



天譽置業（控股）有限公司
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)

年 報 2015



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
公司簡介	4
董事及高級管理人員簡介	5
管理層討論與分析	8
環境與社會責任報告	21
企業管治報告書	41
董事會報告書	53
獨立核數師報告書	61
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
財務報表附註	68
五年財務概要	150
物業組合詳情	151

公司資料

董事

執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)
文小兵先生(行政副總裁)
蔣靖先生(於二零一五年七月一日獲委任)
黃樂先生

非執行董事：

鍾國興先生

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

公司秘書

張蓮順女士

審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)
鄭永強先生
鍾麗芳女士

薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)
蔡澍鈞先生
鄭永強先生
余斌先生

提名委員會

余斌先生(主席)
蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

風險管理委員會

文小兵先生(主席)
蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

債券上市

香港聯合交易所有限公司
本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05821
本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05580
本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05855
本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05567
本公司於二零三二年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05602

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市
天河區林和中路8號
海航大廈32樓至33樓
電話：(86-20) 2208 2888
傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號
安盛中心14樓1401室
電話：(852) 2111 2259
傳真：(852) 2890 4459
電郵：cs@sfr59.com

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

香港法例：
盛德律師事務所
香港歐華律師事務所
張葉司徒陳律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東泛美律師事務所

公司網站

<http://www.tianyudc.com>

主席報告



儘管二零一五年面對種種不明朗因素及挑戰，本集團仍按計劃實現項目發展規劃部署推進，並超額**9%**完成人民幣**30億元**之全年合同銷售額目標，達到人民幣**32.7億**的合同銷售紀錄。其中，本集團之南寧天譽花園項目實現合同銷售額人民幣**16.5億元**，而本集團之星級項目洲頭咀項目(項目名為天譽半島，為一項位於廣州市中心海珠區江畔之大型住宅項目)。自二零一五年一月開始預售，於本年度錄得合同銷售額人民幣**15.3億元**。

三四線城市與一二線城市物業市場相比，表現正處於兩個極端。前者表現受累於存貨多的問題，銷售仍然受壓；而後者之銷售則於本年度呈現明顯改善，這是由於政府自二零一四年下半年推出多項寬鬆措施，包括降低按揭首期付款要求、以及放寬向外國人銷售物業及從住房公積金借款之條件。隨著現時的市場狀況影響，本集團在南寧天譽花園目的其中一區域面積介乎**36平方米**至**76平方米**，專門為年輕買家設計，為滿足年輕人士嚮往之社區居住生活方式的小型高檔公寓，最為暢銷，自二零一五年十二月下旬首次推出以來已售出**1,100**個預售單位。因其應買家需要而細分住宅市場的樓盤之預售表現理想。儘管如此，由於國內整體經濟下調導致升級換樓的大戶型及在較低線城市的銷情仍然緩慢。

本集團位於湖南省的較低線城市之住宅物業發展項目永州項目之銷售處於低水平，為迎合需求以低價格出售。該項目於本年度為本集團帶來已確認銷售額人民幣**269,300,000元**，而總建築面積**80,700**平方米已交付予買方，仍有建築面積**73,900**平方米之物業未售。在市場疲弱的情況及減輕期後階段在永州項目發展的不確定性的形勢下，管理層於二零一五年十一月與永州市區政府訂立協議，在預期沒有產生額外成本或損失的前提下，終止發展本集團發展有關項目的餘下期數。管理層將實行積極進取的營銷推廣，善用財務資源，以清理手頭上之永州存貨。清理策略將為本集團帶來估計減值虧損人民幣**20,000,000元**，有關準備已經計提及入賬抵銷本年度的經營業績。

本集團目前於廣州市及南寧市有可發展面積合共**3,300,000**平方米，可滿足未來五至六年之增長需求至二零二二年，其中廣州天河項目及南寧天譽花園項目的一部分合計估計建築面積**190,600**平方米將會於二零一六年交付。在確認了年輕群眾達細分市場的住屋需求，管理層未來將專注於建立營商計劃，並付諸實行，建造物業以符合此群組客戶的需要。

自一九九七年成立以來，管理團隊及本公司一直用心發展中國優質物業，本公司致力秉承這使命，向客戶及工作夥伴保持務實可靠的形象，因而獲得高度肯定。本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊，並衷心感謝業務夥伴、貸款人、承建商、服務供應商及客戶對本集團之信任，使本集團能達成以上使命。

主席
余斌

香港，二零一六年三月十八日

公司簡介

天譽置業(控股)有限公司於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00059)，主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

本集團專注於發展高檔物業，所涉及的物業類型廣泛，包括商業及住宅物業、辦公室、服務式公寓及酒店。本集團扎根於廣州，並尋求在華南地區的物業市場及具高潛力的城市中發展商業及住宅項目。

於本報告日期，本集團擁有一系列物業發展項目現正進行中，有關的可發展建築面積合共約3,300,000平方米，覆蓋廣州、南寧及永州。

本集團利用其於物業設計、建築、銷售及物業管理服務的管理專長以及優質的土地儲備，在其有業務營運的城市中確立了其作為聲譽昭著的物業發展商的地位。

二零一五年活動紀要

- 二月
 - 本集團收購位於廣西省南寧市良慶區五象新區五象大道北側之三塊土地的土地使用權，發展名為「天譽南寧東盟創客城項目」的綜合項目。
- 三月
 - 本集團與廣西省南寧市良慶區政府訂立框架協議，內容有關發展物業以安置本集團南寧天譽花園項目附近棚戶區的居民。
- 七月
 - 本公司與金融機構就總額560,000,000港元的有期貸款訂立信貸協議以及就擬由本公司發行之總本金額40,000,000港元的可換股債券訂立認購協議。
- 八月
 - 廣州市天譽物業管理有限公司獲得國家住房和城鄉建設部頒發的一級物業服務企業資質證書。
- 九月
 - 廣州市洲頭咀項目所有大樓的主體結構完成。
- 十二月
 - 南寧天譽花園項目中專為年輕人建設的社區、名為「魚先生的社區」的區域的公寓首度開盤作預售，市場銷售反應空前熱烈。
- 十二月
 - 廣州市天河項目通過項目竣工初驗。

主要殊榮及獎項

南寧天譽花園榮獲「2015 中國城市新地標」獎項

【2015年3月】



董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

51歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾26年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽房地產開發有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

文小兵先生(行政副總裁)

47歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國物業發展及投資業務的整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾25年之企業管理工作經驗。

蔣靖先生

43歲，於二零一五年七月獲委任為執行董事。其亦為廣州總部副總裁，協助行政總裁發掘投資及併購事務。蔣先生持有內蒙古農業大學社會工作與管理本科學位。彼持有中國經濟師(中級)專注於金融及機械工程師(中級)之專業資格。蔣先生在國內成立的企業總共有23年管理層及技術層的工作資歷。

黃樂先生

58歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生擁有逾30年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

非執行董事

鍾國興先生

49歲，於二零一三年十月獲委任為非執行董事。鍾先生畢業於湖南大學工業會計專業，並持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行、金融及資產管理方面擁有逾30年經驗。鍾先生現為中國東方資產管理公司附屬公司中國東方資產管理(國際)控股有限公司執行董事及聯席總裁。



董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

61歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

鄭永強先生

56歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。彼於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾28年經驗。鄭先生為香港另外一間上市公司神州資源集團有限公司(股份代號：223)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

48歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾20年專業經驗。

公司秘書

張蓮順女士

53歲，於二零零五年三月加入本公司，自此一直為本公司之公司秘書。張女士亦為副總裁，負責本集團企業層面之所有財務事務。張女士為香港合資格專業會計師。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾30年經驗。



董事及高級管理人員簡介

高級管理層

林聖杰先生

50歲，為廣州總部副總裁，負責中國整體財務運作。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾25年經驗。

謝曉華先生

45歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之工程、成本等事務。謝先生畢業於中山大學，獲得理學博士學位，並持有岩土工程高級工程師等證書。彼於整個項目發展工程管理方面擁有逾21年工作經驗。

袁宏芳女士

44歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之合約及法律事務。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在有關行業之財務及行政方面擁有逾21年經驗。

鄭重先生

45歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之設計事務。鄭先生畢業於廈門大學，並持有工學學士學位，擁有一級註冊建築師證書。彼於國內發展商如奧園、協信集團等大型集團公司擁有逾23年建築設計管理方面之工作經驗。

潘漢明先生

45歲，為廣州總部副總裁，負責超高樓宇之工程事務。潘先生畢業於同濟大學，獲得土木工程博士學位，並於清華大學從事博士後研究工作。其亦持有高級工程師證書。潘先生於中國建築及地產行業擁有逾11年高層建築設計及管理方面之工作經驗。

管理層討論與分析

A. 業務回顧

本集團於本年度的業務情況，確認了中國部分地區的物業市道正溫和復甦。儘管中國大陸經濟放緩，惟隨著年內多項監管政策放寬及刺激措施推出市場推動物業需求，於本年度內，部分地區的物業銷售轉趨正面。然而，在於一二線城市的基本房屋需要提供了大量的房屋需求，不論價格及銷量均錄得不同程度的上升。相反，三四線城市的銷售則仍未觸底回升，其中大量存貨的問題仍未解決。

於本年度，除銷售永州項目的已落成物業外，本集團已推出旗下另外兩個項目作預售，即廣州市洲頭咀的豪華住宅項目及南寧市南寧天譽花園的高級住宅項目。廣州市及南寧市項目的預售表現符合管理層的預期，而永州市項目的銷情卻依然緩慢，這在反映不同市場地區的物業銷售差異。於本年度，合同銷售額合共約人民幣**3,300,000,000**元(可銷售建築面積合共約為**347,800**平方米，主要來自洲頭咀及南寧市兩個項目)，達到全年目標合同銷售額人民幣**3,000,000,000**元的**109.0%**。

於本年度，永州項目可銷售建築面積合共約為**80,700**平方米的已落成物業已交付予買方，就此錄得未計直接稅前銷售收益約人民幣**285,400,000**元。於本年度，永州項目已落成及已交付予客戶的物業量增加，帶動二零一五年的物業銷售收益與去年相比增加**132.0%**。

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

連同在二零一五年二月以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目(計劃可發展建築面積約為**1,405,000**平方米)，於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國大陸合共正在進行五項房地產開發項目的發展。於本報告日期，本集團現有項目之可建建築面積合共約**3,251,000**平方米，其中可售建築面積合共約**527,000**平方米(不包括南寧天譽花園項目的安置房屋)於即期或將於二零一六年未來數月進入預售階段。



管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

本集團於本報告日期的現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計 項目可發展 總建築面積 (平方米) (附註1)	實際/預計 竣工年份	本集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一七年	72%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註2)
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業及 配套設施	1,207,000	二零一六年至 二零一八年	80%
天譽南寧東盟 創客城項目	南寧	綜合	1,405,000	二零一八年至 二零二二年	100%
永州項目	永州	住宅、商業及 配套設施	207,000 (附註1)	二零一四年至 二零一六年	70%
合計			<u>3,251,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目可建建築面積是指項目之可發展總建築面積，包括本年度及過往年度已售出及交付之面積。永州項目之可建建築面積包含了已於截至二零一五年十二月三十一日止售出及交付之60.1%可建建築面積。
- (2) 本集團於二零一零年出售該項目之股權並續任該項目之項目經理。與出售事項相關之收益及成本將僅於該項目完成時於本集團之綜合損益確認。



管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

洲頭咀項目



天譽半島—效果圖

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該地盤面積為**43,609**平方米的項目將發展為可建建築面積合共約**320,000**平方米的綜合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場和輔助性商業設施。



天譽半島—效果圖



天譽半島A1幢

本集團已簽合同銷售約人民幣**1,544,200,000**元(建築面積約為**44,600**平方米)，當中已收取約人民幣**1,472,200,000**元的預售訂金。

天河項目

該項目包含了可建建築面積約**112,000**平方米的兩座雙子塔，為一個座落於廣州中心地區商業樞紐天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的綜合用途發展項目。於二零一六年二月二十五日，正在進行落成所需之最後驗收檢查。預期已落成物業將會於二零一六年年中前完成交付。

該項目名為「天譽半島」，其由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司(「港務局」)共同控制。港務局為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業之可建建築面積的**28%**。本集團持有落成物業餘下**72%**業權。

於二零一六年二月二十五日，該項目之園景已經進一步升級改造。管理層預期，所有樓幢的建造工程將於二零一七年完成。除A4和A5幢及部分停車位(可售建築面積合共約為**81,000**平方米)將於二零一七年交付予港務局外，目前計劃所有其他樓棟均發展作銷售用途。A3、A6及A7幢的住宅單位已於二零一五年開盤預售。截至二零一六年二月二十五日為止，

管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

天河項目(續)



天河項目

根據於二零一零年訂立的出售協議，從事發展該項目的項目公司的股權權益已出售予海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由本集團承擔的財務及其他成本)，而本集團須於取得已落成樓棟的產權後交付該項目。

按目前發展項目的建築進度，董事預期該項目將於二零一六年完工，而銷售交易及有關出售物業的收益屆時將全數錄入本集團賬目。

南寧天譽花園項目

項目位於廣西省南寧市內新區五象新區。自本集團於二零一四年第一季度在土地拍賣中購得該項目的土地使用權，項目定名為「南寧天譽花園」，正發展為可建建築面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建建築面積合共約289,000平方米的住宅及商業單位用作安置原居民的補償房屋。該項目分為五個區域，名為第3、4、5、6及7區。



南寧天譽花園—效果圖



南寧天譽花園3號地

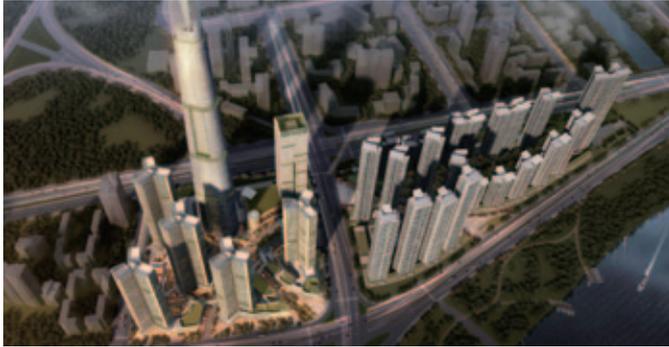
截至二零一六年二月二十五日，全部5個區域均在施工中。在合共66幢大樓中，已有31幢大樓封頂。可售建築面積約429,400平方米的3、4及5區物業單位已開始預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣2,067,900,000元(可售建築面積約為340,900平方米)，當中已收取預售訂金約人民幣1,373,900,000元，將在二零一六年末至二零一八年分期交付予買家。此外，在第4、6及7區內的可售建築面積合共為289,000平方米將交付予原居民作為回建房安置，並已從區政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，回建房將於二零一七年及二零一八年交付。

管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

天譽南寧東盟創客城項目



南寧東盟創客城－效果圖

於二零一五年二月，本集團在有關位於中華人民共和國廣西省南寧市良慶區五象新區五象大道北側，用地面積為**194,221**平方米(相等於**291.33**畝)之三塊土地的土地使用權之公開拍賣中，以總代價約人民幣**705,000,000**元收購該土地。計劃發展為一個綜合項目，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的甲級辦公室、住宅、酒店、零售物業、計劃發展樓高約**530**米的摩天大樓及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建建築面積合共約為**1,405,000**平方米。

該項目分為東西兩區，並將以分期開發。東區由甲級辦公室、摩天大樓、酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。項目開發工作已展開。建築工程預期將於二零一八年至二零二二年期間完成。

永州項目

項目名為「天譽·華府」，位於面積為**106**畝的地盤上，建造可售建築面積合共約**185,300**平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。於二零一五年十二月三十一日，餘下可售建築面積約**25,400**平方米的**2**幢高層公寓正在施工，並將於二零一六年年中落成，而可售建築面積約**48,500**平方米的別墅、零售店舖、高層公寓及地下停車位已落成但未售出。截至二零一五年十二月三十一日止，自於二零一四年五月開始首次交付物業起及已出售及向買家交付可售建築面積合共約為**111,400**平方米的住宅發展項目，主要為公寓。本集團已於本財政年度之經營業績中，確認約有**80,700**平方米可售建築面積為已出售物業收益，及於前度年份已確認**30,700**平方米可售建築面積為收益。於二零一五年十二月三十一日仍未售出的可售建築面積約為**73,900**平方米中，當中有約**19,600**平方米可售建築面積已簽訂銷售合同。



天譽·華府的高層公寓

售及向買家交付可售建築面積合共約為**111,400**平方米的住宅發展項目，主要為公寓。本集團已於本財政年度之經營業績中，確認約有**80,700**平方米可售建築面積為已出售物業收益，及於前度年份已確認**30,700**平方米可售建築面積為收益。於二零一五年十二月三十一日仍未售出的可售建築面積約為**73,900**平方米中，當中有約**19,600**平方米可售建築面積已簽訂銷售合同。

管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

2. 投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，物業詳情如下：

於二零一五年十二月三十一日，廣州市天河區天譽花園二期面積**17,300**平方米的商業裙樓之租用率為**84.4%**。董事認為，該等物業已在本集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值合共人民幣**448,000,000**元列賬。

香港灣仔安盛中心一個面積為**14,500**平方呎的辦公室物業，其中總建築面積**8,700**平方呎已或將會出租予第三方租客，其餘**5,800**平方呎作自用。於二零一五年十二月三十一日，出租面積的租用率為**74.8%**。董事認為，該物業已在本集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值約人民幣**122,100,000**元(**145,700,000**港元)列賬。

C. 業務展望

經歷了二零一五年的波動，中國於二零一六的主要經濟目標為實現軟著陸。軟著陸將讓經濟可平穩過渡至國內生產總值增長率處於低水平的「新常態」，同時允許較慢但更可持續的發展。經濟增長放慢，加上大量新的房地產供應，均將推高三四線城市住宅物業的空置率，惟一二線城市的物業市道則維持穩定。為達成有關經濟目標，本集團預期，中央政府可能有進一步的寬鬆政策推出。

於二零一六年主要繼續預售洲頭咀及南寧天譽花園項目，而管理層已設定全年銷售額目標為人民幣**36**億元，較二零一五年的合同銷售額高**10.1%**。為達成此目標，儘管面對市場上的各種挑戰，管理層仍然會致力促進銷售額。視乎預售物業的交付時間，合同銷售額將會於二零一六年至二零一八年間轉為已確認銷售額。於二零一六年度，本集團的項目提供將於年度內落成及可確認為收入的可銷售建築面積合共約為**264,000**平方米，其中包括南寧天譽花園項目提供**78,100**平方米、永州項目提供**73,900**平方米，而天河項目則提供**112,000**平方米。有關天河項目，將有收益約人民幣**1,114,600,000**元於二零一六年確認。

本集團已建立物業組合，可供於未來幾年進行預售及銷售。有關銷售額將無疑可明顯改善本集團的自由現金狀況，其可用作收購新項目，以支持本集團作為中國內地財政穩健發展商的業務。

D. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

於本年度內，本集團的物業銷售佔總收益之**87.9%**。於本年度內，湖南省永州市的發展項目「天譽•華府」交付了建築面積合共約**80,700**平方米的公寓及別墅的住宅物業及商業單位，於本年度確認總收益人民幣**269,300,000**元，而於二零一四年，本集團出售了建築面積**33,300**平方米的永州市及貴陽市發展物業，錄得收益人民幣**116,100,000**元。本年度銷售收益隨著銷售量上升而有所增加。

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

銷售營業額及利潤率(續)

