



豐盛
FULLSHARE

Fullshare Holdings Limited
豐盛控股有限公司

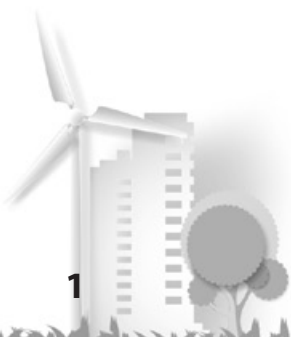
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 00607)



2015 年報

目錄

公司資料	2
董事及高級管理層簡歷	3
主席報告	9
管理層討論及分析	11
環境、社會及管治報告	24
企業管治報告	32
董事會報告	44
獨立核數師報告	69
綜合損益及其他全面收益表	71
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	77
綜合財務報表附註	79
財務概要	180



公司資料

董事會

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)
施智強先生
王 波先生
房 堅先生

非執行董事

丘鉅淙先生
陳敏銳先生*

獨立非執行董事

劉智強先生
鄒小磊先生
曾細忠先生

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期43樓

公司秘書

司徒瑩女士

授權代表

王 波先生
司徒瑩女士

審核委員會

鄒小磊先生(主席)
劉智強先生
曾細忠先生

薪酬委員會

劉智強先生(主席)
季昌群先生
曾細忠先生

提名委員會

季昌群先生(主席)
劉智強先生
曾細忠先生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
南京銀行
招商銀行南京分行

法律顧問

長盛國際律師事務所
中倫律師事務所

註冊辦事處

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

總辦事處兼主要營業地點

香港
金鐘夏慤道18號
海富中心1座
25樓2526室

股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

www.fullshare.com

股份代號

00607

* 陳敏銳先生已辭任非執行董事，自二零一六年三月三十日起生效，並擔任豐盛控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)之高級管理人員及負責本公司之人力資源事務。更多詳情請參閱董事及高級管理層簡歷。

董事及高級管理層簡歷

董事

執行董事

季昌群先生（「季先生」），47歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司執行董事（「董事」）、首席執行官（「首席執行官」）、董事會（「董事會」）主席、提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。季先生負責本集團策略性發展方向及人力資源事宜。季先生於中華人民共和國（「中國」）地產行業積逾7年管理經驗。季先生自二零零二年十一月起出任南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）董事兼主席。彼於一九九九年二月獲南京聯合職工大學頒授成人高等教育文憑，主修公路與城市道路。於二零零三年九月至二零零五年九月期間，季先生於東南大學修讀研究生課程，主修管理科學與工程。季先生於二零零六年六月獲澳門科技大學頒授工商管理碩士學位。季先生為中國高級工程師及高級經濟師。於一九九三年三月至一九九五年八月期間，季先生出任南京嘉盛基礎建設工程有限公司之項目負責人及分公司經理。於一九九五年九月至二零一一年十一月期間，季先生出任嘉盛建設集團有限公司之副總經理及總經理。季先生擔任多項重要公職，包括南京市人大代表、江蘇工業經濟聯合會、江蘇企業聯合會及江蘇企業家協會副會長、江蘇省安徽商會會長、南京市工商業聯合會副主席、澳大利亞南京總商會會長及南京市海外交流協會副會長、新加坡中醫學院名譽董事主席、武漢大學董事會董事、武漢大學藥學院中藥與天然藥物研究所名譽所長、南京中醫藥大學董事會名譽董事長、南京中醫藥大學客座教授及豐盛健康學院院長。季先生曾獲頒多個獎項，包括二零零六年南京市勞動模範、二零零七年江蘇省建築業突出貢獻企業家、二零一零年南京市光彩事業之星、二零一一年全國關愛員工優秀民營企業家、二零一二年江蘇省五一勞動獎章、二零一二年江蘇省優秀中國特色社會主義事業建設者、二零一二年江蘇省十大誠信標兵、二零一三年第四屆江蘇省優秀企業家及二零一三年健康產業最具影響力品牌人物。

董事及高級管理層簡歷

施智強先生（「施先生」），40歲，於二零一三年十一月二十五日已獲委任為本公司執行董事。施先生負責協助首席執行官工作及國內房地產項目運營管理。施先生現任為南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」）董事、總經理兼法人代表。施先生自二零一二年八月起出任江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛」）董事、總經理兼法人代表，以及自二零一一年七月起出任重慶同景昌浩置業有限公司（「重慶同景」）董事。施先生亦為本集團若干附屬公司之董事。施先生獲中國農業部轄下鄉鎮企業管理學院頒授財務會計專科文憑。施先生為中國會計師及國際註冊內部審計師。於二零零四年十二月至二零零五年七月期間，施先生出任江蘇中大通信實業有限公司之財務總監。於二零零五年七月至二零一一年三月期間，施先生出任南京豐盛控股之財管部副經理、審計經理、審計主管及財務總監。施先生於二零一一年六月至二零一三年四月期間出任南京豐盛控股董事，並於二零一一年三月至二零一三年一月期間在南京豐盛控股擔任主席助理。

王波先生（「王先生」），35歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事。王先生負責協助董事會主席工作，分管本集團投融資及投資者關係。王先生於二零零七年獲得美利堅合眾國（「美國」）杜克大學職業法律博士學位，於二零零四年獲得南京大學法學碩士學位，並於二零零一年獲得南京經濟學院法學學士學位。彼亦於二零零二年獲得中國法律職業資格。王先生於二零一零年至二零一一年期間擔任星展銀行（中國）有限公司上海分行法律部經理，並於二零零七年至二零一零年期間擔任金杜律師事務所律師及資深律師。於二零一一年三月至二零一四年九月，王先生擔任豐盛產業集團有限公司總經理及豐盛控股集團有限公司之董事兼董事總經理。王先生自二零一一年三月起擔任及現時仍為豐盛產業集團有限公司之董事。豐盛產業集團有限公司及豐盛控股集團有限公司之控股股東為季先生。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

董事及高級管理層簡歷

房堅先生（「房先生」），49歲，於二零一四年十二月已獲委任為本公司執行董事、豐盛綠建集團有限公司（「豐盛綠建」）（前稱江蘇銳恒建設有限公司）董事長、執行董事及法人代表、總經理。房先生負責分管本集團之綠建項目運營管理。豐盛綠建為本公司之附屬公司。房先生於一九八七年獲得金陵科技學院土木工程系道路與橋樑專業文憑。房先生於中國綠色建築及節能建築行業方面擁有超過八年之管理經驗。彼於二零零六年七月至二零零九年十二月期間加入南京豐盛控股擔任副總裁及自二零一一年至二零一四年十二月獲委任為南京豐盛控股之董事。彼於二零零六年十月至二零一四年十二月期間獲委任為南京豐盛新能源科技股份有限公司（「南京豐盛新能源」）之董事長、執行董事及法人代表。彼自二零一零年十一月起為南京豐盛新能源之股東。彼自二零零八年九月起獲委任為江蘇省綠色建築工程技術研究中心有限公司（「江蘇省綠色建築」）之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一三年七月至二零一四年十二月期間獲委任為安徽省綠色建築有限公司（「安徽省綠色建築」）之董事長、執行董事及法人代表；此期間內江蘇省綠色建築及安徽省綠色建築為南京豐盛新能源之附屬公司。南京豐盛新能源為南京豐盛控股之附屬公司，而南京豐盛控股由季先生控制。房先生於二零一四年十月起獲委任為江蘇綠色都建工程顧問有限公司（「綠色都建」）之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一五年五月起獲委任為安徽省綠色建築之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一五年六月起獲委任為南京豐盛能源管理有限公司（「南京豐盛能源管理」）之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一五年六月起獲委任為南京法斯克能源科技發展有限公司（「南京法斯克」）之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一五年六月起獲委任為上海法斯克能源科技有限公司（「上海法斯克」）之董事長、執行董事及法人代表。目前綠色都建、安徽省綠色建築、南京豐盛能源管理、南京法斯克、上海法斯克皆為豐盛綠建之附屬公司。房先生為江蘇省建築節能協會熱泵專委會主任，並於二零一五年被選為中國建築節能協會副會長。

