



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2768



年報
2015



目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	19
董事會報告	24
企業管治報告	35
獨立核數師報告	42
綜合損益及其他全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動表	47
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
財務摘要	134

公司資料

董事

非執行董事

沈天晴(主席)

執行董事

卓曉楠(行政總裁)

黃福清

王建鋒

獨立非執行董事

戴國良[#]

張惠彬，太平紳士[#]

顧雲昌[#]

[#] 於2016年2月12日獲委任

審核委員會

戴國良(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)

戴國良

卓曉楠

提名委員會

沈天晴(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

公司秘書

溫兆強，會計師

授權代表

卓曉楠

溫兆強

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律：

孖士打律師行

中國法律：

競天公誠律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

合規顧問

大有融資有限公司

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

永隆銀行有限公司

中國銀行泰興支行

中信銀行南通分行

上海銀行楊浦分行

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

皇后大道中9號1403室

中國總辦事處及主要營業地點

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

公司概況

有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。於2016年3月8日，本公司完成首次公開發售，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

於2015年12月31日，本公司及其附屬公司(「本集團」)的總土地儲備約為4.3百萬平方米(「平方米」)。根據本集團「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，本集團將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，本集團預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。本集團預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。本集團亦計劃擴充業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現本集團回報最大化。

本集團的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：在物業開發項目內建設學校；
- (ii) 休閒價值：撥出相當部分的項目地盤面積，建造花園及廣場設計，增加視覺吸引力；及
- (iii) 商業價值：在本集團綜合體住宅區附近開發零售店及／或購物商場。

基於以上主要價值，本集團認為，本集團的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

主席報告書



各位股東：

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發企業，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及商業綜合體項目。集團的主要業務包括開發及銷售住宅及商用物業。

本集團在過去十二個月竭力捕捉市場機遇，主要經營指標持續錄得增長：截至2015年12月31日止全年業績，年內來自持續經營業務溢利約達人民幣311.2百萬元，比2014年的約人民幣192.7百萬元上升約61.5%；股東應佔溢利約達人民幣280.7百萬元，比2014年的約人民幣171.0百萬元上升約64.2%。每股盈利人民幣20.8分，相比2014年的人民幣12.18分，同樣錄得顯著增長。2015年，本集團繼續緊遵本集團集中於開發「大城市、小城鎮」的核心開發

戰略。儘管2015年中國經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.9%，本集團年內仍受惠於中國房地產市場的復甦。省政府機構頒佈放寬買房限制，中國人民銀行調減基準利率，有關措施刺激了住房需求。年內，本集團完成物業合約銷售約人民幣3,823.2百萬元，較2014年大幅增長，按年增長約64.5%；合同銷售均價約人民幣10,096元／平方米，較2014年增長31.9%。

與此同時，本集團已逐步培育起了獨具特色的核心競爭力，包括準確的產品定位、成熟的多項目管理及快速複製的標準化作業能力。本集團在穩定及饒富經驗的管理團隊和專業人員的帶領下，通過發展成熟的營運系統，多年來持續開發優質物業項目，充實土地儲備，並成功建立「佳源」作為江蘇省優秀物業開發商的品牌。截至2015年12月31日，本集團於江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，已竣工的總建築面積為約2.7百萬平方米，開發區域涵蓋了常州、南京、揚州、泰州、泰興、宿遷、泗陽等城市，開發物業既包括了各類型住宅物業，也包括社區商業以及新市鎮商業綜合體等商業物業。

2016年3月8日聯交所上市

此外，本集團在今年亦正式揭開新的一頁。佳源國際控股有限公司於2016年2月26日在港公開招股，3月8日正式在聯交所主板上市，成為猴年主板首隻新股。本集團將借上市契機增加信息透明度，完善企業管治制度，亦將積極拓展國內外融資渠道，以進一步優化資本結構及減低融資成本。我們認為，所有該等措施將為本集團的長遠可持續增長奠定穩固基礎。

2016年展望

現時內地房貸政策漸趨穩定，相信中央提倡去庫存政策，有望助內地樓市健康發展。放眼2016年，本集團將繼續在江蘇省擴展，珠三角一帶是本集團未來重點發展區域，集團將伺機入市增加優質土地儲備，並不排除透過併購方式購地。本集團將以「品質是硬道理」的核心價值觀，加強在創新產品設計方面的競爭優勢，並在開發項目中注入「教育」、「休閒」及「商業」等主要價值。此外，本集團管理團隊致力優化建設程序，進一步提升營運效率。我們相信，本集團的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區均會大受歡迎；對卓越的不懈追求將有助於我們增加在中國的市場份額，為股東創造更大價值。最後，本人謹代表董事會向股東致以衷心謝意，集團上下對今年業務亦充滿希望，必定繼續迎難而上為股東爭取最大回報。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴



管理層 討論 及分析



管理層討論及分析

業務回顧

2015年業績回顧

2015年，本集團繼續緊遵本集團集中於開發「大城市、小城鎮」的核心開發戰略。於2015年12月31日，本集團在江蘇省有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。

儘管2015年中國的經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.9%，本集團年內仍受惠於中國房地產市場的復甦。省政府機構頒佈放寬買房限制，中國人民銀行調減基準利率，刺激了住房需求增加。年內，本集團完成物業合約銷售約人民幣3,823.2百萬元，較2014年大幅增長，按年增長約64.5%。

2016年展望

展望2016年，本集團將繼續在江蘇省擴展，同時在珠三角地區等其他目標城市發掘增長機會。本集團矢志將開發力度集中在(a)人口規模相對較大、人均國內生產總值較高、交通系統及基建發展成熟的大城市開發住宅綜合體；及(b)商業基建開發水平相對不成熟的選定中心鎮內的黃金地段開發綜合商業綜合體。本集團一直審慎進行可行性研究，仔細分析客戶需求及地方經濟數據。

本集團將加強在創新產品設計方面的競爭優勢，並對「教育價值」、「休閒價值」及「商業價值」等主要價值引以自豪。此外，本集團管理團隊致力精簡建設程序，進一步提升營運效率。





在本公司股份於2016年3月8日(「上市日期」)在聯交所主板上市後，本集團亦將發展多個國內外融資渠道，以進一步優化資本結構及減低融資成本。本集團認為，所有該等措施將為本集團的長遠可持續增長奠定穩固基礎。

合約銷售

截至2015年12月31日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣3,823.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的約人民幣2,324.0百萬元增加約64.5%。2015年的已售出總

建築面積約為378,690平方米，較截至2014年12月31日止年度的約303,658平方米增加約24.7%。本集團按南京、泰興、泰州(泰興除外)、揚州、泗陽、宿遷(泗陽除外)及常州等地理位置劃分的合約銷售分別約為人民幣2,380.8百萬元、人民幣608.6百萬元、人民幣129.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣233.4百萬元、人民幣270.8百萬元及人民幣163.2百萬元，佔本集團2015年的總合約銷售分別約62.3%、15.9%、3.4%、1.0%、6.1%、7.1%及4.2%。

下表載列本集團於截至2015年及2014年12月31日止年度按項目劃分的合約銷售、合約建築面積及合約平均售價(「平均售價」)的地理明細：

項目	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2015年			2014年		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 紫金華府	2,380.8	111,482.4	21,355.8	793.9	39,478.6	20,109.6
2. 揚州公園一號	3.1	417.9	7,418.0	30.7	2,891.2	10,618.4
3. 世紀豪園	33.2	6,615.9	5,018.2	2.7	303.8	8,887.4
4. 世紀花園	0.8	148.7	5,380.0	0.8	271.9	2,942.3
5. 威尼斯城	268.0	40,471.6	6,621.9	293.9	40,066.7	7,335.3
6. 羌溪花苑	73.9	7,175.3	10,299.2	32.7	2,188.0	14,945.2
7. 東方不夜城	58.0	14,139.5	4,102.0	100.8	12,518.5	8,052.1
8. 東方巴黎城	62.2	17,459.9	3,562.4	77.1	19,059.8	4,045.2
9. 鵲仙島一號	9.0	1,778.9	5,059.3	29.5	4,413.3	6,684.3
10. 名人國際花園	0.5	92.4	5,411.3	4.4	584.2	7,531.7
11. 宿遷公園一號	270.3	50,862.7	5,314.3	291.7	53,998.6	5,402.0
12. 巴黎都市	92.7	22,341.2	4,149.3	137.2	24,348.5	5,634.8
13. 羅馬都市	140.7	39,293.4	3,580.8	119.7	33,045.0	3,622.3
14. 雪堰佳源中心廣場	163.3	27,189.2	6,006.1	177.8	29,917.6	5,943.0
15. 黃橋佳源中心廣場	107.3	23,635.6	4,539.8	197.8	38,785.5	5,099.8
16. 新天地	159.4	15,585.3	10,227.6	33.2	1,786.9	18,579.7
合計	3,823.2	378,689.9	10,095.9	2,323.9	303,658.1	7,653.0

物業項目

本集團按發展階段將其物業項目分為已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業三類。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已竣工、開發中及持作未來開發等多個階段的不同期數。

於2015年12月31日，本集團已完成總建築面積2.7百萬平方米，並擁有土地儲備總建築面積4.3百萬平方米，包括(a)已竣工但仍未售出及持作投資的總建築面積0.2百萬平方米；(b)開發中的總建築面積1.9百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積2.2百萬平方米。

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2015年12月31日，本集團投資物業的總建築面積為0.2百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商場

的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50.0%商用物業，並保留50.0%商用物業的擁有權作投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於2015年12月31日按項目劃分的開發中物業、持作未來開發物業及項目期數的概要：

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (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)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
南京										
1. 紫金華府	住宅	2017年第二季	339,007.6	502,067.7	334,561.0	158,565.7	-	-	100%	
泰興										
1. 威尼斯城	住宅	2022年第三季	660,576.0	432,611.4	372,783.2	5,090.3	1,085,791.0	-	100%	
2. 黃橋佳源中心廣場	混合	2017年第二季	123,939.6	118,593.9	87,039.9	55,375.5	156,160.6	-	100%	
3. 新天地	混合	2018年第二季	121,316.0	331,234.7	235,448.7	14,850.9	-	-	100%	
4. 古溪佳源中心廣場	混合	2018年第四季	83,048.0	-	-	-	143,458.3	143,458.3	100%	
泰州										
1. 東方巴黎城	住宅	2016年第三季	226,402.2	36,086.6	27,364.6	5,297.9	214,999.4	-	100%	
2. 泰州佳源中心廣場	混合	2018年第四季	15,702.2	-	-	-	15,702.2	15,702.2	100%	
宿遷										
1. 宿遷公園一號	住宅	2017年第一季	126,182.9	61,570.6	50,592.1	12,000.0	16,358.0	-	90%	

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (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)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
泗陽										
1.	巴黎都市	住宅	2019年第四季	173,000.0	157,499.5	148,024.4	115,550.1	435,106.5	-	90%
2.	羅馬都市	住宅	2020年第四季	170,540.0	54,846.0	52,065.0	27,348.7	130,105.0	-	100%
常州										
1.	雪堰佳源中心廣場	混合	2017年第二季	58,601.0	187,915.0	153,816.0	58,258.6	-	-	100%
總計				<u>2,098,315.5</u>	<u>1,882,425.4</u>	<u>1,461,694.9</u>	<u>452,337.7</u>	<u>2,197,681.0</u>	<u>159,160.5</u>	
應佔建築面積總額				<u>2,068,397.2</u>	<u>1,860,518.4</u>	<u>1,441,833.3</u>	<u>439,582.7</u>	<u>2,152,534.6</u>	<u>159,160.5</u>	

投資物業

下表載列本集團於2015年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的		租金收入總額	
	總建築面積 (平方米)	已出租建築面積 (平方米)	2015年 (人民幣百萬元)	2014年 (人民幣百萬元)
揚州				
1. 揚州公園一號	720.8	720.8	0.3	0.1
2. 世紀花園	8,652.8	8,616.5	1.2	1.9
3. 世紀景園	915.2	915.2	0.3	0.3
4. 世紀豪園(附註1)	—	—	0.5	0.3
泰興				
1. 黃橋佳源中心廣場	47,567.2	14,167.7	0.8	—
2. 新天地	25,677.9	25,677.9	3.0	0.2
泰州				
1. 東方不夜城	34,374.1	34,111.8	6.1	6.5
2. 鵲仙島一號	10,027.7	9,723.7	2.5	2.5
宿遷				
1. 羅馬都市	50,011.0	40,321.0	4.0	1.0
常州				
1. 雪堰佳源中心廣場(附註2)	51,236.7	—	—	—
總計	229,183.4	134,254.6	18.7	12.8

附註1：世紀豪園的相關物業租賃協議已終止，該物業已從本集團的投資物業組別中剔除，此乃由於本集團無意再出租相關物業以產生租金收入。

附註2：目前在建項目。

已竣工物業

下表載列本集團於2015年12月31日按項目劃分的已竣工項目及項目期數的概要：

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未 售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業投資的 可租用建築面積 (平方米)	擁有權益 %	
揚州								
1.	揚州公園一號	住宅	75,590.9	148,894.1	118,280.6	-	720.8	100%
2.	世紀豪園	住宅	391,087.6	236,311.2	216,383.9	9,516.5	-	100%
3.	世紀花園	住宅	234,671.3	392,133.8	352,150.3	200.2	8,652.8	100%
4.	世紀景園	住宅	60,972.3	119,978.2	98,735.0	-	915.2	100%
泰興								
1.	威尼斯城	住宅	660,576.0	222,562.3	173,817.9	10,625.2	-	100%
2.	羨溪花苑	住宅	69,486.0	83,165.6	32,578.1	5,712.5	-	100%
3.	黃橋佳源中心廣場	混合	123,939.6	67,664.8	66,513.3	7,390.8	47,567.2	100%
4.	新天地	混合	121,316.0	60,333.7	47,878.7	-	25,677.9	100%
泰州								
1.	東方不夜城	住宅	77,021.4	310,627.4	255,892.3	18,313.4	34,374.1	100%
2.	東方巴黎城	住宅	226,402.2	274,747.8	227,332.3	1,869.8	-	100%
3.	鵲仙島一號	住宅	68,330.4	37,865.0	28,014.8	9,329.4	10,027.7	100%
宿遷								
1.	名人國際花園	住宅	53,970.0	218,046.3	175,491.0	861.9	-	90%
2.	宿遷公園一號	住宅	126,182.9	301,529.9	219,034.2	12,928.0	-	90%

