



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號: 1207)



年報
2015



目 錄

	頁碼
公司資料	2
集團簡介	4
財務摘要	5
董事會主席報告書	16
討論與分析	22
董事及高級管理層	26
董事會報告	30
企業管治報告	37
獨立核數師報告	49
合併損益及其他綜合收益表	51
合併財務狀況表	53
合併股東權益變動表	55
合併現金流量表	57
財務報表附註	58



公司資料

董事會

賀斌吾 (主席)
王自雄 (副主席)
彭心曠 (行政總裁)
施冰
陳超
朱強
趙曉東
卓福民*
陳尚偉*
郭平*
馬立山*

* 獨立非執行董事

法定代表

王自雄
彭心曠

法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中國農業銀行
 中信銀行國際有限公司

中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行
 上海浦東發展銀行
 中國民生銀行

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道 18 號
中環廣場 40 樓 4006 室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

股份代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團之房地產開發的區域佈局，以中國上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市和區域中心城市；本集團之房地產開發的物業組合，以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產營運的企業集團。

本集團開發的以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名的房地產物業，在中國上海、瀋陽、海口、無錫以及香港等海內外市場享有良好聲譽。

財務摘要

業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零一五 百萬港元	二零一四 百萬港元	二零一三 百萬港元	二零一二 百萬港元	二零一一 百萬港元
營業額淨額	1,763	1,440	3,344	3,582	6,786
毛利	(1,357)	307	956	1,000	1,867
除稅前溢利	(2,698)	568	500	504	738
稅項	230	(424)	(295)	(196)	(319)
除稅後溢利	(2,468)	144	205	308	419
非控股股東權益	103	(250)	(5)	59	78
母公司股東應佔(虧損)/溢利	(2,365)	(106)	200	367	497
擬派發股息	-	-	(60)	-	-
每股(虧損)/盈利					
— 基本	(34.73) 港仙	(1.87) 港仙	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙
— 攤薄	(34.73) 港仙	(1.87) 港仙	3.53 港仙	6.85 港仙	11.41 港仙

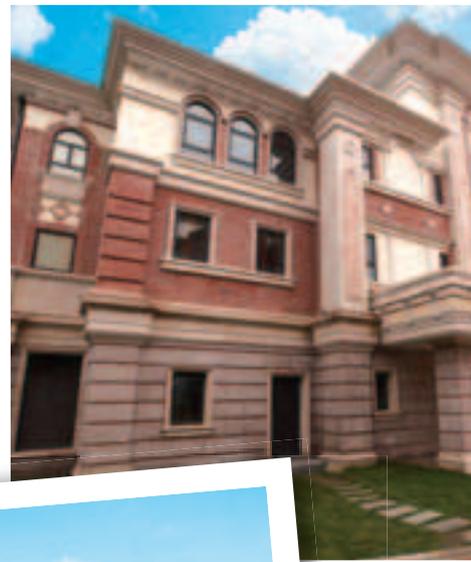
	於十二月三十一日				
	二零一五 百萬港元	二零一四 百萬港元	二零一三 百萬港元	二零一二 百萬港元	二零一一 百萬港元
資產總值	34,800	37,327	32,040	29,355	43,656
負債總額	26,760	27,723	22,487	19,593	30,681
資產淨值	8,040	9,604	9,553	9,762	12,975
現金儲備	3,050	2,109	2,941	2,032	2,521
股東資金	7,643	9,037	9,231	9,058	10,489

	截至十二月三十一日止				
	二零一五	二零一四	二零一三	二零一二	二零一一
股東資金回報率(%)	(31%)	(1%)	2%	4%	5%
流動比率(倍)	1.24x	2.10x	2.34x	2.00x	1.82x
總負債與資產淨值比率(倍)	3.33x	2.89x	2.35x	2.01x	2.36x
淨負債與股東資金比率(倍)*	3.10x	2.83x	2.12x	1.94x	2.68x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行存款餘額) / 股東資金

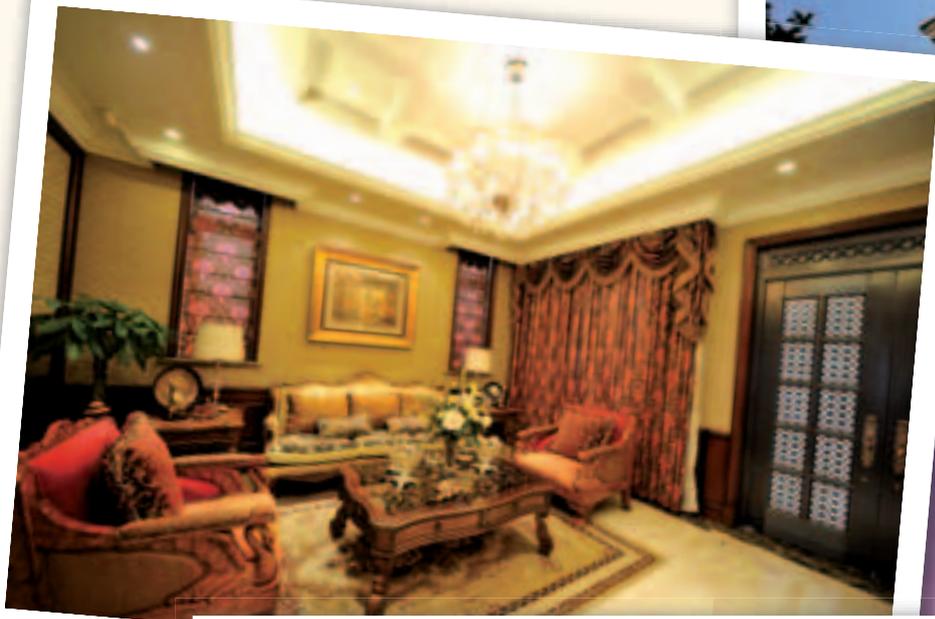


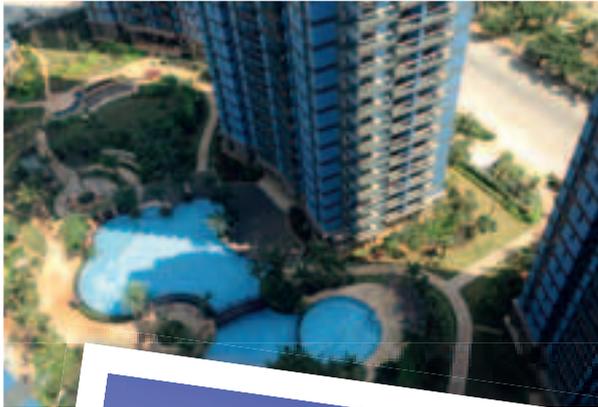
嘉興 項目





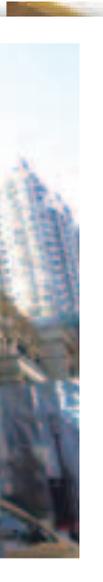
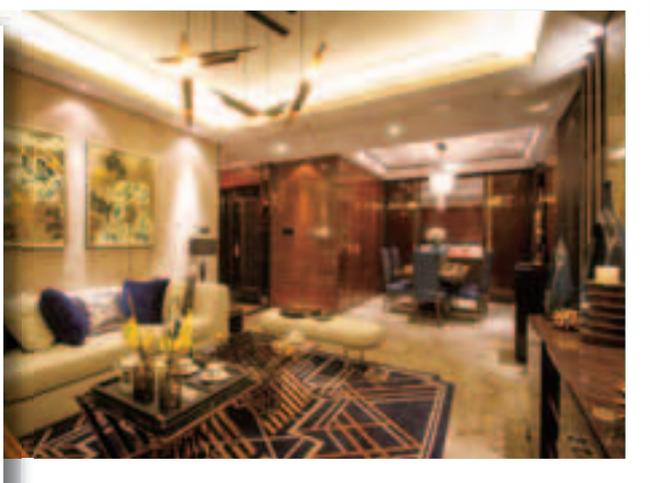
無錫 項目





海口 項目





上海 項目





瀋陽 項目



董事會主席報告書

尊敬的股東：

**本人謹代表董事會向諸位提呈上置集團有限公司
截至2015年12月31日止之年報。**



董事會主席報告書

業務回顧

本集團二零一五年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園、黃浦華庭、綠洲中環中心、瀋陽的綠洲雅賓利花園、無錫江南華府和嘉興的湘府等項目。二零一五年一至十二月，本集團共完成合同銷售金額約為71.35億港元，合同銷售樓面面積約15.79萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	3,939,907	49,700
上海黃浦華庭	2,056,320	20,524
瀋陽綠洲雅賓利花園	719,712	63,577
無錫江南華府	115,138	9,542
上海綠洲中環中心	113,102	2,930
嘉興湘府項目	82,084	8,077
上海香島原墅	45,899	1,475
上海上置金融大廈	45,314	768
上海華府海景	12,459	988
其他項目	5,082	294
合計	7,135,017	157,875

本集團二零一五年度錄得之營業額淨額約為17.63億港元(二零一四年：14.40億港元)。二零一五年度之毛利，約為-13.57億港元(二零一四年：3.07億港元)，本年主要虧損原因為個別物業計提較大減值虧損，金額為13.81億港元。

營業額淨額之分佈：

營業額	2015 (千港元)	2014 (千港元)
物業銷售收入	1,265,443	1,021,621
酒店經營收入	210,495	194,757
物業出租收入	118,875	115,685
物業管理收入	175,921	172,205
建造智能化網絡設施收入	9,148	21,914
其他收入	87,999	15,486
減：營業稅金及附加費用	(105,366)	(101,712)
總收入	1,762,515	1,439,956

董事會主席報告書

開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園、黃浦華庭；遼寧瀋陽的綠洲雅賓利花園和綠洲悠山美地項目。

開發地塊動遷工作

上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園截止二零一五年十二月底，一至三期已全部完成動遷。四期居民尚未動遷，企業已動遷2戶，企業動遷完成5.41%；公建配套地塊已動遷安置居民423戶、企業17戶，居民動遷完成76.77%、企業動遷完成94.44%。

華府一號(琴海苑)

華府一號截至二零一五年十二月底，已動遷安置居民848證、企業16證，居民動遷完成45.59%、企業動遷完成26.67%。本項目已列入2014年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園截止二零一五年十二月底，已動遷安置居民1,401戶(面積90,903平米)、已動遷單位14戶(面積3,493平米)，完成應動遷總數的比例約為84.87%，為三期工程建設奠定了基礎。

工程建設

上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期截至二零一五年底1號至9號樓已結構封頂，外立面施工已基本完成，目前正進行二結構工程及內部裝修。預計二零一六年下半年竣工交房。

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭截至二零一五年十二月，1號至5號和7號樓已完成內外牆粉刷及鋁合金門窗安裝等工程，目前正進行內裝飾施工。預計將在二零一六年六月竣工交房。

董事會主席報告書

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊502套房，其中東地塊金陵標段200套房已全部竣工完成，於二零一五年六月交房使用；東地塊雙興標段302套房目前已完成主體結構封頂，配套工程完成85%，預計將在二零一六年竣工交房。

瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園二期分A、B兩塊工程。截至二零一五年十二月，A塊工程1號、2號、4號至6號樓已竣工投入使用，3號樓建築安裝工程完成85%；B塊工程7號和9號樓砌築和屋面工程已完成，8號樓主體結構完成50%。預計二期A塊5號樓將在二零一六年竣工交房、二期B塊將在二零一七年至二零一八年竣工交房。

商業地產項目

本集團主要的商業地產項目有5個，其中4個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對本集團的收入將帶來日益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海市黃浦區	309間房
上海上置金融大廈	上海市黃浦區	約27,300平方米
綠洲中環中心	上海市普陀區	96,146平方米
碩城－綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約24,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	245,252平方米

重大交易

- 於二零一五年十月九日，本公司、該等認購人(包括中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)及該等投資者)與上置投資控股有限公司訂立認購協議，據此本公司有條件同意發行而該等認購人有條件同意認購合共149億股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為14.9億港元。
- 於二零一五年十月三十日交易時段後，華通投資有限公司(賣方)與Mainlandcn Ten Company Limited(買方)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售股份及出售債項，總代價為人民幣54,787.2萬元(相當於約66,840.38萬港元)。

本集團榮譽

- 1、 上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。
- 2、 上海碩誠置業有限公司榮獲上海市「誠信創建企業」五星榮譽稱號。
- 3、 上海上置物業集團有限公司榮獲2015年中國物業服務百強企業，上海市物業管理行業協會傑出企業獎。
- 4、 上置物業報榮獲上海市物業管理行業2015年度優秀企業報刊「銀獎」。
- 5、 斯格威鉑爾曼大酒店榮獲雅高酒店集團頒發的「最受歡迎和價值獎全球第二名」。
- 6、 瀋陽綠洲雅賓利花園二期B9#樓獲得遼寧省優質結構工程；B7#樓、地下室工程、二期3#樓、家樂福工程獲得瀋陽市優質結構工程。
- 7、 上置物業海南分公司榮獲海南省物業服務優秀企業稱號；上置物業瀋陽分公司的瀋陽綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲悠山美地榮獲五星級優秀小區；上置物業上海大寧瑞仕花園榮獲2015年五星級物業服務小區；上置物業上海中環中心榮獲上海市優秀物業管理大廈；上置物業上海綠洲江南園被命名為上海市物業管理行業現場示範交流點項目，榮獲上海市優秀住宅小區。

業務展望

2015年世界經濟增長低於普遍預期，發達經濟體增速繼續回升，但回升勢頭減緩，新興市場與發展中經濟體增速加速下滑，全球經濟增長率比2014年有所下降。與此同時，中國經濟運行遭遇到不少預期內和預期外的衝擊與挑戰，經濟下行壓力持續加大。

2015年中國房地產政策堅持促消費、去庫存的總基調，供需兩端寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。根據國家統計局發佈的《二零一五年國民經濟和社會發展統計公報》顯示，二零一五年全年房地產開發投資人民幣95,979億元，比上年增長1.0%。其中，住宅投資人民幣64,595億元，增長0.4%；辦公樓投資人民幣6,210億元，增長10.1%；商業營業用房投資人民幣14,607億元，增長1.8%。

在房地產銷量及存量已達歷史高位且需求增長動力不足的情況下，房地產行業將步入一個相對平穩的發展階段。越來越多的房地產開發商開始從提高效率、提升效益以及改革模式等多個角度，沿著房地產業務全價值鏈開展積極有益的探索，以應對行業和市場的變化、尋求適合自己的生存發展之道。

董事會主席報告書

面對重重挑戰，本集團在二零一五年作出重大決策，引進新戰略投資者中民嘉業，在打造綜合性房地產金融集團的全新戰略引領下，全面改組本集團架構，提升財務和運營能力，使本集團能夠把握新的發展機遇。憑藉不懈努力，我們已為業績回升做好準備，並相信能在中長期為股東提供更高回報。

抓住機遇轉型發展

隨著供需兩端房地產政策的調整，我們相信房地產市場將持續好轉。2016年我們將借助上海房地產市場向好的有利時機，加快上海黃浦華庭物業銷售速度，做好後續交房工作，讓客戶滿意。隨著上海大興街項目動遷工作的重啟，本集團在上海核心地段可銷售物業面積將在未來五年實現較大幅度的增長。與此同時，本集團將對瀋陽、大連、無錫和嘉興項目進行梳理排查，加快去庫存步伐。對於與新戰略關聯度較低的產業，將態度堅決地進行處理，從而集中精力投入到轉型升級中去。

地產行業正進行深刻變革，在大股東鼎力支持下，本集團將嘗試進入醫療健康、養老等新興領域，未來五年將持續加大上述領域的資源獲取力度，通過收購、改造或自建等多種方式獲取核心資源和人才團隊。

