



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 的 有 限 公 司)

股份代號：1224



年 報 2015



	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	7
投資者關係報告	14
企業管治報告	15
董事會報告	22
獨立核數師報告	29
綜合損益表	30
綜合全面收益表	31
綜合財務狀況表	32
綜合權益變動表	34
綜合現金流量表	35
財務報表附註	37
五年財務概要	92
物業組合	93
釋義	94

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

分支辦事處

香港北角
馬寶道28號
華匯中心
15樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

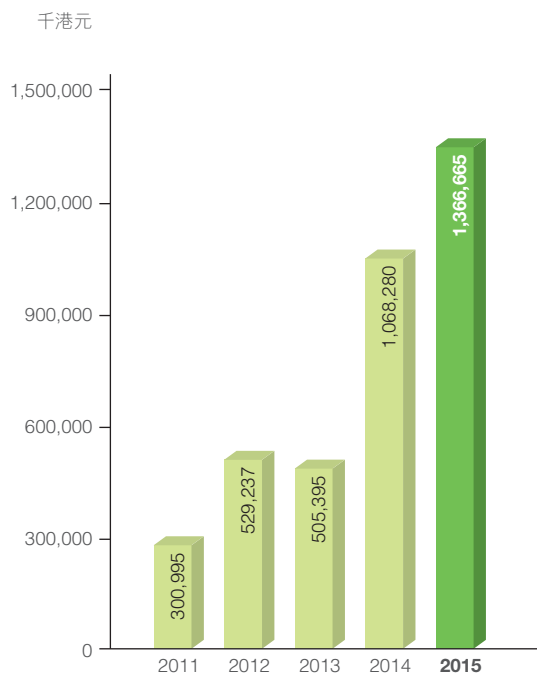
卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

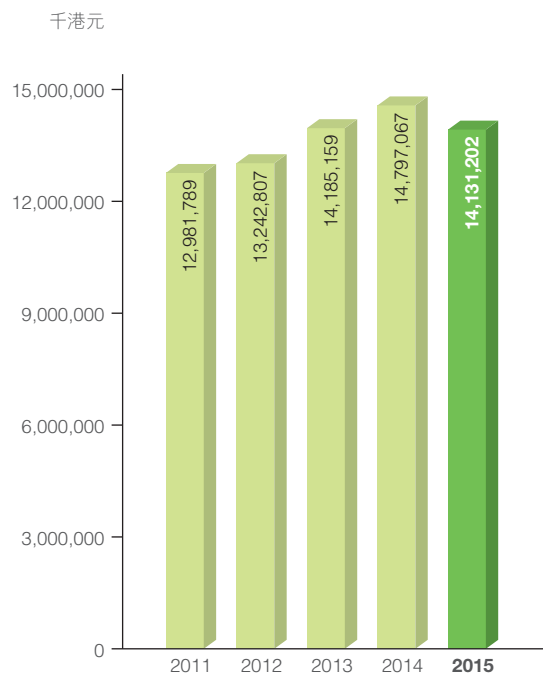
股東應佔利潤

截至12月31日止年度



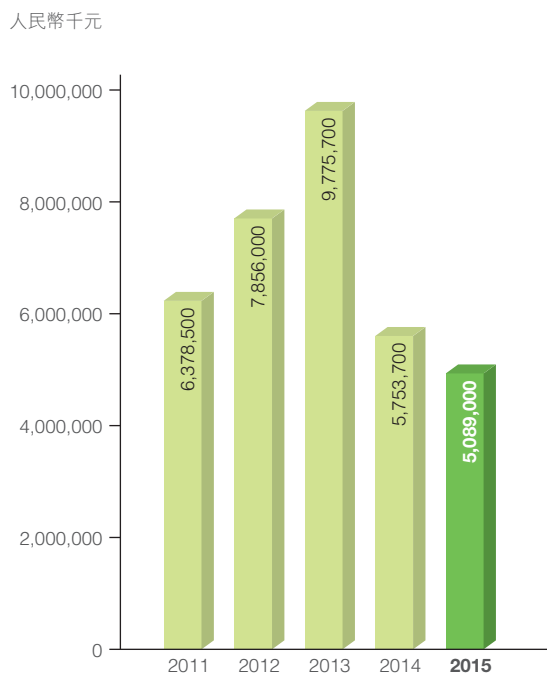
股東權益

於12月31日



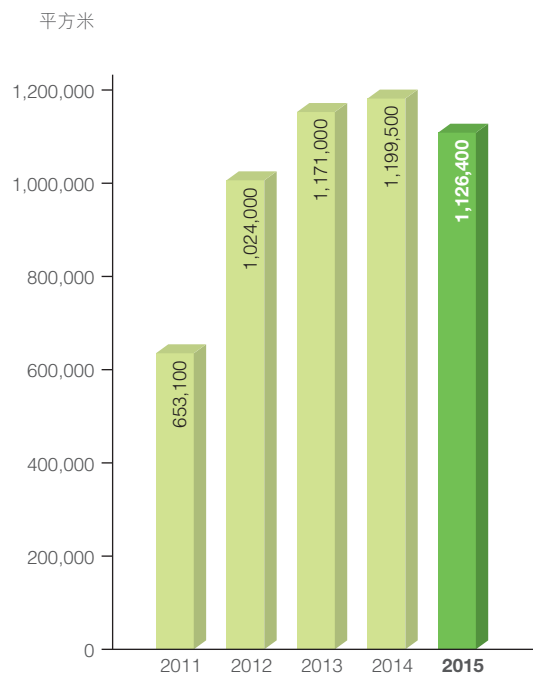
合約銷售

截至12月31日止年度



竣工面積

截至12月31日止年度



執行董事

張松橋先生，51歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾20年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）主席及董事總經理和港通控股有限公司（「港通」）主席。該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第26頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司的董事。

林孝文醫生，68歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科醫學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾20年豐富經驗。林醫生為中國光電控股集團有限公司主席及非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

曾維才先生，67歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

黃志強先生，60歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員以及香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會會員及中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去三十年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，並於2000年1月10日至2016年2月29日期間出任渝太的執行董事及董事總經理，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁振昌先生，66歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼負責監督本集團的財務管理。梁先生加入本集團前曾於香港多間公司及專業領域出任高職。彼於審計及財務管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁偉輝先生，54歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生負責監督本集團的企業財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾20年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事及渝港的集團財務總監。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，64歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、盛事基金評審委員會及廉政公署事宜投訴委員會主席、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事及撲滅罪行委員會成員。此外，林先生為Wynn Macau, Limited（永利澳門有限公司）、中國海外宏洋集團有限公司、Bracell Limited、周大福珠寶集團有限公司及海航國際投資集團有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，56歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際（香港）有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為Suga International Holdings Limited（信佳國際集團有限公司）、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，68歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、廣州白雲山醫藥集團股份有限公司、奧思集團有限公司、瑞年國際有限公司、中國油氣控股有限公司、國藝娛樂文化集團有限公司、盈利時控股有限公司及北京汽車股份有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2015年12月31日止年度的全年業績。

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得綜合收益6,620,200,000港元，較2014年的10,299,900,000港元減少約35.7%。本集團的淨利潤按年增長50.6%至記錄新高1,641,600,000港元。本集團股東應佔利潤為1,366,700,000港元（2014年：1,068,300,000港元）。本年度每股基本盈利為52.80港仙（2014年：41.27港仙），增長27.9%。

業務回顧

本集團於2006年成為中國西部地區的物業開發商。於過去十年間，中國物業市場歷盡高低起伏。由於中國經濟放緩、持續實施物業限購政策以及樓市情緒低迷，去年中國樓市出現衰退。然而，價格跌幅於2014年第四季度開始趨於穩定，主要由於政府採取措施刺激經濟發展。於2015年，住房需求持續高企的一線城市房價上漲，而二線城市房價則持平或下跌。近月樓市復甦減緩，住宅銷售於2014年大部分時間內停滯不前而導致市場積存大量未售出物業存貨。預期中國經濟於可見的未來將不會恢復增長勢頭。經濟發展放緩及零售銷售放緩將影響擴充，從而減少市場對住宅及商業空間的需求。與此同時，本集團亦預期市場的新增供應將不斷增加。

為消除市場不確定性及抵抗物業市場持續衰退境況，本集團於2015年進行了一系列戰略性出售交易。本集團成功完成該等戰略性出售為股東帶來了巨大價值，改善了本集團的資本結構，致使資產負債表極為穩健。此重大改善將促進本集團未來的增長，並加強本集團日後的可持續盈利能力狀況。

由於上文所述若干物業項目的戰略性出售，2015年的物業銷售收入可以理解地下降37.8%至6,370,800,000港元（人民幣5,109,200,000元）。有關物業銷售收入減少的影響已由出售若干附屬公司帶來的收益2,305,300,000港元（2014年：497,500,000港元）完全抵銷。

由於該等出售加強了本公司基礎，過去一年對本公司而言仍是成功的一年。貸款佔總資產比率由2014年12月31日的24.3%大幅改善至2015年12月31日的4.7%，使得本集團由淨借貸轉為淨現金狀況2,342,800,000港元，反映了本集團穩固的財務結構。

展望

中國經濟正進入增長更為溫和的整固期。中國物業市場正發生類似變動，此次整固或會持續數月，或會迫使眾多開發商注重快速的資產周轉率，而非保持利潤率以維持其信貸狀況。同時，非一線城市的供應過剩依然嚴峻，預期將需較長的時間消化存貨。在將來經濟發展更為穩健以及商業環境得到改善之前，此過渡期內市場依然存在不確定性。

鑒於預期未來利率下調及物業投資組合的市場估值較低，應會出現可供發展及／或投資的購買良機。於物業行業發展近十年後，本集團已於物業行業積累大量專業知識，並擁有強勁的現金狀況，足以應對不僅於中國西部地區、亦可以是中國其他地區發展更為成熟的城市、香港及其他地區的新物業發展機遇帶來的其他挑戰。同時，本集團將致力於發展其現有業務，並於機會出現時篩選優質物業項目。本集團相信其可進一步提升增長及盈利能力，從而於未來數年提升股東價值。

鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2016年3月23日

管理層討論及分析

業績

本集團錄得綜合收益6,620,200,000港元，較2014年的10,299,900,000港元減少約35.7%。本集團的淨利潤按年增長50.6%至記錄新高1,641,600,000港元。本集團股東應佔利潤為1,366,700,000港元（2014年：1,068,300,000港元）。本年度每股基本盈利為52.80港仙（2014年：41.27港仙），增長27.9%。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.055港元（2014年：0.05港元）予於2016年5月30日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待股東週年大會上獲批准後，股息單將於2016年6月8日或前後寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2016年5月18日（星期三）起至2016年5月20日（星期五）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2016年5月17日（星期二）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司亦將於2016年5月26日（星期四）起至2016年5月30日（星期一）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2016年5月25日（星期三）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址同上）登記。

業務回顧

年內中國非一線城市的物業市場普遍仍然疲弱，儘管中國政府已採取若干措施支持行業發展。這種不明朗為本集團帶來特別的挑戰。於2015年，本集團進一步努力清除庫存，以應對中國西部物業市場可能出現的較長期的「寒冬」挑戰。因此，於年內完成的戰略性出售載列如下：

1. 於2015年6月，本集團訂立協議出售其於高原國際有限公司全部92%權益，總代價約為6,900,000,000港元（人民幣5,500,000,000元）。高原國際有限公司透過重慶中渝物業發展有限公司持有建築面積約為3,400,000平方米位於重慶渝北及其他地區以及雲南的物業組合。交易已於2015年7月完成，並錄得出售收益約741,500,000港元。
2. 於2015年7月，本集團簽訂協議出售其於悅景集團有限公司的全部權益，總代價約為2,600,000,000港元（人民幣2,100,000,000元）。悅景集團有限公司透過其於成都國嘉志得置業有限公司51%的間接實益權益，持有本集團大部分成都項目（「成都國嘉項目」）。成都國嘉項目包括7個於不同發展階段的項目，建築面積約為1,900,000平方米，屬綜合用途。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約800,800,000港元。



中渝•國際城

3. 於2015年9月，本集團簽訂協議出售其於凱峰集團有限公司的全部權益，總代價約為542,000,000港元（人民幣450,000,000元）。凱峰集團有限公司透過其於重慶同景置業有限公司51%的間接實益權益，持有本集團在重慶南岸區、璧山縣及沙坪壩區大部分項目（「同景項目」）。同景項目建築面積約為2,300,000平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場的不同發展階段的項目。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約252,900,000港元。
4. 於2015年10月，本集團簽訂協議出售其於怡滿投資有限公司的全部權益，總代價為1,750,000,000港元。怡滿投資有限公司透過其於重慶尖置房地產有限公司25%的間接實益權益，持有重慶合營項目御龍•天峰。御龍•天峰的總規劃建築面積約為1,300,000平方米，包括住宅、寫字樓、商業及停車場。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約205,300,000港元。
5. 於2015年11月，本集團簽訂協議出售其於滿怡投資有限公司的全部權益，總代價約為1,300,000,000港元（人民幣1,100,000,000元）。滿怡投資有限公司透過其於貴陽中渝置地房地產開發有限公司85%的間接實益權益，持有本集團於貴陽的所有項目（「貴陽項目」）。貴陽項目的已竣工及規劃總建築面積約為3,000,000平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約126,700,000港元。
6. 於2015年12月，本集團簽訂協議出售其於港峰控股有限公司的全部權益，總代價約為708,000,000港元（人民幣600,000,000元）。港峰控股有限公司透過重慶聚信房地產開發（集團）有限公司，於重慶持有梧桐郡項目。梧桐郡的已竣工及規劃總建築面積約為96,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約177,500,000港元。
7. 於2015年12月，本集團簽訂協議出售其於裕新有限公司的全部權益，總代價約為622,000,000港元（人民幣530,000,000元）。裕新有限公司透過重慶瑞昌房地產有限公司，於重慶萬州持有已竣工項目濱江壹號。濱江壹號的總建築面積約為28,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約600,000港元。

上述交易的詳情已於本公司2015年刊發的有關公告及通函內披露。該等交易將對本集團產生相等於合共約14,400,000,000港元的現金流入總額。於本報告日期，本集團尚未收取的應收收益合共約為2,900,000,000港元。



