 品牌承諾

Value proven with time
時間見證價值

We Value 企業價值

Duty • Simplicity
• Innovation • Sharing
擔當 • 簡單 • 創新 • 共享



目錄

集團簡介	2
我們的業務概覽	3
公司資料	11
榮譽及獎項	12
企業社會責任	14
主席報告書	16
管理層討論及分析	22
物業項目概覽	36
企業管治報告	62
董事及高級管理層履歷	72
董事報告書	81
獨立核數師報告	104
綜合收益表	105
綜合全面收益表	106
綜合財務狀況表	107
綜合權益變動表	109
綜合現金流量表	111
財務報表附註	112
五年財務摘要	182



集團簡介

萊蒙國際集團有限公司(「**萊蒙**」或「**本公司**」，及連同其附屬公司，統稱「**本集團**」或「**我們**」)是中華人民共和國(「**中國**」)的房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。於二零一五年十二月三十一日，本公司於中國深圳、上海、南京、南昌、三河、成都、惠州、杭州、東莞、天津、常州及香港12個城市共有24個處於不同發展階段的物業項目，估計淨可銷售及可租賃總建築面積(「**建築面積**」)約為4,717,976平方米(「**平方米**」)。此外，本集團正積極開拓中國的國際醫療健康領域，以成為我們未來主要業務的重要部分。

於二零一一年三月二十三日，萊蒙的股份(「**股份**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司在聯交所上市，不僅標誌著萊蒙成功建立一個國際融資平台，為我們的長遠發展奠定穩固基礎，亦可使本公司進一步改善其企業管理準則，聘任及挽留於中國物業行業具能力的員工，同時改善本公司的品牌知名度及提升客戶對其的認知度。

我們擬繼續憑藉經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。此外，我們擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區(尤其是中國深圳、上海、南京及南昌)收購新土地或項目。

我們的業務概覽

我們的物業發展概覽

我們的物業項目大多分多期進行發展，而各分期可能處於不同的發展階段。我們將已取得部分或全部土地使用權證的物業項目歸類為竣工項目、在建項目及持作未來發展項目三個類別。我們尚未取得任何土地使用權證但有權及／或責任收購及／或開發的其他項目則歸類為已訂約將予購買或正在申請改變土地用途項目。

於二零一五年，本集團購得一個於香港的新項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為10,378平方米，總代價為99,000,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有24個處於不同發展階段的項目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約520,403平方米的竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約469,817平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約2,187,463平方米的持作未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,540,293平方米的已訂約將予購買或正在申請改變土地用途項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為4,717,976平方米。撇除一項營運中的服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙•創智谷及深圳南山區珠江均安舊改項目(均為重建項目)以及香港元朗項目(農地)，本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,321.2元(相當於每平方米約2,771.3港元)。

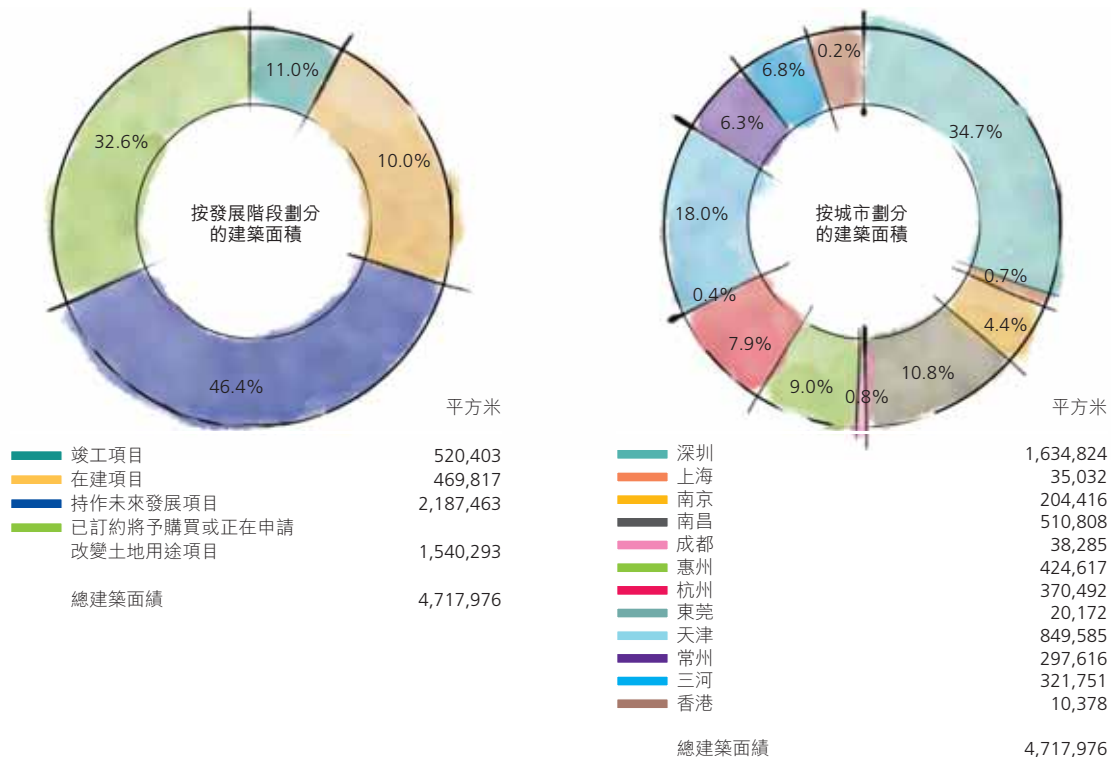
我們的業務概覽

下表載列於二零一五年十二月三十一日我們24個物業項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積資料(按已規劃物業用途劃分)。

	竣工 建築面積 平方米	在建 建築面積 平方米	持作未來發展 建築面積 平方米	已訂約將予 購買或 正在申請改變 土地用途 建築面積 平方米
持作出售物業				
住宅	135,833	291,213	863,064	850,558
酒店／服務式公寓	33,858	–	99,375	–
零售	61,359	103,227	976,824	485,898
寫字樓	16,862	75,377	72,200	35,700
其他	–	–	–	168,137
小計	247,912	469,817	2,011,463	1,540,293
持作投資物業				
服務式公寓／寫字樓	35,032	–	20,000	–
零售	237,459	–	156,000	–
小計	272,491	–	176,000	–
淨可銷售及可租賃建築面積	520,403	469,817	2,187,463	1,540,293

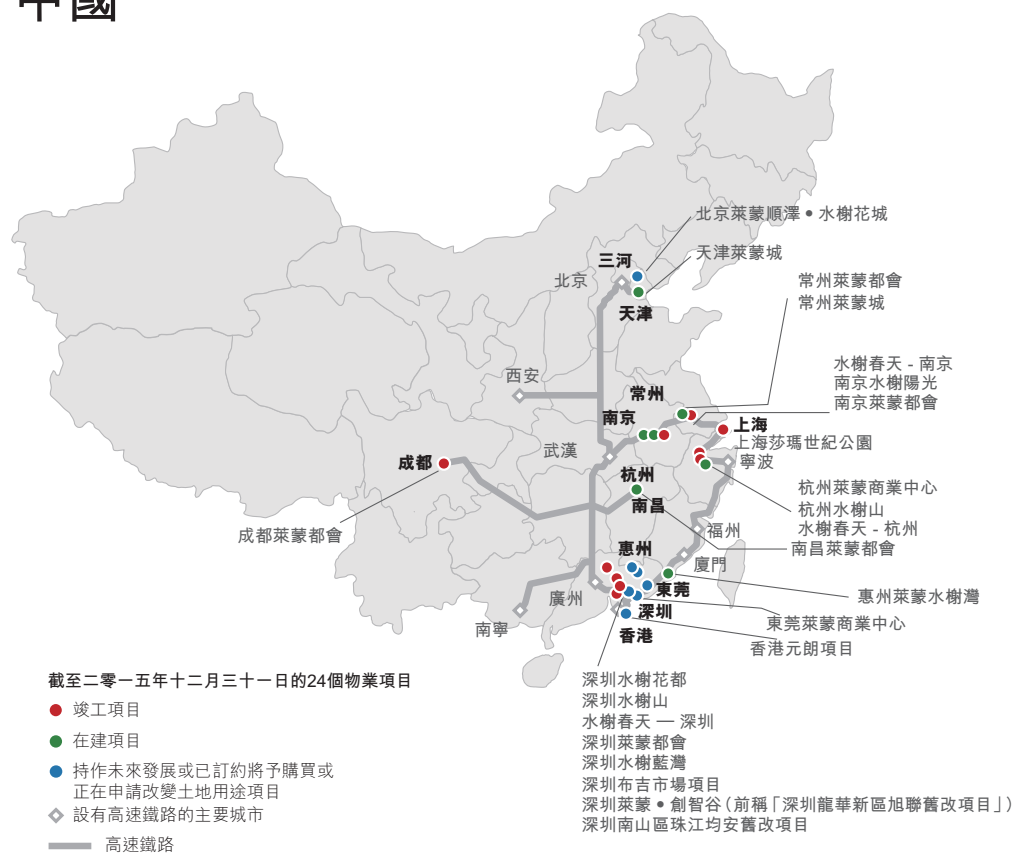
按發展階段及城市劃分的估計淨可銷售及可租賃建築面積

於二零一五年十二月三十一日



截至二零一五年十二月三十一日的土地儲備

中國



本集團於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有24個處於不同發展階段的项目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約520,403平方米的竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約469,817平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約2,187,463平方米的特作未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,540,293平方米的已訂約將予購買或正在申請改變土地用途項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為4,717,976平方米。

撇除一項營運中的服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙·創智谷及深圳南山區珠江均安舊改項目(均為重建項目)以及香港元朗項目(農地)，本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米的平平均土地成本為每平方米約人民幣2,321.2元(相當於每平方米約2,771.3港元)。

我們的業務概覽

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售/可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,976	100
2	深圳	水榭春天－深圳	住宅/商業	33,592	100
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會	住宅/商業	84,931	100
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	97,168	100
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	商業	20,172	100
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,264	100
8	杭州	杭州水榭山	住宅	30,573	100
9	成都	成都萊蒙都會	商業	38,285	100
10	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	35,032	70
11	天津	天津萊蒙城	住宅/商業	15,281	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅/商業	49,974	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	43,391	70
14	南京	水榭春天－南京	住宅/商業	1,020	100
15	杭州	水榭春天－杭州	住宅/商業/辦公室	34,752	100
小計				520,403	

我們的業務概覽

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售/可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
在建項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅	54,583	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	33,839	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	56,541	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	121,458	70
16	南京	南京水榭陽光	住宅/商業	160,501	100
17	南京	南京萊蒙都會	住宅/商業	42,895	100
小計				469,817	
持作未來發展的項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	60,934	100
8	杭州	杭州水榭山	住宅	278,903	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	800,465	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	318,102	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	商業/辦公室	345,959	70
18	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
19	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
20	三河	北京萊蒙順澤•水榭花城	住宅/商業	321,751	51
小計				2,187,463	

我們的業務概覽

項目編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售/可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途項目					
19	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55
21	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業/辦公室	1,139,280	100
22	深圳	深圳萊蒙•創智谷	工業/商業	104,507	100
23	深圳	深圳南山區珠江均安舊改項目	工業	83,300	40
24	香港	香港元朗項目	農地	10,378	100
小計				1,540,293	
總計				4,717,976	

於主要城市的土地儲備詳細資料載列如下：

區域	估計淨可 銷售/可租賃 建築面積 平方米	平均 土地成本 ⁽¹⁾ 港元/平方米
深圳及周邊區域 (包括東莞及惠州)	2,079,613	1,208.5
上海	35,032	N/A ⁽²⁾
南昌	510,808	2,906.6
南京	204,416	9,633.3
三河	321,751	2,659.5
杭州	370,492	7,245.3
常州	297,616	699.9
天津	849,585	829.6
成都	38,285	1,703.0
香港	10,378	N/A ⁽²⁾
總計	4,717,976	2,771.3⁽¹⁾

附註：

- (1) 平均土地成本不包括上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙•創智谷、深圳南山區珠江均安舊改項目及香港元朗項目並根據本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米計算。
- (2) N/A指不適用。

我們的業務概覽

自二零一五年一月一日起至本報告日期止所收購新項目及同意出售現有項目的權益詳情載列如下：

自二零一五年一月一日起至本報告日期止所收購新項目

所收購新項目：

國家，城市	項目	總代價	估計淨可 銷售／可租賃 建築面積	估計 停車位數目	本集團 應佔權益 %
中國香港	香港元朗項目 ⁽¹⁾	99,000,000港元	10,378平方米	TBC ⁽⁴⁾	100
中國上海	上海浦興項目 ⁽²⁾	人民幣 752,751,900.76元	57,353平方米	315	85
中國上海	上海浦建雅居 ⁽³⁾	88,086,976.14美元	25,961平方米	43	100

附註：

- (1) 於二零一五年十月九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買直接擁有香港元朗項目的寶臨集團有限公司及英兆有限公司各自的全部已發行股本，代價為99,000,000港元。交易於二零一五年十二月三十一日完成。
- (2) 於二零一六年三月四日，本集團訂立買賣協議，據此，本集團同意以總代價人民幣752,751,900.76元(相當於約893,591,781.39港元)向一名獨立第三方買入上海環建投資有限公司的85%股本權益及向另一名獨立第三方(擁有上海浦興項目)買入上海環唐文化傳播有限公司的0.85%股本權益。交易於二零一六年三月十六日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月七日的公告。
- (3) 於二零一六年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團同意分別買入並承擔宇興國際有限公司(間接擁有上海浦建雅居)的全部已發行股本及股東貸款。代價合共為88,086,976.14美元(相當於約683,554,935港元)，其中包括(i)股份代價33,036,976.14美元(相當於約256,366,935港元)(包括營運資金825,465.37美元(相當於約6,405,611港元))；及(ii)股東貸款代價55,050,000美元(相當於約427,188,000港元)。交易於二零一六年三月三十日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十五日的公告。
- (4) TBC指待定。

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。此外，本集團擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區(尤其是中國深圳、上海、南京及南昌)收購新土地或項目。

自二零一五年一月一日起至本報告日期止所出售土地儲備

根據日期為二零一五年十一月十八日的股份轉讓協議，本集團有條件同意(i)出售Top Spring International (UK) Limited (「TSIUK」)的全部已發行股本，TSIUK直接擁有Fairbriar Real Estate Limited(間接擁有稱為英國索爾福德Middlewood Locks的永久業權物業及稱為英國曼徹斯特Milliner's Wharf的永久業權物業)已發行股本的25%及(ii)向一名獨立第三方出售或轉讓或促使出售或轉讓TSIUK於交易完成日期結欠本集團的未償還貸款，代價合共約為15,069,987英鎊(相當於約176,318,848港元)。交易於二零一五年十二月十日完成，由此產生出售一間附屬公司權益收益淨額約15,132,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十八日的公告。

我們的業務概覽

同意出售土地儲備：

於二零一六年一月十二日，本集團與天津市靜海區人民政府(「靜海政府」)訂立補充合作協議，據此，本集團須向靜海政府交還本集團天津萊蒙城的三塊土地(「土地」)，而靜海政府須根據由本集團、靜海區土地資源分局及天津靜海區土地中心訂立的土地交還協議就土地交還向本集團作出補償，補償總金額為人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)。於二零一六年一月十二日，土地總佔地面積約為369,057平方米。詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月十二日的公告。

預期於二零一六年開始施工及竣工的項目

於二零一六年，本集團計劃開始興建五個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為618,218平方米。

預期於二零一六年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨可 銷售／可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳南山區珠江均安舊改項目	83,300
南昌	南昌萊蒙都會	343,435
三河	北京萊蒙順澤·水樹花城	111,212
惠州	惠州萊蒙水樹灣	56,349
天津	天津萊蒙城	23,922
總計		618,218

於二零一六年，本集團亦擬完成興建五個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為414,199平方米。

預期於二零一六年竣工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨可 銷售／可租賃 建築面積 平方米
南昌	南昌萊蒙都會	118,709
南京	南京水樹陽光	160,501
惠州	惠州萊蒙水樹灣	56,541
常州	常州萊蒙城	54,583
天津	天津萊蒙城	23,865
總計		414,199

公司資料

董事會

執行董事

黃俊康先生 (主席兼聯席行政總裁)

李艷洁女士

陳風楊先生 (聯席行政總裁)

王天也先生

非執行董事

許雷先生 (副主席)

鄭國杉先生

李世佳先生

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

梁廣才先生

聯席公司秘書

陸寶珍女士，執業會計師、英國特許公認會計師

何鏗文先生，執業會計師

授權代表

王天也先生

何鏗文先生

審核委員會

鄭毓和先生 (主席)

BROOKE Charles Nicholas先生

吳泗宗教授

薪酬委員會

鄭毓和先生 (主席)

黃俊康先生

吳泗宗教授

提名委員會

吳泗宗教授 (主席)

黃俊康先生

鄭毓和先生

企業管治委員會

李艷洁女士 (主席)

鄭國杉先生

鄭毓和先生

梁廣才先生

核數師

畢馬威會計師事務所

香港法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

平安銀行股份有限公司

中國農業銀行

中國民生銀行股份有限公司

南昌銀行股份有限公司

交通銀行

星展銀行

中國工商銀行(澳門)股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

廣發銀行

投資者關係

陳競德先生

股份代號

03688

買賣單位

500股

公司網址

www.topspring.com

榮譽及獎項

集團獎項



2015年度中國最具價值地產上市企業
博鰲房地產論壇組委會



2015年度中國最具影響力上市企業
博鰲房地產論壇組委會



第十二屆中國藍籌地產最具投資價值上市企業
經濟觀察報



2015年度最具價值地產上市公司
每日經濟新聞



2015年度中國房地產最具穩健性公司
時代周報



最佳企業管治獎
中國融資

項目獎項



深圳萊蒙•創智谷
2016年中國掌櫃風雲榜（深圳）
最受期待產業綜合體
房掌櫃



惠州萊蒙水樹灣
中國掌櫃風雲榜（深圳）
十大投資價值物業
房掌櫃



南京水樹陽光
2015年度南京樓市最熱銷樓盤
中國新聞網江蘇房產

榮譽及獎項

項目獎項



南京水榭陽光
2015年度南京市城南板塊銷售面積冠軍
365淘房



南京水榭陽光
2015年度南京市城南板塊銷售金額三強
365淘房



南京水榭陽光
2015年度最受搜狐網友喜愛樓盤
搜狐焦點網



南京水榭陽光
2015年度南京樓市最具營銷創意樓盤
中國新聞網江蘇房產



南京水榭陽光
2015年度學區樓盤
搜狐焦點網



南京萊蒙都會
2015年度最具投資價值獎
365淘房



南京萊蒙都會
2015南京樓市創意樓盤
網易房產



杭州水榭山
2015年度最具宜居價值排屋項目獎
《樓市》雜誌



萊蒙領尚
2015年度明星樓盤
搜狐焦點網

企業社會責任

作為一家上市公司，在自身不斷經營壯大的同時，萊蒙國際時刻銘記其作為企業公民之社會責任，多年來一直積極主動履行社會責任，積極踐行「共創輝煌，分享成功」的企業價值觀，堅持不懈地推進企業社會責任方面的發展。

二零一五年，本集團在主席黃俊康先生的帶動下，在助殘救孤、扶貧濟困以及改善民生、扶持教育、文化事業上的貢獻受到社會各界的高度贊譽。

萊蒙人一直努力前行，在全國範圍內資助貧困學生，幫他們築起知識的長城。自二零一零年起與中國扶貧基金會合作創立新長城助學基金項目－萊蒙國際助學基金伊始，分別為廣東、江蘇、江西、揚州、四川貧困家庭大學生給予財務支持。今年萊蒙向中國星火基金、香港城市大學、國際婦女會基金、香港管弦協會、公益金會德豐百萬泳、香港教育工作者聯會第八屆教師體育節二零一五年等機構及活動共捐助了逾15,400,000港元，以協助中國老少邊窮地區發展經濟，在香港進行慈善活動，扶持教育、體育及文化活動以改善社會、人文、藝術及環境等。本集團還贊助了東江縱隊歷史研究會出版《克爾日記》以紀念中國人民抗戰勝利70周年。此外，本集團參與了中倫公益基金會萊蒙通江縣大學生資助計劃，並派出代表前去四川省巴中市通江縣慰問當地師生。



一零一五年香港教育工作者聯會第八屆教師體育節



中倫公益基金會萊蒙通江縣大學生資助計劃



圖書義賣籌款



T恤義賣籌款

企業社會責任

萊蒙上海公司發起了圖書義賣、T恤義賣、愛心捐助等公益活動以募集善款幫助兩名小朋友實行眼部手術，讓他們得以重見光明。萊蒙成都公司與四川省人民廣播電台合作積極承辦了「愛的小桔燈•點亮新希望」兒童關愛行動，以援助西昌市冕甯縣樟木小學的孩子們。萊蒙常州公司與揚州市第一中學合作為學生們提供社會實踐機會以及贊助錦繡小學舉辦「萊蒙杯」感動校園人物評選暨表彰大會等。

萊蒙在未來的發展中，將依據我們的整體戰略發展，一如以往推廣企業社會責任活動，應對社會的發展及需要，致力於成為一家受人尊敬的企業。



「愛的小桔燈•點亮新希望」兒童關愛行動



捐助貧困學生



揚州市第一中學學生社會實踐座談會



「萊蒙盃」—感動校園人物評選暨表彰大會



業務回顧

二零一五年是本集團發展方針為<<守正•創新•提質增效>>的一年。回顧二零一五年對本集團來說是一個既艱巨卻充滿挑戰的一年，從項目銷售、營運、拓展以及融資等各方面，雖然過程中面對各種困難，但最終亦一一迎刃而解，並取得一個不俗的成績。首先，從微觀角度看二零一五年的中國房地產市場，根據中國國家統計局資料顯示，全國商品房銷售面積為約12.9億平方米，商品房銷售額為約人民幣8.7萬億元，分別同比二零一四年增長約6.5%和約14.4%，全國商品房銷售額增速快於銷售面積增速，主要是因為一、二線城市銷售佔比增加，證明了有若干部份房地產開發商在發展領域上不再集中或不再擴大在非一、二線城市以外的投資。此外，二零一五年中國房屋新開工面積為約15.4億平方米，同比二零一四年下降14.0%，這是中國市場房屋新開工面積連續第二年同比下降，且新開工面積的下降幅度更比二零一四年有所擴大，這證明了未來房屋施工面積很難再繼續增長，以及開發商去存貨的壓力正日益價增。從宏觀角度看二零一五年的中國實體經濟，在預期的國民生產總值之增長率從以往的較高單位數值降至中單位數值以及若干一、二線城市出現高地價成交的結果，可見中國房地產市場已經不再是高增長、高毛利的投資項目，故中國政府需要維持對中國房地產市場採用適度的貨幣寬鬆與監管政策，來維持市場之競爭力。然而，在整個二零一五年貨幣流通量是非常之高，由於中國人民銀行分別已進行了五次降息合共1.25個百分點之力度以及進行了五次降存款基準利率(合共降準2.75個百分點)，這毫無疑問會增強國內消費者購買房屋的意欲和需求，促使國內房地產市場平穩地發展。

主席報告書

由於本集團於二零一五年因可售貨源價值比去年下降，以及因住宅項目佔總可售貨源之比例大幅減少而增加銷售難度，二零一五年，本集團於9個國內城市共13個項目進行了項目銷售，全年錄得物業及車位合同銷售額合共約80.2億港元(未計及已認購尚未簽約之銷售額約為5.05億港元)，與二零一四年相比，下降約22.3%。可幸的是，本集團於二零一五年之整體合同銷售平均售價(「平均售價」)對比去年有所提升，平均售價約為每平方米19,736.0港元，對比去年增加約10.5%，受惠於上海浦東新區陸家嘴之上海莎瑪世紀公園於二零一五年四月份首次推出市場進行銷售並反應熱烈，該項目之服務式公寓銷售部份於該年錄得合同銷售額已近18億港元，平均售價高達約每平方米70,968.3港元，超越同區其他二手房價格。除國內房地產項目銷售外，本集團亦通過兩次公司股權轉讓而取得理想的投資回報。如於二零一五年二月份，本集團出售上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(持有中國上海浦東新區唐鎮新市鎮5單元東片區之一地塊的一家國內公司)之3.0558%股本權益予融創中國控股有限公司的一間間接全資附屬公司，並確認一筆其他收益淨額約為1.08億港元。再者，本集團於二零一五年十一月份成功出售位於英國曼徹斯特市的兩個房地產項目之25%權益給予一名獨立第三方，成交金額為約1.76億港元，這次出讓公司權益同樣地令本集團取得很可觀的投資回報(其投資回報率高達約30%)。



二零一五年，本集團從投資性物業取得之租金收入對比二零一四年略有下降，由二零一四年約3.409億港元下降至二零一五年約3.237億港元，下跌為約5.0%，這主要是源於總可租賃面積與二零一四年十二月三十一日的約262,711平方米減至於二零一五年十二月三十一日約251,041平方米，由於本集團於二零一五年在出售並結轉上海莎瑪世紀公園以及深圳萊蒙水榭春天六期A領尚(零售資產)導致總可租賃面積下降所致，故總租金收入因而下降。值得注意的是，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的已營運投資性物業組合整體平均每月租金收益率比二零一四年大大提升，由二零一四年的每月約115.0港元每平方米增加到二零一五年的每月約131.2港元每平方米，這證明本集團的固定租金部份的收益持續上揚。截至二零一五年十二月三十一日，集團正在營運中之投資物業組合的251,041平方米，加上已經竣工但未正式開始營運或於未來兩年內完成施工的項目，未來本集團投資物業組合的總可租賃面積將達到約448,491平方米，其公允價值於二零一五年十二月三十一日約為83.3億港元，佔本集團總資產總值約24.5%。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之土地儲備(即估計淨可銷售／租賃面積)約為4,717,976平方米，本集團之土地儲備策略是主要位於中國的第一、二綫城市，如深圳、上海和南京以及江西省單核城市如南昌，這些項目都布局於就業人口增長中的城市、建設中或已營運中的高鐵、地鐵網絡和高速公路等交通完善之位置及擁有雄厚經濟增長潛力的城市。一如以往，本集團繼續以謹慎的方針尋求新土地和收購新項目，本集團現有之土地儲備已足夠為未來5-8年開發及營運。本集團於二零一五年一共取得三個位於深圳的項目，其中，本集團於二零一五年上半年通過收購一家位於深圳市的公司60%股權，從而間接獲得一幅位於深圳市龍崗區用作拆除重建之深圳市城市更新項目的土地，該項目之用地面積約為88,763.79平方米。再者，於二零一五年下半年再取得位於深圳的兩個舊村改造項目(分別位於深圳的龍華新區簡上村和龍崗區龍崗鎮南約村)，這兩個項目之開發建設用地面積分別約26,900平方米和約3,382平方米，由於該等項目截至二零一五年十二月三十一日正在進行實施主體申報過程中，故其預計可銷售面積並未納入本集團於二零一五年十二月三十一日之土地儲備當中。此外，本集團之深圳萊蒙都會項目之專項規劃取得重大突破，於二零一五年八月通過深圳市規劃和國土資源委員會之審批，其計容面積約為117.25萬平方米，為本集團未來打造深圳為其首要戰略基地注入一支強心針。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港元朗區通過轉讓該兩間公司各自之全部股本取得合共三塊土地(現為農業用途，位於大棠路和十八鄉路旁)，會於未來進行補地價而改變為住宅用途，預計其建築面積可達約10,378平方米。

二零一五年，本集團新開工建設5個項目，其估計淨可銷售／租賃面積約57.7萬平方米，與二零一四年相比上升約49.8%。特別一提，本集團首個「工改工」項目(即需要進行拆遷工業用途舊建築物及進行重新建築物，對工業區實施升級改造的項目)－深圳萊蒙·創智谷於二零一五年上半年正式開工，並計劃於二零一六年下半年推出市場銷售。截至二零一五年十二月三十一日，本集團完成竣工5個項目，其估計淨可銷售／租賃面積約499,797平方米，與二零一四年相比下降約1.8%。

在本集團新的戰略規劃中，創新業務板塊未來將會和地產開發業務一樣成為主業的重要組成。在新的架構下，創新業務於二零一五年取得六大成績：一是，在深圳市農產品股份有限公司等發起設立深圳綠膳谷農業創新發展有限公司，項目位於深圳海吉星國際農產品物流園片區，佔地約8.7萬平方米，將面向都市高終端消費人群，立足注重飲食安全健康的家庭消費，基於互聯網線上交易及線下實體體驗，打造集農業文化創意、健康飲食體驗、潮流主題餐飲、全球高端食材和大眾創新創業為一體，深圳首創、國內首家國際農業文化創意綜合體，是深圳市政府產業轉型升級的重點計畫項目，目前開始積極推動建設台灣館、紐西蘭館、韓國館、雲南館、黑龍江館等場館，招商工作推進順利，項目預計在於二零一六年下半年正式開業。二是，本集團與台灣數家知名品牌廠商簽約，將把台灣觀光工廠的體驗模式、優秀經驗、優秀品牌引入國內，並寄望在國內一、二線城市複製，首個項目綠膳谷台灣館計劃將於二零一六年下半年正式開業。三是，在健康醫療方面，本集團與愛康國賓集團公司(NASDAQ: KANG，中國第二大體檢機構)共同完成了對新華卓越健康投資管理有限公司(由新華人壽保險股份有限公司(股份代號：601336.SH)於二零一一年全資設立的連鎖體檢機構)的擴股增資，本集團獲取了其擴股增資後10%的股本權益，未來本集團將以此為基礎和旗下其他健康醫療業務進行深入的產業協同。四是，本集團的聯營公司深圳中央大廚房物流配送有限公司(簡稱「中央大廚房」)二零一五年開始正式進入生鮮商和中央廚房領域，生鮮電商業務截至二零一五年底日訂單已經突破1,000單，中央大廚房業務已經連續兩年實現盈利。五是，在位於惠東的惠州水榭灣項目發起海洋戰略，依託惠州水榭灣海岸，由國內著名海釣專家、教練和大學教授的協助下，在惠東建設海釣服務基地，項目已被授予「廣東省海洋漁業休閒與垂釣協會副會長單位」、「廣東省休閒漁業示範基地」、「廣東省休閒海釣基地」等榮譽，在此海釣項目助力下，惠州水榭灣樓盤二零一五年的銷售額比二零一四年提升約100%。六是，確立大休閒旅遊為創新業務的重要方向之一，並將依託本集團之股東雲南省城市建設投資集團有限公司(「雲南城市建設投資」)旗下豐富的雲南省旅遊資源，嘗試打造國內領先的旅遊產業平台運營商，目前正在專業機構的幫助下進行規劃。

總結在二零一五年，本集團整體的業務表現除在房地產合同銷售下滑外，其已結轉之房地產銷售營業額、租金坪效(租金坪效按已出租物業的每平方米租金收入進行計算)以至綜合財務結果都比二零一四年有所改善，本集團花下更多工夫在提升管理執行能力(特別是精簡員工、優化經營架構、提升工程質量、增加客戶滿意度和各項費用控制)、產品創新設計和銷售策略與模式上，進而令本集團之產品創造更高的價值。最後，本集團憑借自身的良好信用，於二零一五年五月二十九日以及二零一五年十二月二十八日在資本市場上分別發行了人民幣9.9億元(年利率為10.595%)的三年期人民幣(「人民幣」)票據以及訂立合共2億美元之三年期可換股債券認購協議(年利率為6.00%)，這二次債券之成功發行，意味著增強本集團就資金調動的靈活性，既可優化公司長、短債務結構，又可為本集團在未來獲取優質的土地和項目提供了充足的配備。

未來展望

二零一六年：中國經濟有望平穩發展，穩健及靈活的貨幣政策有利房市，去庫存還是開發商本年的關鍵任務

本集團預期二零一六年國內房地產市場(特別是在一、二線城市)將會繼續平穩發展。於二零一六年三月五日，總理李克強先生在第十二屆全國人民代表大會第四次會議上的政府工作報告中指出，本年經濟增長預期目標6.5%至7%，考慮了與全面建成小康社會目標相銜接，穩增長主要考慮是為了保就業、惠民生，李克強總理還稱，穩健的貨幣政策要靈活適度。本集團相信，中國政府會繼續支持房地產這支柱產業，從中央政府近期多次的放寬貨幣政策以及暫不再對房地產市場進行打壓的基石下，房地產政策基調已由「抑制」轉變為「激活」，市民將受惠於連續降息政策讓其供房的成本逐漸下降；進而購入房屋自住或投資，部份開發商更因融資成本下降或加大及加速投資。於二零一六年二月二日，央行、銀監會共同發文下調個人住房貸款首付比例，央行和銀監會是為了回應二零一五年年底中央經濟工作會議提出的去庫存要求，這是二零一六年出台的首個利好政策，為房地產開發商去庫存注入一針強心針。可是，我們認為部份開發商仍面對著日久積壓的高庫存、實體經濟持續放緩、項目開發利潤率逐漸下降以及高負債帶來的營運壓力，促使某部份國內房企就未來發展計劃繼續持謹慎的態度以及考慮適度轉變營運模式。

利潤為首：提高貨值及控制成本為先，不會肆意降價速銷，日後主力發展一、二線城市(重點落在深圳、上海、南京、南昌)

