



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366



年報

2015

# 目錄

2	公司資料
4	財務概要
8	主席報告書
18	管理層討論及分析
23	董事及高級管理人員簡介
27	企業管治報告
41	董事會報告
57	獨立核數師報告
59	合併損益表
60	合併損益及其他全面收益表
61	合併財務狀況表
63	合併權益變動表
64	合併現金流量表
65	合併財務報表附註
139	五年業績摘要



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

王曉雯女士(主席)  
謝 梅女士(行政總裁)  
林開樺先生

### 非執行董事

周 平先生

### 獨立非執行董事

魯 恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

## 審核委員會

黃慧玲女士(主席)  
林誠光教授  
周 平先生

## 薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)  
林誠光教授  
周 平先生

## 提名委員會

王曉雯女士(主席)  
黃慧玲女士  
林誠光教授

## 合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA, ACA)

## 總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀廣東道  
海港城港威大廈  
第六座3203-3204室

## 註冊辦事處

Clifton House  
PO Box 1350 GT  
75 Fort Street  
Grand Cayman  
Cayman Islands



## 公司資料

核數師	中瑞岳華(香港)會計師事務所 執業會計師 香港銅鑼灣恩平道二十八號 利園二期二十九字樓
香港法律顧問	龍炳坤、楊永安律師行 香港中環康樂廣場1號 怡和大廈20樓2001-2006室
主要往來銀行	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 星展銀行(香港)有限公司 恒生銀行有限公司 南洋商業銀行 華僑永亨銀行有限公司 渣打銀行(香港)有限公司
主要股份過戶登記處	Appleby Corporate Services (Cayman) Limited Clifton House PO Box 1350 GT, 75 Fort Street Grand Cayman, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	<a href="http://www.oct-asia.com">http://www.oct-asia.com</a>
授權代表	謝 梅女士 方福偉先生

# 財務 概要

## 合併損益表摘要

截至二零一五年十二月三十一日止年度

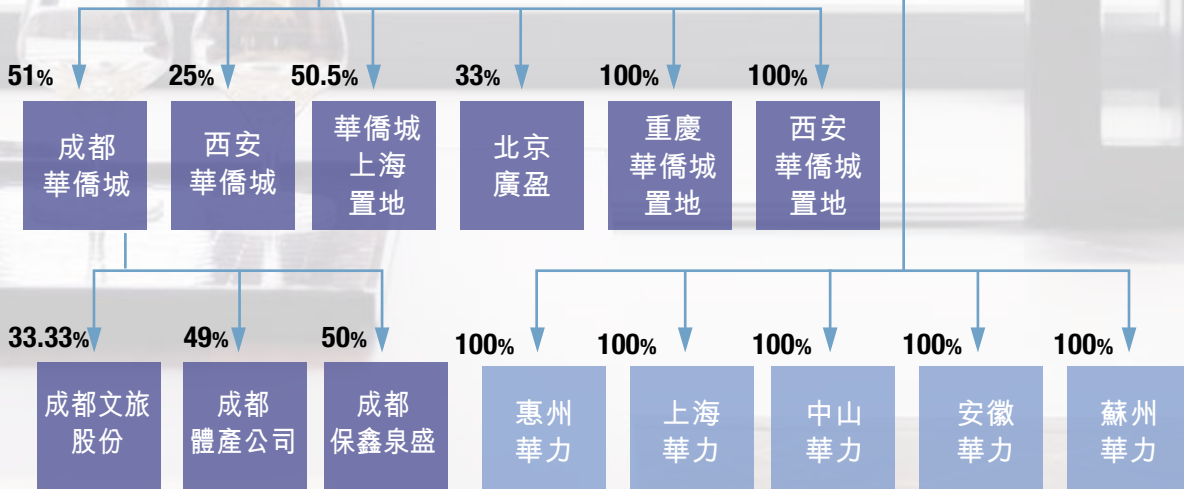
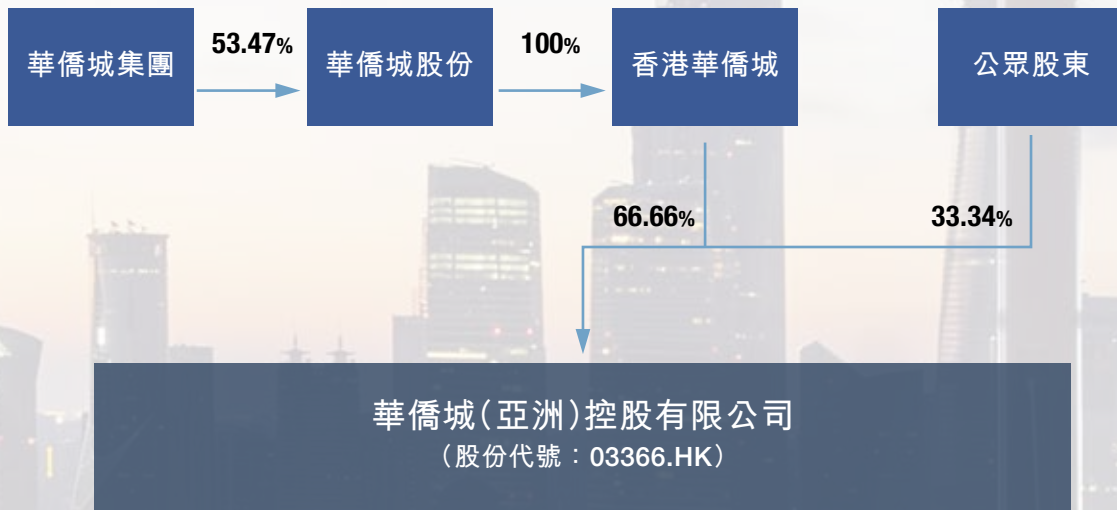
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動(概約)
收入	6,436,110	3,796,572	69.5%
毛利	2,021,154	1,246,264	62.2%
經營利潤	1,401,302	858,614	63.2%
稅前利潤	1,366,674	991,315	37.9%
歸屬於本公司股東利潤	273,042	326,028	(16.3)%
年內應付本公司股東之股息			
結算日後擬宣派之末期股息	92,813	97,344	(4.7)%
每股基本盈利(人民幣元)	0.40	0.49	(18.4)%

## 合併財務狀況表摘要

於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動(概約)
現金及現金等價物	3,374,156	3,763,918	(10.4)%
總資產	22,079,524	21,858,010	1.0%
總資產減流動負債	15,108,735	16,348,154	(7.6)%
歸屬於本公司股東權益	3,035,855	2,998,057	1.3%





於2016年3月16日









# 主席 報告書

本人謹此代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日年度(「回顧期」)之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。

## 業務回顧

二零一五年，全球經濟復興之路依然艱難曲折，發展中國家經濟增長整體放緩，中國經濟「新常態」特徵進一步突顯。面對錯綜複雜的國內外經濟環境，本集團堅定地執行既定戰略，憑借豐富的經驗和優質的產品，各項業務得到穩健的發展。

於回顧期內，本公司實現收入約為人民幣64.36億元，較二零一四年同期上升約69.5%；股東應佔溢利約為人民幣2.73億元，較二零一四年同期下降約16.3%；如剔除二零一四年出售一家附屬公司之收益影響，股東應佔溢利較二零一四年同期錄得大幅增長。

## 綜合開發業務

二零一五年，在中國人民銀行先後五次降低存款準備金率及利率，市場流動性增加，資金成本下降，部分城市二套房限購政策逐步解除等多重寬鬆利好政策的支

持下，中國房地產市場需求獲平穩釋放，尤其是一線及重點二線城市需求得到持續提振，量價齊升，房地產市場總體呈現回暖態勢。本集團把握市場機遇，充分發揮品牌優勢，加大推廣力度，綜合開發業務取得良好的經營業績。

於回顧期內，本公司綜合開發業務實現收入約為人民幣55.96億元，較二零一四年同期增長約89.8%；股東應佔溢利約為人民幣2.55億元，較二零一四年同期下降約17.1%；如剔除二零一四年出售一家附屬公司之收益影響，綜合開發業務股東應佔溢利較二零一四年同期錄得大幅增長。





## 主席報告書



### 精耕重點區域，豐富資源儲備

於回顧期內，本集團成功收購三個新項目，分別為收購華僑城長安國際項目、認購成都文化旅遊發展股份有限公司(「成都文旅股份」)股份及成都體育產業有限責任公司(「成都體產公司」)股份，新項目將有助於拓寬本集團的收入來源，提升本集團整體回報。

#### 華僑城長安國際項目(本公司持有100%權益)

於二零一五年十月九日，本集團與長安控股(集團)有限責任公司及其附屬公司(「賣方」)簽訂資產收購協議，以人民幣約15.9億元收購位於中國西安市南關正街88號的長安國際中心二號樓、三號樓部分物業及部分停車位(「華僑城長安國際項目」)，總交易建築面積約為10.47萬平方米。西安乃中國政府「一帶一路」戰略的重點城市之一，經濟活躍，具有巨大發展潛力。華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，臨近地鐵永寧門站，地理位置優越，交通便利，商業氛圍濃厚。

華僑城長安國際項目為繼本集團參股西安華僑城項目後在西安市的又一次佈局。截至二零一六年二月底，本集團已取得華僑城長安國際項目二號樓及停車場的房屋所有權證。

#### 成都文旅股份(成都華僑城持有約33.33%權益)

於二零一五年四月二十四日，本集團非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)以人民幣約2.65億元競得認購2,500萬股成都文旅股份(「認購事項」)的公開投標，認購股份相當於成都文旅股份經認購事項擴大後股本的約33.33%。該認購事項已於二零一五年六月完成。



## 主席報告書

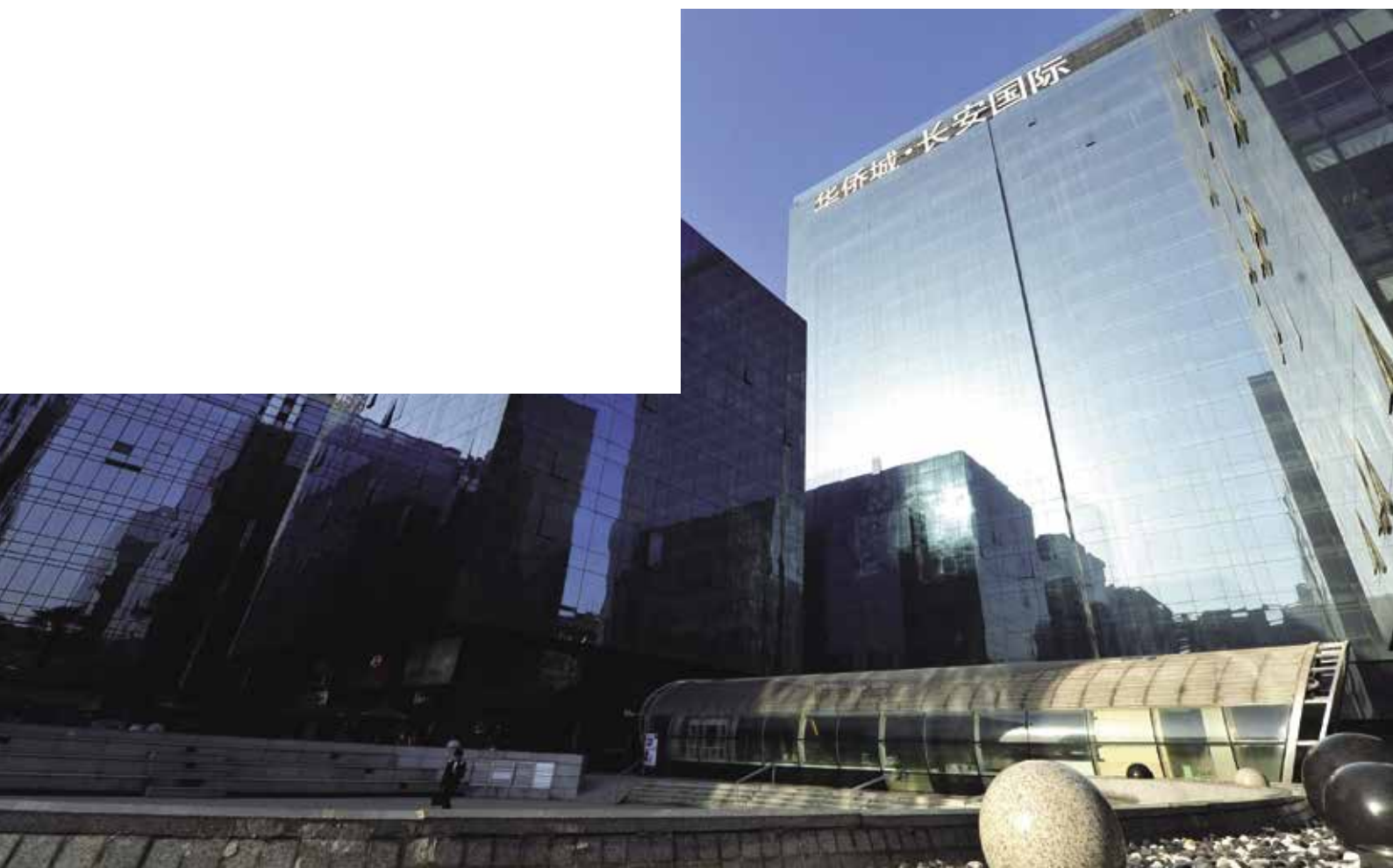
成都文旅股份擁有位於四川省成都市大邑縣的4A級景區、國家森林公園「西嶺雪山」的西嶺雪山滑雪場及配套的酒店、索道等優質資產，將擴大本集團投資組合，為本集團帶來穩定的回報。於二零一五年十二月十五日，成都文旅股份成功在全國中小企業股份轉讓系統(亦稱為新三板)掛牌。

### **成都體產公司(成都華僑城持有49%權益)**

於二零一五年十二月十八日，成都華僑城全資附屬公司成都華僑城創盈企業管理有限公司(「成都創盈」)以總代價人民幣約7.98億元競得認購成都文化旅遊發展集團有限責任公司(「成都文化旅遊集團」)持有的成都體

產公司15%股權及向成都體產公司注資人民幣約6.51億元(「該轉讓」)的公開投標，並已於二零一五年十二月二十五日就該轉讓訂立協議。該轉讓已於二零一六年一月完成，成都創盈取得成都體產公司49%股權。

成都體產公司擁有位於四川省成都市核心商圈之一的驛馬市商圈之地塊，其中佔地面積約1.53萬平方米的地塊未來將開發為商業綜合體項目「活力中心」，成為成都市中心核心區域的地標性建築，成都體產公司還擁有並經營用於承辦大型演出、體育賽事等活動的可容納約四萬人的大型現代體育館，並持續產生收益。該項目將增加本集團於成都之項目儲備，並提升本集團品牌於成都之影響力。





## 主席報告書

### 把握市場機遇，現有項目創佳績

#### 上海蘇河灣項目(本公司持有50.5%權益)

由華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)開發的上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，綿延蘇州河一公里黃金岸線，地理位置優越，景觀資源稀缺。上海蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。上海蘇河灣項目為集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂為一體的濱水城市綜合項目，產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。

二零一五年，上海市住宅市場和土地市場熱度持續高漲，尤其是銷售均價人民幣10萬元／平方米以上的豪宅市場成交量出現爆發式增長，成交套數達到上海市



歷年同期豪宅成交套數總量的新高值。在激烈的豪宅市場競爭中，上海蘇河灣項目憑借區位、規劃、產品及推廣運營等多層次上的綜合實力，成為二零一五年全國均價人民幣10萬元／平方米以上豪宅成交面積和成交金額排行榜的冠軍。於回顧期內，上海蘇河灣項目推出極具市場稀缺性的濱水多層住宅、景觀極佳的豪華高層、低密度住宅產品、行政公館及部份精品商



## 主席報告書

業，實現合約銷售面積及金額分別約4.1萬平方米和約人民幣38.7億元，合約銷售金額較2014年同期大幅增加約171%；已結算面積及金額分別約3.80萬平方米和約人民幣33.1億元，結算金額較2014年同期大幅增加約214.9%。

二零一五年，上海蘇河灣項目屢獲大獎，不僅獲得具有「房地產界奧斯卡」美譽的「2015年度國際地產大獎—亞太區公寓類最高推薦獎」和「2015年度國際地產大獎—亞太區修繕保護類最高推薦獎」雙料殊榮，更獲得由國家建設部頒發的中國建築工程質量最高榮譽大獎「魯班獎」。

隨著上海蘇河灣項目進入成熟期，不僅為市場呈現了高品質的產品，樹立了上海豪宅市場中最具領先價值的品牌，更有力提升了周邊區域整體價值，帶動蘇河灣片區逐漸升級成為上海市中心豪宅聚集地。

### 成都華僑城項目(本公司持有51%權益)

成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括住宅物業、商業物業及主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。

回顧期內，成都華僑城收入約為人民幣22.87億元，主要銷售高端寫字樓、高層住宅、多層住宅及部份低密度住宅。於回顧期內，成都華僑城住宅及寫字樓實現





## 主席報告書

合約銷售面積及金額分別約10.65萬平方米和約人民幣12.39億元；已結算面積及金額分別約18.82萬平方米和約人民幣20.04億元；已推出可供出租的商業物業面積約7.77萬平方米，出租率達99%，並榮獲成都市商務局頒發的「成都市特色商業街區」獎項。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.83億元，年接待遊客約253萬人次。

二零一五年，成都華僑城的純水岸四期工程榮獲由中國施工企業管理協會頒發的「2014-2015年度國家優質工程獎」，成都華僑城的「華僑城•東岸」榮獲由成都傳媒集團頒發的地產傳媒大獎「2015年度最具影響力別墅」獎項。二零一六年一月，成都華僑城正式簽約引入中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店，將成為成都華僑城致力打造的特色商業街的重要組成部分，標誌著成都華僑城的商業配套已加速啟動。

### 北京臻園項目(本公司持有33%權益)

由北京廣盈房地產開發有限公司的北京臻園項目位於北京市朝陽區來廣營鄉，總佔地面積約為7.3萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，全部為住宅物業。二零

一五年，北京臻園項目再續熱銷佳績，並首度結轉收入及為本公司貢獻利潤。於回顧期內，北京臻園項目主推高層住宅，實現合約銷售面積及金額分別為約4.1萬平方米和約人民幣22.48億元，已結算面積及金額分別為約7.0萬平方米和約人民幣31.35億元。於回顧期內，北京臻園項目為本公司貢獻投資收益約人民幣1.88億元。

二零一五年，北京臻園項目榮獲《搜房網》第十五屆中國房地產發展年會頒發的「2015年中國影響力樓盤」及《京華時報》頒發的「2015年度品質豪宅」。

### 西安華僑城項目(本公司持有25%權益)

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.7萬平方米，主要產品為低密度住宅物業。於回顧期內，實現合約銷售面積及金額分別約2.8萬平方米和約人民幣4.60億元；已結算面積及金額分別約1.95萬平方米和約人民幣3.46億元。於回顧期內，該項目為本公司貢獻投資收益約人民幣150.5萬元。