雍河灣

已確認收入

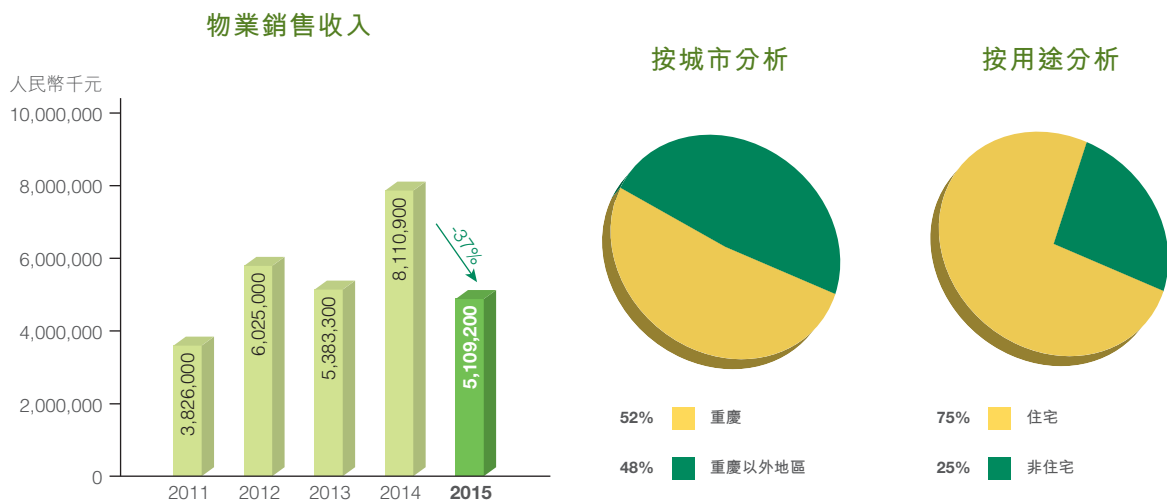
物業銷售收入為6,370,800,000港元（人民幣5,109,200,000元）（2014年：10,244,100,000港元（人民幣8,110,900,000元）），已入賬銷售總建築面積達683,500平方米（2014年：1,135,500平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降37.8%及39.8%，此乃由於上文所述的出售所致。2015年已確認銷售的平均售價從2014年的每平方米人民幣7,140元輕微增加4.8%至每平方米人民幣7,480元。2015年的入賬毛利率為25.8%（2014年：29.1%）。於計入就若干發展物業作出28,400,000港元的減值撥備後，2015年的入賬毛利率應為25.3%（2014年：26.0%）。

管理層討論及分析

就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入		已入賬面積	
	2015年	2014年	2015年	2014年
重慶	52%	65%	61%	71%
成都	33%	24%	19%	19%
貴陽	10%	9%	13%	8%
其他地區	5%	2%	7%	2%
總計	100%	100%	100%	100%

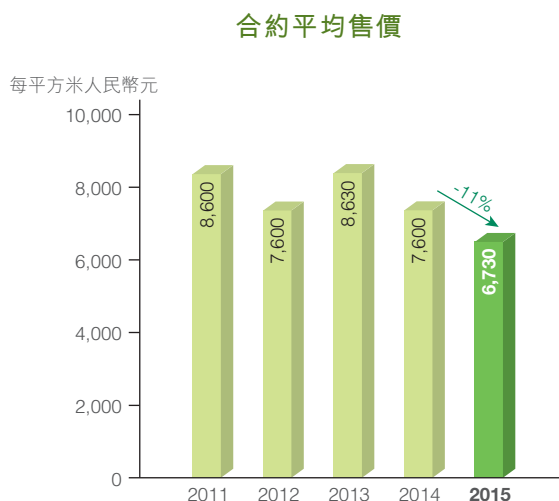
在用途方面，約75%（2014年：79%）用作住宅，其餘用作非住宅用途。



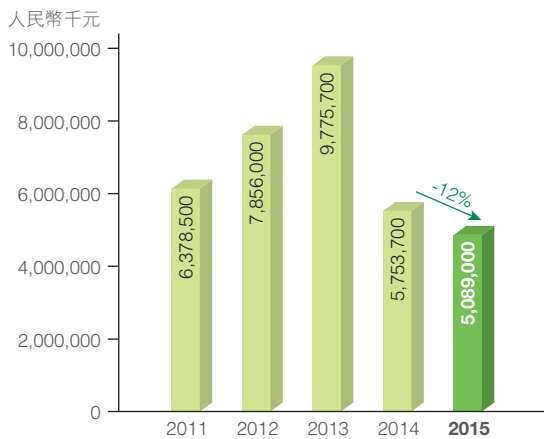
於2015年12月31日，未確認收入約為人民幣681,000,000元，即預售面積為142,000平方米。全部來自已竣工或計劃將於2016年落成的項目。該收入可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。

合約銷售

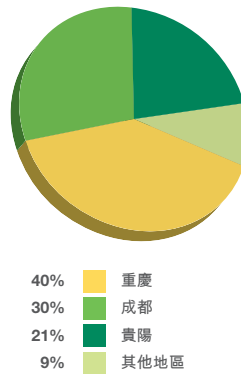
本集團於年內的合約銷售為人民幣5,089,000,000元（2014年：人民幣5,753,700,000元）。預售累計建築面積為756,400平方米，而相應的平均售價為每平方米人民幣6,730元，較2014年的每平方米人民幣7,600元下降11.4%。合約銷售減少乃由於年內出售項目，大大削減可供銷售項目的數量。



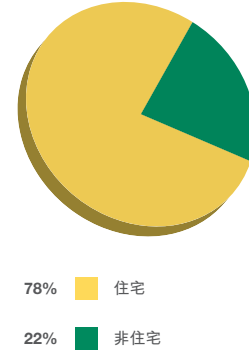
合約銷售



按城市分析



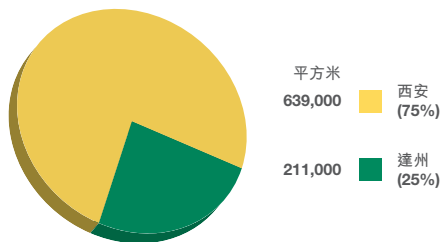
按用途分析



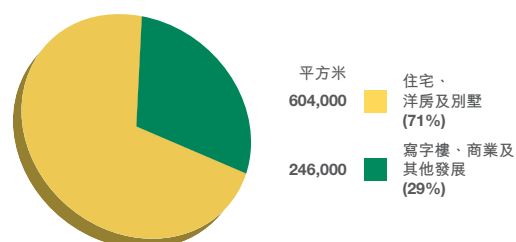
土地儲備

於本報告日期，本集團的土地儲備位於中國西部的西安及達州兩個城市，建築面積為850,000平方米。平均樓面地價為每平方米人民幣700元。

按地點劃分



按用途劃分



財務投資業務

財務投資錄得利潤369,300,000港元（2014年：172,900,000港元）。源自此等投資的股息及利息合共16,800,000港元（2014年：22,900,000港元）。上市證券的已變現及未變現收益分別為217,700,000港元及168,600,000港元（2014年：上市證券的已變現虧損及未變現收益分別為4,500,000港元及60,500,000港元）。

財務狀況

於2015年12月31日，本集團的現金、銀行結餘及定期存款為3,142,800,000港元（2014年：9,519,000,000港元）。本集團於2015年12月31日的淨現金結餘為2,342,800,000港元（2014年12月31日：淨借貸2,563,000,000港元，及淨資產負債比率為17.3%）。年內平均借貸利率為6.81%（2014年：6.58%）。由於年內出售物業組合後資本結構優化，本集團於2016年的融資成本將較2015年的158,500,000港元大幅減少。

年內，物業業務的現金回收率為103%。

公司策略與展望

展望未來，中國於2016年的經濟預期將保持穩定。倘銷售有所提升但房地產投資收益依舊低下，則預期政府將擴大扶持措施。穩定的個人收入增長及城鎮化可為銷售及房價帶來一定的支撐。長遠而言，本集團相信中國房地產市場將持續保持穩定。



雍河灣

於資產負債表日的現金、銀行結餘及定期存款為3,142,800,000港元（2014年12月31日：9,519,000,000港元）。由於「業務回顧」一節所註明的截至本報告日期所收取的出售交易所得款項，於本報告日期的現金結餘合共增加至約7,300,000,000港元。該現金充裕狀況有助本集團以更敏銳的眼光發現潛在投資機會，並從中篩選最適當的機會（可能為權益合作關係、合資企業或其他的形式）。該等投資將不限於本集團自2006年以來所投資的中國西部二線城市，亦不限於中國。本集團相信更為明智的選擇為於一線城市或其他全球發達國家的成熟項目。

收購並無固定時間表，亦沒有迫切性。同時本集團將繼續於其日常業務中營運物業發展業務。本集團預期其於西安（中渝·國際城第一期及第二期）及達州（雍河灣第二期）的兩個餘下項目分別將於2016年完成，總竣工面積為256,000平方米，於2016年2月29日已預售其中68%的住宅面積。於上述戰略項目出售后，將於2016年落成及可供銷售的項目數量將大幅減少，除非收購新項目，否則該減少將對2016年的確認收入及合約銷售產生負面影響。

財務回顧

投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團已物色若干投資機會，並將其盈餘資金投資於上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的多元化組合。

於2015年12月31日，本集團持有一個由上市股本證券（2,327,600,000港元）、永續證券（1,305,000,000港元）及非上市投資基金（613,000,000港元）組成的多元化投資組合，賬面總值為4,245,600,000港元（2014年12月31日：1,577,300,000港元）。本集團投資組合增加主要是由於2015年12月認購中國領先物業開發商恒大地產集團有限公司（聯交所主板上市）發行的本金金額為170,000,000美元的永續證券。永續證券並無固定贖回日期及年利率為9%，不僅可為本集團提供穩定投資回報，還可提供在取得發行人事先書面同意的情况下於任何時間出售或轉讓永續證券予其他投資者而變現為現金的靈活性。就表現而言，本集團於年內在綜合損益表內確認168,600,000港元（2014年：60,500,000港元）及在綜合其他全面收益表內確認390,400,000港元（2014年：133,200,000港元）源自投資組合的公平值收益。年內上市股本證券變現收益為217,700,000港元（2014年：上市股本證券變現虧損4,500,000港元），而年內源自此等投資的股息及利息收入為16,800,000港元（2014年：37,200,000港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受相關金融市場的相應表現所規限，而鑒於當前市況，金融市場或會相對不穩定。關於所持永續證券，本集團將繼續享有穩定年度投資回報直至將其出售或轉讓為止。本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。本集團將繼續維持與各大銀行的現有關係，並將在需要時尋求其他融資渠道。

於2015年12月31日，本集團的財務狀況穩健。於資產負債表日，現金、銀行結餘以及定期存款為3,142,800,000港元，而於2014年12月31日，該值為9,519,000,000港元。數值的減少主要由於年內變現物業組合時按協議條款僅取得部分代價款項以及提前償還銀行借貸所致。金額為303,500,000港元（2014年12月31日：1,880,800,000港元）的存款已抵押予銀行。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2015年		2014年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	947.2	30.1	8,506.2	89.3
港元	2,111.2	67.2	1,010.0	10.6
美元	84.4	2.7	2.8	0.1
總計	3,142.8	100.0	9,519.0	100.0

本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為4.4倍（2014年12月31日：1.6倍）。於2015年12月31日，本集團並無未動用的銀行貸款額度（2014年12月31日：1,982,000,000港元）。

借貸總額為800,000,000港元（2014年12月31日：12,082,000,000港元）。截至2015年12月31日止年度的平均貸款利率為每年6.81%（2014年12月31日：6.58%）。於2015年12月31日，借貸總額悉數有抵押（2014年12月31日：71%）。

於2015年12月31日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣	港元	美元	總計	百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
應於以下期限償還的銀行貸款：					
— 1年內或於提出要求時	—	450.0	—	450.0	56.3
— 於第2年	—	350.0	—	350.0	43.7
銀行貸款總額	—	800.0	—	800.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(947.2)	(2,111.2)	(84.4)	(3,142.8)	
淨現金狀況	(947.2)	(1,311.2)	(84.4)	(2,342.8)	

股東權益為14,100,000,000港元（2014年12月31日：14,800,000,000港元）及每股淨資產為5.46港元（2014年12月31日：5.72港元）。

或然負債／財務擔保

於2015年12月31日，本集團因就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數695,000,000港元（2014年12月31日：7,072,700,000港元）的擔保而擁有或然負債／財務擔保。

管理層討論及分析

資產抵押

於2015年12月31日，總額為303,500,000港元的現金、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。

匯率風險

本集團的物業業務在中國營運，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。鑒於近期的人民幣匯率波動可能對本集團就2015年出售附屬公司應收的餘下代價款項造成若干匯率風險，本集團已於2016年2月訂立一項人民幣對沖交易，以有利的價格對沖已於2016年3月收回的人民幣代價款項。董事將繼續密切監控及管理本集團面對的人民幣匯率波動風險。

僱員

於2015年12月31日，本集團於中國及香港合共約有256名僱員（2014年12月31日：2,206名僱員），應計僱員成本約為318,000,000港元（2014年12月31日：377,000,000港元）。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，努力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，亦認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。年內，本集團亦進行全球路演，以便海外投資者能更好地瞭解本集團之業績表現及前景。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。本集團亦有安排機構投資者進行實地考察，讓其對本集團之物業項目有更深入認識。

除公司的業務發展外，本公司亦向投資者提供有關中國物業市場之國家及地方政府政策之最新資訊。

本集團與投資界之間建立了長期及緊密的關係，保存最新的投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信與投資者緊密溝通尤為重要。

成就及獎項

本公司致力提供卓越的投資者關係工作，本公司董事總經理林孝文醫生於香港投資者關係協會舉辦的「2015年首屆投資者關係大獎」中，榮獲「最佳投資者關係（主席／行政總裁）－小型股」獎項。

展望未來，本公司將繼續與投資者保持穩固關係，以提升本公司之實力及企業管治質素，符合本公司之長遠發展。



企業管治報告

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

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準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

王溢輝先生已辭任非執行董事及黃志強先生已獲委任為本公司的執行董事及副主席，自2016年3月1日起生效。董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現任董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第4至第5頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所需的行動作出決定，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保企業管治最佳常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

本公司已接獲各董事發出的確認書，表示彼於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更（如有），包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2015年出席董事會及委員會會議以及股東大會的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數					股東週年大會	股東特別大會
	董事會定期會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議			
執行董事							
張松橋 (主席)	3/4	-	1/1	1/1	1/1	1/1	
林孝文 (副主席兼董事總經理)	4/4	-	1/1	1/1	1/1	0/1	
曾維才 (副主席)	4/4	-	-	-	1/1	0/1	
梁振昌	4/4	-	-	-	1/1	1/1	
梁偉輝	4/4	-	-	-	1/1	1/1	
獨立非執行董事							
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1	
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1	
黃龍德	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1	
非執行董事							
王溢輝 (於2016年3月1日離任)	4/4	-	-	-	1/1	0/1	

除董事會定期會議外，於2015年內還舉行了三次董事會會議，曾維才先生及林健鋒先生缺席該三次董事會會議的其中一次。

於2015年內，在沒有執行董事出席的情況下，非執行董事（包括獨立非執行董事）已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、舉行其會議及執程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。就各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

於2015年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新的講座；閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及上市公司日常運作及管理的資料
林孝文	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的講座
曾維才	參加關於企業管治及財務的講座；網上學習有關操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的資訊及閱讀相關行業的資料
梁振昌	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治及財務的講座及網上學習有關資訊
梁偉輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及財務的講座；網上學習有關企業管治、上市公司日常運作及管理及財務的資訊
林健鋒	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理及財務的講座；
梁宇銘	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、財務及相關行業的講座
黃龍德	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理及財務的講座
王溢輝 (於2016年3月1日離任)	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新及企業管治的講座

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。所有非執行董事獲委任的指定任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年一次於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會亦已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會並無設立企業管治委員會，其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2015年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對（其中包括）內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報、內部監控及其他方面懷疑不當的事宜提出關注的安排。審核委員會亦已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2015年董事薪酬詳情載於第55至56頁財務報表附註9。