調整架構提升回報

隨著我們實行新的管理架構，進行企業文化改革，我們已為在未來兩三年重拾更高的盈利做好準備。我們相信，本集團全新的管理架構將有助於高效地運作，從而提升盈利能力。根據此管理方針，我們撤銷了原有的「事業部」，建立了總部八大職能部門，由職能部門直接對各項目公司進行管理和服務，新興項目將先在總部層面進行篩選和孵化。全新的投資題材需要全新的管理架構，我們有信心本集團將在未來幾年取得較佳的股本回報。

堅持可持續發展

為確保本集團擁有強大的領導力及專業的管理團隊，我們一直努力為上置集團的增長構建堅實的基礎，引入具有創新理念的年輕人才。我們一直重視培養年輕有為的管理人員，期待他們日後擔任重要管理職位，實現本集團業務的持續增長及拓展。這些努力正漸見成果，新的高層管理團隊已經就位，而管理層也將不懈努力，帶領本集團向前邁進。

致謝

我想藉此機會向支持管理架構變革的上置新老員工表示謝意，同時感謝董事會的同事及管理團隊。在踏入新的一年之際，我們依然會面對來自方方面面的挑戰。但我們相信，在既定戰略的引領下，在全體員工的不努力下，上置集團一定會迎來更為燦爛美好的明天。

賀斌吾

董事會主席

二零一六年三月三十一日

討論與分析

財務評論

營業額及股東應佔虧損

本集團二零一五年度之收入淨額約為17.63億港元(二零一四年:14.40億港元),比二零一四年上升約22%。二零一五年母公司股東應佔虧損約為23.64億港元,而二零一四年母公司股東應佔虧損約為1.06億港元。業績轉差主要是受國內三四線城市的影響,而導致物業銷售及其毛利率均下降,另個別物業計提較大減值虧損。

財務資源及流動現金

於二零一五年十二月三十一日,現金及銀行結餘約為30.50億港元(二零一四年:21.09億港元)。於二零一五年十二月三十一日,本集團之營運資金(流動資產淨額)約為53.34億港元(二零一四年:145.34億港元),比去年下降63%。流動比率約為1.24倍(二零一四年:2.10倍)。

於二零一五年十二月三十一日,本集團之總負債與權益總計比率上升至3.33倍(二零一四年:2.89倍)。於年度終止日,本集團之資本與負債比率約為49%(二零一四年:65%),以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約30.50億港元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準,並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。

僱員

於二零一五年十二月三十一日,本集團於香港及中華人民共和國的總僱員人數為2,144人(二零一四年:2,153人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.75億港元(二零一四年:1.71億港元),員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負債

於財務期間終結日,本集團銀行借款中約106.46億港元(二零一四年:190.70億港元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備,以供出售的持有或發展中物業及於子公司之權益作抵押,詳情載於財務報表附註32。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款,倘若該商品房承購人未能支付按揭款項,本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始,至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣1.85億元(約2.34億港元),該等合同至二零一五年十二月三十一日仍然有效。

討論與分析

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

業務審視資料

本集團致力支持環境可持續性。作為一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切及關顧之關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
海口外灘中心	中國海南省 海口市龍華區泰 華路18號	酒店	45,458	2016	95%	79%
		住宅二期	212,545	2018	0%	79%
		商業二期	16,316	2018	0%	79%
綠洲雅賓利花園	中國上海 閘北區 中興路699號	住宅三期	160,000	2016	80%	100%
		住宅四期	45,000	2018	0%	100%
		商業	20,000	2018	0%	100%
		酒店、辦公樓	120,000	2018	0%	100%
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街	住宅二期A	87,801	2016	90%	97.50%
		住宅二期B	90,064	2018	67%	97.50%
		商業二期B	2,972	2017	70%	97.50%
		三期家樂福A	24,231	2016	70%	97.50%
		住宅三期B	100,503	2019	0%	97.50%
		商業三期B	6,384	2019	0%	97.50%
		住宅三期C	104,839	2019	0%	97.50%
		商業三期C	3,060	2019	0%	97.50%
上置浦東濱海項目 (以前稱為 「夏波海波」)	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%

討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
黃浦華庭 (以前稱為 「黃浦百潤」)	中國上海 黃浦區 斜土東路68號	住宅	27,119	2016	75%	50.36%
		商業	4,152	2016	90%	50.36%
		地下車位	5,681	2016	90%	50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2019	0%	100%
		辦公室	41,820	2019	0%	100%
		酒店式公寓	12,000	2019	0%	100%
		地下	83,000	2019	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城	聯排別墅一期 (雙興標段)	97,612	2016	85%	98.95%
		住宅三期	203,960	2017	0%	98.95%
嘉興湘府項目	中國浙江省 嘉興市 南湖區 靈湖路1號	商住綜合-1#地塊(二期)	73,144	2017	0%	98.75%
無錫永慶	中國無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2018	0%	98.75%
大連綠洲城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店市新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	154,001	2017	0%	50.36%
		一期商業	20,234	2017	0%	50.36%
		一期地下	78,039	2017	0%	50.36%
		二期辦公室	18,000	2018	0%	50.36%
		二期商業	65,136	2018	0%	50.36%
		二期地下	47,950	2018	0%	50.36%
		三期住宅	271,623	2019	0%	50.36%
		三期地下	102,830	2019	0%	50.36%

討論與分析

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	商鋪及 辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1678號	商鋪	6,499	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 及 28(3A)單元	中國上海靜安區 愚園路172號	辦公樓	732	98%
上海碩城地下超市	中國上海市閘北區 中華新路350號	商鋪	約24,000	100%
上置金融大廈	中國上海盧灣區 打浦路15號	辦公樓	約27,300	55.42%

持有酒店之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
上海斯格威鉑爾曼大酒店	中國上海盧灣區 打浦路15號	酒店	64,047	55.42%

董事及高級管理層

董事

執行董事

賀斌吾先生，67歲，於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事及本公司主席。彼亦為本公司之提名委員會及投資委員會主席。賀先生於房地產開發方面擁有逾二十年經驗。賀先生於一九七六年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自一九八七年起擔任多個職務，包括出任方興實業有限公司董事兼副總經理、上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司、上海銀匯房地產發展有限公司及上海星外灘開發建設有限公司的董事總經理。自二零零四年六月至二零一五年八月，賀先生擔任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)的執行董事兼副總裁。

王自雄先生，61歲，於二零一三年四月一日獲委任為執行董事兼本公司副主席，並於二零一四年八月十四日獲委任為本集團行政總裁。王先生於二零一五年七月十七日調任為本公司聯席主席，於二零一五年十二月四日不再擔任本公司聯席主席兼本集團行政總裁並調任為本公司副主席。彼於二零零四年四月加入本集團。王先生於一九八六年於上海交通大學農學院金融系大專畢業，是一位經濟師。一九七九年三月進入中國農業銀行上海市分行工作，曾於上海市分行擔任信貸處副處長及靜安支行擔任行長，從事金融工作二十六年。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

彭心曠先生，40歲，於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事及本集團行政總裁。彼亦為本公司之投資委員會成員。彭先生於房地產行業擁有豐富的經驗。彭先生於一九九六年取得長沙大學工業與民用建築大專文憑證書。彭先生於二零一四年取得湖南商學院銷售管理學士學位，且現時於中南大學攻讀行政人員工商管理碩士學位。彭先生於過往曾擔任多個職務，包括梅溪湖投資(長沙)有限公司董事長、長沙青竹湖管委會之項目建設部部長、規劃建設局局長及副主任、湖南湘江新區項目建設部副部長、長沙梅溪湖實業有限公司執行董事兼總經理及先導公共設施公司董事長。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

施冰先生，32歲，於二零一五年七月十七日獲委任為執行董事兼本公司副主席，並於二零一五年十二月四日不再擔任本公司副主席但留任執行董事。施先生持有美國南加州大學會計學學士學位。施先生擁有超過七年的房地產開發及企業經營管理經驗。彼於二零零七年十二月獲委任為中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)(聯交所上市公司，股份代號：1278及新加坡上市公司，股份代號：D4N.si)之執行董事，於二零一四年三月辭任所有中國新城鎮之職務。彼為本公司主要股東施建先生的兒子。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

董事及高級管理層

陳超先生，36歲，於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事。陳先生現任中民嘉業投資有限公司的首席風險官。陳先生於二零零二年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中華人民共和國註冊會計師資格。於加入中民嘉業投資有限公司前，陳先生曾從事審計及財務諮詢工作且曾擔任多個職務，包括安永(中國)財務諮詢部聯席總監及畢馬威(中國)的審計經理。

朱強先生，36歲，於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事。朱先生現任中民嘉業投資有限公司的首席投資官。朱先生於二零零二年取得同濟大學管理工程學士學位及於二零零五年取得技術經濟及管理的碩士學位。朱先生於房地產投資及開發方面擁有逾十年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙梅溪湖金悅置業有限公司總經理、方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)投資發展部高級投資經理、中國金茂集團投資管理部投資主管及雲峰集團總經辦產業分析師。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

趙曉東先生，36歲，於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事。彼亦為本公司之投資委員會成員。趙先生現任中民嘉業投資有限公司首席財務官。趙先生於二零零二年取得清華大學會計學學士學位、於二零零七年取得管理學碩士學位及於二零零七年取得管理學博士學位。趙先生持有中華人民共和國註冊會計師資格。趙先生於建築及房地產行業擁有豐富經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)的資本市場部副總經理、其投資發展部總經理及其於南京的子公司的副總經理，以及碧桂園控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2007)財務總監助理。

獨立非執行董事

卓福民先生，64歲，於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於一九八三年畢業於上海交通大學機電分校，並於一九九七年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於二零零二年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司 Vertex Management Group 的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，二零零八年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300238)的董事及分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，前股份代號：FMCN，現已私有化)的獨立董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的獨立董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任申銀萬國(香港)有限公司(現為申萬宏源(香港)有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事及中華企業股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600675)的獨立董事。卓先生於二零一五年九月起獲委任為華東建築集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600629)的獨立董事，於二零一六年一月起獲委任為分眾傳媒信息技術股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027)的獨立董事及於二零一六年三月起獲委任為國藥控股股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1099)的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

陳尚偉先生，62歲，於二零一二年七月十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於一九七七年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。彼為加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。彼於一九七七年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於一九八八年成為合伙人。其後，彼於一九九四年加入安達信會計師事務所中國／香港辦公室任職合伙人。在二零零二年七月至二零一二年六月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國／香港辦公室合夥人。陳先生曾於一九九八年至二零零一年間擔任聯交所上市發行委員會委員，亦曾於一九九八年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於一九九六年至一九九九年，陳先生成為香港會計師協會（「協會」）之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。陳先生現為北京暢游時代數碼技術有限公司（納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU）以及Solar Power Inc.（納斯達克證券市場上市公司，股份代號：SPI）的獨立非執行董事。

郭平先生，66歲，國家一級高級檢察官，於二零一四年十月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。郭先生於一九九七年九月在華東政法學院法律系本科畢業並於二零零六年八月在上海國家會計學院金融及會計工商管理碩士畢業。郭先生曾於二零零三年八月至二零一零年五月擔任上海國際集團有限公司副董事長、黨委副書記及紀委書記，並於二零零四年三月至二零一一年五月擔任光明食品集團董事。郭先生於二零零七年五月至二零一一年五月出任長江養老保險股份有限公司監事會主席及於二零一一年六月同時擔任該公司之獨立董事至今。郭先生於二零零六年二月至二零一一年五月兼任上投摩根基金管理有限公司之監事會主席。郭先生亦曾於二零一三年九月至二零一四年七月擔任浦發銀行江陽村鎮銀行的監事長。彼現為上海交易所上市公司春秋航空股份有限公司（股份代號：601021）的獨立非執行董事。

馬立山先生，64歲，於二零一六年三月三十一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生於一九七五年畢業於中華人民共和國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型糧油、食品合資加工企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事、總經理等高級管理層職位。自一九九六年一月，馬先生出任中國食品有限公司（「中國食品」）（聯交所上市公司，股份代號：506）的執行董事。自一九九七年五月至二零零三年六月，馬先生為中國食品執行董事、總經理，並自二零零二年四月至二零零三年六月，出任中國食品執行董事總經理。於二零零零年，馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。自二零零八年六月至二零零九年一月，馬先生為神州資源集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號：223）的執行董事。自二零零八年三月至今，彼為銀基集團控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：886）的獨立非執行董事。自二零零九年八月至今，彼為融創中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1918）的獨立非執行董事。自二零一零年九月至二零一二年八月，彼亦為昊天能源集團有限公司（現為昊天發展集團有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：474）的執行董事、行政總裁兼主席。自二零一二年八月起，彼為昊天發展集團有限公司高級顧問。

董事及高級管理層

高級管理層

袁德新先生，61歲，為本集團首席財務官。袁先生於一九八七年六月於安徽財貿學院會計學大專畢業，並於一九九三年十一月獲會計師職稱。彼於一九七六年擔任安徽馬鞍山市第二建築安裝公司財務部經理，及後於一九九二年在安徽馬鞍山市會計師事務所從事諮詢審計。於一九九四年至二零零一年，袁先生亦曾於深圳市華庭實業有限公司、上海遠洋信東置業發展有限公司及瀚翔(上海)置業有限公司擔任財務部經理。彼於二零零一年至二零零九年曾先後擔任上海中衡房地產網路行銷有限公司及吉信國際貿易(上海)有限公司財務總監。袁先生於二零零九年加入本集團任財務總監，並於二零一四年八月十四日獲委任為首席財務官。彼於二零一零年七月兼任本集團子公司上海永高建設有限公司董事長，從事財務工作三十九年。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。其主要子公司及聯營企業的主要業務分別載於財務報表附註21及22。

分部資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之收入及利潤或虧損之詳情載於財務報表附註4。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績詳情載於合併綜合收益表。本公司董事會(「董事會」)並無宣派發中期股息。董事會並不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及財務報表附註31。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東的儲備(二零一四年：無)。可作繳足紅股分派的股份溢價賬的結餘約為54.32億港元(二零一四年：54.34億港元)。

股本

本公司的股本變動詳情載於財務報表附註30。

根據日期為二零一五年十月九日的認購協議，本公司合共14,900,000,000股認購股份於二零一五年十二月四日獲配發及發行予認購人。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月十六日的通函及本公司日期為二零一五年十二月四日的公告。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第5頁。

董事會報告

業務審視

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業務審視資料載於本年報「討論與分析」一節。

優先購買權

根據本公司細則或百慕達法律，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註17及18。

關聯方交易

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的關聯方交易(亦包括關連交易)的詳情載於財務報表附註42。

董事

於本年度內及於年報公佈之日，董事為：

執行董事

賀斌吾先生	(於二零一五年十二月四日獲委任)
王自雄先生	
彭心曠先生	(於二零一五年十二月四日獲委任)
施冰先生	(於二零一五年七月十七日獲委任)
陳超先生	(於二零一五年十二月四日獲委任)
朱強先生	(於二零一五年十二月四日獲委任)
趙曉東先生	(於二零一五年十二月四日獲委任)
李耀民先生	(於二零一五年二月五日辭任)
虞海生先生	(於二零一五年二月五日辭任)
馬大愚先生	(於二零一五年二月五日獲委任及於二零一五年十二月四日辭任)
黎根發先生	(於二零一五年二月五日獲委任及於二零一五年十二月四日辭任)
張宏飛先生	(於二零一五年七月十七日辭任)
施建先生	(於二零一五年十二月二日獲罷免)
施力舟先生	(於二零一五年十二月四日辭任)

非執行董事

張永銳先生 (於二零一五年十二月四日辭任)

金炳榮先生 (於二零一五年十二月四日辭任)

獨立非執行董事

卓福民先生

陳尚偉先生

楊超先生 (於二零一六年一月一日退任)

郭平先生

馬立山先生 (於二零一六年三月三十一日獲委任)