本集團訂立以「利潤為首」的原則，務求對現有及潛在項目必須為股東爭取最大利潤化為前提進行銷售，若沒有資金和高庫存的壓力下，本集團不會肆意降價速銷。本集團二零一六年的銷售目標為人民幣70億元(相等於約83億港元)，可售資源將會是人民幣約129億元(相等於約154億港元和約67萬平方米總可銷售面積)，其中新推項目可售資源價值為人民幣約72億元(相等於86億港元和約35萬平方米總可銷售面積)，這銷售資源將結合住宅、商鋪、寫字樓及車位等不同類型於二零一六年推出市場出售，將為本集團達到全年銷售目標帶來艱巨的挑戰。

於二零一五年上半年，中國股票市場曾經歷過大起大跌的現象，本集團相信會有部分投資者會伺機把投資轉至較穩定和透明度較高的一、二線房地產市場，特別在深圳市(一個充滿活力和富有大量有經濟能力的移民城市人口)、上海、南京及江西省單核城市如南昌等，我們估計將會為未來數年釋放更多的住房需求及對房價有支撐的作用。本集團藉著以往一直深耕深圳，多年來已經建立了良好的品牌形象、與融資機構良好的融資關係和經驗豐富的優秀團隊，相信本集團將有望於未來增添更多深圳土地儲備，發揮最大效應。此外，由二零一六年一月一日至本報告日，本集團已經通過公司股權轉讓加大在上海的投資，在上海浦東新區取得2個具規模的商辦和服務式公寓項目，並寄望於二零一六年分批推出市場出售。

成為「地產＋國際化的健康生活服務商」

本集團將繼續秉承「房地產＋國際化的健康生活服務商」理念發展。房地產開發方面，本集團盼望於二零一六年能於本集團深耕的城市取得更多優質項目，同時尋求通過結合協力廠商企業的資源，如通過聯手投地或買入項目、合作開發以或以小股操盤等形式去增加本集團之優質土地儲備及項目，為本集團中、長期的可持續發展取得良好的契機。

為了成為國際化的健康生活服務供應商，本集團緊緊把握中國社會及經濟轉型的巨大市場需求，將積極發展大健康產業，矢志尋求本集團未來多元化的發展方向。創新業務方面會重點做好三件工作：一是，綠膳谷國際農業創意文化綜合體、台灣觀光工廠集合館的項目營運成功落地；二是，旅遊產業平台運營商初步運作，包括成立旅遊產業投資基金，建設和運營具有旅遊集散中心功能的旅遊綜合體，進行旅遊產業線上平台的投資、優質旅遊景區的收購等；三是，與國內大型房地產開發商和創新業務相關產業領先企業將在健康生鮮、健康醫療、休閒旅遊等產業領域建立全方位的戰略和業務合作關係。這些創新業務，共同目的就是為本集團打造「國際化的健康生活服務商」並提供豐富的生活內容。以上創新業務項目既望能為本集團之房地產項目提供綜合配套和增值，並培植新的利潤增長點，達至未來資本增值的最終目標。

「擔當・簡單・創新・共享」之企業價值觀，人才培養與管理

本集團之現有價值觀為「擔當・簡單・創新・共享」，擔當代表權責一致，勇於擔當；簡單代表流程和關係均簡單，不作複雜化；創新代表業務和管理均創新；共享代表成就和利益均共享。本集團會讓同事就價值觀方面加強企業文化的學習，並貫徹落實。同時，本集團會加速培養和加快使用年輕幹部，建設學習型團隊，促進團隊知識結構達到與時並進的效果。

最後，本集團將繼續以審慎的財務和經營政策，充分利用我們的主要股東之一兼中國國有企業雲南城市建設投資帶來的資源和既有融資管道的優勢，為本集團未來提供更具規模和便宜的融資額度，隨著近期人民幣貶值波動帶來對金融市場有一定的衝擊，本集團會積極尋求國內融資，以降低匯率風險及整體融資成本。此外，本集團將繼續會在固有房地產市場上增強競爭力和探索新的業務模式，並以股東利益最大化為大前提，同時盼望創新業務板塊未來能帶領本集團創造更高的公司價值及投資回報。

管理層討論及分析

二零一五年業務回顧

(1) 合同銷售

本集團於二零一五年錄得物業合同銷售及車位合同銷售總額約8,015,300,000港元(其中約7,824,400,000港元來自物業合同銷售)，較二零一四年下降約22.3%。合同可銷售建築面積約為396,453平方米，較二零一四年下降約27.8%。於二零一五年，本集團物業合同銷售平均售價為每平方米約19,736.0港元(二零一四年：每平方米約17,856.8港元)，較二零一四年上升約10.5%。本集團整體平均售價上升乃主要由於大量物業合同銷售來自上海、南昌及南京多個項目的服務式公寓及住宅單位合同銷售，而該等合同銷售的整體平均售價較高。此外，本集團於二零一五年的車位合同銷售金額約為190,900,000港元，合共出售1,435個車位。於二零一六年，參考可銷售資源估值約為12,900,000,000港元，本集團設定總合同銷售目標為8,300,000,000港元。

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目及項目類別	合同可銷售建築面積		合同銷售		合同平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/平方米
深圳	水榭春天－深圳					
	－住宅	793	0.2	25.3	0.3	31,904.2
	－零售	238	0.1	31.6	0.4	132,773.1
小計		1,031	0.3	56.9	0.7	55,189.1
上海	上海莎瑪世紀公園					
－服務式公寓	25,293	6.4	1,795.0	22.9	70,968.3	
南昌	南昌萊蒙都會					
	－住宅	26,859	6.8	465.2	6.0	17,320.1
	－零售	47,613	12.0	875.0	11.2	18,377.3
	－辦公室	7,585	1.9	159.0	2.0	20,962.4
小計		82,057	20.7	1,499.2	19.2	18,270.2
南京	水榭春天－南京					
	－住宅	1,375	0.3	37.1	0.5	26,981.8
	－零售	398	0.1	24.3	0.3	61,055.3
小計		1,773	0.4	61.4	0.8	34,630.6
南京	南京水榭陽光					
	－住宅	85,024	21.5	1,509.4	19.3	17,752.6
	－零售	3,351	0.8	98.1	1.2	29,274.8
小計		88,375	22.3	1,607.5	20.5	18,189.5

管理層討論及分析

城市	項目及項目類別	合同可銷售建築面積		合同銷售		合同平均售價 港元/平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
南京	南京萊蒙都會 —零售	3,278	0.8	99.9	1.3	30,475.9
三河	北京萊蒙順澤•水榭花城 —住宅	76,704	19.3	1,150.6	14.7	15,000.5
杭州	水榭春天—杭州 —住宅	12,264	3.1	331.9	4.3	27,062.9
	—零售	5,312	1.3	158.6	2.0	29,856.9
小計		17,576	4.4	490.5	6.3	27,907.4
杭州	杭州水榭山 —住宅	7,030	1.8	119.2	1.5	16,955.9
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	47,494	12.0	518.4	6.6	10,915.1
常州	常州萊蒙都會 —住宅	3,372	0.9	31.0	0.4	9,193.4
	—零售	1,046	0.3	28.0	0.4	26,768.6
小計		4,418	1.2	59.0	0.8	13,354.5
常州	常州萊蒙城 —住宅	19,885	5.0	139.2	1.8	7,000.3
	—零售	5,996	1.5	94.4	1.2	15,743.8
小計		25,881	6.5	233.6	3.0	9,025.9
天津	天津萊蒙城 —住宅	15,189	3.8	129.4	1.7	8,519.3
	—零售	354	0.1	3.8	0.0	10,734.5
小計		15,543	3.9	133.2	1.7	8,569.8
總計		396,453	100.0	7,824.4	100.0	19,736.0

城市	項目	車位合同銷售數目		合同銷售		合同平均售價 港元/個
		個	%	百萬港元	%	
深圳	水榭春天－深圳	3	0.2	0.4	0.2	133,333.3
上海	上海莎瑪世紀公園	129	9.0	37.9	19.8	293,798.4
南昌	南昌萊蒙都會	396	27.6	77.1	40.4	194,697.0
南京	水榭春天－南京	27	1.9	4.9	2.6	181,481.5
杭州	水榭春天－杭州	123	8.6	28.0	14.7	227,642.3
常州	常州萊蒙都會	9	0.6	1.0	0.5	111,111.1
常州	常州萊蒙城	748	52.1	41.6	21.8	55,615.0
總計		1,435	100.0	190.9	100.0	133,031.4

(2) 於二零一五年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已完成興建南昌萊蒙都會（高層住宅北地塊及南地塊）、水榭春天－南京（剩餘部分）、水榭春天－杭州及常州萊蒙城八期(5-B)，可銷售及可租賃建築面積合共約為499,797平方米。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團於深圳、南昌、南京、杭州、惠州、常州及天津的物業發展業務銷售物業錄得營業額（扣除銷售返還及車位銷售後），約為9,449,500,000港元，同時約568,920平方米的可銷售建築面積已入賬，較截至二零一四年十二月三十一日止年度分別增長約48.6%及77.2%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，銷售物業的已入賬平均售價為每平方米約16,609.5港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米約19,811.9港元下降約16.2%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團交付及確認車位銷售（扣除銷售返還後），共售出3,502個車位，已確認總銷售額及平均售價分別約為538,700,000港元及每車位153,826.4港元。

管理層討論及分析

本集團於二零一五年的竣工項目以及已確認物業及車位的銷售詳情列示如下：

城市	項目及項目類別	已竣工物業 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	已入賬 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售 百萬港元	已確認 平均售價 港元/平方米
深圳	水榭春天—深圳 —住宅	—	881	25.3	28,717.4
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	259,319	235,380	3,379.2	14,356.4
	—零售及辦公室	25,501	6,536	227.3	34,776.6
小計		284,820	241,916	3,606.5	14,908.1
南京	水榭春天—南京 —住宅	47,480	62,534	1,876.0	29,999.7
	—零售	3,973	5,772	263.0	45,564.8
小計		51,453	68,306	2,139.0	31,315.0
杭州	水榭春天—杭州 —住宅	114,544	79,792	1,966.2	24,641.6
杭州	杭州水榭山 —住宅	—	13,151	241.4	18,356.0
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	—	85,055	864.2	10,160.5
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	3,066	30.3	9,882.6
	—零售	—	737	19.7	26,730.0
小計		—	3,803	50.0	13,147.5
常州	常州萊蒙城 —住宅	48,980	65,098	450.9	6,926.5
	—零售	—	6,641	72.4	10,902.0
小計		48,980	71,739	523.3	7,294.5

管理層討論及分析

城市	項目及項目類別	已竣工物業 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	已入賬 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售 百萬港元	已確認 平均售價 港元/平方米
天津	天津萊蒙城 —住宅	—	4,613	37.2	8,064.2
減：銷售返還					
常州	常州萊蒙城 —住宅	—	(336)	(3.6)	10,714.3
總計		499,797	568,920	9,449.5	16,609.5

城市	項目	已入賬車位數目 個	已確認車位銷售 百萬港元	已確認平均 售價 港元/個
深圳	水榭春天—深圳	2	0.4	200,000.0
南昌	南昌萊蒙都會	1,726	304.0	176,129.8
南京	水榭春天—南京	735	129.4	176,054.4
杭州	水榭春天—杭州	318	66.6	209,434.0
常州	常州萊蒙城	724	38.8	53,591.2
小計		3,505	539.2	153,837.4
減：銷售返還				
深圳	水榭春天—深圳	(3)	(0.5)	166,666.7
總計		3,502	538.7	153,826.4

(3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租位於中國的水榭春天—深圳、常州萊蒙都會、常州萊蒙城、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都、成都萊蒙都會、南昌萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園的投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為8,332,900,000港元，佔本集團資產總值約24.5%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為448,491平方米，其中已經投入營運的投資物業可租賃建築面積約為251,041平方米，公允價值則約為7,109,100,000港元。於二零一五年十二月三十一日，常州萊蒙城九期(2-B)—萊蒙領尚的超級市場已竣工但尚待營運，其可租賃建築面積約為21,450平方米，公允價值則約為185,100,000港元。投資物業包括南昌萊蒙都會的購物商場、零售商店及服務式公寓(於二零一五年十二月三十一日仍在建造階段)可租賃建築面積約為176,000平方米，公允價值約為1,038,700,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值收益(扣除遞延稅項)約215,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約337,700,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的發展需求等因素精心規劃及挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，有助本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級運營商)簽訂較長期及更為優惠的租約合同。於二零一五年十二月三十一日，本集團的知名主力租戶(單一投資物業租賃建築面積佔可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔本集團運營中的投資物業的可租賃總面積約35.8%(於二零一四年十二月三十一日：約45.4%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，主要由於上海莎瑪世紀公園於二零一五年四月開展預售導致出租率由二零一四年十二月三十一日約94.0%減少至二零一五年十二月三十一日81.9%，儘管如此，本集團依然產生穩定的經常性租金收入約323,700,000港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約340,900,000港元減少約5.0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團運營中的投資物業的月均租金收入約為每平方米131.2港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約為每平方米115.0港元)。月均租金收入上升，部分原因為本集團現有運營中的投資物業租金已予上調，尤其是水榭春天—深圳—萊蒙領尚。

至於本集團於二零一五年十二月三十一日仍在建造的投資物業(即南昌萊蒙都會)預期將於二零一八年竣工及開業。

管理層討論及分析

本集團於二零一五年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的租金收入詳情載列如下：

投資物業 (包括分類為持作出售的投資物業)	於 二零一五年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註7) 平方米	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入 百萬港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 每平方米 月均租金收入 港元/平方米	於 二零一五年 十二月 三十一日 的 出租率 %
運營中投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,478.0	65.7	72.0	98.0
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	538.4	33.2	138.8	98.8
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	389.2	31.6	107.6	99.2
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	255.5	20.0	333.9	100.0
水榭春天-深圳一期 - 萊蒙領尚(零售資產)(附註1)	3,356	187.4	9.2	298.9	76.4
水榭春天-深圳三期 - 萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	662.6	22.2	83.1	99.4
水榭春天-深圳五期 - 萊蒙領尚(零售資產)	3,521	199.4	11.2	322.6	82.2
水榭春天-深圳六期A - 萊蒙領尚(零售資產)(附註2)	1,291	68.1	7.4	477.7	100.0
水榭春天-深圳六期B - 萊蒙領尚(零售資產)(附註3)	2,893	150.4	1.8	63.4	81.8
常州萊蒙城十一期 (零售資產)(附註4)	16,858	127.8	0.9	16.9	26.2
成都萊蒙都會(購物商場及 停車位)	38,285	802.3	28.4	133.2	46.4
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位) (附註5)	35,032	2,250.0	92.1	288.9	75.8
小計	251,041	7,109.1	323.7	131.2	81.9

投資物業 (包括分類為持作出售的投資物業)	於 二零一五年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註7) 平方米	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公允價值 百萬元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入 百萬元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 每平方 米月均租金收入 港元/平方米	於 二零一五年 十二月 三十一日 的 出租率 %
已竣工但未營運的投資物業					
常州萊蒙城九期(2-B) — 萊蒙領尚(零售資產)	21,450	185.1	—		
發展中的投資物業					
南昌萊蒙都會(購物商場、零售商店 及服務式公寓)(附註6)	176,000	1,038.7	—		
總計	448,491	8,332.9	323.7		

附註1：水榭春天—深圳一期—萊蒙領尚零售資產的未出租區域主要指水榭春天—深圳可租賃建築面積約791平方米的展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

附註2：於二零一五年十二月三十一日，水榭春天—深圳六期A—萊蒙領尚零售資產的可租賃建築面積約238平方米已出售並交付。

附註3：水榭春天—深圳六期B—萊蒙領尚的零售資產自二零一五年上半年起已投入運營。

附註4：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

附註5：於二零一五年十二月三十一日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約25,293平方米已透過預售出售，且約14,325平方米已交付。

附註6：於二零一三年六月，獲授南昌萊蒙都會投資物業的土地使用權證。該投資物業預期於二零一八年竣工及開業。該投資物業擬定包括購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓，可租賃建築面積分別約為118,000平方米、38,000平方米及20,000平方米。

附註7：截至二零一五年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

財務回顧

於二零一五年，本集團綜合收入及本公司權益股東應佔盈利分別約為10,519,700,000港元及773,400,000港元，較二零一四年分別增加約50.9%及減少約16.1%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團每股基本盈利較二零一四年減少約15.4%至約0.55港元。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值由二零一四年十二月三十一日約4.3港元增加約2.3%至二零一五年十二月三十一日約4.4港元。

為維持穩定的股息政策，董事會建議向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股22港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：每股11港仙)，惟須待本公司股東(「股東」)於本公司應屆股東週年大會上批准。截至二零一五年十二月三十一日止年度的派息比率約為40.4%(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約33.6%)。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及期內因提供物業管理及相關服務賺取的收入(已扣除營業稅及其他有關銷售稅項及折扣)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約6,971,000,000港元增加約50.9%至約10,519,700,000港元。收入增加主要由於本集團物業銷售收入增加。本集團已確認物業銷售額約9,988,200,000港元，佔收入約94.9%。餘下約5.1%為租金收入、酒店營運收入、物業管理及相關服務收入。

本集團於二零一五年的物業銷售收入相較二零一四年增加約55.5%，主要是由於本集團售出並交付的可銷售建築面積(不包括停車位銷售)由二零一四年約321,029平方米增加約77.2%至二零一五年約568,920平方米(扣除銷售返還後)。本集團的租金收入減少主要是由於已出售及交付已投入營運的若干投資物業，令截至二零一五年十二月三十一日止年度已投入營運的本集團投資物業的可租賃建築面積下降所致。本集團酒店營運及物業管理以及相關服務的收入與二零一四年比較維持穩定。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、酒店經營成本以及物業管理及相關服務成本。本集團僅會就特定期間內確認的有關已售竣工物業的已確認收入確認該等物業成本。

本集團的直接成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約4,050,800,000港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約7,324,900,000港元。直接成本增加主要是因為本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業可銷售建築面積增加。

毛利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約2,920,300,000港元增加約9.4%至約3,194,800,000港元。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得毛利率約30.4%，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度則為約41.9%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的水榭春天－杭州、惠州萊蒙水榭灣及常州萊蒙城於二零一五年所佔已售出並交付的物業比例上升。

其他收入

其他收入由二零一四年約251,900,000港元減少約18,500,000港元或約7.4%至二零一五年約233,400,000港元。該減少主要是由於代建管理服務的已確認收入約16,000,000港元被銀行結餘總額減少導致銀行及其他利息收入減少約32,600,000港元抵銷。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由二零一四年約39,500,000港元增加至二零一五年約121,300,000港元，出現有關增加主要是由於存貨撥備約315,000,000港元與於二零一五年確認出售本集團可供出售投資及投資物業一半權益收益淨額分別約108,000,000港元及41,500,000港元相互抵銷所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約309,400,000港元減少約21.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約244,000,000港元。銷售及營銷開支減少主要是由於二零一五年的宣傳開支及設立示範單位成本較二零一四年有所下降。銷售及營銷開支佔二零一五年合同銷售約3.0%（二零一四年：約3.0%）。

行政開支

行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約561,800,000港元增加約17.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約659,000,000港元。該增加乃由於截至二零一五年十二月三十一日止年度所確認約56,400,000港元的自交付分類為持作出售的投資物業產生之其他稅項所致。

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度約416,300,000港元增加約10.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約459,000,000港元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團推出上海莎瑪世紀公園的銷售。該項目為營運中服務式公寓，其年內所確認公允價值收益為約323,800,000港元，乃受較高合同平均售價（上海莎瑪世紀公園估值所採納的關鍵因素之一）推動。

融資成本

融資成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約652,600,000港元減少約22.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約509,300,000港元。融資成本減少主要歸因於借貸總額減少。

所得稅

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,030,500,000港元增加約20.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約1,243,100,000港元。所得稅開支增加主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度所產生的應納稅所得額增加所致。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約377,900,000港元及345,800,000港元。

純利率與核心純利

本集團的純利率(即本年度盈利佔收入的比率)由二零一四年約14.4%減少至二零一五年約10.0%。然而，核心純利^(附註)由截至二零一四年十二月三十一日止年度約699,600,000港元增加約11.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約777,800,000港元。

附註： 核心純利定義為不包括投資物業、分類為持作出售的投資物業的估值收益(扣除遞延稅項)及於本集團綜合收益表中確認的匯兌收益或虧損淨值的年度盈利。

非控股權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔盈利為約280,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約84,300,000港元)。該項變動主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，南昌萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園(各自由非控股權益佔有30%股權)分別主要自銷售物業及估值收益所產生約876,600,000港元及約253,200,000港元純利與其他非全資附屬公司的虧損相互抵銷所致。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為5,649,700,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約9,703,000,000港元)，較二零一四年十二月三十一日減少約41.8%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付票據以及應付一名非控股股東款項)約為10,941,200,000港元，其中約6,835,100,000港元須於一年內償還，約3,696,600,000港元須於一年後但五年內償還及約409,500,000港元須於五年後償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團約7,620,400,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約12,214,000,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約18,145,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約21,213,100,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售之投資物業)、酒店物業、其他土地及樓宇、待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一五年十二月三十一日，本集團的其他借貸約823,900,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,522,500,000港元)及應付票據約1,167,400,000港元以若干投資物業、待售發展中物業及本集團旗下一間附屬公司的股本權益作為抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一五年十二月三十一日總額約2,254,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約1,330,000,000港元)及932,100,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,969,400,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團於一間合營企業的權益(賬面值為50,800,000港元)已予抵押，作為該合營企業獲批一筆銀行貸款之擔保。

人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據(「票據」)

於二零一五年五月二十九日，本公司與Hwabao Trust Co., Ltd(作為認購人)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)的票據。票據自二零一五年六月十五日(即票據發行日期)起(包括該日)計年息10.595%，按季度支付所欠利息，直到票據贖回當日為止。本公司擬動用認購票據的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，並用作償付本集團債務。詳情請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告。

銀行借貸及其他借貸

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為1,285,400,000港元及其他借貸約為1,873,900,000港元，該等貸款按年利率1.55%至12.0%計息。

借貸成本

本集團二零一五年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以年內平均借貸計算)約為7.4%(二零一四年：約8.2%)。

淨負債比率

淨負債比率乃按本集團的借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的借貸總額)除以權益總額計算。本集團的淨負債比率由於二零一四年十二月三十一日約81.6%減少至二零一五年十二月三十一日約72.5%。淨負債比率下降是由於因本集團保留盈利增加而導致權益總額增加。

外匯風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣4,317,900,000元(相當於約5,155,100,000港元)及以美元計值的現金結餘約1,700,000美元(相當於約13,000,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國投資以及若干一般及行政開支與其他借貸均以港元或美元結算，故本集團面對人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大外幣對沖政策。

每股資產淨值

本公司於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	6,225,851	6,116,535
已發行普通股數目(千股)	1,181,433	1,160,734
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	238,553	248,201
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,419,986	1,408,935
本公司權益股東及永久可換股證券持有人 應佔每股資產淨值(港元)(附註)	4.4	4.3

附註：本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值按永久可換股證券持有人於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日已轉換永久可換股證券為股份計算。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，除就授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供約3,876,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約4,101,200,000港元)擔保及銀行就授予本集團一間合營企業的貸款而向銀行提供人民幣500,000,000元(相當於約596,900,000港元)的擔保外，本集團於二零一五年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關的其他權益證書交付予買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，本集團或須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

重大購買及出售資產

除本報告所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大購買或出售資產事項。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在中國及香港合共僱用約1,711名僱員(於二零一四年十二月三十一日：1,800名僱員)。其中，約106名歸總部隊伍，約426名歸物業開發部，而約1,179名歸零售運營及物業管理部。截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為268,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約266,800,000港元)。僱員薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、附帶福利、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

管理層討論及分析

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，承授人已行使7,572,499份(截至二零一四年十二月三十一日止年度：2,186,000份)購股權，而合共432份(截至二零一四年十二月三十一日止年度：7,690,664份)購股權已因若干承授人辭任而已告失效。因此，13,011,594份(於二零一四年十二月三十一日：20,584,525份)購股權於二零一五年十二月三十一日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。年內股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為3.57港元(二零一四年：2.56港元)。

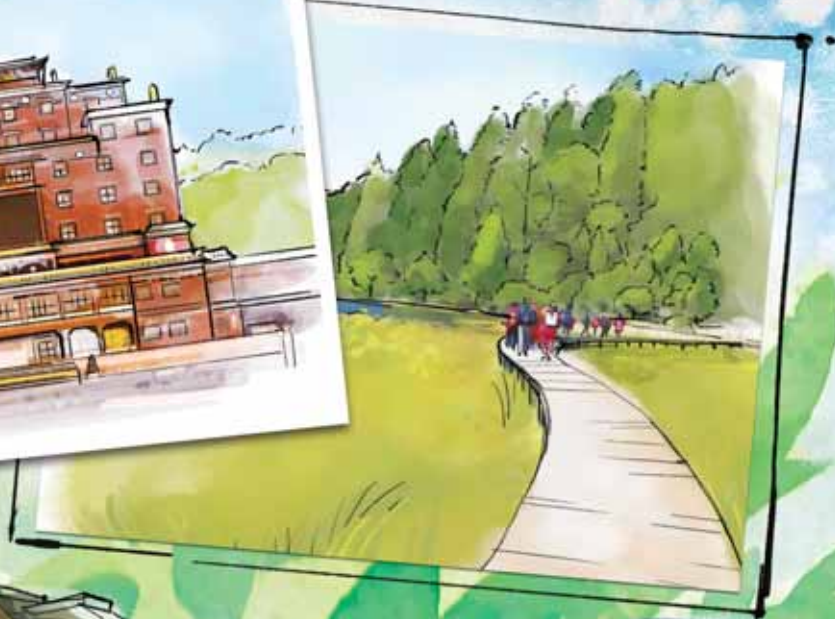
為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股2.264港元(經調整)、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元及每股3.45港元的行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)、14,000,000份購股權(第二批)、82,650,000份購股權(第三批)、3,000,000份購股權(第四批)及10,000,000份購股權(第五批)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，並未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使購股權的變動如下：

	於二零一五年 一月一日	已授出 購股權	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於二零一五年 十二月 三十一日
第一批	16,310,000	-	(3,478,500)	-	(728,000)	12,103,500
第二批	10,600,000	-	-	-	(2,450,000)	8,150,000
第三批	-	82,650,000	-	(10,000,000)	(3,000,000)	69,650,000
第四批	-	3,000,000	-	-	(300,000)	2,700,000
第五批	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	26,910,000	95,650,000	(3,478,500)	(10,000,000)	(6,478,000)	102,603,500

年內股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為3.70港元(二零一四年：2.62港元)





物業項目
概覽

物業項目概覽

深圳水樹花都

主要統計數據	
期數	3
地盤面積(平方米)	164,764
開始施工日期	二零零二年三月
竣工日期	二零零六年十月
估計總建築面積(平方米)	294,638
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	4,992

項目概覽

地點	廣東省深圳市福田區香梅路
投資部分的 租賃期限	長期租賃
物業類型	住宅、零售及會所
亮點	座落市中心優越地段，提供香蜜湖獨一無二的風光 榮獲二零零三年「中國住宅經典示範樓盤」以及二零零二年及二零零三年兩年「年度中國名盤」



深圳水樹山

主要統計數據

期數	4
地盤面積(平方米)	143,047
開始施工日期	二零零七年七月
竣工日期	二零一一年六月
估計總建築面積(平方米)	131,736
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	4,976

項目概覽

地點 廣東省深圳市寶安區玉龍路

物業類型 住宅

亮點 深圳最佳別墅項目之一並榮獲「全球國際花園社區提名獎」及「中國國際花園社區大獎」

就近中心商務區(「中心商務區」)(距離福田中心商務區僅十分鐘車程)，而且環抱城郊公園，居住環境自然

一期於二零零八年五月推出並於二零零九年成為深圳豪華住宅市場的最暢銷項目。二期於二零零八年九月推出，即使面對全球金融危機，仍於短時間內全部售出

深圳水樹山



水樹春天—深圳

主要統計數據	
期數	6
地盤面積(平方米)	166,979
開始施工日期	二零零九年五月
竣工日期	二零一四年八月
估計總建築面積(平方米)	774,371
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	33,592

項目概覽

地點 廣東省深圳市寶安區龍華鎮人民南路

投資部分的
租賃期限 長期租賃

物業類型 住宅及零售

亮點 位於地鐵四號線紅山站

水樹春天—深圳(一期及二期)及(三期)於二零一零年及二零一一年分別名列深圳最暢銷及第二暢銷項目

水樹春天—深圳(五期)於二零一二年第三季名列深圳最暢銷住宅項目

水樹春天—深圳



深圳水樹藍灣

主要統計數據

期數	不適用
地盤面積(平方米)	11,200
預期開始施工日期	二零一六年一月
預期竣工日期	二零一七年十二月
估計總建築面積(平方米)	23,000
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	15,000

項目概覽

- 地點** 廣東省深圳市龍崗區葵涌鎮官湖路
- 物業類型** 低密度住宅
- 亮點** 預期於鹽田區組成一個住房開發區
- 本項目毗鄰的沙灘面向南中國海，提供優美海景



上海莎瑪世紀公園

主要統計數據	
期數	不適用
收購日期	二零一三年九月二十七日
估計總建築面積(平方米)	49,357
地下停車位總數	240
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	35,032
於二零一五年十二月三十一日的 地下停車位數目	79

項目概覽

地點	上海浦東新區東綉路
投資部分的 租賃期限	長期租賃
物業類型	服務式公寓
亮點	上海莎瑪世紀公園為位於浦東新區的服務式公寓



杭州水榭山

主要統計數據

期數	9
地盤面積(平方米)	287,192
開始施工日期	二零一一年九月
預期竣工日期	二零一七年九月
估計總建築面積(平方米)	519,561
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	309,476

項目概覽

地點 浙江省杭州市富陽區東洲街道

物業類型 低密度住宅

亮點 坐擁珍貴資源及不可取代的位置

分別距離杭州中心商務區及「河畔」中心19公里(「公里」)及17公里

杭州水榭山於二零一二年售出單位數量方面名列杭州最暢銷公寓項目

杭州水榭山



水榭春天—杭州

主要統計數據	
期數	不適用
地盤面積(平方米)	28,704
開始施工日期	二零一三年十一月
預期竣工日期	二零一五年十一月
估計總建築面積(平方米)	151,616
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	34,752

項目概覽

地點 坐落於濱盛路與揚帆路的交匯處，右側為浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城

物業類型 住宅、零售及寫字樓

亮點 該項目與杭州奧體博覽城及國際博覽中心僅一路之隔，距離錢塘江僅500米



水樹春天—南京

主要統計數據

期數	不適用
地盤面積(平方米)	60,825
開始施工日期	二零一三年一月
竣工日期	二零一五年八月
估計總建築面積(平方米)	188,125
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	1,020

項目概覽

地點 江蘇省南京市建邺區河西中心商務區

物業類型 住宅及零售

亮點 位於河西中心商務區的中心地帶

河西中心商務區規劃發展成為城中樑合貿易、商業、文化及運動的時尚地帶，並連接位於長江三角洲的上海

水樹春天—南京



南京水榭陽光

主要統計數據	
期數	不適用
地盤面積(平方米)	63,328
開始施工日期	二零一四年四月
竣工日期	二零一五年十一月
估計總建築面積(平方米)	215,224
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	160,501

項目概覽

地點 江蘇省南京市雨花台區軟件園

物業類型 住宅及零售

亮點 該項目位於南京城南區，鄰近市中心，東至寧丹路、南至翠嶺路、西至現狀道路、北至福園路



惠州萊蒙水樹灣

主要統計數據	
期數	5
地盤面積(平方米)	254,655
開始施工日期	二零一二年十一月
預期竣工日期	二零一八年七月
估計總建築面積(平方米)	627,749
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	424,617

項目概覽

地點	惠州市惠東縣
物業類型	住宅、零售及酒店
亮點	過海大橋為廣州—惠州高速公路的延伸，已於二零一五年年初通車 該大橋距離深圳羅湖(黃貝嶺)僅85公里，只需1.5小時車程 除海南外，另一個國家海灣 所有住宅單位面向壯麗的海景



常州萊蒙城

主要統計數據	
期數	11
地盤面積(平方米)	478,448
開始施工日期	二零零六年五月
預期竣工日期	二零一七年一月
估計總建築面積(平方米)	1,295,977
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	212,685

項目概覽

- 地點** 江蘇省常州市武進區延政中路(武進區政府大樓正對面)
- 投資部分的租賃期限** 中期租賃
- 物業類型** 住宅、零售及酒店
- 亮點** 座落武進區中心且毗鄰武進區政府大樓
- 包括四星級酒店、大型商業中心、文化藝術中心、青年及兒童中心及雙語國際幼稚園等多項設施
- 常州萊蒙城於二零一二年在常州住宅銷售金額方面名列第三位



常州萊蒙都會

主要統計數據

期數	4
地盤面積(平方米)	120,296
開始施工日期	二零零五年八月
竣工日期	二零一三年六月
估計總建築面積(平方米)	513,404
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	84,931

項目概覽

地點 江蘇省常州市鐘樓區西瀛里

投資部分的
租賃期限 中期租賃

物業類型 住宅、零售及寫字樓

亮點 位於常州市商業中心

名列二零零五年「中國商業地產十大主流房項目」，而項目的萊蒙雙子星座國際公寓(服務式公寓)榮獲「二零零六中國最佳國際公寓」

一期至三期主要由零售或公寓組成，四期則為高逾150米的大型住宅項目

有知名主要租戶

常州萊蒙都會



成都萊蒙都會

主要統計數據	
期數	不適用
地盤面積(平方米)	20,727
開始施工日期	二零一一年六月
竣工日期	二零一二年十二月
估計總建築面積(平方米)	139,265
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	38,285

