



GLORY 国瑞

**GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司**

*(於開曼群島以「Glory Land Company Limited(国瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的有限公司,並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as Guorui Properties Limited)*

股份代號 Stock Code : 2329



2015 ANNUAL REPORT
年度報告

目錄

2	財務及營運摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
22	董事及高級管理層履歷
28	董事會報告
45	企業管治報告
57	公司資料
58	獨立核數師報告
60	綜合損益及其他全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
68	綜合財務報表附註
171	五年財務摘要

CONTENTS

172	Financial & Operation Highlights
173	Chairman's Statement
177	Management Discussion and Analysis
192	Directors' and Senior Management's Profiles
198	Report of The Directors
215	Corporate Governance Report
227	Corporate Information
228	Independent Auditor's Report
230	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
231	Consolidated Statement of Financial Position
233	Consolidated Statement of Changes in Equity
235	Consolidated Statement of Cash Flows
238	Notes to the Consolidated Financial Statements
341	Five-year Financial Summary



財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)

已簽約銷售額
收入
毛利
年內溢利
本公司擁有人應佔溢利
核心溢利
資產總額
本公司擁有人應佔權益
現金資源 ¹

	二零一五年	二零一四年	變動(%)
6,569	6,206	6%	
6,514	5,279	23%	
2,679	2,405	11%	
1,583	1,206	31%	
1,261	951	33%	
996	917	9%	
35,227	29,013	21%	
8,119	7,016	16%	
2,076	1,730	20%	

每股財務資料

每股盈利 (人民幣分)
— 基本
— 攤薄
每股股息 (港仙)

28.62	23.42	22%
28.28	23.34	21%
5.55	6.05	-8%

財務比率

毛利率(%)
淨利率(%)
淨債務權益比率(%) ²
派息率(%)
流動比率 (倍)

41%	46%	-5%
24%	23%	1%
133%	107%	26%
16%	20%	-4%
1.7	1.3	31%

營運摘要 (千平方米)

土地儲備
已售出可出售建築面積
提供可出售建築面值

7,659	7,694	0%
666	477	40%
594	437	36%

¹ 包括受限制銀行存款

² 總計息負債減現金資源除以權益總額

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈國瑞置業有限公司（「**本集團**」或「**國瑞**」）截至二零一五年十二月三十一日止年度（「**報告期**」）的全年業績。

二零一五年業績及回顧

二零一五年，全球經濟增速放緩，在中國經濟增速下滑的背景下，中國中央政府定調穩定住房消費，在寬鬆的政策刺激下，房地產市場總體上呈現跳彈態勢。房地產行業分化加劇，品牌房企紛紛選擇多元化轉型，迎來新的發展格局。

在此形勢下，本集團不斷鞏固房地產主業，憑藉高效的運營管理和靈活的市場應對策略，實現了規模和盈利的雙增長。報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣6,569.0百萬元，較去年增加5.8%。合約建築面積合計665,661平方米，較去年增加39.6%。本集團實現收入人民幣6,514.3百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣6,028.9百萬元，一級土地建設及開發服務收入為人民幣143.4百萬元、物業投資收入為人民幣280.6百萬元，物業管理及相關服務收入為人民幣61.4百萬元。董事會建議宣派股息每股5.55港仙。

二零一五年，是本集團夯實基礎的一年，更是創新發展的一年。

保持競爭優勢，蓄勢前行

本集團發軔於廣東，壯大於北京，闊步於全國，砥礪前行二十餘載，以在北京二環核心深耕多年而廣為熟知；上市後，本集團迎來跨越式發展的重要階段，在企業規範化管理、產品和服務的標準化、優質土地獲取、多元化業務領域拓展等方面，都取得了突破性進展。得益於自身出色的管理能力，本集團成功保持各項利潤指標均穩步上升並高於行業平均水平。二零一二年至二零一五年，本集團核心淨利潤保持27%的年均複合增長。

深耕現有區域，擴大市場份額

本集團始終堅持戰略指引，不斷拓展城市佈局，向「京津冀」、「珠三角」等全國經濟增長熱點區域發力。目前，國瑞已完成北京、深圳、海口、鄭州、瀋陽等10個城市的戰略佈局。同時，本集團將繼續強化在已進駐城市的深耕力作，以北京為中心輻射「京津冀」，以深圳為中心輻射「珠三角」，進一步擴大市場份額。

隨著「京津冀」一體化的推進，國瑞在廊坊的鼎力之作，生態大盤永清國瑞城已成為京南置業的首選。二零一五年，永清國瑞城的已簽約銷售額為人民幣1,217.1百萬元，對本集團總已簽約銷售額的貢獻佔比為18.5%。此外，高端城市綜合體項目北京哈德門中心（原名北京國瑞中心）已封頂，預計二零一七年將進入市場，進一步奠定國瑞在北京二環核心的優勢地位。

緊盯一線城市土地市場

受益於房地產市場利好政策，一線城市土地市場持續火爆，北、上、深三個城市市場表現尤其突出。土地儲備方面，本集團抓住時機補充具有戰略意義的優質土地。二零一五年六月，本集團進軍深圳，斬獲深圳南山地塊，標誌著全國版圖再增戰略要地。二零一五年十一月，本集團一舉斬獲北京昌平區北七家兩宗地塊，佔地面積分別為94,199平方米和73,294平方米。本集團在保持穩健發展的同時將逐步開發新項目和提高在一、二線城市的市場佔有率。

拓寬融資渠道，持續優化債務結構

二零一五年，內地債券市場逐步放寬限制，為企業提供更加多元的融資選擇。本集團時刻關注資本動態，把握良好融資機會。二零一五年十月，本集團獲權威評級機構聯合信用評級有限公司給予(AA)評級，展望為穩定。報告期內，本集團成功發行總規模人民幣30億元境內公司債券，進一步拓寬融資管道，優化債務結構，增強企業資金實力，為持續增長提供有力支持。

未來，國瑞將不斷拓展投融資管道，加強併購與合作的能力，擴展項目的運作通路，探索多渠道的融資平台。

二零一六年展望

二零一六年是十三五規劃的開局之年，李克強總理在政府工作報告中提出「深入推進新型城鎮化」、「因城施策去庫存」，推進房地產市場平穩健康發展。房地產作為國民經濟支柱產業的地位不會動搖，政策環境將繼續寬鬆，新型城鎮化將為行業發展開創新的增長空間。

隨著房企利潤空間收窄，行業集中度逐年提升，併購整合、優勝劣汰將持續加速，未來競爭將更加激烈。如何審時度勢，抓住機遇實現跨越式發展，是本集團關注的重點。

二零一六年，本集團將推進文旅、醫療、智能科技等新業務，進行多元化戰略佈局

政府報告提出，推動傳統產業改造創新。本集團認為，全球經濟領域的傳統產業都將面臨著變革，新興產業將逐步替代傳統產業。未來高端製造業、新能源、生物醫療、智能科技、文化、健康等新興產業將迎來飛躍式的發展。

務實主營業務基礎，多元化戰略佈局

根據當前房地產市場形勢及對未來發展的判斷，本集團明確繼續以房地產為主營業務，用品質和服務贏得市場份額，在做大規模的同時兼顧利潤率，保持競爭優勢。同時，在傳統業務發展中，探尋行業發展契機，多元化探索和佈局，培育新的業務增長點，提升本集團整體價值。

本著多元化發展的戰略部署，本集團將推進在醫療、主題公園、觀光農業生態園、旅遊度假等多領域新業務的項目研發和落地。通過不斷探索新的產品線，最終形成可成功複製的業務模式，成為驅動本集團長足發展的新引擎。

新業務試水醫療，多元化佈局初見成效

醫療產業是國家「十三五」規劃的重點項目之一，政府鼓勵社會資本投資醫療產業，為國瑞進入醫療產業帶來契機。二零一六年一月八日，本集團以人民幣3.06億元成功收購汕頭市國瑞醫院有限公司（簡稱「國瑞醫院」），掀開了優化資產配置戰略的新篇章。國瑞醫院將主要從事醫院經營，國瑞試水醫療產業，這將有利於提高本集團資產總體質量並開闢新的增長空間，為本集團的長遠發展奠定穩健的基礎。未來，隨著資源和經驗的積累，本集團將進一步向醫療的產業鏈延伸發展，構建醫療健康產業板塊。

以差異化贏得細分市場，看好主題地產的未來

本集團認為，隨著城市化發展、新型城鎮化的推進，以文化、旅遊、養生養老、科技等為驅動的主題地產將成為創新地產業務的主導方向。目前，本集團正在試水新型都市綜合體、主題公園群、觀光農業生態園等主題地產項目的研發和落地，以差異化實現在細分市場的價值兌現。

構建和諧關係，促進集團可持續發展

投資者關係方面，國瑞一直秉持開放的態度，恪守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）披露準則及指引，致力於實現與相關人士的高效溝通。此外，本集團還以加強投資者對本公司戰略的認同及促進內部管理水平的提升為目標，努力成為實現本公司價值最大化的戰略管理平台。

股東方面，本集團一如既往地細心溝通並關注其需求。二零一五年五月，本集團在北京召開股東周年大會，管理層代表與現場股東進行了坦誠溝通和交流。未來，本集團將繼續加強投資者對本公司的認同和信心，維護股東利益。

本集團致力促進環境和社會的可持續發展，將繼續通過環保的建築設計和運營措施，力求降低能耗，提高旗下物業發展及管理的環境績效，切實踐行對環境和社會的承諾。

未來，國瑞將繼續秉承「責任地產」的使命，與股東們攜手實現下一階段飛躍式的增長。在新的起點上，開啟新的徵程！

致謝

最後，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席
張章箏

中國北京
二零一六年三月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣6,569.0百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增長5.8%。本集團的收入為人民幣6,514.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加23.4%。該增加主要是由於來自物業開發的收入增加。來自物業開發的收入為人民幣6,028.9百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加25.9%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,678.8百萬元，純利為人民幣1,583.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,260.6百萬元。



已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額約為人民幣6,569.0百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣6,206.3百萬元增加5.8%。已簽約總建築面積約為665,661平方米，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的總建築面積476,764平方米增加39.6%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自北京、海口、萬寧、廊坊、鄭州、瀋陽、佛山及汕頭，分別約為人民幣1,006.2百萬元、人民幣1,487.2百萬元、人民幣302.2百萬元、人民幣1,217.1百萬元、人民幣1,120.6百萬元、人民幣770.9百萬元、人民幣663.2百萬元及人民幣1.6百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的15.3%、22.6%、4.6%、18.5%、17.1%、11.7%、10.1%及0.1%。

下表載列本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城（一期及二期）	996.9	1,826.4	16,819	27,297	59,272.3	66,907.1
北京富貴園	—	38.6	—	1,285	—	30,072.6
京禧閣	9.3	40.6	220	872	42,272.7	46,621.0
海口						
海闊天空國瑞城（一期至五期）	1,473.5	1,283.2	105,484	78,962	13,968.9	16,250.9
國瑞·江畔花園	9.9	—	567	—	17,460.3	—
海甸島國瑞花園	3.8	77.5	526	4,808	7,224.3	16,118.1
萬寧						
萬寧國瑞城（一期）	302.2	212.0	43,258	33,383	6,986.0	6,349.8
廊坊						
永清國瑞城（三期至五期）	1,217.1	710.6	144,730	63,687	8,409.5	11,157.8
鄭州						
鄭州國瑞城（一期至七期）	1,120.6	1,049.1	158,294	129,383	7,079.2	8,108.7
瀋陽						
瀋陽國瑞城（二期至四期）	770.9	963.1	113,961	136,455	6,764.6	7,058.0
佛山						
佛山國華新都（一期）	663.2	3.0	81,619	372	8,125.6	8,017.6
汕頭						
國瑞園	1.6	0.5	183	64	8,743.2	7,599.8
雅仕園	—	1.7	—	196	—	8,388.2
總計	6,569.0	6,206.3	665,661	476,764	9,868.4	13,017.5

附註：

表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額，而已簽約建築面積包括停車位的已簽約建築面積。



物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為3,934,303平方米並擁有總建築面積7,659,123平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積760,722平方米；(b)開發中的總建築面積1,984,703平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,913,698平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一五年十二月三十一日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳•南山及佛山•南堤灣中擁有總建築面積810,507平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一五年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)		
北京									
1.	北京哈德門中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
2.	北七家東地塊	住宅	94,199	—	—	—	284,118	—	80.0
3.	北七家西地塊	住宅	73,294	—	—	—	208,041	—	80.0
海口									
1.	海闊天空國瑞城 (五期)	多用途	16,598	161,318	161,318	4,531	—	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	住宅	36,634	21,582	20,498	567	—	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	22,739	21,433	—	—	—	80.0
4.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	1,084,162	—	40.8
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	204,057	—	80.0
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分) 至二期、 四期至五期)	住宅	1,083,859	617,979	616,393	132,938	1,256,209	—	80.0/100.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (三期(部分)、 六期(部分)、 七期至八期)	多用途	89,380	145,186	145,186	55,626	57,142	—	80.0

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)		
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	352,440	143,663	140,951	1,443	852,598	348,625	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都 (一期至二期)	住宅	120,814	515,965	510,299	81,990	—	—	44.0
2.	佛山•南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	358,714	358,714	80.0
西安									
1.	國瑞•西安金融中心	多用途	19,162	—	—	—	289,978	—	72.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城 (一期至二期)	多用途	54,431	173,487	167,928	—	186,442	—	100.0
深圳									
1	深圳•南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	75.0
總計			3,325,786	1,984,703	1,966,790	277,095	4,913,698	707,339	
應佔總建築面積			1,496,834	1,483,132	207,641	3,676,023	565,871		

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業截至二零一五年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資 的總建築 面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	35,731	224,005	210,231
	寫字樓	8,520	8,520	6,857		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	34,759	31,273	27,660		
	四合院	7,219	7,219	730		
京禧閣	停車場	3,950	3,950	2,907		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	22,464	35,184	32,734
	零售商舖	3,170	3,170	3,170		
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	—	—	—
	零售商舖	58,972	58,972	—	—	—
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	53,585	21,400	24,657
北京哈德門 中心*	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山•南堤灣*	零售商舖	260,520				
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763				
總計		810,507	325,179	171,530	280,589	267,622

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一五年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可供	可供	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)				
北京									
1. 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,109	3,531	29,316	421,478	8,954	91.0
2. 北京國瑞城（一期及二期）	多用途	117,473	881,590	79,654	18,582	161,725	622,032	18,179	80.0
3. 京禧閣	住宅	14,464	33,102	2,912	—	3,950	24,931	1,309	80.0
海口									
1. 海闊天空國瑞城 （一期至四期、五期（部分））	多用途	124,777	638,759	241,917	129,937	—	370,215	26,627	80.0
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,783	930	—	56,080	—	80.0
萬寧									
1. 萬寧國瑞城（一期、二期（部分））	住宅	100,780	161,999	79,328	71,965	—	79,098	3,573	80.0
廊坊									
1. 永清國瑞城（一期（部分）、三期）	住宅	229,507	103,462	17,778	15,633	—	85,684	—	80.0
鄭州									
1. 鄭州國瑞城（一期至五期、六期 （部分））	多用途	394,847	637,127	126,715	49,255	—	496,735	13,677	80.0
瀋陽									
1. 瀋陽國瑞城（一期、二期、 三期（部分）及四期）	多用途	275,145	716,398	211,225	101,315	109,813	391,438	3,922	80.0
汕頭									
1. 汕頭國瑞城（一期）	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2. 國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,517	—	100.0
3. 裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4. 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5. 雅仕園	住宅	9,472	48,054	94	94	—	47,185	775	100.0
總計		1,496,224	3,934,303	825,793	393,520	367,202	2,664,292	77,016	
應佔總建築面積		1,218,760	3,233,496	666,400	315,679	303,226	2,201,117	62,753	

土地儲備

下表載列本集團於二零一五年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%	平均 土地成本
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(人民幣元/ %)	(人民幣元/ 平方米)
北京	217,106	140,021	492,159	849,286	11.1	9,334.0
海口	130,866	205,639	1,084,162	1,420,667	18.5	1,501.2
萬寧	71,965	—	204,057	276,022	3.6	351.2
廊坊	15,633	617,979	1,256,209	1,889,821	24.7	351.3
鄭州	49,255	145,186	57,142	251,583	3.3	403.0
瀋陽	211,128	143,663	852,598	1,207,389	15.8	925.2
佛山	—	515,965	358,714	874,679	11.4	2,410.7
西安	—	—	289,978	289,978	3.8	1,551.8
汕頭	64,769	173,487	186,442	424,698	5.5	1,633.2
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.3	4,000.0
總計	760,722	1,984,703	4,913,698	7,659,123	100.0	2,087.9

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一五年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	311,292	1,208,775	2,623,418	4,143,485	54.1
供出售的商業物業 持作投資或擬持作 投資的商業物業	59,337	318,093	1,143,144	1,520,574	19.9
酒店	—	—	190,355	190,355	2.5
停車位	22,719	257,139	495,405	775,263	10.1
附屬設施	—	13,937	149,143	163,080	2.1
其他	172	3,975	51,714	55,861	0.7
總計	760,722	1,984,703	4,913,698	7,659,123	100.0