物業銷售的整體毛利率較去年高，原因為過去兩年出售的物業組合有所不同，於本年度出售了邊際利潤較高的商業單位，而二零一四年則沒有。然而，因年內以非常低的價格出售邊際利潤低的公寓，以致犧牲了本年度的利潤。公寓的售價為每平方米人民幣3,100元，然而其賬面成本為每平方米人民幣3,200元。公寓利潤低，獲有69.4%毛利率的商業單位銷售收入補償，以致於本年度物業銷售的整體毛利率為2.3%（二零一四年：0.9%）。基於區內之不利市況，管理層預期，必須制訂非常進取的定價策略，方可變現有關於銷售物業（有關物業主要包括建築面積合共為24,400平方米的別墅及商業單位，有關賬面物業成本合共為人民幣133,900,000元）。管理層估計永州項目的未出售或即將落成物業的減值虧損撥備為人民幣20,000,000元，與本年度溢利抵銷。儘管永州項目利潤並不理想，然而管理層預期，於二零一六年，當廣州市天河項目的商業物業落成交付，並以較高利潤率於賬目中確認收入，本集團物業銷售的盈利將有所提升。

本集團的非核心業務為分別位於廣州之天譽花園二期的商業平台及香港灣仔之安盛中心的辦公室物業租賃，貢獻相對穩定的收益，約為人民幣18,300,000元，較去年同期增加2.1%。本年度之租賃收入上升反映該等物業的租用率有所上升。於二零一五年十二月三十一日，天譽花園二期的商業平台及安盛中心的租用率分別為84.4%及74.8%。此收入的毛利率為89.0%（二零一四年：89.3%）。

於本年度內，本集團於二零一四年初收購的物業管理公司提供另一項新的業務，為集團帶來相對穩定收入約人民幣18,700,000元（二零一四年：人民幣23,800,000元）。本年度此業務收入下降是因為於二零一四年十一月出售一家曾為本集團去年出售之貴陽住宅項目提供服務的物業管理公司。

由於本期間邊際利潤低的物業銷售佔銷售組合的比重較高，本集團於本期間的整體毛利率為11.1%，較二零一四年的21.5%為低。

營運開支

由於年內加強市場推廣活動以配合南寧天譽花園項目和洲頭咀項目之預售，銷售及市場推廣開支（主要包括廣告、宣傳和代理佣金）上升99.3%至約人民幣46,000,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升35.7%至約人民幣137,500,000元。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的40.2%，共約人民幣108,300,000元（二零一四年：人民幣76,900,000元），較去年上升40.8%。總員工成本中，約人民幣34,400,000元已資本化為在建中發展物業的發展成本。員工成本上升主要是因為物業發展業務而招聘更多高層員工，其薪酬水平較高所致。



管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

財務費用

本年度產生的財務費用(包括安排費)上升**15.2%**至約人民幣**272,300,000**元。有關上升是因為本集團於本年度內增加借貸，以撥付收購地塊和項目的建築工程。大部分已產生的財務費用已資本化為發展中項目的成本，僅有約人民幣**1,800,000**元於本年度經營業績中扣除。儘管財務費用增加，本集團於本年度的借貸成本混合年化率為每年**10.8%**，較二零一四年的**12.4%**為低。在岸融資市場借貸成本整體下降之趨勢及較低成本借貸相對增加，均有助減低本集團的財務負擔。吾等預期，此下降趨勢將於二零一六年持續。

非經營項目

由於中國人民銀行於二零一五年八月調低人民幣官方匯率，故截至二零一五年十二月三十一日為止，人民幣兌港元或美元的匯率已貶值**6%**。貶值導致於年度結束日將以外幣計值之離岸債項換算為人民幣時出現未變現匯兌虧損人民幣**69,000,000**元。

其他非經營項目主要包括本公司於本年度發行本金額為**40,000,000**港元的可換股債券及於二零二四年及二零三一年到期之中期債券嵌入的衍生金融資產／負債公平價值變動收益人民幣**2,600,000**元、投資物業公平市場價值的重估盈餘人民幣**6,700,000**元、以及在建中發展物業／持作出售物業的成本撇減人民幣**20,000,000**元。

稅項

稅項撥備主要包括就出售永州項目物業的土地增值稅作出撥備。其亦包括撇減前期已繳付當地稅務當局的暫繳土地增值稅及企業所得稅合共人民幣**14,300,000**元，其因計劃退出永州項目而認為不可收回。

股東應佔虧損

於本年度內，本公司的綜合除稅後虧損為人民幣**232,300,000**元，其中本公司股東應佔虧損為人民幣**211,800,000**元。

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總資產	49.6%	10,357,027	6,924,966
資產淨值	-13.1%	1,509,005	1,735,614

於本年度內，總資產隨著本集團於房地產發展的業務增長而增加至合共人民幣10,357,000,000元。在建中發展物業的賬面成本合共為約人民幣6,159,300,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之59.5%。其他資產包括於天河項目之權益人民幣786,200,000元、投資物業公平市場價值合共人民幣570,100,000元、持作出售物業人民幣177,900,000元、自用物業、廠房及設備人民幣262,700,000元、出售天河項目應收代價款人民幣105,000,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣922,700,000元、現金及現金等值項目人民幣383,300,000元、短期投資人民幣460,000,000元，其餘資產包括永州項目的持作出售物業、貿易訂金及應收款項，以及就出售天河項目股本權益應收海航酒店的出售代價餘款。

2. 資本架構及流動資金

於年度結束日，本集團的債務合共人民幣2,772,400,000元，較去年年度結束日增加21.9%。除借貸外，債務亦包括應付銀行的貨幣市場貸款人民幣891,600,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，信用證則以存入商業銀行的現金存款人民幣452,000,000元及短期投資人民幣460,000,000元作抵押。撇除該等貨幣市場貸款，本集團於年度結束日的債務為人民幣1,880,800,000元，較去年年度結束日的相應債務增加4.4%。債務詳情及到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
銀行及其他借貸					
—有抵押銀行借貸	1,365,846	3,179	10,079	50,970	1,430,074
—其他有抵押借貸	500,000	466,563	—	—	966,563
—無抵押借貸	83,092	112,000	—	168,093	363,185
	1,948,938	581,742	10,079	219,063	2,759,822
衍生金融負債	—	5,877	—	6,696	12,573
	1,948,938	587,619	10,079	225,759	2,772,395

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

2. 資本架構及流動資金(續)

於一年內到期的借貸相當於債務總額之**70.3%**，其中人民幣**1,198,900,000**元於二零一六年第一季度到期。截至本報告日，所有該等到期債務已全部清還或再融資。餘下借貸主要為銀行借貸(將以項目進入銷售成熟階段時之預售訂金償還)及貨幣市場貸款(其間接以現金存款作為抵押)。

於年度結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(「**債務淨額**」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為**53.6%**(二零一四年：**51.0%**)。債務比率上升反映本集團增加債務為發展項目的發展成本提供資金。

管理層已小心監察債務狀況，務求在債務與資金流動性之間取得平衡，以確保本集團的債務責任及財務需要能同時得到照顧。本集團過往依賴借貸來維持營運，以維持現有項目之發展。然而管理層指出，本集團將於未來幾年通過現有物業組合銷售變現可觀的流動資金，並可於未來二零一六年至二零二二年交付已落成物業後將確合同銷售額的溢利。這些無疑將強化本集團的現金及資本狀況，以支持其收購新發展項目。



管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

2. 資本架構及流動資金(續)

	變動 百分比	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產			
在建中發展物業	60.9%	6,159,277	3,828,284
在建中之天河項目物業	100.0%	786,168	–
持作出售物業	41.7%	177,850	125,526
應收代價款—流動部份	100.0%	105,000	–
貿易及其他應收款項	6.2%	495,974	467,037
短期投資	88.5%	460,000	244,000
附屬公司非控制性 股東之借款	100.0%	20,400	–
受限制及已抵押存款	175.6%	922,729	334,844
現金及現金等值項目	90.6%	383,255	201,105
小計(A)	82.9%	9,510,653	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	424.9%	1,200,733	228,774
物業預售訂金	153.9%	3,710,375	1,461,340
銀行及其他借款—流動部份	54.2%	2,013,166	1,305,610
衍生金融負債—流動部份	–100.0%	–	32
出售天河項目的代價款 —流動部份	100.0%	990,360	–
應付所得稅	–91.7%	5,378	64,971
小計(B)	158.8%	7,920,012	3,060,727
流動資產淨值(A-B)	–25.7%	1,590,641	2,140,069
流動比率(A/B)	–29.3%	1.20	1.70

於年度結束日，流動資產合共為人民幣9,510,700,000元，較去年年度結束日增加82.9%。流動資產增加主要是由於項目發展成本增加和因預售所收取現金增加所致。

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

2. 資本架構及流動資金(續)

於本年度結束日，總流動負債約為人民幣**7,920,000,000**元，較去年年度結束日增加**158.8%**。流動負債增加主要是由於已收取預售所得款增加、須於一年內償還的借貸、天河項目預期將於二零一六年上半年落成而將已收取天河項目買家的銷售代價重新分類為流動負債，以及年內擴充發展活動導致應付承包商負債增加所致。

流動比率於本年度結束日為**1.20**倍(二零一四年：**1.70**倍)，反映於年度結束日，流動負債增加導致流動資金狀況理論上收緊。流動負債增加主因是預售所得款人民幣**3,710,400,000**元及就出售天河項目之股本權益從一名買家收取的代價合共人民幣**990,000,000**元。該等負債將於有關項目按管理層的目標時間表落實竣工後確認為收益。至於其他流動負債，由於可見將來的預售及銷售活動將產生大量流動資金，管理層預料，本集團的流動資產足以應付短期債務。

3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目的土地及在建工程、安盛中心的商業單位及海航大廈的辦公室物業和天譽花園二期商業平台的若干單位已抵押予商業銀行和一項信託之受益人，以取得授予本集團用作其一般營運資金之融資信貸。此外，廣州洲頭咀發展有限公司(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)的全部已發行股份已作為抵押而質押予貸款人及於二零一五年發行予一間金融機構的可換股債券持有人。於年度結束日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣**2,402,500,000**元，而已抵押資產及由該等抵押品代表的相關資產之可變現價值總額按於年度結束日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣**7,425,300,000**元。抵押品為債權人提供足夠槓桿。本集團有足夠資產以應付其債務。

E. 或然負債

於二零一五年七月二十八日，廣州港的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就發展有關物業的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣**20,000,000**元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)採取法律行動。索賠乃根據港務局與廣州譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議(經港務局與廣州譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充)作出。管理層認為，所有拆卸及重置工作已經完成，而廣州譽城已全數支付有關成本。有關索賠目前正在庭外處理，並正在與申索人及項目公司進行磋商。本集團相信項目公司有法律理據就索賠進行爭辯，因此，董事並無在本集團的賬目內就申索人所申索的賠償計提撥備。

除上文所述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一四年：無)。

管理層討論與分析

F. 庫務管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元及美元計值。於年度結束日，本集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，共相等於人民幣**1,739,800,000**元(相當於債務總額之**62.8%**)以及賬面值相等於人民幣**190,700,000**元的海外物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

與過往年度不同，自二零一五年八月起及截至本年度結束日，人民幣兌換港元及美元的匯率貶值**6.2%**。以外幣計值的負債轉換為以人民幣結算的財務賬目的外幣匯兌虧損人民幣**69,000,000**元尚未變現。在綜合一間在香港營運的附屬公司於年度結束日之資產及負債時，錄得未變現匯兌虧損人民幣**900,000**元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

本集團預期，人民幣匯率於二零一六年將會繼續波動，而人民幣可能會進一步貶值，在外幣計值債務償還時或於報告期結束日換算為人民幣將產生虧損，屆時將會對本集團的利潤帶來負面影響。儘管本公司現時並無人民幣貶值的自然對沖，然而，管理層將會盡一切努力，以人民幣債項或金融工具為外幣債項再融資或減少外幣債項，務求按合理成本管理外匯風險，從而減低外幣風險。

G. 風險管理

本集團管理層須面對及處理不少業務風險，尤其是在向下的商業週期，物業銷售處於低水平及難以預測，可能導致現金流的流動性問題。此外，作為內地房地產發展商，本集團須面臨很多因政府法規改變而帶來之不明朗因素。管理層會定期評估可能出現之風險及不明朗因素以及其對業務及經營環境之影響，並將不時制訂策略，從而減輕有關風險及不明朗因素之影響。於本財政年度內，本集團已設立風險管理委員會，其協助制訂程序，讓高級管理層識別現有及新風險，以及制訂合適政策，根據影響的重大性安排處理風險的優先次序。

H. 僱員

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現的空缺。於二零一五年十二月三十一日，本集團共僱用**578**名全職僱員(包括本公司四名執行董事)，其中**178**名僱員於若干地盤辦事處工作、**166**名在廣州總辦事處及香港辦事處提供物業發展業務的中央管理及支援工作以及**234**名全職僱員於廣東省、湖南省及南寧市的物業管理辦事處工作。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金及授予可購買本公司股份的購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓計劃。薪酬組合與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。



環境與社會責任報告

簡介

本報告涵蓋截至二零一五年十二月三十一日止的財政年度，覆蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

環境保護和社會責任對於企業來說不僅可以塑造良好的公眾形象，同時在現今的資本環境中，投資者除著重企業提高業績為股東謀求最佳利益，也關注企業在環境及社會作出的貢獻。高度的社會責任和環保意識可以為企業創造良好的信譽，增加投資者對企業的投資興趣及信任度。天譽置業(控股)有限公司作為一家於香港上市的國內房地產企業，不僅為股東創造價值，在關心業績的同時，亦兼顧社會及環境保護的責任。

本報告敘述集團在環境保護作出的措施、如何為員工提供良好工作條件及對客戶的良心營運作出的貢獻。

環境

每個房地產項目開發過程中都會產生污染物，主要有：**(i)**各類施工機械噪音；**(ii)**揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修期間產生的餘料有機廢氣；**(iii)**建築工地所產生的廢水、施工人員的生活污水；**(iv)**建築工地所產生施工剩餘廢物及施工人員產生的生活垃圾等。這些都會給周圍環境造成不良影響，必須採取相應的污染防治和環境管理措施，減少其對周圍環境的影響。

一、 施工排放物

1. 機械噪音

施工噪音來自各種施工機械如打樁機、挖土機、推土機等，聲級為**80~110dB(A)**。裝修噪音來自各種鑽機、收集機、切割機、電鋸等機械噪音，聲級為**70-92dB(A)**。為減少其對周圍環境的影響，使施工場地邊界綫達到《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)的要求，會督促建設單位採取以下措施來減輕其噪音之影響：

- a. 嚴禁高噪音設備在作息時間、中午及夜間期間作業，因特殊需要延續施工時間的，必須報有關部門批准。
- b. 儘量使用低噪音機械設備或帶隔音、消聲的設備，以源頭減少噪音的產生。
- c. 施工運輸車輛進出場地應安排遠離敏感區域。
- d. 對高噪音設備要進行適當屏蔽，作臨時的隔音、消聲和減振等綜合處理。



環境與社會責任報告

環境(續)

一、 施工排放物(續)

2. 施工廢氣

項目施工時所產生的廢氣主要為土建施工時產生的揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修時產生的有機廢氣。揚塵主要來源於施工建築材料的裝卸、運輸、堆砌過程造成揚起和灑落；各類施工機械進出時產生廢氣，主要成分為二氧化硫(SO₂)、氮氧化物(NO_x)。有機廢氣主要來源於裝修過程中使用的膠合板、細木板、中密度纖維板、刨花板上的各油漆塗料等發揮的有毒氣體，其成分主要為田甲醛、苯、酯、醇、氫、聚氯乙烯、乙苯、多環芳烴等。為使施工過程中產生的揚塵對周圍環境空氣的影響降低到最小程度，集團已採取以下防護措施：

- a. 施工現場**100%**圍蔽，工地路面實行**100%**硬地化。
- b. 開挖和鑽孔過程中，灑水使作業面保持一定的濕度；對施工場地內鬆散、乾涸的表土，經常灑水防止揚塵；回填土方時，在表層土質乾燥時適當灑水，防止有揚塵。
- c. 設置建築物料專用堆放場所，採用圍隔堆放處理，不准亂堆亂放。不需要的建築材料棄渣及時運走，不長時間堆積。工地沙土不用時**100%**覆蓋。
- d. 進行清拆建築時，拆除工程**100%**灑水壓塵。
- e. 各類施工機械在不工作時應停止運行，減少其產生的燃料廢氣。
- f. 在施工出入口設置運輸車輛沖洗裝置和地面水槽；出工地車輛**100%**沖淨車輛車身，方可駛出工地，減少車輛、底盤等攜帶泥土散落路面。對運輸過程中散落路面上的泥土及時清掃，以減少運行過程中的揚塵。
- g. 施工過程中，嚴禁將廢棄的建築材料作為燃料燃燒。工地現場不設住宿及食堂。施工現場長期的裸土作**100%**覆蓋或綠化工作。施工結束時，及時對施工佔用場地恢復地面道路及植被。



環境與社會責任報告

環境(續)

一、 施工排放物(續)

2. 施工廢氣(續)

- h. 在市區道路兩側和規定範圍內的建設工程必須使用預拌混凝土，不在施工現場設立混凝土攪拌機攪拌，以減少揚塵污染。

3. 施工廢水

施工廢水主要為來自暴雨的地表徑流、施工人員生活污水和地面沖洗廢水，主要污物有水質中懸浮物(SS)、重鉻酸鹽指數(COD_{Cr})、生化需氧量(BOD₅)、廢水中氨氮含量指標(NH₃-N)。為使施工過程中產生的廢水影響降低至最小程度，施工地污水排放符合國家標準《污水綜合排放標準》GB12523的規定，集團已採取以下防護措施：

- a. 工程施工期間，施工單位嚴格執行《建設工程施工場地文明施工及環境管理暫行規定》，對地面水的排放進行組織設計，嚴禁亂排、亂流污染道路、環境或淹沒市政設施。
- b. 及時處理打樁基礎作業產生的污水，要注意攪好疏導、排放管理；施工機械設備沖洗和施工車輛沖洗廢水中主要污染物懸浮物，應指定施工機械設備沖洗場地並設置地面水槽引至臨時沉澱池，污水經沉澱後可循環利用，以減少清水的用量。
- c. 施工時產生的泥漿水及沖孔鑽孔樁產生的泥漿未經處理不隨便排放，不污染現場及周圍環境。在回填土堆放場、施工泥漿產生點設置臨時沉沙池。含泥沙雨水、泥漿水經沉沙池沉澱後排放，去除其中的漂浮物，減少污水中泥沙含量，以防造成下水道堵塞，並禁止無組織排放。



環境與社會責任報告

環境(續)

一、 施工排放物(續)

4. 施工固體廢物

施工固體廢物主要為建築工地產生的大量淤泥、渣土、地表開挖的淤泥、施工剩餘廢物料及施工人員產生的生活垃圾等，以及裝修產生的水泥沙漿抹面、內外牆塗料、塑料、軟包裝、廢電綫金屬、木屑等餘料廢棄物。為減少施工期間產生的固體廢物的堆放及運輸過程中對環境的影響，採取如下措施：

- a. 將施工期間的固體廢物分類堆放。
- b. 生活垃圾經收集後交環境衛生部門，定期清理。
- c. 對會引起揚塵的建築廢物採用圍隔堆放處理。
- d. 裝運餘泥要適量，確保沿途不灑漏，不揚塵；並運到有關部門指定的填埋場地堆放，嚴禁亂倒亂卸。
- e. 對磚塊瓦礫等廢物，可採用一般堆放方法處理，對可再利用的廢料，如木材、竹料等，應進行回收利用，以節省資源。
- f. 選擇棄土場不佔用農田，也不靠近江河和水庫，選擇在山坳或低窪地帶；棄土場的上游要設置導流溝。

二、 資源使用

天譽集團十分重視各項目的環境在社會發展和人居水平中的重要作用，從建築材料的選擇到項目設計的安排都充分體現了天譽項目的人性化和自然協調性。目前，在集團所有在建項目中均引入了「綠色建築」的運營理念。「綠色建築」是指在建築的全壽命周期內，最大限度地節約資源(節能、節地、節水、節材)、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築。

