



**珠光控股**  
ZHUGUANG HOLDINGS

# 珠光控股 集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)



**2015 年報**

股份編號：1176

\*僅供識別

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理人員資料	17
企業管治報告	20
董事會報告書	35
獨立核數師報告	49
綜合損益表	51
綜合損益及其他全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	56
綜合財務報表附註	58
五年財務概要	154
物業概要	155

## 公司資料

### 執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)  
廖騰佳先生(行政總裁)  
黃佳爵先生(副主席)  
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)  
葉麗霞女士

### 獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士  
黃之強先生  
馮科博士

### 審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)  
黃之強先生  
馮科博士

### 薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)  
梁和平先生太平紳士  
黃佳爵先生

### 提名委員會

黃之強先生(委員會主席)  
梁和平先生太平紳士  
黃佳爵先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要辦事處

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心第二期  
57樓5702-5703室

### 公司秘書

吳海良先生

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期29樓

### 香港法律顧問

梁寶儀劉正豪律師行  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
72樓7208-10室

### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
干諾道中8號  
交易廣場一期2901室



## 主要銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司  
中國農業銀行香港分行  
中國建設銀行（亞洲）股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行股份有限公司

## 網址

[www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk)

## 股份代號

1176

# 主席報告書

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及業務。

## 業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔經審核綜合溢利約591,409,000港元，每股基本盈利為12.27港仙，而二零一四年之綜合溢利約180,208,000港元及每股基本盈利為4.24港仙。

## 資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，以已發行4,818,312,935股股份計算，本公司擁有人應佔綜合資產淨值每股約0.79港元，而二零一四年十二月三十一日約每股0.70港元。

## 業務回顧

於二零一五年，物業市場政策由逐步放寬轉為全面利好。利好政策有助全中國物業銷售平穩復甦。政府更著重充當在物業方面帶動消費及刺激投資的重要角色。年內，中國人民銀行調低儲備比率及利率，緩和市場流動資金壓力及減少融資成本。由於該等利好因素及政策支持，若干城市購買二手物業的購買限制得以逐步放緩，本地物業市場需求穩定。

上述寬鬆措施有效帶動物業市場復甦，並同時推動首次置業人士及升級換房買家購買物業。本集團於二零一五年錄得合約銷售及購買協議總額1,650,000,000港元，較二零一四年的合約銷售及購買協議總額1,300,000,000港元增加26.9%。

## 展望

由於經濟復甦在可見將來仍持續疲弱，全球經濟將面對更大挑戰及種種不明朗因素。物業市場對國內生產總值增長而言仍然是舉足輕重，行業政策將更為寬鬆，而城市化的可持續發展將成為國內物業市場的主要增長動力。此外，「去庫存」亦將繼續為物業市場的主要重點。隨著市場增長趨穩，市場競爭劇烈、行業集中性增加及地區更顯多元化，市場亦將面臨重整，因而有利崇尚公平競爭的發展商把握發展更為迅速及更好的機遇。

展望二零一六年，預期中央政府將繼續推行去庫存以確保物業市場發展更為穩定。因此，一線及二線城市的物業市場將繼續受惠於多項優惠措施。本集團將依托多元業務模式經營業務，努力專注於一線及主要二線城市的物業發展。

## 感謝

本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊及全體員工，本集團的成長離不開你們一直以來的辛勤努力與卓越貢獻。本集團亦衷心感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。本集團管理層及全體員工將繼續以專業知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席

朱慶松

香港，二零一六年四月二十六日

## 管理層討論及分析





市場流動資金保持合理充裕，企業財務成本因而降低，金融環境相對改善。上述寬鬆政策已見其效，將物業市場帶回復甦正軌，推高首次置業及升級換房。本集團將繼續專注於特定區域及開發旨在迎合不同客戶（如剛需客戶及有改善住房條件需求的客戶）的各類型項目。

## 物業發展及銷售

透過促進物業銷售及採納靈活的定價政策，本集團於二零一五年的合約銷售及購買協議總額約1,648,136,000港元，而相應之合約建築面積約107,796平方米。本集團合約銷售及已售建築面積的詳情列示如下：

項目	合約銷售 及購買協議 總額	已售建築面積
	千港元	平方米
珠控國際中心	888,074	18,738
珠光•御景山水花園（「御景山水花園」）	510,255	61,167
珠光•天湖御景花園（「天湖御景」）	197,294	26,978
珠光新城國際	52,513	913
	<b>1,648,136</b>	<b>107,796</b>

## 業務回顧

於二零一五年，中國政府在面對經濟增長的下行壓力及高庫存壓力等不明朗經濟狀況下，透過落實一系列政策，加大力度突出房地產在推動消費及刺激投資方面的重要地位，從而在穩定增長及結構調整之間取得平衡。該等政策以探索潛在住房消費為重點，鼓勵並增強投資者信心，並且促進全國房產銷售穩步復甦。

整體而言，金融政策寬鬆，貨幣政策穩定，經濟提速逐步回穩；同時，依托穩定的貨幣政策，市





## 管理層討論及分析

預計下列項目將於二零一六年可供銷售／預售及／或出租：

		預計預售 開始日期	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園	— 第一期、第二期及 第三期第一區	第一季度	105,833	銷售
	— 第三期第二區	第三季度	79,011	銷售
天湖御景	— 第一期	第一季度	44,957	銷售
	— 第二期	第二季度	60,992	銷售
珠控國際中心		第一季度	15,850	出租
		第二季度	4,911	銷售
珠光新城國際		第一季度	1,084	銷售／出租
珠光·逸景		第一季度	72,413	銷售
			385,051	

於二零一五年十二月三十一日，本集團所持物業發展項目之詳情如下：

### 南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目已竣工，僅餘若干停車位可供出售。

### 珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。總建築面積約133,297平方米。該樓宇已竣工並已於二零一四年及二零一五年交付總建築面積約41,412平方米。年內，約17,988平方米已租出，餘下部分或作銷售或出租。

### 珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，總建築面積約34,852平方米，將發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。年內，已交付約21,658平方米，餘下服務式公寓將於二零一六年交付。臨街商舖將視乎市場狀況予以出租或出售。



Central Park 珠光新城國際

### 御景山水花園 — 70% 權益

「御景山水花園」位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。該項目佔地面積約294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅及商業樓宇、服務式公寓及停車場。根據最新設計方案，預計總建築面積約886,270平方米。建議發展將分為四期進行。第一期及第二期部分已交付合共222,960平方米，第二期餘下部分將於二零一六年交付。第三期及第四期總建築面積約432,853平方米預期將於二零一七年及二零一八年竣工。

### 天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該土地位於御景山水花園旁邊，本集團考慮將該土地與御景山水花園一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目將發展成為五幢32層現代住宅大樓，總建築面積約240,296平方米。發展分為兩期進行，第一期於二零一四年第四季度開始預售，並預期於二零一六年交付。第二期將於二零一六年第二季度推出預售。

### 雲山御景 — 100% 權益

「雲山御景」位於廣州白雲區白雲山附近，為廣州市傳統高尚物業市場中心。該地盤與配備完善之住宅及商業社區比鄰，距離廣州市中心商業區僅15分鐘車程。於回顧年度內，本集團已將其全部股本權益出售予一名獨立第三方。有關詳情，請分別參閱本公司日期為二零一六年一月四日的公告以及二零一六年三月二十四日的通函。



Zhukong International 珠控國際中心

## 管理層討論及分析



● Yujing Scenic Garden 御景山水花園

### 珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」位於中國廣州市從化市街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，其中約139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將透過出售土地使用權發展為一個綜合旅遊項目，預期總建築面積約124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅及1間酒店。別墅及住宅於完成

後將出售物業佔用權，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

### 珠光•逸景 — 100% 權益

「珠光•逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號。該項目將發展為多棟住宅樓宇，總建築面積約193,629平方米。前期工程已展開，並已於二零一六年第一季度開始預售。

## 土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來至少三年之自身發展需求。回顧年度內，除卻仍在磋商的少數潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。本集團繼續探索於本集團已投資城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

## 物業投資

本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「該酒店」）之若干樓層，作為出租物業，建築面積約18,184平方米。年內，珠控國際中心若干部分之約17,988平方米已租出，本集團有意保留部分珠控國際中心及該酒店作為投資物業，以便為本集團保持穩定收入。本集團將繼續尋求高質素的物業，以供日後投資。



● Tianhu Yujing 天湖御景

## 項目管理服務

本集團就中國物業開發行業開設了一個新的業務分部，自二零一四年起向該目標市場之客戶提供項目及建設管理服務。儘管本年度此分部並無貢獻，但本集團將憑藉其於項目管理方面的專業知識，繼續拓展此業務，以增加未來收入來源。

## 主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下：

### 行業競爭激烈

物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加。

### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，乃受（其中包括）中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。

### 利率波動風險

計息債務乃本集團重要融資渠道之一，為本集團提供營運所需資金。除優先票據之外，大部份貸款以人民幣計值，因此中國利率任何變動均將影響本集團之融資成本。

### 外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達標，或其遇到財政、經營或管理困難，可能中斷本集團物業發展之施工進度，本集團亦可能產生額外成本以及因延誤物業發展項目竣工及交付物業而向客戶應付潛在補償。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

- (a) 鑒於本公司未能根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則第 13.49(1) 條刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度初步業績，本公司股份（「股份」）於二零一六年四月一日暫停買賣。故此，本集團違反若干銀行貸款（於二零一五年十二月三十一日賬面總值約 214,870,000 港元）、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據協議之條款，此乃主要與刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度之初步業績前暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣有關。因此，上述銀行貸款、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據須按銀行及票據持有人之要求即時償還。

截至本年報刊發日期，本集團已取得銀行及票據持有人之同意，有關暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣不應視作違反與銀行及票據持有人訂立的協議條款。董事相信，本集團將擁有充足營運資金，以確保概無對本集團持續營運構成威脅。

- (b) 根據日期為二零一五年四月十五日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光投資有限公司（「廣州珠光投資」）位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站之物業發展項目並為其提供資金。本集團有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已支付人民幣 1,000,000,000 元（相當於約 1,193,630,000 港元），以履行其根據上述協議對廣州珠光投資承擔之責任。

- (c) 根據日期為二零一六年三月十日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光房地產開發有限公司（「廣州珠光房地產」）位於中國廣州市天河區之物業發展項目並為其提供資金。本集團有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已支付人民幣 50,000,000 元（相當於約 59,682,000 港元），以履行其根據上述協議對廣州珠光房地產承擔之責任。

- (d) 於二零一六年三月十一日，本集團（作為意向買方）及深圳市珠光房地產有限公司（「深圳市珠光房地產」）（作為意向賣方）就有關建議收購深圳市珠光御景房地產有限公司之 100% 股本權益訂立備忘錄（「備忘錄」）。

根據備忘錄，已向深圳市珠光房地產支付人民幣 260,000,000 元之可退回按金。倘本集團並無就建議收購訂立買賣協議，則深圳市珠光房地產須於收到書面通知後五個營業日內退回按金人民幣 260,000,000 元予本集團。

截至本年報刊發日期，本集團尚未就建議收購訂立具法律約束力之協議，惟備忘錄下有關按金人民幣 260,000,000 元、保密性、排他性及監管法律之若干條文則作別論。

- (e) 根據日期為二零一六年三月十四日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州從化珠光投資有限公司（「從化珠光投資」）持有之一項位於中國廣州市從化區之物業發展項目並為其提供資金。本集團將有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已支付人民幣100,000,000元（相當於約119,363,000港元），以履行其根據上述協議對從化珠光投資承擔之責任。

廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資均為廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光」）之全資附屬公司。因此，由於本公司之最終控股方廖騰佳先生對廣東珠光、廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資具有重要影響力，故該等公司均被視作本集團之關聯方。

## 前景展望

預期中國整體經濟將保持穩定，貨幣政策仍維持寬鬆，物業市場將復甦而主要城市的物業價格將上升。預期中國政府於二零一五年推行之寬鬆貨幣政策將於來年漸見成效。

本集團對房地產行業發展抱持樂觀態度，並將透過收購位於適當地點的優質地塊及發展城市重建項目，繼續把握房地產市場的商機。此外，本集團將繼續透過改進其競爭力提升其產品、加強銷售策略執行能力並增加其品牌管理系統性及有效提昇銷售存貨速度。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入、項目管理服務費收入及裝修收入。本集團二零一五年的總收入約3,293,318,000港元（二零一四年：2,919,522,000港元），較二零一四年增加12.80%。收入上升主要由於已交付使用的物業數量多於二零一四年。二零一五年已交付的總面積約171,703平方米（二零一四年：135,213平方米），較去年同期交付建築面積增加27%。租賃收入錄得約26%增長，由二零一四年約49,372,000港元增加至二零一五年約62,037,000港元，主要是由於珠控國際中心部分建築面積約17,988平方米（二零一四年：無）已出租。

### 毛利及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約651,549,000港元，較二零一四年度減少47.18%。本集團銷售物業毛利約584,687,000港元（二零一四年：1,180,345,000港元）。減少主要乃由於二零一五年交付之高毛利率商業大廈較二零一四年重大減少。於二零一五年珠控國際中心交付的總建築面積約1,664平方米（二零一四年：39,803平方米）。

## 管理層討論及分析

### 投資及其他收入

本集團之投資及其他收入大幅減少至約127,932,000港元（二零一四年：735,131,000港元）。於二零一四年，潛在賣方及一名授權代理因取消及延遲償還本集團之按金所繳納的利息罰金及賠償收入分別約204,244,000港元及477,318,000港元，而於回顧年度並無確認該賠償收入。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由二零一四年約404,458,000港元減少至二零一五年約10,113,000港元，主要由於二零一四年確認商譽之減值虧損約382,087,000港元，而二零一五年並無產生該等減值。

### 行政費用、銷售及營銷開支及其他開支

本集團的行政費用、銷售及營銷開支及其他開支由二零一四年約246,208,000港元增加至二零一五年約436,721,000港元。這主要是由於(i)員工培訓之額外招聘成本及薪酬調整符合市場趨勢；(ii)申索及行政罰金之撥備；及(iii)行政開支受總體通脹導致增加。

### 融資成本

年內，融資成本約1,004,642,000港元（二零一四年：521,737,000港元），為回顧年度內發生的利息開支減去資本化至開發成本的金額。融資成本的顯著增加主要是由於二零一五年第一季度借款增加及發行本金總額為100,000,000美元的優先票據所致。

### 所得稅

所得稅包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）和土地增值稅（「土地增值稅」）。回顧年度內所得稅總計約774,091,000港元（二零一四年：798,888,000港元）。與二零一四年比較所得稅撥備並無重大變動。

### 現金水平

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘（包括受限制銀行存款）約5,848,861,000港元（二零一四年十二月三十一日：4,068,640,000港元）。

## 借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款 — 有抵押	<b>1,443,118</b>	3,294,531
優先票據 — 有抵押	<b>2,914,608</b>	2,112,163
其他借款 — 有抵押	<b>3,652,517</b>	3,419,434
其他借款 — 無抵押	<b>158,118</b>	—
	<b>8,168,361</b>	8,826,128

(a) 銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業（賬面值約1,192,705,000港元）；(ii) 自投資物業（賬面值約648,631,000港元）收取之所有租金收入分配；(iii) 分類為預付土地租賃款項及在建工程之土地使用權（分別為約45,455,000港元及約19,444,000港元）；(iv) 發展中待售物業及待售物業（約2,940,610,000港元）；(v) 抵押銀行存款（約44,691,000港元）；(vi) 按公平值計入損益之金融資產（約23,896,000港元）；(vii) 本集團若干附屬公司及本公司前附屬公司海樂投資有限公司（「海樂」）之全部已發行股本之抵押；(viii) 本公司及若干附屬公司、關聯方、控股股東及本公司前附屬公司海樂作出之企業擔保；(ix) 董事廖騰佳先生、朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）及朱沐之先生（又名朱拉伊先生）簽立之擔保；(x) 控股股東實益擁有之本公司普通股2,480,000,000股；及(xi) 由北京珠光房地產開發有限公司提供之資產抵押。

(b) 資本負債比例按借款淨額（計息借款總額扣除現金及現金等值項目以及受限制銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。於二零一五年十二月三十一日，資本負債比率為61%（二零一四年：140%）。

## 或然負債

(a) 本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就買方使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<b>1,124,355</b>	1,019,554

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。



## 管理層討論及分析

(b)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就向廣東省樺水水利投資有限公司（「廣東樺水」） 授出之銀行融資而向一間銀行作出之擔保	—	380,292

- (c) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就授予本集團於二零一四年收購之附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司（「香河逸景」）前擁有人之貸款及其利息共計人民幣 112,500,000 元（相當於約 134,283,000 港元）（二零一四年：人民幣 125,000,000 元（相當於 158,455,000 港元））提供擔保，並抵押其賬面值約 302,682,000 港元（二零一四年：247,117,000 港元）之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

於二零一五年十二月三十一日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約 119,363,000 港元（二零一四年：126,764,000 港元）。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

## 匯率

除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共僱用約 148 名員工於香港及中國工作（二零一四年十二月三十一日：140 名）。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

## 董事及高級管理人員資料

董事會現由八名董事組成，五名執行董事及三名獨立非執行董事。

### 執行董事

**朱慶淞先生**（又名朱慶伊先生），46歲，於二零零九年九月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，並於二零一零年二月獲委任為本公司副主席。彼於二零一三年十二月獲委任為本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任本公司行政總裁。朱先生為本公司主要股東融德投資有限公司之股東。朱先生於企業管理與中國物業發展方面擁有逾10年之豐富經驗。彼為本公司執行董事朱沐之先生之胞弟。

**廖騰佳先生**，52歲，於二零零九年九月至二零一三年十二月期間任本公司主席兼執行董事，於二零一三年十二月廖先生不再兼任本公司主席。自二零一五年八月二十一日起，廖先生獲委任為本公司行政總裁。廖先生為本公司主要股東融德投資有限公司之股東及唯一董事。彼於中國物業發展行業擁有逾10年之管理經驗。

**黃佳爵先生**，45歲，於二零零九年九月獲委任為本公司執行董事。自二零一五年八月二十一日起，黃先生獲委任為本公司副主席。黃先生持有中國中山大學工商管理碩士學位。彼於中國物業發展行業擁有逾10年之財務管理經驗。

**朱沐之先生**（又名朱拉伊先生），58歲，於二零零九年九月獲委任為本公司執行董事。朱先生為本公司主要股東融德投資有限公司之股東，彼持有廣州中醫學院（現稱廣州中醫藥大學）醫學學士學位。朱先生於企業管理、中藥及中國物業發展方面擁有逾10年之豐富經驗。彼為本公司主席兼執行董事朱慶淞先生之胞兄。

**葉麗霞女士**，50歲，於二零一五年六月十七日獲委任為本公司執行董事。葉女士於一九八九年取得中山大學經濟學碩士學位。於加入本公司前，葉女士於二零零七年七月至二零一五年四月曾擔任廣東珠江投資股份有限公司之投資與財務管理中心總經理。彼於中國物業發展行業擁有逾八年之財務管理經驗。

## 董事及高級管理人員資料

### 獨立非執行董事

**梁和平先生** *太平紳士*，72歲，於二零零九年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生為註冊會計師，於香港及國際稅務策劃方面擁有逾30年之經驗，現為國富浩華（香港）會計師事務所有限公司之資深顧問。梁先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員。除專業工作外，梁先生亦積極參與社會事務。曾擔任前區域市政局及區議會議員分別達五年及十八年。梁先生現為新界鄉議局議員，亦出任多項公職，包括醫管局之大埔醫院管治委員會委員及基督教聯合那打素社康服務委員會委員。梁先生於一九九四年因社區服務獲英女皇伊利莎伯二世頒發榮譽徽章。彼於一九九七年前曾出任新華社香港分社區顧問。梁先生亦於二零零零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。梁先生現時為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板上市的恒芯中國控股有限公司（股份代號：8046）之獨立非執行董事。

**黃之強先生**，61歲，於二零一二年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生於財務、會計及管理方面累積逾34年之經驗。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，為漢華資本有限公司（「漢華資本」）提供資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。自二零一六年四月十六日起，黃先生不再為漢華資本負責人員。黃先生持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。黃先生曾擔任越秀投資有限公司（股份代號：0123，現稱越秀地產股份有限公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年，該公司於聯交所主板上市。黃先生現擔任匯漢控股有限公司（股份代號：0214）、泛海國際集團有限公司（股份代號：0129）、世紀城市國際控股有限公司（股份代號：0355）、中國鎳資源控股有限公司（股份代號：2889）、華鼎集團控股有限公司（股份代號：3398）、安寧控股有限公司（股份代號：0128）、金鷹商貿集團有限公司（股份代號：3308）、毅力工業集團有限公司（股份代號：0332）、百利保控股有限公司（股份代號：0617）、富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：0078）及冠捷科技有限公司（股份代號：0903）之獨立非執行董事兼審核委員會成員，上述公司均在聯交所主板上市。黃先生於二零零七年十一月二十六日至二零一三年十一月二十一日期間亦為第一天然食品有限公司（股份代號：1076）（因所有復牌條件經已達成，香港特別行政區高等法院於二零一二年九月四日頒令解除臨時清盤人）之獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，該公司為一間於聯交所主板上市之公司。黃先生於二零零四年十一月二十二日至二零一一年六月二十四日期間為福記食品服務控股有限公司（股份代號：1175，已委任臨時清盤人）之獨立非執行董事，該公司為一間於聯交所主板上市之公司。自二零一四年七月一日起，黃先生獲委任為弘茂科技控股有限公司（股份代號：1010）獨立非執行董事、核數委員會、薪酬及提名委員會主席。自二零一五年三月二十五日起，黃先生獲委任為暢豐車橋（中國）有限公司（「暢豐車橋」）（股份代號：1039）之獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。自二零一六年二月二日起，黃先生獲委任為中國山水水泥集團有限公司（「中國山水」）（股份代號：691）獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及調查委員會成員。暢豐車橋及中國山水均於聯交所主板上市。

**馮科博士**，43歲，於二零一五年六月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。馮博士於一九九三年七月於廣東金融學院（原稱廣州金融高等專科學校）畢業，主修國際金融。馮博士於一九九九年七月取得廣東省社會科學院經濟學碩士學位。馮博士於二零零二年七月取得北京大學經濟學博士學位。馮博士自二零零二年七月至二零零六年一月於金鷹基金管理有限公司擔任助理經理。馮博士亦自二零一一年十一月至二零一四年九月於四川廣安愛眾股份有限公司（股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600979）擔任獨立董事。馮博士亦自二零一三年十二月至二零一四年十二月於南華生物醫藥股份有限公司（原稱北京賽迪傳媒投資股份有限公司）（股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504）擔任獨立董事。馮博士自二零零八年十月至二零一三年九月於亞洲資產（控股）有限公司（於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8025）擔任獨立非執行董事，並自二零一三年九月一日起調任為執行董事。馮博士現於中國長城計算機深圳股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000066）及廣東省高速公路發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000429）擔任獨立董事、於中國匯融金融控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1290）擔任獨立非執行董事及自二零零九年起於天地源股份有限公司（股份代號：600665）（於上海證券交易所上市之公司）擔任獨立董事。