本公司已獲得各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事獨立。

根據本公司細則第86(2)、87(1)及87(2)條，王自雄先生、卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第26至29頁。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於二零一五年中期報告作出披露以來及直至本公司本年報日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
卓福民先生	自二零一五年九月起獲委任為華東建築集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600629)的獨立董事 自二零一六年一月起獲委任為分眾傳媒信息技術股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027)的獨立董事 自二零一六年三月起獲委任為國藥控股股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1099)的獨立非執行董事
陳尚偉先生	獲委任為 Solar Power Inc. (納斯達克證券市場上市公司，股份代號：SPI) 的獨立非執行董事

董事會報告

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由本公司薪酬委員會釐定。每位執行董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關年度之經審核合併財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之10%。

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

董事的服務合約

擬於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於交易、安排或合約的權益

除本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本公司日期為二零一五年十一月二十六日的通函「重大合約」一節所披露者外，本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司在財政年結時或截至二零一五年十二月三十一日止年度內任何時間，並無訂立本公司董事於當中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

有關相關交易、安排或合約的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本公司日期為二零一五年十一月二十六日的通函所載「重大合約」一節。

董事購買股份或債券的權利

於二零一五年，並無董事獲授予或行使任何本公司購股權。

在本年度任何時間內，本公司或其任何子公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份(「股份」)之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之概約百分比
卓福民	—	160,000 (附註)	—	160,000	0.00%

附註：該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人概無在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、相關股份及債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東的權益

於二零一五年十二月三十一日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	佔股權之概約百分比
中國民生投資股份有限公司	公司權益	12,500,000,000 (附註1)	60.78%
中民嘉業投資有限公司	公司權益	12,500,000,000 (附註1)	60.78%
Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.	公司權益	12,500,000,000 (附註1)	60.78%
嘉勝(控股)投資有限公司	公司權益	12,500,000,000 (附註1)	60.78%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	12,500,000,000 (附註1)	60.78%
施建	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	2,902,668,443 (附註2)	14.11%
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	2,902,668,443 (附註2)	14.11%
上置投資控股有限公司	實益擁有人	2,889,659,128 (附註2)	14.05%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的全部直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.的全部直接權益，而Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資子公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為為嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司於當中擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司多過30%權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

購股權計劃

本公司於二零一五年並無採納任何購股權計劃。

競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分佈廣泛。於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無單獨客戶或在同一控制下的一組客戶帶來的收入佔本集團持續經營業務合計收入10%或以上。年內本集團從五大客戶獲取的收入少於本集團之合計收入的30%。

年內本集團購自五大供應商之購貨額少於本集團之合計購貨額的30%。

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開資料顯示，本公司一直遵守上市規則之公眾持股量要求。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之僱員福利內。

核數師

截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表經安永會計師事務所審核。

代表董事會

主席

賀斌吾

香港，二零一六年三月三十一日

企業管治報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的企業管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於財政年度內，於二零一五年七月十七日起至二零一五年十二月四日期間，行政總裁及聯席主席之角色由王自雄先生擔任。誠如本公司日期為二零一五年六月九日的公告所披露，中華人民共和國常州市人民檢察院對本公司當時執行董事兼主席施建先生執行指定居所監視居住的措施。於該期間，王自雄先生調任為董事會聯席主席。董事會認為，即使聯席主席及行政總裁由同一人擔任，董事會權限及權利的平衡不會受到損害。此外，董事會認為，王先生同時擔任聯席主席及行政總裁在該情況下有益於業務前景及本集團的管理。

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司二零一五年度股東週年大會。

守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，本公司當時主席兼提名委員會主席施建先生未能出席本公司二零一五年度股東週年大會。本公司副主席兼本集團行政總裁、其他董事、本集團首席財務官、本公司的公司秘書及本公司核數師均有出席大會，並於會上回答問題。

其他資料

根據上市規則第3.21條，每間上市公司必須設立審核委員會，其成員須全部為非執行董事。執行董事王自雄先生於二零一五年十二月四日因無意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並於二零一六年三月三十一日不再擔任本公司審核委員會成員，以符合上市規則的規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄10所載標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至二零一五年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程序。

董事會組成

於二零一五年十二月三十一日，董事會成員共有十一名，包括七名執行董事，分別為賀斌吾先生、王自雄先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生及趙曉東先生，及四名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

除前述「董事及高級管理層」所披露外，董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層的工作。在本集團行政總裁帶領下，本公司管理層負責本集團的日常營運。

執行主席、副主席及行政總裁

本公司主席負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及負責所有董事會事宜。本公司副主席負責協助董事會主席履行其職責。本集團之行政總裁負責執行本集團的業務策略及計劃。本公司主席及本集團行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

獨立非執行董事

於二零一五年十二月三十一日，董事會十一名成員其中四名是獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)至少三名獨立非執行董事及第3.10A獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及理據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治報告

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 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。

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於二零一五年就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了十四次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度出席本公司董事會會議、委員會會議、股東週年大會及股東特別大會出席紀錄如下：

	出席次數／會議數目(於董事任期內)					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
賀斌吾 (附註1)	0/0		0/0		0/0	0/0
王自雄 (附註2)	14/14	0/0	2/2	0/0	1/1	1/1
彭心曠 (附註1)	0/0				0/0	0/0
施冰 (附註3)	9/9				0/0	1/1
陳超 (附註1)	0/0				0/0	0/0
朱強 (附註1)	0/0				0/0	0/0
趙曉東 (附註1)	0/0				0/0	0/0
李耀民 (附註4)	0/0				0/0	0/0
虞海生 (附註4)	0/0				0/0	0/0
馬大愚 (附註5)	14/14				1/1	1/1
黎根發 (附註5)	14/14				1/1	1/1
張宏飛 (附註6)	3/5				1/1	0/0
施建 (附註7)	0/14		0/2		0/1	0/1
施力舟 (附註8)	13/14				1/1	1/1
非執行董事						
張永銳 (附註9)	11/14	2/2		2/2	1/1	1/1
金炳榮 (附註9)	13/14	2/2			1/1	1/1
獨立非執行董事						
卓福民 (附註10)	12/14	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
陳尚偉	13/14	2/2		2/2	1/1	1/1
楊超 (附註11)	13/14				1/1	1/1
郭平 (附註12)	12/14	2/2	2/2		0/1	1/1

附註：

1. 賀斌吾先生、彭心曠先生、陳超先生、朱強先生及趙曉東先生於二零一五年十二月四日獲委任為執行董事。賀斌吾先生亦於二零一五年十二月四日獲委任為主席及本公司提名委員會主席。彭心曠先生亦於二零一五年十二月四日獲委任為本集團行政總裁及本公司投資委員會成員。
2. 王自雄先生於二零一五年七月十七日由本公司副主席調任為本公司聯席主席。彼於二零一五年十二月四日不再擔任本公司聯席主席及本集團行政總裁及調任為本公司副主席。彼亦於二零一五年十二月四日獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。
3. 施冰先生於二零一五年七月十七日獲委任為本公司執行董事兼副主席。彼於二零一五年十二月四日不再擔任本公司副主席。
4. 李耀民先生及虞海生先生於二零一五年二月五日辭任執行董事。
5. 馬大愚先生及黎根發先生於二零一五年二月五日獲委任為執行董事及於二零一五年十二月四日辭任執行董事。
6. 張宏飛先生於二零一五年七月十七日辭任執行董事。
7. 施建先生於二零一五年十二月二日獲罷免執行董事及本公司主席。彼於二零一五年十二月二日不再擔任本公司提名委員會主席。
8. 施力舟先生於二零一五年十二月四日辭任執行董事。
9. 張永銳先生及金炳榮先生於二零一五年十二月四日辭任非執行董事。張永銳先生於二零一五年十二月四日不再擔任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。金炳榮先生於二零一五年十二月四日不再擔任本公司審核委員會成員。
10. 卓福民先生於二零一五年十二月四日獲委任為本公司投資委員會主席，以接替楊超先生。
11. 楊超先生於二零一六年一月一日退任獨立非執行董事。
12. 郭平先生於二零一五年十二月四日獲委任為本公司投資委員會成員。

除定期董事會會議外，本公司聯席主席亦於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內在執行董事不在場情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

董事會的會議文件須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對企業管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在適當情況下徵求獨立專業人員意見的程序。

董事會委員會

董事會設立了四個委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。彼等各自之職權範圍已載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行彼等職責。

企業管治報告

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本公司審核委員會由四名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席
卓福民先生－成員
郭平先生－成員

非執行董事

金炳榮先生－成員 (於二零一五年十二月四日辭任)
張永銳先生－成員 (於二零一五年十二月四日辭任)

執行董事王自雄先生於二零一五年十二月四日因無意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並於二零一六年三月三十一日不再擔任本公司審核委員會成員，以符合上市規則的規定。

本公司審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進的方面任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度財務報表及中期期告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；

企業管治報告

- 審閱外聘核數師的管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本集團的財務及會計政策和常規。

本公司審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權利進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

本公司審核委員會於二零一五年已經就審閱本集團中期及年度業績召開了兩次會議。本公司審核委員會與本公司管理層及外聘核數師-安永會計師事務所檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。本公司審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、財務申報、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第39頁「會議」一節。

本公司審核委員會已與外聘核數師於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度會面兩次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與本公司審核委員會之間並無分歧。本公司審核委員會信納外聘核數師能夠履行本公司的審核責任。

提名委員會

本公司已設立本公司提名委員會。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本公司提名委員會由三位成員組成，如下：

賀斌吾先生－主席 (於二零一五年十二月四日獲委任)
 施建先生－主席 (於二零一五年十二月二日停任)

獨立非執行董事
 卓福民先生－成員
 郭平先生－成員

本公司提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及本集團行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；
- 決定提名董事之政策；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議(如有)供其考慮及審批。

企業管治報告

本公司提名委員會於二零一五年召開了兩次會議。本公司提名委員會已審閱董事會之架構、規模及組成並考慮委任董事及調任本公司副主席。

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載述實現董事會成員多元化的方法。於評估董事會的組成時，本公司提名委員會將考慮政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。在物色及挑選合適董事人選時，本公司提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並實現董事會成員多元化(倘適用)。目前董事會認為其成員配搭平均，而多元化組合亦適合本集團業務發展。本公司提名委員會將探討並協定達成董事會成員多元化之可計量目標(如必要)並向董事會作出推薦以供採納。本公司提名委員會亦將檢討董事會成員多元化政策(倘適用)，以確保其效力及向董事會推薦任何建議修訂以供批准。

董事的提名程序可於本公司網站瀏覽。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第39頁「會議」一節。

委任、重選及罷免董事

除獨立非執行董事楊超先生的委任書(於其退任前及於截至二零一五年十一月二十一日止兩個年度的以往任期屆滿後，其任期自二零一五年十一月二十二日起至二零一五年十二月三十一日)外，按照委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事任期均為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由本公司提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須辭任且當時希望辭任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於本公司股東週年大會上由股東重選。

王自雄先生、卓福民先生、陳尚偉先生及郭平先生須根據本公司細則第87條於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，而馬立山先生將根據本公司細則第86(2)條於本公司應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

薪酬委員會

本公司已成立本公司薪酬委員會。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本公司薪酬委員會由三名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席
卓福民先生－成員

非執行董事

張永銳先生－成員 (於二零一五年十二月四日辭任)

執行董事

王自雄先生－成員 (於二零一五年十二月四日獲委任)

本公司薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司對董事及本公司高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會的公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自身的薪酬。

本公司薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或本集團行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

本公司薪酬委員會於二零一五年舉行兩次會議。本公司薪酬委員會已審閱本公司薪酬政策及董事的薪酬待遇，且亦已審閱及建議本公司調任聯席主席及新執行董事的薪酬。董事不應參與決定其自身薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第39頁「會議」一節。

董事及高級管理層的薪酬詳情載於財務報表附註10及42 iv)。

企業管治報告

投資委員會

本公司已設立本公司投資委員會。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本公司投資委員會由五名成員組成如下：

獨立非執行董事

卓福民先生－主席 (於二零一五年十二月四日調任)
楊超先生－主席 (於二零一五年十二月四日辭任)
陳尚偉先生－成員
郭平先生－成員 (於二零一五年十二月四日獲委任)

執行董事

王自雄先生－成員 (於二零一五年十二月四日獲委任)
彭心曠先生－成員 (於二零一五年十二月四日獲委任)

本公司投資委員會的主要職責包括：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政策及指導對組合的投資；
- 審閱管理層建議組合的財務目標及需要，包括資產配置、風險承擔、投資年期及資本充足性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達致投資目標的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

本公司投資委員會於二零一五年並無舉行任何會議。

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的最新资讯。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則守則條文A.6.5條。於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，董事已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事姓名	題目		
	法律、規管及 企業管治	本集團的業務 及行業訊息更新	董事的角色、 職能及職責
執行董事			
賀斌吾 (於二零一五年十二月四日獲委任)	✓	✓	✓
王自雄	✓		
彭心曠 (於二零一五年十二月四日獲委任)	✓	✓	✓
施冰 (於二零一五年七月十七日獲委任)	✓	✓	✓
陳超 (於二零一五年十二月四日獲委任)	✓	✓	✓
朱強 (於二零一五年十二月四日獲委任)	✓	✓	✓
趙曉東 (於二零一五年十二月四日獲委任)	✓	✓	✓
李耀民 (於二零一五年二月五日辭任)			
虞海生 (於二零一五年二月五日辭任)			
馬大愚 (於二零一五年二月五日獲委任 及於二零一五年十二月四日辭任)	✓		✓
黎根發 (於二零一五年二月五日獲委任 及於二零一五年十二月四日辭任)	✓		✓
張宏飛 (於二零一五年七月十七日辭任)	✓		✓
施建 (於二零一五年十二月二日罷免)			
施力舟 (於二零一五年十二月四日辭任)	✓	✓	✓
非執行董事			
張永銳 (於二零一五年十二月四日辭任)	✓		✓
金炳榮 (於二零一五年十二月四日辭任)	✓		✓
獨立非執行董事			
卓福民	✓	✓	
陳尚偉	✓		✓
楊超 (於二零一六年一月一日退任)	✓	✓	
郭平	✓	✓	✓

企業管治報告

本公司已接獲董事對本集團事務提供足夠時間與關注的確認函。此外，董事須及時向本公司披露其於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職務的利益，並須於其後有變更時通知本公司。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，概無就本公司履行的職責對任何董事及高級職員作出法律行動。

公司秘書

本公司的公司秘書為本公司的僱員，負責董事會程序的進行及建議董事會有關企業管治事項。於回顧年度內，本公司的公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。誠如本公司日期為二零一五年十月二日的公告所披露，本公司現正物色適當人選以填補本公司的公司秘書空缺。

董事對財務報表的責任

董事的責任為編製財務報表，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」一節。董事會須確保其負責編製財務報表須真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事會已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報表。此外，董事亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格人士協助有關編製財務報表。

內部監控和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

核數師酬金

年內，本公司之核數師安永會計師事務所收取人民幣481萬元(相等於597.5萬港元)審計服務費及收取人民幣75萬元(相等於93.2萬港元)非審計服務費。

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向其股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期報告和年報；(ii) 本公司股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與董事會交流的平臺；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為本公司和股東及投資者提供交流平臺；及(v) 本公司在香港的股份過戶登記處為本公司股東提供一切與所有股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過及時向本公司股東公佈中期報告及年報和／或寄發通函、通知、公告及其他企業通訊，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

投資者如有任何疑問，請致函至本公司主要營業地點或發送郵件至 general@sregroup.com.hk 諮詢。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司組織章程文件並無變動。本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查閱。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的本公司股東於任何時候有權透過本年報公司資料所載的主要營業地點地址向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。

獨立核數師報告

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們審計了附於第 51 頁至第 136 頁的上置集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司合併財務報表，包括 2015 年 12 月 31 日的合併財務狀況表，截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併股東權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他解釋信息。

