



Jiayuan International Group Limited  
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 2768

# 2016 年報

# 目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	8
董事及高級管理層	19
董事會報告	25
企業管治報告	37
環境、社會及管治報告	46
獨立核數師報告	52
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	67
財務摘要	152



# 公司資料

## 董事

### 非執行董事

沈天晴(主席)

### 執行董事

黃福清(副主席)  
卓曉楠(行政總裁)  
王建鋒

### 獨立非執行董事

戴國良  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 審核委員會

戴國良(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)  
戴國良  
卓曉楠

### 提名委員會

沈天晴(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 公司秘書

黃德儀(FCS, FCIS)

### 授權代表

卓曉楠  
黃德儀

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

香港法律：  
孖士打律師行

中國法律：  
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 合規顧問

大有融資有限公司

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
永隆銀行有限公司  
中國農業銀行  
南洋商業銀行  
大連銀行  
南京銀行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道中9號1403室

### 中國總辦事處及主要營業地點

中國  
南京  
玄武區  
顧家營路59號

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 網站

[www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com)

### 股份代號

2768

# 公司概況

## 有關佳源

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

於2016年12月31日，本公司及其附屬公司(「本集團」)的總土地儲備約為6.6百萬平方米(「平方米」)。根據本集團「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，本集團將集中開發位於(i)南京、揚州及深圳等大城市的住宅物業；及(ii)「中心鎮」或重點城鎮(如泰興及常州)的商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，本集團預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。本集團預期中心鎮的經濟發展會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。本集團亦計劃擴充業務，在經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，預期在物業需求下開拓業務版圖，實現回報最大化。

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

- (i) 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 商業價值：集團在旗下住宅物業附近開發零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要。

因此，本集團認為，集團旗下的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

# 主席報告書



各位股東：

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發企業，在中國開發住宅及商業綜合體。集團的主要業務包括開發及銷售住宅和商用物業、及出租商用物業。儘管2016年中國經濟增速放緩，國內生產總值為6.7%，集團仍受惠於房地產市場的復甦，以及十三五規劃下全面實施的二孩政策，刺激了住房需求。

## 業績表現

本集團在過去一年內抓住了市場機遇，主要經營指標取得了大幅增長：截至2016年12月31日，集團完成物業合同銷售額達人民幣46.5億元，較2015年增加約21.6%；物業合同銷售面積約達460,091平方米，較2015年增加約21.5%；合同銷售均價約人民幣10,102元/平方米，全年收入按年增長98%至人民幣37億元，純利達人民幣8.1億元，比2015年大幅增加了160.0%；股東應佔溢利約人民幣8.1億元，比2015年的人民幣2.8億元大幅增加189.0%；每股盈利為人民幣45.9分，相比2015年大幅增加120.5%。

## 集團回顧

本集團在過去一年內以企業併購方式完成多宗重大交易項目，包括收購了兩幅揚州地塊、一幅鎮江地塊及四幅南通地塊的土地權益，並於下半年就收購深圳羅湖及寶安地塊簽訂協議，使集團房地產業務版圖得以迅速擴張。截至2016年12月31日，本集團在中國各大城市的物業組合達到25個，已竣工的總建築面積約為370萬平方米，擁有土地儲備超過660萬平方米，開發區域覆蓋了常州、南京、揚州、泰州、泰興、宿遷、泗陽等城市，並新增南通、鎮江、深圳等城市。集團除了深耕長三角地區外，並成功將房地產業務版圖拓展至廣東省主要城市，藉此提升佳源在珠三角地區的品牌。



## 未來展望

集團認為中央政府在2016年推出的一系列調控政策，將加快建立房地產市場穩定機制，幫助內地樓市回歸健康發展。在中國房地產市場加快整合的背景下，集團將基於財務狀況及市場情況的考慮，保持適度的投資規模，一方面將在公開土地市場競價，另一方面將透過併購方式收購帶有土地資源的企業，並參與城市更新計劃，實現多管道增加土地儲備，為集團在「十三五」期間能維持穩定增長做出實質支持。

放眼2017年，本集團將繼續在江蘇省擴展新項目，並會重點拓展珠三角地區，確立香港作為海外業務拓展中心，開拓周邊國家和地區的優質項目，增加優質土地儲備，實現內外同步發展的良好局面，把握全球房地產市場的發展機會。最後，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）向股東致以衷心的謝意，集團上下對今年業務增長充滿信心，必定繼續竭盡所能，為股東創造最大價值。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴





# 管理層討論 及分析



# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 2016年回顧

2016年，本集團繼續緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略。於2016年12月31日，本集團在中國有25個物業開發項目，包括20個住宅綜合體及5個商業綜合體。儘管2016年中國的經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.7%，本集團年內仍受惠於中國房地產市場的復甦、省政府機構頒佈放寬買房限制，及中國人民銀行調減基準利率，刺激了住房需求增加。年內，本集團完成物業合約銷售約人民幣4,648.2百萬元，較2015年大幅增長，按年增長約21.6%。

## 獲得廣泛認可

集團在過去一年於香港及內地屢獲殊榮，包括由《經濟一周》頒發的「香港傑出企業」榮譽、《都市日報》及《都市盛世》頒發的「卓越中國房地產品牌」大獎、及項目南京新浩寧獲南京市玄武區人民政府頒發《2016年度優秀企業》榮譽等。集團認為年內多次獲得各界肯定，不僅印證了本公司具備強大的綜合實力，亦鞏固了集團在中國房地產行業的領先地位。



### 建立良好的媒體及投資者關係

在2016年，由多家媒體及投資者組織考察團參觀集團旗下具有代表性的項目，當中包括南京紫金華府，泰興新天地及泰興威尼斯城，這不僅進一步增加投資者對佳源國際項目的瞭解，亦能充分印證投資者及廣大客戶對集團結合教育、休閒、商業及卓越品質的核心價值理念的認可。

### 2017年展望

集團會秉承「品質是硬道理」的核心價值觀，繼續將住宅產品更新迭代，打造互聯網智能家居，六星級管家及為照顧老人而設的醫養結合服務，以滿足業主全方位的需求。

在本公司股份於2016年3月8日（「上市日期」）在聯交所主板上市後，先後被納入多個具指標性的指數成份股，包括恒生綜合小型指數成份股、MSCI明晟中國小型股指數成份股，恒生港股通指數成份股及深港通下的港股通證券名單。此外，集團成功開拓中港兩地及國際的融資渠道，實現進一步優化資本結構及減低融資成本。集團認為，所有該等措施將為集團的長遠發展奠定穩固基礎。

此外，集團在應用新科技於地產項目上亦不遺餘力。集團未來會將3D打印技術逐步由園藝及戶外用品應用至項目層面之上，這項技術將有效縮短工期，降低建築成本，並有助減排減廢，促使集團由「傳統地產」逐步趨向「科技地產」及「綠色建築」的範疇。

展望2017年，集團將把握房地產市場的契機，為邁向更遠大的發展目標而奮鬥。

### 合約銷售

截至2016年12月31日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣4,682.2百萬元，較截至2015年12月31日止年度的約人民幣3,823.2百萬元增加約21.6%。2016年的已售出總建築面積約為460,091平方米，較截至2015年12月31日止年度的378,690平方米增加約21.5%。本集團按南京、泰興、泰州（泰興除外）、揚州、泗陽、宿遷（泗陽除外）、常州及南通等地理位置劃分的合約銷售分別約為人民幣2,185.3百萬元、人民幣1,197.2百萬元、人民幣46.7百萬元、人民幣418.1百萬元、人民幣126.2百萬元、人民幣364.7百萬元、人民幣160.8百萬元及人民幣149.2百萬元，佔本集團2016年的總合約銷售分別約47.0%、25.8%、1.0%、9.0%、2.7%、7.8%、3.5%及3.2%。

本集團按主要項目劃分的合約銷售明細詳情如下：

項目	截至2016年12月31日止年度			截至2015年12月31日止年度		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (「平均售價」) (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 紫金華府	2,185.3	76,128	28,705	2,380.8	111,482	21,356
2. 揚州公園一號	-	-	-	3.1	418	7,418
3. 世紀豪園	1.2	271	4,353	33.2	6,616	5,021
4. 世紀花園	0.3	60	5,594	0.8	149	5,400
5. 威尼斯城	429.9	68,484	6,277	268.0	40,472	6,622
6. 羌溪花苑	5.8	384	15,113	73.9	7,175	10,304
7. 東方不夜城	0.7	141	4,609	58.0	14,140	4,105
8. 東方巴黎城	40.8	11,791	3,463	62.2	17,460	3,564
9. 鵲仙島一號	5.2	1,150	4,556	9.0	1,779	5,059
10. 名人國際花園	-	-	-	0.5	92	5,066
11. 宿遷公園一號	126.2	22,022	5,728	270.3	50,863	5,314
12. 巴黎都市	174.3	36,082	4,831	92.7	22,341	4,150
13. 羅馬都市	190.4	45,504	4,183	140.7	39,293	3,579
14. 雪堰佳源中心廣場	160.8	29,374	5,474	163.3	27,189	6,004
15. 黃橋佳源中心廣場	120.0	25,723	4,664	107.3	23,636	4,539
16. 黃橋佳源名府	118.3	18,625	6,350	-	-	-
17. 新天地	523.2	51,519	10,155	159.4	15,585	10,224
18. 南通佳源都市	149.2	23,457	6,362	-	-	-
19. 揚州佳源世紀天城	416.6	49,376	8,436	-	-	-
<b>合計</b>	<b>4,648.2</b>	<b>460,091</b>	<b>10,102</b>	<b>3,823.2</b>	<b>378,690</b>	<b>10,095</b>

### 物業項目

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

於2016年12月31日，本集團已完成總建築面積3.7百萬平方米，並擁有土地儲備總建築面積6.6百萬平方米，包括(a)已竣工但仍未售出及持作投資的總建築面積約0.4百萬平方米；(b)開發中的總建築面積約3.4百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積約2.8百萬平方米。

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2016年12月31日，本集團投資物業的總建築面積為約0.35百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物

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

#### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的開發中物業、持作未來開發物業及項目期數的概要：

項目	項目種類	預期竣工日期	開發中				持作未來開發			擁有權權益 %
			地盤面積 (平方米)	開發中建築面積 (平方米)	可銷售/可租用建築面積 (平方米)	已預售的建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	未取得土地使用的權證的建築面積 (平方米)	擁有權權益 %	
<b>揚州</b>										
1. 佳源世紀天城	住宅	2019年第2季	214,206	717,691	446,647	49,376	573,803	-	-	100%
<b>南京</b>										
1. 紫金華府	住宅	2017年第2季	339,008	235,747	220,831	100,723	-	-	-	100%
<b>泰興</b>										
1. 威尼斯城	住宅	2022年第3季	1,467,002	460,409	460,409	275,729	976,005	-	-	100%
2. 黃橋佳源中心廣場	混合	2017年第2季	123,940	99,161	98,271	18,625	56,176	-	-	100%
3. 新天地	混合	2018年第2季	190,802	254,097	254,097	315,382	-	-	-	100%
4. 古溪佳源中心廣場	混合	2018年第4季	83,048	389,343	38,943	-	39,389	-	-	100%
<b>泰州</b>										
1. 東方巴黎城	住宅	2016年第3季	231,702	20,018	15,854	1,153	8,965	-	-	100%
2. 泰州佳源中心廣場	混合	2018年第4季	15,702	-	-	-	-	-	15,702	100%

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 %
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
<b>宿遷</b>										
1. 宿遷公園一號	住宅	2017年第1季	126,183	125,991	67,844	54,220	-	-	90%	
<b>泗陽</b>										
1. 巴黎都市	住宅	2019年第4季	173,933	104,164	102,627	81,755	618,762	-	90%	
2. 羅馬都市	住宅	2020年第4季	338,967	96,899	87,074	20,210	443,045	-	100%	
<b>常州</b>										
1. 雪堰佳源中心廣場	混合	2020年第4季	58,601	122,313	55,128	41,252	-	-	100%	
<b>南通</b>										
1. 佳源都市	住宅	2019年第2季	198,434	518,560	409,020	23,457	-	-	100%	
<b>鎮江</b>										
1. 佳源巴黎都市	住宅	2019年第2季	119,607	280,981	195,044	-	-	-	80%	
<b>深圳</b>										
1. 深圳鼎曦	住宅	2019年第2季	4,940	-	-	-	-	55,514	100%	
2. 深圳松齡	住宅	2019年第2季	4,281	-	-	-	-	38,100	49%	
<b>總計</b>			3,690,356	3,425,375	2,451,789	981,882	2,716,145	109,316		
<b>應佔建築面積總額</b>			3,634,240	3,346,164	2,395,733	968,283	2,654,268	89,885		

投資物業

下表載列本集團於2016年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	項目種類	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至12月31日止年度		
				2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)	
<b>揚州</b>						
1.	揚州公園一號	住宅	721	721	0.3	0.3
2.	世紀花園	住宅	8,653	8,653	0.9	1.2
3.	世紀景園(附註1)	住宅	-	-	-	0.3
4.	世紀豪園(附註1)	住宅	-	-	-	0.5
5.	佳源世紀天城(附註2)	住宅	127,002	-	-	-
<b>泰興</b>						
1.	黃橋佳源中心廣場	混合	47,567	43,601	1.4	0.8
2.	新天地	混合	25,191	20,643	3.6	3.0
3.	羌溪花苑	住宅	3,046	3,046	0.3	-
<b>泰州</b>						
1.	東方不夜城	住宅	34,419	34,303	5.8	6.1
2.	鵲仙島一號	住宅	10,028	9,939	2.5	2.5
<b>泗陽</b>						
1.	羅馬都市	住宅	43,886	37,534	2.8	4.0
<b>常州</b>						
1.	雪堰佳源中心廣場(附註3)	混合	49,849	3,818	-	-
<b>總計</b>			<b>350,362</b>	<b>162,258</b>	<b>17.6</b>	<b>18.7</b>

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

附註2：項目目前為在建中。

附註3：部份項目目前為在建中。

已竣工物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的已竣工項目及項目期數的概要：

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作		擁有權益 %
						物業投資的 可租用 建築面積 (平方米)		
<b>南京</b>								
1.	紫金華府	住宅	44,698	135,118	124,499	6,786	-	100%
<b>揚州</b>								
1.	揚州公園一號	住宅	75,591	148,894	118,281	-	721	100%
2.	世紀豪園	住宅	391,088	236,311	216,384	1,803	-	100%
3.	世紀花園	住宅	234,671	392,134	352,150	4,317	8,653	100%
4.	世紀景園	住宅	60,972	119,978	98,735	-	-	100%
<b>泰興</b>								
1.	威尼斯城	住宅	660,576	673,391	512,763	12,618	-	100%
2.	羌溪花苑	住宅	69,486	297,159	234,297	2,557	3,046	100%
3.	黃橋佳源中心廣場	混合	123,940	157,419	153,570	8,973	47,567	100%
4.	新天地	混合	121,316	145,681	97,413	24,552	25,191	100%
<b>泰州</b>								
1.	東方不夜城	住宅	77,021	310,627	255,892	10,068	34,419	100%
2.	東方巴黎城	住宅	226,402	311,980	254,386	33,142	-	100%
3.	鶴仙島一號	住宅	68,330	37,865	28,015	8,658	10,028	100%
<b>宿遷</b>								
1.	名人國際花園	住宅	53,970	218,046	175,491	687	-	90%
2.	宿遷公園一號	住宅	126,183	219,047	219,047	7,031	-	90%