附註：

(1) 包括本集團已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於二零一五年，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一五年十二月三十一日，本集團產生開發成本約人民幣1,167.3百萬元並完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。目前祈年大街西項目仍在開發中。

汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。截至二零一五年十二月三十一日，本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃（「規劃」）。目前規劃正待政府部門審批。拆遷工作已順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，前期相關工作正有序推進。截至二零一五年十二月三十一日，本集團承擔開發成本合共約人民幣153.8百萬元並計劃於該等地塊開發住宅物業。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物（含搭建物）取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一五年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.1百萬元。目前梅林湖項目仍在開發中。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,514.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5,278.5百萬元增加23.4%。該增加主要由於物業開發收入增加所致。

報告期內的物業開發收入為人民幣6,028.9百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加25.9%。該增加主要是由於有關本集團的北京國瑞城、海闊天空國瑞城及瀋陽國瑞城項目的物業開發收入增加所致。

報告期內的一級土地建設及開發服務收入為人民幣143.4百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則為人民幣176.0百萬元。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一四年的人民幣2,873.4百萬元增加33.5%至二零一五年的人民幣3,835.5百萬元。該增幅乃主要由於物業開發的成本增加所致。

本集團的物業銷售成本由二零一四年的人民幣2,628.2百萬元增加36.7%至二零一五年的人民幣3,591.7百萬元。該增幅乃主要由於北京國瑞城，海闊天空國瑞城及瀋陽國瑞城交付的建築面積增加導致。

本集團的一級土地開發的服務成本由二零一四年的人民幣174.6百萬元減少18.4%至二零一五年的人民幣142.5百萬元。一級土地開發的服務成本與拆遷時間表有關。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣2,678.8百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,405.2百萬元增加11.4%。報告期內的毛利率為41.1%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度為45.6%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,437.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,162.1百萬元增加12.7%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於有關本集團的北京國瑞城及海闊天空國瑞城項目的毛利增加所致。物業開發的毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的45.1%減至報告期內的40.4%。

報告期內的一級土地建設及開發服務毛利為人民幣0.9百萬元，截至二零一四年十二月三十一日止年度則為人民幣1.4百萬元。報告期內，一級土地建設及開發服務的毛利率為0.6%，截至二零一四年十二月三十一日止年度則為0.8%。

本公司權益持有人應佔純利

報告期內，本公司權益持有人應佔純利為人民幣1,260.6百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣950.7百萬元增加32.6%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一四年的人民幣386.0百萬元增加103.0%至二零一五年的人民幣783.6百萬元，主要是由於本集團於北京持有的投資物業增加所致。

其他收益及虧損

報告期內的其他虧損為人民幣7.0百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他虧損為人民幣4.9百萬元。

其他收入

其他收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣12.4百萬元增加6.5%至報告期內的人民幣13.2百萬元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣182.4百萬元增加35.0%至報告期內的人民幣246.2百萬元，主要是由於萬寧國瑞城、鄭州國瑞城及瀋陽國瑞城的在售建築面積增加而加大營銷力度所致。

行政開支

行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣272.3百萬元增加31.7%至報告期內的人民幣358.7百萬元，主要是由於本集團擴張及員工人數增加以及對員工授予股權獎勵產生的相關人員費用增加所致。

融資費用

融資費用由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣238.9百萬元減少40.9%至報告期內的人民幣141.1百萬元。主要是由於部分借款結清導致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣852.7百萬元增加30.9%至報告期內的人民幣1,116.1百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣585.6百萬元及人民幣530.5百萬元。

溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的溢利及綜合收益總額由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,206.3百萬元增加至報告期內的人民幣1,583.5百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,075.8百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣1,730.3百萬元增加20.0%。

淨負營運現金流

報告期內，本集團錄得淨負營運現金流人民幣1,879.2百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們錄得負營運現金流人民幣630.2百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於其於二零一五年十一月收購北京北七家地塊所致。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率或淨負債權益比率（為總計息負債減銀行結餘、現金及受限制現金股息除以總權益再乘以100%）於二零一五年十二月三十一日為133%，而於二零一四年十二月三十一日則為107%。

借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣12,298.1百萬元，包括銀行借款人民幣10,188.6百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,109.5百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的17.2%，於二零一四年十二月三十一日為22.6%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一五年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣19,019.4百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如中國其他物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一五年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣3,997.2百萬元。

除本年報所披露者外，本集團於二零一五年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

重大收購及出售事項及重大投資

於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立權益轉讓與合作協議，以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基藥業有限公司（「深圳萬基」）87.5%的權益，以及訂立人民幣200,000,000元的債項轉讓書。深圳萬基持有深圳一幅土地上的兩項物業。截至二零一五年十二月三十一日，深圳萬基75%權益的法定所有權已獲轉讓予本集團，剩餘12.5%權益的法定所有權轉讓將於悉數繳付人民幣100,000,000元的未繳付應付代價後完成。

於二零一五年十一月十九日，本公司的兩家間接附屬公司國瑞興業（北京）投資有限公司及北京文華盛達房地產開發有限公司分別收購北京昌平區北七家鎮合共94,199平方米及73,294平方米的地塊，總代價為人民幣44.96億元。本公司已分別於二零一六年二月及三月就該等地塊取得土地使用權證及建設用地規劃許可證。

本公司計劃於該等地塊發展住宅住房，且目前正處於獲取建設工程規劃許可證的過程中。本公司計劃於二零一七年底前完成建設。

除本年報所披露者外，報告期內本集團並無進行任何其他重大收購及出售事項及重大投資。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本年報及本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，截至本年報刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團有約1,618名僱員。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣333.3百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

上市所得款項淨額用途

於聯交所上市的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支後）約為1,561.0百萬港元。由上市日期開始至二零一五年十二月三十一日，本公司已動用約150.0百萬港元作為本公司一般企業及營運資金用途。剩餘的所得款項淨額已按招股章程所載的同樣方式使用。

報告期後事項

於二零一六年一月八日，本公司間接全資附屬公司汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）與汕頭市金明五金材料有限公司（「**汕頭五金**」）就(i)收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「**國瑞醫院**」）的100%股權及(ii)向花園集團轉讓國瑞醫院欠付汕頭五金的股東貸款（「**交易事項**」）訂立協議。

汕頭五金為由張主席及其胞妹張幼惜女士（「**張女士**」）控制的公司。張主席為本公司主席、執行董事及控股股東之一，故為本公司的關連人士。張女士為張主席的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，交易事項構成本公司於上市規則第十四A章下的一項關連交易。關連交易的進一步詳情於本公司日期為二零一六年一月八日的公告中披露。

末期股息

董事會建議向於二零一六年六月三日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股5.55港仙，合共245,882,000港元（相當於人民幣206,000,000元）的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後於二零一六年六月十四日或前後派付。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張章筭先生或張主席，59歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產項目。於成立本集團前，張主席曾於一九八零年至一九八七年在汕頭市物資局任職。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市東城區常務委員會委員、汕頭市全國人民代表大會代表、中華全國工商業聯合會房地產商會理事兼副會長及北京潮商會會長。他於一九六九年七月在汕頭高中畢業。

葛偉光先生，51歲，為本公司執行董事兼副總裁，並為新北京國瑞的董事。葛先生於二零零八年九月加入本集團，其後一直出任北京國瑞興業地產股份有限公司（「**原北京國瑞**」）的副總裁。於加入本集團前，其曾先後出任多個職位：於一九八四年八月至一九九零年六月出任西林鋼鐵公司大西林鐵礦（一家鋼鐵製造公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九零年六月至一九九二年六月出任黑龍江鋁箔廠（一家鋁加工公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九二年六月至一九九五年九月出任東方集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600811，該公司從事多項業務，其中包括銀行及融資業務以及勘探及開採貴金屬資源業務）的總裁助理及副總會計師，負責公司會計及融資工作的全面管理；於一九九五年九月至二零零一年四月出任錦州港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，A股股票代碼：600190，B股股票代碼：900952，該公司主要從事港口及運輸業務）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；於二零零一年四月至二零零二年十二月出任吉通通信網絡股份有限公司（一家電信公司）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；以及於二零零二年十二月至二零零七年四月出任東方家園置業有限公司（一家建材貿易公司）的執行副總裁，主要負責協助總裁處理公司日常運作及管理事宜。葛先生於一九九一年十一月獲黑龍江省冶金工業廳頒發會計師資格。彼於一九八四年八月獲哈爾濱工業大學頒發工業財務及會計學士學位，並於一九九九年七月獲頒發管理科學及工程碩士學位。

阮文娟女士，37歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部控制委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

張瑾女士，32歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責我們商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「**國瑞商業管理**」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

獨立非執行董事

羅振邦先生，49歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部控制委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所（特殊普通合夥）的董事及高級合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航天國際控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：31）的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任中國城市軌道交通科技控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522）、自二零一三年六月起出任新疆金風科技股份有限公司（一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202）以及自二零一四年一月起出任神州數碼信息服務股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555）的獨立董事。羅先生亦為東北證券股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000686）內核委員。於二零零八年五月加入立信會計師事務所（特殊普通合夥）前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982）的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長徵火箭技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879）的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962）的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任吳忠儀錶股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862）的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765）的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

賴思明先生，58歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行（於一九八零年稱為F.Y. Kan & Parnters），其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104）的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司（聯交所上市公司，股票代碼：988）的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年（產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年）。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

陳靜茹女士，51歲，為本公司獨立非執行董事、內部控制委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

高級管理層

戴傑先生，47歲，為本公司副總裁。戴先生於二零一一年十一月加入本集團，先後擔任海南區區域經理、集團運營與工程管理中心總監。戴先生擁有逾十三年的開發、運營及工程管理經驗。加入本集團前，戴先生自二零零一年十二月至二零一零年六月擔任香港新世界中國地產有限公司北京公司工程總監，負責項目開發；自二零一零年七月至二零一一年十一月擔任北京新京潤房地產有限公司副總經理，負責項目開發。戴先生於二零零八年六月獲中國中鐵股份有限公司頒發工程師職稱。彼於一九九三年七月於北京工業大學取得工業與民用建築學士學位。

郝振河先生，61歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司（「**廊坊國瑞**」）總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司（「**國瑞服務**」）總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

林耀泉先生，49歲，張主席的妹夫，為本公司副總裁，以及花園集團、汕頭市國瑞房地產開發有限公司（「**汕頭國瑞**」）、汕頭市國華置業地產開發有限公司（「**汕頭國華**」）、汕頭市國瑞周厝壩房地產開發有限公司（「**汕頭周厝壩**」）及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司（「**汕頭建材**」）的總經理。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年起擔任原北京國瑞副總裁及汕頭區區域經理。林先生亦自二零零四年起出任汕頭工業材料交易中心總經理及自二零一零年起出任汕頭市國宏建築有限公司總經理。加入本集團前，林先生曾自一九八九年四月至一九九三年五月期間任汕頭金明五金材料有限公司（「**金明五金**」）進出口部業務員，負責進出口部的日常運作；自一九九三年六月至一九九八年二月擔任汕頭金明發展公司進出口部經理，負責進出口部的日常運作；自一九九八年七月至二零零四年三月擔任潮州彩塘耀隆不銹鋼製品有限公司總經理，負責該公司的整體管理。林先生於汕頭高中畢業。

董事及高級管理層履歷

林建飛先生，49歲，為本公司副總裁。林先生於二零零五年四月加入本集團，自二零零五年四月至二零零七年四月擔任原北京國瑞主席助理和副總經理。於二零零七年四月至二零一二年十二月，林先生辭去本集團的工作，轉往汕頭經濟特區東城建設、開發及管理中心工作。於二零一二年十二月，林先生重返本集團，擔任原北京國瑞副總裁。加入本集團前，林先生曾於一九九八年七月至二零零五年五月於廣東省汕頭市城市規劃部門任職。林先生於一九八八年七月於中山大學取得城市規劃學士學位。

李斌先生，44歲，為本公司副總裁及北京國瑞主席。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、營銷經理及公關經理以及海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）副總經理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾先後擔任主席秘書及主席助理。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京市東城區青年聯合會常委、北京潮商會理事兼副秘書長。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

孫曉東先生，46歲，為本公司副總裁，孫先生負責招標採購和成本管理工作。孫先生在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

董雪兒女士，38歲，為本公司財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司（「國瑞管理」）總賬會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括（但不限於）資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

田燕春女士，44歲，為本公司主席助理。田女士於二零零五年四月加入本集團，其後先後擔任原北京國瑞財務經理、財務總監、審計中心總監，以及招標採購中心總監，負責招標與採購事宜。加入本集團前，彼於一九九八年九月至二零零四年九月期間於北京萬科企業有限公司（一家房地產開發公司）擔任造價工程師，負責成本管理。田女士於二零零五年十月獲北京市人事局認證為註冊造價工程師。田女士於一九九四年七月於中國人民解放軍理工大學工程兵工程學院人防工程專業取得學士學位。

閻雙先生，34歲，為本公司主席助理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業（北京）實業股份有限公司（「興業實業」）安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任北京國瑞興業商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

鄭瑾女士，33歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

聯席公司秘書

鄭瑾女士，33歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

鄺燕萍女士，為本公司聯席公司秘書。鄺女士為專業企業服務公司信永方圓企業服務集團有限公司的副總裁，該公司專門為上市公司提供秘書及合規服務。鄺女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書工會及英國特許秘書及行政人員學會資深會員。鄺女士擁有為多家私營及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團於報告期內由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註7。

業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第7至21頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章程構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註6。

環保政策及表現

本集團意識到其於經營活動中負有保護環境的責任。作為一家中國房地產營運商及發展商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的環保法律法規，包括但不限於有關空氣及噪音污染以及將廢物及水排放到自然環境的法律法規。

遵守法律法規

本集團意識到符合監管要求的重要性。本集團一直分配系統及職工資源，確保持續符合規則及法規，並透過有效溝通與監管機構維持良好工作關係。就董事所知，於報告期內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的所有中國及香港相關法律法規，包括但不限於中國公司法、香港證券及期貨條例（第571章）及上市規則。

主要風險及不明朗因素

與中國房地產行業有關的風險

中國政府透過行業政策及國家、省、市及／或地方層面的其他經濟措施，對中國房地產市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。本集團主要在中國經營，而該等措施可能影響本集團的財務狀況或經營業績。

與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到（其中包括）政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於年內，本集團並無任何重大外匯交易而會令本集團承受外匯風險。本集團並無採取任何措施來對沖外匯風險，但會不時檢討及監察其外匯風險。

與持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者（包括董事、高級管理層、僱員、客戶、供應商、監管機構及股東）的支持。

董事、高級管理層及僱員

我們的成功歸因於董事及高級管理層持續的服務、表現、專門知識及經驗。此外，合資格及熟練的僱員已進一步為我們持續成功作出貢獻。僱員被視為本集團最重要及最有價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃透過提供具競爭力的薪酬福利及實施健全的表現評核制度，以獎勵及認可表現優秀的員工，並透過適當培訓及在集團內提供機會就職場晉升促進事業發展及進程。

客戶

本集團的主要客戶為購買住宅物業的個別買家以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體。本集團致力於向客戶提供優質服務及產品，同時維持長期盈利能力、業務及盈利增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

供應商

與本集團主要供應商維持良好關係，在供應鏈、物業或地塊管理、物業建設以及應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要。本集團的主要供應商包括建築材料和設備供應商、建築承包商以及設計公司。

監管機構

本集團在中國房地產行業經營，該行業由國土資源部、住房和城鄉建設部、北京市規劃委員會以及其他相關監管機構的監管。本集團期望跟上新規則及規例以及確保遵守有關新規則及規例。

股東

本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。經考慮本集團資本充足水平、流動資金狀況及業務拓展需要，本集團蓄勢為實現可持續盈利增長以及以穩定派息回報股東促進業務發展。

未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至6頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。

分部資料

本集團於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註7。

業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第60頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議向於二零一六年六月三日名列本公司股東名冊的股東派付於報告期內末期股息每股5.55港仙，合共245,882,000港元（相當於人民幣206,000,000元）。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後於二零一六年六月十四日或前後派付。

本年度概無派付任何中期股息。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一六年五月二十七日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的股東，本公司將於二零一六年五月二十五日至二零一六年五月二十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零一六年五月二十四日（星期二）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一六年六月二日至二零一六年六月三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件應不遲於二零一六年六月一日（星期三）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。

財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第171頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

股本及購股權

本公司的股本及購股權於報告期內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註38及附註40。

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第63和64頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

截至二零一五年十二月三十一日，本集團的可供分派儲備為人民幣4,241.2百萬元。

銀行貸款及其他借款

本集團於二零一五年十二月三十一日的銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註36。

董事及聯席公司秘書簡介

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

張章筭先生（主席）

葛偉光先生

阮文娟女士

張瑾女士

獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及聯席公司秘書簡介載於本年報第22至27頁。在股東週年大會上，張章筭先生、阮文娟女士及羅振邦先生將退任並合資格膺選連任。

許可彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事、核數師或其他高級職員就其作為本公司董事、核數師或其他高級職員就獲判勝訴或獲判無罪的任何法律程序（不論民事或刑事）中進行辯護所蒙受的一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已於年內投購及保有董事的責任保險，為本集團董事提供適當的保障。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事、核數師或高級職員概無遭受任何索償。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定而發出有關其獨立性的年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事於報告期內均已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條有關評核獨立性的指引。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自上市日期生效，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事初步獲委任年期為三年，自上市日期生效，並可根據委任函的有關條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