董事對合併財務報表的責任

貴公司董事的責任是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求真實且公允地編製該等合併財務報表，並對與編製合併財務報表相關的內部控制負責，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對該等合併財務報表發表審計意見。我們依據百慕達 1981 年公司法第 90 條的規定，僅向 貴公司全體股東報告，除此之外並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定執行審計工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤而導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，我們考慮與真實且公允地編製合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分的、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，上述合併財務報表已經按照香港財務報告準則的規定編製，真實且公允地反映 貴公司及其子公司2015年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的經營成果和現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求編製。

安永會計師事務所

執業會計師

中環添美道1號中信大廈22樓

香港

2016年3月31日

合併損益及其他綜合收益表

截至2015年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
收入	5	1,762,515	1,439,956
銷售成本	7	(3,119,767)	(1,133,304)
(負毛利)／毛利		(1,357,252)	306,652
其他(損失)／溢利－淨額	6	(191,335)	964,797
銷售及分銷成本	7	(336,855)	(77,148)
管理費用	7	(371,730)	(270,308)
營運(虧損)／利潤		(2,257,172)	923,993
財務收入	8	38,189	99,204
財務成本	9	(480,210)	(456,753)
財務成本－淨額		(442,021)	(357,549)
應佔聯營企業之收益		991	1,431
稅前(虧損)／利潤		(2,698,202)	567,875
所得稅	12	230,391	(423,600)
本年(淨虧損)／淨利潤		(2,467,811)	144,275
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：			
報表折算差額		(545,456)	(30,908)
本年度其他綜合收益，扣除稅金		(545,456)	(30,908)
本年度綜合收益		(3,013,267)	113,367

合併損益及其他綜合收益表

截至2015年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		(2,364,415)	(105,954)
非控股股東權益		(103,396)	250,229
		(2,467,811)	144,275
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		(2,881,561)	(137,611)
非控股股東權益		(131,706)	250,978
		(3,013,267)	113,367
歸屬於母公司普通股股東的每股虧損			
— 基本	15	(34.73) 港仙	(1.87) 港仙
— 攤薄		(34.73) 港仙	(1.87) 港仙

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併財務狀況表

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	468,829	1,672,425
投資物業	18	5,725,705	6,709,310
預付土地租賃款	19	50,842	133,023
商譽	20	227,370	569,329
於聯營企業之投資	22	55,069	57,512
遞延所得稅資產	33	310,284	394,332
長期預付款項	24	–	6,338
可供出售金融資產	16	11,936	12,676
其他非流動資產	29	–	34,225
		6,850,035	9,589,170
流動資產			
預付土地租賃款	19	4,697,787	12,193,194
以供出售之持有或開發中物業	23	5,192,599	9,367,652
存貨		17,655	18,014
預付款項及其他流動資產	24	2,623,121	3,372,619
其他應收款	25	360,978	389,118
應收賬款	26	69,640	47,356
應收票據	26	645	–
預付所得稅款項		186,114	240,763
可供出售金融資產	16	1,790	–
貸款及應收款項	28	255,908	–
現金及銀行存款	27	3,049,760	2,108,997
		16,455,997	27,737,713
持有待售資產	40	11,493,976	–
		27,949,973	27,737,713
資產總計		34,800,008	37,326,883

合併財務狀況表

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	30	7,488,108	6,000,738
其他儲備	31	1,171,946	1,688,257
(累計虧損)/留存溢利	31	(1,017,554)	1,347,736
歸屬於母公司股東權益合計		7,642,500	9,036,731
非控股股東權益		397,161	566,804
權益總計		8,039,661	9,603,535
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	32	2,496,551	12,365,003
遞延所得稅負債	33	1,647,654	2,154,852
		4,144,205	14,519,855
流動負債			
計息銀行及其他借款	32	8,422,193	7,229,169
預售開發中物業之預收賬款	34	2,361,360	1,542,255
應付賬款	35	814,468	2,135,637
其他應付款項及應計項目	36	956,431	721,529
當期所得稅負債		1,231,397	1,574,903
		13,785,849	13,203,493
與持有待售資產相關的負債	40	8,830,293	–
		22,616,142	13,203,493
負債總計		26,760,347	27,723,348
負債及權益總計		34,800,008	37,326,883
淨流動資產		5,333,831	14,534,220
資產總額減流動負債		12,183,866	24,123,390

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

賀斌吾
董事會主席

王自雄
董事會副主席

合併股東權益變動表

截至2015年度 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	資產		匯兌儲備	其他儲備	留存溢利/ (累計虧損)	合計	非控股 股東權益	
		重估儲備	盈餘儲備					合計	權益合計
於2015年1月1日	6,000,738	1,211*	368,511*	1,709,198*	(390,663)*	1,347,736	9,036,731	566,804	9,603,535
本年綜合收益	-	-	-	(517,146)	-	(2,364,415)	(2,881,561)	(131,706)	(3,013,267)
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	875	-	-	(875)	-	-	-
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(37,031)	(37,031)
發行股份	1,490,000	-	-	-	-	-	1,490,000	-	1,490,000
發行股份之費用	(2,630)	-	-	-	-	-	(2,630)	-	(2,630)
聯營公司其他儲備之轉變	-	-	-	-	(40)	-	(40)	-	(40)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	(906)	(906)
於2015年12月31日	7,488,108	1,211*	369,386*	1,192,052*	(390,703)*	(1,017,554)	7,642,500	397,161	8,039,661

合併股東權益變動表

截至2015年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	資產 重估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	可轉換 債券中包 含認股權	留存溢利	擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2014年1月1日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本年綜合收益	-	-	-	(31,657)	-	-	(105,954)	-	(137,611)	250,978	113,367
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	1,262	-	-	-	(1,262)	-	-	-	-
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,878	21,878
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,430)	(20,430)
於子公司之權益增加	-	-	-	-	192	-	-	-	192	(445)	(253)
於子公司之權益減少	-	-	-	-	3,596	-	-	-	3,596	(3,598)	(2)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,334)	(4,334)
因可換股債券4贖回之結轉	-	-	-	-	2,810	(2,810)	-	-	-	-	-
派發2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於2014年12月31日	6,000,738	1,211*	368,511*	1,709,198*	(390,663)*	-*	1,347,736	-	9,036,731	566,804	9,603,535

* 於2015年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,171,946千元(2014年：港幣1,688,257千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2015年度 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
經營活動之現金流量			
來源於/(用於)經營活動的現金	37	4,444,979	(2,986,404)
已付利息		(1,570,119)	(1,584,082)
已付所得稅		(154,763)	(159,129)
經營活動之現金淨流入/(淨流出)		2,720,097	(4,729,615)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(43,652)	(308,544)
處置物業、機器及設備		1,645	53,931
支付投資物業之款項		(2,580)	(5,358)
收購子公司		-	(14,724)
處置子公司		281,839	148,061
購買可供出售金融資產		(1,790)	(12,676)
收回部分於聯營企業之投資		-	16,406
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		11,924	1,025
預收第三方與處置子公司相關之誠意金		129,143	-
第三方借款之增加		(255,908)	-
定期存款(原期限大於3個月)之減少		-	2,543
收取聯營企業之股利		-	3,111
收取利息		85,594	73,212
投資活動之現金淨流入/(淨流出)		206,215	(43,013)
融資活動之現金流量			
發行股份之流入		1,490,000	-
發行股份之費用		(2,630)	-
抵押銀行存款之減少		165,414	36,582
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款減少/(增加)		29,287	(24,203)
取得短期借款		2,392,841	1,695,457
歸還短期借款		(1,428,832)	(742,933)
取得長期借款		370,543	5,516,578
歸還長期借款		(4,039,202)	(2,437,413)
贖回可換股債券4之對價		-	(8,813)
派發現金股利予本公司股東		-	(60,046)
派發現金股利予子公司之非控股股東		(906)	(4,334)
融資活動之現金(淨流出)/淨流入		(1,023,485)	3,970,875
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額			
現金及現金等價物, 年初餘額		1,902,827	(801,753)
匯率變動對現金及現金等價物之影響		572,179	1,382,220
		(107,893)	(8,288)
現金及現金等價物, 年末餘額		2,367,113	572,179
現金及現金等價物組成如下			
現金及現金等價物	27	1,707,757	572,179
分類為持有待售資產的現金及現金等價物	40	659,356	-
在現金流量表上列示的現金及現金等價物		2,367,113	572,179

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在香港交易所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號，中環廣場40樓4006室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)現階段主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。

董事認為，於2015年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為60.78%。上置投資控股有限公司(「上置控股」)持有本公司之股份比例為14.11%。於2014年12月31日，本公司之母公司為上置控股，其持有本公司股份之比例為51.43%。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。持有待售資產組以賬面價值和可變現淨值孰低法來計價，其在附註2.4中予以解釋。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司董事充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

鑒於本公司之母公司中民嘉業提供的財務支持，包括延期支付到期之集團股東貸款(附註42)，提供背對背的彌補保證，以補償由於對外擔保可能產生的損失(附註39)，以及採取其他措施保證集團擁有償還到期債務的能力。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2015年度的財務報表。子公司(包括結構實體)指本公司直接或間接控制的公司。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(如，投資方享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則認為本集團具有控制權。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.1 編製基準(續)

合併基礎(續)

當公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司大部分的表決權，根據以下的事實和環境認為該組成部分是否為擁有對被投資公司有實際控制權：

- (a) 與被投資單位有表決權股東的合同安排；
- (b) 從其他合同安排中產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

盈利或者損失以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於集團母公司以及非控股股東，即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值，(ii)留存投資的公允價值和(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2.2 會計政策及披露的變化

本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本年度之財務報表：

香港會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款之修訂
香港會計準則的修訂	2010-2012期間年度改進
香港會計準則的修訂	2011-2013期間年度改進

上述經修訂準則之採用對本集團之財務報表無重大影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯交所參照香港法例第622章香港公司條例頒布有關財務資料披露的上市規例修訂。對綜合財務報表之主要影響在於對綜合財務報表若干數據之呈列及披露有影響。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。本集團預計於下列準則生效時採用。

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號的修訂 (2011年)	投資人與其聯營合營企業之間的銷售及資產投出 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號、 香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	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號的修訂	合營安排：收購權益之會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生之收益 ²
香港會計準則第1號的修訂	衍生品的披露 ¹
香港會計準則第16號和第38號的修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ¹
香港會計準則第16號和第41號的修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號的修訂(2011年)	單獨財務報表中權益方法 ¹
2010-2014期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

³ 對自2016年1月1日或其後開始之年度期間首次採用香港財務報告準則編製財務報表的公司生效，因此對本集團不適用

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

本集團預計採用的其他香港財務報告準則詳情如下：

2014年9月份，香港會計師公會發布了香港財務報告準則第9號的最終版本，取代了香港會計準則第39號和香港財務報告準則第9號之前所有版本中關於金融工具的所有段落。此準則介紹了對分類和計量，減值和對沖會計處理的新要求。本集團將自2018年1月1日開始採用香港財務報告準則第9號。本集團正在對香港財務報告準則第9號的影響進行評估。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。該等修訂預期於2016年1月1日採納。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦厘清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將自客戶合約產生的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債帳目結餘的變動以及主要判斷及估計的數據。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。2015年9月，香港註冊會計師協會發行了關於香港財務報告準則第15號推遲一年生效的修訂。本集團正在評估新準則之影響並預計於2018年1月1日開始之年度期間採用該準則。

香港會計準則第1號的修訂包括了對財務報表的列報和披露的小範圍改進，改修訂明確了以下方面：

- (i) 香港會計準則第1號的實質性要求；
- (ii) 在損益和財務狀況的聲明中特定行項目可能會分解；
- (iii) 實體擁有改變財務報表附註順序的靈活性；及
- (iv) 以權益法計量的合營公司和聯營公司在其他綜合收益中的份額必須在單獨的一行裏集中列報，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

另外，香港會計準則第1號的修訂說明瞭對於財務狀況表和損益表中額外的分類匯總的要求。本集團預計於2016年1月1日開始之年度期間採用該修訂準則。修訂的準則不會對本集團財務報表產生重大影響。

香港會計準則第16號、第38號的修訂，明確了收入是經濟運營而產生的經濟利益(資產部分)而不是通過使用資產而消費產生的經濟利益。因此收益法不得用於物業、廠房和設備的折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於無形資產的攤銷。修訂將適用於未來年度期間。本集團沒有採用收益法折舊其非流動資產，所以該修訂不會對本集團產生任何影響。本集團預計於2016年1月1日開始之年度期間採用該修訂準則。

2.4 主要會計政策

合營企業和聯營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般不少於20%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。合營企業的財務報告期間與本集團相同。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益表及其他綜合收益表內。當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營公司或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產發生減值損失。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據香港財務報告準則第5號—持有待售非流動資產和終止經營的進行核算。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。非控股股東權益的其他構成部分以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次並購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並合理分類及確認。其中包括將嵌入式衍生工具與其主合同相分離。

如果企業合併是分步進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，確認為當期損益或其他綜合收益。如果分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項小於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

2.4 主要會計政策(續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是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的價格。公允價值計量是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，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價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另一名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的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

層級1：相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

層級2：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

層級3：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、非流動資產/以出售為目的的處置組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

非金融資產減值(續)

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關聯：

(a) 人士或該人士之近親屬與本集團有關聯，若該人士：

- (i) 對本集團控制或共同控制；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體系另一實體(或該實體之母公司，附屬公司或同系附屬公司)之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及
- (viii) 為集團或者母公司提供關鍵管理人員服務的實體或成員。

2.4 主要會計政策(續)

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年限如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其他建築物	20年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

投資物業(續)

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期損益及其他綜合收益表。

非流動資產和持有待出售之組成部分

非流動資產和持有待出售之組成部分之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持有待售。被處置子公司的所有的資產和負債被分類為持有至待售，無論集團在出售該子公司後是否保留對其非控制性權益。

非流動資產和持有待出售之組成部分(除投資性物業和融資資產)按賬面價值與公允值減去出售成本兩者之較低者列賬。以供出售之物業、機器、設備和無形資產不計提攤銷或折舊。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

當租賃款無法準確地分配予土地和建築物，租賃款將作為物業、廠房和設備的融資租賃記錄在土地和建築物的成本中。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產

初始確認和計量

金融資產在初始確認時恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將獨立按公允價值計價。嵌入式衍生金融工具的公允價值變動記入當期損益及其他綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤餘成本扣除減值準備後計量。計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在損益及其他綜合收益表中的財務收入，發生減值所產生的損失確認為當期損益及其他綜合收益，計入財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

持有至到期投資

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，用扣除減值準備後的攤餘成本進行後續計量。攤餘成本的計算要考慮到獲取該持有至到期投資的折讓或溢價，以及影響實際利率的費用和成本。實際利率的攤餘計入損益及其他綜合收益表的財務收入科目。減值損失計入損益及其他綜合收益表的其他費用科目。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認定為可供出售金融資產。被認定為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

本集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。

金融資產從可供出售金融資產科目轉出時，之前確認在權益的累計收益或損失根據剩餘年限採用實際利率在綜合收益表內進行確認。新的攤餘成本與預計未來現金流之間的差異也在資產剩餘年限中採用實際利率進行攤銷。如果該資產發生減值，則原先計在所有者權益中的金額計入當期損益及其他綜合收益表。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

若已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續涉入該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

繼續涉入採用擔保的形式，擔保金額為轉移資產的原賬面價值和本集團可能被要求償還的最大金額孰低。

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。如果該筆貸款為浮動利率貸款，則用於測算減值損失的利率為當期實際利率。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

以攤餘成本計量的金融資產(續)

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值準備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在損益及其他綜合收益表中確認為損失的沖減。

以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益及其他綜合收益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益及其他綜合收益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。本集團據此來判斷：其公允減值低於賬面成本的期間。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