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售／	仍未售出的	持作	擁有權益 %	
				可租用 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	物業投資的 可租用 建築面積 (平方米)		
<b>泗陽</b>								
1.	巴黎都市	住宅	173,933	79,143	60,962	14,918	–	90%
2.	羅馬都市	住宅	338,967	212,943	196,350	18,745	43,886	100%
<b>常州</b>								
1.	雪堰佳源中心廣場	混合	21,411	51,125	51,152	4,855	49,849	100%
<b>總計</b>			<u>2,868,555</u>	<u>3,746,863</u>	<u>3,149,387</u>	<u>159,710</u>	<u>223,360</u>	
<b>應佔建築面積總額</b>			<u>2,833,148</u>	<u>3,695,237</u>	<u>3,103,837</u>	<u>157,446</u>	<u>223,360</u>	

### 土地儲備

下表載列本集團於2016年12月31日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地儲備	
	仍未售出的	持作投資的		沒有土地		總建築面積 (平方米)	地理位置 所佔百分比 (%)
	可銷售 建築面積 (平方米)	可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	使用權證的 建築面積 (平方米)		
南京	6,786	–	235,747	–	–	242,533	4%
泰興	48,700	75,804	1,203,011	1,071,570	–	2,399,085	36%
泰州(泰興除外)	51,868	44,447	20,018	8,965	15,702	141,000	2%
揚州	6,120	9,374	717,691	573,803	–	1,306,988	20%
宿遷(泗陽除外)	7,718	–	125,991	–	–	133,709	2%
泗陽	33,663	43,886	201,063	1,061,807	–	1,340,419	20%
常州	4,855	49,849	122,313	–	–	177,017	3%
鎮江	–	–	280,981	–	–	280,981	4%
南通	–	–	518,560	–	–	518,560	8%
深圳	–	–	–	–	93,614	93,614	1%
	<u>159,710</u>	<u>223,360</u>	<u>3,425,375</u>	<u>2,716,145</u>	<u>109,316</u>	<u>6,633,906</u>	<u>100%</u>



## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。於2016年，本集團的收益約為人民幣3,702.1百萬元，較2015年約人民幣1,872.6百萬元增加約97.7%，本集團擁有人應佔年內溢利及全面收入總額約為人民幣811.2百萬元，較2015年約人民幣280.7百萬元增加約188.9%。

#### 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收益。物業開發收益由2015年約人民幣1,845.9百萬元增加約99.5%至2016年的約人民幣3,681.8百萬元。增加的主要原因是由於交付已完成第一階段的紫金華府項目的預售物業所致。

#### 開發服務

本集團的開發服務指本集團向政府機構提供的開發服務。開發服務所得收益由2015年約人民幣3.0百萬元減少至2016年的無。減少主要是由於本集團的開發服務項目於2016年完成。

#### 物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。於2016年的物業投資所得收益為人民幣20.3百萬元，較2015年的人民幣23.7百萬元減少約14.4%。減少的主要原因是由於部份物業投資租賃合約於年內到期，而且選擇合適的租戶需時。

#### 毛利及毛利率

毛利由2015年約人民幣398.0百萬元增加約217.6%至2016年約人民幣1,263.9百萬元，本集團的毛利率由2015年的21.3%增加至2016年的34.1%。毛利率增加主要是由於交

付的項目包括南京紫金華府及泰興新天地等項目為本集團貢獻相對較高的毛利率所致。

#### 其他收入、收益及虧損

我們於2016年及2015年的其他收入及收益約為人民幣66.3百萬元及其他淨虧損約為人民幣34.0百萬元。其他收入及收益大幅增加主要因為2016年錄得外匯收益約人民幣5.3百萬元，而2015年則錄得外匯虧損約人民幣42.6百萬元。外匯收益乃主要由於人民幣貶值，導致本集團以港元計值的銀行結餘及現金升值。

#### 投資物業／庫存物業轉撥至投資物業公允價值變動

本集團的投資物業／庫存物業轉撥至投資物業公允價值變動由2015年約人民幣423.7百萬元減少至2016年約人民幣337.8百萬元，減幅約20.3%，主要因為更多投資物業於2015年內完成使其價值得以反映市場價格。

#### 分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2015年約人民幣130.9百萬元減少至2016年約人民幣130.2百萬元，減幅約0.5%，主要是由於2016年的廣告及推廣開支減少所致。

#### 行政開支

本集團的行政開支由2015年約人民幣66.8百萬元，增加約34.6%至2016年約人民幣89.9百萬元，主要由於上市費用及發行公募債而產生的費用所致。

#### 其他開支

本集團的其他開支由2015年約人民幣32.7百萬元減至2016年約人民幣15.7百萬元，減幅約52.0%，主要是由於就延遲向買家交付物業所支付的賠償開支有所減少所致。

### 融資成本

本集團的融資成本由2015年約人民幣47.9百萬元增至2016年約人民幣64.9百萬元，增幅約為35.6%，主要是以港元計值的銀行借款增加所致，該等借款並非指定借取作物業開發用途。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年約人民幣198.1百萬元增至2016年約人民幣660.7百萬元，增幅約為233.5%，主要乃由於除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加。

### 本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由2015年約人民幣280.7百萬元增加約188.9%至2016年約人民幣811.2百萬元。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團的已質押／受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約為人民幣1,416.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣884.9百萬元)，較2015年12月31日增加約60.1%。於2016年12月31日，銀行存款約人民幣107.6百萬元(於2015年12月31日：約人民幣617.4百萬元)已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2016年的受限制銀行存款約為人民幣305.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣211.4百萬元)，有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

#### 借款及本集團的資產抵押

於2016年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣5,700.1百萬元(於2015年12月31日：約人民幣6,136.7百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,385.6百萬元(於2015

年12月31日：約人民幣3,060.2百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣2,314.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣3,076.4百萬元)將須於一年後償還。

於2016年12月31日，銀行及其他借款約人民幣5,668.7百萬元(於2015年12月31日：約人民幣5,535.7百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2016年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣10,721.8百萬元(於2015年12月31日：約人民幣9,467.1百萬元)。

#### 優先票據

於2016年9月，本公司發行於2018年到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(「優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：4329)。優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

本集團可於2017年9月15日當日或之後隨時及不時贖回(全數或部分)優先票據，贖回價相當於優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，如發生控制權變動觸發事件或除牌事件(定義見要約通函)，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的優先票據，購買價相當於其本金額的101%及至購回日期止的應計及未付利息(如有)。本公司董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

#### 淨資本負債比率

於2016年12月31日，本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2015年12月31日的380.5%大幅下降至150.2%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據)除以總權益。

**匯率風險**

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。於2016年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率下跌，惟董事預期人民幣匯款波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。於2016年12月31日期間，本集團考慮暫不需要作外匯對沖安排。

**承擔**

於2016年12月31日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣3,696.9百萬元(於2015年12月31日：約人民幣4,047.7百萬元)。

**或然負債**

於2016年12月31日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣3,376.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣2,475.0百萬元)的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定業權。擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。董事認為，截至2016年12月31日止年度的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

**重大收購及處置**

於2016年，本集團完成向一名持有一幅位於揚州的土地的獨立第三方收購揚州香江的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月13日的公告。

本集團亦完成向獨立第三方收購持有南通土地的恒力房地產的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年10月17日的公告。

另外，揚州香江競得2016G13地塊的國有建設用地使用權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年12月30日的公告。

除上述公告所披露者外，本集團於截至2016年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

**未來的重大投資計劃**

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資主要由內部資源及外部借款撥付。除該等公告及上文所披露外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

**僱員、薪酬政策及購股權計劃**

於2016年12月31日，本集團約有498名僱員(於2015年12月31日：430名僱員)。截至2016年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣41.2百萬元(於2015年12月31日：約人民幣36.5百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金及績效花紅。根據適用的中國法律及法規規定，本集團參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納一項購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵。

# 董事及高級管理層

## 主席及非執行董事

**沈天晴先生**，58歲，為本公司董事會主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有約21年經驗。於1995年，彼在浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生現時為博源控股有限公司（股份代號：BHL）的執行董事，該公司於2016年10月31日於澳洲證券交易所上市。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司（「明源投資」）的唯一董事。

## 執行董事

**黃福清先生**，55歲，為董事會副主席及執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於江蘇省的房地產開發項目。黃先生於房地產開發行業擁有約18年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司（「香港佳源」）總經理（中國區），自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司（「常州金源」）總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源房地產」），直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該在建物業將於2017年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司（「常州天宇」）總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

**卓曉楠女士**，42歲，為本公司執行董事兼行政總裁及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的整體行政及人力資源。卓女士於管理方面擁有約14年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

**王建鋒先生**，49歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。王先生於房地產開發行業擁有約26年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

### 獨立非執行董事

**戴國良先生**，59歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

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

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

戴先生為聯交所主板上市公司安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)的獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席以及審核委員會成員，彼亦為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。戴先生於2010年9月至2013年4月為聯交所創業板(「創業板」)第一信用金融集團有限公司(股份代號：8215)的非執行董事，並於2008年1月至2014年3月擔任聯交所主板上市公司宏華集團有限公司(股份代號：196)的獨立非執行董事。

**張惠彬博士**，*太平紳士*，80歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。

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

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

張博士為怡康國際有限公司的主席。彼曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的董事及審核委員會的監事並於2005年4月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)、中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)、現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為聯交所創業板上市公司大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席，其後擔任董事會聯席主席。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

顧雲昌先生，72歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

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

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

顧先生於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名審核委員會及薪酬審核委員會的成員。現為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)及陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事。顧先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)及浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)獨立非執行董事。

## 高級管理層

**沈宏杰先生**，34歲，自2015年8月起為泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)的總經理，且為宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)總經理，自2005年12月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於江蘇省宿遷的房地產開發項目的日常營運。沈先生於房地產開發行業擁有約11年經驗。彼自2014年3月起擔任宿遷佳源總經理。彼於2013年4月至2014年3月期間擔任泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)總經理，於2012年2月至2013年4月期間擔任泗陽豐源副總經理。沈先生亦參與下列宿遷及泗陽物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)宿遷公園一號(開發中並已於2016年前竣工)；(ii)巴黎都市(開發中並將於2017年前竣工)；及(iii)羅馬都市(開發中並將於2020年前竣工)。彼亦曾於2011年10月至2012年2月出任一家由沈天晴先生不時控制並主要從事房地產開發的公司嘉興市金地房地產置業有限公司副總經理，並於2005年12月至2011年10月任職浙江佳源集團。沈先生於2006年6月自嘉興學院畢業，取得人力資源管理學士學位。沈先生於2006年4月獲嘉興市人事局認可為助理經濟師。

**袁兆林先生**，46歲，自2016年6月起為恒力房地產南通有限公司的總經理，且為揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)總經理，自2009年4月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於江蘇省揚州的房地產開發項目的日常營運。

袁先生於房地產開發行業擁有約13年經驗。彼於2009年4月至2011年8月及2011年8月至2013年1月期間先後擔任揚州明源助理總經理及副總經理。袁先生其後於2013年1月升任揚州明源總經理，自此一直為揚州明源總經理。袁先生亦參與下列揚州物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀花園(於2012年竣工)；及(ii)世紀豪園(開發中並已於2015年前竣工)。於2003年1月至2009年4月期間，袁先生曾在中國一間物業開發商揚州常信房地產開發有限公司擔任副總經理，其後升任總經理一職。彼曾於2001年擔任江都市經濟適用房發展中心職員。袁先生於1995年6月畢業於揚州大學，並取得房屋建築及工程文憑。彼於2002年11月獲揚州市建設工程中級專業技術資格評委員認可為工程師。

**高豔女士**，42歲，自2016年6月起為揚州香江新城市中心置業有限公司的總經理，且為泰興廣源總經理，自2003年7月起參與本集團業務。高女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦分別擔任揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)及泰興廣源的董事。

高女士於房地產開發行業擁有約13年經驗。彼自2014年2月起擔任泰興廣源總經理，並曾於2013年8月至2014年2月擔任泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)總經理。高女士亦參與下列揚州及泰興物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀景園(於2012年竣工)；(ii)威尼斯城(開發中並將於2022年前竣工)；及(iii)新天地(開發中並將於2018年前竣工)。高女士曾於2007年7月至2012年8月擔任揚州恒源財務經理及總經理，並於2003年7月至2007年6月擔任揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

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

**邱祥明女士**，40歲，為常州金源總經理，自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約13年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月升任總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理，該項目為開發中並將於2017年前竣工。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

**蕭亮華先生**，41歲，於2016年10月獲委任為本集團財務總監，蕭先生主要負責本集團的財務管理、投資者關係及合規事宜。

蕭先生於會計、財務管理、企業融資及企業管治方面擁有逾16年工作經驗，專注於房地產開發行業。於加入本集團前，彼曾於多間香港上市之物業開發集團擔任高級管理職位。彼於2015年6月至2016年5月期間擔任聯交所主板上市公司雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)的集團財務總監。期內，彼負責監督集團的財務匯報、資本市場活動及稅務安排。蕭先生亦曾於2013年4月至2015年6月期間擔任聯交所主板上市公司九龍倉集團有限公司(股份代號：0004)華北區域城市的財務總監。在此期間，彼全權負責由九龍倉集團有限公司及聯交所主板上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)投資之合營企業的財務管理、資金運營以及房地產項目的日常管理工作。

蕭先生為香港會計師公會的資深會員。彼於2011年10月自香港理工大學取得企業金融學碩士學位。在此之前，彼於2000年11月自香港城市大學畢業，取得會計工商管理學士學位。



### **董事資料變動**

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條，本公司2016年中期報告日期後本公司董事資料變動如下：

沈天晴先生自2015年10月22日起為博源控股有限公司的執行董事，其股份於2016年10月31日於澳洲證券交易所上市(股份代號：BHL)。

除上文所披露資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2016年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

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

## 業績

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載列於本年度報告第59頁的綜合損益及其他全面收益表。

## 股息

董事不建議就截至2016年12月31日止年度派發任何末期股息。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年度報告第8至18頁的「管理層討論及分析」一節。

## 暫停辦理股份過戶登記

茲提述本公司日期為2017年3月28日有關截至2016年12月31日止年度末期業績之公告。誠如上述公告所述，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）原訂於2017年6月8日（星期四）舉行。由於場地調動安排，股東週年大會之日期已更改為2017年6月12日（星期一）上午十時正舉行。

因此，為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理本公司股份過戶登記的期間亦相應更改為2017年6月7日（星期三）至2017年6月12日（星期一）（包括首尾兩天），期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2017年6月6日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年度報告第152頁。

## 物業及設備

有關本集團截至2016年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註15。

## 投資物業

有關本集團截至2016年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註14。

### 銀行及其他借款

有關本集團截至2016年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

### 股本

有關本公司截至2016年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註29。

### 儲備

本公司及本集團儲備於截至2016年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

### 可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣1,020.4百萬元減累計虧損人民幣53.5百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

### 股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2016年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

### 主要客戶及供應商

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

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

### 董事

於截至2016年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

#### 主席及非執行董事：

沈天晴先生

#### 執行董事：

黃福清先生(於2016年8月19日獲委任為副主席)

卓曉楠女士(行政總裁)

王建鋒先生

### 獨立非執行董事：

戴國良先生(於2016年2月12日獲委任)

張惠彬博士，太平紳士(於2016年2月12日獲委任)

顧雲昌先生(於2016年2月12日獲委任)

根據本公司組織章程細則第84條，王建鋒先生、張惠彬博士、太平紳士及顧雲昌先生應於本公司股東週年大會上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

### 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第19至24頁「董事及高級管理層」一節。

### 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2016年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2016年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