集團將這種企業理念實踐在集團的在建項目之中，對於各在建項目均有嚴格的管控措施，在項目施工過程中，嚴格執行國家有關建築施工的相關規定。所有在建項目的整體設計要符合當地自然環境狀況，同時能充分利用當地環境自然資源，並且不破壞當地環境基本生態平衡和保持建築整體外形美觀。在建築體內部設計方面注重整體布局，充分利用陽光，節省能源，為居住者創造一種接近自然的感覺、健康的居住環境，盡可能地控制和減少對自然環境的使用和破壞，充分體現向大自然的索取和回報之間的平衡。



環境與社會責任報告

環境(續)

二、 資源使用(續)

1. 節能與能源利用

- a. 住宅建築熱工設計和暖通空調符合國家批准或備案的居住建築節能標準(「節能標準」)的規定。
- b. 利用場地自然條件,合理設計建築體形、朝向、樓距和窗牆面積比,使住宅獲得良好日照、通風和採光,並根據需要設遮陽設備。
- c. 公共場所和部位的照明採用高效光源、高效燈具和低損耗鎮流器等附件,並採取其他節能控制措施,在有自然採光的區域設定時或光電控制。
- d. 根據當地氣候和資源條件,充分利用太陽能、地熱能等可再生能源。可再生能源的使用量佔建築總能耗的比例大於**5%**。
- e. 地下空間直接或間接利用出入口、天井、側窗、天窗等部位進行自然採光通風。
- f. 結合建築形體和朝向,合理選擇有效的隔熱措施保證夏季隔熱效果。
- g. 可再生能源的使用量佔建築總能耗的比例大於**10%**。

環境與社會責任報告

環境(續)

二、 資源使用(續)

2. 節水與水資源利用

- a. 在方案、規劃階段制定水系統規劃方案，統籌、綜合利用各種水資源。
- b. 採用有效措施避免管鋼漏損。
- c. 採用節水器具和設備，節水率不低於8%。
- d. 景觀用水不應採用市政供水和自備地下水供水、景觀水應設置循環供水系統。
- e. 使用非傳統水源時，採取用水安全保障措施，且不得對人體健康與周圍環境產生不良影響。
- f. 合理規劃地表與屋面雨水徑流途徑，降低地表徑流，採用多種滲透措施增加雨水滲透量。
- g. 綠化用水、洗車用水等非飲用水採用再生水、雨水等非傳統水源。
- h. 綠化灌溉採用噴灌、微灌等高效節水灌溉方式。
- i. 通過技術經濟比較，合理確定雨水集蓄及利用方案。

3. 節材與材料資源利用

- a. 建築材料中有害物資含量符合現行國家標準《室內裝飾裝修材料人造板及其製品人甲醛釋放限量》GB18580、《混凝土外加劑中釋放氨的限量》GB18588和《建築材料放射性核數限量》GB6566的要求。
- b. 建築造型要素簡的，無大量裝飾性構件。
- c. 施工現場500km以內生產的建築材料重量佔建築材料總重量的75%以上。



環境與社會責任報告

環境(續)

二、 資源使用(續)

3. 節材與材料資源利用(續)

- d. 現澆混凝土採用預拌混凝土。
- e. 建築結構材料合理採用高性能混凝土、高強度鋼。
- f. 將建築施工、舊建築拆除和場地清理時產生的固體廢棄物分類處理，並將其中可再利用材料、可再循環材料回收和再利用。
- g. 在保證性能的前提下，使用以廢棄物原料生產的建築材料，其用量佔同類建築材料的比例不低於**30%**。
- h. 建築外牆採用自保溫牆體材料，不使用外保溫材料或內保溫材料。
- i. 使用新型牆體材料。

三、 環境及天然資源

房地產開發涉及到多種環境因素，尤其是土地資源。房地產開發建設活動必然會直接或間接地對周圍環境產生影響。因此，在房地產開發過程中，自土地開發至項目建成都存在著開發建設和環境保護的矛盾。如何解決兩者矛盾，形成良好互動的關係，要在開發方案的設計中儘量使所開發的項目與城市生態系統兼容，因地制宜減少過度開發，優化配置社會資源，更要節約城市的資源，合理設計房屋的戶型結構和利用節能技術達到降低能源消耗。

- a. 場地建設不破壞當地文物、自然水系、濕地、基本農田、森林和其他保護區。
- b. 建築場地選址無洪澇災害、泥石流及含氫土壤的威脅。建築場地安全範圍內無電磁輻射危害和火、爆、有毒物質等危險源。
- c. 住區建築布局保證室內外的日照環境、採光和通風的要求，滿足現行國家標準《城市居住區規劃設計規範》**GB50180**中有關住宅建築日照的標準要求。



環境與社會責任報告

環境(續)

三、 環境及天然資源(續)

- d. 種植適應當地氣候和土壤條件的鄉土植物，選用少維護、耐候性強、病蟲害少、對人體無害的植物。
- e. 住區的綠地率不低於**30%**，人均公共綠地面積，不低於**1m²**。
- f. 住區內部無排放超目標污染源。
- g. 施工過程中制定並實施保護環境的具體措施，控制由於施工引起的大氣污染、土壤污染、噪聲影響、水污染、光污染以及對場地周邊區域的影響。
- h. 住區風環境有利於冬季室外行走舒適及保持在過渡季、夏季的自然通風。
- i. 住區公共服務設施按規劃配建，合理採用綜合建築並與周邊地區共享。
- j. 住區環境噪音應符合《聲環境質量標準》**GB3096**的規定。
- k. 住區室外日平均熱島強度不高於**1.5°C**。
- l. 根據當地的氣候條件和植物自然分布特點，栽植多種類型植物，喬、灌、草結合構成多層次的植物群落，每**100M²**綠地上不少於**3.5**株喬木。
- m. 住區非機動車道路、地面停車場和其他硬質鋪地採用透水地面，並利用園林綠化提供遮陽。室外透水地面面積不小於**50%**。
- n. 建築場地結合舊有地形地貌設計。
- o. 合理開發利用地下空間。



環境與社會責任報告

社會

僱傭及勞工準則

一、僱傭

本公司已編制《人力資源管理程序》，嚴格制定有關人力資源的政策，包括：《招聘管理作業指引》、《入職與轉正作業指引》、《離職管理作業指引》、《薪酬管理實施細則》等，涵蓋招聘及晉升、補償及解僱、工時、休息時期、多元性、其他福利等範疇。每項規則乃按照所有有關法律法規制定，包括但不限於中國《勞動法》及《勞動合同法》。本集團年內嚴格遵守上述指引及相關法規。

在二零一五年十二月三十一日，集團共聘用員工578人，大學本科生有234人，佔集團總人數40.48%。集團的員工相對較年青，40歲以下的員工佔集團總人數達72.66%。為應付發展需要，公司針對大學應屆畢業生和有合適工作經驗的人仕不時進行招募活動，為公司增加了年輕的新力軍及注入新動力。

按性別及年齡組別劃分的僱員人數

	性別	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	2015年總數	2014年總數
總部／行政 辦公室	男	27	53	19	1	100	88
	女	18	34	10	4	66	61
	小計	45	87	29	5	166	149
項目營運	男	37	57	24	3	121	107
	女	34	18	4	1	57	44
	小計	71	75	28	4	178	151
物業管理公司	男	43	40	51	22	156	201
	女	34	25	11	8	78	68
	小計	77	65	62	30	234	269
2015年總數	男	107	150	94	26	377	
	女	86	77	25	13	201	
	總計	193	227	119	39	578	
2014年總數	男	103	162	103	28		396
	女	75	64	21	13		173
	總計	178	226	124	41		569

環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

一、僱傭(續)

按地區劃分的僱員人數

	廣州	南寧	永州	香港	2015年 總數	2014年 總數
總部／行政辦公室	156	0	0	10	166	149
項目營運	48	95	35	0	178	151
物業管理	172	40	22	0	234	269
2015年總數	376	135	57	10	578	
2014年總數	355	95	108	11		569

員工從事項目發展及物業管理兩個不同範疇的業務。整體員工流失率為40.75%，較去年的35.66%略為上升，主要原因為隨集團撤離永州項目而相關工作人員作適度配置及自然流失。另外，本年度永州項目實行保安外判，因而人員編制減少了，亦導致物業管理業務人員的離職率較高，單物業管理公司離職人數有162人，佔總離職人數70.74%，拉高集團整體的流失率。相對而言，總部、行政辦公室及項目發展業務人員的流失率則略有改善。年齡30歲以下年青而又比較容易轉職的流失員工有96人(佔整體流失人數41.92%(二零一四年：52.84%))。

環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

一、僱傭(續)

按年齡組別及地區劃分的僱員流失率

	地區	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	總流失人數	2015年 流失率 (備註)	2014年 流失率 (備註)
總部/行政辦公室	廣州	12	9	5	1	27	18.37%	17.90%
	香港	0	0	0	0	0	0.00%	18.18%
	小計	12	9	5	1	27	17.14%	17.92%
項目	廣州	1	9	1	1	12	28.57%	10.34%
	南寧	3	9	2	0	14	17.39%	47.37%
	永州	3	11	0	0	14	33.33%	23.66%
	小計	7	29	3	1	40	24.32%	28.19%
物業管理	廣州	44	25	11	6	86	48.73%	27.83%
	南寧	20	2	2	0	24	69.57%	113.33%
	永州	13	9	20	10	52	128.40%	122.73%
	小計	77	36	33	16	162	64.41%	51.4%
2015年總流失人數/ 流失率		96	74	41	18	229	39.93%	
2014年總流失人數/ 流失率		93	50	26	7	176		35.66%

備註：流失率=年內流失人數/((年初人數+年終人數)/2)。

環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

二、 健康與安全

公司在員工職業健康工作上嚴格按照國家法律法規執行，依照《職業健康安全管理體系》OHSMS、《質量保證體系》ISO 9000和《環境管理系列標準》ISO 14000等標準體系建立企業職業健康準則，為預防職業病，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。公司規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。項目公司的安全主任負責為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓、監督，包括檢查員工佩戴勞保用品的情況，及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理。集團並安排易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，公司安排集團全體員工每年進行一次全面身體檢查，瞭解身體潛在狀況，公司會及時為員工的健康做好保障。二零一五年員工身體檢查支出約人民幣106,700元，比二零一四年增加21.12%。

公司有制定《安全文明施工管理作業指引》，通過預防及控制措施，減少項目施工過程中出現安全事故的機會率，改善施工作業現場形象及環境，規範施工安全管理過程和安全事故處理常識。項目公司按指引審核承包商編制的安全文明施工管理措施；對施工現場安全及文明施工各環節進行獨立巡檢、抽查和監控，發現問題及時通知監理和承包商，並監督整改落實。集團項目管理中心會監督項目公司的安全管理制度執行。公司會要求承包商建立安全教育培訓制度，進行經常性和季節性安全技術教育。

集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報集團公司領導。本集團年內嚴格遵守有關法規及指引，惟於年內集團在建項目中發生一宗傷亡意外，就此，公司已對總包單位和監理單位進行嚴肅處理，對總包管理人員進行了嚴厲處罰，並要求協管領導、項目管理中心、項目公司、項目工程部強化整改檢查頻率，杜絕安全事故的發生。



環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

三、發展及培訓

為加強集團的經營管理及配合業務發展的需求，本公司制定《培訓管理作業指引》及《員工異動管理作業指引》，以規劃集團的培訓管理。公司每年年底根據其發展計劃及各部門的作業環境的需求制定年度培訓計劃，包括內部培訓及外部培訓。年中根據培訓工作的開展情況作出檢討，調整下半年的培訓工作計劃。所有培訓計劃，目標在於緊貼員工的工作環境的轉變，加快員工的工作效率。

此外，公司還按時對新員工進行入職培訓，主要介紹公司發展歷史、企業文化、組織架構、公司法規章制度、辦公室作業平臺及工作流程和公司項目，好使新入職員工能儘快熟識集團運作及提升其工作效率。對於管培生的培養工作每年持續開展，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓。

二零一五年總部共進行了243場不同層級員工培訓，合共有4,226人次參加，其中有內部培訓有473小時、外部培訓有213小時，總培訓開支人民幣353,000元，比二零一四年增加10.78%。培訓內容主要包括：

- 為加強營銷管綫及項目公司對營銷專業智識的掌握，提升營銷隊伍的專業水平，於二零一五年三月開展了《創新優勢營銷》專業公開課，內容主要為《營銷創新核心方法》、《營銷創新的基礎智識》、《營銷創新案例與應用執行》，培訓列舉了營銷創新的核心方法，詳細闡述創新所需基礎及行為習慣，加強了參訓學員對營銷智識的掌握，開拓了營銷創新思維；
- 為更好貫徹公司各項管理制度，強化制度執行，提高企業執行力，公司分別於二零一五年三月、五月、八月、十一月開展了四期天譽制度大講堂系列培訓與考試活動，包含開發、設計、營銷、工程、財務、合同招標、成本、綜合等各類管理制度；
- 為提高公司的內訓師的課程設計與授課技能，推動公司制度與專業智識有效開展，於二零一五年四月分別開展了《內訓師PPT課程製作》培訓及邀請外聘講師開展《課程設計與開發》培訓，主要講授了課程目標、大綱及教材的設計原則及流程方法；

環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

三、發展及培訓(續)

- 為階段性總結計劃營運管理體系的執行情況，進一步推動體系的有效落地，於二零一五年四月開展了開發路徑與計劃營運管理體系沙盤研討會活動，以公司現行情況結合項目案例，對《標準項目開發路徑圖／冊》、《計劃管理手冊》、《關鍵成果管理手冊》、《會議管理手冊》及《信息報送管理手冊》進行剖析研討；
- 為進一步提升項目工程質量管理水平，推動各項目工程技術與施工管理的標準化建設，公司於二零一五年五月開展了工程質量管理專業公開課培訓活動，主要內容為《精裝修工程項目施工管理工作指引》、《測量技術專業操作指引》及《公司案例解讀分析》；
- 為切實提升公司文秘接待人員的專業素質，公司於二零一五年六月開展了《行政文秘禮儀接待》專題培訓活動，邀請了外聘講師主要講授了商務著裝禮儀、接待溝通技巧、商務接待禮儀及商務餐飲禮儀等；
- 為配合公司戰略發展步伐，全面提升開發報建及相關部門專業水平，保證土地拓展、設計、營銷等前期配合工作高質量開展，公司於二零一五年八月開展了《土地價值判斷及拓地實戰案例分享》專業培訓課程，邀請土地投資與拓展經驗豐富的資深老師進行了實戰案例分享；
- 為優化公司資金計劃的管理，公司於二零一五年九月開展了資金計劃管理流程及ERP系統操作培訓與考核，使參訓學員深入瞭解資金計劃管控的流程及掌握ERP系統相關流程的基本操作；及
- 為提高相關部門員工規避與處理相應法律風險的能力，於二零一五年十一月開展了新廣告法專業公開課培訓與考核，邀請專業顧問律師講解了「新廣告法修訂內容對房地產的影響」、「新三板實務」、「新模式實務」等與公司經營業務息息相關的法律知識內容。



環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

四、 激勵與表彰

公司有制定一套完善的員工考核制度，每年年終對員工當年的工作表現進行考核及評分，作為年終派發花紅的參考，選出部門最優秀員工及最優秀團隊頒發嘉許狀及獎金以示獎勵，以表揚他們為公司作出的貢獻，共同向公司的目標邁進。於年內，公司亦會不時對一些值得加許的團隊／員工作出表彰，以贊揚其對突發事件的處理或其提前達成指標的獎賞，以激勵其他員工共同為公司努力。

五、 招攬及挽留人才

為滿足公司加快的業務增長，通過網絡媒體進行宣傳招募，公司於二零一五年一月及三月進行了兩場招聘會，篩選各類適合人才作第二輪面試，為公司發展儲備了堅實的人才力量。公司亦會定期與各大校園開展校園招聘會，錄用了一批為數15人優秀的二零一五屆應屆畢業生，以加強優秀人才儲備，補充相關崗位空缺。

為解決集團核心崗位人才斷層、關鍵崗位人才流失、自主培養人才稀缺等問題，公司於二零一四年擬制了《企業梯隊人才庫建設方案》，以優化集團人力資源分配，完善人才儲備機制，實踐核心崗位接班人計劃及關鍵崗位人才儲備計劃。

公司亦有設立《員工購股權計劃》，授予員工購股權，將公司的業績表現與員工個人工作表現掛鉤，推動集團的長遠目標，以及對長期為集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。於年內，公司共授出73,000,000股購股權予合資格員工，以獎勵其為集團作出之貢獻。



環境與社會責任報告

社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

六、 聯繫員工

為豐富員工業餘文化生活，公司分別於本年二月組織集團新春年會、亦於九月開展集團員工中秋才藝大賽，後續陸續開展攝影微拍、「我和半島有個約會」主題徵文等文體活動，為廣大員工提供了展示自我的平臺，同時增進了員工之間的聯繫交流，促進了營運總部、項目公司及物業公司之間的溝通，增強了員工歸屬感及團隊凝聚力。

另外，為加強企業團隊建設，深化員工關係，公司每年都舉辦員工戶外旅游及項目考察，藉以促進各管理中心及項目公司員工的聯繫。公司於本年五月及六月分別開展了為期三天的員工戶外旅游活動，以促進各部門之間的溝通與交流。公司亦於本年十一月舉行了「天譽一家親」主題趣味運動會，參加的人員包括廣州營運總部、廣州直管項目、物業管理公司員工及家屬，運動會極大地增強員工的歸屬感與企業凝聚力，充分身體現了「天譽一家親」的企業文化。

七、 勞動標準

集團的員工招聘，按《招聘管理作業指引》執行，並必須符合相關國家和地方勞動法規要求。法規之一為防止童工或強迫勞工。集團年內嚴格遵守上述法規。集團會不時檢討集團的僱用實務，以防止潛在違規事宜。員工入職時必須如實填寫《入職報到表》，個人資料(包括個人簡歷、學歷相關證書、職業背景調查檔等)錄用前已獲人力資源部/項目辦公室覆核，務求整個招聘合法。



環境與社會責任報告

營運操作

八、 供應鏈管理

本集團大部份項目工程及專業技術提供大都以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供貨商及技術提供者方面非常嚴謹。集團制定有《供貨商管理程序》，以規範供貨商選用和合作管理，提高公司外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和公司戰略的實現；公司與其供貨商的關係穩固，過往在揀選供應方面並無遇上重大困難。由於大部份建築物料都是在項目發展當地採購，即使任何一家供貨商未能應付本集團的需求，相信亦有充足的替代供貨商供應主要建築物料。公司有制定《供貨商資源庫管理作業指引》、《供貨商認證作業指引》、《供貨商評估作業指引》構建供貨商的信息管理平臺，經過資格或現場評審後，將供貨商分類分級入庫。通過供貨商庫的建立和維護，系統地收集和處理供貨商的資源信息，確保供貨商能向公司提供更優質的服務和產品。每年年底，合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供貨商的履約進行評估及篩選，以減低供貨商不合規營運而帶給公司的環境及社會風險，如施工地盤的環保污染或聘用非法勞工而令公司聲譽受損等風險等。經集團領導審批評審報告後，根據評審結果更新合作供貨商庫中供貨商等級，剔除不合格供應商，以確保合資格的供貨商能提供質量保證及良好的聲譽。

項目公司工程部根據公司相關制度或監督承辦商制定《建築成品保護規定》，督促總承辦單位成立項目建築成品保護小組，負責協調各獨立分包工程按合同所訂執行成品的規定要求，落實各方責任及執行處罰。



環境與社會責任報告

營運操作(續)

九、 產品責任

1. 天譽的使命

天譽，寓意「天行健，譽滿天下」。天譽集團成立以來，始終以開發優質地產為使命，不斷追求卓越。從居住到商業，在二零零七年交付使用的「天譽大廈(現稱「海航大廈」)及天譽威斯汀酒店(現稱「廣州海航威斯汀酒店」)、二零一零年至二零一五年期間入夥的貴陽「天譽城」及湖南永州「天譽·華府」項目，以至在建設中的每一個項目的開發，天譽皆順應城市和客戶的發展需求，從質量到規模，均贏得業界和社會的稱譽。天譽始終以誠信為本，服務至上作為公司的管理方針，以市場及信譽為本，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。十多年發展下來，不斷地獲得了多個項目地區政府的好評，近年獲得的獎譽可參閱公司簡介內之「主要殊榮及獎項」。