## 高級管理人員

上述五名本公司之執行董事親自參與管理本集團各項業務，乃本集團之高級管理人員。

## 企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平。本公司確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，可以確保本公司經營業務符合其整體股東之最佳利益。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則（「守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度均已遵守守則所載之規定準則。

### 企業管治

董事認為，本公司在截至二零一五年十二月三十一日止年度均有遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.1.8條、第A.2.1條、第A.4.2條及第E.1.2條除外。根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，本公司應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。本公司因忽略此規定並未就對董事提出的法律行動作出適當投保。本公司正就此審閱合適之保險。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於於二零一三年十二月十二日委任朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）（「朱先生」）擔任董事會主席，朱先生自二零一三年十二月十二日至二零一五年八月二十日兼任董事會主席及行政總裁職務，這並不符合企業管治守則之守則條文第A.2.1條。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任行政總裁，廖騰佳先生獲委任為行政總裁，主席及行政總裁之角色已有所區分，並非由同一人擔任，自二零一五年八月二十一日以來，本公司一直符合企業管治守則第A.2.1條之規定。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據本公司之公司細則，本公司之董事會主席毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為董事會主席毋須輪值告退。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須參加本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。董事會主席朱先生由於另有事務處理而未能參加二零一五年股東週年大會。

## 高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

### 財務總監

本公司之財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例(香港法例第622章)適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

### 公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程式獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕資料之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋梁，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

## 企業管治報告

### 董事會

#### (一) 董事會的職責

董事會之主要職能為考慮、訂立及批准本集團之策略、財務目標、年度預算、投資建議、董事聘任及續聘以及會計政策。董事會負責履行企業管治守則第D.3.1條所載企業管治職能。董事會同時審閱本集團財務表現、識別本集團業務之主要風險及確保實施適當措施以管理有關風險。本集團之管理層負責管理本集團之日常運作。

#### (二) 董事會組成

於二零一五年十二月三十一日，董事會合共由八位董事組成，包括五位執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事身份均於所有載有本公司董事姓名的公司通訊中明確說明。獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一。董事分別擁有物業發展、財務、稅務、投資及管理之專業背景，於各自的專業領域擁有廣泛經驗以及獨立見解，能夠為本公司長遠發展提供專業意見。本公司已為全部董事發出正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止在任之董事會成員如下：

##### 執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)  
廖騰佳先生(行政總裁)  
黃佳爵先生(副主席)  
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)  
葉麗霞女士(於二零一五年六月十七日獲委任)

##### 獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士  
黃之強先生  
羅樹生先生(於二零一五年五月十八日辭任)  
馮科博士(於二零一五年六月十七日獲委任)

本公司之主席兼執行董事朱慶淞先生與執行董事朱沐之先生為兄弟。每位董事的個人履歷及董事會成員之間的關係已詳載於本年報之「董事及高級管理人員資料」一節內。除上文及本年報「董事及高級管理人員資料」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／有關關係。

根據上市規則第3.10條，每名上市發行人均須有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當的專業資格或具備適當的會計或相關的財務管理專長。由於羅樹生先生於二零一五年五月十八日辭任，獨立非執行董事及審核委員會成員人數分別降至少於上市規則第3.10(1)條及第3.21條規定之最低人數，直至馮科博士於二零一五年六月十七日獲委任為止。羅樹生先生之辭任導致本公司未能遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條。於整個年度內，董事會一直全面遵守上市規則第3.10(2)條有關其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格、或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

## 董事會會議及股東週年大會

董事會定期及於特定情況所需時舉行會議。通告及議程由董事會主席委派公司秘書負責編製並於會議前合理時間內派發予董事會成員。相關會議文件亦會於開會前儘早送交董事，令彼等獲知將提呈董事會之事項之背景資料及說明。各董事可於董事會會議議程上加入討論事項。董事會會議記錄初稿及最終定稿將於舉行董事會會議後合理時間內發送予全體董事，分別作表達意見及記錄之用，並由公司秘書存檔。

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，董事積極參與本集團的事務，並曾召開六次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。為確保董事能作出客觀及符合本公司利益之決定，根據本公司之公司細則第103(1)條，倘董事會會議上任何決議案涉及董事或其聯繫人的重大權益，有關董事必須放棄投票，且不得計入會議法定人數。在決定董事的出席記錄時，如該董事必須放棄投票且未被計入會議法定人數的董事會會議將不計算在該董事的出席記錄內。

除主席及朱沐之先生外，董事會其他成員、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及本公司外聘核數師均有全部出席二零一五年度股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」），並可於會上回答提問。



## 企業管治報告

每名董事之董事會會議及二零一五年股東週年大會出席記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數	
	董事會會議	二零一五年 股東週年大會
<b>執行董事</b>		
朱慶崧先生	6/6	0/1
廖騰佳先生	5/6	1/1
黃佳爵先生	6/6	1/1
朱沐之先生	0/6	0/1
葉麗霞女士（於二零一五年六月十七日獲委任）	3/6	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
梁和平先生 <small>太平紳士</small>	4/6	1/1
羅樹生先生（於二零一五年五月十八日辭任）	1/2	不適用
黃之強先生	5/6	1/1
馮科博士（於二零一五年六月十七日獲委任）	1/6	不適用

## 非執行董事

企業管治守則之守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須以指定任期委任並須膺選連任。每位獨立非執行董事均有委任的指定任期，任期為兩年。所有獨立非執行董事均須每三年輪值退任，並須接受重選連任。

## 主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於於二零一三年十二月十二日委任朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）（「朱先生」）擔任董事會主席，朱先生自二零一三年十二月十二日至二零一五年八月二十日兼任董事會主席及行政總裁職務，這並不符合企業管治守則之守則條文第A.2.1條。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任行政總裁，廖騰佳先生獲委任為行政總裁，主席及行政總裁之角色已有所區分，並非由同一人擔任，自二零一五年八月二十一日以來，本公司一直符合企業管治守則第A.2.1條之規定。

## 董事持續專業發展

每位新任董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。

根據企業管治守則第A.6.5條，董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，以確保彼等充分明白上市規則規定董事須承擔的責任及義務及相關的監管規定。

根據企業管治守則之要求，所有董事須向本公司提供彼等各自之持續專業發展記錄。根據董事提供的記錄，董事於二零一五年接受的培訓概要如下：

### 接受之培訓 附註

#### 執行董事

朱慶崧先生	(1)(2)
廖騰佳先生	(1)(2)
黃佳爵先生	(1)(2)
朱沐之先生	(1)(2)
葉麗霞女士（於二零一五年六月十七日獲委任）	(1)(2)

#### 獨立非執行董事

梁和平先生 <small>太平紳士</small>	(3)
羅樹生先生（於二零一五年五月十八日辭任）	(3)
黃之強先生	(1)(2)(3)
馮科博士（於二零一五年六月十七日獲委任）	(3)

附註：

- (1) 閱覽由香港公司註冊處及香港董事學會刊發之董事指引。
- (2) 觀看由聯交所上市科講解企業管治之網上廣播。
- (3) 參加由專業團體舉辦有關董事職責、企業管治及其他相關課題之持續專業發展講座／會議／課程／研討會。

董事確認遵守有關董事持續專業發展之企業管治守則第A.6.5條。

## 企業管治報告

### 董事會委員會

董事會設立了三個專門委員會，包括審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，以處理不同範疇的公司事務。該三個委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍列載各委員會的主要職責。董事委員會的職權範圍已刊載於聯交所與本公司網站，供股東瀏覽。委員會成員絕大多數由獨立非執行董事擔任。各委員會主席及成員名單列載於以下各委員會章節內。其會議程序參照董事會會議法定程序執行。

本公司提供充足資源予委員會以履行其職責，且可在適當情況下提供外聘核數師、財務顧問及律師以及其他相關獨立專業人士的獨立專業意見，協助委員會成員履行其責任。

#### (一) 審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

審核委員會現有成員包括三名獨立非執行董事：梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士（於二零一五年六月十七日獲委任）。羅樹生先生於二零一五年五月十八日不再擔任審核委員會成員。梁和平先生太平紳士為審核委員會主席。

審核委員會的主要角色及職能包括：

- (一) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的核數費用及其他聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；在外聘核數師開始核數工作以前，委員會應與其討論工作性質、範圍及有關申報責任；
- (二) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- (三) 檢討本公司的財務申報、內部監控及風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；及
- (四) 檢討外聘核數師給予管理層的管理建議書、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的重大疑問及管理層作出的回應；確保董事會對外聘核數師對於管理建議書提出的事宜作出及時回應。

審核委員會每年至少兩次在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面，以討論本集團之財務申報及回顧年度內出現之任何重大及財務事宜。

審核委員會在二零一五年共舉行四次審核委員會會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數
梁和平先生太平紳士（主席）	4/4
羅樹生先生（於二零一五年五月十八日辭任）	2/2
黃之強先生	4/4
馮科博士（於二零一五年六月十七日獲委任）	4/4

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會已會見外聘核數師四次以商討其審核工作之一般範圍及討論審核結果，並已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核全年業績及截至二零一五年六月三十日止期間之未經審核中期業績，其認為有關業績乃符合適用之會計政策標準及規定編製，已作出足夠披露，並提交董事會通過。另外，審核委員會亦對本集團之財務申報、內部監控及風險管理系統之有效性作出評估。

## （二）薪酬委員會

本公司於二零零五年九月成立薪酬委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會已採納企業管治守則之守則條文第B.1.2(c)(ii)條規定之方式，向董事會就本集團董事及高級管理層之薪酬之整體政策及架構作出建議。

薪酬委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及梁和平先生太平紳士（於二零一五年五月十八日獲委任）。羅樹生先生於二零一五年五月十八日不再擔任薪酬委員會成員。黃之強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要角色與職能包括：

- （一） 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此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- （二） 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- （三） 獲董事會轉授以下職責及提出相關建議，即釐定及向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括失去或終止職務或委任的賠償）；
- （四） 向董事會建議非執行董事的薪酬待遇；

## 企業管治報告

- (五) 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；
- (六) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- (七) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- (八) 確保任何董事或其任何連繫人士不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會在二零一五年共舉行兩次委員會會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

出席次數／合資格出席次數

### 執行董事

黃佳爵先生 2/2

### 獨立非執行董事

黃之強先生(主席) 2/2

梁和平先生太平紳士(於二零一五年五月十八日獲委任) 2/2

羅樹生先生(於二零一五年五月十八日辭任) 不適用

於會議期間，薪酬委員會商討董事會有意委任之執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇。其亦審閱本集團整體薪酬政策，及向董事會建議執行董事、獨立非執行董事的薪酬及花紅。

## (三) 提名委員會

本公司於二零零五年九月成立提名委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

提名委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事梁和平先生太平紳士及黃之強先生(於二零一五年五月十八日獲委任)。羅樹生先生於二零一五年五月十八日不再擔任提名委員會成員。黃之強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (一) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會擬作出的變動向董事會提出建議；

- (二) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，及挑選被提名人士出任董事或向董事會提出相關建議；
- (三) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (四) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會採用若干標準及程序以提名新董事，有關標準主要包括董事人選的專業背景，尤其是在本集團所在行業的經驗；彼等於其他類似公司工作之財務管理經驗及往績，並參考管理團隊及其他有識之士的推薦。提名委員會將選出最後人選名單，再由董事會作出最終批准。

提名委員會在二零一五年共舉行兩次委員會會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

出席次數／合資格出席次數

#### 執行董事

黃佳爵先生 2/2

#### 獨立非執行董事

黃之強先生（主席）（於二零一五年五月十八日獲委任） 2/2

梁和平先生<sup>太平紳士</sup> 2/2

羅樹生先生（於二零一五年五月十八日辭任） 不適用

於會議期間，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成，考慮委任提名出任董事之人士是否合適，並根據上市規則相關規定評核獨立非執行董事的獨立性以及須於股東週年大會重選之董事重選是否合適。

## 內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效之內部監控，以保障集團之資產及股東之利益。董事會深明本集團之內部控制系統於本集團之風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演之關鍵角色。審核委員會持續審閱本集團之內部控制系統。董事會亦就本集團內部控制系統之有效性進行定期審閱。根據其審閱，審核委員會將就本集團內部控制系統是否足夠向董事會提出建議，包括資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財政報告職能之預算。

## 企業管治報告

監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善賬目及確保規則獲得遵守。行政管理人員直接負責董事會釐訂之策略及政策，並負責本集團之所有運作。

於回顧年度內，董事會認為本集團已遵守企業管治守則內訂明之內部控制條文。董事會信納本集團制定之內部控制系統包括財務、營運及合規控制名風險管理職能乃屬恰當而審核委員會並無發現須重大改進之領域。

## 企業管治功能

本公司致力提升適用於其業務模式及業務增長的企業管治實踐。為求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展，董事會負責引進並建議有關企業管治的主要原則，致力提升本公司的企業管治水平。為達到此目的，董事會負責履行企業管治守則第D.3.1條所載企業管治職能，並已訂立以下之企業管治職責：

- (一) 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；
- (二) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (三) 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；及
- (四) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所作之披露。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會並沒有舉行有關企業管治功能會議。然而，本公司已不時提供有關企業管治的相關法律及法規的最新資訊予董事及管理層參考，以確保彼等對最佳企業管治常規之最新發展有適當的理解。

## 核數師酬金

年內，已付／應付予本公司核數師中瑞岳華（香港）會計師事務所之酬金載列如下：

服務性質	已付／應付費用 千港元
審計服務	2,400
其他服務	560
總計	2,960

## 董事對財務報表的責任

董事確認彼等負責編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表，該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。董事負責確保採納適當之會計政策及貫徹採用，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。

就企業管治守則之守則條文第C.1.3條，董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

外聘核數師有關綜合財務報表的匯報責任載於第49至50頁的「獨立核數師報告」。

## 股東權利

本公司公平對待所有股東，以確保維護其權利。本公司亦提供多種便利的途徑予股東，以行使其應得的權利。本公司的組織章程大綱及公司細則已列載本公司股東的權利。

### (一) 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的權利和程序

根據本公司公司細則第58條，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會。方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。該要求須由要求人簽署及送達本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交公司秘書。於召開本公司之股東特別大會前，本公司會向百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求並須獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當。

倘董事於上述要求之送達日期二十一日內並無正式召開會議，要求人（或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，即持有本公司實繳股本不少於二十分之一之股東）可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第74(3)條及第74(4)條列明之規定及程序自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。



## 企業管治報告

### (二) 股東於股東大會提出建議的權利和程序

(i) 於股東大會提名候選董事的權利和程序如下：

根據本公司公司細則第88條，除退任董事外，任何未經董事會推薦之人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職位，除非有關提名該人參選為董事的書面通知及獲提名人士表明有意參選的書面通知並按照上市規則第13.51(2)條規定載列其個人資料，送交本公司香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）或香港的股份登記分處，惟發出有關通知之最短期間為股東大會舉行日期前最少七日。

倘於寄發為有關選舉所召開股東大會通告後收到通知，遞交上述通知的期限將於寄發為有關選舉所召開股東大會通告之翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

倘於該股東大會舉行日期前少於十個營業日收到通知，為了讓股東就有關提案獲十四日通知（該通知期須包括十個營業日），本公司將需考慮舉行該股東大會之續會。

本公司股東提名候選董事之程序刊載於本公司的網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。

(ii) 於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序如下：

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79條及第80條，(i)持有總表決權不少於二十分之一之股東或(ii)不少於一百名股東，有權向本公司提出書面請求，要求本公司就擬於下屆股東週年大會（「股東週年大會」）或股東特別大會上動議的決議案向股東發出通知。提出該要求之股東需在將已簽署之書面通知及聯絡資料，送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）公司秘書收。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。本公司會向百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求，於獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東大會的議程內加入有關決議案。

就上述股東提出於股東週年大會或股東特別大會考慮之提案而向全體股東發出通告之通知期因應提案之性質有所不同，詳情如下：

- 倘有關提案構成本公司股東特別大會之普通決議案，則須至少十四日之書面通知（通知期須包括十個營業日）
- 倘有關提案構成本公司股東週年大會之普通決議案，或不論是本公司股東特別大會或股東週年大會之特別決議案，則須至少二十一日之書面通知（通知期須包括二十個營業日）

倘要求人未能於合理時間內將通知送達本公司，而引致本公司就根據上市規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱該要求人提交的陳述書所作出的任何費用，本公司保留向該要求人申索的權利（除本公司另有決議）。

股東於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序刊載於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。

### (三) 向董事會提出查詢的程序

本公司歡迎股東就有關問題向董事會作出查詢，並歡迎股東提呈有關本公司業務、策略及管理之建議於股東大會上討論。股東可以書面方式連同聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交由公司秘書處理。

## 公司秘書

根據上市規則第3.29條的規定，本公司之公司秘書吳海良先生確認於截至二零一五年十二月三十一日止年度內已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

## 組織章程大綱及公司細則

年內，本公司並無對其組織章程大綱及公司細則作出任何變動。組織章程大綱及公司細則的最新版本可在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))查閱。

## 企業管治報告

### 與股東的溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性。有關本公司之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。該等刊載文件連同最近期之公司資料亦已於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))登載。

本公司股東週年大會為股東提供與董事會交換意見的有用平台。本公司董事會主席及各委員會主席均會出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦會出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。為確保董事會與股東持續保持對話，歡迎股東出席本公司股東週年大會或其他股東大會。股東週年大會通告於該股東週年大會舉行日期前至少二十個營業日發送給股東。通告亦會於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))登載。本公司須就每項實際獨立的事宜於股東大會上以個別決議案提呈。股東可委派任何數目之代表出席大會及代其投票。根據上市規則，所有在股東大會提呈的決議案均將以按股數投票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站及本公司網站登載。

本公司十分重視股東的意見以確保與股東保持有效的溝通。如有意見和建議，歡迎來信到本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）。

## 董事會報告書

董事會謹提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

### 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註53。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析（包括對本集團業務可能的未來發展規劃的財務關鍵表現指標的分析、僱員政策及期後事項等）載於本年報第4頁至第16頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中。此討論構成「董事會報告書」之一部分。

本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註6(b)。

本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第154頁之五年財務概要。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度發生的而對本集團有影響的重大事件載列於綜合財務報表附註46(a)。

本集團致力環境保護，並採取各樣措施履行對保護環境的責任。年內，本集團已開始評估本集團主要承包商及供應商對環境的責任，並於本集團物業內使用環保物料。本集團會繼續為保護環境出力，杜絕任何違反有關環保法律及規定的行為。

### 遵守法律及法規

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之營運主要由本集團於中國之附屬公司進行，而本集團於香港設有企業及行政辦事處。

本集團之業務及營運須遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港的相關法律及法規。於回顧年度內，本集團若干附屬公司就中國行政程序上未能遵守法律及法規，已就申索及行政罰金作出撥備約139,511,000港元。

由於羅樹生先生於二零一五年五月十八日辭任，獨立非執行董事及審核委員會成員人數分別降至少於上市規則第3.10(1)條及第3.21條規定之最低人數，直至馮科博士於二零一五年六月十七日獲委任為止。羅樹生先生之辭任導致本公司未能遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條。

除上文所披露者外，於回顧年度內，本集團已遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響之相關法例及規例。

## 董事會報告書

### 分部資料

本集團以呈報分部分類之業務分析載列於綜合財務報表附註12。

### 股息

董事建議二零一五年度不派發任何股息（二零一四年：無）。

### 五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第154頁。

### 業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載列於第51至52頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

### 儲備

本集團於年內之儲備變動載列於第55頁之綜合權益變動表內。

### 本公司可分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法例（經修訂）之規定計算，本公司無可供分派儲備（二零一四年：無）。然而，本公司之股份溢價賬約3,543,224,000港元可以繳足紅股的形式分派。

### 慈善捐款

本年度本集團並無作出任何慈善捐款（二零一四年：無）。

### 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動載列於綜合財務報表附註20。

### 投資物業

本集團於年內之投資物業變動，載列於綜合財務報表附註22。本集團之投資物業資料載列於第155頁。

## 存貨

存貨分為發展中待售物業及待售物業。本集團於年內之存貨詳情載列於綜合財務報表附註27。本集團之存貨詳情載列於綜合財務報表附註27。

## 股本

本公司之股本詳情載列於綜合財務報表附註43。

## 借貸

截至二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款之情況載列於綜合財務報表附註38。本集團於二零一五年十二月三十一日之融資租賃應付款之情況載列於綜合財務報表附註39。

## 撥作資本之利息

年內，本集團撥作資本之利息約141,134,000港元（二零一四年：182,082,000港元）。詳情載列於綜合財務報表附註13。

## 退休金計劃

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。自二零零零年十二月一日起，本集團為其所有於香港之僱員加入一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須根據計劃規則所訂之比例向該計劃作出供款。本集團之中國附屬公司僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃成員。附屬公司需要向退休福利計劃作出工資成本若干百分比之供款。本集團就該等計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。於回顧年度內，向該等計劃作出之供款約6,244,000港元。並無根據此計劃之被沒收供款可供未來年度扣減供款。

## 董事會報告書

### 股權掛鈎協議

本公司（作為發行人）、融德投資有限公司（「融德」，作為本公司之控股股東）、廖騰佳先生、朱慶泓先生及朱沐之先生（統稱「最終股東」，均為執行董事，合共持有融德之100%股本權益，作為個人擔保人），以及Design Time Limited、Mile Rise Holdings Limited及Bright Creation Investment Ltd.（統稱「初步投資者」，作為買方）訂立日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議（「二零一三年票據購買協議」），據此，本公司同意(i)向初步投資者及其他票據投資者（定義見本公司日期為二零一三年七月二十二日之公告）（統稱「投資者」）發行本金金額合共最多200,000,000美元之優先有抵押擔保票據（「二零一三年優先票據」，包括額外票據（定義見本公司日期為二零一三年七月二十二日之公告）），及(ii)作為投資者購買二零一三年優先票據及進行根據相關交易文件（定義見本公司日期為二零一三年七月二十二日之公告）擬進行之其他交易之代價，向該等投資者發行金額最多40,000,000美元之認股權證，賦予持有人權利可按行使價每股認股權證股份（定義見本公司日期為二零一三年七月二十二日之公告）2.2691港元認購本公司之普通股。(a)倘認股權證所附之認購權獲悉數行使，認股權證將賦予其持有人可認購最多137,499,449股股份（總面值為13,749,945港元）之權利；(b)認股權證股份獲配發及發行後將與於配發當日之現有已發行普通股享有同等地位；及(c)認股權證股份之認購權將於二零一六年八月四日屆滿，即二零一三年票據購買協議日期後之首個截止日期起計36個月止當日。二零一三年票據購買協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日、二零一三年八月六日、二零一三年九月二十六日、二零一三年十月十五日、二零一三年十月十六日及二零一五年七月十四日之公告。