董事及高級管理層簡歷

非執行董事

丘鉅淙先生（「丘先生」），57歲，於二零一三年十一月二十五日獲委任為執行董事及於二零一五年三月三十一日調任為非執行董事。丘先生於中港房地產行業積逾8年管理經驗。丘先生曾負責就南京豐盛資產管理之收購事項及本公司股份（「股份」）恢復買賣提供顧問服務並已於二零一三年十二月完成。丘先生獲Berkeley加州大學電氣工程與計算器科學專業學士學位及南加州大學馬歇爾商學院行政工商管理碩士學位。於二零零六年至二零一零年期間，丘先生曾任中國海外宏洋集團有限公司（前稱蜆賣電器工業（集團）有限公司）（香港股份代號：0081）之執行董事。

陳敏銳先生（「陳先生」），51歲，陳先生於二零一五年三月三十一日至二零一六年三月三十日擔任本公司之非執行董事。自二零一六年三月三十日起獲委任為人資總監及擔任本公司之高級管理人員。陳先生於一九八四年獲得福州大學理學學士學位及於一九九零年獲得廈門大學理學碩士學位。陳先生藉任職ABB廈門開關有限公司（戴爾計算器（中國）有限公司、諾基亞私人有限公司及福耀玻璃工業集團股份有限公司（香港股份代號：3606）之主要人力資源管理職位而取得逾24年人力資源經驗。彼現時為Fudaksn Pte. Ltd.、Five Seasons IV Pte. Ltd.、Five Seasons V Pte. Ltd.、Five Seasons VI Pte. Ltd.及豐盛控股新加坡服務管理有限公司之董事。彼現時亦為新加坡豐盛集團私人有限公司之副總經理兼人力資源總監。新加坡豐盛集團私人有限公司之控股股東為季先生。

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），67歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會（「審核委員會」）成員。劉先生於中港房地產行業積逾38年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院（現稱香港理工大學）頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生分別成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恆基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員（二零零三年至二零零九年）以及香港大學－建築測量（榮譽）學位課程（一九九八年至二零零一年）及香港理工大學－建築測量（榮譽）學位課程（二零零五年至二零零七年）之校外考官。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局（規劃地政科）上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授「榮譽勳章」。

董事及高級管理層簡歷

鄒小磊先生（「鄒先生」），55歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核員會主席。鄒先生為VMS Investment Group之合夥人，其為一間多元化策略投資公司，彼現任香港特許秘書公會理事兼審核委員會主席及香港會計師公會內地發展策略諮詢委員會主席，並曾任香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會及證券及期貨事務監察委員會雙重存盤事宜顧問小組成員。鄒先生為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之資深會員。鄒先生曾於全球四大會計師事務所之一擔任合夥人多年，對香港會計準則及商業法規有深厚認識。鄒先生自二零一五年七月及二零一六年三月起分別出任環球醫療金融與技術諮詢服務有限公司（香港股份代號：2666）及科蓉醫藥控股有限公司之獨立非執行董事。彼自二零一五年二月至二零一五年十月以及於二零一二年三月至二零一二年六月期間分別擔任港深聯合物業管理（控股）有限公司（香港股份代號：8181）及新創建集團有限公司（香港股份代號：00659）之獨立非執行董事。

曾細忠先生（「曾先生」），52歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。曾先生於一九八五年獲得香港大學文學士學位，並於一九九三年完成香港大學之法律深造文憑課程。曾先生於一九九三年九月至一九九九年一月期間進行其培訓計劃並出任Baker & McKenzie之律師。彼隨後於若干公司任職並於二零零四年四月至二零零九年九月期間出任香港建設（控股）有限公司（香港股份代號：00190）之執行董事、法律總顧問及公司秘書。曾先生自二零一二年九月至二零一四年九月出任莎莎國際控股有限公司（香港股份代號：00178）之法律總顧問及公司秘書。曾先生於二零一四年九月二十九日加入盈科大衍地產發展有限公司（香港股份代號：00432）為法律總監，且亦於二零一四年十一月二十五日獲委任為該公司之公司秘書。

高級管理人員

袁志平先生（「袁先生」），37歲，於二零一四年十月一日獲委任為本公司首席運營官。袁先生主要負責本集團的後台管理及整體風險管理，併購及投融資項目流程管理及海外委托業務管理，組織結構及崗位結構設置。袁先生為香港及英格蘭和威爾士執業律師。袁先生具有超過12年作為中國及香港執業律師之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人收購合併以及資本市場交易方面具有豐富經驗。袁先生於二零零一年取得法律學士學位及於二零零二年於香港大學完成法學專業證書課程，彼其後完成實習，並於多間國際知名律師事務所擔任律師。自二零一一年至二零一四年，彼於貝克·麥堅時國際律師事務所上海分所擔任特別顧問，負責該所於上海之證券業務。自二零一四年五月起，袁先生獲委任為豐盛控股集團有限公司之投資及法務部主管，及其後獲委任為本公司之首席運營官。豐盛控股集團有限公司之控股股東為季先生。

董事及高級管理層簡歷

蔡篤傑先生，35歲，於二零一六年二月十五日獲委任為本公司首席資產官。蔡先生主要負責：尋找投資目標、提供投資建議、領導團隊進行盡職調查、審核各投資發起人的投資報告及分析及協調投資項目融資。蔡先生於亞太市場擁有逾13年投資經驗，最近曾擔任VTB Capital (HK) Limited之執行董事及負責人員，負責大中華投資及融資。於加入VTB Capital前，蔡先生曾擔任Deutsche Bank AG的Strategic Investment Group董事，負責泛亞特別情況投資及不良債務交易。此外，蔡先生曾為Morgan Stanley Private Equity Asia之金融分析師。蔡先生持有美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院經濟（金融）理學士學位及美國賓夕法尼亞大學國際研究文學士學位。

何東先生（「何先生」），49歲，於二零一六年三月三十日已獲委任為本公司之首席財務官。何先生主要負責：本集團整體的財務預算規劃；本集團有關財務的各種管理及經營分析；設置健康板塊的財務部門人員架構；本集團資金管理、理財產品投資、及銀行貸款等融資活動；及監督集團的稅務籌劃事宜。何先生24年來受聘多家全球知名企業駐中國首席財務／投資官，擁有中國大陸、美國、英國、香港及澳大利亞房地產、製造、投資、審計及醫療等行業相關經驗。彼於一九八四年至一九八七年就讀於中山大學經濟系，主修國際貿易。於一九九一年獲澳洲新南爾斯大學商科學士學位，主修金融財務。於一九九七年十二月至二零零五年一月期間，彼出任香港和記黃埔有限公司之北京區財務總監。於二零零五年一月至二零零七年十月期間，何先生出任香港新鴻基地產（北京）有限公司之北京區總經理助理和財務總監。於二零零七年十月至二零一三年二月期間，何先生出任英國樂購中國地產之樂購中國地產財務總監。隨後曾任職於英國Henderson Global Investors之中國房地產總經理以及於東久中國（美國華平投資）任職首席財務執行官。何先生為澳洲會計師公會資深會員以及澳洲會計師公會北京委員會前副會長以及香港會計師公會資深會員。

司徒瑩女士（「司徒女士」），39歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司之公司秘書及財務總監。司徒女士已於二零一三年十二月十二日辭任本公司執行董事。司徒女士主要負責監控本集團日常財務併購項目的財務事宜及公司秘書職能。司徒女士於一九九八年獲香港中文大學頒授工商管理（會計）學士學位。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。司徒女士擁有逾15年金融及會計以及公司秘書事務經驗，包括曾任職於一家國際會計師事務所。

主席報告

尊敬的各位股東：

二零一五年，本集團全面啟動戰略升級。這一年，本集團產業從住宅地產開發向綜合地產開發轉型、從傳統地產向綠色建築和技術服務升級、從普通住宅社區向綠色新城鎮升級、從綠色居所環境向個人全生命週期大健康服務升級。

二零一五年，本集團取得了良好的經營業績。本集團的合同銷售額人民幣24.9億元，較去年同期增長了222%；已確認收入為人民幣24.1億元，較去年同期增長了215%。