於2015年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。其亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

董事的提名政策乃參考根據本集團的業務要求而董事會應具備適當的技能及經驗而制定。提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）及多元化。其將會評估獨立非執行董事的獨立身份。其亦就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議，並就董事委任或重新委任以及董事（包括主席，倘適用）繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見。

本公司已採納《董事會成員多元化政策》，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

於2015年，提名委員會已檢討及討論（其中包括）董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）及多元化，亦已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會亦已就提名政策及董事會成員多元化政策及其執行作出檢討。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

於2015年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於2015年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計8,122,000港元，當中5,080,000港元為審核服務費用，而3,042,000港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序、就致股東的通函審閱及匯報有關的財務資料及稅務服務。

公司秘書

公司秘書於2015年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書）必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室）送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室
電郵：ccland@ccland.com.hk
電話：+852 2820 7315

投資者關係

本公司已採納《股東通訊政策》。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站「投資者關係」欄目內向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。

本公司已採納《內幕消息披露政策》。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司的憲章文件於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，該等文件並無重大變動。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個內部審核功能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核功能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立的內部監控系統的足夠性及有效性，以防止於未經授權情況下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料的可靠性。本集團因應本公司附屬公司的業務而設立適當的功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠的功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能的工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對的主要風險，包括有關業務運作、遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供的推薦意見得以適當地執行。

董事會認同本集團的內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上均擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討本集團的內部監控系統。董事會亦會每年就本集團的內部監控系統的有效性進行檢討。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的內部監控系統提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《企業管治守則》所訂明有關內部監控的條文。董事會滿意本集團的內部監控系統（包括財務、營運及合規監控和風險管理職能）均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會的重大改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表的編製符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後深知、所悉及所信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司的持續經營能力構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第29頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2015年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2015年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第30至91頁。

董事建議向於2016年5月30日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.055港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第92頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

業務審視

本集團年內業務的中肯審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述載於第6頁的主席報告及第7至13頁的管理層討論及分析。報告期後並無發生對本集團有影響的重大事件。對本集團業務將來可能的發展的分析載於分別第6頁的主席報告及第7至13頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第92頁的五年財務概要。有關本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論載於第15至21頁的企業管治報告內。有關本集團的環境保護政策及表現、本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的主要關係的報告分別載於本報告「可持續發展」、「主要客戶及供應商」以及「薪酬政策及與僱員關係」部分。該等討論構成本「董事會報告」的一部分。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註30。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

獲准許的賠償保證

公司細則規定董事及其他高級管理人員均可從本公司的資產及溢利獲得賠償保證，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生的任何作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支，可就此獲擔保免受任何損害。該規定於年內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關的董事及高級管理人員相關法律行動的董事及高級管理人員責任保險。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註44及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2015年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達501,273,000港元，當中142,352,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,524,823,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達478,000港元。

可持續發展

本集團致力促進環境及社會兩方面的可持續發展。本集團明白物業發展及營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，而本集團選擇以環保的建築設計及營運措施改善其物業發展及投資於環境保護方面的表現。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五大客戶及五大供應商分別佔來自本集團的收入及採購額不足30%及不足30%。

年內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶及供應商的任何權益。

本集團明白客戶及供應商對其業務的可持續及穩定發展極為重要。本集團尋求與其供應商合作致力持續改善社會責任及環境保護的表現。透過與其供應商及承辦商合作向客戶提供高質素的物業及服務，本集團亦承諾確保環境保護的考慮是其項目發展的必要部分。本集團不時進行評估程序以評估其承辦商的表現並進行第三方認證以確保供應商的表現。

董事

於本年度內及自2016年1月1日起至本報告日期止期間，董事如下：

執行董事：

張松橋先生(主席)
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)
曾維才先生(副主席)
黃志強先生(副主席)(於2016年3月1日獲委任)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

非執行董事：

王溢輝先生(於2016年3月1日離任)

根據公司細則第87條，張松橋先生、曾維才先生及梁宇銘先生將於股東週年大會上退任，並符合資格及表示願意膺選連任。根據公司細則第86(2)條，黃志強先生將於股東週年大會上退任，並符合資格及表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

本公司接獲下列董事有關其資料變更的通知：

黃龍德博士於2015年8月10日辭任怡益控股有限公司獨立非執行董事。

林健鋒先生於2016年1月1日獲委任為廉政公署事宜投訴委員會主席，任期兩年由2016年1月1日至2017年12月31日。

張松橋先生於2016年2月29日獲委任為Y.T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）的董事總經理。

王溢輝先生（於2016年3月1日離任）分別於2015年7月30日、2015年8月1日及2016年2月29日辭任Skyway Securities Group Limited（天順證券集團有限公司）獨立非執行董事、中國軟實力科技集團有限公司執行董事及渝太非執行董事。王先生於2016年1月28日獲委任為Imagi International Holdings Limited（意馬國際控股有限公司）執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

除於財務報表附註40(d)所披露外，在年度內或年度結束時，董事或與該董事有關連的實體概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

薪酬詳情

本集團董事薪酬及五名最高薪酬僱員的詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策及與僱員關係

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註35。董事的薪酬政策載於第15至21頁的企業管治報告。

本集團相信其僱員對其業務發展的持續成功極為重要。本集團致力吸引、挽留及有效運用高質素的專才以支持其增長。鼓勵僱員透過參加與我們業務需要相配合的實用性課程計劃提升彼等的技術及才能。舉辦若干康樂活動包括年度晚宴及生日會，以加強僱員間的聯繫及增進彼等的歸屬感。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2015年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	1,331,205,790 ^{1&2}	-	1,331,205,790	51.43
林孝文	324,502	-	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	-	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	-	-	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司相關股份的權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2015年12月31日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2015年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註35所披露的購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註35。以下為2005年計劃於年內的變動：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 2015年 12月31日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2015年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	17,500,000	-	-	-	-	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	-	-	-	-	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	-	-	-	-	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	47,539,000	-	-	-	-	47,539,000				
僱員	10,100,000	-	-	-	-	10,100,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	-	-	-	-	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
合計	10,900,000	-	-	-	-	10,900,000				
其他 合計	4,800,000	-	-	-	-	4,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	63,239,000	-	-	-	-	63,239,000				

附註：

- 若干授出購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
- 購股權的行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的任何其他變動作調整。

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註35。自其獲採納至2015年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2015年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06

附註：

- 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。

2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 概約百分比指股東於2015年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2015年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

年內，以下董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中持有權益。

曾維才先生為高原國際有限公司（「高原」，原先為本公司的一間附屬公司，透過其附屬公司間接於重慶從事物業開發及投資業務）的股東。由於各董事（包括曾先生）對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際或潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益，以及公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票（或計入法定人數），董事認為，本公司能獨立於高原業務之外並按公平基準經營其業務。

關連方交易

年內，本集團亦與根據適用會計準則視作「關連人士」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情披露於財務報表附註40。

根據《上市規則》第13.21條的披露

1. 於2010年8月24日，本公司持有25%的聯營公司（本公司已於2015年10月19日出售其全部權益），作為借款人與（其中包括）多間財務機構（作為貸款人）簽訂一項融資協議（「合營融資協議」），取得本金合共1,000,000,000港元的三年有期信貸融資。於2010年12月22日，簽訂一項合營融資補充協議藉以取得本金合共400,000,000港元的36個月（由合營融資協議的日期起計）額外有期信貸融資，致使融資擴大至1,400,000,000港元。於2012年10月31日，簽訂合營融資第二補充協議，藉以取得本金合共最多為430,000,000港元的36個月（由合營融資協議的日期起計）額外有期信貸融資，致使已擴大的融資進一步擴大至1,830,000,000港元。於2013年8月23日，簽訂合營融資第三補充協議，據此合營融資協議的最後到期日被延長至2016年8月24日。於2013年12月17日，簽訂合營融資第四補充協議，融資進一步擴大300,000,000港元以至總額合共最多為2,130,000,000港元及其最後到期日仍為2016年8月24日。合營融資協議約定（其中包括）如張松橋先生（「張先生」）停止(i)（除若干特定情況外）實益擁有（直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利）本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。於發生違約事件及其後任何時間而違約事件持續不斷時，貸款人按合營融資協議所作的承諾可被即時取消，及／或所有貸款或其任何部分連同應計利息以及合營融資協議所界定的若干財務文件項下應計或未償還的所有其他款項可被改為即時到期及應予償還或應於被要求時償還，及／或合營融資協議所界定的若干擔保文件或其任何部分可被改為可被即時執行。年內，合營融資協議項下的未償還貸款金額已悉數償還。

2. 2013年1月25日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共3,400,000,000港元的三年有期貸款。據此，如張先生(i) (除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款協議項下貸款人的承諾或其任何部分將可被取消，及/或所有借款或其任何部分連同應計利息以及所有其他貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及/或所有貸款項下的借款或其任何部分可被改為應於被要求時償還。年內，貸款協議項下的未償還貸款金額已悉數償還。
3. 於2013年6月27日，本公司接受日期為2013年6月25日的貸款確認函。據此，一項合共或相當於500,000,000港元的三年期貸款可供本公司提取。根據貸款確認函，如張先生(除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權，將構成其中一項違約事件。倘於承諾期(即由接受貸款確認函日期至接受日期起計兩年後的日期)內發生違約事件(無論是否持續)，貸款方可於任何時候以通知本公司方式宣布貸款方提供貸款的責任予以終止，並隨之貸款項下可取得的金額將即時減至零；及/或倘有未償還貸款，各貸款及所有應計利息以及貸款確認函項下所有其他應付的款項為即時到期及應予償還，並隨之有關款項應變為即時到期及應予償還。於作出上述宣布時或之後的任何時候，貸款方有權無需考慮本公司而自行選擇利息期直至貸款全部償還為止。
4. 於2013年8月13日，本公司接受日期為2013年7月23日的貸款確認函。據此，一項合共500,000,000港元或等額美元的三年期貸款於接受貸款確認函日期起六個月內可供提取。根據貸款確認函，如張先生(i) (除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；及(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。發生持續的違約事件後，貸款方可於任何時間以書面通知本公司宣布貸款為即時到期及應予償還，隨之貸款變為即時到期及應予償還以及任何未提取的貸款餘額將自動被取消並不再向本公司提供。
5. 於2014年12月15日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共600,000,000港元的36個月有期信貸融資。據此，如張先生(i) (除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人於貸款協議項下的承諾或其任何部分將可予以取消，及/或所有借款或其任何部分連同應計利息以及按貸款項下所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及/或按貸款作出的所有借款或其任何部分可被改為應於被要求時償還。年內，貸款協議項下的未償還貸款金額已悉數償還。

報告期後事項

於報告期後並無發生對本集團有影響的重大事項。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於年內及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2016年3月23日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第30至91頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部監控，以確保編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核，對此等綜合財務報表發表意見。按照百慕達1981年公司法第90條之規定，我們的報告僅向全體股東編製，而並無其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確保綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之有效性發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充分和恰當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於2015年12月31日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2016年3月23日

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	5	6,620,237	10,299,888
銷售成本		(4,758,076)	(7,587,444)
毛利		1,862,161	2,712,444
其他收入及收益	5	2,679,940	844,041
銷售及分銷費用		(280,076)	(397,620)
行政費用		(414,235)	(463,806)
其他開支	6	(344,206)	(18,640)
融資成本	7	(158,452)	(159,763)
應佔盈虧：			
合資企業		(35,312)	(24,173)
聯營公司		14,100	(13,448)
除稅前盈利	8	3,323,920	2,479,035
所得稅開支	11	(1,682,307)	(1,388,923)
本年度盈利		1,641,613	1,090,112
應佔：			
母公司擁有人		1,366,665	1,068,280
非控制性股東權益		274,948	21,832
		1,641,613	1,090,112
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		52.80港仙	41.27港仙

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
本年度盈利	1,641,613	1,090,112
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	390,372	133,193
遞延稅項	(16,689)	(23,863)
計入綜合損益表的出售虧損／(盈利)之重新分類調整	3,834	(97,806)
於出售附屬公司時解除(附註34)	(177,720)	–
	199,797	11,524
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除(附註34)	(1,774,953)	(81,132)
換算境外業務的匯兌差額	(333,528)	(47,025)
	(2,108,481)	(128,157)
應佔合資企業之其他全面收益	(198)	4,807
應佔聯營公司之其他全面收益	(65,067)	(5,866)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(1,973,949)	(117,692)
本年度除稅後其他全面收益	(1,973,949)	(117,692)
本年度全面收益總額	(332,336)	972,420
應佔：		
母公司擁有人	(536,454)	957,226
非控制性股東權益	204,118	15,194
	(332,336)	972,420

綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	21,977	184,099
投資物業	15	–	421,666
預付土地租金	16	–	121,068
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	125,992	439,947
於聯營公司之投資	18	283,550	1,503,311
可供出售投資	19	3,489,172	690,448
發展中物業	20.1	671,340	7,324,735
於持作物業發展之土地使用權之權益	20.2	–	961,336
出售附屬公司之應收收益	21	1,140,382	290,922
遞延稅項資產	29	12,440	147,076
非流動資產總值		5,755,393	12,095,148
流動資產			
發展中物業	20.1	997,117	18,993,862
已落成待售物業	20.3	300,935	6,084,612
預付土地租金	16	–	2,565
預付款項、按金及其他應收款項	21	6,113,444	1,965,948
透過損益按公平值列賬之股本投資	22	756,456	848,057
可供出售投資	19	–	38,789
預付所得稅及土地增值稅		15,927	115,525
經紀公司存款	23	3,916	58,030
已抵押存款	24	303,522	1,880,790
有限制銀行結餘	24	65,009	1,357,267
現金及等同現金	24	2,774,285	6,280,933
流動資產總值		11,330,611	37,626,378
流動負債			
應付賬項及票據	25	269,441	4,510,638
其他應付款項及預提負債	26	830,527	11,930,179
附屬公司非控制性股東貸款	27	–	559,821
計息銀行借貸	28	450,000	4,152,564
應付稅項		1,033,887	2,939,012
收購附屬公司之應付代價		–	18,847
流動負債總額		2,583,855	24,111,061

綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
淨流動資產		8,746,756	13,515,317
總資產減流動負債		14,502,149	25,610,465
非流動負債			
計息銀行借貸	28	350,000	7,929,438
遞延稅項負債	29	20,947	1,136,902
非流動負債總額		370,947	9,066,340
淨資產		14,131,202	16,544,125
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	258,822	258,822
儲備	31	13,872,380	14,538,245
非控制性股東權益		14,131,202 -	14,797,067 1,747,058
權益總額		14,131,202	16,544,125