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

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

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

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

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

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

### 董事薪酬

有關截至2016年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註11。

### 獨立非執行董事之獨立性

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

### 不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

### 董事於競爭業務的權益

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

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

### 董事於重大交易、安排及合約中權益

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

### 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2016年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

### 購股權計劃

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

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

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

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

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

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

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

## 管理合約

截至2016年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(4)</sup>
沈天晴先生 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,350,000,000股股份 <sup>(3)(L)</sup>	72.29%

附註：

- (1) 「L」代表董事於本公司股份所持的好倉。
- (2) 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 於2016年12月19日，明源投資與中信信惠國際資本有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資已同意為中信信惠國際資本有限公司的利益，質押其持有的本公司之1,350,000,000股股份中的280,000,000股，作為沈天晴先生間接擁有多數權益的一家澳洲公司獲中信信惠國際資本有限公司授予一項定期貸款的抵押品之一。
- (4) 於2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

### (b) 於明源投資的股份權益

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

附註：

- (1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

就董事所知，於2016年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(7)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	1,350,000,000股股份 <sup>(4)</sup> (L)	72.29%
明源投資 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,350,000,000股股份 <sup>(4)</sup> (L)	72.29%
中信信惠國際資本有限公司 <sup>(5)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	280,000,000股股份(L)	14.99%
中信信託投資有限責任公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中信興業投資集團有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中國中信有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中國中信股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中信盛榮有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中信盛星有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中國中信集團有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	280,000,000股股份(L)	14.99%
中國東方資產管理公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	142,100,000股股份(L)	7.61%
Wise Leader Assets Ltd. <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
東銀發展(控股)有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%



附註：

- (1) 「L」代表有關人士／實體於股份所持的好倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 於2016年12月19日，明源投資與中信信惠國際資本有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資已同意為中信信惠國際資本有限公司的利益，質押其持有的本公司之1,350,000,000股股份中的280,000,000股，作為沈天晴先生間接擁有多數權益的一家澳洲公司獲中信信惠國際資本有限公司授予一項定期貸款的抵押品之一。
- (5) 根據公開記錄，該等抵押權益由中信信惠國際資本有限公司持有，其為中信信託投資有限責任公司全資附屬公司。中信信託投資有限責任公司由中國中信股份有限公司擁有80%及中信興業投資集團有限公司擁有20%。中信興業投資集團有限公司為中國中信有限公司的全資附屬公司，中國中信有限公司為中國中信股份有限公司的全資附屬公司。中國中信股份有限公司由中信盛星有限公司擁有32.53%及中信盛榮有限公司擁有25.60%。中信盛星有限公司及中信盛榮有限公司均為中國中信集團有限公司的全資附屬公司。
- (6) 根據公開記錄，該等股份由中國東方資產管理(國際)控股有限公司持有，其由Wise Leader Assets Ltd.擁有50%及東銀發展(控股)有限公司擁有50%。Wise Leader Assets Ltd.為東銀發展(控股)有限公司的全資附屬公司，其為中國東方資產管理公司的全資附屬公司。
- (7) 於2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

## 關連交易

截至2016年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註16及41。

年內，本集團訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易並將於上市後持續的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2016年12月31日止年度的持續關連交易的過往歷史交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2016年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>獲豁免的持續關連交易</i>		
1. 錦江投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	給予本公司商標許可	-
2. 浙江佳源房地產集團有限公司 <sup>(2)</sup>	給予本公司商標許可	-
3. 常州天宇房地產開發有限公司 <sup>(3)</sup>	租用辦公空間	100
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
4. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) <sup>(4)</sup>	採購智慧系統設備	9,072
5. 嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」) <sup>(4)</sup>	採購智慧系統設備	907
6. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) <sup>(5)</sup>	提供建築設計服務	12,279
7. 浙江佳源物業管理有限公司 (「佳源物業」) <sup>(6)</sup>	提供物業管理服務	9,318

附註：

- (1) 錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，由沈天晴先生直接擁有100%。
- (2) 浙江佳源房地產集團有限公司，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，由沈天晴先生最終擁有100%。
- (3) 常州天宇房地產開發有限公司，於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，由黃福清先生(董事會副主席及執行董事)、邱祥明女士(高級管理層成員)、蘇春筠先生(獨立第三方)及常州新投商貿有限公司(獨立第三方)分別擁有30%、20%、12%及38%。

- (4) 浙江西谷為沈天晴先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

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

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

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣26.3百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣26.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

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

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

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

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣59.1百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣39.7百萬元及人民幣31.4百萬元。

- (6) 佳源物業為沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事物業管理。

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

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

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣17.0百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

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

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

### 薪酬政策

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

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

截至2016年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 優先購買權

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

### 充足的公眾持股量

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2016年9月，本公司發行了2018年到期本金額為100,000,000美元的優先票據，其於聯交所上市，年利率為9.75%。進一步詳情已載列於綜合財務報表附註28。

除上述披露者外，自上市日期起至2016年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款為人民幣932,000元。

### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途及發行超額配發股份

計及超額配發的代價約167.4百萬港元後，上市總所得款項淨額約為1,216.7百萬港元，其已按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的建議用途動用。

發行超額配發股份的額外所得款項淨額（經扣除與行使超額配股權有關的包銷費用及佣金、交易徵費及交易費）已由本公司按比例用於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的用途。

自上市日期起至2016年12月31日期間，除招股章程所披露者外，本公司並無動用任何所得款項淨額作其他用途。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第37至45頁「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其自上市日期起至2016年12月31日一直遵守標準守則。

### 企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

### 核數師

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表已由將於股東週年大會退任的德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2017年3月28日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值、制定其業務策略及政策，以及提升其透明度及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

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

董事會認為，自上市日期起至2016年12月31日止期間，本公司一直遵守所有企業管治守則的守則條文。

本公司將繼續履行業務經營及增長適用之企業管治常規，並不時檢討該等常規，確保遵守有關本公司企業管治守則和符合最新發展。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事均於上市日期至2016年12月31日止期間一直遵守標準守則所載的規定。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登的內幕消息之有關僱員，製訂有關僱員進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，該指引的條款不低於標準守則所訂標準。於上市日期至2016年12月31日止期間，本公司概不知悉有關僱員不遵守僱員書面指引之情況。

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

## 董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

### 董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

#### 主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

#### 執行董事：

黃福清先生(於2016年8月19日獲委任為副主席)

卓曉楠女士(行政總裁及薪酬委員會成員)

王建鋒先生

#### 獨立非執行董事：

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

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

顧雲昌先生(於2016年2月12日獲委任)(審核委員會及提名委員會成員)

董事的履歷資料載於本年報第19至24頁「董事及高級管理層」一節。

概無任何董事會成員與另一名成員有關聯。

#### 主席及行政總裁

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

#### 獨立非執行董事

董事會於上市日期至2016年12月31日止期間一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

#### 委任及重選董事

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

本公司的組織章程細則規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事，應在獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

### 董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及間接透過其委員會帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

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

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

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

### 董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

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

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。



自上市日期起至2016年12月31日止期間，本公司為所有董事舉行了兩次培訓。該等培訓涉及一系列有關董事職責及責任的主題。

董事自上市日期至2016年12月31日止期間所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類別 <sup>附註</sup>
<b>主席及非執行董事</b>	
沈天晴先生	A
<b>執行董事</b>	
黃福清先生	A
卓曉楠女士	A
王建鋒先生	A
<b>獨立非執行董事</b>	
戴國良先生	A
張惠彬博士，太平紳士	A及B
顧雲昌先生	A及B

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會／研討會／論壇／工作坊

B： 閱讀有關的新聞、報章、月刊、雜誌及相關出版物

## 董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

## 董事會會議及董事出席記錄

董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於上市日期至2016年12月31日期間，董事會主席亦在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

各董事出席董事會及董事委員會的會議記錄如下，而自上市日期至2016年12月31日止期間舉行的本公司股東週年大會亦載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
沈天晴(附註1)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
黃福清	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
卓曉楠	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王建鋒	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
戴國良(附註2)	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
張惠彬，太平紳士(附註3)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
顧雲昌	3/4	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席。
2. 審核委員會主席。
3. 薪酬委員會主席。

概無上述會議由任何替任董事出席。

除於2016年6月10日舉行的股東週年大會外，自上市日期起至2016年12月31日止期間，概無舉行其他股東大會。

### 審核委員會

本公司於2016年2月12日成立審核委員會。審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條所載的職能。

審核委員會舉行兩次會議，以審閱有關截至2016年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

本公司於2016年2月12日成立薪酬委員會，薪酬委員會由三名成員組成，即卓曉楠女士、戴國良先生及張惠彬博士，*太平紳士*。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士，*太平紳士*為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

高級管理層之薪酬範圍詳情載列於截至2016年12月31日止年度綜合財務報表附註11。

### 提名委員會

本公司於2016年2月12日成立提名委員會，提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，*太平紳士*及顧雲昌先生。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

### 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序及指引，並透過主要業務程序及辦公職能實施，包括規範管理工作指引、戰略投資工作指引、運營管理工作指引、營銷管理工作指引、商業管理工作指引、財務資金工作指引、人事行政工作指引及審核監察工作指引。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就審核委員會於自上市日期起至2016年12月31日止期間的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，對於本公司自上市日期起至2016年12月31日止期間之風險管理及內部控制制度(包括財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序經已實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

### 董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2016年12月31日止年度財務報表的職責。

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

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第52至58頁的獨立核數師報告內。

### 核數師薪酬

本公司就截至2016年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付或應付的薪酬分別為人民幣2,100,000元及人民幣930,000元。

本公司就截至2016年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行支付或應付的薪酬分析如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	2,100
非審核服務	
— 中期審閱費用	330
— 優先票據發行相關費用	600
總計	3,030

### 公司秘書

溫兆強先生已於2016年10月14日辭任本公司之公司秘書。本公司已委任卓佳專業商務有限公司(外聘服務供應者)，而卓佳專業商務有限公司黃德儀女士自2016年10月14日已獲委任為本公司之公司秘書。本公司的主要聯絡人為行政總裁兼執行董事卓曉楠女士。

所有董事都可獲本公司公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。

### 股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

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

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

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

### 向董事會作出查詢

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

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

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

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

### 與股東溝通及投資者關係

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

### 組織章程文件

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

第二次修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站閱覽。

# 環境、社會及管治報告

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發商，在中國各大城市開發住宅綜合體及商業綜合體，並致力將教育價值，休閒價值及商業價值結合於開發項目中，為客戶帶來極致的便利和享受，我們深信本集團旗下開發的物業項目深受客戶歡迎。

本集團的核心業務是發展可供出售物業及留作收租的投資物業，這些業務均秉持本集團事事講求品質的精神。「品質點亮生活」是佳源企業文化的基石，引領集團踏出每一步。作為江蘇省最具規模的地產商之一，我們在每個營運層面均實踐「品質點亮生活」的發展理念。

本集團非常重視員工、顧客、社群、環境及供應商的利益，並致力為其創造價值，務求推動集團業務持續發展和增長。我們創造價值的方式包括為顧客提供完美的產品和服務，以及為股東帶來更佳回報；與此同時，我們推出各項有關企業社會責任的計劃和措施，為市民建設更美好的家園。

作為盡責的企業公民，我們透過各種方法將集團業務對環境造成的影響減至最低，包括採購能配合可持續發展的物料、採用環保技術、實施有效的廢物管理方法，以及採取節能和減碳措施。

回顧期內，本集團錄得可觀的合約物業銷售額，反映買家對集團產品和服務的信賴。我們持續提升投資物業的質素，以配合租戶和顧客不斷轉變的需求。再者，我們積極與不同的持份者溝通，尤其重視顧客的意見和需要，相關資料有助我們制定策略，確保我們的業務和社區穩健發展。

此外，人力資源對維持集團業務以至整個社會的發展極為重要。我們積極培育優秀的人才，務求為顧客提供更佳的产品和服務。本集團設有廣泛的員工培訓和發展計劃，並推廣工作與生活平衡，以幫助員工達至持續發展和成長。

## A. 環境保護

### A1. 減少排放

本集團對環境保護相當重視，並已制定符合當地法規的氣體、污水及廢棄物減排政策，同時嚴格執行相關的國家和地方條例和法規，對環境保護不遺餘力。本集團的業務主要涉及物業開發，過程中不會產生大量工業廢氣，主要氣體排放來自建築地盤的重型建築機械運作時產生的廢氣。為此，本集團已制定一套嚴格的監察措施，嚴密監測大型建築機械的氣體排放，確保所產生的溫室氣體或廢氣排放指數符合當地法規。

此外，在推廣新樓盤時須製作大量宣傳單張或相關物料，本集團在這方面積極使用環保物料，用完的物料均會妥善處理，盡可能循環再用，避免造成浪費和產生過多垃圾。本集團對環境保護所制定的措施至今已有相當成效。

## A2. 資源運用

善用資源是本集團對環保另一項重點工作，並已針對資源運用按當地法規和標準制定相關措施，嚴格規定物業施工項目各項資源的使用量須符合前期測算，絕不容許資源浪費的情況出現。

同時，本集團積極推動員工共同為環保出一分力。我們已將善用資源納入績效評核的一部分，任何子公司、部門或個人如發現浪費資源，其績效評核將受影響。對於員工，浪費資源將影響其晉升及年終獎金。本集團透過這些措施，在公司上下營造環保文化，全面推行節約能源等環保措施，而且收到顯著成效。

在物業開發方面，以往傳統設計普遍將停車場設於地面以下的樓層，由於光源不足，必須裝設大量電燈，因而增加用電量，間接亦令碳排放量上升。有見及此，本集團由建築設計方面入手，透過突破傳統的新設計，將停車場設在地面或略低於地面的位置，並將天然光引進室內，為整個停車場提供充足光線，大大減低用電量。本集團的創新和努力同時獲得相關政府部門的充分肯定，去年我們旗下的項目公司南京新浩寧榮獲南京市玄武區人民政府頒發「2016年度優秀企業」的殊榮，給予公司上下很大的鼓舞。

## A3. 環境和自然資源

本集團致力為居民提供更舒適的居住環境，並以此為首要目標。我們相信居住四周的環境是實現此項目標的基礎之一，因此積極制定針對環境保護的相關措施，以減低建築開發過程中對環境的影響。

為此，我們嚴格控制建築過程中產生的聲量，透過嚴密的監測和相關措施，確保聲量符合當地法例標準，不會對附近的居民造成影響。同時，本集團嚴選對環境及天然資源沒有重大影響的建築材料，為了精益求精，持續積極研究開發全新的建築技術，以及使用更好的環保建築材料，致力達至零污染。另一方面，本集團在物料使用上充分電子化，重點開拓微信和網路等平台，以減少對資源的耗用。



## B. 社會

### 就業和勞工措施

#### B1. 僱員權益

本集團十分重視員工的福利和權益，致力推動企業上下開放溝通的文化。我們已制定相關政策，並已設立完善的內部訊息發佈系統，作為員工直接向上級反映意見的平台，同時鼓勵各子公司組織分享會，多與員工進行溝通，藉此制定最適合員工的僱傭政策。

本集團制定的相關政策和措施均符合當地的勞工法規，同時根據各公司、部門、員工的情況採取合理的措施。我們按員工的職位、年資、工作崗位等考慮因素，制定完善的績效評核政策，以此釐定其晉升及薪酬，讓各員工獲得公平和合理的待遇，在為公司作出貢獻的同時，獲得相應的回報。