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未 售出的		擁有權益 %
					可銷售 建築面積 (平方米)	持物業投資的 可租用建築面積 (平方米)	
泗陽							
1. 巴黎都市	住宅	173,000.0	21,838.3	15,319.9	1,645.5	-	90%
2. 羅馬都市	住宅	170,540.0	221,382.0	189,868.2	10,694.1	50,011.0	100%
總計		2,633,086.6	2,717,080.4	2,217,290.5	89,087.3	177,946.7	
應佔建築面積總額		2,597,771.3	2,662,939.0	2,176,306.0	87,543.8	177,946.7	

土地儲備

下表載列本集團於2015年12月31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		總土地儲備 總建築 面積 (平方米)	地理位置 佔總土地 儲備 百分比 (%)
	仍未 售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持物業 投資的 可租用 建築面積 (平方米)		沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	規劃		
南京	-	-	502,067.7	-	-	502,067.7	11.5%
揚州	9,716.7	10,288.8	-	-	-	20,005.5	0.5%
常州	-	-	187,915.0	-	-	187,915.0	4.3%
泰興	23,728.5	73,245.1	882,440.0	1,385,409.9	143,458.3	2,364,823.5	54.4%
泰州(泰興除外)	29,512.6	44,401.8	36,086.6	230,701.6	15,702.2	340,702.6	7.8%
泗陽	12,339.6	50,011.0	212,345.5	565,211.5	-	839,907.6	19.3%
宿遷(泗陽除外)	13,789.9	-	61,570.6	16,358.0	-	91,718.5	2.2%
合計	89,087.3	177,946.7	1,882,425.4	2,197,681.0	159,160.5	4,347,140.4	100%

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；(ii)開發服務；及(iii)物業投資。截至2015年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣1,872.6百萬元，較2014年約人民幣2,318.3百萬元減少約19.2%，本集團擁有人應佔年度溢利及全面收入總額約為人民幣280.7百萬元，較2014年約人民幣171.0百萬元增加約64.2%。

物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收益。2015年的物業開發收益由2014年約人民幣1,776.9百萬元增加約3.9%至約人民幣1,845.9百萬元，幾乎與去年持平。

開發服務

本集團的開發服務指本集團向政府機構提供的開發服務。2015年的開發服務所得收益由2014年約人民幣525.1百萬元減少至約人民幣3.0百萬元。減少主要是由於本集團大部分的開發服務項目於2014年完成。

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。2015年的物業投資所得收益約為人民幣23.7百萬元，較2014年約人民幣16.3百萬元增加約45.4%。增加主要是由於對外出租的投資物業的額外面積。

毛利及毛利率

毛利由2014年約人民幣432.0百萬元減少約7.9%至2015年約人民幣398.0百萬元，本集團2015年的毛利率為21.3%，2014年的毛利率則為18.6%。毛利率增加主要是由於本集團的開發服務收入佔本集團總收益的比例由2014年約22.6%減至2015年約0.2%，導致毛利率偏低，2015年及2014年分別約為3.2%及0.8%。

其他收入、收益及虧損

我們於2015年及2014年的其他淨虧損淨額分別約為人民幣34.0百萬元及人民幣16.2百萬元。其他淨虧損淨額增加約109.9%，主要因為外匯虧損由2014年約人民幣18.3百萬元增至2015年約人民幣42.6百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致本集團以港元計值的銀行借款升值。

投資物業公允價值變動

本集團的投資物業公允價值變動由2014年約人民幣97.1百萬元增至2015年約人民幣203.6百萬元，增幅約109.7%，主要因為(i)處置投資物業公允價值收益約人民幣136.5百萬元；(ii)於2015年添置新投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場；及(iii)於2015年物業市價上漲。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2014年約人民幣81.1百萬元增至2015年的約人民幣220.0百萬元，增幅約171.3%，主要由於本集團於2015年將若干主要於東方不夜城及新天地的已竣工物業撥作出租用途。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2014年約人民幣62.9百萬元增至2015年約人民幣130.9百萬元，增幅約108.1%，主要是由於2015年的(i)薪金增加，主要原因是本集團就常州及南京的新物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，以及就現有物業增加本集團的現有銷售團隊；(ii)銷售佣金增加，主要原因是本集團已收取的物業預售按金增加；及(iii)廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由2014年約人民幣66.3百萬元，增加約0.8%至2015年約人民幣66.8百萬元，幾乎與去年持平。

其他開支

本集團的其他開支由2014年約人民幣49.6百萬元減至2015年約人民幣32.7百萬元，減幅約34.1%，主要是由於就延遲向買家交付物業所支付的賠償有所減少所致。

融資成本

本集團的融資成本由2014年約人民幣38.3百萬元增至2015年約人民幣47.9百萬元，增幅約為25.1%，主要是以港元計值的銀行借款增加所致，該等借款並非指定借取作物業開發用途。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2014年約人民幣184.1百萬元增至2015年約人民幣198.1百萬元，增幅約為7.6%，主要乃由於(i)除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加；及(ii)本集團的投資物業公允價值升值，導致遞延稅項費用增加。

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由2014年約人民幣171.0百萬元增加約64.2%至2015年約人民幣280.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2015年12月31日，本集團的已質押／受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約人民幣884.9百萬元(2014年：約人民幣106.1百萬元)，較2014年12月31日增加約734.0%。於2015年12月31日，已質押銀行存款人民幣617.4百萬元(2014年：無)以抵押本集團籌措的銀行借款。本集團於2015年12月31日的受限制銀行存款為人民幣211.4百萬元(2014年：約人民幣29.4百萬元)，有關存款的用途受限制用於指定物業開發項目。

借款及本集團的資產押記

於2015年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣6,136.6百萬元(2014年：約人民幣4,844.1百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,060.2百萬元(2014年：約人民幣2,836.2百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣3,076.4百萬元(2014年：約人民幣2,007.9百萬元)將須於一年後償還。

於2015年12月31日，銀行及其他借款約人民幣5,535.7百萬元(2014年：約人民幣3,795.4百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2015年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產為人民幣9,439.0百萬元(2014年：約人民幣5,131.2百萬元)。

淨資本負債比率

於2015年12月31日，淨資本負債為380.5%，而2014年12月31日則為262.9%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款)除以總權益。於2015年，鑒於本集團為籌備本公司上市而進行重組，因此本集團優化其股本結構，維持合理比例的長期及短期負債。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。於2015年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率下跌，惟董事預期人民幣匯款波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

承擔

於2015年12月31日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣4,047.7百萬元(2014年：約人民幣5,247.0百萬元)。

或然負債

於2015年12月31日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣2,475.0百萬元(2014年：約人民幣1,769.9百萬元)的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定業權。擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解

除。董事認為，於截至2015年12月31日止年度的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

重大收購及處置

截至2015年12月31日止年度，為籌備上市而進行本集團重組，本集團已進行重大收購及處置附屬公司及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」)。除招股章程所披露外，本集團於截至2015年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

未來的重大投資計劃

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源、外部借款及全球發售所得款項撥付。除招股章程及上文所披露外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2015年12月31日，本集團約有430名僱員。截至2015年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣36.5百萬元。僱員薪酬一般包括薪金及績效花紅。根據適用的中國法律及法規規定，本集團參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。

本公司於2016年2月12日採納一項購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵，其詳情載於招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—14. 購股權計劃」一節及本年報下文「購股權計劃」一段。

董事及高級管理層

主席及非執行董事

沈天晴先生，57歲，董事會主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有約20年經驗。於1995年，彼在浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司（「明源投資」）的唯一董事。

執行董事

黃福清先生，54歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於江蘇省的房地產開發項目。黃先生於房地產開發行業擁有約17年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司（「香港佳源」）總經理（中國區），自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司（「常州金源」）總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源房地產」），直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該在建物業將於2017年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司（「常州天宇」）總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

卓曉楠女士，41歲，為本公司執行董事兼行政總裁及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的整體行政及人力資源。卓女士於管理方面擁有約13年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

王建鋒先生，48歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。王先生於房地產開發行業擁有約25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

獨立非執行董事

戴國良先生，58歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

戴先生自2007年8月起為天達融資亞洲有限公司董事，該公司為可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

戴先生為聯交所主板上市公司安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)及六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事。戴先生於2010年9月至2013年4月為聯交所創業板(「創業板」)第一信用金融集團有限公司(股份代號：8215)的非執行董事，並於2008年1月至2014年3月擔任聯交所主板上市公司宏華集團有限公司(股份代號：196)的獨立非執行董事。

張惠彬博士，太平紳士，79歲，於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

張博士為怡豐國際企業有限公司董事，以及珠海華潤銀行股份有限公司的董事及審核委員會的董事。彼於2007年11月至2014年2月擔任聯交所主板上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727)獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)、中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)、現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司施伯樂策略控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為聯交所創業板上市公司大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)董事會獨立非執行董事聯席主席及獨立非執行董事。

顧雲昌先生，71歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

顧先生為於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事。現為聯交所主板上市公司遠洋地產控股有限公司(股份代號：3377)、旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)及陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事。顧先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)及浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)獨立非執行董事。

高級管理層

沈宏杰先生，33歲，為宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)總經理，自2005年12月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於江蘇省宿遷的房地產開發項目的日常營運。沈先生於房地產開發行業擁有約10年經驗。彼自2014年3月起擔任宿遷佳源總經理。彼於2013年4月至2014年3月期間擔任泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)總經理，於2012年2月至2013年4月期間擔任泗陽豐源副總經理。沈先生亦參與下列宿遷及泗陽物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)宿遷公園一號(開發中並將於2016年前竣工)；(ii)巴黎都市(開發中並將於2017年前竣工)；及(iii)羅馬都市(開發中並將於2020年前竣工)。彼亦曾於2011年10月至2012年2月出任一家由沈天晴先生不時控制並主要從事房地產開發的公司嘉興市金地房地產置業有限公司副總經理，並於2005年12月至2011年10月任職浙江佳源集團。沈先生於2006年6月自嘉興學院畢業，取得人力資源管理學士學位。沈先生於2006年4月獲嘉興市人事局認可為助理經濟師。

袁兆林先生，45歲，為揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)總經理，自2009年4月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於江蘇省揚州的房地產開發項目的日常營運。

袁先生於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼於2009年4月至2011年8月及2011年8月至2013年1月期間先後擔任揚州明源助理總經理及副總經理。袁先生其後於2013年1月升任揚州明源總經理，自此一直為揚州明源總經理。袁先生亦參與下列揚州物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀花園(於2012年竣工)；及(ii)世紀豪園(開發中並將於2015年前竣工)。於2003年1月至2009年4月期間，袁先生曾在中國一間物業開發商揚州常信房地產開發有限公司擔任副總經理，其後升任總經理一職。彼曾於2001年擔任江都市經濟適用房發展中心職員。袁先生於1995年6月畢業於揚州大學，並取得房屋建築及工程文憑。彼於2002年11月獲揚州市建設工程中級專業技術資格評委員認可為工程師。

高豔女士，41歲，為泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)總經理，自2003年7月起參與本集團業務。高女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦分別擔任揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)及泰興廣源的董事。

高女士於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼自2014年2月起擔任泰興廣源總經理，並曾於2013年8月至2014年2月擔任泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)總經理。高女士亦參與下列揚州及泰興物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀景園(於2012年竣工)；(ii)威尼斯城(開發中並將於2022年前竣工)；及(iii)新天地(開發中並將於2018年前竣工)。高女士曾於2007年7月至2012年8月擔任揚州恒源財務經理及總經理，並於2003年7月至2007年6月擔任揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部確認為中級會計師。

邱祥明女士，39歲，為常州金源總經理，自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月升任總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理，該項目為開發中並將於2017年前竣工。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

公司秘書

溫兆強先生，32歲，為本公司公司秘書，於2014年4月加盟本集團，主要負責本集團的秘書事宜。彼自2014年4月起擔任香港佳源財務經理。

於加入本集團前，溫先生於2006年1月3日至2010年9月30日期間在德勤•關黃陳方會計師行擔任會計師，並於2010年10月1日至2014年2月5日期間擔任核數經理。

溫先生於2006年5月自香港科技大學畢業，取得工商管理(會計及財務)學士學位。溫先生自2009年7月起已為香港會計師公會會員。

董事資料變動

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條，本公司招股章程日期2016年2月26日後本公司董事資料變動如下：

張惠彬博士，太平紳士已獲委任為聯交所創業板上市公司大唐滙金控股有限公司(股份代號：8299)董事會獨立非執行董事聯席主席，自2016年3月1日起生效。彼亦於2016年3月1日辭任提名委員會主席，但繼續擔任成員，並已獲委任為大唐滙金控股有限公司復牌委員會成員。張博士於2016年3月23日辭任大唐滙金控股有限公司的獨立非執行董事及獨立非執行董事聯席主席，並不再為薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會及復牌委員會成員。