## 主席報告書

### 重慶華僑城置地項目(本公司持有100%權益)

重慶華僑城置地項目位於重慶市主要開發區北部新區禮嘉組團，總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，將開發為中高檔高層及多層住宅。該項目地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊規劃有歡樂谷主題公園及大面積綠地。受市政道路規劃影響，重慶華僑城置地項目預計於2016年開工建設。

### 成都金和土地收儲項目和沙河源土地整理項目

成都金和土地收儲項目和沙河源土地整理項目均位於成都市金牛區，毗鄰成都華僑城。二零一五年，成都金和土地收儲項目已完成土地收儲及調規工作。於回顧期內，成都金和土地收儲項目為成都華僑城貢獻約4,494.4萬元的投資回報(含資金成本)。

成都華僑城已就成都沙河源土地整理項目與成都市鑫金農發投資有限公司成立一家項目公司，註冊資本一億元。成都華僑城持有該項目公司的80%股本權益。二

零一五年九月，成都沙河源土地整理項目已獲得四川省國土資源廳下達的項目立項批覆。

### 紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有三十年的發展經驗，於珠三角及長三角等經濟活躍地區擁有五個生產基地和數個分支機構，分別位於廣東惠州、上海、廣東中山、安徽滁州、江蘇蘇州等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一五年，國內製造業及為其配套的包裝企業面臨產能過剩，外貿訂單減少，銷售增長乏力和成本持續上升的壓力。面對經營環境的不利因素，本集團一方面加大內銷市場開拓力度，創新市場營銷機制，積極挖掘快速增長的電商、物流等細分市場，克服經營困難贏得客戶訂單；另一方面整頓企業內部管理，提高運營效率與效益。二零一五年，蘇州華力環保包裝科技有限公司(「蘇州華力」)新工廠已完成工程建設，將於二零一六年正式投產。於回顧期內，紙包裝業務實





## 主席報告書

現收入約人民幣8.40億元，較二零一四年同期下降約1.0%；股東應佔溢利約為人民幣1,813萬元，較二零一四年同期下降約1.6%。

### 展望

展望二零一六年，隨著美聯儲啟動加息週期，全球資本流向新興經濟體資本減少甚至回流，國際大宗商品價格持續下跌，全球各經濟體均面臨諸多挑戰。國內經濟方面，投資、消費及進出口貿易「三駕馬車」表現相對疲軟，經濟下行壓力依然存在。中國政府主動實施「一帶一路」、「供給側改革」及「創新驅動」等發展戰略，結構性調整步伐加快，經濟增長質量有望繼續提升。

二零一六年，中國房地產政策將堅持「促消費、去庫存」的總基調，促進需求持續釋放，並將繼續推動建立及健全房地產市場調控長效機制。本集團對二零一六年中國房地產市場依然保持謹慎樂觀。本集團項目所在地區均為一線及二線核心城市，仍有較大發展潛力，有利於本集團業務發展。

### 綜合開發業務

二零一六年，本集團將根據市場形勢，重點加強去庫存，加快資產週轉速度，提升經營效率。在房地產市場趨於平穩的態勢下，借助本集團長期積累的客戶基礎和優良的產品及服務品質，我們堅信各項目將取得良好的業績。

本集團根據項目的既定發展規劃，並根據各項目面臨的不同市場情況，於二零一六年對各項目做出以下規劃：

上海蘇河灣項目將續銷住宅及商業產品及加快寶格麗酒店的建設及開業籌備，並爭取高端酒店式公寓於年內入市，總可售面積約為7.6萬平方米。隨著上海市靜安區及閘北區正式合併，上海蘇河灣項目所在的蘇河灣板塊作為新靜安的核心板塊，將獲得更具推動力的發展。目前，多家跨國外企以及大型房企陸續入駐該板塊，作為該板塊內的標桿型商業綜合區項目，上海蘇河灣項目將持續獲得市場高度關注。成都華僑城項目將推出成都主城區唯一的河心島內的高端定制別墅及新一批高層住宅，並續銷低密度住宅及高端寫字樓產品，可售面積約為30.4萬平方米，並計劃加快商業板塊的開發，中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店預計將於二零一七年開業。北京臻園項目將續銷高層住

## 主席報告書

宅，截至二零一五年底北京臻園項目已售未結轉金額約人民幣52.7億元，將於未來繼續為本集團貢獻豐厚的投資收益。華僑城長安國際項目將於二零一六年完成三號樓的裝修改造及啟動招商工作。

展望二零一六年，我們將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，充分利用自身優勢，在城市中有地段優勢和成長潛力的區域，積極尋找適合本集團戰略定位的土地資源和項目併購機會，增加優質項目儲備，增強公司未來發展潛力。

### 紙包裝業務

展望二零一六年，在「互聯網+」時代的「工業4.0」及「中國製造2025」等國家戰略的引領下，中國產業轉型升級步伐將進一步加快，紙包裝業務有望迎來發展新契機，但行業市場競爭仍將十分激烈。二零一六年，蘇州華力新工廠將正式投產，將進一步提高產能，並有效提升本集團在長三角地區的市場銷售和影響力。本集團將繼續加大市場開拓力度，調整銷售策略，進一步優化客戶結構，擴大市場銷售份額，同時加大設備及物流自動化改造，提升運營效率。此外，本集團還



將加速推進包裝業務創新工作，注重產品、技術和管理創新，積極拓展經營業務範圍，提升包裝研發設計能力和一體化服務水平。

本公司董事（「董事」）局（「董事局」）對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在母公司華僑城集團公司支持下，借助母公司在成片綜合開發領域的品牌、資源和經驗優勢，創新發展，合作共贏，努力為股東創造理想的投資回報。

### 致謝

本人謹代表董事局向管理團隊和全體員工致以誠摯的謝意，感謝各位為本集團的發展作出的努力和貢獻。本人亦藉此機會向各位股東及業務夥伴致意，感謝大家對本集團的信任與支持。

主席  
王曉雯

香港，二零一六年三月十六日

# 管理層討論 及分析

## 財務回顧

於二零一五年十二月三十一日，本集團總資產為約人民幣220.80億元，較二零一四年十二月三十一日上升約1.0%；本集團權益總額為約人民幣67.73億元，較二零一四年十二月三十一日上升約6.1%，主要由於本期產生盈利。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣64.36億元，較二零一四年同期上升約69.5%，其中：綜合開發業務收入約人民幣55.96億元，較二零一四年同期上升約89.8%，主要因為華僑城上海置地收入大幅上升所致；紙包裝業務收入約人民幣8.40億元，較二零一四年同期下降約1.0%，主要因為市場競爭加劇，而導致現有客戶訂單有所減少，但本集團已通過積極拓展市場新領域，開發新客戶，以應對此影響。本公司股東應佔溢利為約人民幣2.73億元，較二零一四年同期下降約16.3%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利為約人民幣2.55億元，較二零一四年同期下降約17.1%，主要因為本期商譽減值虧損的增加抵消了本期銷售和應佔聯營公司利潤的上升，另外本期並沒有出售附屬公司的收益(二零一四年：約人民幣3.36億元)；紙包裝業務本公司股東應佔溢利為約人民幣1,813萬元，較二零一四年同期下降約1.6%，主要因為市場競爭加劇，而導致現有客戶訂單有所減少，但本集團已通過積極拓展市場新領域，開發新客戶，以應對此影響。二零一五年度每股基本盈利為人民幣0.40元，較二零一四年同期下降約18.4%(二零一四年：人民幣0.49元)。

於回顧期內，毛利率約為31.4%(二零一四年：約32.8%)，較二零一四年同期下降1.4個百分點，其中：綜合開發業務毛利率約為34.2%，較二零一四年同期下降4.3個百分點，主要原因是期內確認收入的戶型之毛利率減少；紙包裝業務毛利率約為13.0%，與二零一四年同期基本持平。本公司股東應佔邊際純利率約為4.2%(二零一四年：約8.6%)，較二零一四年同期減少約4.4個百分點，其中：綜合開發業務股東應佔邊際純利率約為4.6%，較二零一四年同期減少約5.8個百分點；紙包裝業務股東應佔邊際純利率約為2.2%，與二零一四年同期基本持平。

## 分銷成本及行政費用

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.85億元(二零一四年：約人民幣2.21億元)，較二零一四年同期上升約28.5%，主要原因是綜合開發業務的促銷費用比去年增加所致。

## 管理層討論及分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣2.50億元(二零一四年：約人民幣1.90億元)，較二零一四年同期上升約31.3%，主要由於綜合開發業務的日常運營費用及人工成本增加所致。

### 利息開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣2.23億元(二零一四年：約人民幣1.90億元)，較二零一四年同期增加約17.4%，其中：綜合開發業務利息開支約人民幣2.17億元，較二零一四年同期增加約18.0%，主要為本公司附屬公司新增主題公園設施而增加貸款所致；紙包裝業務利息開支約人民幣548萬元，較二零一四年同期減少約2.3%，主要為回顧期內有關紙包裝業務的貸款額減少所致。

### 股息

董事會決議建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股14.00港仙(二零一四年：每股普通股16.00港仙)。

董事會決議批准派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股約20.25港仙(二零一四年：約20.25港仙)。

### 存貨、應收賬款及應付賬款週轉日

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨週轉日為32日，與截至二零一四年十二月三十一日止年度的35日相比減少3日，主要是庫存水平降低所致。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款週轉日為116日，與截至二零一四年十二月三十一日止年度的114日相比基本持平。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付賬款週轉日為62日，與截至二零一四年十二月三十一日止年度的76日相比減少14日，主要是供貨商付款賬期縮短所致。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一五年十二月三十一日，本集團的權益總額為約人民幣67.73億元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣63.84億元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣176.65億元(二零一四年十二月三十一日：人民幣186.77億元)，而流動負債則為人民幣69.71億元(二零一四年十二月三十一日：人民幣55.10億元)。於二零一五年十二月三十一日的流動比率為2.53，較二零一四年十二月三十一日減少0.86(二零一四年十二月三十一日：3.39)，主要因為回顧期內部分貸款從非流動負債轉為流動負債所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。



## 管理層討論及分析

於二零一五年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款為人民幣41.31億元，其中並無定息貸款(二零一四年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款為人民幣35.22億元，其中並無定息貸款)。於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款利率為年利率2.14%至6.64%(截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款利率為年利率1.50%至6.64%)。部份銀行貸款由本集團若干存貨之浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一五年十二月三十一日約48.9%較二零一四年十二月三十一日的53.0%下降約4.1個百分點，主要原因為回顧期末有息負債同比下降所致。

本集團於二零一五年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款18.21億元，約佔36.9%(二零一四年十二月三十一日：34.0%)；美元貸款1.55億元，約佔24.4%(二零一四年十二月三十一日：30.0%)。本集團於二零一五年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔78.2%(二零一四年十二月三十一日：69.8%)，港幣約佔19.2%(二零一四年十二月三十一日：7.4%)，美元約佔2.6%(二零一四年十二月三十一日：9.7%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元及美元計值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

### 僱員及酬金政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用約2,691名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。截至二零一五年十二月三十一日止年度，共2,576,000份購股權獲行使。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

截至二零一五年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

### 重要事項

#### 收購成都文旅股份項目

於二零一五年四月二十四日，成都華僑城以人民幣約2.65億元競得認購2,500萬股成都文旅股份的公開投標，認購股份相當於成都文旅股份經認購事項擴大後股本的約33.33%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十四日之公告。

#### 收購華僑城長安國際項目

於二零一五年十月九日，本集團與長安控股(集團)有限責任公司及其附屬公司簽訂資產收購協議，以人民幣約15.9億元收購西安市長安國際中心二號樓、三號樓(不包括52001層)及270個指定停車位，總交易建築面積約為10.47萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十月九日、二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十八日、二零一五年十一月十九日及二零一五年十一月二十四日之公告及本公司日期為二零一五年十一月二十五日之通函。

#### 收購成都體產公司項目

於二零一五年十二月十八日，成都華僑城全資附屬公司成都創盈競得認購成都文化旅遊集團持有的成都體產公司15%股權(「銷售股權」)及向成都體產公司注資人民幣約6.51億元(「認購股權」)的公開投標。成都創盈已於二零一五年十二月二十五日與成都文化旅遊集團及成都體產公司訂立一份協議，以收購銷售股權及認購股權，代價為人民幣約7.98億元。轉讓完成後，成都創盈將持有成都體產公司49%股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三日、二零一五年十二月十八日、二零一六年一月十一日及二零一六年一月十三日之公告以及本公司日期為二零一六年一月二十二日之通函。

### 期後事項

#### 收購成都保鑫泉盛

於二零一六年三月七日，成都華僑城全資附屬公司成都創盈與成都保鑫投資有限公司(「成都保鑫投資」)訂立合作協議，以人民幣2,500萬元收購成都保鑫投資持有的成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「成都保鑫泉盛」)的50%股權。成都創盈及成都保鑫投資將按各自於成都保鑫泉盛之股權比例向成都保鑫泉盛提供股東貸款及提供將由成都保鑫泉盛獲取之銀行貸款所需的企業擔保，總額將不超過人民幣19.5億元。成都保鑫泉盛擁有位於金牛區之地塊，地塊總地盤面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月七日之公告。

## 管理層討論及分析

### 主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，主要風險及不確定因素概述如下。

### 行業競爭激烈

物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國部份地區的土地收購成本及建築成本上升、房地產過度供應、房價下降、相關中國政府部門批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加。

### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，乃受(其中包括)中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。此外，進行人民幣與其他貨幣的兌換受中國政府所頒佈的若干外匯管制規則及法規所規限。

### 利率波動風險

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

### 外部承包商及供應商

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



# 董事及高級 管理人員簡介

## 董事

### 執行董事

王曉雯女士，46歲，本公司董事會主席，於二零一一年加入本集團。王女士亦為香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）（本公司控股股東Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）全部已發行股本之實益擁有人）之董事及深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）（香港華僑城全部已發行股本之實益擁有人）之董事及總裁。王女士亦為華聯發展集團有限公司之董事，中國國旅股份有限公司（「中國國旅」）監事會副主席。華僑城股份於深圳證券交易所上市，而中國國旅則於上海證券交易所上市。王女士於一九九一年加入華僑城集團公司（「華僑城集團」）（華僑城股份之控股股東），並曾歷任華僑城集團之總裁辦公室行政總監、財務部總監及總裁助理。彼亦曾任華僑城股份之副總裁和監事、康佳集團之監事和董事、華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）（華僑城股份之全資附屬公司）及成都華僑城之董事及深圳市華僑城酒店集團有限公司（華僑城股份之全資附屬公司）之董事及主席。除上述所披露者外，王女士亦擔任及曾擔任華僑城股份及華僑城集團（及其各自的聯營公司）的其他高級職務。王女士於一九九零年獲得南開大學經濟學學士學位。王女士亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。

謝梅女士，48歲，本公司執行董事、行政總裁。謝女士亦為華僑城股份之總裁助理，為本公司全資附屬公司重慶華僑城置地有限公司（「重慶華僑城置地」）及西安華僑城置地有限公司（「西安華僑城置地」）董事長及本公司所有附屬公司之董事，為香港華僑城之總經理及Pacific Climax之董事。彼亦為華僑城股份附屬公司西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城」）及雲南華僑城實業有限公司之董事，擁有豐富的管理經驗。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

林開樺先生，49歲，本公司執行董事、副總裁，並擔任本公司多家附屬公司及北京廣盈房地產開發有限公司之董事。彼亦為香港華僑城有限公司副總經理。林先生擁有豐富的商業運營經驗及財務管理經驗。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地（本公司間接非全資附屬公司）副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理（華僑城股份之全資附屬公司）、深圳華僑城控股股份有限公司（現稱深圳華僑城股份）財務總監及深圳灣大酒店（現稱「華僑城大酒店」，華僑城股份之附屬公司）財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

## 董事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

周平先生，53歲，於二零一三年加入本集團，任本公司非執行董事。周先生亦為本公司多家附屬公司之董事，為華僑城股份戰略發展部總監，為華僑城股份之附屬公司北京世紀華僑城實業有限公司(「北京華僑城」)的董事以及天津華僑城實業有限公司及天津東麗湖華僑城旅遊投資有限公司的監事。周先生於一九九四年加入華僑城集團，曾任華僑城集團企劃部總經理以及戰略發展部總監。周先生亦曾獲委任為深圳灣大酒店的副董事長及泰州華僑城有限公司(華僑城股份之附屬公司)的董事長。周先生亦曾為深圳世界之窗有限公司董事及總經理、武漢華僑城實業發展有限公司(華僑城股份之附屬公司)總經理、華僑城股份旅遊事業部副總經理以及深圳東部華僑城有限公司(華僑城股份之附屬公司)總經理。周先生於一九九三年自華中理工大學取得工業管理工程碩士學位。周先生為本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。

### 獨立非執行董事

魯恭先生，57歲，於二零一三年加入本集團。魯先生為Granton Asia Limited董事總經理，該公司的主要業務為投資及持有海外酒店及公寓的股權。魯先生亦為國開國際投資有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：01062，前稱為新資本國際投資有限公司)高級顧問。魯先生曾任國開國際投資有限公司獨立非執行董事，銀河娛樂企業管理有限公司高級顧問，以及新城市建設發展集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：00456，前稱為新協城市建設有限公司)執行董事兼副主席。魯先生亦曾於Unisys China Limited及蜆殼香港有限公司工作，並曾任香港電訊有限公司及Granton Asia Limited之高級管理層。魯先生具有十分豐富的管理經驗。

黃慧玲女士，54歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為三家聯交所主板上市公司，包括中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：00527)、中航國際控股股份有限公司(股份代號：00161)及永盛新材料有限公司(股份代號：03608)的獨立非執行董事及審計委員會主席。黃女士亦獲朝威控股有限公司(於聯交所創業板(「創業板」)上市，股份代號：08059)委任為獨立非執行董事。黃女士於JC Group Holdings Limited(於聯交所創業板上市，股份代號：08326)擔任執行董事一職。同時，黃女士亦是衍生集團(國際)控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：06893)擔任非執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

## 董事及高級管理人員簡介

林誠光教授，57歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院教授。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，他發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，他在公司管制、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授亦為均安控股(於聯交所創業上市，股份代號：08305)、震昇工程控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：02277)、北控清潔能源集團(於聯交所主板上市，股份代號：01250)、盛諾集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：01418)及冠輝集團控股有限公司(原為冠輝保安控股有限公司)(於聯交所創業板上市，股份代號：08315)彼亦任朝威控股有限公司(於聯交所創業板上市，股份代號：08059)的獨立非執行董事。林教授為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

### 高級管理層

邱小平先生，58歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事。邱先生於二零零二年加入華僑城集團。他曾任深圳華僑城歡樂谷旅遊公司(華僑城股份之附屬公司)副總經理及深圳特區華僑城中國旅行社(華僑城股份之附屬公司)副總經理。此前，邱先生曾於中國大陸及香港地區多家公司擔任董事副總經理、董事總經理等職，於旅遊管理、房地產、投資及進出口行業擁有豐富管理經驗。

張曉軍先生，45歲，本公司副總裁。張先生為本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入本集團。自二零零三年至二零零七年，張先生一直負責深圳華力包裝貿易有限公司(「深圳華力」)之日常營運。張先生畢業於湖南株洲工學院(現名湖南工業大學)，主修印刷技術，並於該學院取得工學學士學位。