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	資本儲備** 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元		
於2014年1月1日	258,822	9,524,823	2,346,424	152,051	-	1,728,452	174,587	14,185,159	1,665,251	15,850,410
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,068,280	-	1,068,280	21,832	1,090,112
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	-	109,330	-	-	-	109,330	-	109,330
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	4,807	-	-	-	-	4,807	-	4,807
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(5,866)	-	-	-	-	(5,866)	-	(5,866)
計入綜合損益表之可供出售投資的 出售收益之重新分類調整	-	-	-	(97,806)	-	-	-	(97,806)	-	(97,806)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	34	-	(81,132)	-	-	-	-	(81,132)	-	(81,132)
換算境外業務的匯兌差額	-	-	(40,387)	-	-	-	-	(40,387)	(6,638)	(47,025)
本年度全面收益總額	-	-	(122,578)	11,524	-	1,068,280	-	957,226	15,194	972,420
出售附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	(40,556)	(40,556)
出售附屬公司部分股權	40(d)	-	-	(116,338)	(11,100)	(101,410)	-	(228,848)	322,448	93,600
向非控制性股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(215,279)	(215,279)
沒收購股權	44	-	-	-	-	9,315	(9,315)	-	-	-
已批准2013年末期股息	-	-	-	-	-	(116,470)	-	(116,470)	-	(116,470)
於2014年12月31日及2015年1月1日	258,822	9,524,823*	2,107,508*	152,475*	-	2,588,167*	165,272*	14,797,067	1,747,058	16,544,125
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,366,665	-	1,366,665	274,948	1,641,613
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	-	373,683	-	-	-	373,683	-	373,683
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	(198)	-	-	-	-	(198)	-	(198)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(67,233)	-	2,166	-	-	(65,067)	-	(65,067)
計入綜合損益表之可供出售投資的 出售虧損之重新分類調整	-	-	-	3,834	-	-	-	3,834	-	3,834
出售附屬公司時解除儲備	34	-	(1,774,953)	(177,720)	-	-	-	(1,952,673)	-	(1,952,673)
換算境外業務的匯兌差額	-	-	(262,698)	-	-	-	-	(262,698)	(70,830)	(333,528)
本年度全面收益總額	-	-	(2,105,082)	199,797	2,166	1,366,665	-	(536,454)	204,118	(332,336)
向非控制性股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(194,912)	(194,912)
出售附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	(1,756,264)	(1,756,264)
已批准2014年末期股息	12	-	-	-	-	(129,411)	-	(129,411)	-	(129,411)
於2015年12月31日	258,822	9,524,823*	2,426*	352,272*	2,166*	3,825,421*	165,272*	14,131,202	-	14,131,202

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備13,872,380,000港元（2014年：14,538,245,000港元）。

** 資本儲備指年內本集團因注資而應佔其聯營公司之資本儲備。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利		3,323,920	2,479,035
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	8	8,269	91,661
將發展中物業撇值至可變現淨值	8	20,146	233,277
折舊	8	18,676	24,002
預付土地租金攤銷	8	1,280	2,554
其他應收賬款減值	6	-	12,676
融資成本	7	158,452	159,763
應佔合資企業盈虧	4	35,312	24,173
應佔聯營公司盈虧	4	(14,100)	13,448
銀行利息收入	5	(84,699)	(83,474)
非上市債務投資利息收入	5	(48)	(5,008)
其他利息收入	5	(84,633)	(89,321)
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值收益·淨額	5	(168,558)	(60,517)
投資物業之公平值虧損／(收益)	5,6	2,777	(5,950)
出售可供出售投資之虧損／(收益)·淨額	5,6	2,981	(97,806)
上市股本投資之股息收入	5	(16,703)	(27,994)
非上市股本投資之股息收入	5	-	(4,174)
視作出售聯營公司部分投資之虧損	6	3,421	-
出售物業及設備項目之虧損／(收益)	5,6	27	(133)
出售投資物業之收益	5	(5,525)	-
出售附屬公司之收益·淨額	5	(2,305,272)	(497,523)
		895,723	2,168,689
發展中物業增加		(5,481,721)	(7,237,290)
已落成待售物業減少	20.3	4,727,713	7,258,456
預付款項·按金及其他應收款項增加		(633,524)	(186,628)
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		260,159	(474,676)
經紀公司存款減少／(增加)		54,114	(56,378)
有限制銀行結餘減少／(增加)		(332,680)	1,711,544
應付賬項及票據以及其他應付款項及 預提負債增加／(減少)		2,122,115	(666,971)
業務產生現金		1,611,899	2,516,746
已付稅項·淨額		(689,792)	(901,874)
已付利息		(518,941)	(703,765)
經營業務所得現金流量淨額		403,166	911,107

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司	33	(17,747)	(300,183)
向合營企業貸款		(49,955)	(170,903)
於聯營公司之投資		–	(230,561)
與聯營公司往來款減少／(增加)		(454,654)	41,699
已抵押定期存款減少／(增加)		1,274,053	(1,102,158)
於獲取時距原有到期日多於三個月之 無抵押定期存款減少		–	68,843
向非控制性股東貸款增加		(102,100)	(13,188)
支付地價及相關交易費用		(599,953)	(701,498)
購置物業及設備項目	14	(10,480)	(44,090)
購入非上市股本投資		(200,000)	(158,875)
購入上市股本投資		(1,277,176)	–
認購永續證券	19	(1,305,049)	–
購入投資物業		–	(5,676)
已收銀行存款利息		84,699	83,474
已收非上市債務投資之利息		48	5,008
已收其他利息		31,886	89,321
上市股本投資之股息收入		16,703	27,994
非上市股本投資之股息收入		–	4,174
出售物業及設備項目之所得款項		2,848	3,102
出售附屬公司之所得款項	34	5,039,472	1,771,625
出售投資物業所得款項		44,011	–
出售非上市股本投資之所得款項		39,642	155,987
出售一間附屬公司部分權益之所得款項		–	93,600
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,516,248	(382,305)
融資活動所得現金流量			
已付股息		(129,411)	(116,470)
向非控制性股東支付股息		(194,912)	(215,279)
向非控制性股東貸款增加／(減少)		108,004	(574,762)
銀行借貸增加／(減少)·淨額		(5,952,445)	966,609
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		(6,168,764)	60,098
現金及等同現金增加／(減少)淨額		(3,249,350)	588,900
年初之現金及等同現金		6,280,933	5,706,852
匯率變動之影響·淨額		(257,298)	(14,819)
年終之現金及等同現金		2,774,285	6,280,933
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		1,634,285	5,569,155
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款		1,140,000	711,778
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		2,774,285	6,280,933

財務報表附註

2015年12月31日

1. 公司及集團資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

(i) 物業開發及投資；及

(ii) 財務投資。

附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2015年12月31日詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股/ 註冊資本	本公司應 佔股權百分比	主要業務
榮邦投資有限公司 [#]	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元	100	投資控股
Billion Sino Investments Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc. [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Ever Channel Investments Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
俊天(香港)有限公司 [#]	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
Jubilee Summer Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
妙領投資有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
匯星國際投資有限公司 [#]	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
超誠有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股50,000美元	100	財務投資
四川森信置業有限公司 ^{##}	中華人民共和國 (「中國」)/中國內地	註冊資本 29,800,000美元	100	物業開發及投資

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股/ 註冊資本	本公司應 佔股權百分比	主要業務
四川中渝置地有限公司 [#]	中國/中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司	中國/中國內地	註冊資本 人民幣100,000,000元	100	物業開發及投資
西安遠聲實業有限公司	中國/中國內地	註冊資本 人民幣120,000,000元	100	物業開發及投資

[#] 此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

^{##} 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

除妙領投資有限公司及灝盈企業有限公司外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

於截至2014年及2015年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司。有關該等出售的進一步詳情載於財務報表附註34。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及某些股本及債務投資按公平價值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2015年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬予本集團母公司擁有人及非控制性股東權益，即使導致非控制性股東權益結餘為負數亦然。所有集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文關於附屬公司之會計政策中所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分按與本集團直接出售相關資產或負債相同之基準重新分類為損益或保留盈利（視何者屬適當）。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

各修訂的性質及影響描述如下：

(a) 香港會計準則第19號修訂適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。由於本集團沒有任何定額福利計劃供款，該等修訂對本集團並無任何影響。

(b) 於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時必須披露管理層所作出的判斷，包括已合併的經營分類簡介以及用以評估分類是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予最高營運決策者時予以披露。該等修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理。由於本集團並無就計算該等資產採用有關重估模型，故該等修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第24號關連人士披露：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無使用其他實體提供的任何管理服務，故該修訂對本集團並無任何影響。

(c) 於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排（惟非合營公司）不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中的會計處理。該修訂預期應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無達成任何合營安排，該修訂對本集團並無任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（視乎適用情況而定）範圍內的其他合同。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，故該修訂對本集團並無任何影響。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(c) (續)

香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，故該修訂對本集團並無任何影響。

此外，本公司已於本財政年度採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）中參照香港公司條例（第622章）所作有關披露財務資料的修訂，其主要影響財務報表中若干資料的呈報及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011年）修訂	投資者及其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（2011年）修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂	收購合營業務權益的會計處理辦法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港會計準則第1號修訂	披露措施 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂	闡明可接受的折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（2011年）修訂	獨立財務報表的權益法 ¹
2012年至2014年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始實施首次於其年度財務報表採納香港財務報告準則時生效，因此不適用於本集團

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

有關預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團正在評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資企業的不相關的投資者權益。該等修訂將於生效後應用。

香港財務報告準則第11號修訂規定合營業務權益的收購方（當中合營業務活動構成一項業務）必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清，當購入同一合營業務的額外權益並維持共同控制時，之前持有的權益不重新計量。此外，香港財務報告準則第11號加入了範圍排除以具體說明當享有共同控制的各方，包括報告實體，受同一最終控制方共同控制時，不應應用該等修訂。該等修訂適用於收購合營業務初始權益及收購同一合營業務任何額外權益。本集團預期於2016年1月1日採納該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現構成影響。

香港財務報告準則第15號建立一個入賬來自客戶合約之收入的新五步驟模式。在香港財務報告準則第15號項下，收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號修訂載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收入反映經營業務(其中資產是一部分)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收入法不能被用於折舊物業及設備，而僅可在非常有限的情況下使用於攤銷無形資產。該等修訂將於生效後應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂自2016年1月1日採納後預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合全面收益表。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額(如適用)在綜合權益變動表中確認。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其淨資產之於被收購方之非控制性股東權益。非控制性股東權益之所有其他部分均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而於其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超過與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目總額低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額低於賬面值，則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位（或現金產生單位組合），而該單位之部分業務被出售，於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、可供出售投資及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察（直接或間接）的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(發展中物業、已落成待售物業、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時,則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者,並就個別資產釐定,惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入,在此情況下,需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時,本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率,將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中與減值資產功能一致之開支類別中扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象,則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回,但撥回後金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方:

(a) 該方為某人士或某人士之直系親屬,且該人士

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權;
- (ii) 對本集團具有重大影響力;或
- (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員;

或

(b) 該方乃以下任何條件適用之實體:

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員;
- (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業;
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方實體之合資企業;
- (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業,而另一實體為第三方實體之聯營公司;
- (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃;
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制;
- (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員;及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支,通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準,則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置,則本集團將該等部分確認為獨立資產,並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業及設備及折舊 (續)

折舊乃按直線基準將每項物業及設備之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

已初始確認的物業及設備項目(包括任何主要部分)於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及/或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途;或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益，包括有關符合投資物業之定義的物業之經營租賃下的租賃權益。此類物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃以反映各報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之損益表內確認。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按預先計提之基準入賬。

租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃時，租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本，連同有關付款責任入賬(不包括利息因素)，以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產(包括融資租賃項下之預付租賃付款)乃計入物業及設備，按租期及資產可使用年期間之較短者計提折舊。此等租賃之融資成本自損益表扣除，以在租賃期內提供定期費率。

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益表中，倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金扣除收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及於發展期間產生之該等物業直接應佔的其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金/分期供款乃列為流動負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時視情況而定適當地分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

其後計量

金融資產按不同類別作其後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。衍生工具（包括獨立的嵌入式衍生工具）亦被分類為持作買賣，除非被指定為香港會計準則第39號所定義之有效對沖工具則除外。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值淨變動則於損益表內呈列為收入。公平淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值入賬並於損益處理，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於損益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改或將金融資產重新分類為透過損益按公平值處理以外之類別時，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益表中確認，就貸款而言在融資費用內確認，而就應收款項而言則在其他開支內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。此類別債務證券包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之債務證券。

於首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧乃於損益表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益表內確認為收入。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

當非上市股本投資之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值，而未能可靠計量時，該等投資將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘於極少情況下本集團因市場不活躍而未能買賣該等金融資產，而管理層有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，則本集團將會選擇重新分類此等資產。

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損的金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至本集團，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益表之其他開支。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時，成本（抵銷任何本金償付和攤銷）和現有公平值，扣減之前曾在損益表確認的任何減值損失的差額，將撥離其他全面收益，並在損益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售之股本工具的減值虧損不可透過損益表撥回，而於減值後其公平值增加會直接於其他全面收益中確認。

釐定何者屬「大幅」或「長期」時須進行判斷。作出判斷時，本集團評估（其中包括）投資公平值低於成本之期間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收入之一部分。倘其後債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及應付票據、其他應付款及應計項目、金融擔保合約、附屬公司非控制股東貸款、收購附屬公司之應付代價及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

金融擔保合約

本集團發行之金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減（如適用）累計攤銷（以較高者為準）計量金融擔保合約。

2.4 主要會計政策概要 (續)

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質類似現金及用途不受限制之資產）。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能有應課稅盈利可利用可扣稅暫時差額作抵扣，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可動用暫時差額進行抵銷時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率 (及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在即期稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則按下列基準予以確認：

- (a) 於出售物業，即於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (b) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (c) 利息收入以應計基準按金融工具之估計年期或較短期間 (如適用) 用實際利率法按將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值的利率計算；
- (d) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (e) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員 (包括董事) 會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價 (「股本結算交易」)。

與僱員於2002年11月7日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註35。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公平值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公平值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份付款之公平值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂 (見上段所述) 處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃之規則應付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數獲得供款前離職，則退還予本集團之本集團僱主作出之自願性供款除外。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。供款於根據中央退休保障計劃之規則應付時在損益表內扣除。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支的特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用5.99%（2014年：5.62%）之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即須確認為負債。

由於公司細則授權董事宣派中期股息，中期股息於建議同時宣派。因此，中期股息於建議宣派後即確認為負債。

外幣

本財務報表以港元（本公司之功能貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體之外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而產生之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

若干中國內地附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等公司之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯波動儲備累計。於出售中國內地業務時，有關該特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對收購產生之資產及負債賬面值所作之任何公平值調整，按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，中國內地附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。中國內地附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有最重大影響之判斷（除涉及估計之部分外）：

投資物業和持作出售之物業的劃分

本集團發展持作出售之物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的發展中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為包括在投資物業的在建中投資物業入賬。於物業落成後，持作出售之物業會轉撥至已落成的持作出售之物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在每個報告期末，在建中及已落成的投資物業均須進行重估。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

發展中物業及已落成待售物業的估值

發展中物業及已落成待售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本（如有）。

其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於其他應收款項進行減值虧損時，會將賬齡狀況及收回可能性納入考慮。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關對手方討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款很可能不能收回時，方會作出減值虧損。

非金融資產減值

本集團於每個報告期評估是否有任何跡象顯示非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能不能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者）時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流，並選擇一個合適的折現率，以計算該等現金流之現值。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出假設，以釐定是否應於損益表內確認減值。