管理合約

於報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

股票掛鈎協議

除下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節所披露者外，於報告期內，本集團並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約8.4%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約2.2%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 ¹	受控法團權益	3,716,382,300	83.819%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.819%

附註1： 通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於本公司相關股份的權益

(i)

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	3,500,000	0.079%
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.079%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.079%

(ii)

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	1,800,000	0.041%
阮文娟*	實益擁有人	2,000,000	0.045%
張瑾	實益擁有人	2,000,000	0.045%

* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

附註(1)： 50%的已授出股份數目已於二零一五年十二月三十一日失效。有關授出其餘50%股份數目的詳情，請參閱本年報第42頁「首次公開發售後購股權計劃」一節。

(c) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

於二零一五年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

(a) 於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	3,716,382,300	83.819%
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.819%

附註1： 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 本集團其他成員公司的主要股東

編號	股東名稱	本集團成員公司名稱	身份	主要股東所持 擁有權的 概約百分比
1	汕頭市龍湖花木市場有限公司	新北京國瑞	實益擁有人	20%
2	汕頭市龍湖花木市場有限公司	原北京國瑞	實益擁有人	20%
3	林耀泉	汕頭建材	實益擁有人	10%
4	潮安縣寶山投資開發有限公司	潮州市潮安區梅林湖 開發建設有限公司 (「潮安梅林」)	實益擁有人	40%
5	謝茂林	汕頭國華	實益擁有人	25%
6	紀永財	汕頭周厝埕	實益擁有人	15%
7	汕頭市利溢房地產投資有限公司	佛山市國華置業 有限公司(「佛山國華」)	實益擁有人	45%
8	陝西利科投資集團有限公司	陝西華威	實益擁有人	10%
9	東莞駿豪房地產開發有限公司	海南駿和	實益擁有人	48.2%

董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「關連交易」一節所披露的交易及本年報綜合財務報表附註46所披露的重大關聯方交易外，於年末或報告期內的任何時間，本公司控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或其關連實體或本公司任何控股股東於當中擁有重大權益（不論直接或間接）而對本集團業務而言屬重大的其他交易、安排或合約。

關連交易

於二零一六年一月八日，汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」，本公司間接全資附屬公司）與汕頭市金明五金材料有限公司（「**汕頭五金**」）就(i)收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「**國瑞醫院**」）100%股權及(ii)國瑞醫院欠付汕頭五金的股東貸款轉讓至花園集團（「**交易**」）訂立協議。

汕頭五金是一家由張主席及張幼惜女士（「**張女士**」，張主席的胞妹）控制的公司。張主席為本公司的主席、執行董事兼其中一名控股股東，因此彼為本公司的關連人士。由於張女士為張主席的聯繫人，因此張女士亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，交易構成本公司的關連交易。有關關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一六年一月八日的公告中披露。

非豁免持續關連交易

與北京國瑞興業商業管理有限公司（「**國瑞商業管理**」）訂立的商業管理服務協議

國瑞商業管理為一家在中國註冊成立的有限責任公司，由張瑾女士（張主席的女兒）及北京銀和國瑞商業投資有限公司分別擁有0.07%及99.93%權益，張瑾女士與北京銀和國瑞商業投資有限公司均為本公司的關連人士。國瑞商業管理主要從事提供商業物業管理服務業務以及教育及社會福利業務，例如幼兒園。於二零一三年六月一日前，國瑞商業管理一直以零代價為原北京國瑞於二零一三年十一月分拆前所擁有的若干物業，以及本公司的間接附屬公司國瑞興業提供商業物業管理服務。

主要條款

為監管上述提供的服務，原北京國瑞及國瑞實業已各自於二零一三年五月三十日與國瑞商業管理訂立商業管理服務協議（「**原商業管理服務協議**」）。該兩份原商業管理服務協議的主要條款大致相同，概述如下：

- *原商業管理服務協議所覆蓋的物業*

國瑞商業管理將(i)就北京國瑞城的購物中心、寫字樓、公寓、四合院及零售地鋪，以及於北京國瑞中心完成後，就商業物業向原北京國瑞提供商業管理服務；及(ii)就北京富貴園的購物中心及零售地鋪（統稱「**相關物業**」）向國瑞實業提供商業管理服務；

- *將由國瑞商業管理提供的服務*

商業管理服務範圍包括（其中包括）編製及實施業務計劃；編製租賃計劃；進行業務定位設計及整體規劃；負責業主與承租人之間的協調工作，例如代表業主與承租人就租賃協議進行磋商、監督及管理承租人對物業的裝修以及向承租人收取逾期租金。

- *將收取的管理服務費*

原北京國瑞及國瑞實業須按月向國瑞商業管理支付管理服務費，費用相當於其自相關物業承租人收取的實際租金的12%。管理服務費的金額乃根據現行市價而釐定。

- *原商業管理服務協議的年期*

原商業管理服務協議的年期由二零一三年六月一日開始，並將於二零一六年五月三十一日到期，屆時可自動重續，惟有關重續須遵守相關法律、法規及上市規則。

於分立完成時，之前由原北京國瑞擁有的全部物業由北京國瑞繼承。因此，北京國瑞承擔及享有原北京國瑞於原商業管理服務協議下的所有義務及權利。

鑒於本集團與國瑞商業管理之間的長期合作關係及為了支持本集團的業務拓展，於二零一四年三月二十六日，北京國瑞及國瑞實業分別與國瑞商業管理簽訂了補充協議（「**補充協議**」，與原商業管理服務協議並稱為「**商業管理服務協議**」），以修訂原商業管理服務協議下的定價條款。根據補充協議，向國瑞商業管理支付的管理服務費率由本集團就相關物業租賃收取的實際租金的12%降至6%，並於二零一四年一月一日生效。原商業管理服務協議所有其他主要條款均保持不變。

本公司已就該項非豁免持續關連交易的年度上限取得聯交所的批准，並已獲授豁免，該項非豁免持續關連交易毋須嚴格遵守獨立股東批准的規定。

國瑞商業管理於截至二零一五年十二月三十一日止年度收取的管理服務費總額為人民幣16,831,473元，並無超過該項交易的年度上限。

獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審核該項非豁免持續關連交易，並且已確認交易乃(i)於本公司的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款（或不遜於本公司向獨立第三方提出或獨立第三方向本公司提出的條款）；及(iii)條款乃公平合理並符合股東的整體利益。

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註46所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港審驗應聘服務準則3000》（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的審驗應聘」並參照《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已就上文所披露的持續關連交易發出載有上市規則第14A.56條所述事宜的結論，並確認並無發現任何事項使彼等相信上文所披露的持續關連交易：

- (i) 並無經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無遵照規管交易的相關協議訂立；及
- (iii) 已超出年度上限。

不競爭承諾

張章筭先生及通和（「**控股股東**」）已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會（不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體（在或透過本公司任何附屬公司除外））從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於報告期內的年報內披露。

獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃（「**首次公開發售前購股權計劃**」）及首次公開發售後購股權計劃（「**首次公開發售後購股權計劃**」）作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃的詳情分別載於下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於二零一五年十二月三十一日，已根據首次公開發售前購股權計劃向54名承授人授出可合共認購67,076,800股股份（佔本公司已發行股本約1.51%）。首次公開發售前購股權計劃主要條款及條件概要及已授出但尚未行使的購股權詳情載於招股章程附錄八。首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於綜合財務報表附註40(ii)。

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事（包括獨立非執行董事）、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士（「合資格參與者」）授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。於二零一五年十月二十七日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃向若干合資格參與者授出合共98,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約2.210%），以每股股份3.75港元的行使價認購。該等授出的購股權須獲承授人接納及受向承授人發出的授出通知（「授出通知」）所載的條款及表現條件規限。於首批授出的49,000,000股股份（即全部98,000,000股股份的50%）（「首批」）中，向董事授出的股份合共2,900,000股，而向本公司及其附屬公司若干僱員授出的股份合共46,100,000股。截至二零一五年十二月三十一日，就首批而言，授出通知所載的若干表現條件並未達成及首批已失效；授出的其餘50%相關購股權仍須待達成於二零一六年根據授出通知制定的若干條件，且因此按尚未授出入賬。其他詳情請參閱本年報綜合財務報表附註40。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為438,814,703股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股份總數9.90%。

股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員（尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註40(i)。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士（定義見下文）獲授股份，佔其上市完成時已發行股本總額約0.762%（假設超額配股權不獲行使及並未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權）。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司）。

於二零一五年十二月三十一日，林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士（合稱「獲選人士」）獲授予合共33,617,700股股份。截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一五年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄第十四章所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第45至56頁的企業管治報告內。

足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條（「**公眾持股量豁免**」）。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水平。

報告期後事項

於二零一六年一月八日，本公司間接全資附屬公司汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）與汕頭市金明五金材料有限公司（「**汕頭五金**」）就(i)收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「**國瑞醫院**」）的100%股權及(ii)向花園集團轉讓國瑞醫院欠付汕頭五金的股東貸款（「**交易事項**」）訂立協議。

汕頭五金為由張主席及其胞妹張幼惜女士（「**張女士**」）控制的公司。張主席為本公司主席、執行董事及控股股東之一，故為本公司的關連人士。張女士為張主席的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，交易事項構成本公司於上市規則第十四A章下的一項關連交易。關連交易的進一步詳情於本公司日期為二零一六年一月八日的公告中披露。

慈善捐款

於報告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣12.1百萬元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司於報告期內的核數師。德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任並合資格接受續聘。續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命

主席

張章箏

中國北京，二零一六年三月二十三日

企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生（「**張主席**」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、法律及房地產範疇的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程序（包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能）進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士）及三名獨立非執行董事（即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，因此本公司符合上市規則第3.10A條。

根據企業管治守則第A.5.6條守則條文，上市發行人須採納董事會成員多元化政策。本公司已採納董事會成員多元化政策，故符合該守則條文。董事會成員多元化政策概要載列於下文「董事委員會－提名委員會」。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定的獨立身份週年書面確認函。本公司認為，根據上市規則所載的獨立身份指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

阮文娟女士及張瑾女士分別為本公司主席兼控股股東之一的張章筭先生的配偶及女兒。除本年報所披露者外，各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等的職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

於報告期內，各董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士、張瑾女士、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）已參加正式及全面的培訓。本公司已收到全體董事確認其各自於報告期內的培訓記錄。

主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筭先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

董事的委任及重選

各執行董事已於二零一四年六月五日與本公司訂立服務協議，期限自上市日期起計為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一四年六月五日與本公司簽訂委聘函，任期自上市日期起計初步為期三年。

各董事概無與本集團訂有本集團在一年內倘不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據本公司組織章程細則（「細則」），在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，而全體董事須每三年至少輪值退任一次。董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何以此方式獲委任的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會並合資格於該大會上膺選連任。在細則及開曼群島公司法的規限下，本公司可以普通決議案選舉任何人士填補臨時空缺或在現有董事外新增董事。任何就此獲委任董事僅應任職至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

在股東週年大會上，張章筭先生、阮文娟女士及羅振邦先生將退任並合資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於本公司組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

於報告期內，董事會曾舉行五次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	5/5
葛偉光先生	5/5
阮文娟女士	5/5
張瑾女士	5/5
羅振邦先生	5/5
賴思明先生	5/5
陳靜茹女士	5/5

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於報告期內已遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時擁有尋求獨立專業意見的資源，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

股東大會

於報告期內，二零一五年五月二十九日曾舉行一次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
葛偉光先生	1/1
阮文娟女士	1/1
張瑾女士	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1
陳靜茹女士	1/1

董事委員會

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筭先生（主席）以及兩名獨立非執行董事羅振邦先生及賴思明先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

於報告期內，提名委員會曾舉行一次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筍先生	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1

提名董事會評估獨立非執行董事的獨立性及就委任及罷免董事向董事會作出建議。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事賴思明先生（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

於報告期內，薪酬委員會曾舉行一次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	1/1
阮文娟女士	1/1
羅振邦先生	1/1

薪酬委員會討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策，並就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議。

本公司高級管理層10名成員（其履歷載於本年報第22頁至第27頁）於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍（人民幣千元）	個人數目
700以下	1
700至1,000	4
1,000以上	5

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即羅振邦先生（主席）、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主要職責包括：

- 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有），並審閱當中所載有關財務申報的重大意見，以及，並於向董事會提交有關文件前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。

於報告期內，審核委員會曾舉行二次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2
陳靜茹女士	2/2

審核委員會審閱了財務申報系統、合規程序、內部監控（包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足）、風險管理系統及過程，以及續聘外聘核數師。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

彼等亦審閱了本公司及其子公司於財政年度的中期及末期業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。本公司為僱員作出安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其它事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事陳靜茹女士（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。內部監控委員會的主要職責包括：

- (i) 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程序的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
- (ii) 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
- (iii) 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通渠道的執行，以確保其效率；及
- (iv) 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報。

於報告期內，內部控制委員會曾舉行二次會議及內部控制委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳靜茹女士	2/2
羅振邦先生	2/2
阮文娟女士	2/2

內部控制委員會已檢討本公司內部控制系統、內部審核政策及程序、人力資源政策及風險管理系統。

董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註13。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司於報告期內的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務以及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報第58及59頁的獨立核數師報告。

內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分的內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年審閱該制度的有效性。

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要任務是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有分支機構及子公司進行定期全面審核。

董事會已審查本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

核數師酬金

於報告期內，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及其他服務費用（包括審閱中期業績及有關持續關連交易及初步公告的工作）分別為人民幣2.4百萬元及人民幣1.4百萬元。

聯席公司秘書

聯席公司秘書鄭瑾女士負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘信永方圓企業服務集團有限公司（公司秘書服務提供商）副總裁鄺燕萍女士擔任聯席公司秘書，協助鄭瑾女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為董事會秘書兼聯席公司秘書鄭瑾女士。

於報告期內，鄭瑾女士及鄺燕萍女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關持續培訓。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.glorypty.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的本公司繳足股本。股東大會亦可應本公司任何一名股東（為一間認可結算所（或其代理人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程序召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程序可於本公司網站查詢。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道18號中環廣場51樓5103A室（電郵地址：ir@glorypty.com）。

組織章程文件更改

於報告期內，本公司的組織章程文件並無任何更改。

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生 (主席)
葛偉光先生
阮文娟女士
張瑾女士

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士 (註冊會計師)
鄭燕萍女士 (FCIS, FCS)

授權代表

葛偉光先生
鄭瑾女士

審核委員會

羅振邦先生 (委員會主席)
賴思明先生
陳靜茹女士

薪酬委員會

賴思明先生 (委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

提名委員會

張章筭先生 (委員會主席)
賴思明先生
羅振邦先生

內部監控委員會

陳靜茹女士 (委員會主席)
羅振邦先生
阮文娟女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

合規顧問

大有融資有限公司
香港
金鐘
夏愨道18號
海富中心第2座
16樓1606室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律

謝爾曼•思特靈律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈12樓

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

香港
港灣道18號
中環廣場51樓5103A室

中華人民共和國主要辦事處

中國
北京市東城區
珠市口東大街15號

開曼群島主要股份過戶登記處

Coden Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

上市資料

股份上市

本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：02329

網站

<http://www.glorypty.com/>

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致國瑞置業有限公司股東

（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計列載於第60頁至第170頁國瑞置業有限公司（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際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，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體股東報告我們的意見，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。我們已根據國際審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於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，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年三月二十三日

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	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	7	6,514,304	5,278,546
銷售及服務成本		(3,835,485)	(2,873,368)
毛利		2,678,819	2,405,178
其他收益及虧損	8	(6,956)	(4,896)
其他收益	9	13,170	12,387
投資物業公允價值變動的收益	17	783,601	385,956
銷售開支		(246,156)	(182,446)
行政開支		(358,709)	(272,319)
其他開支	10	(26,388)	(39,027)
融資費用	11	(141,095)	(238,900)
應佔聯營公司業績	20	3,312	(6,924)
除稅前溢利	12	2,699,598	2,059,009
所得稅開支	14	(1,116,109)	(852,720)
年內溢利及綜合收益總額		1,583,489	1,206,289
下列人士應佔年內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,260,550	950,654
少數股東權益		322,939	255,635
		1,583,489	1,206,289
每股盈利（人民幣分）：	15		
基本		28.62	23.42
攤薄		28.28	23.34

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		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			
投資物業	17	15,065,850	12,822,450
物業、廠房及設備	18	130,248	142,891
無形資產	19	3,490	3,164
於聯營公司的權益	20	32,196	189,076
可供出售投資	21	165,192	5,000
預付租賃款項	22	3,013	3,120
收購一間附屬公司已付定金	46	70,000	—
遞延稅項資產	23	160,336	100,172
受限制銀行存款	31	38,686	7,590
		15,669,011	13,273,463
流動資產			
存貨		73	78
購買土地預付款項／已付保證金	24	2,929,848	35,000
開發中的物業	25	9,667,914	10,092,920
持作銷售物業	27	2,719,459	2,243,952
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	28	870,875	553,756
應收客戶建築合約款項	29	1,222,245	1,072,586
可收回稅項		39,270	18,777
應收一名關聯方款項	46	1,063	—
透過損益按公允價值列賬的金融資產	30	70,097	97
受限制銀行存款	31	80,898	1,180,187
現金及銀行結餘	32	1,956,263	542,557
		19,558,005	15,739,910
流動負債			
應付賬款及其他應付款	33	4,910,116	5,044,261
銷售物業的已收房款	34	1,611,699	1,688,750
應付關聯方款項	46	55,057	18,954
應付稅項	35	1,477,701	1,121,261
銀行及其他借款－一年內到期	36	3,718,997	4,221,260
		11,773,570	12,094,486
流動資產淨值		7,784,435	3,645,424
總資產減流動負債		23,453,446	16,918,887