項目概覽

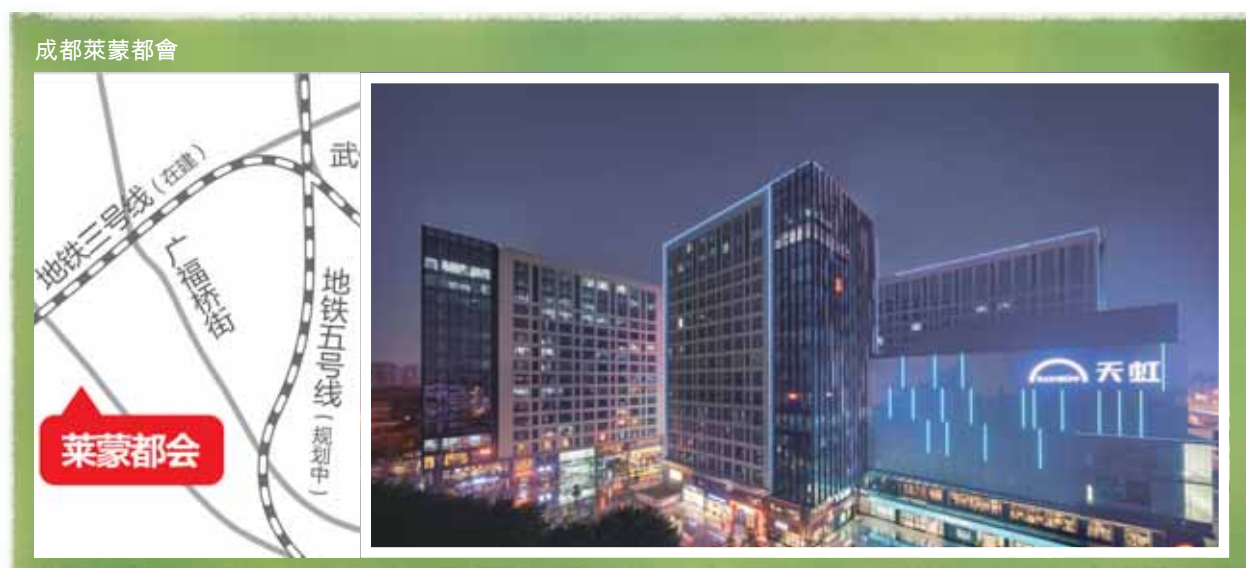
地點 四川省成都市武侯區二環路四段紅牌樓

物業類型 零售及寫字樓

亮點 靠近地鐵三號線嘉陵路站

地盤按每平方米約人民幣1,426.5元購得，大幅低於可資比較項目的平均土地成本

於二零一零年十一月，本集團與天虹商場股份有限公司訂立一份租賃協議。租賃物業的建築面積約為30,500平方米，租期為20年



南昌萊蒙都會

主要統計數據

期數	不適用
地盤面積(平方米)	269,455
開始施工日期	二零一三年五月
預期竣工日期	二零一八年八月
估計總建築面積(平方米)	1,030,475
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	510,808

項目概覽

地點	江西省南昌市紅谷灘中心商務區
投資部分的 租賃期限	中期租賃
物業類型	住宅、寫字樓、服務式公寓及購物商場
亮點	與新加坡上市公司Metro Holdings Limited(間接持有30%權益)發展的合營企業項目 紅谷灘中心商務區初期於約十年前建立而成 多間本地金融機構已進軍該地區 華中地區的龐大覆蓋範圍

南昌萊蒙都會



深圳萊蒙都會

主要統計數據	
期數	不適用
地盤面積(平方米)	183,962
預期開始施工日期	二零一五年十二月
預期竣工日期	二零一八年十二月
估計總建築面積(平方米)	1,532,696
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	1,139,280

項目概覽

- 地點** 廣東省深圳市龍崗區深惠公路南聯社區
- 物業類型** 住宅、零售及寫字樓
- 亮點** 深圳萊蒙都會位於深圳市龍崗區中心地帶，與地鐵3號線南聯站與龍崗中心城站無縫接駁



天津萊蒙城

主要統計數據

期數	不適用
地盤面積(平方米)	333,666
開始施工日期	二零一二年六月
預期竣工日期	二零一七年七月
估計總建築面積(平方米)	1,120,162
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	849,585

項目概覽

- 地點 天津市靜海縣北華路與津滄高速公路交匯
- 物業類型 住宅及零售
- 亮點 距離天津市中心(南開區)20公里
距離北京天津高速鐵路南站約12公里及北京天津高速公路約5公里

天津萊蒙城



深圳布吉市場項目

主要統計數據	
期數	2
收購日期	二零一三年十一月十五日
估計總建築面積(平方米)	358,000
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	249,177

項目概覽

地點 廣東省深圳市羅湖區布吉路

物業類型 零售及其他

亮點 該項目東側面向圍嶺公園，南側面向洪湖公園。北面連接深圳布吉交通樞紐

該項目鄰近水貝站及草埔站



南京萊蒙都會

主要統計數據

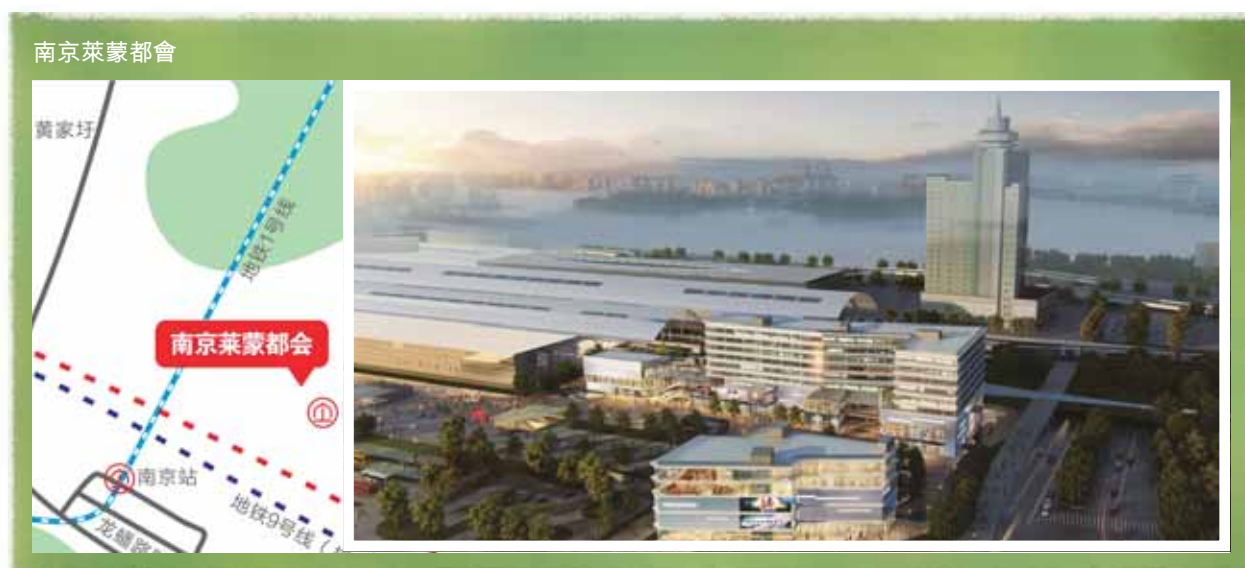
期數	不適用
收購日期	二零一三年十二月三十一日
開始施工日期	二零一四年十二月
預期竣工日期	二零一七年七月
估計總建築面積(平方米)	44,256
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	42,895

項目概覽

地點 江蘇省南京市下關區黃家圩路火車站北廣場西側的地塊

物業類型 住宅及零售

亮點 該項目位於南京火車站的西北側



杭州萊蒙商業中心

主要統計數據	
期數	1
地盤面積(平方米)	14,780
開始施工日期	二零零六年一月
竣工日期	二零零七年七月
估計總建築面積(平方米)	49,989
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	26,264

項目概覽

地點 浙江省杭州市余杭區臨平藕花洲大街

投資部分的
租賃期限 中期租賃

物業類型 零售

亮點 靠近地鐵站

憑藉高增長城市優勢，臨平被定為杭州三個高增長衛星城市之一

覓得知名品牌主力租戶，不僅可以吸引其他零售商，而且可以吸引大量人流量



東莞萊蒙商業中心

主要統計數據	
期數	1
地盤面積(平方米)	18,738
開始施工日期	二零零六年六月
竣工日期	二零零八年七月
估計總建築面積(平方米)	79,679
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	20,172

項目概覽

地點 廣東省東莞市南城區鴻福路88號

投資部分的
租賃期限 長期租賃

物業類型 住宅及零售

亮點 位於東莞中心商務區，本商業中心應有盡有，位置便利，大大提升當地設施的水平



北京萊蒙順澤 • 水樹花城

主要統計數據	
期數	3
收購日期	二零一四年一月二十三日
地盤面積(平方米)	224,926
預期開始施工日期	二零一五年四月
預期竣工日期	二零一八年六月
估計總建築面積(平方米)	405,870
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	321,751

項目概覽

地點 河北省三河市燕郊高新區漢王北路東面及物流西路東西面

物業類型 住宅及零售

亮點 該項目位於燕郊北部，緊鄰北京順義區，總用地面積約224,926平方米，其中住宅用地約150,000平方米。項目依托京平高速，交通非常便利，乘車可於30分鐘內到達順義城區、機場、空港區、望京、三元橋、平谷；及40分鐘內到北京中心商務區及亞運村等區域。燕郊是距離北京市區最近的區域，為剛需客群外溢與改善人群外溢的首選區域



深圳萊蒙·創智谷

主要統計數據

期數	不適用
收購日期	二零一四年十一月
地盤面積(平方米)	17,727
預期開始施工日期	二零一五年九月
預期竣工日期	二零一七年三月
估計總建築面積(平方米)	133,583
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	104,507

項目概覽

地點 龍華新區建設路與龍勝路交匯處東南側

物業類型 工業及零售

亮點 該項目位於龍華新區建設路與龍勝路交匯處，與地鐵四號綫龍勝站距離僅800米。項目估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為104,507平方米，涵蓋精品辦公室、特色零售店鋪、高檔公寓等各種形態物業。建成後，將成為龍華新區首個入市的工改工項目，領導區域內產業升級新浪潮

深圳萊蒙·創智谷



深圳南山區珠江均安舊改項目

主要統計數據	
期數	不適用
收購日期	二零一四年十月
預期開始施工日期	二零一五年五月
預期竣工日期	不適用
估計總建築面積(平方米)	87,090
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	83,300

項目概覽

地點 深雲路與僑香路交匯處東南側，花樣年香年廣場旁

物業類型 工業

亮點 該項目位於華僑城北部深雲路與僑香路交匯處，估計可銷售／可租賃總建築面積約為83,300平方米，涵蓋甲級寫字樓、城市景觀公寓、生態藝術商業中心、BOX企業總部會館等多形態物業。將打造成城市空間與產業空間制高點的創新型產業樣板示範區

深圳南山區珠江均安舊改項目



香港元朗項目

主要統計數據

期數	不適用
收購日期	二零一五年十二月三十一日
估計總建築面積(平方米)	10,378
於二零一五年十二月三十一日的 估計淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	10,378

項目概覽

- 地點 香港新界元朗區十八鄉路與大棠路交匯處
- 物業類型 住宅
- 亮點 距西鐵線元朗站約5分鐘車程，半小時內可達市區



企業管治報告

企業管治原則及常規

董事認為，本公司於回顧年度一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「企管守則」)載列的條文以及採納企管守則載列之建議最佳常規(如適用)，惟下文「主席及聯席行政總裁」一段所闡釋的守則條文第A.2.1條及「董事出席股東大會的記錄」一段所闡述的守則條文第E.1.2條除外。偏離的原因於本報告下文闡述。

董事致力維持本公司企業管治水平，確保實行正統及具透明度的程式，藉以保障及盡量提升股東的利益。

董事會

董事會負責監察及監督本公司所有主要事宜，包括制定及批准整體管理及經營策略、審閱內部控制及風險管理制度、審閱財務表現、考慮股息政策及監察高級管理層的表现，管理層則負責本集團的日常管理及經營。

董事會由四名執行董事，即黃俊康先生、李艷洁女士、陳風揚先生及王天也先生、三名非執行董事，即許雷先生、鄭國杉先生及李世佳先生，以及四名獨立非執行董事，即BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生、吳泗宗教授及梁廣才先生所組成。

(i)董事會成員之間；及(ii)黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)與陳風揚先生(聯席行政總裁)之間概無關係，包括財務上、業務上、家族上或其他重大／相關關係。

於回顧年度內，董事會曾舉行四次董事會會議(不包括由董事會組成的董事會委員會於回顧年度內舉行的會議)。各董事的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
執行董事	
黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)(附註1)	4/4
李艷洁女士(附註2)	3/4
陳風揚先生(聯席行政總裁)(附註3)	4/4
王天也先生(附註4)	1/1
非執行董事	
許雷先生(副主席)(附註5)	1/1
鄭國杉先生	4/4
李世佳先生(附註6)	4/4
獨立非執行董事	
BROOKE Charles Nicholas先生	4/4
鄭毓和先生	4/4
吳泗宗教授	4/4
梁廣才先生(附註7)	1/1

附註：

- (1) 黃俊康先生獲重新委派為聯席行政總裁及獲委任為本公司之授權代表，自二零一五年十月一日起生效。黃俊康先生不再擔任本公司之授權代表，自二零一六年一月十八日起生效。
- (2) 李艷洁女士獲委任為企業管治委員會主席兼成員，自二零一五年十月一日起生效。
- (3) 陳風揚先生獲重新委派為聯席行政總裁，自二零一五年十月一日起生效。
- (4) 王天也先生獲委任為執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (5) 許雷先生獲委任為副主席兼非執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (6) 李世佳先生獲重新委派為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效，並辭任企業管治委員會主席兼成員及本公司之授權代表，自二零一五年十月一日起生效。
- (7) 梁廣才先生獲委任為獨立非執行董事兼企業管治委員會成員，自二零一五年十月一日起生效。

培訓及承擔

為確保新委任之董事妥善瞭解本公司的運作及業務，以及全面知悉其根據所有適用法例及法規(包括上市規則)所承擔的責任，其於首次獲委任後將獲提供一次全面、度身訂造及正式的就職介紹。

本公司向董事提供持續專業發展(「持續專業發展」)培訓及相關閱讀資料，以助確保彼等獲悉與本集團經營業務相關的商業、法律與規管環境的最新變化，並更新彼等作為上市公司董事於角色、職能及職責方面的知識及技能。此外，出席外界論壇或相關主題的簡介會(包括發表演講)亦計入持續專業發展培訓。

董事須不時向本公司提供彼等所進行的持續專業發展培訓的詳情。根據所提供的詳情，董事於二零一五年進行的持續專業發展培訓概述如下。

董事姓名	範圍		
	法律、法規及 企業管治	本集團業務	董事的角色、 職能及職責
執行董事			
黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)	✓	✓	✓
李艷洁女士	✓	✓	✓
陳風楊先生(聯席行政總裁)	✓	✓	✓
王天也先生	✓	✓	✓
非執行董事			
許雷先生(副主席)	✓	✓	✓
鄭國杉先生	✓	✓	✓
李世佳先生	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
BROOKE Charles Nicholas先生	✓	✓	✓
鄭毓和先生	✓	✓	✓
吳泗宗教授	✓	✓	✓
梁廣才先生	✓	✓	✓

備註：
✓ 指已遵守

本公司收到董事提供足夠時間參與及關注本集團事務的確認函。此外，董事須適時向本公司披露其作為董事的利益及於其他上市公司與機構的其他職務，並須於其後有變更時儘快通知本公司。各董事均已遵守企管守則守則條文第A.6.5條。

主席及聯席行政總裁

根據企管守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。於回顧年度內，黃俊康先生由二零一五年一月一日至二零一五年九月三十日期間履行作為本公司主席兼行政總裁的職務，並由二零一五年十月一日至二零一五年十二月三十一日期間履行作為本公司主席兼聯席行政總裁的職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士於相關期間擔任主席兼行政總裁以及主席兼聯席行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。自於二零一五年十月一日委任陳風揚先生為聯席行政總裁以來，由各聯席行政總裁分擔責任，故聯席行政總裁的權力及職權並無集中情況。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並於適當時候作出更改及就此知會本公司投資者。

董事出席股東大會的記錄

於回顧年度內，本公司於二零一五年五月二十二日舉行一次股東週年大會（「股東週年大會」）。各董事的出席次數載列於下表。

股東週年大會	
執行董事	
黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)	X
李艷洁女士	X
陳風揚先生(聯席行政總裁)	✓
王天也先生(附註1)	N/A
非執行董事	
許雷先生(副主席)(附註2)	N/A
鄭國杉先生	✓
李世佳先生(附註3)	✓
獨立非執行董事	
BROOKE Charles Nicholas先生	✓
鄭毓和先生	✓
吳泗宗教授	✓
梁廣才先生(附註4)	N/A

附註：

- (1) 王天也先生獲委任為執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (2) 許雷先生獲委任為副主席兼非執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (3) 李世佳先生獲重新委派為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效。
- (4) 梁廣才先生獲委任為獨立非執行董事兼企業管治委員會成員，自二零一五年十月一日起生效。

備註：

✓ 指出席 X 指缺席 N/A 指不適用

就企管守則的守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席黃俊康先生因參與其他業務未能出席本公司於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會。然而，另一執行董事(李世佳先生)出席股東週年大會並根據本公司章程細則第63條代任大會主席。時任企業管治委員會主席李世佳先生、審核委員會兼薪酬委員會主席鄭毓和先生及提名委員會主席吳泗宗教授均有出席股東週年大會。

非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事許雷先生已獲本公司委任，任期自二零一五年十月一日起為期三年，除非由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

非執行董事鄭國杉先生已獲本公司委任，任期自二零一四年七月一日起為期三年，除非由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

李世佳先生已獲重新委派為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效。李先生與本公司訂立為期兩年的服務合約。服務合約可根據服務合約的條文由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

獨立非執行董事梁廣才先生已獲本公司委任，任期自二零一五年十月一日起為期三年，除非由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事均以書面確認，彼等已遵守上市規則第3.13條所載的獨立規定。本公司認為，根據此等獨立規定，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事具備適當專業資格及經驗，或具備適當的會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事均能在董事會及董事委員會的會議上就涉及本集團的策略、政策及表現等事宜提供其獨立的判斷，並為本集團事務作出重大貢獻。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）主席為鄭毓和先生。於本報告日期，薪酬委員會成員包括一名執行董事（黃俊康先生）以及兩名獨立非執行董事（鄭毓和先生及吳泗宗教授）。

薪酬委員會的主要職責為就本公司對董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就發展有關薪酬政策設立正式及具透明度的程式，向董事會提出推薦建議。

在釐定董事及高級管理層的薪酬時，薪酬委員會考慮可資比較公司支付的薪金、董事及高級管理層的投入時間與其職責、董事及高級管理層的表現及貢獻以及市況變動等因素。

於回顧年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議。各薪酬委員會成員的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
鄭毓和先生(主席)	4/4
黃俊康先生	4/4
吳泗宗教授	4/4

於回顧年度內，薪酬委員會已同意許雷先生及梁廣才先生的委任書以及王天也先生及李世佳先生的服務合約的條款（尤其是薪酬組合），並建議董事會向本公司執行董事及高級管理層發放截至二零一五年十二月三十一日止年度的年終花紅及向本公司執行董事及高級管理人員授予截至二零一五年十二月三十一日止年度的購股權。概無董事參與決定其本身之薪酬或獲授之購股權。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事及本公司高級管理層各自的薪酬詳情載列於本集團綜合財務報表附註8及9。

提名委員會

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)主席為吳泗宗教授。於本報告日期，提名委員會成員包括一名執行董事(黃俊康先生)以及兩名獨立非執行董事(鄭毓和先生及吳泗宗教授)。

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會的架構、規模及組成成員，物色具備合適資格人士擔任董事會成員，就有關委任或重新委任董事及董事繼任計劃的事宜向董事會提出推薦建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。於提名新董事時，提名委員會將考慮候選人的資格、能力、工作經驗、領導才能及專業操守、獨立性的規定(如為獨立非執行董事)以及本公司所採納董事會成員多元化政策的宗旨。本公司董事會多元化政策的內容包括性別、年齡、文化及教育背景、職業經歷、技能及董事的知識。上述內容實質已經列入目前的董事會架構。

本公司已採納一名新董事提名程式，據此，(i)其將與潛在的候選人進行會面；及(ii)董事會將以董事會會議或書面決議案的方式，考慮及酌情批准委任一名新董事。為確保新委任之董事妥善瞭解本公司的運作及業務，以及全面知悉其根據所有適用法例及法規(包括上市規則)所承擔的責任，其於首次獲委任後將獲提供一次全面、度身訂造及正式的就職介紹。

於回顧年度內，提名委員會曾舉行三次會議。各提名委員會成員的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
吳泗宗教授(主席)	3/3
黃俊康先生	3/3
鄭毓和先生	3/3

於回顧年度內，提名委員會提名三名新董事(即許雷先生、王天也先生及梁廣才先生)，並考慮重新委派李世佳先生為非執行董事。提名委員會亦已根據上市規則第3.10A條檢討董事會的架構、規模及組成以及建議重選退任董事。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)主席為鄭毓和先生。於本報告日期，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即鄭毓和先生、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授。

審核委員會向董事會匯報並獲董事會授權評估、審閱及監察本公司財務報表的完整性。審核委員會監督所有財務報告程式及本公司內部控制系統的成效，以便就委任及續聘外聘核數師向董事會提供意見以及根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性及客觀性及審核過程之成效。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免外聘核數師的事宜向董事會提出推薦建議，惟有關事宜須獲董事會及股東於本公司股東大會上批准，方可作實。於回顧年度內，董事會並無就甄選、委任、辭退或罷免外聘核數師而採納與審核委員會不同的意見。

於回顧年度內，審核委員會曾舉行四次會議。各審核委員會成員出席會議的次數載列於下表：

	出席次數／總數
鄭毓和先生(主席)	4/4
BROOKE Charles Nicholas先生	4/4
吳泗宗教授	4/4

於上述會議，審核委員會已考慮、審閱及討論本公司所採納的會計原則及慣例，以及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績及本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績，以及財務報告、內部控制、顧問服務及風險管理制度的成效。

企業管治委員會

李艷洁女士獲委任為本公司企業管治委員會(「**企業管治委員會**」)主席，自二零一五年十月一日起生效。李世佳先生辭任企業管治委員會主席兼成員，自二零一五年十月一日起生效。於本報告日期，企業管治委員會成員包括一名執行董事(李艷洁女士)、一名非執行董事(鄭國杉先生)及兩名獨立非執行董事(鄭毓和先生及梁廣才先生)。

根據職權範圍，企業管治委員會審閱及監察本公司有關企業管治及就遵守法例及監管規定之政策及常規，並向董事會作出推薦意見。企業管治委員會亦檢討及監管培訓事宜及董事及高級管理層的持續專業發展事宜，並制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則，以及審閱企管守則的合規情況及於本報告內的披露情況。

於回顧年度內，企業管治委員會曾舉行一次會議。各企業管治委員會成員出席會議的次數載列於下表：

	出席次數／總數
李艷洁女士(主席)(附註1)	1/1
李世佳先生(附註2)	不適用
鄭國杉先生	1/1
鄭毓和先生	1/1
梁廣才先生	1/1

附註：

- (1) 李艷洁女士獲委任為企業管治委員會主席兼成員，自二零一五年十月一日起生效。
- (2) 李世佳先生辭任企業管治委員會主席兼成員，自二零一五年十月一日起生效。

諮詢委員會

本公司於二零一零年十二月二日成立諮詢委員會(「諮詢委員會」)。於本報告日期，諮詢委員會由一名執行董事，即黃俊康先生及一名非執行董事，即李世佳先生組成。

諮詢委員會的主要職責為就本公司所採納的首次公開發售前購股權計劃、股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃作出所有決策及為受託人提供指引。

於回顧年度內，諮詢委員會並無舉行任何會議。

核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所的費用總額載列如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元
審計服務	6,213
非審計服務(附註)	2,665
總計	8,878

附註： 年內，除提供年度審核服務外，本集團外聘核數師畢馬威會計師事務所亦提供本集團截至二零一五年六月三十日止六個月中期財務報告及截至二零一五年九月三十日止九個月的未經審核業績之審閱服務，以及其他非審核服務(包括提供協定程序、財務報告及稅務意見)。

董事對財務報表所負的責任

董事確認彼等須就編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表承擔責任，並確認財務報表真實公平地反映回顧年度的情況，且根據適用之法定規定及會計準則編製。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所就其對本集團財務報表所作的申報責任聲明載於本報告第104頁的獨立核數師報告。

內部控制

董事會全面負責維持妥善而有效的內部控制制度，並定期審閱該制度在財務、經營、合規控制、風險管理及其他方面的運作效率，以保障股東的投資及本公司的資產。於回顧年度內，董事會已對本集團涵蓋上述方面的內部控制體系的成效進行審閱。董事會亦於回顧年度考慮到本公司在會計及財務報告功能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工的培訓課程及有關預算是否充足。董事會並不知悉任何重大內部控制及風險管理弱點，亦不知悉風險管理政策遭嚴重違反或限制，並認為現有內部控制制度及風險管理制度屬有效及足夠。

本公司的內部審核部門負責定期審閱及審核本集團的主要財政及經營活動。該等工作的目的為確保內部控制的正常運作及妥善履行該部門的責任。

主要風險及不明朗因素

或會引致本集團的財務狀況或業績與預期或過往業績出現重大偏差的主要風險及不明朗因素敘述如下：

有關中國物業市場的風險

本集團大部分物業項目位於中國，故本集團大多數的收益均於中國產生。於二零一五年十二月三十一日，本集團於超過12個城市擁有合共24個處於各個發展階段的項目。因此，本集團須承受與中國物業市場相關的風險。本集團於中國的營運亦可能面對政策轉變、利率變動、供需不均及整體經濟狀況的風險，可能會對本集團的業務、財務狀況或營運業績造成不利影響。

有關為物業發展提供資金的風險

物業發展業務屬資本密集性質。本集團主要透過銀行貸款、內部產生的現金流量(包括預售及銷售本集團項目的所得款項)、應付票據、可換股債券及主要股東提供的貸款為土地收購及物業發展提供資金。本集團能否取得足夠資金視乎多項因素而定，當中若干因素非本集團所能控制，如中國整體經濟狀況、中國物業發展行業的表現及前景、本集團的財務實力及表現、取自金融機構的可用信貸及中國政府實施的監管措施。概不保證本集團將能取得足夠融資進行土地收購或物業發展及／或按本集團獲取合理回報的條款進行有關收購或發展。

有關重建項目的風險

中國的重建項目牽涉多項不明朗因素及屬資本密集性質。本集團須取得政府有關本集團市區重建項目的若干批准，並取得重新安置所有原居民的同意。概不保證本集團將能取得重新安置原居民的一切必要同意或本集團將能取得政府一切必要批准。

有關物業租賃的風險

租金及入住率視乎多項因素而定，包括但不限於現時供需情況、經濟狀況及物業質素。概不保證本集團將能於短時間內物色新租客或按現行市值取得新租約或重續現有租約。

營運風險

本集團營運受物業發展及物業相關業務的若干特定風險因素影響。倘本集團的承建商、買家、租戶和戰略業務合作夥伴失責，以及內部程序、人為及制度的不足或過失或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成多個程度的負面影響。此外，儘管已設立預警系統及政策，意外仍可發生，並導致本集團面臨財務損失、訴訟或令其聲譽受損。

利率風險

本集團大部分借貸是浮動利率的銀行貸款，使本集團面臨利率上升的風險。我們會密切監察利率風險，並在適當的時候採取措施以管理相關風險，包括但不限於發行固定利率債券和使用衍生工具，如息率掉期及管理固定或浮動貸款組合的比例。截至二零一五年十二月三十一日，本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

貨幣風險

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資以及若干一般及行政開支與其他借貸均以港元或美元結算，故本集團面對人民幣兌港元引發的外幣風險。我們會密切監察人民幣匯率的波動，並慎重考慮於適當時候訂立任何貨幣掉期安排對沖相應風險。截至二零一五年十二月三十一日，本集團並無進行任何對沖活動以管理其外幣匯率風險。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所需標準。為確保遵守標準守則，於回顧年度內，全體董事須就買賣本公司證券向企業管治委員會主席發出意向通知，並須獲得企業管治委員會主席或董事會指定人員的批准，方可買賣本公司證券。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，有可能掌握本公司內幕消息的相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆的準則。

聯席公司秘書

陸寶珍女士獲重新委派為聯席公司秘書，自二零一五年十二月一日起生效。何鏗文先生獲委任為本公司聯席公司秘書，自二零一五年十二月一日起生效。何鏗文先生及陸寶珍女士均為本公司聯席公司秘書（「聯席公司秘書」），負責向董事會確保董事會程序獲得遵守及董事會活動能有效率和有效地進行。該等目標乃透過遵守董事會適當程序及適時編製及發送全面的董事會會議議程及文件予董事而得以達成。聯席公司秘書編製及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，以充分詳盡記錄董事會或董事會委員會所考慮的事項及所達致的決定，包括任何董事提出的關注事項或表達的不同觀點。所有董事會會議及董事委員會會議記錄草擬本及定稿均會分別寄發予董事及委員會成員作評審及紀錄，並可應要求供任何董事查閱。

聯席公司秘書負責確保董事會全面獲悉一切與本集團有關之法律、法規及企業管治發展，並於就本集團作出決策時加以考慮。彼等不時籌辦講座，探討重要與受關注之專題，並將參考資料發送予董事參閱。

聯席公司秘書亦直接負責確保本集團遵守上市規則與公司收購、合併及股份購回守則所規定的所有責任，包括於上市規則規定的期限內籌備、出版和寄發年報與中期報告，及適時向股東及市場發佈有關本集團的資料。

此外，聯席公司秘書就董事披露其於本公司證券之權益及交易、關連交易和內幕消息方面的責任向彼等提供意見，並確保上市規則規定的標準與披露事宜獲得遵守，以及必要時於本公司年報中反映。

於回顧年度內，各聯席公司秘書已遵照上市規則第3.29條出席不少於15小時相關專業培訓。

投資者關係及股東權利

本公司透過多種正式的溝通管道，確保對其業務及財務表現作出公平而透明的披露。有關本公司的資料將於其網站 www.topspring.com 公佈，並向股東寄發本公司中期報告及年報、通函及通告。本公司網站提供電郵地址、通訊地址、電話號碼以供查詢，並提供有關本集團業務活動的資料。股東可隨時透過電郵(IR@topspring.com)或直接以書面郵件形式向本公司的香港主要營業地點寄發諮詢及意見，以便聯席公司秘書向董事會傳達有關諮詢及意見。

本公司股東週年大會乃董事會與股東溝通的良機。股東週年大會通告及相關文檔將根據上市規則及本公司組織章程細則(「**章程細則**」)的規定向股東寄發，並於本公司及聯交所網站刊登。

本集團鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據章程細則第58條，持有本公司不少於十分之一附帶本公司股東大會投票權的繳足股本的股東，有權隨時向董事會或聯席公司秘書提交書面要求，要求董事會就有關書面要求所指任何業務交易召開股東特別大會，而本公司將於接獲有關要求後兩個月內舉行股東大會。倘一名股東欲於股東大會中提名一名退任董事以外之人士候選為董事，根據章程細則第85條，合資格出席及於股東大會中投票之股東(被提名人除外)應以書面通知，並由股東妥為簽署，表明其意向推舉該人士候選並由候選人簽署表明其被提名之意願。該等通知應寄發予本公司總部或本公司的香港股份過戶登記分處辦事處。寄發該等通知期間應自該股東大會通知寄發日期起至該股東大會日期前不少於七天為止。股東大會上所有實質性決議案均以按股數表決方式進行投票。投票是由聯席公司秘書帶領，並由本公司的香港股份過戶登記處監票。投票結果則於本公司及聯交所網站公佈。本公司網站登載並定期更新本集團財務、業務與其他資料以供股東及投資者閱覽。

本公司亦不時與投資界人士舉行會議，回應其對本公司情況的查詢，藉以加強本公司與投資者之間的聯繫與溝通。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

黃俊康先生，61歲

執行董事、主席兼聯席行政總裁

黃先生為本集團的創始人，於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁，並獲委派為本公司聯席行政總裁，自二零一五年十月一日起生效。彼亦為本集團旗下多間附屬公司的董事。此外，彼也是天虹商場股份有限公司(「天虹」)(一間於深圳證券交易所上市的公司)的第二大股東及董事會副主席。彼於中國及香港的房地產行業擁有逾20年經驗。