一直以來，天譽非常重視自身品牌價值的建設，只有創造出切合消費者需求的產品才能創造出好的品牌形象，將品牌深入消費者心中，才能創造更大的社會價值。天譽的每一個項目都是根據當地市場環境和地理條件建設發展的，同時按照當地市場的需求，提供靈活而豐富的產品種類。

2. 商品質量的監督

為確保公司的商品房符合國家有關標準，公司有制定《工程質量控制作業指引》以督使項目的工程符合國家有關規範、技術標準，並達到工程／服務合同要求。項目公司審核承包商提交的施工方案、質量控制保證措施及分包商和供貨商的企業資質，對現場施工質量進行巡檢和抽查。集團項目管理中心對項目公司提供技術支持及對質量保證措施進行審核。



環境與社會責任報告

營運操作(續)

九、 產品責任(續)

2. 商品質量的監督(續)

公司另制定《室內環境污染控制作業指引》以確保用於工程的建築材料符合國家規範及環境指針，確保在工程建設的重要目標階段對室內環境污染的指標進行有效控制，杜絕將不符合規範要求的產品交付顧客。招標採購責任部門在簽署採購及承包合同過程中，按照公司有關指引，對滿足國家有關規範提出要求。項目公司負責監督建築場地土壤氬濃度檢測及材料進場時對材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成污染的裝修材料進行使用前的污物含量或釋放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。

3. 客戶的反饋

為提高企業產品、服務和管理水平，加強產品質量和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進公司的產品和服務的目的，公司制定《顧客投訴處理程序》。投訴管道包括集團客戶服務部(設有客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com and tydc110@163.com)和電話((86-20) 2208 2803 and 2208 2827))、項目售樓部和項目物業管理中心，以及本公司之網站(www.tianyudc.com)。

十、 反貪污

本集團致力維護在經營環境中從事之一切業務均不會受到任何不正當行為之影響，並視誠實、誠信及公平為其核心價值，而所有員工均必須貫徹維護此核心價值。為了確立有關宗旨，集團的《員工手冊》已列載所有員工觸犯廉潔規範的處分，以任何形式收受或提供業務關連單位商業賄賂或利益報酬(如傭金、手續費、回扣、禮金、紅包、購物券、禮品等)，均被視為嚴重違反公司規章制度，公司將與其解除勞動合同，甚或追究違反者相關經濟及法律責任。

本公司亦制訂合同管理程序，嚴禁業務單位及其工作人員在履行合同通過賄賂、回扣等不正當手段向合約方謀取直接或間接的經濟利益。

對於員工觸犯廉潔規範，顧客或業務單位可經下述渠道舉報：本公司客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com and tydc110@163.com)和電話((86-20) 2208 2803 and 2208 2827))，或登陸本公司之網站(www.tianyudc.com)向本公司投訴。

環境與社會責任報告

小區

十一、小區投資

集團物管服務達一級資質級別的水平。為掌握物業管理公司對小區提供服務滿意度情況及更深入瞭解小區所需，物業管理公司每年進行《顧客滿意度調查》，調查得分結果均高於同行業水平。通過調查，瞭解公司對顧客滿意度方面做的好和不足之處，針對問題點進行整改，完善日常檢查制度，及時改進及提升顧客滿意度。

物業管理公司為了更好地拉近與轄下各管理區內各業戶之間的距離，加強彼此的溝通和互動，及體現物業管理公司對業戶的關愛，為負責管轄的物業小區居民舉行了豐富多彩的小區活動：如「六一兒童節」小丑表演、義剪活動、端午節向業戶贈送粽子、中秋聯歡活動、小區騎自行車聯誼活動等小區活動。活動得到了業戶們的大力支持，活動現場氣氛非常活躍。

集團為更加投入旗下建設的社區，對當地政府所推動的重大活動都不遺餘力作出貢獻。為響應南寧市政府開展的“美麗南寧”鄉村建設重大活動，集團通過捐贈方式參與該項活動，向南寧市政府捐助人民幣320,000元作為支持，回饋當地社區。



企業管治報告書

企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會(「**董事會**」)及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一五年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)《證券上市規則》(「**上市規則**」)附錄14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

守則條文第A.2.7條－主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議

本公司董事會主席余斌先生定期於每年十二月與非執行董事及獨立非執行董事舉行沒有執行董事出席的實體會議。然而，預定於二零一五年十二月舉行之會議因議程過多而未能處理該項議程。董事會已於二零一六年三月十八日舉行之會議就此舉行會議，並將預定於二零一六年十二月舉行另一次會議。

守則條文第E.1.2條－主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因其他公務而未能出席於二零一五年六月九日舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)。由行政副總裁文小兵先生擔任股東週年大會之主席並妥善召開，以確保於股東週年大會上與本公司股東有效溝通。

董事會

於二零一五年十二月三十一日，董事會由以下八名董事組成：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

蔣靖先生(於二零一五年七月一日獲委任)

黃樂先生

非執行董事

鍾國興先生

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

企業管治報告書

董事會(續)

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之公司細則(「公司細則」)內的退任規定。

董事會於二零一五年度內已舉行七次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行董事會會議次數	出席二零一五年六月九日之股東週年大會出席率	
執行董事			
余斌先生(主席及行政總裁)	7/7	100%	—
文小兵先生(行政副總裁)	6/7	85.71%	✓
蔣靖先生(於二零一五年七月一日獲委任)	3/5	60%	—
黃樂先生	6/7	85.71%	—
非執行董事			
鍾國興先生	2/7	28.57%	—
獨立非執行董事			
蔡澍鈞先生	7/7	100%	✓
鄭永強先生	5/7	71.43%	✓
鍾麗芳女士	6/7	85.71%	✓
整體出席率		77.78%	57%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

除文小兵先生為廣州市天譽房地產開發有限公司(一間於中國註冊成立之公司，本公司主席余斌先生為其控股股東)之執行董事及法定代表外，據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

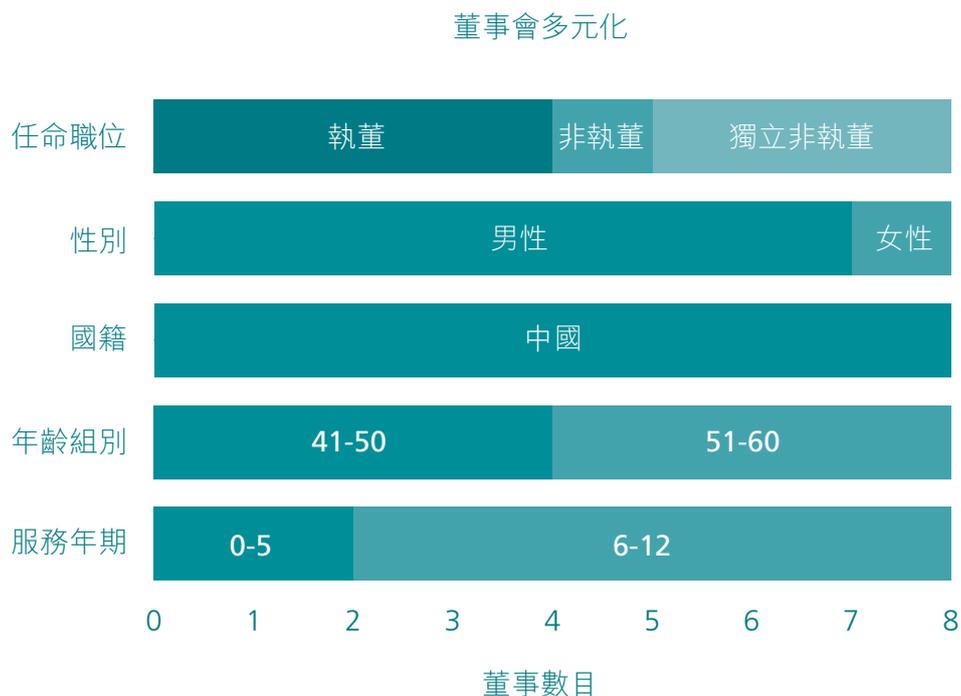


企業管治報告書

董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：



執董： 執行董事
 非執董： 非執行董事
 獨立非執董： 獨立非執行董事

企業管治報告書

董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。



企業管治報告書

董事之持續培訓及發展(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之閱讀材料	出席有關本公司業務、符合 上市規則、監管及法規 的最新發展之研討會/ 內部工作坊
執行董事		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	✓
文小兵先生(行政副總裁)	✓	✓
蔣靖先生(於二零一五年七月一日獲委任)	✓	-
黃樂先生	✓	-
非執行董事		
鍾國興先生	✓	-
獨立非執行董事		
蔡澍鈞先生	✓	-
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到更妥善區分。

企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。風險管理委員會乃於二零一四年十二月新成立，以考慮本集團所遇到或可能遇到的具體風險，並制訂政策及措施以應對該等風險。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.tianyudc.com內。

企業管治報告書

企業管治職能(續)

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

薪酬委員會

於二零一五年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會於二零一五年三月及六月已舉行兩次會議，全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；(ii)審閱就二零一四年支付予董事及高級管理層之激勵獎金；及(iii)新委任董事之薪酬建議。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
2. 透過參照董事會通過的公司方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
3. 向董事會就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇作出建議；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會作出建議；

企業管治報告書

薪酬委員會(續)

5. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付任何與喪失或終止職務或委任有關的賠償；及
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

提名委員會

於二零一五年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會於二零一五年三月及六月舉行兩次會議，全體成員均有出席。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iii)推舉退任董事於二零一五年股東週年大會重選；及(iv)有關新委任董事之建議。

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 提出對董事的基本要求和客觀標準；
2. 就董事的委任程序提出建議，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本集團的經營策略而擬作出的變動向董事會提供建議；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
6. 審查和批准董事及高級管理人員在本集團以外進行任何兼職的政策；及
7. 按董事會所需性別、年齡、任期、文化、行業經驗、教育及專業背景而制訂董事會多元性政策。

審核委員會

於二零一五年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

企業管治報告書

審核委員會(續)

審核委員會於二零一五年三月、八月及十二月已舉行三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，對截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月之財務報表的審閱；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)與內部總審計師討論，並檢閱本集團之內部監控制度是否有效；(iv)審閱內部審核部門之二零一五年工作計劃；及(v)審閱風險管理委員會有關其二零一五年工作之狀況報告。外聘核數師之代表出席了分別於二零一五年十二月十一日及二零一五年三月二十日舉行之會議，與委員會成員討論(議程其中包括)審核範圍，以及提交委員會成員有關審核截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一五年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一五年度審核之委聘已由審核委員會於二零一五年十二月十一日舉行之會議上審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣元)
核數服務	
— 本年度	793,000
非核數服務	
— 盡職審查報告(附註)	309,000
— 代墊付費用	34,000
總計	<u>1,136,000</u>

附註：所提供服務乃有關本公司建議收購事項之盡職審查。

企業管治報告書

與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於聯交所及本公司網站發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司謹訂於二零一六年六月三十日(星期四)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一六年股東週年大會。

股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東召開舉行本公司股東大會之權利：

召開股東特別大會的權利

根據公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

企業管治報告書

股東權利(續)

在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《1981年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據公司細則及百慕達《1981年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

公司聯絡詳情

一般查詢：

股東及其他持份者可將其疑問、關注及請求書送交：(i)本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明公司秘書收，以便轉交董事會；或(ii)廣州總辦事處之客戶主任(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86-20) 2208 2888，或傳真至(86-20) 2208 2777。

建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至本集團上述香港及廣州辦事處或透過www.tianyudc.com發送。本公司已經設立另外的電郵信箱(tousu@tianyudc.com及tydc110@163.com)及電話((86-20) 2208 2803及2208 2827)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，其由廣州總辦事處之專人處理。



企業管治報告書

投資者關係

本公司之公司細則自二零零九年六月八日起從未修訂。為使本公司之章程文件與目前百慕達適用法例及上市規則之修訂相符，以及載入若干整理性修訂事宜，本公司已藉本公司股東於二零一五年六月九日舉行之股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）上通過之特別決議案採納經修訂及重列之公司細則。此外，於二零一五年股東週年大會上，本公司股東已批准本公司採納其現有中文名稱「天譽置業(控股)有限公司」為本公司之第二名稱。有關採納本公司經修訂及重列之公司細則以及採納本公司之中文名稱為其第二名稱之詳情，在本公司日期為二零一五年四月二十七日之通函內披露。

內部監控及風險管理

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定經營單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部系統是專為提供合理（但非百分百保證）保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

風險管理委員會

董事會已經於二零一四年十二月成立風險管理委員會。風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生，以及三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作定期向委員會報告，以及將所突顯之主要風險因素提呈高級管理層垂注。於二零一五年，風險管理團隊辨認了重大風險因素，並與高級管理層一同制訂控制措施以避免或減少風險。

風險管理委員會之主要角色及職能如下：

1. 監察及檢討風險管理系統，並就現有系統之效能及將對其作出之改善向董事會提供意見；
2. 就風險管理向管理層提供指引，並制訂程序以發現、評估及管理重大風險因素；及確保管理層履行其實施有效風險管理系統的責任；



企業管治報告書

內部監控及風險管理(續)

風險管理委員會(續)

3. 檢討有關風險管理的內部監控政策；
4. 分析及評估風險管理團隊所辨認的重大風險；及向董事會報告現有風險控制不足之處的結果以及改善建議；
5. 確保風險管理根植於組織內各經營單位之架構及管理文化；及
6. 總結風險管理制度之效能，並每年向董事會報告。

定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與內部審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零一五年十二月三十一日止年度內是否有效。內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。其於二零一四年較後時間制訂二零一五年之工作計劃，當中載列將進行審核工作之目標及範圍，其已經獲審核委員會批准。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並就內部監控制度發表建議。內部審計部門於二零一五年發出之全年度及中期內部審核報告載有審核工作的詳情以及該部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，其已經由審核委員會在分別於二零一五年三月及八月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以控制本公司經營及保障本公司資產，防止不當行為，並在重大方面保障了其股東之利益。

風險管理委員會與風險管理團隊曾於二零一五年九月舉行一次會議，以檢討管理層於本年度內所提出的風險因素。該等風險因素已經在會議上討論，而根據各風險因素所涉及之風險水平，風險管理委員會已協定將提請其垂注之主要關注事項。風險管理委員會亦已批准風險管理團隊之二零一六年工作計劃，其強調監控的設計及制訂，以管理與管理層協定之重大風險。



董事會報告書

本公司董事謹此提呈其截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務繼續為投資控股。年內，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵表現指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；及本集團的環境政策及表現，分別載於本年報第8頁至第20頁之「管理層討論與分析」以及第21頁至第40頁之「環境與社會責任報告」。

在截至二零一五年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客的關係的說明(該等人士對本集團有重大影響，而本集團的興盛繫於該等人士)，載於環境與社會責任報告內「社會」「F.聯繫員工」以及「營運操作」「H.供應鏈管理」及「I.3客戶的反饋」。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於第63頁綜合損益及其他全面收益表。

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息。

捐款

於本年度內，本集團所作之慈善及其他捐款為數人民幣320,000元。

主要物業

有關本集團主要在建中發展物業、持作出售物業及投資物業之詳情，分別載於財務報表附註23、24及18。

董事會報告書

本年度之已發行股份

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之股本概無任何變動。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註36。

可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《1981年公司法》可供分派予股東。於二零一五年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為虧絀人民幣369,700,000元(已扣除本公司之實繳盈餘人民幣16,100,000元後)。因此，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司沒有可供現金分派及／或實物分派之儲備。然而，根據百慕達《1981年公司法》第40條，本公司之股份溢價賬約人民幣1,507,200,000元可以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。

股票掛鉤協議

於本年度內，本公司已訂立以下有關發行權益掛鉤工具之協議：

(a) 可換股債券

根據於二零一五年七月三日訂立之認購協議(其已經於二零一五年七月二十三日完成)，本公司發行總本金額為40,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券之年利率為10厘，須每三(3)個月支付利息一次。根據可換股債券之條款及條件，可換股債券持有人有權於發行日期及發行日期後截至其到期日止任何時間按每股1.036港元之初步換股價(可予調整)將所有或任何部分之可換股債券本金額轉換為本公司股份。可換股債券之期限為自發行日期起計兩(2)年，可由可換股債券持有人進一步延期兩(2)年。根據初步換股價，將於換股權予以行使時發行之普通股最高數目為38,610,038股本公司股份。截至二零一五年十二月三十一日為止，並無任何轉換。發行可換股債券之所得款項淨額約為37,000,000港元，其已用於償還部分利率較可換股債券高之短期無抵押貸款。董事認為，發行可換股債券可削減本集團之利息開支，並可於可換股債券持有人轉換之情況下擴大本公司之權益基礎。

(b) 購股權

於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)已於二零一五年八月三日屆滿。本公司已於二零一五年六月九日採納新購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以繼續向合資格參與者提供獎勵及回報，包括本公司董事及本集團僱員。

於二零一五年六月二十六日，本公司根據二零一五年計劃授出73,000,000份購股權予合資格參與者，其中11,000,000份購股權乃授予本公司董事。此外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，(i) 29,089,079份根據二零零五年計劃授予之購股權於行使期屆滿時失效；及(ii) 1,000,000份根據二零一五年計劃授予之購股權因承授人辭職而失效。於二零一五年十二月三十一日，合共89,828,791份購股權尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

董事會報告書

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註37。

主要客戶及供應商

概無本集團之客戶佔本集團本年度收益超過10%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約53.1%及78.8%。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)
文小兵先生(行政副總裁)
蔣靖先生(於二零一五年七月一日獲委任)
黃樂先生

非執行董事

鍾國興先生

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

根據本公司經修訂及重列之公司細則(「公司細則」)第83(2)條，蔣靖先生將於即將舉行之股東週年大會退任，其符合資格，且願膺選連任。

根據公司細則第84(1)條，文小兵先生、黃樂先生及蔡樹鈞先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事會報告書

董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於第5頁至第7頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零一五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之權益 及／或實益擁有人	1,587,168,407 (好倉)	71.61%

附註：

- 該等股份包括(i) 141,504,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司*（「宏宇」）直接持有1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司（「樹輝」）持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份之前已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc.（「Magic Sky」），於宏宇全數償還由Magic Sky所授予之貸款後，上述股份押記已於二零一五年八月十一日解除。同時，向Magic Sky發行以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份之認股權證，已經獲宏宇於二零一五年八月十一日贖回。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

* 僅供識別

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃及二零一五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註3)
文小兵先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日(附註1)	5,213,097	0.24%
	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註2)	8,000,000	0.36%
蔡澍鈞先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註2)	1,000,000	0.05%
鄭永強先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註2)	1,000,000	0.05%
鍾麗芳女士	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註2)	1,000,000	0.05%

附註：

- 第一批(所授予購股權之33.33%)可自二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日行使；
 - 第二批(所授予購股權之33.33%)可自二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日行使；及
 - 第三批(所授予購股權之33.34%)可自二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日行使。
- 第一批(所授予購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第二批(所授予購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第三批(所授予購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第四批(所授予購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第五批(所授予購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第六批(所授予購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
 - 第七批(所授予購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事會報告書

董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文披露授予購股權外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（而須根據《上市規則》第8.10條披露有關權益）。

根據日期為二零零六年七月六日之不競爭契據，余斌先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司董事或控股股東，余先生會將其（及／或其聯繫人）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本集團，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

主要股東

於二零一五年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) (附註1)	65.22%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) (附註1)	65.22%



董事會報告書

主要股東(續)

附註：

1. 宏宇直接持有**1,445,664,407**股現有股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。該**1,445,664,407**股股份連同余斌先生持有之**141,504,000**股股份之前已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky，於宏宇全數償還由Magic Sky所授予之貸款後，上述股份押記已於二零一五年八月十一日解除。同時，向Magic Sky發行以向宏宇購買合共**30,000,000**港元之股份，按**0.57497**港元之購買價購買**52,176,635**股股份之認股權證，已經獲宏宇於二零一五年八月十一日贖回。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年十二月三十一日之**2,216,531,175**股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易