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		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			
其他應付款	33	65,970	64,826
銀行及其他借款－一年後到期	36	8,579,128	6,597,350
公司債券	37	2,977,127	—
遞延稅項負債	23	1,903,251	1,720,267
		13,525,476	8,382,443
資產淨值		9,927,970	8,536,444
資本及儲備			
股本	38	3,511	3,509
儲備		8,115,985	7,012,813
本公司擁有人應佔權益		8,119,496	7,016,322
少數股東權益		1,808,474	1,520,122
權益總額		9,927,970	8,536,444

第60至170頁的綜合財務報表於二零一六年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

董事
葛偉光

董事
阮文娟

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	其他儲備 人民幣千元 (附註ii)	以權益結算	庫存 股份儲備 人民幣千元	法定	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	應佔少數 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
					的股份付款 儲備 人民幣千元 (附註40)		盈餘儲備 人民幣千元 (附註iii)				
於二零一四年一月一日	2,967	—	77,137	(48,950)	—	—	380,860	4,376,400	4,788,414	1,307,565	6,095,979
年度溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	950,654	950,654	255,635	1,206,289
撥作儲備	—	—	—	—	—	—	109,009	(109,009)	—	—	—
發行股份 (附註38)	542	1,290,032	—	—	—	—	—	—	1,290,574	—	1,290,574
發行成本 (附註38)	—	(50,788)	—	—	—	—	—	—	(50,788)	—	(50,788)
視作來自最終股東的注資 (附註i)	—	—	56,242	—	—	(56,242)	—	—	—	—	—
收購少數股東權益 (附註ii)	—	—	—	12,105	—	—	—	1,057	13,162	(43,078)	(29,916)
確認以權益結算的股份付款 (附註40)	—	—	—	—	24,306	—	—	—	24,306	—	24,306
於二零一四年十二月三十一日	3,509	1,239,244	133,379	(36,845)	24,306	(56,242)	489,869	5,219,102	7,016,322	1,520,122	8,536,444
年度溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	1,260,550	1,260,550	322,939	1,583,489
撥作儲備	—	—	—	—	—	—	183,451	(183,451)	—	—	—
向本公司股東宣派的股息	—	(209,914)	—	—	—	—	—	—	(209,914)	—	(209,914)
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(140,000)	(140,000)
收購一間附屬公司 (附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100,000	100,000
視作收購附屬公司的額外權益 (附註ii)	—	—	—	(5,413)	—	—	—	—	(5,413)	5,413	—
確認以權益結算的股份付款 (附註40)	—	—	—	—	55,379	—	—	—	55,379	—	55,379
行使購股權 (附註40)	2	4,140	—	—	(1,570)	—	—	—	2,572	—	2,572
根據股份獎勵計劃歸屬的股份 (附註40)	—	—	—	—	(18,747)	18,747	—	—	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	3,511	1,033,470	133,379	(42,258)	59,368	(37,495)	673,320	6,296,201	8,119,496	1,808,474	9,927,970

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

- (i) 根據於二零一三年六月完成的集團重組，資本儲備人民幣77,137,000元主要指視作股權持有人的出資或視作分派予股權持有人。

於二零一四年六月十六日，通和置業有限公司（本公司的母公司及最終控股公司）將本公司合共33,617,700股股份（「獎勵股份」）轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（「TMF」，代本集團持有股份的信託公司），以附帶若干歸屬條件向四名僱員授出獎勵股份。本公司於TMF所持股份中擁有實益權益而有關股份於歸屬前計入庫存股份儲備，故於授出日期的獎勵股份公允價值人民幣56,242,000元被視為視作來自最終控股公司的注資。有關獎勵股份的詳情載於附註40。

- (ii) 其他儲備指本集團收購或出售現有附屬公司的部分權益時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。

於二零一四年四月，海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）以人民幣29,916,000元的代價向少數股東權益持有人收購於海口航瑞實業發展有限公司（「海口航瑞」）餘下的45%權益。已付代價與對少數股東權益的調整之間的差額為人民幣13,162,000元，於其他儲備及保留盈利中確認。有關代價已於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付。

北京國瑞興業房地產控股有限公司（新北京國瑞）為本公司擁有80%權益的附屬公司。本年度期間，新北京國瑞分別向國瑞地產（香港）投資有限公司（「國瑞地產（香港）」）及國益控股（香港）有限公司（「國益（香港）」）出售於廊坊國興房地產開發有限公司（「廊坊國興」）及汕頭市國瑞房地產開發有限公司（「汕頭國瑞」）的全部股權。出售後，廊坊國興及汕頭國瑞成為本公司擁有100%權益的附屬公司。新北京國瑞的20%少數股東權益乃來自出售附屬公司，方法為於該交易後分佔資產淨值增加，導致入賬人民幣5,413,000元。重組被確認為視作收購附屬公司的額外股權。

- (iii) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

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	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,699,598	2,059,009
就以下各項作出調整：		
融資費用	141,095	238,900
利息收入	(6,338)	(4,013)
物業、廠房及設備折舊	26,404	20,939
無形資產攤銷	837	721
撥回預付租賃款項	107	107
投資物業的公允價值變動	(783,601)	(385,956)
透過損益按公允價值列賬的金融資產公允價值變動	—	(17)
出售物業、廠房及設備的虧損（收益）	95	(51)
出售土地使用權的虧損	—	5,894
撥回呆賬撥備－應收賬款，淨額	(459)	—
應佔聯營公司業績	(3,312)	6,924
股份付款開支	42,464	17,917
營運資金變動前的經營現金流量	2,116,890	1,960,374
開發中物業及持作銷售物業減少（增加）	202,125	(3,018,396)
已付的購買土地預付款項／保證金（增加）減少	(2,869,523)	279,160
存貨減少	5	15
應收賬款及其他應收款增加	(317,586)	(145,487)
應付關聯方款項增加	9,323	1,208
應付賬款及其他應付款（減少）增加	(194,471)	657,120
出售物業的已收房款（減少）增加	(77,051)	40,509
應收客戶的建造合同款項增加	(44,853)	(60,717)
受限制銀行存款（增加）減少	(46,725)	25,751
經營活動所用的現金	(1,221,866)	(260,463)
已付所得稅及土地增值稅	(657,342)	(369,715)
經營活動所用的現金淨額	(1,879,208)	(630,178)

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	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		6,338	4,013
出售物業、廠房及設備的所得款項		18	233
出售土地使用權的所得款項		—	27,984
出售投資物業所得款項		58,573	—
購買物業、廠房及設備及無形資產		(15,036)	(22,756)
投資物業付款		(382,475)	(679,106)
於聯營公司的投資付款		—	(196,000)
償付收購附屬公司而指定的債項	41	(200,000)	—
收購一家附屬公司的現金流出淨額	41	(400,000)	(646,640)
去年收購附屬公司應付代價付款		(60,000)	(349,511)
收購附屬公司支付的定金		(70,000)	—
購買金融產品		(70,000)	—
向關聯方支付往來款		—	(1,423)
關聯方還款		—	5,688
提取受限制銀行存款		1,153,266	543,193
存入受限制銀行存款		(38,348)	(1,695,766)
投資活動所用的現金淨額		(17,664)	(3,010,091)

綜合現金流量表

截至二零一五年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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
附註		
融資活動		
新造銀行貸款	5,953,860	4,497,690
新造其他貸款	945,000	1,270,700
償還銀行貸款	(4,141,360)	(1,274,840)
償還其他貸款	(1,277,985)	(1,011,500)
來自關聯方往來預付款項	180	4,000
償還關聯方款項	(1,170)	(143,742)
發行公司債券所得款項	3,000,000	—
就公司債券支付的交易成本	(23,600)	—
已付利息	(824,775)	(1,073,954)
收購附屬公司的額外權益	—	(29,916)
行使購股權	2,572	—
發行股份	—	1,290,574
已付發行成本	—	(50,788)
已付公司股東股息	(182,144)	(140,252)
已付附屬公司少數股權益股息	(140,000)	—
融資活動所得的現金淨額	3,310,578	3,337,972
現金及現金等價物增加（減少）淨額	1,413,706	(302,297)
年初現金及現金等價物	542,557	844,854
年末現金及現金等價物（由銀行結餘及現金表示）	1,956,263	542,557

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的通和置業有限公司。張章筭先生持有通和置業有限公司全部的股權，為本公司的最終股東。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京東城區珠市口東大街15號。

於二零一四年七月七日，本公司完成全球發售，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資及物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣（集團實體的功能貨幣）。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第19號（修訂本）

界定福利計劃：僱員供款

國際財務報告準則（修訂本）

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進

國際財務報告準則（修訂本）

國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

於本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團當前及之前年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

於此報告日期，以下新訂及經修訂國際財務報告準則已予發行但尚未生效：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計法 ³
國際會計準則第1號（修訂本）	信息披露計劃 ³
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號（修訂本）	折舊及攤銷可接納方法闡述 ³
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ³
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ³
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的豁免 ³
國際會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 ⁵
國際會計準則第12號（修訂本）	確認未變現損失的遞延稅項資產 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

國際財務報告準則第15號 與客戶訂立合約的收入

於二零一四年五月，國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合同所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合同及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

步驟1：識別與客戶的合同

步驟2：識別合同內的履約責任

步驟3：釐定交易價格

步驟4：將交易價格分配至合同內的履約責任

步驟5：當（或於）實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當（或於）履約責任獲履行時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

本公司董事（「董事」）預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對已呈報金額及本集團綜合財務報表內所作披露資料構成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不切實可行。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

國際財務報告準則第9號 金融工具

於二零零九年頒佈的國際財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量的新規定。其後於二零一零年修訂的國際財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年進一步修訂以包括有關一般對沖會計的新規定。於二零一四年頒佈的國際財務報告準則第9號的另一個修訂本主要加入a)有關金融資產的減值規定及b)為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公允價值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的其中一項適用於本集團的主要規定包括金融資產減值，相對國際會計準則第39號金融工具：確認及計量下按已產生信貸虧損模式，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

董事認為，預期信貸虧損模式可能導致須就本集團金融資產按攤銷成本計量而尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。然而，在詳細審閱完成前，提供使用預期信貸虧損模式影響的合理估計並不切實可行。

國際財務報告準則第16號 租賃

國際財務報告準則第16號於生效日期將取代國際會計準則第17號租賃，引進單一承租人會計模式，規定承租人就年期超過12個月的全部租賃確認資產及負債，惟相關資產屬低價值者則除外。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認代表其使用相關租賃資產權利的使用權利資產，以及代表其作租賃付款責任的租賃負債。因此，承租人應確認使用權利資產的折舊及租賃負債的利息，及將租賃負債的現金償付分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權利資產及租賃負債最初按現值計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括將於選擇期間作出的付款（如承租人可合理確定將行使選擇權以延續租賃，或不行使選擇權以終止租賃）。此會計處理方式與根據先前準則國際會計準則第17號將租賃分類為經營租賃的承租人會計處理有重大差別。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

國際財務報告準則第16號 租賃（續）

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上繼承了國際會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。

董事將評估採用國際財務報告準則第16號的影響。目前，直至本集團進行詳盡審閱之前，就採用國際財務報告準則第16號的影響提供合理估計並不切實可行。

除上述影響外，董事預測，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報告造成重大影響。

3. 重大會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露事項。

新香港公司條例（第622章）有關編製賬目、董事會報告及審計的條文於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度對本公司生效。此外，上市規則所載有關年度賬目的披露規定已參照新公司條例進行修訂，以符合國際財務報告準則。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內資料的呈列及披露已改為須符合該等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的比較資料已根據相關新規定於綜合財務報表呈列或披露。過往須根據前公司條例或上市規則（而非新公司條例或經修訂上市規則）進行披露的資料並無於該等綜合財務報表內披露。

編製基準

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

3. 重大會計政策（續）

編製基準（續）

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份基礎付款範圍內的以股份為基礎付款交易、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

3. 重大會計政策（續）

綜合基準（續）

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否控制被投資方。

除應用合併會計的共同控制附屬公司外，綜合附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始，並於本本集團失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於各報告期內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本本集團取得控制權之日直至本本集團失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個部分會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權變動

本集團於附屬公司的擁有權變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的權益及少數股東權益的賬面值已予調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變化。少數股東權益調整金額與已付或已收代價公允價值的任何差額直接於權益確認，並由本公司擁有人分佔。

透過收購附屬公司收購資產及負債

當收購一項資產或一組不構成一項業務的資產及負債，本集團將通過首先按各自的公允價值分配購買價至金融資產及金融負債，剩餘購買價隨後按其他個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配至該等資產及負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。

3. 重大會計政策（續）

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債會按權益會計法計入該等綜合財務報表內。權益法所用聯營公司的財務報表按本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的一致會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資會於綜合財務狀況表內按成本初步確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益部分。當本集團應佔聯營公司虧損超出本集團應佔該聯營公司權益（包括任何長期權益，實際上是本集團對該聯營公司或合營企業的淨投資），本集團將終止確認日後應佔虧損。只有於本集團產生法定或推定責任或代該聯營公司付款時，方會確認該額外虧損。

於聯營公司的投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債的公允價值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。重新評估後，本集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何數額於收購投資期間即時於損益確認。

本集團於聯營公司的投資乃按國際會計準則第39號的規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資的全部賬面值（包括商譽）將視作單一資產並按國際會計準則第36號透過將其可收回金額（即使用價值及公允價值減出售成本中較高者）與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後回升，減值虧損的任何撥回會按照國際會計準則第36號確認。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，僅於聯營公司的權益與本集團無關的情況下，與該聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損方可於本集團的綜合財務報表確認。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

於合營業務的權益

合營業務為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權的各方有權就合營安排取得資產及承擔負債責任。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營業務開展業務時，本集團作為合營者，就其於合營業務的權益確認：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中的份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中的份額；
- 其來自出售因合營業務所出的份額的收入；
- 其因出售合營業務產生銷售收入中的份額；及
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中的份額。

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的資產、負債、收入及開支入賬。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如出售或注入資產），則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報告確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如購買資產），則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

收入確認

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似撥抵作出扣減。

3. 重大會計政策（續）

收入確認（續）

物業銷售

日常業務過程中銷售物業的收入於符合以下所有條件時確認：

- 本集團已將物業所有權的重大風險與回報轉讓予買方，即有關物業已建成及交付後且可合理確定可收到有關應收賬款時；
- 本集團並無持續參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制所售出物業；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

符合上述收入確認標準之前我們已將收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

建築合同收入

建築合同收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例計算。

租金收入

本集團確認經營租賃所得收入的政策載於下文「租賃」一節。

服務收入

服務收入於提供服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

建築合同

如果建築合同的結果能可靠地估計，來自定價合同及成本加成合同的收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，並按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例確認。

如果建築合同的結果不能可靠地估計，合同的收入僅以可能收回的已產生合同成本部分確認。合同成本於產生期間確認為開支。

當總合同成本很可能超出總合同收入時，則預期虧損將立即確認為開支。

如果迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合同工程款項。如果進度款項超出迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合同工程款項。於進行有關工程前收取的款項，作為負債計入綜合財務狀況表中的已收往來款。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付的款項則計入綜合財務狀況表的應收賬款。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為負債及租金開支減少。

3. 重大會計政策（續）

租賃（續）

自用租賃土地

當一項租賃包括土地及樓宇部分，本集團會根據各部分所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至本集團的評估，獨立評估各部分以分類為融資租賃或經營租賃，惟兩部分均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項（包括任何一次性預付款項）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部分的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部分間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線法轉撥，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備項下的租賃土地及樓宇。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率以各自的功能貨幣列賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

短期及其他長期僱員福利

僱員在提供相關服務期間所取得的工資及薪金、年假及病假等福利確認為負債，乃按為交換該等服務而預期應支付的福利之未貼現數額計量。

就短期僱員福利確認的負債乃按為交換相關服務而預期應支付的福利之未貼現數額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務而作出的估計未來現金流出之現值計量。

以權益結算的股份付款交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份付款乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。有關以權益結算的股份付款交易公允價值的釐定詳情載於本集團綜合財務報表附註40。

於以權益結算的股份付款授出日期釐定的公允價值會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，而相應增加則於權益確認。

於各報告期末，本集團對預期將歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響（如有）於損益確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為以權益結算的股份付款儲備的調整。

就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權的公允價值即時於損益支銷。

倘購股權獲行使，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後失效或於屆滿日期仍未獲行使，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

倘獎勵股份獲歸屬，則之前於以權益結算的股份付款儲備確認的金額及有關庫存股份的金額將會撥回，而撥回產生的差額則調整至保留盈利。

3. 重大會計政策（續）

投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

只有當物業用途已更改（如開始經營租賃）證明用途更改時，物業才會被轉移至投資物業。除了業主自用物業轉讓外，所轉移物業的賬面價值與轉移當日的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的土地及樓宇，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