二零一五年，全年收入達人民幣26.6億元，同比上升235%；本集團利潤扭虧為盈，其中股東應佔溢利達人民幣12.4億元。

二零一六年，本集團將堅持「綠色+健康」的方向，探索和佈局大健康服務業務，以生活、醫養、互聯網及金融為發展方向，優化產業佈局，加快發展。

發揮本集團在綠色地產、綠色技術服務上的優勢，為社會提供綠色、低碳、健康、舒適的環境空間產品，提升居住環境、辦公環境，並參與國家鼓勵的綠色城鎮投資、社區改造等，打造綠色社區、綠色城鎮。

為人們提供與日常生活密切相關的高品質健康產品與服務，本集團將建立城市健康休閒生活中心，植入健康餐飲、醫美抗衰等概念，提供近郊健康輕度假、全球分時健康度假等服務，包括飲食、運動、保健、醫療等，為用戶提供新型的健康生活體驗。

主席報告

通過深圳安科高技術股份有限公司併購及未來在醫療領域的投資，本集團將形成檢、診、療、養的醫養產業鏈佈局。未來，本集團將以中醫中藥為核心，圍繞預防及治未病進行上下游、線上線下資源整合；線上互聯網健康管理和線下百城萬店服務的結合模式將成為豐盛健康產業的主要發展方向。

本集團將打造健康互聯網O2O平台，整合優質健康生活、健康醫美、健康產品、健康金融資源，為健康用戶與健康機構搭建線上線下服務平台。

本集團將聯合國內外知名公司、金融機構，開發、推廣具有「投資+健康」功能的健康金融產品，並為健康產業的創業者、合作夥伴提供金融支持。

二零一六年，本集團希望通過自身的教育平台、信譽平台、事業平台和資本平台，讓更多的人認識到健康的重要性，讓每一個與本集團合作的夥伴獲得成功，也讓本集團成為一個受社會尊敬的健康品牌企業。

主席兼執行董事
季昌群

香港，二零一六年三月三十日



管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的主要收入來自於房地產銷售、綠色建築服務及投資分類。

房地產銷售

於截至二零一五年十二月三十一日止（「本回顧期間」或「二零一五年」），本集團房地產銷售收入為約人民幣2,407,982千元，較二零一四年（「二零一四年」）同期增加約215%。本集團於二零一五年交付房地產總建築面積（「建築面積」）為約155,585平方米，較二零一四年同期增加約35%。本回顧期確認平均銷售單價約為人民幣15,477元／平方米。

本回顧期間，本集團合約銷售額達約人民幣2,489,438千元，較二零一四年同期增長了約222%。本公司合約銷售總建築面積約172,317平方米，較二零一四年同期增長了約91%。合同銷售額和面積的增長主要源於諸公和琥珀花園二期項目的銷售。平均銷售單價約人民幣14,447元／平米，較二零一四年同期增長了約68%。

截至二零一五年十二月三十一日止，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額為約人民幣1,624,931千元，總面積約為107,868平方米，為本公司未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

於二零一五年十二月三十一日，本集團所持有的主要發展物業明細如下：

項目名稱	地址	項目 主要類型	項目 工程進度	預期 竣工日期	地盤 佔地面積 (平方米)	已完成 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	累計合同 銷售面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團 的權益
雨花客廳									
雨花客廳A1	中國江蘇省南京市雨花台區 軟體大道119號	辦公、商業項目	已竣工	已竣工	33,606	78,165	-	48,131	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花台區 軟體大道119號	辦公、商業項目	在建中	二零一七年 第四季度	30,416	-	82,670	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省 南京市雨花台區 寧丹路東側	辦公、商業項目	在建中	二零一六年 第二季度	42,639	-	133,831	28,494	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省 南京市雨花台區 寧丹路東側	住宅、商業項目	在建中	二零一七年 第二季度	48,825	-	191,007	-	100%
諸公	中國江蘇省南京市 雨花台風景區西南側	住宅項目	在建中	二零一六年 第一季度	49,220	86,087	10,210	26,366	80%

管理層討論及分析

項目名稱	地址	項目 主要類型	項目 工程進度	預期 竣工日期	地盤 佔地面積 (平方米)	已完成 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	累計合同 銷售面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團 的權益
琥珀花園									
琥珀花園一期	中國江蘇省南京市 雨花台區西善橋街道 賈東一二	住宅項目	已竣工	已竣工	43,964	114,807	-	86,989	100%
琥珀花園二期	中國江蘇省南京市 雨花台區西善橋街道 賈東一二	住宅項目	在建中	二零一六年 第二季度	35,753	-	99,420	53,738	100%
書香苑	中國重慶市渝中區渝中組 團18-7/02地塊C區	住宅項目	已竣工	已竣工	11,804	52,678	-	47,649	90%
同景躍城	中國重慶市巴南區魚洞街 大江路以東	住宅項目	在建中	二零一六年 第二季度	51,172	145,394	60,407	130,259	90%
合計					347,399	477,131	577,545	421,626	

投資物業

本回顧期，本集團的投資物業中，主要有雨花客廳A1部分物業和同景躍城幼稚園。

	地址	用途	合約時限	建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團 的權益
南京					
雨花客廳A1(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花台區 軟體大道119號	辦公	中期契約	17,973	100%
重慶					
同景躍城幼稚園	中國重慶市巴南區魚洞街 大江路以東	商業	中期契約	1,223	90%

管理層討論及分析

綠色建築服務

本回顧期間，本集團在中國境內從事綠色建築服務、綠色城鎮設計、採購施工(EPC)、能源管理合約(EMC)和相關業務。

本回顧期間，綠色建築服務收入約人民幣242,188千元，毛利約人民幣108,757千元，毛利率約45%。

投資

本集團於二零一五年開始發展其投資業務，本回顧期間，本集團與一間保險公司訂立投資相連之保單，為本集團之一間附屬公司之若干主要僱員投保，據此，本集團為一次性付款人民幣10,000,000元之受益人及保單之持有人。根據該保單，該付款獲悉數動用以投資一組受中國保監會規管及獲准之具有固定回報之若干金融資產，包括銀行存款、債券、基金及證券金融資產。另外，於本回顧期間，本集團向同時為主席、執行董事及本公司控股股東的季先生收購另一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的上市公司的部份已上市股票，以進一步擴闊本集團投資收益的來源及穩定長遠投資策略的方向。

於本回顧期間，此分部的稅前溢利於本回顧期間錄得約人民幣629,099千元(二零一四年：無)。來自短期投資之利息收入及股息的稅前收益約為人民幣7,761千元(二零一四年：無)，持有投資相連之保單及上市證券之未變現稅前公允值變動收益分別約為人民幣419千元(二零一四年：無)及約人民幣620,676千元(二零一四年：無)。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有的投資相連之保單及上市證券投資組合之總公允值約為人民幣1,608,534千元(二零一四年：無)。

健康

本回顧期間，本集團開始著手啟動大健康產業，以推動集團未來的健康業務發展。

前景

二零一六年，本集團將緊密關注市場狀況，以及國家產業政策發展。在地產業務的穩定發展的同時，保持綠色建築的發展，積極發展大健康產業，並圍繞收入和利潤目標，為客戶提供更健康、更舒適的服務。

本集團將繼續採用穩健型財務管理政策，持續推進境內外股權融資和債權融資，優化財務結構，提升財務安全性。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入由二零一四年度約人民幣793,403千元增加約235%至二零一五年度約人民幣2,657,931千元。本年度收入分別來自物業發展板塊約人民幣2,407,982千元、綠色建築板塊約人民幣242,188千元及投資板塊約人民幣7,761千元，而去年的收入主要來自物業發展板塊，佔二零一四年總收入約96%。

二零一五年度物業發展板塊收入較去年增加約人民幣1,643,994千元或約215%，主要因為二零一五年交付了規模較大的琥珀花園一期及諸公項目。而二零一四年度主要交付的項目規模較小，如書香苑。本集團物業交付總建築面積由二零一四年度約114,928平方米增加至二零一五年度約155,585平方米，平均銷售單價由約人民幣6,648元／平方米上升至約人民幣15,477元／平方米。平均銷售單價增加是由於二零一五年交付的房地產項目主要集中在南京地區，包含精裝房和園林式項目，而二零一四年交付的主要分佈在重慶或鹽城地區的毛坯房，價格相對較低。