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2015年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

更改本公司名稱

根據本公司唯一股東於2015年5月29日通過的特別決議案，並經開曼群島公司註冊處處長批准，本公司名稱於2015年6月1日起由「Jiayuan International Holdings Limited 佳源國際控股有限公司」更改為「Jiayuan International Group Limited 佳源國際控股有限公司」。

主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

業績

本集團截至2015年12月31日止年度的業績載列於本年度報告第44頁的綜合損益及其他全面收益表。

股息

董事並不建議派付截至2015年12月31日止年度的末期股息。

業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年度報告第6至18頁的「管理層討論及分析」一節。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席本公司將於2016年6月10日(星期五)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司於2016年6月7日(星期二)至2016年6月10日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理登過戶手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2016年6月6日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

四年財務摘要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年度報告第134頁。

物業及設備

有關本集團截至2015年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註17。

投資物業

有關本集團截至2015年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註16。

銀行及其他借款

有關本集團截至2015年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

股本

有關本公司截至2015年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註28。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2015年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於2015年12月31日，本公司沒有任何可供分派儲備可分派給本公司股東。

股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2015年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於截至2015年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

主席及非執行董事：

沈天晴先生(於2015年5月5日獲委任)

執行董事：

卓曉楠女士(行政總裁)(於2015年7月27日獲委任)

黃福清先生(於2015年7月27日獲委任)

王建鋒先生(於2015年7月27日獲委任)

獨立非執行董事：

戴國良先生(於2016年2月12日獲委任)

張惠彬博士，太平紳士(於2016年2月12日獲委任)

顧雲昌先生(於2016年2月12日獲委任)

根據本公司組織章程細則第84條，戴國良先生應於本公司股東週年大會上退任。此外，根據本公司組織章程細則第83(3)條規定，沈天晴先生(於2015年5月5日獲董事會委任)及黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生(於2015年7月27日獲董事會委任)之任期將於股東週年大會時屆滿。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第19至23頁「董事及高級管理層」一節。

董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2015年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2015年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

董事的服務合約

各執行董事於2016年2月12日與本公司訂立服務協議，由上市日期起計為期三年，而該等服務協議可根據服務協議之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已根據各自日期為2016年2月12日之委任書獲委任加入董事會，其初步年期由上市日期起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東特別大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司應屆股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務協議收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

董事薪酬

有關截至2015年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註13。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見招股章程)向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自上市日期起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事於重大交易、安排及合約中權益

沈天晴先生、卓曉楠女士及黃福清先生各自於與本集團就上市根據招股章程附錄六「法定及一般資料—8.重大合約概要」一節擬進行重組相關的交易中擁有權益。

除本報告所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內或年末參與訂立對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2015年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約9.6%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由本公司董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計十年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。

管理合約

截至2015年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

由於本公司股份於2015年12月31日並未上市，因此於2015年12月31日，證券及期貨條例第XV部第7和8分部、證券及期貨條例第352條和上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）當時並不適用於本公司、董事及主要行政人員。

於本報告日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

(a) 於股份本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽³⁾
沈天晴先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	1,350,000,000股股份(L)	72.29%

附註：

- (1) 「L」代表董事於本公司股份所持的好倉。
- (2) 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 於本報告日期，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

(b) 於明源投資的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	持股 百分比
沈天晴先生	實益擁有人	1股股份(L)	100%

附註：

- (1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於本報告日期，董事、本公司主要行政人員及彼等各自的緊密聯繫人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）的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

由於本公司股份於2015年12月31日並未上市，因此於2015年12月31日，證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及證券及期貨條例第336條當時並不適用於本公司及主要股東。

就董事所知，於本報告日期，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁵⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,350,000,000股股份(L)	72.29%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	1,350,000,000股股份(L)	72.29%
中國東方資產管理公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	142,100,000股股份(L)	7.61%
Wise Leader Assets Ltd. ⁽⁴⁾	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
東銀發展(控股)有限公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%

附註：

- (1) 「L」代表有關人士／實體於股份所持的好倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 根據公開記錄，該等股份由中國東方資產管理(國際)控股有限公司持有，其由Wise Leader Assets Ltd.擁有50%及東銀發展(控股)有限公司擁有50%。Wise Leader Assets Ltd.為東銀發展(控股)有限公司的全資附屬公司，其為中國東方資產管理(國際)控股有限公司的全資附屬公司。
- (5) 於本報告日期，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

除上文所披露者外，於本報告日期，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之記錄冊中的權益或淡倉。

關連交易

截至2015年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註18、31及38。

年內，本集團訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易並將於上市後持續的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2015年12月31日止年度的持續關連交易的過往歷史交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2015年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>獲豁免的持續關連交易</i>		
1. 錦江投資管理有限公司 ⁽¹⁾	給予本公司商標許可	—
2. 浙江佳源房地產集團有限公司 ⁽²⁾	給予本公司商標許可	—
3. 常州天宇房地產開發有限公司 ⁽³⁾	租用辦公空間	100
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
4. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) ⁽⁴⁾	採購智慧系統設備	8,504
5. 嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」) ⁽⁴⁾	採購智慧系統設備	2,206
6. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) ⁽⁵⁾	提供建築設計服務	35,936
7. 浙江佳源物業管理有限公司 (「佳源物業」) ⁽⁶⁾	提供物業管理服務	5,247

附註：

(1) 錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，由沈天晴先生直接擁有100%。

(2) 浙江佳源房地產集團有限公司，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，由沈天晴先生最終擁有100%。

- (3) 常州天宇房地產開發有限公司，於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，由黃福清先生(執行董事)、邱祥明女士(高級管理層成員)、蘇春筠先生(獨立第三方)及常州新投商貿有限公司(獨立第三方)分別擁有30%、20%、12%及38%。
- (4) 浙江西谷為沈天晴先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

於2015年，本集團訂立智慧系統設備採購協議並購買部分本集團物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統。

2016年2月12日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團自上市日期起至2018年12月31日為其物業開發項目採購智慧系統設備。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別約為人民幣26.3百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

- (5) 嘉興博源為沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事項目設計及裝潢。

於2015年，本集團委聘嘉興博源為本集團的部分物業開發項目提供建築設計服務，包括：(i)制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii)監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況。

於2016年2月12日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源自上市日期起至2018年12月31日為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別約為人民幣59.1百萬元、人民幣39.7百萬元及人民幣31.4百萬元。

- (6) 佳源物業為沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事物業管理。

於2015年，本集團委聘佳源物業在本集團所開發的相關樓宇的業主委員會成立前，為本集團的所有物業管理項目提供交付前物業管理服務，包括物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務。

於2016年2月12日，本公司與佳源物業訂立物業管理服務框架協議，藉以規管佳源物業自上市日期起至2018年12月31日為本集團的物業開發項目向本集團提供物業管理服務。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，於招股章程內披露的上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

截至2015年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本公告日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至本公告日期，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。

捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款為人民幣552,000元。

報告期後事項

報告期後發生的重大事項詳細載於綜合財務報表附註41。

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

經計及超額配發後，上市所得款項淨額合計約為1,216.7百萬港元，擬定根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議用途動用。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第35至41頁「企業管治報告」一節。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其自上市日期起至本報告日期一直遵守標準守則。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

核數師

截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表已由將於股東週年大會退任的德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2016年3月30日

企業管治報告

企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司股份自2016年3月8日(上市日期)起在聯交所主板上市。由於本公司於截至2015年12月31日止年度並非上市公司，企業管治守則於該期間並不適用於本公司。企業管治守則自上市日期起適用於本公司。本公司自上市日期起至本年報日期，一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。

由於本公司於2015年12月31日仍未於聯交所上市，上市規則項下有關董事就證券交易遵守標準守則的條文於截至2015年12月31日止年度並不適用於本公司。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於上市日期起至本年報刊發期間，均已遵守標準守則的準則規定。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之有關僱員製訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引的條款不低於標準守則所訂標準。本公司概不知悉有關僱員不遵守僱員書面指引之情況。

倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

董事會

董事會由以下董事組成：

主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

執行董事：

卓曉楠女士(行政總裁及薪酬委員會成員)

黃福清先生

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生(於2016年2月12日獲委任)(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(於2016年2月12日獲委任)(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(於2016年2月12日獲委任)(審核委員會及提名委員會成員)

董事的履歷資料載於本年報第19至23頁「董事及高級管理層」一節。

概無任何董事會成員與另一名成員有關聯。

主席及行政總裁

沈天晴先生及卓曉楠女士分別擔任主席及行政總裁。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。行政總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般業務。

獨立非執行董事

董事會於上市日期後一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事各自已根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，確認其獨立性，而本公司認為，彼等各自均屬獨立人士。

重選非執行董事及董事

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有指定任期，並須接受重選，而守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任填補臨時空缺的董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，且每位董事(包括按指定任期委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。

各名董事獲委任的特定任期為三年，並須至少每三年輪值退任一次。本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。

董事會及管理層職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求聯席公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事的持續專業發展

董事可獲取其作為本公司董事的責任以及有關本公司操守、業務活動及發展的最新資料。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。

根據企業管治守則第A.6.5條，在持續專業發展方面，董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事發出相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

董事會會議

董事會擬定期舉行董事會會議，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將於會議舉行前至少14日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於例行董事會議議程內載入所要討論的事宜。

就其他董事會會議而言，本公司一般會發出合理通知。所有董事委員會會議須給予最少十四天通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免給予有關通知除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事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彼等之意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄，以載入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之會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後之合理時間內寄送至各董事，以供彼等提出意見。

董事及委員會成員出席記錄

自上市日期起至本年報日期，本公司於2016年3月30日舉行一次董事會會議及一次審核委員會會議。下表載列各董事於上述董事會會議及審核委員會會議的出席記錄：

董事姓名	出席情況／會議次數	
	董事會	審核委員會
主席及非執行董事		
沈天晴先生	1/1	不適用
執行董事		
卓曉楠女士	1/1	不適用
黃福清先生	1/1	不適用
王建鋒先生	1/1	不適用
獨立非執行董事		
戴國良先生(附註)	1/1	1/1
張惠彬博士，太平紳士	1/1	1/1
顧雲昌先生	1/1	1/1

附註： 審核委員會主席

概無上述會議由任何替任董事出席。

除上文所述董事會會議及審核委員會會議外，自上市日期起至本年報日期，概無其他董事會會議、董事會委員會會議及股東大會。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司事務的特定方面。本公司所有董事委員會均已訂明書面職權範圍。董事委員會的職權範圍刊登於本公司網站及聯交所網站，並可應要求時供股東查閱。

各董事委員會的大部分成員為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」。

審核委員會

本公司於2016年2月12日成立審核委員會，並已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3及D.3段的規定制訂書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、審核計劃及與外聘核數師的關係，以及檢討安排，使本公司僱員可以機密形式關注本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為。

董事會亦已根據企業管治守則第D.3.1條，亦委派審核委員會負責履行企業管治職責。

審核委員會已於2016年3月30日舉行會議，全體成員均親身或以電話會議方式出席。審核委員會已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表、截至2015年12月31日止年度的年報、檢討財務報告的重大事宜及合規程序、內部監控及風險管理系統、外聘核數師的工作範圍及續聘、關連交易、本公司的企業管治政策及慣例、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則的情況及本公司企業管治報告的披露資料。董事會與審核委員會之間在續聘外聘核數師方面並無意見分歧。

審核委員會將至少每年召開兩次會議，亦將與外聘核數師至少每年舉行兩次並無執行董事列席的會議。

薪酬委員會

本公司於2016年2月12日成立薪酬委員會，並已遵照企業管治守則第B.1段的規定制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括審閱董事及高級管理層的薪酬待遇、各執行董事及高級管理層的薪酬政策及架構並就此向董事會提供意見；及設立透明程序以制定薪酬政策及架構，從而確保概無董事或任何彼等的緊密聯繫人士可參與釐定彼等自身的薪酬。

薪酬委員會將至少每年召開一次會議以檢討並就本公司薪酬政策及構架、執行董事及高級管理層的薪酬方案及其他相關事宜向董事會提供建議。

提名委員會

本公司於2016年2月12日成立提名委員會，並已遵照企業管治守則第A.5段的規定制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括審閱董事會的組成、制定及擬定提名及委任董事的相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提供意見，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策中所載的不同範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會將至少每年召開一次會議以檢討董事會的架構、人數及多元化及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。

董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2015年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第42及43頁的獨立核數師報告內。

核數師薪酬

本公司就截至2015年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付或應付的薪酬分別為人民幣1,650,000元及人民幣3,933,000元。

本公司就截至2015年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行支付或應付的薪酬分析如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	1,650
非審核服務(有關本公司首次公開發售)	
— 申報會計師服務	3,103
— 稅務顧問服務	400
— 內部監控檢討服務	430
總計	5,583

內部監控及風險管理

董事會負責持續監察本公司的風險管理及內部監控系統，並每年檢討其有效性，該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅提供合理而非絕對保證可防範嚴重錯誤或損失。

董事會透過審核委員會已檢討並信納本公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括足夠資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務申報職能的預算。董事會認為，該等系統整體而言為有效及足夠。

公司秘書

溫兆強先生為本公司公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並確保董事會政策及程序，以及適用法律、規則及法規獲遵從。本公司公司秘書的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。根據上市規則第3.29條，溫先生將於每個財政年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室
(收件人為董事會／公司秘書)
傳真： (852) 3951 8899
電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

組織章程文件

根據本公司唯一股東於2016年2月12日通過的特別決議案，第二次修訂及重列的本公司組織章程大綱獲採納於2016年2月12日生效，第二次修訂及重列的本公司組織章程細則補充或以其他方則獲採納於上市日期生效。