#### B2. 職業安全

佳源國際高度重視員工的職業安全，對於開發業務已制定完善的《安全文明施工管理工作指引》，施工地盤必須嚴格遵守相關規定，杜絕意外事故發生。此外，相關監控部門必須根據《佳源集團安全文明施工考核費率計取辦法》，對施工單位合同履約情況進行定期考核，以嚴謹和科學的態度對各項安全措施作出評核，確保沒有違規或疏忽遺漏的情況出現。施工地盤的場地硬化面積、主道路寬度和厚度均有嚴格規定，主入口的標識、標牌、佈置圖亦必須完整清晰。各項安全措施和佈局必須整潔和妥善落實，符合當地地市級的標準要求。

同時，我們已制定各種條件下(如夜間、雨季)的具體施工安全防護措施，確保地盤工人的安全。總承包施工單位及分包施工單位均須自行進行安全管理工作，再經本集團進行監督作最後把關。除了日常現場巡視外，本集團每月至少一次組織監管單位和施工單位的負責人和安全人員對施工項目進行詳細檢查，包括安全措施的落實情況、現場重要環節和機械設備的安全措施等，並須進行記錄和評分，以便事後跟進和改善。

本集團積極向員工灌輸職業安全的意識，例如去年12月，本集團旗下子公司南京新浩寧開展了一場「珍惜生命、關愛健康」的科普健康知識講座培訓活動，不僅提高員工在緊急情況下的自救意識和能力，同時也提升了他們的安全健康意識。

### B3. 發展及培訓

本集團積極建立專業的團隊，鼓勵員工終身學習，提升知識和技能。為此，各部門於每年的12月均會進行培訓調查，就工作中急需提升的崗位技能填寫《崗位技能提升調查表》，然後提交直接領導審核。審核完成後，調查表將由人事行政中心統一收集，並制訂集團培訓計劃，提呈集團總部審批後實施。各項培訓課程後，我們亦會派發《培訓效果評估表》，藉此評估培訓成效，以便日後作出改善和提供更優質的培訓。

同時，人事行政中心將根據調查表的內容，為再培訓人員選定匹配的帶訓師傅，並與帶訓師傅共同制定再培訓人員的培訓計劃。人事行政中心將負責統籌和溝通的角色，並定期作出檢討和跟進。此外，本集團重視管理人員的培訓，規定各級管理人員必須每年至少安排一次不少於8個學時的培訓，並將此作為晉升的條件之一。

由於現時視頻教學日趨普及，為進一步完善集團培訓管理體系，提升培訓品質，本集團特別制定一項視頻培訓計劃，現正開始為各專業崗位錄製適合的視頻教學。人事行政中心每年年底將向各部門徵集意見，並據此編製《年度培訓視頻調整和新增計劃》。人事行政中心同時不定期對各子公司的學習情況進行抽查，確保各項培訓行之有效，同時積極改善各項課程的內容，不斷提升員工的知識和技能，讓他們配合公司的業務發展，與公司一同壯大和成長。

### B4. 勞工標準

本集團嚴格遵守當地的勞工法規，絕不會聘用童工及強制勞工。本集團已制定完善的招聘流程，要求面試時應徵者必須帶備身分證明文件以供查核。對於新入職的員工，在履行職務前必須由專人核實其身分和進行資歷審查，杜絕偽冒身分和童工的問題。

此外，本集團亦已制定一套完善的監察和通報機制，規定各子公司和部門必須遵守相關法律法規，避免強制勞工的情況出現。員工一旦遇到強制勞動的問題，也可透過我們設立的渠道向相關部門舉報。在這些有效措施下，本集團並無童工及強制勞工的情況出現。

## 營運模式

### B5. 供應鏈管理

本集團提倡公平及公開競爭，並以公平交易原則與供應商建立長期關係。我們已制定高規格的採購及招標程序，所有外判服務及採購只根據價格、質素及需要進行，同時我們已於採購及招標過程中引入良性競爭，藉此提高供應商對履行合同和要求的重視和積極性。在挑選建築商及建築物料供應商時，我們同時考慮他們對環境保護的重視，我們一概不會聘用任何採用對環境有害物料的供應商。

本集團根據需求以公平原則挑選合適及負責任的供應商，所有供應商必須遵守相關國家法律及規例，同時履行合約責任。我們已採納有效的監察系統及管理監控機制，確保所有供應商符合我們的要求。此外，對於物品及服務採購，我們同樣制定一套完善的程序，嚴格規定採購過程必須符合最高道德標準，以確保產品來源的安全性和相關的質量，維護客戶、供應商及公眾對本集團一貫的信心。

#### **B6. 產品責任**

本集團重視公司記錄、客戶和股東資料的私隱權，相關資料一律會嚴格管理和保存，一切使用均須根據本集團已制定的相關政策、程序及當地法例，以免資料外洩或遭濫用。

我們規定所有員工均須遵守相關司法權區的證券交易守則及條例，保障客戶得到合法和公平的服務。對於施工地盤，我們已制定《佳源集團專案施工現場佈置標準》，並對執行情況進行嚴密監控，確保承建的建築物符合安全標準。設計工程部同時負責監督地基及基礎工程施工的進度、品質及安全，全程對建築的質量把關。

倘建築樓宇於保質期內出現品質問題，將由物業公司聯繫企業進行維修。經確認的保修事項，企業須於指定期限內全部維修完成。我們同時會對所出現的質量問題進行調查，找出導致質量問題的原因，然後作出跟進和制定相關監察和改善措施，避免再次出現類似問題。

#### **B7. 反貪腐**

本集團於業務經營上維持高度誠信和道德標準，確信擁有誠實、可靠及公正的信譽是一項重要的商業資產，並為公司長遠發展取得成功的基石。本集團致力避免在業務過程中發生利益衝突，要求所有員工必須就可能出現利益衝突的事項以書面詳情披露，交予相關部門審批。本集團根據「防止賄賂條例」第9(1)條嚴禁任何受賄及貪污行為。員工不得收取任何形式的利益或饋贈。此外，員工使用公司資產或資源作業務以外的用途，必須有正當理由，並事先取得授權。

本集團採納有效的監察系統及管理制度，嚴密監控及防止於採購及招標過程中出現貪污、詐騙等行為。同時，我們已設立舉報電話、信箱和電子郵箱，由審核監察中心總經理處理相關舉報。由於匿名舉報將妨礙本集團進行直接的跟進調查，因此我們鼓勵員工實名舉報，所有舉報人的身分均會保密。本集團將會徹查有關的舉報，並採取適當的行動，包括紀律處分、終止聘用或防範措施。對於懷疑貪污或其他刑事罪行的個案，本集團將向監管機構或相關執法機關舉報。

### 回饋社會

佳源國際向來關心業務地區的需要和發展，於業務所在地致力創造職位，並會優先聘用當地市民，提升當地就業率，為當地社區和經濟作出貢獻。同時，我們對於履行企業社會責任不遺餘力，積極參與社區慈善活動及作出相關捐款，支援不同社福機構的工作。

於2016年，本集團共捐款人民幣932,000元，等值港幣1,120,000元，其中包括捐款予香港公益金及為內地房地產項目公司支助慈善總會用作扶貧助學，及贊助村落創建等費用，透過各慈善團體多方面的工作，間接支持不同的慈善活動。同時，我們亦贊助不同的慈善活動，例如贊助鳳凰慈善基金會的活動，支持其社會服務工作，並冠名贊助第五屆「無毒一生，燦爛人生」健康校園反濫藥聖誕嘉年華，為培育下一代作出貢獻。本集團旗下的泰州佳源亦於同期贊助當地舉行的「少年象棋大賽」，活動中送出大量精美獎品，幫助中國象棋文化的推廣。

同時，我們亦推動員工與本集團共同關懷社區弱勢社群，去年藉著先後探訪香港復康會和播道兒童之家，一方面為兩家機構服務的對象播送關懷，另一方面也建立充滿愛心的企業文化，提升員工對履行社會責任的動力。

# 獨立核數師報告

## Deloitte.

致佳源國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 德勤

### 意見

本行已審核載列於第59至151頁佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見的基準

本行已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本行在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審核憑證能充足及適當地為本行的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本行的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於本行審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本行不會對該等事項提供獨立的意見。

關鍵審核事項	本行的審核如何處理關鍵審核事項
<p><b>開發中物業及持作出售物業的庫存之估值</b></p> <p>本行認為 貴集團開發中物業(「開發中物業」)及持作出售物業(「持作出售物業」)(統稱為「物業」)的庫存之估值為關鍵審核事項，原因為其於釐定該等物業的可變現淨值(「可變現淨值」)及估計物業的未來落成成本時涉及管理層判斷。</p> <p>貴集團的開發中物業人民幣9,836百萬元及持作出售物業人民幣730百萬元指於2016年12月31日，位於中國南京、泰州、泰興、宿遷、常州、揚州、南通及鎮江的商業及住宅物業。 貴集團管理層參考物業的預計市場價格釐定該等物業的可變現淨值，其已考慮到多種因素，包括相同項目類似物業種類或類似物業的近期價格，以及中國房地產市場現行市況。</p> <p>根據管理層就物業可變現淨值的估計，並無必要作出減值。誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層根據 貴集團其他類似已落成物業的實際發展成本估計開發中物業的未來落成成本，並按若干現時的市場數據作調整。</p>	<p>本行有關物業估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 透過將完成物業的預期未來成本與 貴集團類似落成物業的實際發展成本作比較，並比較管理層就現時的市場數據作出的調整，抽樣評估物業的估計未來落成成本的合理性；</li><li>• 根據本行對 貴集團業務及中國房地產行業的認識，抽樣評估由管理層將物業的估計售價與相同項目或可比物業的市價作比較而估計得出的可變現淨值的合適性；及</li><li>• 透過比較過往估計與實際金額，評估物業的可變現淨值及未來落成成本的估計的準確性。</li></ul>

## 關鍵審核事項

## 本行的審核如何處理關鍵審核事項

### 投資物業估值

本行認為投資物業估值為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合財務報表的整體而言屬重大，加上釐定公允價值時涉及固有的重大判斷。

貴集團的投資物業指位於中華人民共和國（「中國」）常州、揚州、泰興、泰州及宿遷的商業物業。誠如綜合財務報表附註14所披露，於2016年12月31日，已竣工投資物業及在建投資物業的賬面值分別為人民幣1,560百萬元及人民幣613百萬元，以及導致投資物業公允價值變動人民幣322百萬元已於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

貴集團所有投資物業均按獨立合資格專業估值師（「估值師」）作出之估值得出之公允價值列值。估值方法及主要輸入數據的詳情已於綜合財務報表附註14披露。估值依賴涉及管理層判斷的若干主要輸入數據，包括已竣工投資物業的每月市場租金及資本化比率；在建投資物業的市場單位售價、發展商毛利率、總發展價值及折現率。重大無法觀察輸入數據與公允價值的關係列表亦已於該附註呈列。

本行有關評估投資物業估值的程序包括：

- 評估估值師的的資歷、能力和客觀性；
- 向估值師了解估值的方法、物業市場的表現、所採納的重大假設、就主要輸入數據及估值中所用數據作出的重大判斷；
- 透過將管理層及估值師於估值時使用的主要輸入數據及數據來源與現有租約、類似可比物業的公開可得資料及本行對房地產市場的認識作抽樣比較，以評估其合理性；及
- 就重大無法觀察輸入數據重新進行敏感度分析，以評估其對公允價值的影響程度。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

土地增值稅的撥備

本行認為中國土地增值稅(「土地增值稅」)的撥備為關鍵審核事項，原因為估計 貴集團就各物業開發項目應付土地增值稅金額時須作出重大判斷。

當物業交付予買家且確認收益時產生中國土地增值稅。誠如綜合財務報表附註9所披露，為數人民幣299百萬元之土地增值稅已於截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認。

誠如綜合財務報表附註4所披露，土地增值稅的計算與所使用根據土地增值金額釐定的比率的適當性高度相關。土地增值金額由估計銷售收入所得減去相關可扣除金額(包括土地成本及估計建築成本)釐定。

本行有關土地增值稅的撥備的程序包括：

- 評估土地增值稅計算所使用的估計銷售收益及相關可扣減金額的合理性，此仍參考類似物業的市場價格及發展成本；
- 委任本行稅務專家對各物業開發項目評估土地增值金額計算的準確性，並與中國國家稅務總局所公佈土地增值稅率進行比較，以評估各物業開發項目所使用土地增值稅率的合適性；及
- 透過比較管理層於過往年度所作出的判斷與實際結果及本年度的估計，評估彼等於估計土地增值金額及土地增值稅率時所採用的判斷。



## 關鍵審核事項

## 我們的審核如何處理關鍵審核事項

### 就物業銷售確認的收益

本行認為就物業銷售確認的收益為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合損益及其他全面收益表言屬重大，加上決定何時為確認物業銷售的收益的合適時間點涉及重大判斷。

交付物業予買家之時的物業銷售收益於綜合財務報表附註3「收益確認」所披露的所有五項條件獲滿足時予以確認。誠如綜合財務報表附註6所披露，貴集團於截至2016年12月31日止年度自物業銷售確認的收益為人民幣3,682百萬元。

本行有關物業銷售確認的收益的程序包括：

- 評估確認物業銷售的收益之時的管理程序及控制；及
- 評估買賣協議所載條款，以及取得物業交付證明，包括竣工證明及交付通知以評估物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移至買家。

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及本行就其的核數師報告。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就本行對綜合財務報表的審核，本行的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或本行在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本行已執行的工作，倘本行認為其他資料存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。本行就此並無任何事項須報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告，並按照協定的委聘條款僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，本行在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)事項以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審核的方向、監督及執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本行亦向治理層提交聲明，表明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本行獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，本行確定該等對本年度綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為何錦榮。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2017年3月28日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	6	3,702,081	1,872,615
銷售成本		(2,438,151)	(1,474,633)
毛利		1,263,930	397,982
其他收入	7	60,992	8,194
其他收益及虧損	7	5,299	(42,225)
投資物業公允價值變動		322,413	203,641
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		15,412	220,017
議價購入附屬公司之收益	33	102,498	–
分銷及銷售開支		(130,197)	(130,885)
行政開支		(89,858)	(66,750)
其他開支		(15,730)	(32,743)
融資成本	8	(64,905)	(47,871)
除稅前溢利		1,469,854	509,360
所得稅開支	9	(660,650)	(198,119)
年內溢利	10	809,204	311,241
<b>終止經營業務</b>			
年內終止經營業務虧損	34	–	(23,345)
年內溢利及全面收入總額		809,204	287,896
應佔年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		811,153	298,570
—來自終止經營業務		–	(17,826)
		811,153	280,744
非控股權益			
—來自持續經營業務		(1,949)	12,671
—來自終止經營業務		–	(5,519)
		(1,949)	7,152
		809,204	287,896

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
每股盈利			
來自持續及終止經營業務			
基本(人民幣分)	13	45.86	20.80
攤薄(人民幣分)	13	45.86	不適用
來自持續經營業務			
基本(人民幣分)	13	45.86	22.12
攤薄(人民幣分)	13	45.86	不適用

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	2,173,368	1,570,149
物業及設備	15	85,507	82,269
聯營公司權益	16	–	–
可供出售投資	17	53,820	–
人壽保險的預付款項及已付按金	19	9,513	9,584
用作收購附屬公司的按金	20	1,400,000	–
按金	24	–	18,800
遞延稅項資產	21	216,673	165,427
		<b>3,938,881</b>	1,846,229
<b>流動資產</b>			
庫存物業	22		
– 持作出售		730,211	524,433
– 開發中		9,836,441	7,987,885
應收客戶合約工程款項	23	110,580	164,614
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	24	1,168,969	2,383,540
持至到期投資	18	129,796	–
預付所得稅		66,400	101,332
應收關聯方款項	41	3,934	50,822
受限制／已質押銀行存款	25	438,795	856,876
銀行結餘及現金	25	977,653	28,027
		<b>13,462,779</b>	12,097,529
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計開支	26	1,052,061	978,007
已收預售按金	26	5,167,027	4,548,971
應付稅項		700,563	287,460
應付一名關聯方款項	41	140	–
銀行及其他借款			
– 一年內到期	27	3,385,640	3,060,212
		<b>10,305,431</b>	8,874,650
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,157,348</b>	3,222,879
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,096,229</b>	5,069,108

