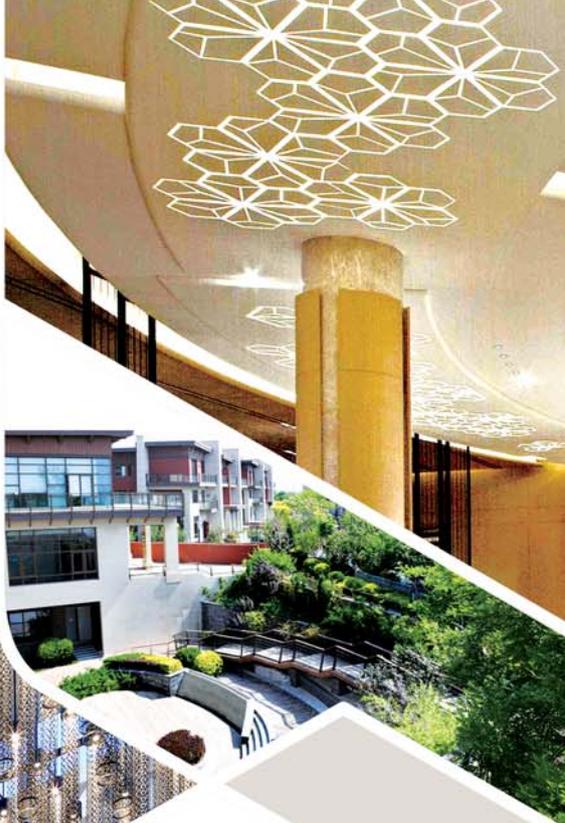


2015 年度
報告



力高地产
REDCO REAL ESTATE

**REDCO PROPERTIES
GROUP LIMITED**
力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1622



目錄

2	財務概要
3	公司資料
5	致股東的信函
9	董事及高級管理層履歷
14	企業管治報告
22	董事會報告
46	獨立核數師報告
47	合併收益表
48	合併全面收益表
49	合併資產負債表
51	合併權益變動表
53	合併現金流量表
54	合併財務報表附註
113	財務概要
114	物業簡介

截至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 (%)
收益	3,378,217	3,502,804	(3.6%)
毛利	1,088,246	946,257	15.0%
除所得稅前溢利	821,271	703,540	16.7%
年內溢利	393,649	377,696	4.2%
以下人士應佔：本公司權益持有人	401,030	347,203	15.5%
資產總值	13,195,623	9,570,862	37.9%
現金及現金等價物	1,689,142	951,480	77.5%
銀行及其他借款總額	3,220,540	2,761,444	16.6%
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分呈列)	<u>24.53</u>	<u>22.14</u>	10.8%

公司資料

董事會

執行董事

黃若青先生
唐承勇先生
洪篤煊先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生
葉棣謙先生
周光暉先生太平紳士

公司秘書

陳慶疇先生

授權代表

黃若青先生
陳慶疇先生

審核委員會

周光暉先生太平紳士(主席)
葉棣謙先生
黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生

薪酬委員會

葉棣謙先生(主席)
周安達源先生
黃若青先生

提名委員會

黃若青先生(主席)
黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

盛德律師事務所
香港
中環
國際金融中心二期39樓

合規顧問

時富融資有限公司
香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
深圳市福田區
益田路6003號
榮超商務中心B座28樓

香港主要營業地點

香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場3期2001-2號室

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 17 樓 1712-1716 室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行
中國農業銀行
恒生銀行
永隆銀行
中國銀行(香港)有限公司

投資者關係

電子郵件：ir@redco.cn
傳真：(852) 2758 8392

股份代號

1622

網站

www.redco.cn



致各位股東：

力高地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)堅持一貫的穩健務實的經營方針，繼續於2015年實現平穩增長。2015年，借力以「去庫存」為主基調的政策東風，改善性需求的釋放脫穎而出，集團亦牢牢把握此波行情，憑借敏銳的市場研判及積極的營銷策略，全年實現合約銷售人民幣40.569億元，較2014年同期增長27.0%。房地產行業雖仍被視為經濟的穩定器，但2015年行業整體低迷、高庫存、城市分化加劇的情況並未改變，此等情況下，集團積極引入戰略投資者改善債務結構，實行以資金運營為中心強化有質量的高周轉，輔以精細化管理手段實現降本增效，進一步提升集團競爭力，2015年，權益持有人應佔溢利增長15.5%至人民幣4.010億元，平均應佔股本回報率為19.0%。

業務回顧

市場及銷售表現

2015年，「去庫存」是政策的主基調，調供應與促需求雙管齊下。在供應端，中央及地方各級政府執行「有供有限」，從土地源頭調節結構性過剩矛盾；在需求端，降低首付與利率、削減交易稅費、放寬公積金貸款條件、部分取消限購限貸等多重手段並用，有效刺激了購房需求特別是改善性需求的釋放，在利好政策的不斷推動下，2015年全國商品房銷售

面積重回2013年的高位水平。但儘管行業規模、企業業績重創新高，城市分化加劇的趨勢卻沒有絲毫改變，一線城市量價齊漲，二線城市如南京、合肥庫存壓力顯著下降，三四線城市雖個別有亮眼表現但整體銷售增速仍明顯落後於一二線城市。

集團在2014年確立的「擇優深耕二線，重點拓展一線」投資策略基礎上，進一步將該策略深化為「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」，繼續堅持將發展重心聚焦於深圳、廣州、上海、合肥、南昌、濟南、天津等具有高增長潛力且需求強勁的核心城市，並繼續堅持以改善購房者的居住環境為原則，為首置首改客戶打造改善型產品，而集團一貫堅持的經營原則也極大契合了2015年市場的發展方向和需求，從而實現了集團業績的穩定增長。

2015年，集團實現合約銷售金額人民幣40.569億元，同比增長27.0%；年內竣工交付面積434,709平方米，較上年減少16.8%。

財務管理

2015年，集團繼續保持審慎穩健的財務政策，並適時引入南昌市政公用房地產集團有限公司作為戰略投資者以改善債務結構，淨資產負債比率由2014年的42%減少至23%。

土地儲備

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，集團已明確聚焦於珠三角城市群、長三角城市群、長江中游城市群及環渤海城市群中的重點城市進行深耕與拓展。在土地獲取方式上，集團發揮如下優勢策略：
一、與實力雄厚的國資企業強強聯合，優勢互補，以此獲取優質項目並操盤運營；二、憑藉於房地產開發領域的專業經驗對外輸出管理經驗，實現複製，以此於同一城市獲取更多項目或者協助政府進行一級土地開發；三、不斷完善升級產品線，不斷提升運營管理水平，以產品力及運營效率取勝市場。

2015年，集團於濟南新增一幅建設用地，規劃總建築面積「237,535平方米」，更於11月擇機進入上海，集團在一線城市的佈局由兩個擴大至三個，也是集團自2014年策略性進入廣州後發力佈局一線城市的又一次成功舉措。截至2015年12月31日，集團土地儲備總量達「3,777,244平方米」，為集團未來三至五年的發展奠定了基礎。2015年，集團已交付的每平方米土地平均收購成本為人民幣917元，佔平均售價比例的13.4%。

品牌建設

集團始終秉承「精端著造，傳世榮耀」的經營理念，致力於通過提升品牌形象，持續增加集團的盈利能力。二零一五年，集團獲評「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」、「2015最具成長價值獎」、「2015年中國房地產業綜合實力100強」等多項殊榮，經過多年的品牌建設與沉澱積累，我們確信集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌。

未來發展

展望

於未來五年內，集團的目標是：一、步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；二、成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。我們相信，通過堅持貫徹以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海、廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目覆蓋範圍及品牌影響力。集團擬堅持審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，集團亦可能以與經營相輔相承的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道
- 堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升集團綜合競爭力。我們相信，通過此舉，將極大增強集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。

- 堅持產品線研發與創新，提升產品競爭力。以80/20的產品配置原則，聚焦於品質剛需及改善性住宅物業的開發，同時盤活社區商業資產，使住宅與商業互哺發展。同步推進商業物業產品線研發，以使集團產品達致多元化的最佳組合。我們相信，產品組合的多元化將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 堅持與合作方強強聯合，實現優勢互補。將合作方在土地獲取及融資成本方面的優勢與集團專業的管理經驗及高效的運營能力有機結合，我們相信，此種方式將有利於實現集團与合作方的共贏局面。
- 繼續強化集團的品牌建設。我們擬：
 - 堅持以提供優質產品為己任，提升城市品牌聲譽及影響力；
 - 以顧客為導向，專注於創新產品設計，務求為客戶提供卓越的價值；
 - 堅持精品導向，力求所開發的項目成為城市地標；
 - 有效利用大數據手段，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
 - 創新物業服務範圍與範疇，以優質的物業服務增加客戶粘性；
- 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

黃若青

總裁

中國香港

2016年3月17日

董事及高級管理層履歷

董事會

本公司董事會(「**董事會**」)目前由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。董事會的權力和職責包括確定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制定利潤分派建議，以及行使本公司組織章程大綱(「**大綱**」)及細則(「**組織章程細則**」)賦予的其他權力、職能和職責。董事的履歷詳情如下：—

執行董事

黃若青先生(「黃先生」)，47歲，為我們的執行董事兼總裁。黃若青先生自二零零八年七月十四日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。黃先生為本公司的授權代表及本公司提名委員會(「**提名委員會**」)主席及本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員。黃若青先生負責本集團的日常管理和營運、監督土地收購及監察本集團的項目策劃和執行。黃先生目前為時代國際發展有限公司(「**時代國際**」)及我們多間附屬公司的董事。黃先生於一九九零年七月獲中國的華僑大學建築學學士學位，自一九九零年八月起在泉州市建築設計院先後出任建築設計師、助理建築師及項目經理直至一九九四年五月加入本集團為止。黃若青先生於中國房地產行業累積逾24年經驗，連獲多項殊榮，為中國房地產行業新領軍人物，並於二零一五年十二月受聘為江西財經大學客座教授。根據證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)，黃先生被視為於時代國際在二零一五年十二月三十一日持有的本公司462,419,000股股份(「**股份**」)中持有權益。進一步詳情，請參閱董事會報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉」一節。

唐承勇先生(「唐先生」)，52歲，為執行董事兼我們的副總裁。唐先生自二零一三年十月十八日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。唐先生主要負責本集團的項目策劃以及我們在山東的附屬公司的營運。唐先生擁有逾21年中國房地產業經驗。唐先生於二零零一年八月加入本集團，出任煙台力高置業有限公司總經理，負責該公司的日常營運。唐先生於二零零六年五月至二零一二年二月期間亦先後獲委任為江西萬和房地產開發有限公司、江西力高房地產開發有限公司、力高置業(江西)有限公司和山東力高房地產開發有限公司的總經理及力高(中國)地產有限公司的副總裁，負責這些公司的日常營運和監督多個不同項目。唐先生目前亦為我們多家附屬公司的董事。於加入本集團之前，唐先生於一九九三年三月至二零零一年八月曾在江蘇省供銷社房地產開發公司(該公司主要從事房地產開發)任職，離職前的最後職位為副總經理兼經濟發展部副董事。唐先生於一九八六年七月獲中國的瀋陽建築工程學院頒發的工程學士學位。

洪篤煊先生(「洪先生」)，46歲，為執行董事兼我們的副總裁。洪先生自二零一三年十月十八日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。洪先生主要負責本集團的法律事務、信息技術、項目投資和發展以及力高(天津)地產有限公司的營運。洪先生擁有逾17年處理法律事務的經驗。洪先生於二零零三年四月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司法務部董事，負責該公司的法律事務。於二零零六年一月，洪先生獲委任為江西萬和房地產開發有限公司及力高置業(江西)有限公司的總經理，負責本集團在江西的房地產開發並自此參與開發皇冠國際、力高國際城及陽光海岸等多個不同項目。洪先生於二零一三年一月亦獲委任為力高(中國)地產有限公司的副總裁，負責本集團的投資。於加入本集團之前，洪先生於一九九六年三月至二零零三年四月期間曾出任福建協力律師事務所的合夥人。洪先生於一九九三年六月獲中國的中國政法大學頒發法律學士學位。

獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士(「黃先生」)，58歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。黃先生均為本公司審核委員會(「審核委員會」)及提名委員會成員。黃博士於一九八七年獲芝加哥大學頒發經濟學博士學位。黃博士在製造、直接投資和國際貿易方面擁有豐富經驗。黃博士一直積極參與公共服務。他是第十二屆全國人民代表大會香港區代表。他亦是現任土地及建設諮詢委員會主席、強制性公積金計劃管理局主席及破產欠薪保障基金委員會主席。於二零一零年，黃博士獲委任為太平紳士(JP)，及於二零一二年，黃博士獲頒授銅紫荊星章(BBS)，以表揚彼對社會作出之寶貴貢獻。

黃博士現為中國9號健康產業有限公司(股份代號：419)、協合新能源集團有限公司(股份代號：182)、瑞東集團有限公司(股份代號：376)、深圳控股有限公司(股份代號：604)及中石化冠德控股有限公司(股份代號：934)的獨立非執行董事。這些公司的股份均在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。黃博士於二零零九年七月至二零一五年三月八日期間為事安集團有限公司(股份代號：378)的非執行董事。

周安達源先生(「周先生」)，68歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生均為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。周先生於一九六八年八月取得由位於中國的廈門大學頒發的中國語言及文學學士學位。周先生現為第十二屆全國政協委員、全國政協社會和法制委員會副主任及香港福建社團聯會有限公司第九屆董事會副主席。周先生亦於二零一零年七月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

周先生現為中海船舶重工集團有限公司(股份代號：651)非執行董事兼名譽主席及強泰環保控股有限公司(股份代號：1395)的執行董事，以及金威資源控股有限公司(股份代號：109)、錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)及樂遊科技控股有限公司(股份代號：1089)的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板上市。

董事及高級管理層履歷

葉棟謙先生(「葉先生」)，45歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。葉先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。葉先生於一九九三年九月在香港取得香港城市理工學院(現稱香港城市大學)頒發的會計學(榮譽)文學學士學位。彼自一九九九年為香港執業會計師。葉先生分別於一九九六年九月及二零零六年一月成為英國特許會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員資格。葉先生在會計、核數及財務管理方面擁有約20年經驗。葉先生目前出任下列公司的獨立非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板上市。

葉先生現為神通電信服務有限公司(股份代號：8206)、域高金融集團有限公司(股份代號：8340)及保利協鑫能源控股有限公司(股份代號：3800)的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板／創業板上市。葉先生曾擔任以下公司(其股份均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事：

公司	期間
永利控股有限公司(股份代號：876)	二零零一年二月至二零一四年六月
卓智控股有限公司(股份代號：982)	二零零九年四月至二零一四年七月
俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)	二零一四年四月至二零一四年十月
中國傳媒影視控股有限公司(股份代號：8172)	二零零八年十二月至二零一五年四月

周光暉先生太平紳士(「周先生」)，63歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生為審核委員會主席。周先生於一九七五年在英國Middlesex University(前稱Middlesex Polytechnic)取得工商管理學士學位。周先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及理事以及香港會計師公會前會長。在當選香港會計師公會會長前，彼為該會企業管治委員會及商界會計師委員會的主席。彼自二零零一年至二零零八年為香港董事學會副主席，於二零零六年至二零零八年為國際會計師協會的商界會計師委員會主席。周先生現任經濟合作組織／世界銀行之企業管治亞洲圓桌會議核心成員、中國基建集團主席、市區重建局的非執行董事、香港工商專業聯會副主席、中國人民政治協商會議第十一屆浙江省委員會委員、香港特別行政區選舉委員會委員及中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生現為新濠國際發展有限公司(股份代號：200)獨立非執行董事。

在投身商界之前，周先生分別在當時倫敦的德勤會計師事務所及香港的羅兵咸永道會計師事務所任職11年。周先生於二零零八年七月獲香港特別行政區行政長官委任為太平紳士。周先生被香港董事學會選為「2010年度傑出董事獎—恒生指數成份股類別」非執行董事得獎者。

除上文所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事並無牽涉聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)(h)至(v)條所述的任何事件。

高級管理層

李德坤先生(「李先生」)，39歲，為本集團助理總裁，分管工程、運營、設計、品質、物業、資訊等工作，並兼任集團工程運營中心總經理。李先生在地產工程建設及企業運營管理領域累積逾13年經驗。李先生於二零一三年十月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司助理總裁。加入本集團之前，李先生於二零一一年六月至二零一三年七月期間出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的集團戰略運營中心副總經理、佛山公司副總經理，分別負責總部戰略拓展與運營管理、佛山區域地產專案開發工作。二零零四年至二零一一年期間，李先生曾任職於兩家聯交所上市公司中海地產(「中國海外發展」，股份代號：688)、富力地產(股份代號：2777)，負責工程及運營管理。李先生一九九九年畢業於清華大學土木工程系，獲學士學位，並免試進入香港大學土木工程系攻讀研究生課程，二零零一年獲工學碩士學位。李先生同時持有中國一級註冊結構工程師及註冊岩土工程師執業證書。