第二次修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站閱覽。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致佳源國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第44至133頁的佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表及截至該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說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公平的綜合財務報表，及實施董事認為必要的內部控制，以使所編製的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

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表表達意見，並按照吾等的協定聘用條款，僅向全體股東報告吾等的意見，而不作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以就綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述而取得合理保證。

審核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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實而公平的綜合財務報表的相關內部控制，以設計適用於具體情況下的審核程序，但並非旨在對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等已獲得的審核憑證乃屬充分及恰當，可為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2015年12月31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

2016年3月30日

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	8	1,872,615	2,318,266
銷售成本		(1,474,633)	(1,886,302)
毛利		397,982	431,964
其他收入	9	8,194	1,670
其他收益及虧損	9	(42,225)	(17,905)
投資物業公允價值變動		203,641	97,113
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		220,017	81,127
分銷及銷售開支		(130,885)	(62,888)
行政開支		(66,750)	(66,335)
其他開支		(32,743)	(49,595)
融資成本	10	(47,871)	(38,291)
除稅前溢利		509,360	376,860
所得稅開支	11	(198,119)	(184,132)
年內溢利	12	311,241	192,728
終止經營業務			
年內終止經營業務虧損	30	(23,345)	(29,743)
年內溢利及全面收入總額		287,896	162,985
應佔年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		298,570	192,493
—來自終止經營業務		(17,826)	(21,538)
		280,744	170,955
非控股權益			
—來自持續經營業務		12,671	235
—來自終止經營業務		(5,519)	(8,205)
		7,152	(7,970)
每股盈利—基本			
來自持續及終止經營業務(人民幣分)	15	20.80	12.18
來自持續經營業務(人民幣分)	15	22.12	13.72

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,570,149	1,272,685
物業及設備	17	82,269	125,196
聯營公司權益	18	–	193,283
人壽保險的預付款項及已付按金	19	9,584	–
按金	23	18,800	–
遞延稅項資產	20	165,427	154,896
		1,846,229	1,746,060
流動資產			
庫存物業	21		
– 持作出售		524,433	889,457
– 開發中		7,987,885	8,149,453
應收客戶合約工程款項	22	164,614	740,659
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	23	2,383,540	565,854
預付所得稅		101,332	72,560
應收關聯方款項	38	50,822	388,994
按公允價值計入損益的金融資產	24	–	4,000
受限制／已質押銀行存款	25	856,876	75,801
銀行結餘及現金	25	28,027	30,315
		12,097,529	10,917,093
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	26	978,007	1,463,581
已收預售按金	26	4,548,971	3,117,796
應付稅項		287,460	257,414
應付關聯方款項	38	–	671,346
銀行及其他借款			
– 一年內到期	27	3,060,212	2,836,246
		8,874,650	8,346,383
流動資產淨值		3,222,879	2,570,710
總資產減流動負債		5,069,108	4,316,770

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資本及儲備			
實繳資本／股本	28	—	705,872
儲備		1,360,205	882,618
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,360,205	1,588,490
		19,878	213,840
總權益			
		1,380,083	1,802,330
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期	27	3,076,448	2,007,900
遞延收入	26	404,838	404,210
遞延稅項負債	20	207,739	102,330
		3,689,025	2,514,440
		5,069,108	4,316,770

第44至133頁的綜合財務報表已於2016年3月30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
卓曉楠

董事
王建鋒

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							
	實繳資本／		法定盈餘			合計	非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	公積	保留盈利	人民幣千元			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2014年1月1日	685,872	-	4,472	707,191	1,397,535	138,271	1,535,806	
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	-	-	-	170,955	170,955	(7,970)	162,985	
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	3,539	3,539	
附屬公司權益持有人注資	90,000	-	-	-	90,000	-	90,000	
應付非控股權益款項資本化	-	-	-	-	-	80,000	80,000	
附屬公司權益持有人削減資本	(70,000)	-	-	-	(70,000)	-	(70,000)	
於2014年12月31日	705,872	-	4,472	878,146	1,588,490	213,840	1,802,330	
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	280,744	280,744	7,152	287,896	
產生自重組	(705,872)	705,872	-	-	-	-	-	
於重組時支付現金(附註i)	-	(696,453)	-	-	(696,453)	-	(696,453)	
於重組時向非控股權益收購附屬公司額外權益(附註iii)	-	15,619	-	-	15,619	(29,719)	(14,100)	
轉撥至儲備	-	-	25,241	(25,241)	-	-	-	
於重組時處置附屬公司及聯營公司(附註ii)	-	89,116	-	-	89,116	(171,395)	(82,279)	
資本化(附註iv)	-	82,689	-	-	82,689	-	82,689	
於2015年12月31日	-	196,843	29,713	1,133,649	1,360,205	19,878	1,380,083	

附註：

- (i) 截至2015年12月31日止年度，作為公司重組(「重組」)一部分，香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)及南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)以總現金代價人民幣696,453,000元向最終股東(定義見綜合財務報表附註1)控制的實體收購泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)、泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)、泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)、泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)、泰興市明源房地產開發有限公司(「泰興明源」)、泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)、揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)、揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)、揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)的全部100%股權、常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)的80%股權以及宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)的90%股權。

- (ii) 截至2015年12月31日止年度，作為重組的一部分，本集團處置其多間附屬公司，包括其於錦江投資管理有限公司(「錦江」)的全部股權、於銀田發展有限公司(「銀田發展」)的80%股權、於海寧市佳源房地產開發有限公司(「海寧佳源」)的90%股權、於嘉興市金地房地產置業有限公司(「嘉興金地」)的60%股權及於嘉興市金源信息諮詢有限公司(「嘉興金源」)的全部股權，詳情載於附註31。此外，本集團處置其於聯營公司的股權，詳情載於綜合財務報表附註18。處置該等附屬公司及聯營公司的收益淨額人民幣89,116,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。
- (iii) 於2015年6月24日，香港佳源以現金代價人民幣14,100,000元收購非控股權益持有的常州金源20%股權。另一方面，於2015年6月11日，南京港源收購宿遷佳源持有的泗陽豐源全部股權，而其中10%股權由非控股權益持有。於收購常州金源及泗陽豐源額外權益的日期，非控股權益的已付代價與總權益的差額人民幣15,619,000元於儲備確認。
- (iv) 截至2015年12月31日止年度，最終股東豁免應付的款項人民幣82,689,000元。該款項被視為視作注資及已於儲備中確認。
- (v) 根據所有於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動		
來自持續經營業務及終止經營業務的年內溢利	287,896	162,985
經調整：		
所得稅開支	195,898	181,998
利息收入	(6,493)	(954)
融資成本	54,870	67,841
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	(750)	(225)
分佔聯營公司業績	5,864	5,979
物業及設備折舊	3,644	4,531
未變現匯兌差額	42,042	18,131
處置物業及設備虧損(收益)	331	(155)
投資物業公允價值變動	(203,841)	(97,473)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	(220,017)	(81,127)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	159,444	261,531
持作出售物業減少(增加)	223,576	(48,153)
開發中物業(增加)減少	(745,654)	210,581
應收客戶合約工程款項減少(增加)	576,045	(458,521)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(848,131)	44,620
應收關聯方款項(增加)減少	(26,728)	27,000
貿易及其他應付款項及應計開支(減少)增加	(233,740)	273,499
已收預售按金增加	2,022,835	590,969
應付關聯方款項(減少)增加	(12,776)	4,665
經營業務所得現金	1,114,871	906,191
已付所得稅	(144,641)	(94,497)
經營活動所得現金淨額	970,230	811,694

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資活動		
添置物業及設備	(7,484)	(72,576)
處置物業及設備所得款項	41	483
添置投資物業	(76,574)	(96,365)
處置投資物業	280,988	–
已收銀行利息	6,493	954
收購附屬公司	(32,806)	3
收購一間聯營公司	(1,000)	–
處置附屬公司	388,521	–
處置聯營公司	106,000	–
已收一間聯營公司股息	63,537	–
預付關聯方款項	(1,658,453)	–
關聯方還款	1,673,077	–
存放受限制／已質押銀行存款	(2,595,294)	(954,472)
提取受限制／已質押銀行存款	1,805,591	928,937
給予獨立第三方貸款	(1,044,900)	–
購買人壽保險	(9,584)	–
購買按公允價值計入損益的金融資產	–	(100)
處置按公允價值計入損益的金融資產的所得款項	4,750	1,015
投資活動所用現金淨額	(1,097,097)	(192,121)
融資活動		
借款所得款項	4,059,583	2,917,525
償還借款	(2,369,698)	(2,412,069)
關聯方墊款	715,810	1,712,760
向關聯方還款	(908,802)	(2,334,446)
已付利息	(581,441)	(678,127)
附屬公司權益持有人注資	–	90,000
附屬公司權益持有人削減資本	–	(70,000)
於重組時支付現金	(696,453)	–
獨立第三方墊款	–	15,642
向獨立第三方還款	–	(2,020)
收購一間附屬公司額外權益	(14,100)	–
附屬公司非控股權益持有人墊款	10,000	30,365
向附屬公司非控股權益持有人還款	(90,320)	(15,728)
融資活動所得(所用)現金淨額	124,579	(746,098)
現金及現金等價物減少淨額	(2,288)	(126,525)
年初的現金及現金等價物	30,315	156,840
年末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	28,027	30,315

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準

本公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。本公司的註冊辦事處及主要營業地點在年報的公司資料一節披露。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司及聯營公司的主要業務分別載於附註40及18。

在重組前，組成本集團的附屬公司由最終股東透過其控制的公司擁有。除本集團外，最終股東透過一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)於除外業務(定義見下文)中擁有權益。

1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準(續)

在籌劃上市過程及為在地理上區分本集團物業業務及最終股東所持有私人業務，於重組完成後，本集團只於中國13個選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

- 1) 重慶市；
- 2) 山東省濟南市；
- 3) 江西省南昌市；
- 4) 福建省廈門市；
- 5) 福建省福州市；
- 6) 湖北省武漢市；
- 7) 湖南省長沙市；
- 8) 廣西省南寧市；
- 9) 遼寧省大連市；
- 10) 廣東省廣州市；
- 11) 廣東省深圳市；
- 12) 廣東省珠海市；
- 13) 廣東省汕頭市；及
- 14) 江蘇省所有城市

(統稱為「目標城市」，並各自為一「目標城市」)，而私人集團只於中國的非目標城市進行其物業業務(「除外業務」)。目標城市與私人集團將經營的城市之間並無重疊。該等地理劃分純粹旨在將本集團的營運與私人集團的任何潛在營運分隔開。

1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準(續)

在過往集團架構中，本集團擁有多間涉及除外業務的實體的股權。因此，作為重組的一部分，在截至2015年12月31日止年度，本集團處置多間涉及除外業務的附屬公司及聯營公司，詳情分別見附註31及18。

根據重組，本公司於2015年5月5日由最終股東在開曼群島註冊成立。透過重組的數個步驟，本公司成為多間控股公司的母公司，並向最終股東控制的實體收購中國的營運附屬公司。重組已於2015年8月18日完成。

在非目標城市進行業務的公司的財務資料於終止經營業務項下呈列，其詳情載於附註30。

由本公司及重組所產生附屬公司組成的本集團被視為一個持續實體。本集團在重組之前及之後均受最終股東控制。

截至2015年及2014年12月31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(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個各個年度或自該等公司各自的註冊成立／成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟在各個年度處置的附屬公司除外，該等公司的業績已經入賬直至處置生效日期為止。

本集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成本集團之公司於該日的資產及負債而編製，猶如現有集團架構自該日起一直存在，當中考慮相關實體各自的註冊成立／成立日期及各自的處置日期。

2. 應用香港財務報告準則

本集團於整個呈報年度一直貫徹應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂準則及修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2016年1月1日或之後開始的首份以香港財務報告準則編製的年度財務報表生效。

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

2. 應用香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂，加入有關金融負債分類及計量及有關取消確認的規定，並於2013年作出進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理方法的新規定。於2014年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。特別是在目的為收集合約現金流量之業務模式內持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金所生利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結算日按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值其後變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。
- 就計量指定為按公允價值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動應佔之金融負債公允價值變動金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔之金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益之金融負債之公允價值變動全部金額於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將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步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

2. 應用香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計機制。但為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債的已呈報金額造成重大影響。就本集團的金融資產而言，於完成詳細審閱前對該影響作出合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於2014年頒佈香港財務報告準則第15號，建立單一的實體綜合模型，用以將來自客戶合約的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務之數額，該數額反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

第1步：確定與客戶之合約

第2步：確定合約內之履約責任

第3步：釐定交易價格

第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任

第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第15號內，以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求廣泛之披露。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號對於本集團綜合財務報表呈報之金額及作出之披露可能構成重大影響。然而，在本集團進行詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

本公司董事預期，應用其他新訂準則及修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

除投資物業及按公允價值計入損益的金融資產以公允價值計量外，綜合財務報表乃按照歷史成本基準根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公允價值計算。該等政策已於所呈報年度貫徹應用。

此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露資料。

新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核的條文已對本公司截至2015年12月31日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新公司條例而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至2015年12月31日止財政年度綜合財務報表內的資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至2014年12月31日止財政年度的比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露的資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

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將會收取或轉讓負債將會支付之價格，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。估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮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。在綜合財務報表中用作計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，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之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據（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。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體(其附屬公司)的財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本公司在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在本公司失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或處置附屬公司的收入及開支自本公司取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本公司不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以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之間交易的所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

本集團於附屬公司的擁有權權益變動但並無導致本集團失去對該等附屬公司的控制權，乃入賬作為權益交易。本集團權益與非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