折舊會於其可使用年期內以直線法確認以撇銷資產成本減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）將計入資產終止確認期間的損益內。

存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

開發中物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

3. 重大會計政策（續）

有形及無形資產的減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形資產與具限定可使用年期的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。如果不能估計個別資產的可回收金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可回收金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產的特定風險。

如果估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（視適用情況而定）的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產

本集團的金融資產分為通過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融資產。這種分類法取決於金融資產的性質及用途並在初始確認時確定。

通過損益按公允價值列賬的金融資產

如果金融資產：

- 被收購的主要目的為於不久的將來出售；或
- 為本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，並已於近期形成短期獲利額實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具的衍生工具，

則被分類為持作買賣的金融資產。

倘屬下列情況，則金融資產（持作買賣金融資產除外）可於初步確認後指定為透過損益按公允價值列賬：

- 該指定消除或大幅減低將會產生的計量或確認不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據本集團存檔的風險管理或投資策略按公允價值基準進行，而有關組別的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而國際會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為按為透過損益按公允價值列賬。

通過損益按公允價值列賬的金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益及虧損」一項。

貸款及應收款

貸款及應收款為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款（包括應收賬款及其他應收款、應收一名關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於各報告期分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收益（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允值列賬的金融資產、貸款及應收款或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

金融資產減值

透過損益按公允值列賬的金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。如果有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

此外，應收賬款等被評估為非個別減值資產的若干金融資產類別，按整體基準進行減值評估。應收款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信用期的次數增加、以及與應收款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產減值（續）

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。如果應收款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如果於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於各報告期分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借款及公司債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發行的權益工具以已收所得款項扣除直接發行成本而入賬。

最終控股公司為股份獎勵計劃貢獻的庫存股份初步按公允價值確認並於歸屬前記錄於庫存股份儲備內。

財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。

本集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合同，初步以其公允價值減發行財務擔保合同直接應佔的交易成本確認。初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合同項下的責任金額；及(ii)初步確認的金額減（如適合）根據收入確認政策所確認的累計攤銷的金額。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

終止確認

僅當收取資產現金流量的合同權利屆滿，或本集團已將該金融資產轉讓，且該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價的總和間的差額於損益內確認。

如果有關合同所訂明的本集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅項目，亦不包括毋須課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則一般就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易（業務合併除外）中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

3. 重大會計政策（續）

稅項（續）

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量根據國際會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。如果有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項按適用於透過使用收回的稅率計量。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

估計不確定因素的主要來源

估計建築成本作收入確認

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售及有關應收款的可收回性得到合理保障。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上預期根據北京市人民政府發佈有關規例及法規以及其他有關協議可賺取的費用後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。北京市人民政府批准的最終金額可能與本集團所估算的金額不同。有關差額將影響自北京市人民政府取得有關批准期間的合同收入及合同溢利。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源（續）

投資物業

於二零一五年十二月三十一日，投資物業達人民幣15,065,850,000元（二零一四年：人民幣12,822,450,000元），乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況進行估計的估值法計算。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致本集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所報盈虧公允價值作出相應調整。

所得稅開支

如附註23所載，於二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣160,336,000元（二零一四年：人民幣100,172,000元），經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事將於報告期末前審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅

於二零一五年十二月三十一日，本集團已計提中國土地增值稅（「土地增值稅」）人民幣614,153,000元（二零一四年：人民幣264,292,000元）。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

應用會計政策的重大會計判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見上文）。

投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一五年十二月三十一日金額為人民幣15,065,850,000元（二零一四年：人民幣12,822,450,000元），董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。

因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售完全收回的假設，本集團基於完全收回用途估計遞延稅項。

物業銷售的收入確認

作為本集團營銷策略的一部分，部分物業於收到全數代價前交付予買家。根據本集團的會計政策，在評估有關合約是否符合收入確認標準時，本集團管理層考慮已收購買代價水平、餘下未結代價的可收回性及相關物業的公允價值相對有關售價下降的可能性等多項因素。倘董事認為合約不符合本集團的收入確認標準，則已收代價於流動負債內入賬列作「銷售物業的已收房款」。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司

本公司於報告期末的附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足股本／繳足資本	本集團應佔權益於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Well Ample Holdings Limited (「Well Ample」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
國益控股(香港)有限公司 (「國益(香港)」)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
State Wealth Holdings Limited (「State Wealth」)	英屬處女群島	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
國豐控股(香港)有限公司 (「國豐(香港)」)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
All Affluent Holdings Limited (「All Affluent」)	英屬處女群島	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
通裕控股(香港)有限公司 (「通裕(香港)」)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
國瑞地產(香港)投資有限公司 (「國瑞地產(香港)」)	香港	已發行及繳足 10,000港元	100%	100%	投資控股
汕頭國瑞企業管理有限公司 [^]	中國	繳足資本 人民幣40,000,000元	100%	100%	投資控股 酒店經營
汕頭國瑞貿易有限公司 [^]	中國	繳足資本 —	100%	100%	尚未開展業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
汕頭花園集團有限公司 ^a （「花園集團」）	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞興業（北京）實業股份 有限公司（「國瑞實業」）	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發
汕頭國瑞建材家居博覽中心 有限公司（「汕頭建材」）	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	90%	90%	物業開發
北京國瑞興業地產股份有限公司 （「原北京國瑞」）	中國	繳足資本 人民幣 1,166,000,000元	80%	80%	物業開發及 投資控股
北京國瑞興業房地產控股 有限公司（「新北京國瑞」）	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	投資控股
北京國瑞物業服務有限公司	中國	繳足資本 人民幣5,000,000元	80%	80%	物業管理及服務
國瑞興業（北京）投資有限公司 （「國瑞投資」）	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	投資控股

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
海南國瑞房地產開發有限公司 (「海南國瑞」)	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 (「海口航瑞」)	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	80%	物業開發
海南海航國瑞投資開發有限公司 (「海南海航」)	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國瑞興業地產有限公司 (「佛山國瑞」)	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
佛山市國華置業有限公司 （「佛山國華」）（附註(c)）	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44%	物業開發
廊坊國瑞投資有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	投資控股
廊坊國盛房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興房地產開發有限公司 [^] （「廊坊國興」）	中國	繳足資本 人民幣110,000,000元	100%	80%	物業開發
永清縣果園體育服務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	尚未開展業務
汕頭市國瑞房地產開發有限公司 [^] （「汕頭國瑞」）	中國	繳足資本 人民幣920,100,000元	100%	80%	物業開發
深圳國瑞興業房地產有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	尚未開展業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
汕頭市國華置業地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
汕頭市國瑞周厝埕房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	68%	68%	物業開發
瀋陽大東方置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	物業管理及服務
潮州市潮安區梅林湖開發建設有限公司 (「潮安梅林」) (附註(c))	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	48%	48%	物業開發
陝西華威世達實業有限公司 (「陝西華威」)	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和實業有限公司 (「海南駿和」)	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發 (附註(d))
北京文華盛達房地產開發有限公司 (「北京文華盛達」)	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
佛山市國瑞南方地產開發有限公司 (「佛山國瑞南方」)	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	80%	80%	物業開發
廊坊市國華房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80% (附註(b))	—	物業開發
深圳萬基藥業有限公司 (「深圳萬基」)	中國	繳足資本 人民幣130,000,000元	87.5% (附註(d))	—	尚未開展業務
深圳國瑞金港地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務
深圳國瑞思創地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務
北京家樂家樂電子商務有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務
瀋陽國益商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	100% (附註(b))	—	物業開發
瀋陽國瑞商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	100% (附註(b))	—	物業開發
瀋陽國盛商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	100% (附註(b))	—	物業開發

[^] 該等公司為外商獨資企業，於中國成立。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司（續）

附註：

- (a) 除花園集團外，於各報告期末或報告期內任何時間，概無其他附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 該等附屬公司乃於截至二零一五年十二月三十一日止年度新成立。
- (c) 花園集團持有原北京國瑞的80%股權，而原北京國瑞分別持有佛山國華及潮安梅林的55%及60%股權。因此，本集團分別間接持有佛山國華及潮安梅林的44%及48%股權，該等公司仍被視為本集團的附屬公司。
- (d) 該等附屬公司乃於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度被收購。詳情載於附註41。
- (e) 除國瑞地產（香港）、Well Ample、國益（香港）、State Wealth、國豐（香港）、All Affluent及通裕（香港）是位於香港的投資控股公司外，所有附屬公司在中國經營。
- (f) 國瑞地產（香港）、Well Ample、State Wealth及All Affluent由本公司直接持有。其他附屬公司由本公司間接持有。

該等附屬公司中大部分在中國經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
物業開發	中國	29	24
一級土地建設及開發服務	中國	1	1
租賃業務	中國	4	4
物業管理和相關服務	中國	2	2
		36	31

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司（續）

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益 及投票權比例	分配至 少數股東 權益的溢利 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	6,598	153,507
原北京國瑞（附註a）	中國	20%	154,970	1,101,422
新北京國瑞（附註b）	中國	20%	167,901	348,595
總計			329,469	1,603,524
於二零一四年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	1,456	146,909
原北京國瑞（附註a）	中國	20%	89,281	970,598
新北京國瑞（附註b）	中國	20%	169,462	285,280
總計			260,199	1,402,787

附註：

- (a) 下文所披露的財務資料概要包括原北京國瑞及其全資附屬公司（「原北京國瑞附屬集團」）的財務資料。
- (b) 下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞、其全資附屬公司及非全資附屬公司（「新北京國瑞附屬集團」）的財務資料。董事認為，各非全資附屬公司的少數股東權益並不重大。

有關國瑞實業、原北京國瑞附屬集團及新北京國瑞附屬集團的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

國瑞實業

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	1,972,719	3,416,469
非流動資產	1,118,710	1,012,284
流動負債	(944,567)	(2,352,845)
非流動負債	(441,229)	(443,582)
權益總額	1,705,633	1,632,326

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	37,957	61,106
投資物業公允價值變動的收益	89,445	11,600
開支	(54,095)	(56,524)
年度溢利及綜合收益總額	73,307	16,182
經營活動的現金流入淨額	25,265	194,733
投資活動的現金流出淨額	(944)	(197,434)
融資活動的現金(流出)流入淨額	(10,421)	45,032
上述活動的現金流入淨額	13,900	42,331

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

原北京國瑞附屬集團

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	8,392,830	8,089,124
非流動資產	11,145,992	10,056,570
流動負債	(6,384,168)	(7,265,850)
非流動負債	(7,647,543)	(6,026,806)
權益總額	5,507,111	4,853,038

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	1,595,805	1,634,065
投資物業公允價值變動的收益	539,643	207,881
銷售成本及開支	(1,360,600)	(1,395,540)
年度溢利及綜合收益總額	774,848	446,406
向少數股東派付的股息	30,000	—
經營活動的現金流出淨額	(1,933,842)	(739,934)
投資活動的現金流出淨額	(296,585)	(278,428)
融資活動的現金流入淨額	2,989,963	1,139,205
上述活動的現金流入淨額	759,536	120,843

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 附屬公司 (續)

新北京國瑞附屬集團

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	14,614,172	18,616,451
非流動資產	1,892,355	1,616,540
流動負債	(13,461,531)	(16,624,236)
非流動負債	(1,260,891)	(2,130,640)
本公司擁有人應佔權益	1,742,976	1,426,402
少數股東權益	41,129	51,713

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	4,842,642	3,538,827
投資物業公允價值變動的收益	129,934	145,691
銷售成本及開支	(4,143,653)	(2,843,619)
年度溢利及綜合收益總額	828,923	840,899
本公司擁有人應佔溢利及綜合收益總額	839,507	847,312
少數股東應佔溢利及綜合收益總額	(10,584)	(6,413)
向少數股東派付的股息	110,000	—
經營活動的現金流入淨額	143,492	677,294
投資活動的現金流入(流出)淨額	82,702	(1,258,969)
融資活動的現金流入淨額	389,475	553,632
上述活動的現金流入(流出)淨額	615,669	(28,043)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註36所披露的銀行及其他借款（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、保留盈利及其他儲備）。

本集團管理層定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及其他貸款及贖回銀行及其他貸款來平衡其整體資本架構。

金融工具的分類

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款（包括現金及銀行結餘）	2,706,666	2,110,815
可供出售投資	165,192	5,000
透過損益按公允價值列賬的金融資產	70,097	97
	2,941,955	2,115,912
金融負債		
按攤銷成本計算的負債	19,643,372	15,675,016

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括透過損益按公允價值列賬的金融資產、可供出售投資、應收賬款及其他應收款、應收一名關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借款及公司債券。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化及其他價格變動的市場風險。

本集團於各報告期間承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及其他借款（按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及其他借款、公司債券及應付一名關聯方款項有關。本集團現時並無利用任何衍生工具合同對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(1) 利率風險 (續)

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據報告期末的銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行及其他借款的利率風險以及財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而釐定。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點（就浮息銀行及其他借款而言）（二零一四年：50個基點）及升跌27個基點（就銀行結餘及受限制銀行存款而言）（二零一四年：27個基點）為基準，即管理層分別評估銀行及其他借款、銀行結餘以及受限制銀行存款利率的合理可能變動。

如果利率上升／下降50個基點（二零一四年：50個基點）（就浮息銀行及其他借款而言），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利（扣除利息資本化影響）將減少／增加約人民幣4,594,000元（二零一四年：人民幣8,466,000元）。

如果利率上升／下降27個基點（就銀行結餘及受限制銀行存款而言）（二零一四年：27個基點），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約人民幣4,193,000元（二零一四年：人民幣3,499,000元）。

(2) 其他價格風險

本集團因非上市股權投資及金融產品而承受其他價格風險。於二零一五年十二月三十一日，鑒於該等金融產品的期限較短，董事認為本集團承受的股本價格波動風險極微及投資金融產品的公允價值波動微不足道。因此，並無呈列敏感度分析。

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(3) 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部分開支亦以人民幣計值。

本集團有若干外幣銀行存款，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團以下以外幣計值的銀行結餘令本集團承受外幣風險。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	6,443	3,817
美元	404	5,063
	6,847	8,880

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%（二零一四年：5%）的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加人民幣342,000元（二零一四年：人民幣444,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

信用風險

於各報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信用風險，乃產生自綜合財務狀況表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註44所披露的或然負債金額。為將信用風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱每項個別應收賬款及其他應收款的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信用風險有限。就此而言，董事認為，本集團的信用風險已顯著降低。

就已售出但未足額收到代價的物業而言，管理層認為信用風險有限，原因是有權保留法定所有權並接收相關物業將其重售。

除存入若干信用評級較高的銀行的流動資金的信用風險存在集中情況外，本集團並無任何其他重大信用風險集中情況，其風險分散於多個對手方及客戶。

由於對手方主要為高信用評級的中國國有銀行，故流動資金的信用風險有限。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均利率	未貼現現金流量					未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求 人民幣千元	少於一年 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		
於二零一五年十二月三十一日								
不計息	—	556,417	3,611,703	—	—	—	4,168,120	4,168,120
應付關連人士款項—連同估算 利息 (附註33)	6.00%	200,000	—	—	—	—	200,000	200,000
銀行及其他借款								
— 定息借款	2.09%-12.2%	—	2,234,788	814,558	2,566,040	—	5,615,386	4,935,899
— 浮息借款	5.23%-8.52%	882,105	1,295,613	1,491,791	4,011,138	744,848	8,425,495	7,362,226
公司債券	7.61%-7.64%	—	219,700	219,700	3,219,700	—	3,659,100	2,977,127
		1,638,522	7,361,804	2,526,049	9,796,878	744,848	22,068,101	19,643,372
財務擔保合同	—	3,997,153	—	—	—	—	3,997,153	—
不計息 (已收租金保證金)	—	—	23,002	13,958	52,012	—	88,972	88,972
		5,635,675	7,384,806	2,540,007	9,848,890	744,848	26,154,226	19,732,344

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

	加權平均利率	按要求 人民幣千元	未貼現現金流量				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
			少於一年 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		
於二零一四年十二月三十一日								
不計息	—	479,314	4,181,042	—	—	—	4,660,356	4,660,356
應付關連人士款項—								
連同估算利息 (附註33)	6.00%	200,000	—	—	—	—	200,000	196,050
銀行及其他借款								
— 定息借款	2.09%-12.2%	—	3,311,332	1,246,559	—	—	4,557,891	4,214,060
— 浮息借款	6.22%-8.52%	—	1,584,634	1,387,191	3,978,905	893,028	7,843,758	6,604,550
		679,314	9,077,008	2,633,750	3,978,905	893,028	17,262,005	15,675,016
財務擔保合同	—	2,665,273	—	—	—	—	2,665,273	—
不計息 (已收租金保證金)	—	—	13,840	22,463	42,363	—	78,666	78,666
		3,344,587	9,090,848	2,656,213	4,021,268	893,028	20,005,944	15,753,682

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

6. 金融工具 (續)

公允價值

本集團於二零一五年十二月三十一日按公允價值初步確認後計量的基金投資人民幣97,000元（二零一四年：人民幣97,000元）及金融產品投資人民幣70,000,000元（二零一四年：零元）已歸入第二級別，乃參考貼現現金流量模式，根據預期利率釐定。