劉耀峰先生(「劉先生」)，38歲，為本集團助理總裁，協助集團總裁分管融資及財務工作。劉先生在房地產融資及財務管理方面積累近15年工作經驗。劉先生於二零一四年七月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司融資管理中心總經理，並於二零一六年一月晉升為助理總裁。加入本集團之前，劉先生於二零一三年七月至二零一四年七月期間出任深圳市綠景房地產開發有限公司資本運營中心總經理，負責全集團的對外融資及資金管理。二零零八年四月至二零一三年七月期間先後出任中航地產股份有限公司(股票代票：000043)高級融資主管和事業部財務總監，負責集團融資及主題地產事業部全面財務管理工作。劉先生於二零零九年七月獲中國的上海交通大學頒發工商管理碩士(MBA)學位。

梁婉嫻女士(「梁女士」)，38歲，為財務部總經理。梁女士負責本集團的企業融資和會計。梁女士於企業融資及內部審計方面累積逾14年經驗。梁女士於二零一零年十一月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司首席財務官，自此負責本集團的企業融資和會計。於加入本集團之前，梁女士於二零零二年九月至二零一零年十月期間曾出任聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)的財務及投資管理中心總監助理，期間負責集團的財務管理。梁女士於二零零零年七月獲中國的中國人民大學頒發經濟學學士學位。

楊洪海先生(「楊先生」)，39歲，為設計部總經理。楊先生負責本集團的設計管理。楊先生於設計工程及設計管理方面累積逾14年經驗。楊先生於二零一二年一月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司設計管理部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，自此負責我們設計管理部的日常運作。於加入本集團之前，楊先生過去於二零零九年十一月至二零一二年一月期間出任泰華房地產(中國)有限公司(一家主要從事物業開發的公司)的設計工程部副經理，負責該公司設計及建設部的日常管理。於二零零四年二月至二零零九年十月期間，楊先生曾任深圳市陳世民建築事務所有限公司(一家主要從事城市設計業務的公司)的項目經理，負責主要和整體規劃以及方案設計。楊先生於一九九八年七月獲中國的華東交通大學頒發工業及土木工程文憑。

董事及高級管理層履歷

梁歲先生(「**梁先生**」)，39歲，為成本控制部總經理。梁先生負責本集團的成本控制。梁先生於會計結算方面累積逾十年經驗及於成本管理方面累積逾六年經驗。梁先生於二零一一年十月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司的成本控制部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，負責本集團的成本控制。於加入本集團之前，梁先生於二零零八年二月至二零一一年八月期間曾出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的附屬公司上海新灣投資發展有限公司的成本管理部總監，期間負責成本控制、投標及預算管理。梁先生於二零零五年六月獲中國的長江大學頒發工程學文憑。

公司秘書

陳慶疇(「**陳先生**」)，36歲，自二零一三年十月二十八日起擔任我們的公司秘書。陳先生為本公司的授權代表。陳先生於二零一三年三月加入本集團，出任力高集團(香港)有限公司財務部總經理。於加入本集團之前，陳先生於二零零四年十二月至二零一三年三月任職羅兵咸永道會計師事務所，期間晉升至審核部經理。陳先生於二零零四年十一月獲香港的香港理工大學頒發會計學文學士學位。陳先生亦於二零零八年七月取得香港會計師公會會員資格。

董事會欣然呈列本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度(「回顧期」)的企業管治報告。

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是本集團的首要工作之一。本集團堅信憑著透明及盡責的態度經營業務及奉行良好的企業管治，可提升本集團及股東的長遠利益。

(A) 企業管治常規

本公司已採納企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其本身管治其企業管治常規的守則。本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則經營其業務。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟下文「主席及行政總裁」一段所載的守則條文第A.2.1條除外。

為維持及改進高標準的企業管治常規，董事會將不斷檢討及監察本公司的常規。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易的行為準則。針對本公司作出的特定查詢，全體董事確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則。

(C) 董事

董事會組成

董事會現時包括七名董事，其中三名為執行董事，四名為獨立非執行董事。於本報告日期，董事會的組成如下：

執行董事

黃若青先生
唐承勇先生
洪篤煊先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士 BBS 太平紳士
周安達源先生
葉棣謙先生
周光暉先生 太平紳士

董事的履歷及董事會成員之間的關係於本年報「董事及高級管理層履歷」一節載列並披露。

職責和責任

董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事必須付出足夠時間及精力以處理本集團的事務。除此之外，本公司亦要求全體董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任有關職務及其他重大承擔的數目及性質，以及所涉及的時間。

董事的出席紀錄

於董事會會議內，董事討論及制定本集團制定整體策略、討論及批准財政預算、年度業績、股息及本集團其他重大交易。本集團日常管理及營運相關事宜已指派予本集團管理層。

董事會會議通知於會議前最少 14 天交付予全體董事，且全體董事有權加入彼等認為於會議議程上適合作討論的項目。

董事會及委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本及時給予董事及委員會成員作提供意見及記錄。

各董事出席回顧期間的董事會會議、提名委員會會議、薪酬委員會會議、審核委員會會議及本公司股東大會的個別出席紀錄載列如下：

	二零一五年 六月二十六日 召開的 股東週年大會				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
會議次數	4	2	1	1	1
報行董事					
黃若青先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
唐承勇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
洪篤煊先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
黃友嘉博士 BBS 太平紳士	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
周安達源先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
葉棣謙先生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1
周光暉先生太平紳士	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1

除了常規董事會會議外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司總裁黃若青先生亦與獨立非執行董事舉行了一次會議，會上並無其他執行董事出席。

獨立非執行董事的獨立性

截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據上市規則第3.10A條的規定，本公司已委任四名獨立非執行董事加入董事會(佔董事會的一半以上)，其中兩名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。根據上文所述，董事會認為執行董事及獨立非執行董事組合的比例合理及適當，可充分發揮制衡作用以保障股東及本集團的整體利益。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。董事會認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。董事會相信董事會內強烈的獨立性元素足以保障股東利益。

本公司的所有公司通訊中已明確說明全體董事(包括獨立非執行董事)的身份。本公司及聯交所的網站提供董事的清單，且將於有需要時更新。

入職及發展

董事必須了解其集體職責。所有董事已獲得整套包括介紹上市公司董事監管責任的入職資料。本公司亦計劃提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事的知識及技能。本公司應向(a)董事提供有關上市規則及其他適用監管規定重大變動的資料；及(b)本集團僱員提供反賄賂法律及法規的資料。董事應參加適當的持續專業發展以發展及更新其知識及技能，從而確保彼等向董事會作出知情及相關的貢獻。在適當的情況下，我們會向本公司董事及高級管理層發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

本公司已為董事設定持續培訓及專業發展計劃。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司所有董事獲得有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的定期簡報及最新情況。所有董事已根據企業管治守則向本公司提供其各自的培訓紀錄。

(D) 主席及最高行政人員

根據守則條文第A.2.1條，主席及最高行政人員的角色須分開，不應由同一人擔任。於報告期間，本公司並無主席。黃若青先生擔任總裁，負責本集團的日常管理及營運。董事會目前不擬填補主席空缺，並認為主席職位懸空不會對本公司產生不利影響，因為本公司的決策將由執行董事集體決定。董事會將繼續檢討董事會的現有架構及委任適當人選擔任主席職務的需要。

(E) 選舉董事

各位獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，自二零一四年一月三十日起計為期三年。然而，各位執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意自二零一四年一月起按三年的初步任期擔任執行董事。

守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任以填補臨時空缺的董事須在委任後的首次股東大會上由股東推選，各董事（包括獲委任特定任期的董事）須至少每三年輪席告退一次。三名董事將退任，並符合資格於將於二零一六年六月二十四日（星期五）舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）重選連任。

(F) 董事委員會

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及向董事會提供推薦意見；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- d) 制定、檢討及監察對本公司董事、高級管理層及僱員適用的行為準則；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況並於本報告內披露。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則情況及於本公司二零一四年企業管治報告內的披露。

遵照企業管治守則，本公司已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據各自的職權範圍履行其與眾不同的角色，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽。

審核委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段的規定書面界定其職權範圍。於本報告日期，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即周光暉先生太平紳士(具備會計專業資格的審核委員會主席)、葉棣謙先生、黃友嘉博士BBS太平紳士及周安達源先生。審核委員會的主要職務為協助董事會對本集團的財務報告系統、風險管理及內部監控的有效性給予獨立意見、監督審核程序、制定和檢討本集團的政策以及履行董事會指派的其他職務和職責。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，以審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度全年業績及報告、截至二零一五年六月三十日止六個月中期財務業績報告、委任外聘核數師、內部控制以及根據自二零一六年一月一日生效的上市規則附錄十四的修訂本修訂審核委員會的職權範圍。外聘核數師出席了該等會議。審核委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。

薪酬委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段的規定書面界定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即葉棣謙先生、周安達源先生及黃若青先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由葉棣謙先生擔任主席。薪酬委員會的主要職務包括(但不限於)：(i)就我們對全體董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及為制定薪酬政策確立正式和透明的程序而向董事提供建議；(ii)就我們的董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；(iii)參照董事會的企業目標和宗旨檢討和批准管理層的薪酬建議；及(iv)審議及批准根據購股權計劃向合資格參與者(如有)授予購股權。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以檢討所有董事及高級管理層的現有薪酬待遇並就此向董事會提供意見。薪酬委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。

本公司高級管理層的薪酬範圍如下：

薪酬範圍(人民幣)	人數	
	二零一四年	二零一五年
0-1,000,000	12	9
1,000,001-2,000,000	1	4

提名委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立提名委員會並書面界定其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃若青先生、黃友嘉先生BBS太平紳士及周安達源先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。提名委員會由黃若青先生擔任主席。提名委員會的主要職能為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以評估獨立非執行董事的獨立性並檢討建議於二零一五年六月二十六日舉行的股東週年大會上重新委任董事。提名委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。

此外，董事會多元化政策（「該政策」）由本公司於二零一四年一月二十八日採納。該政策旨在列載須遵循的基本原則，以確保董事會在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。董事會候選人的甄選將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會至少每年及在適當時候檢討該政策與可計量目標，以確保董事會持續行之有效。

於二零一四年一月二十八日，董事會討論上述可計量目標，包括但不限於技能、知識、專業經驗及文化和教育背景，並同意該等可計量目標能有助實現董事會多元化，從而改善企業策略及本公司業務發展。

(G) 核數師薪酬

董事會負責就本集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事確認其負責編製本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的賬目。

董事會並不知悉任何有關可能對本公司持續經營的能力產生重大疑慮的事件或情況的重大不確定因素。

本公司核數師有關彼等對就本集團財務報表申報責任的聲明載於第46頁獨立核數師報告中。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，就回顧期間的核數及非核數服務（包括中期審閱服務）支付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為人民幣2,859,000元及人民幣464,000元。

董事會與審核委員會就外聘核數師的甄選、委任、辭任或解僱方面並無分歧。

(H) 內部監控

董事會負責本集團的內部監控，並審閱其有效性。本集團已設立程序以保護資產免遭未獲授權使用或處置、保存適當賬目記錄以提供內部用途或供刊發的可靠財務資料，以及遵守適用法律、規則及法規。

董事會已採納特別側重本公司主要業務、房地產開發的反賄賂政策，並已將該政策下達各個部門的管理層。該政策載有處理在不同情況下發生的涉嫌賄賂活動的建議及意見（如於土地公開招標、掛牌出讓或拍賣過程中與政府機關及官員接觸時須遵守的準則和態度），以防本集團或任何高級管理層及僱員牽涉入賄賂事件中。

於回顧期間，董事會檢討本集團內部控制制度的成效。有關評估乃經本集團管理層與其外聘核數師及其內部控制團隊討論及由審核委員會檢討後作出。

本集團的內部控制團隊負責監管及審閱本公司內部控制及合規相關事宜，並定期對本公司全部分公司及附屬公司進行全面審核。

(I) 公司秘書

本公司已委任陳慶疇先生為其公司秘書。陳先生已確認彼於回顧年度內已接受不少於 15 小時的相關專業培訓。陳先生的履歷詳情載於本年報第 13 頁。

陳先生為本公司僱員。彼亦為本公司全資附屬公司力高集團(香港)有限公司財務部總經理。

(J) 股東的權利

股東召開股東特別大會的程序

- 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦予權利於本公司股東大會上投票)十分之一的任何一名或多名股東(「合資格股東」)隨時有權向董事會或本公司的公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提出建議或動議決議案。
- 有意召開股東特別大會以於股東特別大會提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經有關合資格股東簽署的書面要求(「要求書」)提交至本公司於香港的主要營業地點，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，收件人為公司秘書。
- 要求書必須清楚列明有關合資格股東的姓名、其於本公司的股權、召開股東特別大會的原因、建議載明的議程及於股東特別大會所建議處理事宜詳情，並須由有關合資格股東簽署。
- 本公司將審查要求書，而每名合資格股東的身份及股權將由本公司的香港證券登記分處核實。倘要求書確定為合適及適當，公司秘書將要求董事會兩個月內召開股東特別大會及／或於要求書遞交後將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會。相反，倘要求書被確認為不適當，則有關合資格股東將獲知會此結果，因此，董事會將不會召開股東特別大會及／或將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會審議範圍。
- 倘董事會並無在要求書遞交後 21 天內向合資格股東知會任何相反結果及未能召開股東特別大會，則合資格股東可根據組織章程大綱及細則自行召開股東特別大會，而有關合資格股東因董事會未能召開該大會產生的所有合理費用須由本公司向有關合資格股東進行償付。

向董事會作出查詢

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室

傳真：(852) 2758 8392

電話：(852) 2331 2839

在股東大會上提出建議的程序

開曼群島公司法(二零一二年修訂本)並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按組織章程細則第64條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。有關規定及程序載於本報告「股東召開股東特別大會的程序」一節。

(K) 投資者關係

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對締造股東價值、提高公司透明度及建立市場信心有重要作用。就此，本公司已採納一套嚴格的內部監控系統，以確保真實、準確及完整地披露相關資料。本公司管理層已積極及將繼續採取下列措施，以確保有效的股東溝通及透明度：

- 本公司總裁、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會各自的主席或(於彼等缺席時)各委員會其他成員，將出席股東週年大會與股東會面並回答彼等的查詢；
- 定期更新本公司的消息及本公司網站的發展；
- 安排潛在投資者及研究分析員到達本集團的項目進行實地探訪。

本公司透過上述措施盡心竭力與投資界溝通，並向其提供本集團及中國房地產行業的最新發展。本公司將根據上市規則披露資料，並根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司盡力確保準時披露資料，而有關資料公正準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司的章程文件並無重大變動。倘章程文件有任何重大變動，本公司須於適當時候在聯交所及本公司網站登載經修訂版本。

董事會謹此提呈其報告連同本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

主要業務及經營地區分析

本公司為一家投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國從事房地產開發業務。年內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

本公司附屬公司的業務載於合併財務報表附註13a。

本集團按經營分部劃分的表現分析載於合併財務報表附註5。

業務回顧

概覽

本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。集團始終秉承「精端著造，傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行跨區域發展的策略，發展至今，集團已成為具有較強競爭力和區域品牌知名度的綜合發展商。二零一四年及二零一五年，我們的收益分別為人民幣3,502.8百萬元及人民幣3,378.2百萬元。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣347.2百萬元及人民幣401.0百萬元。

集團一貫堅持穩健的財務政策，保持合理的資本結構及負債水平，2015年更適時引入南昌市政公用房地產集團有限公司（「南昌市政」）作為戰略投資者，從而進一步改善了集團的債務結構。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，集團的現金及現金等價物分別為人民幣951.5百萬元及1,689.1百萬元，淨資產負債比率分別為42%及23%。

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，我們已成功進駐珠三角城市群、長三角城市群、長江中游城市群及環渤海城市群內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、廣州市、上海市、合肥市、南昌市、濟南市、煙台市、天津市等。集團堅持優勢策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、以產品力及高效運營能力獲取優質土地。招標拍賣及掛牌出讓、收購並購新項目及城市更新構成了集團有機結合的多元化土地收購方式，確保集團在土地拓展及一級土地開發方面具備了較強的復合能力。

在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，集團一方面不斷優化產品結構以適應市場需求，同時強調以資金運營為中心來實現有質量的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資渠道來降低運營成本，降本增效，從而保持集團綜合競爭力穩步提升。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，我們確信集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一五年，集團獲評「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」系由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評選。
- 於二零一五年，集團獲得「2015最具成長價值獎」，系由第四屆中國財經峰會組委會頒發。
- 於二零一五年，集團獲評「2015年中國房地產業綜合實力100強」之一，系由中國房地產業聯合會、中國行業信息統計協會、焦點中國網評選。
- 於二零一零年起連續四年，集團獲評「中國房地產百強企業」之一，系由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評選。
- 於二零一三年，集團獲評「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP10」，系由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評選。

我們的房地產開發項目

於二零一五年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段的19個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,777,243.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一五年十二月三十一日的房地產開發項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於各開發 階段的未售 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	—
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	50,159.2
濱江國際	37,345.7	204,600.6	20,274.4
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	214,904.3
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	175,053.5
君御華府	41,994.5	109,826.6	109,826.6
君御都會	84,093.3	227,119.0	227,119.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,454,160.7
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
濟南			
力高國際	54,162.0	226,076.9	19,395.2
盛世名門	51,675.2	205,813.6	9,265.8
假日麗景	34,934.9	87,545.2	1,789.4
瀾湖郡 ⁽⁴⁾	68,066.0	237,534.7	237,534.7
煙台			
陽光海岸—第一期	51,693.7	186,470.8	186,470.8