本公司（作為發行人）、融德（作為本公司之控股股東）、Blooming Rose Enterprises Corp.、Design Time Limited及Wise Sharp Investments Limited（統稱「該等第一批投資者」）（作為投資者）與朱慶泓先生、廖騰佳先生及朱沐之先生（統稱為最終股東）（作為個人擔保）訂立日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議，據此，本公司(i)向該等第一批投資者、該等第二批投資者及該等第三批投資者（定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十八日之公告）分三批發行本金總額最多為350,000,000美元之優先有抵押擔保票據（「有抵押二零一四年優先票據」）；及(ii)作為該等第一批投資者、該等第二批投資者（定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十八日之公告）及該等第三批投資者（定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十八日之公告）購買有抵押二零一四年優先票據及該等投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，本公司向該等投資者分三批發行認股權證（定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十八日之公告）。該等認股權證持有人將可按行使價每股認股權證股份2.3778港元認購最多為行使款額總額70,000,000美元之本公司普通股。倘認股權證所附之認購權獲悉數行使，將賦予其持有人認購最多229,624,022股股份（總面值為22,964,402港元）之權利。可發行予以認股權證之名義登記之持有人之本公司股份獲配發及發行後將在各方面與於配發當日之現有普通股享有同等地位。根據於二零一四年三月七日舉行之股東特別大會由股東授予董事之一般授權，認股權證股份之認購權將自有關認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日、二零一四年七月十八日、二零一四年十二月二十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日之公告；於回顧年度內，本公司已發行行使款額總額20,000,000美元之認股權證。

誠如上文所披露，於本年度年末，概無任何將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議而仍然生效的股權掛鈎協議。

## 報告期後事項

報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註54。

## 主要客戶及供應商

本集團主要客戶及供應商於本年度佔本集團收入及採購之詳情如下：

	二零一五年 %	二零一四年 %
收入		
最大客戶	<b>33</b>	79
五大客戶總額	<b>40</b>	81
採購		
最大供應商	<b>53</b>	18
五大供應商總額	<b>89</b>	60

除綜合財務報表附註52(b)所披露者外，概無董事或其緊密聯繫人士，或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上之股本）於本年度任何時間擁有上述客戶及供應商之權益。

本集團深明客戶及供應商對其業務發展之可持續性及穩定至為重要。本集團尋求與其供應商持續改進社會及環境表現。本集團亦透過與供應商及承包商合作，致力確保環境考慮為項目發展中不可缺少之部分，以為其客戶提供高質物業及服務。本集團不時進行評測以評估其承包商之表現，並實施第三方認證以確保其供應商之表現。

本集團致力提升其產品質量及客戶服務，以滿足消費者及需要日益提升的要求。根據本集團進行的客戶滿意度調查，於二零一五年本集團在物業銷售及物業管理服務方面的整體客戶滿意度創出新高，再次超越上年度，顯示本集團的品牌認可度的提升。

## 董事

本年度及截至本年報日期止之董事為：

朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）

廖騰佳先生

黃佳爵先生

朱沐之先生（又名朱拉伊先生）

葉麗霞女士（於二零一五年六月十七日獲委任）

梁和平先生<sup>太平紳士\*</sup>

黃之強先生\*

馮科博士\*（於二零一五年六月十七日獲委任）

羅樹生先生\*（於二零一五年五月十八日辭任）（附註）

\* 獨立非執行董事



## 董事會報告書

根據本公司之公司細則第87條，廖騰佳先生、葉麗霞女士及馮科博士於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟願意膺選連任。

附註：

由於羅樹生先生需要更多投放更多時間及精力處理其他事務，自二零一五年五月十八日起，羅樹生先生辭任獨立非執行董事、董事會提名委員會主席、董事會審核委員會及董事會薪酬委員會成員職務。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(i)條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。自二零一五年三月二十五日起，獨立非執行董事黃之強先生獲委任為暢豐車橋(中國)有限公司(股份代號：1039)之獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。自二零一六年二月二日起，黃先生獲委任為中國山水水泥集團有限公司(股份代號：691)的獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及調查委員會之成員。自二零一六年四月十六日起，黃先生不再擔任漢華資本有限公司的負責人員。

葉麗霞女士之薪酬修訂至每年人民幣1,600,000元，該金額乃根據其資格、經驗、職責及現行市況釐定。

除上述所披露外，並無其他資料需要根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

## 管理合約

概無有關本公司或其附屬公司業務整體或任何重大環節之管理及行政方面的合約於年內訂立或仍然有效。

## 董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，無固定任期。有關服務合約可由任何一方發出三個月書面通知予以終止。

於即將召開之本公司股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定一年內由本公司或其任何附屬公司終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)。

## 董事之酬金及五名最高薪人士

有關截至二零一五年十二月三十一日止年度董事之酬金及本集團五名最高薪人士之酬金的詳情分別載列於綜合財務報表附註17及16。

## 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益與淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司之董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份（視情況而定）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之權益及淡倉（包括任何有關董事或最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入由本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### (i) 於股份之權益及淡倉

本公司董事姓名	權益性質	股份總數	佔已發行 股份總數之 概約百分比
廖騰佳先生	受控制法團之權益 (附註)	3,125,276,533 (L)	64.86% (L)
		104,000,000 (S)	2.15% (S)
朱慶崧先生	受控制法團之權益 (附註)	3,125,276,533 (L)	64.86% (L)
		104,000,000 (S)	2.15% (S)

(L) 好倉  
(S) 淡倉

附註：融德投資有限公司（「融德」）持有3,125,276,533股股份，分別由朱慶崧先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。Wise Perfection Limited持有30,186,000股股份，其由融德全資擁有。根據證券及期貨條例，朱慶崧先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。

### (ii) 於本公司相聯法團股份之權益

本公司董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份總數	佔相聯 法團已發行 股本總數之 概約百分比
廖騰佳先生	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
朱慶崧先生	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之先生	融德	實益擁有人	59,888	29.94%

## 董事於合約之權益

除了於「關連交易」第(a)、(b)及(c)段所披露者外，於年末或年內任何時候，概無存續董事及與董事有關連之實體於本公司或其任何附屬公司或其控股公司所訂立之其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告書

### 競爭權益

本年度內及於二零一五年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（簡稱「競爭業務」）的公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

據董事所知，於二零一五年十二月三十一日，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條規定須在存置之登記冊中所記錄之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
融德(附註1)	實益擁有人	3,125,276,533 (L)	64.86%	—	—
		104,000,000 (S)	2.15%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司 (廣東省)分公司(「中國華融」) (附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	19.16%	—	—
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2、3、4)	受控制法團之權益	15,600,000 (L)	0.32%	95,796,125 (L)	1.99%
		15,600,000 (S)	0.32%	82,674,753 (S)	1.72%
	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
	其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	受控制法團之權益	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)(附註3)	抵押權益	1,280,000,000 (L)	26.57%	—	—
	受控制法團之權益	—	—	39,992,691 (L)	0.83%
		—	—	13,749,946 (S)	0.29%
	其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—
工銀國際控股有限公司 (「工銀國際」)(附註4)	受控制法團之權益	1,248,299,890 (L)	25.91%	—	—
		48,299,890 (S)	1.00%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註5)	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註6)	受控制法團之權益	22,962,402 (L)	0.48%	22,962,402 (L)	0.48%
		57,780,000 (S)	1.20%	57,780,000 (S)	1.20%
	抵押權益	1,335,280,000 (L)	27.71%	—	—
張芳榮 (附註7)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」)(附註8)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	24.90%	—	—
中國港中旅集團公司 (「中國港中旅」)(附註9)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	26,242,744 (L)	0.54%
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達」)(附註10)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	9,841,030 (L)	0.20%

## 董事會報告書

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註 13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註 13)
華融(香港)國際控股有限公司 (「華融(香港)國際」) (附註 11)	受控制法團之權益	2,210,000,000 (L)	45.87%	36,224,917 (L)	0.75%
		36,224,917 (S)	0.75%	20,629,917 (S)	0.43%
Walkers Fiduciary Limited (「Walkers」)(附註 12)	受控制法團之權益	620,000,000 (L)	12.87%	—	—

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：

- 如「董事權益 — 於股份之好倉」一節所述之融德持有之 3,125,276,533 股股份中，(i) 458,000,000 股股份及 2,480,000,000 股股份已由融德分別質押予中國華融及 BNY；及 (ii) 根據融德與二零一三年票據投資者（定義見本公司日期為二零一五年一月三十日之通函）簽訂之借股協議，融德有權借予二零一三年票據投資者合共 104,000,000 股股份。
- 根據中國農業銀行於二零一四年十二月三十一日存檔之權益披露通知，Silver Bloom Investments Limited（「Silver Bloom」）持有股份及相關股份之直接權益。Silver Bloom 為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「農銀國際」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部於二零一五年十二月二十九日及二零一四年十二月三十一日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之 40.28% 及 39.21% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於 Silver Bloom 持有之股份及相關股份中擁有權益。
- 根據中國建設銀行於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，Design Time Limited 及建銀國際海外有限公司（「建銀國際海外」）持有股份及相關股份之直接權益，並為 CCBII Investments Limited（「CCBII」）及建銀國際（控股）有限公司（「建銀國際」）之全資附屬公司。CCBII 為建銀國際之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司（「建行金融控股」）之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司（「建行國際集團」）之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之 57.31% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCBII、建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於 Design Time Limited 及建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
- 根據工銀國際於二零一五年四月二十三日存檔之權益披露通知，Fine Process Limited 持有股份及相關股份之直接權益，並為 ICBC International Investment Management Limited（「ICBCIIM」）之全資附屬公司。ICBCIIM 為工銀國際之全資附屬公司。工銀國際為中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」）之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一五年十二月二十三日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國工商銀行之 35.33% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，ICBCIIM、工銀國際、中國工商銀行及中央滙金被視為於 Fine Process Limited 持有之股份中擁有權益。
- 根據 BNY 於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，BNY HK 持有股份之直接權益，並由 BNY 全資擁有。

6. 根據東方資產於二零一五年二月十七日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」) 持有 1,335,280,000 股股份之直接權益，並為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方資產國際」)之全資附屬公司。China Orient Multi-Strategy Master Fund (「COMS」) 持有 22,962,402 股股份之間接權益及 57,780,000 股相關股份之淡倉，並為 China Orient International Fund Management Limited (「COIFM」) 之全資附屬公司。COIFM 為東方資產國際之全資附屬公司，而 Wise Leader Assets Limited (「Wise Leader」) 及東銀發展(控股)有限公司(「東銀」) 分別持有東方資產國際 50% 及 50% 權益。東銀持有 Wise Leader 100% 權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於 Blooming 及 COMS 持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 荃興為該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
8. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited 持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司(「長城環亞國際」)之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城資產公司及長城環亞國際被視為於 Evergreat Prosper Limited 持有之股份中擁有權益。
9. 根據中國港中旅於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Wise Sharp Investments Limited 持有股份及相關股份之直接權益，並為香港中旅金融控股有限公司(「港中旅金融」)之全資附屬公司。港中旅金融為香港中旅(集團)有限公司(「港中旅集團」)擁有 99.99% 權益之附屬公司。而港中旅集團為中國港中旅之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國港中旅、港中旅集團及港中旅金融被視為於 Wise Sharp Investments Limited 持有之股份及相關股份中擁有權益。
10. 根據中國信達於二零一五年一月十三日存檔之權益披露通知，Finic Resources Limited 持有股份之直接權益，並為中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達資產管理」)之全資附屬公司。中國信達資產管理為中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達香港」)之全資附屬公司。中國信達香港為中國信達之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港、中國信達資產管理及中國信達被視為於 Finic Resources Limited 持有之股份中擁有權益。
11. 根據華融(香港)國際於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Ace City Ventures Limited 持有股份之直接權益，並為華融(香港)國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融(香港)國際被視為於 Ace City Ventures Limited 持有之股份中擁有權益。
12. 根據 Walkers 於二零一五年十二月十六日存檔之權益披露通知，COAMI ABS No.1 Limited (「COAMI」) 持有股份之直接權益，並為 Walkers 之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Walkers 被視為於 COAMI 持有之股份中擁有權益。
13. 於二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數(即 4,818,312,935 股)被用於計算概約百分比。

除上文所披露者外，據董事所知，概無其他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 分部的規定需要向本公司披露之權益或淡倉。

廖騰佳先生為融德之唯一董事。

## 董事會報告書

### 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

### 關連交易

#### (a) 向本公司副主席兼執行董事黃佳爵先生銷售物業及與其所訂立進行中之裝修合約

於二零一四年十二月三十一日，本集團向黃佳爵先生預售若干物業，總代價約人民幣7,861,000元，並收取首付款項約3,042,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等物業已交付，當中約9,021,000港元確認為物業銷售。

此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度亦確認與黃佳爵先生裝修合約有關之裝修收入約483,000港元（二零一四年：無）。於二零一五年十二月三十一日，應付客戶合約工程總額為與黃佳爵先生裝修合約有關之金額約256,000港元。

#### (b) 向本公司主席兼執行董事朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）購置物業

本集團關連方廣州珠光投資與一名獨立第三方共同發展一項物業發展項目中之多個標的物業。廣州珠光投資享有一間項目公司（「項目公司」）合法擁有之該物業發展項目可分派權益及其中所得收入之75%。

朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）向廣州珠光投資收購50項物業之權利。彼有權要求向其轉讓物業，或倘彼要求項目公司代其出售物業，則有權收取銷售物業所得款項。朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）進而同意向本公司附屬公司出售該等50項物業，總代價為人民幣1,110,281,000元（相當於約1,379,946,000港元）。

於二零一五年十二月二十八日，本集團僅完成上述購買中之42項物業，代價約981,234,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本集團預付款項包括就於該等42項物業進行室內裝修工程及收購餘下8項物業向朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）支付之金額約147,663,000港元。

根據上市規則，向朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）購置物業構成本公司之一項關連交易。詳情請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。

### (c) 本公司主席兼執行董事朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）作出無條件不可撤回保證

於二零一五年三月三十一日，本公司主席及執行董事朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）就向一名建築承包商作出約1,369,183,000港元之墊款，向本集團作出無條件不可撤回保證，保證就上述墊款之任何損失賠償予本集團。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該保證於該名建築承包商向本集團悉數償還上述墊款後獲解除。

所有上述關連交易亦為本集團之關聯方交易。本公司已遵守上市規則第14A章的適用規定。除上文所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無其他關連方交易根據上市規則構成本公司之不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無優先購買權之條款。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

## 管理層討論及分析

有關本集團年度業績之管理層討論及分析列於第6至16頁。

## 企業管治報告

企業管治報告列於第20至34頁。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核業績，並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項。

## 足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知，董事確認於本年度內及截至本年報日期為止，本公司有上市規則規定之足夠公眾持股量。



## 董事會報告書

### 核數師

於本公司上屆股東週年大會上，中瑞岳華（香港）會計師事務所(RSM Nelson Wheeler)續聘為本公司核數師。於二零一五年十月二十六日，本公司核數師將其英文執業名稱由RSM Nelson Wheeler改為RSM Hong Kong，並相應地以其新名稱於其報告上簽字。

中瑞岳華（香港）會計師事務所(RSM Hong Kong)將任滿告退，惟符合資格並願意應選連任。重新委聘中瑞岳華（香港）會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

朱慶松

香港，二零一六年四月二十六日

## 獨立核數師報告



致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

吾等已審核載於第51至153頁之珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須遵照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披露規定，編製及真實公平地列報綜合財務報表，以及對董事認為就編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

### 核數師的責任

吾等之責任乃根據審核工作的結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條僅向全體股東報告，除此以外本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定吾等須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確保此等綜合財務報表不存有重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選取的該等程序視乎核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該公司編製及真實公平地呈列綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當的審核憑證，為吾等的審核意見建立合理之基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況，及彼等截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按香港公司條例之披露要求妥為編製。

中瑞岳華（香港）會計師事務所

執業會計師

香港

二零一六年四月二十六日

## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	8	<b>3,293,318</b>	2,919,522
銷售成本		<b>(2,641,769)</b>	(1,686,016)
<b>毛利</b>		<b>651,549</b>	1,233,506
投資及其他收入	9	<b>127,932</b>	735,131
其他收益及虧損	10	<b>(10,113)</b>	(404,458)
銷售及營銷開支		<b>(39,937)</b>	(48,111)
行政費用		<b>(139,022)</b>	(91,510)
其他開支	11	<b>(257,762)</b>	(106,587)
<b>經營溢利</b>		<b>332,647</b>	1,317,971
融資成本	13	<b>(1,004,642)</b>	(521,737)
出售附屬公司之收益	46	<b>1,954,560</b>	198,607
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,282,565</b>	994,841
所得稅	14	<b>(774,091)</b>	(798,888)
<b>本年度溢利</b>	15	<b>508,474</b>	195,953
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		<b>591,409</b>	180,208
非控股權益		<b>(82,935)</b>	15,745
		<b>508,474</b>	195,953
<b>每股盈利</b>	19		
基本		<b>12.27 仙</b>	4.24 仙
攤薄		不適用	不適用

## 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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	<b>508,474</b>	195,953
除稅後本年度其他全面收益		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>(180,090)</b>	3,338
於出售附屬公司後重新分類至損益之匯兌差額	<b>(7,543)</b>	(26,176)
可供出售之金融資產之公平值變動	<b>18,249</b>	—
於出售附屬公司後有關可供出售之金融資產之重新分類調整	<b>(18,249)</b>	—
本年度其他全面收益	<b>(187,633)</b>	(22,838)
本年度全面收益總額	<b>320,841</b>	173,115
以下人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>423,717</b>	157,853
非控股權益	<b>(102,876)</b>	15,262
	<b>320,841</b>	173,115

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	20	33,707	30,715
預付土地租賃款項	21	44,084	48,273
投資物業	22	1,237,878	686,465
存貨	27	523,358	—
無形資產	23	23,184	23,055
商譽	24	17,401	77,838
遞延稅項資產	42	33,422	123,184
可供出售之金融資產	25	—	—
按公平值計入損益之金融資產	26	23,896	—
		<b>1,936,930</b>	989,530
<b>流動資產</b>			
存貨	27	4,874,144	9,585,820
應收賬款	28	1,062,898	989,216
預付土地租賃款項	21	1,371	1,456
預付款項、訂金及其他應收款項	29	2,689,387	4,485,541
按公平值計入損益之金融資產	26	954,904	—
即期稅項資產		60,087	115,628
受限制銀行存款	31	187,747	171,097
銀行及現金結餘	32	5,661,114	3,897,543
		<b>15,491,652</b>	19,246,301
<b>流動負債</b>			
應付賬款	33	1,266,311	1,322,537
預售物業收取之所得款項	34	1,189,098	2,575,210
應付客戶合約工程款項總額	30	21,805	—
應計費用及其他應付款項	35	461,166	479,247
應付最終控股公司款項	36	880	88,511
衍生金融負債	37	139,878	112,961
借款	38	3,466,253	2,584,485
融資租賃應付款	39	833	209
財務擔保合約	40	—	100,297
撥備	41	133,983	—
即期稅項負債		1,505,145	971,797
		<b>8,185,352</b>	8,235,254
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,306,300</b>	11,011,047
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,243,230</b>	12,000,577

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
借款	38	<b>4,702,108</b>	6,241,643
融資租賃應付款	39	<b>1,369</b>	294
遞延稅項負債	42	<b>373,543</b>	1,913,416
		<b>5,077,020</b>	8,155,353
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,166,210</b>	3,845,224
<b>資本及儲備</b>			
股本	43	<b>481,831</b>	481,831
儲備	45(a)	<b>3,328,884</b>	2,905,167
本公司擁有人應佔權益		<b>3,810,715</b>	3,386,998
非控股權益		<b>355,495</b>	458,226
<b>總權益</b>		<b>4,166,210</b>	3,845,224

於二零一六年四月二十六日經由董事會批准並由以下人士代為簽署：

朱慶崧  
董事

葉麗霞  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註45(b)(i))	合併 賬目儲備 千港元 (附註45(b)(ii))	外匯 波動儲備 千港元 (附註45(b)(iii))	實繳盈餘 千港元 (附註45(b)(iv))	法定儲備 千港元 (附註45(b)(v))	認股權證儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元 (附註45(b)(vi))	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零一四年一月一日	422,412	2,857,938	(101,922)	129,486	239,404	5,611	104,799	—	(330,358)	3,327,370	404,867	3,732,237
本年度全面收益總額	—	—	—	(22,355)	—	—	—	—	180,208	157,853	15,262	173,115
收購附屬公司(附註47(a)(i))	—	(284,580)	—	—	—	—	—	—	—	(284,580)	447,391	162,811
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	4
因行使認股權證而發行股份	1,375	41,154	—	—	—	—	(11,329)	—	—	31,200	—	31,200
購買非控股權益(附註47(a)(ii))	58,044	928,712	—	—	—	—	—	—	(831,601)	155,155	(409,298)	(254,143)
轉移認股權證(附註38(c))	—	—	—	—	—	—	(93,470)	—	93,470	—	—	—
本年度權益之變動	59,419	685,286	—	(22,355)	—	—	(104,799)	—	(557,923)	59,628	53,359	112,987
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	481,831	3,543,224	(101,922)	107,131	239,404	5,611	—	—	(888,281)	3,386,998	458,226	3,845,224
本年度全面收益總額	—	—	—	(167,692)	—	—	—	—	591,409	423,717	(102,876)	320,841
出售附屬公司(附註46(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	145	145
轉移	—	—	—	—	—	1,057	—	—	(1,057)	—	—	—
本年度權益之變動	—	—	—	(167,692)	—	1,057	—	—	590,352	423,717	(102,731)	320,986
於二零一五年十二月三十一日	481,831	3,543,224	(101,922)	(60,561)	239,404	6,668	—	—	(297,929)	3,810,715	355,495	4,166,210



# 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利	<b>1,282,565</b>	994,841
就下列各項作出的調整：		
利息收入	<b>(120,631)</b>	(244,653)
賠償收入	—	(477,318)
其他應付款項撥回	<b>(317)</b>	(17)
撥備撥回	—	(9,733)
財務擔保合約攤銷	<b>(646)</b>	(656)
待售物業轉移至投資物業時之公平值收益	<b>(54,735)</b>	—
投資物業之公平值收益	<b>(6,463)</b>	(61,531)
撇減發展中待售物業	<b>28,349</b>	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動淨額	<b>(184)</b>	37,729
衍生金融負債之公平值變動淨額	<b>(37,104)</b>	46,973
出售附屬公司之收益	<b>(1,954,560)</b>	(198,607)
無形資產攤銷	<b>2,999</b>	2,730
折舊	<b>2,804</b>	1,944
土地租賃費(有關預付土地租賃款項)	<b>1,427</b>	1,449
商譽減值虧損	—	382,087
申索及行政罰金之撥備	<b>139,511</b>	—
融資成本	<b>1,004,642</b>	521,737
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>18</b>	450
未計營運資金變動前之經營溢利	<b>287,675</b>	997,425
存貨減少／(增加)	<b>1,006,757</b>	(401,605)
應收賬款增加	<b>(73,682)</b>	(977,572)
預付款項、訂金及其他應收款項減少／(增加)	<b>727,400</b>	(1,493,157)
應付賬款(減少)／增加	<b>(23,621)</b>	712,035
預售物業收取之所得款項(減少)／增加	<b>(1,386,112)</b>	641,114
應付客戶合約工程總額增加	<b>21,805</b>	—
應計費用及其他應付款項減少	<b>(8,048)</b>	(84,598)
應付最終控股公司款項(減少)／增加	<b>(87,631)</b>	68,528
經營業務產生／(所用)之現金	<b>464,543</b>	(537,830)
已付所得稅	<b>(53,182)</b>	(100,592)
已付利息	<b>(843,978)</b>	(428,460)
已付及撥作資本之利息	<b>(141,134)</b>	(182,082)
已付融資租賃開支	<b>(97)</b>	(29)
經營活動所用現金淨額	<b>(573,848)</b>	(1,248,993)