土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值（即銷售物業之所得款項減可扣稅開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支）），按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其若干已落成物業發展項目之土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中釐定難以明確釐定最終稅項。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之損益表及土地增值稅撥備。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷根據估計未來應課稅溢利發生之時間及金額以及未來稅務規劃策略釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情於財務報表附註29披露。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個呈報業務分類：

物業開發及投資分類 — 開發及投資物業

財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2015年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	6,385,760	234,477	6,620,237
分類業績	3,138,776	393,132	3,531,908
公司及未分配收入			319
公司及未分配開支			(49,855)
融資成本			(158,452)
除稅前盈利			3,323,920
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(35,312)	—	(35,312)
聯營公司	14,100	—	14,100
物業及設備項目資本開支	10,480	—	10,480
折舊	20,289	—	20,289
預付土地租金攤銷	1,280	—	1,280
投資物業之公平值虧損	2,777	—	2,777
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值收益，淨額	—	168,558	168,558
撇減已落成待售物業至可變現淨值	8,269	—	8,269
撇減發展中物業至可變現淨值	20,146	—	20,146
於合資企業之投資	125,992	—	125,992
於聯營公司之投資	283,550	—	283,550

財務報表附註

2015年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2014年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	10,281,514	18,374	10,299,888
分類業績	2,500,698	173,025	2,673,723
公司及未分配收入			5,500
公司及未分配開支			(40,425)
融資成本			(159,763)
除稅前盈利			2,479,035
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(24,173)	—	(24,173)
聯營公司	(13,448)	—	(13,448)
物業及設備項目資本開支	44,090	—	44,090
折舊	26,388	10	26,398
預付土地租金攤銷	2,554	—	2,554
投資物業之公平值收益	5,950	—	5,950
透過損益按公平值列賬之股本投資之 公平值收益·淨額	—	60,517	60,517
撇減已落成待售物業至可變現淨值	91,661	—	91,661
撇減發展中物業至可變現淨值	233,277	—	233,277
其他應收賬款減值	12,676	—	12,676
於合資企業之投資	439,947	—	439,947
於聯營公司之投資	1,503,311	—	1,503,311

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過90%之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

	2015年 千港元	2014年 千港元
中國內地	959,853	10,791,846
香港	153,546	174,857
	1,113,399	10,966,703

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括財務工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

截至2014年及2015年12月31日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團總收益10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項，出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益／虧損，淨額、已收及應收租賃物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入		
出售物業	6,370,817	10,244,128
租金收入	14,943	23,080
出售透過損益按公平值列賬之股本投資的收益／(虧損)，淨額	217,726	(4,496)
上市股本投資所得股息收入	16,703	27,994
非上市股本投資所得股息收入	—	4,174
非上市債務投資利息收入	48	5,008
	6,620,237	10,299,888
其他收入及收益		
銀行利息收入	84,699	83,474
其他利息收入	84,633	89,321
中斷合資企業項目之補償	22,797	—
出售附屬公司之收益，淨額(附註34)	2,305,272	497,523
出售可供出售投資之收益	—	97,806
出售投資物業之收益	5,525	—
投資物業之公平值收益(附註15)	—	5,950
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	168,558	60,517
出售物業及設備項目之收益	—	133
其他	8,456	9,317
	2,679,940	844,041

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
投資物業之公平值虧損(附註15)	2,777	—
視作出售聯營公司部分投資之虧損	3,421	—
出售可供出售投資之虧損	2,981	—
出售物業及設備項目之虧損	27	—
其他應收賬款減值	—	12,676
匯兌虧損，淨額	335,000	5,964
	344,206	18,640

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行及其他貸款之利息	598,362	796,161
減：已資本化利息	(439,910)	(636,398)
	158,452	159,763

財務報表附註

2015年12月31日

8. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
售出物業成本	20.3	4,727,713	7,258,456
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	20.3	8,269	91,661
撇減發展中物業至可變現淨值*	20.1	20,146	233,277
折舊	14	20,289	26,398
減：已資本化之金額		(1,613)	(2,396)
		18,676	24,002
預付土地租金攤銷	16	1,280	2,554
根據經營租賃的最低租金		9,856	14,290
核數師酬金		5,080	6,890
其他應收賬款減值		-	12,676
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		306,748	362,141
退休福利計劃供款		11,304	15,223
減：已資本化之金額		(83,564)	(124,918)
		234,488	252,446
匯兌差額·淨額		335,000	5,964
租金收入·扣除營業稅		(14,943)	(23,080)
來自賺取租金物業的直接經營開支 (包括維修及保養)		1,948	4,050
淨租金收入		(12,995)	(19,030)

* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

9. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事薪酬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
袍金	2,320	2,190
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	19,060	17,175
表現掛鉤花紅*	22,150	17,870
退休福利計劃供款	852	765
	42,062	35,810
	44,382	38,000

* 本公司若干執行董事有權獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(2014年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(2014年：無)。

9. 董事薪酬 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
林健鋒先生	670	630
梁宇銘先生	550	520
黃龍德博士	550	520
	1,770	1,670

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金 (2014年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
2015年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	9,050	11,000	390	20,440
曾維才先生	-	5,200	6,000	240	11,440
梁振昌先生	-	2,470	1,850	114	4,434
梁偉輝先生	-	2,340	3,300	108	5,748
	-	19,060	22,150	852	42,062
非執行董事：					
王溢輝先生	550	-	-	-	550
	550	19,060	22,150	852	42,612
2014年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	8,400	9,350	360	18,110
曾維才先生	-	4,940	5,000	228	10,168
梁振昌先生	-	1,625	1,320	75	3,020
梁偉輝先生	-	2,210	2,200	102	4,512
	-	17,175	17,870	765	35,810
非執行董事：					
王溢輝先生	520	-	-	-	520
	520	17,175	17,870	765	36,330

財務報表附註

2015年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名（2014年：3名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名（2014年：2名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,070	4,550
表現掛鈎花紅	12,500	9,000
退休福利計劃供款	234	210
	17,804	13,760

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	2015年	人數	2014年
5,500,001港元至6,000,000港元	–		1
7,000,001港元至7,500,000港元	1		–
8,000,001港元至8,500,000港元	–		1
10,000,001港元至10,500,000港元	1		–
	2		2

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（2014年：16.5%）計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行稅率計算。

	2015年 千港元	2014年 千港元
本年度支出		
香港	15,891	103
中國內地	1,263,880	844,443
	1,279,771	844,546
過往年度不足額撥備		
中國內地	299	546
本年度土地增值稅支出	305,097	806,610
遞延稅項（附註29）	97,140	(262,779)
本年度總稅項開支	1,682,307	1,388,923

11. 所得稅(續)

適用於除稅前盈利按本公司及其大部分附屬公司作為居籍之司法權區的法定適用稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前盈利	3,323,920	2,479,035
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	658,101	590,590
過往期間即期稅項調整	299	546
合資企業應佔盈虧	5,597	3,989
聯營公司應佔盈虧	(3,210)	3,362
毋須課稅之收入	(435,713)	(104,430)
不可扣稅之開支	208,689	174,920
本集團中國附屬公司可供分派盈利10%預扣稅之影響	132,217	-
出售本集團中國附屬公司時10%預扣稅之影響	888,334	26,122
動用過往期間之稅項虧損	(6,483)	(11,409)
未確認之稅項虧損	5,653	100,276
土地增值稅	305,097	806,610
土地增值稅之稅務影響	(76,274)	(201,653)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	1,682,307	1,388,923

於截至2015年12月31日止年度，並無合資企業應佔之稅項開支(2014年：無)。

聯營公司應佔稅務開支9,878,000港元(2014年：4,843,000港元)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈虧」。

12. 股息

	2015年 千港元	2014年 千港元
擬派末期股息—每股普通股0.055港元(2014年：0.05港元)	142,352	129,411

截至2015年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2014年及2015年12月31日止年度宣派中期股息。

13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2014年及2015年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2015年 千港元	2014年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 母公司普通權益擁有人應佔盈利	1,366,665	1,068,280
	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本年度已發行普通股加權平均數	2,588,223,112	2,588,223,112

財務報表附註

2015年12月31日

14. 物業及設備

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2015年12月31日					
於2015年1月1日：					
成本	172,618	1,935	66,046	72,631	313,230
累計折舊	(44,406)	(1,765)	(39,043)	(43,917)	(129,131)
賬面淨值	128,212	170	27,003	28,714	184,099
於2015年1月1日·扣除累計折舊	128,212	170	27,003	28,714	184,099
添置	2,824	–	5,785	1,871	10,480
出售	(2,235)	–	(381)	(259)	(2,875)
年內折舊撥備	(3,274)	(65)	(5,952)	(10,998)	(20,289)
出售附屬公司(附註34)	(111,816)	–	(22,283)	(13,416)	(147,515)
匯兌調整	(170)	–	(891)	(862)	(1,923)
於2015年12月31日·扣除累計折舊	13,541	105	3,281	5,050	21,977
於2015年12月31日：					
成本	18,550	1,935	9,264	18,818	48,567
累計折舊	(5,009)	(1,830)	(5,983)	(13,768)	(26,590)
賬面淨值	13,541	105	3,281	5,050	21,977
2014年12月31日					
於2014年1月1日：					
成本	158,038	1,918	50,729	64,592	275,277
累計折舊	(36,522)	(1,700)	(30,246)	(36,925)	(105,393)
賬面淨值	121,516	218	20,483	27,667	169,884
於2014年1月1日·扣除累計折舊	121,516	218	20,483	27,667	169,884
添置	17,980	17	15,807	10,286	44,090
出售	(2,493)	–	(348)	(128)	(2,969)
年內折舊撥備	(8,432)	(65)	(8,872)	(9,029)	(26,398)
匯兌調整	(359)	–	(67)	(82)	(508)
於2014年12月31日·扣除累計折舊	128,212	170	27,003	28,714	184,099
於2014年12月31日：					
成本	172,618	1,935	66,046	72,631	313,230
累計折舊	(44,406)	(1,765)	(39,043)	(43,917)	(129,131)
賬面淨值	128,212	170	27,003	28,714	184,099

於2014年12月31日，本集團賬面總值84,346,000港元之若干租賃土地及樓宇已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註28(a))。

15. 投資物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日之賬面值	421,666	411,330
年內添置	-	5,676
出售	(38,486)	-
公平值調整之淨收益／(虧損)(附註5及6)	(2,777)	5,950
出售附屬公司(附註34)	(380,542)	-
匯兌調整	139	(1,290)
於12月31日之賬面值	-	421,666

於2014年12月31日，本集團賬面總值193,605,000港元之若干投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註28(a))。

本集團之投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情概要載於財務報表附註36(a)。

於2014年12月31日，本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司重新評估。該估值乃從資本化現有租賃情況所得收入淨額，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用調整。董事認為，所有按公平值計量之投資物業均已按其最高及最佳使用。

分類至公平值等級第三級內之公平值計量之對賬：

	住宅物業 千港元	非住宅物業 千港元	泊車空間 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	12,071	231,878	167,381	411,330
添置	-	5,676	-	5,676
公平值調整淨收益／(虧損)	(469)	7,573	(1,154)	5,950
匯兌調整	(41)	(689)	(560)	(1,290)
於2014年12月31日	11,561	244,438	165,667	421,666

投資物業估值之所用估值法及主要輸入數據詳述如下：

	估值法	重大不可觀察輸入數據	2015年	範圍	2014年
住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	不適用	14.5至17 4%	
非住宅物業	收入資本化法	估計每月每平方米租值(人民幣) 資本化比率	不適用	9至130 5.5%至6.5%	
泊車空間	收入資本化法	估計每月每單位租值(人民幣) 資本化比率	不適用	360至420 4%	

估計每平方米或每單位租值大幅上升／(下降)，可導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。資本化比率大幅上升／(下降)，可導致投資物業公平值大幅下降／(上升)。

財務報表附註

2015年12月31日

16. 預付土地租金

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日之賬面值	123,633	126,622
年內攤銷(附註8)	(1,280)	(2,554)
出售附屬公司(附註34)	(122,391)	—
匯兌調整	38	(435)
於12月31日之賬面值	—	123,633
即期部分	—	(2,565)
非即期部分	—	121,068

17. 於合資企業之投資

	2015年 千港元	2014年 千港元
分佔資產淨值	108,039	46,354
向合資企業提供之貸款	17,953	393,593
	125,992	439,947

向合資企業提供之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為該等貸款被視為本集團於合資企業之投資淨值之一部分。

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/ 登記及 營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
航日環球有限公司 (「航日環球」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
重慶中渝物業發展有限公司 新世界白金五星酒店分公司 (「中渝酒店合營」)*	不適用	中國/中國內地	2015年:零 (2014年:50)	2015年:零 (2014年:50)	2015年:零 (2014年:50)

* 中渝酒店合營主要從事發展及運營一間於中國內地之酒店，其已於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司中出售(附註34)。

航日環球為船舶持控公司，於2014年1月6日成立，為非上市及由本公司間接持有。

航日環球及中渝酒店合營均被視為本集團之主要合資企業，並使用權益法入賬。中渝酒店合營於2014年10月16日至2015年7月17日(出售日期)期間入賬為合資企業。

17. 於合資企業之投資 (續)

下表說明有關航日環球及中渝酒店合營之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

航日環球

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	249	390
非流動資產	229,691	257,458
金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(892)	(274,294)
流動負債	(892)	(274,294)
資產／(負債)淨值	229,048	(16,446)
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產／(負債)淨額	114,524	(8,223)
股東貸款	-	136,913
應收航日環球款項	220	-
投資賬面值	114,744	128,690
折舊	(27,295)	(15,926)
本年度虧損	(27,868)	(16,406)
本年度其他全面收益	(464)	(40)
本年度全面收益總額	(28,332)	(16,446)

中渝酒店合營*

	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動資產	-	622,368
金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	-	(371,705)
其他流動負債	-	(50,687)
流動負債	-	(422,392)
資產淨值	-	199,976
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	-	50%
本集團分佔負債淨額	-	99,988
股東貸款	-	194,235
投資賬面值	-	294,223
本年度虧損	(1,108)	-
本年度全面收益總額	(1,108)	-

* 中渝酒店合營已於出售高原國際有限公司(「高原」，連同其附屬公司統稱「高原集團」)(附註34(A)(a))中出售，故僅就其直至出售日期(2015年7月17日)期間呈列本年度財務資料概要。

財務報表附註

2015年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

下表說明本集團非主要合資企業之總體財務資料：

	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔合資企業本年度虧損	(20,824)	(15,970)
應佔合資企業其他全面收益	34	4,827
應佔合資企業全面收益總額	(20,790)	(11,143)
本集團於合資企業之投資的總賬面值	11,248	17,034

18. 於聯營公司之投資

	2015年 千港元	2014年 千港元
分佔資產淨值	326,430	568,210
向聯營公司提供之貸款	-	997,897
應收聯營公司款項	16,381	-
應付聯營公司款項	(59,261)	(62,796)
	283,550	1,503,311