可供出售金融資產(續)

可供出售金融負債的減值標準與以攤餘成本計量的金融資產一致。然而，減值的金額為攤餘成本和當前公允價值的差異減去以前在損益及其他綜合收益表中確認的減值損失後的累計數。計提未來利息收入繼續使用減值後的資產賬面價值，和計算減值損失時折算未來現金流量的利率。利息收入作為部分財務收入入賬。若債務工具公允價值的後續增長可以客觀的與某事項相關聯，且此事項的減值損失已確認在利潤及其他綜合收益表，債務工具的減值損失通過利潤及其他綜合收益表轉回。

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為計息貸款和借款，則以公允價值加上直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付賬款，其他應付款，計息銀行貸款及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

金融負債(續)

貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務報表中。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

凡是符合香港財務報告準則第39號衍生品定義的商品買賣合同，其公允價值應該在損益表中確認為銷售成本。商品買賣合同符合本集團購買、銷售和使用要求的且持有目的為收到或交付非金融項目的，均按成本計量。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

2.4 主要會計政策(續)

衍生金融工具(續)

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

於企業合併中確認的或有負債初始確認時以其公允價值計量。期後以：(i) 根據上述計提準備的一般原則確認的金額；及(ii) 在適當情況下，初始確認金額扣減按照收入確認原則計算的累計攤餘成本中的較高者計量。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認為以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

2.4 主要會計政策(續)

所得稅(續)

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

收入確認(續)

酒店經營收入

酒店經營收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

其他僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2014年:14%-22%)。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於合併損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

2.4 主要會計政策(續)

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在合併損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

股利

董事會提議擬分派之年終股利在股東大會批准之前，在財務狀況表權益部分作為留存溢利的分配。該股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

對於非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產以其賬面成本作為負債計量。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港交易所上市，港幣被選為本公司的列報貨幣，用以呈報合併財務報表。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入綜合收益表。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入綜合收益表，其匯兌損益則相應計入綜合收益表)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.4 主要會計政策(續)

外幣(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反復出現的現金流交易則按照全年加權平均利率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務報表中不予確認。

3. 重大會計估計及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

經營租賃承諾—本集團為租出方

本集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。本集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租出物業的所有權之所有重大風險和回報。

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。某些物業中一部分用於賺取租金或資本升值，另一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理。若上述部分物業能夠分開出售或者在融資租賃條件下能夠分開出租，本集團則對該等部分分別進行會計處理。若上述部分不能分開出售，則只有在其中僅有很小一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理的情況下確認為投資物業。同時，需要針對單個物業進行判斷，以確認其配套服務是否重要使得該物業不符合投資物業的條件。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。於2015年12月31日，商譽的賬面價值為港幣2.27億元(2014年：港幣5.69億元)。商譽詳見附註20。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

投資物業公允價值的估計

投資物業在2015年12月31日及2014年12月31日的會計期末重新計量, 由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法, 假設於穩定市場環境中之收益除以市場收益率之直接資本化法, 及參考其他類似物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。這些評估基於一些特定前提假設, 不確定性不可避免, 且可能與實際結果存在重大差異。本集團在做出估計時, 考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息, 且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值, 除非其無法可靠計量。在公允價值無法可靠計量的情況下, 該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

2015年投資物業之公允價值變動及其他更多信息, 包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感性分析詳見附註18。

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性, 實際結果和假設之間會出現差異, 相關假設在未來也會出現改變, 從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備, 以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產, 但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得, 管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時, 這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用詳見附註33及附註12。

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同, 該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值準備/減值準備轉回。

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

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，管理層就下降數值作出假設，以釐定是否存在減值及是否應於損益表內確認。

物業、機器及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、機器及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、機器及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業周期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已棄置的技術過時資產。

物業、機器及設備項目的賬面值於有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值覆核。物業、機器及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

物業、機器及設備詳見附註17。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商舖等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2015				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	1,193,504	109,947	199,926	259,138	1,762,515
分部間銷售	-	-	-	47,635	47,635
	<u>1,193,504</u>	<u>109,947</u>	<u>199,926</u>	<u>306,773</u>	<u>1,810,150</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(47,635)
收入					<u>1,762,515</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(2,086,570)</u>	<u>(71,698)</u>	<u>18,076</u>	<u>(116,980)</u>	<u>(2,257,172)</u>
財務收入					38,189
財務成本					(480,210)
財務成本淨額					<u>(442,021)</u>
應佔聯營企業之損益					991
稅前虧損					<u>(2,698,202)</u>
分部資產及負債					
分部資產	24,495,349	6,171,274	1,754,677	2,323,639	34,744,939
於聯營企業之投資					55,069
總資產					<u>34,800,008</u>
分部負債	21,070,466	2,850,697	740,251	2,098,933	26,760,347
總負債	<u>21,070,466</u>	<u>2,850,697</u>	<u>740,251</u>	<u>2,098,933</u>	<u>26,760,347</u>

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：(續)

	2015				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
其他分部信息：					
折舊及攤銷	6,360	252	44,150	1,433	52,195
資本性支出*	16,802	(18,187)	12,964	3,657	15,236
投資物業公允價值損失	-	71,315	-	-	71,315
商譽減值	321,308	-	-	-	321,308
撤減以供出售之持有或開發中物業	670,017	-	-	-	670,017
撤減預付土地租賃款	711,461	-	-	-	711,461
預付款和其他流動資產減值準備	-	-	-	13,975	13,975
其他非流動資產減值準備	-	-	-	27,019	27,019
其他應收款減值準備	2,041	-	-	4,969	7,010

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣30,208千元)投資物業的調整(港幣-18,218千元)及預付土地租賃款(港幣3,246千元)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：(續)

	2014				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	960,402	106,078	183,755	189,721	1,439,956
分部間銷售	-	-	-	60,973	60,973
	960,402	106,078	183,755	250,694	1,500,929
調整：					
分部間銷售抵銷					(60,973)
收入					1,439,956
分部(虧損)/利潤	(92,034)	1,047,315	9,160	(40,448)	923,993
財務收入					99,204
財務成本					(456,753)
財務成本淨額					(357,549)
應佔聯營企業之損益					1,431
稅前利潤					567,875
分部資產及負債					
分部資產	27,944,150	6,721,673	1,817,413	786,135	37,269,371
於聯營企業之投資					57,512
總資產					37,326,883
分部負債	20,843,829	3,123,360	980,598	2,775,561	27,723,348
總負債	20,843,829	3,123,360	980,598	2,775,561	27,723,348
其他分部信息：					
折舊及攤銷	7,417	271	45,489	2,034	55,211
資本性支出*	4,093	5,402	387,199	6,111	402,805
投資物業公允價值溢利	-	993,326	-	-	993,326
商譽減值	79,398	-	-	-	79,398
撇減以供出售之持有或開發中物業	84,367	-	-	-	84,367
撇減預付土地租賃款	9,296	-	-	-	9,296

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣397,447千元)及投資物業的增加(港幣5,358千元)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

地區信息

(a) 2015年，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入100%(2014年：100%)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2015年12月31日，本集團99%以上(2014年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國大陸。

主要客戶信息

本集團業務的客戶分布廣泛。於2015年度及2014年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團總收入10%以上。

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2015	2014
物業銷售收入	1,265,443	1,021,621
酒店經營收入	210,495	194,757
物業出租收入(附註18)	118,875	115,685
物業管理收入	175,921	172,205
建造智能化網絡設施收入	9,148	21,914
其他收入	87,999	15,486
	1,867,881	1,541,668
減：營業稅金及附加	(105,366)	(101,712)
總收入	1,762,515	1,439,956

營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 其他(損失)/溢利—淨額

其他(損失)/溢利—淨額分析如下：

	2015	2014
投資物業公允價值(損失)/溢利淨額(附註18)	(71,315)	993,326
物業、機器及設備處置(損失)/溢利*	(41,861)	43,079
商譽減值損失(附註20)	(321,308)	(79,398)
處置子公司之溢利(附註41)	235,644	1,662
其他	7,505	6,128
	(191,335)	964,797

* 2015年的處置損失中包括2014年確認的出售物業溢利港幣42,000千元因期後未實現而予以沖回。

7. 按性質分類的費用

費用性質分析如下：

	2015	2014
已銷物業成本(不含折舊，撇減以供出售之持有 或開發中物業及預付土地租賃款)	1,695,735	996,034
物業、機器及設備折舊(附註17)	47,818	50,468
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬)		
— 工資及薪酬	145,505	103,018
— 其他社會福利費	24,553	23,816
	170,058	126,834
撇減以供出售之持有或開發中物業(附註23)	670,017	84,367
撇減預付土地租賃款(附註19)	711,461	9,296
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	235,912	16,063
物業經營租賃費用	16,926	4,956
核數師酬金(*)	6,907	5,275
廣告成本	31,156	25,547
各項稅金	53,335	47,632
差旅費	11,089	11,746
辦公費	7,500	5,961
展覽費	725	3,609
水電費	8,784	5,978
業務招待費	4,629	7,775
其他應收款減值準備	7,010	—
預付賬款和其他流動資產減值準備	13,975	—
其他非流動資產減值準備	27,019	—
其他費用	108,296	79,219
	3,828,352	1,480,760

* 核數師酬金包含2015年與通函相關之非核數服務費港幣932千元。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

8. 財務收入

財務收入分析如下：

	2015	2014
利息收入	41,103	104,868
匯兌淨損失	(2,914)	(5,664)
	38,189	99,204

9. 財務成本

財務成本分析如下：

	2015	2014
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	1,418,170	1,401,354
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	153,019	181,211
可換股債券4利息－須於5年內全部償還	—	872
	1,571,189	1,583,437
減：資本化利息	(1,090,979)	(1,126,684)
財務成本	480,210	456,753

於2015年度，加權平均利息資本化率為10.32% (2014年：9.26%)。

10. 董事和行政總裁薪酬

根據上市公司規則和香港公司條例383章第1(a)、(b)、(c)以及(f)節及公司監管第二部分(董事福利披露信息)，本年度本集團董事和行政總裁的薪酬披露如下：

	2015	2014
袍金	2,040	2,057
其他薪水：		
薪金	10,404	14,405
	12,444	16,462

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事和行政總裁薪酬(續)

董事、非執行董事和獨立非執行董事薪酬披露如下：

董事和行政總裁姓名	薪金	2015 袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生(2015年離職)	250	—	250
— 王自雄先生	2,518	—	2,518
— 施建先生(自2015年9月停職)	2,000	—	2,000
— 李耀民先生(2015年離職)	167	—	167
— 張宏飛先生(2015年離職)	1,136	—	1,136
— 施力舟先生(2015年離職)	1,047	—	1,047
— 施冰先生(2015年任職)	711	—	711
— 馬大愚先生(2015年任職、離職)	1,170	—	1,170
— 黎根發先生(2015年任職、離職)	1,129	—	1,129
— 賀斌吾先生(2015年任職)	135	—	135
— 彭心曠先生(行政總裁，2015年任職)	126	—	126
— 陳超先生(2015年任職)	5	—	5
— 趙曉東先生(2015年任職)	5	—	5
— 朱強先生(2015年任職)	5	—	5
非執行董事			
— 張永銳先生(2015年離職)	—	360	360
— 金炳榮先生(2015年離職)	—	330	330
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	330	330
— 卓福民先生	—	360	360
— 楊超先生(將於任職期滿即2016年1月1日起退任)	—	330	330
— 郭平先生	—	330	330
合計	10,404	2,040	12,444

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事和行政總裁薪酬(續)

董事和行政總裁姓名	薪金	2014 袍金	合計
執行董事			
– 虞海生先生	3,000	–	3,000
– 蔣旭東先生(2014年離職)	2,500	–	2,500
– 王自雄先生(行政總裁)	2,525	–	2,525
– 施建先生	2,000	–	2,000
– 李耀民先生	2,000	–	2,000
– 張宏飛先生	1,326	–	1,326
– 施力舟先生	1,054	–	1,054
非執行董事			
– 張永銳先生	–	360	360
– 金炳榮先生	–	330	330
獨立非執行董事			
– 陳尚偉先生	–	330	330
– 袁普先生(2014年離職)	–	275	275
– 卓福民先生	–	360	360
– 楊超先生	–	330	330
– 郭平先生(2014年任職)	–	72	72
合計	14,405	2,057	16,462

於2015及2014年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2015及2014年度，無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員中有三位為董事(2014年：全部為董事)，其薪酬詳見如上附註10。剩餘兩位最高薪酬僱員既不是董事也不是行政總裁(2014年：無)，其薪酬如下：

	2015	2014
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	4,100	–

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2015	2014
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	1	–
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	1	–
	2	–

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅

所得稅分析如下：

	2015	2014
當期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	41,628	15,963
－中國大陸土地增值稅(c)	(24,742)	77,176
	16,886	93,139
遞延所得稅		
－中國大陸企業所得稅	(199,058)	388,293
－中國大陸土地增值稅	(16,985)	(49,739)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(31,234)	(8,093)
	(247,277)	330,461
本年稅項(轉回)/支出	(230,391)	423,600

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2015年12月31日，預付所得稅餘額約為7,400萬港元(2014年：約8,100萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅(續)

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)(續)

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之2%-5% (2014年：1.5%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2015年12月31日，預付土地增值稅約港幣1.12億元(2014年：約港幣1.60億元)。2015年土地增值稅的減少主要系部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

按照適用於本集團稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2015	2014
稅前(虧損)/利潤	(2,698,202)	567,875
按適用稅率25%計算之稅項金額	(674,551)	141,969
歸屬於應佔聯營企業損益之所得稅影響	(248)	(358)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	10,432	(6,859)
無須納稅之收入	(16,929)	(1,007)
未確認的稅務虧損	186,183	98,754
商譽減值	80,327	19,850
不可抵扣的費用	3,007	4,177
未確認遞延所得稅資產之不可抵扣的暫時性差異	179,886	-
沖回以前年度確認之由稅務虧損以及暫時性差異產生的遞延所得稅資產	74,463	147,730
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	(31,234)	(8,093)
中國大陸企業所得稅	(188,664)	396,163
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	(41,727)	27,437
本年稅項(轉回)/支出	(230,391)	423,600

本集團應佔聯營企業之稅項約為港幣10萬元(2014年：無)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之收益」。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

13. 具有重大非控股股東權益的集團子公司

具有重大非控股股東權益的集團子公司詳情列示如下：

	2015	2014
非控股股東權益比例：		
上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)	44.58%	44.58%

	2015	2014
歸屬於非控股股東權益的利潤：		
斯格威	10,400	258,301
報告日非控股股東權益的累計餘額：		
斯格威	107,173	96,288

上述子公司的匯總財務信息如下。披露金額沒有進行集團子公司之間的抵消：

斯格威	2015	2014
收入	274,196	379,109
費用總額	384,062	406,579
其他溢利	166,561	1,016,241
本年利潤	23,329	579,396
本年綜合利潤	23,329	579,396
流動資產	51,225	42,108
非流動資產	2,396,727	2,335,340
流動負債	(81,093)	(60,831)
非流動負債	(2,126,459)	(2,100,633)
經營活動之現金淨流入／(流出)	34,938	(22,010)
投資活動之現金淨流入／(流出)	807	(1,067)
融資活動之現金淨(流出)／流入	(22,857)	13,604
外匯匯率影響，淨額	378	(137)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	13,266	(9,610)

14. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2015年12月31日止年度之期末股息(2014年：未派付)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股虧損

計算基本每股虧損時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨虧損和本年度已發行普通股的加權平均數6,807,727千股(2014年：5,664,713千股)為基礎。

2015及2014年度無稀釋性股份。

用以計算基本每股虧損和攤薄每股虧損的虧損和股份數據列示如下：

	2015	2014
虧損		
用以計算基本及攤薄每股虧損的歸屬於本公司普通股股東的虧損	(2,364,415)	(105,954)
	股票數量	
	2015	2014
	(千股)	(千股)
股數		
用以計算本年基本每股虧損之已發行普通股之加權平均數	6,807,727	5,664,713