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
已收利息		303,276	60,254
已收賠償		—	123,839
購置物業、廠房及設備		(15,241)	(12,717)
購買無形資產		(3,679)	(2,300)
出售附屬公司	46	2,512,406	696,529
收購附屬公司	47	—	(173,881)
購買按公平值計入損益之金融資產		(1,539,080)	—
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		559,478	—
貸款予一名建築承包商		(647,674)	(126,704)
來自一名建築承包商結欠之貸款還款		126,043	—
墊款予一名授權代理		(17,904)	—
退還按金		1,255,662	400,000
收購股本權益／土地使用權之按金		(1,116,259)	(929,155)
退還收購物業發展項目／股本權益之預付款項／ (收購物業發展項目／股本權益之預付款項)		252,080	(203,498)
已抵押銀行存款之增加		(22,838)	(8,298)
原有到期日超過三個月之定期存款減少／(增加)		1,823,033	(1,823,033)
投資活動產生／(所用) 現金淨額		3,469,303	(1,998,964)
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
支付所籌銀行貸款產生的安排費用		(17,520)	(1,197)
支付發行優先票據產生的安排費用		(25,307)	(36,178)
所籌銀行貸款		415,581	3,164,853
償還銀行貸款		(535,455)	(1,117,342)
發行優先票據之所得款項		775,447	775,079
其他借款之所得款項		2,527,009	1,811,085
償還其他借款		(1,943,236)	(326,879)
償還融資租賃應付款		(801)	(199)
行使認股權證之所得款項		—	7,800
融資活動產生現金淨額		1,195,718	4,277,022
現金及現金等值項目增加淨額		4,091,173	1,029,065
匯率變動影響		(510,757)	28,273
於一月一日之現金及現金等值項目		2,223,754	1,166,416
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		5,804,170	2,223,754
<b>現金及現金等值項目之分析</b>			
銀行及現金結餘		5,661,114	3,897,543
原有到期日超過三個月之定期存款		—	(1,823,033)
預售物業之建築項目擔保存款		110,844	149,244
支付薪金之擔保存款		32,212	—
		5,804,170	2,223,754

# 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

珠光控股集團有限公司（「本公司」）是一間於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。其主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於此等綜合財務報表附註53。

本公司董事認為，於二零一五年十二月三十一日，融德投資有限公司（「融德」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司）為本公司之直接及最終控股公司，廖騰佳先生為本公司之最終控股方。

## 2. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定以及香港公司條例（第622章）的披露規定。

## 3. 採納全新及經修訂香港財務報告準則及規定

### (a) 全新及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一五年一月一日開始之財政年度生效由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本年度及以往年度呈報之金額產生重大變動。

### 3. 採納全新及經修訂香港財務報告準則及規定 (續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一五年一月一日開始之財政年度生效之全新及經修訂香港財務報告準則。董事預計本集團將於全新及經修訂香港財務報告準則生效時在其綜合財務報表中採納。本集團現正評估(倘適用)所有將於未來期間生效之全新及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定此等全新及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

下列為與本集團業務相關之已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，獲准提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，獲准提早應用。

#### (c) 新香港公司條例(第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」之規定已於本財政年度實施。儘管本公司並非於香港註冊成立，惟聯交所證券上市規則要求本公司遵守新香港公司條例(第622章)的披露規定。因此，綜合財務報表若干資料的呈列及披露已作變更。

#### (d) 聯交所證券上市規則的修訂

聯交所於二零一五年四月發佈經修訂之聯交所證券上市規則附錄十六，內容有關適用於截至二零一五年十二月三十一日止或之後會計期間的年報中財務資料的披露，獲准提早應用。因此，綜合財務報表內若干資料的呈列及披露已作變更。

## 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

### 4. 主要會計政策

除於下列會計政策另有說明外（如投資物業及若干金融工具乃按公平值計量），此等綜合財務報表已按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。至於涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇，均披露於附註5。

於編製綜合財務報表時採用之主要會計政策載於下文。

#### (a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製之截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團具有控制權之實體。當本集團通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即對該實體具有控制權。當本集團擁有令其目前能夠指揮相關活動（即對實體回報造成重大影響之活動）之現有權利時，本集團即對實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有之潛在投票權。僅於持有人有實際能力行使潛在投票權時方會考慮該等權利。

附屬公司乃自控制權轉讓予本集團之日期起綜合入賬，並自不再具有控制權之日期起解除綜合入賬。

導致控制權喪失的出售附屬公司之收益或虧損指 (i) 出售代價之公平值及於該附屬公司保留之任何投資的公平值之和與 (ii) 本公司應佔該附屬公司資產淨值及任何有關該附屬公司之剩餘商譽及任何相關累計外匯波動儲備之和之間的差額。

集團內公司間交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非有關交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作出必要調整，以確保與本集團所採納之政策一致。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (a) 綜合賬目 (續)

非控股權益指並非直接或間接歸本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間的分配。

溢利或虧損及其他全面收益項目歸本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

本公司於附屬公司之擁有權權益中不會導致其失去控制權之變動按權益交易入賬，即與擁有人以擁有人身份進行之交易。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價公平值間差額，直接於權益確認，歸本公司擁有人。

### (b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購會計法處理。於業務合併時所轉讓的代價按於收購日所交付資產、所發行權益性工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按收購日之公平值計算。

已轉讓代價總額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額將以商譽列賬。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於已轉讓代價總額之差額將於綜合損益表確認為議價購買之收益，歸屬於本集團。

對於分段進行之業務合併而言，過往已持有之附屬公司之股本權益乃按收購日之公平值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。此公平值會被加入至業務合併時所轉讓的代價以計算商譽。

## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (b) 業務合併及商譽 (續)

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東於收購日應佔附屬公司之可識別資產及負債公平淨值之比例計算。

於初步確認後，商譽一般按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，因業務合併而獲得之商譽乃分配至從合併協同效應中預期獲利之各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。就內部管理而言，本集團監察商譽之最低層面為各獲分配商譽之單位或單位組別。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位賬面值與其可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### (c) 外幣換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體之財務報表所包括之項目，均以該實體營運之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。

##### (ii) 於各實體財務報表之交易及結餘

於初步確認時，外幣交易均採用交易當日之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債均按各報告期末之匯率進行換算。因該換算政策而產生之收益及虧損於損益確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收益確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於損益確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (c) 外幣換算 (續)

#### (iii) 綜合賬目之換算

所有本集團實體之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 於各財務狀況表呈列之資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收支乃按期內平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響之合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日之匯率換算）；及
- 所有因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益確認並於外匯波動儲備內累計。

於綜合入賬時，因換算構成海外實體淨投資及借貸之一部份貨幣項目而產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯率波動儲備內累計。當海外經營業務被出售時，該等匯兌差額重新分類至綜合損益作為出售收益或虧損之一部份。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整均列為海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之樓宇（不包括下述建設中物業），乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

其後成本乃納入資產賬面值或確認為個別資產（如適用），但只有在該項目有可能為本集團流入未來經濟利益，以及可以可靠地計量該項目之成本情況下才以此方式處理。所有其他檢修及維修乃於其所產生之期間於損益確認。



## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (d) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備乃以直線法在估計可使用年內，按足以撇銷其成本之折舊率再減去其殘值計算折舊。主要可使用年期如下：

辦公室設備、傢俬及裝置	三至五年
汽車	五年

殘值、可使用年期及折舊方法會於各報告期末作出檢討並作出調整(如適用)。

在建工程指在建之樓宇及待建之廠房及待安裝設備，乃按成本減減值虧損列賬，並於相關資產可供使用時開始折舊。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

#### (e) 投資物業

投資物業指為賺取租金及/或資本增值而持有之土地及/或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業以公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益確認。

倘某項存貨成為投資物業，該項目之賬面值與其轉撥當日之公平值兩者間之任何差額於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (f) 租賃

#### 本集團作為承租人

#### (i) 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報並無大部份轉讓予本集團之租賃入賬為經營租賃。租賃款項在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法確認為開支。

預付土地租賃款項按成本列賬，其後於餘下租期內以直線法攤銷。

#### (ii) 融資租賃

資產擁有權之所有風險及回報大部份轉讓予本集團之租賃入賬為融資租賃。在租期開始時，融資租賃按租賃資產之公平值與最低租賃付款之現值兩者中較低者入賬，並均於租約開始時釐定。

對出租人之相應負債作為應付融資租賃列入綜合財務狀況表。租賃款項乃分配予財務開支以及尚未清償債項之扣減項目。於租約期內各期所分配財務開支，乃旨在於每一段期間為負債之餘下結餘提供一個固定利率。

於融資租賃下之資產與自置資產之折舊方法相同。

#### 本集團作為出租人 — 經營租賃

資產擁有權之所有風險及回報並無大部份轉讓予承租人之租賃入賬為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (g) 無形資產

##### (i) 電腦軟件

電腦軟件按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃以直線法按五年之估計可使用年期計算。

##### (ii) 優惠經營租賃

因經營租賃之優惠條款而於業務合併中確認之無形資產初步按收購日之公平值計量，並於租賃期內以直線法減減值虧損攤銷。

#### (h) 存貨

##### (i) 發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價減去預期竣工成本及出售所需之估計成本。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為待售物業。

##### (ii) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。物業之成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價減去出售所需之估計成本。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (i) 裝修合約

合約收入包括議定合約金額及因訂單、索償及獎勵金變動而產生之適當金額。合約工程、索償及獎勵金變動計入合約收入內，以已與客戶協定且能可靠計量者為限。倘變動未與客戶協定，僅按很可能收回之已產生合約成本為限確認該等變動。

已產生合約成本包括直接材料及分包成本。

本集團採用「完工百分比法」釐定指定期間之適當收入金額。倘裝修合約之盈虧能夠可靠地估計，固定金額之合約收入將參考迄今產生之成本佔相關合約估計總成本之比例按完工百分比法確認。

倘裝修合約之盈虧不能可靠地估計，僅按很可能收回之已產生合約成本為限確認收益。倘總合約成本很大可能超逾總合約收益，則預期虧損立即確認為開支。

於報告期末仍進行之裝修合約按已產生成本金額加已確認溢利減已確認虧損及進度付款列賬。倘所產生成本加已確認溢利（減已確認虧損）超逾進度付款，淨額金於綜合財務狀況表內呈列為「應收客戶合約工程款項總額」。倘進度付款超逾已產生成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘金額以「應付客戶合約工程款項總額」於綜合財務狀況表內列賬。客戶尚未支付之進度付款計入綜合財務狀況表之「應收賬款」內。於開展相關工程前已收之金額計入綜合財務狀況表之「應付賬款」內。

### (j) 金融工具的確認及終止確認

當本集團成為金融工具合約條文之一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內予以確認。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團轉移資產之絕大部份所有權風險及回報時；或本集團並無轉移或保留資產之絕大部份所有權風險及回報，亦無保留該資產之控制權時，終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該資產之賬面值與所收取之代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損之總和之間之差額乃於損益確認。

當有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，終止確認金融負債。所終止確認之金融負債之賬面值與已付代價間之差額於損益確認。

## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (k) 金融資產

對於購買或出售的金融資產，如果其要求在相關市場中通常約定的時間內交付該項金融資產，則有關金融資產會按交易日基準進行確認及終止確認，並初始按公平值加直接應佔交易費用計量，惟按公平值計入損益之金融資產除外。

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎購入金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

##### (i) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃於初步確認時分類為持作買賣或指定按公平值計入損益之金融資產。該等金融資產其後按公平值計量。該等金融資產之公平值變動所產生之盈虧於損益確認。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之於活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產按攤銷成本以實際利率法（利息屬微不足道之短期應收款項除外）減去任何減值或不可收回調減部份計算。一般而言，應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

##### (iii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產指並無分類為貸款及應收款項之非衍生金融資產或按公平值計入損益之金融資產。可供出售之金融資產其後按公平值計量。因該等投資的公平值變動而產生的盈虧於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計，直至該等投資售出或有客觀證據顯示投資減值為止，屆時，先前在其他全面收益中確認的累計盈虧會由權益重新分類至損益。分類為可供出售之金融資產的權益投資乃於損益中確認減值虧損，有關減值虧損其後不會自損益中撥回。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為於日常業務過程中就已售物業或所提供服務而應收客戶之金額。倘預期於一年或以內(或(倘較長)於業務一般經營週期內)收回應收賬款及其他應收款項,則有關款項分類為流動資產。否則,則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認,並於其後以實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

### (m) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言,現金及現金等值項目指銀行及手頭之現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款,以及短期高流動性之投資,即在沒有涉及重大價值變動之風險下可以容易地轉換為預知現金之投資。現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

### (n) 金融負債及權益性工具

金融負債及權益性工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及權益性工具之定義分類。權益性工具指任何能證明擁有本集團在減除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及權益性工具採納之會計政策列載如下。

### (o) 借款

借款初步按公平值減所引致的交易成本確認,其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期後至少十二個月,否則借款將被劃分為流動負債。

### (p) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量,其後按以下較高者計量:

- 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約項下責任金額;及
- 根據香港會計準則第18號「收入」,初步確認金額減於損益確認之累計攤銷。

## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (q) 附帶可分割認股權證的優先票據

可能以固定金額現金換取固定數目之本公司自身股本工具以外之方式結算之附帶可分割可轉讓認股權證的優先票據分別單獨入賬列作負債及衍生工具，且初始按公平值確認。初始確認後，負債按攤銷成本以實際利率法計量，衍生工具按公平值重新計量，公平值變動即時於損益中確認。發行附帶可分割認股權證優先票據的任何直接應佔交易成本根據其所得款項分配比例分配至負債及衍生部份。有關負債部份的交易成本首先確認為負債的一部份，而有關衍生工具部份的交易成本則即時於損益確認。

#### (r) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，除非折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

#### (s) 權益性工具

本公司發行之權益性工具按收取之所得款項減直接發行成本入賬。

#### (t) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並當經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量時確認。

來自物業銷售之收益於所有權風險和回報轉移至買家（即有關物業之建設已完成，而物業已交付予買家）時確認。來自物業銷售之收益不包括營業稅及其他銷售相關稅費，及已扣除給予之任何折扣。於確認收益日期前出售物業所收取之訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中預售物業收取之所得款項。

裝修服務收益按合約活動之落成階段確認，詳情載於上文附註4(i)。

賠償收入根據相關協議的條款及條件於成為應收時按應計基準確認。

租金收入於租期內以直線法確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (t) 收益確認 (續)

項目管理費收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

### (u) 僱員福利

#### (i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假乃當僱員享有時確認。本集團會就截至報告期末因僱員提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於享有之前不會予以確認。

#### (ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向計劃作出之供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算。於損益表扣除之退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金之供款。

#### (iii) 終止福利

終止福利於本集團不得再撤銷提供該等福利及本集團確認重組成本並涉及終止福利的付款兩者之較早日期確認。

### (v) 借貸成本

收購、興建或生產須大量時間方可用作其擬定用途或出售之合資格資產直接應佔之借貸成本，將資本化作為該等資產成本一部份，直至該等資產大致可供用作擬定用途或出售之時。就用於合資格資產開支前作短暫投資之特定借貸所賺取投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本乃採用於該資產之開支應用資本化比率計量。資本化比率為適用於本集團在該期間內尚未償還借貸（不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸）之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生之期間內於損益確認。



## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (w) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同，乃由於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目以及一直毋須課稅或不可扣減之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末前已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產與負債之賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或因一項交易涉及之其他資產及負債進行初步確認時（不包括業務合併）產生，而不會影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債會就投資附屬公司產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於將不再可能有充裕之應課稅溢利以收回所有或部份資產時作調減。

遞延稅項乃根據於報告期末前已實行或大致實行之稅率，按預期在償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益內確認或直接於權益中確認之項目有關時，則在此情況下亦會在其他全面收益內確認或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務影響。

就計量按公平值計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值假設可透過出售予以收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及根據業務目的為不斷消耗投資物業所包含之大部份經濟利益（而非透過出售）之本集團業務模式持有，則可推翻有關假設。倘有關假設被推翻，該投資物業之遞延稅項則按照如何收回物業之預期方式計量。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (w) 稅項 (續)

當可合法強制將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並且當此等資產及負債與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債乃予以對銷。

### (x) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

中華人民共和國 (「中國」) 土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支 (包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支) 的土地增值按介乎 30% 至 60% 的累進稅率徵收，並確認為所得稅。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言為可扣減開支。

### (y) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有否出現減值跡象。倘資產已減值，則作為開支透過綜合損益表撇減至其估計可收回金額。可收回金額就個別資產予以釐定，惟倘資產並不可在近乎獨立於其他資產或資產組合之情況下產生現金流量則除外。在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本 (以較高者為準)。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按能反映金錢時間價值及正計量減值之資產／現金產生單位之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計出現變動令致可收回金額其後有所增加，增加之數額將計入損益，惟以撥回減值為限。

### (z) 金融資產減值

於各報告期末，本集團會根據客觀證據 (即金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響) 評估其金融資產 (按公平值計入損益之金融資產除外) 有否減值。

就可供出售之權益性工具而言，投資之公平值大幅或長期低於成本亦被視為減值之客觀證據。

## 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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (z) 金融資產減值 (續)

此外，就單獨評估並無減值之應收賬款而言，本集團會根據其過往收款經驗、投資組合內延遲還款之增加情況、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現可觀察變動等，共同評估有否減值。

只有應收賬款之賬面值方會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇銷之金額會計入撥備賬。撥備賬賬面值之變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

至於按攤銷成本計量的金融資產，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回（直接或透過調整應收賬款之撥備賬）。然而，撥回不得導致賬面值高於假設並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

就可供出售之股本證券而言，出現減值虧損後之公平值增加乃於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計；而減值虧損不會透過損益撥回。

#### (aa) 撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律或推定責任，而解除責任有可能導致經濟利益流出，並能可靠估計責任金額的情況下，須對不確定時間或金額之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘不大可能導致經濟利益流出，或金額無法可靠估計，則責任披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任，其是否存在將僅取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

#### (bb) 報告期後事項

可提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於綜合財務報表附註中披露。

## 5. 重大判斷及主要估計

### (a) 於應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表確認之金額有極大影響之判斷。

#### (i) 投資物業之遞延稅項

就計量按公平值計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非根據目的為不斷消耗投資物業所包含之大部份經濟利益（而非透過出售）之業務模式持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已假設按公平值計量之投資物業為透過出售予以收回。

#### (ii) 根據結構協議持有之附屬公司之綜合基準

於二零一三年，本集團透過本集團與豐順佳榮貿易有限公司（「佳榮」）及佳榮之擁有人於二零一三年六月二十五日訂立有關買賣佳榮100%收益權之協議（「收益權買賣協議」），收購佳榮之權益。根據收益權買賣協議，本集團收購收取佳榮業務產生之所有收益之權利，包括但不限於因持有廣東喜龍房地產開發有限公司（「廣東喜龍」）之股本權益而產生之收益。

董事認為，儘管缺少權益所有權，但實際上經考慮所有事實及情況後，並基於收益權買賣協議之條款及條件，由於佳榮及廣東喜龍之所有董事及法律代表均須由本集團委任，故本集團已取得對佳榮及廣東喜龍之控制權。佳榮之權益擁有人如未經本集團書面批准，則不得作出與佳榮及廣東喜龍業務相關之決定；而本集團有權收取來自佳榮及廣東喜龍業務之一切收入。因此，佳榮及廣東喜龍自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。

## 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. 重大判斷及主要估計 (續)

#### (b) 估計不明朗因素之主要來源

有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債之賬面值出現重大調整之有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源均於下文論述。

##### (i) 估計所得稅 (包括土地增值稅)

本集團主要須繳納中國之所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大估計。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不符，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。於本年度內，基於本集團業務之估計溢利，約774,091,000港元(二零一四年：798,888,000港元)之所得稅自損益扣除。

##### (ii) 發展中待售物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為發展中待售物業，並於確認物業銷售後轉撥至落成待售物業並自損益中扣除。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理層的最佳估計累計。於開發階段，本集團一般分期進行項目開發。各階段的共同成本會按可售面積分配至各個別階段。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益。

於二零一五年十二月三十一日，發展中待售物業之賬面值約3,342,152,000港元(二零一四年：9,122,964,000港元)。

## 5. 重大判斷及主要估計 (續)

### (b) 估計不明朗因素之主要來源 (續)

#### (iii) 發展中待售物業及待售物業之可變現淨值

本集團根據發展中待售物業及待售物業之可變現程度按其可變現淨值評估該等物業之賬面值。發展中待售物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價之估計，減適用之可變銷售開支和預計落成成本釐定。待售物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價之估計，減適用之可變銷售開支釐定。評估須運用判斷及估計。

於二零一五年十二月三十一日，發展中待售物業及待售物業之總賬面值約5,397,502,000港元（二零一四年：9,585,820,000港元）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，發展中待售物業之撇減約為28,349,000港元（二零一四年：無）。

#### (iv) 商譽減值

釐定商譽有否出現減值須計量獲分配商譽之現金產生單位之可收回金額。可收回金額乃根據公平值減出售成本與使用價值兩者中較高者釐定。估值及計算須作估計。於二零一五年十二月三十一日，商譽之賬面值約17,401,000港元（二零一四年：77,838,000港元）。根據管理層的估計，截至二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得商譽減值（二零一四年：382,087,000港元）。

#### (v) 投資物業之公平值

本集團已委任獨立合資格專業估值師以評估投資物業之公平值。於釐定公平值時，估值師採用包括若干估計之估值技術。於二零一五年十二月三十一日，投資物業賬面值約1,237,878,000港元（二零一四年：686,465,000港元）。

## 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. 重大判斷及主要估計 (續)

#### (b) 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### (vi) 衍生金融負債之公平值

誠如綜合財務報表附註37所披露，於認股權證發行當日及報告日期衍生金融負債之公平值乃採用三項式樹方法釐定。應用該模式要求本集團估計影響公平值之顯著因素，包括但不限於認股權證之預計年期、本公司股價之預期波幅及實際利率。倘對該等因素之估計有別於先前估計，則有關差額將影響釐定期間衍生金融負債公平值變動淨額。

於二零一五年十二月三十一日，衍生金融負債賬面值約139,878,000港元（二零一四年：112,961,000港元）。

##### (vii) 應收賬款、訂金及其他應收款項之減值虧損

本集團乃根據應收賬款（附註28）、訂金及其他應收款項（附註29）之可收回程度，包括各債務人或對手方現時信譽及過往收款記錄，釐定呆壞賬減值虧損。倘出現顯示結餘或不可收回之事件或變動時會作出減值。呆壞賬之識別須使用判斷及估計。倘實際結果與原定估計不符，有關差異將影響應收賬款、訂金及其他應收款項之賬面值及有關估計發生變動年度之減值虧損。