方福偉先生，52歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公司全資附屬公司華力控股有限公司之董事。方先生於二零零五年一月加入本集團。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位，在審計、會計及財務方面擁有多年工作經驗。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，並且為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

李洋先生，33歲，本公司副總裁，於二零一四年一月加入本集團。李先生亦為西安華僑城置地監事、深圳華力副總經理。李先生於二零零五年加入華僑城集團，曾任華僑城股份董事會秘書處高級經理，負責投資者關係管理。李先生於二零零五年畢業於重慶大學，主修法律及英語，獲得法學及文學雙學士學位。



## 董事及高級管理人員簡介

張大帆先生，49歲，成都華僑城董事及總經理。張先生自二零零五年十月成都華僑城成立時加入該公司。張先生曾任華僑城集團進出口部副總經理、深圳灣大酒店(現名華僑城大酒店)董事及香港華僑城副總經理。張先生於南京航空學院管理工程系畢業，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位。

袁靜平先生，51歲，華僑城上海置地董事及總經理。袁先生亦為上海天祥華僑城投資有限公司(華僑城股份之附屬公司)董事。袁先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自一九九九年加入華僑城集團以來，袁先生曾擔任深圳招商華僑城投資有限公司(華僑城股份之附屬公司)及上海天祥華僑城總經理。加入華僑城集團前，袁先生於一間建築設計院擔任主任建築師。袁先生於一九八九年取得東南大學建築碩士學位。

賀明先生，45歲，重慶華僑城置地之董事及總經理。賀先生於二零一二年加入本集團。賀先生曾擔任華僑城集團財務部主管，香港華僑城投資證券部總監及華僑城集團駐北京辦事處首席代表。彼亦曾於二零零九年至二零一二年間擔任長青投資集團總裁。賀先生畢業於中南財經政法大學國際金融專業。

覃軍先生，53歲，西安華僑城置地之董事及總經理。覃軍先生於二零一五年加入本集團。其亦為西安華僑城之董事及總經理。覃先生曾擔任北京世紀華僑城實業有限公司副總經理、北京世紀華僑城實業有限公司地產事業部總經理等職務，也曾在深圳華僑城房地產公司、深圳市僑建工程監理有限公司等單位任職。覃先生畢業於湖南大學給排水工程專業。

# 企業 管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水準的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「守則」）所載之所有守則條文。有關詳情在下文概述。

## 董事會

### 董事會的責任及授權

董事會負責管理本公司事務，領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程式，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

### 企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

## 企業管治報告

### 董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如法律、會計、財務或經濟管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制彙報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

於本報告日期，董事如下：

### 執行董事

王曉雯女士(董事局主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樞先生(於二零一五年三月十二日獲委任)

王曉雯女士與謝梅女士於二零一四年四月二十三日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一四年四月二十三日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樞先生於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年股東週年大會結束為止，為期三年。

### 非執行董事

周平先生

周平先生於二零一四年四月二十三日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一四年四月二十三日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止，為期三年。



## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

魯恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

魯恭先生於二零一三年四月十九日本公司召開之股東週年大會上獲委任為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一三年四月十九日起至本公司於二零一六年舉行之二零一五年股東週年大會結束為止，為期三年。

黃慧玲女士和林誠光教授於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年度股東週年大會結束為止，為期三年。

各董事之履歷載於本報告的第23至第26頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方麵包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

### 主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席王曉雯女士負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

## 企業管治報告

### 董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程式，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺或填補董事。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

### 董事會召開次數及會議程式

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會共召開六次會議。

董事會有確立的會議程式，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程式規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

## 企業管治報告

### 董事與委員會成員出席記錄

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
王曉雯	6/6	不適用	不適用	1/1	0/1(附註1)
謝梅	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
林開樺(附註2)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
周平	6/6	3/3	1/1	不適用	0/1(附註1)
魯恭	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1(附註1)
黃慧玲	6/6	3/3	1/1	1/1	0/1(附註1)
林誠光	6/6	3/3	1/1	1/1	1/1

附註：

1. 由於不可避免的公務，部份董事未能出席本公司於二零一五年度內舉行的股東大會。
2. 林開樺先生於二零一五年三月十二日獲委任為執行董事。

### 董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及數據，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新數據，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。



## 企業管治報告

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由本公司香港法律顧問主講的簡介會，其內容包括但不限於有關關連交易、企業管治守則及內幕消息等上市規則。

按董事提供的記錄，董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關內幕消息 披露及《新公司條例》 影響的研討會材料	出席簡介會
<b>執行董事</b>		
王曉雯	✓	✓
謝梅	✓	✓
林開樺(附註)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
周平	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
魯恭	✓	✓
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓

附註： 林開樺先生於二零一五年三月十二日獲委任為執行董事。

# 企業管治報告

## 董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

### 審核委員會

審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事周平先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；
- (e) 與核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及核數師希望討論的其他事宜(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行三次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告，以及截至二零一五年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程式之報告；及
3. 就委任核數師向董事會提出建議；及
4. 審議及就審核委員會新職權範圍向董事會提出建議，根據香港聯交所對守則及《企業管治報告》的修訂，增加監控本公司風險管理系統的職權，適用於二零一六年一月一日起的會計期間。

## 企業管治報告

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

### 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事周平先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；
- (b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及
2. 檢討本公司購股權計劃的執行情況。

### 提名委員會

提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事王曉雯女士，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。王曉雯女士為提名委員會主席。

董事會採納其董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

## 企業管治報告

提名委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
4. 審閱及討論提名林開樺先生為執行董事，以及就重新委任林開樺先生為執行董事、黃慧玲女士及林誠光教授為獨立非執行董事向董事會提供意見。

### 內部監控

董事會就維持內部監控系統，合理確保運作有效兼具效率，並符合適用法例及規例以及內部程序及指引，負有整體責任。然而，該系統的設計只為於可接受的風險範圍內管理本集團的風險，而並非消除不能達至本集團的政策及業務目標的風險，因此，其僅提供合理的保證而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。



## 企業管治報告

本公司設有內部審核部門。該部門獨立於其他業務部門，可全面查閱本集團風險管理網絡、控制及管治程式的數據以監控本公司內部控制之工作成效。內部審核部門每年均會對各附屬公司進行一次全面審查，並就審核情況向本公司管理層提交報告及建議。此外，內部審核部門亦會定期審核所有業務，支持組別及本公司附屬公司的工作方法、程式、開支及內部控制等事宜。如有需要，該部門亦會進行臨時檢討或調查工作。內部審核部門直接向審核委員會報告。

同時，董事會亦負責維持及審核本集團內部控制系統之有效性。彼等對已實施的制度及程序進行年度審核，範圍包括財務、運營及法律合規控制及風險管理職能。本集團亦實施內部監控制度，以盡量降低本集團所面臨之風險及作為業務日常運作之管理工具。

本集團訂有內幕消息保密制度，確保在絕對保密的情況下獲取潛在內幕消息，直至按上市規則作出及時的披露為止。該政策規管處理及宣布內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，回應外界查詢。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本公司之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本公司已遵守守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

### 財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

## 企業管治報告

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度結束後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第57頁之核數師報告。

董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

### 董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣951,000元、林開樺先生約人民幣485,000元、魯恭先生約人民幣144,000元、黃慧玲女士約人民幣121,000元、林誠光教授約人民幣121,000元。截至二零一五年十二月三十一日，王曉雯女士及周平先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第91頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣500,000元或以下	4
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	0
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	0
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1

### 董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

## 企業管治報告

### 高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

### 財務總監

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

### 公司秘書

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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

### 外聘核數師

本公司於二零一五年五月十二日續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師。

於二零一五年，本集團外聘核數師為中瑞岳華(香港)會計師事務所，二零一五年度支付外聘核數師的審核及非審核(作為本公司須予披露交易之申報會計師)服務之費用分別為約人民幣145萬元及約人民幣40萬元。核數師對本公司股東責任載於本年報第57頁。

# 企業管治報告

## 投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站[www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)及時瞭解本集團的最新資訊及業務發展狀況。

董事會採納經修訂及重列組織章程大綱及細則。投資者可於本公司網站查閱本公司最新的組織章程大綱及細則。

## 與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓本公司股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東彙報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站[www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)，及時取得本集團的資料。

本公司的週年股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。



## 企業管治報告

根據本公司公司章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

### 將股東的查詢送達董事會的程式

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予本公司的董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6期3203-3204室  
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆本公司股東的提問。

# 董事會 報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度年報及經審核合併財務報表。

## 主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203-3204室。

## 主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第8頁至22頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、對本集團的主要風險及不確定因素的概述、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。此討論構成「董事會報告」一部分。

## 業績及分配

本集團年內的業績載於第59頁的合併損益表。

董事認為，本集團本年度及日後宣派之股息，將由董事會酌情決定，其考慮因素為(包括但不限於)可分派溢利、本集團盈利、財務狀況、資金需求，以及董事可能認為於當時相關之其他因素。未分派之溢利將用於為本集團之持續增長及業務擴展提供資金。因此，董事建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度每股普通股股息14港仙(二零一四年：每股普通股16港仙)。

## 財務報表

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第61至62頁的合併財務報表。

## 擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一六年五月九日至二零一六年五月十一日(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東週年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一六年五月六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 董事會報告

董事會建議向於二零一六年五月二十日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息(「末期股息」)每股14港仙。於二零一六年五月十八日至二零一六年五月二十日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一六年六月二十三日派付。股息之派付須獲股東於二零一六年五月十一日舉行之本公司股東週年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一六年五月十七日(星期二)下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室以辦理登記手續。

董事會批准於二零一六年四月十五日向本公司可轉換優先股股東派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之優先股息每股可轉換優先股20.25港仙。

### 撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔溢利約人民幣2.73億元(二零一四年：約人民幣3.26億元)已撥作儲備。儲備的其他變動載於合併權益變動表及合併財務報表附註30。

### 固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣3.53億元於購買固定資產(包括在建工程)。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於合併財務報表附註14。

### 股本

截至二零一五年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為652,366,000股，較上一年增加2,576,000股；本公司已發行可轉換優先股總數為96,000,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於合併財務報表附註30。

### 可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一五年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣24.34億元。

### 優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回股份

本公司於本報告期內並無購回本身之上市股份。期間，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

### 重大合約

於本報告期內，除已於本報告中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

### 服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

### 環保政策及表現

本集團關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。本集團紙包裝業務致力於打造綠色環保節能企業及構建貫穿供應商、客戶及消費者的綠色供應鏈，要求供應商提交環境監測報告，確保所購原材料符合有關環保法規及規則要求。本集團綜合開發業務積極踐行「綠色建築」理念，包括建築規劃設計、可再生能源應用、施工過程環境友好性及綠色運營等方面。

### 遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

### 董事

本年度內之董事如下：

#### 執行董事：

王曉雯女士(主席)  
謝梅女士(行政總裁)  
楊傑先生(於二零一五年三月十二日辭任)  
林開樞先生(於二零一五年三月十二日獲委任)

#### 非執行董事：

周平先生

#### 獨立非執行董事：

魯恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授



## 董事會報告

### 董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

### 董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第23至第26頁。

### 董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度直至本年度報告刊發日期(包括當日)，有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

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於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司相關股份的好倉

董事姓名	相關股份數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本 概約百分比
周平(附註1)	160,000	配偶的權益	個人	0.025%

附註：

- (1) 周先生之配偶李寧女士持有可認購160,000股本公司股份之購股權，根據證券及期貨條例周先生被視為或當作擁有李寧女士持有上述可認購160,000股本公司股份之上述購股權之權益。

除上文所披露者外，據本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄及依據標準守則向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及其最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券證擁有任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

#### 於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」）(附註1)	實益擁有人	434,894,000(好倉)	66.66%
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	受控制公司之權益(附註2) 實益擁有人	434,894,000(好倉) 96,000,000(好倉)	66.66% 14.72%
深圳華僑城股份有限公司 （「華僑城股份」）	受控制公司之權益(附註3)	530,894,000(好倉)	81.38%
華僑城集團公司(「華僑城集團」)	受控制公司之權益(附註4)	530,894,000(好倉)	81.38%
新華人壽保險有限公司 （「新華人壽保險」）	實益擁有人(附註5)	40,000,000(好倉)	6.13%
中再資產管理股份有限公司 （「中再資產管理」）	實益擁有人(附註5)	40,000,000(好倉)	6.13%
<b>其他</b>			
UBS Group AG	對股份持有保證權益的人 (附註6)	3,200,000(好倉)	0.49%
	受控制公司之權益(附註6)	49,274,000(好倉) 278,000(淡倉)	7.55% 0.04%
瑞士銀行	對股份持有保證權益的人 (附註6)	3,200,000(好倉)	0.49%
	受控制公司之權益(附註6)	48,996,000(好倉) 278,000(好倉) 278,000(淡倉)	7.51% 0.04% 0.04%

## 董事會報告

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事周平先生亦為亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士，非執行董事周平先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份53.47%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 於二零一三年七月二十四日，本公司已根據二零一三年六月六日與新華人壽保險及中再資產管理公司分別訂立之優先股認購協議，分別向新華人壽保險及中再資產管理公司配發及發行40,000,000股及40,000,000股可轉換優先股。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保險及中再資產管理公司訂立認沽期權契約，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險及中再資產管理公司授出可不時自本公司將向新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)配發及發行可轉換優先股之日第三周年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)購買由新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)法定及實益擁有的所有(非部份)未轉換的可轉換優先股。
- (6) 瑞士銀行之權益包括於UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd 及瑞士銀行分別持有之39,088,000股股份、5,756,000股股份、4,152,000股股份及278,000股股份(合共49,274,000股股份)之權益(好倉)。UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd 均由瑞士銀行全資擁有，而瑞士銀行直接由UBS Group AG 擁有98.02%權益及於瑞士銀行持有之278,000股股份制權益(淡倉)。UBS Group AG亦作為於股份持有擔保權益身份的人士於3,200,000股股份中擁有權益(好倉)。因此，就證券及期貨條例而言，UBS Group AG被視作或當作合共52,474,000股股份中擁有權益(好倉)及於278,000股股份中擁有權益(淡倉)。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

### 管理合同

年內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

## 董事會報告

### 主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於本財政年度分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額	
	百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	9.0%	
五大客戶合計	34.3%	
最大供貨商		21.6%
五大供貨商合計		63.0%

除本公司最終控股公司華僑城集團持有本集團於二零一五年的五大客戶之一康佳集團股份有限公司(及其附屬公司)的已發行股本總額約21.75%及已取得其董事會大部份控制權外，本公司董事、其連絡人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者)，概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

### 關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定(如適用)：

- 於二零一三年十二月十一日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「紙箱買賣協議」)。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約53.47%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其連絡人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。



## 董事會報告

- 於二零一三年十二月十一日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司(「華僑城物業服務」)上海分公司(「華僑城物業服務上海分公司」)訂立物業管理協議，有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「物業管理協議」)。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。根據新物業管理協議，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一三年十二月十一日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司(「華僑城水電」)訂立機電服務顧問協議，有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「機電服務顧問協議」)。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司(「華僑城物業服務成都分處」)訂立物業管理框架協議，有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「物業管理框架協議」)。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

5. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「電力顧問服務協議」)，據此，華僑城水電成都分公司將(其中包括)對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

6. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司(「華僑城國際傳媒」)訂立主題表演框架協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「主題表演框架協議」)，據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供顧問服務、改善及／或修改服務及製作服務，以及作為成都華僑城、其附屬公司及分公司的總代理出售成都華僑城大劇院的主題表演門票及支付租金等。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定。服務費用將於各階段服務工作完成後支付。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之非全資附屬公司及由成都華僑城直接擁有其10%股權，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立康佳框架協議，有效期由二零一四年一月一日起計至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「康佳框架協議」)。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳集團成都分公司為康佳集團之分公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立娛樂設施框架協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「娛樂設施框架協議」)。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

## 董事會報告

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

9. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城歡樂谷分公司(「成都華僑城歡樂谷分公司」)與深圳華僑城城市客棧有限公司成都沙西線分公司(「華僑城城市客棧成都分公司」)訂立合作協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明(其中包括)成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城城市客棧成都分公司銷售主題公園門票。華僑城城市客棧成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述合作協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城城市客棧成都沙西線分公司訂立租賃協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城城市客棧成都沙西線分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧(「第一份成都租約」)。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都沙西線分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述成都租約I之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司(「華僑城哈克成都分公司」)訂立租賃協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心(「第二份成都租約」)。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述成都租約II之安排構成持續關連交易。

12. 於二零一四年七月九日，華僑城娛樂與深圳華力訂立租賃協議，有效期自交付物業(即二零一四年九月十日)起計三年，月租金為人民幣278,200元。據此，僑城娛樂同意向深圳華力出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所(「租賃協議」)。

華僑城娛樂為華僑城房地產之分公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

## 董事會報告

第1至11項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十一日的公告內。第12項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一四年七月九日的公告內。關連交易截至二零一五年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

持續關連交易的詳情	截至二零一五年	截至二零一五年
	十二月三十一日 止年度 之交易金額 人民幣千元 (約數)	十二月三十一日 止年度上限 人民幣千元
(1) 本集團與華僑城集團訂立的紙箱買賣協議	58,805	85,000
(2) 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司訂立的物業管理協議	4,841	10,000
(3) 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	330	1,000
(4) 成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	16,182	32,000
(5) 成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協議	2,259	6,280
(6) 成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立的主題表演框架協議	0	30,500
(7) 成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立的康佳框架協議	243	1,720
(8) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立的娛樂設施框架協議	0	30,000
(9) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城城市客棧成都分公司訂立的合作協議	967	2,000
(10) 成都華僑城與華僑城城市客棧成都沙西線分公司訂立的成都租約I	1,750	1,750
(11) 成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	1,152	2,500
(12) 華僑城娛樂與深圳華力訂立的租賃協議	年度配套雜費： 535 租金：2,226	年度配套雜費： 600 租金：4,415

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定。



## 董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認：

- (1) 上述關連交易屬本公司的一般及日常業務；
- (2) 上述關連交易是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (3) 上述關連交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
- 於二零一五年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一三年十二月十一日及二零一四年七月九日刊發之公告所披露年度總值。

## 董事會報告

關聯方交易已於本公司財務報表附註34中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣4.2億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

### 銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零一五年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於合併財務報表附註26。

### 五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第139至第140頁。

### 退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。該等退休計劃的詳情載於合併財務報表附註27。

### 獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所於二零一二年首次獲委任為本公司核數師。

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

中瑞岳華(香港)會計師事務所將任滿告退，但符合資格並願意膺選連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師的決議案。

## 董事會報告

### 公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

### 購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付1.00港元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，令致根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一五年十二月三十一日，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於二零一五年十二月三十一日本公司全部已發行股本約3.13%；另外於二零一五年十二月三十一日，根據新計劃已授購股權可予發行之股份總數為26,424,000股股份，佔於二零一五年十二月三十一日本公司已發行股本約4.05%。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

## 董事會報告

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為4.04港元，授出的價格為1港元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。