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於各開發 階段的未售 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
合肥			
力高•共和城	395,596.4	871,735.3	317,972.9
君御世家	88,025.5	299,699.5	299,699.5
咸陽			
御景灣—第一期	69,466.8	237,012.8	162,521.8
深圳			
君御國際	33,035.3	177,640.0	<u>177,640.0</u>
總計			<u><u>3,777,243.6</u></u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段的餘下未銷售的總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。
4. 於二零一五年十月二十二日，本集團於濟南一個新項目的公開招標中成功中標，故就該項目訂立一項土地出讓合同。剩餘未售出總建築面積包括供住宅物業、商業物業、停車場，人民防空停車場及配套設施使用的區域。是項收購總代價為人民幣321.1百萬元。

財務回顧

收益

我們的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,502.8百萬元減少3.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,378.2百萬元。有關減少主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的522,323平方米減少16.8%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的434,709平方米。我們的已交付建築面積減少主要是由於濟南力高國際及力高•共和城的已交付建築面積減少所致，惟部分被南昌瀾湖郡及天津陽光海岸的已交付建築面積增加所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價(「平均售價」)由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣6,706元升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,828元。我們就已交付物業確認的平均售價上升，主要是由於南昌瀾湖郡應佔收益增加所致。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	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	二零一四年
	收益		已交付建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	1,899,987	1,578,227	255,043	214,298	7,450	7,365
中西部地區	599,452	715,864	118,087	155,549	5,076	4,602
環渤海經濟區						
—土地開發項目*	392,500	—	—	—	—	—
—房地產銷售	468,537	1,208,713	61,579	152,476	7,609	7,927
珠江三角洲地區	—	—	—	—	—	—
其他	17,741	—	—	—	—	—
小計	<u>3,378,217</u>	<u>3,502,804</u>	<u>434,709</u>	<u>522,323</u>	<u>6,828</u>	<u>6,706</u>

* 主要土地開發項目指天津填海工程。

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一四年的人民幣1,578.2百萬元增加20.4%至二零一五年的人民幣1,900.0百萬元。收益增加主要是由於南昌瀾湖郡(我們於二零一五年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積增加，惟部分被南昌濱江國際的已交付建築面積減少所抵銷。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一四年的人民幣715.9百萬元減少16.3%至二零一五年的人民幣599.5百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：我們於環渤海經濟區的分部收益由二零一四年的人民幣1,208.7百萬元減少28.8%至二零一五年的人民幣861.0百萬元。收益減少是由於濟南力高國際的已交付建築面積減少所致，惟部分被陽光海岸的已交付建築面積增加以及自天津填海工程所得收入所抵銷。

- 珠江三角洲地區：該地區於年內僅有一個仍然在建的項目。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度並無收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部以及本集團於二零一五年一月收購的物業管理業務所產生的收益。

銷售成本

銷售成本由二零一四年的人民幣2,556.5百萬元減少10.4%至二零一五年的人民幣2,290.0百萬元。銷售成本減少主要是由於已售物業成本減少所致，此乃由於已交付建築面積由二零一四年的522,323平方米減少至二零一五年的434,709平方米所致，惟部分被(i)已交付每平方米平均土地成本由二零一四年的人民幣1,004元減少至二零一五年的人民幣917元；及(ii)每平方米平均建築成本由二零一四年的人民幣3,366元減少至二零一五年的人民幣3,062元所抵銷。

已交付每平方米平均土地成本減少主要是由於二零一五年濟南力高國際的已交付建築面積減少以及土地收購成本相對較高所致。濟南力高國際的建築成本增加主要是由於須對中國北部城市的住宅物業外牆進行額外絕熱工程所致。

毛利

毛利由二零一四年的人民幣946.3百萬元增加15.0%至二零一五年的人民幣1,088.2百萬元。我們的毛利率由二零一四年的27.0%增加至二零一五年的32.2%。毛利率增加主要是由於二零一五年南昌力高國際城及天津的填海工程的毛利率更高所致。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益由二零一四年的虧損人民幣20.3百萬元轉為二零一五年的收益人民幣31.5百萬元。其他收益主要為二零一五年的匯兌收益人民幣27.4百萬元及二零一四年的匯兌虧損人民幣17.9百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一四年的人民幣82.8百萬元增加32.4%至二零一五年的人民幣109.6百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷開支。增加主要是由於為二零一五年及二零一六年已或將開始銷售的項目進行營銷推銷活動所致。本集團銷售及營銷開支比率與合約銷售比率由二零一四年的2.6%輕微上升至二零一五年的2.7%。

一般及行政開支

一般及行政開支由二零一四年的人民幣123.9百萬元增加37.1%至二零一五年的人民幣169.9百萬元。增加主要是由於僱員福利開支增加以及二零一五年十二月發行股份導致的股份基礎給付開支所致。一般及行政開支比率佔收益的百分比由二零一四年的3.5%上升至二零一五年的5.0%。

商譽減值

商譽減值由二零一四年的人民幣24.7百萬元增加7.7%至二零一五年的人民幣26.6百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(其持有合肥力高•共和城及從物業管理業務的江西恒豐行物業服務有限公司全部股權)的80.0%股權支付的若干溢價。

經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由二零一四年的人民幣694.4百萬元增加17.2%至二零一五年的人民幣813.7百萬元。

融資收入

融資收入由二零一四年的人民幣17.2百萬元減少12.2%至二零一五年的人民幣15.1百萬元。減少主要由於年內本集團持有的平均現金結餘減少導致銀行存款利息收入減少所致。

融資成本

融資成本由二零一四年的人民幣2.9百萬元增加17.2%至二零一五年的人民幣3.4百萬元，主要由於年內用以撥充發展中物業資本的貸款利息增加54.1%，惟部分被借款增加導致的53.7%利息開支增加所抵銷。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一四年的人民幣5.3百萬元減少22.6%至二零一五年的人民幣4.1百萬元。減少主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因其酒店經營表現改善而減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一四年的人民幣703.5百萬元增加16.7%至二零一五年的人民幣821.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一四年的人民幣325.8百萬元增加31.2%至二零一五年的人民幣427.6百萬元。增加主要是由於除稅前溢利增加令企業所得稅增加、毛利率較高土地增值稅增加。實際稅率由二零一四年的46.3%增至二零一五年的52.1%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由二零一四年的人民幣87.3百萬元增至二零一五年的人民幣149.8百萬元，主要原因在於二零一五年的物業開發項目銷售實現相對較高的平均毛利率。

年度溢利

鑒於以上所述，年度溢利由二零一四年的人民幣377.7百萬元略為增加4.2%至二零一五年的人民幣393.6百萬元。年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣361.8百萬元、中西部地區的溢利人民幣63.9百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣124.6百萬元，惟部分被珠江三角洲地區的虧損人民幣32.4百萬元及其他分部的溢利人民幣124.2百萬元所抵銷。

本公司權益持有人應佔年度溢利

由於以上理由，本公司權益持有人應佔年度溢利由二零一四年的人民幣347.2百萬元增加15.5%至二零一五年的人民幣401.0百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一四年的人民幣30.5百萬元減少124.3%至二零一五年的虧損人民幣7.4百萬元，乃由於二零一四年我們分佔力高•共和城(我們持有其80%股權)的已交付建築面積所產生的溢利，而二零一五年，我們大部分虧損來自我們持有100%股權的項目。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,689.1百萬元(二零一四年：人民幣951.5百萬元)及受限制現金人民幣668.8百萬元(二零一四年：人民幣355.4百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

資本結構

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團設法通過股本融資活動增強其資本基礎。於二零一五年十二月二十九日，通過由南昌市政根據一般授權以認購價每股認購股份4.43港元(較股份於二零一五年十月三十日(即緊接日期為二零一五年十一月二日的認購協議(「認購協議」)日期前最後一個交易日)在聯交所所報收市價每股5.28港元折讓約16.10%)認購(「認購事項」)本公司175,804,661股新普通股(「認購股份」)，本集團籌集所得款項淨額總額778.3百萬元。認購事項的完成須視乎若干先決條件而定，包括但不限於獨立股東在本公司於二零一五年十二月二十五日召開的特別股東大會上批准特別授權、認購協議及其項下擬進行的交易。有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十日的通函。認購股份的總面值為17,580,466.10港元。每股認購股份的淨認購價約為4.43港元。除籌集額外資金外，有關認購事項促使本公司利用南昌市政網絡發展本公司的業務及提升本公司的市場競爭力。據董事所深知，南昌市政為一家綜合集團，主要從事房地產開發及銷售、市政基建、綠化工程及提供展覽服務，及於本報告日期持有江西政力房地產開發有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)的49%權益。預期有關所得款項淨額的約90%擬用於開發新項目，而約10%擬用作本集團營運資金作一般企業用途。於二零一五年十二月三十一日，有關所得款項並無獲本集團動用。

借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣3,220.5百萬元(二零一四年：人民幣2,761.4百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	265,252	538,219
— 1至2年	1,179,494	1,211,001
— 2至5年	1,775,794	1,012,224
	<u>3,220,540</u>	<u>2,761,444</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣、港元及美元列值。

為進一步擴展本公司的融資渠道，於二零一五年三月十三日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立一份融資協議(「融資協議」)，據此，貸款人同意向本公司提供一筆以美元計值的可轉讓定期貸款融資，總額為65百萬美元，期限為自該協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆借利率加4.50厘的年利率計息。該貸款融資後來於二零一五年五月六日加入的一名貸款人的參與後增加至75百萬美元。融資協議規定，倘若(其中包括)(a)黃先生及黃若虹先生個別或共同沒有或不再直接或間接持有本公司已發行股本中50%或以上的實益股權(附帶50%或以上的投票權)；或(b)黃先生不是或不再擔任本公司總裁及／或執行董事，即屬發生違約事件。發生違約事件時及在其後違約事件持續期間的任何時間，倘由多數貸款人(定義見融資協議)作出指示，融資代理人可以且必須以向本公司發出通知的方式：(i)即時取消全部或任何部分承諾(定義見融資協議)；(ii)宣佈全部或部分貸款(定義見融資協議)連同其應計利息以及融資文件(定義見融資協議)項下所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須按要求償還，在此情況下有關貸款將須即時按融資代理人(遵照多數貸款人的指示)的要求償還；及／或(iv)在債權人之間協議(定義見融資協議)的規限下，通知共同抵押品代理人(定義見融資協議)行使其於融資文件項下及與交易擔保(定義見融資協議)有關的任何或全部權利、救濟、權力或酌情權。

於二零一五年十二月二十三日，本公司完成同意徵求，並就契約所載條文的若干建議修訂獲其二零一九年到期13.75%優先票據持有人的必要同意，給予本公司更大的靈活性於日後尋求業務機會及實施其業務計劃。

其他績效指標

淨資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為23%(二零一四年：42%)。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。

流動資產淨值與流動比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣5,518.3百萬元(二零一四年：人民幣4,008.6百萬元)。本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.7倍(二零一四年：1.8倍)。

借款成本

二零一五年，本集團的年均借款成本(於相關年度將已產生或撥充資本的利息開支總額除以平均借款計算)為每年9.6%，而二零一四年則為每年9.2%。

或然負債

本集團於下列各報告期末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>3,409,724</u>	<u>2,801,078</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：
(i) 房屋所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或 (ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，相關買家違反抵押貸款後，本集團負責償還未償還抵押本金及應計利息，而違約買方負責向銀行支付罰金，且本集團有權保留法律業權，並接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自抵押授出日期起計算。董事認為買方支付違約金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

除上文所披露者外，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何其他重大或然負債。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣3,463.0百萬元（二零一四年：人民幣2,119.2百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，未動用融資約為人民幣545.0百萬元（二零一四年：人民幣105.0百萬元）。

該等融資以本公司的附屬公司所提供的若干持作出售發展中物業及若干受限制現金作抵押。

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

- (a) 於二零一五年一月五日，本公司全資附屬公司深圳力高宏業地產開發有限公司與深圳市平湖股份合作公司訂立合作框架協議，據此，協議雙方同意合作推進位於中國深圳龍崗區將軍嶺的城市更新項目（「宏業項目」）。宏業項目地塊位於深圳龍崗區平湖大街與鳳安路交界處的東北角位置，總佔地面積約為70,000平方米。於二零一五年十二月三十一日，宏業項目尚未動工。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月五日的公告。於本報告日期，董事會對上述投資依然持正面態度。預期上述投資將促進本集團於深圳的發展。

- (b) 二零一五年八月七日，本公司間接持有的一家非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司(「深圳力高」，作為收購方)與一名獨立第三方(作為出讓方)(其中包括)簽署合作框架協議，據此，深圳力高同意購買、出讓方同意出售其所持有深圳市泰富華悅都會置業有限公司(「深圳泰富」)的70%股權以及有關開發深圳市坪山新區一幅土地的可銷售物業及相關配套(還建物業除外)，對價約為人民幣466百萬元(約582百萬港元)。上述收購一旦完成，深圳泰富華將成為本公司的間接非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日的公告。於本報告日期，由於該框架協議的若干先決條件並未達成，故有關收購尚未完成。
- (c) 於二零一五年十月二十二日，本集團於濟南收購一塊土地。有關進一步詳情請參閱本報告第25頁。

除本報告所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦概無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。此外，本集團將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地(如其認為適合)。預期內部資源及銀行借款將足以符合所需資金規定。除披露者外，本集團於本報告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

於申報期間後影響本集團的重大事件

於本報告期之後影響本集團的重大事件的詳情載列如下：

- (a) 於二零一六年二月，本公司附屬公司天津力高盛業有限公司(「力高盛業」)(作為買方)以約人民幣415.5百萬元向獨立於本公司及其關連人士的兩名人士(「獨立第三方」)收購上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)100%股權。繼有關完成後，兩名獨立第三方以向力高盛業注資的方式共同收購力高盛業40%股權。於本報告日期，上海明昌由本集團及兩名認購人分別間接擁有60%及40%。上海明昌主要在中國經營物業發展，持有一塊位於中國上海楊浦區五角場、總地盤面積及總建築面積分別約9,941平方米及52,357平方米的土地。該地塊計劃用於開發商業物業。
- (b) 於二零一六年三月十七日，本集團以注資人民幣117.3百萬元至南昌國高房地產置業有限公司(「南昌國高」)的方式收購南昌國高的51%股權。截至本報告日期，南昌國高由本集團持有51%及由獨立第三方持有49%。一份授出土地使用權的合約已由(其中包括)南昌市國土資源局已與南昌國高就以代價約人民幣455.5百萬元收購位於南昌市東湖區洪都大道以東、青山支路以西及青山南路以北的一幅土地(「該土地」)訂立及修訂。截至本報告日期，該代價的結餘人民幣227.7百萬元須於二零一六年十二月三十日前應付。該土地的總地盤面積及總建築面積分別約為47,151平方米及150,883.2平方米，而容積率介乎1至3.2，分別計劃用作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。

除上文披露者外，自二零一五年十二月三十一日起及直至本報告日期止，概無發生影響本集團的其他重要事件。

展望

於未來五年內，集團的目標是：一、步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；二、成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。我們相信，通過堅持貫徹以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海、廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目覆蓋範圍及品牌影響力。集團擬堅持審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，集團亦可能以與經營相輔相成的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道
- 堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升集團綜合競爭力。我們相信，通過此舉，將極大增強集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。
- 堅持產品線研發與創新，提升產品競爭力。以80/20的產品配置原則，聚焦於品質剛需及改善性住宅物業的開發，同時盤活社區商業資產，使住宅與商業互補發展。同步推進商業物業產品線研發，以使集團產品達致多元化的最佳組合。我們相信，產品組合的多元化將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 堅持與具有強勁實力並且可以互相補足的合作方聯合；我們相信，憑藉合作方在土地獲取及融資成本方面的能力，加上本集團專業的管理經驗及高效的運營能力，將能為本集團與合作方打造共贏局面。
- 繼續強化集團的品牌建設。我們擬：
 - 堅持提供優質產品，提升城市品牌聲譽及影響力；
 - 以顧客為導向，專注於創新產品，務求為客戶提供卓越的價值；
 - 堅持提供優質產品方向，力求開發地標物業；
 - 有效利用大數據，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
 - 創新物業服務範疇，以優質的服務增加客戶忠誠度；
- 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘有合共約642名僱員(二零一四年：653名僱員)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事酬金)約為人民幣111.1百萬元(二零一四年：人民幣64.1百萬元)。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的利潤表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鉤。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃(定義見下文)。有關購股權計劃的進一步資料載於本報告內。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司為不同職位的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。物質、設施及技術員工短缺、勞工糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天然災難、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

外匯風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干銀行借款及優先票據。於二零一五年，人民幣兌港元及美元經歷一定的波動，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

本集團已採取若干措施來減輕環境污染，例如將環保納入為我們在合約招標時考慮主承建商的主要因素之一；我們已實行電子審批系統（「**電子審批系統**」）以減少在我們的工作環境中使用紙張。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

就本公司所知，本集團已遵守有關法律及法規的重大方面，而其於截至二零一五年十二月三十一日止年度對本公司的業務及營運造成重大影響。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者（定義見下文）。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動（如週年宴會）以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。

本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型同其的業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。