二零一五年度綠色建築板塊收入較去年增加約人民幣212,773千元或約723%，主要因為本集團今年致力開拓各類型綠色建築業務，及擴展項目客戶至位於中國上海、南京、句容、威海之旅遊及娛樂項目開發商、政府及地方機關和房地產開發商，從而進一步擴大本集團的綠色建築業務收入來源，當中來自綠色建築建設服務及技術設計諮詢和管理服務的收入增長分別為約人民幣24,482千元和約人民幣188,291千元。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一四年度約人民幣597,136千元增加約297%至二零一五年度約人民幣2,370,801千元。本年度銷售成本分別來自物業發展板塊約人民幣2,237,370千元及綠色建築板塊約人民幣133,431千元。

物業發展板塊銷售成本比去年增加約人民幣1,670,040千元或約294%。成本增加主要因為二零一五年度交房面積較去年多40,657平方米或35%。另外，在收購江蘇安家利時，旗下的琥珀花園一期單位大部份已預售，在會計處理上，物業成本需按公允值記賬，使成本增加至與其銷售價相若。因此，總銷售成本增幅比收入為高。另外，諸公項目屬較高端的住宅項目，單方成本較高，亦促使本年度整體銷售成本上升。

管理層討論及分析

二零一五年度綠色建築板塊銷售成本較去年增加約人民幣103,625千元或約348%。本年度成本增加主要原因為業務項目數量和規模大幅增加，與去年比較，本集團新簽訂多項綠色技術設計諮詢和管理服務合同，因此錄得較高成本。

毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的整體毛利由二零一四年度約人民幣196,267千元增加約46%至二零一五年度約人民幣287,130千元。二零一五年度的毛利及毛利率主要來自物業發展板塊約人民幣170,612千元及7%，綠色建築板塊約人民幣108,757千元及45%。二零一四年度的年毛利及毛利率主要來自物業發展板塊約人民幣196,658千元及約26%。

物業發展板塊銷售毛利率減少主要因為佔本年度一定比例銷售額的琥珀花園一期，其利潤已體現在收購江蘇安家利時的一次性收購收益中，故拖低了整體業務毛利率。若撇除此項會計處理的影響，二零一五年度的物業發展板塊總銷售毛利應為約人民幣605,985千元，比去年增加約人民幣409,327千元，而毛利率則約為25%。

綠色建築業務毛利率提升至45%主要因為綠色技術設計諮詢和管理服務的毛利率較高，去年收入主要來自重成本低利潤之綠色建築建設服務，所以本集團於二零一五年度的毛利情況積極改善。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一四年度約人民幣26,366千元增加約人民幣102,951千元或約390%至二零一五年度約人民幣129,317千元。二零一五年度的其他收入主要包括攤銷其他借貸遞延收益約人民幣39,131千元，句容項目投資回報約人民幣20,712千元，出售自用物業收益約人民幣14,048千元，租賃收入約人民幣12,724千元及提早償還其他借款之利息減免收益約24,486千元，而二零一四年度的其他收入主要包括租賃收入約人民幣17,334千元及豁免可換股債券利息約人民幣2,922千元。

管理層討論及分析

可換股債券公允值變動

本集團於二零一四年度產生可換股債券公允值評估虧損約人民幣1,360,118千元，乃來自本金5億港元之可換股債券因公允值變動而產生之非現金會計虧損。由於該可換股債券已於二零一四年度悉數兌換成普通股，因此，二零一五年度不再錄得此可換股債券的公允值變動。

持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動收益

本集團持有之若干待出售物業，賬面值約人民幣169,536千元於本年度轉至投資物業，由此產生公允值變動收益約人民幣147,464千元。二零一四年度沒有相似的收益。

以公允值透過損益計量之金融資產之公允值變動收益

為平衡本集團之業務架構及擴闊收益來源，本集團於二零一五年度開始從事新投資業務板塊，持有及買賣各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品。本年度，本集團錄得以公允值透過損益計量之金融資產之公允值變動收益約人民幣621,095千元。此收益主要來自持有作交易之上市股票證券公允值上升所致。二零一四年度沒有相似的投資。

出售附屬公司收益

本集團為更有效地管理及優化投資回報，於本年度出售部分附屬公司並錄得收益共約人民幣194,047千元。於二零一五年六月，本集團完成出售江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛」）100%股權，出售價為人民幣4.67億元，錄得約人民幣79,492千元的收益。於二零一五年十一月，完成出售句容達盛房地產開發有限公司（「句容達盛房」）及句容鼎盛房地產開發有限公司（「句容鼎盛」）（「句容達盛鼎盛」）100%股權，出售價合計約人民幣5.24億元，錄得約人民幣67,858千元的收益。於二零一五年十二月，完成出售Advance Goal Investments Limited及其附屬公司（「Advance Goal集團」）及Active Mind Investments Limited及其附屬公司（「Active Mind集團」）100%股權，出售價合計為人民幣8.59億元，錄得約人民幣46,697千元的收益。二零一四年度沒有相似的收益。

收購附屬公司之已確認議價收購收益

於二零一五年二月，本集團完成收購江蘇安家利置業有限公司（「江蘇安家利」）及其附屬公司句容達盛鼎盛100%股權。收購價為人民幣4.38億元，由於收購取得的淨資產公允值高於收購價，本集團錄得約人民幣363,428千元的收購附屬公司之已確認議價收購收益。

管理層討論及分析

於二零一四年十月，本集團完成收購南京天韻房地產開發有限公司80%股權。收購價為人民幣5億元，由於收購得到的淨資產公允值高於收購價，本集團二零一四年度錄得約人民幣237,978千元的收購附屬公司之已確認議價收購收益。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零一四年度約人民幣33,319千元增加約人民幣42,907千元或129%至二零一五年度約人民幣76,226千元，主要因為本年度共約人民幣36,823千元的銷售開支來自去年第四季及本年第一季收購之附屬公司，而本年度的宣傳工作主要集中在物業發展板塊的雨花客廳、諸公及琥珀花園二期等的新項目。

行政開支

本集團的行政開支由二零一四年度約人民幣69,401千元增加約人民幣41,106千元或59%至二零一五年度約人民幣110,507千元。主要原因是本年度包含了多間二零一四年第四季至二零一五年度新收購或成立之附屬公司的行政開支。二零一五年度較去年度的增幅主要來自工資開支。

融資成本

本集團的融資成本由二零一四年度約人民幣3,035千元增加約人民幣94,914千元或3,127%至二零一五年度約人民幣97,949千元。本年度新增融資成本主要來自用於擴充本集團業務的借款及因提早清還不計息借款而產生的一次性非現金會計融資成本。

稅前溢利／虧損

於二零一五年度，本集團錄得稅前溢利約人民幣1,465,799千元，除去收購附屬公司之已確認議價收購收益約人民幣363,428千元、出售附屬公司之收益約人民幣194,047千元及持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動收益約人民幣147,464千元，本年度稅前利潤約人民幣760,860千元。

所得稅開支

於二零一五年度，本集團的企業所得稅支出、土地增值稅支出及遞延稅項開支分別約人民幣167,538千元、人民幣44,464千元及人民幣14,807千元；而二零一四年度，企業所得稅支出、土地增值稅支出及遞延稅項收入分別約人民幣48,198千元、人民幣42,809千元及人民幣31,526千元。

管理層討論及分析

二零一五年度企業所得稅的增加約人民幣119,340千元，主要因為二零一五年度分別為琥珀花園一期銷售的利潤計提了企業所得稅約人民幣90,842千元及為出售附屬公司之利潤計提所得稅約人民幣28,650千元。二零一五年度的土地增值稅比二零一四年度增加約人民幣1,655千元。