除綜合財務報表附註45內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一五年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註40。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第150頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

董事會報告書

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一六年三月十八日



獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第63至149頁天譽置業(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「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與截至該日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以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，並按照百慕達《1981年公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



獨立核數師報告書

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一六年三月十八日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	7	306,321	157,870
銷售及提供服務成本		(272,393)	(123,879)
毛利		33,928	33,991
其他收入及收益，淨額		1,402	5,505
銷售及市場推廣開支		(46,000)	(23,087)
行政及其他開支		(137,516)	(101,361)
未變現匯兌虧損		(69,026)	(972)
投資物業之公平價值變動	18	6,736	(38,822)
撇減在建中發展物業／持作出售物業	23, 24	(20,024)	(38,759)
議價購買之收益		-	1,600
衍生金融資產／負債之公平價值變動		2,632	2,245
出售附屬公司的虧損，扣除稅項		-	(15,830)
財務費用	8	(1,813)	(1,871)
財務收入	8	21,198	9,035
除所得稅前虧損	9	(208,483)	(168,326)
所得稅(開支)／抵免	13	(23,781)	8,346
本年度虧損		(232,264)	(159,980)
其他全面收益，其後可重新分類至損益之項目：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		(891)	(325)
本年度全面收益總額		(233,155)	(160,305)
應佔本年度虧損：			
— 本公司擁有人	14	(211,769)	(141,252)
— 非控制性權益		(20,495)	(18,728)
		(232,264)	(159,980)
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(212,660)	(141,577)
— 非控制性權益		(20,495)	(18,728)
		(233,155)	(160,305)
每股虧損—基本及攤薄	15	(人民幣0.096元)	(人民幣0.064元)

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	262,725	271,993
投資物業	18	570,058	556,533
在建中之天河項目物業	19	–	777,090
商譽	20	13,554	13,554
衍生金融資產	33	37	–
應收代價款	22	–	105,000
		846,374	1,724,170
流動資產			
在建中發展物業	23	6,159,277	3,828,284
在建中之天河項目物業	19	786,168	–
持作出售物業	24	177,850	125,526
應收代價款	22	105,000	–
附屬公司非控制性股東之借款	26	20,400	–
貿易及其他應收款項	27	495,974	467,037
短期投資	28	460,000	244,000
受限制及已抵押存款	29	922,729	334,844
現金及現金等值項目	30	383,255	201,105
		9,510,653	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	1,200,733	228,774
物業預售訂金		3,710,375	1,461,340
銀行及其他借貸－流動部份	33	2,013,166	1,305,610
衍生金融負債－流動部份	33	–	32
出售天河項目代價款－流動部份	34	990,360	–
應付所得稅		5,378	64,971
		7,920,012	3,060,727
流動資產淨值		1,590,641	2,140,069
總資產減流動負債		2,437,015	3,864,239

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份	33	746,656	969,217
衍生金融負債—非流動部份	33	12,573	—
出售天河項目的代價款—非流動部份	34	—	990,360
遞延稅項負債	35	168,781	169,048
		928,010	2,128,625
資產淨值			
		1,509,005	1,735,614
資本及儲備			
股本	36	21,068	21,068
儲備	37	1,482,872	1,688,986
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		1,503,940	1,710,054
		5,065	25,560
權益總額			
		1,509,005	1,735,614
代表董事會			

董事
余斌

董事
文小兵

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	股本	股份溢價	實繳盈餘 儲備	以股份 為基礎之		物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/ 保留溢利		非控制性 權益	小計	總計
				酬金儲備	儲備					資本儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一四年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	13,505	34,499	(293,095)	6,471	(87)	7,351	536,971	1,849,981	75,668	1,925,649	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,252)	(141,252)	(18,728)	(159,980)	
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)	-	(325)	
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(325)	-	(141,252)	(141,577)	(18,728)	(160,305)	
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,351)	7,351	-	-	-	
收購附屬公司產生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112	112	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	743	-	743	(31,492)	(30,749)	
確認權益結算以股份為 基礎之酬金開支	-	-	-	907	-	-	-	-	-	-	907	-	907	
已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利	-	-	-	(2,260)	-	-	-	-	-	2,260	-	-	-	
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	12,152	34,499	(293,095)	6,471	(412)	743	405,330	1,710,054	25,560	1,735,614	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,769)	(211,769)	(20,495)	(232,264)	
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(891)	-	-	(891)	-	(891)	
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(891)	-	(211,769)	(212,660)	(20,495)	(233,155)	
確認權益結算以股份為 基礎之酬金開支	-	-	-	6,546	-	-	-	-	-	-	6,546	-	6,546	
已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利	-	-	-	(8,122)	-	-	-	-	-	8,122	-	-	-	
於二零一五年 十二月三十一日	21,068	1,507,182	16,116	10,576	34,499	(293,095)	6,471	(1,303)	743	201,683	1,503,940	5,065	1,509,005	

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營業務產生／(所用)現金淨額	39	158,130	(1,114,016)
投資活動			
已收取利息		22,880	2,411
收購附屬公司之現金流入淨額		–	7,541
出售附屬公司，扣除出售現金的淨額		–	150,556
購入物業、廠房及設備		(2,949)	(9,038)
收購短期投資		(908,000)	(244,000)
出售短期投資		692,000	–
受限制及已抵押存款增加		(587,885)	(284,231)
投資活動所用現金淨額		(783,954)	(376,761)
融資活動			
新增銀行及其他借貸		2,360,401	1,994,587
償還銀行及其他借貸		(1,530,852)	(590,608)
附屬公司非控制性股東之借款		(20,400)	–
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款		–	(12,542)
關聯公司墊付的貸款		–	30,000
償還關聯公司墊付的貸款		–	(30,000)
融資活動產生現金淨額		809,149	1,391,437
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		183,325	(99,340)
匯率變動之影響		(1,175)	(71)
年初之現金及現金等值項目		201,105	300,516
年末之現金及現金等值項目	30	383,255	201,105

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室。

本公司之母公司為宏宇控股有限公司*(「宏宇」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為樹輝國際有限公司*(「樹輝」)。宏宇及樹輝均為於英屬處女群島註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一五年一月一日生效

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環)
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環)
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂)	界定利益計劃：僱員供款

除下文所說明者外，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環及二零一一年至二零一三年循環)

根據年度改進過程頒佈的修訂對多項準則目前尚不清楚之處作出較小及非緊急變動。其中，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」已獲修訂以澄清倘實體使用重估模式，如何處理賬面總值及累計折舊。資產的賬面金額會重列為經重估金額。累計折舊可與資產的賬面總值對銷。或者，賬面總值可按與資產的賬面金額重估一致的方式予以調整，而累計折舊會調整至等於賬面總值與經計及累計減值虧損後的賬面金額的差額。

採用對香港會計準則第16號的修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本集團之物業、廠房及設備並非採用重估模式。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一五年一月一日生效(續)

香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂)－「界定利益計劃：僱員供款」

修訂允許獨立於服務年限的供款在服務提供的期間內確認為服務成本的抵減，而非將供款在服務期間內分攤。

由於本集團並無界定利益計劃，因此，採用修訂對財務報表並無任何影響。

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一二年至二零一四年循環) ¹
香港會計準則第1號(修訂)	主動披露 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	對可接受的折舊和攤銷方法的澄清 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表中的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產 出售或投入 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：應用綜合豁免 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂)	核算共同經營中權益的購買 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號(修訂)－「主動披露」

修訂的設計是為鼓勵實體在應用香港會計準則第1號的過程中在考慮其財務報表的版面及內容時運用判斷。

實體應佔以權益法核算的聯營企業及合營企業的其他全面收益將會分為將重分類進損益及不能重分類進損益的項目，並在該兩組中以單項合計列報。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)－「對可接受的折舊和攤銷方法的澄清」

香港會計準則第16號的修訂禁止針對物業、廠房及設備項目使用以收入為基礎的折舊方法。香港會計準則第38號的修訂引入了一個可推翻的假設，即收入並非適當的無形資產攤銷的基礎。該假設可在下列情形下被推翻：無形資產是以收入的衡量表示；或收入與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯性。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)－「農業：生產性植物」

修訂界定何謂生產性植物，並要求符合該定義的生物資產根據香港會計準則第16號作為物業、廠房及設備核算。生產性植物的農產品仍然屬於香港會計準則第41號的範圍。

香港會計準則第27號(修訂)－「獨立財務報表中的權益法」

有關修訂允許實體在其獨立財務報表中採用權益法對其在附屬公司、合營企業和聯營企業中的投資進行核算。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－「金融工具」

香港財務報告準則第9號就金融資產的分類和計量引進新要求。如果持有債務工具的商業模式的目的為持有資產以收取合約現金流(商業模式測試)，及如果債務工具載有合約條款而其產生僅僅是對本金和尚未償還本金的利息的支付的現金流(合約現金流特徵測試)，則有關債務工具一般按攤銷成本計量。有關通過合約現金流特徵測試的債務工具，倘若實體商業模式的目標為持有及收取合約現金流和出售金融資產，則該債務工具以公平價值計量且其變動計入其他全面收益。實體於初始確認時可以做出不可撤銷的選擇，以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量不是為交易而持有的權益工具。所有其他債務及權益工具均以公平價值計量且其變動計入損益。

香港財務報告準則第9號就所有並非以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產載有新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已發生虧損模式，並載有新的一般套期會計要求，讓實體更能在財務報表內反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)－「投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入」

修訂澄清，實體向其聯營企業或合營企業出售或投入資產時應確認損益的程度。當交易涉及一項業務時，應全額確認損益。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以非關聯投資者在合營企業或聯營企業中的權益為限確認損益。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂)－「投資實體：應用綜合豁免」

修訂澄清，投資實體附屬公司可採用針對中間母公司的編製綜合財務報表的豁免(包括以公平價值計量其附屬公司而並非綜合處理的投資實體)。有關投資實體母公司須將附屬公司綜合處理的規定，僅適用於附屬公司自身並非投資實體，而附屬公司的主要目的為提供與投資實體的投資活動相關的服務的情況。在對為投資實體的聯營企業或合營企業採用權益法時，非投資實體可保留該聯營企業或合營企業針對其附屬公司採用的公平價值計量。以公平價值計量其所有附屬公司且其變動計入損益的投資實體，在編製財務報表時應提供香港財務報告準則第12號所規定有關投資實體的披露。

香港財務報告準則第11號(修訂)－「核算共同經營中權益的購買」

修訂要求，當實體收購一項構成業務(按該準則的定義)的共同經營中的權益時，其須應用香港財務報告準則第3號「企業合併」的所有原則。於共同經營成立時，倘若最少其中一方投入現有業務(按該準則的定義)，亦應用香港財務報告準則第3號的原則。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號—「與客戶之間的合約產生的收入」

新準則制定單一的收入確認框架。框架的核心原則為實體確認收入時應體現按反映實體預期有權就交換所承諾商品及服務得到的代價轉移所承諾商品或服務予客戶。香港財務報告準則第15號取代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號要求應用五步方法確認收入：

- 第1步： 識別與客戶之間的合約
- 第2步： 識別合約中的履行義務
- 第3步： 確定交易價格
- 第4步： 將交易價格分配至各項履行義務
- 第5步： 在各履行義務得以滿足時確認收入

香港財務報告準則第15號載有關於個別收入相關課題的具體指引，其可能會變更目前香港財務報告準則採用的方式。準則亦大幅增加有關收入的描述性及定量披露。

本集團已經開始評估採用上述準則及現有準則的修訂對本集團的影響。本集團尚未能表示這些新宣告是否會導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

(c) 新《公司條例》有關編製財務報表的條文

新《公司條例》(第622章)有關編製財務報表的條文由本財政年度起適用於本公司。

董事認為，其對本集團的財務狀況或表現將不會構成影響，然而，新《公司條例》(第622章)將會對綜合財務報表內的列報及披露構成影響。例如，本公司的財務狀況表現於財務報表附註內列報，而並非作為一份主要報表，一般而言，將不再列報本公司財務狀況表的相關附註。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列聯交所《證券上市規則》及香港《公司條例》所規定之適當披露事項。

(b) 計量基準

除附註4所載會計政策所闡述投資物業及衍生金融資產／負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註5。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其為本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣。

4. 主要會計政策

(a) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供證據表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

購買附屬公司或業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公平價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的新信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(二零零八年)的日期)前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分予以確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧損結餘。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：有權控制被投資方，對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用其權力以影響該等浮動回報。倘有事實及情況顯示任何有關以上控制條件改變，則重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

(c) 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

本集團根據合約所賦予的權利及義務，透過確認其分佔資產、負債、收入及支出就其共同經營權益入賬。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價、就在被購買方的任何非控制性權益確認的金額以及購買方先前在被購買方持有的權益在購買日的公平價值的總額超過所取得的可辨認資產和負債的公平價值的差額。

如果在重新評估後，可辨認資產和負債的公平價值超過了所支付的代價之公平價值、在被購買方的任何非控制性權益金額以及購買方先前在被購買方持有的權益在購買日的公平價值的總額，超出的差額於購買日在損益中確認。

商譽是以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位是指可以認定的最小資產組合，其產生的現金流入應當基本上獨立於其他資產或者資產組產生的現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值(其賬面金額與其可收回金額比較)，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配以抵減分攤至該單位中任何商譽的賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，虧損分攤至各資產後，抵減後的各資產的賬面價值不得低於以下各項之中最高者：該資產的公平價值減去處置費用後的淨額(如可計量的)或該資產的使用價值(如可確定的)。任何商譽減值虧損會於損益確認，且不會在其後期間撥回。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本才可包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

租賃土地	12至38年
樓宇	12至30年
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	4至10年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

(g) 在建中發展物業

在建中發展物業(包括在建中之天河項目物業)初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括已資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在日常業務過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指在建中發展物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之估計成本。

(i) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間內於損益中確認。

(j) 金融工具

(i) 金融資產

視乎收購金融資產的目的，本集團在初始確認時將其金融資產分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產在初始時按公平價值計量，所有其他金融資產亦在初始時按公平價值加上直接歸屬於收購金融資產的交易費用計量。所有常規購買和出售金融資產以交易日的基礎確認和終止確認。常規購買或出售是指一項金融資產的購買或出售是根據合同條款的要求在一般由法規或市場慣例確定的期間框架內移交資產。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產

該等資產包括為交易而持有的金融資產和初始確認時指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是在近期出售，則將金融資產分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具或財務擔保合同。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產，除非嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

只有滿足以下標準，金融資產才可在初始計量時指定為以公平價值計量且其變動計入損益：(i) 這項指定會消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量資產或確認其產生的損益時將出現不一致的會計處理情況；(ii) 該等資產是根據成文的風險管理策略以公平價值為基礎進行管理及表現評估的一組金融資產的一部分；或(iii) 金融資產中包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

在初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產將以公平價值計量，其公平價值變動將在發生期間的損益中確認。

貸款及應收款項

該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初始確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定之減值虧損入賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何客觀證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產將會被確認出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

有關貸款及應收款項

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損將在損益確認及直接減少金融資產的賬面金額，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬作對銷。

(iii) 金融負債

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債在初始按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，包括為交易而持有的金融負債和初始確認時指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的損益將在損益內確認。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

只有滿足以下標準，金融負債才可在初始計量時指定為以公平價值計量且其變動計入損益：**(i)** 這項指定消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量負債或確認其產生的損益時將出現不一致的會計處理情況；**(ii)** 該等負債是根據成文的風險管理策略以公平價值為基礎進行管理及表現評估的一組金融負債的一部分；或**(iii)** 金融負債中包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，而公平價值變動在發生之期間於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、借貸、若干優先股及本集團發行的可轉換貸款票據的債務部分，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額準備折現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時作記錄，扣除直接發行成本之淨額。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

(vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時將取消確認。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值(扣除折扣及銷售相關稅項)計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。
- (iv) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準作累計。

(l) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式以適用之稅率計量。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(l) 所得稅(續)

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率來計量。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

(m) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率作記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額於當期計入損益，惟有關收益及虧損於其他全面收入確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即人民幣)，惟匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 外幣(續)

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之一部份。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付終止福利時(以較早者為準)確認。

(o) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及緊隨其後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益確認。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(p) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備以及於附屬公司之投資之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

(q) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘經濟利益不大可能需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(r) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

(s) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對本集團有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團有重大影響；或者
- (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(s) 關聯方(續)

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。

某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

- (i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

應收代價款

根據本公司與海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)於二零一零年七月二十六日訂立的協議，有關本公司出售其於從事天河項目發展之前附屬公司廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)的全部股權，海航酒店應付的最後一期款項可就建造成本超支及建造工程延誤予以調整(「出售協議」)。其後於二零一五年十月二十日，與寰城的控股公司海南海控置業有限公司(「海南置業」)訂立補充協議，其規定，有關各方協定因寰城、海航酒店及海南省置業要求更改若干建築規格而修訂建造成本，而有關項目將於二零一六年六月三十日或之前完成。管理層估計不會對應收代價款作出調整，因為其認為海航酒店將會豁免本公司有關建造工程延誤及修訂建造成本的責任。根據管理層於項目管理的過往經驗及其對建造工程目前進度的判斷，管理層預期，有關項目將可在經延遲的落成日期按經修訂的建造成本妥為完成。因此，董事認為，於二零一五年十二月三十一日，應收代價款將可按其賬面金額全數收回。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出現有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不準確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支))以累進稅率30%至60%徵收。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

在建中發展物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響完工成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。其可能因市況或本集團的內部因素改變而出現變動。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

商譽減值

決定商譽有否減值需要估計商譽所分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值需要董事估計預期現金產生單位產生的未來現金流量以及計算現值的適當折現率。

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

出售天河項目的代價款

於本年度內及於報告期末，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全達成香港會計準則第18號「收益」第14段內所載收益確認之標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團履行若干責任的目前情況。在尚未完全達成收益確認標準的情況下，項目的有關收益及成本予以遞延，並載於綜合財務狀況表內。更多詳情載於附註34內。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及物業管理。由於本集團管理層認為幾乎所有綜合收益均歸屬於中國市場，而綜合非流動資產／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
物業管理	—	物業管理服務

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、投資物業之公平價值變動、議價購買之收益及撇減在建中發展物業／持作出售物業的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入短期投資、現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下:

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	269,427	26,410	29,123	324,960
對銷分類間收益	-	(8,166)	(10,473)	(18,639)
外來客戶的綜合收益	269,427	18,244	18,650	306,321
分類業績	(118,184)	12,827	(14,156)	(119,513)
對賬:				
未分配公司淨費用				(97,699)
				(217,212)
投資物業之公平價值變動	-	6,736	-	6,736
在建中發展物業/持作出售物業之撇減	(20,024)	-	-	(20,024)
衍生金融資產/負債之公平價值變動				2,632
財務費用				(1,813)
財務收入				21,198
除所得稅前綜合虧損				(208,483)
其他分類資料:				
折舊及攤銷	(1,366)	(896)	(1,733)	(3,995)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	75	(285)	(210)
在建中之天河項目物業的增加	9,077	-	-	9,077
在建中發展物業的增加	2,395,868	-	-	2,395,868
資本開支	1,869	-	161	2,030
於二零一五年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	8,009,651	577,828	42,170	8,629,649
對賬:				
衍生金融資產				37
短期投資				460,000
現金及現金等值項目				383,255
未分配受限制及已抵押存款				652,010
未分配企業資產				
—租賃土地及樓宇				212,638
—其他企業資產				19,438
綜合資產總額				10,357,027
負債				
呈報分類負債	6,293,360	6,980	510,846	6,811,186
對賬:				
應付所得稅				5,378
遞延稅項負債				168,781
衍生金融負債				12,573
未分配銀行及其他借貸				1,839,183
未分配企業負債				10,921
綜合負債總額				8,848,022