而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。

年內，本集團與其財務機構及／或客戶之間並無重要及重大的爭議。

業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績載於第47頁的合併收益表。

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一四年：人民幣64百萬元)。

並無股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

主要物業

持作開發及／或出售的主要物業詳情載於本報告第114頁。

年內已發行股份

誠如董事會報告「業務概覽－流動資金及資本資源－資本結構」一節所披露，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司發行認購股份。除上文所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度的已發行股份數目並無變動。已發行股份的詳情載於合併財務報表附註20。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律並無優先購買權條款規定，當發行新股時，任何新股須根據現有股東的有關股權提呈發售。

捐贈

年內，本集團作出的慈善及其他捐贈為人民幣4.10百萬元(二零一四年：人民幣2.00百萬元)。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度的業績及資產及負債概要載於本年報第113頁。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔本集團營業額不足30%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，向本集團的最大及五大供應商作出的採購分別約佔本集團總銷售成本的33.1%(二零一四年：13.5%)及58.8%(二零一四年：38.1%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無董事或任何彼等的緊密聯繫人或任何本公司股東(據董事所知)擁有已發行股份超過5%或於上述供應商及客戶擁有任何權益。

購買、出售或贖回證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何股份。除董事會報告「業務概覽－流動資金及資本資源－資本結構」一節所披露的認購股份發行外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買或出售任何本公司上市證券。

購股權計劃

於二零一四年一月十四日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事會可酌情要約授出可認購購股權計劃所述數目的本公司新股份(「股份」)予(a)全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及(c)任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及本公司或其任何附屬公司的代理(「合資格參與者」)，作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司所作貢獻或潛在貢獻的激勵或獎勵。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元(或等值人民幣)作為授出購股權的代價。

(a) 可供發行的股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過160,000,000股股份，即於本報告日期本公司已發行股本的10%(就此而言不包括因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權獲行使而可能已發行的股份)。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：(i)隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃於任何時間授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權會導致超出30%的上限，則不得授出購股權。倘本公司的資本架構根據購股權計劃的條款出現任何變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

(b) 向各合資格參與者授出購股權的上限

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使後發行及可能須要發行的股份總數不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額：本公司須：(i)遵照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及(ii)經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：(i)股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份面值。

(d) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須得到獨立非執行董事(不包括本身為購股權承受人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而將會導致截至授出日期(包括當日)止十二個月期間向該名人士所授出及將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後發行及將發行的股份數目：(i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及(ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則進一步授出購股權將須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士須在股東大會上放棄投票贊成有關授出購股權的決議案，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他規定。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以按股數投票表決方式作出。

(e) 購股權的行使時間及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。購股權計劃獲批准當日起滿十年後不得再授出購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自二零一四年一月十四日起十年期間內有效及有作用。

(f) 購股權計劃的現況

於上市日期至本報告日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

董事

年內及截至本報告日期出任董事的人士如下：

執行董事

黃若青先生*
唐承勇先生*
洪篤煊先生*

獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生
葉棣謙先生
周光暉先生太平紳士

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員」一節。

根據組織章程細則第108(a)條，當時三分之一的董事須輪值退任，惟各董事須在股東週年大會上至少每三年退任一次。因此，唐先生、葉先生及周先生須輪值退任，並符合資格及願意在股東週年大會膺選連任。

獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。本公司認為，獨立非執行董事全部為獨立人士。

董事的服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一四年一月（即本公司股份於聯交所主板上市的月份）開始為期三年。有關服務合約可由任何一方於合約期屆滿前發出至少三個月通知來終止。各獨立非執行董事已經與本公司簽署委任狀，自二零一四年一月三十日起計為期三年。

董事（包括任何可能擬於股東週年大會上重選的董事）並無與本公司訂立任何可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務協議。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露董事資料

根據上市規則第 13.51B(1) 條，於本公司二零一五年中期報告日期後，董事資料的變動載列如下：

董事姓名

變動詳情

黃先生

- 於二零一五年十二月獲江西財經大學委任為客座教授

除上文所披露者外，概無有關董事資料變動的其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露。

獲批准的彌償條文

根據組織章程細則，就本公司任何業務一致行動的本公司董事或其他高級職員因執行彼等各自職務而可能產生的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得彌償保證及免受損害，惟不包括因其欺詐或不誠實行為而產生者(如有)。本公司已就針對其董事及高級職員的法律訴訟安排適當的保險。

股票掛鈎協議

除董事會報告「業務回顧－流動資金及資本資源－資本結構」一節所披露的認購協議及購股權計劃外，概無股票掛鈎協議將會或可能導致本公司發行股份，或本公司於年內或年結後訂立要求本公司訂立任何協議將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

退休福利計劃

本集團在香港營運一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團亦參與一項中國法規規定的僱員社會保障計劃，據此本集團須按其僱員工資的一定比例向該退休計劃供款。除上文所披露者外，本集團未針對其僱員設立任何其他退休福利計劃。

控股股東於競爭業務的權益

本公司與控股股東(即黃先生、黃若青先生、環宇國際控股有限公司(「環宇」)及時代國際)於二零一四年一月十七日訂立了不競爭契據(「不競爭契據」)，控股股東向本公司(為其本身及為其附屬公司的利益)承諾，除根據不競爭契據另行准許外，其本身不會，並促使其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，(其中包括)經營或參與任何與本集團從事的房地產開發及房地產投資業務直接或間接競爭的公司或業務或於當中擁有權益，或從事或收購或持有該等業務的股份或權益(在各情況下不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份持有)。

本公司已收到各控股股東就其本身及其聯繫人遵守不競爭契據的年度確認書。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據及評估控股股東是否已遵從不競爭承諾。獨立非執行董事確認，控股股東於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無違反不競爭承諾。

除已披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於截至二零一五年十二月三十一日止年度與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務以外)中擁有任何權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司權益：

董事姓名	權益性質	股份總數	佔本公司已發行股份百分比
黃先生(附註2)	受控法團權益	462,419,000(L) (附註1)	26.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 於本報告日期，黃先生實益擁有時代國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於時代國際持有的462,419,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報披露的購股權計劃外，本公司、其附屬公司、控股公司或同系附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內任何時間均無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

主要股東於證券的權益

於二零一五年十二月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條須存置的股東登記冊所記錄，就董事所知悉，以下人士(本公司董事及高級行政人員除外)於本公司股份及相關股份的權益及淡倉(即擁有5%或以上權益)如下：

姓名	權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司 已發行 股份百分比
黃先生(附註1)	受控法團權益	693,629,000	好倉	39.06%
環宇(附註1)	實益擁有人	693,629,000	好倉	39.06%
時代國際(附註2)	實益擁有人	462,419,000	好倉	26.04%
施佳菲女士(附註3)	配偶權益	693,629,000	好倉	39.06%
范慧琍女士(附註4)	配偶權益	462,419,000	好倉	26.04%
市政地產(附註5)	實益擁有人	175,804,661	好倉	9.9%
南昌市政(附註5)	受控法團權益	175,804,661	好倉	9.9%

附註：

- (1) 於本報告日期，環宇(一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司)的全部股本由黃先生持有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於環宇持有的股份擁有權益。
- (2) 時代國際(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)的全部股本由黃若青先生持有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於時代國際持有的462,419,000股股份中擁有權益，詳情載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉」一節。
- (3) 施佳菲女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲女士被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (4) 范慧琍女士為黃若青先生的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琍女士被視為於黃若青先生持有的股份中擁有權益。
- (5) 於本報告日期，市政地產投資有限公司(「市政地產」，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)的全部股本由與南昌市政持有。根據證券及期貨條例，南昌市政被視為於市政地產所持有股份中擁有權益。

於二零一五年十二月三十一日，於本集團任何成員公司已發行表決股份 10% 或以上直接或間接擁有的權益：

附屬公司名稱	股東姓名	權益百分比
力高投資(國際)有限公司	泰平(香港)有限公司	50%
江西政力房地產開發有限公司	南昌市政公用房地產集團有限公司	49%
長豐聯華置業有限公司	福建群盛集團有限公司	20%
咸陽力高房地產開發有限公司	陳懷美	30%
江西力達房地產開發有限公司	江西力旭貿易有限公司	22%
江西怡居房地產開發有限公司	南昌市國資置業有限公司	49%
廣州青旅置業有限公司	張亮	14.4%
	韓小微	19.6%
濟南力高偉盛地產開發有限公司	深圳市嘉恒源置業有限公司	20%
山東新廣友置業有限公司	楊金峰	49%

管理合約

年內，概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事於與本公司業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

除合併財務報表附註 32 所載的交易外，董事、或與董事有關連的實體並無直接或間接於本公司、其控股股東或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大且於年內或年末仍然有效的任何交易、安排或合約中擁有重大權益。

關連交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司與南昌市政於二零一五年十一月二日就認購事項訂立認購協議。於二零一五年十二月二十九日，本集團透過認購事項籌集所得款項淨額總額778.3百萬港元。進一步詳情請參閱本報告「財務回顧－流動資金及資本資源－資本結構」一節。

關聯方交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據適用會計準則有若干關聯方交易。該等關聯方交易構成上市規則界定的關連交易／持續關連交易。本公司確認，其已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

控股股東於合約的權益

除合併財務報表附註32所載的交易外，本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團概無於截至二零一五年十二月三十一日止年度訂立重大合約。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年六月二十二日(星期三)至二零一六年六月二十四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月二十一日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

公眾持股量充足

根據截至本報告日期本公司所得資料及董事所知，於截至二零一五年十二月三十一日止年度起直至本報告日期，本公司已根據上市規則維持規定的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核財務報表，並已表示願意繼續擔任本集團二零一六年的外部核數師，並待股東於股東週年大會上批准。

建議諮詢專業稅務意見

如本公司任何股東並不確定購買、持有、出售或買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響，應諮詢專家意見。

代表董事會
執行董事
黃若青

二零一六年三月十七日

致力高地產集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 47 至 112 頁力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的合併資產負債表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、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解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實及中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表發表意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核以對合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十七日

合併收益表

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 (經重列)
收益	5	3,378,217	3,502,804
銷售成本	6	(2,289,971)	(2,556,547)
毛利		1,088,246	946,257
其他收益／(虧損)淨額	7	31,533	(20,316)
銷售及營銷開支	6	(109,601)	(82,821)
一般及行政開支	6	(169,929)	(123,948)
商譽減值	12	(26,584)	(24,730)
經營溢利		813,665	694,442
融資收入	9	15,147	17,243
融資成本	9	(3,396)	(2,850)
融資收入淨額		11,751	14,393
應佔合營公司虧損	14	(4,145)	(5,295)
除所得稅前溢利		821,271	703,540
所得稅開支	10	(427,622)	(325,844)
年內溢利		393,649	377,696
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		401,030	347,203
非控股權益		(7,381)	30,493
		393,649	377,696
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分呈列)	30	24.53	22.14

列載於第54至112頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

合併全面收益表

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
年內溢利	393,649	377,696
其他全面虧損		
隨後不會被重新分類至損益的項目		
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的匯兌差額	(141,641)	(60,000)
其他全面虧損總額	(141,641)	(60,000)
年內全面收入總額	252,008	317,696
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	260,144	287,209
— 非控股權益	(8,136)	30,487
年內全面收入總額	252,008	317,696

列載於第54至112頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

合併資產負債表

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	36,178	17,424
商譽	12	49,535	70,761
於合營公司的權益	14	165,231	178,329
遞延所得稅資產	15	58,445	32,667
		<u>309,389</u>	<u>299,181</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業	16	1,237,046	1,142,338
持作出售的開發中物業	17	7,218,874	5,090,627
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	18	1,788,400	1,468,741
應收非控股權益款項	31	158,615	168,824
可收回所得稅		125,398	94,228
受限制現金	19	668,759	355,443
現金及現金等價物	19	1,689,142	951,480
		<u>12,886,234</u>	<u>9,271,681</u>
資產總值		<u>13,195,623</u>	<u>9,570,862</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	20	139,632	125,808
儲備	21	2,383,306	1,569,019
		<u>2,522,938</u>	<u>1,694,827</u>
非控股權益		<u>370,760</u>	<u>346,647</u>
權益總額		<u>2,893,698</u>	<u>2,041,474</u>

合併資產負債表

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
負債			
非流動負債			
借款，有抵押	22	2,750,027	2,152,224
遞延所得稅負債	15	183,943	114,090
		<u>2,933,970</u>	<u>2,266,314</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	2,990,763	1,894,932
借貸，有抵押	22	470,513	609,220
應付非控股權益款項	31	349,900	749,458
應付關聯方款項	32	161,109	5,000
預收賬款	24	2,949,214	1,679,121
所得稅負債		446,456	325,343
		<u>7,367,955</u>	<u>5,263,074</u>
負債總額		<u>10,301,925</u>	<u>7,529,388</u>
權益及負債總額		<u>13,195,623</u>	<u>9,570,862</u>

列載於第 47 至 112 頁的合併財務報表已由董事會於二零一六年三月十七日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
黃若青

董事
洪篤煊

列載於第 54 至 112 頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

合併權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一四年一月一日的結餘		—	888,945	888,945	262,560	1,151,505
全面收入						
— 年內溢利		—	347,203	347,203	30,493	377,696
其他全面收入						
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣 而產生的匯兌差額		—	(59,994)	(59,994)	(6)	(60,000)
年內全面收入總額		—	287,209	287,209	30,487	317,696
與擁有人的交易						
收購一家附屬公司		—	—	—	10,000	10,000
非控股權益注資		—	—	—	43,600	43,600
根據全球發售發行新股份	20(c)	31,452	717,221	748,673	—	748,673
資本化發行	20(b)	94,356	(94,356)	—	—	—
與二零一三年有關的股息，已付		—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)
與擁有人的交易總額直接於股本確認		125,808	392,865	518,673	53,600	572,273
於二零一四年十二月三十一日的結餘		125,808	1,569,019	1,694,827	346,647	2,041,474

合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一五年一月一日的結餘		125,808	1,569,019	1,694,827	346,647	2,041,474
全面收入						
一年內溢利		—	401,030	401,030	(7,381)	393,649
其他全面收入						
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣 而產生的匯兌差額		—	(140,886)	(140,886)	(755)	(141,641)
年內全面收入／(虧損)總額		—	260,144	260,144	(8,136)	252,008
與擁有人的交易						
根據配售協議發行新股份	20(d)	13,824	618,558	632,382	—	632,382
業務合併產生的非控股權益	26	—	—	—	47,406	47,406
在控制權無變動的情況下， 於附屬公司所有權權益的變動 與二零一四年有關的股息，已付		—	(415)	(415)	415	—
		—	(64,000)	(64,000)	(15,572)	(79,572)
直接於股本確認與擁有人的交易總額		13,824	554,143	567,967	32,249	600,216
於二零一五年十二月三十一日的結餘		139,632	2,383,306	2,522,938	370,760	2,893,698

列載於第54至112頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

	附註	截至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
經營活動現金流			
經營所得／(所用)現金淨額	25	203,308	(1,363,325)
已付所得稅		(293,604)	(234,560)
經營活動所用現金淨額		(90,296)	(1,597,885)
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(26,055)	(12,158)
收購附屬公司，扣除所得現金	26	(27,513)	109
出售物業、廠房及設備所得款項	25	695	305
已收利息	9	15,147	17,243
投資活動(所用)／所得現金淨額		(37,726)	5,499
融資活動現金流			
銀行借款所得款項		2,253,557	2,082,461
償還銀行借款		(1,909,227)	(1,521,876)
發行新股份		632,382	748,673
發行優先票據		—	745,945
非控股權益還款		10,210	8,085
來自非控股權益的墊款		165,765	7,844
還款予一名關聯方		(5,000)	—
來自一名關聯方的墊款		161,109	—
股東及董事還款		—	132,464
來自一家合營公司的墊款／(還款予)一家合營公司		10,273	(58,563)
一名關聯方還款		—	894
已付利息		(374,312)	(243,565)
已付股息		(79,572)	(230,000)
一家附屬公司的非控股權益出資		—	43,600
融資活動所得現金淨額		865,185	1,715,962
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		951,480	827,804
貨幣換算差額		499	100
年末的現金及現金等價物	19	1,689,142	951,480

列載於第54至112頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

1 一般資料

力高地產集團有限公司(「本公司」)於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。本公司在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

編製該等合併財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於所有呈報年度一直貫徹採用該等政策。

2.1 編製基準

合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或對於合併財務報表而言屬重大的假設及估計的領域披露於合併財務報表附註4。

2.1.1 本集團採納的經修訂準則

以下經修訂準則已由本集團於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納且概無對本集團產生重大影響：

香港會計準則第19號(修訂本)

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則(修訂本)

二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進

香港財務報告準則(修訂本)

二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進

此外，香港聯交所的經修訂證券上市規則(「上市規則」)披露規定於二零一五年十二月三十一日生效。其中，上市規則規定財務報表須遵守於本財政年度生效的新香港公司條例(第622章)的披露規定以及其配套法規。因此，合併財務報表中若干資料的呈列及披露將變更。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2. 尚未由本集團採納的新訂及經修訂準則

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已發佈以下與本集團業務有關但於二零一五年一月一日開始的年度會計期間尚未生效，且並無由本集團提早採納的新訂及經修訂準則：