向聯營公司提供之貸款及應收及應付聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為向聯營公司提供之貸款被視為本集團於聯營公司之投資淨值之一部分。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2015年	2014年	
益東投資有限公司(「益東」)**	英屬處女群島	每股面值1美元之 普通股	-	25	投資控股
重慶同景文浩置業有限公司 (「同景文浩」)**	中國/中國內地	註冊資本人民幣 100,000,000元	-	24.99	物業開發及投資
重慶同景文宏置地有限公司 (「同景文宏」)**	中國/中國內地	註冊資本人民幣 20,000,000元	-	24.99	物業開發及投資
華科融資租賃有限公司 (「華科融資租賃」)	中國/中國內地	註冊資本人民幣 400,000,000元	18.75	39	融資租賃業務
PRECP Development Venture I Limited (「PRECP」)	開曼群島	每股面值1美元之 普通股	31.75	31.75	投資控股

** 該等聯營公司已於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司中出售(附註34)。

本集團於此等聯營公司之股權為透過本公司的附屬公司持有之股本股份。

本集團所持有與華科融資租賃相關之投票權為16.67%(2014年:14.29%)。

18. 於聯營公司之投資 (續)

益東、同景文浩及其全資附屬公司同景文宏(統稱為「同景文浩集團」、華科融資租賃以及PRECP均被視為本集團之主要聯營公司，並使用權益法入賬。

下表說明有關益東*之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	-	7,391,259
非流動資產	-	2,065
流動負債	-	(4,734,118)
非流動負債	-	(2,094,260)
淨資產	-	564,946
與本集團於益東之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	-	25%
本集團分佔益東資產淨值	-	141,237
向益東提供之貸款	-	997,897
於益東之投資賬面值	-	1,139,134
本年度虧損	(35,923)	(53,105)
本年度其他全面收益	(241,869)	(22,153)
本年度全面收益總額	(277,792)	(75,258)

下表說明有關同景文浩集團*之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	-	809,195
非流動資產	-	504
流動負債	-	(763,914)
淨資產	-	45,785
與本集團於同景文浩集團之權益的對賬：		
本集團通過擁有51%之附屬公司持有之擁有權比例	-	49%
本集團分佔同景文浩集團資產淨值	-	22,434
應付同景文浩集團款項	-	(60,335)
於同景文浩集團之投資賬面值	-	(37,901)
本年度盈利／(虧損)	31,867	(47,864)
本年度全面收益總額	31,867	(47,864)

* 年內，益東及同景文浩集團已分別於出售怡滿投資有限公司(「怡滿」，連同其聯營公司統稱「怡滿集團」)(附註34(A)(d))及凱峰集團有限公司(「凱峰」，連同其附屬公司統稱「凱峰集團」)(附註34(A)(c))中出售，因此僅就直至其各自出售日期期間呈列其本年度財務資料概要。

財務報表附註

2015年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

下表說明有關華科融資租賃之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬值之對賬：

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	1,221,419	1,014,174
非流動資產	2,033,702	1,617,121
流動負債	(1,140,438)	(1,220,714)
非流動負債	(1,585,308)	(939,772)
淨資產	529,375	470,809
與本集團於華科融資租賃之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	18.75%	39%
本集團分佔華科融資租賃資產淨值	99,258	183,616
於年內就收購14%股本權益確認之公平值虧損	-	(8,893)
應收華科融資租賃款項	16,381	-
於華科融資租賃之投資賬面值	115,639	174,723
收入	156,953	114,623
本年度盈利	26,608	80,983
本年度其他全面收益	(23,690)	(1,311)
本年度全面收益總額	2,918	79,672

下表說明有關PRECP之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬值之對賬：

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	189,553	11,223
非流動資產	532,409	712,615
流動負債	(6,458)	(8)
淨資產	715,504	723,830
與本集團於PRECP之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	31.75%	31.75%
本集團分佔PRECP資產淨值	227,172	229,816
應付PRECP款項	(59,261)	(2,461)
於PRECP之投資賬面值	167,911	227,355
本年度虧損	(8,327)	(2,345)
本年度全面收益總額	(8,327)	(2,345)

19. 可供出售投資

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
上市股本投資，按公平值		1,571,107	–
貸出上市股本投資，按公平值	(a)	–	240,577
非上市股本投資，按公平值		613,016	449,871
非上市債務投資，按公平值		–	38,789
永續證券，按公平值	(b)	1,305,049	–
於12月31日之賬面值		3,489,172	729,237
流動部分		–	(38,789)
非流動部分		3,489,172	690,448

年內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總收益為390,372,000港元（2014年：133,193,000港元）。年內因出售本集團可供出售投資所產生的變現虧損3,834,000港元（2014年：收益97,806,000港元）及出售附屬公司的變現收益177,720,000港元（2014年：無）自其他全面收益重新分類至綜合損益表。

上述投資包括已指定為可供出售金融資產且無固定到期日或票面利息之股本及債務證券投資。

附註：

- (a) 於2014年7月29日，本集團借出上市股本投資予一間於中國成立之獨立證券公司，固定利率為每年3%。貸款安排按年重續，直至三年屆滿為止，本集團有權從貸出上市股本投資中收取任何應收股息，而在安排生效期間，本集團從貸款餘額中賺取每年3%回報。有關貸出上市股本投資已於截至2015年12月31日止年度出售高原集團中出售（附註34(A)(a)）。
- (b) 於2015年12月，本集團以代價淨額168,300,000美元（相等於1,305,049,000港元）認購一間聯交所上市公司（「發行人」）發行之永續證券（「永續證券」）。永續證券為無抵押，並附帶權利可收取每年9%的分派，有關分派每半年於期後支付。永續證券並無到期日，發行人可酌情決定遞延支付分派，惟發行人於截至分派日期前一日止12個月期間內並無向其權益股東宣派任何股息。

20.1 發展中物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	26,318,597	25,826,188
添置（包括發展成本及已資本化利息及支出）	5,923,244	7,876,085
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益（附註20.2）	1,223,600	2,046,125
轉撥入已落成待售物業（附註20.3）	(11,280,591)	(8,027,099)
出售附屬公司（附註34）	(19,759,289)	(1,083,988)
撇減至可變現淨值（附註8）	(20,146)	(233,277)
匯兌調整	(736,958)	(85,437)
於年終	1,668,457	26,318,597

財務報表附註

2015年12月31日

20.1 發展中物業(續)

發展中物業預期完成時間：

	2015年 千港元	2014年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	671,340	7,324,735
於一般工作流程內被列作流動資產	997,117	18,993,862
	1,668,457	26,318,597

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	997,117	11,267,401
超過1年	-	7,726,461
	997,117	18,993,862

於2014年12月31日，本集團賬面總值為16,019,055,000港元之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註28(a))。

20.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	961,336	2,169,803
添置	599,953	701,498
收購並非業務之附屬公司(附註33)	-	143,422
轉撥入發展中物業(附註20.1)	(1,223,600)	(2,046,125)
出售附屬公司(附註34)	(305,763)	-
匯兌調整	(31,926)	(7,262)
於年終	-	961,336

於報告期末，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

20.3 已落成待售物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	6,084,612	5,450,528
轉撥自發展中物業(附註20.1)	11,280,591	8,027,099
已出售物業(附註8)	(4,727,713)	(7,258,456)
撇減至可變現淨值(附註8)	(8,269)	(91,661)
出售附屬公司(附註34)	(12,307,365)	-
匯兌調整	(20,921)	(42,898)
於年終	300,935	6,084,612

於2014年12月31日，本集團賬面總值為481,152,000港元之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註28(a))。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動			
出售附屬公司之應收收益(附註34)	(a)	1,140,382	290,922
流動			
預付款項	(b)	42,546	717,932
按金及其他應收款項		17,364	646,269
出售附屬公司之應收收益(附註34)	(a)	6,053,534	—
應收附屬公司非控制性股東款項	(c)	—	601,747
		6,113,444	1,965,948

附註：

- (a) 於2014年12月31日，出售一間附屬公司之應收收益乃按每年15%計息，並以重慶瑞繁實業有限公司(「重慶瑞繁」)100%股權為抵押，並須於2016年12月1日或之前還款。有關應收收益已於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司中出售(附註34(B)(c))。

於2015年12月31日，出售附屬公司之應收收益為不計息，及以凱峰、滿怡投資有限公司(「滿怡」)、港峰控股有限公司(「港峰」)及裕新有限公司(「裕新」)股權作為其中的1,887,988,000港元之擔保。

- (b) 於2015年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為38,837,000港元(2014年：521,609,000港元)。營業稅及其他附加稅項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

- (c) 於2014年12月31日，除款項388,836,000港元按年利率12%計息外，應收附屬公司非控制性股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產乃近期沒有拖欠記錄之應收款項。

22. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	2015年 千港元	2014年 千港元
上市股本投資，按市值	756,456	848,057

於2014年及2015年12月31日之上述投資於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值為725,577,000港元。

23. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.025%(2014年：年利率0.002%)計算。

財務報表附註

2015年12月31日

24. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
現金及銀行結餘		1,699,294	7,282,956
定期存款		1,443,522	2,236,034
		3,142,816	9,518,990
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(a)	(303,522)	(1,880,790)
有限制銀行結餘	(b)	(65,009)	(1,357,267)
現金及等同現金		2,774,285	6,280,933

附註：

(a) 銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲授之一般銀行融資（附註28(a)）。

(b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國內地銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為947,233,000港元（2014年：8,506,246,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎7日至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

25. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日期計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
一年內	269,441	4,510,638

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

26. 其他應付款項及預提負債

	2015年 千港元	2014年 千港元
客戶按金	741,966	11,402,368
其他應付款項	31,374	448,864
預提負債	57,187	78,947
	830,527	11,930,179

其他應付款項為免息及通常須於一年內償還。

27. 附屬公司非控制性股東貸款

於2014年12月31日，有關款項除336,372,000港元按年利率12%計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

28. 計息銀行借貸

	2015年			2014年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款—已抵押	香港銀行 同業拆息 + 3.15%至 香港銀行 同業拆息 + 3.5%	2016年	450,000	人民幣基準 借貸利率× (1+5%至 1+62%) 香港銀行 同業拆息 +0.73%至 香港銀行 同業拆息 +3.5% 固定利率 7.39%	2015年	3,295,056
銀行貸款—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息 +4%至 香港銀行 同業拆息 +4.25%	2015年	685,110
委託貸款—已抵押	不適用	不適用	—	固定利率 9.68%	2015年	172,398
			450,000			4,152,564
非即期						
銀行貸款—已抵押	香港銀行 同業拆息 + 3.15%	2017年	350,000	人民幣基準 借貸利率× (1+10%至 1+62%) 香港銀行 同業拆息 +3.15%至 香港銀行 同業拆息 +3.5% 固定利率 7.38%至7.5%	2016年至 2022年	4,443,502
銀行貸款—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息 +4%至 香港銀行 同業拆息 +4.25%	2016年至 2017年	2,770,989
委託貸款—已抵押	不適用	不適用	—	固定利率 9.68%	2016年	714,947
			350,000			7,929,438
			800,000			12,082,002
分析如下：						
須償還之銀行借貸：						
1年內或於提出要求時			450,000			4,152,564
於第2年			350,000			6,471,974
於第3年至第5年（包括首尾兩年）			—			1,390,280
5年以上			—			67,184
			800,000			12,082,002

財務報表附註

2015年12月31日

28. 計息銀行借貸 (續)

(a) 本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
物業及設備	14	-	84,346
投資物業	15	-	193,605
發展中物業	20.1	-	16,019,055
已落成待售物業	20.3	-	481,152
已抵押銀行結存及定期存款	24(a)	303,522	1,880,790

(b) 截至2014年12月31日止年度，本集團及一獨立第三方與中國一銀行訂立委託貸款安排（「委託貸款安排」），以借出一筆委託貸款，由2014年7月11日起為期兩年，可按相關項目預售情況而提早還款。根據委託貸款安排，委託貸款887,345,000港元以本集團發展中物業1,656,952,000港元及本集團一附屬公司（於2014年12月31日相應之資產淨值為230,872,000港元）之100%股權作抵押。此外，本集團一名非控制性股東及本集團一附屬公司內一名董事均同意提供擔保，金額以委託貸款額為限。有關委託貸款已於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司中出售（附註34）。

(c) 於2014年12月31日，除委託貸款外，本集團一名非控制性股東及本集團一附屬公司內一名董事均有就本集團銀行貸款提供擔保，金額最多為253,527,000港元。

(d) 於2015年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。於2014年12月31日，除為數合共2,154,981,000港元之銀行借貸以固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

(e) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	800,000	5,406,099
人民幣	-	6,675,903
	800,000	12,082,002

29. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 千港元	超過相關 折舊之 折舊撥備 千港元	建築成本 千港元	可供出售 投資重估 千港元	股息 預扣稅 千港元	未變現 收益 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	1,600,435	332	23,231	32,951	-	-	1,656,949
年內在其他全面收益計提之 遞延稅項	-	-	-	23,863	-	-	23,863
年內在損益表中扣減／(計入) 之遞延稅項(附註11)	(117,754)	-	6,717	-	-	-	(111,037)
匯兌調整	(5,912)	-	(46)	(110)	-	-	(6,068)
於2014年12月31日及 2015年1月1日	1,476,769	332	29,902	56,704	-	-	1,563,707
年內在其他全面收益計提之 遞延稅項	-	-	-	16,689	-	-	16,689
年內在損益表中扣減／(計入) 之遞延稅項(附註11)	(11,240)	(42)	24,807	-	132,217	7,920	153,662
出售附屬公司(附註34)	(1,461,904)	-	(51,823)	(73,412)	(119,480)	-	(1,706,619)
匯兌調整	(3,625)	-	(2,886)	19	-	-	(6,492)
於2015年12月31日	-	290	-	-	12,737	7,920	20,947

遞延稅項資產

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅 盈利之虧損 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	394,468	28,367	422,835
年內在損益表中計入之遞延稅項(附註11)	125,765	25,977	151,742
匯兌調整	(725)	29	(696)
於2014年12月31日及2015年1月1日	519,508	54,373	573,881
年內在損益表中計入之遞延稅項(附註11)	15,367	41,155	56,522
出售附屬公司(附註34)	(528,061)	(80,235)	(608,296)
匯兌調整	(5,527)	(4,140)	(9,667)
於2015年12月31日	1,287	11,153	12,440

財務報表附註

2015年12月31日

29. 遞延稅項 (續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	2015年 千港元	2014年 千港元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產	12,440	147,076
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債	(20,947)	(1,136,902)
	(8,507)	(989,826)

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2015年12月31日，並未就本集團於中國內地成立之若干附屬公司、聯營公司及合資企業之未匯出盈利而應付之預扣稅而確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司、聯營公司及合資企業於可見未來分派該等盈利之機會不大。於中國內地之附屬公司、聯營公司及合資企業之投資的暫時性差額而未確認遞延稅項負債於2015年12月31日合計約為78,034,000港元（2014年：4,576,072,000港元）。

本集團來自香港之稅項虧損為74,656,000港元（2014年：74,436,000港元），取決於香港稅務局的評核，有關稅項虧損為無限期，可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為78,034,000港元（2014年：464,965,000港元）將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

30. 股本

股份

	2015年 千港元	2014年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2014年：5,000,000,000股） 每股0.10港元（2014年：0.10港元）之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,588,223,112股（2014年：2,588,223,112股） 每股0.10港元（2014年：0.10港元）之普通股	258,822	258,822