3. 主要會計政策(續)

失去附屬公司控制權

倘本集團失去附屬公司的控制權，則按以下兩者的差額計算處置損益：(i)已收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總額；與(ii)該附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債先前的賬面值。倘附屬公司的若干資產按公允價值計量，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益內累計，則先前於其他全面收入確認並於權益內累計的金額將以猶如本集團已直接處置相關資產的方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。

於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，乃根據香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*視為其後入賬時初步確認的公允價值或(如適用)初步確認聯營公司或合資企業投資的成本。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

綜合財務報表包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務從合併實體首次受控制方控制的日期起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併之時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務從最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期起(以較短者為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

建築合約

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收取的範圍內計入。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

3. 主要會計政策(續)

建築合約(續)

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但客戶仍未支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

聯營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本綜合財務報表。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。倘本集團應佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，本集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

聯營公司投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購聯營公司投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。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金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司投資(續)

香港會計準則第39號的規定乃用於釐定是否有需要就本集團的聯營公司投資確認任何減值虧損。如有需要，則根據香港會計準則第36號資產減值將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。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增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資分類為持作出售時終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產，本集團會按該日的公允價值計量保留權益，而該公允價值則根據香港會計準則第39號視為初步確認時的公允價值。聯營公司於終止使用權益法當日的賬面值與處置聯營公司部分權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定處置聯營公司的收益或虧損時包括在內。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額，按猶如該聯營公司已直接處置相關資產或負債所需的基準入賬。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損會於處置相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會在終止使用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團的聯營公司進行交易，與有關聯營公司進行交易產生的溢利及虧損會在綜合財務報表確認，惟僅以與本集團並無關連的聯營公司權益為限。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除折扣及銷售相關稅項。

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時；以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

服務收入在提供服務時確認。

金融資產的利息收入在經濟利益可能會流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

3. 主要會計政策(續)

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇(在建工程除外)，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業及設備項目(在建工程除外)成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

倘物業及設備項目不再由擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及/或作資本增值的物業(包括作該等用途的在建物業)。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為開發中投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止(以較早者為準)，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

投資物業於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目取消確認之期間計入損益。

租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予租戶，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款按租賃期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠則確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支沖減。

3. 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇

凡租賃包括土地及樓宇兩部分，本集團會評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉嫁予本集團，作為獨立評估其分類屬於融資租賃或經營租賃的依據，但當兩部分均明顯為經營租賃，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)會按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公允價值比例，在土地與樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能可靠分配，按經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並以直線法於租賃期內攤銷。當租賃付款不能在土地與樓宇兩部分之間可靠分配，則整份租賃一般歸類為融資租賃，並入賬作為物業及設備，除非兩部分均明顯為經營租賃，在此情況下，則整份租賃歸類為經營租賃。

開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當完成開發，且持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，開發中物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

3. 主要會計政策(續)

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。

當持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，持作出售物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的差額會在損益確認。

可變現淨值乃按當前市況釐定。

有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額(即公允價值減處置成本與使用價值的較高者)，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。

金融資產

本集團的金融資產分類為按公允價值計入損益的金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有定期金融資產買賣均按交易日期基準確認及取消確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規律；或
- 非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理屬於一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 屬於包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約之其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因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，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘貿易應收款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其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相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，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情況下應有的攤銷成本。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具

集團實體發行的金融及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息法確認。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。

本集團發行之財務擔保合約初步按公允價值計量，倘非指定為按公允價值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下債務之金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收益確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

取消確認

本集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

本集團當及僅當本集團的責任已解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時作為開支扣除。向國家管理的退休福利計劃支付的款項乃作為界定供款計劃付款處理，而本集團在該等計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

向強制性公積金計劃作出之供款乃於僱員提供服務而符合資格獲取供款時作為開支扣除。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項會根據香港會計準則第12號*所得稅*所載的上述一般原則計量(即按照預期收回物業的方式)。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

3. 主要會計政策(續)

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的貨幣(外幣)進行的交易，乃按交易日期的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣項目，會按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須對未能從其他來源顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策的過程中所作出對綜合財務報表內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者外)。

投資物業遞延稅項

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，本集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於本集團須繳付企業所得稅(「企業所得稅」)。於2015年12月31日，投資物業遞延稅項的賬面值為人民幣207,739,000元(2014年：人民幣102,330,000元)。

4. 關鍵會計判斷及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

下列為有關未來的主要假設及報告期末的估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源會造成須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

為收益確認的建築成本估計

本集團若干項目按照開發及交付計劃劃分為多個階段。本集團在交付物業後確認銷售。銷售成本包括有關階段的特定建築成本及可分配至有關階段的共同成本，乃按照管理層對整個項目總開發成本的最佳估計及交付物業時對各階段作出的分配而計算得出。

投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業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，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2015年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣1,570,149,000元(2014年：人民幣1,272,685,000元)。

庫存物業減值

本集團管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業可變現程度的評估，將庫存物業的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的庫存物業賬面值及撇減。於2015年12月31日，庫存物業的賬面值為人民幣8,512,318,000元(2014年：人民幣9,038,910,000元)。

物業及設備的估計可使用年期

在應用有關物業及設備折舊的會計政策時，管理層會按照業內的物業及設備使用經驗，並參考相關行業規範，估計各類物業及設備的可使用年期。倘因商業及科技環境改變，導致物業及設備的實際可使用年期少於原來估計的可使用年期，有關差額將會影響餘下期間的折舊費用。於2015年12月31日，物業及設備的賬面值為人民幣82,269,000元(2014年：人民幣125,196,000元)。

4. 關鍵會計判斷及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)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，地價增值額即物業銷售所得款項減去銷售費用、借款成本及一切物業開發開支等可扣減支出。

本集團須支付中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法，因此須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

建築合約

本集團根據管理層對項目進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約所載條款或(如有工程變更指令)按合約條款或其他形式的協議而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的估計成本、主要涉及的分包商/供應商/賣方的報價以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度審閱和修訂估計收益的估算，然而就其總收益及成本而言，合約的實際結果可能會高於或低於估算，因而會影響所確認的收益及溢利。

5. 資本風險管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。

本集團的資本架構包括債務淨額，當中包括應付關聯方款項以及銀行及其他借款(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括實繳資本/股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險，並通過籌集新的註冊資本及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,043,210	564,766
按公允價值計入損益的金融資產	—	4,000
金融負債		
攤銷成本	6,550,165	6,353,166

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

本集團就定息已質押銀行存款、應收委託貸款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制銀行存款、銀行結餘、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於因本集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險(續)

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而編製。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，本集團截至2015年12月31日止年度的年內溢利將分別減少／增加約人民幣606,000元(2014年：人民幣6,124,000元)。

概無就本集團銀行結餘所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

外幣風險

本集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2015年及2014年12月31日，本集團擁有以外幣計值的人壽保險已付按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於附註19、25及27)使本集團承受外幣風險，主要集中於美元(「美元」)及港元(「港元」)的風險。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

外幣風險(續)

外幣敏感度分析

概無就本集團以外幣計值的人壽保險已付按金及銀行結餘所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

下表詳列本集團對人民幣兌港元升值及貶值5%之敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。以下正數表示人民幣兌港元升值5%的溢利增幅。倘人民幣兌港元貶值5%，將會對年內溢利產生等額的相反影響，而以下結餘將會變為負數。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
港元的影響		
年內溢利增加	18,966	30,621

(ii) 信貸風險

於2015年12月31日，本集團因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及附註36所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

於2015年12月31日的應收關聯方款項主要指應收嘉興市博源建築設計有限公司的款項，佔結餘的91.4%。嘉興市博源建築設計有限公司在中國從事項目設計及裝修。本公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

於2014年12月31日的應收關聯方款項主要指應收嘉興足佳房地產開發有限公司的款項，佔結餘的93.8%。嘉興足佳房地產開發有限公司在中國從事物業開發業務。本公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

除應收關聯方款項(參閱附註38(g))外，本集團並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，本集團會將該等對手方界定為具有類似特徵。於所呈報年度任何時間，任何其他對手方的信貸風險集中度均不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

就已預售但尚未完成開發的物業，本集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間欠付其按揭貸款，持有按揭的銀行可要求本集團償還尚欠的貸款及其任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收的銷售按金及將收回的物業轉售。因此，本公司董事認為本集團很可能收回其擔保所產生的任何虧損。本公司董事認為，向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業市價較擔保金額為高。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

本公司董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，本公司董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。

	利率	按要求或		未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2015年
		1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元		12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	413,505	—	413,505	413,505
銀行及其他借款					
— 定息	11.3%	3,566,991	3,270,109	6,837,100	6,076,045
— 浮息	1.9%	60,615	—	60,615	60,615
		4,041,111	3,270,109	7,311,220	6,550,165
財務擔保					
— 按揭擔保	—	2,475,048	—	2,475,048	—
		6,516,159	3,270,109	9,786,268	6,550,165

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	利率	按要求或 1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2014年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	-	837,674	-	837,674	837,674
應付關聯方款項	-	671,346	-	671,346	671,346
銀行及其他借款					
— 定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	927,945	912,423
		4,755,780	2,149,720	6,905,500	6,353,166
財務擔保					
— 按揭擔保	-	1,769,875	-	1,769,875	-
		6,525,655	2,149,720	8,675,375	6,353,166

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

6. 金融工具(續)

(c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

7. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定，識別經營分部時，須按照沈天晴先生(為重組前的主要營運決策者)及董事會(為重組後的主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告。達致本集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

1. 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 開發服務—開發安置房及其他公共設施
3. 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

7. 分部資料(續)

分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

持續經營業務

	分部收益		分部溢利	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業開發	1,845,870	1,776,903	172,067	239,271
開發服務	2,997	525,081	97	4,097
物業投資	23,748	16,282	23,748	16,282
總計	1,872,615	2,318,266	195,912	259,650
其他收益及虧損			(42,225)	(17,905)
利息收入			6,487	905
中央行政成本			(9,988)	(5,739)
投資物業公允價值變動			203,641	97,113
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動			220,017	81,127
其他開支			(16,613)	-
融資成本			(47,871)	(38,291)
除稅前溢利			509,360	376,860

經營及可呈報分部的會計政策與於附註3所述本集團的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、若干其他開支、投資物業公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評核向主要營運決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。所呈報年度概無分部間銷售。

其他分部資料

持續經營業務

	物業及設備折舊	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
計入分部損益計量的款項：		
物業開發	3,353	3,655

7. 分部資料(續)

地理資料

下表載列根據出售物業、投資物業及提供服務所在地，按中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

持續經營業務

	來自外部客戶收益	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
泰興	352,829	1,425,218
泰州	139,491	417,055
宿遷	1,110,190	391,038
揚州	270,105	84,955
	1,872,615	2,318,266

	非流動資產	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
常州	182,138	127,228
香港	79,684	81,529
南京	670	1,090
泰興	705,669	468,301
泰州	408,066	367,858
宿遷	213,797	208,553
揚州	62,394	77,797
非目標城市	—	258,808
	1,652,418	1,591,164

附註：非流動資產不包括金融工具、人壽保險的預付款項及已付按金、存款及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於所呈報年度，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

8. 收益

金額指物業銷售、開發服務及物業租金產生的收益。

本集團來自持續經營業務之收益分析載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	1,845,870	1,776,903
開發服務	2,997	525,081
物業租金	23,748	16,282
	1,872,615	2,318,266

9. 其他收入、收益及虧損

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
其他收入		
銀行存款利息收入	5,660	905
應收委託貸款利息收入	827	–
其他	1,707	765
	8,194	1,670
其他收益及虧損		
處置物業及設備(虧損)收益	(331)	155
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	750	225
外匯虧損	(42,644)	(18,285)
	(42,225)	(17,905)

10. 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)	705,628	605,001
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(657,757)	(566,710)
	47,871	38,291

截至2015年12月31日止年度，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按8.83%(2014年：8.37%)的平均比率資本化。

11. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅	74,375	94,687
土地增值稅	53,246	94,862
	127,621	189,549
遞延稅項(附註20)	70,498	(5,417)
	198,119	184,132

由於兩個年度於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於本集團收入既非源自亦非得自香港，於兩個年度，本集團概無於綜合財務報表中就香港利得稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

11. 所得稅開支(續)

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格、有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

年內稅項開支與持續經營業務的除稅前溢利對賬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利	509,360	376,860
按25%計算的中國企業所得稅	127,340	94,215
不可扣稅支出的稅務影響	25,530	11,240
毋須課稅收入的稅務影響	(23)	(6)
未確認稅項虧損的稅務影響	5,536	7,416
動用以往並未確認之稅項虧損	(235)	–
土地增值稅	53,246	94,862
土地增值稅的稅務影響	(13,312)	(23,715)
其他	37	120
年內稅項開支	198,119	184,132

12. 年內溢利

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
年內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	1,471,733	1,365,318
物業及設備折舊	3,408	3,793
減：開發中物業資本化	(46)	(138)
	3,362	3,655
核數師酬金	1,650	230
賠償開支(計入其他開支)(附註)	6,041	39,032
捐款(計入其他開支)	552	701
上市開支(計入其他開支)	16,613	–
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	1,876	1,316
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	(17,629)	(12,166)
董事酬金(附註13)	4,118	2,655
其他員工成本		
薪金及其他津貼	28,283	28,891
退休福利成本	4,102	3,131
總員工成本	36,503	34,677
減：開發中物業資本化	(4,976)	(6,372)
	31,527	28,305