截至二零一五年十二月三十一日授出之購股權狀況如下：

參與者名稱及 類別	非上市購股權數目(實物結算股本衍生工具)									
	於 二零一五年 一月一日	於 二零一五年 期內授出	於 二零一五年 期內行使	於 二零一五年 期內註銷 /失效	於 二零一五年 十二月 三十一日	購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權 之行使價*	購股權 授出日期之 本公司股價**	購股權 行使日期之 本公司股價***
								港元	港元	港元
<b>董事</b>										
周平	160,000	-	-	-	160,000	二零一一年 三月三日 ****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	-
<b>其他僱員</b>										
	29,540,000	-	2,576,000	700,000	26,264,000	二零一一年 三月三日 ****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	4.82
<b>總計</b>	<b>29,700,000</b>	<b>-</b>	<b>2,576,000</b>	<b>700,000</b>	<b>26,424,000</b>					

\* 購股權之行使價於供股或紅股發行，或本公司股本出現其他類似轉變之情況下可予調整。

\*\* 於購股權授出日期披露之本公司股價為緊接購股權授出日期前之交易日聯交所報之收市價。

\*\*\* 於購股權行使日期之本公司股價為緊接期內購股權行使日期前的加權平均收市價。

\*\*\*\* 根據新計劃授出之購股權可於接納提呈授出之日期(「授出日期」)起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：

## 董事會報告

可行使購股權最高百分比  
(包括早前已行使購股權百分比)

行使購股權有關百分比之期間

30%	於授出日期屆滿兩年後，直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後，直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後，直至授出日期後五年內期間之任何時間

估計期內本公司授予合資格參與者之購股權公允價值採用之模式及重要假設之詳情載於本公司合併財務報表附註28。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使本公司董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於結算日後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於本公司合併財務報表附註30。

承董事會命

主席

王曉雯

香港，二零一六年三月十六日



## 獨立核數師報告



### 致華僑城(亞洲)控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(下稱「吾等」)已審核華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司載於第59頁至第138頁之合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日之合併財務狀況表，及截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

### 董事就合併財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製可作出真實而公允呈列之合併財務報表；並作出董事認為必需之內部監控，以使合併財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

吾等之責任乃根據審核工作之結果，對此合併財務報表發表意見，並僅向全體股東報告，除此以外概不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等須遵守道德規定、計劃及進行審核，以合理確定合併財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲得與合併財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。該等程序之選取視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表出現重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與企業編製真實而公允呈列之合併財務報表有關之內部監控，以設計適用之審核程序，但並非為對該企業之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之恰當性及所作之會計估計之合理性，以及評估合併財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當之審核憑證，為吾等之審核意見建立基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

吾等認為，此合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一六年三月十六日

# 合併損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	6(a)	6,436,110	3,796,572
銷售成本		(4,414,956)	(2,550,308)
毛利		2,021,154	1,246,264
其他收入	7(a)	46,717	55,687
其他淨(虧損)/收益	7(b)	(9,669)	15,173
銷售費用		(284,517)	(221,459)
管理費用		(249,613)	(190,093)
其他經營開支		(122,770)	(46,958)
經營利潤		1,401,302	858,614
融資成本	8(a)	(222,935)	(189,867)
出售一家附屬公司之收益		—	335,785
應佔聯營公司之利潤/(虧損)	18	188,307	(13,217)
稅前利潤	8	1,366,674	991,315
所得稅開支	9	(704,731)	(457,737)
年度利潤		661,943	533,578
歸屬於：			
本公司股東		273,042	326,028
非控股股東		388,901	207,550
		661,943	533,578
每股盈利(人民幣元)	13		
基本		0.40	0.49
攤薄		0.37	0.44

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度利潤	661,943	533,578
年度其他全面收益，扣除稅項淨額：		
未來可能會重分類至損益的項目		
換算海外附屬公司之匯兌差額	(146,260)	(27,883)
年度全面收益總額	515,683	505,695
歸屬於：		
本公司股東	126,782	298,145
非控股股東	388,901	207,550
	515,683	505,695

# 合併財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14		
— 投資性房地產		770,615	526,138
— 物業、廠房及設備		1,232,849	1,491,336
— 持作自用的租賃土地權益		637,396	657,756
		<b>2,640,860</b>	2,675,230
無形資產	15	2,125	684
商譽	16	103,740	223,476
於聯營公司之投資	18	394,588	155,611
其他金融資產	19	4,320	4,320
遞延稅項資產	29(a)	160,947	122,047
其他長期按金	20	1,107,843	—
		<b>4,414,423</b>	3,181,368
<b>流動資產</b>			
存貨	21	13,183,088	13,699,310
應收賬款及其他應收款	22	1,107,857	1,213,414
現金及現金等價物	23	3,374,156	3,763,918
		<b>17,665,101</b>	18,676,642
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	24	2,912,157	2,365,622
預收款	25	605,260	720,281
銀行貸款	26	1,313,139	477,835
關聯人士貸款	26	1,373,752	1,301,393
即期稅項負債		766,481	644,725
		<b>6,970,789</b>	5,509,856
<b>淨流動資產</b>		<b>10,694,312</b>	13,166,786
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,108,735</b>	16,348,154



# 合併財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	2,817,516	3,044,400
關聯人士貸款	26	5,283,346	6,661,154
遞延稅項負債	29(a)	234,948	258,937
		<b>8,335,810</b>	9,964,491
<b>資產淨值</b>			
		<b>6,772,925</b>	6,383,663
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(d)	67,337	67,134
儲備	30(e)	2,968,518	2,930,923
歸屬於本公司股東權益		<b>3,035,855</b>	2,998,057
非控股股東權益		<b>3,737,070</b>	3,385,606
<b>權益總額</b>		<b>6,772,925</b>	6,383,663

經董事會於二零一六年三月十六日核准及代表簽署。

王曉雯  
董事

謝梅  
董事

# 合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 歸屬於本公司股東權益

	附註	股本	股本溢價	繳入盈餘	合併公積	資本公積	匯兌儲備	一般儲備金	企業發展基金	保留溢利	合計	非控股股東權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註 30(d))	(附註 30(e)(i))	(附註 30(e)(ii))	(附註 30(e)(iii))	(附註 30(e)(iv))	(附註 30(e)(v))	(附註 30(e)(vi))	(附註 30(e)(vii))	(附註 30(e)(viii))	(附註 30(e)(ix))	(附註 30(e)(x))	(附註 30(e)(xi))
於二零一四年一月一日		67,134	1,488,117	147,711	24,757	48,974	33,733	176,183	5,366	751,543	2,743,518	3,366,777	6,110,295
年度全面收益總額		-	-	-	-	-	(27,883)	-	-	326,028	298,145	207,550	505,695
儲備擬轉撥		-	-	-	-	-	-	59,410	-	(59,410)	-	-	-
轉撥		-	(1,460,000)	-	-	-	-	-	-	1,460,000	-	-	-
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	-	-	4,380	-	-	-	-	4,380	-	4,380
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,986)	(47,986)	(188,721)	(236,707)
年度權益變動		-	(1,460,000)	-	-	4,380	(27,883)	59,410	-	1,678,632	254,539	18,829	273,368
於二零一四年十二月三十一日		67,134	28,117	147,711	24,757	53,354	5,850	235,593	5,366	2,430,175	2,998,057	3,385,606	6,383,663
於二零一五年一月一日		67,134	28,117	147,711	24,757	53,354	5,850	235,593	5,366	2,430,175	2,998,057	3,385,606	6,383,663
年度全面收益總額		-	-	-	-	-	(146,260)	-	-	273,042	126,782	388,901	515,683
儲備擬轉撥		-	-	-	-	-	-	86,965	-	(86,965)	-	-	-
按購股計劃發行之股份	30(d)	203	8,767	-	-	(761)	-	-	-	-	8,209	-	8,209
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	-	-	684	-	-	-	-	684	-	684
向附屬公司注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,000	265,000
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,877)	(97,877)	(302,437)	(400,314)
年度權益變動		203	8,767	-	-	(77)	(146,260)	86,965	-	88,200	37,798	351,464	389,262
於二零一五年十二月三十一日		67,337	36,884	147,711	24,757	53,277	(140,410)	322,558	5,366	2,518,375	3,035,855	3,737,070	6,772,925

# 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>營運活動之現金流量</b>			
產自營運之現金	23(d)	3,340,151	1,237,394
已付稅項：			
– 已付中國稅項		(645,864)	(613,215)
已付利息		(590,674)	(571,952)
<b>產自營運活動之現金淨額</b>		<b>2,103,613</b>	<b>52,227</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
支付購買固定資產及無形資產		(354,614)	(204,076)
用於收購長期資產已付按金		(310,000)	–
用於收購聯營公司已付按金		(797,843)	–
出售固定資產所得款項		5,879	2,702
出售一家附屬公司		–	1,001,842
向聯營公司之股本繳入		(265,250)	–
已收非上市權益投資股息		632	669
已收聯營公司股息		165,000	–
已收利息		42,566	50,061
<b>(用於)／產自投資活動之現金淨額</b>		<b>(1,513,630)</b>	<b>851,198</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份之所得款項淨額		8,209	–
向附屬公司之股本繳入		265,000	–
新增貸款所得現金		1,974,580	3,241,551
已付本公司股東股利		(97,877)	(47,986)
已付非控股股東股利		(302,437)	(188,721)
償還貸款		(2,692,390)	(1,830,765)
<b>(用於)／產自融資活動之現金淨額</b>		<b>(844,915)</b>	<b>1,174,079</b>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(254,932)	2,077,504
匯率變動之影響		(134,830)	(24,943)
於一月一日的現金及現金等價物		3,763,918	1,711,357
於十二月三十一日的現金及現金等價物	23(a)	3,374,156	3,763,918

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Clifton House, PO Box 1350 GT, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司主要營業地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203 - 3204室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上市。

本公司乃投資控股公司。本公司之附屬公司的主要業務載於合併財務報表附註17。

本公司之董事認為，於二零一五年十二月三十一日，Pacific Climax Limited，一間在英屬處女群島成立之公司乃直接控股公司，深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)，一間在中華人民共和國(「中國」)成立的公司其股票在深圳證券交易所上市及香港華僑城有限公司，一間在香港註冊成立的公司乃中間控股公司及華僑城集團公司(「華僑城集團」)，一間在中國成立的國有企業乃本公司之最終控股公司。

## 2. 編製基礎

合併財務報表已經按照香港會計師公會(以下簡稱「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)和解釋。財務報表同時符合交易所證券上市規則(「上市規則」)適用的披露規定和香港公司條例(第622章)的披露規定。

## 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則及規定

### (a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，貴公司及其附屬公司(「本集團」)已採納與本集團經營業務有關及於二零一五年一月一日開始會計年度由香港會計師公會頒佈生效之所有新增及經修訂的香港財務報告準則。

#### *香港會計準則第40號之修訂(香港財務報告準則2011-2013年週期之年度改進)*

該修訂闡明香港財務報告準則第3號和香港會計準則第40號的有關投資物業的收購之應用。香港會計準則第40號協助編製者區分投資性房地產和自用房地產，香港財務報告準則第3號協助彼等確定投資性房地產的收購是否企業合併。該修訂對本集團的合併財務報表沒有影響。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則及規定(續)

#### (a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

##### 香港財務報告準則第8號之修訂(香港財務報告準則2011-2012年週期之年度改進)

該修訂要求披露管理層就應用經營分部累計標準的判斷，並澄清唯有分部資產是定期報告則分部資產的總額對企業資產的調節是需要的。此澄清對本集團合併財務報表沒有影響。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採用已頒佈但於二零一五年一月一日開始之財務年度尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。董事預計將會於這些新增及經修訂香港財務報告準則生效時於本集團之合併財務報表中採用。本集團已評估於未來期間生效的所有新增及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，惟目前仍未能說明該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則清單：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後之年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或以後之年度期間生效，並允許提前應用。

#### (c) 新香港公司條例(第622章)之披露

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的披露規定已於本年度生效。雖然本公司並非於香港註冊成立，但上市規則要求本公司遵守新香港公司條例(第622章)的披露規定。因此，合併財務報表內部份數據之呈列及披露規定有所改變。

#### (d) 交易所上市規則之修訂

交易所在二零一五年四月份發佈修訂之上市規則附錄十六關於年報財務資料的披露規定，將適用於二零一五年十二月三十一日或之後結束的會計期間，並允提前應用。本公司已採納相關修訂，因而在合併財務報表內部分數據之呈列及披露有所改變。



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策

本合併財務報表乃按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重大會計估計，亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。對本財務報表涉及較高程度的判斷或複雜性，或屬重大假設及估計之範疇於合併財務報表附註5中披露。

以下是在編製本財務報表時採用的重大會計政策。

### (a) 合併賬目

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為本公司擁有控制權之實體。當本集團可以或有權力透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報即控制該實體。當本集團現有之權力付予其有能力指揮有關活動(如：對實體回報有重大影響的活動)即本集團對該實體有權力。

當評估控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權。一個潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面合併計算，而於控制權終止當日不再作合併處理。

由於失去控制權而導致之出售附屬公司收益或損失，代表(i)銷售價的公允價值加上任何保留在該附屬公司的投資之公允價值及(ii)本公司佔該附屬公司的淨資產加上任何剩餘的商譽和任何與該附屬公司相關的累計外匯儲備之差異。

集團內公司間之交易、結餘及集團內公司間交易之未變現利潤會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

非控股股東權益指不直接也不間接歸屬於本公司的附屬公司權益。非控股股東權益列示於合併財務狀況表及合併權益變動表之權益項下。非控股股東權益於合併損益表及合併損益及其他全面收益表中列示，作為當年利潤與全面收益總額在非控股股東與本公司股東之間的分配。

損益及其他全面收益之每個項目歸屬於本公司股東及非控股股東，即使由此導致非控股股東權益出現虧絀。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (a) 合併賬目(續)

本公司於附屬公司之所有權之變動(不會導致失去控制權)作為權益交易入賬(即股東(以彼等之股東身份)間進行交易)。控股及非控股股東權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益被調整之金額與已付或已收代價公允值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司股東。

#### (b) 業務合併及商譽

本公司採用收購會計法為本公司所收購之附屬公司列賬。於業務合併中之代價轉讓以收購當日所付出之資產、所發行之股權工具、所產生之負債及所承擔之或然負債之公允值計量。收購相關之成本於有關成本產生及接受服務間確認為支出。於一項收購中，附屬公司之可識別資產及負債，按其於收購日之公允值計量。

於業務合併中之已轉讓代價高於本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之淨公允值部分列作商譽。本公司應佔可識別資產及負債之淨公允值高於業務合併中之代價轉讓部份於合併損益內確認猶如歸屬於本公司以低價購入的收益。

對於分段進行之業務合併而言，先前已持有之附屬公司之股權益於收購日期之公平值重新計量，而由此產生之盈虧於合併損益內確認。公允值被加入至收於業務合併中之代價以計算商譽。

附屬公司之非控股股東按公允值或非控股股東於收購日之可辨認資產和負債之公允值淨額所佔之比例份額進行初始計量。計量基礎的選擇按每一交易考慮。

在初始確認以後，商譽按成本減累計減值計量。為了減值測試用途，於業務合併收購的商譽會分派到每一現金產生單位(「現金產生單位」)或一組預期從合併的協同效應中受益的現金產生單位。商譽被分配到每個單位或每組單位代表該商譽被監測內部管理實體內的最低水平。商譽按經營分部水平進行監測。如果事件或情況變化顯示潛在的減值，商譽減值評估是每年或更頻繁地進行。包含商譽的現金產生單位的與可收回金額相比，按使用價值和公允價值減去處置費用較高者為賬面價值。任何減值立即確認為費用，不於日後轉回。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### (c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃對一實體之財務及營運政策擁有參與權而非控制或共同控制權。於評估本集團有否重大影響力時，現可行駛或轉換的潛在投票權之存在及影響，包括其他實體現可行駛或轉換潛在投票權均予以考慮。於評估一潛在投票權是否對重大影響力有影響，持有人之動機及有否財政能力行駛或轉換該權利均不予考慮。

於聯營公司的投資按權益法記入合併財務報表及初始以成本確認。於一項收購中，聯營公司之可識別資產及負債按其於收購日之公允值計量。投資成本高於本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之淨公允值部分列作商譽，商譽包含於投資之賬面值中，於每一報告期間結束時如有客觀證據顯示該投資已減值，即與投資一同進行減值評估。任何本集團應佔可識別資產及負債之淨公允值高於收購成本部分於合併損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益於合併損益內確認，其應佔收購後儲備變動則於合併儲備內確認。收購後累計變動於投資的賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益(包括其他無抵押應收賬款(如有))，本集團不會進一步確認虧損，惟本集團代聯營公司承擔責任或支付款項除外。倘聯營公司其後呈報溢利，本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認之虧損後，始恢復確認其應佔之溢利。

因失去重大影響而導致出售一間聯營公司之損益指(i)出售代價之公允值加上保留於該聯營公司之投資的公允價值及(ii)該聯營公司在本集團所有的淨值(包括商譽)及相關累計匯兌儲備之間的差額。如對聯營公司的投資變成為合營公司的投資，本集團將繼續採用權益法核算且不重新測量保留的權益。

本集團與其聯營公司間交易之未變現利潤乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。聯營公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (d) 外幣換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，此乃本公司功能及呈列貨幣。

##### (ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於初始確認時以交易日期適用之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按每一報告期間結束時適用之匯率換算。該換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以公允值計量的外幣非貨幣項目，以確定其公允值日期之匯率換算。

當一非貨幣性項目之盈虧於其他全面收益中確認，該盈虧之任何換算部份也於其他全面收益中確認。當一非貨幣性項目之盈虧於損益中確認，該盈虧之任何換算部分也於損益中確認。

##### (iii) 合併賬目時之換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 每份財務狀況表內所示資產及負債按財務狀況表當日之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於其他全面收益及累計於外幣匯兌儲備確認。

於合併賬目時，因換算於海外實體投資貨幣項目組成淨額及借貸產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額猶如出售盈虧之部分，於合併損益中重分類。

因收購境外實體而產生之商譽及公允價值調整視作境外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### (e) 固定資產

固定資產包括持有作生產及提供產品或服務、或行政用途(除下述在建物業外)之建築物及租賃土地(界定為金融租賃)於合併財務狀況表按成本減累計折舊及減值損失列示。

其後成本僅於與該項目未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方會列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

固定資產之折舊，按足以撇銷其成本減預計殘值之比率，使用直線法，按如下預計可使用年期計算：

建築物	20年
廠房及機器	5至10年
運輸工具	4至5年
其他廠房、機器及設備	3至5年
持作自用的租賃土地權益	租賃期間及50年 之較短者

殘值、可使用年期及折舊方法於每報告期間結束時進行審閱及作出調整(如適用)。

在建工程是指興建中和待安裝的建築物、各類廠房及設備，並按成本減減值損失列示。於有關資產處於可使用狀態即開始折舊。

出售固定資產之盈虧是指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於出售或退役日在損益內確認。

### (f) 投資物業

投資物業指土地及／或房產持有作賺取租金及／或資本增值。投資物業(包括在建或在未來作發展之用途之房產也歸為投資物業)於初始以成本計量(包括所有歸屬於該物業之直接成本)。

於初始確認後，投資物業按成本減去累計折舊和減值損失後列賬。折舊是以成本轉至其估計殘值並在預計可使用年限25至38年內以直線法攤銷。

出售一投資物業之盈虧是淨銷售所得與該房產之賬面值之差額及在損益內確認。



## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (g) 無形資產

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷(僅限於使用壽命有限)及減值虧損列賬。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生時確認開支。