香港會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃 ⁽¹⁾
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號 (修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方法 ⁽¹⁾
香港會計準則第 27 號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則 第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售 或注資 ⁽³⁾
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則 第 12 號及香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 11 號(修訂本)	合營安排－收購共同經營權益的會計法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約的收入 ⁽²⁾
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期年度改進 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

⁽²⁾ 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

⁽³⁾ 生效日期待定。

本集團已完成評估上述自二零一六年一月一日起生效的新訂及經修訂準則的影響以及正在評估其他準則的影響，並認為其不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。本集團計劃在上述新訂及經修訂準則生效時採納該等準則。

2.1.3 比較數字

本集團於合併收益表採納下列財務報表項目分類法，於二零一五年一月一日起生效：

匯兌差異已包括於「其他收益／(虧損)淨額」之中。包括於去年財務報表的「一般及行政開支」的約人民幣 17,870,000 元匯兌虧損比較數字已獲重新分類至「其他收益／(虧損)淨額」。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的所有實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

本集團應用收購會計法將業務合併入賬。就收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被收購方前任擁有人所產生負債及本集團所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

本集團以逐項收購為基準確認於被收購方的任何非控股權益。屬現時擁有權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產的被收購方非控股權益，可按公平值或按現時擁有權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他部分按其於收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則另外規定計量基準。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益及任何先前於被收購公司的股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽(附註2.7)。倘所轉讓代價、已確認的非控股權益及所計量先前持有權益的總額少於以議價購買方式所收購附屬公司的資產淨值的公平值，則差額會直接於合併收益表確認。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。未變現虧損亦會對銷。如需要，附屬公司所呈報的金額已予調整，以與本集團的會計政策保持一致。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 合營安排

本集團已將香港財務報告準則第11號應用於合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業，視乎投資者的合約權利及責任而定。本集團已評估其合營安排的性質並將之釐定為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益最初按成本確認，其後調整以於其他全面收益確認本集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當本集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成本集團於合營公司投資淨額部分的任何長期權益)時，除非本集團產生責任或代合營公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其合營公司交易的未變現收益以本集團於合營公司的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。合營公司的會計政策已作出必要變更，以確保與本集團所採納的政策一致。

2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

2.5 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體合併財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)，而合併財務報表以本公司及本集團的呈報貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表中確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的外匯損益乃於合併收益表「融資收入」及「融資成本」內列賬。所有其他外匯損益於合併收益表「其他收益／(虧損)淨額」內列賬。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 股本已按歷史匯率換算；
- 各收益表的收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算)；及
- 所產生全部匯兌差額於其他合併收益內確認。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作有關外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的貨幣換算差額於其他合併收益確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間自合併收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	租賃期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬及辦公設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出必要的調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表「其他收益／(虧損)淨額」內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 商譽

商譽於收購一家附屬公司時產生，並指所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益的金額及於被收購公司的任何過往股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的部分。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至預期受惠於因合併而產生協同作用的每一個或一組現金產生單位(「現金產生單位」)。每個或每組獲分配商譽的單位代表於集團內為內部管理而監測商譽的最低級別。商譽於經營分部層面監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值，則更頻繁進行。現金產生單位(包括商譽)的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減處置成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

2.8 於合營公司投資的減值及非金融資產

未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流的最低分類組合(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各呈報日期檢討可否撥回減值。

本集團應用香港會計準則第39號的減值評估規定，以釐定是否須就其於合營企業的投資淨額確認任何額外減值虧損。倘股息超過合營企業於宣佈股息期間的全面收入總額或倘獨立財務報表的投資賬面值超過獲投資方合併財務報表中資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於接獲該等投資項目的股息時進行合營企業的權益減值測試。減值虧損及撥回(如有)已根據香港會計準則第36號確認。

2.9 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列作流動資產。物業的開發成本包括建造成本、機械及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

持作出售的開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設將於正常經營週期後完成。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。這些項目計入流動資產，惟自報告期末後起計超過 12 個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易應收款項」、「其他應收款項、按金及預付款項」、「應收非控股權益款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

2.10.2 確認及計量

貸款及應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

2.11 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。依法可強制執行權利必須不得依賴未來事件而定，且在一般業務過程中及倘本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦須可強制執行。

2.12 金融資產減值

以攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。僅當因初步確認資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)導致出現客觀減值，且該項(或該等)虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 金融資產減值(續)

本集團用於確定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人發生嚴重財務困難；
- 合約條款被違反，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- 本公司基於涉及借款人財務困難的經濟或法律等因素，對債務人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難致使該金融資產無法在活躍市場進行交易；或
- 可觀察得到的數據顯示，一個金融資產組合的預計未來現金流自資產初步確認以來已減少，且減幅可計量(即使尚無法辨認組合中現金流減少的個別金融資產)，包括：
 - (i) 該組合的借款人的還款狀況發生不利變化；
 - (ii) 與該組合資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流(不包括未產生的未來信貸虧損)按金融資產的初始實際利率折現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於合併收益表確認。如果貸款或持至到期投資的利率可變，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約確定的現時實際利率。作為實際權宜之計，本集團或會使用可觀察市場價格按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則撥回過往確認的減值虧損於合併收益表中確認。

2.13 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或業務一般經營週期內(倘較長))收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.15 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內)(以較長者為準)到期，則分類為流動負債。否則，貿易應付款項列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 借款

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期內以實際利息法於合併收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用於可能提取部分或所有融資額時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資額，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非本集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至結算日後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.18 撥備

當本集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併收益表中確認，惟與在其他合併收益或直接於權益中確認的項目有關的稅項則除外，而在此情況下，這稅項亦可分別於其他合併收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支按本公司的附屬公司及合營公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，倘遞延稅項負債源自業務合併以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予確認。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

遞延所得稅資產僅於可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額時方予確認。

遞延所得稅負債乃就投資附屬公司及合營公司產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟於本集團可控制暫時性差額的撥回時間且相關暫時性差額可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

就於附屬公司及一家合營公司投資所產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產，惟僅限於暫時性差額未來很可能轉回且有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差額。

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 收入確認

收入包括本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓後呈列。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入。本集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期付款項計入流動負債項下的預收款項。

(ii) 服務收入

本集團提供填海服務及物業管理服務。就服務收入而言，收入乃透過參考建設的完成階段及按實際上已提供的服務佔將予提供全部服務的比例評估，於提供服務的會計期間確認。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

2.21 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團已在香港設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產由獨立的受託人管理基金持有。本集團及僱員均須按僱員相關收入的5%供款，供款上限為每月每僱員1,500港元。

本集團亦根據中國法規的規定參與僱員社會保障計劃(「計劃」)。本集團須按僱員相關收入的若干百分比向計劃作出福利供款。

本集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款於退回現金或可扣減未來供款時確認為資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(ii) 花紅計劃

於本集團因僱員提供服務而負有現行法定或推定責任，且相關責任能可靠估計時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

預期花紅計劃的負債將於12個月內清付，並按預期於結清時將予支付的金額計量。

2.22 借款成本

因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於其產生期間於損益中確認。

2.23 財務擔保負債

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。該等財務擔保以附屬公司為受益人向銀行、金融機構及其他機構作出，以擔保借款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按發出擔保當日的公平值於合併財務報表內確認。由於所有擔保均按公平原則協定，而所協定溢價價值與擔保責任的價值亦相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，本集團根據這些擔保承擔的負債乃按初始金額減去根據香港會計準則第18號確認的攤銷費用及清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。這些估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，輔以管理層的判斷釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。任何有關擔保的負債增加均於合併收益表內列作一般及行政開支。

倘按無償方式就附屬公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則有關公平值乃作為出資入賬，並在本公司的財務報表內確認為投資成本的一部分。

2.24 租賃

所有權的絕大部分風險及回報由出租人保留的租賃，分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何獎勵後)於租賃期內按直線法在合併收益表中扣除。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 股息分派

向本公司股東分派的股息於本公司股東或董事(倘適用)批准該等股息的期間內，在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：流動資金風險、信貸風險及市場風險(包括外匯風險及現金流以及公平值利率風險)。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由本集團內各個別實體管理層施行。

(i) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團定期密切監察當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流維持在本集團認為足以為本集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。

管理層定期編製現金流預測，且本集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對本集團業務發展及當時營運的潛在影響。本公司董事認為本集團將能維持足夠財務資源以應付需求。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的未動用融資於附註29披露。

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對本集團的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未折現現金流及本集團及本公司可能須付款的最早日期。

具體而言，倘定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行全權酌情行使，則分析顯示按實體可能須付款的最早期間(即貸款人援引其即時催收貸款的無條件權利)產生的現金流出。其他銀行借款的到期日分析按預定還款日期編製。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 流動資金風險(續)

於二零一五年十二月三十一日

附有按要求償還條款的

定期貸款
銀行借款及利息付款
優先票據及利息付款
貿易及其他應付款項
應付關聯方款項
應付非控股權益款項
財務擔保(附註28)

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
定期貸款	226,206	—	—	—	226,206
銀行借款及利息付款	—	411,724	1,259,928	787,780	2,459,432
優先票據及利息付款	—	111,611	111,611	1,034,943	1,258,165
貿易及其他應付款項	—	2,933,792	—	—	2,933,792
應付關聯方款項	—	161,109	—	—	161,109
應付非控股權益款項	—	349,900	—	—	349,900
財務擔保(附註28)	—	740,924	1,583,501	1,085,299	3,409,724
	<u>226,206</u>	<u>4,709,060</u>	<u>2,955,040</u>	<u>2,908,022</u>	<u>10,798,328</u>

於二零一四年十二月三十一日

附有按要求償還條款的

定期貸款
銀行借款及利息付款
優先票據及利息付款
貿易及其他應付款項
應付關聯方款項
應付非控股權益款項
財務擔保(附註28)

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
定期貸款	90,724	—	—	—	90,724
銀行借款及利息付款	—	691,630	1,244,364	284,255	2,220,249
優先票據及利息付款	—	105,005	105,005	1,078,686	1,288,696
貿易及其他應付款項	—	1,849,016	—	—	1,849,016
應付關聯方款項	—	5,000	—	—	5,000
應付非控股權益款項	—	749,458	—	—	749,458
財務擔保(附註28)	—	1,378,513	1,089,063	333,502	2,801,078
	<u>90,724</u>	<u>4,778,622</u>	<u>2,438,432</u>	<u>1,696,443</u>	<u>9,004,221</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 流動資金風險(續)

下表載列附有按要求償還條款的定期貸款根據貸款協議所載協定還款計劃作出的到期分析。有關金額包括按合約利率計算的利息付款。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日	48,371	27,033	182,125	—	257,529
二零一四年十二月三十一日	22,847	73,137	—	—	95,984

(ii) 信貸風險

信貸風險由銀行存款、貿易應收款項、其他應收款項及應收非控股權益款項產生。

就貿易及其他應收款項及應收非控股權益款項而言，本集團透過計及對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

本集團的信貸風險集中於其有關填海服務的客戶。於二零一五年十二月三十一日，本集團貿易應收款項的約89.9%為應收該名客戶的款項。

本集團於各報告日期審閱各項貿易應收款項結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損。

所有銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

本集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以助其取得購買物業的資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內償還按揭貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下，本集團能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。本集團面對的外匯風險主要涉及港元及美元(「美元」)。

本集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。除若干銀行結餘及銀行借款外，本集團的資產及負債主要以人民幣計值。本集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。本集團並無對沖外幣風險。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的匯兌差額的其他全面虧損人民幣141,641,000元(二零一四年：人民幣60,000,000元)，歸因於人民幣兌港元及美元貶值。該換算風險並無對沖。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於附註19披露。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的其若干應收同系附屬公司款項以及貿易及其他應付款項，有關詳情已於附註23披露。年內人民幣兌港元及美元。

貶值是本集團確認匯兌差額的主要原因。日後港元及美元兌人民幣升值將會影響本集團的財務狀況及經營業績。

下表呈列，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變量維持不變，則本年度的除稅後溢利的變化，主要是由於換算以港元計值的應收／(應付)同系附屬公司款項以及貿易及其他應付款項所致。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅後溢利增加／(減少)		
人民幣升值5%	6,906	(25,365)
人民幣貶值5%	(6,906)	25,365

以美元計值的借款(附註22)乃於功能貨幣為港元的公司。由於港元與美元掛鈎，故美元並無涉及重大外匯風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 現金流及公平值利率風險

本集團的收入及經營現金流絕大部分獨立於市場利率的變化。除銀行存款按多種利率計息外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮息銀行借款使本集團承受現金流利率風險。按固定利率計息的優先票據使本集團面臨公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流及公平值利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註22。

管理層預計，市場利率變動並不會對優先票據產生重大影響。此外，鑒於近期金融市場利率的穩定性，董事認為，優先票據的公平值利率風險極低。因此，並無進行敏感度分析。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

(iv) 現金流及公平值利率風險(續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，倘浮息借款利率上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，則截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後溢利及資本化利息變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)／增加		
— 上調100個基點	(28)	(24)
— 下調100個基點	28	24
資本化利息增加／(減少)		
— 上調100個基點	2,530	1,910
— 下調100個基點	(2,530)	(1,910)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

本集團管理資本結構並根據經濟狀況對其作出調整。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

本集團以資產負債比率作為基準監控其資本。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
借款總額(附註22)	3,220,540	2,761,444
減：現金及現金等價物及受限制現金(附註19)	(2,357,901)	(1,306,923)
債務淨額	862,639	1,454,521
權益總額	2,893,698	2,041,474
總資本	3,756,337	3,495,995
資產負債比率	23%	42%

3.3 公平值估計

假設貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、應收非控股利息的款項、貿易及其他應付款項以及銀行借款即期部分的面值減去估計信貸調整乃與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債的公平值乃按本集團就類似金融工具可得的現時市場利率或基於市場現有買價折現未來合約現金流作出估計。所有得出的公平值估計均已載於公平值等級的第三級內。

本集團並無任何按公平值計量的金融工具。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

本集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

4.1 物業開發活動直接應佔的開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至持作出售及開發中物業。由於本集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對本集團未來數年的經營表現產生影響。

4.2 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額就其計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團未來數年的經營表現產生影響。

4.3 即期稅項及遞延稅項

本集團於中國須繳納稅項。在釐定稅項撥備額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項(例如交際費及廣告開支等若干開支未必能最終抵扣)。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差異將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

4.4 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，為銷售物業所得款項減去可扣減開支，包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支。

本集團附屬公司在中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，在中國各城市對這些稅項的實施均有所不同，且本集團尚未與不同稅務機關確定土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關稅項金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認這些負債。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的金額，有關差額將會影響釐定這些稅項期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

4.5 商譽的估計減值

本集團每年會按照附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用各種估計(附註12)。

4.6 公共設施建築成本應計費用

本集團須就取得在中國建設物業的若干土地使用權，建設若干公共設施。本集團根據過往實際建築成本估計該等建築成本的應計費用，並就通脹的影響作出調整。本集團定期更新公共設施的建設時間表，並檢討應計結餘的充分性。

4.7 股份基礎給付

已授出股份的公平值需要在釐定股價的預期波幅、股份的預期股息及無風險利率時作出判斷。

5 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告提交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中部及西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他地區。本集團的填海服務及酒店業務連同物業發展分部一併考慮，並已計入相關的地域營運分部。「其他」分部指為集團公司提供設計服務、企業支持功能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)及投資控股業務。

5 收益及分部資料(續)

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、分佔合營企業虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅開支的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與合併財務報表一致的方式計量。

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江三角洲 地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年						
十二月三十一日止年度						
總收益	1,899,987	599,452	861,037	—	48,994	3,409,470
減分部間收益	—	—	—	—	(31,253)	(31,253)
(自外部客戶)收益	1,899,987	599,452	861,037	—	17,741	3,378,217
分部業績	605,514	137,807	187,691	(31,595)	(77,195)	822,222
折舊	(1,376)	(641)	(2,878)	(847)	(2,815)	(8,557)
經營溢利／(虧損)	604,138	137,166	184,813	(32,442)	(80,010)	813,665
分佔一家合營企業虧損	(4,145)	—	—	—	—	(4,145)
融資收入	8,836	1,274	1,399	477	3,161	15,147
融資成本	—	—	—	—	(3,396)	(3,396)
所得稅開支	(247,058)	(74,548)	(61,628)	(479)	(43,909)	(427,622)
年內溢利／(虧損)	<u>361,771</u>	<u>63,892</u>	<u>124,584</u>	<u>(32,444)</u>	<u>(124,154)</u>	<u>393,649</u>
於二零一五年						
十二月三十一日						
總分部資產	4,322,212	2,402,640	3,903,785	1,826,270	736,352	13,191,259
其他未分配公司資產						4,364
總資產						<u>13,195,623</u>
添置：						
物業、廠房及設備	21,755	268	2,455	227	1,238	25,943
商譽	—	—	935	—	4,423	5,358
總分部負債	<u>(3,384,496)</u>	<u>(1,925,119)</u>	<u>(1,171,363)</u>	<u>(1,260,397)</u>	<u>(2,560,550)</u>	<u>(10,301,925)</u>