附註：賠償開支主要指鑒於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。

13. 董事酬金

於相關年度，已付／應付本公司董事及主要行政人員酬金(包括於成為本公司董事之前以集團實體的僱員／董事身份提供服務所收取的酬金)的詳情如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事袍金	—	—
其他酬金		
— 薪金及其他津貼	2,075	1,302
— 按表現發放的花紅	1,974	1,303
— 退休福利計劃供款	69	50
	4,118	2,655

董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士(附註i)	—	590	593	15	1,198
黃福清先生(附註i)	—	404	1,000	32	1,436
王建鋒先生(附註i)	—	295	381	7	683
非執行董事					
沈天晴先生(附註ii)	—	786	—	15	801
	—	2,075	1,974	69	4,118

13. 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	–	575	403	14	992
黃福清先生	–	279	900	28	1,207
王建鋒先生	–	–	–	–	–
非執行董事					
沈天晴先生	–	448	–	8	456
	–	1,302	1,303	50	2,655

附註：

- (i) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為本公司執行董事。卓曉楠女士亦為本公司行政總裁，上述所披露的彼的薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務。上述執行董事的酬金乃主要就彼等管理本公司及本集團事務有關的服務。
- (ii) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為本公司非執行董事。上述的非執行董事酬金乃主要就本公司或其附屬公司董事服務。

按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

截至2015年12月31日止年度，五名最高薪人士包括三名董事(2014年：兩名)。年內，其餘兩名最高薪人士(2014年：三名)的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他津貼	507	778
—按表現發放的花紅	1,132	1,470
—退休福利計劃供款	53	84
	1,692	2,332

13. 董事酬金(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2015年	2014年
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

本集團於兩個年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於年內放棄任何酬金。

14. 股息

截至2015年12月31日止年度，本公司並無派付亦不建議派付股息(2014年：無)。

15. 每股盈利

來自持續及終止經營業務

計算年內持續及終止經營業務的每股基本盈利乃假設重組及資本化發行(詳情見附註41)已於2014年1月1日生效。

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	280,744	170,955
	'000	'000
股份數目		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	1,350,000	1,403,341

15. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	280,744	170,955
減：年內終止經營業務虧損	17,826	21,538
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的溢利	298,570	192,493

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

來自終止經營業務

截至2015年12月31日止年度，終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣1.32分(2014年：人民幣1.54分)。

計算本公司擁有人應佔終止經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內終止經營業務虧損	(17,826)	(21,538)

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

由於兩個年度均無發行在外的潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

16. 投資物業

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
公允價值			
於2014年1月1日	444,850	315,360	760,210
添置	–	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	–	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	–	299,180
轉撥自持作出售物業	14,144	–	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	–	76,574	76,574
處置	(280,988)	–	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	–	(26,280)
轉撥自持作出售物業	324,317	–	324,317
轉撥	221,194	(221,194)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	172,221	31,620	203,841
於2015年12月31日	1,388,149	182,000	1,570,149

已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。所有已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2014年及2015年12月31日以及轉撥日期的投資物業公允價值，乃基於與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期進行的估值而得出。其擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。

已竣工投資物業(「已竣工投資物業」)估值乃採用投資法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。

在建投資物業(「在建投資物業」)的估值乃採用成本法達致，成本法乃基於已竣工物業的市場可觀察交易，以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準，並計及完成開發項目將耗費的應計建築成本，以反映已竣工開發項目的質量及開發商的毛利率。

16. 投資物業(續)

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團為賺取租金或達致資本增值在中國根據經營租賃持有的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為物業投資，並按此入賬。

於2014年及2015年12月31日，本集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業的詳情載列如下：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	於2015年 12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	–	182,000	182,000
於揚州的物業	61,982	–	61,982
於泰興的物業	705,000	–	705,000
於泰州的物業	407,841	–	407,841
於宿遷的物業	213,326	–	213,326
	1,388,149	182,000	1,570,149

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	於2014年 12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	–	127,000	127,000
於揚州的物業	77,222	–	77,222
於嘉興的物業	26,080	–	26,080
於泰興的物業	299,180	168,000	467,180
於泰州的物業	367,575	–	367,575
於宿遷的物業	207,628	–	207,628
	977,685	295,000	1,272,685

16. 投資物業(續)

於所呈報年度並無轉入或轉出第三級。下表提供有關如何釐定重大投資物業的公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表				
所述本集團 所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於常州的物業 — 在建投資物業	第三級	成本法 主要輸入數據為： (1) 市場單位售價；及 (2) 開發商毛利率	市場單位售價，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置及其他個別因素，於2015年12月31日約為每平方米人民幣1,777元(2014年：每平方米人民幣1,765元)。 開發商毛利率，於2015年12月31日，經考慮物業進度的開發商毛利率為45%(2014年：45%)。	市場單位售價輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。 並無跡象顯示開發商毛利率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。
於揚州的物業 — 已竣工投資物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2015年12月31日約為每平方米每月人民幣33.0元至每平方米每月人民幣39.0元(2014年：每平方米每月人民幣33.0元至每平方米每月人民幣39.0元)。 資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2015年12月31日為3.5%(2014年：3.5%)。	每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然。

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表				
所述本集團 所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於嘉興的物業 — 已竣工投資物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2014年12月31日約為每平方米每月人民幣63元。 資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2014年12月31日為3.5%。	每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然。
於泰興的物業 — 已竣工投資物業及 在建投資物業	第三級	投資法(已竣工投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2015年12月31日約為每平方米每月人民幣22.8元至每平方米每月人民幣135.0元(2014年：每平方米每月人民幣22.5元至每平方米每月人民幣120元)。 資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2015年12月31日為3.5%至4.0%(2014年：3.5%)。	每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然。

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表	公允價值	估值方法及		無法觀察輸入數據與
所述本集團	層級	主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	公允價值的關係
所持投資物業	第三級	<p>成本法(在建投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 市場單位售價；及</p> <p>(2) 開發商毛利率</p>	<p>市場單位售價，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置及其他個別因素，於2014年12月31日為每平方米人民幣906元。</p> <p>至每平方米人民幣1,146元</p> <p>開發商毛利率，於2014年12月31日，經考慮物業進度的開發商毛利率為35%。</p>	<p>市場單位售價輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。</p> <p>並無跡象顯示開發商毛利率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
於泰州的物業 — 已竣工投資物業	第三級	<p>投資法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 每月市場租金；及</p> <p>(2) 資本化比率</p>	<p>每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2015年12月31日約為每平方米每月人民幣43.5元至每平方米每月人民幣99.0元(2014年：每平方米每月人民幣40.2元至每平方米每月人民幣79.5元)。</p> <p>資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2015年12月31日為3.5%至4%(2014年：3.5%至4%)。</p>	<p>每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。</p> <p>資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然</p>

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表				
所述本集團 所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於宿遷的物業 — 已竣工投資物業	第三級	投資法(已竣工投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2015年12月31日為每平方米每月人民幣7.5元至每平方米每月人民幣45.9元(2014年：約為每平方米每月人民幣45.9元)。 資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2015年12月31日為3.0%至4.0%(2014年：4%)。	每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然。

17. 物業及設備

	租賃土地 及樓宇		租賃物業		傢俬、 裝修及設備			汽車	總計
	在建工程	裝修	辦公室設備	裝修及設備	電腦設備	汽車			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
成本									
於2014年1月1日	6,760	-	-	1,828	216	3,629	17,771	30,204	
添置	81,708	1,775	839	489	428	556	494	86,289	
收購附屬公司	-	35,874	-	-	-	-	-	35,874	
轉撥至投資物業	(6,760)	-	-	-	-	-	-	(6,760)	
處置	-	-	-	-	-	(28)	(732)	(760)	
於2014年12月31日	81,708	37,649	839	2,317	644	4,157	17,533	144,847	
添置	-	6,357	-	832	-	145	150	7,484	
處置	-	-	-	(119)	(217)	(137)	(827)	(1,300)	
處置附屬公司	-	(44,006)	-	(1,500)	-	(776)	(5,595)	(51,877)	
於2015年12月31日	81,708	-	839	1,530	427	3,389	11,261	99,154	
累計折舊									
於2014年1月1日	(1,269)	-	-	(1,155)	(27)	(2,556)	(11,844)	(16,851)	
年內支出	(1,403)	-	(125)	(269)	(100)	(553)	(2,229)	(4,679)	
處置時對銷	-	-	-	-	-	24	408	432	
轉撥至投資物業	1,447	-	-	-	-	-	-	1,447	
於2014年12月31日	(1,225)	-	(125)	(1,424)	(127)	(3,085)	(13,665)	(19,651)	
年內支出	(1,634)	-	(168)	(247)	(95)	(380)	(1,166)	(3,690)	
處置時對銷	-	-	-	44	59	66	759	928	
處置附屬公司時對銷	-	-	-	547	-	529	4,452	5,528	
於2015年12月31日	(2,859)	-	(293)	(1,080)	(163)	(2,870)	(9,620)	(16,885)	
賬面值									
於2015年12月31日	78,849	-	546	450	264	519	1,641	82,269	
於2014年12月31日	80,483	37,649	714	893	517	1,072	3,868	125,196	

17. 物業及設備(續)

上述物業及設備項目(在建工程除外)於扣除其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%
汽車	25%

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
香港的租賃土地及樓宇 長期租賃	78,849	80,483

倘土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地區分，該租賃則當作物業及設備。

18. 聯營公司權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市投資成本	—	106,100
分佔收購後業績及儲備，扣除已收股息	—	87,183
	—	193,283

18. 聯營公司權益(續)

本集團的聯營公司權益的詳情如下：

聯營公司名稱	成立及 營業地點	註冊資本	本集團所持註冊 資本及投票權比例		主要業務
			2015年	2014年	
浙江廣源房地產開發有限公司 (「浙江廣源」)	中國	人民幣50,000,000元	—	45%	物業開發
桐鄉市佳源房地產開發有限公司 (「桐鄉佳源」)	中國	人民幣20,000,000元 (附註)	—	35%	物業開發
海鹽縣佳源房地產開發有限公司 (「海鹽佳源」)	中國	人民幣236,250,000元	—	31.76%	物業開發
浙江佳源物業管理有限公司 (「佳源物業」)	中國	人民幣5,000,000元	—	20%	物業管理

附註：註冊資本於截至2014年12月31日止年度由人民幣100,000,000元減少至人民幣20,000,000元。

18. 聯營公司權益(續)

截至2015年12月31日止年度，本集團進行重組，據此，本集團出售浙江廣源全部45%股權、桐鄉佳源35%股權及海鹽佳源31.76%股權予由最終股東控制的實體。處置該等聯營公司的(虧損)溢利計算如下：

	浙江廣源 人民幣千元	桐鄉佳源 人民幣千元	海鹽佳源 人民幣千元	總計 人民幣千元
處置所得款項	22,590	7,810	75,600	106,000
於失去重大影響力日期聯營公司的賬面值	(32,582)	(22,101)	(68,199)	(122,882)
處置(虧損)溢利	(9,992)	(14,291)	7,401	(16,882)

此外，本集團已透過處置其附屬公司錦江出售佳源物業全部20%股權，詳情載於附註31。

就本集團聯營公司按照香港財務報告準則編製的財務資料概要與聯營公司權益的賬面值之對賬如下。

浙江廣源

	2014年 人民幣千元
非流動資產	421,490
流動資產	194,894
總資產	616,384
流動負債	(340,180)
非流動負債	(70,000)
資產淨值	206,204
本集團擁有浙江廣源的比例	45%
本集團分佔資產淨值的賬面值	92,792

18. 聯營公司權益(續)

浙江廣源(續)

	2015年1月1日至 2015年5月27日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	11,989	42,693
年內溢利(虧損)	7,396	(17,350)

桐鄉佳源

	2014年 人民幣千元
非流動資產	365,430
流動資產	473,115
總資產	838,545
流動負債	(769,929)
資產淨值	68,616
本集團擁有桐鄉佳源的比例	35%
本集團分佔資產淨值的賬面值	24,016

	2015年1月1日至 2015年5月17日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	-	43,610
年內虧損	(5,471)	(3,436)

18. 聯營公司權益(續)

海鹽佳源

	2014年 人民幣千元
非流動資產	20,414
流動資產	773,060
總資產	793,474
流動負債	(418,230)
非流動負債	(137,600)
資產淨值	237,644
本集團擁有海鹽佳源的比例	31.76%
本集團分佔資產淨值的賬面值	75,475

	2015年1月1日至 2015年6月1日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	32,490	365,500
年內(虧損)溢利	(22,912)	9,546

佳源物業

	2014年 人民幣千元
非流動資產	3,610
流動資產	277,432
總資產	281,042
流動負債	(304,119)
負債淨值	(23,077)
本集團擁有佳源物業的比例	20%
本集團分佔未經確認的負債淨值	(4,615)

18. 聯營公司權益(續)

佳源物業(續)

	2015年1月1日至 2015年4月18日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	15,874	46,459
年內虧損	(10,327)	(26,051)

19. 人壽保險的預付款項及已付按金

於2015年，香港佳源為本公司董事卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，而香港佳源須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時部分或全部退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息減已收取的保費計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用(視乎情況而定)。

於開始投保日，根據該保單所載的條款，前期款項分為存置按金及人壽保險預付款項分別為1,036,000美元(相等於人民幣6,563,000元)及477,000美元(相等於人民幣3,021,000元)。人壽保險預付款項於投保期攤銷至損益，存置按金則使用實際利息法按攤銷成本列賬。人壽保險存置按金按保證利率每年2%至4.2%另加保險公司於保單期內釐定的溢價計息。首次確認時的實際利率透過折現預計保單年期的估計未來現金收入釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

保單詳情如下：

投保金額	前期款項	保證利率	
		第一年	第二年及其後
9,500,000美元 (相等於人民幣60,182,000元)	1,513,000美元 (相等於人民幣9,584,000元)	年利率4.2%	年利率2%