##### (viii) 財務擔保合約

本集團於二零一五年十二月三十一日提供的財務擔保詳情載於附註49。

本集團已委任獨立合資格專業估值師評估財務擔保合約之公平值。在釐定公平值時，估值師已使用包含若干估計的估值技術。

此外，按照於報告日期之預期，董事認為安排項下之擔保強制執行之可能性甚微。然而，該估計會因應對手方可能就擔保事項提出申索而有所變動。

##### (ix) 申索及行政罰金之撥備

本集團對違反有關本集團物業發展項目之合約、法律或規例之責任進行評估，撥備金額於損益確認。評估須運用判斷及估計。

於二零一五年十二月三十一日，撥備之賬面值約133,983,000港元（二零一四年：無）。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售之金融資產	—	—
指定為按公平值計入損益之金融資產	<b>978,800</b>	—
貸款及應收款項（包括受限制銀行存款、銀行及現金結餘）	<b>9,026,571</b>	8,716,010
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	<b>9,934,354</b>	10,716,423
按公平值計入損益之金融負債（分類為持作買賣）	<b>139,878</b>	112,961
本集團投資對象公司之財務擔保合約	—	100,297

### (b) 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：包括外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團整體風險管理項目重點針對金融市場之難以預測性，並尋求將本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

#### (i) 外幣風險

外幣風險指金融工具價值跟隨匯率變動而出現波動之風險。由於本集團的若干業務交易、資產及負債乃以集團實體各自的功能貨幣以外的貨幣（如美元（「美元」）、人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」））計值，故本集團須面對若干外幣風險。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債制定任何外幣對沖政策。本集團密切監控其外幣風險，並將於需要時對沖重大外幣風險。



## 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

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理 (續)

##### (i) 外幣風險 (續)

本集團於報告期末面臨來自已確認之貨幣資產及負債之外幣風險如下：

	資產		負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	<b>39,975</b>	23,614	<b>3,124,070</b>	2,228,634
人民幣	<b>1,182,841</b>	2,192,996	—	253,528
港元	<b>888</b>	32,966	<b>214,870</b>	137,457

下表概述匯率可能的變動對本年度除稅後綜合溢利及權益的影響。

	功能貨幣 增值／(減值)	除稅後綜合 溢利及權益 增加／(減少) 千港元
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>		
美元	<b>1%/(1%)</b>	<b>30,845/(30,845)</b>
人民幣	<b>5%/(5%)</b>	<b>(59,142)/59,142</b>
港元	<b>5%/(5%)</b>	<b>10,710/(10,710)</b>
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>		
美元	1%/(1%)	22,055/(22,055)
人民幣	5%/(5%)	(96,973)/96,973
港元	5%/(5%)	5,349/(5,349)

## 6. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理 (續)

#### (ii) 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團因對手方未能履行責任所承受之最大信貸風險（或會導致本集團產生財務虧損），來自上述附註6(a)所列有關已確認金融資產之賬面值及綜合財務報表附註49所載之財務擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之信貸風險按地區分佈集中在中國，佔本集團應收賬款之100%（二零一四年：100%）。於二零一五年十二月三十一日，按買方劃分，本集團亦存在集中信貸風險，因為應收一名（二零一四年：一名）物業買方款項佔本集團應收賬款之97%（二零一四年：99%）。本集團根據可強制執行之買賣協議之條款，密切監控物業買方之還款進程。就應收租金而言，本集團要求租戶於訂立租賃協議時繳納租賃按金。此外，本集團於各報告期末審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零一五年十二月三十一日，本集團亦因若干建議收購事項支付收購股本權益／土地使用權之訂金約1,061,803,000港元（二零一四年：1,295,024,000港元）及收購股本權益之預付款項約95,491,000港元（二零一四年：253,528,000港元）而面對集中信貸風險。由於董事定期與對手方聯繫以確定有否潛在問題的預兆，故董事認為信貸風險有限。

此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團因其貸款及墊款約900,094,000港元（二零一四年：1,505,837,000港元）而面對集中信貸風險。由於貸款及墊款乃根據借款人之還款能力而授出，故董事認為信貸風險有限。然而，借款人信譽及財務狀況之任何變動可能會對本集團造成不利影響。

本集團投資金融產品的信貸風險有限，因為本集團僅投資低風險的金融產品，且對手方為有較高信用評級的銀行。

本集團的銀行存款及結餘的信貸風險有限，因為對手方為具有較高信用評級的銀行。

本集團財務擔保合約責任之詳情載於附註49。董事認為本集團於該安排項下提供之財務擔保強制執行之可能性甚微，故本集團信貸風險已大大降低。

## 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

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理 (續)

##### (iii) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求，從而確保本集團維持足夠現金儲備以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於非衍生金融負債之未折現現金流量及本集團應還款之最早日期編製。該表包括利息與本金現金流量。

具體而言，對於附帶可由銀行全權酌情行使的按要求還款條款的銀行貸款，有關分析按實體可能須還款的最早期間（即倘貸款人擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流出。

	少於一年或 按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一五年 十二月三十一日					
應付賬款	1,266,311	—	—	—	1,266,311
應付客戶合約工程款項總額	21,805	—	—	—	21,805
應計費用及其他應付款項	447,367	—	12,849	950	461,166
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
借款	4,263,124	2,821,157	2,601,055	—	9,685,336
融資租賃應付款	898	1,416	—	—	2,314
就買方物業按揭之財務擔保合約 (附註49(a))	1,124,355	—	—	—	1,124,355
就本集團附屬公司前擁有人 之財務擔保合約(附註49(c))	134,283	—	—	—	134,283
撥備	24,381	—	—	—	24,381
	<b>7,283,404</b>	<b>2,822,573</b>	<b>2,613,904</b>	<b>950</b>	<b>12,720,831</b>

## 6. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理 (續)

#### (iii) 流動資金風險 (續)

下表概述附帶按要求還款條款的銀行貸款根據貸款協議所載的協定還款時間表作出的到期日分析。經計及本集團的財務狀況後，董事認為銀行將會行使要求即時還款的酌情權的可能性不大。董事相信，有關銀行貸款將會根據貸款協議所載的預定還款日期償還。

	少於一年或 按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一五年 十二月三十一日					
應付賬款	1,266,311	—	—	—	1,266,311
應付客戶合約工程款項總額	21,805	—	—	—	21,805
應計費用及其他應付款項	447,367	—	12,849	950	461,166
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
借款	4,165,315	2,855,129	2,680,830	—	9,701,274
融資租賃應付款	898	1,416	—	—	2,314
就買方物業按揭之財務擔保合約 (附註49(a))	1,124,355	—	—	—	1,124,355
就本集團附屬公司前擁有人 之財務擔保合約(附註49(c))	134,283	—	—	—	134,283
撥備	24,381	—	—	—	24,381
	7,185,595	2,856,545	2,693,679	950	12,736,769

## 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

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理 (續)

##### (iii) 流動資金風險 (續)

	少於一年或 按要 求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一四年十二月三十一日				
應付賬款	1,322,537	—	—	1,322,537
應計費用及其他應付款項	471,489	—	7,758	479,247
應付最終控股公司款項	88,511	—	—	88,511
借款	3,479,971	5,748,368	1,242,194	10,470,533
融資租賃應付款	228	228	75	531
就買方物業按揭之財務擔保合約	1,019,554	—	—	1,019,554
就本集團投資對象公司之財務擔保合約	337,078	—	—	337,078
就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約	158,455	—	—	158,455
	6,877,823	5,748,596	1,250,027	13,876,446

若對手方提出申索，上述計入財務擔保合約之金額乃本集團根據安排須償還之最高金額。於報告日期，董事認為，本集團因財務擔保合約而面臨索償的機會不大。然而，該估計因應對手方根據財務擔保合約提出申索之可能性而有所變動。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之衍生金融負債指本公司所發行賦予認股權證持有人權利可認購本公司普通股之可贖回認股權證（附註37）。任何認股權證持有人（為有關認股權證之登記持有人）可於贖回期（即緊隨行使期後當日開始一個月期間）任何時間透過發出不少於七個營業日之通知，要求本公司按相等於贖回認股權證尚未行使部份認購金額之贖回價格贖回全部或部份認股權證。有關贖回價應以現金結算。於二零一五年十二月三十一日，根據本公司認股權證所賦予之贖回權之應付款項尚未確定。

## 6. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理 (續)

#### (iii) 流動資金風險 (續)

下表概述認股權證的餘下合約到期情況。該表格乃根據倘所有認股權證獲悉數贖回時本集團可能須支付之最高金額編製。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於一年	49,898	—
一至兩年	61,639	49,898
二至五年	61,639	61,639
	<b>173,176</b>	111,537

#### (iv) 利率風險

本集團面臨之公平值利率風險主要與其按固定利率計息之金融資產及負債有關。

本集團面臨之現金流利率風險主要與浮息銀行貸款及其他借款有關，被跟隨當時之市場狀況按不同之浮動利率持有之銀行存款抵銷。

下表詳述本集團計息金融資產及負債於報告日期之利息狀況：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>固定利率金融資產／(負債)</b>		
收購股本權益／土地使用權之訂金	—	633,820
收購股本權益之預付款項	—	253,528
應收貸款	—	126,764
銀行貸款	<b>(195,163)</b>	(1,926,813)
優先票據	<b>(2,914,608)</b>	(2,112,163)
其他借款	<b>(3,810,635)</b>	(3,408,025)
<b>浮動利率金融資產／(負債)</b>		
銀行存款	<b>5,832,509</b>	4,054,136
銀行貸款	<b>(1,247,955)</b>	(1,367,718)
其他借款	—	(11,409)

## 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

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理 (續)

##### (iv) 利率風險 (續)

以下敏感性分析乃根據本集團浮息銀行貸款及其他借款於報告期末之現金流量利率風險(被按浮動利率持有之銀行存款抵銷)為基準而釐定,且編製該項分析時假設於各報告期末之未提取銀行存款、未償還銀行貸款及其他借款金額於全年內仍未提取及償還。

於二零一五年十二月三十一日,倘利率上升25個基點(二零一四年:25個基點),而所有其他變數維持不變,則本年度除稅後綜合溢利將增加約8,494,000港元(二零一四年:4,958,000港元)。倘利率下降25個基點(二零一四年:25個基點),而所有其他變數維持不變,則本年度除稅後綜合溢利將減少約8,369,000港元(二零一四年:4,849,000港元)。本集團目前並無就利率風險採取任何利率對沖政策。董事持續監控本集團之利率風險,並將於需要時考慮對沖利率風險。

#### (c) 公平值

除賬面值分別為約2,914,608,000港元及2,958,528,000港元(二零一四年:分別為約2,112,163,000港元及1,585,174,000港元)之優先票據及若干其他借款外,董事認為,於綜合財務狀況表內反映之本集團金融資產及金融負債之賬面值與於二零一五年十二月三十一日之公平值並無顯著不同。董事估計,於二零一五年十二月三十一日,優先票據及若干其他借款之公平值分別為約2,972,250,000港元及2,671,969,000港元(二零一四年:分別為約2,180,116,000港元及1,584,229,000港元)。公平值乃按市場利率折現未來現金流量而計算(香港財務報告準則第13號「公平值計量」第2級計量)。

## 7. 公平值計量

公平值是市場參與者在計量日進行之有秩序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付的價格。以下披露的公平值計量是按使用分為三層輸入以用於計量公平值之估值技術的公平值等級：

第1級輸入數據： 本集團可在計量日在活躍市場之報價（未經調整）取得之相同資產或負債。

第2級輸入數據： 除第1級市場報價以外，基於可直接或間接觀察取得之資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團的政策是於轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化之日，確認轉入及轉出三個級別任何之一。

### (a) 公平值等級之級別披露：

	公平值計量採用以下基準：		總額
	第2級 千港元	第3級 千港元	二零一五年 千港元
於二零一五年十二月三十一日			
詳情			
經常性公平值計量：			
<b>資產</b>			
投資物業			
酒店單位 — 中國	—	648,631	648,631
商業及辦公室單位 — 中國	—	589,247	589,247
可供出售之金融資產			
非上市股本投資	—	—	—
按公平值計入損益之金融資產			
投資基金	—	23,896	23,896
金融產品	954,904	—	954,904
<b>負債</b>			
按公平值計入損益之金融負債			
衍生工具 — 認股權證	—	139,878	139,878



## 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

### 7. 公平值計量 (續)

#### (a) 公平值等級之級別披露 (續) :

	公平值計量採用以下基準：		總額
	第2級 千港元	第3級 千港元	二零一四年 千港元
於二零一四年十二月三十一日			
詳情			
經常性公平值計量：			
<b>資產</b>			
投資物業			
酒店單位 — 中國	—	686,465	686,465
可供出售之金融資產			
非上市股本投資	—	—	—
<b>負債</b>			
按公平值計入損益之金融負債			
衍生工具 — 認股權證	—	112,961	112,961

#### (b) 根據第3級按公平值計量之資產及負債之對賬：

年內根據第3級公平值計量分類之於報告期末所持投資物業之變動呈列於綜合財務報表附註22。投資物業之公平值調整於綜合損益表之「其他收益及虧損」確認及入賬。年內於損益表確認之所有收益由報告期末所持投資物業所產生。

## 7. 公平值計量 (續)

### (b) 根據第3級按公平值計量之資產及負債之對賬 (續)：

年內本集團根據第3級計量分類之按公平值計量之金融資產及金融負債之變動如下：

詳情	可供出售 金融資產 — 非上市 股本投資 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 — 投資基金 千港元	衍生工具 — 認股權證 千港元	二零一五年 總額 千港元
於二零一五年一月一日	—	—	(112,961)	(112,961)
確認認股權證	—	—	(64,021)	(64,021)
於出售附屬公司時確認 (附註46(a))	—	—	—	—
購入	—	24,882	—	24,882
匯兌差額	—	(986)	—	(986)
於損益確認之收益或虧損總額(＃)	—	—	37,104	37,104
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>23,896</b>	<b>(139,878)</b>	<b>(115,982)</b>
(＃) 包括報告期末所持資產 之收益或虧損	—	—	37,104	37,104

於二零一四年，本集團根據第3級計量分類之按公平值計量之金融資產、金融負債及分類為待售之出售組合之投資物業之變動如下：

詳情	分類為待售 之出售組合 之投資物業 千港元	衍生工具 — 認購期權 千港元	衍生工具 — 認股權證 千港元	二零一四年 總額 千港元
於二零一四年一月一日	620,682	38,503	—	659,185
確認認股權證	—	—	(65,988)	(65,988)
於行使認購期權時終止確認	—	(774)	—	(774)
出售附屬公司	(650,707)	—	—	(650,707)
匯兌差額	(5,962)	—	—	(5,962)
於損益確認之收益或虧損總額(＃)	35,987	(37,729)	(46,973)	(48,715)
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(112,961)</b>	<b>(112,961)</b>
(＃) 包括報告期末所持資產 之收益或虧損	—	—	(46,973)	(46,973)

## 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

### 7. 公平值計量 (續)

#### (b) 根據第3級按公平值計量之資產及負債之對賬 (續)：

於損益確認之收益或虧損總額乃於綜合損益表之「其他收益及虧損」入賬。

於二零一四年，於損益表確認之投資物業公平值調整乃由報告期末所持投資物業及年內透過出售附屬公司出售之投資物業所產生。

#### (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年十二月三十一日公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：

一組獲委派之團隊負責就財務報告目的所需之資產及負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。該委派團隊就該等公平值計量直接向董事會報告。該委派團隊及董事會須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第2級及第3級公平值計量而言，本集團一般會外聘具備認可專業資質且近期有估值經驗之估值專家進行有關估值。

#### 第2級公平值計量

詳情	公平值	
	二零一五年 千港元 資產	二零一四年 千港元 資產
按公平值計入損益之金融資產		
金融產品	954,904	—

金融產品之公平值與其成本加預期利息相若。

## 7. 公平值計量 (續)

(c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年十二月三十一日公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露 (續) :

## 第3級公平值計量

詳情	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	公平值	
				二零一五年 千港元 資產/(負債)	二零一四年 千港元 資產/(負債)
投資物業 — 於中國的酒店單位	市場比較法	有關物業質素之 溢價/(折讓)	-5%至10% (二零一四年： -5%至10%)	<b>648,631</b>	686,465
投資物業 — 於中國的商業 及辦公室單位	收益資本化法	市場租金	人民幣33元 至人民幣135元 (二零一四年：不適用)	<b>589,247</b>	不適用
		資本化率	3.5%至4% (二零一四年：不適用)		
可供出售金融資產 — 非上市股本投資	折現現金流量法	股息付款	無 (二零一四年：不適用)	—	不適用
		自轉讓資產或首次 公開發售作出之分派	無 (二零一四年：不適用)		
		清盤時分佔之殘值	無 (二零一四年：不適用)		
按公平值計入損益 之金融資產 — 投資基金	不適用	不適用	不適用	<b>23,896</b>	不適用
衍生工具 — 認股權證	三項式樹方法	波幅	20.86%至27.84% (二零一四年： 32.67%至42.64%)	<b>(139,878)</b>	(112,961)
		實際利率	16.15%至18.38% (二零一四年： 16.75%至17.20%)		

## 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

### 7. 公平值計量 (續)

#### (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年十二月三十一日公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露 (續)：

- (i) 本集團之投資物業包括酒店物業以及商業及辦公室物業。位於中國之酒店物業之公平值乃採用比較法並參考可比較近期市場交易按每平方米價格基準釐定，並就本集團投資物業之質素而特有之溢價或折讓作出調整。較高質素的物業溢價較高，將導致較高之公平值計量。

位於中國之商業及辦公室物業之公平值乃採用投資法並基於租金收入淨額資本化釐定，且已就復歸收入潛力作適當估量。市場租金上升將會導致市值數值上升，而資本化率上升則將會導致市值數值下跌。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司所使用之估值技術並無變動。

- (ii) 非上市股本投資之公平值乃根據折現現金流量法釐定。經計及本集團所持餘下股份之經修訂權利，估值師預期來自非上市股本投資之所有潛在現金流量為零。估值師認為，自該等股份產生之未來收入及按其最佳經濟利益行事之市場參與者收購普通股之機會極低，因此，於二零一五年十二月三十一日，經折現之普通股價值為零。
- (iii) 投資基金之公平值乃根據代理之報價釐定。同類合約乃於活躍市場內進行交易，而有關報價反映同類工具之實際交易。
- (iv) 本公司發行之認股權證之公平值乃採用三項式樹方法釐定，用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

預期波幅乃根據可比較公司之歷史波幅估計得出。公平值計量與預期波幅呈正相關性。於二零一五年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，預期波幅增加／減少5%將導致本集團除稅後溢利分別減少／增加約676,000港元／220,000港元（二零一四年：2,203,000港元／5,358,000港元）。

實際利率乃透過美元無風險利率、國家風險溢價、信貸風險溢價及流動資金風險溢價釐定。公平值計量與實際利率呈負相關性。於二零一五年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，實際利率增加／減少5%將導致本集團除稅後溢利分別增加／減少約1,358,000港元／1,385,000港元（二零一四年：586,000港元／600,000港元）。

## 8. 收入

本集團主要於中國從事物業開發及銷售、物業租賃、項目管理及裝修服務。

本集團之收入指來自物業銷售之收入、租金收入、裝修收入及項目管理費收入（扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣）。本年度本集團之收入分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業銷售	<b>3,192,330</b>	2,866,361
租金收入	<b>62,037</b>	49,372
裝修收入	<b>38,951</b>	—
項目管理費收入	—	3,789
	<b>3,293,318</b>	2,919,522

## 9. 投資及其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列各項之利息收入：		
銀行存款	<b>89,857</b>	24,817
收購股本權益之按金／預付款項	<b>27,454</b>	204,244
應收貸款	<b>3,320</b>	15,592
未按公平值計入損益之金融資產之利息收入總額	<b>120,631</b>	244,653
賠償收入	—	477,318
其他應付款項撥回	<b>317</b>	17
撥備撥回	—	9,733
財務擔保合約攤銷	<b>646</b>	656
雜項收入	<b>6,338</b>	2,754
	<b>127,932</b>	735,131

## 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

### 10. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益	54,735	—
投資物業之公平值收益	6,463	61,531
按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額	184	(37,729)
衍生金融負債之公平值變動淨額	37,104	(46,973)
外匯(虧損)/收益淨額	(92,810)	1,250
商譽減值虧損	—	(382,087)
出售物業、廠房及設備之虧損	(18)	(450)
撇減發展中待售物業	(28,349)	—
撥回先前撇銷之其他應收款項	12,578	—
	<b>(10,113)</b>	<b>(404,458)</b>

### 11. 其他開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	62,650	21,256
申索及行政罰金之撥備	139,511	—
其他稅項	18,400	15,885
財務顧問費	31,072	63,390
賠償	3,547	—
雜項開支	2,582	6,056
	<b>257,762</b>	<b>106,587</b>

## 12. 分部資料

本集團有以下三個呈報分部：

物業銷售	—	物業開發及銷售
物業租賃	—	物業投資及物業租賃活動
項目管理	—	項目管理活動

本集團之呈報分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。由於各業務要求不同的市場推廣策略，故該等呈報分部為分開管理。

呈報分部之會計政策與綜合財務報表附註4所述之會計政策相同。分部盈虧並不包括企業收入及開支。除計入無形資產之電腦軟件、收購股權／土地使用權之按金、收購物業發展項目／股權之預付款項及其他企業資產為中央管理外，分部資產包括所有分配至呈報分部之資產。除優先票據、衍生金融負債及其他企業負債外，分部負債包括所有分配予呈報分部之負債。



## 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

### 12. 分部資料 (續)

#### 有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	項目管理 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>				
對外客戶收入	3,231,281	62,037	—	3,293,318
分部溢利	1,037,028	5,291	—	1,042,319
其他資料：				
利息收入	89,847	3	—	89,850
利息開支	522,484	—	—	522,484
折舊及攤銷	2,497	—	—	2,497
土地租賃費(有關預付土地租賃款項)	1,427	—	—	1,427
所得稅	672,925	97,592	—	770,517
其他重大收支項目：				
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	62,650	—	—	62,650
出售附屬公司之收益	1,954,560	—	—	1,954,560
其他重大非現金項目：				
待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益	—	54,735	—	54,735
投資物業之公平值收益	—	6,463	—	6,463
財務擔保合約攤銷	646	—	—	646
申索及行政罰金之撥備	139,511	—	—	139,511
撇減發展中待售物業	28,349	—	—	28,349
分部非流動資產之增加	14,742	554,696	—	569,438
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
分部資產	14,657,748	1,259,228	—	15,916,976
分部負債	9,562,704	296,990	—	9,859,694

**12. 分部資料** (續)**有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料** (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	項目管理 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>				
對外客戶收入	2,866,361	49,372	3,789	2,919,522
分部(虧損)/溢利	(279,471)	269,272	3,789	(6,410)
其他資料：				
利息收入	24,746	2	—	24,748
利息開支	224,938	—	—	224,938
折舊及攤銷	1,731	—	—	1,731
土地租賃費(有關預付土地租賃款項)	1,449	—	—	1,449
所得稅	698,191	32,541	—	730,732
其他重大收支項目：				
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	21,256	—	—	21,256
出售附屬公司之收益	—	198,607	—	198,607
其他重大非現金項目：				
投資物業之公平值收益	—	61,531	—	61,531
財務擔保合約攤銷	656	—	—	656
撥備撥回	9,733	—	—	9,733
商譽減值虧損	382,087	—	—	382,087
分部非流動資產之增加	11,298	—	—	11,298
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
分部資產	15,418,258	713,923	—	16,132,181
分部負債	13,417,017	192,679	—	13,609,696