5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江三角洲 地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
總收益	1,604,327	715,864	1,208,713	—	11,430	3,540,334
減：分部間收益	(26,100)	—	—	—	(11,430)	(37,530)
(自外部客戶)收益	1,578,227	715,864	1,208,713	—	—	3,502,804
分部業績	505,030	142,134	134,465	(13,688)	(68,425)	699,516
折舊	(1,148)	(544)	(1,690)	(373)	(1,319)	(5,074)
經營溢利／(虧損)	503,882	141,590	132,775	(14,061)	(69,744)	694,442
分佔一家合營企業虧損	(5,295)	—	—	—	—	(5,295)
融資收入	8,118	703	2,857	228	5,337	17,243
融資成本	—	—	—	—	(2,850)	(2,850)
所得稅開支	(192,083)	(52,698)	(35,087)	(1,624)	(44,352)	(325,844)
年內溢利／(虧損)	<u>314,622</u>	<u>89,595</u>	<u>100,545</u>	<u>(15,457)</u>	<u>(111,609)</u>	<u>377,696</u>
於二零一四年						
十二月三十一日						
總分部資產	3,584,027	1,721,712	2,551,919	1,386,674	321,063	9,565,395
其他未分配公司資產						<u>5,467</u>
總資產						<u>9,570,862</u>
添置：						
物業、廠房及設備	2,411	937	1,474	2,324	5,012	12,158
收購開發中待售物業	<u>22,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,538</u>
總分部負債	<u>(3,472,551)</u>	<u>(1,234,058)</u>	<u>(1,198,713)</u>	<u>(666,306)</u>	<u>(957,760)</u>	<u>(7,529,388)</u>

5 收益及分部資料(續)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益細項		
銷售物業	2,967,976	3,502,804
填海服務	392,500	—
物業管理服務	17,741	—
	<u>3,378,217</u>	<u>3,502,804</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收益集中在與填海服務有關的客戶。就這名客戶確認的收益佔本集團收益 11.6%。

區域資料

以地理位置劃分的收益按銷售物業或提供服務的地點釐定。

以地理位置劃分的非流動資產按相關資產的位置釐定。

本集團的非流動資產主要位於中國。

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金		
— 核數服務	2,859	2,126
— 非核數服務	464	2,087
物業成本	2,086,534	2,359,463
物業、廠房及設備折舊(附註11)	8,557	5,074
僱員福利開支(附註8)	111,118	64,078
娛樂開支	8,764	10,315
營銷及廣告成本	76,794	66,358
經營租賃付款	1,220	1,181
辦公室及差旅開支	34,224	23,971
營業稅及附加	173,681	197,084
土地使用及房產稅	6,817	3,187
法律及專業費用	11,741	13,495
捐贈	4,095	2,003
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	42,633	12,894
	<u>2,569,501</u>	<u>2,763,316</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額		

7 其他收益／(虧損)淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
出售物業、廠房及設備的收益	528	52
匯兌收益／(虧損)	27,375	(17,870)
罰款收入／(開支)	1,000	(1,876)
其他收益／(虧損)	2,630	(622)
	<u>31,533</u>	<u>(20,316)</u>

匯兌收益主要在本集團旗下公司以港元作為其功能貨幣的資產負債表中於年結重新換算人民幣列值貨幣資產時產生，主要包括公司間結餘。隨後，倘該等資產負債表換算為人民幣，則本集團的呈列貨幣、相應產生的債項及其已計入「將功能貨幣兌換成呈列貨幣而產生的外匯差異」一節。

8 僱員福利開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及津貼	75,029	46,418
銷售佣金及花紅	17,256	5,346
退休金成本(附註a)	8,912	5,777
其他僱員福利	9,921	6,537
	<u>111,118</u>	<u>64,078</u>

(a) 退休金成本－界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的有關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,500港元。

在本集團合併收益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
計劃供款總額	<u>8,912</u>	<u>5,777</u>

8 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零一四年：兩名)董事，其酬金反映於附註35中。年內應付其餘兩名(二零一四年：三名)人士的酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	2,463	3,156
退休計劃供款	50	92
	<u>2,513</u>	<u>3,248</u>

有關酬金介於下列範圍：

	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元(相等於人民幣813,350元)	1	1
1,000,001港元至2,000,000港元 (相等於人民幣813,315元至人民幣1,626,700元)	1	2

9 融資收入及成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行存款財務收入	<u>15,147</u>	<u>17,243</u>
借款的財務開支	374,312	243,565
減：合資格資產的資本化財務成本	<u>(370,916)</u>	<u>(240,715)</u>
	<u>3,396</u>	<u>2,850</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.63%</u>	<u>9.18%</u>

10 所得稅開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一四年：25%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一四年：零)。

中國土地增值稅按介乎增值價值(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))30%至60%的累進稅率徵收。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	233,730	209,939
中國土地增值稅	149,817	87,271
遞延所得稅(附註15)	44,075	28,634
	<u>427,622</u>	<u>325,844</u>

如下表所示，本集團除所得稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國法定稅率而將產生的理論數額：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>821,271</u>	<u>703,540</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算	205,318	175,885
不可扣稅開支	60,956	31,390
毋須課稅收入	(808)	(1,242)
未確認稅項虧損	6,040	10,006
土地增值稅撥備	149,817	87,271
對土地增值稅的稅務影響	(37,454)	(21,818)
預扣稅對本集團中國附屬公司分派利潤的稅務影響	43,753	44,352
所得稅開支	<u>427,622</u>	<u>325,844</u>

11 物業、廠房及設備

	租賃改善 人民幣千元	傢俬及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,546	5,267	4,997	11,810
添置	2,372	3,015	6,771	12,158
收購一家附屬公司	—	98	260	358
出售	—	(149)	(104)	(253)
折舊	(1,402)	(1,838)	(3,169)	(6,409)
匯兌差額	—	(239)	(1)	(240)
年末賬面淨值	<u>2,516</u>	<u>6,154</u>	<u>8,754</u>	<u>17,424</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	5,724	12,018	19,336	37,078
累積折舊	<u>(3,208)</u>	<u>(5,864)</u>	<u>(10,582)</u>	<u>(19,654)</u>
賬面淨值	<u>2,516</u>	<u>6,154</u>	<u>8,754</u>	<u>17,424</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,516	6,154	8,754	17,424
添置	21,976	2,106	1,861	25,943
收購附屬公司(附屬26)	176	1,378	107	1,661
出售	—	(4)	(163)	(167)
折舊	(2,812)	(2,573)	(3,410)	(8,795)
匯兌差額	2	14	96	112
年末賬面淨值	<u>21,858</u>	<u>7,075</u>	<u>7,245</u>	<u>36,178</u>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	27,944	15,568	19,433	62,945
累積折舊	<u>(6,086)</u>	<u>(8,493)</u>	<u>(12,188)</u>	<u>(26,767)</u>
賬面淨值	<u>21,858</u>	<u>7,075</u>	<u>7,245</u>	<u>36,178</u>

11 物業、廠房及設備(續)

折舊支出於合併資產負債表及合併收益表中按下列分類資本化或計入開支：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售的開發中物業	238	1,335
一般及行政開支(附註6)	8,557	5,074
	<u>8,795</u>	<u>6,409</u>

12 商譽

	人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	95,491
商譽減值	(24,730)
年末賬面淨值	<u>70,761</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	70,761
添置(附註26)	5,358
商譽減值	(26,584)
年末賬面淨值	<u>49,535</u>

商譽減值測試

如下所示，商譽被分配至本集團的現金產生單位(現金產生單位)：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
力高·共和城		
– 西區一期	3,918	3,918
– 西區四期	—	22,161
– 西區五期	44,682	44,682
山東新廣友置業有限公司	364	—
濟南力高偉盛地產開發有限公司	571	—
	<u>49,535</u>	<u>70,761</u>

12 商譽(續)

本集團收購了數間在中國從事物業開發及物業管理的附屬公司。商譽指轉讓的代價超出本集團在被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益的差額。所有現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算使用按管理層所批准涵蓋五年的財務預算採用除稅前現金流預測計得。管理層預期超過五年的現金流微不足道。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，力高•共和城使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區一期	西區四期	西區五期
每平方米售價(人民幣元)	6,190	6,179	5,796
每平方米建築成本(人民幣元)	2,905	3,239	3,300
毛利率	55%	55%	43%
折現率	10%	10%	10%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定預算毛利率。採用的折現率為除稅前折現率，並反映相關業務的特別風險。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，力高•共和城使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區一期	西區四期	西區五期
每平方米售價(人民幣元)	6,190	6,082	5,796
每平方米建築成本(人民幣元)	2,905	3,239	3,300
毛利率	55%	55%	43%
折現率	12%	12%	12%

董事認為，於截至二零一五年十二月三十一日止年度的商譽減值如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
力高•共和城		
– 西區三期	—	5,836
– 西區四期	22,161	—
– 東區一期A	—	1,490
– 東區一期B	—	146
– 東區三期	—	17,258
江西恒豐行物業服務有限公司	4,423	—
	<u>26,584</u>	<u>24,730</u>

就其他現金產生單位，計算所得的可收回金額超出有關的賬面值。

貼現率升至12%將移除餘下的淨空。

13 附屬公司

(a) 於二零一五年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊/成立地點	法人類別	主要活動及營運地點	已發行股本及 債務證券細節	直接 由母公司 持有的 普通股比例 (%)	由集團 持有的 普通股比例 (%)	由 非控股權益 持有的 普通股比例 (%)	
力高地產控股有限公司	Redco Properties Holdings Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	有限責任公司	投資控股	兩股每股1美元的普通股2美元	100%	100%	—
力創國際發展有限公司	Power Creation International Development Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	100股每股1美元的普通股 100美元	—	100%	—
富宏控股有限公司	Max Income Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
利達集團有限公司	Maxprofit Globe Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	100股每股1美元的普通股 100美元	—	100%	—
力泉國際投資有限公司	Power Spring International Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
銘高國際控股有限公司	Top Glory International Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
匯高投資發展有限公司	Hui Gao Investments Development Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
盛高置業投資有限公司	Top Thrive Real Estates Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
力嘉國際投資有限公司	Li Jia International Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
偉力國際發展有限公司	Wei Li International Developments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
創高環球投資有限公司	Top Creation Worldwide Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的普通股1美元	—	100%	—
力高集團(香港)有限公司	Redco Holdings (Hong Kong) Co., Limited	香港	有限責任公司	投資控股	100,000股每股1港元的 普通股 100,000港元	—	100%	—
力盛國際投資有限公司	Power Thrive International Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
力高投資(國際)有限公司	Redco Investment (International) Co., Limited(附註(i))	香港	有限責任公司	投資控股	10,000股每股1港元的 普通股 10,000港元	—	50%	50%
興達國際實業有限公司	Bloom Trend International Industrial Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
力高實業投資有限公司	Redco Industrial Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—

13 附屬公司(續)

(a) 於二零一五年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點	法人類別	主要活動及營運地點	已發行股本及 債務證券細節	直接 由母公司 持有的 普通股比例 (%)	由集團 持有的 普通股比例 (%)	由 非控股權益 持有的 普通股比例 (%)	
達榮國際投資有限公司	Fame Step International Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
香港泉高投資有限公司	Hong Kong Spring Top Investments Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
香港御高投資有限公司	Hong Kong Royal Lofty Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
力高置業(香港)有限公司	Redco Properties (Hong Kong) Company Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
香港濱江實業有限公司	Hong Kong Binjiang Industrial Limited	香港	有限責任公司	投資控股	150,000,000股每股1港元的普通股150,000,000港元	—	100%	—
香港榮力發展有限公司	Hong Kong Wing Power Developments Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
康利投資(國際)有限公司	Hong Lee Investment (International) Company Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的普通股1港元	—	100%	—
江西萬和房地產開發有限公司	JiangXi Man Wo Property Development Co., Ltd	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記300,000,000港元 已繳足300,000,000港元	—	100%	—
江西力高房地產開發有限公司	JiangXi Redco Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
力高置業(江西)有限公司	Redco Development (JiangXi) Co., Ltd(附註(ii))	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記150,000,000港元 已繳足150,000,000港元	—	50%	50%
長豐聯華置業有限公司	Changfeng Lianhua Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,750,000元 已繳足人民幣50,750,000元	—	80%	20%
山東恒嘉置業有限公司	Shandong Hengjia Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	100%	—
山東力高房地產開發有限公司	Shandong Redco Real Estate Development Co., Ltd	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記100,000,000港元 已繳足100,000,000港元	—	100%	—
力高(天津)地產有限公司	Redco (Tingjin) Real Estate Co., Ltd	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記490,000,000港元 已繳足490,000,000港元	—	100%	—
咸陽力高房地產開發有限公司	Xianyang Redco Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	70%	30%
江西崇德房地產開發有限公司	Jiang Xi Chong De Real Estate Development Co., Ltd	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記200,000,000港元 已繳足200,000,000港元	—	100%	—

13 附屬公司(續)

(a) 於二零一五年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點	法人類別	主要活動及營運地點	已發行股本及 債務證券細節	直接 由母公司 持有的 普通股比例 (%)	由集團 持有的 普通股比例 (%)	由 非控股權益 持有的 普通股比例 (%)	
煙台力高置業有限公司	Yantai Redco Development Co., Ltd	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記48,000,000美元 已繳足48,000,000美元	—	100%	—
力高(中國)地產有限公司	Reaco (China) Real Estate Co., Ltd	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記100,000,000港元 已繳足100,000,000港元	—	100%	—
深圳興居貿易有限公司	Shenzhen Xingju Trading Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行貿易	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	100%	—
深圳市今典設計顧問有限公司	Shenzhen Jindian Design Consulting Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國提供建設 設計諮詢	已登記人民幣500,000元 已繳足人民幣500,000元	—	100%	—
深圳創信工程造價諮詢有限公司	Shenzhen Chuangxin Construction Cost Consulting Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國提供建設 成本諮詢	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	100%	—
深圳市力高大道置業有限公司	Shenzhen Redco Dadao Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	51%	49%
江西政力房地產開發有限公司	Jiangxi Zhengli Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣200,000,000元 已繳足人民幣200,000,000元	—	51%	49%
江西力達房地產開發有限公司	Jiangxi Lida Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	78%	22%
江西怡居房地產開發有限公司	Jiangxi Yiju Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣80,000,000元 已繳足人民幣80,000,000元	—	51%	49%
深圳力高宏業地產開發有限公司	Shenzhen Radco Hongye Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
合肥力高宏業地產開發有限公司	Hefei Redco Hongye Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	100%	—
天津力高宏業投資有限公司	Tianjin Redco Hongye Investment Company Limited	中國	有限責任公司	投資控股	已登記298,000,000美元 已繳足198,000,000美元	—	100%	—
天津力高基業有限公司	Tianjin Redco Jiye Company Limited	中國	有限責任公司	在中國經營及管理 文化旅遊項目	已登記人民幣1,217,064,630元 已繳足人民幣1,023,680,241.37元	—	100%	—
廣州青旅置業有限公司	Guangzhou CYTSOTEL Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣25,000,000元 已繳足人民幣25,000,000元	—	60%	40%
山東力高江浩房地產有限公司	Shandong Redco Jianghao Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
天津力高興業文化傳播有限公司	Tianjin Redco Xingye Cultural Dissemination Company Limited	中國	外商獨資企業	在中國提供文化產品 設計諮詢	已登記人民幣600,000,000元 已繳足人民幣197,369,509.38元	—	100%	—

13 附屬公司(續)

(a) 於二零一五年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點	法人類別	主要活動及營運地點	已發行股本及 債務證券總額	直接 由母公司 持有的 普通股比例 (%)	由集團 持有的 普通股比例 (%)	由 非控股權益 持有的 普通股比例 (%)	
天津力高盛業有限公司	Tianjin Redco Shengye Investment Company Limited	中國	外商獨資企業	在中國經營及管理 文化旅遊項目	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
江西恆豐物業服務有限公司	Jiangxi Hengfeng Property Services Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行物業 管理	已登記人民幣5,000,000元 已繳足人民幣5,000,000元	—	100%	—
合肥群盛物業管理服務有限公司	Hefei Qunsheng Property Services Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行物業 管理	已登記人民幣3,000,000元 已繳足人民幣3,000,000元	—	100%	—
深圳市御高物業管理有限公司	Shenzhen Yugao Property Management Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行物業 管理	已登記人民幣500,000元 已繳足人民幣500,000元	—	100%	—
深圳市力高基業地產開發有限公司	Shenzhen Redco Jiye Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國進行物業發展	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
濟南力高偉盛地產開發有限公司	Jinan Redco Weisheng Property Development Co., Ltd	中國	中外合資合營企業	在中國進行物業發展	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	70%	30%
濟南力高宏盛地產開發有限公司	Jinan Redco Hongsheng Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行物業發展	已登記人民幣18,734,600元 已繳足零元	—	100%	—
山東新廣友置業有限公司	Shandong Xin Guangyou Properties Co., Limited	中國	有限責任公司	在中國進行物業發展	已登記人民幣36,734,600元 已繳足人民幣36,734,600元	—	51%	49%
江西海祥房地產開發有限公司	Jiangxi Haixiang Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國進行物業發展	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—

13 附屬公司(續)

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)
- (i) 儘管本集團擁有力高投資(國際)有限公司(「力高投資」)的股權不超過一半，惟由於本集團及其他股東同意本集團董事於董事會會議上可就涉及經營及重大決策的決議案投決定票，故本集團可控制該公司的財務及經營決定。因此，本集團將力高投資合併入賬。
- (ii) 儘管本集團擁有力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)的股權不超過一半，惟由於該公司五分之三的董事由本集團選出，故本集團可控制超過一半的投票權。因此，本集團將力高置業合併入賬。
- (iii) 以上於本附註所指的中國公司英文名稱由管理層盡力翻譯成中文，這是由於該等公司並無註冊或並無英文名稱。
- (b) 應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息，並須按要求償還。賬面金額以人民幣計值，與其公平值相若(附註3.3)。
- (c) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業的財務資料概要。