對於使用壽命有限的無形資產，按直線法在預計使用壽命期內攤銷。以下使用壽命有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

軟件	5至10年
版權	2年

攤銷年期及方法每年均進行審閱。

#### (h) 租賃

##### 本集團作為承租人

##### (i) 經營租約

凡所有權之絕大部份風險及回報並未有轉予承租人之租約均分類為經營租約。該等經營租約之租金於租期內以直線法於收益表中列支。

##### 本集團作為出租人

##### (i) 經營租約

凡所有權之絕大部份風險及回報並未有轉予承租人之租約均分類為經營租約。該等經營租約之租金收入於租期內以直線法於收益表中確認。

#### (i) 在建待售物業

在建待售物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。成本包括土地收購成本、預付土地租賃款、建築成本、資本化之借貸成本及其他歸屬於該物業的直接成本。可變現淨值的釐定乃參考報告期末後銷售所得款項減銷售費用，或根據當時的市況估算。

於完工時，物業以其當時的賬面值被重新分類為持作出售的物業。

#### (j) 持作待售的物業

持作出售的物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。物業成本包括收購成本，預付土地租賃款，建築成本、資本化之借貸成本及其他與該物業有關的直接成本。可變現淨值的釐定乃參考報告期末後銷售所得款項減銷售費用，或根據當時的市況估算。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (k) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值間之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及適當比例之所有生產間接成本，及外判費用(如適用)。可變現淨值乃於日常業務過程中之估計售價減估計完成的成本及估計出售時所需之費用。

#### (l) 確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合約條文的訂約方時，即在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

本集團已將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移，或本集團並無將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移或保留，亦無保留資產的控制權，而從資產收取現金流量之合約權利到期，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、取消或屆滿時終止確認。終止確認的金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

#### (m) 金融資產

金融資產是以購入或出售金融資產，根據市場情況按合同條款規定期限於交易日期確認入賬及終止確認，並按公平值加直接交易成本作初步計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

本集團將其金融資產劃分為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售資產。分類方法取決於金融資產的收購目的。管理層於初始確認時釐定其金融資產之分類。

##### (i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為擁有固定或可確定付款及欠缺活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產按攤銷成本以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)減任何減值削減或不可收回款項計算。貿易及其他應收賬款、銀行及現金結餘一般分類為此類別。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (m) 金融資產(續)

##### (ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並無分類為貨款及應收賬款、持有至到期日之投資或按公平值計入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。因該等投資之公平值變動所產生之盈虧於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，直至該等投資售出或有客觀證據顯示投資出現減值為止，此時，先前於其他全面收益中確認之累計盈虧乃由權益重新分類至損益。利息以實際利率法計算且可供出售權益投資之股息均於損益中確認。

於活躍市場並無市場報價及其公平值無法可靠計量之股本工具投資，以成本扣除減值虧損計量。

#### (n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款乃於活躍市場未有報價之固定或可議定付款之非衍生金融資產，並按公允值初始確認，其後以實際利率法攤銷成本減去呆壞賬減值虧損列賬。當有客觀證據指本集團未來將不可以按應收款之原有條款收回全數金額，應收賬款及其他應收款之呆壞賬減值確立。撥備金額乃應收款賬面值與估計未來現金流量的現值的差額，按初始確認時計算之實際利率貼現。撥備金額於損益中確認。

於往後期間，倘應收款之可收回金額增加與確認減值後所發生之事項客觀相連，則可撥回減值損失並於損益內確認，惟於減值日撥回之應收款賬面值不得高於並無確認減值之攤銷成本。

#### (o) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資。現金及現金等價物亦包括於要求時償還且為本集團現金管理的重要部分的銀行透支。

#### (p) 金融負債及股權工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之釋義分類。權益工具為證明於扣除所有負債後本集團資產剩餘權益之任何合約。就特定之金融負債及權益工具所採納之會計政策載列如下：

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### (p) 金融負債及股權工具(續)

#### (i) 借款

借款初始以公允值減發生之交易成本確認並於初始確認後，以實際利率法按攤銷成本計量。

借款被分類為流動負債，惟本集團有權無條件地延遲清償負債至自報告期起計至少十二個月則除外。

#### (ii) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款以公允值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現之影響不大，應付賬款及其他應付款均以成本列賬。

#### (iii) 權益工具

本公司發行之權益工具按已收之所得款項，扣除直接發行費用記賬。

### (q) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允值計量，並於經濟利益將可能流入本集團及收入金額可以可靠地計量時確認。

銷售商品之收入於所有權之重大風險及回報轉移時(通常與商品交付客戶及所有權已轉移至客戶之時間一致)確認。

銷售持作待售物業所得收入於訂立買賣協議及有關物業其所有權相關風險及回報轉移給買家時間較晚者確認。於收益確認日期前就已售物業收取的相關款項會計入財務狀況表的預收款項。

主題公園門票銷售收入於服務已經提供及門票款收到時確認。門票收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項及已扣除任何折扣。

租金收入按租賃期以直線法確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

股利收入當收取支付之股東權利確立時確認。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**4. 重大會計政策(續)****(r) 僱員福利****(i) 僱員享有之假期**

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債需作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

**(ii) 退休金責任**

本集團對提供予所有僱員之定額供款退休計劃作出供款。本集團及僱員之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。計入損益之退休福利計劃成本乃指本集團向該等基金應付的供款。

**(iii) 離職福利**

離職福利按本集團不能再收回這些福利的提供，及在本集團確認重組費用和涉及支付離職福利兩者之間的日期較早者確認。

**(s) 以股份為基礎的支付**

本集團授予若干董事、僱員及顧問以權益結算股份為基礎的支付。

授予董事及僱員以權益結算股份為基礎的支付於授出日期按權益工具的公允值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬狀況之影響)。於授出以權益結算股份為基礎之付款之日釐定的公允值，乃依據本集團對其最終歸屬股份作估計，並以非市場為基礎之歸屬狀況之影響作出調整，以直線法于歸屬期間支銷。

授予顧問以權益結算股份為基礎的支付按提供服務之公允值，或如所提供服務之公允值無法可靠地計量，則按所授出以權益工具之公允值計量。公允值乃按本集團獲得服務當日計量及確認為開支。

**(t) 借貸成本**

購入、建造或生產合資格資產(即需要一段時間才能達致其擬定用途或銷售之資產)之直接借貸成本已資本化為該資產的部份成本，直至該等資產已大致能用作其擬定用途或銷售時為止。合資格作資本化之借貸成本已扣除待用作籌建合資格資產的專門借貸在作為臨時投資時所賺取之投資收入。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (t) 借貸成本(續)

如資金源於一般借貸並用於取得一項合資格資產，合資格作資本化的借貸成本金額是按適用於該資產之費用的資本化率。資本化率是按本集團在有關期間未償還借貸所適用之加權平均借貸成本，惟不包括取得一項合資格資產的特定借貸。

其他借貸成本會於其產生時間於溢利或虧損確認。

#### (u) 政府補貼

當合理確定將可收取政府補貼，且本集團將符合附帶條件，政府補貼即確認。

與收益相關的政府補助，遞延並在損益中按擬補償的成本配合的期間確認。

以補償已產生開支或虧損或向本集團提供實時財務支持而日後無相關成本之應收政府補貼款，在其成為應收款項的時間確認為損益。

與購買資產相關的政府補助，記入遞延收入並按有關資產之可使用年限以直線法在損益中確認。

#### (v) 所得稅

所得稅指現時稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目及包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與損益表所確認溢利不同。本集團之當期稅項負債按其於報告期末前已訂立或大致上訂立之稅率計算。

遞延稅項就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，遞延稅項資產則於很可能對銷應課稅溢利應用可扣減暫時差額之情況下才予以確認，未動用稅項虧損及未動用稅項抵免均可動用。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額予以確認遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時性差額撥回，且暫時性差額將可能不會於可見將來撥回除外。



## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### (v) 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產可予收回為止。

遞延稅項根據於報告期末已訂立或大致上訂立之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益表中確認，除非遞延稅項關乎於其他收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦於其他收益或直接於權益中予以確認。

於本報告期末，自本集團預期遞延稅項資產及負債之計量反映稅項隨後產生之方式，收回或結付其資產及負債之賬面金額。

當有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期所得稅負債，且當其與同一稅務機關徵收及本集團有意在當期所得稅資產及負債的所得稅按淨額基準結算，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

#### (w) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅是按土地增值(即出售物業款項減去可扣減支出包括土地成本、借貸成本、營業稅金及所有物業開發之開支)的30%至60%的累進稅率徵收。土地增值稅如所得稅費用確認。就中國企業所得稅而言，已支付之土地增值稅乃可扣減之費用。

#### (x) 非金融資產減值

其他非金融資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則作為開支透過綜合收益表撇減至其估計可收回金額，惟有關資產按重估價值列賬除外，在此情況下，減值虧損視為重估減值處理。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，除非有關資產按重估金額列賬，否則撥回減值，在此情況下，減值虧損之撥回視為重估增值。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### (y) 金融資產減值

於各報告期末，本集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

此外，就單獨評估並無減值之貿易應收賬款而言，本集團將根據本集團之過往收款經驗、投資組合內延遲還款之增加、與應收賬款違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估是否減值。

僅貿易應收賬款之賬面值會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇銷之數額乃計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

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

### (z) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致經濟效益外流，則在可以作出可靠估計時，本集團便會就該時間或數額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計清償義務所需支出之現值計列準備。

倘經濟效益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。倘本集團之義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

### (aa) 報告期間後事項

報告期間後事項提供有關本集團於報告期間結束時狀況之額外數據或該等事項顯示持續經營假設並不適用乃調整事項並於財務報表中反映。非調整事項之報告期間後事項，倘屬重大時，於合併報表附註內披露。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 會計估計

#### 估計不確定性之主要來源

於報告期末對未來及其他估計不確定性之主要來源的主要假設(對下個財政年度內的資產及負債的賬面值造成重大調整之重大風險)在下文討論。

##### (i) 呆壞帳之減值虧損

本集團之呆壞帳減值損失乃根據對應收貿易賬款及其他應收款之可收回性之評估而計提，包括每位債務人目前之信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。本集團需使用判斷及估計以識別呆壞帳。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將影響上述估計出現變動年度應收賬款及其他應收款以及呆賬開支之賬面值。倘債務人之財務狀況惡化，導致削弱其還款能力，則或須計提額外撥備。

於二零一五年十二月三十一日，累計呆壞帳之減值虧損為人民幣10,753,000元(二零一四年：人民幣10,368,000元)。

##### (ii) 固定資產的折舊及減值虧損

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘值及相關折舊開支。此估計乃根據過往經驗就類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘值而作出估算。當可使用年期及剩餘值與先前估算之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將已棄用在技術上過時或屬非策略性之資產作註銷或撇減。

本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於結算日會高於或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年之損益。

於二零一五年十二月三十一日，固定資產賬面值約為人民幣2,640,860,000元(二零一四年：人民幣2,675,230,000元)。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 5. 會計估計(續)

### 估計不確定性之主要來源(續)

#### (iii) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備

本集團已落成待售物業及持作未來發展在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

於二零一五年十二月三十一日，已落成待售物業及持作未來發展在建待售物業之賬面值約為人民幣3,798,083,000元(二零一四年：人民幣6,867,434,000元)及人民幣9,320,070,000元(二零一四年：人民幣6,760,876,000元)。

#### (iv) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年淨利潤。

於二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產之賬面值約為人民幣160,947,000元(二零一四年：人民幣122,047,000元)

#### (v) 中國企業所得稅(「所得稅」)和土地增值稅

按附註9(a)所述，本集團須按查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

於二零一五年十二月三十一日，列入損益的所得稅及土地增值稅約為人民幣291,181,000元(二零一四年：人民幣240,380,000元)及人民幣423,266,000元(二零一四年：人民幣270,970,000元)。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 會計估計(續)

#### 估計不確定性之主要來源(續)

##### (vi) 商譽減值

確定商譽是否減值需要估計商譽所分配至之現金的產生單位的使用價值。使用價值的計算要求本集團估計，現金產生單位的未來現金流量和以合適的折現率作出現值計算。商譽於報告期期末的賬面值確認減值虧損人民幣119,736,000元(二零一四年：人民幣43,719,000元)後為人民幣103,740,000元(二零一四年：人民幣223,476,000元)。計算減值虧損之詳情載於合併財務報表附註16。

##### (vii) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本按本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

### 6. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發及紙包裝業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值(扣除增值稅及營業稅)，包括物業銷售收入、投資物業租賃收入、主題公園門票銷售收入及銷售紙箱及紙製品等，分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
綜合開發業務	5,596,276	2,948,376
紙包裝業務	839,834	848,196
	<b>6,436,110</b>	<b>3,796,572</b>

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一五年銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於合併財務報表附註6(b)。

### (b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向主要經營決策者呈報財務信息一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評核呈列以下兩個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅，以及開發及管理物業
- 紙包裝業務：該分部製造及銷售紙箱及紙製品

#### (i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各須報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的銀行借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為淨利潤。分部間的銷售按照與其他對外交易相似的價格計算。

無法直接區分至各分部的費用，如董事費用，核數師酬金及其他總部或公司行政費用，已經按照各個分部的收入分攤至各分部。



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

提供予本集團最高層管理人員用於資源分配及分部表現評估二零一五年和二零一四年十二月三十一日各年度本集團之分部信息報告載列如下。

	綜合開發業務		紙包裝業務		合計	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
對外交易收入	5,596,276	2,948,376	839,834	848,196	6,436,110	3,796,572
須報告分部淨利潤	254,911	307,594	18,131	18,434	273,042	326,028
利息收入	35,234	44,118	7,332	5,943	42,566	50,061
利息支出	217,454	184,258	5,481	5,609	222,935	189,867
本年折舊和攤銷	166,518	138,770	37,028	28,941	203,546	167,711
應佔聯營公司利潤/(虧損)	188,307	(13,217)	-	-	188,307	(13,217)
所得稅開支	693,289	451,026	11,442	6,711	704,731	457,737
本年分部非流動資產增加	1,403,557	168,849	58,900	35,227	1,462,457	204,076
須報告分部資產	19,945,887	19,769,285	2,133,637	2,088,725	22,079,524	21,858,010
須報告分部負債	13,801,683	13,889,138	1,504,916	1,585,209	15,306,599	15,474,347
於聯營公司之投資	394,588	155,611	-	-	394,588	155,611

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 須報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收入</b>		
須報告分部收入	6,436,110	3,796,572
分部間收入抵銷	—	—
合併收入	6,436,110	3,796,572
<b>利潤</b>		
須報告分部利潤	273,042	326,028
分部間利潤抵銷	—	—
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	273,042	326,028
合併淨利潤為屬於非控股股東	388,901	207,550
合併淨利潤	661,943	533,578
<b>資產</b>		
須報告分部資產	22,079,524	21,858,010
合併資產總額	22,079,524	21,858,010
<b>負債</b>		
須報告分部負債	15,306,599	15,474,347
合併負債總額	15,306,599	15,474,347

#### (iii) 地區資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團對外部客戶之收入及其非流動資產均位於中國(二零一四年：中國)。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入及淨(虧損)/收益

#### (a) 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息收入自：		
銀行存款	40,631	16,128
應收聯營公司	1,935	33,933
總利息收入	42,566	50,061
非上市權益投資之股息收入	632	669
政府補貼(附註)	1,412	124
預收款中預售房款之沒收定金收入	2,107	4,833
	46,717	55,687

附註：政府補貼主要關於本集團達成項目而收到本地政府機構資助。

#### (b) 其他淨(虧損)/收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售固定資產之淨收益	76	432
匯兌淨(虧損)/收益	(10,347)	13,893
其他	602	848
	(9,669)	15,173

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

### (a) 融資成本：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	170,189	78,133
關聯人士貸款利息	420,485	493,819
總借貸成本	590,674	571,952
資本化金額	(367,739)	(382,085)
	222,935	189,867

一般貸款之加權平均資本化率一般為每年5.30%(二零一四年：每年6.04%)。

### (b) 員工成本：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款(附註27)	17,358	11,924
薪金、工資及其他福利	249,037	227,984
以權益結算股份支付的費用(附註28)	684	4,380
	267,079	244,288

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 稅前利潤(續)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
無形資產攤銷	291	192
折舊		
— 投資性房地產	24,112	23,685
— 持作自用的租賃土地權益	20,360	20,289
— 其他資產	158,783	123,545
減值虧損		
— 商譽	119,736	43,719
— 應收賬款及其他應收款	1,468	1,858
固定資產撇銷損失	—	32,966
物業之經營租賃費用	34,982	22,381
匯兌淨虧損／(收益)	10,347	(13,893)
核數師酬金		
— 審核服務	1,446	1,300
— 其他服務	399	320
投資性房地產租金收入扣除直接開支		
人民幣24,860,000元		
(二零一四年：人民幣26,457,000元)	(26,176)	(23,019)
銷貨成本(附註21(b))	4,413,701	2,527,802
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	(1,083)	(590)

銷貨成本內有人民幣246,463,000元(二零一四年：人民幣235,447,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額內。

撥回以前年度應收賬款及其他應收款減值虧損原因是部份債務人收款記錄改善。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅開支

### (a) 合併損益表之稅項為：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅		
本年度	291,181	240,380
以前年度少計／(多計)	53,173	(31,540)
	344,354	208,840
— 中國土地增值稅	423,266	270,970
	767,620	479,810
<b>遞延稅項</b>		
確認或轉回的暫時性差異(附註29(a))	(62,889)	(22,073)
	704,731	457,737

### (i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一四年：人民幣零元)。

由於本集團於本年度並無任何需繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(二零一四年：人民幣零元)。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一四年：25%)。

此外，自二零零八年一月一日起，從中國向外國投資者宣派股息須繳交10%預提所得稅。若中國與投資者所屬司法權區簽有稅收協議，則可使用較低預提所得稅率。根據香港特別行政區與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，自中國附屬公司向香港控股公司所宣派的股息須按5%繳交預提所得稅。



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

### (a) 合併損益表之稅項為：(續)

#### (ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的土地增值稅。

### (b) 所得稅支出和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
稅前利潤	1,366,674	991,315
按中國企業所得稅稅率25%計稅	341,669	247,829
不可扣減支出之稅務影響	96,334	64,525
免稅收入之稅務影響	(50,538)	(57,200)
以前年度少／(多)撥備	53,173	(31,540)
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	(53,356)	–
未包括在遞延所得稅資產中的暫時性差異	–	30,896
中國土地增值稅	423,266	270,970
中國土地增值稅的稅務影響	(105,817)	(67,743)
所得稅支出	704,731	457,737

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 10. 董事之利益

### (a) 董事酬金

每位董事之酬金如下：

	就某人作為董事及其附屬公司而提供服務而支付及可收取的薪酬							就管理公司及其附屬公司的事務有關連的情況下提供的其他服務支付及可收的薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	預計貨幣價值之其他利益 (附註1) 人民幣千元	僱主供款部份之退休計劃 人民幣千元	就接受董事職位而支付及應收的薪酬 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元		
主席：									
- 王曉雯	-	-	-	-	-	-	-	-	-
執行董事：									
- 謝梅	-	391	474	-	86	-	-	-	951
- 林開權(附註(ii))	-	235	184	-	66	-	-	-	485
- 楊傑(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事：									
- 周平	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：									
- 黃慧玲	121	-	-	-	-	-	-	-	121
- 林誠光	121	-	-	-	-	-	-	-	121
- 魯恭	144	-	-	-	-	-	-	-	144
二零一五年總計	386	626	658	-	152	-	-	-	1,822