## 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

### 12. 分部資料 (續)

#### 呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>盈虧</b>		
呈報分部之盈虧總額	<b>1,042,319</b>	(6,410)
未分配金額		
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動淨額	—	(37,729)
衍生金融負債之公平值變動淨額	<b>37,104</b>	(46,973)
其他企業(開支)/收入(淨額)*	<b>(570,949)</b>	287,065
本年度綜合溢利	<b>508,474</b>	195,953
<b>資產</b>		
呈報分部之總資產	<b>15,916,976</b>	16,132,181
未分配金額		
其他企業資產	<b>1,511,606</b>	4,103,650
綜合總資產	<b>17,428,582</b>	20,235,831
<b>負債</b>		
呈報分部之總負債	<b>9,859,694</b>	13,609,696
未分配金額		
其他企業負債	<b>3,402,678</b>	2,780,911
綜合總負債	<b>13,262,372</b>	16,390,607

\* 其他企業(開支)/收入(淨額)包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他收入	<b>30,782</b>	697,224
未分配行政開支、融資成本及所得稅	<b>(601,731)</b>	(410,159)
	<b>(570,949)</b>	287,065

## 12. 分部資料 (續)

### 地區資料

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之所有收入乃來自中國之客戶。此外，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

### 來自主要客戶之收入

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團來自最大客戶之物業銷售收入佔本集團總收入10%或以上，約1,091,255,000港元（二零一四年：2,309,535,000港元）。

## 13. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之優先票據利息	<b>468,140</b>	286,762
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	<b>331,682</b>	280,501
須於五年內悉數償還之其他借款利息	<b>345,857</b>	136,527
融資租賃開支	<b>97</b>	29
總借貸成本	<b>1,145,776</b>	703,819
資本化金額	<b>(141,134)</b>	(182,082)
	<b>1,004,642</b>	521,737

借貸之借貸成本一般按12.3%（二零一四年：11.2%）之年率資本化。

## 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

### 14. 所得稅

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）	<b>448,931</b>	388,903
— 土地增值稅	<b>272,333</b>	542,744
	<b>721,264</b>	931,647
遞延稅項（附註42）		
— 企業所得稅	<b>25,743</b>	(131,970)
— 土地增值稅	<b>27,084</b>	(789)
	<b>52,827</b>	(132,759)
	<b>774,091</b>	798,888

由於本集團於過往兩個年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據相關中國所得稅規則及規例，於中國成立之附屬公司須繳納25%（二零一四年：25%）之企業所得稅。

根據中國企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，本集團須按租金收入及出售附屬公司總額之10%（二零一四年：10%）繳納中國預扣所得稅。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由二零零八年一月一日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須支付5%至10%之預扣稅。因此，中國附屬公司之未分派保留溢利已按10%之稅率確認遞延稅項，惟以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

## 14. 所得稅 (續)

本集團發展作銷售之物業就土地價值增加按30%至60%不等之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按物業銷售所得款項減可扣除支出（包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業發展開支）計算。

所得稅與除稅前溢利乘以適用稅率之對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	<b>1,282,565</b>	994,841
按相關司法權區適用稅率計算之稅項	<b>72,599</b>	206,085
就計算所得稅而言可扣減土地增值稅之稅務影響	<b>(74,854)</b>	(135,489)
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(9,492)</b>	(20,718)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>246,582</b>	257,695
未確認之暫時差額之稅務影響	<b>10,392</b>	(4,686)
動用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	<b>(31,346)</b>	(43,673)
未確認之稅務虧損之稅務影響	<b>89,481</b>	18,585
已出售附屬公司之不可扣稅投資成本之稅務影響	<b>45,475</b>	—
土地增值稅	<b>299,417</b>	541,955
撥回遞延稅項資產	<b>120,777</b>	—
中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	<b>5,035</b>	—
稅率差異之影響	<b>25</b>	(20,866)
所得稅	<b>774,091</b>	798,888

## 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

### 15. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除以下各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
核數師酬金		
— 審計	2,400	2,200
— 其他	560	870
	<b>2,960</b>	3,070
無形資產攤銷	2,999	2,730
出售物業成本	2,607,643	1,686,016
折舊	2,804	1,944
資本化金額	(6)	(16)
折舊減資本化金額	2,798	1,928
出售物業、廠房及設備之虧損	18	450
土地及樓宇之營運租賃費用	14,516	12,646

## 16. 僱員福利開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
僱員福利開支（不包括董事酬金）		
— 薪金、花紅及津貼	<b>41,494</b>	25,545
— 退休福利計劃供款	<b>6,138</b>	1,673
	<b>47,632</b>	27,218
資本化金額		
— 薪金、花紅及津貼	<b>(5,922)</b>	(5,886)
— 退休福利計劃供款	<b>(447)</b>	(516)
	<b>(6,369)</b>	(6,402)
僱員福利開支減資本化金額		
— 薪金、花紅及津貼	<b>35,572</b>	19,659
— 退休福利計劃供款	<b>5,691</b>	1,157
	<b>41,263</b>	20,816

5名最高薪人士：

年內，本集團之5位最高薪人士中有4位（二零一四年：4位）為董事彼等之酬金已於以上附註17之分析中列載。其餘1位（二零一四年：1位）最高薪人士酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基本薪金及津貼	<b>1,170</b>	1,080
退休福利計劃供款	<b>18</b>	17
	<b>1,188</b>	1,097



## 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

### 16. 僱員福利開支 (續)

酬金劃分為以下組別：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
1,000,000 港元至 1,500,000 港元	1	1

### 17. 董事福利及權益

#### (a) 董事酬金

已分別付予本公司或其附屬公司9名(二零一四年：7名)董事及最高行政人員獲支付或彼等應收之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
<b>執行董事</b>				
— 廖騰佳先生	—	4,117	53	4,170
— 朱慶崧先生(又名朱慶伊)	—	3,250	—	3,250
— 朱沐之先生(又名朱拉伊)	—	1,040	—	1,040
— 黃佳爵先生	—	3,713	53	3,766
— 葉麗霞女士(附註(i))	—	1,932	—	1,932
<b>獨立非執行董事</b>				
— 梁和平先生太平紳士	480	—	—	480
— 羅樹生先生(附註(ii))	182	—	—	182
— 黃之強先生	480	—	—	480
— 馮科博士(附註(i))	259	—	—	259
<b>二零一五年總額</b>	<b>1,401</b>	<b>14,052</b>	<b>106</b>	<b>15,559</b>

## 17. 董事福利及權益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

董事姓名	袍金 千港元	薪金 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
<b>執行董事</b>				
— 廖騰佳先生	—	2,636	—	2,636
— 朱慶淞先生 (又名朱慶伊)	—	2,100	—	2,100
— 朱沐之先生 (又名朱拉伊)	—	890	—	890
— 黃佳爵先生	—	2,654	—	2,654
<b>獨立非執行董事</b>				
— 梁和平先生 <i>太平紳士</i>	400	—	—	400
— 羅樹生先生	400	—	—	400
— 黃之強先生	400	—	—	400
二零一四年總額	1,200	8,280	—	9,480

附註：

- (i) 於二零一五年六月十七日獲委任
- (ii) 於二零一五年五月十八日辭任

於過往年度，朱慶淞先生 (又名朱慶伊) 亦為本公司行政總裁。自二零一五年八月二十一日起，朱慶淞先生 (又名朱慶伊) 辭任行政總裁，而廖騰佳先生獲委任為行政總裁。上文所披露之彼等的酬金包括彼等作為行政總裁所提供之服務酬金。

年內，概無最高行政人員或任何董事放棄任何酬金 (二零一四年：無)。

## 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

### 17. 董事福利及權益 (續)

#### (b) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

於年末或年內任何時間，概無本公司所訂立與本集團或本公司業務有關且本公司董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

於年末或年內任何時間由本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司所訂立與本集團業務有關且本公司董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大交易、安排及合約已於董事會報告中披露。

### 18. 股息

董事建議本年度不派發任何股息（二零一四年：無）。

### 19. 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約591,409,000港元（二零一四年：約180,208,000港元）除以年內已發行普通股之加權平均數4,818,312,935股（二零一四年：4,251,851,111股）計算。

#### (b) 每股攤薄盈利

由於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度本公司尚未行使之認股權證並無攤薄影響，原因是該等認股權證之行使價高於股份平均市價，故並未呈列截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

## 20. 物業、廠房及設備

	辦公室設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>原值</b>				
於二零一四年一月一日	2,947	3,773	16,447	23,167
添置	3,480	149	9,088	12,717
出售	(1,089)	—	—	(1,089)
收購附屬公司	157	—	—	157
匯兌差額	7	(3)	(15)	(11)
於二零一四年十二月三十一日	5,502	3,919	25,520	34,941
添置	1,194	11,180	5,367	17,741
轉撥	—	—	(10,142)	(10,142)
出售	(351)	—	—	(351)
出售附屬公司	(6)	—	—	(6)
匯兌差額	(215)	(400)	(1,301)	(1,916)
於二零一五年十二月三十一日	<b>6,124</b>	<b>14,699</b>	<b>19,444</b>	<b>40,267</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一四年一月一日	1,080	1,836	—	2,916
本年度開支	1,185	759	—	1,944
出售	(635)	—	—	(635)
匯兌差額	1	—	—	1
於二零一四年十二月三十一日	1,631	2,595	—	4,226
本年度開支	1,833	971	—	2,804
出售	(333)	—	—	(333)
出售附屬公司	(1)	—	—	(1)
匯兌差額	(80)	(56)	—	(136)
於二零一五年十二月三十一日	<b>3,050</b>	<b>3,510</b>	<b>—</b>	<b>6,560</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一五年十二月三十一日	<b>3,074</b>	<b>11,189</b>	<b>19,444</b>	<b>33,707</b>
於二零一四年十二月三十一日	3,871	1,324	25,520	30,715

## 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

### 20. 物業、廠房及設備 (續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團以融資租約持有之汽車的賬面值約為3,095,000港元(二零一四年：607,000港元)。

於二零一五年十二月三十一日，在建工程已抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品(其詳情載於財綜合務報表附註38(b))。

### 21. 預付土地租賃款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	<b>49,729</b>	51,356
本年度攤銷	<b>(1,427)</b>	(1,449)
匯兌差額	<b>(2,847)</b>	(178)
於十二月三十一日	<b>45,455</b>	49,729
即期部份	<b>(1,371)</b>	(1,456)
非即期部份	<b>44,084</b>	48,273

本集團之預付土地租賃款項，是關於用於酒店樓宇及位於中國廣州之土地使用權，於二零一五年十二月三十一日，土地使用權已抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品(其詳情載於附註38(b))。

### 22. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	<b>686,465</b>	663,024
轉撥自待售物業	<b>554,696</b>	—
轉撥自待售物業時之公平值收益	<b>54,735</b>	—
公平值收益	<b>6,463</b>	25,544
匯兌差額	<b>(64,481)</b>	(2,103)
於十二月三十一日	<b>1,237,878</b>	686,465

## 22. 投資物業 (續)

(a) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，之前計入待售物業、總賬面值約554,696,000港元(二零一四年：無)之若干物業已於經營租約開始時(即承租人有權使用物業之日期)轉撥至投資物業。該等物業已按其各自於轉撥時之公平值重新計量。轉撥時公平值與賬面值之間之差額約54,735,000港元已於損益表中計入「其他收益及虧損」，並確認為「待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益」。

(b) 本集團位於中國之投資物業包括約648,631,000港元之酒店物業及589,247,000港元之商業及辦公室物業。本集團以經營租約持有作出租用途之投資物業乃按公平值模式計量。

酒店物業於二零一五年十二月三十一日之公平值乃根據韋堅信測量師行有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。酒店物業之估值是按市值基準採用比較法參考可比較市場交易進行，並根據投資物業質素作特定溢價或折讓調整。

商業及辦公室物業於轉自待售物業當日及於二零一五年十二月三十一日之公平值乃根據漢華評估有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。估值是按市值基準採用投資法並基於租金收入淨額資本化進行，且已就復歸收入潛力作適當估量。

(c) 於二零一五年十二月三十一日，若干投資物業被作為本集團銀行貸款及其他借款的抵押品(有關詳情載於附註38(b)及38(d))。

## 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

### 23. 無形資產

	業務合併時之 優惠經營租賃 千港元	電腦軟件 千港元	總額 千港元
<b>原值</b>			
於二零一四年一月一日	37,618	9,754	47,372
添置	—	2,300	2,300
匯兌差額	—	(22)	(22)
於二零一四年十二月三十一日	37,618	12,032	49,650
添置	—	3,679	3,679
匯兌差額	—	(848)	(848)
於二零一五年十二月三十一日	<b>37,618</b>	<b>14,863</b>	<b>52,481</b>
<b>累計攤銷及減值</b>			
於二零一四年一月一日	22,835	1,022	23,857
本年度攤銷	421	2,309	2,730
匯兌差額	—	8	8
於二零一四年十二月三十一日	23,256	3,339	26,595
本年度攤銷	421	2,578	2,999
匯兌差額	—	(297)	(297)
於二零一五年十二月三十一日	<b>23,677</b>	<b>5,620</b>	<b>29,297</b>
<b>賬面值</b>			
於二零一五年十二月三十一日	<b>13,941</b>	<b>9,243</b>	<b>23,184</b>
於二零一四年十二月三十一日	14,362	8,693	23,055

## 24. 商譽

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>原值</b>		
於一月一日	<b>464,074</b>	22,691
收購附屬公司時產生	—	441,308
出售附屬公司時終止確認(附註46(a))	<b>(424,915)</b>	—
匯兌差額	<b>(1,079)</b>	75
於十二月三十一日	<b>38,080</b>	464,074
<b>累計減值虧損</b>		
於一月一日	<b>386,236</b>	4,149
減值虧損	—	382,087
出售附屬公司時終止確認(附註46(a))	<b>(365,557)</b>	—
匯兌差額	—	—
於十二月三十一日	<b>20,679</b>	386,236
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<b>17,401</b>	77,838

業務合併所獲得之商譽乃於收購時分配至預期將自業務合併中獲益之現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽之賬面值已分配如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業開發及銷售分部		
廣東喜龍	<b>17,401</b>	18,480
廣州怡發實業發展有限公司 (「廣州怡發」)	—	59,358
	<b>17,401</b>	77,838



## 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

### 24. 商譽 (續)

廣東喜龍現金產生單位之可收回金額乃按公平值減出售成本，及經參考採用可資比較市場交易計量之相關物業公平值後釐定，並已就相關物業質素作特定溢價或折讓調整（按獨立合資格專業估值師之評估及經董事批准）。計算公平值減出售成本所用假設乃根據管理層對中國物業市場之市場發展之過往經驗及預期釐定。根據香港財務報告準則第13號，估值分類為第3級計量。

### 25. 可供出售之金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股本投資，按公平值	—	—

於過往年度，本集團持有樂得控股有限公司（「樂得」）之100%權益，並將樂得列作附屬公司入賬。於二零一五年十二月三十一日，本集團向一名第三方出售於樂得之95.7%權益（附註46(a)）。於上述出售後，本集團將餘下之4.3%權益（2,140股樂得普通股）列作可供出售投資入賬。根據樂得董事及股東於二零一五年十二月三十一日之書面決議案（須待樂得之經修訂及重列章程大綱及細則於二零一六年一月十四日向英屬處女群島的公司事務登記處登記後方可作實），本集團所持之全部2,140股樂得現有普通股已重新指定為2,140股遞延股份，該等股份既無投票權亦無股息權，且在清盤時對分派之遞延權利地位次於樂得普通股持有人。

於二零一五年十二月三十一日，於樂得之投資之公平值乃由董事經參考獨立合資格專業估值師所作出之估值後釐定。經計及於樂得餘下股份之經修訂權利後及根據折現現金流量法，估值師預期於來自該2,140股樂得普通股之所有潛在現金流量為零。估值師認為，自該等股份產生之未來收入及按其最佳經濟利益行事之市場參與者收購普通股之機會極低，因此，於二零一五年十二月三十一日，經折現之普通股價值為零。

於過往年度，可供出售金融資產指本集團於廣東省樺水水利投資有限公司（「廣東樺水」）之16.67%權益。廣東樺水根據中國法律註冊為一間有限責任公司，並從事供水經營服務業務。於二零一五年十二月三十一日，由於出售樂得及其附屬公司，故於廣東樺水之投資已被出售。於出售日，可供出售金融資產之公平值約為18,249,000港元（附註46(a)）。

## 26. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
非上市投資基金，按公平值	<b>23,896</b>	—
流動資產		
金融產品，按公平值	<b>954,904</b>	—
	<b>978,800</b>	—

- (a) 本集團已認購總額人民幣20,020,000元（相當於約23,896,000港元）之若干非上市中國投資基金，即本集團年內籌措之貸款本金之1%。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理，並已抵押作為本集團其他借款之抵押品（有關詳情載於附註38(d)）。

於二零一五年十二月三十一日，投資基金之公平值乃由貸款人（其亦作為認購及退回投資基金之代理）所報。

- (b) 本集團已認購一項由中國的銀行發行的金融產品，其浮動年化回報率介乎每年2.1%至3.3%，本金不受保障。本集團於二零一六年一月贖回該產品。金融產品之公平值與其成本加預期回報相若。

## 27. 存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
發展中待售物業	<b>3,342,152</b>	9,122,964
待售物業	<b>2,055,350</b>	462,856
於十二月三十一日	<b>5,397,502</b>	9,585,820

- (a) 發展中待售物業之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於正常營運週期內計入流動資產	<b>2,818,794</b>	9,122,964
於正常營運週期以外計入非流動資產	<b>523,358</b>	—
	<b>3,342,152</b>	9,122,964

## 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

### 27. 存貨 (續)

(b) 預期將於超過一年後收回之發展中待售物業 (於正常營運週期內) 之金額分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
發展中待售物業	<b>1,913,090</b>	5,686,263

(c) 於二零一五年十二月三十一日，若干發展中待售物業及待售物業已被作為本集團銀行貸款及其他借款的抵押品 (有關詳情載於附註38(b)及38(d))。

### 28. 應收賬款

本集團之應收賬款乃來自物業租賃、物業銷售及裝修服務之應收款項。來自租戶之應收租金於出示發票時到期，物業銷售及裝修服務並無信貸期，除非與買方訂立之相關協議中另有指明則當別論。

應收賬款按收入確認日期所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月以內	<b>1,044,394</b>	987,798
四至六個月	—	850
七至十二個月	<b>1,304</b>	—
一年以上	<b>17,200</b>	568
	<b>1,062,898</b>	989,216

貿易應收款項分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
完全按信貸期履約	<b>1,015,700</b>	982,928
已逾期但尚未減值	<b>47,198</b>	6,288
	<b>1,062,898</b>	989,216

## 28. 應收賬款 (續)

完全按信貸期履約之應收款項主要指於二零一五年向一名單一獨立買方出售物業之應收款項約999,168,000港元。於報告日期後，來自此單一獨立買方之應收款項已全數償還。

已逾期但尚未減值之應收款項指與若干獨立買方及一名租戶有關之應收款項。就銷售物業及裝修服務產生之應收賬款約38,341,000港元及152,000港元（二零一四年：1,886,000港元及無）而言，董事認為該等應收款項可被收回，故並無就該等已逾期應收款項作出減值撥備。就應收租金約8,705,000港元（二零一四年：4,402,000港元）而言，結餘已於報告日期後全數償還。本集團持有租戶之租賃按金作為抵押品。因此，董事認為毋須就應收租金作出減值撥備。

## 29. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收購股本權益／土地使用權 之訂金（附註(a)）	<b>1,073,740</b>	1,307,700
收購物業發展項目／股本權益 之預付款項（附註(b)）	<b>348,353</b>	608,139
預付建築成本	<b>100,223</b>	292,465
貸款及墊款（附註(c)）	<b>900,094</b>	1,505,837
其他預付款項、訂金及應收款項	<b>265,223</b>	231,872
應收利息	<b>1,754</b>	184,399
應收補償	<b>—</b>	355,129
	<b>2,689,387</b>	4,485,541

附註：

(a) 收購股本權益／土地使用權之訂金主要包括以下訂金：

於二零一五年十二月三十一日，本集團透過授權代理（「授權代理」）就建議收購一家中國實體的股本權益及作物業發展銷售用途的中國土地使用權預付約人民幣889,558,000元（相當於約1,061,803,000港元）。

由於未能訂立最終協議，本集團於二零一六年三月終止該建議收購事項。於二零一六年三月，該筆按金已全數退還予本集團。

## 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

### 29. 預付款項、訂金及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團收購物業發展項目／股本權益之預付款項包括以下各項：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日，本集團透過授權代理就建議收購廣州珠光置業有限公司（「廣州珠光置業」）持有的物業發展項目／股本權益預付人民幣200,000,000元（相當於約252,862,000港元）（二零一四年：人民幣200,000,000元（相當於約252,862,000港元））。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生對廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光」）及其附屬公司廣州珠光置業具有重大影響力，故廣州珠光置業被視作本集團之關聯方。

廣州珠光置業之控股公司廣東珠光及其一名權益擁有人已就該建議收購事項向本集團承諾，保證廣州珠光置業妥善履行其於若干諒解備忘錄及／或與授權代理訂立之協議項下之責任。

截至此等綜合財務報表日期，本集團尚未訂立任何最終協議。

- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日，本集團透過授權代理就建議收購廣東珠光持有的物業發展項目預付人民幣80,000,000元（相當於約95,491,000港元）（二零一四年：人民幣80,000,000元（相當於約101,749,000港元））。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生對廣東珠光具有重大影響力，故廣東珠光被視作本集團之關聯方。

由於未能訂立最終協議，本集團於二零一六年三月終止該建議收購事項。於二零一六年三月，該筆按金已全數退還予本集團。

(c) 貸款及墊款包括：

- (i) 向一名建築承包商作出約647,674,000港元之墊款，該墊款乃無抵押、免息及無固定還款期。於報告日期後，本集團獲償還約248,275,000港元。就尚未結償餘款而言，本公司董事朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）於二零一六年四月二十五日向本集團作出無條件不可撤回保證，保證就上述墊款之任何損失賠償予本集團。
- (ii) 樂得及其附屬公司（本集團於二零一五年十二月三十一日出售（附註46(a)））的欠款約234,516,000港元。該金額乃無抵押、免息及無固定還款期。於報告日期後，該金額已全數償還予本集團。
- (iii) 墊付授權代理的約17,904,000港元。該金額乃無抵押、免息及無固定還款期。於報告日期後，該墊款已全數償還予本集團。

### 30. 應付客戶合約工程款項總額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
所產生合約成本加已確認溢利(減迄今已確認虧損)	39,627	—
減：進度付款	(61,432)	—
應付客戶合約工程款項總額	(21,805)	—