於一九九三年至一九九六年期間，黃先生為聯交所上市公司(現已私有化)鵬利國際集團有限公司(「鵬利國際」)(前稱世貿中心集團有限公司)的副董事總經理及第二大股東以及聯交所上市公司中國食品有限公司(前稱中國食品發展集團有限公司)(「中國食品」)的副主席。一九九六年至二零零一年期間，黃先生為一間於聯交所上市的公司德祥地產集團有限公司(前稱祥泰行集團有限公司)(「德祥地產」)的主要股東、主席兼行政總裁。黃先生榮獲中國房產信息集團及新浪樂居頒發的2010年度風雲人物榮譽、第11屆及第12屆博鰲房地產論壇分別頒授的二零一一年中國最具影響力人物及二零一二年中國房地產行業最具影響力人物榮譽以及中歐國際工商學院頒授的二零一一年中歐校友年度人物榮譽。黃先生亦於二零零七年參加由中歐工商管理學院IESE商學院及哈佛商學院合辦的全球CEO課程。彼為香港廣州社團總會有限公司主席、香港房地產協會副會長及廣州市政協常委。

Chance Again Limited(「Chance Again」)為本公司的主要股東(定義見上市規則)，由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)全資擁有。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託(「黃氏家族信託」)，受益人包括黃先生的家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。黃先生亦為Chance Again的董事。除上述者外，黃先生與本公司的任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

黃先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

李艷洁女士，45歲

執行董事

李女士於二零零零年十二月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為執行董事及於二零一五年十月一日出任企業管治委員會主席及成員。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司的董事，曾為本公司的首席運營官。李女士於銷售及市場推廣領域及房地產項目開發擁有豐富的經驗，並建立了良好的客戶基礎。李女士曾於二零零四年擔任天虹(一間現時於深圳證券交易所上市的公司)董事。於一九九四年至二零零零年間，彼擔任深圳市土地房產交易中心(前稱深圳市房地產交易中心)的總經理。李女士於二零零六年在清華大學學習房地產開發及金融總裁研修班的課程。李女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事及高級管理層履歷

李女士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

陳風揚先生，52歲

執行董事兼聯席行政總裁

陳先生於二零一三年六月一日獲委任為執行董事及於二零一五年十月一日獲委任為聯席行政總裁。彼於二零零六年二月加入本集團，並於二零一零年十月晉升為高級副總裁，其後於二零一一年六月獲委任為本公司首席運營官。彼擔任本集團旗下多間附屬公司的董事。於二零零二年至二零零六年期間，彼曾任中國寶安集團股份有限公司副總裁及深圳恒安房地產開發有限公司董事長。陳先生於一九八九年畢業於武漢工業大學，持有結構工程碩士學位。陳先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

陳先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

王天也先生，57歲

執行董事

王先生於二零一五年十月一日獲委任為執行董事。彼為卓愉國際有限公司的董事總經理及河南平高電氣股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司）的獨立董事。王先生於二零一二年八月加入本公司，於二零一二年九月一日獲委任為本公司執行董事，而彼因需要照顧一名身處海外且健康嚴重欠佳的家庭成員，故於二零一三年十一月一日基於以上私人理由辭任董事職務。於本集團任職期間，王先生曾擔任本公司聯營公司深圳新萊源投資基金管理有限公司（前稱深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司）的董事長兼總經理，彼亦為本公司附屬公司深圳市萊蒙商業投資管理有限公司董事長。於加入本集團前，王先生於二零零四年至二零一二年期間曾擔任建業地產股份有限公司（一間於聯交所上市的公司）的執行董事兼首席執行官。於一九八零年至一九九七年期間，他曾先後於中國銀行集團擔任多項要職，而於一九九三年至一九九七年期間，彼出任中國銀行悉尼分行副行長，亦曾任澳洲銀行與金融學會高級理事。一九九八年至二零零四年期間，王先生為廣東發展銀行香港代表辦事處的代表並兼任該銀行成立的一間投資公司的總經理。此外，彼曾任紐約泛歐證券交易所上市的公司CNPV Solar Power SA的獨立非執行董事，並曾於國盛投資基金有限公司、中國投資開發有限公司及奧栢中國集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。王先生於金融及投資方面累積逾30年經驗，並於房地產業擁有約15年經驗。彼於一九八五年獲中國人民大學頒授國際金融專業專修證書，並於一九九六年於澳洲獲Macquarie University頒授應用金融學碩士學位。彼於二零零七年六月代表中國完成中歐國際工商學院的全球CEO課程。黃先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

王先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

許雷先生，49歲

非執行董事兼副主席

許先生於二零一五年十月一日獲委任為本公司非執行董事及副主席，彼為雲南省城市建設投資集團有限公司（「雲南城市建設投資」）的主席。彼亦擔任雲南城投資業股份有限公司（「雲南城投」）（一間於上海證券交易所上市的公司）及誠泰財產保險股份有限公司（由雲南城市建設投資持有20%權益的有限公司）的主席。於二零一五年五月，許先生獲委任為雲南水務投資股份有限公司（「雲南水務」）（一間於聯交所上市的公司，雲南城市建設投資為其控股股東）的主席兼非執行董事。此外，彼亦擔任彩雲國際投資有限公司（「彩雲」）（雲南城市建設投資的全資附屬公司及本公司主要股東）的主席。許先生於城市發展、城市供水、文化及旅遊、醫療服務、生物製藥、金融教育及酒店業務方面擁有豐富高級管理層經驗。許先生於二零零七年七月獲北京大學頒授高級管理人員工商管理碩士學位，並於二零一二年六月獲武漢的武漢理工大學頒授工業經濟哲學博士學位。

於二零一四年十一月，許先生因雲南城市建設投資未有遵守於二零零二年七月施行且隨後被二零一四年一月頒佈的修訂本取替的《黨政領導幹部選拔任用工作條例》，收到中國共產黨違紀警告（「違紀警告」），當中涉及雲南城市建設投資於二零零六年一月晉升雷瑞女士（彼獨立於許先生）為董事會秘書，有關晉升經雲南城市建設投資董事會及黨委批准（「該事件」）。有關違紀警告及該事件的詳情，請參閱雲南水務日期為二零一五年五月十三日的招股書第306至307頁。

許先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關連。

許先生於股份及相關股份中並無擁有任何證券及期貨條例第XV部條文項下的權益。

鄭國杉先生，64歲

非執行董事

鄭先生於二零一四年七月一日獲委任為非執行董事兼企業管治委員會會員。鄭先生為美羅（一家於新加坡證券交易所有限公司上市的公司）的集團首席運營官，並獲重新委派為其代理集團行政總裁。鄭先生亦為本公司若干附屬公司的董事，即南昌萊蒙置業有限公司、尚揚國際有限公司、SSCP有限公司及摩根士丹利房地產基金世紀華庭（公寓）有限公司（並非摩根士丹利集團成員公司或由其管理的公司或任何基金）。鄭先生於一九八九年加入美羅。彼目前全面負責美羅集團的房地產及零售業務的營運並直接參與房地產業務的管理。彼在一系列的商業活動如物業開發、租賃、管理、建造、零售百貨、休閒業（酒店和郵輪）、市場營銷和分銷知名國際品牌奢侈品和貿易中擁有豐富的經驗。鄭先生曾為紐西蘭特許會計師協會會員，新加坡特許會計師協會、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。鄭先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

鄭先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷

李世佳先生，50歲

非執行董事

李先生於二零零二年九月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為執行董事。李先生於二零一五年九月一日獲重新委派為非執行董事。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司的董事。此前，彼亦曾擔任鵬利國際(一間曾於聯交所上市現已私有化的公司)的副財務總監以及中國食品(一間於聯交所上市的公司)的財務總監。於一九九六年，彼出任德祥地產(一間於聯交所上市的公司)的執行董事。目前，彼任天虹(一間於深圳證券交易所上市的公司)的董事。李先生獲得香港理工大學的會計學(榮譽)文學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員、英國特許公認會計師公會的資深會員以及全球特許管理會計師(CGMA)。李先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

李先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas先生，74歲

獨立非執行董事

BROOKE先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為VinaLand Limited(於倫敦證券交易所上市)的獨立非執行董事。BROOKE先生為一間專門從事房地產諮詢業務公司Professional Property Services Limited的主席。該公司位於香港，主要在亞太地區向客戶提供特定諮詢服務。彼為太平紳士。彼亦為香港海濱事務委員會主席及香港科技園公司前任主席。彼為經濟發展委員會轄下策略發展委員會、製造業、創新科技及文化及創意工業工作小組成員。BROOKE先生於二零一二年被授予銀紫荊星章。彼為國際評估準則委員會的理事。彼為美國建築師協會的名譽會員、香港大學及重慶大學的名譽教授，以及英國房地產管理學院的榮譽研究員。彼亦為香港科技大學的榮譽院士及香港建築師學會的名譽會員。

彼為英國皇家特許測量師學會的前主席、香港城市規劃委員會前成員及都會規劃小組委員會前副總裁以及香港房屋委員會前成員。於二零零四年，BROOKE先生被授予倫敦市榮譽市民稱號。彼為英國皇家特許測量師學會前主席及資深會員以及香港測量師學會資深會員。BROOKE先生於一九六三年畢業於倫敦大學，獲得房地產管理理學士學位。BROOKE先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

BROOKE先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷

鄭毓和先生，55歲

獨立非執行董事

鄭先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。鄭先生於一九八四年在倫敦的羅兵咸永道(前稱Coopers and Lybrand)任職，其後於一九八九年在多倫多瑞士銀行(前稱瑞士銀行集團)任職。彼亦為Centurion Corporate Finance Limited的聯席創始人。於一九九九年，彼成為鄭毓和會計師行的獨資經營者。鄭先生於一九八四年獲得倫敦政治經濟學院的會計及財務學(經濟)理學碩士學位，及於一九八三年獲得肯特大學的會計學(榮譽)文學士學位。鄭先生目前為加拿大特許專業會計師公會會員。彼亦為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員，並為一名香港執業會計師。鄭先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

下表載列鄭先生於截至二零一五年十二月三十一日止年度在多間香港上市公司擔任董事職務的情況：

上市公司名稱	職務
創興銀行有限公司	獨立非執行董事
卜蜂蓮花有限公司(前稱正大集團國際有限公司)	獨立非執行董事
中糧包裝控股有限公司	獨立非執行董事
資本策略地產有限公司(前稱資本策略投資有限公司)	獨立非執行董事
大唐西市絲路投資控股有限公司	獨立非執行董事
金榜集團控股有限公司	獨立非執行董事
香港建設(控股)有限公司	獨立非執行董事
意馬國際控股有限公司(附註)	獨立非執行董事
廖創興企業有限公司	獨立非執行董事

附註：鄭毓和先生已於二零一六年一月二十八日辭任意馬國際控股有限公司獨立非執行董事。

鄭先生於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

吳泗宗教授，64歲

獨立非執行董事

吳教授於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。自一九九七年起至今，他一直為同濟大學教授、博士生導師以及同濟大學經濟管理學院黨委書記及副院長。吳教授為上海市市場學會副總裁，以及中國市場學會的常務理事。吳教授教授經濟學及國際貿易課程。彼主要研究領域為商業管理、市場營銷及國際貿易。於一九九四年到一九九七年期間，彼擔任江西財經大學國際經貿學院事務委員會主席。於二零零一年到二零零八年期間，吳教授發表多篇論文，涉及其專業領域的眾多研究項目。於二零零零年到二零零七年期間，彼亦出版多本市場營銷、商業及貿易領域的書籍。吳教授於一九八二年獲得江西財經大學的經濟學士學位。於一九九五年，彼取得上海財經大學經濟碩士學位。吳教授與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

吳教授於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露的權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

梁廣才先生，60歲

獨立非執行董事

梁先生於二零一五年十月一日獲委任為獨立非執行董事及企業管治委員會成員，彼為中國環境資源集團有限公司（一間於聯交所上市的公司）的執行董事。於八十年代，彼曾於恒隆有限公司工作十年，主要負責房地產發展及銷售。一九九一年至一九九五年期間，梁先生曾出任鵬利國際集團有限公司（前稱為世貿中心集團有限公司（World Trade Centre Group Limited））（一間曾於聯交所上市現已私有化的公司）的執行董事及中國食品有限公司（前稱為中國食品發展集團有限公司（China Foods Holdings Limited））（一間於聯交所上市的公司）的執行董事。一九九六年至二零零一年期間，彼曾出任德祥地產集團有限公司（前稱祥泰行集團有限公司）（一間於聯交所上市的公司）的執行董事。自二零零二年起，梁先生開展其私人投資及私募基金顧問業務，業務包括於大中華、亞洲、歐洲及美國各項涉及投資或估值的項目及領域。梁先生擁有超過二十九年的香港及中國房地產及業務方面經驗，集中於房地產投資、項目估值、併購、企業融資及管理。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位。梁先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關連。

梁先生於股份及相關股份中並無擁有任何證券及期貨條例第XV部條文項下的權益。

董事及高級管理層履歷

高級管理人員

鍾輝紅先生，45歲

副總裁

鍾先生於二零一四年二月加入本集團，並獲委任為本公司的首席運營官，自二零一五年十月一日起生效。彼主管本集團投資發展及舊改業務。在加入本集團前，彼曾任職深圳市農產品股份有限公司副總裁，兼任深圳市南方農產品物流公司、深圳市海吉星物流園、深圳市布吉農產品中心批發市場、深圳市海吉星環保公司、武漢城市圈海吉星公司等公司董事長及舊改辦主任、規劃及開發部總經理。鍾先生持有環境工程學士學位及建築與土木工程碩士學位。彼亦擁有建築工程高級工程師專業職稱。鍾先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

羅文俊先生，59歲

副總裁

羅先生於二零零六年五月加入本集團，並於二零零九年六月獲委任為本公司的副總裁。羅先生主管本集團的零售及物業管理部門。在加入本集團之前，羅先生於物業開發及商業管理方面積累了豐富的經驗。於一九八三年至二零零一年期間，他曾先後任職上海市閘北區人民政府財貿辦公室副科長、主任助理、上海市新新百貨公司總經理、上海名品商廈總經理、上海心族百貨董事長、上海明天廣場有限公司董事總經理及上海鐵路新客站商業設施建設副總指揮。於二零零二年至二零零六年期間，彼出任上海不夜城股份有限公司董事兼執行副總經理。此外，於二零一一年及二零一二年，羅先生當選為常州市鐘樓區工商聯副主席及常州市鐘樓區人大代表。於二零一二年八月，彼獲江蘇省港商投資企業協會委任為常務理事。羅先生於一九八六年於上海電視大學修畢工商管理課程。羅先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

丁向華先生，43歲

副總裁

丁先生於二零一四年四月加入本集團，獲委任為本公司的副總裁，主管本集團新發展業務。在加入本集團之前，丁先生曾於中國華潤總公司、華潤創業有限公司、華潤勵致有限公司等多家公司工作，擔任行政人事經理、項目經理及商務經理等職。於二零零二年，丁先生獲委任為華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)企業發展部高級經理、華潤集團信息中心總經理、華潤投資控股有限公司董事、助理總經理，中國康力克進出口有限公司董事總經理、華潤深國投投資有限公司總經理、華潤集團與沃爾瑪中國合資公司董事等職務。丁先生於公司重組、併購、戰略規劃及企業管理方面擁有豐富經驗。丁先生持有中國政法大學法學學士及香港大學工商管理碩士學位，並持有中國律師資格。丁先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事及高級管理層履歷

張冠寰先生，57歲

總建築師

張先生於二零一二年二月加入本集團擔任總建築師，主管設計及管理部門。在加入本集團之前，彼於恒基兆業地產發展有限公司、俊和(中國)有限公司、太平協和集團有限公司及康帕斯專業顧問有限公司(新鴻基地產發展有限公司旗下全資附屬公司)獲取土地開發經驗，並於項目管理方面積累了豐富的經驗。彼其後於香港賽馬會擔任物業經營及項目經理，經營兩家世界頂級的賽馬場及四個會所(三個位於香港，一個位於北京)以及數百家場外投注站，於資產及設施管理以及酒店及博彩專業擁有豐富經驗。彼亦曾任職於香港兩家電力公用服務機構之一的中華電力有限公司。張先生透過取得加拿大麥吉爾大學建築學士學位獲得在建築上的專業訓練，並進一步透過取得香港大學產業測量專業文憑及地產發展學碩士學位追求專業測量訓練。張先生為英國皇家建築師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、香港建築師學會會員及香港測量師學會會員。張先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

劉青女士，46歲

副總裁

劉女士於二零零四年加入本集團，並於二零一四年八月獲委任為公司副總裁。此外，彼兼任深圳新萊源投資基金管理有限公司董事總經理，本集團財務部總經理並兼任多家附屬公司董事。劉女士負責中國財務管理、投資及基金管理工作。於加入本集團之前，彼曾任職於深圳國際信託投資有限公司，於深圳深國投房地產開發有限公司及深圳水樹花都房地產有限公司任財務總監。劉女士在房地產項目開發運營、集團管控，及金融市場投融資方面擁有經驗豐富。劉女士畢業於暨南大學會計學專業。劉女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事及高級管理層履歷

陳競德先生，35歲

首席財務官

陳先生於二零一零年四月加入本集團，並於二零一四年八月獲委任為本公司首席財務官。於加入本集團之前，彼於二零零四年四月至二零零九年十一月期間在畢馬威會計師事務所任職，彼於任職期間曾擔任審計經理並為香港、中國及新加坡等地上市的客戶提供審計及諮詢服務。彼於會計、審計、財務管理以及企業管治方面擁有豐富的經驗。陳先生於二零零二年畢業於香港理工大學，取得會計學文學學士(榮譽)學位。此外，陳先生亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會的資深會員。陳先生與本公司任何董事、高級管理層，主要股東或控股股東並無任何關係。

陸寶珍女士，46歲

聯席公司秘書

陸女士於二零零七年加入本集團，並於二零零九年八月獲委任為公司秘書。陸女士獲重新委派為聯席公司秘書，自二零一五年十二月一日起生效。彼曾任職於多間香港及海外的上市公司，於公司秘書事務、會計及財務管理方面擁有豐富的經驗。在加入本集團之前，陸女士為中國水務集團有限公司(於聯交所上市的公司)的首席會計師。彼亦曾為德國上市公司海德堡水泥集團旗下附屬公司S.A. Cimenteries CBR的首席會計師。陸女士持有香港理工大學企業財務學碩士學位。此外，陸女士亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會的會員。陸女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

何鏗文先生，32歲

聯席公司秘書

何先生於二零一一年一月加入本集團，擔任本公司財務副總監。何先生獲委任為本公司聯席公司秘書，自二零一五年十二月一日起生效。於加入本集團之前，何先生於二零零六年七月至二零一零年十二月任職於畢馬威會計師事務所，於會計、審核、財務管理以及企業管治方面具備豐富經驗。何先生於二零零六年取得香港科技大學工商管理(財務學及管理組織學)學士學位。此外，彼為香港會計師公會會員。何先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事報告書

董事謹此提呈其年度報告及本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團是中國的房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註13。年內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

業務回顧及表現

本集團就香港法例第622章香港公司條例附表5所規定作出公正的業務回顧及本集團年內表現的討論及分析以及有關其業績與財務狀況的重大因素分別載列於本報告第16至21頁及第22至35頁的主席報告書及管理層討論及分析。本集團業務的未來發展於本報告第16至21頁的主席報告書論述。此外，有關本集團主要風險及不明朗因素的進一步詳情載於本報告的企業管治報告一節。主席報告書、管理層討論及分析以及企業管治報告各節構成本董事報告書之一部分。

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的盈利及本集團於該日期的財務狀況載於本報告第105至111頁的綜合財務報表。董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔末期股息每股22港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：11港仙)予於二零一六年六月十日(星期五)名列本公司股東名冊內的股東及永久可換股證券持有人。待股東於二零一六年五月二十三日(星期一)舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期股息預計將於二零一六年六月十七日(星期五)或前後支付。

暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續

為確認股東出席股東週年大會並於會上投票的資格以及彼等收取擬派末期股息的權利，本公司將按以下方式暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續：

- (i) 為確認股東出席股東週年大會或任何有關大會之續會並於會上投票的資格：

本公司將於二零一六年五月十九日(星期四)至二零一六年五月二十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格出席股東週年大會或任何有關大會之續會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零一六年五月十八日(星期三)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人已經支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零一六年五月十一日(星期三)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一六年五月二十三日(星期一)。

(ii) 為確認股東及永久可換股證券持有人收取擬派末期股息的權利：

本公司將於二零一六年六月七日(星期二)至二零一六年六月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記及本公司永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格收取建議末期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月六日(星期一)下午四時三十分送交香港股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券過戶文件連同本公司永久可換股證券的相關證書須不遲於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一六年六月十日(星期五)。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要載於本報告第182至184頁。本概要並不組成經審核綜合財務報表的一部分。

物業及設備及投資物業

本集團於年內的物業及設備及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註12。本集團的主要投資物業進一步詳情載於本報告第27至29頁。

待售發展中物業

本集團於年內的待售發展中物業詳情載於財務報表附註17。本集團發展中的主要物業進一步詳情載於第7頁。

待售已完工物業

本集團於年內的待售已完工物業詳情載於財務報表附註17。本集團持作銷售的主要完工物業進一步詳情載於第6頁。

持作發展以供出售之租約土地

本集團於年內的持作發展以供出售之租約土地詳情載於財務報表附註17。本集團持作發展以供出售的主要之租約物業的進一步詳情載於第7至8頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註26。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例並無關於優先購買權的規定，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股份。

稅項減免

本公司並不知悉有任何股東因持有本公司證券而獲得任何稅項減免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

自二零一一年三月二十三日起至二零一五年十二月三十一日止期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註26及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法及本公司的組織章程大綱及細則計算，於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東及永久可換股證券持有人的儲備總額為2,264,226,000港元(二零一四年：2,497,752,000港元)。根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)，本公司的股份溢價可作為分派或股息向股東及永久可換股證券持有人支付，但須受限於其組織章程大綱及細則規定，並於緊隨分派股息後，本公司須有能力於日常業務過程中支付到期的債務。根據章程細則，股息須以本公司的保留盈利或其他儲備(包括股份溢價及繳入盈餘)派付。

銀行及其他借款

本集團於二零一五年十二月三十一日的銀行及其他借款詳情載於財務報表附註23。

主要績效指標(「主要績效指標」)

(a) 合同銷售

- 定義和計算方法：合同銷售以合同可銷售建築面積乘以合同平均售價評估本集團物業及停車位的銷售表現。
- 目的：本集團根據合同可銷售建築面積及合同平均售價監察將推出銷售的產品組合。合同可銷售建築面積和合同平均售價為本集團釐定新一年的銷售策略提供方向。此目標的完成進度經本集團的實際合約銷售對比合約銷售目標後進行評估，乃由於其為顯示本集團實現其銷售計劃的指標。
- 量化主要績效指標數據：截至二零一五年十二月三十一日止年度，合同銷售、合同可銷售建築面積及合同平均售價分別約為8,015,300,000港元、396,453平方米及每平方米19,736.0港元(二零一四年：分別約為9,801,100,000港元、548,872平方米及每平方米17,856.8港元)。

(b) 毛利率

- 定義和計算方法：毛利率透過比較本集團扣除直接成本的收入佔收入的百分比計算其收入產生的盈利能力，是表示本集團主要業務的財務成績和能力的指標。
- 目的：本集團旨在提升毛利率。此目標的完成進度透過比較本集團某年度與下一年度的毛利率進行評估，乃由於其為顯示本集團盈利能力的指標。
- 量化主要績效指標：截至二零一五年十二月三十一日止年度，毛利率約為30.4%(二零一四年：約41.9%)。

(c) 年內利潤

- 定義和計算方法：純利計算本集團扣除所有費用和稅項後由業務產生的收入。其為本集團業務營運和其他相關活動的盈利指標。
- 目的：本集團重視成本控制。純利為更妥善控制及使用開支提供方向。此目標的完成進度透過比較本集團某年度與下一年度的純利進行評估，乃由於其為顯示本集團業務營運和其他相關活動的盈利指標。
- 量化主要績效指標：截至二零一五年十二月三十一日止年度，純利約為1,053,800,000港元(二零一四年：約1,005,900,000港元)。

(d) 淨負債比率

- 定義和計算方法：淨負債比率透過比較本集團經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的借貸總額佔權益總額百分比，計算本集團的財務槓桿比率，顯示本集團向資產撥付資金時一直所運用的權益及債務比例。
- 目的：本集團根據淨負債比率監控其資本結構。淨負債比率為本集團改善其融資和業務發展活動提供方向。此目標的完成進度透過比較本集團某年度與下一年度的淨負債比率進行評估，乃由於其為顯示本集團財務槓桿水平的指標。
- 量化主要績效指標：截至二零一五年十二月三十一日，淨負債比率約為72.5%（二零一四年：81.6%）。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款達15,425,000港元（二零一四年：2,606,000港元）。

關連交易

(1) 修訂股東協議一項條款

茲提述本公司日期為二零一四年七月二日的公告，內容有關Fairbriar Real Estate Limited（「**Fairbriar**」）成立合營企業及本公司間接全資附屬公司（其中包括）Fairbriar與TSIUK訂立股東協議（「**股東協議**」）。

於二零一五年四月十三日，TSIUK、本公司、Fairbriar、Scarborough Group International Limited、Fairbriar Residential Developments Limited、Metro Holdings Limited（「**Metro**」）及Sun Capital Assets Pte. Limited（「**Sun Capital**」）訂立股東協議之補充協議（「**補充協議**」），據此，內容有關TSIUK，即(i)TSIUK將提供之股東貸款最高金額（乃按其於Fairbriar之股權比例計算）已由不超過4,300,000英鎊（相當於約48,805,000港元）修訂為不超過5,500,000英鎊（相當於約62,425,000港元）（兩者均包括於完成收購Fairbriar的股份時墊付之股東貸款金額）；及(ii)股東協議之全部其他條款維持不變，且具十足效力及作用。

Sun Capital作為其中一名買方及美羅（間接持有南昌萊蒙30%股本權益）的一間間接全資附屬公司，根據上市規則，為本公司的關連人士。訂立股東協議構成上市規則項下本公司的關連交易。由於其中一項適用百分比率高於0.1%但低於5%，故訂立股東協議須遵守上市規則項下有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。董事會認為，補充協議對股東協議的條款作出重大修訂。有關股東協議及補充協議的進一步詳情已分別於二零一四年七月二日及二零一五年四月十三日的本公司公告內披露。

(2) 發行可換股債券

於二零一五年十二月二十八日，本公司與第二批投資者訂立第二批認購協議（「**第二批協議**」），據此，根據第二批協議的條款及受其條件所規限，本公司已同意發行，而第二批投資者已同意認購及支付本金總額為100,000,000美元的第二批債券。第二批債券將與首批債券合併並組成單一系列。本公司將根據授予董事的特別授權配發及發行待第二批債券獲兌換後而配發及發行的新股份。本公司已於二零一六年三月十四日舉行的股東特別大會上以投票表決方式正式通過所提呈的普通決議案。

彩雲（即第二批投資者之一）因其身為雲南城市建設投資的全資附屬公司而成為本公司的主要股東雲南城市建設投資的聯繫人，因而成為本公司的關連人士。因此，彩雲訂立第二批協議將構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報及獨立股東批准的規定。建議發行可換股債券的進一步詳情於本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告所披露。

持續關連交易

框架貸款協議及物業管理服務框架協議

於二零一四年九月十日，南昌萊蒙(i)與深圳市萊蒙鼎盛投資發展有限公司（「**深圳萊蒙**」）、Top Spring Insite Commercial Property Holdings Limited（「**Top Spring Insite**」）及Metro Shanghai訂立框架貸款協議（「**框架貸款協議**」），據此，南昌萊蒙同意根據相同條款及條件按彼等各自所持南昌萊蒙股本權益比例，全權酌情向深圳萊蒙、Top Spring Insite、Metro Shanghai或彼等各自的指定公司提供相關貸款；及(ii)與本公司間接全資附屬公司常州市萊蒙物業服務有限公司（「**常州萊蒙**」）訂立物業管理服務框架協議（「**物業管理服務框架協議**」），據此，常州萊蒙同意就南昌萊蒙於中國南昌之物業發展項目，向南昌萊蒙提供物業管理服務。

南昌萊蒙為本公司之間接非全資附屬公司，本公司間接擁有其70%股本權益，而本公司主要股東美羅則透過Metro Shanghai間接擁有其30%股本權益，故根據上市規則下，南昌萊蒙為本公司之關連人士。南昌萊蒙根據框架貸款協議向Metro Shanghai（或其指定公司）提供貸款以及常州萊蒙根據物業管理服務框架協議向南昌萊蒙提供物業管理服務構成本公司於上市規則項下的持續關連交易（「**持續關連交易**」）。

董事報告書

截至二零一五年十二月三十一日止年度實際錄得的經獨立股東批准或由本公司設定(視情況而定)的最高年度上限總額(「年度上限」)及持續關連交易年度交易價值總額載列如下：

交易協議	實際交易金額 (人民幣千元)	年度上限(人民幣千元) 二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日
框架貸款協議	330,000	450,000
物業管理服務框架協議	9,196	10,000

由於最高適用百分比率高於5%，南昌萊蒙根據框架貸款協議向Metro Shanghai(或其指定公司)提供貸款，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。由於最高適用百分比率高於0.1%但少於5%，常州萊蒙根據物業管理服務框架協議向南昌萊蒙提供物業管理服務須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關框架貸款協議及物業管理服務框架協議的進一步詳情已於本公司日期為二零一四年九月十日的公告及日期為二零一四年十月三日的通函內披露。

於審閱該等持續關連交易及本公司核數師報告後，獨立非執行董事各自已確認根據上市規則第14A.55條，該等持續關連交易已：

- (i) 於本集團一般日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管有關持續關連交易的有關協議進行，而有關條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

本公司之核數師已受聘根據香港會計師公會發出的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」，並參考《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」，就持續關連交易作出報告。

核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，該函件載有核數師對有關持續關連交易的調查結果及結論。本公司核數師已就持續關連交易確認，並無發現任何事宜導致彼等認為：

- (i) 持續關連交易未獲董事會批准；
- (ii) 對於本集團有關提供貨品或服務的交易，該等交易在所有重要方面，並無根據本集團的定價政策進行；
- (iii) 於各重大方面並無根據規管有關持續關連交易的有關協議訂立交易；及
- (iv) 每項持續關連交易總額已超過年度上限。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年度收入約0.5%，而最大客戶的銷售額則佔本集團年度收入約0.1%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商的採購額佔本集團年度採購額約52.0%，而最大供應商的採購額則佔本集團年度採購額約14.7%。

概無董事或彼等之任何緊密聯繫人士或任何股東(就董事所知，於本公司已發行股本中擁有超過5%權益)於本集團任何五大客戶及供應商擁有任何權益。

董事

於年內及截至本報告日期的董事如下：

	委任日期
執行董事	
黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)(附註1)	二零零九年八月二十五日
李艷洁女士(附註2)	二零零九年八月二十五日
陳風楊先生(聯席行政總裁)(附註3)	二零一三年六月一日
王天也先生(附註4)	二零一五年十月一日
非執行董事	
許雷先生(副主席)(附註5)	二零一五年十月一日
鄭國杉先生	二零一四年七月一日
李世佳先生(附註6)	二零零九年八月二十五日
獨立非執行董事	
BROOKE Charles Nicholas先生	二零一零年十一月三十日
鄭毓和先生	二零一零年十一月三十日
吳泗宗教授	二零一零年十一月三十日
梁廣才先生(附註7)	二零一五年十月一日

附註：

- (1) 黃俊康先生獲重新委派為聯席行政總裁，並獲委任為本公司的授權代表，自二零一五年十月一日起生效。黃俊康先生不再擔任本公司之授權代表，自二零一六年一月十八日起生效。
- (2) 李艷洁女士獲委任為企業管治委員會主席兼成員，自二零一五年十月一日起生效。
- (3) 陳風楊先生獲委派為聯席行政總裁，自二零一五年十月一日起生效。
- (4) 王天也先生獲委任為執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (5) 許雷先生獲委任為副主席兼非執行董事，自二零一五年十月一日起生效。
- (6) 李世佳先生獲重新委派為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效；及辭任企業管治委員會主席兼成員及本公司的授權代表，自二零一五年十月一日起生效。
- (7) 梁廣才先生獲委任為獨立非執行董事兼企業管治委員會成員，自二零一五年十月一日起生效。

根據章程細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，每名董事須至少每三年於股東週年大會輪席退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

根據章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任加入現有董事會的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會，其後合資格重選連任。董事會委任王天也先生為執行董事、許雷先生為非執行董事及梁廣才先生為獨立非執行董事，自二零一五年十月一日起生效。

根據章程細則第83(3)條，王天也先生、許雷先生及梁廣才先生將於股東週年大會退任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據章程細則第84(1)條，黃俊康先生、李艷洁女士及BROOKE Charles Nicholas先生將於股東週年大會退任及符合資格並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身分所發出之年度確認。本公司認為於本報告日期，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本報告第72至80頁。

董事的履歷詳情變更

經本公司作出具體查詢後並根據董事發出的確認書，除下文披露者外，自本公司最近期刊發年報以來，概無董事的資料變更須根據上市規則第13.51B條予以披露：

鄭毓和先生於二零一六年一月二十八日辭任聯交所上市公司意馬國際控股有限公司的獨立非執行董事。

董事服務合約

許雷先生與本公司訂立委任書，自二零一五年十月一日起生效，為期三年。該委任書亦可根據委任書所載的條文由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

王天也先生與本公司訂立服務合約，自二零一五年十月一日起生效，為期兩年。該服務合約亦可根據服務合約所載的條文由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