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	15,558	—
儲備		3,191,752	1,360,205
本公司擁有人應佔權益		3,207,310	1,360,205
非控股權益		107,942	19,878
<b>總權益</b>		<b>3,315,252</b>	1,380,083
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款—一年後到期	27	2,314,420	3,076,448
遞延收入	26	436,341	404,838
遞延稅項負債	21	334,566	207,739
優先票據	28	695,650	—
		3,780,977	3,689,025
		<b>7,096,229</b>	5,069,108

第59至151頁的綜合財務報表已於2017年3月28日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

卓曉楠  
董事

王建鋒  
董事

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								
	實繳資本／			法定盈餘			合計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	其他儲備	公積	保留盈利	人民幣千元			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日	705,872	-	-	4,472	878,146	1,588,490	213,840	1,802,330	
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	280,744	280,744	7,152	287,896	
產生自重組	(705,872)	-	705,872	-	-	-	-	-	
於重組時支付現金(附註i)	-	-	(696,453)	-	-	(696,453)	-	(696,453)	
於重組時向非控股權益收購附屬公司 額外權益(附註iii)	-	-	15,619	-	-	15,619	(29,719)	(14,100)	
轉撥至儲備	-	-	-	25,241	(25,241)	-	-	-	
於重組時處置附屬公司及聯營公司(附註ii)	-	-	89,116	-	-	89,116	(171,395)	(82,279)	
資本化(附註iv)	-	-	82,689	-	-	82,689	-	82,689	
於2015年12月31日	-	-	196,843	29,713	1,133,649	1,360,205	19,878	1,380,083	
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	-	-	-	-	811,153	811,153	(1,949)	809,204	
上市時透過首次公開發售發行股份(附註29)	3,749	925,991	-	-	-	929,740	-	929,740	
資本化(附註29)	11,247	(11,247)	-	-	-	-	-	-	
行使超額配股權(附註29)	562	138,899	-	-	-	139,461	-	139,461	
股份發行成本	-	(33,249)	-	-	-	(33,249)	-	(33,249)	
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	90,013	90,013	
轉撥至儲備	-	-	-	18,977	(18,977)	-	-	-	
於2016年12月31日	15,558	1,020,394	196,843	48,690	1,925,825	3,207,310	107,942	3,315,252	

附註：

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



- (ii) 截至2015年12月31日止年度，作為重組的一部分，本集團處置其多間附屬公司，包括其於錦江投資管理有限公司(「錦江」)的全部股權、於銀田發展有限公司(「銀田發展」)的80%股權、於海寧市佳源房地產開發有限公司(「海寧佳源」)的90%股權、於嘉興市金地房地產置業有限公司(「嘉興金地」)的60%股權及於嘉興市金源房地產開發有限公司(「嘉興金源」)的全部股權，詳情載於綜合財務報表附註35。此外，本集團處置其於聯營公司的股權，詳情載於綜合財務報表附註16。處置該等附屬公司及聯營公司的收益淨額人民幣89,116,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。
- (iii) 於2015年6月24日，香港佳源以現金代價人民幣14,100,000元收購非控股權益持有的常州金源20%股權。另一方面，於2015年6月11日，南京港源收購宿遷佳源持有的泗陽豐源全部股權，而其中10%股權由非控股權益持有。於收購常州金源及泗陽豐源額外權益的日期，非控股權益的已付代價與總權益的差額人民幣15,619,000元於儲備確認。
- (iv) 截至2015年12月31日止年度，最終股東豁免應付彼的款項人民幣82,689,000元。該款項被視為視作注資及已於儲備中確認。
- (v) 根據所有於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
來自持續經營業務及終止經營業務的年內溢利	<b>809,204</b>	287,896
經調整：		
所得稅開支	<b>660,650</b>	195,898
銀行存款利息收入	<b>(9,278)</b>	(6,493)
應收委託貸款利息收入	<b>(48,668)</b>	–
可供出售投資利息收入	<b>(1,504)</b>	–
持至到期投資利息收入	<b>(426)</b>	–
融資成本	<b>64,905</b>	54,870
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	–	(750)
分佔聯營公司業績	–	5,864
物業及設備折舊	<b>4,930</b>	3,644
未變現匯兌差額	<b>27,665</b>	42,042
處置物業及設備虧損	<b>25</b>	331
投資物業公允價值變動	<b>(322,413)</b>	(203,841)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	<b>(15,412)</b>	(220,017)
議價購入附屬公司之收益	<b>(102,498)</b>	–
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>1,067,180</b>	159,444
持作出售物業(增加)減少	<b>(220,566)</b>	223,576
開發中物業減少(增加)	<b>898,033</b>	(745,654)
應收客戶合約工程款項減少	<b>54,034</b>	576,045
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少(增加)	<b>1,244,344</b>	(848,131)
應收關聯方款項減少(增加)	<b>46,888</b>	(26,728)
貿易及其他應付款項及應計開支減少	<b>(220,466)</b>	(233,740)
已收預售按金增加	<b>492,778</b>	2,022,835
應付關聯方款項減少	–	(12,776)
經營業務所得現金	<b>3,362,225</b>	1,114,871
已付所得稅	<b>(179,405)</b>	(144,641)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>3,182,820</b>	970,230

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
添置物業及設備		(7,677)	(7,484)
處置物業及設備所得款項		1	41
添置投資物業		(259,644)	(76,574)
處置投資物業		9,038	280,988
已收利息		59,450	6,493
用作收購附屬公司的按金		(1,400,000)	-
收購附屬公司	32、33	(1,356,207)	(32,806)
收購一間聯營公司		-	(1,000)
處置附屬公司		-	388,521
處置聯營公司		-	106,000
已收一間聯營公司股息		-	63,537
預付關聯方款項		-	(1,658,453)
關聯方還款		-	1,673,077
存放受限制／已質押銀行存款		(1,316,792)	(2,595,294)
提取受限制／已質押銀行存款		1,734,872	1,805,591
給予獨立第三方貸款		-	(1,044,900)
購買人壽保險		-	(9,584)
處置按公允價值計入損益的金融資產的所得款項		-	4,750
購買可供出售投資		(52,481)	-
購買持至到期投資		(129,796)	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,719,236)</b>	<b>(1,097,097)</b>
<b>融資活動</b>			
借款所得款項		5,703,390	4,059,583
償還借款		(6,141,103)	(2,369,698)
關聯方墊款		140	715,810
向關聯方還款		-	(908,802)
已付利息		(780,097)	(581,441)
首次公開發售所得款項		1,069,201	-
發行優先票據所得款項		667,760	-
股份發行成本		(33,249)	-
於重組時支付現金		-	(696,453)
收購一間附屬公司額外權益		-	(14,100)
附屬公司非控股權益持有人墊款		-	10,000
向附屬公司非控股權益持有人還款		-	(90,320)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>486,042</b>	<b>124,579</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>949,626</b>	<b>(2,288)</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>		<b>28,027</b>	<b>30,315</b>
<b>年末的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金</b>		<b>977,653</b>	<b>28,027</b>

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準

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

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於附註42。

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

## 1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準(續)

在籌劃上市過程及為在地理上區分本集團物業業務及最終股東所持有私人業務，於重組完成後，本集團只於中國十三個選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

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

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

## 1. 一般資料及綜合財務報表的呈列基準(續)

在過往集團架構中，本集團擁有多間涉及除外業務的實體的股權。因此，作為重組的一部分，在截至2015年12月31日止年度，本集團處置多間涉及除外業務的附屬公司及聯營公司，詳情分別見附註35及16。

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

在非目標城市進行業務的公司的財務資料於終止經營業務項下呈列，其詳情載於附註34。

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

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

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下香港財務報告準則的修訂本：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

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	來自客戶合約的收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合同 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2017年1月1日或2018年1月1日(如適當)或之後開始的年度期間生效。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量以及金融資產之減值要求之新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允價值計量。特別是在目的為收集合約現金流量之業務模式內持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金所生利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結算日按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值其後變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

根據本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資(包括目前按成本減減值列賬者)，將透過損益按公允價值計量或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬(惟須符合指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能導致須就按攤銷成本計量的本集團金融資產尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

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

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

第1步：確定與客戶之合約

第2步：確定合約內之履約責任

第3步：釐定交易價格

第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任

第5步：當實體符合履約責任時確認收益

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

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第15號或會對呈報金額產生影響，原因為其可能影響收益確認時間／及所確認的收益金額取決於可變限制因素，且須就收益作更多披露。然而，於本公司董事進行詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不切實可行。此外，未來應用香港財務報告準則第15號可能導致於綜合財務報表內作出更多披露。



## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理而言經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由一種承租人須確認所有租賃使用權資產及相應負債的模式取代。

使用權資產初步按成本計量，而後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。對於現金流量分類，本集團目前將有關自用的租賃土地和分類為投資物業的首付預付租賃付款呈列作為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列作經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資及經營業務現金流量)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及一項相關融資租賃負債，並就本集團為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類產生潛在變動，取決於本集團是否分開呈列使用權資產或於相應相關資產(倘擁有)將呈列的相同項目內呈列。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於2016年12月31日，誠如附註38所披露，本集團有人民幣1,021,000元的不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示此等安排將符合香港財務報告準則第16號下租賃之定義，因此，本集團將於應用香港財務報告準則第16號時確認所有此等租賃的使用權資產和相應負債，惟屬於低價值或短期租賃除外。此外，應用新規定可能導致上述的計量、呈列和披露的變化。然而，在本公司董事完成詳細檢討之前無法對財務影響作合理估計。

本公司董事預期採用其他新訂準則及修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量之若干物業則除外（於下文所載之會計政策闡釋）。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價的公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在綜合財務報表中用作計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者通過使用資產在其最高和最佳狀態或通過售予另一個將使用資產在其最高和最佳狀態的市場參與者產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

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

主要會計政策載列如下。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準

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

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

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

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

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

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

#### 本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

倘本集團失去附屬公司控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允價值及任何保留權益的公允價值與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及本公司擁有人應佔負債兩者之間的差額計算。於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號(如適用)首次確認於聯營公司或合營企業之投資之成本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

#### 收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產及負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他個別可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 建築合約

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

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

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

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

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

#### 聯營公司投資

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

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本綜合財務報表。作會計權益法用途的聯營公司的財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項的統一會計政策編製。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。倘本集團應佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，本集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司投資(續)

香港會計準則第39號的規定乃用於釐定是否有需要就本集團的聯營公司投資確認任何減值虧損。如有需要，則根據香港會計準則第36號資產減值將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

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

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

#### 收益確認

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

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入本集團，而符合以下本集團每項業務的具體條件時，本集團便會確認收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認(續)

日常業務過程中銷售物業的收益在交付物業予買家(即達成以下全部條件)時予以確認：

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

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

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

服務收入在提供服務時確認。

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

#### 物業及設備

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業及設備(續)

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

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

#### 投資物業

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

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業以公允價值計量。所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益均分類及入賬為投資物業，並使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

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

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

#### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值。除使用公允價值模式計量的投資物業外，該等成本於租賃期內以直線法確認為開支。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

經營租賃付款(以經營租賃持有土地的收購成本)按租賃期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為開支。

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

##### 租賃土地及樓宇

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

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

##### 開發中物業

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

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 持作出售物業

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

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

可變現淨值乃按當前市況釐定。

#### 有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團會審閱其具有有限使用年期的有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。當未能估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可按合理及一致之分配基準確認之最小現金產生單位組別。

倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

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

#### 金融工具

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

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

#### 金融資產

本集團的金融資產分類為持至到期投資、可供出售金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有定期金融資產買賣均按交易日期基準確認及取消確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

###### 實際利息法

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

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

###### 持至到期投資

持至到期投資乃指付款金額固定或可以確定，有固定到期日且本集團有明確意向及能力持有至到期日之非衍生金融資產。初步確認後，持至到期投資採用實際利率法，按照攤銷成本並減除減值虧損計量(見下文金融資產減值的會計政策)。

###### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。於各報告期末，本集團所持有分類為可供出售金融資產並於活躍市場買賣的股權及債務證券乃按公允價值計量。以實際利率法計算利息收入有關之可供出售金融資產賬面值變動以及匯率變動(如適用)於損益內確認。當本集團收取股息之權利確立，可供出售之權益工具之股息於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，則之前於「投資重估儲備」累計的累計收益或虧損會重新分類至損益(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

並無活躍市場報價且其公允價值未能可靠計量之可供出售股權投資，以及與該等無報價股權投資掛鉤並須透過交付該等無報價股權工具交收之衍生工具，於各報告期末按成本減任何已識別之減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

###### 貸款及應收款項

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

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

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

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

金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項的賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回的過往撇銷款項計入損益內。

當可供出售金融資產被視為已減值時，先前於其他全面收入內確認的累計損益則重新分類至期內損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

就可供出售股權投資而言，過往於損益確認之減值虧損並無通過損益撥回。減值虧損後公允價值的任何增加均於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公允價值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益工具

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

##### 權益工具

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

##### 實際利息法

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

利息開支按實際利息法確認。

##### 按攤銷成本計算之金融負債

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

##### 財務擔保合約

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 取消確認

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

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

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

##### 借款成本

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

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

##### 退休福利成本

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

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

##### 短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

##### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

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

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

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

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

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

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

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

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

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

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

#### 應用會計政策時的關鍵判斷

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

#### 投資物業遞延稅項

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，本集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於本集團須繳付企業所得稅(「企業所得稅」)。於2016年12月31日，投資物業遞延稅項的賬面值為人民幣292,195,000元(2015年：人民幣207,739,000元)。



#### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源

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

##### 庫存物業減值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷以釐定該等庫存物業的可變現淨值及該等庫存物業的未來落成成本。

根據本集團管理層的經驗及目標物業的性質，本集團管理層根據庫存物業的預期市場價格釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業種類或類似物業的最近價格，以及現行的中國房地產市場狀況。本公司董事根據本集團其他類似已落成項目的實際開發成本估計完成庫存物業的未來成本，並因應若干現行市場數據作出調整。

倘竣工成本增加或可變現淨值減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須本集團管理層作出判斷及估計。於2016年12月31日，庫存物業的賬面值為人民幣10,566,652,000元(2015年：人民幣8,512,318,000元)。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

##### 投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2016年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣2,173,368,000元(2015年：人民幣1,570,149,000元)。

##### 中國土地增值稅估計

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

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

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源(續)

###### 建築合約

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

#### 5. 分部資料

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

本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

- (i) 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
- (ii) 開發服務—開發安置房及其他公共設施
- (iii) 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場

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

上述分部資料報告如下。

## 5. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

#### 持續經營業務

	分部收益		分部溢利	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業開發	3,681,763	1,845,870	1,134,758	172,067
開發服務	—	2,997	—	97
物業投資	20,318	23,748	20,318	23,748
總計	3,702,081	1,872,615	1,155,076	195,912
其他收益及虧損			5,299	(42,225)
利息收入			59,876	6,487
中央行政成本			(15,114)	(9,988)
投資物業公允價值變動			322,413	203,641
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動			15,412	220,017
其他開支			(8,203)	(16,613)
融資成本			(64,905)	(47,871)
除稅前溢利			1,469,854	509,360