### 31. 受限制銀行存款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
預售物業之建築項目擔保存款	110,844	149,244
支付薪金之擔保存款	32,212	—
抵押銀行存款(附註38(b))	44,691	21,853
	187,747	171,097

根據中國國土資源局規定，本集團須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得中國國土資源局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關預售物業竣工後得以解除。

本集團須於指定銀行賬戶存放存款，僅用於結付本集團應付建築工人的款項。該存款只會於相關物業發展項目竣工後得以解除。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的受限制銀行存款約175,283,000港元(二零一四年：149,244,000港元)。人民幣兌換外幣須遵守中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

### 32. 銀行及現金結餘

於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的銀行及現金結餘約5,603,601,000港元(二零一四年：3,849,213,000港元)。人民幣兌換外幣須遵守中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 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

### 33. 應付賬款

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月以內	<b>996,493</b>	1,296,134
四至六個月	<b>13,073</b>	9,778
七至十二個月	<b>156,164</b>	16,437
一年以上	<b>100,581</b>	188
	<b>1,266,311</b>	1,322,537

### 34. 預售物業收取之所得款項

有關本集團自預售物業買家收取之所得款項超過一年後結算的分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
超過一年後結算	<b>210,120</b>	298,949

除上述者外，所有其他預售物業之所得款項預期將於一年內結算。

### 35. 應計費用及其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付代價款	—	253,528
已收租賃按金	<b>13,799</b>	7,758
其他應付款及應計費用	<b>447,367</b>	217,961
	<b>461,166</b>	479,247

本集團之已收租賃按金預期將於超過一年後結算。

### 36. 應付最終控股公司款項

於二零一五年十二月三十一日，應付最終控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 37. 衍生金融負債

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
二零一三年認股權證(附註38(c))	45,497	54,273
二零一四年認股權證(附註38(c))	94,381	58,688
	<b>139,878</b>	112,961

以上認股權證均於二零一五年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值(根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級)乃基於獨立合資格專業估值師之估值,採用三項式樹方法進行釐定,且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

### 38. 借款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款 — 有抵押(附註(b))	1,443,118	3,294,531
優先票據 — 有抵押(附註(c))	2,914,608	2,112,163
其他借款 — 有抵押(附註(d))	3,652,517	3,419,434
其他借款 — 無抵押(附註(e))	158,118	—
	<b>8,168,361</b>	8,826,128

#### (a) 應償借款如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按要求或於一年內	3,362,326	2,584,485
第二年	1,568,040	3,762,011
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,134,068	2,479,632
	<b>8,064,434</b>	8,826,128
一年後到期償還但包含按要求償還條款 的銀行貸款部份(列作流動負債)	103,927	—
	<b>8,168,361</b>	8,826,128
減：於十二個月內到期結算 之款項(列作流動負債)	(3,466,253)	(2,584,485)
於十二個月後到期結算之款項	<b>4,702,108</b>	6,241,643



## 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

### 38. 借款 (續)

#### (b) 銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團之投資物業賬面值約 653,960,000 港元；
- (ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程分別約 45,455,000 港元及 19,444,000 港元；
- (iii) 本集團之發展中待售物業及待售物業合共約 1,664,727,000 港元；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約 44,691,000 港元；
- (v) 北京珠光房地產開發有限公司（「北京珠光房地產」）提供之資產抵押；
- (vi) 本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司及速溢有限公司之全部已發行股本之抵押；
- (vii) 本集團投資物業賬面值約 648,631,000 港元獲得的所有租金收入分配；及
- (viii) 由廣東珠光簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及北京珠光房地產有重要影響力，故廣東珠光及北京珠光房地產被視為本集團之關聯方。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款之實際年利率介乎 2.5% 至 10.7%（二零一四年：4.9% 至 12.5%）。

## 38. 借款 (續)

### (c) 優先票據

#### 二零一三年優先票據

根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議及其若干補充協議，本公司於二零一三年向若干投資者發行本金總額為200,000,000美元的有抵押及有擔保優先票據（「二零一三年優先票據」）。二零一三年優先票據於二零一六年八月四日到期，按年利率12.5%計息，並按季度支付利息。

二零一三年優先票據之負債部份初步按公平值（扣除已產生之交易成本）入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率介乎16.20%至17.70%（二零一四年：16.20%至17.70%）。

除發行二零一三年優先票據外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為40,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一三年認股權證」），可以初步行使價按本公司每股普通股2.2691港元認購本公司137,499,449股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一三年認股權證並無於聯交所上市且可由二零一三年八月五日起最多三年內任何時間行使。

根據二零一三年認股權證（由認股權證契據設立）條款及條件日期為二零一四年七月十四日之補充契據（「補充契據」），二零一三年認股權證之條款透過加入一項新贖回條款予以修訂。自二零一四年七月十四日生效後，任何認股權證持有人（為有關認股權證之登記持有人）可於贖回期（即緊隨行使期後當日開始一個月期間）任何時間透過發出不少於七個營業日之通知，要求本公司按相等於贖回認股權證尚未行使部份認購金額之贖回價格贖回全部或部份二零一三年認股權證。有關贖回價應以現金結算。因此，二零一三年認股權證之性質於引入贖回條款（令任何認股權證持有人可選擇如何結算認股權證）後由權益轉為衍生工具，故當時賬面值約93,470,000港元之認股權證儲備轉撥至權益內之累計虧損。新認股權證（具有贖回條款）初步按公平值入賬列作衍生金融負債（產生的任何差額計入損益，不計及本公司已收代價），其後按公平值計入損益進行計量。

於二零一五年十二月三十一日，尚未行使之二零一三年認股權證之行使款額為33,000,000美元（二零一四年：33,000,000美元）。

## 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

### 38. 借款 (續)

#### (c) 優先票據 (續)

##### 二零一三年優先票據 (續)

二零一三年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德擁有之1,200,000,000股本公司普通股；
- (ii) 本公司以下附屬公司之100%股本權益：泰恒發展有限公司(「泰恒」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、達東投資有限公司(「達東」)及惠豐投資有限公司(「惠豐」)；
- (iii) 融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團(香港)有限公司簽立之企業擔保；及
- (iv) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)作出之擔保。

年內附帶可分割認股權證的二零一三年優先票據之變動如下：

	負債 千港元	衍生工具 千港元
於二零一四年一月一日	1,387,851	—
利息開支	237,489	—
已付利息	(190,028)	—
抵銷行使認股權證後未償還本金	(23,400)	—
匯兌差額	410	—
根據補充契據確認為衍生工具之可贖回認股權證(附註)	—	86,406
於損益確認的公平值變動淨額(附註)	—	(32,133)
於二零一四年十二月三十一日	1,412,322	54,273
利息開支	243,381	—
已付利息	(189,961)	—
匯兌差額	(992)	—
於損益確認的公平值變動淨額(附註)	—	(8,776)
於二零一五年十二月三十一日	<b>1,464,750</b>	<b>45,497</b>

附註：

衍生金融負債公平值變動淨額計入綜合財務報表之「其他收益及虧損」項下。

## 38. 借款 (續)

### (c) 優先票據 (續)

#### 二零一四年優先票據

根據日期為二零一四年六月二十日之票據購買協議連同其若干補充協議，本公司於二零一四年七月十七日及二零一四年七月十八日向若干投資者發行金額分別為40,000,000美元及60,000,000美元（總額達100,000,000美元）之第一批有抵押及有擔保優先票據（「第一批二零一四年優先票據」）。此外，本公司於二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日向若干投資者發行金額分別為65,000,000美元及35,000,000美元（總額達100,000,000美元）之第二批有抵押及有擔保優先票據（「第二批二零一四年優先票據」）。

二零一四年優先票據自發行日期起計36個月到期，按年利率11.8%計息，並按季度支付利息。

除發行二零一四年優先票據外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為40,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一四年認股權證」），可以初步行使價按本公司每股普通股2.3778港元認購本公司131,213,726股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一四年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

此外，任何認股權證持有人（為有關認股權證之登記持有人）可於贖回期（即緊隨行使期後當日開始一個月期間）任何時間透過發出不少於七個營業日之通知，要求本公司按相等於贖回認股權證尚未行使部份認購金額之贖回價格贖回全部或部份二零一四年認股權證。有關贖回價應以現金結算。二零一四年認股權證並無於聯交所上市，由於認股權證契據令任何認股權證持有人可選擇如何結算認股權證，認股權證入賬列作按公平值計入損益之衍生金融負債。

於二零一五年十二月三十一日，行使款額為40,000,000美元（二零一四年：20,000,000美元）之二零一四年認股權證尚未行使。

二零一四年優先票據之負債部份初步按公平值（扣除已產生之交易成本）入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率介乎15.70%至18.14%（二零一四年：17.28%至17.32%）。

## 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

### 38. 借款 (續)

#### (c) 優先票據 (續)

##### 二零一四年優先票據 (續)

二零一四年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德擁有之1,280,000,000股本公司普通股；
- (ii) 本公司附屬公司寶豪國際有限公司(「寶豪」)及通利發展有限公司(「通利」)之100%股本權益；
- (iii) 融德以及本公司附屬公司寶豪、通利及南興控股有限公司簽立之企業擔保；
- (iv) 本公司關聯方華貿投資有限公司(由本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)實益擁有及控制)簽立之企業擔保；
- (v) 本公司前附屬公司海樂投資有限公司(「海樂」)之100%股本權益；
- (vi) 本公司前附屬公司海樂簽立之企業擔保；及
- (vii) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)作出之擔保。

**38. 借款** (續)(c) **優先票據** (續)

## 二零一四年優先票據 (續)

附帶可分割認股權證之二零一四年優先票據於年內之變動載列如下：

	負債 千港元	衍生工具 千港元
於二零一四年一月一日	—	—
發行第一批二零一四年優先票據及 二零一四年認股權證	709,091	65,988
直接交易成本	(36,178)	—
利息開支	49,273	—
已付利息	(22,884)	—
於損益確認的公平值變動淨額 (附註)	—	(7,300)
匯兌差額	539	—
於二零一四年十二月三十一日	699,841	58,688
發行第二批二零一四年優先票據及 二零一四年認股權證	711,426	64,021
直接交易成本	(25,307)	—
利息開支	224,759	—
已付利息	(160,073)	—
於損益確認的公平值變動淨額 (附註)	—	(28,328)
匯兌差額	(788)	—
於二零一五年十二月三十一日	<b>1,449,858</b>	<b>94,381</b>

附註：

衍生金融負債公平值變動淨額計入綜合財務報表之「其他收益及虧損」項下。

## 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

### 38. 借款 (續)

#### (d) 其他借款，有抵押

其他借款乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本集團之發展中待售物業及待售物業合共約 1,275,883,000 港元；
- (ii) 本集團投資物業賬面值約 538,745,000 港元；
- (iii) 本集團按公平值計入損益之金融資產約 23,896,000 港元；
- (iv) 本公司附屬公司廣東海聯大廈有限公司及廣州市潤啟房地產有限公司全部股本權益；
- (v) 廣東珠光、廣州珠光房地產開發有限公司（「廣州珠光房地產」）、北京珠光房地產及廣州珠光投資有限公司（「廣州珠光投資」）等關聯公司以及一名獨立第三方簽立之企業擔保；及
- (vi) 本公司董事朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）作出之擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資有重要影響力，故廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資被視為本集團之關聯公司。

於二零一五年十二月三十一日，其他借款之實際年利率介乎 7.1% 至 13.9%（二零一四年：7.1% 至 13.8%）。

#### (e) 其他借款，無抵押

於二零一五年十二月三十一日，無抵押之其他借款之實際年利率介乎 11.8% 至 12.5%（二零一四年：無）。

### 38. 借款 (續)

(f) 本集團銀行及其他借款賬面值以下列非相關集團實體功能貨幣之貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	214,870	137,164
美元	2,983,804	2,112,163
	<b>3,198,674</b>	2,249,327

### 39. 融資租賃應付款

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一年內	898	228	833	209
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,416	303	1,369	294
	<b>2,314</b>	531	<b>2,202</b>	503
減：未來融資開支	(112)	(28)	不適用	不適用
租賃承擔現值	<b>2,202</b>	503	<b>2,202</b>	503
減：於十二個月內 到期結算之款項 (列作流動負債)			<b>(833)</b>	(209)
於十二個月後到期結算 之款項			<b>1,369</b>	294

以融資租賃租用若干汽車是本集團的政策。租期為四年。於二零一五年十二月三十一日，借款的實際年利率為4.6%至6.1% (二零一四年：6.1%)。利率固定為各合約日期的利率，因此本集團須承受公平值利率風險。所有租金乃定期償還，且並無訂立任何或然租金支付安排。於各租期結束時，本集團有權選擇以象徵性價格購買相關資產。

本集團之融資租賃應付款是以出租人租賃資產的所有權作為抵押品。



## 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

### 40. 財務擔保合約

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	<b>100,297</b>	—
業務合併之公平值調整	—	100,489
攤銷	<b>(646)</b>	(656)
出售附屬公司時終止確認(附註46(a))	<b>(94,554)</b>	—
匯兌差額	<b>(5,097)</b>	464
於十二月三十一日	—	100,297

於二零一四年，就本公司附屬公司廣州怡發為其投資對象公司廣東樺水獲授之貸款融資人民幣300,000,000元向銀行作出之擔保而言，業務合併產生之財務擔保合約責任約100,489,000港元已獲確認。截至二零一五年十二月三十一日止年度，財務擔保合約於出售附屬公司時終止確認(附註46(a))。

### 41. 撥備

	申索 千港元	行政罰金 千港元	總額 千港元
於一月一日	—	—	—
年內撥備	25,855	113,656	139,511
匯兌差額	(1,024)	(4,504)	(5,528)
於十二月三十一日	<b>24,831</b>	<b>109,152</b>	<b>133,983</b>

行政罰金撥備乃與本集團預售物業違反法例或法規有關。本集團正採取所需補救行動，以糾正違規事宜。根據所獲法律意見，董事認為撥備金額足以應付上述違規事宜引致之罰金。

## 42. 遞延稅項(資產)/負債

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債之組成及於本年度之變動如下：

	投資物業重估 千港元	業務合併 之公平值調整 千港元	中國附屬公司 之未分派溢利 千港元	土地增值稅 之暫時差額 千港元	遞延稅項 負債總額 千港元	土地增值稅 之暫時差額 千港元	遞延稅項 資產總額 千港元
於二零一四年一月一日	91,503	337,598	5,049	4,014	438,164	—	—
收購附屬公司	—	1,537,664	—	—	1,537,664	—	—
本年度於損益表							
支銷/(計入)	6,153	(16,269)	—	—	(10,116)	(122,643)	(122,643)
匯兌差額	(599)	(117)	—	(14)	(730)	(541)	(541)
出售附屬公司時重新 分類至即期稅項負債	(51,566)	—	—	—	(51,566)	—	—
於二零一四年 十二月三十一日	45,491	1,858,876	5,049	4,000	1,913,416	(123,184)	(123,184)
本年度於損益表							
支銷/(計入)	92,218	(127,356)	5,035	(3,047)	(33,150)	85,977	85,977
匯兌差額	(6,310)	(6,801)	(199)	(112)	(13,422)	3,785	3,785
出售附屬公司	—	(1,493,301)	—	—	(1,493,301)	—	—
於二零一五年 十二月三十一日	<b>131,399</b>	<b>231,418</b>	<b>9,885</b>	<b>841</b>	<b>373,543</b>	<b>(33,422)</b>	<b>(33,422)</b>

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約339,660,000港元(二零一四年：207,651,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。上述未動用稅項虧損將於相關課稅年度起五年後到期。

於二零一五年十二月三十一日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分派溢利之暫時差額合共約為37,156,000港元(二零一四年：無)。由於本集團正控制該等附屬公司之股息政策，且該等差額於可見將來不大可能撥回，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

## 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

### 43. 股本

	股數		金額	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>法定股本：</b>				
每股面值0.10港元之普通股	<b>6,000,000,000</b>	6,000,000,000	<b>600,000</b>	600,000
<b>已發行及繳足股本：</b>				
每股面值0.10港元之普通股				
於一月一日	<b>4,818,312,935</b>	4,224,118,458	<b>481,831</b>	422,412
行使認股權證後發行之股份	—	13,749,944	—	1,375
發行股份	—	580,444,533	—	58,044
於十二月三十一日	<b>4,818,312,935</b>	4,818,312,935	<b>481,831</b>	481,831

### 資本管理

於二零一五年，本集團仍沿用二零一四年之資本管理策略。本集團積極及定期檢討並管理其資本結構，以確保本集團能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報，同時確保遵守任何貸款契約。

本集團須遵守與一間銀行之若干貸款協議之財務契約：

- (a) 本集團須維持其綜合借款淨額對綜合淨值比率不超過 1.5:1。綜合借款淨額乃透過附註 38 及 39 所披露之借款減本集團之所有現金及銀行存款計算，而綜合淨值則包括本公司擁有人應佔已發行股本、股份溢價、實繳盈餘及累計虧損／保留溢利。年內，本集團已遵守上述規定。

於過往年度，就上述銀行貸款而言，本集團須維持其綜合借款淨額對綜合有形淨值比率不超過 1.5:1。綜合借款淨額乃透過附註 38 及 39 所披露之借款減本集團之所有現金及銀行存款計算，而綜合有形淨值則包括本公司擁有人應佔已發行股本、股份溢價、實繳盈餘及累計虧損／保留溢利減綜合財務報表所披露之無形資產及商譽。

- (b) 本集團亦須維持其綜合流動資產對流動負債之特定比率，並須遵守對其綜合有形淨值之特定規定。年內，本集團已遵守上述規定。

## 43. 股本 (續)

### 資本管理 (續)

此外，本集團須遵守與若干投資者之二零一三年優先票據及二零一四年優先票據之財務契約。本集團須維持其綜合債務淨額對股東權益比率不超過 1.5:1。綜合債務淨額乃透過附註 38 及 39 所披露之借款減本集團之所有現金及現金存款計算，而本公司擁有人應佔權益則包括綜合財務報表所披露之已發行股本及儲備。年內，本集團已遵守上述規定。

董事持續檢討資本結構。本集團將透過派息、發行新股及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

除上述者外，本集團另外須遵守之外界資本規定為維持股份於聯交所上市之公眾持股量不低於 25%。本集團每月收取股份過戶處發出顯示非公眾人士持有主要股份權益之報告，證明於年內其一直遵守 25% 限制之規定。於二零一五年十二月三十一日，股份之公眾持股量為 35.1% (二零一四年：35.9%)。

## 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

## 44. 本公司之財務狀況表

## (a) 本公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		825	1,522
於附屬公司之投資		579,805	579,805
		<b>580,630</b>	581,327
<b>流動資產</b>			
預付款項、訂金及其他應收款項		158,923	37,051
應收附屬公司款項		6,788,725	4,431,137
應收最終控股公司款項		20,014	—
銀行結餘		52,012	23,489
		<b>7,019,674</b>	4,491,677
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		7,247	8,498
應付最終控股公司款項		—	71,078
應付附屬公司款項		674,735	86,502
衍生金融負債		139,878	112,961
借款		1,533,946	—
		<b>2,355,806</b>	279,039
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,663,868</b>	4,212,638
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,244,498</b>	4,793,965
<b>非流動負債</b>			
借款		1,449,858	2,112,163
<b>資產淨值</b>		<b>3,794,640</b>	2,681,802
<b>資本及儲備</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	43	481,831	481,831
儲備	44(b)	3,312,809	2,199,971
<b>總權益</b>		<b>3,794,640</b>	2,681,802

於二零一六年四月二十六日經由董事會批准，並由以下人士代表簽署：

 朱慶松  
 董事

 葉麗霞  
 董事

## 44. 本公司之財務狀況表 (續)

### (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	認股權證儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	2,857,938	717,209	104,799	(730,517)	2,949,429
收購附屬公司	(284,580)	—	—	—	(284,580)
因行使認股權證後發行之股份	41,154	—	(11,329)	—	29,825
發行股份	928,712	—	—	—	928,712
轉移認股權證	—	—	(93,470)	93,470	—
本年度虧損	—	—	—	(1,423,415)	(1,423,415)
於二零一四年 十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	3,543,224	717,209	—	(2,060,462)	2,199,971
本年度溢利	—	—	—	1,112,838	1,112,838
於二零一五年十二月三十一日	<b>3,543,224</b>	<b>717,209</b>	<b>—</b>	<b>(947,624)</b>	<b>3,312,809</b>

於二零一五年十二月三十一日，本公司的實繳盈餘包括(i)在本公司發行股份以交換所收購公司的股份時產生的約477,805,000港元(二零一四年：477,805,000港元)，亦即本公司所發行的股份面值與所收購的股份價值兩者之差額；及(ii)因取消股份溢價而轉入約239,404,000港元(二零一四年：239,404,000港元)。實繳盈餘的用途受百慕達公司法監管。

## 45. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動呈列於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表。

### (b) 儲備的性質和目的

#### (i) 股份溢價

股份溢價是指發行股份的價格超出其每股股份面值之溢價。股份溢價之運用受百慕達公司法之監管。

## 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

### 45. 儲備 (續)

#### (b) 儲備的性質和目的 (續)

##### (ii) 合併賬目儲備

合併賬目儲備於本公司通過股份交換收購其附屬公司時建立。

##### (iii) 外匯波動儲備

外匯波動儲備由換算海外業務財務報表所產生之所有兌換差額組成，該儲備根據綜合財務報表附註4(c)所載之會計政策處理。

##### (iv) 實繳盈餘

本公司實繳盈餘已於上文附註44(b)闡釋。實繳盈餘的運用受百慕達公司法監管。

##### (v) 法定儲備

根據於中國成立的若干附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須轉撥10%的除稅後溢利至法定儲備，直至該儲備達致註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於分派股息予權益擁有人前進行。

##### (vi) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於報告期末持有可供出售之金融資產公平值之累計變動淨額，並根據綜合財務報表附註4(k)(iii)所載之會計政策處理。

### 46. 出售附屬公司之收益

#### (a) 二零一五年

於過往年度，本集團持有樂得之100%股本權益，並將樂得連同其附屬公司（包括廣州怡發）入賬列作附屬公司。樂得連同其附屬公司主要於中國從事物業發展。

於二零一五年十二月三十一日，本集團出售廣州怡發之100%股本權益，現金代價為人民幣280,000,000元（相當於約334,216,000港元）。

**46. 出售附屬公司之收益 (續)****(a) 二零一五年 (續)**

此外，透過按認購價人民幣1,920,000,000元（相當於約2,291,770,000港元）向獨立買方配發及發行樂得之新普通股，本集團亦已於二零一五年十二月三十一日完成出售樂得之95.7%權益。該等所得款項悉數用於償還樂得欠付本集團之貸款款項。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5
商譽	59,358
可供出售之金融資產	18,249
發展中待售物業	2,749,792
預付款項、訂金及其他應收款項	1,179,263
銀行及現金結餘	113,580
應付賬款	(32,605)
應計費用及其他應付款項	(10,588)
應付本集團款項	(234,516)
即期稅項負債	(6,978)
借款	(1,551,719)
財務擔保合約	(94,554)
遞延稅項負債	(1,493,301)
已出售資產淨值	695,986
自權益重新分類之可供出售之金融資產累計收益	(18,249)
轉撥匯兌波動儲備	(7,543)
非控股權益	145
保留投資之公平值 (附註25)	—
出售之直接費用	1,087
出售附屬公司之收益	1,954,560
總代價	2,625,986
以下列方式支付之代價	
現金	2,625,986
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	2,625,986
已出售現金及現金等值項目	(113,580)
	2,512,406