就部份董事酬金在二零一四年十二月三十一日根據前香港公司條例(第三十二章)之披露資料，重新根據新公司條例(第六二二章)之範圍及要求重列相關披露。

	就某人作為董事及其附屬公司而提供服務而支付及可收取的薪酬							就管理公司及其附屬公司的事務有關連的情況下提供的其他服務支付及可收的薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	預計貨幣價值之其他利益 (附註1) 人民幣千元	僱主供款部份之退休計劃 人民幣千元	就接受董事職位而支付及應收的薪酬 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元		
主席：									
- 王曉雯	-	-	-	-	-	-	-	-	-
執行董事：									
- 謝梅	-	391	456	-	73	-	-	-	920
- 楊傑(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事：									
- 周平	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：									
- 黃慧玲	119	-	-	-	-	-	-	-	119
- 林誠光	119	-	-	-	-	-	-	-	119
- 魯恭	143	-	-	-	-	-	-	-	143
二零一四年總計	381	391	456	-	73	-	-	-	1,301

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 10. 董事之利益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

- (i) 預計貨幣值之其他利益包括已付租金，以股份支付之款項，保險費等。
- (ii) 在二零一五年三月十二日委任。
- (iii) 在二零一五年三月十二日離任。

於年內概無任何首席執行官或董事放棄任何酬金(二零一四年：人民幣零元)。

#### (b) 董事所佔交易，安排或合約之重大權益。

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

### 11. 最高酬金人士

於本年度本集團五位最高薪酬人士中並沒有包括董事(二零一四年：無)，其董事之酬金反映於上述合併財務報表附註10的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,235	1,613
酌情花紅	7,829	4,292
退休計劃供款	574	470
以權益結算股份為基礎支付的費用	10	37
	<b>9,648</b>	<b>6,412</b>

該酬金介乎下列範圍內：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
1,000,001港元－ 1,500,000港元 (人民幣805,001元－人民幣1,207,500元)	-	2
1,500,001港元－ 2,000,000港元 (人民幣1,207,501元－人民幣1,610,000元)	-	3
2,000,001港元－ 2,500,000港元 (人民幣1,601,001元－人民幣2,012,500元)	4	-
3,000,001港元－ 3,500,000港元 (人民幣2,415,001元－人民幣2,817,500元)	1	-

於年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以鼓勵其加盟或在其加盟本集團時或作為離職補償(二零一四年：人民幣零元)。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 12. 本公司股東應佔利潤

本年度本公司股東應佔之合併利潤包括已於本公司財務報表所含之利潤約人民幣628,159,000元(二零一四年：約人民幣125,140,000元)。

### 13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利基於以下計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
歸屬於普通股股東用作計算每股基本盈利之盈利	257,675	319,233
轉換可轉換優先股所節省之優先股股息	15,367	6,795
歸屬於普通股股東用作計算每股攤薄盈利之盈利	273,042	326,028
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	651,359,000	649,790,000
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之影響	96,000,000	96,000,000
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	747,359,000	745,790,000

本年度本公司之購股權無攤薄性潛在普通股(二零一四年：無)。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 14. 固定資產

### (a)

	廠房及機器		在建工程	汽車	其他物業、廠房及設備		投資性房地產	持作自用的租賃土地權益	固定資產總計
	建築物	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元			
<b>成本：</b>									
於二零一四年一月一日	983,694	743,274	175,331	37,431	161,362	2,101,092	649,265	731,703	3,482,060
匯兌調整	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	(3)
增置	73,120	3,199	104,479	2,544	3,681	187,023	-	16,663	203,686
處置	-	(5,029)	-	(1,715)	(1,250)	(7,994)	-	-	(7,994)
撇銷	-	-	(32,966)	-	-	(32,966)	-	-	(32,966)
由其他物業、廠房及設備轉入	-	2,558	-	-	(2,558)	-	-	-	-
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	(30,278)	-	(30,278)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<b>1,056,814</b>	<b>743,999</b>	<b>246,844</b>	<b>38,260</b>	<b>161,235</b>	<b>2,247,152</b>	<b>618,987</b>	<b>748,366</b>	<b>3,614,505</b>
匯兌調整	-	-	-	-	1	1	9,485	-	9,486
增置	14,840	28,100	25,474	3,494	21,735	93,643	259,239	-	352,882
處置	-	(9,235)	-	(2,548)	(31,034)	(42,817)	-	-	(42,817)
由在建工程轉入	47,487	8,503	(56,121)	-	131	-	-	-	-
轉出至存貨	-	-	(190,469)	-	-	(190,469)	-	-	(190,469)
於二零一五年十二月三十一日	<b>1,119,141</b>	<b>771,367</b>	<b>25,728</b>	<b>39,206</b>	<b>152,068</b>	<b>2,107,510</b>	<b>887,711</b>	<b>748,366</b>	<b>3,743,587</b>
<b>累計折舊及減值虧損：</b>									
於二零一四年一月一日	155,664	357,801	2,924	24,655	96,954	637,998	70,570	70,321	778,889
匯兌調整	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	(3)
本年度折舊	42,841	62,701	-	4,132	13,871	123,545	23,685	20,289	167,519
處置撥回	(28)	(3,151)	-	(1,589)	(956)	(5,724)	-	-	(5,724)
由其他物業、廠房及設備轉入	-	(155)	-	138	17	-	-	-	-
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	(1,406)	-	(1,406)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<b>198,477</b>	<b>417,193</b>	<b>2,924</b>	<b>27,336</b>	<b>109,886</b>	<b>755,816</b>	<b>92,849</b>	<b>90,610</b>	<b>939,275</b>
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	135	-	135
本年度折舊	49,656	78,474	-	4,237	26,416	158,783	24,112	20,360	203,255
處置撥回	-	(4,942)	-	(2,275)	(29,797)	(37,014)	-	-	(37,014)
轉出至存貨	-	-	(2,924)	-	-	(2,924)	-	-	(2,924)
於二零一五年十二月三十一日	<b>248,133</b>	<b>490,725</b>	<b>-</b>	<b>29,298</b>	<b>106,505</b>	<b>874,661</b>	<b>117,096</b>	<b>110,970</b>	<b>1,102,727</b>
<b>賬面值：</b>									
於二零一五年十二月三十一日	<b>871,008</b>	<b>280,642</b>	<b>25,728</b>	<b>9,908</b>	<b>45,563</b>	<b>1,232,849</b>	<b>770,615</b>	<b>637,396</b>	<b>2,640,860</b>
於二零一四年十二月三十一日	858,337	326,806	243,920	10,924	51,349	1,491,336	526,138	657,756	2,675,230

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 14. 固定資產(續)

- (b) 根據《國有土地使用權出讓合同》，於二零一五年十二月三十一日，成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）不得轉讓位於中國之租賃土地，其賬面值為人民幣562,465,000元（二零一四年：人民幣580,806,000元）。

#### (c) 投資性房地產

本集團出租投資性房地產，租約初步為期一年到兩年，租期滿後可選擇重新協商租賃條款。考慮到大部分承租人已與或將與本集團就同樣或類似資產簽訂新的租賃合同，本公司董事認為投資性房地產的經營租賃合同為可撤銷，毋須披露根據不可撤銷經營租約而產生的應收未來最低租金收入。

位於中國成都的投資性房地產主要是圍繞主題樂園的零售商舖。由於在該地區內尚無可參照比較之同類型市場，以致合理公允值變化區間較大，難以評估可能出現的不同估值結果，基於以上原因無法使用單一測算方法計量公允值。管理層認為中國市場之投資性房地產之公允值並不能依賴持續性基礎進行計量。

截至二零一五年十二月三十一日，管理層判定本年收購之位於香港的投資性房地產公允值約為人民幣242,962,000元。該公允值屬於公允值估值技術參數中的第二級，並傾向於使用基於未經任何對市場可測數據進行重大調整的最新市場價值作為市場參照方式對該公允值進行計量。

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資性房地產用作於銀行抵押品之賬面值約為人民幣238,827,000元（二零一四年：人民幣零元）。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元
<b>成本：</b>	
於二零一四年一月一日	870
增置	390
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	1,260
增置	1,732
於二零一五年十二月三十一日	2,992
<b>累計攤銷：</b>	
於二零一四年一月一日	384
本年度攤銷	192
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	576
本年度攤銷	291
於二零一五年十二月三十一日	867
<b>賬面值：</b>	
於二零一五年十二月三十一日	2,125
於二零一四年十二月三十一日	684

軟件及版權餘下平均的攤銷年期為七年(二零一四年：三年)。

## 16. 商譽

	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	267,195
<b>累計減值虧損：</b>	
於二零一四年一月一日	-
本年確認之減值虧損	43,719
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	43,719
本年確認之減值虧損	119,736
於二零一五年十二月三十一日	163,455
<b>賬面值：</b>	
於二零一五年十二月三十一日	103,740
於二零一四年十二月三十一日	223,476



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 16. 商譽(續)

### 包含商譽之現金產生單位的減值測試

商譽根據以下經營分部分配之本集團現金產生單位：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>紙包裝業務</b>			
上海	(i)	1,012	1,012
深圳及惠州	(i)	23,925	23,925
<b>綜合開發業務</b>			
成都	(ii)	78,233	197,969
上海	(iii)	570	570
		<b>103,740</b>	<b>223,476</b>

#### (i) 上海、深圳及惠州

上海、深圳及惠州的商譽主要由三地員工之技術和經驗及由整合三地與本集團原有的紙包裝業務而預計產生的協同效應。

#### (ii) 成都

成都的商譽主要產生於因成都地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給成都華僑城項目帶來的增長的機遇，成都員工的技術和經驗能力，及將成都華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

#### (iii) 上海

上海的商譽主要產生於因上海地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給華僑城(上海)置地有限公司(「上海華僑城」)項目帶來的增長的機遇，上海員工的技術和經驗能力，及將上海華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算法採用根據管理層批准之五年財務預算之現金流量預測進行。超過五年期間之現金流量以按照列於下表的估計加權平均增長率並折現率推算。該估計的加權平均增長率與其所在行業的分析報告中的增長率一致。所使用的增長率並不超出該現金產生單位所運營行業長期平均增長率，所用折現率乃按除稅前金額計算，並反映有關分部之特定風險。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 16. 商譽(續)

#### 包含商譽之現金產生單位的減值測試(續)

	折現率		剩餘價值增長率	
	二零一五年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	二零一四年 %
<b>紙包裝業務</b>				
上海、深圳和惠州	10.00	10.00	5.00	5.00
<b>綜合開發業務</b>				
成都	8.00	12.00	4.00	5.00
上海	8.00	10.00	4.00	5.00

截至二零一五年十二月三十一日，未經減值測試的商譽共計人民幣241,688,000元被分配至屬於綜合開發業務的成都隨著項目按預定計劃發展，本集團已修改該現金產生單位的預測現金流。該現金產生單位的價值已降至其可回收價值共計約人民幣二十三億元(二零一四年：二十四億元)，商譽已確認減值損失為人民幣119,736,000元(二零一四年：人民幣43,719,000元)。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資

於二零一五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊／成 立地點及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
深圳華力包裝貿易 有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 180,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
上海華勵包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本人民幣 125,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
中山華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 88,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
中山華勵包裝有限公司(附註(i))	中國	註冊資本人民幣 618,746,300元 繳足資本人民幣 387,463,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
安徽華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 40,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
深圳市華友投資 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
惠州華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 168,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊／成 立地點及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
華勵包裝(惠州)有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 68,000,000元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
盈豐有限公司	英屬處 女群島 (「BVI」)	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Forever Galaxies Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000股	100%	-	100%	貿易
OCT Investments Limited	BVI	100股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
銳振有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
興永投資有限公司	中國香港	100股	100%	-	100%	投資控股
豪科投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
Verdant Forever Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊／成 立地點及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
華港企業有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
Capital Converge Holdings Limited	BVI	1股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
豪力有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
華秦發展有限公司(附註(iv))	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
華昌國際有限公司(附註(iv))	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
成都天府華僑城萬匯商城管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城公園廣場管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城創展商業管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城商業廣場區管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城大劇院管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	管理餐飲娛樂及租賃項目

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊/成 立地點及 業務地點	註冊資本/ 繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
成都天府華僑城湖濱商業管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城純水岸商業管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城都市娛樂 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城酒店管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	酒店管理及 管理餐飲娛樂項目
成都華僑城(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發
成都華僑城創盈企業管理 有限公司(「成都創盈」)(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	投資控股
成都市華鑫環城實業 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 100,000,000元	40.8%	-	51%	項目投資
上海華僑城(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000元	50.5%	-	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司 (附註(ii)及(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	100%	-	100%	投資控股及房地產開發

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊／成 立地點及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
蘇州華力環保包裝科技 有限公司(附註(i))	中國	繳足資本 22,000,000美元	100%	-	100%	尚未營業
重慶華僑城置地有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本 200,000,000美元	100%	-	100%	尚未營業
西安華僑城置地有限公司 (附註(i)及(iv))	中國	繳足資本人民幣 800,000,000元	100%	-	100%	尚未營業

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。
- (iv) 該等公司為年內註冊成立之全資附屬公司。



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

下表顯示了本集團附屬公司有重大非控股股東權益(「NCI」)的資料。財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

名稱	成都華僑城		上海華僑城	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
主要營業地點	中國		中國	
NCI所持有之所有者權益/投票權	49%/49%	49%/49%	49.5%/49.5%	49.5%/49.5%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日：				
非流動資產	2,525,371	2,520,021	12,384	5,643
流動資產	3,143,986	2,749,288	11,228,535	11,890,735
非流動負債	(1,156,065)	(800,000)	(4,330,680)	(5,780,700)
流動負債	(1,874,206)	(2,614,334)	(2,590,732)	(1,778,380)
資產淨值	2,639,086	1,854,975	4,319,507	4,337,298
累計NCI	1,303,976	913,144	2,433,094	2,472,462
截至十二月三十一日止年度：				
收入	2,286,943	1,896,890	3,309,333	1,051,486
利潤	344,734	313,754	512,824	151,605
全面收益總額	344,734	313,754	512,824	151,605
分配予NCI之利潤	165,614	144,746	223,287	62,804
支付予NCI之股息	39,783	118,664	262,654	70,057
產自/(用於)營運活動之現金淨額	515,464	(103,199)	3,075,359	(300,483)
用於投資活動之現金淨額	(1,257,308)	(186,806)	(83)	(254)
產自/(用於)融資活動之現金淨額	369,248	234,922	(2,449,122)	230,396
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(372,596)	(55,083)	626,154	(70,341)

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國的附屬公司以人民幣計價的銀行及現金結餘為人民幣2,474,049,000元(二零一四年：人民幣1,954,033,000元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 於聯營公司之投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市投資：		
應佔淨資產	384,208	155,611
商譽	10,380	—
	<b>394,588</b>	155,611

於二零一五年十二月三十一日本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	子公司 持有	
西安華僑城實業有限公司 (「西安華僑城」)	中國	人民幣 200,000,000元	25%	—	25%	房地產投資及開發
北京廣盈房地產開發有限公司 (「北京廣盈」)	中國	人民幣 15,151,600元	33%	—	33%	物業管理，室內裝修及 建築，房地產發展， 租賃物業及專項投資
成都文化旅遊發展股份有限公司 (「成都文旅股份」)	中國	人民幣 75,000,000元	17%	—	33.33%	旅遊

下表顯示對本集團重大的聯營公司資料。該等聯營公司以權益法記入合併財務報表。財務資料概要乃根據聯營公司之香港財務報告準則財務報表列示。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 於聯營公司之投資(續)

名稱	西安華僑城		北京廣盈		成都 文旅股份
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
主要營業地點	中國		中國		中國
主要業務	房地產投資及開發		物業管理，室內裝修及建築，房地產發展，租賃物業及專項投資		旅遊
本集團所持有之所有者權益／投票權	25%/25%		33%/33%		33.33%/33.33
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日：					
非流動資產	13,919	13,670	38,261	770	586,491
流動資產	960,055	1,129,471	5,292,569	4,747,483	219,377
非流動負債	-	-	(19,061)	(30,460)	(24,336)
流動負債	(625,013)	(601,880)	(5,179,770)	(4,656,289)	(21,231)
資產淨值	348,961	541,261	131,999	61,504	760,301
本集團應佔資產淨值	87,240	135,315	43,560	20,296	253,408
商譽	-	-	-	-	10,380
本集團應佔賬面值之權益	87,240	135,315	43,560	20,296	263,788

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 於聯營公司之投資(續)

	截至十二月三十一日止年度				由二零一五年 六月一日 至二零一五年 十二月 三十一日期間
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
收入	345,901	203,136	3,134,715	-	46,229
利潤/(虧損)	6,020	22,904	570,495	(57,406)	(4,386)
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	6,020	22,904	570,495	(57,406)	(4,386)
自聯營公司收取/應收之股息	49,580	17,471	165,000	-	-
本集團應佔利潤/(虧損)	1,505	5,727	188,264	(18,944)	(1,462)

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國的聯營公司以人民幣計價的銀行及現金結餘為人民幣1,334,411,000元(二零一四年：人民幣1,043,959,000元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

## 19. 其他金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市權益證券，按成本 — 於中國境內	4,320	4,320

本集團的非上市權益證券分類為可供出售金融資產並按成本入賬，因其在活躍市場並無市場報價，故其公允值不能於各結算日可靠地計量。

非上市權益證券乃人民幣計值。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 20. 其他長期按金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按金用於：		
— 收購長期資產(附註(1))	310,000	—
— 收購一間聯營公司(附註(2))	797,843	—
	<b>1,107,843</b>	—

附註：

- (1) 於二零一五年十月九日，本集團全屬子公司簽訂合同在中國西安收購若干商業物業，作價約為人民幣1,590,364,000元。與交易相關公告已刊登本公司在二零一五年十一月二十五日的通函內。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就合同內付款條款已付人民幣310,000,000元。

- (2) 於二零一五年十二月二十五日，成都創盈與成都文化旅遊發展集團有限責任公司(「成都文化旅遊集團」)，及成都體育產業有限責任公司(「成都體育公司」)簽訂股權轉讓及認購協議，收購成都文化旅遊集團持有的成都體育公司15%股權及向成都體育產業公司注資人民幣651,300,000元，總代價為人民幣797,842,500元。交易完成後，成都體育公司將由成都創盈及成都文化旅遊集團分別擁有49%及51%的權益。於報告期末，代價已按合同條款全數支付。與此交易有關之通函已於2016年1月22日由本公司發出。

該交易已於2016年1月14日完成。

其他長期按金乃人民幣計值。

## 21. 存貨

(a) 於合併財務狀況表之存貨包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>紙包裝業務</b>		
原材料	41,261	51,220
在製品	1,111	3,134
製成品	22,563	16,646
	<b>64,935</b>	71,000
<b>綜合開發業務</b>		
持作未來開發及在建待售物業	9,320,070	6,760,876
持作待售的已竣工物業	3,798,083	6,867,434
	<b>13,118,153</b>	13,628,310
	<b>13,183,088</b>	13,699,310