股本於年內概無變動。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

31. 儲備

本集團儲備金額於本年及過往年度之變動詳情於第34頁綜合權益變動表中呈列。

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控制性股東權益的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	非控制性股東權益持有之股本權益百分比		向非控制性股東權益分配之本年度盈利／(虧損)		向非控制性股東權益支付的股息		非控制性股東權益於報告日期的累計結餘	
	2015年 %	2014年 %	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
重慶同景置業有限公司* (「重慶同景」)	-	49	100,407	(29,787)	183,500	192,668	-	329,026
成都國嘉志得置業有限公司* (「成都國嘉」)	-	49	185,435	163,044	-	-	-	766,222
重慶同景共好置地有限公司* (「重慶共好」)	-	49	(8,093)	(162,461)	-	-	-	2,971
凱港投資有限公司* (「凱港」)	-	15	(2,203)	16,270	-	-	-	196,505
高原*	-	8	2,482	-	-	-	-	322,448

* 所有該等附屬公司已於截至2015年12月31日止年度出售(附註34(A))，因此下文所載其財務資料概要詳情僅包括彼等直至其各自出售日期的業績。

下表說明上述各附屬公司之財務資料概要。所披露金額均未進行集團公司間對銷：

重慶同景

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	1,908,121	1,847,053
開支總額	(1,832,928)	(2,141,213)
本年度盈利／(虧損)	158,162	(254,047)
本年度全面收益總額	158,162	(254,047)
流動資產	-	6,479,366
非流動資產	-	2,716,780
流動負債	-	(7,071,400)
非流動負債	-	(1,413,302)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	139,354	(170,375)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	340,966	(497,208)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(798,364)	788,311
現金及等同現金增加／(減少)淨額	(318,044)	120,728

財務報表附註

2015年12月31日

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司 (續)

成都國嘉

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	2,088,807	2,444,832
開支總額	(1,719,613)	(2,129,932)
本年度盈利	378,438	332,743
本年度全面收益總額	279,534	326,687
流動資產	-	10,158,373
非流動資產	-	651,690
流動負債	-	(6,829,392)
非流動負債	-	(1,517,360)
經營活動所得現金流量淨額	173,480	708,296
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	8,768	(943,035)
融資活動所用現金流量淨額	(596,564)	(755,656)
現金及等同現金減少淨額	(414,316)	(990,395)

重慶共好

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	587,511	699,072
開支總額	(610,584)	(1,031,923)
本年度虧損	(16,517)	(331,553)
本年度全面收益總額	(16,517)	(331,553)
流動資產	-	1,671,745
非流動資產	-	1,061,293
流動負債	-	(2,170,990)
非流動負債	-	(555,985)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(347,095)	264,012
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	271,397	(415,280)
融資活動所得現金流量淨額	49,497	177,144
現金及等同現金增加／(減少)淨額	(26,201)	25,876

凱港

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	616,371	916,034
開支總額	(652,566)	(808,188)
本年度盈利／(虧損)	(34,678)	108,468
本年度全面收益總額	(83,793)	104,589
流動資產	-	2,553,183
非流動資產	-	1,370,259
流動負債	-	(2,124,103)
非流動負債	-	(489,307)
經營活動所得現金流量淨額	482,095	83,563
投資活動所用現金流量淨額	(599,162)	(33,319)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	237,858	(43,892)
現金及等同現金增加淨額	120,791	6,352

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司 (續)

高原

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	351,386	2,766,416
開支總額	(402,769)	(2,590,805)
本年度盈利／(虧損)	(30,640)	215,439
本年度全面收益總額	17,967	191,277
流動資產	–	10,530,439
非流動資產	–	4,095,590
流動負債	–	(5,459,893)
非流動負債	–	(1,810,114)
經營活動所用現金流量淨額	(546,621)	(34,400)
投資活動所得現金流量淨額	355,695	348,757
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	68,035	(680,387)
現金及等同現金減少淨額	(122,891)	(366,030)

33. 收購並非業務之附屬公司

截至2014年12月31日止年度

於2012年11月7日，本集團與若干獨立第三方簽訂一份收購協議，以收購成都和佳置業有限公司（「成都和佳」）之全部100%股權，現金代價合共為人民幣100,000,000元（相等於126,763,000港元）。成都和佳於2014年12月4日完成收購。

成都和佳為位於中國內地之物業開發公司。截至收購日期，除於成都持有兩幅土地外，成都和佳並無進行任何重大業務交易。上述收購被本集團作為本集團收購並非業務之實體之資產收購入賬。

本集團於上述收購中所收購之淨資產如下：

	附註	2014年 千港元
所收購淨資產：		
於持作物業發展之土地使用權之權益	20.2	143,422
現金及銀行結餘		1,355
其他應付款項		(18,014)
		126,763
支付方式：		
現金		126,763

年內收購成都和佳之現金流分析如下：

	2014年 千港元
現金代價	(126,763)
往年已付按金	109,016
應付代價	17,747
收購之現金及銀行結餘	1,355
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流入淨額	1,355

34. 出售附屬公司

(A) 截至2015年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

附註	高原集團 千港元 (附註a)	悅景集團 千港元 (附註b)	凱峰集團 千港元 (附註c)	怡滿集團 千港元 (附註d)	滿怡集團 千港元 (附註e)	港峰集團 千港元 (附註f)	裕新集團 千港元 (附註g)	總計 千港元	
已出售之資產淨值：									
物業及設備	14	123,205	2,924	16,342	-	4,528	180	336	147,515
投資物業	15	380,542	-	-	-	-	-	-	380,542
預付土地租金	16	122,391	-	-	-	-	-	-	122,391
於合資企業之投資		328,400	-	-	-	-	-	-	328,400
於聯營公司之投資		51,721	-	(46,314)	1,604,110	-	-	-	1,609,517
可供出售投資		373,974	-	-	-	-	-	-	373,974
發展中物業	20.1	7,361,209	3,377,127	4,972,693	-	3,734,762	313,498	-	19,759,289
於持作物業發展之土地使用權 之權益	20.2	222,398	-	83,365	-	-	-	-	305,763
出售一間附屬公司之應收收益		-	-	-	-	-	269,994	-	269,994
遞延稅項資產	29	-	91,359	16,987	-	16,989	-	-	125,335
已落成待售物業	20.3	4,673,524	5,642,239	931,876	-	650,620	337,178	71,928	12,307,365
預付款項、按金及其他應收款項		424,050	1,574,556	1,064,335	-	264,747	434,040	605,796	4,367,524
預付所得稅及土地增值稅		-	52,652	43,919	-	19,415	-	-	115,986
已抵押存款		19,462	-	244,839	-	-	-	-	264,301
有限制銀行結餘		509,510	424,817	297,147	-	247,909	101,106	2,647	1,583,136
現金及等同現金		526,938	188,198	487,489	-	139,342	421,739	32,045	1,795,751
應付賬項及票據		(1,400,941)	(1,405,320)	(1,481,394)	-	(658,157)	(343,058)	(56,080)	(5,344,950)
其他應付款項及預提負債		(2,778,934)	(4,942,285)	(2,661,882)	-	(1,940,430)	(399,587)	(227,039)	(12,950,157)
附屬公司非控制性股東貸款		(11,470)	(30,270)	(631,238)	-	-	-	-	(672,978)
計息銀行借貸		(337,936)	(1,596,504)	(2,192,764)	-	(1,034,437)	-	-	(5,161,641)
應付稅項		(1,482,152)	(647,812)	(394,455)	-	(61,897)	(155,225)	(75,348)	(2,816,889)
遞延稅項負債	29	(1,073,364)	-	(77,389)	-	-	(41,634)	(31,271)	(1,223,658)
非控制性股東權益		(400,467)	(903,194)	(267,945)	-	(184,658)	-	-	(1,756,264)
		7,632,060	1,828,487	405,611	1,604,110	1,198,733	668,237	593,008	13,930,246
於出售時解除之匯兌儲備		(1,336,417)	(66,049)	(116,186)	(123,251)	917	(138,180)	4,213	(1,774,953)
於出售時解除之可供出售投資 重估儲備		(177,720)	-	-	-	-	-	-	(177,720)
出售附屬公司之收益	5	741,530	800,756	252,907	205,322	126,666	177,490	601	2,305,272
貼現影響		-	-	-	63,819	-	-	23,732	87,551
以現金支付		6,859,453	2,563,194	542,332	1,750,000	1,326,316	707,547	621,554	14,370,396

年內出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	高原集團 千港元 (附註a)	悅景集團 千港元 (附註b)	凱峰集團 千港元 (附註c)	怡滿集團 千港元 (附註d)	滿怡集團 千港元 (附註e)	港峰集團 千港元 (附註f)	裕新集團 千港元 (附註g)	總計 千港元
現金代價	6,859,453	2,563,194	542,332	1,750,000	1,326,316	707,547	621,554	14,370,396
應收收益	(4,115,446)	-	(272,203)	(1,423,681)	(601,303)	(589,623)	(445,366)	(7,447,622)
貼現影響	-	-	-	(63,819)	-	-	(23,732)	(87,551)
已出售之現金及等同現金	(526,938)	(188,198)	(487,489)	-	(139,342)	(421,739)	(32,045)	(1,795,751)
出售附屬公司現金及等同現金 之流入/(流出)淨額	2,217,069	2,374,996	(217,360)	262,500	585,671	(303,815)	120,411	5,039,472

34. 出售附屬公司 (續)

(A) 截至2015年12月31日止年度 (續)

- (a) 於2015年6月2日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之高原全部92%股權，以及高原集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣5,500,000,000元（相等於6,859,453,000港元）。有關出售高原集團已於2015年7月17日完成。
- (b) 於2015年7月24日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之悅景集團有限公司（「悅景」，連同其附屬公司統稱「悅景集團」）全部100%股權，以及悅景集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣2,103,053,000元（相等於2,563,194,000港元）。有關出售悅景集團已於2015年10月26日完成。
- (c) 於2015年9月4日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之凱峰全部100%股權，以及凱峰集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣450,000,000元（相等於542,332,000港元）。有關出售凱峰集團已於2015年10月27日完成。
- (d) 於2015年10月19日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之怡滿全部100%股權，以及怡滿集團欠付本集團之股東貸款，總代價為1,750,000,000港元。有關出售怡滿集團已於2015年10月27日完成。
- (e) 於2015年11月17日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之滿怡（連同其附屬公司統稱「滿怡集團」）全部100%股權，以及滿怡集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣1,100,000,000元（相等於1,326,316,000港元）。有關出售滿怡集團已於2015年12月1日完成。
- (f) 於2015年12月4日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之港峰（連同其附屬公司統稱「港峰集團」）全部100%股權，以及港峰集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣600,000,000元（相等於707,547,000港元）。有關出售港峰集團已於2015年12月7日完成。
- (g) 於2015年12月14日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之裕新（連同其附屬公司統稱「裕新集團」）全部100%股權，以及裕新集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣530,000,000元（相等於621,554,000港元）。有關出售裕新集團已於2015年12月21日完成。

(B) 截至2014年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	浩洋集團 千港元 (附註a)	勝悅集團 千港元 (附註b)	重慶瑞繁 千港元 (附註c)	中渝酒店 合營 千港元 (附註d)	總計 千港元
已出售之資產淨值：						
於合資企業之投資		-	24,794	-	-	24,794
發展中物業	20.1	-	-	490,146	593,842	1,083,988
於持作物業發展之 土地使用權之權益		1,452,133	-	-	-	1,452,133
預付款項、按金及其他應收款項		-	-	1,696	-	1,696
應付賬項		-	-	-	(33,755)	(33,755)
股東貸款		-	-	-	(360,112)	(360,112)
非控制性股東權益		-	-	-	(40,556)	(40,556)
		1,452,133	24,794	491,842	159,419	2,128,188
於出售時解除之匯兌儲備		(81,747)	615	-	-	(81,132)
出售附屬公司之收益/(虧損)	5	457,361	9,591	90,002	(59,431)	497,523
於一間合營企業之保留投資公平值		-	-	-	(99,988)	(99,988)
以現金支付		1,827,747	35,000	581,844	-	2,444,591

34. 出售附屬公司 (續)

(B) 截至2014年12月31日止年度 (續)

出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	浩洋集團 千港元 (附註a)	勝悅集團 千港元 (附註b)	重慶瑞繁 千港元 (附註c)	中渝酒店 合營 千港元 (附註d)	總計 千港元
現金代價	1,827,747	35,000	581,844	-	2,444,591
於過往年度收取之按金	(382,044)	-	-	-	(382,044)
應收收益	-	-	(290,922)	-	(290,922)
出售附屬公司現金及等同現金之流入淨額	1,445,703	35,000	290,922	-	1,771,625

- (a) 於2013年11月13日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之浩洋集團有限公司（「浩洋」，連同其附屬公司統稱「浩洋集團」）全部100%股權，以及浩洋集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣1,425,480,000元（相等於1,827,747,000港元）。有關出售浩洋集團已於2014年1月15日完成。
- (b) 於2014年6月27日，本集團向獨立第三方轉讓持有之勝悅投資有限公司（「勝悅」，連同其合資企業統稱「勝悅集團」）全部100%股權，總代價為35,000,000港元。有關出售已於同日完成。
- (c) 於2014年11月24日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售持有之重慶瑞繁全部100%股權，以及重慶瑞繁欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣459,000,000元（相等於581,844,000港元）。有關出售重慶瑞繁已於2014年12月2日完成。
- (d) 於2014年10月16日，本集團與中渝酒店合營之非控股股東（「合資股東」）訂立補充合資開發協議，以將本集團及合資股東於中渝酒店合營各自之權益由80%對20%調整為50%對50%。有關交易已於同日完成。

於該交易完成後，本集團於中渝酒店合營之權益由80%下降至50%，而本集團不再擁有中渝酒店合營之控制權，並與合資股東分享中渝酒店合營之共同控制權。本集團已將交易按出售附屬公司列賬，而於中渝酒店合營（作為合資企業）餘下投資則按其失去控制權當日之公平值呈列，並於其後採用權益法入賬。

35. 購股權計劃

(A) 2005年計劃

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃之概要如下：

就(A) 2005年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iii)上文(ii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；(iv)上文(iii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或合資企業。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

目的

2005年計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達成本集團長遠業務目標而努力。

35. 購股權計劃 (續)

(A) 2005年計劃 (續)

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可供認購之股份數目上限

根據2005年計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本之30%。

各參與人士之配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據2005年計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

釐定行使價之基準

每股股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期（須為交易日）於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

2005年計劃之有效期

2005年計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

(B) 2015年計劃

於2015年5月21日，本公司採納一項購股權計劃（「2015年計劃」）。2015年計劃之概要如下：

就(B) 2015年計劃而言，「合資格集團」指(i)本公司及其每一位主要股東；及(ii)本公司或上文第(i)項所述每一位主要股東的聯繫人或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iii)上文第(ii)項所述任何實體的每一位聯繫人或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iv)上文第(iii)項所述任何實體的每一位聯繫人或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(v)上文第(iv)項所述任何實體的每一位聯繫人或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業。