梁廣才先生與本公司訂立委任書，自二零一五年十月一日起生效，為期三年。該委任書亦可根據委任書所載的條文由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於股東週年大會上重選連任的董事概無訂立本集團於一年內在未付賠償(法定賠償除外)的情況下不可終止的服務合約或委任書(視情況而定)。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲得股東批准。其他酬金由本公司行政總裁釐定，並由薪酬委員會審閱，當中參考可資比較公司所付薪酬、董事的投入時間及職務、表現及貢獻以及市況變動。

董事於交易、安排或合約的權益

除財務報表附註30所披露者外，於回顧財政年度內或回顧財政年度末概無存續董事或與董事有關連的實體於其中擁有重大權益(不論直接或間接)的重大交易、安排或合約。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有股份數目 (股) (a)	持有購股權 數目(股) (b)	持有永久可換股 證券數目(股) (c)	持有股份及 相關股份總數 (附註1)(a) + (b) + (c)	佔已發行股份 概約百分比 (%)
黃俊康先生(「黃先生」)(附註2)	受控法團權益	148,500	-	-	148,500股股份(L)	0.01
	信託創立人	295,593,500	-	238,552,800	534,146,300股股份(L)	45.21
	實益擁有人	-	1,400,000	-	1,400,000股股份(L)	0.12
李艷洁女士(「李女士」)(附註3)	實益擁有人	-	13,120,000	-	13,120,000股股份(L)	1.11
陳風揚先生(「陳先生」)(附註4)	實益擁有人	2,805,600	15,634,000	-	18,439,600股股份(L)	1.56
王天也先生(「王先生」)(附註5)	實益擁有人	110,000	10,000,000	-	10,110,000股股份(L)	0.86
鄭國衫先生(「鄭先生」)(附註6)	實益擁有人	1,890,000	1,000,000	-	2,890,000股股份(L)	0.24
李世佳先生(「李先生」)(附註7)	實益擁有人	20,331,900	420,000	-	20,751,900股股份(L)	1.76
鄭毓和先生(「鄭先生」)(附註8)	實益擁有人	-	1,420,000	-	1,420,000股股份(L)	0.12
BROOKE Charles Nicholas先生 (「BROOKE先生」)(附註9)	實益擁有人	-	1,420,000	-	1,420,000股股份(L)	0.12
吳泗宗教授(「吳教授」)(附註10)	實益擁有人	-	1,420,000	-	1,420,000股股份(L)	0.12

附註：

- (1) 「L」指董事於股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun Limited (「**Kang Jun**」) 由黃先生全資擁有，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun持有之148,500股股份中擁有權益。Chance Again由BVI Co全資擁有。BVI Co之全部已發行股本則由滙豐國際信託作為黃氏家族信託受託人全資擁有，其受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之295,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之238,552,800股相關股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批)之好倉中擁有權益。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使。
- (3) 李女士擁有之相關股份好倉包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)、(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,700,000份購股權(第二批)及(iii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使；(ii) 2,700,000份購股權(第二批)於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股份4.140港元之認購價行使；及(iii) 10,000,000份購股權(第三批)於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。
- (4) 陳先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的1,512,000股股份、(ii)根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲本公司授出的1,293,600股股份、(iii)根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的3,234,000份購股權；及(iv)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的12,400,000份購股權，其中包括(a)根據首次公開發售後購股權計劃授出的1,400,000份購股權(第一批)，及(b)根據首次公開發售後購股權計劃授出的1,000,000份購股權(第二批)，及(c)根據首次公開發售後購股權計劃授出的10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中，(i) 3,234,000份購股權(首次公開發售前)可於二零一二年三月二十三日至二零二二年十二月二日期間按每股份1.780港元之認購價行使；(ii) 1,400,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使；(iii) 1,000,000份購股權(第二批)可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股份4.140港元之認購價行使，及(iv) 10,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。
- (5) 王天也先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的110,000股股份及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的10,000,000份購股權(第五批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一六年十月二十三日至二零二五年十月二十二日期間按每股份3.45港元之認購價行使。
- (6) 鄭先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的1,890,000股股份及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。
- (7) 李先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的20,311,900股股份及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使。
- (8) 鄭先生擁有的相關股份好倉包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使，而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。
- (9) BROOKE先生擁有的相關股份好倉包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使，而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。
- (10) 吳教授擁有的相關股份好倉包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年十二月三十一日仍可行使之購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股份2.264港元之認購價行使，而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股份3.300港元之認購價行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於相聯法團的 證券數目及類別 (附註1)	佔相聯法團權益 的百分比 (%)
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100股普通股(L)	100

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co全資擁有。BVI Co之全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事收購股份或債券的權利

除本報告所披露者外，董事或其各自的配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，且彼等亦無行使任何該等權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事或其各自的配偶或未成年子女可取得任何其他法人團體之該等權利。

董事於競爭業務的權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據上市規則第8.10條須予披露董事於被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有的權益如下：

非執行董事許雷先生為雲南城投董事會主席，該公司於上海證券交易所上市並於中國從事房地產開發，故於被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。據董事所深知，雲南城投主要於中國中西部包括雲南省、四川省及陝西省營運。

董事會認為，雲南城投的業務並不會對本集團構成重大競爭威脅，原因如下：

1. 由於本集團的業務集中於中國的珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區，故董事認為，雲南城投與本集團的業務目標位處中國不同地區。
2. 董事會獨立於雲南城投的董事會，且許雷先生於董事會並無控制權。本集團能夠公正地獨立於雲南城投的業務並繼續從事其本身業務。

各董事知悉其作為董事所需的受信義務，其中包括其為本公司的利益及須符合本公司的最大利益行事，並避免其董事的職務與其個人利益產生衝突。

除上文披露者外，概無董事被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

獲准許的彌償條文

章程細則規定，董事可就彼等因執行職務或以其他方式因此而將會或可能承擔或蒙受的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得以本公司的資產及盈利作出的彌償保證及免受損害，惟此彌償保證並不延伸至與任何董事可能涉及的任何欺詐或不誠實行為有關的任何事項。

於回顧年度內及本報告日期，本公司已購買及重續董事責任保險，為董事提供適當保障。

股本掛鈎協議

於年內訂立或於年底仍存續的股本掛鈎協議的詳情載列如下：

購股權計劃

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。截至二零一五年十二月三十一日止年度，承授人已行使7,572,499份首次公開發售前購股權，而合共432份購股權已於若干承授人辭任後失效。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目作出調整，當中9,478,516份購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃向購股權持有人授出的額外購股權。因此，於二零一五年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的13,011,594份購股權（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約1.10%）尚未獲行使。為表彰及感謝合資格僱員向本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股2.264港元（經調整）、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元及每股3.45港元的行使價分別向若干本集團董事、高級管理層及入選僱員授出15,720,000份第一批購股權、14,000,000份第二批購股權、82,650,000份第三批購股權、3,000,000份第四批購股權及10,000,000份第五批購股權。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售後購股權計劃項下購股權（第一批）數目作出調整，當中5,808,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃向第一批持有人授出的額外購股權。截至二零一五年十二月三十一日止年度，承授人合共已行使3,478,500份首次公開發售後購股權而合共10,000,000份購股權已於承授人辭任後註銷，6,478,000份首次公開發售後購股權已於承授人辭任後失效。因此，於二零一五年十二月三十一日，102,603,500份購股權（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約8.68%）尚未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使。

(a) 首次公開發售前購股權計劃

(i) 首次公開發售前購股權計劃的目的及參與人士

本公司已於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃，旨在表彰及感謝其若干僱員或本集團擁有權益的公司（不包括本集團附屬公司）（「被投資實體」）之僱員曾經或可能對本集團作出的貢獻。

(ii) 實施

於二零一零年十二月三日，已根據首次公開發售前購股權計劃向本集團及一間被投資實體的98名僱員（「入選承授人」）授出認購合計34,371,667股股份的購股權。截至二零一五年十二月三十一日止年度，7,572,499份購股權已獲承授人行使，而合共432份購股權已因若干承授人辭任而已告失效。於二零一五年十二月三十一日，我們根據首次公開發售前購股權計劃向50名入選承授人授出之仍未行使的購股權（「首次公開發售前購股權」），可認購合共13,011,594股股份（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約1.10%）。根據首次公開發售前購股權計劃授出並於回顧年度末仍未行使的購股權的進一步詳情載於財務報表附註25(a)。

首次公開發售前購股權轉交予Great Canyon Investment Limited（一間根據購股權信託（「購股權信託」）於英屬處女群島註冊成立的特別目的公司）。於首次公開發售前購股權歸屬前，Great Canyon Investment Limited根據首次公開發售前購股權計劃及構成購股權信託之文據的條款及條件以入選承授人為受益人的信託形式持有該等首次公開發售前購股權。就實施首次公開發售前購股權計劃而言，購股權信託以入選承授人為受益人於二零一零年十二月三日成立，並由滙豐國際信託有限公司（「滙豐國際信託」）作為該信託的受託人。

所有首次公開發售前購股權乃按各入選承授人支付1.00港元代價授出。於上市日期或之後，將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出購股權。

(iii) 首次公開發售前購股權的歸屬

- 在受適用法律及法規以及下段規限的情況下，首次公開發售前購股權將須於上市日期或之後獲行使及將受限於自上市日期起計為期三年的歸屬期。於該期間內，授予入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於上市日期的第一個及第二個週年日各歸屬30%，而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於上市日期的第三個週年日歸屬。
- 除上段所述者外，除非與相關入選承授人的僱傭合同及／或提出授予邀約之書面文件另有規定以外，倘入選承授人於上市日期與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年，則向其授出的任何首次公開發售前購股權的歸屬期須為自該入選承授人入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內，授予該入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%，而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- 倘入選承授人的表現評定連續兩年被評為最差等，則入選承授人的歸屬日將延後一年。儘管歸屬日延後，但歸屬期將仍然為自上市日期起計或（視情況而定）入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選承授人的任何首次公開發售前購股權於歸屬期屆滿時未予歸屬，則其應即時視為已被該入選承授人放棄。
- 首次公開發售前購股權可予行使之期間將由諮詢委員會通知各入選承授人，且自首次公開發售前購股權被視為根據首次公開發售前購股權計劃所規定的形式而獲授予的日期起計不超過十年。

(iv) 首次公開發售前購股權行使價

於行使任何首次公開發售前購股權時應付行使價為每股股份2.492港元，惟須就首次公開發售前購股權計劃項下所擬定的形式作出任何調整。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，首次公開發售前購股權的行使價經調整為每股股份1.780港元。

(v) 首次公開發售前購股權計劃其他重大條款

首次公開發售前購股權計劃之條款與首次公開發售後購股權計劃之條款相若，惟以下重要條款除外：

- 首次公開發售前購股權計劃並不以本公司股份於聯交所主板上市為條件，且並不受限於任何其他條件；
- 並無包含與授予關連人士(定義見上市規則)購股權有關的條款；及
- 諮詢委員會僅可自二零一零年十二月二日起計及於上市日期前的期間內某個營業日(定義見上市規則)的任何時間根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權(惟首次公開發售前購股權計劃項下已經授出之可認購合共34,371,667股股份的購股權(其中仍有30,461,189份購股權於二零一三年十二月三十一日尚未行使)除外)，因此，首次公開發售前購股權計劃並不包括有關按上市規則第17.03(3)條附註1規定「重新釐定」10%上限或就授出超過10%上限的購股權徵求另行批准的條款，亦無限制首次公開發售前購股權計劃任何參與者在任何12個月期間內獲授的購股權而已發行或將予發行股份數目不得超逾上市規則第17.03(4)條附註所規定的已發行股份1%的條款。

(b) 首次公開發售後購股權計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的

本公司已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃，旨在表彰及感謝合資格人士(按下文第(ii)段所定義)對本集團已作出或可能作出的貢獻。

(ii) 首次公開發售後購股權計劃的參與人士

董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團於其中持有權益的公司或該等公司的附屬公司(「聯屬公司」)的任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人、顧問或承包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人或顧問或承包商；或(iii)本集團或聯屬公司任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人、顧問或承包商實益全資擁有的公司(「合資格人士」)。

(iii) 股份認購價

根據首次公開發售後購股權計劃，任何股份認購價將為由董事會釐定及各承授人知悉之價格，惟不得低於以下各項之最高者(i)相關購股權授出日期(須為營業日(定義見上市規則))聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)於緊接相關購股權授出日期前五個營業日(定義見上市規則)聯交所每日報價表所列之股份平均收市價之等值金額；及(iii)股份面值。認購價亦受限於首次公開發售後購股權計劃項下所預期情況作出的任何調整。

(iv) 股份數目上限

根據首次公開發售後購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或有關股份或其他證券的類似權利的其他計劃可能授出的購股權所涉及的股份最大數目，合共不得超過上市日期本公司已發行股本的10%，即100,000,000股股份，惟須根據首次公開發售後購股權計劃作出調整，且已獲股東批准則作別論。

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或有關股份或其他證券的類似權利的其他計劃所授出的所有尚未行使及仍可行使的購股權獲行使而可予發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。

(v) 各合資格人士獲購股權上限

倘全面行使購股權會導致合資格人士在截至有關新授出日期(包括當日)止12個月內，因根據首次公開發售後購股權計劃已授出或將授出之購股權(包括已行使、已撤銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數超出本公司於有關新授出當日的已發行股本的1%，則不可向該位合資格人士授出購股權。進一步授出超出該上限的任何購股權，須符合上市規則的若干規定。

向任何董事、主要行政人員(上市規則所定義者)或主要股東(上市規則所定義者)或任何彼等各自的聯繫人士(上市規則所定義者)授出任何購股權必須獲獨立非執行董事批准(但就各方面而言，不包括作為建議承授人的任何獨立非執行董事)。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自聯繫人士授出任何購股權，將引致於截至及包括該授出日期止任何12個月期間，因彼行使根據已獲授或將予獲授之購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)已發行及將予發行之股份總數：

- (a) 合共佔超過已發行股份之0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(以各授出日期股份之收市價為基準)，

該等進一步授予購股權必須獲股東批准。

(vi) 購股權行使時間

根據首次公開發售後購股權計劃所載若干限制規定，可於適用購股權期間(即授出購股權當日起計十年內)隨時根據首次公開發售後購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。

(vii) 接納購股權要約付款

合資格人士於接納授予之購股權時應付本公司1.00港元作為獲授予購股權的代價。授予購股權的要約可於授出日期起計的21個營業日內予以接納。

(viii) 首次公開發售後購股權計劃的剩餘期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期限為自首次公開發售後購股權計劃生效日期(即二零一一年三月二十二日)起計十年，於該十年期限屆滿後，將不會發行進一步購股權，惟行使根據計劃之前授予的任何購股權或計劃條文可能另有規定之情況下，計劃的條文將繼續有效及具效力。

(ix) 首次公開發售後購股權計劃的目前狀況

於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股2.264港元(經調整)、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元及每股3.45港元的行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員授出15,720,000份第一批購股權、14,000,000份第二批購股權、82,650,000份第三批購股權、3,000,000份第四批購股權及10,000,000份第五批購股權。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售後購股權計劃項下購股權(第一批)的數目作出調整，當中5,808,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃向第一批持有人授出的額外購股權，而行使價調整至2.264港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，承授人合共已行使3,478,500份首次公開發售後購股權，合共10,000,000份購股權及6,478,000份首次公開發售後購股權已於一名承授人辭任後註銷及失效。因此，於二零一五年十二月三十一日，102,603,500份購股權(相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約8.68%)尚未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使。

可換股債券

截至二零一五年十二月三十一日止年度所訂立可換股債券協議的詳情載列如下：

於二零一五年十二月二十八日，本公司與首批投資者訂立首批認購協議(「**首批協議**」)，據此，本公司已同意發行，而首批投資者已同意認購及支付本金總額為100,000,000美元的首批債券。假設按初步兌換價每股股份3.8289港元悉數兌換首批債券，首批債券將兌換為202,478,518股股份(可予調整)。首批協議的先決條件詳情載於本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告第4至6頁。所有先決條件已告達成，而首批協議則於二零一六年一月六日完成。本公司向首批投資者收取本金總額100,000,000美元，而本金總額為100,000,000美元的首批債券已於二零一六年一月六日發予首批投資者。於刊發本報告前的最後可行日期，概無行使首批債券的兌換權。詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告。

於二零一五年十二月二十八日，本公司與第二批投資者訂立第二批協議，據此，本公司已同意發行，而第二批投資者已同意認購及支付本金總額為100,000,000美元的第二批債券。假設按初步兌換價每股股份3.8298港元悉數兌換第二批債券，第二批債券將兌換為202,478,518股股份(可予調整)。第二批協議的先決條件詳情載於本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告第6至8頁。所有先決條件已告達成，而第二批協議則於二零一六年三月二十一日完成。本公

公司向第二批投資者收取本金總額100,000,000美元，而本金總額為100,000,000美元的第二批債券已於二零一六年三月二十一日發行予第二批投資者。於刊發本報告前的最後可行日期，概無行使第二批債券的兌換權。詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告及二零一六年二月二十六日的通函。

董事認為，發行首批債券及第二批債券為擴大本公司資本基礎及以具吸引力的條款取得即時資金的良機。

永久次級可換股證券(「永久次級可換股證券」)

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度仍存續有關紅利永久次級可換股證券的平邊契據詳列如下：

於二零一三年六月二十日，本公司就發行25,092,080港元的紅利永久次級可換股證券簽訂平邊契據。紅利永久次級可換股證券將不可贖回，但將有兌換權，賦予紅利永久次級可換股證券持有人兌換合共250,920,800股股份(可予調整)的權利。發行紅利永久次級可換股證券的先決條件載於本公司日期為二零一三年三月二十七日的公告第9頁。發行永久次級可換股證券的所有先決條件已於二零一三年六月二十日達成。於刊發本報告前的最後可行日期，為數1,236,800港元的永久次級可換股證券將兌換為12,368,000股股份，而為數23,855,280港元的尚未行使永久次級可換股證券將兌換為238,552,800股股份(可予調整)。詳情請參閱本公司日期為二零一三年三月二十七日的公告。

董事認為，發行紅利永久次級可換股證券乃恢復股份最低公眾持股量之可行兼有效解決方法。

股份獎勵計劃

(i) 股份獎勵計劃的目的及參與人士

本公司已於二零一零年十二月二日採納股份獎勵計劃，旨在肯定及承認其若干僱員或被投資實體之僱員(特別是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員)所作出的貢獻以及令其利益與股東的利益一致。

(ii) 實施

根據股份獎勵計劃，總計35名本集團及被投資實體的僱員(「入選僱員」)獲獎勵6,452,000股股份(於資本化發行後)(按招股章程所定義)(「獎勵股份」)。概無向董事發行任何獎勵股份。於二零一零年十二月三日，2,024股股份由Chance Again向入選僱員授出及轉讓，並立即轉交予Marble World Holdings Limited(「Marble World」)(一間根據股份獎勵信託於英屬處女群島註冊成立的特別目的公司)。於獎勵股份根據股份獎勵計劃及構成滙豐國際信託作為受託人及受益主體(包括本集團僱員及被投資實體)作為股份獎勵計劃項下承授人的信託(「股份獎勵信託」)之文據的條款及條件歸屬之前，Marble World將以入選僱員為受益人的信託形式持有該等股份並將持有根據資本化發行向其進一步發行的股份。就實施股份獎勵計劃而言，股份獎勵信託以入選僱員為受益人於二零一零年十二月三日成立，並由滙豐國際信託作為該信託的受託人。

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據股份獎勵計劃已向若干合資格僱員授出所有獎勵股份。因此，據董事所知，所有獎勵股份於二零一五年十二月三十一日已根據股份獎勵計劃獲行使。

(iii) 獎勵股份的歸屬

- 於獎勵股份歸屬之前，入選僱員不得享有該等未歸屬的獎勵股份所附帶的任何權利，包括(但不限於)投票權、享有股息或其他分派的權利。
- 在受下段及獎勵股份計劃的條款規限下，向入選僱員授出獎勵股份將存在自獎勵股份授出之相關日期(「獎勵日」)起計為期三年的歸屬期。於該期間內，授予上述入選僱員的全部獎勵股份將於獎勵日的第一個及第二個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於獎勵日的第三個週年日歸屬。
- 除非與相關入選僱員訂立的僱傭合同另有規定以外，倘入選僱員於獎勵日與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年，則向其授出的任何獎勵股份的歸屬期須為自該入選僱員入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內，授予該入選僱員的全部獎勵股份將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- 倘入選僱員的表現評定連續兩年被評為最差等，則歸屬日將延後一年。
- 儘管歸屬日延後，但歸屬期將仍然為自獎勵日起計或(視情況而定)入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選僱員的任何獎勵股份於歸屬期屆滿時未予歸屬，則其應即時視為已被該入選僱員放棄。
- 獎勵股份將以零代價歸屬予各入選僱員。
- 於獎勵股份歸屬時，獎勵股份連同自獎勵日至歸屬日(包括首尾兩日)期間所有相關獎勵股份附帶的股息及其他分派，以及所有該等獎勵股份於歸屬時或歸屬後所擁有的權利及利益均將一同歸屬有關的入選僱員。

股份獎勵計劃進一步詳情於財務報表附註25(b)披露。

重大合約

回顧年度內，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東概無訂立任何重大合約。

概無就本公司或其任何附屬公司的控股股東向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

管理合約

回顧年度內，除僱用合約外，概無訂立或存在任何有關本公司或其任何附屬公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

主要股東於本公司股份或相關股份的權益

於二零一五年十二月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉，以下人士（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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值5%或以上的權益：

名稱/姓名	身份	持有股份數目	持有購股權	持有永久可換股	持有可換股	持有股份及	佔已發行股份 概約百分比 (%)
		(股)	數目(股)	證券數目(股)	債券數目(股)	相關股份總數 (附註1)	
		(a)	(b)	(c)	(d)	(a) + (b) + (c) + (d)	
Chance Again(附註2)	實益擁有人	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.21
BVI Co(附註2)	受控法團權益	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.21
滙豐國際信託(附註2)	信託之受託人	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.21
廖彩蓮女士(「廖女士」)(附註2及3)	配偶權益	295,742,000	1,400,000	238,552,800	-	535,694,800股股份 (L)	45.34
彩雲(附註4)	實益擁有人	325,000,000	-	-	-	325,000,000股股份 (L)	27.51
雲南城市建設投資(附註4)	受控法團權益	325,000,000	-	-	-	325,000,000股股份 (L)	27.51
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	80,856,500	-	-	-	80,856,500股股份 (L)	6.84
Metro Holdings Limited(附註5)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.33
Lord Business Holding IV Limited (附註6)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.(附註6)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99
Pacific Alliance Group Asset Management Limited(附註6)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99
Pacific Alliance Group Limited(附註6)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99
Pacific Alliance Investment Management Limited(附註6)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99
PAG Holdings Limited(附註6)	實益擁有人	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.99

名稱/姓名	身份	持有股份數目	持有購股權	持有永久可換股	持有可換股	持有股份及	佔已發行股份 概約百分比 (%)
		(股)	數目(股)	證券數目(股)	債券數目(股)	相關股份總數 (附註1)	
		(a)	(b)	(c)	(d)	(a) + (b) + (c) + (d)	
中國長城資產管理公司(附註7)	實益擁有人	-	-	-	101,239,259	101,239,259股股份 (L)	8.57
長城環亞國際投資有限公司(附註7)	受控法團權益	-	-	-	101,239,259	101,239,259股股份 (L)	8.57
中國東方資產管理公司(附註8)	實益擁有人	-	-	-	60,743,555	60,743,555股股份 (L)	5.14

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co全資擁有。BVI Co之全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之295,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之238,552,800股相關股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生之配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益之所有股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 325,000,000股股份由彩雲持有，而彩雲由雲南城市建設投資全資擁有。因此雲南城市建設投資被視為擁有彩雲所持全部股份之權益。
- (5) 227,970,810股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全資擁有，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全資擁有。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (6) 有關首批債券的141,734,963股相關股份由PAG Holdings Limited持有。PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited 99.17%權益。Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management Limited 90%權益。Pacific Alliance Investment Management Limited擁有Pacific Alliance Group Asset Management Limited全部權益。Pacific Alliance Group Asset Management Limited為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的一般合夥人。Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.擁有Lord Business Holding IV Limited全部權益。因此，Lord Business Holding IV Limited被視為於PAG Holdings Limited擁有權益的全部相關股份中擁有權益。
- (7) 有關首批債券的101,239,259股相關股份由中國長城資產管理公司持有，而中國長城資產管理公司由長城環亞國際投資有限公司擁有99.99%權益。長城環亞國際投資有限公司被視為於中國長城資產管理公司擁有權益的99.99%相關股份中擁有權益。
- (8) 有關首批債券的60,743,555股相關股份由中國東方資產管理公司持有。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員外，並無任何人士在本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

遵守不競爭承諾

為使本集團免於潛在競爭，黃先生與本公司訂立一項不競爭契據（「不競爭契據」），據此彼向本公司（為本公司及本集團其他成員公司利益）聲明、保證及承諾（其中包括），在沒有經過本集團的情況下，彼或其任何聯繫人士目前並無直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務。不競爭契據詳情載於招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節「黃先生之不競爭承諾」一段。

本公司已接獲黃先生就彼遵守不競爭契據條款作出的年度確認。

為確保黃先生遵守不競爭契據及管理任何來自控股股東業務的潛在利益衝突及保障股東權益，本公司已採納以下的企業管治措施(「**企業管治措施**」)：

- (a) 獨立非執行董事將每年根據黃先生之不競爭契據檢討其遵守承諾的情況；
- (b) 黃先生按本公司要求，提供獨立非執行董事對黃先生遵守不競爭承諾情況進行年度檢討所需之一切資料，如：(i)有關彼或彼的任何聯繫人士可能識別出的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；及(ii)有關彼或彼之任何聯繫人於年內從事的任何物業開發的資料，或作出一項否定性確認(如適用)；
- (c) 本公司於本公司年報或以向公眾發佈公告的形式披露獨立非執行董事審查有關以下事宜的決定(如適用)：(i)黃先生遵守及執行其不競爭承諾；(ii)於本集團獲介紹一項商機時行使優先權，及／或(iii)於違反不競爭承諾時作出強制執行的任何決定；
- (d) 黃先生於本公司年報中就遵守其不競爭承諾作出年度聲明，並確保披露彼遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄14所載企業管治報告中的披露原則；
- (e) 於存在任何實際或潛在利益衝突時，黃先生須放棄於所有股東及／或董事會會議上投票；
- (f) 董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組成均衡，令董事會具備有效地作出獨立判斷的穩固基礎。由於獨立非執行董事具備不同專業領域的知識，本公司相信獨立非執行董事具備所需才能及專業知識，在本集團及控股股東之間出現利益衝突時能作出及行使獨立判斷；
- (g) 當出現潛在利益衝突時，即當董事於一間將與本集團訂立協議的公司中擁有權益時，在有關交易中擁有權益的董事將不出席相關的董事會會議，將不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議放棄投票，在相關董事會會議上不會就有關決議案計入法定人數之內；
- (h) 當出現潛在利益衝突時，控股股東將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- (i) 由於本集團擁有其本身的公司秘書、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東。

董事認為以上企業管治措施足以管理控股股東及其各自聯繫人士以及本集團之間的任何潛在利益衝突以及保護股東(尤其是少數股東)的權益。

董事確認，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度期間，各項企業管治措施效果理想。

遵守相關法律及法規

本集團已制訂合規政策和程序，以確保遵守適用法律、規則和法規(特別是對本集團有重大影響者)。本集團會向其法律顧問尋求專業法律意見，以確保本集團進行的交易和業務均符合適用的法律和法規。於回顧年內，本集團並不知悉本集團違反任何對其造成重大影響的相關法律及法規。

環境政策和表現

本集團努力遵守有關環境保護的法律及法規，以對環境負責的方式行事，並採取有效措施，以有效運用資源，達致節能及減廢。本集團已就辦公室消耗品(如碳粉盒和紙張)制訂內部循環再用計劃，以盡量減少營運時對環境和自然資源的影響。

本集團將不時檢討其環境政策，並會進一步實施環保措施和行動，以密切提高環境可持續發展。

與本集團員工的關係

本集團相信員工是重要和寶貴的資產。本集團將為員工提供培訓，以增進彼等對企業價值和企業文化的認識，並提供培訓以貫徹落實。同時，本集團加快年輕領袖的發展和培育彼等建立學習團隊，並讓彼等掌握最新的知識和適時的發展。

本集團亦旨在提供具競爭力和吸引力的薪酬待遇以留聘員工。管理層每年檢討給予本集團員工的薪酬待遇。同時，為對本集團的業務成就付出貢獻的合資格參與者提供激勵和獎勵，本集團採納首次公開發售前購股權計劃、股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃。有關該等計劃的資料載於董事報告書「購股權計劃」一段。

與本集團客戶及供應商的關係

本集團重視與供應商和客戶的長期關係。本集團旨在為客戶提供優質物業和服務，並建立互信和促進本集團及其供應商(特別是與商業銀行和金融機構)之間的溝通和加強彼此間的承諾，原因為本集團的業務屬資本密集性質，持續需要資金以維持可持續增長。

報告期後的重要事項

- (a) 於二零一五年十二月二十八日，本集團就發行可換股債券與首批投資者訂立首批協議。本集團已同意發行，而首批投資者已同意認購及支付本金總額為100,000,000美元的首批債券。於二零一六年一月六日，於首批協議項下的所有先決條件已達成，而首批協議已完成。於二零一六年一月六日，本金總額為100,000,000美元的首批債券已發行予首批投資者。
- (b) 於二零一五年十二月二十八日，本集團就發行可換股債券與第二批投資者訂立第二批協議。本集團已同意發行，而第二批投資者已同意認購及支付本金總額為100,000,000美元的第二批債券。於二零一六年三月二十一日，於第二批協議項下的所有先決條件已達成，而第二批協議已完成。本金總額為100,000,000美元的第二批債券已發行予第二批投資者。

- (c) 於二零一六年一月十二日，本集團與靜海政府訂立補充合作協議，據此，本集團須向靜海政府交還土地，而根據本集團與靜海區土地資源分局及天津市靜海區土地中心訂立的土地交還協議，靜海政府就交還土地向本集團補償的總金額為人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)。截至二零一六年一月十二日，土地總佔地面積為約369,057平方米。詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月十二日的公告。
- (d) 於二零一六年一月十五日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意出售上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的3.0558%股本權益(包括代價為人民幣106,953,000元(相當於約127,274,070港元)的股東貸款)。估計本集團將自出售錄得未經審核除稅前收益約105,705,000港元。詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月十五日的公告。
- (e) 於二零一六年三月四日，本集團訂立買賣協議，據此，本集團同意以總代價人民幣752,751,900.76元(相當於約893,591,781.39港元)向一名獨立第三方買入上海環建投資有限公司的85%股本權益及向另一名獨立第三方(擁有上海浦興項目)買入上海環唐文化傳播有限公司的0.85%股本權益。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月七日的公告。
- (f) 於二零一六年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團同意分別買入並承擔宇興國際有限公司(間接擁有上海浦建雅居)的全部已發行股本及股東貸款。代價合共為88,086,976.14美元(相當於約683,554,935港元)，其中包括(i)股份代價33,036,976.14美元(相當於約256,366,935港元)(包括營運資金825,465.37美元(相當於約6,405,611港元)；及(ii)股東貸款代價55,050,000美元(相當於約427,188,000港元)。交易於二零一六年三月三十日完成。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十五日的公告。

足夠公眾持股量

截至刊發本報告前的最後可行日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知悉，本公司符合上市規則項下公眾持股量規定。

核數師

畢馬威會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會退任，屆時將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

謹代表董事會
萊蒙國際集團有限公司

主席
黃俊康

香港
二零一六年三月二十二日

獨立核數師報告



致萊蒙國際集團有限公司股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第105至181頁的萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港公司條例的披露要求編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們僅向全體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務績效及現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一六年三月二十二日

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
收入	3	10,519,689	6,971,024
直接成本		(7,324,878)	(4,050,764)
毛利		3,194,811	2,920,260
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	12及21	458,981	416,301
其他收入	4	233,361	251,898
其他虧損淨額	5	(121,260)	(39,517)
銷售及營銷開支		(243,960)	(309,355)
行政開支		(658,953)	(561,777)
經營業務產生的盈利		2,862,980	2,677,810
融資成本	6(a)	(509,340)	(652,594)
應佔聯營公司盈利減虧損		(49,820)	11,892
應佔合營企業虧損		(6,997)	(779)
除稅前盈利	6	2,296,823	2,036,329
所得稅	7(a)	(1,243,072)	(1,030,472)
年度盈利		1,053,751	1,005,857
以下人士應佔：			
本公司權益股東		773,443	921,603
非控股權益		280,308	84,254
年度盈利		1,053,751	1,005,857
每股盈利			
基本	10	0.55元	0.65元
攤薄	10	0.54元	0.65元

第112至181頁的附註組成該等財務報表一部分。應付本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」)持有人股息應佔年度盈利的詳情載於附註26(b)。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
年度盈利	1,053,751	1,005,857
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後可能重新分類至損益的項目：		
換算境外附屬公司的財務報表時產生的匯兌差額	(577,436)	(168,486)
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	(20,125)	(17,044)
	(597,561)	(185,530)
年度全面收益總額	456,190	820,327
以下人士應佔：		
本公司權益股東	249,150	760,025
非控股權益	207,040	60,302
年度全面收益總額	456,190	820,327