19. 人壽保險的預付款項及已付按金(續)

於2015年12月31日，存置按金及人壽保險預付款項的賬面值載列如下：

	2015年 人民幣千元
已付按金	6,563
預付款項	3,021
	9,584

於2015年12月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

20. 遞延稅項

以下為於年內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地 增值稅 人民幣千元	投資物業 公允價值 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	8,057	(57,680)	88,110	5,030	43,517
計入(扣自)損益	9,263	(44,650)	14,555	29,881	9,049
於2014年12月31日	17,320	(102,330)	102,665	34,911	52,566
計入(扣自)損益	3,876	(105,966)	20,893	13,028	(68,169)
處置附屬公司	-	557	(21,280)	(5,986)	(26,709)
於2015年12月31日	21,196	(207,739)	102,278	41,953	(42,312)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就報告目的分析為：		
遞延稅項資產	165,427	154,896
遞延稅項負債	(207,739)	(102,330)
	(42,312)	52,566

20. 遞延稅項(續)

於2015年12月31日，本集團有未動用稅項虧損為人民幣288,303,000元(2014年：人民幣267,695,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣167,812,000元(2014年：人民幣139,643,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2015年	—	7,192
2016年	35,697	40,348
2017年	19,268	24,089
2018年	13,719	24,226
2019年	29,663	32,197
2020年	22,144	—
	120,491	128,052

21. 庫存物業

本集團的庫存物業位於中國。所有庫存物業按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。於2015年12月31日，人民幣6,573,266,000元(2014年：人民幣7,213,617,000元)的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月後變現。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作出售物業	524,433	889,457
開發中物業	7,987,885	8,149,453
	8,512,318	9,038,910

22. 應收客戶合約工程款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	1,342,486	1,342,647
減：進度款	(1,177,872)	(601,988)
	164,614	740,659

於2015年及2014年12月31日，客戶未扣留合約工程款項。

23. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收租金	17,103	11,090
預付建築成本	692,113	181,237
預付營業稅及其他稅項	205,780	144,001
收購土地使用權按金	53,737	28,737
項目相關按金	77,534	104,025
信託融資安排的按金(附註i)	18,800	–
其他按金	48,949	7,467
應收委託貸款(附註ii)	1,044,900	–
其他應收款項(附註iii)	243,424	89,297
	2,402,340	565,854
減：按金的非流動部分	(18,800)	–
	2,383,540	565,854

附註：

- (i) 款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團一間附屬公司，最後還款日期定於2017年7月。於償還全數信託貸款後，按金將退回予本集團。
- (ii) 應收委託貸款指墊款予獨立第三方款項，該款項為無抵押、以年利率4.75%計息並可於一年內收回。
- (iii) 其他應收款項主要指向員工提供的墊款及向承包商支付的臨時付款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2015年及2014年12月31日，概無貿易應收款項。

在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至年末出現的任何變動。

於2015年及2014年12月31日，並無注意到貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

24. 按公允價值計入損益的金融資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產包括：		
非上市投資(附註)：		
— 信託基金	—	4,000

附註：該結餘指於中國成立的金融機構發行的非上市信託基金的投資。該等投資已於2015年處置。

25. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值並包括：(i)於2015年12月31日質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保人民幣28,097,000元(2014年：人民幣46,375,000元)，將於買家取得房屋所有權證後解除；及(ii)於2015年12月31日質押予銀行的存款以抵押本集團新增銀行借款人民幣617,390,000元(2014年：無)。於2015年12月31日，存款的固定年利率介乎0.35%至1.95%(2014年：每年0.35%)。

根據2015年12月31日適用的政府法規，受限制銀行存款為受限制銀行存款結餘人民幣211,389,000元(2014年：人民幣29,426,000元)，僅可用於指定物業開發項目。於2015年12月31日，該等銀行結餘按現行年利率0.35%計息(2014年：每年0.35%)。

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2015年12月31日，銀行結餘按現行市場利率介乎每年0.01%至2.30%(2014年：介乎每年0.01%至2.30%)計息。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金按貨幣分析如下：		
— 以人民幣計值	880,939	101,383
— 以港元計值	2,411	2,511
— 以美元計值	624	609
— 以加拿大元計值	929	1,613
	884,903	106,116

26. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收預售按金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	309,715	385,072
應付營業稅及其他稅項	16,917	35,430
應計費用(附註i)	311,391	467,072
遞延收入(附註ii)	410,976	420,019
收購土地應付款項	39,871	247,462
應付非控股股東款項(附註iii)	–	118,657
有關物業銷售的按金	93,573	55,849
收購一間附屬公司／聯營公司的應付代價	–	33,806
按金及其他應付款項(附註iv)	139,021	69,264
其他無抵押免息墊款	61,381	35,160
	1,382,845	1,867,791
減：遞延收入的非流動部分	(404,838)	(404,210)
流動部分	978,007	1,463,581

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入包括：(i)本集團投資物業的遞延租金收入及(ii)轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。款項已於2015年全數結付。
- (iv) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的應計貸款利息及各類按金。

貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

26. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收預售按金(續)

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	75,062	194,389
31至90日	26,195	44,670
91至180日	55,083	19,002
181至360日	56,830	32,321
超過360日	96,545	94,690
	309,715	385,072

於2015年12月31日，已收預售按金人民幣478,414,000元(2014年：人民幣1,557,920,000元)預期自報告日期末起十二個月後變現。

27. 銀行及其他借款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	1,055,686	1,509,024
無抵押銀行貸款	546,448	–
有抵押信託貸款(附註(d))		
— 傳統貸款(附註(e))	3,560,000	1,630,000
— 附帶購回股權責任的貸款(附註(f))	–	160,000
其他有抵押貸款(附註(g))	920,000	1,069,000
其他無抵押貸款	54,526	476,122
	6,136,660	4,844,146

於2015年12月31日，銀行及其他借款人民幣5,535,686,000元(2014年：人民幣3,795,357,000元)乃以附註33所載資產質押作抵押，其中人民幣4,582,115,000元(2014年：人民幣3,758,857,000元)亦按附註38(e)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

於2014年12月31日，銀行及其他借款人民幣572,667,000元乃無擔保，並由一間關聯公司(受最終股東共同控制)存放的現金抵押品作抵押(2015年：無)。

於2015年12月31日，銀行及其他借款人民幣546,448,000元(2014年：人民幣14,000,000元)乃無抵押，並按附註38所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

27. 銀行及其他借款(續)

(a) 借款須按以下償還：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內或按要求	3,060,212	2,836,246
一年以上但不超過兩年	3,076,448	2,007,900
	6,136,660	4,844,146
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(3,060,212)	(2,836,246)
一年後到期款項	3,076,448	2,007,900

於2015年12月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣753,552,000元(2014年：人民幣9,520,000元)。

除於2015年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣379,313,000元(2014年：人民幣612,424,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

(b) 於2015年12月31日，定息借款人民幣6,076,045,000元按4%至36%的年利率計息(2014年：人民幣3,931,723,000元按6%至36%的年利率計息)，令本集團面對公允價值利率風險。餘下借款人民幣60,615,000元(2014年：人民幣912,423,000元)按浮動利率安排，於2015年12月31日，實際年利率介乎1.72%至2.3%(2014年：介乎每年2.3%至3.24%)，令本集團面對現金流量利率風險。

(c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	2015年	2014年
銀行貸款	1.72%至15.96%	2.3%至15.96%
信託貸款	12.9%至13.5%	8.74%至14.5%
其他貸款	13%至36%	7.5%至36%

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為本集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附帶購回股權責任的信託安排涉及到期時於附帶購回責任的項目公司的增資。後一種信託安排實質上為借款，而項目公司股權會合法轉讓作為抵押品。

27. 銀行及其他借款(續)

(e) 下表載列於2015年及2014年12月31日傳統貸款的詳情：

附屬公司名稱	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	到期日
南京新浩寧	380,000	–	2017年11月25日
南京新浩寧	1,000,000	–	2017年7月29日
南京新浩寧	500,000	–	2017年1月29日
南京新浩寧	800,000	–	2016年7月28日
宿遷佳源	–	500,000	2015年3月21日
泗陽豐源	530,000	530,000	2016年10月28日
泰興廣源	–	600,000	2015年9月8日
泰興恒源	150,000	–	2017年7月29日
泰興恒源	200,000	–	2017年9月30日
	3,560,000	1,630,000	

(f) 下表載列附帶購回股權責任的信託貸款的詳情：

附屬公司名稱	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	到期日
泰興恒源	–	160,000	2015年5月22日

(g) 其他貸款主要指來自資產管理公司的有抵押貸款。

28. 實繳資本／股本

於2014年12月31日的本集團實繳資本指組成本集團的控股公司於該等日期已存在及於完成重組前尚未對銷及個別公司的實繳資本總額。

於2015年12月31日本集團股本指本公司的未付股本，即一股每股面值0.01港元的已發行無償股份。

於註冊成立日期及於2015年12月31日，本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

29. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於2014年收購的附屬公司

主要業務	收購日期	股權比例	轉讓代價 人民幣千元
桐鄉元順	2014年3月19日	90%	32,806

向一名獨立第三方收購桐鄉元順乃為了開拓本集團的酒店業務。

轉讓代價

	人民幣千元
應付代價	32,806

應付代價為無抵押、免息及須按要求償還。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備－在建工程	35,874
流動資產	
應收關聯方款項	1,977
銀行結餘及現金	3
流動負債	
其他應付款項	(1,509)
	36,345

	人民幣千元
代價	32,806
加：非控股權益	3,539
減：已收購的可識別資產淨值的公允價值	(36,345)
	—

29. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2014年收購的附屬公司(續)

收購附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
於2014年12月31日確認為其他應付款項的未付代價	32,806
已收購的銀行結餘及現金	3

30. 終止經營業務

部分公司根據重組從本集團中剝離，務求只有位於目標城市的项目公司成為本公司的附屬公司。該等被剝離的其他物業業務列為終止經營業務。處置被剝離的公司於2015年6月2日透過處置多間附屬公司而完成，詳情載於附註31。

截至2015年及2014年12月31日止年度，已計入綜合損益及其他全面收益表內的終止經營業務業績如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	2,164	68,148
銷售成本	(712)	(45,701)
毛利	1,452	22,447
其他收入	121	806
其他收益及虧損	2	2
投資物業公允價值變動	200	360
分銷及銷售開支	(8,078)	(7,362)
行政開支	(6,303)	(12,361)
其他開支	(97)	(240)
融資成本	(6,999)	(29,550)
分佔聯營公司業績	(5,864)	(5,979)
除稅前虧損	(25,566)	(31,877)
所得稅抵免	2,221	2,134
年內虧損	(23,345)	(29,743)

30. 終止經營業務(續)

終止經營業務的年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
員工薪金及津貼	2,165	5,275
退休福利計劃供款	350	1,258
總員工成本	2,515	6,533
核數師酬金	5	91
已確認為開支的物業成本	712	45,701
利息收入	(6)	(49)
物業及設備折舊	282	876
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	375	751
融資成本 —須於五年內全數償還的銀行及其他借款的利息	6,999	29,550

截至2015年及2014年12月31日止年度的現金流量如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	204,017	170,970
投資活動(所用)所得現金淨額	(21,021)	28,054
融資活動所用現金淨額	(180,192)	(198,321)
現金流入淨額	2,804	703

於處置日期，終止經營業務應佔資產及負債的賬面值於附註31披露。

31. 處置附屬公司

截至2015年12月31日止年度，本集團進行重組。據此，本集團處置以下附屬公司：

- (a) 於2015年4月18日，本集團以代價1港元處置錦江的全部股權。該公司透過其非全資附屬公司於中國進行酒店營運。
- (b) 於2015年5月29日，本集團以代價1港元處置銀田發展的全部80%股權。該公司透過其全資附屬公司於中國進行物業開發。
- (c) 於2015年5月21日，本集團以代價人民幣144,000,000元處置嘉興金地的全部60%股權。該公司於中國進行物業開發。
- (d) 於2015年5月15日，本集團以代價人民幣252,900,000元處置海寧佳源的全部90%股權。該公司與其擁有80%的附屬公司海寧鴻翔(「海寧佳源集團」)於中國進行物業開發。
- (e) 於2015年6月2日，本集團以代價人民幣25,200,000元處置嘉興金源的全部股權。該公司於中國進行物業投資。

31. 處置附屬公司(續)

失去控制權的資產及負債分析

	海寧佳源					總計
	錦江	銀田發展	嘉興金地	集團	嘉興金源	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產						
投資物業	-	-	-	-	26,280	26,280
物業及設備	44,779	56	374	1,140	-	46,349
聯營公司權益	1,000	-	-	-	-	1,000
遞延稅項資產	-	-	21,280	5,986	-	27,266
流動資產						
持作出售物業	-	-	37,148	-	-	37,148
開發中物業	-	-	350	1,564,675	-	1,565,025
其他應收款項、按金及預付款項	915	2,998	11,446	41,515	4,196	61,070
可收回稅項	-	-	7,067	11,118	-	18,185
應收關聯方款項	4,446	-	307,527	33,735	4,568	350,276
受限制/已質押銀行存款	-	-	-	8,628	-	8,628
銀行結餘及現金	15	258	2,093	5,784	229	8,379
流動負債						
貿易及其他應付款項及應計開支	(51,101)	(4,594)	(30,323)	(103,168)	(64)	(189,250)
已收預售按金	-	-	-	(591,660)	-	(591,660)
應付關聯方款項	(3)	-	(134,427)	(223,258)	-	(357,688)
銀行及其他借款	-	-	(30,394)	(409,020)	-	(439,414)
非流動負債						
遞延收入	-	-	(83,540)	-	-	(83,540)
遞延稅項負債	-	-	-	-	(557)	(557)
已處置資產(負債)淨值	51	(1,282)	108,601	345,475	34,652	487,497