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 21. 存貨(續)

(b) 確認為開支及計入損益之存貨金額分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售存貨成本	4,414,518	2,527,372
撇減存貨	933	1,377
撇減存貨撥回	(1,750)	(947)
	4,413,701	2,527,802

以前年度撇減存貨撥回乃因消費者偏好導致某些產品估計可變現淨值增加。

(c) 預計於一年後確認成本之持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣2,600,103,000元(二零一四年：人民幣2,187,921,000元)。預計所有其他存貨將於一年內確認為成本。

(d) 於二零一五年十二月三十一日，本集團將賬面值人民幣242,460,000元(二零一四年：人民幣1,925,165,000)的持作待售的已竣工物業作浮動抵押，以為本集團的其中一間子公司獲授一般銀行信貸。根據該浮動合同，如該集團子公司沒有違反合同條款，該浮動抵押可准許已抵押的持作待售的已竣工物業以合理作價出售，作一般的業務活動。

於二零一五年十二月三十一日，本集團一間子公司將賬面值約人民幣633,161,000元(二零一四年：人民幣零元)的持作未來開發及在建待售物業抵押用作銀行擔保。

### 22. 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	20,548	12,530
應收第三方款項	260,632	279,311
減：呆壞賬的減值虧損	(10,753)	(10,368)
	270,427	281,473
預付款項、押金及其他應收款：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	6,448	4,648
應收聯營公司款項(附註34(b))	83,459	191,696
應收中間控股公司款項(附註34(b))	1,197	1,197
應收第三方款項	746,326	734,400
	837,430	931,941
	1,107,857	1,213,414

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 應收賬款及其他應收款(續)

應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收第三方款項中，其中人民幣300,000,000元為本集團向成都市鑫金農發投資有限公司支付沙河源項目的有息貸款，年利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣的基準利率(一年期)上浮10%及該貸款還款為根據實際有關土地出售的時間表。該貸款已於二零一六年一月二十六日及二零一六年二月二十五日歸還。與交易相關公告已刊登本公司在二零一四年十月十六日的公告。

除此以外，本集團向成都市鑫金工發投資有限公司支付有關土地收儲項目有息貸款人民幣300,000,000元，年利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣貸款的基準利率(一年期)上浮10%(總利率不超於每年16%)及該貸款還款為根據實際有關土地出售的時間表。相關土地已在二零一六年二月三日出售。該貸款已於二零一六年二月二十九日歸還。與交易相關公告已刊登本公司在二零一四年六月十七日的公告。

除租賃押金人民幣13,607,000元(二零一四年：人民幣16,867,000元)預計將於一年後收回外，預計所有應收賬款及其他應收款(扣除呆壞賬減值虧損)將於一年內收回。

#### (a) 賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值虧損)，其賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
信用期內	259,291	261,760
逾期3個月內	7,861	14,864
逾期12個月內但多於3個月	2,022	4,560
逾期多於12個月	1,253	289
逾期合計	11,136	19,713
	<b>270,427</b>	<b>281,473</b>

本集團之信貸政策載於合併財務報表附註31(a)。



## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 本集團貿易及其他應收賬款之賬面值乃按以下貨幣列值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港幣	12,670	19,481
美元	1,498	4,981
人民幣	1,093,689	1,188,952
總計	1,107,857	1,213,414

### (c) 應收賬款減值虧損

對應收賬款及應收票據計提之減值準備計入減值虧損帳記錄；惟本集團認定該等應收賬款回收可能性較低，則直接沖減應收賬款之賬面價值。

本年減值虧損，包含個別認定及一般確認，變動情況如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	10,368	9,100
確認減值虧損	1,468	1,858
撥回減值虧損	(1,083)	(590)
於十二月三十一日	10,753	10,368

### (d) 未減值之應收賬款及應收票據

逾期但未減值的應收款項為對有良好業務歷史記錄的客戶。鑒於以前良好的合作，該部分客戶信用未發生重大變化，預計應收款項完全可回收。管理層認定對該等應收款項不需要確認減值虧損。本集團未持有任何該等應收款項的抵押品。

### 23. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
現金及銀行存款	3,329,537	3,700,702
作為擔保開具應付票據之受限銀行存款	44,619	63,216
	3,374,156	3,763,918

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 23. 現金及現金等價物(續)

(b) 本集團現金及現金等價物之賬面值乃按下列貨幣列值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	2,637,444	3,122,305
港幣	649,445	277,121
美元	87,267	364,492
	<b>3,374,156</b>	<b>3,763,918</b>

(c) 本集團之銀行及現金結餘包括人民幣2,637,444,000元(二零一四年：人民幣3,122,305,000元)乃以人民幣計值，而人民幣乃不可自由兌換為其他貨幣。將人民幣兌換為外幣乃是根據中國外匯管理條例及外匯結匯、售匯及付匯管理規定。

(d) 稅前利潤調整至產自營運活動所得之現金：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
稅前利潤		1,366,674	991,315
經調整：			
折舊及攤銷	8(c)	203,546	167,711
利息收入	7(a)	(42,566)	(50,061)
出售固定資產淨收益	7(b)	(76)	(432)
撇銷固定資產損失		-	32,966
出售一家附屬公司之收益		-	(335,785)
非上市權益類投資之股息收入		(632)	(669)
融資成本	8(a)	222,935	189,867
應收賬款及其他應收款計提之減值準備		1,468	1,858
撥回應收賬款及其他應收款計提之減值準備		(1,083)	(590)
商譽減值虧損		119,736	43,719
應佔聯營公司之損益		(188,307)	13,217
以權益結算股份支付的費用	28	684	4,380
營運資金變動：		1,682,379	1,057,496
存貨減少		1,071,506	189,761
應收帳款及其他應收款減少		154,752	16,135
預收賬款(減少)/增加		(115,021)	(96,831)
應付帳款及其他應付款增加		546,535	70,833
產自營運活動所得之現金		<b>3,340,151</b>	<b>1,237,394</b>

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註24(a)):		
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	4,820	7,465
應付第三方款項	1,018,533	804,531
	<b>1,023,353</b>	811,996
其他應付款:		
應付最終控股公司(附註34(b))	4	-
應付中間控股公司款項(附註34(b))	212,920	220,564
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	27,169	233,451
應付聯營公司(附註34(b))	379,500	-
應付第三方款項	1,269,211	1,099,611
	<b>2,912,157</b>	2,365,622

- (a) 本集團應付款項之貨幣及流動性風險載於合併財務報表附註31披露。

於報表期間結束時，應付賬款及其他應付款中之應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	1,023,353	811,996

- (b) 本集團貿易及其他應付賬款之賬面值乃按以下貨幣列值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港幣	183,888	10,415
美元	26,565	2,178
人民幣	2,701,704	2,353,029
	<b>2,912,157</b>	2,365,622

- (c) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一五年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面值後餘額為人民幣196,036,000元(二零一四年：人民幣198,400,000元)。該餘額包含於其他應付款中。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 25. 預收款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預售房款	603,473	710,337
其他	1,787	9,944
	<b>605,260</b>	<b>720,281</b>

### 26. 貸款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
一年內到期的銀行貸款	1,223,185	425,627
須於要求時償還之銀行貸款	89,954	52,208
關聯人士貸款(附註34(b))	1,373,752	1,301,393
	<b>2,686,891</b>	<b>1,779,228</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	2,817,516	3,044,400
關聯人士貸款(附註34(b))	5,283,346	6,661,154
	<b>8,100,862</b>	<b>9,705,554</b>

於十二月三十一日，貸款的償還期限如下：

#### 銀行及其他貸款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年以內或須於要求時償還	1,223,185	425,627
一年後但兩年內	2,141,960	1,510,902
兩年後但五年內	372,671	1,585,706
五年後	392,839	—
	<b>2,907,470</b>	<b>3,096,608</b>
	<b>4,130,655</b>	<b>3,522,235</b>

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 26. 貸款(續)

#### 關聯人士貸款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年以內或須於要求時償還	1,373,752	1,301,393
一年後但兩年內	1,363,923	–
兩年後但五年內	3,919,423	6,661,154
	5,283,346	6,661,154
	6,657,098	7,962,547

以上的款項是根據借款合同的還款計劃日期編製並不理會須於要求時償還條款的影響。

本集團之貸款的賬面值以下列貨幣呈列：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	6,700,680	8,228,194
港幣	2,970,563	2,115,531
美元	1,116,510	1,141,057
	10,787,753	11,484,782

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零一五年	二零一四年
銀行貸款	1個月HIBOR* + 1.90%至6.64%	1個月HIBOR* + 1.50%至6.64%
其他借款	6.38%	6.56%
關聯人士貸款	2.10%至5.25%	3.62%至6.25%

\* 香港銀行同業拆息

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 26. 貸款(續)

關聯人士貸款以固定利率安排而使本集團承受公允值利率的風險。其他貸款以浮動利率安排，因而使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一五年十二月三十一日本集團銀行及其他貸款由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口，若干在存貨中分類為持作待售的已竣工物業抵押及本公司若干附屬及中間控股公司提供之擔保作抵押。除上述情況外，於二零一五年十二月三十一日本集團及本公司並無其他通過抵押或被擔保取得之銀行貸款。

本集團所有銀行信貸受與本集團若干合併資產負債比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已提取之信貸將須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於合併財務報表附註31(b)。

### 27. 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、惠州、上海、重慶、安徽、西安及成都相關政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之11%至22%(二零一四年：11%至22%)比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團向強積金計劃作出之供款按僱員薪金及工資之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元，而向強積金計劃供款後，供款即歸僱員所有。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金福利。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 28. 以權益結算並以股份為基礎的交易

#### 於二零一一年三月三日發行之購股權

本公司經營一購股權計劃(「該計劃」)，旨在向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。合資格參與者包括本集團之全職及兼職僱員、董事及顧問。本公司在二零一一年二月十五日實施該計劃，除非獲取消或修訂，否則將由該日起計十年內保持有效。

根據該計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相等於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月期間，根據該計劃授予各合資格參與者之購股權可予發行之最高股份數目以本公司任何時候已發行股份之1%為限。授出超過此限制之任何其他購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權須經獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士之任何購股權超逾本公司任何時候之已發行股份0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算之總值超過港幣5,000,000元(以授予日本公司之收市價計算)，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計二十八天內由承授人支付名義代價港幣1元後予以接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，並於特定歸屬期後開始，及不遲於購股權要約日期起計十年後完結。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權要約日期之面值。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會投票之權利。

如果僱員不再為本集團的僱員，其購股權將被沒收。



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 28. 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

### 於二零一一年三月三日發行之購股權(續)

於二零一一年三月三日，根據該計劃，2,700,000份及27,400,000份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人認購本公司面值港幣0.1元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權可於接納提呈授出之日期起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：

#### 可行使購股權最高百分比 (包括早前已行使購股權百分比)

#### 行使購股權有關百分比之期間

30%	於授出日期屆滿兩年後直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後直至授出日期後五年內期間之任何時間

二零一一年三月三日授出之購股權的行權價為港幣4.04元。

購股權數量和加權平均行權價列示如下：

	二零一五年		二零一四年	
	加權平均 行權價格 港幣	購股權 數量 '000	加權平均 行權價格 港幣	購股權 數量 '000
期初發行在外之購股權	4.04	29,700	4.04	29,700
本年行使	4.04	(2,576)	-	-
本年失效	4.04	(700)	-	-
期末發行在外之購股權	4.04	26,424	4.04	29,700
期末可行使之購股權	4.04	26,424	4.04	17,820

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 28. 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

#### 於二零一一年三月三日發行之購股權(續)

就授予購股權所獲得服務的公允價值是參照所授予購股權的公允價值計算。所獲得服務的公允價值估計是以柏力克－舒爾斯購股權定價模式計量。

#### 計算授予日公允價值之參數

在計算授予日即二零一一年三月三日之購股權支付計劃之公允價值時考慮了下列參數：

預計可行權日	二零一三年 三月三日	二零一四年 三月三日	二零一五年 三月三日
於授予日公允價值	1.04	1.51	1.71
於授予日股價	4.04	4.04	4.04
行權價	4.04	4.04	4.04
預計波幅	46.76%	56.81%	55.71%
可行權期間	2年	3年	4年
預計股利	0.74%	0.74%	0.74%
無風險利率	0.69%	1.06%	1.51%

預計波幅為參考歷史平均股價變動性的估計值。預計股息基於管理層的最佳估計。無風險利率參考了香港外匯基金債券收益率。上述主觀參數的變化可能對公允價值的估計產生重大影響。無市場條件與該二零一一年三月三日之購股權相關。

於二零一一年三月三日授予之購股權相關費用在截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度分別確認為人民幣4,380,000元及人民幣684,000元。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項資產／(負債)

### (a) 已確認之遞延稅項資產及(負債)

(i) 本年度合併利潤表確認的遞延稅項資產／(負債)組合及本年度變動如下：

	會計折舊減備		應計費用	未實現利潤	可抵扣虧損	未實現預售物業利潤	附屬公司及聯營公司		總計
	抵折舊	撥備					未分配利潤	存貨公允價值調整	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列產生之遞延稅項：									
於二零一四年一月一日	1,767	5,136	76,456	357	5,536	25,327	(21,232)	(252,310)	(158,963)
(扣除)/計入損益	(249)	256	(30,047)	38,923	464	(1,879)	(2,393)	16,998	22,073
於二零一四年十二月三十一日	1,518	5,392	46,409	39,280	6,000	23,448	(23,625)	(235,312)	(136,890)
下列產生之遞延稅項：									
於二零一五年一月一日	1,518	5,392	46,409	39,280	6,000	23,448	(23,625)	(235,312)	(136,890)
計入/(扣除)損益	715	198	64,209	346	(3,560)	(23,008)	-	23,989	62,889
於二零一五年十二月三十一日	2,233	5,590	110,618	39,626	2,440	440	(23,625)	(211,323)	(74,001)

(ii) 調節至合併財務狀況表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合併財務狀況表中確認的遞延所得稅資產	160,947	122,047
合併財務狀況表中確認的遞延所得稅負債	(234,948)	(258,937)
	(74,001)	(136,890)

### (b) 未確認之遞延稅項資產

據合併財務報表附註4(v)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣8,336,000元(二零一四年：人民幣8,336,000元)。現行稅法下，剩餘稅項虧損不會過期。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息

### (a) 本公司財務狀況表

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		20	56
於附屬公司之投資		417,898	417,332
		<b>417,918</b>	417,388
<b>流動資產</b>			
其他應收款		6,136,638	4,555,948
現金及現金等價物		674,302	528,174
		<b>6,810,940</b>	5,084,122
<b>流動負債</b>			
其他應付款		311,911	265,302
銀行貸款		1,135,438	329,484
關聯人士貸款		773,752	–
		<b>2,221,101</b>	594,786
<b>淨流動資產</b>		<b>4,589,839</b>	4,489,336
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,007,757</b>	4,906,724
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		1,217,536	2,044,401
關聯人士貸款		1,288,723	900,000
		<b>2,506,259</b>	2,944,401
<b>資產淨值</b>		<b>2,501,498</b>	1,962,323
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(d)	67,337	67,134
儲備	30(b)	2,434,161	1,895,189
<b>權益總額</b>		<b>2,501,498</b>	1,962,323

經董事會於二零一六年三月十六日核准及代表簽署。

王曉雯  
董事

謝梅  
董事

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

### (b) 權益變動部份

本集團合併權益各組成部份期初與期末結餘變動已在合併權益變動表中列示。本公司權益各組成部份期初與期末結餘變動如下：

	附註	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日		1,488,117	248,970	28,146	48,422	1,813,655
轉撥		(1,460,000)	-	-	1,460,000	-
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	4,380	-	4,380
年度利潤	12	-	-	-	125,140	125,140
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	(47,986)	(47,986)
於二零一四年十二月三十一日		28,117	248,970	32,526	1,585,576	1,895,189
於二零一五年一月一日		<b>28,117</b>	<b>248,970</b>	<b>32,526</b>	<b>1,585,576</b>	<b>1,895,189</b>
按購、股權計劃發行之股份		<b>8,767</b>	-	<b>(761)</b>	-	<b>8,006</b>
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	<b>684</b>	-	<b>684</b>
年度利潤	12	-	-	-	<b>628,159</b>	<b>628,159</b>
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	<b>(97,877)</b>	<b>(97,877)</b>
於二零一五年十二月三十一日		<b>36,884</b>	<b>248,970</b>	<b>32,449</b>	<b>2,115,858</b>	<b>2,434,161</b>

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

### (c) 股息

#### (i) 年內應付本公司股東之股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
報告期間結束後擬宣派之末期股息		
每股普通股14.00港仙 (相當於每股普通股人民幣11.73分) (二零一四年：每股普通股16.00港仙 (相當於人民幣12.62分))	76,522	82,003
報告期間結束後擬宣派之末期股息		
每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣16.97分) (二零一四年：每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣15.98分))	16,291	15,341
	<b>92,813</b>	<b>97,344</b>

#### (ii) 年內已批准及已派付過去財務年度歸屬於本公司股東之應付股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內已批准及已派付上個財務年度之末期 股息每股普通股16.00港仙 (相當於每股普通股人民幣12.65分) (二零一四年：每股普通股8.00港仙 (相當於每股普通股人民幣6.34分))	82,510	41,191
年內已批准及已派付上個財務年度之末期 股息每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣16.01分) (二零一四年：每股可轉換優先股8.93港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣7.08分))	15,367	6,795
	<b>97,877</b>	<b>47,986</b>

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

### (d) 股本

#### 法定及已發行股本

#### 法定股本

	二零一五年			二零一四年		
	每股面值 港幣0.1元 之可轉換 優先股 股份數目 千股 附註(1)	每股面值 港幣0.1元 之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元	每股面值 港幣0.1元 之可轉換 優先股 股份數目 千股 附註(1)	每股面值 港幣0.1元 之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元
於一月一日及 十二月三十一日	96,000	2,000,000	209,600	96,000	2,000,000	209,600

#### 已發行股本

	二零一五年			二零一四年		
	每股面值 港幣0.1元 之可轉換 優先股 股份數目 千股	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股	股本 人民幣千元	每股面值 港幣0.1元 之可轉換 優先股 股份數目 千股	每股面值 港幣0.1元 之普通股 股份數目 千股	股本 人民幣千元
於一月一日	96,000	649,790	67,134	96,000	649,790	67,134
按購股權計劃 發行之股份 (附註(2))	-	2,576	203	-	-	-
於十二月三十一日	96,000	652,366	67,337	96,000	649,790	67,134



# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

### (d) 股本(續)

附註：

- (1) 於二零一四年七月十九日舉行之股東特別大會通過本公司增設96,000,000股每股面值港幣0.1元之可轉換優先股(「可換股」)使法定股本由港幣200,000,000元增加至港幣209,600,000元之普通決議案，該等新股是沒有投票權的股份，並不得攜帶除本公司之組織章程細則所載之任何權利或優惠。