二零一五年度之遞延稅項淨開支約人民幣14,807千元，主要包括收購江蘇安家利日期時確認之交付琥珀花園一期之遞延稅負債撥回約158,810千元的遞延稅項收入，而此收入隨即與該項目計提之當期中國企業所得稅及中國土地增值稅抵銷。另外，本年就以公允值透過損益計量之金融資產之公允值變動的收益及因持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動收益分別計提遞延稅項開支約人民幣102,363千元及約人民幣65,806千元。

年內溢利

本集團於二零一五年度錄得溢利約人民幣1,238,990千元。除去收購附屬公司之已確認議價收購收益約人民幣363,428千元、出售附屬公司之收益約人民幣194,047千元、持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動收益約人民幣147,464千元、用於收購附屬公司而產生約人民幣21,763千元的淨融資成本及以上收益及開支相關的稅金及遞延稅項撥備約人民幣93,685千元外，錄得年內溢利淨額約人民幣649,499千元。本集團於二零一四年度錄得淨虧損約人民幣1,064,743千元，除去可換股債券公允值變動虧損約人民幣1,360,118千元及收購附屬公司之已確認議價收購收益約人民幣237,978千元，年內溢利淨額約人民幣57,397千元。二零一五年度較二零一四年度增加約人民幣592,102千元溢利，淨利潤的增幅主要來自新增的投資板塊稅後淨利潤約人民幣524,399千元，佔經調整本年度稅後淨利潤的81%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團主要以內部產生資金、權益及債務融資撥付經營及投資所需資金。

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣1,194,328千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣325,013千元，不含已抵押銀行存款），較二零一四年十二月三十一日增加約267%。

管理層討論及分析

銀行及其他借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣892,530千元，包括銀行借款約人民幣592,530千元及其他借款約人民幣300,000千元。銀行及其他借款中約人民幣761,280千元將於一年內償還、約人民幣15,000千元將於一年以後但不超過兩年內償還、約人民幣45,000千元將於兩年以後但不超過五年內償還及約人民幣71,250千元將於超過五年後償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣910,103千元，包括銀行借款約人民幣279,690千元和其他借款約人民幣630,413千元。二零一五年十二月三十一日的借款餘額較二零一四年十二月三十一日減少約人民幣17,573千元。

槓桿

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘合共約人民幣1,194,328千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣325,013千元，不含已抵押銀行存款）。於二零一五年十二月三十一日，銀行及其他借款、應付股東款項、應付代價及公司債券結餘共約為人民幣921,331千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,125,765千元），而本集團於二零一五年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行及其他借款、應付股東款項、應付代價及公司債券總額相對資產總值之比率計算）約為11%（二零一四年十二月三十一日：約25%）。於二零一五年十二月三十一日，本集團權益總額約為人民幣4,959,637千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,168,847千元）。

本集團於二零一五年十二月三十一日之流動資產總值約為人民幣8,150,954千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,902,091千元），流動負債總額則約為人民幣3,165,399千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,180,061千元）。於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為2.6（二零一四年十二月三十一日：約1.8）。

外匯風險

本集團之買賣主要以人民幣及港元進行交易。除於二零一五年十二月三十一日約人民幣1,598,115千元之以公允值透過損益計量之金融資產，約人民幣659,625千元之銀行結餘及現金及約人民幣7,743千元之公司債券（二零一四年十二月三十一日：分別為銀行結餘及現金約人民幣75,066千元，應付股東款項約人民幣8,815千元及公司債券約人民幣7,089千元）以港元為單位外，本集團大部分資產及負債以人民幣為單位。本公司董事知悉港元與人民幣之間之匯率波動可能產生潛在外匯風險，本集團現時並無外匯對沖政策，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

管理層討論及分析

財務政策

於二零一五年十二月三十一日，除本集團約人民幣490,000千元之銀行及其他借款以人民幣及按固定利率計息及約人民幣7,743千元之公司債券以港元及按固定利率計息外（二零一四年十二月三十一日：約人民幣557,913千元之銀行及其他借款以人民幣及按固定利率計息及約人民幣7,089千元之公司債券以港元及按固定利率計息），本集團剩餘之銀行及其他借款主要以人民幣計值，並按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金主要以人民幣及港元計值。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款和應付貿易賬款及應付票據分別為約人民幣108,489千元和人民幣301,562千元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣12,758千元及101,246千元）。本集團設有財務風險管理政策，確保所有款項於信貸期內收取或清還。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產抵押詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註48。

投資物業

於二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註18。

有關附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

為擴充營運規模及提升本集團資產素質，本集團於二零一五年度進行了以下多項公司收購及出售：

於二零一五年一月十九日，本集團完成收購南京豐盛科技100%股權，總代價為人民幣6.67億元。詳情載於本公司日期為二零一四年十二月八日、二零一五年一月十六日及二零一五年一月十九日之公佈及本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函內。

於二零一五年二月十二日，本集團完成收購江蘇安家利及其附屬公司句容達盛鼎盛100%股權，總代價為人民幣4.38億元。詳情載於本公司日期分別為二零一四年十二月二十四日、二零一五年一月二十日及二零一五年二月十二日之公佈及二零一五年二月十日之通函內。

管理層討論及分析

於二零一五年六月十七日，本集團完成收購南京豐盛新能源科技股份有限公司的其中三家附屬公司之100%股權，及一家附屬公司之95%股權，總代價為人民幣0.28億元。詳情載於本公司日期為二零一五年五月十二日之公佈內。

於二零一五年六月二十五日，本集團完成出售江蘇豐盛100%股權，總作價為人民幣4.67億元。詳情載於本公司日期分別為二零一五年五月二十九日及二零一五年六月二十五日之公佈及二零一五年六月十九日之通函內。

於二零一五年六月二十六日，本集團完成收購卓爾發展（瀋陽）有限公司、卓爾商貿發展（孝感）有限公司及其全資附屬公司卓爾發展（孝感）有限公司90%股權，總代價為人民幣7.36億元，透過以配發及發行681,480,000股的普通股方式支付。詳情載於本公司日期分別為二零一五年四月九日及二零一五年六月二十四日之公佈內。

於二零一五年十一月二十三日，本集團透過完成收購Rich Unicorn Holdings Limited 100%股權，持有卓爾發展集團有限公司（股票代號：2098）869,130,000股股份，佔其當時約8.15%的已發行股本，總代價約為人民幣13.07億元，透過以配發及發行937,910,000股的普通股方式支付。詳情載於本公司日期分別為二零一五年十月十三日及二零一五年十一月二十三日之公佈及二零一五年十一月五日之通函內。

於二零一五年十一月二十七日，本集團完成出售句容達盛鼎盛100%股權，總作價約為人民幣5.24億元。詳情載於本公司日期為二零一五年十一月九日之公佈內。

於二零一五年十二月四日，本集團完成出售Active Mind集團及Advance Goal集團100%股權，總作價約為人民幣8.59億元。詳情載於本公司日期為二零一五年十一月六日之公佈內。

於二零一五年十一月二十七日，本集團與南京盛創投資有限公司及江蘇科安建設工程有限公司簽署股權轉讓協議，以總作價約人民幣0.21億元購買江蘇安科科技發展有限公司100%股權。截至本報告日期，此交易尚未完成。詳情載於本公司日期分別為二零一五年十一月二十七日，二零一五年十二月十八日，二零一六年一月八日、二零一六年一月二十二日及二零一六年二月二十九日之公佈內。

本公司確認，其已經遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十四章及第十四章A之所有披露規定。

二零一五年度，除本報告所披露者外，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或資產。

管理層討論及分析

分類資料

二零一五年度本集團之分類資料詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註9。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註47。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註49。

建議末期股息

董事會已決議建議自本公司股份溢價賬中以現金派發二零一五年度末期股息每股人民幣1.0分（二零一四年：無）予於二零一六年五月三十一日名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）。有關末期股息將毋須繳納任何預扣稅。於二零一五年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬約為人民幣3,434,961千元。於支付末期股息後，假設股份溢價賬並無其他變動，本公司之股份溢價賬預計將減少至約為人民幣3,278,580千元。建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按香港上海滙豐銀行有限公司於二零一六年三月三十日公佈之人民幣兌1.19港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