目的

為本公司提供靈活的方式，向參與者給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。

參與人士

由董事會酌情釐定，已向或將向本集團提供服務的合資格集團各成員公司的任何董事（或建議獲委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事）、高級職員或員工（無論是全職或兼職）；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問（法律、技術、財務或企業管理領域）（包括該等商業顧問、專業顧問及其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工）（或建議獲委任為該等職務的人士）

35. 購股權計劃 (續)

(B) 2015年計劃 (續)

可予發行的證券總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分率

258,822,311股股份，相當於2016年3月23日已發行股份的10%

每名參與人士的可獲授權益上限

在2015年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%

可根據購股權認購股份的期限

董事會根據2015年計劃釐定的有關期限，該期限不超過購股權授出日期起計10年

於購股權獲行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限

申請或接納購股權須付金額 (如有) 以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內

行使價的釐定基準

在2015年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，惟不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期 (必須為營業日) 於聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值

2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年

於2015年計劃獲採納起至2015年12月31日期間並無據此授出購股權。以下為年內2005年計劃項下之購股權變動：

	2015年		2014年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	63,239	3.30	65,914
年內被沒收	不適用	-	3.31	(2,675)
於12月31日	3.30	63,239	3.30	63,239

於截至2014年及2015年12月31日止年度並無2005年計劃項下的購股權獲行使。

35. 購股權計劃 (續)

於報告期末，2005年計劃項下未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2015年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
40,939	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
63,239		

2014年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
40,939	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
63,239		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

年內本集團並無確認購股權開支(2014年：無)。

於報告期末，本公司有63,239,000份(2014年：63,239,000份)2005年計劃項下的購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行63,239,000股(2014年：63,239,000股)普通股，額外股本為6,324,000港元(2014年：6,324,000港元)，股份溢價為202,297,000港元(2014年：202,297,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有63,239,000份2005年計劃項下的購股權尚未行使，佔本公司當日已發行股份約2.4%。

36. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於2015年12月31日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	—	48,631
於第2至第5年(包括首尾兩年)	—	625,751
5年後	—	5,637,821
	—	6,312,203

年內，本集團概無確認任何或然應收租金(2014年：無)。

36. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及員工宿舍。辦公室物業及員工宿舍租賃經商議達成之租期介乎1至3年。

於2015年12月31日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金總額如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	6,093	12,689
於第2至第5年(包括首尾兩年)	3,060	7,741
	9,153	20,430

37. 承擔

除上文附註36(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	2015年 千港元	2014年 千港元
已訂約但未撥備	452,545	7,857,548

於報告期末，本集團有以下應佔合資企業有關物業發展開支之承擔，而並無被納入上表：

	2015年 千港元	2014年 千港元
已訂約但未撥備	-	87,891

38. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
就一間聯營公司獲授額度而向銀行作出之擔保	-	526,092

於2014年12月31日，聯營公司由本集團擔保之銀行信貸已動用約526,092,000港元。

39. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	2015年 千港元	2014年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	694,957	7,072,739

本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後1年內發出；及(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金連應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

40. 關聯方交易

- (a) 除此等財務報表其他部分披露之交易外，截至2014年12月31日止年度，本集團支付租金費用717,000港元予當時由本公司的一名控股股東共同控制之公司。租金乃按經本集團及關連公司共同協定之費率支付。該公司自2014年9月29日起不再與本集團有關連。
- (b) 於報告期末，本集團向其合資企業及聯營公司提供之貸款及與聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註17及18。
- (c) 年內，本集團總賬面值11,361,000港元（2014年：11,934,000港元）之若干樓宇及預付土地租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。該等樓宇及預付土地租金已於年內出售高原時出售。有關出售高原之進一步詳情披露於財務報表附註34(A)(a)。
- (d) 向曾維才先生（「曾先生」）出售高原部分權益

按本公司日期為2014年4月7日之公告所載，本集團與曾先生訂立一項投資協議（「投資協議」），據此，曾先生將投資於高原（本公司當時之全資附屬公司），方式為以93,600,000港元代價收購高原240股股份（「高原股份收購事項」）及以624,000,000港元認購價認購高原1,600股股份（「高原股份認購事項」）。高原股份收購事項已於2014年12月17日完成，本公司於高原所佔之股權由100%降至92%。就高原股份認購事項而言，於2015年7月17日，本集團、曾先生及高原買方訂立更替協議，據此，本集團於投資協議項下的義務及責任由高原買方承擔。

- (e) 本集團主要管理人員之酬金：

	2015年 千港元	2014年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	44,382	38,000

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

有關上述(a)及(d)項之關聯方交易亦構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易。

41. 按類別劃分之金融工具

除透過損益按公平值列賬之若干可供出售投資及股本投資外，本集團於2014年及2015年12月31日之其他金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

42. 金融工具公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於三個月之定期存款、經紀公司存款、應付賬項及票據、列入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，列入其他應付款項及預提負債的金融負債、附屬公司非控制性權益股東提供之貸款、應收／應付合資企業及聯營公司款項，以及計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。截至2015年12月31日，本集團本身計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價的不履約風險被評定為並不重大。經管理層評估，計息銀行借貸及收購附屬公司的應付代價之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

財務報表附註

2015年12月31日

42. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。本集團的貸出上市可供出售股本投資的公平值乃基於其市場報價乘以流動性折讓率估算。本集團的一項非上市可供出售股本投資的公平值乃基於其香港上市H股的交易價乘以流動性折讓率估算。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售股本投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事相信，估值方法得出的估計公平值（計入綜合財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以下為金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要及於2015年及2014年12月31日之敏感度定量分析：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對於輸入數據的敏感度
非上市可供出售 股本投資	折現市值	缺少流動性 折讓率	2015年：不適用 (2014年：25%)	流動性折讓率增加／(減少)5% 將導致於2014年12月31日之公平值 減少／(增加)4,436,000港元
貸出上市可供出售 股本投資	折現市值	缺少流動性 折讓率	2015年：不適用 (2014年：10%)	流動性折讓率增加／(減少)5% 將導致於2014年12月31日之公平值 減少／(增加)13,365,000港元

缺少流動性折讓指本集團所釐定市場參與者為相關投資定價時將予考慮之溢價及折讓金額。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2015年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	2,184,123	-	-	2,184,123
債務投資	-	1,305,049	-	1,305,049
透過損益按公平值列賬之股本投資	756,456	-	-	756,456
	2,940,579	1,305,049	-	4,245,628
於2014年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	383,331	-	307,117	690,448
債務投資	38,789	-	-	38,789
透過損益按公平值列賬之股本投資	848,057	-	-	848,057
	1,270,177	-	307,117	1,577,294

42. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

年內第三級公平值計量之變動如下：

	可供出售投資 千港元
於2014年1月1日	60,915
轉至第三級	240,577
於其他全面收益確認之收益總額	5,625
於2014年12月31日及2015年1月1日	307,117
於其他全面收益確認之收益總額	66,756
出售附屬公司	(373,974)
匯兌調整	101
於2015年12月31日	-

於2014年及2015年12月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至2014年12月31日止年度，本集團將一項可供出售投資240,577,000港元從第一級轉至第三級。這是因為本集團於年內借出於中國內地上市可供出售股本投資予一間中國成立之獨立證券公司及本集團不可於借出期間出售該可供出售投資。該可供出售投資之公平值乃基於其市值乘以流動性折讓率估算而該流動性折讓率並非可觀察輸入數據。流動性折讓率大幅上升／（下降），可導致可供出售投資公平值大幅下降／（上升）。

43. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、可供出售投資、出售附屬公司之應收收益、按金及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價、計息銀行借貸及現金及銀行結餘。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行借貸有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示本集團除稅前盈利對利率合理變動（所有其他變數維持不變）之敏感度。對本集團權益之其他組成部分並無重大影響。

	基點 增加／（減少）	除稅前盈利 增加／（減少） 千港元
2015年		
港元	100	13,112
人民幣	150	14,208
港元	(100)	(13,112)
人民幣	(150)	(14,208)
2014年		
港元	100	(33,961)
人民幣	150	44,780
港元	(100)	33,961
人民幣	(150)	(44,780)

43. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團之物業發展及投資業務主要於中國內地經營，而銷售交易及所有主要成本項目均以人民幣計值。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府管控人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦對將貨幣匯出中國內地實施管控。

本集團現時並無任何外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前盈利對相關營運單位功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動的敏感度（由於貨幣資產及負債的公平值變動所致）。對本集團權益的其他部分並無任何重大影響。

	匯率 增加／(減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2015年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	201,978
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(201,978)
2014年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	23,687
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(23,687)

信貸風險

本集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於財務報表附註39中披露。

股價風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2015年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資（附註19）及透過損益按公平值列賬之股本投資（附註22）之個別上市股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及／或上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2015年 12月31日	2015年 高／低	2014年 12月31日	2014年 高／低
香港－恒生指數	21,914	28,589/20,368	23,605	25,363/21,138
上海－A股指數	3,539	5,178/2,851	3,235	3,239/1,974

43. 金融風險管理目標及政策 (續)

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2014年：下跌10%)之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響綜合損益表之因素。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前盈利減少 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
2015年			
於香港上市之股本投資：			
透過損益按公平值列賬之股本投資	756,456	(75,646)	-
可供出售投資	1,571,107	-	(157,111)
	2,327,563	(75,646)	(157,111)
2014年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之 股本投資	848,057	(84,806)	-
於上海上市之可供出售投資	240,577	-	(24,058)
總計	1,088,634	(84,806)	(24,058)

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團金融負債之到期資料如下：

	2015年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	471,823	357,933	-	-	829,756
應付賬項及票據	269,441	-	-	-	269,441
計入其他應付款項及 預提負債的金融負債	31,374	-	-	-	31,374
	772,638	357,933	-	-	1,130,571
已發出財務擔保： 最高擔保額	694,957	-	-	-	694,957

43. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	按要求或 1年內 千港元	2014年			總計 千港元
		1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行借貸	4,786,499	6,711,279	1,437,584	74,588	13,009,950
非控制性股東貸款	559,821	-	-	-	559,821
應付賬項及票據	4,510,638	-	-	-	4,510,638
計入其他應付款項及 預提負債的金融負債	448,864	-	-	-	448,864
收購附屬公司之應付代價	18,847	-	-	-	18,847
	10,324,669	6,711,279	1,437,584	74,588	18,548,120
已發出財務擔保： 最高擔保額	7,598,831	-	-	-	7,598,831

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2014年及2015年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以母公司擁有人應佔權益。淨債務包括計息銀行借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
計息銀行借貸 (附註28)	800,000	12,082,002
減：現金及銀行結餘以及定期存款 (附註24)	(3,142,816)	(9,518,990)
債務／(現金)淨額	(2,342,816)	2,563,012
母公司擁有人應佔權益	14,131,202	14,797,067
淨資產負債比率	不適用	17.3%

44. 本公司財務狀況表

本公司於報告期間末的財務狀況表資料如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動資產		
物業及設備	157	170
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值	1,011,087	1,011,100
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	691	906
應收附屬公司款項	10,262,263	13,638,239
現金及等同現金	177	405,277
流動資產總值	10,263,131	14,044,422
流動負債		
其他應付款項及預提負債	24,028	22,378
應付附屬公司款項	-	1,550
計息銀行借貸	450,000	835,110
流動負債總額	474,028	859,038
淨流動資產	9,789,103	13,185,384
總資產減流動負債	10,800,190	14,196,484
非流動負債		
計息銀行借貸	350,000	3,570,989
非流動負債總額	350,000	3,570,989
淨資產	10,450,190	10,625,495
權益		
已發行股本	258,822	258,822
儲備(附註)	10,191,368	10,366,673
權益總額	10,450,190	10,625,495

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

2015年12月31日

44. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日		9,524,823	174,587	156,489	9,855,899
本年度全面收益總額		—	—	627,244	627,244
沒收購股權		—	(9,315)	9,315	—
已批准2013年末期股息	12	—	—	(116,470)	(116,470)
於2014年12月31日及 2015年1月1日		9,524,823	165,272	676,578	10,366,673
本年度全面收益總額		—	—	(45,894)	(45,894)
已批准2014年末期股息	12	—	—	(129,411)	(129,411)
於2015年12月31日		9,524,823	165,272	501,273	10,191,368

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或於歸屬期後沒收時，則轉撥往保留盈利。

45. 比較數字

誠如財務報表附註2.2所進一步闡述，基於香港公司條例（第622章）於年內實施，財務報表內若干項目及結餘之呈列及披露均作出修訂以符合該等新規定。

46. 財務報表之批准

財務報表已於2016年3月23日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
持續經營業務					
收入	6,620,237	10,299,888	6,844,850	7,432,699	4,702,212
除稅前盈利	3,323,920	2,479,035	1,618,367	1,955,939	1,032,252
所得稅開支	(1,682,307)	(1,388,923)	(955,449)	(1,295,913)	(649,698)
來自持續經營業務之本年度盈利	1,641,613	1,090,112	662,918	660,026	382,554
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之本年度盈利	-	-	-	12,220	34,241
本年度盈利	1,641,613	1,090,112	662,918	672,246	416,795
應佔：					
母公司擁有人	1,366,665	1,068,280	505,395	529,237	300,995
非控制性股東權益	274,948	21,832	157,523	143,009	115,800
	1,641,613	1,090,112	662,918	672,246	416,795

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
物業及設備	21,977	184,099	169,884	170,685	155,907
投資物業	-	421,666	411,330	379,946	372,949
預付土地租金	-	121,068	124,048	1,136,304	784,860
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	10,540	-	-
於合資企業之投資	125,992	439,947	30,576	34,971	41,467
於聯營公司之投資	283,550	1,503,311	1,280,688	1,244,445	1,087,782
持至到期投資	-	-	-	-	115,391
可供出售投資	3,489,172	690,448	593,865	514,207	696,920
發展中物業	671,340	7,324,735	8,817,886	7,736,592	7,350,068
於持作物業發展之土地使用權之權益	-	961,336	2,169,803	2,737,739	3,150,527
出售附屬公司之應收收益	1,140,382	290,922	-	-	-
遞延稅項資產	12,440	147,076	63,724	16,557	-
非流動資產	5,755,393	12,095,148	13,672,344	13,971,446	13,755,871
流動資產	11,330,611	37,626,378	36,023,444	27,603,438	21,887,385
流動負債	(2,583,855)	(24,111,061)	(24,916,397)	(22,134,450)	(14,167,566)
淨流動資產	8,746,756	13,515,317	11,107,047	5,468,988	7,719,819
非流動負債	(370,947)	(9,066,340)	(8,928,981)	(4,488,900)	(6,870,030)
非控制性股東權益	-	(1,747,058)	(1,665,251)	(1,708,727)	(1,623,871)
母公司擁有人應佔權益	14,131,202	14,797,067	14,185,159	13,242,807	12,981,789

本集團持有的發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工日期 (年份)	本集團 權益
位於中國四川省達州市通川區 朝陽中路的地塊	住宅、商業及停車場	38,000	211,000	2016年或以後	100%
位於中國陝西省西安市經濟開發區 尚稷路與尚宏路交匯處的地塊	住宅、商業、寫字樓及停車場	154,100	639,000	2016年或以後	100%

「股東週年大會」	指	本公司將於2016年5月20日舉行的股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比