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

16. 可供出售金融資產

	2015	2014
非流動		
未上市公司股權投資，按成本計量(a)	11,936	12,676
流動		
可供出售金融資產(b)	1,790	-

(a) 上述投資為對中國大陸未上市公司的投資。

(b) 上述短期投資為集團為賺取高收益從銀行購買的小於三個月的理財產品。根據產品說明，該理財產品不保本不保證收益。該理財產品期後於2016年被贖回，未發生投資損失。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備

	2015					
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本						
年初餘額	520,211	4,693	392,462	65,922	1,139,502	2,122,790
增加	10,105	-	2,622	4,665	12,816	30,208
處置	-	(517)	(4,655)	(4,700)	-	(9,872)
重分類至持有待售	-	-	(1,074)	(6,733)	(1,085,218)	(1,093,025)
處置子公司	-	-	(133)	(367)	-	(500)
匯兌折算差額	(30,759)	(254)	(22,825)	(3,838)	(67,011)	(124,687)
年末餘額	499,557	3,922	366,397	54,949	89	924,914
累計折舊及減值						
年初餘額	100,186	1,391	291,643	57,145	-	450,365
計提(附註7)	13,977	896	30,855	2,090	-	47,818
處置	-	(369)	(3,741)	(4,116)	-	(8,226)
重分類至持有待售	-	-	(790)	(4,775)	-	(5,565)
處置子公司	-	-	(125)	(356)	-	(481)
匯兌折算差額	(6,395)	(102)	(18,080)	(3,249)	-	(27,826)
年末餘額	107,768	1,816	299,762	46,739	-	456,085
賬面淨值						
年末餘額	391,789	2,106	66,635	8,210	89	468,829
年初餘額	420,025	3,302	100,819	8,777	1,139,502	1,672,425

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

	2014					
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本						
年初餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
增加	-	991	6,397	1,963	388,096	397,447
處置	(12,083)	-	(857)	(5,979)	-	(18,919)
收購子公司	-	-	1,126	-	-	1,126
處置子公司	-	-	(4,304)	-	(1,118)	(5,422)
匯兌折算差額	(1,882)	(8)	(1,337)	(258)	(863)	(4,348)
年末餘額	520,211	4,693	392,462	65,922	1,139,502	2,122,790
累計折舊及減值						
年初餘額	88,050	678	260,988	59,606	-	409,322
計提(附註7)	14,199	712	32,340	3,217	-	50,468
處置	(1,817)	-	(787)	(5,464)	-	(8,068)
收購子公司	-	-	632	-	-	632
處置子公司	-	-	(771)	-	-	(771)
匯兌折算差額	(246)	1	(759)	(214)	-	(1,218)
年末餘額	100,186	1,391	291,643	57,145	-	450,365
賬面淨值						
年末餘額	420,025	3,302	100,819	8,777	1,139,502	1,672,425
年初餘額	446,126	3,032	130,449	10,590	753,387	1,343,584

本年的折舊費用約港幣42,554千元(2014年：約港幣43,607千元)計入銷售成本，約港幣81千元(2014年：約港幣198千元)計入銷售費用，約港幣5,183千元(2014年：約港幣6,663千元)計入管理費用。

於2015年12月31日，賬面淨值為港幣434,021千元(2014年：港幣1,668,422千元)的房屋及建築物被用作為本集團銀行及其他借款之抵押物(附註32)。賬面淨值為港幣9,540千元的房屋及建築物被用作為中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)的子公司貸款之抵押物(附註39)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業

已完工投資物業

	2015	2014
年初餘額	6,709,310	5,214,575
從預付土地租賃款轉入(附註19)	–	37,817
轉出至預付土地租賃款(附註19)	(4,403)	–
從以供出售之持有或開發中物業轉入	–	469,401
轉出至以供出售之持有或開發中物業	(73,127)	–
公允價值(損失)/溢利(附註6)	(71,315)	993,326
成本調整	(18,218)	5,358
重分類至持有待售(附註40)	(431,480)	–
匯兌折算差額	(385,062)	(11,167)
年末餘額	5,725,705	6,709,310

於2015年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為港幣12.22億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年。
- 位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為港幣29.57億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年。
- 位於上海市黃浦區之105套辦公室，其公允價值約為港幣15.22億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至3年。

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2015年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	–	–	5,447,090	5,447,090
停車場	–	–	278,615	278,615
	–	–	5,725,705	5,725,705

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

	2014年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	—	—	6,417,788	6,417,788
停車場	—	—	291,522	291,522
	—	—	6,709,310	6,709,310

2015年度，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商業地產	停車場	合計
於2014年1月1日	4,923,542	291,033	5,214,575
從預付土地租賃款轉入(附註19)	37,817	—	37,817
從以供出售之持有或開發中物業轉入 公允價值溢利(附註6)	469,401	—	469,401
成本調增	991,847	1,479	993,326
成本調減	5,358	—	5,358
匯兌折算差額	(10,177)	(990)	(11,167)
於2014年12月31日和2015年1月1日	6,417,788	291,522	6,709,310
轉出至以供出售之持有或開發中物業	(73,127)	—	(73,127)
轉出至預付土地租賃款(附註19)	(4,403)	—	(4,403)
公允價值(損失)/溢利(附註6)	(75,591)	4,276	(71,315)
成本調減	(18,218)	—	(18,218)
重分類至持有待售(附註40)	(431,480)	—	(431,480)
匯兌折算差額	(367,879)	(17,183)	(385,062)
於2015年12月31日	5,447,090	278,615	5,725,705

於2015年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行評估。評估師根據收益法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。收益法已使用的重大不可觀察到的參數如下：

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

回報率	2015	2014
上海綠洲中環中心	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商舖	5%-6%	5%-6%
上海碩誠地下超市	5%-5.5%	5%-5.5%

租金收益法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究做出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大減少(或增加)。

直接比較法在計量投資物業的公允價值時，需要參考市場上取得的可比物業的銷售情況，並根據評估物業與可比物業的差異對銷售價格進行適當的調整。在調整價格時，應反映評估物業和可比物業在位置、配套設施、周邊環境以及建造規模之間的差異。可比物業調整後價格的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大增加(或減少)。

於2015年12月31日，已用於銀行及其他借款抵押之投資物業約為港幣57億幣(2014年：約為港幣64.88億元)，詳見附註32。2014年5月，本集團子公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」)所持有的投資性物業，為六家公司人民幣1.75億元的貸款向一銀行提供了第二順位的抵押，該投資性物業已經作為華銳資產管理自身借款的第一順位抵押物。實質上，華銳資產管理及六家公司共同參與協助銀行通過出售不良資產包以使得不良資產出表，以降低銀行不良資產率。華銳資產管理及六家公司均未實質佔用借款所得資金，並且未參與不良借款的處置。由於銀行對處置該資產包所產生的一切損失出具了承諾函，故董事會認為本集團不會因該事項遭受任何經濟損失。管理層採取措施撤銷上述第二順位抵押，並已於財務狀況表日後完成了該撤銷。

本集團在當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2015	2014
物業出租收入(附註5)	118,875	115,685
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(22,944)	(25,567)
公允價值變動(損失)/溢利(附註6)	(71,315)	993,326

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

19. 預付土地租賃款

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2015	2014
年初餘額	12,326,217	11,438,390
購置	47,567	1,263,119
從投資物業轉入(附註18)	4,403	-
轉出至投資物業(附註18)	-	(37,817)
攤銷至以供出售之開發中物業	(426,968)	(202,150)
出售已完工之物業	(359,227)	(97,603)
出售子公司	(1,215,575)	-
本年攤銷	(4,377)	(4,477)
撇減預付土地租賃款(附註7)	(711,461)	(9,296)
重分類至持有待售	(4,272,573)	-
出售固定資產，廠房和設備	-	(3,297)
匯兌折算差額	(639,377)	(20,652)
年末餘額	4,748,629	12,326,217

	2015	2014
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	50,842	133,023
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	4,697,787	12,193,194
	4,748,629	12,326,217

撇減預付土地租賃款撥備變動分析如下：

	2015	2014
1月1日	37,911	28,672
撇減預付土地租賃款	711,461	9,296
匯兌折算差額	(30,066)	(57)
12月31日	719,306	37,911

於2015年12月31日，本集團總價值為港幣24.75億元(2014年：港幣77.11億元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行及其他借款擔保物抵押給銀行(附註32)。總價值約為港幣3,064千元的經營租賃土地已作為中國新城鎮的子公司貸款擔保物抵押給銀行(附註39)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽

	2015	2014
成本		
年初餘額	723,611	726,100
收購子公司	–	14,729
處置子公司	(5,978)	(14,668)
匯兌折算差額	(42,193)	(2,550)
年末餘額	675,440	723,611
累計減值		
年初餘額	154,282	74,792
確認商譽減值(附註6)	321,308	79,398
處置子公司	(5,978)	–
匯兌折算差額	(21,542)	92
年末餘額	448,070	154,282
賬面淨值		
年末餘額	227,370	569,329
年初餘額	569,329	651,308

商譽減值測試

企業合併形成的商譽的賬面價值主要分攤至以下三個現金產出單元進行減值測試：

- 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- 華府天地一期房地產開發項目
- 黃浦華庭房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到4年以內達到可出售狀態。

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地一期開發項目及黃浦華庭開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來5年，6年及1年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅後折現率分別為10% (2014年：10%)，10% (2014年：10%)，10% (2014年：10%)。用於現金流量預測的稅前折現率分別為9.5% (2014年：26.6%)，12.2% (2014年：11.3%)，65.9% (2014年：32.4%)。本集團聘用了專業評估師仲量聯行，協助評估物業的預計使用價值。基於現金流量預測的上述物業的可收回金額分別為港幣15.12億元，港幣20.2億元，港幣9.98億元。上述物業的賬面價值分別為港幣27.99億元，港幣18.46億元，港幣8.91億元。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽(續)

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2015	2014
瀋陽雅賓利房地產開發項目(a)	377,957	401,385
華府天地一期房地產開發項目	90,554	96,167
黃浦華庭房地產開發項目	172,301	182,981
綠杉房地產開發項目(b)	—	6,230
其他開發項目	34,628	36,848
	675,440	723,611

為進行減值測試，在仲量聯行的協助下，管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

- (a) 於2015年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和瀋陽雅賓利花園(二期和三期)的實際銷售價格，管理層預計未來銷售產生的現金流量(雅賓利二期與在建的三期)將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團於2015年12月31日的合併財務報表中計提了人民幣2.59億元(約合港幣3.21億元)(2014年：人民幣5,800萬元(約合港幣7,300萬元))的減值損失。除了商譽減值以外，對遼寧高校所持有和開發中物業及預付土地租賃款計提額外的減值準備(附註23)。
- (b) 2015年綠杉房地產開發有限公司(「綠杉」)被處置(附註41(b))，其商譽人民幣490萬元(約合港幣600萬元)及與之計提的減值準備(已經於2014年全額計提減值)於2015年被終止確認。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 子公司信息

於2015年12月31日，本公司直接或間接持有之以下子公司權益：

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國 1993年5月28日	-	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海上置物業管理有限公司	中國 1995年9月1日	-	100%	42,200,000元 人民幣	42,200,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司(「綠洲花園」)	中國 1998年9月29日	-	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國 1999年8月4日	-	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海仕富房地產發展有限公司(「仕富」)	中國 2000年8月11日	-	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國 2002年4月16日	-	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國 2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國 2007年10月18日	-	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國 2002年8月12日	-	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物業租賃
上海金心置業有限公司	中國 2002年10月28日	-	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)	中國 2002年12月9日	-	55.42%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)	中國 2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)**	中國 2003年1月29日	-	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發有限公司	中國 2008年10月16日	-	98.75%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產發展 有限公司(「遼寧高校」)	中國 2000年12月4日	-	97.5%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司 (「海口世紀」)**	中國 2008年6月25日	-	79%	220,000,000元 人民幣	220,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)	中國 2007年7月13日	-	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理有限公司	中國 2008年10月20日	-	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海香島置業有限公司(「香島」)	中國 2009年7月21日	-	98.75%	330,000,000元 人民幣	330,000,000元 人民幣	房地產開發
上海夏波實業有限公司	中國 1995年9月14日	-	98.75%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司	中國 1996年12月27日	-	98.75%	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國 2002年5月16日	-	50.36%	605,500,000元 人民幣	605,500,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「無錫仲慶」)	中國 2008年7月11日	-	98.75%	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
無錫永慶房地產開發有限公司 (「無錫永慶」)	中國 2007年1月27日	-	98.75%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興湖畔」)	中國 2007年9月26日	-	98.75%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國 2011年3月14日	-	98.96%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	採購管理
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國 2005年6月23日	-	100%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海上輝建築工程有限公司(*)	中國 2012年11月26日	-	98.96%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國 2013年7月19日	-	50.36%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	房地產開發
上海置頤投資有限公司	中國 2014年1月21日	-	98.96%	140,000,000元 人民幣	790,000,000元 人民幣	投資

(*) 上海上輝建築工程有限公司的前身是上海前盈金融服務有限公司。

(**) 這些子公司於期後被處置，故於2015年末被劃分為持有待售資產或負債(附註40)。

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島或香港的數家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之投資

	2015	2014
應佔淨資產	55,069	57,512
減：減值準備	-	-
	55,069	57,512

於2015年12月31日，本公司間接持有之以下主要的聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點 及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海住宅產業新技術發展股份 有限公司(「住宅新技術」)	中國 1997年5月6日	-	26%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國 2000年10月24日	-	19.80%*	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設

* 本集團能夠通過其非全資子公司持有超過20%的寬頻股權從而對其實施重大影響。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資系通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之投資(續)

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2015	2014
流動資產	164,882	167,050
非流動資產	52,397	55,161
流動負債	(45,656)	(41,399)
淨資產	171,623	180,812
收入	120,986	128,394
除稅後利潤	1,420	1,125
本年度綜合收益	1,420	1,125
已收股利	-	3,111

(2) 住宅新技術

	2015	2014
流動資產	45,457	41,481
非流動資產	30,289	35,836
流動負債	(5,033)	(4,850)
淨資產	70,713	72,467
收入	350	4,634
除稅後利潤	2,730	4,647
本年度綜合收益	2,730	4,647
已收股利	-	-

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

23. 以供出售之持有或開發中物業

	2015	2014
原值		
— 在中國上海	2,706,901	5,888,666
— 在中國瀋陽	1,491,854	2,013,990
— 在中國無錫	152,463	353,003
— 在中國嘉興	779,730	984,606
— 在中國海口	—	93,118
— 在中國大連	61,651	34,269
	5,192,599	9,367,652
	2015	2014
預計完工日期		
— 一年之內	2,674,206	4,183,162
— 一年之後	2,518,393	5,184,490
	5,192,599	9,367,652

撇減以供出售之持有或開發中物業撥備的變動如下：

	2015	2014
1月1日	231,272	147,035
撇減以供出售之持有或開發中物業(附註7)	670,017	84,367
匯兌折算差額	(39,730)	(130)
12月31日	861,559	231,272

於2015年，由於內地三四線城市房產過度供應導致其房價及毛利都有所下降。因此，集團對部分開發中物業計提較大的減值。

2015年撇減以供出售之持有或開發中物業的項目公司主要為遼寧高校，瀋陽綠康，嘉興湖畔以及無錫仲慶(2014年：主要為瀋陽綠康和無錫仲慶)。

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團部分以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行及其他借款的擔保物抵押至銀行(附註32)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