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	118,345	22,448	29,443	170,236
對銷分類間收益	-	(6,735)	(5,631)	(12,366)
外來客戶的綜合收益	118,345	15,713	23,812	157,870
分類業績	(75,774)	12,648	(861)	(63,987)
對賬：				
未分配公司淨費用				(21,937)
投資物業之公平價值變動	-	(38,822)	-	(38,822)
在建中發展物業之撇減	(38,759)	-	-	(38,759)
議價購買之收益	-	-	1,600	1,600
衍生金融資產／負債之公平價值變動				2,245
出售附屬公司的虧損，扣除稅項				(15,830)
財務費用				(1,871)
財務收入				9,035
除所得稅前綜合虧損				(168,326)
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(893)	(1,023)	(1,677)	(3,593)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	-	(236)	(236)
在建中之天河項目物業的增加	8,960	-	-	8,960
在建中發展物業的增加	2,215,687	-	-	2,215,687
資本開支	2,422	2,207	182	4,811
於二零一四年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,333,788	565,894	48,013	5,947,695
對賬：				
短期投資				244,000
現金及現金等值項目				201,105
未分配受限制及已抵押存款				297,200
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				219,293
— 其他企業資產				15,673
綜合資產總額				6,924,966
負債				
呈報分類負債	3,797,927	10,174	14,418	3,822,519
對賬：				
應付所得稅				64,971
遞延稅項負債				169,048
衍生金融負債				32
未分配銀行及其他借貸				1,113,716
未分配企業負債				19,066
綜合負債總額				5,189,352
主要客戶資料				
截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。				

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收益

收益指本集團物業發展、物業投資及物業管理服務所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銷售物業	269,288	116,056
租金收入	18,383	18,002
物業管理服務	18,650	23,812
	306,321	157,870

8. 財務費用及收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	233,956	204,363
— 於五年後全數償還	11,774	2,585
	245,730	206,948
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(243,917)	(205,077)
	1,813	1,871
其他借貸成本	26,569	29,431
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(26,569)	(29,431)
	—	—
於損益扣除之財務費用	1,813	1,871
財務收入：		
銀行利息收入	9,072	5,932
短期投資的利息收入	11,814	3,094
提供予附屬公司非控制性股東的貸款的利息收入	312	—
其他利息收入	—	9
計入損益的財務收入	21,198	9,035

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 財務費用及收入(續)

於本年度內資本化的借貸成本乃應用**10.8%**(二零一四年：**12.4%**)的資本化利率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本。

9. 除所得稅前虧損

本年度之除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	263,105	115,015
撇減在建中發展物業／持作出售物業	20,024	38,759
在損益中確認的存貨成本	283,129	153,774
員工成本(包括董事酬金在內)	73,854	52,966
核數師酬金		
— 本年度	793	887
— 去年多計提	—	(40)
— 非核數服務	478	445
物業、廠房及設備之折舊	13,178	9,110
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(92)	(36)
於損益中扣除之折舊	13,086	9,074
租賃土地攤銷	3,407	3,407
於損益扣除之折舊及攤銷	16,493	12,481
出售物業、廠房及設備之虧損	—	57
經營租賃的最低租賃付款：		
— 租賃辦公室處所	574	1,378
— 其他租賃處所	499	579
未變現匯兌虧損	69,026	972
貿易及其他應收款項之減值虧損	292	236
收回壞賬	(82)	—
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	2,821	5,041
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	192	486

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10. 員工成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	90,270	70,226
花紅	6,500	2,106
權益結算以股份為基礎之酬金開支	6,546	907
界定供款退休金計劃供款	4,946	3,647
	108,262	76,886
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(34,408)	(23,920)
	73,854	52,966

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據香港法例第622章《公司條例》(「該條例」)第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》(「該規例」)披露之董事酬金總額如下：

	袍金	薪金及 其他福利	花紅	權益結算 以股份 為基礎之 酬金開支	界定 供款退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))		(附註(b))			
二零一五年						
執行董事						
余斌	-	2,036	498	-	14	2,548
文小兵	96	1,730	288	876	64	3,054
黃樂	-	213	-	-	10	223
蔣靖(於二零一五年 七月一日獲委任)	49	440	73	-	39	601
非執行董事						
鍾國興	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡樹鈞	192	-	-	67	-	259
鄭永強	192	-	-	67	-	259
鍾麗芳	192	-	-	67	-	259
	721	4,419	859	1,077	127	7,203
二零一四年						
執行董事						
余斌	-	1,906	378	-	14	2,298
文小兵	95	1,763	-	245	52	2,155
黃樂	-	210	-	-	10	220
非執行董事						
鍾國興	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡樹鈞	174	-	-	-	-	174
鄭永強	174	-	-	-	-	174
鍾麗芳	174	-	-	-	-	174
	617	3,879	378	245	76	5,195

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

附註：

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益；
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准；及
- (c) 文小兵先生曾擔任廣州辦事處之行政總裁，於期間之酬金已載於下文附註12。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

12. 薪酬最高之五名人士及高級管理層薪酬

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零一四年：兩名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘三名人士(二零一四年：三名)之酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	4,192	3,889
花紅	894	379
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,964	410
界定供款退休金計劃供款	143	118
	7,193	4,796

酬金介乎以下範圍：

	個人人數	
	二零一五年	二零一四年
人民幣838,001元至人民幣1,257,000元 (相等於1,000,001港元(「港元」)至1,500,000港元)	–	1
人民幣1,257,001元至人民幣1,676,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	–	1
人民幣1,676,001元至人民幣2,095,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	1	–
人民幣2,095,001元至人民幣2,513,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	1
人民幣2,513,001元至人民幣2,932,000元 (相等於3,000,001港元至3,500,000港元)	1	–

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

12. 薪酬最高之五名人士及高級管理層薪酬(續)

支付或應付予高級管理層成員(不包括董事,見附註11內所披露)的薪酬介乎以下範圍:

	高級管理層人數	
	二零一五年	二零一四年
人民幣零元至人民幣838,000元 (相等於零港元至1,000,000港元)	-	1
人民幣838,001元至人民幣1,257,000元 (相等於1,000,001港元至1,500,000港元)	1	2
人民幣1,257,001元至人民幣1,676,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	1	1
人民幣1,676,001元至人民幣2,095,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	1	-
人民幣2,095,001元至人民幣2,513,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	1
人民幣2,513,001元至人民幣2,932,000元 (相等於3,000,001港元至3,500,000港元)	1	-

13. 所得稅開支/(抵免)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本年度	233	532
—撤減暫繳企業所得稅	7,576	-
中國土地增值稅		
—本年度	9,471	1,372
—撤減暫繳土地增值稅	6,768	-
	24,048	1,904
遞延稅項		
—本年度	(267)	(10,250)
所得稅開支/(抵免)總額	23,781	(8,346)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支／(抵免)(續)

由於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(二零一四年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一四年：25%)之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

本年度所得稅開支可與綜合損益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(208,483)	(168,326)
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一四年：25%)	(52,121)	(42,082)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	16,583	11,954
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	16,158	17,663
毋須課稅收入之稅務影響	(948)	(478)
未確認稅務虧損的稅務影響	13,580	4,023
使用過往未確認之稅務虧損	-	(3,648)
土地增值稅的稅務影響	16,239	1,372
以前年度少計提	7,578	-
未確認之其他暫時差異之稅務影響	6,783	2,146
其他	(71)	704
所得稅開支／(抵免)	23,781	(8,346)

14. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損為人民幣192,675,000元(二零一四年：人民幣121,986,000元)，已於本公司財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股股東應佔虧損及下列數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(211,769)	(141,252)
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,216,531	2,216,531

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權屬反攤薄，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

16. 股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無可供分派儲備作派付股息(二零一四年：無)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值				
於二零一四年一月一日	153,072	4,855	6,474	164,401
添置	-	7,467	1,571	9,038
透過業務合併而獲得	-	163	26	189
轉撥自投資物業(附註18)	116,092	-	-	116,092
出售附屬公司	-	(740)	(438)	(1,178)
撇銷/出售	-	(688)	-	(688)
匯兌差額	-	1	(7)	(6)
於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	269,164	11,058	7,626	287,848
添置	-	1,187	1,762	2,949
撇銷/出售	-	(51)	-	(51)
匯兌差額	4,593	242	134	4,969
於二零一五年十二月三十一日	273,757	12,436	9,522	295,715
累計折舊				
於二零一四年一月一日	363	2,386	2,202	4,951
出售附屬公司	-	(582)	(384)	(966)
年內折舊	5,711	2,066	1,333	9,110
年內攤銷	3,407	-	-	3,407
撇銷/出售	-	(631)	-	(631)
匯兌差額	(15)	-	(1)	(16)
於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	9,466	3,239	3,150	15,855
年內折舊	8,978	2,520	1,680	13,178
年內攤銷	3,407	-	-	3,407
撇銷/出售	-	(51)	-	(51)
匯兌差額	458	80	63	601
於二零一五年十二月三十一日	22,309	5,788	4,893	32,990
賬面淨值				
於二零一五年十二月三十一日	251,448	6,648	4,629	262,725
於二零一四年十二月三十一日	259,698	7,819	4,476	271,993

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	556,533	710,826
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	-	(116,092)
公平價值變動	6,736	(38,822)
匯兌差額	6,789	621
年終	570,058	556,533

有關公平價值評估之詳情，載於附註25。

19. 在建中之天河項目物業

有關項目的詳情載於附註34。下表為天河項目成本賬面值於年內變動之對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	777,090	768,130
其他發展成本增加	9,078	8,960
年終	786,168	777,090

天河項目的建造工程將於二零一六年竣工並交付予客戶，因此，於二零一五年十二月三十一日，其被重新分類為流動。

20. 商譽

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
成本		
年初	68,664	68,664
年終	68,664	68,664
累計減值虧損		
年初	55,110	55,110
年終	55,110	55,110
賬面淨值		
年終	13,554	13,554

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 商譽(續)

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	13,554	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目。本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在在建中發展物業內(誠如附註23內所披露)。

商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准，涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	稅前經營利潤率
二零一五年 物業發展	8.00%	31.70%
二零一四年 物業發展	8.00%	25.01%

折現率乃基於本集團管理層對與現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以管理層對市場前景的看法為基礎。

截至二零一五年十二月三十一日止年度並無計提減值虧損準備(二零一四年：無)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽之賬面值。因此，管理層認為無須作出商譽減值。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 合營安排

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間由廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)在中國成立之中外合作有限公司，由二零零三年三月三十一日起為期15年，並可續期，且於本集團之財務報表內入賬列為共同經營。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	100,000,000美元	100,000,000美元 (約人民幣656,641,000元) (二零一四年：90,000,000美元 (約人民幣595,487,000元))	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責廣州譽城之100%資本及投資；及(ii)另一方廣州港集團有限公司(「港務局」)將於建議發展完成後，有權分成該項目的28%總建築面積，此後，港務局將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iii)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的72%總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予港務局的28%物業以外的所有資產，以及須承擔廣州譽城的所有負債。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22. 應收代價款

	(已抵償)／ 總代價 已付		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(988,273)	140,000	140,000
減：本集團所承擔的預計發展成本及財務費用	(55,000)	20,000	(35,000)	(35,000)
攤餘成本	1,073,273	(968,273)	105,000	105,000
於一年內到期而包括在流動資產的金額	(1,073,273)	968,273	(105,000)	-
一年後到期的款項	-	-	-	105,000

應收款項乃有關就出售寰城股本權益而應收買方海南置業的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。未計本集團根據有關協議而將承擔的估計成本，包括本集團將承擔的估計財務費用合共人民幣35,000,000元，應收海南置業的估計總額約為人民幣140,000,000元。最後一期估計現值約人民幣105,000,000元(二零一四年：人民幣105,000,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於報告期末起計十二個月內發生。

23. 在建中發展物業

於中國在建中發展之物業如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權(附註)	2,091,426	1,393,411
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	637,822	638,392
建造成本	2,637,548	1,320,605
其他	809,040	514,635
	6,175,836	3,867,043
減：累計價值撇減	(16,559)	(38,759)
	6,159,277	3,828,284

附註：

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，界定為40年至70年之固定期間用作物業發展。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 在建中發展物業(續)

下表為在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	3,828,284	2,262,709
增加		
—物業、廠房及設備折舊資本化	92	36
—財務費用資本化	270,486	234,508
—土地及其他發展成本	2,395,868	2,215,687
	2,666,446	2,450,231
已落成物業轉撥至持作出售物業	(327,274)	(231,403)
扣自損益的減值虧損	(8,179)	(38,759)
出售附屬公司	—	(614,494)
年終	6,159,277	3,828,284

24. 持作出售物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	189,695	125,526
減：減值虧損，扣自損益	(11,845)	—
	177,850	125,526

於二零一五年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 物業之分析

(a) 已建成物業賬面淨值之分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國及香港中期租賃土地		
— 投資物業	570,058	556,533
— 租賃土地及樓宇	68,640	70,940
中國長期租賃土地		
— 租賃土地及樓宇	182,808	188,758
— 持作出售物業	177,850	125,526
	999,356	941,757

(b) 本集團所有已建成物業已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獲重估。估值乃由獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司及永利行評值顧問有限公司作出；該等估值師擁有獲認可的專業資格並就進行估值的已建成物業之地點及類別擁有相關經驗。本集團管理層於每個報告日期進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

(c) 於二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業以及租賃土地及樓宇(賬面值於附註44披露)已抵押作為本集團銀行及其他借貸之擔保(於附註33(a)及33(c)披露)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之投資物業、租賃土地及樓宇以及持作出售物業(賬面值於附註44披露)已抵押作為本集團銀行及其他借貸之擔保(於附註33(a)及33(c)披露)。

(d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資物業及持作出售物業之租金收入分別為人民幣18,244,000元(二零一四年：人民幣15,713,000元)及人民幣139,000元(二零一四年：人民幣2,289,000元)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 物業之分析(續)

(e) 公平價值

下表提供有關如何釐定投資物業之公平價值(特別是所使用之估值方法及輸入資料),以及根據公平價值計量所用輸入資料之可觀察程度以決定公平價值計量所劃分之公平價值層級(第一至第三級別)之資料。

性質	公平		重大非觀察輸入資料	非觀察輸入資料	
	價值層級	估值方法及主要輸入資料		與公平價值之關係	敏感度
二零一五年					
香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料: (1) 資本化比率; (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣400元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%,而所有其他變量保持不變,則物業賬面值將分別減少約人民幣43,000,000元及增加約人民幣50,000,000元。 倘估值模型之單位日租上升/下降5%,而所有其他變量保持不變,則賬面值將分別增加約人民幣19,000,000元及減少約人民幣19,000,000元。
二零一四年					
香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料: (1) 資本化比率; (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣394元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%,而所有其他變量保持不變,則物業賬面值將分別減少約人民幣44,000,000元及增加約人民幣52,000,000元。 倘估值模型之單位日租上升/下降5%,而所有其他變量保持不變,則賬面值將分別增加約人民幣18,000,000元及減少約人民幣18,000,000元。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

中國投資物業於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之公平價值乃透過涉及重大非觀察輸入資料之估值方法計量得出，故被劃分為公平價值層級第三級。

公平價值計量及估值程序

估計本集團投資物業之公平價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定及釐定第三級公平價值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則本集團會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則本集團會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平價值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。

年內第三級公平價值計量結餘變動的資料如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初結餘(第三級經常性公平價值)	447,000	530,000
轉撥至物業、廠房及設備	-	(42,000)
收益/(虧損)：包括於其他收益及虧損	1,000	(41,000)
期末結餘(第三級經常性公平價值)	448,000	447,000

26. 向附屬公司非控制性股東提供的貸款

有關結餘為無抵押、按中國人民銀行所報的1年借貸利率的110%的浮動利率計算利息，於二零一六年九月到期償還，有關金額根據附屬公司股東的出資比例提供予彼等。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或少於一個月	881	1,503
一至三個月	462	338
三個月以上但少於十二個月	589	106
一年以上	114	78
應收貿易款項，扣除減值	2,046	2,025
發展項目的可退回誠意金	–	10,000
就保證建造永州酒店所支付的擔保押金	–	32,000
可退回建造成本	19,159	–
發展項目的投標保證金	30,800	6,800
預付建造成本	110,636	239,326
預付財務費用	141	10,570
預付營業稅及附加費	200,305	73,756
代物業擁有人支付的維修基金	41,161	16,788
應收銀行存款／短期投資利息	4,941	6,624
其他訂金、預付款項及其他應收款項	86,785	69,148
	495,974	467,037

附註：

- (a) 本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。
- (b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
逾期一至三個月	462	338
逾期多於三個月但少於十二個月	589	106
逾期多於一年	114	78
	1,165	522

本集團既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃有關本集團物業的多個租戶，其最近並無欠繳記錄。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。其主要包括就現有項目支付予承包商的預付建造成本、預付稅項以及代物業買方支付予政府的維修基金。管理層認為，有關該等應收款項的信貨風險不大。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	1,193	437
透過業務合併而獲得	-	520
已確認減值虧損	292	236
收回壞賬	(82)	-
年終	1,403	1,193

28. 短期投資

本集團投資於中國大陸銀行發出的若干儲蓄計劃，有關投資價值為人民幣460,000,000元，其已用作取得中國當地銀行向一間以香港為基地及一間以紐約為基地之銀行發出兩份背對背信用證，授予廣州市天譽物業管理有限公司(「天譽物管」)擔保償還貨幣市場貸款分別31,000,000美元(約人民幣201,302,000元)及39,600,000美元(約人民幣257,147,000元)。兩份儲蓄計劃的回報率分別為固定每年3.5%及3.6%。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

29. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	652,010	297,200
— 支付發展項目的建造成本	(b)	261,754	33,042
— 其他		8,965	4,602
		922,729	334,844

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，為取得中國當地銀行向一間以澳門為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者授予一間附屬公司之貨幣市場貸款融資合共750,000,000港元(約人民幣628,350,000元)(其中233,000,000港元(約人民幣195,207,000元)已經於二零一六年一月四日提取)，總額人民幣652,010,000元之銀行存款已經存入中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付發展項目之建造成本。

30. 現金及現金等值項目

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期銀行存款	652,010	297,200
銀行存款及手頭現金	653,974	238,749
	1,305,984	535,949
減：受限制及已抵押存款(附註29)	(922,729)	(334,844)
	383,255	201,105

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或少於一個月	1,485	-
一至三個月	477	242
三個月以上但少於十二個月	5	226
十二個月以上	198	153
貿易應付款項合計	2,165	621
應付建築成本	648,437	116,474
來自供應商之投標款項	49,397	48,499
應付土地成本	352,511	-
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	16,404	13,874
就項目清拆工程預收政府的款項	54,630	-
應付補償費用	11,250	-
應計營業稅及附加費	19,685	2,546
銀行及其他借貸的應付利息	6,472	18,743
其他應計費用及其他應付款項	39,782	28,017
	1,200,733	228,774

32. 財務擔保合約

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸（於附註33披露）之擔保。董事認為，擔保風險敞口不大，因此，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，並無確認財務擔保合約相關的負債。

於二零一五年十二月三十一日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數約人民幣1,178,900,000元（二零一四年：人民幣140,111,000元）的擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權就有關損失向欠繳買方採取法律行動以及從欠繳買方接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。管理層根據其對目前市場及前景的評估，認為物業買方欠繳按揭貸款的可能性不大，而在欠繳的情況下，對本集團造成的法律責任也不大，原因為出售所收回物業的所得款項將足以減少有關損失。因此，在賬目內並無就財務擔保計提準備。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融負債

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他借貸			
有抵押銀行借貸			
(i) 有期貨款、循環貸款及建築貸款	(a)	538,483	728,903
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	891,591	472,825
其他有抵押借貸：			
(i) 信託貸款	(c)	500,000	500,000
(ii) 委託貸款	(d)	-	-
(iii) 有抵押債券	(e)	466,563	244,642
無抵押借貸：			
(i) 無抵押債券	(f)	251,185	104,457
(ii) 其他借貸	(g)	112,000	224,000
		2,759,822	2,274,827
衍生金融資產			
— 無抵押債券之本公司回購權	(f)	(37)	-
衍生金融負債			
— 有抵押債券之換股權、延展權及持有人回購權	(e)	5,877	32
— 無抵押債券之持有人回購權	(f)	6,696	-
		12,573	32
包括於流動負債中			
— 一年內到期償還款項		-	(32)
		12,573	-
一年後到期償還款項			
		12,573	-