資產負債表概要

	力高置業	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動		
資產	444,887	454,133
負債	(206,085)	(214,906)
總流動資產淨值及資產淨值	<u>238,802</u>	<u>239,227</u>

13 附屬公司(續)

(c) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業的財務資料概要(續)

收益表概要

	力高置業	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	4,316	60,612
除所得稅前(虧損)/溢利	(426)	52,716
所得稅開支	—	(15,995)
全面(虧損)/收入總額	(426)	36,721
分配予非控股權益的溢利	(213)	18,361

現金流概要

	力高置業	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(3,106)	(8,314)
現金及現金等價物減少淨額	(3,106)	(8,314)
年初現金及現金等價物	12,091	20,405
年末現金及現金等價物	8,985	12,091

上述資料為公司間抵銷前的數額。

14 於一家合營公司的權益

(a) 合營公司權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	168,553	173,848
應佔虧損	(4,145)	(5,295)
本集團50%權益的應佔資產淨值 與一家合營公司交易的未變現收益	164,408 (24,780)	168,553 (26,100)
年末	139,628	142,453
應收合營公司款項	25,603	35,876
	<u>165,231</u>	<u>178,329</u>

附註：應收合營公司款項為免息、無抵押及並無固定還款期限。賬面金額與其公平值相若(附註3.3)。應收一家合營公司的款項以人民幣計值。

未變現收益為截至二零一四年十二月三十一日止年度力高置業(江西)有限公司向合營公司銷售物業所得。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，合營公司仍然持有物業，一部分的未變動收益因為物業售予外部人士而撥回。

(b) 於一家合營公司的權益性質

實體名稱	成立地點/ 主要營業地點	直接擁有權權益百分比		關係性質	計量方法
		二零一五年	二零一四年		
力高實業(江西) 有限公司	中國	50%	50%	附註1	權益

附註1: 力高實業(江西)有限公司於二零一零年七月二十八日註冊成立為一家外商獨資企業，主營業務為在中國經營酒店。

14 於一家合營公司的權益(續)

(c) 合營公司財務資料概要

以下載列力高實業(江西)有限公司對本集團而言屬重要的財務資料概要。

資產負債表概要

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動		
現金及現金等價物	16,944	17,676
其他流動資產(不包括現金)	34,216	73,077
流動資產總值	51,160	90,753
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(64,940)	(105,839)
流動負債總額	(64,940)	(105,839)
總流動負債淨額	(13,780)	(15,086)
非流動		
資產	362,596	384,192
金融負債	(20,000)	(32,000)
非流動資產總值	342,596	352,192
資產淨值	328,816	337,106
本集團50%權益應佔資產淨值(附註a)	164,408	168,553

收益表概要

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	97,796	95,068
折舊	(21,385)	(20,103)
經營虧損	(7,177)	(8,052)
利息收入	44	23
利息開支	(1,563)	(2,560)
稅務抵免	407	—
全面虧損總額	(8,289)	(10,589)

合營公司自成立以來並無支付或宣派股息。

15 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。遞延稅項負債淨額的分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內撥回	51,976	28,471
— 將於超過12個月後撥回	6,469	4,196
	<u>58,445</u>	<u>32,667</u>
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內結清	(80,166)	(44,230)
— 將於超過12個月後結清	(103,777)	(69,860)
	<u>(183,943)</u>	<u>(114,090)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(125,498)</u>	<u>(81,423)</u>

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	(81,423)	(52,789)
於合併收益表中扣除(附註10)	(44,075)	(28,634)
年末	<u>(125,498)</u>	<u>(81,423)</u>

遞延稅項資產：

	未變現溢利 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	27,008	—	27,008
於合併收益表中計入/(扣除)	6,525	(866)	—	5,659
於二零一四年十二月三十一日	<u>6,525</u>	<u>26,142</u>	<u>—</u>	<u>32,667</u>
於二零一五年一月一日	6,525	26,142	—	32,667
於合併收益表中(扣除)/計入	(330)	13,941	12,167	25,778
於二零一五年十二月三十一日	<u>6,195</u>	<u>40,083</u>	<u>12,167</u>	<u>58,445</u>

15 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債：

	收購一家 附屬公司 的公平值收益 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	34,058	1,988	43,751	79,797
於合併收益表中(計入)/扣除	(9,828)	16,769	27,352	34,293
於二零一四年十二月三十一日	<u>24,230</u>	<u>18,757</u>	<u>71,103</u>	<u>114,090</u>
於二零一五年一月一日	24,230	18,757	71,103	114,090
於合併收益表中(計入)/扣除	(1,958)	28,308	43,503	69,853
於二零一五年十二月三十一日	<u>22,272</u>	<u>47,065</u>	<u>114,606</u>	<u>183,943</u>

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅溢利變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，未確認稅項虧損如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
屆滿日期：		
二零一五年	—	393
二零一六年	1,583	1,349
二零一七年	3,313	3,313
二零一八年	3,746	3,413
二零一九年	46,440	40,025
二零二零年	25,243	—
並無屆滿日期	<u>15,369</u>	<u>15,369</u>
	<u>95,694</u>	<u>63,862</u>

年內，稅項虧損人民幣393,000元(二零一四年：人民幣378,000元)已屆滿。

根據相關中國企業所得稅規則及法規，就本集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得溢利而未宣派的股息須繳納預扣稅遞延稅。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的遞延所得稅負債約為人民幣45,087,000元(二零一四年：人民幣45,087,000元)，且並無於合併資產負債表中就本集團若干中國附屬公司累計溢利應佔臨時差額作出撥備，原因為本集團控制該等中國附屬公司的股息政策且臨時差額可能不會於可見將來撥回。

16 持作出售的已竣工物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
款項包括：		
土地使用權	409,942	248,838
建築成本及資本化開支	755,584	845,606
資本化利息	71,520	47,894
	<u>1,237,046</u>	<u>1,142,338</u>

持作出售的已竣工物業均位於中國。

17 持作出售的開發中物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
在正常營運週期內列作流動資產		
款項包括：		
土地使用權	4,350,186	3,042,602
建築成本及資本化開支	2,425,735	1,828,632
資本化利息	442,953	219,393
	<u>7,218,874</u>	<u>5,090,627</u>

持作出售的開發中物業均位於中國。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售的開發中物業：		
預期將於超過 12 個月後竣工及可供出售	3,325,663	4,482,772
預期將於 12 個月內竣工及可供出售	3,893,211	607,855
	<u>7,218,874</u>	<u>5,090,627</u>
已抵押作本集團借款的抵押品	<u>3,544,042</u>	<u>3,598,935</u>

18 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	44,266	—
應計合約收入(附註b)	392,500	—
	<u>436,766</u>	<u>—</u>
其他應收款項	691,636	408,941
於地方房地產業協會的按金(附註c)	285,202	118,810
於勞動部門的按金	6,097	9,304
於財政部的按金	25,023	3,966
	<u>1,007,958</u>	<u>541,021</u>
預付營業稅及附加費	116,475	54,168
建築成本預付款項	40,164	24,945
土地使用權預付款項	187,037	848,607
	<u>1,351,634</u>	<u>1,468,741</u>
	<u>1,788,400</u>	<u>1,468,741</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要由銷售物業所得服務收入產生。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取並且一般不會授予客戶信用期。貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至30天	43,222	—
31至60天	9	—
61至90天	1,035	—
	<u>44,266</u>	<u>—</u>

於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項為人民幣35,966,000元(二零一四年：無)已逾期但尚未減值。該等有關若干客戶的應收款項合乎經濟效益。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質量並無重大變動且該等結餘仍可悉數收回，故並無需要就該等結餘進行減值撥備。

該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至30天	34,922	—
31至60天	9	—
61至90天	1,035	—
	<u>35,966</u>	<u>—</u>

18 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一五年十二月三十一日，有關應收款項結餘尚未發出賬單。
- (c) 於地方房地產業協會的按金，主要包括就本集團位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就保持房地產建設的質量而向濟南市住房維修資金管理中心作出的按金。
- (d) 因到期期限較短，貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項的賬面值與其公平值相若(附註3.3)，並為無抵押、免息及須按要求償還。
- (e) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以人民幣計值。

19 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,689,142	951,480
受限制現金	<u>668,759</u>	<u>355,443</u>
現金及現金等價物及受限制現金	<u><u>2,357,901</u></u>	<u><u>1,306,923</u></u>

本集團現金及現金等價物及受限制現金的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	2,353,026	1,294,855
港元	3,888	9,911
美元	<u>987</u>	<u>2,157</u>
	<u><u>2,357,901</u></u>	<u><u>1,306,923</u></u>

以人民幣計值的現金及現金等價物及受限制現金存置於中國的銀行。向中國境外匯付有關結餘須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

受限制現金包括(i)就銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資而作出的保證金(ii)根據國有土地資源管理局發出的相關文件須於指定銀行戶口存放若干預售物業所得款項的本集團的若干物業開發公司作出的興建物業保證金、及(iii)被限制用於本集團銀行融資抵押品的其他銀行存款。

20 股本

	股份數目 (每股0.1港元)	面值 港元	人民幣 千元等值
法定：			
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	3,800,000	380,000	318
法定股本增加(附註a)	<u>4,996,200,000</u>	<u>499,620,000</u>	<u>418,581</u>
於二零一五年及二零一四年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>418,899</u>
已發行及已繳足：			
於二零一四年一月一日	200	20	—
資本化發行(附註b)	1,199,999,800	119,999,980	94,356
根據全球發售發行新股(附註c)	<u>400,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>31,452</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,600,000,000	160,000,000	125,808
根據配售協議發行新股(附註d)	<u>175,804,661</u>	<u>17,580,466</u>	<u>13,824</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,775,804,661</u>	<u>177,580,466</u>	<u>139,632</u>

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一四年一月十四日通過的書面決議案，本公司的法定普通股本通過增設4,996,200,000股每股0.1港元的股份而增至500,000,000港元，在所有方面與本公司現有股份享有同等權利。
- (b) 於二零一四年一月十四日，根據本公司當時股東的決議案，本公司獲得批准可通過於本公司股份在香港聯交所上市後資本化股份溢價賬中的119,999,980港元(相等於人民幣94,356,000元)向該等股東發行1,199,999,800股每股0.1港元的普通股(「資本化發行」)。該等股份乃於二零一四年一月三十日，即本公司股份最先得在香港聯交所開始買賣當日發行。
- (c) 於二零一四年一月三十日，由於初步全球發售完成，本公司按每股2.5港元的價格發行合共400,000,000股每股0.1港元的普通股。初步全球發售所得款項淨額達952,154,305港元(相等於人民幣748,673,000元)，即所得款項總額1,000,000,000港元(相等於人民幣786,300,000元)減47,845,695港元(相等於人民幣37,627,000元)的上市開支。952,154,305港元(相等於人民幣748,673,000元)的所得款項淨額中，代表已發行股份面值的40,000,000港元(相等於人民幣31,452,000元)已記入股本賬，餘下912,154,305港元(相等於人民幣717,221,000元)則記入股份溢價賬。初步全球發售及資本化發行完成後，本公司已發行股份總數增至1,600,000,000股。

20 股本(續)

附註：

- (d) 於二零一五年十二月二十九日，本公司根據日期為二零一五年十一月二日的一份認購協議向南昌市政公用房地產集團有限公司(「認購人」)發行認購股份(「認購股份」)，合共175,804,661股每股0.1港元的普通股，認購價為每股4.43港元。所得款項額為778,814,648港元(相等於人民幣612,382,000元)。在所得款項當中，相當於已發行股份面值的17,580,466港元(相等於人民幣13,824,000元)已記入股本賬戶及餘額761,234,182港元(相等於人民幣598,558,000元)已記入股份溢價賬。本集團亦已委聘一名獨立專業估值師為已授出的股份公平值估值。估值的主要參數包括股價的預期波幅、股份的預期股息、及無風險利率。根據估值報告，本集團已確認人民幣20,000,000元的股份基礎給付開支，即已授出股份公平值與所收取代價之間的差額。該項開支已在一般及行政開支扣除及記入股份溢價賬。本公司已發行股份總數於股份認購完成後增至1,775,804,661股。

認購人向本公司承諾於二零一五年十二月二十九日(「完成日期」)後一年內不會出售任何股份。

本集團的主要股東黃若虹就本公司的未來股價表現向認購人作出承諾(附註32(b)(ii))。

根據承諾契據，倘於完成日期的首個週年，認購人仍為所有認購股份的持有人且並未違反其根據認購協議作出的禁售承諾，則黃先生承諾將會向認購人以現金悉數補償有關差額。差額將參考認購股份於完成日期的首個週年日或前後的目標市價釐定。目標價格設為認購價的120%。就本公司所知所悉所信，承諾契據項下的擬訂目標價格乃參考認購股份市價、本公司的歷史業績、業務前景及認購人預期回報而釐定。

21 儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	105,630	97,661	134,402	—	551,252	888,945
全面收入年內溢利	—	—	—	—	—	347,203	347,203
其他全面收入／(虧損)							
因將功能貨幣換算為呈報 貨幣而產生的匯兌差額	—	(59,994)	—	—	—	—	(59,994)
轉撥至法定儲備	—	—	62,707	—	—	(62,707)	—
全面收入／(虧損)總額	—	(59,994)	62,707	—	—	284,496	287,209
與擁有人的交易：							
根據全球發售發行新股份	717,221	—	—	—	—	—	717,221
資本化發行	(94,356)	—	—	—	—	—	(94,356)
已派付與二零一三年有關的股息	—	—	—	—	—	(230,000)	(230,000)
權益內所確認與擁有人的交易總額	622,865	—	—	—	—	(230,000)	392,865
於二零一四年十二月三十一日	622,865	45,636	160,368	134,402	—	605,748	1,569,019
全面收入							
年內溢利	—	—	—	—	—	401,030	401,030
其他全面虧損							
因將功能貨幣換算為呈報 貨幣而產生的匯兌差額	—	(140,886)	—	—	—	—	(140,886)
轉撥至法定儲備	—	—	31,241	—	—	(31,241)	—
全面收入／(虧損)總額	—	(140,886)	31,241	—	—	369,789	260,144
與擁有人的交易：							
根據配售協議發行新股份(附註20d)	618,558	—	—	—	—	—	618,558
在控制權無變動的情況下， 於附屬公司所有權權益的變動	—	1	—	—	(416)	—	(415)
已派付與二零一四年有關的股息	—	—	—	—	—	(64,000)	(64,000)
權益內所確認與擁有人的交易總額	618,558	1	—	—	(416)	(64,000)	554,143
於二零一五年十二月三十一日	1,241,423	(95,249)	191,609	134,402	(416)	911,537	2,383,306

22 借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	1,953,097	1,405,000
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	796,930	747,224
非即期借款，有抵押	<u>2,750,027</u>	<u>2,152,224</u>
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	244,307	460,107
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)，有抵押	20,945	19,722
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)，有抵押	205,261	71,001
短期銀行借款，有抵押	—	58,390
即期銀行借款，有抵押	<u>470,513</u>	<u>609,220</u>
借款總額	<u><u>3,220,540</u></u>	<u><u>2,761,444</u></u>

銀行借款以若干持作出售的開發中物業人民幣3,544,042,000元(二零一四年：人民幣3,598,935,000元)(附註17)作抵押。

銀行借款於二零一六年至二零二零年到期，且按3.55%至12%(二零一四年：2.3%至12%)的年利率計息。

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	265,252	538,219
— 1至2年	1,179,494	1,211,001
— 2至5年	1,775,794	1,012,224
借款總額	<u><u>3,220,540</u></u>	<u><u>2,761,444</u></u>

本集團銀行借款的賬面值與其公平值(附註3.3)相若，此乃由於該等借款以當前市場利率計息或借款的到期日短所致，並以下列貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	1,725,870	1,771,890
美元	1,268,464	747,224
港元	226,206	242,330
	<u><u>3,220,540</u></u>	<u><u>2,761,444</u></u>

22 借款(續)

二零一四年八月一日，本公司按面值發行面值總額為125,000,000美元於二零一九年到期的13.75%優先票據(「二零一九年到期優先票據」)。利息每半年累計支付一次。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為121,500,000美元(相等於人民幣741,877,000元)。二零一九年到期優先票據將於二零一九年八月一日到期。本公司可選擇按以下方式贖回二零一九年到期優先票據：(i)於二零一七年八月一日或之後全部或部分贖回，二零一八年八月一日之前的贖回價相等於本金額的106.8750%，其後則相等於103.4375%，另加應計及未付利息；及(ii)於二零一七年八月一日之前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未付利息。二零一九年到期優先票據以本公司若干在中國境外註冊成立的附屬公司的股份作抵押。二零一九年到期優先票據在香港聯交所上市。

誠如本公司日期為二零一五年十二月二十三日的公告所披露，本集團因二零一九年到期的優先票據更改至更有利的契據條款變動而產生成本人民幣2,166,000元，該等開支已計入「一般及行政開支」。此外，於二零一五年十一月十八日，本集團的其中一項銀行借款更改至更有利的契據條款。