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

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。所有呈報年度概無分部間銷售。

## 5. 分部資料(續)

### 其他分部資料 持續經營業務

	物業及設備折舊	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入分部損益計量的款項：		
物業開發	4,930	3,353

### 地理資料

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

### 持續經營業務

	來自外部客戶收益	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
泰興	595,982	352,829
泰州	102,076	139,491
宿遷	328,154	1,110,190
揚州	3,129	270,105
南京	2,426,241	—
常州	246,499	—
	3,702,081	1,872,615

## 5. 分部資料(續)

### 地理資料(續)

#### 持續經營業務(續)

	非流動資產	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
常州	314,948	182,138
香港	77,772	79,684
南京	5,451	670
泰興	831,341	705,669
泰州	418,540	408,066
宿遷	218,173	213,797
揚州	392,165	62,394
南通	309	—
鎮江	176	—
	<b>2,258,875</b>	<b>1,652,418</b>

附註：非流動資產不包括金融工具、人壽保險的預付款項及已付按金以及用作收購附屬公司的按金、按金以及遞延稅項資產。

### 主要客戶資料

於呈報年度，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

## 6. 收益

金額指物業銷售、開發服務及物業租金產生的收益。

本集團來自持續經營業務之收益分析載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	3,681,763	1,845,870
開發服務	—	2,997
物業租金	20,318	23,748
	<b>3,702,081</b>	<b>1,872,615</b>

## 7. 其他收入、收益及虧損

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
其他收入		
銀行存款利息收入	9,278	5,660
應收委託貸款利息收入	48,668	827
可供出售投資利息收入	1,504	–
持至到期投資利息收入	426	–
其他	1,116	1,707
	<b>60,992</b>	<b>8,194</b>
其他收益及虧損		
處置物業及設備虧損	(25)	(331)
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	–	750
外匯收益(虧損)淨額	5,324	(42,644)
	<b>5,299</b>	<b>(42,225)</b>

## 8. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
銀行及其他借款的利息	715,685	705,628
優先票據的利息	21,726	–
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(672,506)	(657,757)
	<b>64,905</b>	<b>47,871</b>

截至2016年12月31日止年度，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按每年6.69%（2015年：每年8.83%）的平均比率資本化。

## 9. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
中國企業所得稅	328,620	74,375
土地增值稅	298,820	53,246
	<b>627,440</b>	127,621
遞延稅項(附註21)	33,210	70,498
	<b>660,650</b>	198,119

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

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

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

根據自1994年1月1日起生效且於2013年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物 and 構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

## 9. 所得稅開支(續)

年內稅項開支與持續經營業務的除稅前溢利對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>1,469,854</b>	509,360
按25%計算的中國企業所得稅	<b>367,463</b>	127,340
不可扣稅支出的稅務影響	<b>107,445</b>	25,530
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(46,591)</b>	(23)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>11,019</b>	5,536
動用以往並未確認之稅項虧損	<b>(2,801)</b>	(235)
土地增值稅	<b>298,820</b>	53,246
土地增值稅的稅務影響	<b>(74,705)</b>	(13,312)
其他	<b>-</b>	37
年內稅項開支	<b>660,650</b>	198,119

## 10. 年內溢利

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
年內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	<b>2,438,151</b>	1,471,733
物業及設備折舊	<b>4,960</b>	3,408
減：開發中物業資本化	<b>(30)</b>	(46)
核數師酬金	<b>4,930</b>	3,362
賠償開支(計入其他開支)(附註)	<b>2,100</b>	1,650
捐款(計入其他開支)	<b>780</b>	6,041
捐項(計入其他開支)	<b>932</b>	552
上市開支(計入其他開支)	<b>8,203</b>	16,613
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	<b>1,267</b>	1,876
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	<b>(20,318)</b>	(17,629)
董事酬金(附註11)	<b>6,209</b>	4,118
其他員工成本		
薪金及其他津貼	<b>30,384</b>	28,283
退休福利成本	<b>4,572</b>	4,102
總員工成本	<b>41,165</b>	36,503
減：開發中物業資本化	<b>(3,879)</b>	(4,976)
	<b>37,286</b>	31,527

附註：賠償開支主要指鑒於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。



## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事袍金	489	—
其他酬金		
— 薪金及其他津貼	2,936	2,075
— 按表現發放的花紅(附註)	2,668	1,974
— 退休福利計劃供款	116	69
	<b>6,209</b>	<b>4,118</b>

董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
卓曉楠女士(附註i)	—	770	919	16	1,705
黃福清先生(附註i)	—	661	1,200	69	1,930
王建鋒先生(附註i)	—	681	549	16	1,246
<b>非執行董事</b>					
沈天晴先生(附註ii)	—	824	—	15	839
<b>獨立非執行董事</b>					
戴國良先生(附註iii)	163	—	—	—	163
張惠彬博士，太平紳士(附註iii)	163	—	—	—	163
顧雲昌先生(附註iii)	163	—	—	—	163
	<b>489</b>	<b>2,936</b>	<b>2,668</b>	<b>116</b>	<b>6,209</b>

## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

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

附註：

- (i) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為本公司執行董事。卓曉楠女士亦為本公司行政總裁，上述所披露的彼的薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務。上述執行董事的酬金乃主要就彼等管理本公司及本集團事務有關的服務。
- (ii) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為本公司非執行董事。上述的非執行董事酬金乃主要就本公司董事服務。
- (iii) 戴國良先生、張惠彬博士、太平紳士及顧雲昌先生於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事。上述的獨立非執行董事酬金乃主要就本公司董事服務。

截至2016年12月31日止年度，五名最高薪人士包括三名董事(2015年：三名董事)。年內，其餘兩名最高薪人士(2015年：兩名)的酬金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>僱員</b>		
—薪金及其他津貼	703	507
—按表現發放的花紅(附註)	1,599	1,132
—退休福利計劃供款	54	53
	<b>2,356</b>	<b>1,692</b>

## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2016年	2015年
零至1,000,000港元	–	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1

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

附註：按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 12. 股息

於截至2016年及2015年12月31日止年度，本公司概無派付或建議派付任何股息。

## 13. 每股盈利

### 來自持續及終止經營業務

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

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>811,153</b>	280,744

  

	千股	千股
<b>股份數目</b>		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	<b>1,768,709</b>	1,350,000
<b>潛在攤薄普通股之影響：</b>		
超額配股權	<b>152</b>	
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股數目	<b>1,768,861</b>	

### 13. 每股盈利(續)

#### 來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	811,153	280,744
加：年內終止經營業務虧損	—	17,826
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的溢利	811,153	298,570

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利及每股攤薄盈利相同。

#### 來自終止經營業務

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

計算本公司擁有人應佔終止經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內終止經營業務虧損	不適用	(17,826)

所用分母與上文所詳述的每股基本虧損相同。

由於截至2015年12月31日止年度並無發行在外的潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

## 14. 投資物業

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
<b>公允價值</b>			
於2015年1月1日	977,685	295,000	1,272,685
添置	–	76,574	76,574
處置	(280,988)	–	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	–	(26,280)
轉撥自持作出售物業	324,317	–	324,317
轉撥	221,194	(221,194)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	172,221	31,620	203,841
於2015年12月31日	1,388,149	182,000	1,570,149
添置	–	259,644	259,644
處置	(9,038)	–	(9,038)
轉撥自持作出售物業	30,200	–	30,200
轉撥	22,170	(22,170)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	128,887	193,526	322,413
於2016年12月31日	1,560,368	613,000	2,173,368

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

本集團於2016年及2015年12月31日以及轉撥日期的投資物業公允價值，乃基於與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期進行的估值而得出。其擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。

已竣工投資物業（「已竣工投資物業」）估值乃採用收入資本化法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入及於相同地區及條件之類似物業交易價格之市場憑證（如適用）計提適當撥備後達致。

在建投資物業（「在建投資物業」）的估值乃採用成本法或餘值法達致，當在建投資物業處於初始階段，將採用成本法，其乃根據有關市場中現有可比銷售案例，並已計及於估值日期已產生的建築成本及與建築階段相關的專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。當在建投資物業接近完成，則採用餘值法，其乃根據市場已落成物業中可觀察交易，且其將根據最新發展計劃發展及落成，並考慮到完成開發預計將產生的應計建築成本，以反映已落成物業的質量及發展商的毛利率。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

#### 14. 投資物業(續)

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

於2016年及2015年12月31日，本集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業的詳情載列如下：

	已竣工		於2016年
	投資物業	在建投資物業	12月31日的
	人民幣千元	人民幣千元	總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	21,880	293,000	314,880
於揚州的物業	71,417	320,000	391,417
於泰興的物業	830,700	–	830,700
於泰州的物業	418,371	–	418,371
於宿遷的物業	218,000	–	218,000
	<b>1,560,368</b>	<b>613,000</b>	<b>2,173,368</b>

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

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

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
於常州的物業－ 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	餘值法(在建投資物業)	以已竣工為基準的總發展價值， 經考慮可比物業及物業的位置 和個別因素，如面向和大小，於 2016年12月31日為每平方米人民 幣6,874元。	總發展價值輕微增加會導致公允 價值顯著增加，反之亦然。
		主要輸入數據為：		
		(1) 總發展價值		
		(2) 開發商溢利	開發商毛利率，經考慮可比土地 交易及物業進度，於2016年12月 31日為30%。	並無跡象顯示開發商溢利的任何 輕微變化將會導致公允價值計量 的顯著上升或下降。
		(3) 資本化比率	資本化比率，經考慮現行市場利 率，於2016年12月31日為4%。	並無跡象顯示資本化比率的任何 輕微變化將會導致公允價值計量 的顯著上升或下降。
		成本法(在建投資物業)	市場單位售價，使用市場上的直 接可資比較對象，並經考慮位置 及其他個別因素作調整，於2015 年12月31日約為每平方米人民幣 1,777元。	市場單位售價輕微增加會導致公 允價值顯著增加，反之亦然。
		主要輸入數據為：		
		(1) 市場單位售價		
		(2) 開發商毛利率	開發商毛利率，經考慮物業進 度，於2015年12月31日為45%。	並無跡象顯示開發商毛利率的任 何輕微變化將會導致公允價值計 量的顯著上升或下降。

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
	第三級	收入資本化法(已竣工投資物業)  主要輸入數據為：	年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後，於2016年12月31日為3.5%。	並無跡象顯示年期收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。
		(1) 年期收益率		
		(2) 復歸收益率	復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後，於2016年12月31日為4%。	並無跡象顯示復歸收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。
		(3) 復歸租金	復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，於2016年12月31日平均為每平方米每月人民幣42元	並無跡象顯示復歸租金的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。



## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
於揚州的物業－ 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	<p>成本法(在建投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 市場單位售價</p> <p>(2) 開發商毛利率</p>	<p>市場單位售價，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置及其他個別因素作調整，於2016年12月31日介乎每平方米人民幣1,300元至每平方米人民幣2,300元。</p> <p>開發商毛利率，經考慮物業進度，於2016年12月31日為30%。</p>	<p>市場單位售價輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。</p> <p>並無跡象顯示開發商毛利率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
	第三級	<p>收入資本化法(已竣工投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後為3%(2015年：3%)。</p> <p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後為3.5%(2015年：3.5%)。</p>	<p>並無跡象顯示年期收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p> <p>並無跡象顯示復歸收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表	公允			
所述本集團所持投資物業	價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣16.24元至每平方米每月人民幣28.92元(2015年：每平方米每月人民幣5.76元至每平方米每月人民幣22.4元)。</p>	<p>由於每月租金源自現有租賃協議，故此並無就每月租金進行敏感度分析。</p>
			<p>復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣41.7元至每平方米每月人民幣42.0元(2015年：每平方米每月人民幣33.0元至每平方米每月人民幣39.0元)。</p>	<p>並無跡象顯示復歸租金的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
於泰興的物業— 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後介乎3%至3.5%(2015年：3%至3.5%)。</p>	<p>並無跡象顯示年期收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
			<p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至4%(2015年：3.5%至4%)。</p>	<p>並無跡象顯示復歸收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表	公允			
所述本集團所持投資物業	價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣22.08元至每平方米每月人民幣52.11元(2015年：每平方米每月人民幣4.6元至每平方米每月人民幣38.34元)。</p>	<p>由於每月租金源自現有租賃協議，故此並無就每月租金進行敏感度分析。</p>
			<p>復歸租金來自可比較物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣40.5元至每平方米每月人民幣144.0元(2015年：每平方米每月人民幣39.9元至每平方米每月人民幣135.0元)。</p>	<p>並無跡象顯示復歸租金的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
於泰州的物業－ 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比較物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整，以反映年期價值較低的市場風險後介乎3%至3.5%(2015年：3%至3.5%)。</p>	<p>並無跡象顯示年期收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
			<p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比較物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至4%(2015年：3.5%至4%)。</p>	<p>並無跡象顯示復歸收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣6.52元至每平方米每月人民幣20.81元(2015年：每平方米每月人民幣5.47元至每平方米每月人民幣19.5元)。</p>	<p>由於每月租金源自現有租賃協議，故此並無就每月租金進行敏感度分析。</p>
			<p>復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣46.8元至每平方米每月人民幣99.0元(2015年：每平方米每月人民幣43.5元至每平方米每月人民幣99.0元)。</p>	<p>並無跡象顯示復歸租金的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>
於宿遷的物業— 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後為3.5%(2015年：3.5%)。</p>	<p>並無跡象顯示年期收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p>

#### 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表	公允			
所述本集團所持投資物業	價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣46.8元至每平方米每月人民幣99.0元(2015年：每平方米每月人民幣43.5元至每平方米每月人民幣99.0元)。	並無跡象顯示復歸收益率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，平均為每平方米每月人民幣2.33元(2015年：每平方米每月人民幣3.02元)。	由於每月租金源自現有租賃協議，故此並無就每月租金進行敏感度分析。
			復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均為每平方米每月人民幣45.9元(2015年：每平方米每月人民幣45.9元)。	並無跡象顯示復歸租金的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。

本集團已質押人民幣1,139,599,000元(2015年：人民幣1,333,310,000元)的投資物業，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註37)。

## 15. 物業及設備

	租賃土地	在建工程	租賃物業		傢俬、	電腦設備	汽車	總計
	及樓宇		裝修	辦公室設備	裝修及設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>								
於2015年1月1日	81,708	37,649	839	2,317	644	4,157	17,533	144,847
添置	-	6,357	-	832	-	145	150	7,484
處置	-	-	-	(119)	(217)	(137)	(827)	(1,300)
處置附屬公司	-	(44,006)	-	(1,500)	-	(776)	(5,595)	(51,877)
於2015年12月31日	81,708	-	839	1,530	427	3,389	11,261	99,154
添置	-	-	-	32	358	824	6,980	8,194
處置	-	-	-	(8)	-	(456)	(70)	(534)
於2016年12月31日	81,708	-	839	1,554	785	3,757	18,171	106,814
<b>累計折舊</b>								
於2015年1月1日	(1,225)	-	(125)	(1,424)	(127)	(3,085)	(13,665)	(19,651)
年內支出	(1,634)	-	(168)	(247)	(95)	(380)	(1,166)	(3,690)
處置時對銷	-	-	-	44	59	66	759	928
處置附屬公司時對銷	-	-	-	547	-	529	4,452	5,528
於2015年12月31日	(2,859)	-	(293)	(1,080)	(163)	(2,870)	(9,620)	(16,885)
年內支出	(1,634)	-	(168)	(191)	(284)	(782)	(1,871)	(4,930)
處置時對銷	-	-	-	8	-	434	66	508
於2016年12月31日	(4,493)	-	(461)	(1,263)	(447)	(3,218)	(11,425)	(21,307)
<b>賬面值</b>								
於2016年12月31日	77,215	-	378	291	338	539	6,746	85,507
於2015年12月31日	78,849	-	546	450	264	519	1,641	82,269