建議末期股息須待股東於二零一六年五月二十日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，方可作實。末期股息預期將於二零一六年六月十五日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席本公司於二零一六年五月二十日（星期五）舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一六年五月十七日（星期二）至二零一六年五月二十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於二零一六年五月十六日（星期一）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）以辦理登記手續。

管理層討論及分析

為確定收取二零一五年度之建議末期股息之資格（該股息須待股東於股東週年大會上批准，方可作實），本公司將於二零一六年五月二十六日（星期四）至二零一六年五月三十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，所有過戶表格連同有關股票須於二零一六年五月二十五日（星期三）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）以辦理登記手續。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團有大約402名（二零一四年十二月三十一日：263名）僱員。本集團二零一五年度之員工成本（包括執行董事酬金）總額約為人民幣54,656千元（二零一四年度：人民幣27,901千元）。僱員的薪酬依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水平及僱員的個人能力等幾方面因素確定。本集團定期檢討薪酬政策及額外福利方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪酬外，本集團另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據本集團業績及僱員個人工作表現給予獎勵。

期後事項

於二零一五年十二月三十一日，本集團之期後事項詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註54。

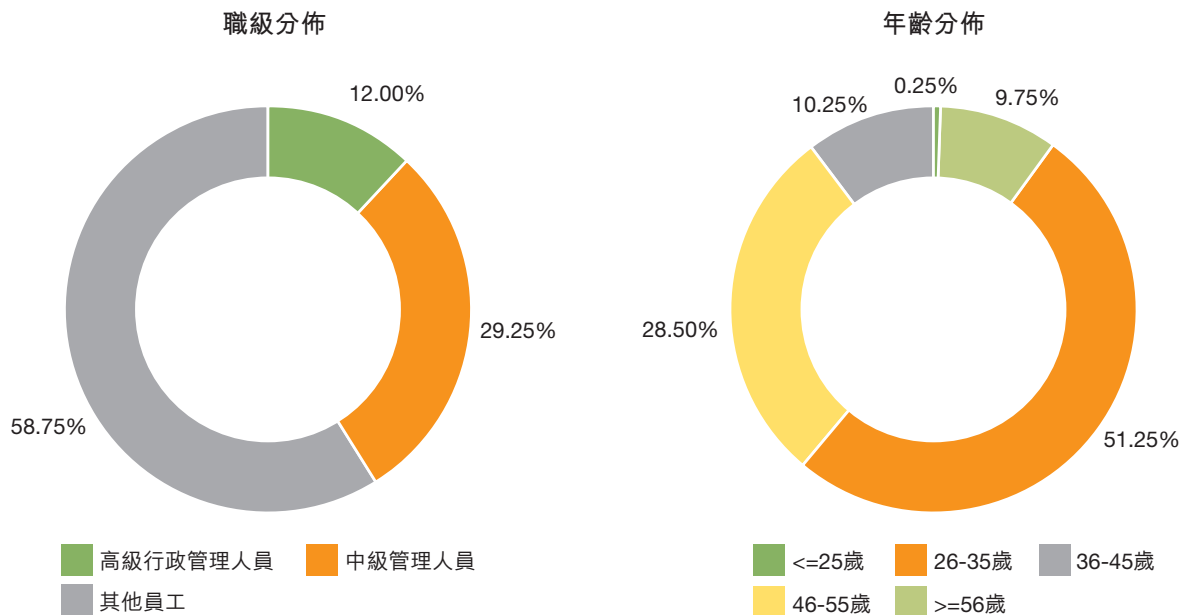
環境、社會及管治報告

理念

本集團重視「共創共享、快樂工作、健康快樂」的文化理念，致力於為員工提供快樂工作環境，保持業務穩健發展。本集團認為，本集團的工作環境、環境保護及業務營運是二零一五年環境、社會及管治報告重點關注的三大範疇。

工作環境

本集團營業地點分佈於中國內地各省市、香港及海外。截至二零一五年十二月三十一日，本集團共有員工402人，當中中國內地員工有371人，香港員工17人及海外員工14人，員工年齡及職級分佈如下：



作為平等機會僱主，本集團為員工提供融洽及愉快的工作環境，讓每名員工不論其種族、膚色、性別、年齡、宗教等都可以在工作中受到尊重及公平對待，並且重視所有不同背景的員工的付出及貢獻，本集團因而制定〈人權政策〉、〈個人資料(私隱)政策〉、〈反歧視政策〉，使每一員工在更和諧、更平等的工作環境下工作。本集團亦遵守嚴謹的招聘程序，杜絕童工或強制勞工。本集團也制定有關僱員的政策及安排，各方面如聘用、調職、招聘、培訓、晉陞、操守等，包括以鼓勵所有員工及職位申請者都享有平等機會及獲得公平待遇的措施。另外，本集團亦設立〈商業行業及道德準則〉，致力發揚誠實、道德及品行品質，重視員工的職業道德。為促進各員工在廉潔自律方面起模範帶頭作用，員工均需簽訂〈廉潔承諾書〉。

環境、社會及管治報告

員工福利

本集團制定具競爭力的薪酬方案、福利制度以吸引並激勵人才。員工的薪酬在〈薪酬福利管理規定〉、〈績效考核管理規定〉的基準下，依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水平及員工的個人能力等幾方面因素確定。本集團定期檢討〈薪酬福利管理規定〉，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符，實現員工與企業共同發展和成長。

根據業務地點當地政府適用法律及法規之規定，本集團參與多個由政府設立之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育及失業福利計劃。根據當地政府法例，本集團按照員工之薪金、獎金及合資格領取之津貼之特定百分比向僱員福利計劃供款，最高供款額為相關地方政府當局指定金額，而本集團於二零一五財政年度內並沒有重大違反適用法律及法規。

員工培訓及發展

本集團致力為員工提供優質的發展平台，良好的成長環境，建立健康的文化氛圍。本集團透過各類型的培訓活動，提高員工的職業技能、專業信息、內部系統等方面的知識。本集團亦鼓勵在集團內跨業務、跨部門、跨地域進行交流，達到經驗知識共享，相互學習。

於二零一五年，培訓由產品管理中心、法務部、審計部、財務部及外部律師團隊或專業團隊，每年進行專業知識定期培訓，防止不合規事宜之內部培訓亦定期進行，部門亦會於政策或規則出現任何修訂時進行不定期培訓活動，如本公司於二零一五年為每名相關管理人員提供了共65小時針對上市公司監管要求，持續經營合規及管理的培訓課程。另本集團員工共達362人次參與培訓課程，參與培訓人數較去年同期上升約25%。為保持本集團員工的專業性，本集團亦鼓勵員工們進行自我培訓及後續教育，並提供一定經費作為員工自我參與培訓學習之用。

環境、社會及管治報告

本集團亦為員工舉辦了各式各樣的文化活動，提供員工之間的交流機會，以加強員工的歸屬感及提升團隊精神。於二零一五年，本集團舉辦了國外及國內旅遊的團隊建設及其他聯誼活動，讓員工取得工作與身心平衡發展。



職業健康及安全

本集團遵守中國之勞動及安全法律及法規，提供安全設備，確保在員工履行工作時採取足夠預防措施。本集團亦制定了〈安全管理規定〉，設立安全生產責任制，在與建築或房地產開發承包商簽訂建築合同時，承包商同時必須簽訂安全生產責任合同。另外，本集團亦進行各部門安全技術教育，提高安全防範意識。本集團於二零一五財政年度內無發生任何重大勞工法律訴訟申訴。

健康計劃

健康計劃是集團為員工度身打造的健康服務禮包。「健康計劃」福利於2015年10月26日正式啟動。首期50位會員現場領取會員手冊及會員卡，聽取健康產品與服務介紹，開啟為期一年的「健康之旅」。

主席季先生及執行董事施先生在該會上分享了集團健康品牌「從愛出發，共享健康」的發展理念，倡議會員從自身出發，關愛自己、關愛家人、關愛公司發展。「我們做健康事業，正是為會員提供個人專屬健康平台、健康服務平台、健康電商平台及保險理財產品等健康綜合解決方案，引導和鼓勵大家踐行健康生活方式，將健康行為融入工作生活。」