23 貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	1,448,599	1,305,160
應計費用及其他應付款項	807,170	543,856
應付土地使用權	678,023	—
其他應付稅項	55,723	44,577
應付薪金	1,248	1,339
	<u>2,990,763</u>	<u>1,894,932</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至30天	1,223,261	754,567
31至60天	73,144	110,097
61至90天	26,801	141,922
超過90天	125,393	298,574
	<u>1,448,599</u>	<u>1,305,160</u>

(b) 因到期期限較短，故本集團貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值(附註3.3)相若，而該等金額以下列貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
美元	46,505	43,810
人民幣	2,883,794	1,759,067
港元	3,493	46,139
	<u>2,933,792</u>	<u>1,849,016</u>

24 預收賬款

本集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。該等向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預收客戶款項。

25 合併現金流量表附註

年內溢利與經營所得／(所用)現金淨額之間的對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內溢利	393,649	377,696
所得稅開支	427,622	325,844
物業、廠房及設備折舊	8,557	5,074
融資收入	(15,147)	(17,243)
融資成本	3,396	2,850
出售物業、廠房及設備收益	(528)	(52)
應佔一家合營公司虧損	4,145	5,295
商譽減值	26,584	24,730
(變現未變現收益)／與一家合營公司交易的未變現收益	(1,320)	26,100
匯兌差額	(27,375)	(60,574)
營運資金變動前的經營溢利	819,583	689,720
持作出售的已竣工物業	(94,708)	(575,805)
持作出售的開發中物業	(1,757,093)	(909,754)
貿易及其他應收款項及預付款項	(181,419)	458,350
預收賬款	1,270,093	(981,592)
貿易及其他應付款項	460,168	178,903
受限制現金	(313,316)	(223,147)
經營所得／(所用)現金淨額	203,308	(1,363,325)

於合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
賬面淨額(附註11)	167	253
出售物業、廠房及設備收益淨額(附註7)	528	52
出售物業、廠房及設備所得款項	695	305

26 業務合併

- (a) 於二零一五年一月十三日，本集團完成收購江西恒豐行物業服務有限公司(「恒豐」)的100%股權。下表概述已付恒豐的代價、所收購資產公平值、所承擔負債及收購日期的非控股權益。

	人民幣千元
現金代價	5,000
減：商譽	(4,423)
	<hr/>
可識別資產淨值的公平值	577
	<hr/> <hr/>

所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	388
預付款項、按金及其他應收款項	2,703
現金及現金等價物	26,890
應計費用及其他應付款項	(29,404)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	577
	<hr/> <hr/>

賬面值於收購日期與其公平值(附註3.3)相若。

於二零一五年一月十三日至二零一五年十二月三十一日期間，恒豐貢獻的收益及業績淨額對本集團而言並不重大。倘收購事項於二零一五年一月一日已發生，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及溢利將不會有重大變動。

	人民幣千元
以現金結算的購買代價	5,000
所收購附屬公司的現金及現金等價物	(26,890)
	<hr/>
收購時現金流入淨額	(21,890)
	<hr/> <hr/>

26 業務合併(續)

(b) 於二零一五年七月二十四日，本集團完成收購山東新廣友置業有限公司(「新廣友」)的51%股權。下表概述已付新廣友的代價、所收購資產公平值、所承擔負債及收購日期的非控股權益。

	人民幣千元
現金代價	18,735
加：非控股權益	17,651
減：商譽	(364)
	<hr/>
可識別資產淨值的公平值	<u>36,022</u>

所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	142
預付款項、按金及其他應收款項	27,134
現金及現金等價物	28,749
應計費用及其他應付款項	(20,003)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	<u>36,022</u>

賬面值於收購日期與其公平值(附註3.3)相若。

於二零一五年七月二十四日至二零一五年十二月三十一日期間，新廣友貢獻的收益及業績淨額對本集團而言並不重大。倘收購事項於二零一五年一月一日已發生，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及溢利將不會有重大變動。

	人民幣千元
以現金結算的購買代價	18,735
所收購附屬公司的現金及現金等價物	(28,749)
	<hr/>
收購時現金流入淨額	<u>(10,014)</u>

26 業務合併(續)

(c) 於二零一五年十月三十一日，本集團完成收購濟南力高偉盛地產開發有限公司(「偉盛」)的70%股權。下表概述已付偉盛的代價、所收購資產公平值、所承擔負債及收購日期的非控股權益。

	人民幣千元
現金代價	70,000
加：非控股權益	29,755
減：商譽	(571)
	<hr/>
可識別資產淨值的公平值	99,184
	<hr/> <hr/>

所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	1,131
預付款項、按金及其他應收款項	108,403
現金及現金等價物	10,583
應計費用及其他應付款項	(20,933)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	99,184
	<hr/> <hr/>

賬面值於收購日期與其公平值(附註3.3)相若。

於二零一五年十月三十一日至二零一五年十二月三十一日期間，偉盛貢獻的收益及業績淨額對本集團而言並不重大。倘收購事項於二零一五年一月一日已發生，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及溢利將不會有重大變動。

	人民幣千元
以現金結算的購買代價	70,000
所收購附屬公司的現金及現金等價物	(10,583)
	<hr/>
收購時現金流出淨額	59,417
	<hr/> <hr/>

27 承擔

資本承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
土地	—	894,441
房地產開發開支	1,765,619	2,423,589
	<u>1,765,619</u>	<u>3,318,030</u>

經營租賃承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團於有關辦公室的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	<u>1,220</u>	<u>1,181</u>

28 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團於下列各報告期末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>3,409,724</u>	<u>2,801,078</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房地產所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接收所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值並不重大。

- (b) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註22)相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司有充足財務資源履行其責任。

於上文所披露者相同，本集團及本公司於二零一五年十二月三十一日並無其他重大的或然負債(二零一四年：零)。

29 銀行融資及資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有包括透支及銀行貸款的銀行融資總額約人民幣3,463,000,915元(二零一四年：人民幣2,119,220,000元)。於同一日期，未動用融資約為人民幣545,000,000元(二零一四年：人民幣105,000,000元)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的借款以下列各項作抵押：(i)本公司的公司擔保；及(ii)本集團附屬公司所提供的若干持作出售的開發中物業。

二零一九年到期的優先票據以本公司若干附屬公司(在中國境外註冊成立)的股份作抵押。

30 每股盈利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

	二零一五年	二零一四年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	401,030	347,203
已發行股份的加權平均數	1,600,963,313	1,568,219,178
就發行認購股份產生的紅利進行調整	33,300,850	—
	1,634,264,163	1,568,219,178
每股基本盈利(人民幣分)	24.53	22.14

於兩個呈列年度，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

如附註20(d)所披露，用於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數已作出調整，以反映於二零一五年十二月二十九日配售後已發行的175,804,661股普通股。

31 應收／(應付)非控股權益款項

應收／(應付)非控股權益款項為免息、無抵押並須按要求償還。賬面值與其公平值(附註3.3)相若及以人民幣計值。

32 關聯方交易

本集團由黃若虹及黃若青控制，而二者分別擁有本公司39.1%及26%的股份。

與本集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本公司的關係
力高實業(江西)有限公司	一家合營公司
黃若虹	本集團的一名主要股東
黃若青	本集團的一名主要股東兼董事
合肥力高資產經營管理有限公司	一家由黃先生控制的公司
力達置業控股有限公司	一家由王先生及黃先生控制的公司

(a) 與關聯方的結餘

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	性質
應付關聯公司款項			
— 合肥力高資產經營管理有限公司	—	5,000	非貿易
— 力達置業控股有限公司	161,109	—	非貿易
	<u>161,109</u>	<u>5,000</u>	

於二零一五年十二月三十一日，應付關聯方款項以港元計值(二零一四年：人民幣)。賬面值與其公平值(附註3.3)相若，屬免息、無抵押並須按要求償還。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	性質
應收一家合營公司款項			
— 力高實業(江西)有限公司	25,603	35,876	非貿易
	<u>25,603</u>	<u>35,876</u>	

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，應付一家合營公司款項以人民幣計值。賬面值與其公平值(附註3.3)相若，屬免息、無抵押並須按要求償還。

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方進行的交易

- (i) 截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與其合營公司進行了以下交易。所有交易均為在本集團的一般業務過程中按交易雙方協定條款進行。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向一家合營公司銷售物業	—	57,240

- (ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，黃若虹就本公司的一項股份認購安排向認購方提供承諾(附註20(d))。
- (iii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，合營企業的償還款項為人民幣10,273,000元。
- (iv) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，向合肥力高資產經營管理有限公司作出的償還款項為人民幣5,000,000元，而來自力達置業控股有限公司的現金墊款人民幣161,109,000元為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括執行董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	5,831	5,088
退休金成本—界定供款計劃	226	217
	<u>6,057</u>	<u>5,305</u>

除上文所披露者及合併財務報表附註8所詳述的交易及結餘外，於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方之間概無重大交易及未償結餘。

33 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中期股息—每股零(二零一四年：零)	—	—
建議末期股息—每股零(二零一四年：人民幣4分)	—	64,000
	<u>—</u>	<u>64,000</u>

有關截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣64,000,000元已於二零一五年三月十九日宣派及於二零一五年七月十三日派付。

董事並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

34 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		389,362	389,362
流動資產			
預付款項		548	260
應收附屬公司款項		2,597,501	1,874,116
現金及現金等價物		1,637	306
		2,599,686	1,874,682
資產總值		2,989,048	2,264,044
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		139,632	125,808
儲備	(a)	1,529,654	1,085,912
權益總額		1,669,286	1,211,720
負債			
非流動負債			
借款		1,174,157	747,224
流動負債			
應計費用		49,863	46,137
借款		94,306	151,607
應付附屬公司款項		1,436	107,356
		145,605	305,100
負債總額		1,319,762	1,052,324
權益及負債總額		2,989,048	2,264,044

本公司的資產負債表已由董事會於二零一六年三月十七日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
黃若青

董事
洪篤煊

34 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)：本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	繳足盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	390,766	(1,268)	190,162	579,660
全面收入					
年內溢利	—	—	—	114,308	114,308
其他全面虧損					
貨幣換算差額	—	—	(921)	—	(921)
全面(虧損)/收入總額	—	—	(921)	114,308	113,387
與擁有人的交易：					
根據全球發售發行新股份	717,221	—	—	—	717,221
資本化發行	(94,356)	—	—	—	(94,356)
已派付與二零一三年有關的股息	—	—	—	(230,000)	(230,000)
權益內所確認與擁有人的交易總額	622,865	—	—	(230,000)	392,865
於二零一四年十二月三十一日	622,865	390,766	(2,189)	74,470	1,085,912
全面收入					
年內虧損	—	—	—	(169,907)	(169,907)
其他全面收益					
貨幣換算差額	—	—	59,091	—	59,091
全面收入/(虧損)總額	—	—	59,091	(169,907)	(110,816)
與擁有人的交易：					
根據配售協議發行新股份	618,558	—	—	—	618,558
已派付與二零一四年有關的股息	—	—	—	(64,000)	(64,000)
權益內所確認與擁有人的交易總額	618,558	—	—	(64,000)	554,558
於二零一五年十二月三十一日	1,241,423	390,766	56,902	(159,437)	1,529,654

35 董事利益及權益(香港《公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及上市規則所規定的披露)

(a) 董事及最高行政人員酬金

各董事及最高行政人員的酬金載列如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

就一名人士擔任董事(不論是本公司還是其附屬企業)已付或應收酬金：

姓名	袍金 人民幣千元	(附註 a)	酌情花紅 人民幣千元	僱主對	總計 人民幣千元
		薪金 人民幣千元		退休福利 計劃的供款 人民幣千元	
執行董事					
黃若青先生	—	1,220	—	15	1,235
唐承勇先生	—	935	460	60	1,455
洪篤煊先生	—	937	460	59	1,456
獨立非執行董事					
黃友嘉 BBS 太平紳士	203	—	—	—	203
周安達源先生	203	—	—	—	203
葉棣謙先生	203	—	—	—	203
周光輝太平紳士	244	—	—	—	244
	<u>853</u>	<u>3,092</u>	<u>920</u>	<u>134</u>	<u>4,999</u>

35 董事利益及權益(香港《公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及上市規則所規定的披露)(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

就一名人士擔任董事(不論是本公司還是其附屬企業)已付或應收酬金：

姓名	袍金 人民幣千元	(附註 a)	酌情花紅 人民幣千元	僱主對	總計 人民幣千元
		薪金 人民幣千元		退休福利 計劃的供款 人民幣千元	
執行董事					
黃若青先生	—	1,089	—	13	1,102
唐承勇先生	—	835	—	45	880
洪篤煊先生	—	812	—	41	853
獨立非執行董事					
黃友嘉BBS太平紳士	182	—	—	—	182
周安達源先生	182	—	—	—	182
葉棣謙先生	182	—	—	—	182
周光暉太平紳士	218	—	—	—	218
	<u>764</u>	<u>2,736</u>	<u>—</u>	<u>99</u>	<u>3,599</u>

附註 a：執行董事應收的薪金包括董事就管理本公司及其附屬公司的服務而已付或應收的一切薪酬。

附註 b：除附註35(a)所披露者外，董事於年度並無或將不會收取任何其他退休福利或終止利益(二零一四年：無)。

(b) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然存續而本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益的有關本集團業務的重要交易、安排及合約。

36 非現金交易

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有應付非控股權益款項(江西政力房地產開發有限公司(「江西政力」)的49%股東)為人民幣565,323,000元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，非控股權益轉讓其於「江西政力」的所有權益至其同系附屬公司。因此，應付非控股權益款項已重新分類至合併資產負債表的貿易及其他應付款項。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債以及非控股權益概要(摘錄自經審核財務報表及日期為二零一四年一月二十一日之本公司招股章程)載列如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 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
收益	1,355,999	1,550,942	2,984,586	3,502,804	3,378,217
毛利	269,134	458,164	966,127	946,257	1,088,246
經營溢利	168,074	322,613	825,822	694,442	813,665
除所得稅前溢利	162,229	316,361	829,335	703,540	821,271
年內溢利	101,961	164,957	400,890	377,696	393,649
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	85,420	65,771	400,179	347,203	401,030
非控股權益	16,541	99,186	711	30,493	(7,381)
	<u>101,961</u>	<u>164,957</u>	<u>400,890</u>	<u>377,696</u>	<u>393,649</u>
非流動資產	339,531	338,880	285,470	299,181	309,389
流動資產	4,517,028	5,602,505	7,716,116	9,271,681	12,886,234
流動負債	3,257,266	4,199,468	5,790,284	5,263,074	7,367,995
非流動負債	934,693	907,989	1,059,797	2,266,314	2,933,970
權益總額	664,600	833,928	1,151,505	2,041,474	2,893,698

項目	城市	本集團應佔 權益百分比	實際／預期 竣工日期	地址	項目類別
皇冠國際	南昌	50%	二零一一年 第四季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道288號	住宅及商業
南昌力高皇冠假日酒店 (附註)	南昌	50%	二零一一年 第三季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道258及266號	商業
力高國際城	南昌	100%	二零一四年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城金沙二路	住宅及商業
濱江國際	南昌	100%	二零一四年 第四季	中國江西省南昌市西湖區朝陽新城濱江路與雲錦路交匯處	住宅及商業
瀾湖郡	南昌	100%	二零一六年 第三季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城蓮安路南、成安路東	住宅及商業
濱湖國際	南昌	51%	二零一七年 第二季	中國江西省南昌市高新區創新一路以西、規劃道路以北及以東、省科學院以南	住宅及商業
君御都會	南昌	51%	二零一七年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣蓮花路	住宅及商業
君御華府	南昌	78%	二零一六年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣蓮花路	住宅及商業
陽光海岸	天津	100%	二零二八年 第四季	中國天津市濱海旅遊區海濱大道南	住宅及商業
A1及A2號地塊	天津	100%	二零一八年 第二季	中國天津市濱海旅遊區A1及A2號地塊	住宅及商業
力高國際	濟南	100%	二零一四年 第二季	中國山東省濟南市歷下區體育西路東側涵源大街北側	住宅及商業
盛世名門	濟南	100%	二零一三年 第二季	中國山東省濟南市天橋區三孔橋街99號	住宅及商業
假日麗景	濟南	100%	二零一二年 第一季	中國山東省濟南市歷下區花園路111號	住宅及商業
瀾湖郡	濟南	80%	二零一八年 第四季	中國山東省濟南市天橋區東宇大街以西、粟山路以北	住宅及商業
陽光海岸一期	煙台	100%	二零一六年 第二季	中國山東省煙台市高新區農大路東、規劃路南	住宅及商業
力高·共和城	合肥	80%	二零一七年 第二季	中國安徽省合肥市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路	住宅及商業
君御世家	合肥	100%	二零一七年 第二季	中國安徽省合肥市新站區鳳山路以東、天水路以南	住宅及商業
御景灣一期	咸陽	70%	二零一七年 第三季	中國陝西省咸陽市高新區中華西路	住宅及商業
君御國際	深圳	51%	二零一六年 第二季	中國廣東省深圳市坪山新區第G11337-0095號地塊	住宅及商業

附註：

於本報告日期，力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)有限公司持有。