24. 預付款項及其他流動資產

	2015	2014
非流動		
預付款項 (a)	5,968	6,338
減：減值準備 (a)	(5,968)	–
	–	6,338
流動		
預付營業稅	117,876	67,448
預付款項 (b)	638,283	1,313,159
預付至當地政府的動遷補償金 (c)	1,862,020	1,977,437
其他	12,402	14,575
	2,630,581	3,372,619
減：減值準備	(7,460)	–
	2,623,121	3,372,619

(a) 2013年12月12日，本公司和第三方(「賣方」)就購買一家上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，購買金額為人民幣8億元(約合港幣10.18億元)。本集團就此項交易向賣方支付了誠意金人民幣500萬元(約合港幣600萬元)。由於項目終止及收回上述預付款項之可能性較小，本集團於2015年對其全額計提了減值準備。

(b) 於2015年12月31日，上述流動預付款項主要包括預付以供開發中物業約港幣2,600萬元(2014年：港幣70,100萬元)、預付土地租賃款港幣57,100萬元(2014年：港幣60,700萬元)及預付位於美國的項目投資款港幣4,100萬元(2014年：港幣500萬元)。

(c) 於2015年12月31日，該餘額為上海華府天地一期項目之預付給當地政府機構的動遷補償金人民幣15.6億元(約合港幣18.62億元)(2014年：人民幣15.6億元(約合港幣19.77億元))。

25. 其他應收款

	2015	2014
與收購康明投資有限公司相關之應收款項 (a)	161,263	183,427
本年處置子公司之應收賬款	15,294	2,535
與前子公司之相關應收賬款 (b)	50,072	–
項目保證金	–	12,676
應收利息	16,065	62,460
其他	127,536	130,692
	370,230	391,790
減：壞賬準備	(9,252)	(2,672)
其他應收款，淨額	360,978	389,118

25. 其他應收款(續)

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，協議以港幣16億元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以港幣16億元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議(「補充協議」)。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔該等負債，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東(「原少數股東」)仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司港幣16億元(「承諾」)。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

2015年12月31日，遼寧高校的原股東及／或原少數股東未支付的淨負債將由轉讓方承擔的金額約為1.35億元人民幣(約1.61億港元)(2014年金額約為人民幣1.45億元(約合港幣1.83億元))。

2015年6月9日，中華人民共和國常州人民檢察院對施建執行指定居所監視居住的措施。施建作為上置控股的控股股東以及主席，對上述應收款的清償承擔責任。由於對其採取指定居所監視居住的措施使得上述應收款清償時間被推遲。

- (b) 於2015年12月31日，本集團應收上海綠杉置業有限公司(「綠杉」)處置款項(附註41(b))人民幣4,200萬元(約合港幣5,000萬元)。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 應收賬款及應收票據

	2015	2014
應收賬款	79,192	57,498
減：壞賬準備	(9,552)	(10,142)
	69,640	47,356
應收票據	645	–

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2015	2014
6個月以內	48,548	37,164
6個月到1年	3,202	1,632
1年至2年	19,108	1,019
2年以上	8,334	17,683
	79,192	57,498

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的其他應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為不附息應收賬款。

應收票據均為6個月以內到期的銀行承兌匯票。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2015	2014
既未逾期也未減值	51,632	41,343
已到期未減值		
30天以內	540	280
30天到60天	–	–
60天到90天	–	551
120天以上	17,468	5,182
	69,640	47,356

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 應收賬款及應收票據(續)

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2015	2014
年初	10,142	10,177
匯兌折算差額	(590)	(35)
年末	9,552	10,142

於2015及2014年，本集團沒有轉回應收賬款減值準備。

27. 現金及銀行存款

	2015	2014
現金	1,574	2,623
活期及通知存款	1,086,183	569,556
原期限小於3個月的定期存款	620,000	—
現金及現金等價物	1,707,757	572,179
已抵押之存款(a)	1,336,297	1,501,711
開發項目之限制性存款(b)	1,930	2,044
借款利息之限制性存款(c)	3,776	33,063
現金及銀行存款	3,049,760	2,108,997

(a) 於2015年12月31日，港幣約13.36億元(2014年：港幣約15.02億元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註32)。

(b) 限制性存款主要系本集團為向銀行按揭貸款購房者提供的按揭保證金。

(c) 該港幣400萬元(2014年：港幣3,300萬元)是與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2015	2014
港元	1,494,222	36,755
美元	6,178	16,032
新加坡元	1	1
澳大利亞元	—	9,545
人民幣	1,549,359	2,046,664
	3,049,760	2,108,997

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

27. 現金及銀行存款(續)

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

28. 貸款及應收款項

	2015	2014
貸款及應收款項	255,908	-

於2015年12月31日，貸款及應收款項餘額主要為借予第三方的一年期內的計息借款，利率為人民幣同期銀行基準利率上浮20%。

29. 其他非流動資產

	2015	2014
其他長期應收款	14,323	17,746
其他	11,638	16,479
	25,961	34,225
減：減值準備	(25,961)	-
	-	34,225

其他非流動資產包括於2014年處置子公司的現金對價約人民幣1,200萬元(約合港幣1,432萬元)及非現金對價約人民幣975萬元(約合港幣1,164萬元)。於2015年12月31日，本集團考慮該款項的回收具有不確定性，故對其全額計提減值準備。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 已發行股本及股本溢價

股本

	2015	2014
已發行且已全額繳足：		
20,564,713 (2014年：5,664,713) 普通股	7,488,108	6,000,738

公司股本變動如下：

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2014年1月1日，2014年12月31日 及2015年1月1日	5,664,713	566,471	5,434,267	6,000,738
發行新股份(附註a)	14,900,000	1,490,000	-	1,490,000
發行費用(附註a)	-	-	(2,630)	(2,630)
2015年12月31日	20,564,713	2,056,471	5,431,637	7,488,108

附註：

(a) 2015年12月4日，以每股港幣0.10元的認購價發行了149億股新股，扣除發行費用前共募集資金港幣14.9億元。

31. 其他儲備

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款

	2015	2014
短期銀行借款		
– 抵押借款	275,651	602,472
其他短期借款		
– 抵押借款	2,279,780	938,040
– 無抵押借款	64,332	330,295
長期銀行借款一年內到期部分		
– 抵押借款	2,547,984	2,339,345
其他長期借款一年內到期部分		
– 抵押借款	3,254,446	3,019,017
一年內到期借款合計	8,422,193	7,229,169
長期銀行借款		
– 抵押借款	2,287,834	10,295,570
其他長期借款		
– 抵押借款	–	1,876,030
– 無抵押借款	208,717	193,403
長期借款，非流動部分合計	2,496,551	12,365,003
	2015	2014
長期銀行借款到期情況如下：		
– 1年內到期	5,802,430	5,358,362
– 1至2年內到期	374,449	3,220,608
– 2至3年內到期	193,825	2,360,110
– 3年至5年內到期	1,106,199	5,794,768
– 5年後到期	822,078	989,517
	8,298,981	17,723,365
減：一年內到期之長期借款	(5,802,430)	(5,358,362)
長期借款，非流動部分	2,496,551	12,365,003

短期銀行借款－抵押借款

於2015年12月31日，約港幣2.76億元之短期銀行借款(2014年：約港幣6.02億元)系由銀行存款，以供出售之持有或開發中物業抵押。在以上短期銀行借款中，約港幣2,100萬元之借款系由上置集團前主席施建及其配偶司曉東提供保證擔保。

32. 計息銀行及其他借款(續)

其他短期借款－抵押借款

於2015年12月31日，約港幣13.25億元之其他短期借款為母公司借款(2014年：無)以及約港幣9.55億元之其他短期借款為信托公司借款(2014年：約港幣9.38億元)，由上置集團的土地使用權和子公司的股東權益抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。

長期銀行借款－抵押借款

於2015年12月31日，長期銀行借款中包括港幣約48.36億元(2014年：約港幣126.35億元)系以本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業，若干子公司之股權，應收賬款以及斯格威的經營收入進行抵押或質押。上述長期銀行借款中，約港幣1.6億元(2014年：約港幣2.2億元)之借款系以施建先生及其配偶司曉東女士的一處個人物業進行的抵押。

其他長期借款－抵押借款

於2015年12月31日，約港幣32.54億元(2014年：約港幣48.95億元)的長期借款來源於第三方信托基金，系以本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及若干子公司之股權，以及這些股權的若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。上述其他長期借款中，約港幣16.9億元(2014年：約港幣18.38億元)的貸款是由施建先生提供保證擔保，另一筆港幣5.37億元(2014年：約港幣6.34億元)的貸款系由施建先生提供擔保。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2015年12月31日，銀行存款港幣約13.36億元(2014年：港幣約15.02億元)(附註27)，租賃土地港幣約24.75億元(2014年：港幣約77.11億元)(附註19)，投資物業港幣約57億元(2014年：港幣約64.88億元)(附註18)，以供出售之持有或開發中物業港幣約21.86億元(2014年：港幣約68.22億元)及物業、機器及設備港幣約4.34億元(2014年：港幣約16.68億元)(附註17)，對若干子公司之股權港幣約21.41億元(2014年：港幣約31.81億元)，應收賬款港幣約700萬元(2014年：港幣約800萬元)，重分類至持有待售資產港幣約103.51億元(2014年：無)以及斯格威的營業收入(2014：斯格威的營業收入)已作為集團借款和相關銀行授信之抵押品。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款(續)

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2015			2014		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	–	–	6.28%	–	–	6.60%
其他短期借款	–	–	11.77%	–	–	10.76%
長期銀行借款	2.19%	1.58%	6.39%	2.81%	1.37%	7.12%
其他長期借款	7.85%	–	12.35%	8.16%	–	12.17%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港幣千元)：

	2015	2014
港元	988,798	1,033,472
美元	573,557	573,971
人民幣	9,356,389	17,986,729
	10,918,744	19,594,172

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2015	2014
浮息授信額度		
– 1年內到期	135,032	31,690
– 1年以上到期	–	616,290
	135,032	647,980

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 遞延所得稅

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅的變動如下：

	2015	2014
年初餘額	1,760,520	1,433,499
由於土地增值稅清算重分類為當期稅項負債	(34,341)	-
重分類至持有待售	(40,086)	-
處置子公司(附註41)	(8,528)	-
於損益中確認(附註12)	(247,277)	330,461
匯兌折算差額	(92,918)	(3,440)
年末餘額	1,337,370	1,760,520

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可於未來 抵扣之 稅務虧損	股權轉讓 計稅基礎 與賬面 價值差異	其他暫時 性差異	合計
於2014年1月1日	155,613	300,968	53,743	510,324
在損益中確認	(130,923)	-	17,182	(113,741)
匯兌折算差額	(1,113)	(184)	(954)	(2,251)
於2014年12月31日	23,577	300,784	69,971	394,332
於損益中確認	60,470	-	(68,572)	(8,102)
重分類至持有待售(附註40)	(53,248)	-	-	(53,248)
匯兌折算差額	(3,743)	(17,556)	(1,399)	(22,698)
於2015年12月31日	27,056	283,228	-	310,284

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(續)

遞延所得稅負債

	公允 價值溢利	企業合併 產生之 公允價 值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2014年1月1日	724,548	603,087	402,532	213,656	1,943,823
於損益中確認	249,149	(11,530)	(8,093)	(12,806)	216,720
匯兌折算差額	(1,382)	(2,108)	(1,413)	(788)	(5,691)
於2014年12月31日	972,315	589,449	393,026	200,062	2,154,852
於損益中確認	(26,488)	(217,944)	(31,234)	20,287	(255,379)
由於土地增值稅清算重 分類為當期稅項負債	–	–	–	(34,341)	(34,341)
重分類為持有待售(附註40)	(6,272)	(10,220)	(23,798)	(53,044)	(93,334)
處置子公司(附註41)	–	(8,528)	–	–	(8,528)
匯兌折算差額	(55,830)	(25,596)	(21,717)	(12,473)	(115,616)
於2015年12月31日	883,725	327,161	316,277	120,491	1,647,654

於2015年12月31日，未使用的稅務虧損產生之遞延所得稅資產為港幣約2,700萬元(2014年：港幣約2,400萬元)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，並參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2015	2014
稅務虧損	2,135,273	1,309,413

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的子公司持續虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異之應稅利潤的可能性很小。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額為港幣約8.6億元(2014年：港幣約9.4億元)。

不存在向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

34. 預售開發中物業之預收賬款

	2015	2014
預售開發中物業之預收賬款	2,361,360	1,542,255

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

35. 應付賬款

於報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2015	2014
1年以內	243,293	1,426,815
1年至2年	177,324	371,478
2年以上	393,851	337,344
	814,468	2,135,637

應付賬款主要系物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

36. 其他應付款項及應計項目

	2015	2014
收取客戶及建築商押金及應付款項	140,582	50,676
應交營業稅及附加稅	51,263	44,464
應付子公司前非控股股東之利息	-	1,193
應付子公司非控股股東之股利	38,531	42,270
拆遷補償費	315,889	335,469
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	65,413	56,779
應付工資及福利費	9,655	9,324
應付利息費用	65,391	46,649
應付收購子公司之前股東款項	12,175	12,929
應付子公司之原非控股股東股權收購款	20,291	21,803
應付已處置子公司之原非控股股東股權轉讓款	23,872	25,352
預收與處置子公司相關之誠意金	124,087	-
其他	89,282	74,621
	956,431	721,529

其他應付賬款不附息，通常將在12個月內償付。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

37. 合併現金流量表附註

除所得稅前(虧損)/利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2015	2014
除所得稅前(虧損)/利潤	(2,698,202)	567,875
調整：		
物業、機器及設備折舊	47,818	50,468
無形資產攤銷	-	266
物業、機器及設備處置損失/(溢利)淨額	41,861	(43,079)
應佔聯營企業之溢利	(991)	(1,431)
投資物業公允價值損失/(溢利)	71,315	(993,326)
撇減以供出售之持有或開發中物業	670,017	84,367
撇減預付土地租賃款	711,461	9,296
其他應收款壞賬準備	7,010	-
預付款及其他流動資產壞賬準備	13,975	-
其他非流動資產壞賬準備	27,019	-
商譽減值損失	321,308	79,398
處置子公司之溢利	(235,644)	(1,662)
聯營公司其他儲備之溢利	(40)	-
財務收入	(38,189)	(99,204)
財務成本	480,210	456,753
	(581,072)	109,721
限制性銀行存款減少	29,401	7,136
預付土地租賃款減少/(增加)	763,883	(969,993)
以供出售之持有或開發中物業增加	(1,054,420)	(880,418)
存貨增加	(720)	(19,625)
預付款項及其他流動資產增加	(219,498)	(2,218,161)
其他應收款(增加)/減少	(252,741)	46,245
應收賬款增加	(26,740)	(10,890)
應付賬款(減少)/增加	(666,173)	250,059
其他應付款項及應計項目增加	1,688,825	331,781
預售開發中物業之預收款項增加	4,764,234	367,741
來源於/(用於)經營活動的現金	4,444,979	(2,986,404)

38. 經營租賃承諾**(a) 出租方**

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，租賃期為1年至15年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2015年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2015	2014
一年內	86,428	107,024
第二年至第五年(含)	256,588	317,412
五年以上	73,823	434,962
	416,839	859,398

本集團於2015年度確認的或有租金為港幣6,660千元(2014年：港幣9,330千元)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等。

於2015年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

	2015	2014
一年內	13,477	4,161
第二年至第五年(含)	25,594	2,089
	39,071	6,250

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

39. 承諾及或有事項

- (a) 於報告日，本集團作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	2015	2014
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	371,692	3,753,672
購置固定資產及土地使用權	27,697	27,697
	399,389	3,781,369

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣1.85億元(折合港幣約2.34億元)(2014年：人民幣1.11億元(折合港幣約1.40億元))，該合同至2015年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並未在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

39. 承諾及或有事項(續)

- (c) 根據本集團2015年9月24日的公告(簡稱「公告」)，施建先生(本集團前主席)於2011年至2014年期間，代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立了若干融資交易(「該融資交易」)，而於相關期間公司其他董事並不知悉該情況。