## 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

### 46. 出售附屬公司之收益 (續)

#### (b) 二零一四年

於二零一四年六月三十日，本集團完成出售高虹控股有限公司及長通控股有限公司全部已發行股本。高虹控股有限公司及長通控股有限公司以及其各自相關附屬公司保智有限公司及亮興投資有限公司從事物業投資及物業租賃業務。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	650,707
本集團欠付之款項	86,065
銀行及現金結餘	20
應計費用及其他應付款項	(36,024)
即期稅項負債	(10,585)
	<hr/>
已出售資產淨值	690,183
轉撥匯兌波動儲備	(26,176)
出售附屬公司之收益	198,607
	<hr/>
總代價	862,614
	<hr/>
以下列方式支付之代價	
現金	696,549
過往年度已收按金	80,000
抵銷本集團欠付之款項	86,065
	<hr/>
	862,614
	<hr/>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	696,549
已出售現金及現金等值項目	(20)
	<hr/>
	696,529
	<hr/>

## 47. 收購附屬公司

(a) (i) 於二零一四年收購樂得

於二零一四年三月三十一日，本集團以現金代價約 151,599,000 港元及由本公司發行每股 0.10 港元之 558,000,000 股新普通股（「代價股份」）收購樂得 50% 之已發行股本（「樂得收購事項」）。

樂得為一間投資控股公司，連同其全資附屬公司海樂及廣州怡發（統稱「樂得集團」）主要於中國從事物業發展業務。

董事認為，本集團持有之可予行使收購樂得餘下 50% 股本權益之認購期權具重大潛在投票權，倘獲行使，將使本集團擁有對樂得 100% 之投票權，有關投票權可賦予本集團控制樂得集團相關活動之權力。因此，樂得集團自收購日起綜合入賬。

## 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

### 47. 收購附屬公司 (續)

(a) (i) 於二零一四年收購樂得 (續)

所收購樂得集團於收購日之可識別資產及負債之公平值呈列如下：

	附註	千港元
所收購的資產淨值：		
可供出售之金融資產		—
發展中待售物業		2,673,214
預付款項、訂金及其他應收款項		1,919
銀行結餘		35,983
應付賬款		(50,438)
應計費用及其他應付款項		(141,822)
財務擔保合約		(100,489)
即期稅項負債		(30,284)
遞延稅項負債		(1,493,301)
		<u>894,782</u>
非控股權益		(447,391)
商譽		424,915
		<u>872,306</u>
以下列方式支付：		
現金		151,599
發行代價股份	(i)	1,551,240
		<u>1,702,839</u>
所轉讓之總代價		1,702,839
於二零一三年計提之減值虧損		(830,533)
		<u>872,306</u>
收購產生的現金流入淨額：		
已付總現金代價		(151,599)
於二零一三年已付之現金代價		150,000
所收購之現金及現金等值項目		35,983
		<u>34,384</u>

## 47. 收購附屬公司 (續)

### (a) (i) 於二零一四年收購樂得 (續)

附註：

(i) 於二零一三年，樂得收購事項之預付款項乃參考本公司普通股於發行日期之收市價就於二零一三年十二月三十一日發行之代價股份之公平值臨時確認入賬。於收購日，已發行代價股份之公平值乃基於本公司普通股於收購日之收市價釐定。代價股份於發行日期之公平值與代價股份於收購日之公平值之差額約284,580,000港元乃確認為股份溢價之減少及預付款項（現已成為投資於樂得之部份成本）賬面值之減少。

董事認為，商譽與業務合併產生之預期未來經營協同作用以及本集團因樂得集團而有機會將有關專業知識引進至中國地區有關。

於收購日確認之非控股權益乃按非控股股東於收購日應佔樂得集團之可識別資產及負債公平淨值之比例計算。

收購相關成本約207,000港元已於轉撥代價摒除，並於綜合損益表「行政費用」項目內確認為年內開支。

### (a) (ii) 於二零一四年購買非控股權益

行使認購期權（涉及收購樂得餘下50%股本權益）已於二零一四年十二月二十三日完成。樂得入賬列作本公司擁有100%權益之間接附屬公司。

對本公司擁有人應佔權益之影響如下：

	千港元
發行本公司580,444,533股新普通股，按公平值	986,756
應付代價款	252,494
終止確認認購期權（分類為按公平值計入損益之金融資產）	774
直接應佔之增量交易成本	875
總代價	1,240,899
樂得之非控股權益	(409,298)
直接於權益確認之購買非控股權益之虧損	831,601

## 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

### 47. 收購附屬公司 (續)

- (b) 於二零一四年八月二十五日，本集團收購香河逸景房地產開發有限公司（「香河逸景」）全部股本權益。代價約208,474,000港元以現金支付。香河逸景主要於中國從事物業開發。本集團收購香河逸景旨在提升其物業開發業務。

所收購香河逸景於收購日之可識別資產及負債之公平值呈列如下：

	千港元
所收購的資產淨值：	
物業、廠房及設備	157
發展中待售物業	242,620
預付款項、訂金及其他應收款項	6,286
銀行及現金結餘	209
應計費用及其他應付款項	(12,828)
遞延稅項負債	(44,363)
	<hr/>
	192,081
商譽	16,393
	<hr/>
以現金方式支付	208,474
	<hr/>
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(208,474)
所收購之現金及現金等值項目	209
	<hr/>
	(208,265)
	<hr/>

董事認為，收購香河逸景產生的商譽與業務合併之預期未來經營協同作用有關。

收購相關成本約112,000港元已於轉撥代價摒除，並於綜合損益表「行政費用」項目內確認為年內開支。

## 48. 主要非現金交易

年內，物業、廠房及設備之添置約2,500,000港元（二零一四年：無）由融資租賃出資。

## 49. 或然負債

(a) 本集團就本集團物業之買方訂立之按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供如下擔保：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	1,124,355	1,019,554

根據擔保之條款，倘按揭出現違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並無於綜合財務報表確認。

(b)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就向廣東樺水授出之銀行融資 而向一間銀行作出之擔保	—	380,292

## 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

### 49. 或然負債 (續)

- (c) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就授予本集團於二零一四年收購之附屬公司香河逸景前擁有人之貸款及其利息共計人民幣112,500,000元（相當於約134,283,000港元）（二零一四年：人民幣125,000,000元（相當於約158,455,000港元））提供擔保，並抵押其賬面值約302,682,000港元（二零一四年：247,117,000港元）之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

於二零一五年十二月三十一日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的可能性較低。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約119,363,000港元（二零一四年：126,764,000港元）。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明，倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並無於綜合財務報表確認。

### 50. 租約承擔

#### (a) 本集團作為承租人

於二零一五年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團應付之未來最低租約款項如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	<b>6,215</b>	11,917
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>103</b>	10,583
五年以上	<b>49</b>	80
	<b>6,367</b>	22,580

經營租約款項指本集團就其香港及中國物業應付之租金。

## 50. 租約承擔 (續)

### (b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租其所有投資物業。租賃期一般為期兩年至九年（二零一四年：七年）。該等租賃均不包括或然租金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可解除的經營租賃在未來應收最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	<b>92,015</b>	54,809
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>232,110</b>	160,022
五年以上	<b>13,163</b>	—
	<b>337,288</b>	214,831

## 51. 資本及其他承擔

### (a) 資本承擔

於報告期末已訂約但尚未產生之資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	<b>3,629</b>	6,510

### (b) 物業發展承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但尚未產生之物業發展承擔	<b>1,006,388</b>	2,184,036



## 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

### 52. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方存在下列交易及結餘：

#### (a) 向本公司執行董事黃佳爵先生銷售物業及與其所訂立進行中之裝修合約

於二零一四年十二月三十一日，本集團向黃佳爵先生預售若干物業，並收取首付款項約3,042,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等物業已交付，當中約9,021,000港元確認為物業銷售。

此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度亦確認與黃佳爵先生裝修合約有關之裝修收入約483,000港元（二零一四年：無）。於二零一五年十二月三十一日，應付合約工程客戶總額包括與黃佳爵先生裝修合約有關之金額約256,000港元。

#### (b) 向本公司執行董事朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）購置物業

本集團關連方廣州珠光投資與一名獨立第三方共同發展一項物業發展項目中之多個標的物業。廣州珠光投資享有一間項目公司（「項目公司」）合法擁有之該物業發展項目可分派權益及其中所得收入之75%。

朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）向廣州珠光投資收購50項物業之權利。彼有權要求向其轉讓物業，或倘彼要求項目公司代其出售物業，則有權收取銷售物業所得款項。朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）進而同意向本公司附屬公司出售該等50項物業，總代價為人民幣1,110,281,000元（相當於約1,379,946,000港元）。

於二零一五年，本集團僅完成上述購買中之42項物業，代價約981,234,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本集團預付款項包括就於該等42項物業進行室內裝修工程及收購餘下8項物業向朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）支付之金額約147,663,000港元。

#### (c) 朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）向本集團作出無條件不可撤回保證

於二零一五年三月三十一日，朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）就向一名建築承包商作出約1,369,183,000港元之墊款，向本集團作出無條件不可撤回保證，保證就上述墊款之任何損失賠償予本集團。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該保證於該名建築承包商向本集團全數償還上述墊款後獲解除。

## 52. 關聯方交易 (續)

### (d) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員包括本公司全體董事。彼等之年內酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期福利	15,453	9,480
離職福利	106	—
	<b>15,559</b>	9,480

於二零一五年十二月三十一日，應計費用包括應計董事酬金約人民幣2,575,000元（二零一四年：人民幣1,560,000元），該金額為無抵押、免息及以現金結算。

### (e) 與其他關連方之交易

- (i) 於二零一四年一月一日，本集團（作為有意買方）與廣東珠光（作為有意賣方）就建議收購新疆珠光御景房地產開發有限公司之98%股本權益訂立備忘錄。根據備忘錄，已向廣東珠光支付人民幣300,000,000元（相當於約380,292,000港元）的可退還訂金。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關聯方。

根據訂約各方所訂立日期為二零一四年六月二十日之補充協議，倘並無訂立任何最終協議，訂金須於該建議收購事項終止後三個營業日內退還予本集團。否則，未退還訂金之未償還結餘將按年利率15%收取利息，並按日利率0.4%或固定利率40%就未退還訂金之未償還結餘收取違約補償；於任何情況下，補償不得超過訂金未償還結餘之40%。

由於未能訂立最終協議，本集團於二零一四年八月終止該建議收購事項。於二零一五年三月，該筆按金已全數退還予本集團。來自廣東珠光之利息收入及賠償收入如下：

關聯方名稱	交易性質	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
廣東珠光	利息收入	11,033	56,794
	賠償收入	—	151,450

## 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

## 52. 關聯方交易 (續)

## (e) 與其他關連方之交易 (續)

- (ii) 於二零一四年三月十四日，本集團（作為買方）與三亞珠光投資有限公司（「三亞珠光」，作為賣方）就以人民幣200,000,000元的代價建議收購三亞蘭天投資有限公司（「三亞蘭天」）之100%股本權益訂立買賣協議。本集團已就該建議收購事項支付人民幣200,000,000元（相當於約253,528,000港元）的可退還訂金。三亞珠光為廣東珠光之全資附屬公司。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及其附屬公司三亞珠光有重要影響力，故三亞珠光被視為本集團之關聯方。

根據訂約各方所進一步訂立日期為二零一四年八月五日之協議，倘本集團不信納盡職審查結果，訂金須於該建議收購事項終止後三個營業日內退還予本集團。否則，未退還訂金之未償還結餘將按年利率15%收取利息，並按日利率0.4%或固定利率40%就未退還訂金之未償還結餘收取違約補償；於任何情況下，補償不得超過訂金未償還結餘之40%。

由於不信納對三亞蘭天之盡職審查結果，建議收購事項已失效。本集團於二零一四年九月終止該建議收購事項。於二零一五年三月，該筆按金已全數退還予本集團。來自三亞珠光之利息收入及賠償收入如下：

關聯方名稱	交易性質	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三亞珠光	利息收入	7,367	30,866
	賠償收入	—	100,966

- (iii) 年內，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光提供，且並無就此作出收費。

## 52. 關聯方交易 (續)

## (f) 與其他關聯方之結餘

關聯方名稱	結餘性質	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
廣東珠光	其他應付款項 ^~	<b>48,607</b>	3,907
廣州珠光房地產	其他應付款項 ~	<b>1,733</b>	1,852
廣州市珠江灣房地產有限公司 (「廣州珠江灣房地產」)	其他應付款項 ~	<b>1,510</b>	1,639

^ 年內，應收廣東珠光最大即期賬目結餘約375,168,000港元。

~ 上述金額為免息、無抵押且無固定償還期限。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產及廣州珠江灣房地產擁有重大影響力，因此廣東珠光、廣州珠光房地產及廣州珠江灣房地產被視為本集團之關聯方。

## 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

### 53. 主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已發行及繳足股本	所有權權益/投票權百分比		主要業務
			直接	間接	
南方國際集團有限公司	英屬處女群島/香港	普通股10,000美元	100%	—	投資控股
珠光集團有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
南興控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	100%	—	投資控股、項目 及建設管理服務
珠光集團(香港)有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
廣州市潤發房地產有限公司#	中國	人民幣132,880,000元	—	100%	物業發展
智博控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
利博控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
愉興有限公司	香港/中國	普通股2港元	—	100%	物業投資
毅冠有限公司	香港/中國	普通股2港元	—	100%	物業投資
速溢有限公司	香港/中國	普通股2港元	—	100%	物業投資
誠昌控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股55美元	—	100%	投資控股
惠豐投資有限公司	香港	普通股1,000,000港元	—	100%	投資控股

## 53. 主要附屬公司 (續)

於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已發行及繳足股本	所有權權益/投票權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東海聯大廈有限公司 <sup>^</sup>	中國	99,000,000美元	—	80%	物業發展及投資
盈信國際控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1,000美元	—	100%	投資控股
冠恒興業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
廣州東港合眾房地產有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業發展
靄德投資有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
泰恒發展有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
廣州御盈房地產有限公司 <sup>~</sup>	中國	人民幣160,000,000元	—	70% (所有權權益)	物業發展及投資
				60% (投票權)	
達東投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
廣州市潤啟房地產有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣99,652,457元	—	100%	物業發展
豐順佳榮貿易有限公司 <sup>△</sup>	中國	人民幣1,000,000元	—	附註	投資控股

## 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

### 53. 主要附屬公司 (續)

於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已發行及繳足股本	所有權權益/投票權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東喜龍房地產開發有限公司 <sup>△</sup>	中國	人民幣120,000,000元	—	附註	物業發展及裝修
雅豪投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
香河縣逸景房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣97,977,700元	—	100%	物業發展
通利發展有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
廣州愉捷貿易有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業買賣及裝修
廣州創貴貿易有限公司 <sup>△</sup>	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業買賣及裝修
廣州宏昭貿易有限公司 <sup>△</sup>	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業買賣及裝修

<sup>#</sup> 根據中國法律註冊為一間外商獨資企業。

<sup>△</sup> 根據中國法律註冊為一間中外契約式合作企業。

~ 根據中國法律註冊為一間中外合資經營企業。

<sup>△</sup> 根據中國法律註冊為一間有限責任公司。

附註：

董事認為，儘管並無權益所有權，但實際上，根據收益權買賣協議，本集團對佳榮及廣東喜龍擁有控制權。因此，佳榮及廣東喜龍被視為本公司擁有100%權益之間接附屬公司。

上述列表包括主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之詳情。董事認為，提供其他附屬公司詳情會導致資料過於冗長。

### 53. 主要附屬公司 (續)

下表呈列對本集團而言擁有重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司資料。財務資料概要指公司間對銷前之金額。

名稱	廣東海聯大廈有限公司		廣州御盈房地產有限公司	
	二零一五年 中國	二零一四年 中國	二零一五年 中國	二零一四年 中國
主要營業地點	中國	中國	中國	中國
非控股權益持有的 所有權權益/投票權百分比	<b>20%</b>	20%	<b>30%/40%</b>	30%/40%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於十二月三十一日：				
非流動資產	<b>592,018</b>	132,283	<b>34,556</b>	490
流動資產	<b>6,266,921</b>	6,587,614	<b>3,855,702</b>	4,083,803
非流動負債	<b>(2,496,172)</b>	(1,518,224)	<b>(684,236)</b>	(85,899)
流動負債	<b>(3,205,316)</b>	(3,508,532)	<b>(2,792,676)</b>	(3,599,716)
資產淨值	<b>1,157,451</b>	1,693,141	<b>413,346</b>	398,678
累計非控股權益	<b>231,491</b>	338,629	<b>124,004</b>	119,604
截至十二月三十一日止年度：				
收入	<b>89,008</b>	2,309,535	<b>894,196</b>	555,694
(虧損)/溢利	<b>(454,861)</b>	290,103	<b>27,251</b>	(12,837)
全面收益總額	<b>(535,690)</b>	286,682	<b>14,668</b>	(13,237)
分配予非控股權益之(虧損)/溢利	<b>(90,972)</b>	58,021	<b>8,175</b>	(3,851)
經營活動(所用)/產生 現金淨額	<b>(373,207)</b>	(905,989)	<b>663,667</b>	(746,967)
投資活動(所用)/產生現金淨額	<b>(27,802)</b>	(3,979)	<b>1,638</b>	(303)
融資活動產生/(所用)現金淨額	<b>637,595</b>	906,552	<b>(79,883)</b>	436,528



## 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

### 54. 報告期後事項

- (a) 鑒於本公司未能根據聯交所證券上市規則第13.49(1)條刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度初步業績，本公司股份於二零一六年四月一日暫停買賣。故此，本集團違反若干銀行貸款（於二零一五年十二月三十一日賬面總值約214,870,000港元）、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據協議之條款，此乃主要與刊發初步業績前暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣有關。因此，上述銀行貸款、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據須按銀行及票據持有人的要求即時償還。

截至此等綜合財務報表刊發日期，本集團已取得銀行及票據持有人的同意，有關暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣不應視作違反與銀行及票據持有人訂立的協議條款。董事相信，本集團將擁有充足營運資金，以確保概無對本集團持續營運構成威脅。

- (b) 根據日期為二零一五年四月十五日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光投資位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站之物業發展項目並為其提供資金。本集團將有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已支付人民幣1,000,000,000元（相當於約1,193,630,000港元），以履行其根據上述協議對廣州珠光投資承擔的責任。

- (c) 根據日期為二零一六年三月十日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光房地產位於中國廣州市天河區之物業發展項目並為其提供資金。本集團將有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已支付人民幣50,000,000元（相當於約59,682,000港元），以履行其根據上述協議對廣州珠光房地產承擔之責任。

- (d) 於二零一六年三月十一日，本集團（作為意向買方）及深圳市珠光房地產有限公司（「深圳市珠光房地產」）（作為意向賣方）就有關建議收購深圳市珠光御景房地產有限公司之100%股本權益訂立備忘錄（「備忘錄」）。

根據備忘錄，已向深圳市珠光房地產支付人民幣260,000,000元之可退回按金。倘本集團並無就建議收購訂立買賣協議，則深圳市珠光房地產須於收到書面通知後五個營業日內退回按金人民幣260,000,000元予本集團。

截至此等綜合財務報表日期，本集團尚未就建議收購訂立具法律約束力之協議，惟備忘錄下有關按金人民幣260,000,000元、保密性、排他性及監管法律之若干條文則作別論。

## 54. 報告期後事項 (續)

- (e) 根據日期為二零一六年三月十四日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州從化珠光投資有限公司（「從化珠光投資」）持有之一項位於中國廣州市從化區之物業發展項目並為其提供資金。本集團將有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已作出人民幣100,000,000元（相當於約119,363,000港元），以履行其根據上述協議對從化珠光投資承擔之責任。

廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資均為廣東珠光之全資附屬公司。因此，由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資具有重要影響力，故該等公司均被視作本集團之關聯方。

## 55. 比較數字

為符合本年度之呈列，若干比較數字已經重新分類。新呈列方式被視為給予綜合現金流量表更恰當之呈列方式。

## 五年財務概要

下表概述本集團於過去五個年度之業績、資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>3,293,318</b>	2,919,522	280,880	571,167	57,899
除稅前溢利／(虧損)	<b>1,282,565</b>	994,841	(963,830)	234,846	18,225
所得稅	<b>(774,091)</b>	(798,888)	(3,815)	(56,604)	(10,267)
本年度溢利／(虧損)	<b>508,474</b>	195,953	(967,645)	178,242	7,958
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>591,409</b>	180,208	(938,643)	182,349	16,659
非控股權益	<b>(82,935)</b>	15,745	(29,002)	(4,107)	(8,701)
	<b>508,474</b>	195,953	(967,645)	178,242	7,958
	於十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>17,428,582</b>	20,235,831	11,539,112	6,104,047	3,788,767
負債總值	<b>(13,262,372)</b>	(16,390,607)	(7,806,875)	(3,499,062)	(2,535,740)
資產淨值	<b>4,166,210</b>	3,845,224	3,732,237	2,604,985	1,253,027
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>3,810,715</b>	3,386,998	3,327,370	2,281,573	1,094,713
非控股權益	<b>355,495</b>	458,226	404,867	323,412	158,314
總權益	<b>4,166,210</b>	3,845,224	3,732,237	2,604,985	1,253,027

## 物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	類別	租賃年期
1. 地中海國際酒店 第31-33、35-39、 40-43及45層 中國廣東省 廣州市天河區 天河路518號	100%	18,184	酒	中期租賃
2. 珠控國際中心 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	17,988	商／寫	中期租賃
3. 中國 廣東省 廣州 從化 江浦鎮 九里步區 省道G105線地段 御景山水花園 7座	70%	3,283	商	中期租賃

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	類別	估計／實際 落成日期
4. 珠控國際中心 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	10,449	133,297	109,738	41,411	50,339	-	17,988	商／停／寫	二零一五年

## 物業概要

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	類別	估計/實際 落成日期
5. 雲嶺湖 中國廣東省 廣州市 從化街口街 省道S355線地段	100%	200,083	124,521	124,521	-	-	124,521	-	酒/別	二零一七年
6. 御景山水花園 中國廣東省 廣州市 從化江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	70%	294,684	886,270	753,871	222,960	53,083	474,545	3,283	住/商/ 停/服	二零一四年至 二零一八年
7. 天湖御景 中國廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區 水底村地段	100%	55,031	240,296	157,791	-	-	157,791	-	住/商/停	二零一六年
8. 珠光新城國際 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城H3-3地塊	100%	3,430	34,852	28,321	21,658	6,663	-	-	服/商/停	二零一五年
9. 珠光·逸景 中國河北省 廊坊市 香河縣 新開街西段168號	100%	52,672	99,565	91,553	-	-	91,553	-	住/商/停	二零一八年

住 — 住宅

商 — 商業

停 — 停車場

酒 — 酒店

寫 — 寫字樓

別 — 別墅

服 — 服務式公寓