環境、社會及管治報告

環境保護

循環再用

本集團於年度內積極推行循環再用，有關措施包括使用環保紙張、減少使用紙張、關閉閒置的照明系統、計算機及電子器材，及於辦公室內增設回收垃圾箱，鼓勵員工為環境保護踏出多一步，而打印墨盒回收再用率更高達100%。

節約使用能源

本集團致力推行節約使用能源的原則，只會選用附有節省能源標籤的電器。

綠色建築服務

二零一五年，本集團繼續努力物色合適的業務擴展機遇，以參與綠色建築及綠色城市領域相關的投資、建設、管理、營運及服務業務。本集團希望透過興建優質物業，同時把綠色建築的環保和節能理念融入項目中，建造節能、環保、健康的環境，努力構建綠色社會。本集團的業務版塊「建築服務」於2014年已設立，於2015年內已在工程建設、項目設計、開發管理等各環節中，將生態技術全面推廣與運用於本集團之房地產開發中，推行低碳建築。

自「建築服務」於2014年設立後，為保護和改善生活環境與生態環境，防止由於建築施工造成的作業污染，本集團成立〈施工環境管理制度〉，嚴格實行防止大氣污染、水污染及施工噪聲污染措施等，保障建築工地附近小區和施工人員的健康。

本集團遵守多項環境條例及規例，如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》等規範中國房地產開發之環保法律及法規。所有物業發展項目已取得所需許可證及環保相關批文。每項物業發展項目均須進行環保評估。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用於中國環保條例及規例產生開支約人民幣440,000元，較上年同期增長大概76%。

於二零一五年初，南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）正式成為本集團之全資附屬公司。其下項目「雨花客廳」（原名為豐盛商匯）取得美國LEED金級及中國三星級綠色建築設計標識雙認證，該證書為中國綠色建築最高等級認證。

環境、社會及管治報告

「雨花客廳」是南京首個倡導低碳環保，採用先進的地源熱泵技術系統及屋頂花園設計等，讓業主在忙碌的辦公之餘，享受環保科技帶來的健康生活。

「雨花客廳」在國內首創通過新風系統去除PM2.5應對霧霾天氣，極大提升了項目的整體品質。其採用的地源熱泵系統能夠保證物業內部四季恆溫、恆濕、恆氧，利用循環的水介質控溫控濕，不但將辦公環境始終維持在人體最舒適的程度，而且降低30%的能源消耗。

本集團之全資附屬子公司豐盛綠建集團還積極推進綠色建築設計諮詢、區域能源規劃與能源站投資等業務，並積極推行利用BIM技術實施項目全過程管理。豐盛綠建集團於2015年12月成功當選中國建築節能協會副會長（副理事長）單位，這是國家建築節能和綠色建築行業的最高等級協會。

業務營運

本集團之房地產開發項目發展程序一般由城市及地盤篩選、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、建設、質量監控及建築工程監督、銷售及市場推廣、交付及售後服務等組成。

品質監控

本集團專注旗下房地產開發項目之質量監控。本集團不懈實行有關質量監控之重要措施及程序：

- 與建築承包商訂立之建築合約通常就有關建築項目之質量及竣工時間提供保證；
- 遵守相關之中國法律及法規，本集團聘請經認證之建築監督公司監督項目之施工。該等建築監督公司就所有物料及工藝實地進行質量及安全監控檢查，並監察施工進度、地盤安全及施工時間表；
- 規定其建築承包商須採用指定品牌之主要建材或設備或向指定合格供貨商採購該等建材或設備；及
- 對所採購之全部建材進行實地查驗。

供應商管理

本集團將所有建築工程外包予中國之建築承包商。本集團制定了〈供貨商管理辦法〉、〈招標管理規定〉、〈非招標類採購管理辦法〉，以規管供貨商及承包商篩選及管理程序。於挑選供貨商及承包商前，本集團將向各潛在供貨商及承包商分發一份調查表格以供彼等填寫。該表格經過精心設計，旨在評估供貨商及承包商之技術產品與服務質量、專業資格、信譽及往績記錄，以及供貨商及承包商之整體表現。

環境、社會及管治報告

贊助及獎項

本公司



1. 於2015年11月贊助港幣5,000元予智樂兒童遊樂協會舉辦的智樂Fun紛賣旗日活動，獲主辦單位贈與感謝狀；
2. 於2015年12月榮獲由香港文匯報和海外華文傳媒合作組織聯合主辦的2015「綠色中國環保成就獎」之「綠色中國企業社會責任成就獎」；
3. 於2016年1月榮獲由財經雜誌《中國融資》舉辦的2015年年度上市公司大獎之最佳投資者關係獎；
4. 於2016年1月贊助人民幣250,000元予由英飛尼迪資本管理有限公司主辦之中國與以色列科技創新投資大會，大會參與的行業設計高端製造醫療器械、農業科技、清潔技術等領域，大會對本集團對環境、社會以及管治等範疇的關注表示感謝；
5. 於2016年3月贊助港幣20,000元予由香港公益金主辦的新界區百萬行活動，旨在為家庭及兒童福利服務籌款，獲主辦單位贈與感謝狀。

環境、社會及管治報告

南京豐盛科技其下之雨花客廳項目

於年內，本公司之全資附屬公司南京豐盛科技榮獲了以下獎項：—



6



8



7



9

6. 2015年度最具投資價值獎
7. 2015人氣樓盤
8. 2015年度投資潛力樓盤
9. 2015年度南京樓市價值典範樓盤

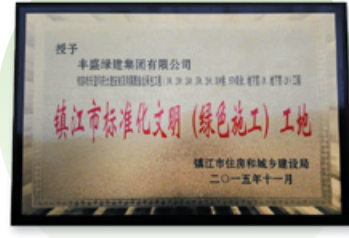
環境、社會及管治報告

豐盛綠建

於年內，本集團之全資附屬公司豐盛綠建榮獲以下獎項：-



10



11

10. 中國建築節能協會副會長（副理事長）單位

11. 其下句容市天璽華府土建安裝及附屬配套總承包工程（19#、20#、24#、25#、29#、30#樓，S7#商業、地下室-1#、地下室-2#）獲得了鎮江市標準化文明（綠色施工）工地稱號

展望

二零一六年，本集團將繼續本著可持續發展的信念，為員工、業務夥伴、股東、社會各持份者創造更理想的工作條件、投入更多資源於小區環境。

本集團未來計劃重點繼續落於綠色建築諮詢與設計、綠色建築節能工程、建築能源管理和健康產業發展。本集團亦積極回應生態文明建設要求，採用雙輪驅動策略，綠色健康建築和健康綜合服務兩條路並行。以綠色建築和節能技術為核心，改造傳統地產，打造綠色健康建築、社區及新城鎮；以大健康綜合服務為核心，不斷提高地產服務附加值，穩步形成社區健康運營系統。

本集團亦會制定更完善收集及呈報數據的機制，加強分析能源使用及綠色建築對環境的影響的情況，以更全面推動關注環境、社會的目標。

企業管治報告

企業管治守則

本公司致力維持高水平之企業管治。董事會相信高水平企業管治可為本集團提供框架及穩固基礎，以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障股東及其他利益相關人士之利益。

本公司於二零一五年度內一直應用上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則，並遵守其守則條文，惟以下偏離者除外：

1. 守則條文第A.2.1條

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官之角色應分開，且不應由同一人士擔任。年內，本公司主席及首席執行官職務均由季先生擔任。董事會相信由同一人擔任主席及首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。董事會完全信任季先生並相信其雙重職務將對本集團有利。

2. 守則條文第A.4.1條

根據企管守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。獨立非執行董事並非按特定任期委任，惟彼等須根據本公司之組織章程細則（「組織章程細則」），最少每三年一次於本公司股東週年大會輪席告退及重選連任。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事均已確認彼等於二零一五年內一直遵守標準守則所載之規定準則。



企業管治報告

董事會

董事會現時合共由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。年內及截至本報告日期之董事會組成載列如下：

執行董事

季昌群先生 (主席兼首席執行官)