31. 處置附屬公司(續)

處置附屬公司收益(虧損)

	海寧佳源					總計
	錦江	銀田發展	嘉興金地	集團	嘉興金源	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收代價	-	-	144,000	252,900	25,200	422,100
非控股權益	3,190	(4,048)	61,648	110,605	-	171,395
已處置(資產)負債淨值	(51)	1,282	(108,601)	(345,475)	(34,652)	(487,497)
處置收益(虧損)	3,139	(2,766)	97,047	18,030	(9,452)	105,998

處置收益淨額於其他儲備中確認。

處置附屬公司的現金流出淨額

	海寧佳源					總計
	錦江	銀田發展	嘉興金地	集團	嘉興金源	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金代價	-	-	144,000	252,900	-	396,900
減：已處置的銀行結餘及現金	(15)	(258)	(2,093)	(5,784)	(229)	(8,379)
	(15)	(258)	141,907	247,116	(229)	388,521

處置嘉興金源的代價人民幣25,200,000元已透過一名董事的往來賬戶結付。

32. 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

本集團亦為全體合資格香港僱員營辦強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團其他資產分開處理，由受託人控制的基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納等額供款。

33. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已質押銀行存款	617,390	—
人壽保險的預付款項及已付按金	9,584	—
物業及設備	78,848	80,483
投資物業	1,333,310	763,383
開發中物業	7,154,981	4,018,044
持作出售物業	244,897	269,335
	9,439,010	5,131,245

34. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔到期如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	510	408
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	600	15
	1,110	423

經營租賃付款指本集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年不等之租期，且租金固定。

34. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	23,511	17,744
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	82,911	71,078
五年後	100,198	86,546
	206,620	175,368

租賃經協商達成一至十年不等之租期，且租金固定。

35. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備：		
—分類為待售開發中物業及在建投資物業的項目開支	4,047,741	5,246,967

36. 或然負債

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
按揭擔保	2,475,048	1,769,875

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2015年及2014年12月31日概無確認價值。

擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而向銀行作出。該等擔保將於買家取得相關的房屋所有權證及完成相關按揭登記後由銀行解除。

37. 附屬公司

(a) 本集團的組成

於各年末，本集團的組成的資料載列如下：

主要業務	註冊成立／註冊／ 營業地點	本公司持有的 全資附屬公司數目	
		2015年	2014年
投資控股	英屬處女群島	2	–
	香港	2	2
	中國	2	1
物業開發	中國	3	2
物業開發及投資	中國	8	7
物業投資	中國	–	1
投資及物業控股	香港	1	1
		18	14

主要業務	註冊成立／註冊／ 營業地點	本公司持有的 非全資附屬公司數目	
		2015年	2014年
物業開發	中國	1	6
物業開發及投資	中國	–	1
酒店經營	中國	–	1
投資控股	香港	–	1
		1	9

37. 附屬公司(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及 主要營業地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例		分配予非控股權益 的溢利(虧損)		累計非控股權益	
		2015年 %	2014年 %	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
常州金源	中國	-	20	989	3,355	-	24,379
嘉興金地	中國	-	40	(2,765)	(4,442)	-	64,413
宿遷佳源	中國	10	10	9,351	(6,297)	19,878	125,483
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司				(422)	(586)	-	(435)
總計				7,153	(7,970)	19,878	213,840

本公司擁有重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

37. 附屬公司(續)

常州金源

	2014年 人民幣千元
流動資產	262,189
非流動資產	129,241
流動負債	(249,980)
非流動負債	(19,550)
總權益	121,900
本公司擁有人應佔權益	97,521
非控股權益	24,379

	2015年1月1日至 2015年6月23日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	-	-
其他收入	9,658	30,456
開支	(4,715)	(13,680)
年內溢利及全面收入總額	4,943	16,776
本公司擁有人應佔溢利	3,954	13,421
非控股權益應佔溢利	989	3,355
經營活動現金流入淨額	32,038	19,287
投資活動現金流出淨額	(36,675)	(6,752)
融資活動現金流入(流出)淨額	3,700	(10,835)
現金(流出)流入淨額	(937)	1,700

37. 附屬公司(續)

嘉興金地

	2014年 人民幣千元
流動資產	442,302
非流動資產	58,133
流動負債	(255,208)
非流動負債	(84,194)
總權益	161,033
本公司擁有人應佔權益	96,620
非控股權益	64,413

	2015年1月1日至 2015年5月21日 人民幣千元	2014年1月1日至 2014年12月31日 人民幣千元
收益	1,789	67,397
開支	(8,702)	(78,502)
年內虧損及全面開支總額	(6,913)	(11,105)
本公司擁有人應佔虧損	(4,148)	(6,663)
非控股權益應佔虧損	(2,765)	(4,442)
經營活動現金(流出)流入淨額	(1,063)	44,836
投資活動現金(流出)流入淨額	(140)	148,404
融資活動現金流入(流出)淨額	2,432	(195,270)
現金流入(流出)淨額	1,229	(2,030)

37. 附屬公司(續)

宿遷佳源

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	1,767,904	4,198,942
非流動資產	30,223	244,181
流動負債	(1,182,635)	(3,405,145)
非流動負債	(416,707)	(763,926)
總權益	198,785	274,052
本公司擁有人應佔權益	178,907	148,569
非控股權益	19,878	125,483

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	840,204	391,039
其他收入	2,060	48,417
開支	(732,439)	(467,759)
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	109,825	(28,303)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	100,474	(22,006)
非控股權益應佔溢利(虧損)	9,351	(6,297)
經營活動現金流入(流出)淨額	191,883	(220,509)
投資活動現金流出淨額	(8,700)	(57,436)
融資活動現金(流出)流入淨額	(192,964)	256,902
現金流出淨額	(9,781)	(21,043)

38. 關聯方交易及結餘

本集團於年內與其關聯方訂立以下重大交易：

(a) 採購智慧系統設備

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)	8,504	7,626
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	2,206	1,020

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的緊密家族成員控制。

(b) 建築設計費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)	35,936	8,661

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

(c) 物業管理費

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
佳源物業	5,247	—

佳源物業為由最終股東控制的實體，於本集團處置其股權前為本集團的聯營公司。

38. 關聯方交易及結餘(續)

(d) 出售投資物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
江蘇五星電器有限公司(「江蘇五星」)	271,516	–

江蘇五星為由最終股東控制的實體。

(e) 本公司一名董事、身為本公司董事配偶的一名關聯方及受最終股東共同控制的一間關聯公司就本集團銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
由本公司一名董事及關聯方擔保的銀行及其他借款	5,128,563	3,772,857

(f) 由受最終股東共同控制的關聯公司所存放的現金抵押品：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
無擔保，並由一間關聯公司存放的現金 抵押品作抵押的銀行及其他借款	–	572,667

38. 關聯方交易及結餘(續)

(g) 關聯方結餘

於各年末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	於2015年 12月31日 人民幣千元	年內最高 未償還餘額 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元	年內最高 未償還餘額 人民幣千元	於2014年 1月1日 人民幣千元
應收關聯方款項					
非貿易性質					
佳源創盛控股集團有限公司 (「佳源創盛」)(前稱嘉興足 佳房地產開發有限公司)	-	395,300	364,900	364,900	364,900
貿易性質					
嘉興博源	46,431	47,840	24,094	51,094	51,094
浙江西谷	4,391	4,685	-	-	-
	50,822		388,994		415,994

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付關聯方款項		
應付關聯公司款項		
非貿易性質		
浙江佳源集團	-	454,322
浙江西谷	-	114,724
嘉興德宇	-	5,890
貿易性質		
佳源物業	-	13,876
	-	588,812
應付一名董事款項		
非貿易性質		
沈天晴先生	-	82,534
	-	671,346

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

38. 關聯方交易及結餘(續)

(h) 主要管理人員的薪酬

於年內董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期福利	7,033	5,145
退休後福利	176	161
	7,209	5,306

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

39. 公司財務狀況表

	2015年 人民幣千元
非流動資產	
附屬公司投資	—
流動資產	
預付款項	35
流動負債	
應計開支	590
應付附屬公司款項	15,829
	16,419
流動負債淨值	(16,384)
總資產減流動負債	(16,384)
資本及儲備	
股本	—
累計虧損	(16,384)
總權益	(16,384)

40. 附屬公司之詳情

於2015年及2014年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團於下列日期 應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2015年	2014年			
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島 2015年5月8日	100%	—	1美元	香港	投資控股
佳源商業地產有限公司	英屬處女群島 2015年11月10日	100%	—	1美元	香港	投資控股
香港佳源商業地產有限公司	香港 2015年11月30日	100%	—	10,000港元	香港	投資控股
香港佳源集團有限公司	香港 2008年4月29日	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股
國祥房地產有限公司	香港 2003年8月1日	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國，中外合資企業 2005年8月11日	100%	100%	99,000,000美元	中國	物業開發
南京港源投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2015年5月27日	100%	—	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股
南京嘉豐投資管理有限公司	中國，境內企業 2011年12月27日	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股
常州金源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業 2013年8月7日	100%	80%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發

40. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團於下列日期 應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本 經營地點 主要業務		
		2015年	2014年			
宿遷市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2009年8月7日	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發
泗陽豐源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2012年3月6日	100%	94%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2009年11月17日	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2012年2月16日	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及投資
泰興市明源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業 2013年10月25日	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發
泰州市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2007年7月31日	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及投資
泰州市明源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2010年3月10日	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州廣源房地產開發有限公司	中國，中外合資企業 2003年6月20日	100%	100%	22,560,000美元	中國	物業開發及投資
揚州市恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2007年8月1日	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及投資

40. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團於下列日期		已發行及		
		應佔股權		繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2015年	2014年			
揚州明源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2008年1月16日	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資
嘉興市金源信息諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2010年4月2日	— (附註vi)	100%	4,000,000美元	中國	物業投資
錦江投資管理有限公司	香港 2013年11月8日	— (附註ii)	100%	10,000港元	香港	投資控股
桐鄉元順威斯大酒店有限公司	中國，中外合資企業 2009年12月17日	— (附註ii)	90%	5,560,000美元	中國	酒店經營
海寧市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2012年11月21日	— (附註iii)	81%	人民幣 281,000,000元	中國	物業開發
海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司	中國，境內企業 2013年5月30日	— (附註iii)	64.8%	人民幣 51,000,000元	中國	物業開發
嘉興市金地房地產置業有限公司	中國，境內企業 2001年8月3日	— (附註iv)	60%	人民幣 240,000,000元	中國	物業開發
銀田發展有限公司	香港 2009年8月3日	— (附註v)	80%	10,000港元	香港	投資控股
成都銀田體育發展有限公司	中國，外商獨資企業 2009年11月12日	— (附註v)	80%	3,000,000美元	中國	物業開發

40. 附屬公司之詳情(續)

附註：

- i. 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- ii. 該等附屬公司於2015年4月18日處置。
- iii. 該等附屬公司於2015年5月15日處置。
- iv. 該附屬公司於2015年5月21日處置。
- v. 該等附屬公司於2015年5月29日處置。
- vi. 該附屬公司於2015年6月2日處置。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

41. 報告期後事項

於2015年12月31日後，本集團有下列重大事項：

- (a) 於2016年2月12日，透過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的新股份，本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。此外，本公司唯一股東於2016年2月12日通過書面決議案，以批准有條件採納購股權計劃，購股權計劃的主要條款載於本公司日期為2016年2月26日的招股章程附錄六「法定及一般資料」一節。
- (b) 於2016年3月8日，本公司完成於聯交所上市，以發行本公司450,000,000股每股2.48港元的新股予公眾股東。本公司擬將所得款項淨額用於現有物業開發項目的建築成本、潛在物業開發項目的土地收購和建築成本以及一般營運資金。此外，本公司的股份溢價賬因全球發售本公司股份而錄得進賬後，本公司將本公司股份溢價賬進賬金額約13,500,000港元撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以配發及發行予於2016年2月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士，比例按當時各自於本公司的股權比例(盡量不涉及零碎股份)計算。
- (c) 於2016年3月30日，經獨家全球協調人行使超額配股權後，本公司進一步配發及發行67,500,000股每股2.48港元的新股。

財務摘要

業績

	截至12月31日止年度			2015年 人民幣千元
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
收益(來自持續經營業務)	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,872,615
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	509,360
所得稅開支	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(198,119)
年內溢利(來自持續經營業務)	135,893	311,681	192,728	311,241
下列人士應佔：				
本公司擁有人	132,325	296,575	192,493	298,570
非控股權益	3,568	15,106	235	12,671
	135,893	311,681	192,728	311,241

資產及負債

	於12月31日			2015年 人民幣千元
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
總資產	7,874,013	11,516,637	12,663,153	13,943,758
總負債	(6,721,555)	(9,980,831)	(10,860,823)	(12,563,675)
資產淨值	1,152,458	1,535,806	1,802,330	1,380,083
本公司擁有人應佔權益	1,042,580	1,397,535	1,588,490	1,360,205
非控股權益	109,878	138,271	213,840	19,878
	1,152,458	1,535,806	1,802,330	1,380,083

附註：截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的業績乃按合併基準編製，以展示倘若於本公司股份在聯交所上市時，本集團架構於有關年度已經一直存在之情況下之本集團業績。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的數字乃摘錄自本公司日期為2016年2月26日的招股章程。