根據可換股之條款，可換股不可贖回，各可換股持有人有權優先以港幣4.05元(即按每股可換股之最初發行價)息率5%計算股息(「優先股息」)，就收入而言與可換股享有同等地位之其他股份享有同等地位，但另外優先於不時已發行之本公司股本中任何其他類別股份(包括普通股)。董事會可絕對酌情選擇於任何既定年度不派付任何股息。倘本公司選擇於任何既定年度不派付任何股息，則並無派付之股息將予剔除而不會結轉。可換股並無賦予可轉換優先股股東任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股存續時期，根據一些轉換限制，可換股持有人可選擇於發行日期後任何時間以每股可換股之初始轉換價港幣4.05元將其所持有所有或部份可換股為新普通股。

- (2) 於本年度購股權計劃的權益工具持有者以每股港幣4.04元分別行使購買2,576,000份面值港幣0.1元的股份。行權價格超過面值的溢價部份已計入本公司的股份溢價。

### (e) 儲備性質及用途

#### (i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

#### (e) 儲備性質及用途(續)

##### (ii) 合併公積

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之附屬公司原收購所產生之餘下商譽而產生。

##### (iii) 資本公積

資本公積指：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按合併財務報表附註4(s)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

##### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務之財務報表時產生之所有外匯差額。儲備根據合併財務報表附註4(d)所載之會計政策處理。

##### (v) 一般儲備金

由保留溢利轉至一般儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償過往年度之虧損(如有)，及可轉為繳足股本，惟轉換後一般儲備金之餘額不得少於註冊資本之25%。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

### (e) 儲備性質及用途(續)

#### (vi) 企業發展基金

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

企業發展基金可用於附屬公司業務發展及營運資金用途。如獲批准，此基金亦可用於增加附屬公司之資本。除清盤外，此基金不可予以分派。向此基金作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

### (f) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目的，在於保障本集團的持續經營能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品及服務定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，並為其他利益相關者提供利益。

本集團積極並定期檢討和管理資本結構，以在維持較高借款水平可能帶來的高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並應不同的經濟狀況調整資本結構。

按照行業慣常做法，本集團以經調整淨債務對資本比率監管其資本結構。為此，本集團把經調整淨債務界定為債務總額(包括帶息貸款和借款及應付賬款和其他應付款)加上未計擬派股息後再減去現金及現金等價物。經調整資本包括扣除未計擬派股息後的所有權益部份。

在二零一五年，本集團將持續二零一四年的策略將經調整淨債務對資本比率維持在行業平均水平。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

本集團外部資本要求如下：(i)本集團需要保持至少25%的公眾浮動股份以維持其可於聯交所持續掛牌；並且(ii)滿足有息借款所附之財務約定事項。

本集團從股份過戶登記處收到報告呈現相當大的份額的利益非公眾持股量，並展示了持續符合全年25%的限制。

違反財務契約的條款將允許銀行立即撥收借款。在二零一五年和二零一四年十二月三十一日已計息借款並沒有違反財務契約的條款。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具的風險分析及公允價值

本集團正常業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。該等風險透過下文所述之本集團財務管理政策及做法加以限制。

#### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層實施信貸政策，持續監察該等信貸風險承擔。

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團不為物業買家安排提供償還責任擔保。就應收賬款及其他應收款而言，本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。評估主要集中在對客戶的歷史回款情況，如何時付款及目前應付款餘額，並考慮客戶所處經濟環境之特定情況。應收款項一般自出具賬單日起60-120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

本集團信用風險主要是受每個客戶自身特性的影響，而不是客戶所在的行業或國家。因此重大信用風險集中的情況主要源自本集團存在對個別客戶的重大應收款項。報告期末，本集團的最大客戶及前五大客戶的應收款分別佔本集團應收賬款和其他應收款總額的1%(二零一四年：1%)及1%(二零一四年：1%)。

其他有關本集團面對由應收賬款及其他應收款項產生的信貸風險之量化披露載於此合併財務報表附註22。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水平，則須取得本公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

本集團關於應收賬款和其他應收款、應付賬款和其他應付款、以及貸款之流動風險進一步量化分析載於合併財務報表附註22，24及26。

關於基於銀行判斷而須要求時償還的銀行貸款，合併財務報表附註26分別列示了根據合同約定還款計劃及在銀行立刻要求借款人無條件還款的現金流出情況。

本集團金融負債按約定還款日的到期分析如下：

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
應付賬款及其它應付款	<b>2,912,157</b>	-	-	-
銀行及其他貸款	<b>1,387,381</b>	<b>2,294,704</b>	<b>488,006</b>	<b>435,461</b>
關聯人士貸款	<b>1,639,127</b>	<b>1,582,480</b>	<b>4,111,821</b>	-
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
應付賬款及其它應付款	2,365,622	-	-	-
銀行貸款	660,739	1,189,338	1,678,624	499,440
關聯人士貸款	1,770,675	404,648	7,773,797	-

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

#### (c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物及長期借款。本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率計息所致。

現金及現金等價物之實際年利率為1.16% (二零一四年：0.40%)。銀行貸款及關聯方借款之實際年利率為5.30% (二零一四年：5.31%)。本集團貸款之利率及還款期以及應付中間控股公司款項載於合併財務報表附註24及附註34中。

截至二零一五年十二月三十一日，在其他變量不變的情況下，假定利率增加25個基點將會導致本集團稅後利潤及保留溢利增加／減少了人民幣14,137,000元(二零一四年：人民幣19,303,000元)。

上述敏感性分析中的稅後利潤(及保留溢利)的影響是假設在報告期末利率發生變動，按照新利率重新計量後的影響。對於報告期末持有的、使本集團面臨現金流量利率風險的浮動利率非衍生工具，上述敏感性分析中的稅後利潤(及保留溢利)影響是上述利率變動對按年度估算的利息費用或收入的影響。分析基於二零一四年同樣的假設和方法。

#### (d) 貨幣風險

本集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，如以功能貨幣以外之貨幣為單位進行交易。產生外幣風險之貨幣主要有美元及港元。本集團的外幣風險的管理如下：

##### (i) 遠期交易

本集團就若干有關承諾的未來銷售及採購之估計外匯風險的及若干非常可能發生的預期銷售及採購估計外匯風險實行對沖。本年度本集團並無簽訂遠期外匯買賣合約以減輕其貨幣風險(2014：人民幣零元)。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

### (d) 貨幣風險(續)

#### (ii) 敏感性分析

於二零一五年十二月三十一日，如美元和港幣對人民幣貶值5%，會使利潤增加人民幣66,207,000元(二零一四年：人民幣34,353,000元)。該分析是建立在其他因素，特別是利率保持穩定的基礎上的。二零一四年的分析亦是在此基礎上。

於十二月三十一日，其他因素不變的情況下，美元和港幣對人民幣升值5%會有如上數字相同但方向相反的影響。

上述敏感性分析表述對本集團各實體以各自功能貨幣為基礎計量的稅後溢利及權益影響金額。

上述敏感性分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨外匯風險的金融工具，包含以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。上述分析不包括外幣報表折算差異。分析基於二零一四年的同樣的假設和方法。

### (e) 於二零一五年十二月三十一日之金融工具類別

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	4,473,750	4,944,027
可供出售金融資產	4,320	4,320
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	13,699,910	13,850,404

### (f) 公允值

除合併財務報表附註19所披露外，由於所有金融工具均屬短期性質或為按浮動利率的長期銀行貸款，故全部金融工具之賬面金額均與其於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公允值之金額相若。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 承擔

(a) 截至報表期末尚未履行且未於財務報表內提撥準備之資本承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業、廠房及設備	310,011	340,139
投資性房地產	1,280,364	–
存貨	1,232,235	955,117
	<b>2,822,610</b>	<b>1,295,256</b>

二零一五年和二零一四年年末的資本承擔主要為成都華僑城及上海華僑城開發項目的投資，及由西安華僑城置地有限公司收購商業物業的餘款。

(b) 租賃承擔

#### 本集團作為租用人

於二零一五年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	8,431	8,732
一年後但五年內	8,141	14,854
五年後	741	847
	<b>17,313</b>	<b>24,433</b>

本集團以經營租賃方式租用若干土地及物業。該等租賃為期一至二十七年，部分租約有權在重新議定所有條款下續租。該等租賃並不包含或然租金。



## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 承擔(續)

#### (b) 租賃承擔(續)

##### 本集團作為出租人

本集團全部投資性房地產持有用作收租用途。全部持有物業簽訂租約期為3年。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	5,290	—
二至五年內	2,204	—
	7,494	—

### 33. 或有負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並沒有重大的或有負債(二零一四年：人民幣零元)。

### 34. 重大關聯人士交易

#### (a) 與中國其他國有企業的交易

本公司是一家國有企業，並在一個由中國政府透過其政府機關、代理、聯屬公司及其機構直接或間接控制的企業(「國有企業」)所支配的經濟體制內進行營運。

本集團與其他國有企業進行的若干商業活動包括但不限於下列各項：

- 購買服務；
- 公用設施供應；及
- 財務服務安排。

這些交易都是本集團日常業務過程中進行，執行以上交易時所遵照的條款和與其他非國有企業所訂立的交易條款相若。本集團已就其採購及銷售產品和服務制定了採購、定價策略和審批程序。這些採購、定價策略和審批程序並不受交易對方是否為國有企業所影響。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 重大關聯人士交易 (續)

### (a) 與中國其他國有企業的交易 (續)

考慮了關聯人士的關係、本集團的定價策略、採購和審批程序對交易的潛在影響，以及要就瞭解關係對財務報表潛在影響所需的數據，董事們認為以下與其他國有企業的交易需作出披露：

#### (i) 與中國其他國有銀行進行的交易及結餘：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息收入	3,989	12,416
利息支出	40,003	25,287
銀行存款	1,707,411	1,304,837
銀行貸款	1,822,096	348,350

#### (ii) 與中國其他國有企業進行的交易及結餘：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
購買服務	173,825	300,651
應收賬款及其他應收款	10,836	-
應付賬款及其他應付款	14,029	14,321

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與其他國有企業的大宗交易為發展綜合開發業務而購買之服務。

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 重大關聯人士交易 (續)

### (b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：

關聯人士名稱	與本集團關係
華僑城集團	最終控股公司
華僑城股份	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團、其附屬公司及聯營公司(「康佳集團」)	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城城市客棧有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城哈克文化有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 重大關聯人士交易 (續)

## (b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

## 經常性交易

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向其銷售貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	61,735	62,957
向其購買貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	243	365
支付利息費用及相關費用		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	420,485	493,820
向其收取租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	2,903	2,711
向其支付租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	2,761	738
向其購買服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	23,612	27,284
向其購買遊樂設備及服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	-	500
向其償還貸款：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	2,133,780	1,471,100

# 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 重大關聯人士交易 (續)

### (b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

#### 與關聯人士之結餘

應收／(應付)關聯人士款項如下：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收中間控股公司及同屬最終控股公司 控制的附屬公司款項(附註22)	(i)	20,548	12,350
應付其他同屬最終控股公司 控制的附屬公司款項(附註24)	(ii)	(4,820)	(7,465)
其他應收聯營公司款項(附註22)	(iii)	83,459	191,696
其他應收中間控股公司及同屬最終控股公司 控制的附屬公司款項(附註22)	(iv)	7,645	5,845
其他應付最終控股公司(附註24)	(iv)	(4)	—
其他應付聯營公司款項(附註24)	(iv)	(379,500)	—
其他應付直接控股公司及中間控股公司(附註24)	(iv)	(240,089)	(454,015)
應付同屬最終控股公司控制的 附屬公司借款(附註26)	(v)	(3,530,700)	(5,580,700)
應付中間控股公司借款(附註26)	(vi)	(3,126,398)	(2,381,847)

附註：

- (i) 應收賬款結餘為無抵押、免息及預期將於六個月內收回。有關金額為向關聯人士銷售紙箱及紙盒所產生。
- (ii) 應付賬款結餘為無抵押、免息，預期於三個月內償還。有關金額為向關聯人士採購原材料所產生。
- (iii) 其他應收聯營公司款項中人民幣33,500,000元為無抵押、帶息，利率為5.775%及一年內償還。餘下款項人民幣49,959,000元為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。
- (iv) 最終控股公司、中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司之其他應收款及其他應付款及其他應付聯營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。
- (v) 應付其他同屬最終控股公司的附屬公司人民幣3,530,700,000元為帶息借款，利率分別為5.25%。
- (vi) 應付中間控股公司人民幣900,000,000元、港幣425,000,000元、人民幣600,000,000元、美元17,140,000、港幣331,132,000元、港幣128,740,000元及港幣100,000,000元為帶息借款，利率分別為3.62%、4.0%、5.25%、2.5%、2.5%、3.62%及2.1%及港幣140,000,000元，港幣600,000,000元及人民幣70,000,000元均為無息借款。

## 合併財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 重大關聯人士交易 (續)

#### (c) 主要管理人員薪酬如下：

主要管理人員薪酬，包括於合併財務報表附註10披露支付予本公司董事之金額及於合併財務報表附註11披露支付予部份最高酬金人士之金額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期僱員福利	10,734	6,978
離職後福利	726	584
授予購股權費用	10	37
	<b>11,470</b>	<b>7,599</b>

薪酬計入「員工成本」內(見合併財務報表附註8(b))。

#### (d) 離職後福利計劃供款

本集團為其僱員參與多項界定供款離職後福利計劃。該等計劃之其他詳情載於合併財務報表附註27。

### 35. 毋須調整之結算日後事項

- (i) 於結算日後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於合併財務報表附註30(c)。
- (ii) 於二零一五年十二月二十五日，成都創盈與成都文化旅遊集團，及成都體育公司簽訂股權轉讓及認購協議，收購成都文化旅遊集團持有的成都體育公司15%股權及向成都體育公司注資人民幣651,300,000元，總代價為人民幣797,842,500元。交易完成後，成都體育公司將由成都創盈及成都文化旅遊集團分別擁有49%及51%的權益。於報告日，代價已按合同條款全數支付。與此交易有關之通函已於2016年1月22日由本公司發出。
- 該交易已於2016年1月14日完成。
- (iii) 於二零一六年三月七日，成都創盈與成都保鑫投資有限公司(「成都保鑫投資」)訂立合作協議，由成都創盈收購於成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「成都保鑫泉盛」)，一間於中國成立，由成都保鑫投資直接全資擁有之公司之50%股權。據此，成都創盈同意收購，而成都保鑫投資同意出售於成都保鑫泉盛之50%股權，代價為人民幣25,000,000元。與此交易有關之公告已由本公司於2016年3月7日發出。

## 五年業績摘要

截至十二月三十一日止年度

### 合併損益表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	<b>6,436,110</b>	3,796,572	4,058,517	3,452,883	2,558,860
銷售成本	<b>(4,414,956)</b>	(2,550,308)	(2,578,885)	(2,267,153)	(1,786,190)
毛利	<b>2,021,154</b>	1,246,264	1,479,632	1,185,730	772,670
其他收入	<b>46,717</b>	55,687	20,374	14,314	11,676
其他淨(虧損)/收益	<b>(9,669)</b>	15,173	52,892	(7,067)	24,057
銷售費用	<b>(284,517)</b>	(221,459)	(206,477)	(224,926)	(160,648)
管理費用	<b>(249,613)</b>	(190,093)	(200,658)	(154,420)	(126,268)
其他經營開支	<b>(122,770)</b>	(46,958)	(8,731)	(12,627)	(1,832)
經營利潤	<b>1,401,302</b>	858,614	1,137,032	801,004	519,655
融資成本	<b>(222,935)</b>	(189,867)	(159,042)	(102,623)	(55,486)
出售一家附屬公司之收益	-	335,785	-	-	-
應佔聯營公司之利潤/(虧損)	<b>188,307</b>	(13,217)	18,316	39,687	36,366
本集團應佔一家聯營公司 可識別資產及負債之公允 價值超過收購成本	-	-	5,822	-	-
稅前利潤	<b>1,366,674</b>	991,315	1,002,128	738,068	500,535
所得稅開支	<b>(704,731)</b>	(457,737)	(445,731)	(347,611)	(231,582)
年度利潤	<b>661,943</b>	533,578	556,397	390,457	268,953
歸屬於：					
本公司股東	<b>273,042</b>	326,028	235,905	177,236	159,236
非控股股東	<b>388,901</b>	207,550	320,492	213,221	109,717
年度利潤	<b>661,943</b>	533,578	556,397	390,457	268,953
每股盈利(人民幣元)					
基本	<b>0.40</b>	0.49	0.41	0.35	0.31
攤薄	<b>0.37</b>	0.44	0.38	0.35	0.31

## 五年業績摘要

於十二月三十一日

## 合併財務狀況表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	2,640,860	2,675,230	2,703,171	2,654,320	2,692,679
無形資產	2,125	684	486	410	221
商譽	103,740	223,476	267,195	267,195	266,625
於聯營公司之投資	394,588	155,611	186,299	120,621	80,934
其他金融資產	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
遞延稅項資產	160,947	122,047	114,579	97,290	95,761
其他長期按金	1,107,843	-	-	-	-
	<b>4,414,423</b>	<b>3,181,368</b>	<b>3,276,050</b>	<b>3,144,156</b>	<b>3,140,540</b>
<b>流動資產</b>					
存貨	13,183,088	13,699,310	14,565,322	14,198,204	2,015,536
應收賬款及其他應收款	1,107,857	1,213,414	1,549,176	1,270,214	300,055
現金及現金等價物	3,374,156	3,763,918	1,711,357	1,525,861	748,393
	<b>17,665,101</b>	<b>18,676,642</b>	<b>17,825,855</b>	<b>16,994,279</b>	<b>3,063,984</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款	2,912,157	2,365,622	3,051,770	3,645,480	1,918,981
預收款	605,260	720,281	817,112	466,033	601,037
銀行貸款	1,313,139	477,835	208,699	153,302	92,068
關聯人士貸款	1,373,752	1,301,393	671,000	3,325,590	-
即期稅項負債	766,481	644,725	778,130	317,637	124,160
	<b>6,970,789</b>	<b>5,509,856</b>	<b>5,526,711</b>	<b>7,908,042</b>	<b>2,736,246</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>10,694,312</b>	<b>13,166,786</b>	<b>12,299,144</b>	<b>9,086,237</b>	<b>327,738</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>15,108,735</b>	<b>16,348,154</b>	<b>15,575,194</b>	<b>12,230,393</b>	<b>3,468,278</b>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他貸款	2,817,516	3,044,400	952,481	964,972	81,070
關聯人士貸款	5,283,346	6,661,154	8,238,876	6,140,331	1,044,548
遞延稅項負債	234,948	258,937	273,542	295,016	52,522
	<b>8,335,810</b>	<b>9,964,491</b>	<b>9,464,899</b>	<b>7,400,319</b>	<b>1,178,140</b>
<b>資產淨值</b>	<b>6,772,925</b>	<b>6,383,663</b>	<b>6,110,295</b>	<b>4,830,074</b>	<b>2,290,138</b>
歸屬於本公司股東權益	3,035,855	2,998,057	2,743,518	1,749,567	1,577,901
非控股股東權益	3,737,070	3,385,606	3,366,777	3,080,507	712,237
<b>權益總額</b>	<b>6,772,925</b>	<b>6,383,663</b>	<b>6,110,295</b>	<b>4,830,074</b>	<b>2,290,138</b>