第112至181頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	千元	二零一四年 千元	千元
非流動資產					
投資物業	12	7,116,034		9,298,671	
其他物業、廠房及設備	12	362,090		425,138	
以經營租賃持作自用的租賃土地權益	12	3,881		4,330	
			7,482,005		9,728,139
於聯營公司的權益	14	21,095		163,030	
於合營企業的權益	15	230,580		350,067	
其他金融資產	16	24,143		194,246	
受限制及已抵押存款	19	11,939		194,955	
遞延稅項資產	7(c)	545,727		501,953	
			8,315,489		11,132,390
流動資產					
存貨	17	15,752,308		20,336,578	
其他金融資產	16	253,701		125,047	
貿易及其他應收款項	18	2,496,253		1,720,448	
預付稅項		283,132		48,951	
受限制及已抵押存款	19	1,847,879		3,133,318	
現金及現金等值項目	20(a)	3,789,854		6,374,760	
		24,423,127		31,739,102	
分類為持作出售的投資物業	21	1,216,821		–	
		25,639,948		31,739,102	
流動負債					
貿易及其他應付款項	22	10,042,749		15,106,242	
銀行及其他借貸	23	6,615,267		8,487,467	
應付稅項		4,830,203		4,288,902	
		21,488,219		27,882,611	
流動資產淨值					
			4,151,729		3,856,491
總資產減流動負債					
			12,467,218		14,988,881
非流動負債					
銀行及其他借貸	23	2,938,677		6,653,577	
應付票據	24	1,167,406		–	
遞延稅項負債	7(c)	1,058,260		1,377,701	
			5,164,343		8,031,278
資產淨值					
			7,302,875		6,957,603

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	千元	二零一四年 千元	千元
股本及儲備					
股本	26(c)	118,143		116,073	
儲備		6,107,708		6,000,462	
本公司權益股東應佔權益總額		6,225,851		6,116,535	
非控股權益		1,077,024		841,068	
權益總額		7,302,875		6,957,603	

董事會於二零一六年三月二十二日批准及授權刊發。

黃俊康
董事

王天也
董事

第112至181頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔												非控股 權益	權益 總額
	股本	股份 溢價	發行永久 可換股 證券產生 的儲備	資本 儲備	匯兌 儲備	中國 法定儲備	物業 重估儲備	其他 儲備	保留 盈利	總額	總額	總額		
於二零一四年一月一日的結餘	115,530	1,386,897	25,092	147,836	555,399	593,044	49,843	(471,321)	3,243,676	5,645,996	629,088	6,275,084		
二零一四年權益變動：														
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	921,603	921,603	84,254	1,005,857		
其他全面收益	-	-	-	-	(161,578)	-	-	-	-	(161,578)	(23,952)	(185,530)		
全面收益總額	-	-	-	-	(161,578)	-	-	-	921,603	760,025	60,302	820,327		
根據首次公開發售前及首次公開														
發售後購股權計劃發行新股份	26(c)(i)	271	13,997	-	(9,189)	-	-	-	-	5,079	-	5,079		
根據兌換永久可換股證券發行新股份	26(c)(ii)	272	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	-		
股權結算以股份為基礎的交易	-	-	-	14,948	-	-	-	-	-	14,948	-	14,948		
已沒收購股權及獎勵股份	-	-	-	(33,584)	-	-	-	-	33,584	-	-	-		
已歸屬獎勵股份	-	40,434	-	(40,434)	-	-	-	-	-	-	-	-		
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	73,160	-	-	(73,160)	-	-	-		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,658	177,658		
出售於一間附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	-	-	(9,325)	9,325	-	7,225	7,225		
向一名非控股股東收購一間附屬公司 的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	194	-	194	(33,205)	(33,011)		
上年度批准的股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(154,756)	(154,756)	-	(154,756)		
本年度宣派的股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(154,951)	(154,951)	-	(154,951)		
於二零一四年十二月三十一日的結餘		116,073	1,441,328	24,820	79,577	393,821	666,204	49,843	(480,452)	3,825,321	6,116,535	841,068	6,957,603	

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔											非控股權益	權益總額
	股本	發行永久可換股證券溢價	發行永久可換股證券產生的儲備	資本儲備	匯兌儲備	中國法定儲備	物業重估儲備	其他儲備	保留盈利	總額	非控股權益		
於二零一五年一月一日的結餘	116,073	1,441,328	24,820	79,577	393,821	666,204	49,843	(480,452)	3,825,321	6,116,535	841,068	6,957,603	
二零一五年權益變動：													
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	773,443	773,443	280,308	1,053,751	
其他全面收益	-	-	-	-	(524,293)	-	-	-	-	(524,293)	(73,268)	(597,561)	
全面收益總額	-	-	-	-	(524,293)	-	-	-	773,443	249,150	207,040	456,190	
根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃發行新股份	26(c)(i)	1,105	53,290	-	(33,041)	-	-	-	-	21,354	-	21,354	
根據兌換永久可換股證券發行新股份	26(c)(ii)	965	-	(965)	-	-	-	-	-	-	-	-	
股權結算以股份為基礎的交易		-	-	-	23,455	-	-	-	-	23,455	-	23,455	
已沒收購股權及獎勵股份		-	-	-	(5,367)	-	-	-	5,367	-	-	-	
轉入中國法定儲備		-	-	-	-	109,788	-	-	(109,788)	-	-	-	
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,826	24,826	
一名非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,950	12,950	
向非控股股東收購附屬公司的額外權益		-	-	-	26,060	-	-	-	(55,079)	(29,019)	(8,860)	(37,879)	
上年度批准的股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(155,624)	(155,624)	-	(155,624)	
於二零一五年十二月三十一日的結餘		118,143	1,494,618	23,855	90,684	(130,472)	775,992	49,843	(535,531)	4,338,719	6,225,851	1,077,024	7,302,875

第112至181頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
經營業務			
經營業務所產生現金	20(b)	1,126,659	4,421,974
已付稅項：			
— 已付中國稅項		(1,122,200)	(1,305,639)
經營業務所產生現金淨額		4,459	3,116,335
投資活動			
購買物業、廠房及設備付款		(12,586)	(23,133)
發展項目開支		(40,056)	(33,736)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		753	891
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業所得款項		1,103,637	171,079
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業所收取按金		489,767	—
收購附屬公司所得現金流出淨額	20(c)	(185,054)	(419,278)
出售附屬公司所得現金流入／(流出)淨額	20(d)	176,999	(60,088)
出售一間聯營公司部分權益所得款項		2,220	—
聯營公司清盤所得款項		—	48,876
收購聯營公司付款		(42,664)	(74,727)
收購一間合營企業付款		(6,253)	(25,249)
向聯營公司及一間合營企業注資		(21,872)	(53,024)
向聯營公司預付款項		(1,223)	(56,140)
向一間合營企業預付款項		(49,334)	(277,743)
向非控股股東預付款項		(203,498)	(377,596)
已收一間聯營公司股息		472	—
收到一間合營企業償還的預付款項		86,334	—
購買財富管理產品付款		(266,527)	(138,452)
出售財富管理產品所得款項		132,949	—
出售可供出售投資所得款項		227,714	—
已收利息		195,481	208,157
受限制及已抵押存款(增加)／減少		(53,379)	35,327
投資活動所產生／(所動用)現金淨額		1,533,880	(1,074,836)
融資活動			
票據發行所得款項		1,217,264	—
新增銀行及其他借款所得款項		3,635,473	6,782,902
償還銀行及其他借款		(8,943,884)	(7,671,106)
受限制及已抵押存款減少		1,414,795	1,119,663
已付利息及其他借貸成本		(958,248)	(1,295,262)
收購附屬公司額外權益付款	20(e)	(37,879)	(33,011)
(償還非控股股東款項)／來自非控股股東的預付款項		(134,919)	248,904
一位非控股股東注資		12,950	—
新股發行所得款項		21,354	5,079
已付本公司權益股東及永久可換股證券持有人股息	26(b)	(155,624)	(309,707)
融資活動所動用現金淨額		(3,928,718)	(1,152,538)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(2,390,379)	888,961
於一月一日的現金及現金等值項目	20(a)	6,374,760	5,606,262
匯率變動的影響		(194,527)	(120,463)
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	20(a)	3,789,854	6,374,760

第112至181頁的附註組成該等財務報表一部分。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

1 一般資料

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司股份於二零一一年三月二十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司主要從事投資控股，其附屬公司則主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採納的主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納。附註2(c)提供有關會計政策因首次應用該等改進所導致任何變動的資料，範圍為該等變動關乎本集團本會計期間及先前會計期間，並於該等財務報表中呈現。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本法，惟以下資產如下文的會計政策所闡釋以其公允價值列賬：

- 投資物業(參閱附註2(i))；
- 分類為可供出售證券的財務工具(參閱附註2(g))；及

持作出售非流動資產按賬面值與公允價值減銷售成本的較低者列賬(參閱附註2(y))。

按照香港財務報告準則編製財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及支出金額。此等估計及相關假設以過往經驗和在具體情況下相信為合理的多項其他因素為基礎，而所得結果用作判斷目前顯然無法立即通過其他來源獲得的資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於此等估計。

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

該等估計及相關假設會持續審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間和未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源於附註34中討論。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下本集團於本會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本：

- *香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進*
- *香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進*

此等發展對本集團如何編製或呈列當期或過往期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。倘本集團因參與實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，且可通過其對實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實質權利(由本集團及其他人士持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始當日綜合至綜合財務報表，直至控股權終止當日為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間的交易所產生任何未變現盈利，將於編製綜合財務報表時予以全數對銷。集團內公司間的交易所產生未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與未變現收益相同的方式予以對銷。

非控股權益指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔的權益，而本集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或非控股權益於附屬公司可識別資產淨值中所佔相應份額計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益呈列，且獨立於本公司權益股東應佔權益。於本集團業績內的非控股權益在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股權益與本公司權益股東的總盈利或虧損及全面收益總額方式列報。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註2(p)或(q)呈列為財務負債。

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

本集團於一間附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對綜合權益中的控股及非控股權益數額作出調整，以反映有關權益變動，惟概無對商譽作出任何調整，亦無確認任何收益或虧損。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，其將列作出售其於該附屬公司的全部權益，而因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於該前附屬公司的任何權益按公允價值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時(參閱附註2(g))的公允價值，或(如適用)於一間聯營公司或合營企業(參閱附註2(e))的投資初步確認成本。

於本公司的財務狀況表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬(參閱附註2(m))，除非該投資被分類為持作出售(或計入被分類為持作出售的出售組別內)。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團或本公司對其擁有重大影響力，但並非單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)的實體。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司及其他方協定同意共同享有該安排的控制權，並有權獲取該安排的資產淨值。

於一間聯營公司或合營企業的投資以權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或歸為分類持作出售的出售組別內)則另作別論。根據權益法，投資初步按成本入賬，並按本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購當日的公允價值較投資成本(如有)的超出部分作出調整。此後，該投資因應本集團於收購後所佔被投資公司的資產淨值份額變動及與該投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註2(f)及(m))。收購當日出出成本的任何部分、本集團於年內應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合收益表確認，而本集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時，本集團的權益將會減至零，且不再確認其他虧損，惟倘本集團須代被投資公司承擔法定或推定責任，或代被投資公司付款則另作別論。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現損益，均以本集團於被投資公司所佔的權益為限對銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

倘於一間聯營公司的投資變成於一間合營企業的投資，則所保留權益不會重新計量，反之亦然。相反，該投資繼續按權益法入賬。

2 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

在所有其他情況下，當本集團失去對一間聯營公司的重大影響力或對一間合營企業的共同控制權時，其將被列作出售於該被投資公司的全部權益，所產生收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日，保留於該前被投資公司的任何權益按公允價值確認，而該金額則被視為一項財務資產於初步確認時的公允價值(參閱附註2(g))。

(f) 商譽

商譽指

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購公司的任何非控股權益金額及本集團先前所持有被收購公司權益的公允價值的總和；超出
- (ii) 被收購公司可識別資產及負債於收購當日的公允價值淨值的差額。

當(ii)較(i)為大，則該差額即時在損益內確認為議價收購的收益。

商譽按成本值減累計減值虧損列賬。來自業務合併的商譽將分配予預期可受惠於合併協同效益的現金產生單位或現金產生單位組合，並會每年進行減值評估(參閱附註2(m))。

若於年內出售現金產生單位，則所收購商譽所佔任何金額將被計入出售所得收益或虧損之內。

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團關於債務及權益證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

債務及權益證券投資初步按公允價值(即其交易價)列賬，除非初步確認時的公允價值與交易價不同，且公允價值以活躍市場就一項相同資產或負債所作報價為證，或乃基於僅使用可觀察市場數據的估值技巧計算得出。成本包括應計交易成本，惟下文所指明者除外。該等投資其後按下列方式列賬：

證券投資歸類為可供出售證券。本集團會於各報告期末重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並在權益中的公允價值儲備獨立累計。不同的是，並不擁有相同工具於活躍市場報價及其公允價值無法以其他方式可靠計量的權益證券投資按成本減減值虧損於財務狀況表確認(參閱附註2(m))。權益證券的股息收入及債務證券的利息收入根據附註2(v)(v)及2(v)(vi)所載政策採用實際利息法於損益確認。由債務證券攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益中確認。

倘本集團終止確認該等投資或該等投資出現減值時(參閱附註2(m))，累計收益或虧損將由權益重新分類至損益。本集團會在承諾購入/出售投資當日或其屆滿時確認/終止確認有關投資。

2 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具最初按公允價值確認。本集團將於各報告期末重新計量公允價值。重新計量公允價值所產生的收益或虧損將即時在損益表中確認。

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註2(l))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於報告期末該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業的公允價值在該期間無法可靠確定。投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入按照附註2(v)(ii)所述方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益時，有關權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。任何分類為投資物業的物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(參閱附註2(l))，而適用於該權益的會計政策亦與應用於以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(l)。

(j) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(參閱附註2(k))及減值虧損(參閱附註2(m))的方式列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 傢俱、固定裝置及其他設備。

自行興建的物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞動、(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產費用及借貸成本(參閱附註2(x))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。任何有關重估盈餘乃由物業重估儲備轉至保留盈利，且並無重新分類至損益。

2 主要會計政策(續)

(k) 投資物業及其他物業、廠房及設備折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

並無就投資物業及發展中投資物業計提任何折舊撥備。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產竣工並投入使用之前並無計提任何折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業折舊按3至30年的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。

(iv) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租賃未屆滿年限計提折舊撥備。土地上的樓宇成本採用直線法按有關租賃未屆滿年限或25年(以較短者為準)計提折舊撥備。

(v) 傢俱、固定裝置及其他設備

傢俱、固定裝置及其他設備折舊按4至8年的估計可使用年限以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘其他物業、廠房及設備項目的組成部分有不同可使用年限，有關項目的成本則按照合理的基準分配至各個部分，而每個部分將分開折舊。資產的可使用年限及其剩餘價值(如有)將會每年進行審閱。

(l) 租賃資產

倘本集團將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 租予本集團的資產分類

本集團將絕大部分所有權風險及回報均轉移至本集團的以租賃持有的資產，分類為根據融資租賃持有的資產。不會向本集團轉移絕大部分所有權風險及回報的租賃則分類為經營租賃，惟以下情況除外：

- 倘根據經營租賃持有的物業以其他方式符合投資物業的定義，則按每項物業的基準分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按融資租賃項下持有的物業入賬(參閱附註2(i))；及
- 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的樓宇公允價值分開計量的土地按根據融資租賃持有方式入賬，惟顯然亦根據經營租賃持有的樓宇除外。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃的時間，或之前承租人接收樓宇的時間。

2 主要會計政策(續)

(l) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃費用

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期內在損益中扣除。

購入根據經營租賃持有的土地成本於租賃期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業(參閱附註2(i))或持作發展以供出售的物業(參閱附註2(n))則不在此限。

(m) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款項減值

債務及權益證券投資以及按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券的其他流動及非流動應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 根據附註2(m)(ii)，就按權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業投資(參閱附註2(e))而言，減值虧損以比較投資可收回金額及其賬面值後計算得出。根據附註2(m)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。
- 就按成本列值的非上市權益證券而言，減值虧損按財務資產賬面值與按類似財務資產的現行市場回報率貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量的差額計算。按成本列值的權益證券減值虧損不予以撥回。

2 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款項減值(續)

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用實際利率)貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等財務資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。財務資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別下列資產是否可能出現減值跡象(商譽除外)或之前已確認的減值虧損是否不存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備(按重估金額列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。此外，就商譽而言，須每年就其可收回金額評估有否出現任何減值跡象。

2 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

- 計算可收回金額
資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。
- 確認減值虧損
倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先劃分至減少任何分配至有關現金產生單位(或一組單位)的商譽賬面值，其後劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。
- 撥回減值虧損
就商譽以外資產而言，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。商譽的減值虧損不會予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期期間末，本集團如同於財政年度年末般採用相同減值測試、確認及撥回標準(參閱附註2(m)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽、可供出售權益證券及非上市權益證券確認的減值虧損按成本列賬，於隨後期間並無撥回。倘減值僅於與中期期間有關的財政年度年末進行評估，概無確認任何虧損或小額虧損，上述方式將會適用。因此，倘一項可供出售權益證券的公允價值於年度餘下期間或隨後任何其他期間增加，則該增加於其他全面收益而非損益中確認。

2 主要會計政策(續)

(n) 存貨

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 持作發展以供出售的租賃土地

持作發展以供出售的租賃土地成本指收購成本以及應付有關政府機關的地價(如有)。可變現淨值參考管理層按現行市況所作估計釐定。

(ii) 持作發展以供出售／待售發展中物業

持作發展以供出售／待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註2(x))。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

(iii) 待售已完工物業

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本的部分釐定。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計出售物業所產生的成本。

(iv) 低價值消耗品及供應

成本以先進先出(先進先出)法釐定。可變現淨值指一般業務過程中的估計售價減估計銷售所需成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

(o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註2(m))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

(p) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，而初步確認的金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期間在損益中確認。

2 主要會計政策(續)

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(u)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列值，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列值。

(r) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行的現金及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險微小且於購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

工資、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計付。倘推延付款或結算且影響重大時，則按有關金額的現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(定額供款退休計劃)。向退休計劃所作供款根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無其他職員退休付款及其他退休後福利的責任。

(ii) 股份支付

授予僱員的購股權及獎勵股份的公允價值確認為僱員成本，並相應於股本內增加資本儲備。公允價值計及已授出購股權及獎勵股份的條款及條件後於授出日期使用估值技術計量。倘僱員須符合歸屬條件方能無條件取得購股權，則經考慮購股權將歸屬的可能性後，購股權及獎勵股份的估計公允價值總額將於歸屬期間攤分。

於歸屬期間，將會審閱預期歸屬的購股權及獎勵股份數目。對於過往年度確認的累計公允價值所作任何調整，將於回顧年度的損益中扣除／計入，並於資本儲備中作出相應調整，除非原來的僱員開支可確認為資產。於歸屬日期，已確認為開支的金額將調整至反映歸屬的實際購股權及獎勵股份數目(並於資本儲備中作出相應調整)，惟因無法達到與本公司股份市價相關的歸屬條件而被沒收者則除外。股本金額將於資本儲備確認，直至購股權／獎勵股份獲行使(屆時轉入股份溢價賬)或購股權／獎勵股份屆滿(屆時直接撥至保留盈利)。

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下，有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應繳稅項(稅率為於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈的稅率)及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時性差異，即就財務申報而言資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干少數例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於日後可能有應課稅盈利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時性差異的遞延稅項資產的日後應課稅盈利，包括撥回現有應課稅暫時性差異將產生者，惟差額必須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期可於動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時性差異是否足以確認源自未動用稅項虧損及稅項抵免的遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況，為不可扣稅商譽所產生暫時性差異、不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初步確認(並非業務合併的一部分)，及與於附屬公司投資有關的暫時性差異，惟就應課稅差異而言，僅以本集團可控制撥回時間且不大可能在可見未來撥回的差異為限，或就可扣稅差異而言，則以可能在未來撥回的差異為限。

倘投資物業根據附註2(i)所載會計政策按公允價值列賬，則已確認遞延稅項金額以按報告期間結算日當日按賬面值出售該等資產所用稅率計量，惟可予折舊並以旨在隨着時間而非透過出售消耗物業中絕大部分經濟利益的業務模式持有的物業則另作別論。於所有其他情況下，已確認遞延稅項金額按有關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式以報告期間結算日當日已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期間結算日進行檢討，並減至不再可能有足夠應課稅盈利以利用有關稅務優惠時為止。若可能存在足夠應課稅盈利，則任何該等扣減將被撥回。

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付有關股息的負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會抵銷。倘本集團或本公司擁有法定強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，則本集團或本公司擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同應課稅實體。

(u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收益。於發行時發行的財務擔保公允價值於參考類似服務經公平磋商後的收費後釐定，前提是可透過比較貸款人於獲發擔保時設定的實際利率及(倘並無發出擔保且能夠可靠估計有關資料)貸款人原應設定的估計利率後取得有關資料，或可另行經參考利率差異後作出估計。倘在作出該擔保時已收或應收代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收益時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收益的擔保款額，在擔保年期內以已發出財務擔保的收益於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知，及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬的貿易及其他應付款項金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(u)(ii)確認撥備。

2 主要會計政策(續)

(u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能導致經濟利益外流，並可作出可靠估計時，則須就該等時間或數額不定的其他負債確認撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行責任的預期開支現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出者除外。

(v) 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘本集團可能獲得經濟利益，且收入及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移予買方時於損益確認。本集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉移。物業銷售所得收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。就物業及於收入確認日期前收取的按金及分期付款計入財務狀況表的預收款項。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期涵蓋的會計期內按分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得利益的模式則另作別論。授出的租金優惠於損益確認為應收已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於賺取該租金的會計期間確認為收入。

(iii) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(iv) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入於提供服務時確認。

(v) 股息

來自非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

2 主要會計政策(續)

(v) 收入確認(續)

(vi) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(vii) 政府補助金

倘可合理確定能夠收取政府補助金，而本集團將符合政府補助金所附帶的條件，則初步在財務狀況表中確認政府補助金。補償本集團所產生開支的補助金於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收益。

(w) 外幣換算

年內外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期間結算日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣形式按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按計量公允價值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為港元。財務狀況表項目按報告期間結算日的收市匯率換算為港元。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計數額會於出售損益確認時自權益重新歸類為損益。

(x) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，則開始將借貸成本資本化為該資產成本的一部分。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

(y) 持作出售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值很可能透過出售交易而非透過持續使用得以收回及其可以現況出售時，則有關非流動資產(或出售組別)被分類為持作出售。出售組別指將作為一個組別於單一交易中出售的一組資產，及與該等將於該交易中被轉移的資產直接相關的負債。

2 主要會計政策(續)

(y) 持作出售的非流動資產(續)

於緊接被分類為持作出售前，非流動資產(及一個出售組別內的所有個別資產及負債)的計量須於分類前根據會計政策更新。其後，於初步分類為持作出售時至出售前，非流動資產(按公允價值計量的投資物業除外)或出售組別須按賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬。

初步分類為持作出售及其後於持作出售時重新計量產生的減值虧損，均於損益確認。非流動資產被分類為持作出售，或計入持作出售的出售組別時，該非流動資產均毋須作折舊或攤銷。

(z) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的家族成員與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層的成員。

(b) 倘符合以下任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益而設的離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(z)(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (z)(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層的成員。
- (viii) 實體、或一間集團的任何成員公司(為集團的一部分)，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的近親家族成員為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(aa) 分部報告

經營分部及財務報表內所呈報的各分部項目金額，乃透過向本集團最高層行政管理人員定期呈報的財務資料識別，以向本集團不同業務及區域分配資源，並評估該等業務及區域的表現。

個別重大經營分部不會因財務報告而合併，除非相關分部具有類似經濟特徵且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法以及監管環境性質相近則另作別論。符合上述大部分標準的非個別重大經營分部可進行合併。

3 收入

收入指年內賺取的物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及提供物業管理及相關服務所得收入(扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)。收入分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
物業銷售	9,988,246	6,422,060
租金收入	323,686	340,851
酒店營運	55,671	56,025
物業管理及相關服務收入	152,086	152,088
	10,519,689	6,971,024

4 其他收入

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
銀行利息收入	108,067	183,840
其他利息收入	67,505	24,317
代建管理服務收入	16,038	10,594
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	15,219	9,867
政府補助金(附註)	–	2,476
其他服務收入	4,361	–
其他	22,171	20,804
	233,361	251,898

附註： 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團取得一項由地方政府機構提供的政府補助金以表彰本集團於中國相關地區的投資。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

5 其他虧損淨額

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
出售附屬公司的收益淨額(附註20(d))	15,353	12,710
出售一間聯營公司部分權益的虧損淨額	(35)	–
出售可供出售投資及財富管理產品的收益淨額(附註(i))	113,905	–
匯兌收益/(虧損)淨額	60,115	(31,389)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(456)	(1,513)
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的收益淨額	41,518	54,204
存貨撥備	(314,994)	(70,690)
可供出售投資的減值虧損	(36,428)	–
酒店物業的減值虧損	–	(10,906)
其他	(238)	8,067
	(121,260)	(39,517)

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團完成向一名獨立第三方出售本集團非上市可供出售投資上海楓丹麗舍房地產開發有限公司3.0558%實益股本權益，總代價為人民幣106,953,000元(相當於133,691,000元)，產生出售可供出售投資收益淨額108,006,000元。

6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除/(計入)以下各項後列賬：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	829,165	1,179,898
合營企業的貸款利息	–	15,340
應付非控股股東款項的利息	14,211	13,584
應付票據的利息	70,149	–
其他借貸成本	61,557	96,602
	975,082	1,305,424
減：資本化的數額(附註)	(465,742)	(652,830)
	509,340	652,594

附註： 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.57%至12.00%的年利率(二零一四年：6.40%至12.00%)資本化。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

6 除稅前盈利(續)

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	216,967	226,972
向定額供款退休計劃供款	28,455	24,865
股權結算股份支付的開支	23,455	14,948
	268,877	266,785
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	57,332	48,863
減：資本化的數額	(1,051)	(1,205)
	56,281	47,658
已出售物業的成本	7,066,683	3,810,337
投資物業的租金收入(附註)	(323,686)	(340,851)
減：直接支出	30,285	24,297
	(293,401)	(316,554)
核數師酬金		
— 審計服務	6,213	6,117
— 其他服務	2,665	1,512
經營租賃支出：		
— 土地及樓宇的最低租賃付款	35,712	37,605

附註： 該等金額包括截至二零一五年十二月三十一日止年度15,567,000元(二零一四年：13,749,000元)的或然租金收入。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅

(a) 綜合收益表的所得稅指：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	675,239	297,317
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	817,738	471,906
預扣所得稅款	84,380	49,368
	1,577,357	818,591
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(334,285)	211,881
	1,243,072	1,030,472

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃按本集團內中國附屬公司的估計應課稅盈利的相關適用企業所得稅稅率計算，而該等稅率乃根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一四年：25%)。

本集團於中國發展的物業及由本集團持作出售的投資物業須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團內中國附屬公司盈利產生的股息分派、由香港一間附屬公司於中國賺取的租金收入及出售投資物業所得款項按適用稅率繳納預扣所得稅款。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅(續)

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的會計盈利對賬如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
除稅前盈利	2,296,823	2,036,329
除稅前盈利的名義稅項(按照相關司法權區的適用稅率計算)	570,558	523,742
非應課稅收入的影響	(17,779)	(34,787)
不可扣稅開支的影響	53,149	15,519
動用過往年度未確認稅項虧損的影響	(50,584)	(11,307)
現時動用未確認暫時性差異的影響	(7,542)	(55,469)
未動用稅項虧損及未確認暫時性差異的影響	148,959	72,780
於過往年度已確認而現時終止確認的未動用稅項虧損及暫時性差異影響	(165,782)	27,197
預扣所得稅款	6,714	49,368
土地增值稅撥備的遞延稅項影響	(112,359)	(28,477)
土地增值稅	817,738	471,906
實際所得稅開支	1,243,072	1,030,472

(c) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及年內的變動如下：

	超出有關 折舊的折舊 免稅額 千元	集團內 公司間交易的 未變現收益 千元	物業重估 千元	土地增值稅 撥備的 暫時性差異 千元	應計費用及 存貨撥備 千元	未動用 稅項虧損 千元	業務合併的 公允價值 調整 千元	其他 千元	總計 千元
由以下項目產生的遞延稅項：									
於二零一四年一月一日	66,949	(5,628)	782,451	(838,003)	(61,751)	(89,632)	830,082	(4,078)	680,390
於損益中扣除/(計入)	22,753	(11,719)	78,648	109,299	(27,655)	47,784	-	(7,229)	211,881
匯兌調整	(1,638)	201	(18,015)	17,942	1,554	1,685	(18,389)	137	(16,523)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	88,064	(17,146)	843,084	(710,762)	(87,852)	(40,163)	811,693	(11,170)	875,748
於損益中扣除/(計入)	7,670	14,393	145,526	(112,359)	(40,105)	7,426	(360,927)	4,091	(334,285)
匯兌調整	(4,230)	315	(42,806)	35,755	5,260	1,580	(25,178)	374	(28,930)
於二零一五年十二月三十一日	91,504	(2,438)	945,804	(787,366)	(122,697)	(31,157)	425,588	(6,705)	512,533

7 所得稅(續)

(c) 已確認遞延稅項資產及負債(續)

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	(545,727)	(501,953)
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	1,058,260	1,377,701
	512,533	875,748

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認的遞延稅項資產如下：

	本集團	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
可扣減暫時性差異	439,656	352,358
未動用稅項虧損		
— 香港(附註(i))	8,400	3,008
— 中國(附註(ii))	697,152	429,517
	1,145,208	784,883

附註：

- (i) 根據現行稅務法規，未動用稅項虧損並未到期。
- (ii) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉抵銷其後最多五年內的應課稅盈利。未動用稅項虧損於二零一六年至二零二零年期間到期。

由於可能並無足夠未來應課稅盈利可用於抵銷可扣減暫時性差異及未動用稅項虧損，故本集團並未就若干附屬公司的可扣減暫時性差異及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

(e) 未確認遞延稅項負債：

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非由條約或協議另行減少)，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」，可享有5%的經下調預扣稅率。本集團並無就其若干中國附屬公司於二零零八年一月一日後產生的盈利作出遞延稅項負債撥備為257,752,000元(二零一四年：187,009,000元)，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定可能不會於可見未來分派該等盈利。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事酬金披露如下：

	薪金、津貼及 董事袍金		酌情花紅 千元	退休計劃 供款 千元	小計 千元	股份支付 (附註(i)) 千元	二零一五年 總計 千元
	千元	實物福利 (附註(ii)) 千元					
執行董事							
黃俊康	-	6,578	2,676	18	9,272	66	9,338
李艷洁	-	3,818	1,626	-	5,444	3,716	9,160
陳風揚	-	3,424	3,960	-	7,384	3,320	10,704
王天也(於二零一五年十月一日獲委任)	-	977	600	3	1,580	973	2,553
李世佳(於二零一五年九月一日獲調任)	-	2,164	1,416	12	3,592	20	3,612
非執行董事							
許雷(於二零一五年十月一日獲委任)	-	-	-	-	-	-	-
鄭國彬	276	-	-	-	276	300	576
李世佳(於二零一五年九月一日獲調任)	391	-	-	6	397	-	397
獨立非執行董事							
Brooke Charles Nicholas	494	-	-	-	494	319	813
鄭毓和	260	-	-	-	260	319	579
吳泗宗	269	-	-	-	269	319	588
梁廣才(於二零一五年十月一日獲委任)	65	-	-	-	65	-	65
	1,755	16,961	10,278	39	29,033	9,352	38,385

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

8 董事酬金(續)

	董事袍金	薪金、津貼及	酌情花紅	退休計劃	小計	股份支付 (附註(i))	二零一四年
		實物福利 (附註(ii))		供款			總計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事							
黃俊康	-	7,418	2,657	17	10,092	210	10,302
李艷洁	-	2,610	1,911	101	4,622	1,525	6,147
李世佳	-	2,790	2,986	17	5,793	63	5,856
林戰(於二零一四年七月二十六日辭任)	-	1,729	-	9	1,738	153	1,891
陳風揚	-	2,392	965	102	3,459	751	4,210
非執行董事							
鄭國彬(於二零一四年七月一日獲委任)	138	-	-	-	138	-	138
獨立非執行董事							
Brooke Charles Nicholas	494	-	-	-	494	63	557
鄭毓和	260	-	-	-	260	63	323
吳泗宗	273	-	-	-	273	63	336
	1,165	16,939	8,519	246	26,869	2,891	29,760

附註：

- (i) 股份支付指根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權的價值乃根據本集團載於附註2(s)(ii)有關股份支付交易的會計政策計量，且根據該政策，該價值包括就於歸屬前被作廢的權益工具撥回的過往年度應計款項的調整。購股權計劃(包括主要條款及已授出的購股權數目)的詳情披露於附註25。
- (ii) 實物福利主要指向一名董事提供住宅物業的非現金福利。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

9 最高薪酬人士

(a) 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士當中，三名(二零一四年：三名)董事的薪酬披露於附註8。其餘人士的薪酬總額如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
薪金、津貼及實物福利	3,219	2,912
酌情花紅	5,908	4,648
股份支付	3,909	1,064
退休計劃供款	–	113
	13,036	8,737

上述最高薪酬人士的薪酬組別如下：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
4,000,001元–4,500,000元	–	2
6,000,001元–6,500,000元	1	–
7,000,001元–7,500,000元	1	–