## 15. 物業及設備(續)

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

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

租賃土地及樓宇位於香港。

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

本集團的已質押賬面值為人民幣77,215,000元(2015年：人民幣78,849,000元)的租賃土地及樓宇，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註37)。

## 16. 聯營公司權益

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

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

此外，本集團已透過處置其附屬公司錦江出售佳源物業管理有限公司(佳源物業)全部20%股權，詳情載於附註35。

## 16. 聯營公司權益(續)

就本集團聯營公司按照香港財務報告準則編製的財務資料概要。

	浙江廣源 2015年1月1日 至2015年5月 27日 人民幣千元	桐鄉佳源 2015年1月1日 至2015年5月 17日 人民幣千元	海鹽佳源 2015年1月1日 至2015年 6月1日 人民幣千元	佳源物業 2015年1月1日 至2015年4月 18日 人民幣千元
收益	11,989	-	32,490	15,874
年內溢利(虧損)	7,396	(5,471)	(22,912)	(10,327)

## 17. 可供出售投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中國非上市基金，按成本	53,820	-

上述非上市基金投資指投資於在中國註冊成立的私人實體發行的非上市基金。該投資於報告期末以成本減減值計量，因公允價值之合理估計範圍太大，以致本公司董事認為無法可靠地計量其公允價值。

## 18. 持至到期投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市基金，按成本	129,796	-

上述非上市基金投資於報告期末按成本減減值計量，且以澳元(「澳元」)計值。持至到期投資按年利率12%計息，並將於2017年3月22日到期。



## 19. 人壽保險的預付款項及已付按金

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

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

保單詳情如下：

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

於2016年及2015年12月31日，人壽保險存置按金及預付款項的賬面值載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已付按金	6,660	6,563
預付款項	2,853	3,021
	<b>9,513</b>	<b>9,584</b>

於2016年及2015年12月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

## 20. 用作收購附屬公司的按金

於截至2016年12月31日止年度，本集團就收購多間公司(其主要於中國從事物業發展)與獨立第三方訂立了框架協議(「框架協議」)。於2016年12月31日，本集團就此等收購作出的按金為人民幣1,400,000,000元。根據框架協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。

## 21. 遞延稅項

以下為於年內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地 增值稅 人民幣千元	投資物業 公允價值 人民幣千元	開發中 物業重估 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	17,320	(102,330)	–	102,665	34,911	52,566
計入(扣自)損益	3,876	(105,966)	–	20,893	13,028	(68,169)
處置附屬公司	–	557	–	(21,280)	(5,986)	(26,709)
於2015年12月31日	21,196	(207,739)	–	102,278	41,953	(42,312)
計入(扣自)損益	65,424	(84,456)	–	7,971	(22,149)	(33,210)
自收購業務產生(附註33)	–	–	(42,371)	–	–	(42,371)
於2016年12月31日	86,620	(292,195)	(42,371)	110,249	19,804	(117,893)

就報告目的分析為：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項資產	216,673	165,427
遞延稅項負債	(334,566)	(207,739)
	(117,893)	(42,312)

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。由於本集團可控制撥回暫時性差異之時間，而有關暫時性差異於可預見之將來不會撥回，故此並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時性差異人民幣189,766,000元(2015年12月31日：人民幣10,814,000元)有關之遞延稅項作出撥備。

## 21. 遞延稅項(續)

於2016年12月31日，本集團有未動用稅項虧損為人民幣187,812,000元(2015年：人民幣288,303,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣79,216,000元(2015年：人民幣167,812,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
2016年	—	35,697
2017年	19,268	19,268
2018年	12,336	13,719
2019年	29,663	29,663
2020年	19,911	22,144
2021年	27,418	—
	<b>108,596</b>	<b>120,491</b>

## 22. 庫存物業

本集團的庫存物業位於中國。所有庫存物業按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。於2016年12月31日，人民幣5,715,960,000元(2015年：人民幣6,573,266,000元)的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月後變現。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作出售物業	730,211	524,433
開發中物業	9,836,441	7,987,885
	<b>10,566,652</b>	<b>8,512,318</b>

### 23. 應收客戶合約工程款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：進度款	<b>1,342,486</b> <b>(1,231,906)</b>	1,342,486 (1,177,872)
	<b>110,580</b>	164,614

於2016年及2015年12月31日，客戶未扣留合約工程款項。

### 24. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收租金	<b>38,212</b>	17,103
預付建築成本	<b>494,151</b>	692,113
預付營業稅及其他稅項	<b>218,002</b>	205,780
收購土地使用權按金	<b>1,466</b>	53,737
項目相關按金	<b>99,156</b>	77,534
信託融資安排的按金(附註i)	<b>4,800</b>	18,800
其他按金	<b>20,368</b>	48,949
應收委託貸款(附註ii)	–	1,044,900
應收票據	<b>700</b>	–
員工墊款	<b>22,411</b>	20,711
其他應收款項(附註iii)	<b>269,703</b>	222,713
	<b>1,168,969</b>	2,402,340
減：按金的非流動部分	–	(18,800)
	<b>1,168,969</b>	2,383,540

附註：

- (i) 按金款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團一間附屬公司，最後還款日期定於2017年7月。於償還全數信託貸款後，按金將退回予本集團。
- (ii) 應收委託貸款指給予獨立第三方的無抵押、按年利率4.75%計息、且已於2016年償還。
- (iii) 其他應收款項主要指向承包商支付的臨時付款及預付承包商款項。

## 24. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2016年及2015年12月31日，概無貿易應收款項。

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

於2016年及2015年12月31日，並無貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

## 25. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值並包括：(i)於2016年12月31日質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保人民幣25,805,000元(2015年：人民幣28,097,000元)，將於買家取得房屋所有權證後解除；及(ii)於2016年12月31日質押予銀行的存款以抵押本集團新增銀行借款人民幣107,640,000元(2015年：人民幣617,390,000元)。於2016年12月31日，存款的固定年利率介乎0.35%至1.95%(2015年：每年0.35%至1.95%)。

根據2016年12月31日適用的政府法規，受限制銀行存款為受限制銀行存款結餘人民幣305,350,000元(2015年：人民幣211,389,000元)，僅可用於指定物業開發項目。於2016年12月31日，該等銀行結餘按現行年利率0.35%計息(2015年：每年0.35%)。

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2016年12月31日，銀行結餘按現行市場利率介乎每年0.01%至2.30%(2015年：介乎每年0.01%至2.30%)計息。

受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金按貨幣分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
—以人民幣計值	1,216,874	880,939
—以港元計值	156,750	2,411
—以美元計值	42,824	624
—以加拿大元計值	—	929
	<b>1,416,448</b>	<b>884,903</b>

## 26. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收預售按金

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	405,118	309,715
應付營業稅及其他稅項	18,889	16,917
應計費用(附註i)	123,892	311,391
遞延收入(附註ii)	442,629	410,976
收購土地應付款項	39,143	39,871
有關物業銷售的按金	49,222	93,573
收購一間附屬公司的應付代價(附註33)	98,052	–
按金及其他應付款項(附註iii)	224,987	139,021
其他無抵押免息墊款	86,470	61,381
	<b>1,488,402</b>	1,382,845
減：遞延收入的非流動部分	<b>(436,341)</b>	(404,838)
流動部分	<b>1,052,061</b>	978,007

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入包括：(i)本集團投資物業的遞延租金收入及(ii)轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 按金及其他應付款項主要指應計銀行貸款利息、優先票據及就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。

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

## 26. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收預售按金(續)

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	193,649	75,062
31至90日	60,353	26,195
91至180日	20,150	55,083
181至360日	20,702	56,830
超過360日	110,264	96,545
	<b>405,118</b>	<b>309,715</b>

於2016年12月31日，已收預售按金人民幣595,303,000元(2015年：人民幣478,414,000元)預期於報告日期末12個月後實現。

## 27. 銀行及其他借款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	1,680,690	1,055,686
無抵押銀行貸款	—	546,448
有抵押信託貸款(附註(d))	1,588,000	3,560,000
其他有抵押貸款(附註(e))	2,400,000	920,000
其他無抵押貸款	31,370	54,526
	<b>5,700,060</b>	<b>6,136,660</b>

於2016年12月31日，銀行及其他借款人民幣5,668,690,000元(2015年：人民幣5,535,686,000元)乃以附註37所載資產質押作抵押，其中人民幣654,271,000元(2015年：人民幣4,582,115,000元)亦按附註41(e)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

於2016年12月31日，並無銀行及其他借款(2015年：人民幣546,448,000元)乃無抵押，並按附註41(e)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

## 27. 銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 借款須按以下償還：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內或按要求	3,385,640	3,060,212
一年以上但不超過兩年	2,314,420	3,076,448
	5,700,060	6,136,660
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(3,385,640)	(3,060,212)
一年後到期款項	2,314,420	3,076,448

於2016年12月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣203,580,000元(2015年：人民幣753,552,000元)。

除於2016年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣74,270,000元(2015年：人民幣379,313,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

(b) 於2016年12月31日，定息借款人民幣5,625,790,000元按4%至20%的年利率計息(2015年：人民幣6,076,045,000元按4%至36%的年利率計息)，令本集團面對公允價值利率風險。餘下借款人民幣74,270,000元(2015年：人民幣60,615,000元)按浮動利率安排，於2016年12月31日，實際年利率介乎1.72%至3.22%(2015年：介乎每年1.72%至2.3%)，令本集團面對現金流量利率風險。

(c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	2016年	2015年
銀行貸款	1.72%至15.96%	1.72%至15.96%
信託貸款	9.8%至14.5%	12.9%至13.5%
其他貸款	9.5%至20%	13%至36%



## 27. 銀行及其他借款(續)

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為本集團與信託融資公司訂立的貸款協議。

下表載列於2016年及2015年12月31日信託貸款的詳情：

附屬公司名稱	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	到期日
南京新浩寧	—	380,000	2017年11月25日
南京新浩寧	—	1,000,000	2017年7月29日
南京新浩寧	—	500,000	2017年1月29日
南京新浩寧	—	800,000	2016年7月28日
南京港源	480,000	—	2018年9月23日
泗陽豐源	280,000	—	2017年3月31日
泗陽豐源	—	530,000	2016年10月28日
泰興廣源	258,400	—	2018年10月27日
泰興廣源	114,400	—	2018年11月3日
泰興廣源	48,300	—	2018年11月10日
泰興廣源	39,500	—	2018年11月17日
泰興廣源	17,400	—	2018年11月24日
泰興恒源	150,000	150,000	2017年7月29日
泰興恒源	200,000	200,000	2017年9月30日
	<b>1,588,000</b>	<b>3,560,000</b>	

(e) 其他貸款主要指來自資產管理公司的有抵押貸款。

## 28. 優先票據

於2016年9月，本公司發行於2018年到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(「優先票據」)，並於聯交所上市。優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

於贖回日期，本集團可隨時贖回(全數但非部分)優先票據，贖回價相當於優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。本集團可於2017年9月15日當日或之後隨時贖回(全數或部分)優先票據，贖回價相當於優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生控制權變動觸發事件或除牌事件(定義見要約通函)，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

本公司董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及財務報告期末時並不重大。

## 29. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
<b>法定股本</b>		
於2015年5月5日(註冊成立日期)、2015年12月31日及2016年1月1日 年內增加(附註i)	38,000,000 9,962,000,000	380 99,620
於2016年12月31日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
<b>已發行及繳足股本</b>		
於2015年5月5日(註冊成立日期)、2015年12月31日及2016年1月1日 資本化發行(附註ii)	1 1,349,999,999	— 13,500
產生自上市時首次公开发售(附註ii)	450,000,000	4,500
行使超額配股權(附註iii)	67,500,000	675
於2016年12月31日	<u>1,867,500,000</u>	<u>18,675</u>

於綜合財務報表所示：

	人民幣千元
於2016年12月31日	<u>15,558</u>
於2015年12月31日	<u>—</u>

附註：

- (i) 於2016年2月12日，透過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。
- (ii) 於2016年3月8日，本公司藉發行本公司450,000,000股每股面值2.48港元、金額合共為1,116,000,000港元(相等於人民幣929,740,000元)的新股予公眾股東，完成於聯交所首次公开发售其股份。本公司擬將所得款項淨額撥支現有物業開發項目的建築成本、潛在物業開發項目的土地收購和建築成本以及一般營運資金。此外，本公司的股份溢價賬因全球發售本公司股份而錄得進賬後，本公司將本公司股份溢價賬進賬金額約13,500,000港元(相等於人民幣11,247,000元)撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以配發及發行予於2016年2月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士，比例按當時彼等各自於本公司的股權比例(或盡量不涉及零碎股份)計算。
- (iii) 於2016年3月30日，經獨家全球協行人行使超額配股權後，本公司進一步配發及發行67,500,000股每股面值2.48港元的新股份，總額為167,400,000港元(相等於人民幣139,461,000元)。

### 30. 資本風險管理

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

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

本公司董事每半年檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

### 31. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
持至到期投資	129,796	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	1,497,747	2,043,210
可供出售投資	53,820	—
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	7,026,937	6,550,165

#### (b) 財務風險管理目標及政策

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

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

## 31. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (i) 市場風險

##### 利率風險

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

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

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

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

##### 利率敏感度分析

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

倘利率上升/下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業/在建投資物業的若干利息開支資本化後，本集團截至2016年12月31日止年度的年內溢利將分別減少/增加約人民幣743,000元(2015年：人民幣606,000元)。

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

##### 外幣風險

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

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

於2016年及2015年12月31日，本集團擁有以外幣計值的可供出售投資、持至到期投資、人壽保險已付按金、銀行結餘及現金、銀行借款以及優先票據(分別載於附註17、18、19、25、27及28)使本集團承受外幣風險，主要集中於澳元、美元及港元的風險。

### 31. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險(續)

##### 外幣風險(續)

##### 外幣敏感度分析

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

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%之敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以有關外幣計值的持至到期投資、可供出售投資、受限制／已質押銀行存款、銀行結餘及現金、銀行及其他借款以及優先票據。以下正數表示人民幣兌有關外幣升值5%的溢利增幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%，將會對年內溢利產生等額的相反影響，而以下結餘將會變為負數。

	美元的影響		澳元的影響		港元的影響	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內溢利增加(減少)	32,308	-	(6,490)	-	(6,815)	18,966

##### (ii) 信貸風險

於2016年12月31日，本集團因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及附註40所披露的或然負債金額。

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

## 31. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 信貸風險(續)

於2016年12月31日的應收關聯方款項主要指應收嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)的款項，佔結餘的90.9%(2015年：91.4%)。嘉興博源在中國從事項目設計及裝修。本公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

除應收關聯方款項(參閱附註41(f))外，本集團並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，本集團會將該等對手方界定為具有類似特徵。於所呈報年度任何時間，任何其他對手方的信貸風險集中度均不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。就持至到期投資而言，本集團管理層審閱後得出市價一般較賬面值為高。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險已大為減低。

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

#### (iii) 流動資金風險

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

### 31. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

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

	利率	按要求或		未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2016年
		1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元		12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	-	631,227	-	631,227	631,227
銀行及其他借款					
- 定息	10.38%	3,291,182	2,577,642	5,868,824	5,625,790
- 浮息	2.06%	74,270	-	74,270	74,270
優先票據	9.75%	67,826	837,915	905,741	695,650
		4,064,505	3,415,557	7,480,062	7,026,937
財務擔保					
- 按揭擔保	-	3,376,367	-	3,376,367	-
		7,440,872	3,415,557	10,856,429	7,026,937