董事認為，於各報告期末，於綜合財務狀況表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收入及分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括由地方政府所有的安置服務、土地基建建設及有關土地的配套公共設施。本集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。目前本集團的投資物業組合（主要包括商業物業）均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理賺取收益。目前本集團在中國開展業務。

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配未經分配其他收益及虧損、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、投資物業公允價值變動的收益、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績

有關本集團收入及報告及經營分部業績的分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地 建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	6,028,920	143,391	280,589	61,404	6,514,304
分部間收入	—	—	—	14,429	14,429
分部收入	6,028,920	143,391	280,589	75,833	6,528,733
分部溢利	1,868,149	858	214,540	10,738	2,904,285
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	4,790,244	175,970	267,622	44,710	5,278,546
分部間收入	—	—	—	18,091	18,091
分部收入	4,790,244	175,970	267,622	62,801	5,296,637
分部溢利	1,728,808	1,375	228,021	10,188	1,968,392

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		
分部收入	6,528,733	5,296,637
抵銷分部間收入	(14,429)	(18,091)
綜合收入	6,514,304	5,278,546
溢利		
分部溢利	2,094,285	1,968,392
其他收益及虧損	(7,415)	(4,896)
其他收益	13,170	12,387
其他開支	(26,388)	(39,027)
分佔聯營公司業績	3,312	(6,924)
投資物業公允價值變動的收益	783,601	385,956
融資費用	(141,095)	(238,900)
折舊	(3,884)	(3,884)
核數師薪酬	(3,786)	(3,628)
董事酬金	(12,202)	(10,467)
綜合除稅前溢利	2,699,598	2,059,009

(c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	物業開發 人民幣千元	一級 土地建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	未分配 金額 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						
折舊及攤銷	10,536	—	5,221	7,600	3,884	27,241
解除預付租賃款項	—	—	81	26	—	107
撥回應收賬款呆賬撥備	—	—	(459)	—	—	(459)
截至二零一四年 十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	8,465	—	5,216	4,095	3,884	21,660
解除預付租賃款項	—	—	81	26	—	107

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 收入及分部資料（續）

(d) 主要產品及服務收入

以下為本集團來自外部客戶的收入的分析：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售	6,028,920	4,790,244
一級土地建設及開發服務	143,391	175,970
租金收入	280,589	267,622
物業管理和相關服務	61,404	44,710
	6,514,304	5,278,546

(e) 地區資料

根據業務所在的地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司的業務經營（如適用）的地區所在地，本集團所有的非流動資產（不包括本集團的金融工具及遞延稅項資產）於二零一五年十二月三十一日為人民幣15,304,797,000元（二零一四年：人民幣13,160,701,000元），均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，概無來自單一外部客戶的收入佔本集團10%或以上。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

其他收益及虧損包括：

出售土地使用權的虧損（附註）	—
淨匯兌（虧損）收益	(7,340)
出售物業、廠房及設備的（虧損）收益	(95)
通過損益按公允價值列賬的金融資產的公允價值變動	—
撥回應收賬款呆賬撥備	459
其他	20

截至十二月三十一日止年度

二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
	(5,894)
	1,009
	51
	17
	—
	(79)
(6,956)	(4,896)

附註： 於二零一四年三月，海口航瑞與當地政府訂立合約，轉讓一幅土地的土地使用權（計入開發中物業）產生虧損人民幣5,894,000元。

9. 其他收益

利息收入	6,338
獲得的補償	2,900
其他	3,932

截至十二月三十一日止年度

二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
	4,013
	2,375
	5,999
13,170	12,387

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10. 其他開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
捐贈	12,137	4,545
已付補償	10,614	2,232
上市開支	—	30,908
其他	3,637	1,342
	26,388	39,027

11. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款利息	606,807	496,839
公司債券利息	22,624	—
其他貸款利息	214,342	273,767
應付關聯方款項的利息	190	63
其他融資費用（附註）	3,950	7,404
	847,913	778,073
利息開支總額		
減：開發中物業項下的資本化金額	(706,818)	(539,173)
	141,095	238,900

附註：於二零零九年，本集團與一名上市規則所界定的關連人士（「該方」）訂立一份銷售合同，出售北京一幢住宅大廈（「該物業」）並已收取人民幣1,160,911,000元保證金。於二零一三年五月五日，本集團與該方訂立另一份協議終止該物業的銷售合同（「終止協議」）。根據該終止協議，本集團將於一年內分期向該方支付出售該物業的已收保證金人民幣1,160,911,000元及利息人民幣351,310,000元（「和解金額」）。簽署終止協議後，本集團按公允價值測算和解金額，並確認人民幣293,927,000元的虧損（為銷售保證金人民幣1,160,911,000元與二零一三年按每年6%的實際利率釐定的和解金額公允價值之間的差額）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已基於每年6%的實際利率確認人民幣3,950,000元（二零一四年：人民幣7,404,000元）的其他融資費用。於二零一五年十二月三十一日後，人民幣200,000,000元的未償還結餘於二零一六年三月償還。

開發中物業項下的資本化借貸成本因特定銀行、公司債券及其他貸款產生。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

12. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列項目後釐定：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
董事酬金（附註13）	12,202	10,467
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	251,503	181,007
— 退休福利供款	17,608	13,354
— 以權益結算的股份付款	51,947	21,978
員工成本總額	333,260	226,806
減：開發中物業項下的資本化金額（附註）	(126,874)	(58,586)
	206,386	168,220
確認為開支的已售物業成本	3,591,663	2,658,167
核數師薪酬	3,786	3,628
物業、廠房及設備折舊	26,404	20,939
攤銷無形資產（計入行政開支）	837	721
撥回預付租賃款項（計入行政開支）	107	107
撥回呆賬撥備－應收賬款，淨額	(459)	—
經營租賃租金開支	7,616	2,971
投資物業的租金收入	(280,589)	(267,622)
減：直接經營開支	63,004	36,061
	(217,585)	(231,561)

附註： 項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

已付或應付董事的薪酬詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現獎金 人民幣千元	退休 福利供款 人民幣千元	以權益結算 的股份付款 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						
執行董事						
張章筭先生	—	2,603	400	5	—	3,008
阮文娟女士	—	1,469	218	44	1,144	2,875
張瑾女士	—	1,469	218	44	1,144	2,875
葛偉光先生	—	1,469	202	44	1,144	2,859
獨立非執行董事						
羅振邦先生	195	—	—	—	—	195
賴思明先生	195	—	—	—	—	195
陳靜茹女士	195	—	—	—	—	195
	585	7,010	1,038	137	3,432	12,202
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
執行董事						
張章筭先生 (附註c)	—	3,002	400	19	—	3,421
阮文娟女士 (附註d)	—	1,205	200	40	776	2,221
張瑾女士 (附註d)	—	1,229	200	40	776	2,245
葛偉光先生 (附註d)	—	1,229	200	40	776	2,245
獨立非執行董事						
羅振邦先生 (附註a)	95	—	—	—	—	95
賴思明先生 (附註a)	95	—	—	—	—	95
陳靜茹女士 (附註a)	95	—	—	—	—	95
聶梅生女士 (附註a及b)	50	—	—	—	—	50
	335	6,665	1,000	139	2,328	10,467

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬（續）

附註：

- (a) 羅振邦先生、賴思明先生、陳靜茹女士及聶梅生女士於二零一四年七月四日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 聶梅生女士於二零一四年十月十日辭任獨立非執行董事一職。
- (c) 張章笋先生自二零一四年五月十二日起獲委任為本公司的行政總裁，而上文所披露的其薪酬包括其擔任行政總裁所提供服務的薪酬。
- (d) 阮文娟女士、張瑾女士及葛偉光先生於二零一四年七月七日起委任為本公司執行董事兼副總裁。

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

上述執行董事薪酬主要為彼等就本公司及本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任本公司董事的薪酬。

兩年內概無董事放棄任何酬金。

在本集團的五名最高薪人士中，四名（二零一四年：四名）為本公司董事，其酬金已載於附註12的披露資料內。餘下一名（二零一四年：一名）人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,270	1,210
表現獎金	200	200
退休福利供款	5	5
以權益結算的股份付款	23,345	6,576
	24,820	7,991

年內，本集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅額		
中國企業所得稅	462,419	401,576
上年度撥備不足	357	8,117
土地增值稅	530,513	407,078
	993,289	816,771
遞延稅款（附註23）	122,820	35,949
所得稅開支	1,116,109	852,720

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許豁免及減免）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月以來一直並無就中國附屬公司所賺取盈利人民幣3,207,683,000元（二零一四年：人民幣2,537,552,000元）產生的暫時差額於綜合財務報表作出撥備。

於兩個年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支（續）

於本年度的稅項開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	2,699,598	2,059,009
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	674,899	514,752
土地增值稅	530,513	407,078
土地增值稅的稅務影響	(132,628)	(101,770)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	34,339	8,913
應佔聯營公司業績的稅務影響	(828)	1,731
並非確認為遞延稅項資產的稅項虧損的影響	9,457	13,899
過往年度的撥備不足	357	8,117
稅項開支	1,116,109	852,720

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	1,260,550	950,654

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,404,430	4,059,354
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	31,451	7,409
本公司發行的股份獎勵	21,299	5,840
本公司發行的超額配股權	—	24
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,457,180	4,072,627

計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

16. 股息

報告期末後，董事建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.55港仙，共計245,882,000港元（相當於人民幣206,000,000元），惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司確認為分派的股息合共為266,080,000港元（相當於人民幣209,914,000元），代表以現金向本公司股東宣派及派付每股6.05港仙。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	人民幣千元
公允價值	
於二零一四年一月一日	7,985,500
添置	4,450,994
投資物業公允價值變動的收益	385,956
於二零一四年十二月三十一日	12,822,450
添置	719,451
投資物業公允價值變動的收益	783,601
收購一家附屬公司（附註41）	798,921
出售	(58,573)
於二零一五年十二月三十一日	15,065,850

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業（包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益）於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力國際」）於同日作出的估值而達致。高力國際為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

已竣工投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易，並考慮直接資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。

開發中投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目（假設於估值日期按現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料（尤其是估值技術及所用的輸入數據），以及基於觀察公允價值計量輸入數據的程度分類的公允價值計量所歸入的公允價值級別（第一至三級別）。本集團認為使用多重估值方法屬合適。除開發中投資物業使用的餘值法外，收益法及直接比較法亦會被考慮，管理層會通過考慮所得結果指示的數值範圍的合理性評估數值（即公允價值各自的指示值）。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
北京國瑞城綜合體	人民幣 4,926,200,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>商場為5.5%至6%及寫字樓為6%至6.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>商場為人民幣554元/平方米/月（按建築淨面積計算）及寫字樓為人民幣233元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>商場為人民幣81,700元/平方米及寫字樓為人民幣49,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
樂天瑪特購物中心	人民幣 790,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣122元/平方米/月（按建築淨面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣29,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
北京富貴園購物中心	人民幣 855,300,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣226.6元/平方米/月（按建築淨面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣64,950元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
汕頭國瑞城一期	人民幣 535,300,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>8%至8.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣63.6元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣12,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
瀋陽國瑞城一期大賣場	人民幣 342,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣37元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣8,300元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團所持投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
北京國瑞城四合院	人民幣 688,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>2.5%至3%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣280元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣100,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
濟陽國瑞城C及E棟	人民幣 331,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>市場月租人民幣33元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣6,630元/平方米/月的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
京禧閣地下停車場	人民幣 35,250,000元	第三級別	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率</p>	<p>4%至4.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>市場月租人民幣1,000元/平方米/月（按地塊計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣304,000元/幅的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
北京國瑞中心	人民幣 4,675,000,000 元	第三級別	<p>多重估值方法：餘值法、收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p> <p>餘值法的關鍵輸入數據：至完成的總開發成本</p>	<p>零售為6%及寫字樓為5.5%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>零售為人民幣548元/平方米/月（按建築面積計算）及寫字樓為人民幣313元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>零售為人民幣63,000元/平方米及寫字樓為人民幣75,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比物業與本物業的個別因素）。</p> <p>尚未發生或基於現有發展規劃訂約的估計開發成本</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p> <p>開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按上升的相同百分比下降，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
佛山•南堤灣	人民幣 822,000,000元	第三級別	<p>多重估值方法：餘值法、收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p> <p>餘值餘法的關鍵輸入數據：至完成的總開發成本</p>	<p>零售為7.5%及停車場為5%-7%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>零售為人民幣320元/平方米/月（按建築面積計算）及停車場為人民幣550元/平方米/月（按車位計算）的市場月租（使用直接市場可比資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>零售為人民幣33,300元/平方米及停車位為人民幣158,000元/幅的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比物業與本物業的個別因素）。</p> <p>尚未發生或基於現有發展規劃訂約的估計開發成本</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p> <p>開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按上升的相同百分比下降，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
國瑞城商業裙樓	人民幣 177,000,000元	第三級	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p>	<p>5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣185.5元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣33,800元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
富貴園商業裙樓	人民幣 55,800,000元	第三級	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p>	<p>5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣189元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣34,000元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	於二零一五年十二月三十一日	公允價值級別	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允價值的關係
富貴園輔樓	人民幣 38,000,000元	第三級	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p> <p>直接比較法的關鍵輸入數據：單位銷售率</p>	<p>5.5%至6%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣140元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p> <p>人民幣26,800元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p> <p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
深圳萬基產業園	人民幣 795,000,000元	第三級	<p>多重估值方法：收益法及直接比較法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p>	<p>工業為7%的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。</p> <p>人民幣145元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。本集團管理層與估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業重估未變現收益為人民幣770,715,000元（二零一四年：人民幣385,956,000元）已於損益內確認。

本集團於二零一五年十二月三十一日已抵押約人民幣13,628,300,000元（二零一四年：人民幣12,131,300,000元）的投資物業，以為附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃		電器設備		總計 人民幣千元
	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	及傢具 人民幣千元	
成本					
於二零一四年一月一日	152,480	26,143	41,995	12,819	233,437
添置	—	8,786	5,794	6,674	21,254
收購一家附屬公司(附註41)	—	—	1,627	—	1,627
出售	—	—	(1,492)	(614)	(2,106)
於二零一四年十二月三十一日	152,480	34,929	47,924	18,879	254,212
添置	—	7,128	1,851	4,894	13,873
收購一家附屬公司(附註41)	—	—	—	1	1
出售	—	—	(294)	(580)	(874)
於二零一五年十二月三十一日	152,480	42,057	49,481	23,194	267,212
累計折舊					
於二零一四年一月一日	45,962	21,782	20,106	4,456	92,306
本年度扣除	8,937	2,441	6,467	3,094	20,939
出售時抵銷	—	—	(1,432)	(492)	(1,924)
於二零一四年十二月三十一日	54,899	24,223	25,141	7,058	111,321
本年度扣除	8,948	7,249	6,495	3,712	26,404
出售時抵銷	—	—	(283)	(478)	(761)
於二零一五年十二月三十一日	63,847	31,472	31,353	10,292	136,964
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	88,633	10,585	18,128	12,902	130,248
於二零一四年十二月三十一日	97,581	10,706	22,783	11,821	142,891

於二零一五年十二月三十一日，賬面值約為人民幣74,008,000元（二零一四年：人民幣85,465,000元）的租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款的擔保。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備（續）

上述物業、廠房及設備項目於計及彼等的估計餘值後於下列估計可使用年期內使用直線法折舊：

租賃土地及樓宇	租期或20年（以較短者為準）
裝修	租期或5年（以較短者為準）
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

19. 無形資產

	軟件許可 人民幣千元
成本	
於二零一四年一月一日	5,487
添置	1,502
於二零一四年十二月三十一日	6,989
添置	1,163
於二零一五年十二月三十一日	8,152
累計攤銷	
於二零一四年一月一日	3,104
本年度扣除	721
於二零一四年十二月三十一日	3,825
本年度扣除	837
於二零一五年十二月三十一日	4,662
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	3,490
於二零一四年十二月三十一日	3,164

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	36,000	196,000
應佔收購後虧損	(3,804)	(6,924)
	32,196	189,076

於報告期末，本集團各聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊地點	主要 營業地點	本集團擁有權益		主要業務
			百分比		
			二零一五年	二零一四年	
深圳市大潮汕建設有限公司	中國	中國	30%	30%	物業開發
渤海人壽保險股份有限公司	中國	中國	附註	20%	人壽保險

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，渤海人壽保險股份有限公司已增加其繳足資本。通過新投資者注資，本集團所持渤海人壽保險股份有限公司的股權從20%攤薄至3%。渤海人壽保險股份有限公司是初創公司，所持有主要為銀行結餘及現金。董事認為，於聯營公司的權益的賬面值於喪失重大影響力之日為人民幣160,192,000元，接近保留權益3%的公平值。因此，攤薄並無導致任何重大收益或虧損。於本集團喪失對渤海人壽保險股份有限公司的重大影響力之日，該投資轉移至可供出售投資。

有關本集團重大聯營公司截至二零一四年十二月三十一日的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指根據國際財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示的款項。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益（續）

渤海人壽保險股份有限公司

	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元
流動資產（附註）	754,014
非流動資產	28,780
流動負債	(8,205)
資產淨值	774,589

附註： 流動資產主要包括人民幣754,014,000元的銀行結餘及現金。

	自註冊成立日期 起至二零一四年 十二月三十一日 的期間 人民幣千元
收益	215
期內虧損	(25,411)
本集團應佔聯營公司的虧損	(5,082)