(b) 高級管理層的薪酬

除附註8及9(a)所披露董事薪酬及五名最高薪酬人士外，其餘高級管理層的薪酬組別如下：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
1元–500,000元	2	–
1,000,001元–1,500,000元	1	1
1,500,001元–2,000,000元	–	2
2,500,001元–3,000,000元	1	2
3,000,001元–3,500,000元	3	–
3,500,001元–4,000,000元	–	2
4,000,001元–4,500,000元	–	–
4,500,001元–5,000,000元	1	1

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔盈利773,443,000元(二零一四年：921,603,000元)及年內已發行股份加權平均數1,414,035,000股(二零一四年：1,407,573,000股)計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
加權平均股數		
已發行普通股	1,160,734	1,155,303
已行使購股權及轉換永久可換股證券的影響(附註26(c)(i)及(ii))	9,964	3,175
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	243,337	249,095
加權平均股數	1,414,035	1,407,573

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔盈利773,443,000元(二零一四年：921,603,000元)及年內已發行股份加權平均數1,424,994,000股(二零一四年：1,418,222,000股)計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
加權平均股數(攤薄)		
加權平均股數	1,414,035	1,407,573
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響(附註25)	10,959	10,649
加權平均股數(攤薄)	1,424,994	1,418,222

11 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅及零售物業。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店營運：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為本集團的自有已開發住宅物業及零售物業的買家及租戶提供物業管理及相關服務以及向集團公司提供裝修服務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團的高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資、預付稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部的營運活動應佔的貿易及其他應付款項以及分部直接管理的銀行及其他借貸。

收入及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，而「折舊及攤銷」則視作包括非流動資產的減值虧損。在計算「經調整EBITDA」時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸屬於個別分部的項目(如分佔聯營公司及合營企業盈利減虧損、董事及核數師酬金以及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支、折舊及攤銷、存貨撥備、非流動資產的減值虧損、投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值變動以及分部用於其營運的新增非流動分部資產的分部資料。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

11 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

本年度，就本集團報告分部向本集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現的資料載列如下。

二零一四年

	物業發展 千元	物業投資 千元	酒店營運 千元	物業管理及 相關服務 千元	總計 千元
來自外界客戶的收入	6,422,060	340,851	56,025	152,088	6,971,024
分部間收入	–	29,047	–	277,573	306,620
報告分部收入	6,422,060	369,898	56,025	429,661	7,277,644
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	2,058,193	228,475	12,769	(69,921)	2,229,516
銀行存款利息收入	115,716	2,200	–	1,563	119,479
利息開支	(526,388)	(38,565)	–	(87,641)	(652,594)
年內折舊及攤銷	(18,459)	(810)	(21,935)	(1,707)	(42,911)
存貨撥備	(70,690)	–	–	–	(70,690)
酒店物業減值虧損	–	–	(10,906)	–	(10,906)
投資物業的估值收益	–	416,301	–	–	416,301
報告分部資產	31,322,529	9,613,984	290,984	166,958	41,394,455
年內新增非流動分部資產	1,055	44,094	13,641	4,242	63,032
報告分部負債	(28,377,850)	(1,570,338)	(14,267)	(91,313)	(30,053,768)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

11 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一五年

	物業發展 千元	物業投資 千元	酒店營運 千元	物業管理及 相關服務 千元	總計 千元
來自外界客戶的收入	9,988,246	323,686	55,671	152,086	10,519,689
分部間收入	-	41,261	-	146,858	188,119
報告分部收入	9,988,246	364,947	55,671	298,944	10,707,808
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	2,393,351	140,267	1,457	(61,925)	2,473,150
銀行存款利息收入	80,352	2,190	-	1,245	83,787
利息開支	(470,386)	(38,618)	-	(336)	(509,340)
年內折舊及攤銷	(25,622)	(2,529)	(24,115)	(1,576)	(53,842)
存貨撥備	(314,994)	-	-	-	(314,994)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	458,981	-	-	458,981
報告分部資產	22,995,148	9,003,574	274,697	145,847	32,419,266
年內新增非流動分部資產	9,657	40,236	121	2,022	52,036
報告分部負債	(18,850,627)	(1,528,923)	(12,778)	(95,539)	(20,487,867)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

11 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
收入		
報告分部收入	10,707,808	7,277,644
分部間收入抵銷	(188,119)	(306,620)
綜合收入(附註3)	10,519,689	6,971,024
盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	2,473,150	2,229,516
應佔聯營公司盈利減虧損	(49,820)	11,892
應佔合營企業虧損	(6,997)	(779)
其他收入及虧損淨額	112,101	212,381
折舊及攤銷	(56,281)	(47,658)
融資成本	(509,340)	(652,594)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	458,981	416,301
未分配總部及企業開支	(124,971)	(132,730)
綜合除稅前盈利	2,296,823	2,036,329
資產		
報告分部資產	32,419,266	41,394,455
於聯營公司的權益	21,095	163,030
於合營企業的權益	230,580	350,067
其他金融資產	277,844	319,293
預付稅項	283,132	48,951
遞延稅項資產	545,727	501,953
未分配總部及企業資產	177,793	93,743
綜合總資產	33,955,437	42,871,492
負債		
報告分部負債	(20,487,867)	(30,053,768)
應付稅項	(4,830,203)	(4,288,902)
遞延稅項負債	(1,058,260)	(1,377,701)
未分配總部及企業負債	(276,232)	(193,518)
綜合總負債	(26,652,562)	(35,913,889)

(c) 地區資料

由於本集團的經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益

	投資物業 千元	在建 投資物業 千元	小計 千元	酒店物業 千元	其他土地及 樓宇 千元	傢俱、裝置及 其他固定資產 千元	小計 千元	以經營租賃 持作自用的 租約土地權益 千元	總計 千元
成本或估值：									
於二零一四年一月一日	8,080,317	1,214,989	9,295,306	445,203	85,077	193,519	723,799	7,015	10,026,120
匯兌調整	(181,885)	(26,388)	(208,273)	(10,001)	(1,917)	(4,385)	(16,303)	(157)	(224,733)
添置	12,335	21,401	33,736	9,868	2,007	11,258	23,133	-	56,869
收購附屬公司	-	-	-	-	-	1,296	1,296	-	1,296
重新分類	171,616	(167,285)	4,331	4,279	(4,571)	(4,039)	(4,331)	-	-
轉撥自/(至)存貨	5,425	(129,455)	(124,030)	-	-	-	-	-	(124,030)
出售	(118,700)	-	(118,700)	-	-	(1,709)	(1,709)	-	(120,409)
透過出售一間附屬公司扣減	-	-	-	-	-	(802)	(802)	-	(802)
重估盈餘	241,655	174,646	416,301	-	-	-	-	-	416,301
於二零一四年十二月三十一日	8,210,763	1,087,908	9,298,671	449,349	80,596	195,138	725,083	6,858	10,030,612
即：									
成本	-	-	-	449,349	80,596	195,138	725,083	6,858	731,941
估值	8,210,763	1,087,908	9,298,671	-	-	-	-	-	9,298,671
	8,210,763	1,087,908	9,298,671	449,349	80,596	195,138	725,083	6,858	10,030,612
累計攤銷、折舊及減值虧損：									
於二零一四年一月一日	-	-	-	121,966	21,145	106,333	249,444	2,314	251,758
匯兌調整	-	-	-	(3,450)	(948)	(3,143)	(7,541)	(53)	(7,594)
年內支出	-	-	-	21,935	3,747	22,914	48,596	267	48,863
重新分類	-	-	-	3,191	(3,191)	-	-	-	-
出售時撥回	-	-	-	-	-	(1,130)	(1,130)	-	(1,130)
出售一間附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	(330)	(330)	-	(330)
減值虧損(附註)	-	-	-	10,906	-	-	10,906	-	10,906
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	154,548	20,753	124,644	299,945	2,528	302,473
賬面淨值：									
於二零一四年十二月三十一日	8,210,763	1,087,908	9,298,671	294,801	59,843	70,494	425,138	4,330	9,728,139

附註：由於本集團的酒店業務分部近年持續蒙受虧損，本集團評估酒店物業的可收回金額後，酒店物業賬面值撇減至其可收回金額294,801,000元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，為數10,906,000元的減值虧損已於損益確認。可收回金額是基於酒店物業的公允價值減出售成本，其參考由獨立測量師行戴德梁行有限公司(自二零一五年九月重新命名為戴德梁行)進行的估值，即未來現金流量按10%折現後的現值估計。計算可收回金額的公允價值分類為第三級計量。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益(續)

	投資物業 千元	在建投資 物業 千元	小計 千元	酒店物業 千元	其他土地及 樓宇 千元	傢俱、裝置及 其他固定資產 千元	小計	以經營租賃 持作自用的 租約土地權益 千元	總計 千元
成本或估值：									
於二零一五年一月一日	8,210,763	1,087,908	9,298,671	449,349	80,596	195,138	725,083	6,858	10,030,612
匯兌調整	(313,286)	(49,226)	(362,512)	(19,846)	(3,591)	(8,737)	(32,174)	(310)	(394,996)
添置	6,675	33,381	40,056	121	555	11,910	12,586	-	52,642
收購附屬公司	-	-	-	-	-	377	377	-	377
重新分類	-	-	-	-	(2,265)	2,265	-	-	-
轉撥至分類為 持作出售投資物業	(2,166,475)	-	(2,166,475)	-	-	-	-	-	(2,166,475)
出售	(35,632)	-	(35,632)	-	(19)	(4,505)	(4,524)	-	(40,156)
重估盈餘	375,307	(33,381)	341,926	-	-	-	-	-	341,926
於二零一五年十二月三十一日	6,077,352	1,038,682	7,116,034	429,624	75,276	196,448	701,348	6,548	7,823,930
即：									
成本	-	-	-	429,624	75,276	196,448	701,348	6,548	707,896
估值	6,077,352	1,038,682	7,116,034	-	-	-	-	-	7,116,034
	6,077,352	1,038,682	7,116,034	429,624	75,276	196,448	701,348	6,548	7,823,930
累計攤銷、折舊及減值虧損：									
於二零一五年一月一日	-	-	-	154,548	20,753	124,644	299,945	2,528	302,473
匯兌調整	-	-	-	(7,274)	(1,051)	(6,118)	(14,443)	(122)	(14,565)
年內支出	-	-	-	24,115	3,457	29,499	57,071	261	57,332
出售時撥回	-	-	-	-	-	(3,315)	(3,315)	-	(3,315)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	171,389	23,159	144,710	339,258	2,667	341,925
賬面淨值：									
於二零一五年十二月三十一日	6,077,352	1,038,682	7,116,034	258,235	52,117	51,738	362,090	3,881	7,482,005

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益(續)

(a) 投資物業、在建投資物業及分類為持作出售投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值等級

下表呈列本集團投資物業、在建投資物業及分類為持作出售投資物業於報告期間結算日按經常性基準計量的公允價值，並按照香港財務報告準則第13號公允價值計量的定義分為三個公允價值等級。分類公允價值計量的級別乃參照估值方法所使用的輸入數據的可觀察性和重要性釐定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量的公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量的公允價值，即不符合第一級的可觀察輸入數據及未有採用不可觀察的重要輸入數據。不可觀察輸入數據乃指無法取得市場資料的輸入數據
- 第三級估值：使用不可觀察的重要輸入數據計量的公允價值

	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 千元	於二零一四年十二月三十一日的 公允價值計量分類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公允價值計量				
投資物業及在建投資物業	9,298,671	—	—	9,298,671

	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 千元	於二零一五年十二月三十一日的 公允價值計量分類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公允價值計量				
投資物業及在建投資物業	7,116,034	—	—	7,116,034
分類為持作出售投資物業 (附註21)	1,216,821	—	—	1,216,821

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益(續)

(a) 投資物業、在建投資物業及分類為持作出售投資物業的公允價值計量(續)

(i) 公允價值等級(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，第一級及第二級之間並無轉移，亦未有第三級的轉入或轉出(二零一四年：無)。本集團的政策是確認在發生轉移的報告期間結算日的公允價值等級之間的轉移。

本集團所有投資物業、在建投資物業及分類為持作出售的投資物業於二零一五年十二月三十一日獲重新估值。估值工作由獨立測量師行戴德梁行(前稱為戴德梁行有限公司)進行，該測量師行的員工之中有香港測量師學會會員，其近期的估值經驗包括與所估值投資物業屬於同一地點和類別的物業。估值按市值基準進行。本集團管理層於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與該等測量師進行討論。

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍	加權平均數
投資物業及分類為 持作出售投資物業	收入資本化 方法	預期 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)	人民幣30元至 人民幣640元 (二零一四年： 人民幣30元至 人民幣605元)	人民幣156元 (二零一四年： 人民幣153元)
		資本化率	3.8%至8.5% (二零一四年： 4.0%至8.5%)	5.7% (二零一四年： 5.6%)
		直接比較 方法	平均市價 (人民幣/ 平方米)	-
在建投資物業	直接比較 方法	平均市價 (人民幣/ 平方米)	-	人民幣4,950元 (二零一四年： 人民幣4,950元)

投資物業、在建投資物業及分類為持作出售的投資物業的公允價值乃使用收入資本化法或直接比較法透過將租金收入淨額(經扣除物業復歸收入潛力)資本化，或按每平方米價格基準參考可比較物業的近期售價，依據該等近期銷售調整本集團物業特定的溢價或折讓而釐定。所使用的資本化率已就樓宇的質素及地點以及租戶質素作出調整。公允價值計量與估計市場租金正相關，而與資本化率負相關。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益(續)

(a) 投資物業、在建投資物業及分類為持作出售投資物業的公允價值計量(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，該等第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<i>投資物業及在建投資物業</i>		
於一月一日	9,298,671	9,295,306
匯兌調整	(362,512)	(208,273)
添置	40,056	33,736
出售	(35,632)	(118,700)
轉撥至存貨	–	(124,030)
轉撥到分類為持作出售投資物業	(2,166,475)	–
重新分類	–	4,331
損益賬確認的估值收益	341,926	416,301
於十二月三十一日	7,116,034	9,298,671

	二零一五年 千元
<i>分類為持作出售的投資物業</i>	
於一月一日	–
匯兌調整	(40,222)
添置	162
出售	(1,026,649)
轉撥自投資物業	2,166,475
損益賬確認之估值收益	117,055
於十二月三十一日	1,216,821

投資物業、在建投資物業及分類為持作出售的投資物業的公允價值調整於綜合收益表上的「投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益」項目中確認。

12 投資物業、其他物業、廠房及設備以及租約土地權益(續)

(b) 物業的賬面淨值分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
於中國		
— 以長期租約	3,095,021	5,155,868
— 以中期租約	4,335,246	4,501,777
	7,430,267	9,657,645

(c) 根據經營租賃出租的固定資產

本集團根據經營租賃出租部分樓宇設施。該等租賃一般初步為期一至十五年，並有權選擇於所有條款重新協商之日後重續。

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的所有物業，均會分類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
一年內	278,366	296,914
一年後但五年以內	614,113	629,985
五年後	266,471	697,480
	1,158,950	1,624,379

(d) 本集團的若干投資物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

13 於附屬公司的投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點 以及法人類別	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
萊蒙房地產(深圳)有限公司	中國 ^A	653,060,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳深國投房地產開發有限公司	中國 ^B	人民幣3,500,000,000元	100%	-	100%	投資控股、物業發展及投資
常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司	中國 ^A	90,000,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳市華龍房地產開發有限公司	中國 ^B	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
東莞市深國投房地產開發有限公司	中國 ^B	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳市水榭花都房地產有限公司	中國 ^B	人民幣331,384,021元	100%	-	100%	物業發展及投資
常州萊蒙都會置業有限公司	中國 [#]	60,000,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
萊蒙置業(成都)有限公司	中國 [#]	18,750,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	中國 [#]	10,000,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
萊蒙置業(富陽)有限公司	中國 ^A	221,480,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
天津海吉星建設有限公司	中國 ^B	人民幣50,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資
天津海吉星投資發展有限公司	中國 ^B	人民幣100,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

13 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點 以及法人類別	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
天津津俊投資發展有限公司	中國 [□]	人民幣75,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資
南京萊蒙置業有限公司	中國 [□]	人民幣300,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
南昌萊蒙置業有限公司	中國 [△]	人民幣800,000,000元	70%	-	70%	物業發展及投資
惠東縣萊洋天置業有限公司	中國 [□]	人民幣62,500,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
惠東縣萊海天置業有限公司	中國 [□]	人民幣125,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
南京萊蒙水榭花都房地產開發有限公司	中國 [□]	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
杭州萊水房地產開發有限公司	中國 [□]	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳市磐業科技開發有限公司	中國 [□]	人民幣222,200,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
三河市順澤房地產開發有限公司	中國 [□]	人民幣10,000,000元	51%	-	51%	物業發展及投資
深圳鴻盛昌投資有限公司	中國 [□]	人民幣10,000,000元	60%	=	60%	物業發展及投資
深圳市中益名浩房地產開發有限公司	中國 [□]	人民幣50,000,000元	70%	=	70%	物業發展及投資
摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司 (附註)	香港/中國	1股	70%	-	70%	物業投資

附註： 本公司間接附屬公司，並非摩根士丹利集團成員公司或由其管理的任何基金。

- # 外商獨資企業
- △ 中外合資股份合營企業
- 有限公司

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

13 於附屬公司的投資(續)

下表載列有關本集團附屬公司南昌萊蒙置業有限公司及尚揚國際有限公司的資料，該等公司擁有重大非控股權益。下文呈列的財務資料概要為任何集團公司間抵銷前的金額。

	尚揚國際有限公司		南昌萊蒙置業有限公司	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一五年 千元	二零一四年 千元
非控股權益比例	30%	30%	30%	30%
流動資產	1,957,403	98,729	3,154,653	6,290,513
非流動資產	1,033,714	3,044,313	2,301,795	1,118,143
流動負債	(2,149,250)	(1,034,008)	(2,569,379)	(5,180,267)
非流動負債	(538,725)	(1,961,688)	(404,944)	(517,362)
資產淨值	303,142	147,346	2,482,125	1,711,027
非控股權益賬面值	90,943	44,204	744,638	513,308
收入	93,127	109,904	3,910,515	869,069
年度盈利	253,186	51,230	876,566	418,181
全面收益總額	155,796	(2,721)	771,100	385,967
分配予非控股權益的盈利	75,956	15,369	262,970	125,454
向非控股權益支付的股息	=	-	=	-
經營活動所得現金流量	(479,043)	42,972	666,180	(127,541)
投資活動所得現金流量	1,138,159	(2,767)	(171,657)	3,670
融資活動所得現金流量	(546,306)	(21,743)	(1,207,786)	332,547

14 聯營公司權益

	本集團	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
應佔資產淨值	21,095	110,815
應收一間聯營公司款項	-	52,215
	21,095	163,030

所有聯營公司均為非上市公司實體，概無市場報價。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 聯營公司權益(續)

個別非主要聯營公司的總體資料：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
個別非主要聯營公司於綜合財務報表的賬面總值	21,095	110,815
本集團應佔該等聯營公司總額		
年度(虧損)/盈利	(49,820)	11,892
其他全面收益	(6,046)	(9,897)
全面收益總額	(55,866)	1,995

15 合營企業權益

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
應佔資產淨值	51,497	74,964
應收一間合營企業款項	179,083	275,103
	230,580	350,067

應收一間合營企業的款項為無抵押、按年利率16.5厘計息(二零一四年：16.5厘)及並無固定還款期。預期該結餘不會於一年內收回，且並無逾期亦無減值。

所有合營企業均為非上市公司實體，概無市場報價。

個別非主要合營企業的總體資料：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
個別非主要合營企業於綜合財務報表的賬面總值	51,497	74,964
本集團應佔該等合營企業總額		
年度虧損	(6,997)	(779)
其他全面收益	(14,079)	(7,147)
全面收益總額	(21,076)	(7,926)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

16 其他金融資產

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
非即期部分		
可供出售投資，非上市	24,143	194,246
即期部分		
財富管理產品，非上市	253,701	125,047

於二零一四年十二月三十一日，本集團的財富管理產品已抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

17 存貨

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
物業發展		
持作發展以供出售的租約土地	549,041	668,562
持作發展以供出售／待售發展中物業	12,098,115	16,329,105
待售已完工物業	3,104,278	3,337,882
	15,751,434	20,335,549
其他業務		
低價值消費品及供應品	874	1,029
	15,752,308	20,336,578

(a) 物業賬面值分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
中國		
—長期租賃	10,093,710	15,388,415
—中期租賃	5,657,724	4,947,134
	15,751,434	20,335,549
包括：		
—預期超過一年後完工的物業	8,001,001	6,249,549

(b) 本集團若干持作發展以供出售的租約土地、待售發展中物業及待售已完工物業已抵押以取得銀行貸款及其他借貸，有關詳情載於附註23及24。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

18 貿易及其他應收款項

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
應收賬款、預付款項及按金(附註(ii)、(iii)及(vii))	1,887,497	1,331,169
應收一間聯營公司款項(附註(iv))	5,842	14,133
應收一間合營企業款項(附註(v))	47,756	=
應收非控股股東款項(附註(vi))	555,158	375,146
	2,496,253	1,720,448

附註：

- (i) 本集團的信貸政策載於附註27(a)。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日的結餘包括收購土地使用權的按金及預付款項1,005,673,000元(二零一四年：241,487,000元)。
- (iii) 於二零一五年十二月三十一日的結餘包括自一名關聯方收購一間附屬公司的按金81,184,000元(二零一四年：無)。
- (iv) 結餘為無抵押、免息及須應要求償還。結餘並無逾期或出現減值。
- (v) 該結餘為無抵押、按年利率12.5厘計息並須於一年內償還，結餘並無逾期或出現減值。
- (vi) 除應收一名非控股股東款項2,388,000元(二零一四年：5,000元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按年利率3厘或12.5厘(二零一四年：3厘)計息及須應要求償還或於一年內收回。結餘並無逾期或出現減值。
- (vii) 本集團所有應收貿易賬款並無出現減值，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別96%及93%應收貿易賬款並無逾期或逾期少於一年。

並無逾期亦無減值的應收款項與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。

已逾期但並無減值的應收款項與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。

(viii) 賬齡分析

於報告期間結算日，包括在貿易及其他應收款項內的貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
未逾期或逾期少於一個月	41,299	66,378
逾期超過一個月至不多於三個月	617	16
逾期超過三個月至不多於六個月	212	7,519
逾期超過六個月至不多於一年	2,111	129
逾期超過一年	3,258	3,126
	47,497	77,168

(ix) 本集團若干應收租金已抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

19 受限制及已抵押存款

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
受限制存款(附註(i))	65,110	14,076
已抵押存款(附註(ii))	1,794,708	3,314,197
	1,859,818	3,328,273
減：非流動部分(附註(ii))	(11,939)	(194,955)
流動部分	1,847,879	3,133,318

附註：

- (i) 根據相關建築合約，本集團若干進行物業開發項目的中國附屬公司須於指定銀行賬戶中存放若干金額的存款，防止可能拖欠償還應付建築成本的款項。該等擔保存款將於償還應付建築成本後解除。
- (ii) 已抵押存款指本集團抵押予銀行以獲授銀行融資的存款。存款1,680,143,000元(二零一四年：3,060,707,000元)已抵押以取得短期借貸，因此歸類為流動資產。餘下存款11,939,000元(二零一四年：194,955,000元)已抵押以取得長期借貸及銀行融資，因此歸類為非流動資產。

本集團若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
銀行貸款	1,692,082	3,255,662
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	102,626	58,535
	1,794,708	3,314,197

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

20 現金及現金等值項目

(a) 現金及現金等值項目包括：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
於銀行的現金及手頭現金	3,789,854	6,374,760

於二零一五年十二月三十一日，於銀行的現金及手頭現金包括由本集團若干中國附屬公司根據地方政府機構發出的相關文件存放於指定銀行賬戶中的預售物業所得款項總額人民幣500,624,000元(相當於約597,689,000元)(二零一四年：人民幣635,302,000元(相當於約749,425,000元))。該等存款於獲得指定銀行批准時僅可用作為相關物業開發項目購買建築材料及支付建築費。該等存款將於預售相關物業完成後解除。

(b) 除稅前盈利與經營所產生現金的對賬：

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
除稅前盈利		2,296,823	2,036,329
經以下調整：			
利息收入	4	(175,572)	(208,157)
融資成本	6(a)	509,340	652,594
折舊及攤銷	6(c)	56,281	47,658
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	12及21	(458,981)	(416,301)
存貨撥備	5	314,994	70,690
酒店物業的減值虧損	5	-	10,906
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	5	456	1,513
可供出售投資的減值虧損	5	36,428	-
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業的收益淨額	5	(41,518)	(54,204)
出售附屬公司的收益淨額	5	(15,353)	(12,710)
出售一間聯營公司部分權益的虧損淨額	5	35	-
出售可供出售投資及財富管理產品的收益淨額	5	(113,905)	-
股權結算股份支付的開支	6(b)	23,455	14,948
分佔聯營公司盈利減虧損		49,820	(11,892)
分佔合營企業虧損		6,997	779
匯兌(收益)/虧損淨額		(58,175)	52,518
營運資金變動：			
存貨減少/(增加)		4,035,985	(2,288,444)
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(436,008)	725,130
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(4,904,443)	3,800,617
經營業務所產生的現金		1,126,659	4,421,974

20 現金及現金等值項目(續)

(c) 收購附屬公司

- (i) 於二零一五年三月二十三日，本集團(透過一間全資附屬公司)與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購深圳市樂達文化科技有限公司(「樂達」)49%已發行股本，代價為人民幣4,900,000元(相當於約6,117,000元)。收購完成後，本集團持有樂達全部股權，而樂達成為本集團的附屬公司。
- (ii) 於二零一五年四月十八日，本集團(透過一間非全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購三河市順澤物業服務有限公司(「順澤物業」)，代價為人民幣3,000,000元(相當於約3,728,000元)。交易完成後，本集團持有順澤物業51%股權，而順澤物業成為本集團的附屬公司。
- (iii) 於二零一五年五月二十七日，本集團(透過一間全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購深圳鴻盛昌投資有限公司(「鴻盛昌」)(唯一主要負責深圳一項市區重建項目的公司)，總代價為人民幣30,000,000元(相當於約37,515,000元)。該收購事項已於二零一五年六月九日完成，而鴻盛昌因而成為本集團的附屬公司。
- (iv) 於二零一五年九月十四日，本集團(透過一間全資附屬公司)與獨立第三方訂立股份協議，以購買深圳市中益名浩房地產開發有限公司(「中益名浩」，唯一主要負責深圳市區重建項目的公司)全部已發行股本，代價為人民幣42,000,000元(相當於約51,801,000元)。該收購事項已於二零一五年九月十六日完成，而中益名浩因而成為本集團的附屬公司。
- (v) 於二零一五年十月九日，本集團(透過一間全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以購買各自於香港元朗持有一塊土地的英兆有限公司(「英兆」)及寶臨集團有限公司(「寶臨」)的全部已發行股本，總代價為99,000,000元。該收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成，而英兆及寶臨因而成為本集團的附屬公司。
- (vi) 於二零一三年十二月三十一日，本集團(透過一間全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立股份及股東貸款轉讓協議，以收購城市交通設施發展有限公司(「城交設施發展」)，其持有中國南京一塊土地的90%間接權益)全部已發行股本及結欠前股東的股東貸款，代價為304,033,000元。該收購事項已於二零一四年一月二日完成，而城交設施發展因而成為本集團的附屬公司。
- (vii) 於二零一四年一月二十三日，本集團(透過一間全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立注資協議，向三河市學者之家投資有限公司(「三河」)注資總金額人民幣228,140,000元(相當於約284,890,000元)，並提供一筆金額為人民幣137,388,000元(相當於約171,563,000元)的股東貸款。注資完成後，本集團持有三河51%股權，而三河成為本集團的附屬公司。
- (viii) 於二零一四年十一月十一日，本集團(透過一間全資附屬公司)與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以購買深圳市磐業科技開發有限公司(「磐業」，唯一主要負責中國深圳一項市區重建項目的公司)全部已發行股本，總代價為人民幣121,598,000元(相當於約154,254,000元)。該收購事項已於二零一四年十一月十九日完成，而磐業因而成為本集團的附屬公司。

20 現金及現金等值項目(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(ix) 所收購資產及所承擔負債的公允價值如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
其他物業、廠房及設備	377	1,296
存貨	99,000	706,844
貿易及其他應收款項	141,754	61,135
應收前股東款項	–	124,901
現金及現金等值項目	13,107	198,998
貿易及其他應付款項	(24,860)	(172,339)
資產淨值	229,378	920,835
非控股權益	(24,826)	(177,658)
於一間聯營公司的權益	(6,391)	–
代價	198,161	743,177
以下列方式償付：		
現金	198,161	618,276
應收前股東款項	–	124,901
	198,161	743,177

有關收購附屬公司的現金及現金等值項目的現金流出淨額分析：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
已付現金代價	(198,161)	(618,276)
收購現金	13,107	198,998
	(185,054)	(419,278)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

20 現金及現金等值項目(續)

(d) 出售附屬公司

- (i) 於二零一五年十一月十八日，本集團完成向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司Top Spring International (UK) Limited(「TSI (UK)」)全部股權，總代價為15,069,987英鎊(相當於約176,777,000元)，產生出售一間附屬公司所得收益淨額15,132,000元。此外，本集團透過TSI (UK)於Fairbriar Real Estate Limited(「Fairbriar」)投資的25%股權於出售TSI (UK)的權益後不再為本集團的聯營公司。
- (ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團完成出售若干從事投資控股業務的附屬公司，總代價約為222,000元。
- (iii) 於二零一四年四月二日，本集團完成向一名獨立第三方出售其於本公司非全資附屬公司深圳新萊源投資基金管理有限公司(「新萊源基金」)15%股權，總代價為人民幣1,500,000元(相當於約1,873,000元)，產生出售一間附屬公司所得收益淨額12,710,000元。出售完成後，本集團保留新萊源基金45%股權。本集團失去對新萊源基金的控制權，但對其有重大影響力。因此，新萊源基金入賬列作本集團的一間聯營公司。

此外，鑒於上文段落所述出售新萊源基金部分權益，深圳萊蒙滙達投資合伙企業(有限合伙)(本集團透過新萊源基金投資)以及深圳萊蒙滙餘投資合伙企業(有限合伙)、深圳萊蒙滙利投資合伙企業(有限合伙)、深圳萊蒙滙富投資合伙企業(有限合伙)及深圳萊蒙滙盈投資合伙企業(有限合伙)(統稱「四間合伙企業」，本集團透過新萊源基金及本公司一間全資附屬公司投資)，不再為本集團的合營企業。於二零一四年十二月三十一日，本集團於四間合伙企業的間接權益入賬列作「其他金融資產」項下可供出售投資。

(iv) 所出售資產淨值：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
其他物業、廠房及設備	-	472
於一間聯營公司的權益	150,591	-
於合營企業的權益	-	12,924
貿易及其他應收款項	1,740	2,004
現金及現金等值項目	-	61,961
貿易及其他應付款項	-	(903)
應付集團公司款項	-	(16,488)
應付關聯公司款項	-	(8,036)
資產淨值	152,331	51,934
非控股權益	-	7,225
於出售時變現匯兌儲備	9,315	-
出售附屬公司所得收益淨額(附註5)	15,353	12,710
	176,999	71,869
以下列方式償付：		
現金	176,999	1,873
於聯營公司的權益	-	69,996
	176,999	71,869

20 現金及現金等值項目(續)

(d) 出售附屬公司(續)

(iv) 所出售資產淨值：(續)

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目現金流入／(流出)淨額分析：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
所收現金代價	176,999	1,873
所售現金	-	(61,961)
	176,999	(60,088)

(e) 與非控股權益的交易

於二零一五年二月二十八日，本集團收購惠東縣萊洋天置業有限公司(「萊洋天」)的額外49%股權，代價為人民幣30,625,000元(相當於約37,879,000元)。萊洋天非控股權益的賬面值於收購當天為8,860,000元。

於二零一四年六月六日，本集團收購華潤交通設施投資(南京)有限公司(「華潤交通設施」)的額外10%股權，代價為33,011,000元。華潤交通設施非控股權益的賬面值於收購當天為33,205,000元。該交易的影響概述如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
向非控股權益已付代價	(37,879)	(33,011)
非控股權益減少	8,860	33,205
於權益確認的已付代價(盈餘)／虧絀	(29,019)	194

21 分類為持作出售的投資物業

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將若干投資物業投放市場銷售並就銷售若干此等投資物業與買方訂立具約束力協議。據此，此等投資物業的賬面值2,166,475,000元已自「投資物業」重新分類為「分類為持作出售投資物業」。重新分類後，此等物業估值收益117,055,000元於本年度損益中確認。

於二零一五年十二月三十一日，此等分類為持作出售投資物業已抵押以取得銀行貸款，詳情載於附註23。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

22 貿易及其他應付款項

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
應付賬款及應計費用(附註(i))	4,322,821	4,965,273
租金及其他按金	133,729	127,830
預收款項	4,953,225	9,248,237
應付非控股股東款項(附註(iii))	587,960	750,522
應付關聯公司款項(附註(ii))	45,014	14,380
	10,042,749	15,106,242