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，所有銀行借貸以在建中發展物業及投資物業之擁有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣3,024,205,000元。於二零一四年十二月三十一日，所有銀行借貸以在建中發展物業、持作出售物業及投資物業之擁有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣2,537,109,000元。於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎2.75%至5.23%（二零一四年：年利率介乎2.75%至7.38%）之浮動市場利率計息。本公司提供公司擔保，作為償還賬面值約為人民幣117,843,000元（二零一四年：人民幣113,792,000元）的有期貨款及循環貸款之抵押，而約人民幣420,640,000元（二零一四年：人民幣470,111,000元）的建築貸款亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為擔保。除有期貨款約人民幣67,575,000元（二零一四年：人民幣66,458,000元）須按每月分期償還至二零三三年外，銀行貸款合共約人民幣470,908,000元（二零一四年：人民幣662,445,000元）須於二零一五年及二零一六年償還。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，澳門、紐約及香港三家銀行所提供合共約人民幣891,591,000元（二零一四年：人民幣472,825,000元）的貨幣市場貸款，分別以人民幣652,010,000元的銀行存款以及於中國銀行發行的儲蓄計劃的人民幣260,000,000元及人民幣200,000,000元短期投資作為抵押。除質押存款外，本公司提供公司擔保，作為償還貨幣市場貸款人民幣458,448,000元（二零一四年：人民幣189,689,000元）之擔保。貨幣市場貸款按年利率1.32%至2.7%（二零一四年：年利率2.93%至3.26%）的浮動利率計算利息，並於二零一六年到期償還。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日，賬面總值約為人民幣591,998,000元（二零一四年：人民幣595,353,000元）的天譽花園二期的若干物業單位及海航大廈的辦公室物業（兩者均位於廣州市天河區）已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的信託貸款人民幣500,000,000元。該筆貸款以本公司、本集團若干附屬公司及一間由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保及以余斌先生所提供的個人擔保作為擔保，並按14%的固定年利率計算利息並已於二零一六年一月十八日償還。
- (d) 於二零一五年十二月三十日，廣州譽浚諮詢服務有限公司（「廣州譽浚」）已委託第三者實體代表廣州譽浚借取銀行借貸，其物業單位已經按揭予銀行，以取得授予本公司人民幣27,000,000元的銀行貸款融資。貸款融資亦以本公司提供人民幣35,000,000元的公司擔保以及余斌先生給予的個人擔保取得。委託貸款按10.0%的浮動市場年利率計算利息，並於二零一六年十二月到期償還。於二零一五年十二月三十一日，有關委託貸款融資尚未提取。
- (e) 於二零一五年七月二十三日，Ample Mark Enterprises Limited（「Ample Mark」）向本公司提供560,000,000港元（人民幣469,168,000元）之貸款（「貸款」）及認購由本公司發行之總本金額40,000,000港元（人民幣33,512,000元）之可換股債券（「可換股債券」）。貸款按10%的年利率計算利息。貸款的年期為兩年並於二零一七年七月二十二日到期償還。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

可換股債券將按未償還本金額以年利率**10%**計息，並須每三(3)個月付息。根據日期為二零一五年七月二十三日的文據之條件及條款，可換股債券持有人將有權於發行日期及發行日期後截至可換股債券到期日止任何時間將所有或任何部分之可換股債券本金額轉換為股份，有關初步換股價為每股**1.036**港元(可予調整)。可換股債券之期限為自發行日期起計兩(2)年，可由可換股債券持有人進一步延期兩(2)年。

貸款及可換股債券以實際利率法應用實際年利率**16.17%**而攤銷。

根據日期為二零一五年七月二十三日的兩份股份押記，本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited已經以Ample Mark為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益，作為償還貸款及可換股債券的抵押。

有抵押貸款的變動如下：

	人民幣千元
發出有抵押債券，減交易成本	431,065
應計利息開支	28,403
已付利息	(19,939)
匯兌差額	27,092
	<u>466,621</u>
於二零一五年十二月三十一日	

於二零一三年十月，本公司發出本金額為**298,000,000**港元(約人民幣**235,092,000**元)的有抵押債券(「有抵押債券」)。有抵押債券之詳情載列於本公司日期為二零一三年十月十八日之通函內。由發行日起至(i)換股權獲行使當日，或(ii)到期日為二零一五年十月十七日(即有抵押債券發行日第二週年)止(以較早者為準)按每年**10%**計息。本公司已於二零一五年十月十六日以約**327,800,000**港元(約人民幣**269,058,000**元)(即贖回價**405,280,000**港元減費用及到期日前已付利息總額**59,600,000**港元)贖回有抵押債券。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

有抵押貸款的變動如下：

	人民幣千元
於二零一四年一月一日	224,034
應計利息開支	43,539
已付利息	(23,582)
匯兌差額	651
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	244,642
最終贖回金額	(269,058)
應計利息	37,953
已付利息	(23,770)
匯兌差額	10,233
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<hr/> <hr/> -

(f) 於二零一四年，本公司發行本金總額為100,000,000港元(人民幣83,780,000元)於二零一六年到期之無抵押債券(「二零一六年債券」)，其乃按本金額的7%折讓發行。二零一六年債券須按年利率10%的利率計算利息，每季於期末付息一次，並將於二零一六年到期。二零一六年債券以實際利率法應用實際年利率18.4%而攤銷。

於二零一五年十二月三十一日，本公司已經分別發行本金合共為290,000,000港元(人民幣242,962,000元)於二零二四年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二四年債券」)、570,000,000港元(人民幣477,546,000元)於二零三一年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三一年債券」)以及20,000,000港元(人民幣16,756,000元)於二零三二年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三二年債券」)。二零二四年債券的票面年息率為7.5%，而二零三一年債券及二零三二年債券的票面年息率均為8.0%，全部均須於發行債券時預先支付。此外，該等無抵押債券須每年於十月十四日(就二零二四年債券而言)及十一月十四日(就二零三一年債券及二零三二年債券而言)按0.1%的年利率支付年度利息，直至到期為止。債券以實際利息法按11.75%至13.10%的實際年利率攤銷。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

(f) (續)

債券的變動如下：

	二零一六年 債券 千港元	二零二四年 債券 千港元	二零三一年 債券 千港元	二零三二年 債券 千港元	總計 千港元
面值	100,000	290,000	570,000	20,000	980,000
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值	83,780	242,962	477,546	16,756	821,044
賬面金額的負債部分					
發行債券，扣除交易成本	73,649	75,835	46,005	-	195,489
折讓及已付利息	(10,490)	(51,455)	(39,106)	-	(101,051)
應計利息開支	9,566	654	61	-	10,281
匯兌差額	(130)	(111)	(21)	-	(262)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	72,595	24,923	6,939	-	104,457
發行債券，扣除交易成本	-	143,019	396,348	16,011	555,378
折讓及已付利息	(7,995)	(91,763)	(331,817)	(13,574)	(445,149)
應計利息開支	13,817	5,654	4,307	-	23,778
匯兌差額	4,675	4,324	3,685	37	12,721
於二零一五年十二月三十一日	83,092	86,157	79,462	2,474	251,185

(g) 有關結餘為第三者墊付的無抵押貸款。有關貸款按15%的固定年利率計算利息並於二零一七年十一月到期償還。

於報告期末，銀行及其他借貸的到期狀況如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或於一年內償還	2,013,166	1,305,610
超過一年但不超過兩年	578,563	937,356
超過兩年但不超過五年	-	-
超過五年	168,093	31,861
	2,759,822	2,274,827
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(2,013,166)	(1,305,610)
一年後到期償還款項	746,656	969,217

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34. 出售天河項目的代價款

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司(「友邦」)與海航酒店訂立出售協議，內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價(「代價」)為人民幣1,090,000,000元(受限於若干調整)。有關調整分別為因向海航酒店轉移淨資產人民幣38,273,000元，以及因本集團估計分別承擔人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元的未來發展成本及財務成本而作出的調整。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關由本集團承擔的財務成本。其後於二零一五年十月二十日，與寰城目前的控股公司海南置業訂立補充協議，其規定，有關各方協定因寰城、海航酒店及海南置業要求更改若干建築規格而修訂建造成本，而有關項目將於二零一六年六月三十日或之前完成。管理層估計不會對應收代價款作出調整，因為其認為海航酒店將會豁免本公司有關建造工程延誤的責任以及建造成本因海航酒店要求就若干建築規格作出更改而修訂。根據管理層於項目管理的過往經驗及其對建造工程目前進度的判斷，管理層預期，有關項目將可在經延遲的落成日期二零一六年按經修訂的建造成本妥為完成。

董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據出售協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本最多為人民幣20,000,000元及任何額外財務成本。

於二零一五年十二月三十一日，出售天河項目的代價款估計約為人民幣990,360,000元(二零一四年：人民幣990,360,000元)。

董事認為，出售協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。尚不確定本集團能否妥為履行在出售協議項下之若干責任，而因建築成本超支而導致從總出售代價中扣除的成本仍可按與海航酒店的協定而予以修改。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一五年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為在建中之天河項目物業(詳見附註19)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

	重估物業			總計 人民幣千元
	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	在建中 發展物業 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	-	102,690	76,608	179,298
重新分配	6,813	(6,813)	-	-
扣自損益	-	(10,250)	-	(10,250)
於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	6,813	85,627	76,608	169,048
扣自損益	(517)	250	-	(267)
於二零一五年十二月三十一日	6,296	85,877	76,608	168,781

於二零一五年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣370,489,000元(二零一四年：人民幣302,247,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括人民幣100,053,000元(二零一四年：人民幣71,639,000元)的結餘，其可無限期結轉，而餘額人民幣270,436,000元(二零一四年：人民幣230,608,000元)則於二零一九年屆滿。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 股本

(a) 法定及已發行股本

	股份數目			股本面值			每股面值
	每股面值	每股面值	總計	每股面值	每股面值	總計	0.01港元之
	0.01港元之	0.01港元之		0.01港元之	0.01港元之		之普通股本
	普通股	可換股優先股	千股	普通股	可換股優先股	千港元	面值等額
	千股	千股	千股	千港元	千港元	千港元	人民幣千元
法定：							
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及							
二零一五年一月一日	29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000	311,316
重新分類(附註)	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000	(10,000)	-	-
	<u>30,000,000</u>	<u>-</u>	<u>30,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>300,000</u>	<u>311,316</u>
於二零一五年十二月三十一日							
已發行及繳足：							
每股面值0.01港元之普通股							
於二零一四年十二月三十一日、							
二零一五年一月一日及							
二零一五年十二月三十一日	2,216,531	-	2,216,531	22,165	-	22,165	21,068
	<u>2,216,531</u>	<u>-</u>	<u>2,216,531</u>	<u>22,165</u>	<u>-</u>	<u>22,165</u>	<u>21,068</u>

附註：藉於二零一五年六月九日通過的股東決議案，已將本公司法定股本中所有每股面值0.01港元之可換股優先股重新分類為本公司每股面值0.01港元之普通股。

(b) 資金管理政策

本公司資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用債務比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、衍生金融負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款，減現金及現金等值項目以及作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款。資金指本公司擁有人應佔權益。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

(b) 資金管理政策(續)

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
債務總額	2,772,395	2,274,859
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	(652,010)	(297,200)
減：現金及現金等值項目	(383,255)	(201,105)
債務淨額	1,737,130	1,776,554
應佔擁有人之權益	1,503,940	1,710,054
資本加債務淨額	3,241,070	3,486,608
債務比率(債務淨額/資本加債務淨額)	53.6%	51.0%

37. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎 之酬金儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他/ 資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,507,182	16,116	13,505	34,499	(293,095)	6,471	(87)	7,351	536,971	1,828,913
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	-	-	907	-	-	-	-	-	-	907
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(2,260)	-	-	-	-	-	2,260	-
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)
出售附屬公司的收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	743	-	743
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(7,351)	7,351	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,252)	(141,252)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1,507,182	16,116	12,152	34,499	(293,095)	6,471	(412)	743	405,330	1,688,986
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	6,546	-	-	-	-	-	-	6,546
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(8,122)	-	-	-	-	-	8,122	-
折算海外經營業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(891)	-	-	(891)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,769)	(211,769)
於二零一五年十二月三十一日	1,507,182	16,116	10,576	34,499	(293,095)	6,471	(1,303)	743	201,683	1,482,872

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之酬金儲備	包括根據附註4(o)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股本權益時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之收益／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購朗匯貿易有限公司* 100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：(續)

法定儲備

根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損後以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。

外匯儲備

有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(m)所載會計政策處理。

資本儲備

金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

(b) 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，概無可供分派予本公司擁有人的可供分派儲備(二零一四年：無)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

(a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零零五年計劃」)。

本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、顧問或客戶而符合資格參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數的**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(a) 二零零五年計劃(續)

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

(b) 二零一五年計劃

二零零五年計劃已於二零一五年八月三日屆滿。因此，本公司已經於二零一五年六月九日採納新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向對本集團及／或本集團持有任何股本權益之任何實體(「被投資實體」)作出或可能作出貢獻之合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授予購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括本集團任何成員公司或任何被投資實體之(i)任何僱員或擬任僱員(不論全職或兼職)，包括執行董事；(ii)任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由一名或多名屬於以上任何一類之參與者全資擁有之公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。

因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零一五年計劃日期本公司已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零一五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目，合計不得超過不時已發行股份總數的30%。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(b) 二零一五年計劃(續)

根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃因行使於任何12個月期間向各參與者授予及將授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於授予日期已發行股份總數1%。任何再授出而超過上述上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其緊密聯繫人必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)本公司股份於提呈授予日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	每股行使價	截至二零一四年 十二月三十一日止年度				截至二零一五年 十二月三十一日止年度				
			於 二零一四年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	授予的 購股權	行使的 購股權	失效的 購股權	於二零一四年 十二月 三十一日及 二零一五年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	授予的 購股權	行使的 購股權	失效的/註銷 的購股權	於 二零一五年 十二月 三十一日 尚未行使的 購股權數目
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.2565港元	29,089,079	-	-	-	29,089,079	-	-	(29,089,079)	-
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,033	-	-	(3,093,104)	5,942,929	-	-	-	5,942,929
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,034	-	-	(3,093,104)	5,942,930	-	-	-	5,942,930
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,036	-	-	(3,093,104)	5,942,932	-	-	-	5,942,932
			27,108,103	-	-	(9,279,312)	17,828,791	-	-	-	17,828,791
二零一五年 六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,439,000	-	-	(143,000)	10,296,000
二零一五年 六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	-	-	-	-	10,366,000	-	-	(142,000)	10,224,000
			-	-	-	-	73,000,000	-	-	(1,000,000)	72,000,000
			56,197,182	-	-	(9,279,312)	46,917,870	73,000,000	-	(30,089,079)	89,828,791
加權平均行使價		0.9743港元	-	-	0.6714港元	1.0342港元	1.0820港元	-	1.2507港元	1.0005港元	-
類別分析：											
董事			17,516,004	-	-	(5,213,097)	12,302,907	11,000,000	-	(7,089,810)	16,213,097
其他僱員			33,468,081	-	-	(4,066,215)	29,401,866	62,000,000	-	(17,786,172)	73,615,694
非僱員			5,213,097	-	-	-	5,213,097	-	-	(5,213,097)	-
			56,197,182	-	-	(9,279,312)	46,917,870	73,000,000	-	(30,089,079)	89,828,791

附註：所授予購股權的公平價值乃經由獨立估價師亞太資產評估及顧問有限公司使用二項式(考克斯、羅斯、魯賓斯坦)期權定價模型釐定。模式的重大輸入為股份於授予日/估價日期的收市價、預期波動率(根據本公司往年的歷史價格波動)、購股權的歸屬期、無風險利率(即香港政府債券的回報率)、購股權期限、購股權的到期日以及預期普通股股息。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零零六年九月十二日及二零一一年八月十一日授予的購股權的每股估計公平價值分別為0.28港元及0.42港元。釐定於本年度內根據二零零五年計劃授予購股權的公平價值有關的資料如下：

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零零六年九月十二日
授予日股份收市價	1.30港元
每股行使價	1.31港元
無風險年利率	3.66%~3.92%
預期波動率	35%
購股權期限	9年
預期股息率	0

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一一年八月十一日
授予日股份收市價	0.67港元
每股行使價	0.70港元
無風險年利率	1.84%
預期波動率	74%
購股權期限	10年
預期股息率	0

於二零零六年九月十二日授予的購股權受以下歸屬時間表所規限，歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	可行使購股權數目
由13/3/2007至31/7/2015	33.00%
由13/3/2008至31/7/2015	33.00%
由13/3/2009至31/7/2015	34.00%
	<u>100%</u>

於二零一一年八月十一日授予的購股權受以下歸屬時間表所規限，歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	可行使購股權數目
由11/8/2012至10/8/2021	33%
由11/8/2015至10/8/2021	33%
由11/8/2018至10/8/2021	34%
	<u>100%</u>

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零一五年六月二十六日授予的購股權的每股估計公平價值為0.58港元。釐定於本年度內根據二零一五年計劃授予購股權的公平價值有關的資料如下：

	二零一五年
期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一五年六月二十六日
授予日股份收市價	1.02港元
每股行使價	1.082港元
無風險年利率	1.81%
預期波動率	56%
購股權期限	10年
預期股息率	無

於二零一五年六月二十六日授予的購股權受以下歸屬時間表所規限，歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	可行使購股權數目
由26/6/2016至25/6/2025	14.30%
由26/6/2017至25/6/2025	14.30%
由26/6/2018至25/6/2025	14.30%
由26/6/2019至25/6/2025	14.30%
由26/6/2020至25/6/2025	14.30%
由26/6/2021至25/6/2025	14.30%
由26/6/2022至25/6/2025	14.20%
	100%

所授予購股權的公平價值確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣6,546,000元(二零一四年：人民幣907,000元)(於附註10披露)。

於年度結束日尚未行使的購股權的行使價介乎0.6714港元至1.2565港元。於本年度內，並無購股權獲行使，因此並無披露於購股權行使日期的加權平均股份價格。於本年度內授予的購股權的每股加權平均公平價值為0.51港元(二零一四年：無)。

於二零一五年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為11,885,859份(二零一四年：5,942,929份)(於二零一一年授予)。於二零一五年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為8.25年(二零一四年：2.34年)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註

除所得稅前虧損相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(208,483)	(168,326)
經調整以下各項：		
財務成本	1,813	1,871
財務收入	(21,198)	(9,035)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	6,546	907
物業、廠房及設備之折舊	13,086	9,074
租賃土地攤銷	3,407	3,407
匯兌收益，淨額	76,877	(921)
金融衍生資產／負債之公平價值變動	(2,632)	(2,245)
貿易及其他應收款項之減值虧損	210	236
議價購買之收益	—	(1,600)
出售附屬公司的虧損，扣除稅項	—	15,830
出售物業、廠房及設備之虧損	—	57
投資物業之公平價值變動	(6,736)	38,822
撇減在建中發展物業／持作出售物業	20,024	38,759
營運資金變動前之經營虧損	(117,086)	(73,164)
天河項目物業增加	(9,077)	(8,960)
在建中發展物業增加	(1,551,395)	(2,086,833)
持作出售物業減少	263,105	115,015
貿易及其他應收款項增加	(41,019)	(78,306)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	143,131	(11,399)
物業預售訂金增加	2,249,035	1,323,958
經營業務產生／(所用)現金	936,694	(819,689)
已付所得稅	(83,641)	(19,385)
已付其他借貸成本	(38,135)	(7,643)
已付利息	(656,788)	(267,299)
經營業務所得／(所用)現金淨額	158,130	(1,114,016)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限為30,000港元（約人民幣25,000元）。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

41. 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	<u>388</u>	<u>58</u>

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

41. 經營租賃承擔(續)