上述財務資料的概要與渤海人壽保險股份有限公司的賬面值之間的對賬於綜合財務報表內確認：

	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值	774,589
本集團所有權權益的比例	20%
本集團的權益賬面值	154,918

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益（續）

個別而言並非重大的聯營公司的資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團應佔收益（虧損）及全面收入（開支）總額	(1,962)	(1,842)
本集團於聯營公司權益的賬面值	32,196	34,158

21. 可供出售投資

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本：		
— 權益證券（附註）	165,192	5,000

附註：

其中一項投資為於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司（「信用合作社」）的10%股權的投資，信用合作社為在中國成立並從事銀行運營的私營實體。

此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於渤海人壽保險股份有限公司權益從20%攤薄至3%（詳見附註20），初步確認的投資保留權益公平值為人民幣160,192,000元。

由於合理公允價值估計的範圍頗大，以致董事認為其公允價值不能可靠地計量，故可供出售投資其後於報告期末乃以成本扣減減值計量。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22. 預付租賃款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付租賃款項	3,120	3,227
就呈報目的分析為：		
非流動	3,013	3,120
流動（計入應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項）	107	107
	3,120	3,227

預付租賃款項指於中國持有的土地使用權。

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣2,171,000元（二零一四年：人民幣2,220,000元）的土地使用權，以為附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

23. 遞延稅項

以下為於報告期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	已收 出售房款的					總計 人民幣千元
	稅收虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	
於二零一四年一月一日	20,014	61,321	14,759	(1,683,953)	3,713	(1,584,146)
於損益扣除	9,465	11,465	53,322	(110,437)	236	(35,949)
於二零一四年十二月三十一日	29,479	72,786	68,081	(1,794,390)	3,949	(1,620,095)
於損益扣除	20,816	(17,456)	83,212	(206,359)	(3,033)	(122,820)
於二零一五年十二月三十一日	50,295	55,330	151,293	(2,000,749)	916	(1,742,915)

附註： 「其他」主要與應收賬款呆賬撥備及超出廣告費的暫時差額有關。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 遞延稅項 (續)

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延稅項資產	160,336	100,172
遞延稅項負債	(1,903,251)	(1,720,267)
	(1,742,915)	(1,620,095)

由於不可預測未來溢利來源（於各報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
將於以下日期到期：		
二零一五年十二月三十一日	—	588
二零一六年十二月三十一日	58	58
二零一七年十二月三十一日	899	899
二零一八年十二月三十一日	2,179	2,179
二零一九年十二月三十一日	55,594	55,594
二零二零年十二月三十一日	37,827	—
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	96,557	59,318

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 已付的購買土地預付款項／保證金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已付的購買土地保證金（附註a）	85,000	35,000
購買土地的付款（附註b）	2,844,848	—
	2,929,848	35,000

附註：

- (a) 結餘指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與北京市國土資源局訂立土地購買合約，以現金代價人民幣4,496,000,000元購買中國一幅地塊的土地使用權，租期為40至70年，用作開發中待售用途。於二零一五年十二月三十一日，本集團已作出付款人民幣2,819,523,700元。

25. 開發中物業

開發中物業均位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣3,913,890,000元（二零一四年：人民幣4,042,924,000元）的若干開發中物業，以擔保附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款。

於二零一五年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,160,446,000元（二零一四年：人民幣7,738,079,000元）的開發中物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一五年十二月三十一日，本集團正就約人民幣287,164,000元（二零一四年：人民幣1,274,826,000元）的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

26. 共同控制業務

於二零零九年九月一日，原北京國瑞與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。雙方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

共同控制業務計入綜合財務報表的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
損益的分析		
收入	143,391	175,970
銷售及服務成本	(142,533)	(174,595)
除稅前溢利	858	1,375

有關因共同控制業務產生的資產及負債的詳情，分別載於附註29及附註36。

27. 持作銷售物業

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零一五年十二月三十一日約人民幣683,471,000元（二零一四年：人民幣122,434,000元）的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣1,390,967,000元（二零一四年：人民幣3,321,126,000元）的持作銷售物業，以擔保附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	475,587	242,337
預付承包商及供應商往來款	205,953	126,855
來自獨立第三方的其他應收款（附註）	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	87,165	100,154
預付租賃款項 — 即期部分	107	107
保證金	84,802	67,042
	870,875	553,756

附註： 來自獨立方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於報告期末按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60天	350,660	162,825
61至180天	28,618	9,123
181至365天	28,302	63,245
一至兩年	64,274	4,742
超過兩年	3,733	2,402
	475,587	242,337

於各報告期末，應收賬款於二零一五年十二月三十一日的金額約為人民幣49,112,000元（二零一四年：人民幣19,747,000元），均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。以下為按到期日逾期應收款的賬齡分析。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年以下	38,281	12,603
一至兩年	7,098	4,742
兩年以上	3,733	2,402
	49,112	19,747

在判斷應收賬款是否可收回時，本集團會考慮應收賬款的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。

所有既未逾期亦無減值的應收款均應收自具有良好還款記錄的客戶。

應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初結餘	4,110	4,110
於年內撥回	(459)	—
年末結餘	3,651	4,110

計入呆賬撥備乃個別減值的應收賬款，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，本集團以綜合基準作減值評估。並無確認進一步的呆賬撥備。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

29. 應收客戶合同工程款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
開發中合同		
已產生建築成本加已確認溢利	1,772,245	1,622,586
減：已收付款	(550,000)	(550,000)
	1,222,245	1,072,586

開發中合同指本集團於祈年大街項目的權益，乃通過一項共同控制業務確認。詳情載於附註26。

董事認為，於二零一五年十二月三十一日約零（二零一四年：人民幣432,000,000元）的應收客戶合同工程款項預計將自報告期末起十二個月後結算。

30. 透過損益按公允價值列賬的金融資產

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
基金	97	97
金融產品投資（附註）	70,000	—
	70,097	97

附註：

該金額指一家主要投資於債務證券的銀行經營的金融產品投資。投資屬保本型，預期年回報率最高達3.0%，可於其在二零一六年十二月到期前任何工作日按不同價格贖回。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

31. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就銀行融資作出的已抵押存款（附註a）	10,104	1,113,528
受限制銀行存款（附註b）	56,239	9,513
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款（附註c）	53,241	64,736
	119,584	1,187,777
就呈報目的分析為：		
非流動（附註d）	38,686	7,590
流動	80,898	1,180,187
	119,584	1,187,777

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。

本公司附屬公司花園集團及汕頭建材分別於二零一四年八月十一日及二零一四年七月二十四日與銀行就銀行融資人民幣480,000,000元及人民幣600,000,000元訂立銀行融資協議，乃以質押國瑞地產（香港）存置於銀行的境外存款人民幣1,113,528,000元（年利率為0.385%）作抵押。於二零一五年，花園集團及汕頭建材已悉數償還貸款。因此，就該兩筆貸款抵押的存款人民幣1,113,528,000元於本年度獲解除。

- (b) 根據銀行的批准，該等金額包括銀行存款，限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。

- (c) 該等款項指抵押予銀行作為本集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。

- (d) 為本集團客戶按揭貸款作擔保（預期將不會於報告期末十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
年利率範圍	0.30%~0.42%	0.35%~1.15%

截至二零一五年十二月三十一日止年度

32. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
現金及銀行結餘	1,956,263	542,557

現金及現金等價物包括本集團所持現金及銀行結餘。

該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
年利率範圍	0.30%~0.42%	0.35%~1.1%

於二零一五年十二月三十一日的現金及銀行結餘以人民幣及港元計值，人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

33. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付賬款	3,223,172	3,732,286
已收保證金	399,886	387,213
預收租金	51,782	47,838
收購附屬公司應付款（附註a）	504,360	464,360
應付關連人士的其他款項（附註b）	200,000	196,050
應付酬金	45,578	33,572
應付營業及其他稅項	212,170	160,207
其他應付款及應計款項	339,138	87,561
	4,976,086	5,109,087
就呈報目的分析為：		
非流動（附註c）	65,970	64,826
流動	4,910,116	5,044,261
	4,976,086	5,109,087

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 應付賬款及其他應付款（續）

附註：

- (a) 於二零一五年六月，本集團收購深圳萬基的87.5%股權，現金代價為人民幣500,000,000元及一筆轉讓債項為人民幣200,000,000元。截至二零一五年十二月三十一日，未償還結餘為人民幣100,000,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。收購詳情載於附註41。

於二零一五年十二月三十一日，餘下結餘包括於二零一四年收購海南駿和實業有限公司（「海南駿和」）股權代價的未償還結餘人民幣346,860,000元（二零一四年：人民幣346,860,000元）及有關於二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司股權代價的未償還結餘人民幣57,500,000元（二零一四年：人民幣117,500,000元）。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 有關款項乃涉及一項銷售合同的取消，其於二零一五年十二月三十一日為無抵押及須於要求時償還，詳情載於附註11。
- (c) 根據有關協議，於二零一五年十二月三十一日約人民幣65,970,000元（二零一四年：人民幣64,826,000元）的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60天	2,577,407	3,304,748
61至365天	386,298	70,803
一至兩年	227,801	286,152
超過兩年	31,666	70,583
	3,223,172	3,732,286

34. 銷售物業的已收房款

董事認為，於二零一五年十二月三十一日，銷售物業的已收房款約零（二零一四年：人民幣7,199,000元），預期將於報告期末起十二個月後確認為收入。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付土地增值稅	614,153	264,292
應付所得稅	863,548	856,969
	1,477,701	1,121,261

36. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	10,188,650	8,376,150
其他貸款，有抵押	2,109,475	2,227,460
其他貸款，無抵押	—	215,000
	12,298,125	10,818,610
借款須於以下期限內償還：		
— 按要求或於一年內	3,718,997	4,221,260
— 多於一年，但不超過兩年	1,812,157	2,252,160
— 多於兩年，但不超過五年	6,062,130	3,508,100
— 超過五年	704,841	837,090
	12,298,125	10,818,610
減：流動負債項下一年內到期款項	(3,718,997)	(4,221,260)
流動負債項下款項	8,579,128	6,597,350

本集團銀行及其他借款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及其他借款的資產詳情載於附註42。

36. 銀行及其他借款（續）

銀行貸款

截至二零一五年十二月三十一日止年度的借款包括浮息借款約人民幣7,259,626,000元（二零一四年：人民幣6,496,150,000元），實際年利率介乎5.23%至8.52%（二零一四年：6.22%至8.52%），本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，截至二零一五年十二月三十一日止年度的實際年利率為2.09%至12.2%（二零一四年：2.09%至12.2%），本集團因而承受公允價值利率風險。

於二零一五年十二月三十一日，祈年大街項目的專屬銀行借款達人民幣560,000,000元（二零一四年：人民幣1,360,000,000元），詳情載於附註26。

於本年度，就截至二零一五年十二月三十一日一筆賬面值為人民幣857,900,000元的銀行貸款而言，本集團違反該銀行貸款的若干條款，其主要與本集團負債權益比率有關。於發現該違反情況後，董事已知會借方並與相關銀行啟動重新磋商貸款條款的事宜。於二零一五年十二月三十一日，磋商事宜仍未結束，且借方尚未放棄其要求於報告期末即時付款的權利。因此，該貸款於二零一五年十二月三十一日已分類為流動負債。直至批准刊發該等綜合財務報表之日，磋商事宜仍在進行。董事堅信與借方的磋商終將圓滿結束。在任何情況下，倘借方要求即時償還貸款，董事相信能夠取得充足的可替代融資來源，確保本集團持續經營業務不受威脅。

在銀行貸款中，以下各項乃透過銀行貸款轉讓籌借：

— 原北京國瑞

於二零一四年一月，原北京國瑞透過華夏銀行轉讓貸款向廣州證券籌借貸款人民幣800,000,000元。該貸款按7.72%的固定利率計息並由本集團若干開發中物業及持作銷售物業抵押。於二零一五年，原北京國瑞償還部分貸款，金額為人民幣640,000,000元，餘款須於二零一六年一月償還。

— 國瑞投資及北京文華盛達

於二零一五年十二月，國瑞投資及北京文華盛達透過渤海銀行北京分行轉讓貸款向博時資本管理有限公司分別籌借人民幣1,072,002,000元及人民幣837,522,000元的貸款。該等貸款由國瑞投資及北京文華盛達的100%股權抵押並由原北京國瑞、花園集團、張章筍先生及阮文娟女士進行擔保。兩筆擔保均按固定年利率6.5%計息。貸款人民幣1,072,002,000元將須於二零一八年十二月二十日償還。北京文華盛達籌借的部分貸款人民幣37,522,000元將於一年內到期償還，餘款人民幣800,000,000元將須於二零一八年十二月二十一日償還。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 銀行及其他借款（續）

銀行貸款（續）

— 深圳國瑞

於二零一五年十一月，深圳國瑞透過廣東華興銀行深圳分行轉讓貸款向長城嘉信資產管理有限公司籌借貸款人民幣300,000,000元。該貸款按固定年利率10%計息並由深圳萬基（深圳國瑞的一家附屬公司）的75%股權及投資物業進行抵押。除進行抵押外，該貸款亦由花園集團、張章筭先生及阮文娟女士進行擔保。

其他貸款

— 原北京國瑞

於二零一三年七月，原北京國瑞自五礦國際信託有限公司（「五礦信託」）借款人民幣769,060,000元。該筆貸款乃以本集團位於北京東城區的開發中物業的土地使用權作抵押，按固定年利率10%計息。於二零一四年及二零一五年，原北京國瑞分別償還貸款人民幣200,000,000元及人民幣300,000,000元。貸款結餘人民幣269,060,000元將須於二零一六年償還。

於二零一五年七月，原北京國瑞向北方國際信託股份有限公司籌借貸款人民幣340,000,000元。該貸款由廊坊國興持有的土地使用權作抵押。該貸款按固定年利率9.5%計息並須於一年內償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團已提前悉數償還該貸款。

— 國瑞實業

於二零一四年四月，國瑞實業向五礦信託籌借無抵押貸款人民幣85,000,000元。於二零一五年，再向五礦信託籌借貸款人民幣90,000,000元及人民幣65,000,000元。該貸款按固定年利率6%計息並於二零一五年償還。

— 花園集團

於二零一三年十一月，花園集團自五礦信託借款人民幣800,000,000元。該筆貸款乃以本集團位於北京市東城區的投資物業以及本公司附屬公司佛山國華的100%的股權作抵押。該筆貸款按固定年利率12%計息，並已於二零一五年悉數償還。

根據花園集團與五礦信託於二零一三年十二月訂立的借款協議，人民幣361,000,000元的貸款已於二零一四年提取。該筆貸款為無抵押、按固定年利率6%計息及須於一年內償還。本集團已於二零一四年償還人民幣231,000,000元，並於二零一五年悉數償還人民幣130,000,000元的貸款結餘。

36. 銀行及其他借款（續）

其他貸款（續）

— 汕頭建材

於二零一二年十二月，汕頭建材向四川信託有限公司（「四川信託」）籌借貸款人民幣120,000,000元。本公司一家附屬公司的若干投資物業的收益權已作為抵押品質押予四川信託。該貸款亦由張章筭先生及阮文娟女士進行擔保。該貸款以中國人民銀行所報5年期以上貸款基準利率95%另加0.5%浮動利率計息，並附有年利率為1.7925%的前期費用。於二零一三年三月二十一日至二零一八年九月二十一日，每季度將償還人民幣1,450,000元分期貸款。於本年度，本公司已償還人民幣5,800,000元（二零一四年：人民幣5,800,000元）。於二零一五年十二月三十一日，貸款結餘為人民幣102,600,000元（二零一四年：人民幣108,400,000元）。

— 瀋陽大東方

於二零一四年七月，瀋陽大東方與民生信託有限公司訂立信託貸款協議，獲發放信貸融資總額為人民幣450,000,000元。該筆貸款乃以本集團的若干土地使用權及開發中的物業作抵押。於二零一四年及二零一五年，本公司已分別提取貸款人民幣300,000,000元及人民幣150,000,000元。該筆貸款按固定年利率12.2%計息，到期日為24個月，並可於提取日期一年後提前償還。

於二零一五年十二月，瀋陽大東方自國投泰康信託有限公司借入信託貸款人民幣300,000,000元。該筆貸款乃以本集團的若干開發中物業及持作銷售的物業作抵押。該筆貸款於第一年及第二年分別按固定年利率8.3%及9.8%計息。30%的貸款將須於二零一七年六月二十九日償還，而結餘將須於二零一七年十二月二十九日償還。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 銀行及其他借款（續）