附註：

- (i) 本集團所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或確認為收入或按要求償還，惟為數1,649,937,000元(二零一四年：1,861,338,000元)的金額預期將於一年後結算。
- (ii) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 除應付非控股股東款項368,118,000元(二零一四年：510,340,000元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按高於中國人民銀行所釐定的一年期人民幣基準借貸利率20厘(二零一四年：20厘)計息及須於一年內或按要求償還。
- (iv) 於報告期結算日，包括在貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
一個月內到期或按要求	1,640,249	1,891,230
一個月後但三個月內到期	213,409	5,806
三個月後但六個月內到期	8,319	370,738
六個月後但一年內到期	133,632	96,453
一年後到期	15,400	149,336
	2,011,009	2,513,563

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

23 銀行及其他借貸

於二零一五年十二月三十一日，銀行及其他借貸分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	7,620,354	12,214,022
— 無抵押	59,693	404,527
	7,680,047	12,618,549
其他借貸		
— 有抵押	823,897	2,522,495
— 無抵押	1,050,000	—
	1,873,897	2,522,495
	9,553,944	15,141,044

於二零一五年十二月三十一日，銀行及其他借貸的還款情況如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
一年內到期並計入流動負債	6,615,267	8,487,467
一年後到期並計入非流動負債：		
一年後但兩年內	1,085,764	4,290,528
兩年後但五年內	1,443,410	1,772,827
五年後	409,503	590,222
	2,938,677	6,653,577
	9,553,944	15,141,044

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

23 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎1.6%至12%(二零一四年：2.6%至12%)計息，而銀行借貸及其他借貸由以下資產作抵押：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
投資物業	6,110,781	9,113,602
酒店物業	258,235	294,801
其他土地及樓宇	14,445	30,155
待售發展中租賃土地	450,041	668,562
待售發展中物業	7,193,278	6,256,339
待售已竣工物業	1,205,063	1,462,240
財富管理產品	-	125,047
已抵押存款	1,692,082	3,255,662
應收租金	4,796	6,708
分類為持作出售的投資物業	1,216,821	-
總計	18,145,542	21,213,116

- (ii) 於二零一五年十二月三十一日，其他有抵押借貸來自一名獨立第三方，按年利率10.94%計息，並由本集團若干投資物業、待售發展中物業及本集團旗下一間附屬公司的股本權益作抵押。
- (iii) 於二零一五年十二月三十一日，其他無抵押借貸來自本公司的一名股東，按年利率6.9%或9%計息，並須於一年內償還。
- (iv) 於二零一四年十二月三十一日，來自獨立第三方的其他有抵押借貸按年利率介乎9.0535%至17.95%計息，並由本集團若干待售發展中物業或本集團旗下若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一四年十二月三十一日的結餘中包括截至二零一四年十二月三十一日止年度出售新萊源基金部分權益後由合營企業貸款重新分類的信託貸款1,195,332,000元(見附註20(d)(iii))。

24 應付票據

於二零一五年六月十五日，本公司發行本金額為人民幣990,000,000元於二零一八年到期的票據。該票據按年利率10.595%計息，按季度支付所欠利息。該票據由本集團截至二零一五年十二月三十一日賬面值為2,029,800,000元的若干待售發展中物業作抵押並由本集團若干附屬公司作擔保。

25 股權結算以股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本集團僱員(包括本集團旗下任何公司的董事)以代價每份購股權1.00元接納購股權，以認購本公司股份。於二零一零年十二月三日，根據首次公開發售前購股權計劃合共授出34,371,667份購股權。購股權於上市日期或(視乎情況而定)有關承授人入職日的首個週年日起計三年後完全歸屬，其後可於授出日期起計十年期間內行使。每股行使價為2.492元，即本公司股份首次公開發售價格的40%。發行紅股完成後(見附註26(c)(ii))，每股行使價調整至1.780元。每份購股權賦予持有人權利，可認購本公司一股普通股，並以股份全數結算。

(i) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權的 合約年期
向一名董事授出的購股權：			
— 於二零一零年十二月三日	1,166,667	上市日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
向高級管理層及僱員授出 的購股權：			
— 於二零一零年十二月三日	33,205,000	上市日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
已授出的購股權總數	34,371,667		

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

(ii) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一五年 購股權數目 千份	二零一四年 購股權數目 千份
於年初尚未行使	20,584	30,461
已於年內行使	(7,572)	(2,186)
已於年內沒收	-	(7,691)
於年終尚未行使	13,012	20,584
於年終可予行使	13,012	20,584

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無根據首次公開發售前購股權計劃授出任何購股權。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為3.57元(二零一四年：2.56元)。

於二零一五年十二月三十一日尚未行使的購股權加權平均行使價為1.780元(二零一四年：1.780元)，加權平均剩餘合約年期為4.9(二零一四年：5.9)年。

(b) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司向本集團若干僱員授予合共6,452,000股(資本化發行後)本公司股份，以表彰彼等對本集團早期發展所作出的貢獻以及令彼等的利益與本公司股東利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授獎勵股份，惟須受六個月禁售期所限。獎勵股份將於授出日期起計三年後完全歸屬，且無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出的獎勵股份將以股份獎勵信託所持有的股份結算(資本化發行後)。發行紅股完成後(見附註26(c)(ii))，已調整合共2,067,200股獎勵股份。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出獎勵股份。

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(b) 首次公開發售前股份獎勵計劃(續)

(i) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件
向僱員授出的股份：		
—於二零一零年十二月三日	6,452,000	授出日期起計一年(30%)、兩年(60%)及三年(100%)

(ii) 發行在外獎勵股份數目如下：

	二零一五年 獎勵股份數目 千份	二零一四年 獎勵股份數目 千份
於年初發行在外	—	7,123
於年內已予歸屬	—	(7,123)
於年終發行在外	—	—

(c) 首次公開發售後購股權計劃

本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃，以確認並且表彰僱員及董事已經或可能對本集團作出的貢獻。

首次公開發售後購股權計劃項下的購股權，可根據購股權計劃條款於本公司董事所選定期間(不超過授出日期後十年)內任何時間行使。

於二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃以每份購股權1.00元的代價向本公司僱員分別授出82,650,000份、3,000,000份及10,000,000份購股權。每份購股權均賦予持有人權利認購本公司一股面值0.10元的普通股。此等購股權將於授出日期起計三年後完全歸屬，並可於二零二五年前行使。行使價分別為3.30元、3.65元及3.45元。本公司普通股於緊接授出前的收市價分別為3.30元、3.65元及3.39元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無根據首次公開發售後購股計劃授出任何購股權。發行紅股完成後(見附註26(c)(ii))，於二零一二年授出的首次公開發售後購股權的行使價調整至2.264元。

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(c) 首次公開發售後購股權計劃(續)

(i) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權的 合約年期
向董事授出的購股權：			
—二零一二年六月二十六日	4,400,000	授出日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
—二零一三年六月二十日	5,700,000		
—二零一五年四月二十八日	34,000,000		
—二零一五年十月二十三日	10,000,000		
向高級管理層及僱員授出的購股權：			
—二零一二年六月二十六日	11,320,000	授出日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
—二零一三年六月二十日	8,300,000		
—二零一五年四月二十八日	48,650,000		
—二零一五年九月八日	3,000,000		
已授出的購股權總數	125,370,000		

(ii) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一五年 購股權數目 千份	二零一四年 購股權數目 千份
於年初尚未行使	26,910	31,440
已於年內授出	95,650	—
已於年內行使	(3,479)	(525)
已於年內沒收	(16,478)	(4,005)
於年終尚未行使	102,603	26,910
於年終可予行使	16,572	13,050

截至二零一五年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使當日的加權平均股價為3.70元(二零一四年：2.62元)。

於二零一五年十二月三十一日尚未行使的購股權加權平均行使價為3.27元(二零一四年：3.00元)，加權平均剩餘合約年期為8.9年(二零一四年：7.9年)。

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(c) 首次公開發售後購股權計劃(續)

(iii) 購股權公允價值及假設

作為已授出購股權的代價而收取的服務公允價值乃參考已授出購股權公允價值計量。已授出購股權的公允價值估計根據二項式點陣模式計量。購股權的合約年期用作此模式的一項輸入數據。預期提早行使的購股權會納入二項式點陣模式。

購股權公允價值及假設

	二零一五年 四月二十八日	二零一五年 九月八日	二零一五年 十月二十三日
於計量日期的公允價值	0.69元	0.95元	0.86元
股價	3.3元	3.65元	3.39元
行使價	3.3元	3.65元	3.45元
預期波幅(以於二項式點陣模式所採用的加權 平均波幅列示)	41.2%	40.8%	40.6%
購股權年期(以於二項式點陣模式所採用的 加權平均年期列示)	十年	十年	十年
預期股息	6.66%	5.99%	6.44%
無風險利率	1.735%	1.728%	1.464%

預期波幅根據最近期在聯交所上市及公開買賣的可資比較公司股份價格波幅得出。預期股息根據本公司的預期派息比率得出。

購股權根據服務條件授出。此條件並無計入所接收服務於授出日期的公允價值計量。授出購股權並無附帶市場條件。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

26 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分的年初及年終結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初至年終期間個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 千元	股份溢價 千元	發行永久 可換股證券 所產生的 儲備 千元	資本儲備 千元	保留盈利 千元	總計 千元
於二零一四年一月一日的結餘	115,530	1,386,897	25,092	173,896	35,655	1,737,070
二零一四年權益變動：						
年度盈利及全面收益總額	-	-	-	-	1,170,922	1,170,922
根據首次公開發售前購股權計劃及 首次公開發售後購股權計劃發行新股份 (附註(c)(i))	271	13,997	-	(9,189)	-	5,079
根據兌換永久可換股證券發行新股份 (附註(c)(ii))	272	-	(272)	-	-	-
股權結算以股份為基礎的交易	-	-	-	14,948	-	14,948
已沒收購股權及獎勵股份	-	-	-	(33,584)	29,097	(4,487)
已歸屬獎勵股份	-	40,434	-	(40,434)	-	-
上年度批准的股息(附註(b))	-	-	-	-	(154,756)	(154,756)
本年度宣派的股息(附註(b))	-	-	-	-	(154,951)	(154,951)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	116,073	1,441,328	24,820	105,637	925,967	2,613,825

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

26 股本、儲備及股息(續)

(a) 權益組成部分的變動(續)

	股本 千元	股份溢價 千元	發行永久 可換股證券 所產生的 儲備 千元	資本儲備 千元	保留盈利 千元	總計 千元
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	116,073	1,441,328	24,820	105,637	925,967	2,613,825
二零一五年權益變動：						
年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(117,720)	(117,720)
根據首次公開發售前購股權計劃及 首次公開發售後購股權計劃發行新股份 (附註(c)(i))	1,105	53,290	-	(33,041)	-	21,354
根據兌換永久可換股證券發行新股份 (附註(c)(ii))	965	-	(965)	-	-	-
股權結算以股份為基礎的交易	-	-	-	23,455	-	23,455
已沒收購股權及獎勵股份	-	-	-	(5,367)	2,446	(2,921)
上年度批准的股息(附註(b))	-	-	-	-	(155,624)	(155,624)
於二零一五年十二月三十一日的結餘	118,143	1,494,618	23,855	90,684	655,069	2,382,369

(b) 股息

(i) 年內應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
概無宣派及支付中期期間的中期股息(二零一四年：每股 普通股及每張永久可換股證券11仙)	-	154,951
報告期間結算日後建議派發的末期股息每股普通股及 每張永久可換股證券22仙(二零一四年：11仙)	312,397	154,983
	312,397	309,934

就截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息而言，二零一四年中期財務報告中披露的中期股息與二零一四年宣派及已付的金額之間的差額110,000元，指於暫停辦理股份過戶登記手續之日前1,000,000份購股權獲行使時發行的新股份應佔股息。

於報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

26 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息(續)

(ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東並於年內批准及已付的股息

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
年內批准及已付的上一個財政年度末期股息每股 普通股11仙(二零一四年：11仙)	155,624	154,756

就截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息而言，二零一四年度財務報表中披露的末期股息與於年內宣派及已付的金額之間的差額641,000元，指於暫停辦理股份過戶登記手續之日前5,827,000份購股權獲行使時發行的新股份應佔股息。

(c) 股本

	本公司			
	二零一五年 股份數目 千股	金額 千元	二零一四年 股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.10元的普通股	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及繳足的普通股：				
於一月一日	1,160,734	116,073	1,155,303	115,530
根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃發行新股份(附註(i))	11,051	1,105	2,711	271
根據兌換永久可換股證券發行新股份(附註(ii))	9,648	965	2,720	272
根據紅股發行發行新股份(可選擇永久可換股證券)(附註(ii))	—	—	—	—
於十二月三十一日	1,181,433	118,143	1,160,734	116,073

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上就每股股份投一票。就本公司的餘下資產而言，所有普通股均享有同等地位。

26 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本(續)

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，首次公開發售前購股權計劃項下7,572,000份(二零一四年：2,186,000份)購股權及首次公開發售後購股權計劃項下3,479,000份(二零一四年：525,000份)購股權獲行使，以認購本公司11,051,000股(二零一四年：2,711,000股)普通股，代價分別為每股1.780元及2.264元(二零一四年：1.780元及2.264元)，其中每股0.10元(二零一四年：0.10元)已計入股本，餘額則計入股份溢價賬。根據載於附註2(s)(ii)的會計政策，33,041,000元(二零一四年：9,189,000元)已從資本儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 根據本公司於二零一三年五月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司已按每持有五股股份獲發兩股列作繳足新股份的基準向於二零一三年五月二十四日(記錄日期)名列本公司股東名冊的股東發行紅股，而該等股東有權選擇收取永久可換股證券，以取代其全部或部分紅股配額。

永久可換股證券為非上市及不可贖回，其所附帶兌換權利讓永久可換股證券持有人有權將永久可換股證券兌換為數等同彼等在並無選擇永久可換股證券的情況下原應有權根據發行紅股收取的紅股數目的股份。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬的進賬額約15,036,560元獲悉數用於支付150,365,600股每股面值0.10元的普通股股款，並向獲授該等紅股而並無選擇收取永久可換股證券的股東配發及發行該等繳足股份。此外，本公司向選擇收取永久可換股證券的股東發行價值25,092,080元的永久可換股證券，而同一數額於股份溢價賬獲資本化，作為發行永久可換股證券所產生的儲備。

紅股發行完成後，已對根據本集團首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃授出購股權的行使價及尚未行使數額以及根據首次公開發售前股份獎勵計劃所授出的獎勵股份作出調整(見附註25(a)、(b)及(c))。

發行永久可換股證券所產生的儲備於股份溢價賬獲資本化，旨在於兌換永久可換股證券後發行新股份。該儲備結餘指於年末尚未行使的永久可換股證券總金額。截至二零一五年十二月三十一日止年度，永久可換股證券的持有人已將9,648,000張(二零一四年：2,720,000張)永久可換股證券兌換為9,648,000股(二零一四年：2,720,000股)普通股。

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬由開曼群島公司法規管，本公司於向權益股東支付分派或股息時可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)動用股份溢價賬。

除非緊隨建議支付分派或股息當日後本公司即可支付於日常業務中到期的債務，否則不可動用股份溢價賬以向權益股東支付分派或股息。

(ii) 資本儲備

資本儲備主要包括本公司僱員所獲授獎勵股份及未行使購股權根據附註2(s)(ii)內就股份支付採納的會計政策確認的部分授出日期公允價值。

(iii) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註2(w)所載的會計政策處理。

26 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備性質及用途(續)

(iv) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘儲備及法定公益金。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。一般儲備可於獲得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外資企業)須將其10%的除稅後盈利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有)，並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

(v) 物業重估儲備

物業重估儲備已予設立，並根據附註2(j)所載會計政策處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 就被視作出售仲邦企業有限公司(「仲邦企業」)的部分權益而言，已收代價與仲邦企業及其附屬公司的賬面淨值之間的差額。該視作出售事項的產生原因乃由於二零零六年六月十八日兌換由一名第三方持有的可換股票據而以溢價發行仲邦企業的一股普通股。
- (2) 就向非控股股東收購若干附屬公司的額外權益而言，已付代價與該等附屬公司賬面淨值之間的差額。
- (3) 就本集團出售其於若干附屬公司的部分權益而言，已收代價與該等附屬公司賬面淨值之間的差額。
- (4) 視為最終股東供款，即根據重組以零代價轉撥仲邦企業、萊蒙國際(余杭)有限公司、港榮有限公司、富盛集團有限公司及Fortune Mega International Limited的投資成本。
- (5) 為籌備本公司股份於聯交所上市而進行重組以精簡集團架構時所產生的金額。
- (6) 償還應付一間關聯公司(於二零一零年十二月由本公司一名股東實益擁有)款項的豁免。

26 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備可分派程度

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東的儲備總額(根據開曼群島公司法及本公司組織章程大綱及細則計算)為2,264,226,000元(二零一四年：2,497,752,000元)。報告期間結算日後，董事建議派付末期股息每股普通股22仙(二零一四年：11仙)，合共達312,397,000元(二零一四年：154,983,000元)(附註26(b))。本次股息於報告期間結算日尚未確認為負債。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

一如行內慣例，本集團按資產負債比率(即負債淨額除以於報告期間結算日的權益總額)監管其資本架構。就此而言，本集團將負債淨額界定為銀行及其他借貸總額減受限制及已抵押存款以及現金及現金等值項目。

於報告期間結算日，本集團的資產負債比率如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
流動負債		
銀行及其他借貸	6,615,267	8,487,467
應付非控股股東款項(計息)	219,842	240,182
	6,835,109	8,727,649
非流動負債		
銀行及其他借貸	2,938,677	6,653,577
應付票據	1,167,406	–
借貸總額	10,941,192	15,381,226
減：受限制及已抵押存款 現金及現金等值項目	(1,859,818) (3,789,854)	(3,328,273) (6,374,760)
債務淨額	5,291,520	5,678,193
權益總額	7,302,875	6,957,603
資產負債比率	72.5%	81.6%

27 財務風險管理及金融工具公允價值

本集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所承受的有關風險及本集團就管理此等風險而採納的財務風險管理政策及慣例載於下文。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險。

現金存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面值。除附註29所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註29中披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項而承擔信貸風險的其他量化披露，載於附註18。

(b) 流動資金風險

本集團旗下的個別附屬公司須自行負責其現金管理事宜(包括籌措貸款應付預期現金需求)，惟須取得本公司董事會的批准。本集團的政策為定期監控現時及預期流動資金需求及是否遵守貸款契諾，確保維持足夠現金儲備以及主要金融機構承諾提供充裕信貸額度，以應付其短期及較長期流動資金需求。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

27 財務風險管理及金融工具公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團金融負債於報告期間結算日的剩餘合約到期日，乃按合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(如屬浮息)按報告期間結算日當日的利率計算的利息付款)及本集團最早還款日期呈列：

	二零一五年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	超過五年 千元	總計 千元	賬面值 千元
銀行及其他借貸	7,016,183	1,223,813	1,631,834	478,702	10,350,532	9,553,944
應付票據	125,228	125,228	1,239,691	-	1,490,147	1,167,406
應付賬款及應計費用	2,672,884	15,400	1,634,537	-	4,322,821	4,322,821
應付非控股股東款項	600,491	-	-	-	600,491	587,960
應付關聯公司款項	45,014	-	-	-	45,014	45,014
	10,459,800	1,364,441	4,506,062	478,702	16,809,005	15,677,145

	二零一四年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	超過五年 千元	總計 千元	賬面值 千元
銀行及其他借貸	9,247,700	4,689,991	2,105,458	680,548	16,723,697	15,141,044
應付賬款及應計費用	3,103,935	149,336	1,712,002	-	4,965,273	4,965,273
應付非控股股東款項	768,247	-	-	-	768,247	750,522
應付一間關聯公司款項	14,380	-	-	-	14,380	14,380
	13,134,262	4,839,327	3,817,460	680,548	22,471,597	20,871,219

27 財務風險管理及金融工具公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款及浮息借貸。

本集團預期，現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款利率不會出現大幅變動。

有關本集團的銀行及其他借貸利率及還款期於附註23披露。本集團並無採取任何對沖措施管理其利率風險。

敏感度分析

於二零一五年十二月三十一日，倘所有其他變數維持不變，估計利率整體上升／下降100個基點，本集團的除稅後盈利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率整體上升／下降而相應減少／增加約58,259,000元(二零一四年：61,034,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期間結算日發生，並已用於計算當日已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險而釐定。上升或下降100個基點代表管理層對截至下一個報告日期期間利率的潛在合理變動的評估。本集團於二零一四年的分析亦按相同基準進行。

(d) 貨幣風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支以及其他借貸以港元或美元結算，故本集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及規例規限。

(e) 以公允價值以外列賬的金融資產及負債公允價值

本集團以成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債賬面值，與其於二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公允價值並無重大差異。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

28 承擔

(a) 於二零一五年十二月三十一日未履行且未於本集團財務報表內撥備的資本承擔如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
已訂約	2,632,406	4,656,726
已授權但未訂約	2,183,670	3,304,346
	4,816,076	7,961,072

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
一年內	31,139	13,886
一年後但五年內	93,422	26,478
五年後	15,319	19,414
	139,880	59,778

本集團為經營租賃項下多項樓宇設施的承租人。該等租賃一般初步為期一至五年，並有權選擇於所有條款重新協商之日後重續。並無租賃附有任何或然租金。

29 或然負債

(a)	二零一五年 千元	二零一四年 千元
向授予本集團物業買家按揭貸款融資的金融機構提供的擔保	3,876,469	4,101,224

(b) 截至二零一五年十二月三十一日，本集團於一間合營企業的權益(賬面值為50,822,000元)已抵押為擔保，並向一間銀行提供人民幣500,000,000元(相當於約596,944,000元)作為該合營企業獲該銀行授予一筆貸款之擔保。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

30 重大關聯方交易

(a) 除財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
應收一間聯營公司利息收入	(a)	1,265	524
應收合營企業利息收入	(b)	53,218	—
應收非控股股東利息收入	(c)	32,257	—
應付本公司一名股東利息開支	(d)	7,207	—

附註：

(a) 應收一間聯營公司利息收入已參考Abbey National Treasure Services plc.基本借貸利率的浮動利率計算。

(b) 應收合營企業利息收入以固定年利率12.5%或16.5%計息。

(c) 應收非控股股東利息收入以固定年利率3%或12.5%計息。

(d) 應付本公司一名股東利息開支以固定年利率6.9%或9%計息。

(b) 主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項(於附註8披露)以及向若干最高薪僱員及高級管理層支付的款項(於附註9披露)載列如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
短期僱員福利	70,371	59,676
退休後福利	134	717
	70,505	60,393

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

與本公司董事及高級行政人員薪酬有關的關聯方交易構成上市規則第14A章界定的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

與本公司主要管理人員(董事及高級行政人員除外)薪酬有關的關聯方交易並不屬上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(c) 有關附註14、15、18、22及23分別所載應收一間聯營公司款項、應收合營企業款項、應收非控股股東款項、應付非控股股東款項、應付一間關聯公司款項及本公司一名股東的其他無抵押借貸的關聯方交易構成上市規則第14A條所界定的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

31 公司層面財務狀況表

	附註	二零一五年 千元	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一四年 千元
非流動資產					
其他物業、廠房及設備			–		238
於附屬公司的投資			276,007		193,572
			276,007		193,810
流動資產					
其他應收款項		5,368,820		5,211,307	
現金及現金等值項目		117,471		85,371	
		5,486,291		5,296,678	
流動負債					
其他應付款項		1,162,523		2,876,663	
其他借貸		1,050,000		–	
		2,212,523		2,876,663	
流動資產淨值					
			3,273,768		2,420,015
總資產減流動負債					
			3,549,775		2,613,825
非流動負債					
應付票據			1,167,406		–
資產淨值					
			2,382,369		2,613,825
股本及儲備					
	26(a)				
股本			118,143		116,073
儲備			2,264,226		2,497,752
權益總額					
			2,382,369		2,613,825

32 報告期間後的未經調整事項

- (a) 於二零一五年十二月二十八日，本集團與首批及第二批投資者（「投資者」）就發行可換股債券訂立首批及第二批認購協議（「協議」）。本集團已同意發行，而投資者已同意認購及支付本金總額為200,000,000美元的首批及第二批債券（「債券」）。協議項下所有先決條件已獲達成且協議已分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一完成。本集團已向投資者發行本金總額為200,000,000美元的債券。

32 報告期間後的未經調整事項(續)

- (b) 於二零一六年一月十二日，本集團與天津市靜海區人民政府(「靜海政府」)訂立補充合作協議，據此，本集團須向靜海政府交還本集團天津物業項目的三塊土地(「土地」)，而靜海政府須就土地交還向本集團作出補償，補償總金額為人民幣316,048,000元(相當於約376,097,700元)。
- (c) 於二零一六年三月四日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購上海環建投資有限公司的85%股本權益及上海環唐文化傳播有限公司的0.85%股本權益(兩者共同間接持有中國上海一塊土地的85%權益)。收購總代價為人民幣752,751,900元(相當於約893,592,000元)，惟有待進行若干調整。該收購事項於二零一六年三月十六日完成。
- (d) 於二零一六年三月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立股份及股東貸款轉讓協議，以收購宇興國際有限公司(持有中國上海一項物業的全部間接權益)的全部已發行股本及結欠前任股東的股東貸款。收購總代價為88,087,000美元(相當於約683,555,000元)，惟有待進行若干調整。該收購事項將於二零一六年三月三十一日或之前完成。
- (e) 於報告期間結算日後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註26(b)披露。

33 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

34 會計判斷及估計

應用本集團會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源載述如下。

(a) 投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值

誠如附註12所述，投資物業及分類為持作出售的投資物業乃基於獨立專業估值師行作出的估值按公允價值入賬。

於釐定投資物業及分類為持作出售的投資物業的公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及狀況的類似物業的現行市場租金及市價、適當的貼現率及預期日後市場租金。管理層於依賴估值報告時已作出判斷，並信納估值方法已反映當前市況。

(b) 非流動資產減值

倘有情況顯示其他物業、廠房及設備(投資物業除外)的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為出現減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會對其確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需作出重大判斷的可收回金額時，本集團會估計資產持續使用及最終出售所產生的日後現金流量，並對該等日後現金流量應用適當貼現率。

34 會計判斷及估計(續)

(c) 持作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討持作物業發展的存貨的賬面值。基於管理層的檢討，持作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待售已竣工物業的可變現淨值時，管理層將當前的市場數據(如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場測量報告以及已有的內部資料)作為估值基準。

就待售發展中租賃土地及待售／發展中物業而言，可變現淨值的估計需應用經風險調整的貼現率估計該等物業可產生的日後經貼現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的預期成本、法律及監管框架以及整體市況而對預計售價作出判斷。

(d) 土地增值稅

誠如附註7(a)所述，本集團發展的物業及於中國持作待售的投資物業須按土地增值幅度按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用的法規，土地增值幅度按出售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權的租賃費用、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。鑒於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各報告期間結算日的估計金額。實際結果／估計的任何增加或減少將影響未來年度的收益表。

35 已頒佈但尚未於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效且於該等財務報表並無採納的修訂及新準則，其中包括下列可能與本集團相關的修訂及新準則。

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號的修訂，收購聯合營運權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號的修訂，披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂，可接受折舊及攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號，與客戶訂約的收入	二零一八年一月一日

本集團現正評估該等修訂及新準則於初次應用期間預期產生的影響。因此，本集團未能披露採納該等修訂及新準則時該等修訂及新準則的採納對綜合財務報表帶來的影響。

五年財務摘要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
收入	10,519,689	6,971,024	5,746,528	6,064,954	5,861,312
直接成本	(7,324,878)	(4,050,764)	(3,446,121)	(2,889,555)	(1,982,177)
毛利	3,194,811	2,920,260	2,300,407	3,175,399	3,879,135
投資物業及分類為持作出售的投資物業 的估值收益	458,981	416,301	1,117,664	683,567	360,295
其他收入	233,361	251,898	124,468	131,672	81,998
其他(虧損)/收益淨額	(121,260)	(39,517)	405,650	(28,365)	48,640
銷售及營銷開支	(243,960)	(309,355)	(254,968)	(181,492)	(173,426)
行政開支	(658,953)	(561,777)	(533,644)	(510,983)	(495,018)
經營業務產生的盈利	2,862,980	2,677,810	3,159,577	3,269,798	3,701,624
融資成本	(509,340)	(652,594)	(671,779)	(670,915)	(425,084)
應佔聯營公司盈利減虧損	(49,820)	11,892	–	4,826	(5,113)
應佔合營企業虧損	(6,997)	(779)	(5,017)	–	–
除稅前盈利	2,296,823	2,036,329	2,482,781	2,603,709	3,271,427
所得稅	(1,243,072)	(1,030,472)	(1,120,941)	(1,415,745)	(2,249,825)
年度盈利	1,053,751	1,005,857	1,361,840	1,187,964	1,021,602
以下人士應佔：					
本公司權益股東	773,443	921,603	1,284,458	1,199,841	1,021,900
非控股權益	280,308	84,254	77,382	(11,877)	(298)
年度盈利	1,053,751	1,005,857	1,361,840	1,187,964	1,021,602
每股基本盈利(元)	0.55	0.65	0.91	0.86	0.77
每股攤薄盈利(元)	0.54	0.65	0.90	0.85	0.77

附註：截至二零一二年、二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利因發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響而重列。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
年度盈利	1,053,751	1,005,857	1,361,840	1,187,964	1,021,602
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)					
其後可能重新分類至損益的項目：					
其他工地及樓宇之重估盈餘	-	-	-	-	49,843
換算海外附屬公司之財務報表時產生之匯兌差額	(577,436)	(168,486)	165,832	56,473	160,245
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(20,125)	(17,044)	4,572	1,646	1,917
年度全面收益總額	456,190	820,327	1,532,244	1,246,083	1,233,607
以下人士應佔：					
本公司權益股東	249,150	760,025	1,446,596	1,254,082	1,231,394
非控股權益	207,040	60,302	85,648	(7,999)	2,213
年度全面收益總額	456,190	820,327	1,532,244	1,246,083	1,233,607

五年財務摘要

綜合財務狀況表

	二零一五年		二零一四年		於十二月三十一日 二零一三年		二零一二年		二零一一年	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
非流動資產										
投資物業	7,116,034		9,298,671		9,295,306		4,230,817		2,942,217	
其他物業、廠房及設備	362,090		425,138		474,355		450,588		479,542	
以經營租賃持作自用的租約 土地權益	3,881		4,330		4,701		28,833		29,117	
	7,482,005		9,728,139		9,774,362		4,710,238		3,450,876	
於聯營公司的權益	21,095		163,030		-		-		81,977	
於合營企業的權益	230,580		350,067		166,238		160,378		-	
其他金融資產	24,143		194,246		33,469		32,545		32,292	
受限制及已抵押存款	11,939		194,955		1,407,161		124,363		345,508	
遞延稅項資產	545,727		501,953		620,734		853,492		719,150	
	8,315,489		11,132,390		12,001,964		5,881,016		4,629,803	
流動資產										
存貨	15,752,308		20,336,578		15,877,394		11,628,155		9,166,826	
其他金融資產	253,701		125,047		-		9,949		169,052	
貿易及其他應收款項	2,496,253		1,720,448		2,059,293		1,520,168		526,822	
預付稅項	283,132		48,951		43,929		-		-	
受限制及已抵押存款	1,847,879		3,133,318		3,170,483		989,365		1,225,057	
現金及現金等值項目	3,789,854		6,374,760		5,606,262		4,901,251		4,660,505	
	24,423,127		31,739,102		26,757,361		19,048,888		15,748,262	
分類為持作出售的投資物業	1,216,821		-		-		-		-	
	25,639,948		31,739,102		26,757,361		19,048,888		15,748,262	
流動負債										
貿易及其他應付款項	10,042,749		15,106,242		10,026,262		6,390,764		5,188,466	
銀行及其他借貸	6,615,267		8,487,467		9,070,702		3,293,358		1,720,066	
衍生金融工具	-		-		-		45,436		-	
應付稅項	4,830,203		4,288,902		4,872,872		4,512,217		3,879,498	
	21,488,219		27,882,611		23,969,836		14,241,775		10,788,030	
流動資產淨額	4,151,729		3,856,491		2,787,525		4,807,113		4,960,232	
總資產減流動負債	12,467,218		14,988,881		14,789,489		10,688,129		9,590,035	
非流動負債										
銀行及其他借貸	2,938,677		6,653,577		5,989,594		5,588,611		5,473,006	
聯營公司貸款	-		-		-		-		238,738	
合營企業貸款	-		-		1,223,687		-		-	
衍生金融工具	-		-		-		-		13,641	
應付票據	1,167,406		-		-		-		-	
遞延稅項負債	1,058,260		1,377,701		1,301,124		520,214		344,185	
	5,164,343		8,031,278		8,514,405		6,108,825		6,069,570	
資產淨額	7,302,875		6,957,603		6,275,084		4,579,304		3,520,465	
股本及儲備										
股本	118,143		116,073		115,530		100,187		100,041	
儲備	6,107,708		6,000,462		5,530,466		4,355,198		3,319,885	
本公司權益股東應佔權益總額	6,225,851		6,116,535		5,645,996		4,455,385		3,419,926	
非控股權益	1,077,024		841,068		629,088		123,919		100,539	
權益總額	7,302,875		6,957,603		6,275,084		4,579,304		3,520,465	



TOP SPRING

International Holdings Limited

萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 03688

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited

設計與製作 : 卓智財經印刷有限公司

Website: www.ione.com.hk

網址 : www.ione.com.hk