施建先生訂立的該融資交易是於2011年5月25日至2014年12月19日期間為關聯方貸款提供擔保(包括黑鷹上海投資管理有限公司(「黑鷹」)，該公司於2015年9月11日成為上置控股全資子公司，以及其他五家中國新城鎮的子公司)。於2015年8月31日，總擔保餘額為人民幣23.83億元(港幣約29.07億元)。

於2013年10月10日，中國新城鎮、中國國家開發銀行國際控股有限公司(「國開行」)以及上置控股簽訂了股份認購協議，認購中國新城鎮發行的5,347,921,071股新股。該認購於2014年第一季度完成。至此國開行和上置控股分別成為了中國新城鎮第一、二大股東。根據認購協議的附帶協議，中國新城鎮將與其主營的國內新城規劃發展業務無關的資產及負債(「剝離資產」)出售給上置控股或由上置控股指定的黑鷹。

上置控股或黑鷹不僅將承擔剝離資產下中國新城鎮若干子公司的若干銀行借款，同時亦需要籌集資金以收購剝離資產，因此為了促成剝離資產的順利轉讓，與第三方銀行簽署了該融資交易。該融資交易不僅構成了對關聯方的財務援助，也形成了本集團的或有負債，這些事項未在2014年度及以前年度的集團經審計財務報告中予以披露。

截至本報告日，集團尚未被要求履行承擔該融資交易之擔保責任，也沒有因此產生任何實際損失。於2015年12月31日，該融資交易的被擔保餘額為人民幣23.47億元(港幣約28.02億元)(2014年12月31日：人民幣26.01億元(港幣約32.98億元))。於2015年12月4日，新股認購事項完成後(附註30)，中民嘉業承諾為本公司提供有利於本公司之背對背彌補保證，以使本公司免受因上述融資交易所可能產生的損失(「中民嘉業彌補保證」)。為進一步減少該融資交易導致的潛在損失，於2015年11月3日，上置控股與司曉東女士(施健先生之配偶)訂立以本公司(代表其本身及其附屬公司)為受益人的不可撤銷及無條件承諾，向本集團提供彌補保證及使其免受該融資交易導致的付款責任而引起的任何損失(「該等彌補保證」)。

本集團董事認為，該等彌補保證加之中民嘉業彌補保證，可解除本集團因該融資交易所帶來的不良風險、或有負債及不確定性。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

40. 重分類為持有待售資產以及與其相關的負債

- (a) 根據本集團2015年11月26日的公告，本集團以人民幣547,872,000元(港幣約668,403,840元)的對價向第三方購買者(萬科企業股份有限公司的子公司(「萬科」))出售美盛資源有限公司(「美盛」)60%的股權，並結清本集團內公司提供給美盛的60%貸款(統稱「處置美盛」)。處置美盛交易完成後，本集團對碩誠(美盛之全資子公司)擁有的股份降至40%。於2015年12月31日，該處置交易尚在進行中，而於2016年1月完成該交易。因此，於2015年末，碩誠的全部資產和負債被劃分為持有待售並列示於物業開發經營分部中。

於2015年12月31日，碩誠之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產	
現金及銀行存款	658,580
其他應收款	5,380
以供出售之持有或開發中物業	4,531,517
預付所得稅款項	294,852
預付土地租賃款－流動部分	3,845,161
物業、機器及設備	1,505
遞延所得稅資產(附註33)	53,248
投資物業(附註18)	431,480
持有待售資產	<u>9,821,723</u>
負債	
應付賬款	(140,292)
其他應付款項及應計項目	(28,011)
當期所得稅負債	(201,815)
預售開發中物業至預收賬款	(3,665,042)
計息銀行及其他借款－非流動部分	(3,580,807)
遞延所得稅負債(附註33)	(93,334)
與持有待售資產相關的負債	<u>(7,709,301)</u>
待被處置公司淨資產*	<u>2,112,422</u>

* 被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵消的應付集團內其他公司之應付款港幣1,001,934千元。

於2015年12月31日，碩誠100%股權被質押於萬科的子公司上海萬科房地產有限公司(「上海萬科」)。上海萬科於2015年內向碩誠提供了借款，該借款於2015年12月31日之前已結清但質押尚未撤銷。於2015年12月31日，碩誠的港幣借款35.8億元由本公司提供擔保。2016年1月，出售碩城60%股權之交易完成交割，然而上述擔保仍然存續，截至本報告日尚未辦理撤銷，從而形成本公司為聯營公司之借款提供擔保，並構成本集團之或有負債。此外，於2015年12月31日，碩城為本集團若干子公司提供擔保，根據萬科的要求，將子公司百潤51%的股權質押給碩城以提供彌補擔保，截止本報告日尚未辦理撤銷。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

40. 重分類為持有待售資產以及與其相關的負債(續)

- (b) 2015年2月9日，綠洲花園與第三方簽訂了協議(「協議」)，約定處置其對海口世紀海港城80%的股份，並結清集團內其他公司借予海口世紀海港城的款項(「集團內部應收款」)。協議約定股權處置對價為人民幣176,000,000元(港幣約210,074,003元)，並以人民幣244,959,000元(港幣約292,383,000元)清算集團內部應收款。根據該協議，除非所有交割條件都得到滿足，否則股權無法轉讓並且該交易可被撤銷。於2015年12月31日，處置事項尚在進行中，並於2016年1月完成。因此，於2015年末，海口世紀海港城的全部資產和負債被劃分為持有待售並列示於物業開發經營分部中。

於2015年12月31日，海口之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產	
現金及銀行存款	776
其他應收款	11,123
以供出售之持有或開發中物業	95,766
預付子公司款	4,109
預付所得稅款項	47,112
預付土地租賃款－流動部分	354,082
物業、機器及設備	1,085,955
預付土地租賃款－非流動部分	73,330
持有待售資產	1,672,253
負債	
應付賬款	(402,777)
其他應付款項及應計項目	(207,787)
當期所得稅負債	(15,140)
預售開發中物業至預收賬款	(3,550)
計息銀行及其他借款－流動部分	(57,267)
計息銀行及其他借款－非流動部分	(434,471)
與持有待售資產相關的負債	(1,120,992)
待被處置公司淨資產*	551,261

* 被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵消的應付集團內其他公司之應付款港幣292,383千元。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 處置子公司

- (a) 於2015年9月21日，香島處置了其持有之上海香置投資有限公司(「香置」)100%股權。由於香置是上海迪南房地產發展有限公司(「迪南」)之全資子公司，因此香置所持迪南100%股權相應被處置。

2015年9月21日

被處置淨資產：

現金及銀行存款	5
遞延資產	224
以供出售之持有或開發中物業	221,080
預付土地租賃款－流動部分	929,059
其他應收款及應計項目	(1,054,041)
非控股股東權益	317
	96,644
處置子公司之溢利(附註6)	188,166
以現金支付	284,810

處置子公司的現金流分析如下：

	2015
現金	284,810
被處置的貨幣資金	(5)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	284,805

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 處置子公司(續)

(b) 於2015年9月22日住富處置其持有之綠杉置業有限公司55%股權。

2015年9月22日

被處置淨資產：	
物業、廠房和設備	19
其他應收款	13,431
貨幣資金	2,966
預付賬款	590,988
以供出售之持有或開發中物業	214,604
預付土地租賃款－流動部分	286,516
應付賬款	(462)
其他應付款及應計項目	(212,896)
應交稅金	(1,304)
計息銀行及其他借款	(844,442)
遞延稅項負債(附註33)	(8,528)
非控股股東權益	(37,348)
	3,544
處置子公司之溢利(附註6)	47,478
匯兌折算差額	(950)
對價	50,072

對價將於6個月內以貨幣資金的方式結清(附註25)。

處置子公司的現金流分析如下：

	2015
現金對價	-
被處置的貨幣資金	(2,966)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(2,966)

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 關聯方交易

除已披露於本報告其他相應附註中之關聯方交易及餘額外，本年度本集團發生如下重大的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購／向聯營公司銷售及年末餘額

	2015	2014
應收賬款－寬頻	294	313
應付賬款－住宅新技術	133	141

ii) 向關聯方提供物業管理服務及年末餘額

	2015	2014
應收賬款－中國新城鎮集團	597	634

iii) 銀行貸款擔保

本公司1.6億港元貸款之擔保物包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業(2014年：2.2億港元)。

於2015年12月31日，另有22.48億港元貸款系由上置控股及施建先生和司曉東女士提供保證擔保(2014年：32.04億港元)。

iv) 關鍵管理人員薪金

	2015	2014
薪金及其他短期僱員福利*	18,136	23,085

* 2015年薪金及其他短期僱員福利包括支付給首席財務官薪金99.2萬港幣。

v) 向母公司借款

	2015	2014
向母公司借款	1,324,930	-

於2015年末，本公司之母公司中民嘉業提供本集團之借款餘額為人民幣11.1億元(港幣約13.25億元)，該借款由以下兩筆組成：

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 關聯方交易(續)

v) 向母公司借款(續)

- a) 金額為人民幣5.6億元(港幣約6.68億元)的借款。該借款以本公司若干子公司之股權作為抵押，並由施冰先生提供擔保。該借款於2015年9月借入，初始借款期為3個月，年利率為12%。該借款已於2015年12月16日到期後展期12個月，年利率降為8%。
- b) 金額為人民幣5.5億元(港幣約6.57億元)的借款。該借款於2015年12月借入，借款期限為3個月，年利率為8%。

43. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

金融資產	2015	2014
可供出售之投資	13,726	12,676
貸款及應收款項		
– 貸款及應收款項	255,908	–
– 其他應收款	360,978	406,864
– 應收賬款	69,640	47,356
– 應收票據	645	–
– 現金及銀行存款	3,049,760	2,108,997
	3,750,657	2,575,893
金融負債		
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	10,918,744	19,594,172
– 應付賬款	814,468	2,135,637
– 其他	829,787	666,627
	12,562,999	22,396,436

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

44. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時, 例如經授權的證券交易所, 市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具, 公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款及應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款和應付款項。

除了下表列示的金融工具外, 本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

公允價值層級

以公允價值計量的資產和負債:

於2015及2014年末, 本集團無以公允價值計量的金融資產和負債。

45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借款、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債, 比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策, 並概括如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款披露於附註30。

下表列示了於財務報告期末, 當其他變量保持不變時, 本集團稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外, 本集團的權益不受影響。

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

	2015 對稅前 利潤之影響	2014 對稅前 利潤之影響
人民幣利率的變動		
+ 50 基點	(46,787)	(89,934)
- 50 基點	46,787	89,934
港幣利率的變動		
+ 50 基點	(4,944)	(5,167)
- 50 基點	4,944	5,167
美元利率的變動		
+ 50 基點	(2,868)	(2,870)
- 50 基點	2,868	2,870

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港幣計價的銀行存款及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的美元、港幣匯率變動的敏感性分析。除了如下披露的由稅前利潤對留存溢利(本集團權益的一部分)變動的的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

	2015 對稅前利潤 之影響	2014 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動		
+ 5%	(28,369)	(27,897)
- 5%	28,369	27,897
港元對人民幣匯率變動		
+ 5%	25,272	(49,836)
- 5%	(25,272)	49,836

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。附註39中披露的承諾事項也產生集團的信用風險。對於用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2015年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註25中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中及風險。

下表列示了財務報告日相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	2015	2014
金融資產		
持有至待售之投資	13,726	12,676
貸款及應收款項		
- 貸款及應收款項	255,908	-
- 其他應收款	360,978	406,864
- 應收賬款	69,640	47,356
- 應收票據	645	-
現金及銀行存款	3,048,186	2,106,374
信用風險敞口總計	3,749,083	2,573,270

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之開發中物業，本集團亦開發並持有長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，通過發行可換股債券及新股份以增加長期借款及股本。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現之合同付款額，本集團截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

	2015					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	1,572,438	9,702,745	2,975,955	856,329	15,107,467
應付賬款	163,681	11,376	277,264	362,147	-	814,468
其他	176,914	20,415	192,608	413,144	26,706	829,787
	340,595	1,604,229	10,172,617	3,751,246	883,035	16,751,722

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

	即期	2014			5年以上	合計
		小於3個月	3至12個月	1至5年		
計息銀行借款及其他借款	34,820	535,369	8,154,578	13,749,965	1,073,688	23,548,420
應付賬款	248,357	8,666	1,492,514	386,100	–	2,135,637
其他	30,002	23,411	133,922	454,002	25,290	666,627
	313,179	567,446	9,781,014	14,590,067	1,098,978	26,350,684

管理層認為，由於應付賬款及其他均系短期內到期之債務，其公允價值接近賬面價值。

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於2015及2014年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發，故需要大量資金。本集團使用為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，並扣減現金及銀行存款，並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2015	2014
計息銀行借款及其他借款(附註32)	10,918,744	19,594,172
減：現金及銀行存款(附註27)	(3,049,760)	(2,108,997)
淨負債	7,868,984	17,485,175
歸屬於母公司股東的權益	7,642,500	9,036,731
非控股股東權益	397,161	566,804
資本	8,039,661	9,603,535
資本和淨負債	15,908,645	27,088,710
負債率	49%	65%

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 公司財務狀況

截止報告期末，本公司財務狀況如下：

	2015	2014
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	414	445
於子公司之投資	3,331,826	5,110,023
預付子公司款	1,136,440	1,305,438
	4,468,680	6,415,906
流動資產		
應收子公司之股利	2,329,516	2,473,852
預付款項及其他流動資產	43,464	7,487
現金及銀行存款	1,496,663	58,486
	3,869,643	2,539,825
資產總計	8,338,323	8,955,731
權益和負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	7,488,108	6,000,738
儲備	(720,544)	1,346,091
權益總計	6,767,564	7,346,829
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	208,721	373,395
流動負債		
計息銀行及其他借款	1,353,671	1,234,048
其他應付款項及應計項目	8,367	1,459
	1,362,038	1,235,507
負債總計	1,570,759	1,608,902
負債及權益總計	8,338,323	8,955,731
淨流動資產	2,507,605	1,304,318
資產總額減流動負債	6,976,285	7,720,224

賀斌吾
董事會主席

王自雄
董事會副主席

財務報表附註

2015年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 公司財務狀況(續)

本公司儲備匯總如下：

	匯兌儲備	可轉換債券	累計損失	其他	合計
於2015年1月1日	1,228,280	–	(64,874)	182,685	1,346,091
本年綜合收益	(452,425)	–	(1,614,210)	–	(2,066,635)
於2015年12月31日	775,855	–	(1,679,084)	182,685	(720,544)

	匯兌儲備	可轉換債券	累計收益／ (損失)	其他	合計
於2014年1月1日	1,254,059	2,810	4,900	179,875	1,441,644
本年綜合收益	(25,779)	–	(69,774)	–	(95,553)
因可換股債券4贖回之結轉	–	(2,810)	–	2,810	–
於2014年12月31日	1,228,280	–	(64,874)	182,685	1,346,091

47. 期後事項

2016年3月18日，本公司之間接附屬公司啟展投資有限公司(「啟展」)，一家於香港成立之公司，與長城國富置業有限公司(「長城」)簽訂了《股權轉讓協議》。啟展同意以對價為人民幣643,104,000元(約合港幣767,601,000元)向長城出售其持有的斯格威全部56%股權。長城為斯格威現有股東，在上述交易之前，已持有斯格威35%股權。

於2015年12月31日，斯格威所持有的物業包括斯格威鉑爾曼大酒店，其列示於酒店經營分部中，以及上置金融大廈，其列示於物業租賃及物業開發分部中。

48. 比較數字

若干比較數字已重新列報，以符合本年財務報表之呈列。

49. 財務報表的批准

本財務報表於2016年3月31日由董事會通過並批准發布。