其他貸款（續）

— 佛山國瑞及佛山國瑞南方

於二零一四年七月，本公司附屬公司佛山國瑞及佛山國瑞南方與深圳平安大華匯通財務管理有限公司（「平安信託」）訂立三方協議。據此，平安信託向佛山國瑞南方注資現金人民幣23,330,000元並持有其70%的股權。根據佛山國瑞與平方信託於同一日訂立的另一份協議，佛山國瑞同意於二零一六年回購由平安信託持有的佛山國瑞南方的股權，代價為人民幣23,330,000元另加按每年11.5%比率收取的額外開支。該交易前，本集團持有佛山國瑞80%權益，而佛山國瑞持有佛山國瑞南方100%權益。本集團繼續將佛山國瑞南方入賬列作本集團透過佛山國瑞擁有80%實際權益的附屬公司。考慮到本集團仍可對佛山國瑞南方及強制回購安排行使控制權，而平安信託並不涉及任何風險或有權以佛山國瑞南方權益持有人身份取得任何回報（包括溢利分派）惟可收取固定利息收入，有關交易於該等綜合財務報表內整體被視為授予本集團的貸款，以反映有關安排的經濟重要性。回購協議由原北京國瑞與新北京國瑞提供擔保。

於二零一四年七月及二零一五年七月，佛山國瑞南方自平安信託分別額外借款人民幣426,670,000元及人民幣537,815,000元，按年利率11.5%計息並須由各自的提取日起計24個月及18個月後全額償還。以上貸款由佛山國瑞南方100%股權作抵押，由張章筍先生及阮文娟女士進行擔保。

37. 公司債券

公司債券

於二零一五年十一月十一日，花園集團向中國公眾人士發行其首批境內公司債券（「首批發行」），本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，花園集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券（「第二批發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率7.47%計息，為期5年。本集團有權於第三年完結時調整票面利率，而持有人可行使贖回權。首批發行及第二批發行的公司債券統稱為「二零一五年公司債券」。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權分別透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前向首批發行及第二批發行的債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計未付利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，二零一五年公司債券的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本金額	3,000,000	—
發行成本	(23,600)	—
	2,976,400	—
已確認利息（附註11）	22,624	—
應計應付利息	(21,897)	—
年末賬面值	2,977,127	—

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 股本

	股份數目 每股0.001港元	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股0.001港元的普通股			
法定：			
於二零一四年一月一日及 二零一四年及二零一五年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足：			
於二零一四年一月一日	3,750,000,000	3,750,000	2,967
發行股份	681,634,000	681,634	542
於二零一四年十二月三十一日	4,431,634,000	4,431,634	3,509
行使購股權	2,180,997	2,181	2
於二零一五年十二月三十一日	4,433,814,997	4,433,815	3,511

於二零一四年七月七日，本公司根據全球發售按每股2.38港元發行661,780,000股每股面值0.001港元的股份。

於二零一四年七月二十五日，本公司根據超額配股權按每股2.38港元發行19,854,000股每股面值0.001港元的股份。

根據全球發售及超額配股權，本公司發行681,634,000股普通股，所收總代價為人民幣1,290,574,000元，及發行成本為人民幣50,788,000元。代價人民幣1,290,574,000元入賬為股本及股份溢價，分別為人民幣542,000元及人民幣1,290,032,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，認購2,180,997股每股面值0.001港元的普通股的購股權已獲行使，每股行使價格為1.428港元（相當於每股人民幣1.16元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意按僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一五年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣17,745,000元（二零一四年：人民幣13,493,000元），為本集團就該等計劃的已付或應付供款。

40. 以股份為基礎支付的交易

i. 股份獎勵計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日（「上市日期」）起第一、第二及第三週年當日歸屬。截至二零一五年十二月三十一日止年度內已歸屬33.33%（二零一四年：無）的獎勵股份。

根據股份獎勵計劃已授出股份於二零一四年六月十六日的加權平均公允價值為人民幣56,242,000元，該金額乃使用蒙特卡羅模擬模型釐定。該模型所用的重要輸入數據為該等非上市股份於授出日期的估計公允價值、預期派息率、全年無風險利率及波動率。波幅乃基於同類公司的往年歷史價格波幅而計量。

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度就本公司所獎授股份確認開支人民幣33,462,000元（二零一四年：人民幣14,880,000元）。

本公司所獎授股份將以一家信託公司代本公司持有的現有股份結算。截至二零一五年十二月三十一日止年度，已向僱員歸屬11,205,896股（二零一四年：無）股份。

下表披露兩個年度獎勵股份的變動：

	截至二零一五年 一月一日止年度 尚未行使	年內歸屬	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度尚未行使
獎勵股份	33,617,700	(11,205,896)	22,411,804
	截至二零一四年 一月一日止年度 尚未行使	年內授出	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度尚未行使
獎勵股份	—	33,617,700	33,617,700

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎支付的交易（續）

ii. 購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），本公司於二零一四年六月十六日向54名僱員授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權（「首次公開發售前購股權」）。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出，而於上市日期前並無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。根據首次公開發售前購股權授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。授出的購股權將分三等批分別於上市日期第一、第二及第三週年歸屬。所有購股權將自授出日期起7年後屆滿。

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃（「公開發售後購股權計劃」），使本公司可向本集團任何董事（包括獨立非執行董事）、全職僱員及顧問或任何其他董事會全權酌情認為對本集團已作出或將作出貢獻的合資格人士（「合資格人士」）授出購股權。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格人士長期為本集團作出符合本公司及其股東整體利益的貢獻。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司向137名僱員提供合共可認購98,000,000股本公司股份的購股權，第一批可認購49,000,000股股份的購股權於二零一五年十月二十七日授出（「二零一五年購股權」），第二批可認購49,000,000股股份的購股權尚未於截至二零一五年十二月三十一日止年度授出，理由是有關表現目標的條款及條件將於較後日期協定。根據二零一五年購股權授出的購股權附帶表現目標或條件。根據二零一五年購股權授出的任何購股權的行使價應為每股股份3.75港元，即下列各項之最高者：(i)於授出日期聯交所頒佈每日報價表所載的官方收市價每股股份3.75港元；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所頒佈每日報價表所載的官方收市價的平均數每股股份3.684港元；及(iii)每股股份0.001港元的面值。二零一五年購股權項下授出的購股權的購股權期間應為自授出日期起十年，二零一五年購股權項下授出的購股權將於二零二五年十月二十六日屆滿。

根據二零一五年購股權授出的購股權將於相關表現目標或條件達成的情況下於二零一六年四月一日歸屬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎支付的交易（續）

ii. 購股權計劃（續）

下表披露截至二零一五年十二月三十一日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一五年 一月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已作廢 (附註)	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權計劃					
- 董事	10,500,000	—	—	—	10,500,000
- 其他員工	56,576,800	—	(2,180,997)	—	54,395,803
二零一五年購股權					
- 董事	—	2,900,000	—	(2,900,000)	—
- 其他員工	—	46,100,000	—	(46,100,000)	—
	67,076,800	49,000,000	(2,180,997)	(49,000,000)	64,895,803
年末可行使					20,177,936
加權平均行使價（港元）	1.428	3.75	1.428	3.75	1.428

附註： 根據二零一五年購股權授出的購股權於截至二零一五年十二月三十一日止年度作廢，原因是並無達成表現條件。

就年內獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為3.60港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎支付的交易（續）

ii. 購股權計劃（續）

購股權的公允價值乃使用二項式模型計算。該模型所用的輸入數據如下：

	二零一五年 購股權	首次公開發售前 購股權
授出日期	二零一五年 十月二十七日	二零一四年 六月十六日
於授出日期的股價	3.75港元	2.38港元
購股權的行使價	3.75港元	1.428港元
預期波幅	40.47%	42.10%
預期年期	5.45年	7年
無風險利率	0.968%	1.32%
預算股息收益率	1.417%	4.88%
公允價值	人民幣1.0318元	人民幣0.720元

預期波幅乃使用同類公司及本公司的歷史波幅而釐定。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃基於董事的最佳估計。變量及假設的變動會導致購股權的公允價值發生改變。

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度就本公司所授出購股權確認總開支人民幣21,917,000元（二零一四年：人民幣9,426,000元）。

41. 收購附屬公司

於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓及合作協議（「該協議」），以收購深圳萬基的87.5%股權，現金代價為人民幣500,000,000元及一筆轉讓債項為人民幣200,000,000元。深圳萬基於中國深圳市的一幅土地上持有兩項物業。是項收購入賬列為收購資產及相關負債。

於二零一四年五月，海南國瑞自一名獨立第三方收購海南駿和的全部股權，代價為人民幣1,014,000,000元。海南駿和目前持有八塊土地作為物業開發用途。是項收購入賬列為收購資產及負債。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司（續）

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 深圳萬基 人民幣千元	二零一四年 海南駿和 人民幣千元
於收購日期確認的所收購資產及負債：		
物業、廠房及設備	1	1,627
開發中物業	—	994,766
投資物業	798,921	—
應收賬款及其他應收款	10,207	—
現金及銀行結餘	—	20,500
應付賬款及其他應付款	(9,129)	(2,351)
應付當時權益持有人款項	(200,000)	—
應付稅項	—	(542)
已收購資產淨值	600,000	1,014,000
減：少數股東權益	(100,000)	—
總代價	500,000	1,014,000
由以下方式清償：		
現金	400,000	667,140
應付代價	100,000	346,860
	500,000	1,014,000
收購產生的流出現金淨額		
現金代價	(400,000)	(667,140)
所收購銀行結餘及現金	—	20,500
	(400,000)	(646,640)

於二零一五年十二月三十一日，深圳萬基75%股權的合法業權已轉讓予本集團，餘下12.5%股權的合法業權將於悉數結清應付惟尚欠的代價人民幣100,000,000元後完成轉讓。由於本集團須清償應付的未償還代價及本集團作為深圳萬基的權益持有人面對與87.5%股權有關的任何風險或享有與87.5%股權有關的任何回報，故收購視為單一收購或相關聯交易。本集團自收購日期起佔深圳萬基87.5%有效權益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他借款的擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
投資物業	13,628,300	12,131,300
物業、廠房及設備	74,008	85,465
預付租賃款項	2,171	2,220
開發中物業	3,913,890	4,042,924
持作銷售物業	1,390,967	3,321,126
受限制銀行存款	10,104	1,113,528
	19,019,440	20,696,563

於二零一五年十二月三十一日，銀行存款人民幣53,241,000元（二零一四年：人民幣64,736,000元）已被質押，作為本集團客戶按揭貸款的抵押品。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團若干投資物業的收益權已作為抵押品分別質押予四川信託。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，佛山國瑞南方的100%股權已抵押予平安信託。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，海南駿和的51%股權已抵押予中國工商銀行海南分行。

於二零一五年十二月三十一日，深圳萬基75%股權已質押予廣東華興銀行深圳分行。

於二零一五年十二月三十一日，國瑞投資及北京文華盛達的100%股權已質押予渤海銀行北京分行。

此外，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團已將海南海航100%質押予海口新城區，以確保履行責任。於建築合同完成後，該質押須於10日內解除。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 承擔

已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備：

- －有關開發中投資物業的支出
- －收購土地使用權

於十二月三十一日	
二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
312,334	936,142
1,676,476	—
1,988,810	936,142

除上述資本承擔外，於二零一五年十二月三十一日，本集團有關開發中物業的已訂約開支為人民幣2,565,291,000元（二零一四年：人民幣2,599,760,000元），並無於綜合財務報表中計提撥備。

44. 或然負債

本集團提供物業買家動用的借貸融資擔保

於十二月三十一日	
二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3,997,153	2,665,273

本集團就銀行向購買本集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款（詳情載於附註42）及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合同的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，海南國瑞將其於海南海航的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註42。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 經營租賃安排

(a) 本集團作為出租人

本集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於報告期末，根據不可撤銷經營租賃，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	233,004	245,789
第二年至第五年（包括首尾兩年）	359,544	345,223
五年後	258,433	301,137
	850,981	892,149

(b) 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議承租若干寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後以市價延續。

根據不可撤銷的經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	1,966	7,661
第二年至第三年（包括首尾兩年）	1,229	12,177
	3,195	19,838

46. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

A. 於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
張小千女士	張章筭先生的女兒
北京國瑞興業商業管理有限公司 （「國瑞興業商業管理」）	由張瑾女士控制
汕頭金明五金材料有限公司（「金明五金」）	由張章筭先生控制
龍湖花木	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
通和租賃	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
通和置業有限公司（「通和置業」）	由張章筭先生控制

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易（續）

- B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的按金及應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非貿易性質：		
金明五金（附註）	70,000	—
通和租賃	1,063	—

未償還的非貿易應收賬款最高金額	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金明五金	70,000	5,688
通和租賃	1,063	—

附註：與金明五金交易的詳情披露於附註47。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易（續）

C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易性質		
國瑞興業商業管理	24,107	14,784
非貿易性質		
通和租賃	3,000	4,170
金明五金	180	—
通和置業	27,770	—
	30,950	4,170
總計	55,057	18,954

除了應付國瑞興業商業管理的款項（賬齡在一年內）及應付通和租賃的款項外，其他結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

此外，本集團於二零一四年九月三十日自通和租賃借取人民幣4,170,000元，年利率為6.33%，並已於二零一五年償還人民幣1,170,000元。餘額須於一年內償還。

D. 於報告期間，本集團與其關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易性質			
國瑞興業商業管理	物業管理服務費用	16,832	15,388
非貿易性質			
通和租賃	利息開支	190	63

截至二零一五年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易（續）

- E. 張章笋先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，本集團由張章笋先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為數人民幣3,638,155,000元（二零一四年：人民幣735,070,000元）。

金明五金已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，本集團由金明五金擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣138,216,000元（二零一四年：無）。

F. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期員工福利	18,926	18,351
退休福利供款	462	464
以權益結算的股份付款	32,667	12,903
	52,055	31,718

47. 報告期後事件

於二零一六年一月八日，本集團與其關聯方金明五金訂立協議，內容有關收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「國瑞醫院」）的100%股權及轉讓國瑞醫院欠付金明五金約人民幣127,915,000元的股東貸款（包括利息），總現金代價為人民幣306,000,000元。國瑞醫院目前擁有汕頭一幅地塊的土地使用權。國瑞醫院除持有該地塊外概無業務經營。該地塊的土地使用權為期50年，作醫院用途。

於報告期末前，本集團已向金明五金支付人民幣70,000,000元，作為收購按金，而該款項在綜合財務狀況表下入賬列為收購附屬公司支付的按金。本集團於二零一六年一月、二月及三月進一步向金明五金支付人民幣220,280,000元，截至綜合財務報表刊發日期，餘下代價人民幣15,720,000元仍未支付。

該交易於二零一六年一月十二日完成，國瑞醫院成為本公司的間接全資附屬公司。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況表及儲備

	於十二月三十一日	
	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		
於附屬公司的非上市投資	193,001	137,622
應收附屬公司款項	1,160,717	1,105,445
	1,353,718	1,243,067
流動資產		
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	270	389
應收附屬公司款項	-	16,733
現金及銀行結餘	2,051	121
	2,321	17,243
流動負債		
應付賬款及其他應付款	114	16,692
應付附屬公司款項	115,865	29,686
	115,979	46,378
流動負債淨額	(113,658)	(29,135)
總資產減流動負債	1,240,060	1,213,932
非流動負債		
銀行及其他借款—一年後到期	138,216	—
	138,216	—
資產淨值	1,101,844	1,213,932
資本及儲備		
股本	3,511	3,509
儲備	1,098,333	1,210,423
權益總額	1,101,844	1,213,932

截至二零一五年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況表及儲備（續）

本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以權益結算的 股份付款儲備 人民幣千元	庫存 股份儲備 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	—	—	—	—	(20,943)	(20,943)
年度虧損及綜合開支總額	—	—	—	—	(32,184)	(32,184)
發行股份	1,290,032	—	—	—	—	1,290,032
發行成本	(50,788)	—	—	—	—	(50,788)
視作來自最終股東的注資	—	56,242	—	(56,242)	—	—
確認以權益結算的股份付款	—	—	24,306	—	—	24,306
於二零一四年十二月三十一日	1,239,244	56,242	24,306	(56,242)	(53,127)	1,210,423
年度溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	39,875	39,875
向本公司股東宣派的股息	(209,914)	—	—	—	—	(209,914)
確認以權益結算的股份付款	—	—	55,379	—	—	55,379
行使購股權	4,140	—	(1,570)	—	—	2,570
根據股份獎勵計劃歸屬的股份	—	—	(18,747)	18,747	—	—
於二零一五年十二月三十一日	1,033,470	56,242	59,368	(37,495)	(13,252)	1,098,333

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
收入	6,514	5,279	6,835	4,276	1,753
毛利	2,679	2,405	3,705	1,576	798
除稅前溢利	2,700	2,059	3,856	2,034	1,075
下列人士應佔年內溢利	1,583	1,206	2,770	1,273	744
— 本公司擁有人應佔	1,261	951	2,234	1,030	597
— 非控股權益應佔	322	255	536	243	147
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利 (人民幣分)					
— 基本	28.62	23.42	59.57	—	—
— 攤薄	28.28	23.34	59.57	—	—

於十二月三十一日 (人民幣百萬元)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
資產總額	35,227	29,013	22,467	18,793	20,285
— 非流動資產	15,669	13,273	8,199	7,413	6,563
— 流動資產	19,558	15,740	14,268	11,380	13,722
負債總額	25,299	20,477	16,371	13,107	15,690
— 非流動負債	13,525	8,383	7,919	4,823	5,621
— 流動負債	11,774	12,094	8,452	8,284	10,069
權益總額	9,928	8,536	6,096	5,686	4,595
— 本公司權益擁有人應佔權益	8,119	7,016	4,788	4,899	3,802
— 非控股權益應佔權益	1,809	1,520	1,308	787	793



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司