### 31. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

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

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

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



### 31. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公允價值計量

金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於2016年及2015年12月31日，於綜合財務報表按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若，惟以下披露之金融負債除外，其賬面值及公允價值(按所提供報價)披露如下：

	公允價值層級	2016年12月31日		2015年12月31日	
		賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
優先票據(附註28)	第一級	695,650	685,403	-	-

## 32. 透過收購附屬公司收購資產及負債

- (a) 於2016年6月27日，本集團收購揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)的100%股權，代價為人民幣816,279,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州香江從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	816,279

### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	14
流動資產	
庫存物業－開發中	817,260
其他應收款項	58
銀行結餘及現金	200
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,253)
資產淨值	816,279

### 收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	816,279
減：已收購的銀行結餘及現金	(200)
	816,079

### 32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

- (b) 於2016年10月17日，本集團收購恒力房地產南通有限公司(「恒力房地產」)的100%股權，代價為人民幣416,732,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。恒力房地產從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	416,732

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	306
流動資產	
庫存物業－開發中	658,823
其他應收款項及預付款項	1,568
銀行結餘及現金	33,698
流動負債	
貿易及其他應付款項	(651)
應付直接控股公司款項	(271,940)
應付同系附屬公司款項	(5,072)
資產淨值	416,732

#### 收購附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	416,732
減：已收購的銀行結餘及現金	(33,698)
	383,034

### 33. 收購業務

於2016年10月15日，本集團收購江蘇德潤鴻翔置業有限公司（「江蘇德潤」）的80%股權，代價為人民幣257,552,000元。此收購按購買法入賬，此乃由於江蘇德潤於收購日期前已開始預售開發中物業。自收購產生的議價購入金額為人民幣102,498,000元。江蘇德潤從物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	159,500
應付代價	98,052
總代價	257,552

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	197
流動資產	
庫存物業—開發中	598,000
其他應收款項及預付款項	18,736
銀行結餘及現金	2,406
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,627)
已收預售按金	(125,278)
遞延稅項負債	(42,371)
資產淨值	450,063

### 33. 收購業務(續)

#### 自收購產生的議價購入收益

	人民幣千元
代價	257,552
加：非控股權益(江蘇德潤的20%股權)	90,013
減：已收購的資產淨值	(450,063)
自收購產生的議價購入收益	(102,498)

於收購日期確認的江蘇德潤的非控股權益(20%股權)達人民幣90,013,000元，乃參考應佔非控股權益收購之被收購方可識別資產淨值的公允價值比例計量。

#### 收購附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	159,500
減：已收購的銀行結餘及現金	(2,406)
	157,094

### 34. 終止經營業務

部分公司根據重組從本集團中剝離，務求只有位於目標城市的項目公司成為本公司的附屬公司。該等被剝離的其他物業業務列為終止經營業務。處置被剝離的公司於2015年6月2日透過處置多間附屬公司而完成，詳情載於附註35。

### 34. 終止經營業務(續)

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

	2015年 人民幣千元
收益	2,164
銷售成本	(712)
毛利	1,452
其他收入	121
其他收益及虧損	2
投資物業公允價值變動	200
分銷及銷售開支	(8,078)
行政開支	(6,303)
其他開支	(97)
融資成本	(6,999)
分佔聯營公司業績	(5,864)
除稅前虧損	(25,566)
所得稅抵免	2,221
年內虧損	(23,345)

終止經營業務的年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	2015年 人民幣千元
員工薪金及津貼	2,165
退休福利計劃供款	350
總員工成本	2,515
核數師酬金	5
已確認為開支的物業成本	712
利息收入	(6)
物業及設備折舊	282
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	375
融資成本	
— 銀行及其他借款的利息	6,999

### 34. 終止經營業務(續)

截至2015年12月31日止年度的現金流量如下：

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

於處置日期，終止經營業務應佔資產及負債的賬面值於附註35披露。

### 35. 處置附屬公司

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

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

### 35. 處置附屬公司(續)

#### 失去控制權的資產及負債分析

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



### 35. 處置附屬公司(續)

#### 處置附屬公司收益(虧損)

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

處置收益淨額於其他儲備中確認。

#### 處置附屬公司的現金(流出)流入淨額

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

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

### 36. 退休福利計劃

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

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

### 37. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已質押銀行存款	133,445	645,487
人壽保險的預付款項及已付按金	9,513	9,584
物業及設備	77,215	78,849
投資物業	1,139,599	1,333,310
開發中物業	9,185,976	7,154,981
持作出售物業	176,035	244,897
	<b>10,721,783</b>	<b>9,467,108</b>

### 38. 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	901	510
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	120	600
	<b>1,021</b>	<b>1,110</b>

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

### 38. 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	14,472	23,511
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	70,312	82,911
五年後	96,189	100,198
	<b>180,973</b>	<b>206,620</b>

租賃經協商達成一至十年不等之租期，且租金固定。

### 39. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備：		
—分類為待售開發中物業及在建投資物業的項目開支	3,696,866	4,047,741

### 40. 或然負債

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按揭擔保	3,376,367	2,475,048

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2016年及2015年12月31日概無確認價值。

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

#### 41. 關聯方交易及結餘

本集團於年內與其關聯方訂立以下重大交易：

##### (a) 採購智慧系統設備

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)	9,072	8,504
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	907	2,206

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的緊密家族成員控制。

##### (b) 建築設計費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
嘉興博源	12,279	35,936

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

##### (c) 物業管理費

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
佳源物業	9,318	5,247

佳源物業為由最終股東控制的實體，於本集團處置其股權前為本集團的聯營公司。

#### 41. 關聯方交易及結餘(續)

##### (d) 出售投資物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
江蘇五星電器有限公司(「江蘇五星」)	-	271,516

江蘇五星為由最終股東控制的實體。

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
由本公司一名董事及關聯方擔保的銀行及其他借款	654,271	5,128,563

##### (f) 關聯方結餘

於各年末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易性質		
嘉興博源	3,578	46,431
浙江西谷	-	4,391
嘉興德宇	356	-
	<b>3,934</b>	<b>50,822</b>

#### 41. 關聯方交易及結餘(續)

##### (f) 關聯方結餘(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付關聯方款項		
貿易性質 浙江西谷	140	—

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

##### (g) 主要管理人員的薪酬

於年內董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	9,600	7,033
退休後福利	225	176
	9,825	7,209

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

## 42. 附屬公司之詳情

(a) 於2016年及2015年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2016年	2015年		
		2016年	2015年	2016年	2015年				
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島 2015年5月8日	100%	100%	-	-	1美元	香港	投資控股	
佳源商業地產有限公司	英屬處女群島 2015年11月10日	-	-	100%	100%	1美元	香港	投資控股	
香港佳源商業地產有限公司	香港 2015年11月30日	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股	
香港佳源集團有限公司	香港 2008年4月29日	-	-	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股	
國祥房地產有限公司	香港 2003年10月2日	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股	
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國，中外合資企業 2005年8月11日	-	-	100%	100%	99,000,000美元	中國	物業開發	
南京港源投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2015年5月27日	-	-	100%	100%	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股	
南京嘉豐投資管理有限公司	中國，境內企業 2011年12月27日	-	-	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股	
常州金源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業 2013年8月7日	-	-	100%	100%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發	

## 42. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		註冊資本				
		2016年	2015年	2016年	2015年					
宿遷市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2009年8月7日	—	—	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發		
泗陽豐源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2012年3月6日	—	—	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及投資		
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2009年11月17日	—	—	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及投資		
泰興市恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2012年2月16日	—	—	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及投資		
泰興市明源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業 2013年10月25日	—	—	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發		
泰州市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2007年7月31日	—	—	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及投資		
泰州市明源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2010年3月10日	—	—	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及投資		
揚州廣源房地產開發有限公司	中國，中外合資企業 2003年6月20日	—	—	100%	100%	22,560,000美元	中國	物業開發及投資		
揚州市恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2007年8月1日	—	—	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及投資		



## 42. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		2016年	2015年	2015年		
		2016年	2015年	2016年	2015年					
揚州明源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2008年1月16日	-	-	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資		
恒力房地產南通有限公司	中國，境內企業 2012年9月5日	-	-	100% (附註vii)	-	人民幣 607,750,000元	中國	物業開發及投資		
南通力順置業有限公司	中國，境內企業 2012年12月14日	-	-	100% (附註vii)	-	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資		
揚州香江新城市中心置業有限公司	中國，境內企業 2015年11月24日	-	-	100% (附註viii)	-	人民幣 400,000,000元	中國	物業開發及投資		
南京佳源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業 2016年6月20日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
香港優優兒童娛樂有限公司	香港 2016年8月15日	-	-	100% (附註ix)	-	10,000港元	香港	投資控股		
佳源(深圳)投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2016年9月1日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
常州崇源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月1日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
揚州佳源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月23日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		

## 42. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		註冊資本				
		2016年	2015年	2016年	2015年					
泰州明源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月29日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
揚州金源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業 2016年11月16日	-	-	100% (附註ix)	-	3,000,000美元	中國	物業開發及投資		
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	中國，境內企業 2009年12月9日	-	-	80% (附註x)	-	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資		
泰興市佳源商業管理有限公司	中國，境內企業 2009年9月20日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
泰興市恒源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月19日	-	-	100% (附註ix)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資		
揚州港源置業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月22日	-	-	70% (附註ix)	-	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發		
嘉興市金源信息諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2010年4月2日	-	-	-	-	4,000,000美元	中國	物業投資		
錦江投資管理有限公司	香港 2013年11月8日	-	-	-	-	10,000港元	香港	投資控股		
桐鄉元順威尼斯大酒店有限公司	中國，中外合資企業 2009年12月17日	-	-	-	-	5,560,000美元	中國	酒店營運		

## 42. 附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		2016年	2015年	2016年		
		2016年	2015年	2016年	2015年					
海寧市佳源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2012年11月21日	-	-	-	-	人民幣	中國	物業開發		
					(附註iii)	281,000,000元				
海寧市佳源鴻翔房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2013年5月30日	-	-	-	-	人民幣	中國	物業開發		
					(附註iii)	51,000,000元				
嘉興市金地房地產置業 有限公司	中國，境內企業 2001年8月3日	-	-	-	-	人民幣	中國	物業開發		
					(附註iv)	240,000,000元				
銀田發展有限公司	香港 2009年8月3日	-	-	-	-	10,000港元	香港	投資控股		
					(附註v)					
成都銀田體育發展有限公司	中國，外商獨資企業 2009年11月12日	-	-	-	-	3,000,000美元	中國	物業開發		
					(附註v)					

附註：

- i. 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- ii. 該等附屬公司於2015年4月18日處置。
- iii. 該等附屬公司於2015年5月15日處置。
- iv. 該附屬公司於2015年5月21日處置。
- v. 該等附屬公司於2015年5月29日處置。
- vi. 該附屬公司於2015年6月2日處置。
- vii. 該等附屬公司於2016年10月17日收購。
- viii. 該附屬公司於2016年6月27日收購。
- ix. 該等附屬公司於年內成立。
- x. 該附屬公司於2016年10月15日收購。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 42. 附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及 主要營業地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例		分配予非控股權益 的(虧損)溢利		累計非控股權益	
		2016年 %	2015年 %	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
宿遷佳源	中國	10	10	(1,746)	9,351	18,132	19,878
江蘇德潤	中國	20	-	(203)	-	89,810	-
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司				-	(2,199)	-	-
總計				(1,949)	7,152	107,942	19,878

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

### 宿遷佳源

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	1,482,604	1,767,904
非流動資產	41,761	30,223
流動負債	(1,208,375)	(1,182,635)
非流動負債	(134,667)	(416,707)
總權益	181,323	198,785
本公司擁有人應佔權益	163,191	178,907
非控股權益	18,132	19,878

## 42. 附屬公司之詳情(續)

### 宿遷佳源(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	195,413	840,204
其他收入	165	2,060
開支	(213,037)	(732,439)
年內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(17,459)	109,825
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(15,713)	100,474
非控股權益應佔(虧損)溢利	(1,746)	9,351
經營活動現金流入淨額	94,951	191,883
投資活動現金流出淨額	(9,376)	(8,700)
融資活動現金流入(流出)淨額	140,214	(192,964)
現金流入(流出)淨額	225,789	(9,781)

### 江蘇德潤

	2016年 人民幣千元
流動資產	481,272
非流動資產	176
流動負債	(475,083)
非流動負債	—
總權益	6,365
本公司擁有人應佔權益	(83,445)
非控股權益	89,810

## 42. 附屬公司之詳情(續)

### 江蘇德潤(續)

	2016年 10月15日 至2016年 12月31日 人民幣千元
收益	-
其他收入	136
開支	(1,152)
期內虧損及全面開支總額	(1,016)
本公司擁有人應佔虧損	(813)
非控股權益應佔虧損	(203)
經營活動現金流出淨額	(164,259)
投資活動現金流出淨額	(377)
融資活動現金流入淨額	185,057
現金流入淨額	20,421

#### 43. 公司財務狀況表的資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	52,846	–
應收附屬公司款項	1,408,053	–
	<b>1,460,899</b>	–
<b>流動資產</b>		
其他應收款項及預付款項	496	35
持至到期投資	129,796	–
銀行結餘及現金	110,101	–
	<b>240,393</b>	35
<b>流動負債</b>		
應計開支	23,193	590
應付附屬公司款項	–	15,829
	<b>23,193</b>	16,419
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<b>217,200</b>	(16,384)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,678,099</b>	(16,384)
<b>資本及儲備</b>		
股本	15,558	–
儲備	966,891	(16,384)
<b>總權益</b>	<b>982,449</b>	(16,384)
<b>非流動負債</b>		
優先票據	695,650	–
	<b>1,678,099</b>	(16,384)

### 43. 公司財務狀況表的資料(續)

儲備變動：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年5月5日(註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	(16,384)	(16,384)
於2015年12月31日	-	(16,384)	(16,384)
上市時透過首次公開發售發行股份 資本化	925,991 (11,247)	-	925,991 (11,247)
行使超額配股權	138,899	-	138,899
股份發行成本	(33,249)	-	(33,249)
年內虧損及全面開支總額	-	(37,119)	(37,119)
於2016年12月31日	<b>1,020,394</b>	<b>(53,503)</b>	<b>966,891</b>



# 財務摘要

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益(來自持續經營業務)	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,872,615	<b>3,702,081</b>
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	509,360	<b>1,469,854</b>
所得稅開支	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(198,119)	<b>(660,650)</b>
年內溢利(來自持續經營業務)	135,893	311,681	192,728	311,241	<b>809,204</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	132,325	296,575	192,493	298,570	<b>811,153</b>
非控股權益	3,568	15,106	235	12,671	<b>(1,949)</b>
	135,893	311,681	192,728	311,241	<b>809,204</b>

## 資產及負債

	於12月31日				
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
總資產	7,874,013	11,516,637	12,663,153	13,943,758	<b>17,401,660</b>
總負債	(6,721,555)	(9,980,831)	(10,860,823)	(12,563,675)	<b>(14,086,408)</b>
資產淨值	1,152,458	1,535,806	1,802,330	1,380,083	<b>3,315,252</b>
本公司擁有人應佔權益	1,042,580	1,397,535	1,588,490	1,360,205	<b>3,207,310</b>
非控股權益	109,878	138,271	213,840	19,878	<b>107,942</b>
	1,152,458	1,535,806	1,802,330	1,380,083	<b>3,315,252</b>

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