出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	13,060	18,069
一年以上但不多於五年	36,838	45,811
五年以上	20,714	28,364
	70,612	92,244

42. 承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	1,970,841	2,467,864
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	—	1,631,094
— 收購土地使用權	—	931,648
	—	2,562,742

43. 或然負債

於二零一五年七月二十八日，港務局的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就發展有關物業的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣20,000,000元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州譽城採取法律行動。索賠乃根據港務局與廣州譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議(經港務局與廣州譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充)作出。管理層認為，所有拆卸及重置工作已經完成，而廣州譽城已全數支付有關成本。有關索賠目前正在庭外處理，並正在與申索人及項目公司進行磋商。本集團相信項目公司有法律理據就索賠進行爭辯，因此，董事並無在本集團的賬目內就申索人所申索的賠償計提撥備。

除上文所述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一四年：無)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 抵押資產

於報告期末，綜合財務狀況表內以下類別所包括的本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度（誠如附註33所披露）之擔保，有關賬面值如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
租賃土地及樓宇	212,638	219,293
投資物業	570,058	556,533
在建中發展物業	2,838,422	2,231,110
持作出售物業	-	125,526
短期投資	460,000	200,000
已抵押存款	652,010	297,200
	4,733,128	3,629,662

於報告期末，本公司若干附屬公司之股份亦已抵押以取得信託貸款及有抵押債券，而貸款融資則以本公司及由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保以及由余斌先生及／或其配偶所提供的個人擔保作抵押，有關詳情於附註33(a)至33(e)披露。

45. 關連人士交易

除於該等財務報表內其他章節所披露的交易及結餘外，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類型	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
由余斌先生及 其配偶實益擁有之公司	(a) 收取租賃辦公室租金收入	111	111
	(b) 支付短期貸款利息開支	-	(675)

(b) 主席提供的個人擔保

於二零一五年十二月三十一日，余斌先生及其配偶就中外合作公司廣州譽城所獲授之銀行融資向銀行提供個人擔保，其載於附註33(a)內。

於二零一五年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司就本公司一間附屬公司所獲授之信託貸款融資向一間金融機構提供個人擔保及公司擔保，有關詳情於附註33(c)至33(d)披露。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期福利	13,744	10,834
其他長期福利	429	272
權益結算以股份為基礎之酬金開支	3,490	655
	17,663	11,761

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

46. 金融工具－風險管理

本集團之金融資產主要包括衍生金融資產、短期投資、現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款、貿易及其他應收款項及向一間附屬公司的非控制性股東提供借款。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、衍生金融負債。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要金融風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

本集團及本公司有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險

於報告期末，本集團以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產／(負債)之賬面值如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
衍生金融資產		
－港元	37	-
現金及現金等值項目		
－美元	1,949	34,857
－港元	272,034	19,273
銀行及其他借貸		
－美元	(458,448)	(189,689)
－港元	(1,268,734)	(746,027)
衍生金融負債		
－港元	<u>(12,573)</u>	<u>(32)</u>

下表列示本集團除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一五年		二零一四年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損增加/ (減少)	匯率變動 %	除所得稅後 虧損增加/ (減少)
		人民幣千元		人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	18,260	4%	6,193
倘美元兌人民幣轉強	4%	(18,260)	4%	(6,193)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	40,369	4%	29,071
倘港元兌人民幣轉強	4%	(40,369)	4%	(29,071)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

	二零一五年		二零一四年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
金融資產				
固定利率應收款項				
— 短期投資	3.50%至3.60%	460,000	2.10%至5.00%	244,000
— 受限制及已抵押存款	3.28%至2.50%	652,010	3.08%	297,200
浮動利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.35%	270,719	0.35%	37,644
— 向附屬公司非控制性股東 提供之借款	4.79%	20,400	—	—
— 其他銀行現金	0.01%至0.35%	381,058	0.01%至0.35%	198,212
金融負債				
固定利率借貸				
— 其他借貸	10.30%至18.14%	1,329,749	12.05%至20.00%	1,073,099
固定利率應收款項				
— 短期銀行存款	2.75%至5.23%	1,430,074	2.75%至7.38%	1,201,728

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流量利率風險。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

下表列示本集團除所得稅後虧損對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變):

	二零一五年		二零一四年	
	除所得稅後 虧損(減少)/ 基本點子 增加		除所得稅後 虧損(減少)/ 基本點子 增加	
	增加/(減少)	人民幣千元	增加/(減少)	人民幣千元
浮息金融資產				
浮動利率上升	100	6,722	100	2,359
浮動利率下降	(100)	(6,722)	(100)	(2,359)
浮息金融負債				
浮動利率上升	500	(71,504)	500	(3,323)
浮動利率下降	(500)	71,504	(500)	3,323

(c) 信貸風險

本集團須承受應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對本公司於寰城之權益的買方的財務背景及信用質量進行深入盡職審查。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中情況。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款)之信貸風險乃因對方違約所產生。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，於資金存續性與靈活性之間取得平衡。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之到期組合如下：

	非折現現金流量總額						總計	賬面值
	按要求	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
二零一五年								
貿易及其他應付款項	4,212	116,545	1,079,976	-	-	-	1,200,733	1,200,733
銀行及其他借貸	117,843	1,215,007	775,016	676,278	3,686	777,814	3,565,644	2,759,822
		(附註)	(附註)					
物業按揭擔保	1,178,900	-	-	-	-	-	1,178,900	-
	1,300,955	1,331,552	1,854,992	676,278	3,686	777,814	5,945,277	3,960,555
二零一四年								
貿易及其他應付款項	4,053	27,152	197,569	-	-	-	228,774	228,774
銀行及其他借貸	113,792	328,518	1,039,578	905,256	-	205,114	2,592,258	2,274,827
物業按揭擔保	140,111	-	-	-	-	-	140,111	-
	257,956	355,670	1,237,147	905,256	-	205,114	2,961,143	2,503,601

附註：於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約人民幣891,591,000元以兩家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則分別以本集團人民幣452,000,000元的銀行存款及人民幣460,000,000元的短期投資作為抵押，存款與銀行借貸同時到期。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團金融資產及負債之賬面值及公平價值：

	二零一五年		二零一四年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
－貿易及其他應收款項	479,100	(附註)	467,037	(附註)
－應收代價款	105,000	(附註)	105,000	(附註)
－短期投資	460,000	(附註)	244,000	(附註)
－向附屬公司非控制性股東提供的貸款	20,400	(附註)	–	–
－受限制及已抵押存款	922,729	(附註)	334,844	(附註)
－現金及現金等值項目	383,255	(附註)	201,105	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融資產	37	37	–	–
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債				
－貿易及其他應付款項	1,146,528	(附註)	228,774	(附註)
－銀行及其他借貸：				
有抵押貸款	434,824	454,758	–	–
有抵押債券	31,739	33,009	244,642	252,125
無抵押債券	168,093	170,934	–	–
其他	2,125,166	(附註)	2,030,184	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融負債	12,573	12,573	32	32

附註：董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

金融負債的公平價值是根據以下方式確定：

- － 金融負債(不包括衍生工具)的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。
- － 衍生工具的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層： 活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；

第2層： 除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層： 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	二零一五年 第3層 人民幣千元	二零一四年 第3層 人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
－ 衍生工具	37	-
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
－ 衍生工具	12,573	32

以重大不可觀察的輸入數據為基礎並以公平價值計量的金融工具(第3層)之對賬如下：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	-	32	32	25,716
發行有抵押／無抵押債券	(1,792)	16,093	14,301	-
提前償還有抵押貸款	-	-	-	(23,715)
收益或虧損總額：				
－ 於年內損益中確認之公平價值變動	1,854	(4,486)	(2,632)	(2,245)
－ 匯兌差額	(99)	934	835	276
於十二月三十一日	(37)	12,573	12,536	32

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，第1層與第2層之間並無工具轉撥，或轉入至或轉出自第3層。本集團之政策為於轉撥發生的報告期間期末確認公平價值層次之間的轉撥。

金融資產／ 負債	公平價值	公平 價值 層次	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數 據與公平 價值之關係
以公平價值計量 且其變動計入損 益的金融負債	衍生金融負 債－換股權	第3層	二項式期權定價模式	相關股份價格	股份價格愈高， 換股權價值愈高。
				波動性	波動性愈高，換 股權價值愈高。
以公平價值計量 且其變動計入損 益的金融負債	衍生金融負 債－延展權	第3層	二項式期權定價模式	實際利率 (貼現率)	實際利率愈高， 延展權價值愈低。
以公平價值計量 且其變動計入損 益的金融負債	衍生金融負 債－持有人 回購權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率	貼現率愈高，持 有人回購權價值 愈高。
				短期波動參數	短期波動參數愈 高，持有人回購 權價值愈高。
以公平價值計量 且其變動計入損 益的金融資產	衍生金融資 產－公司回 購權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率	貼現率愈高，公 司回購權價值愈 低。
				短期波動參數	短期波動參數愈 高，公司回購權 價值愈高。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 本公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	3,277,323	3,323,108
衍生金融資產	37	—
	<u>3,277,360</u>	<u>3,323,108</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	3,478	2,298
預付及其他應收款項	13,999	8,695
現金及現金等值項目	266,096	18,523
	<u>283,573</u>	<u>29,516</u>
流動負債		
應計及其他應付款項	5,253	14,716
應付附屬公司款項	1,287,077	1,409,513
其他借貸—流動部份	340,239	422,642
衍生金融負債—流動部份	—	32
	<u>1,632,569</u>	<u>1,846,903</u>
流動負債淨額	<u>(1,348,996)</u>	<u>(1,817,387)</u>
總資產減流動負債	<u>1,928,364</u>	<u>1,505,721</u>
非流動負債		
其他借貸—非流動部份	746,656	150,457
衍生金融負債—非流動部份	12,573	—
	<u>759,229</u>	<u>150,457</u>
資產淨值	<u>1,169,135</u>	<u>1,355,264</u>
資本及儲備		
股本	21,068	21,068
儲備	1,148,067	1,334,196
權益總額	<u>1,169,135</u>	<u>1,355,264</u>

代表董事會

董事
余斌董事
文小兵

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

49. 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之 酬金儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,507,182	16,116	13,505	(81,528)	1,455,275
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	-	-	907	-	907
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(2,260)	2,260	-
本年度虧損	-	-	-	(121,986)	(121,986)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	1,507,182	16,116	12,152	(201,254)	1,334,196
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	-	-	6,546	-	6,546
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(8,122)	8,122	-
本年度虧損	-	-	-	(192,675)	(192,675)
於二零一五年十二月三十一日	1,507,182	16,116	10,576	(385,807)	1,148,067

50. 主要附屬公司

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於附屬公司之權益—非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a), (c)	3,277,323	3,323,108
應收附屬公司款項—流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	21,464	20,285
減：減值虧損撥備		(17,986)	(17,987)
		3,478	2,298
		3,280,801	3,325,406
應付附屬公司款項	(b)	(1,287,077)	(1,409,513)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
晴運集團有限公司*	英屬處女群島	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
Fortunate Start Investments Limited	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
譽華有限公司	香港	1港元	100%	-	集團庫務
廣州市創豪譽投資管理諮詢有限公司(前稱廣州市創譽房地產有限公司)(「創豪譽」)	中國	6,000,000美元	-	100%	提供投資管理服務、物業管理、物業銷售及租賃
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	-	100%	提供物業管理服務
廣州譽浚諮詢服務有限公司	中國	5,000,000港元	-	100%	投資控股及在中國提供物業發展項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
朗匯貿易有限公司*	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
南寧天譽巨成置業有限公司(「南寧巨成」)	中國	人民幣50,000,000元	-	80%	在中國物業發展

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(a) (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南寧天譽巨榮置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	在中國物業發展
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向集團實體提供 管理服務
創豪集團有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
友邦有限公司*	英屬處女群島	18,813,500美元	-	100%	物業發展
永州市天譽房地產開發 有限公司 (「永州天譽房地產」)	中國	人民幣50,000,000元	-	70%	在中國物業發展
永州天譽旅遊發展 有限公司	中國	人民幣100,000,000元	-	70%	中國風景區管理、 物業發展及酒店 經營業務
偉萬投資有限公司	香港	1港元	100%	-	物業投資
永利投資有限公司*	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創豪譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

(b) 應收/(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要

對本集團重大非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

財務狀況表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
資產	2,883,855	1,724,835	254,326	440,819
負債	(2,884,822)	(1,694,538)	(337,870)	(476,471)
	(967)	30,297	(83,544)	(35,652)
非流動				
資產	1,307	406	755	924
負債	-	-	-	-
	1,307	406	755	924
資產/(負債)淨額	340	30,703	(82,789)	(34,728)
累計非控制性權益	68	6,141	(24,837)	(10,418)

損益表及其他全面收益表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	-	-	269,427	102,106
除所得稅前虧損	(30,363)	(19,781)	(24,245)	(47,833)
所得稅開支	-	-	(23,816)	(1,218)
除稅後虧損及全面收益總額	(30,363)	(19,781)	(48,061)	(49,051)
分配予非控制性權益的虧損	(6,073)	(989)	(14,418)	(14,715)
支付予非控制性權益的股息	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

現金流量表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量				
經營業務產生/(所用)現金	391,104	(254,195)	30,735	3,309
已付所得稅	(41,052)	(10,263)	(3,916)	(8,582)
已付其他借貸成本	-	-	(610)	(811)
已付利息	(52,215)	(43,489)	(5,749)	(9,575)
經營活動產生/(所用)現金淨額	297,837	(307,947)	20,460	(15,659)
投資活動的現金流量				
已收取利息	650	723	155	261
購入物業、廠房及設備	(1,226)	(494)	-	(31)
收購短期投資	-	(7,500)	(35,000)	(29,000)
出售短期投資	7,500	-	64,000	-
受限制及已抵押存款增加	(3,798)	(33,042)	-	-
投資活動產生/(所用)現金淨額	3,126	(40,313)	29,155	(28,770)
融資活動的現金流量				
新增銀行及其他借貸	-	-	-	30,000
償還銀行及其他借貸	-	-	(145,000)	(10,000)
中間/直接控股公司或同系 附屬公司提供墊款/(償還貸款)	(185,536)	354,476	70,698	(9,680)
向股東提供之貸款	(102,000)	-	-	-
融資活動(所用)/產生現金淨額	(287,536)	354,476	(74,302)	10,320
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	13,427	6,216	(24,687)	(34,109)
年初之現金及現金等值項目	45,058	38,842	43,375	77,484
年末之現金及現金等值項目	58,485	45,058	18,688	43,375

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

51. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一六年三月十八日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	306,321	157,870	675,706	53,803	32,951
除所得稅前(虧損)/溢利	(208,483)	(168,326)	140,911	(113,773)	(69,429)
所得稅(開支)/抵免	(23,781)	8,346	(28,238)	(8,157)	7,600
本年度(虧損)/溢利	(232,264)	(159,980)	112,673	(121,930)	(61,829)
應佔					
— 本公司擁有人	(211,769)	(141,252)	63,989	(79,976)	(51,861)
— 非控制性權益	(20,495)	(18,728)	48,684	(41,954)	(9,968)
	(232,264)	(159,980)	112,673	(121,930)	(61,829)
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	10,357,027	6,924,966	5,007,247	4,703,820	4,417,261
負債總額	(8,848,022)	(5,189,352)	(3,081,598)	(2,900,903)	(2,792,111)
資產淨值	1,509,005	1,735,614	1,925,649	1,802,917	1,625,150
非控制性權益	(5,065)	(25,560)	(75,668)	(18,484)	(60,438)
本公司擁有人應佔權益	1,503,940	1,710,054	1,849,981	1,784,433	1,564,712

物業組合詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際	預期	本集團		本集團		
					股權%	發展階段	竣工時間	現況市值	應佔市值	賬面值	應佔賬面值
							人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(A) 本集團於二零一五年十二月三十一日之在建中發展物業/持作出售物業詳情如下:											
1. 洲頭咀項目: 一幅位於中國廣東省 廣州市海珠區 馬沖以北、洪德路 以西及珠江以南及 以東之天譽半島	二零零九年 至 二零四九年/ 二零五九年/ 二零七九年	43,609	地上: 住宅 酒店/酒店式公寓 辦公室 商業 隔火層、 開放樓層及 市政設施 幼兒園 留用樓宇 地下: 商業(會所) 停車場(2,093個停車位) 公用設施房間及其他 總計	148,552 8,275 26,067 3,069 24,820 2,881 213,664 5,904 219,568 1,225 79,654 18,643 99,522 319,090	100%	在建中	二零一七年	4,500,000 (附註1)	4,500,000 (附註2)	2,838,422	2,838,422
2. 南寧天譽花園項目: 中國廣西壯族 自治區南寧市 五象新區良興路之 南寧天譽花園	二零一四年 至 二零五四年/ 二零八四年	231,563	商用部份 住宅 商業 公共設施及平台 小學 停車場(5,933個停車位) 安置部份 住宅 商業 公共設施及平台 停車場(1,177個停車位) 總計	625,724 34,709 37,118 13,031 212,000 922,582 175,009 49,592 13,630 46,487 284,718 1,207,300	80%	在建中	二零一六年至 二零一八年	2,501,000 (附註1)	2,000,800	2,451,185	1,960,948
3. 天譽南寧東盟 創客城項目: 中國廣西壯族 自治區南寧市 五象新區 五象大道北側	二零一五年 至 二零五五年/ 二零六五年/ 二零八五年	194,221	商場 集中商舖 地標辦公室大樓 地標酒店 酒店設施 地標副塔 高層辦公室 高層住宅 公共設施 地庫 一停車場 一商場 總計	70,213 9,000 198,882 40,928 9,342 58,620 188,340 526,323 7,253 280,283 16,000 1,405,184	100%	在建中	二零一八年至 二零二二年	1,070,000 (附註1)	1,070,000	819,764	819,764
4. 永州項目: 中國湖南省 永州市零陵區 陽明大道、 湘口館路與荔枝路 交匯處之 天譽·華府	二零一一年 至 二零一一年/ 二零八一年	70,950	已竣工 商業 低層公寓 高層公寓 別墅 停車場(568個停車位) 發展中 商業 高層公寓 總計	20,179 489 8,201 12,811 6,782 48,462 1,928 23,507 25,435 73,897 3,005,471	70%	已竣工	二零一四年至 二零一六年	428,000 (附註1)	299,600	277,755	194,429
						在建中		8,499,000	7,870,400	6,387,126	5,813,563

物業組合詳情

地點	租賃期間	用途	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	公開市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元
(B) 本集團於二零一五年十二月三十一日之投資物業詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路136號天譽花園 二期商業平台2樓及5樓之零售 單位、中層間內22間單位及 4樓403室	二零零零年至 二零四零年	辦公室/ 零售	17,343	100%	448,000 (附註1)	448,000
2. 香港灣仔告士打道151號 安盛中心14樓02至05室	一九二八年至 二零二七年	辦公室	813	100%	122,058 (附註3)	122,058
			<u>18,156</u>		<u>570,058</u>	<u>570,058</u>
(C) 本集團於二零一五年十二月三十一日之租賃土地及樓宇詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路8號海航 大廈32樓至33樓的 辦公室單位	二零零一年至 二零五一年	辦公室	4,126	100%	156,800 (附註1)	156,800
2. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路138及 146號天譽花園二期商業 平台6樓的零售單位	二零零零年至 二零四零年	辦公室/ 零售	2,448	100%	53,000 (附註1)	53,000
3. 香港灣仔告士打道151號 安盛中心14樓01室及 3樓第307及308號停車位	一九二八年至 二零二七年	辦公室/ 停車位	534	100%	83,203 (附註3)	83,203
			<u>7,108</u>		<u>293,003</u>	<u>293,003</u>
(A)至(C)之總計					<u>9,362,061</u>	<u>8,733,461</u>

附註：

- 該等在建中發展物業/持作出售物業及已竣工物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零一五年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的竣工物業中享有28%權益。
- 該等物業由獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司(特許測量師)於二零一五年十二月三十一日按公開市值基準重估。