施智強先生

王波先生

房堅先生

周延威先生

(於二零一五年三月三十一日辭任)

非執行董事

丘鉅淙先生

(於二零一五年三月三十一日由執行董事調任為非執行董事)

陳敏銳先生

(於二零一五年三月三十一日獲委任及於二零一六年三月三十日辭任)

獨立非執行董事

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

概無現任董事與任何其他現任董事擁有任何個人關係（包括財務、業務、家族或其他重大／有關關係）。

董事會負責批准及監察本集團之策略、政策及業務計劃，並評估本集團業務表現及監督管理層之工作。本公司管理層負責本集團日常業務營運及行政。

於回顧年度內，董事會主席在並無執行董事出席之情況下已與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

企業管治報告

董事會會議

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已舉行五次董事會會議、於二零一五年五月十四日舉行股東週年大會及分別於二零一五年一月十六日、二零一五年十月二十九日及二零一五年十一月二十三日舉行三次股東特別大會、分別於二零一五年一月十二日、二零一五年三月二十六日及二零一五年八月二十五日舉行三次審核委員會會議、於二零一五年三月三十一日舉行一次提名委員會會議、於二零一五年三月三十一日舉行一次薪酬委員會會議。董事於上述會議之出席記錄如下：

董事姓名	董事會會議	於二零一五年內之出席次數／舉行會議數目				
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
季昌群先生	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1	2/3
施智強先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	3/3
房堅先生	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1	2/3
王波先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	3/3
周延威先生(附註1)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
丘鉅淙先生(附註2)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	3/3
陳敏銳先生(附註3)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事						
鄒小磊先生	5/5	3/3	不適用	不適用	1/1	3/3
劉智強先生	5/5	3/3	1/1	1/1	1/1	3/3
曾細忠先生	5/5	3/3	1/1	1/1	1/1	3/3

附註：

1. 周延威先生已辭任執行董事，自二零一五年三月三十一日起生效。
2. 丘鉅淙先生已由執行董事調任為非執行董事，自二零一五年三月三十一日起生效。
3. 陳敏銳先生於二零一五年三月三十一日獲委任為非執行董事及已辭任非執行董事，自二零一六年三月三十日起生效。

企業管治報告

企業管治職能

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

於年內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10A、3.10(1)及(2)條之規定，即要求各上市發行人之董事會須由至少三名獨立非執行董事組成，且至少一名獨立非執行董事須擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

就決定董事是否具獨立性而言，董事會必須確定董事與本集團並無任何直接或間接重大關係。董事會依循上市規則所載規定確定董事之獨立性。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立身份確認書，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

獨立非執行董事並無按指定任期獲委任，但須按組織章程細則最少每三年一次輪席告退及重選連任。

本公司已向董事提供董事責任保險，以保障彼等免受任何針對本公司之法律訴訟產生之損失。

首席執行官及主席職務均由季先生擔任。原因已於本年報「企業管治守則」一節闡釋。

董事專業持續發展

每位新委任的董事在首次接受委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保其妥善理解本公司的業務運作，以及完全清楚其本人按照上市規則、法律及其他監管規定，以及特別是本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任須知及專業發展的事宜。

企業管治報告

董事確認有必要持續發展及更新本身知識及技能為本公司作出貢獻。董事亦審閱定期業務及財務更新資料以及彼等獲提供之其他有關企業管治常規及相關法律及監管最新發展之閱覽資料。一份董事參與多種持續專業發展項目之記錄，由公司秘書部保存。根據董事所提供之記錄，董事截至二零一五年十二月三十一日止年度接受之培訓概要如下：

董事姓名	出席研討會／ 會議／論壇	閱讀關於經濟、 一般商業、會計、 法律、規則及 規例等方面之 報章、期刊及 最新資料
執行董事		
季昌群先生	✓	✓
施智強先生	✓	✓
房堅先生	✓	✓
王波先生	✓	✓
周延威先生(附註1)	✗	✓
非執行董事		
丘鉅淙先生(附註2)	✓	✓
陳敏銳先生(附註3)	✗	✓
獨立非執行董事		
鄒小磊先生	✓	✓
劉智強先生	✓	✓
曾細忠先生	✓	✓

附註：

1. 周延威先生已辭任執行董事，自二零一五年三月三十一日起生效。
2. 丘鉅淙先生已由執行董事調任為非執行董事，自二零一五年三月三十一日起生效。
3. 陳敏銳先生於二零一五年三月三十一日獲委任為非執行董事及已辭任非執行董事，自二零一六年三月三十日起生效。

董事會成員多元化政策

董事會已於二零一三年九月一日採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力披露如下。

企業管治報告

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括（其中包括）年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。

提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

董事會成員多元化政策之副本已刊載於聯交所網站以供公眾查閱。

董事會及管理層之角色及職能

董事會負責本集團之整體策略制定及監察表現。董事會於其設定之控制及授權範圍內將本公司之日常營運轉授予管理層。此外，董事會亦已轉授多項職責予審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。有關該等委員會之進一步詳情載於本報告。

董事會會議及董事會程序事項

董事會每年最少舉行四次全體會議，並製備正式程序就董事會會議上所提呈之事宜進行審議及決定。董事會常務會議會發出至少十四日之通知。每位董事均可於議程內加入任何議題。除非董事會會議於緊急情況下召開以考慮任何緊急突發事項，議程連同載有充足且可靠資料之會議文件將不少於董事會會議舉行日期前三日送交每位董事，使董事能就須討論之事項作出知情決定。除已安排之會議外，管理層會向董事提供有關本集團活動及業務發展之資料。倘及當有需要，可召開額外董事會會議。此外，任何董事均可就尋求獨立專業意見，要求公司秘書作出安排，藉以協助董事有效履行其職務。

企業管治報告

公司秘書部人員負責撰寫董事會及其轄下委員會之會議紀錄。在每次會議結束後，會議紀錄之初稿及最終定稿於合理時間內先後送交董事，初稿供董事表達意見，最終定稿則作記錄之用。會議紀錄對所考慮事項及達致之決定有足夠詳細之記錄，其中包括董事提出之任何疑慮或表達之反對意見（如有）。董事會及其轄下委員會之會議紀錄由公司秘書部備存，並供任何董事／委員會成員查閱。

除公司細則及所有適用法律、規則及規例允許之情況外，董事不得就有關批准彼或彼之任何聯繫人士於其中擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他提議之任何董事會決議案進行表決，亦不得計入該次會議出席之法定人數。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零六年一月十八日成立。年內成員如下：

劉智強先生(主席)
季昌群先生
曾細忠先生

薪酬委員會負責就所有執行董事及本公司高級管理層之薪酬組合（包括實物福利、退休金權利及報酬付款）向董事會提供建議，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。於制定薪酬政策及就董事及本公司高級管理層之薪酬作出推薦意見時，薪酬委員會已計及本集團以及個別董事及本公司高級管理層人員之表現。概無董事可釐定彼等本身之薪酬組合。

薪酬委員會職權範圍已刊載於本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會議審議之事項包括修訂應付全體董事及本集團高級管理層之酬金及就本集團之薪酬政策和架構向董事會提供推薦建議。各成員於二零一五年舉行之薪酬委員會會議之出席記錄已於本報告前文披露。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付高級管理層（不包括董事）之薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
零至1,000,000港元	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2

企業管治報告

董事薪酬包括本集團就管理本集團之事宜而向董事支付之款項及其他福利。截至二零一五年十二月三十一日止年度向各董事支付之款項載於本年報附帶的綜合財務報表附註14(a)。

審核委員會

審核委員會已告成立，以檢討及監督本公司財務申報程序及內部監控事宜。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，一名成員擁有合適的專業資格、業務及財務經驗及技巧。年內成員如下：

鄒小磊先生(主席)

劉智強先生

曾細忠先生

根據審核委員會之職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效力、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

年內，審核委員會召開了三次會議。會議審議之事項包括檢討本集團二零一五年年度及中期業績、於有關年度聘用外聘核數師提供審核服務之費用、外聘核數師之獨立性、本公司之財務監控、內部控制及風險管理系統。各成員於二零一五年舉行之審核委員會會議之出席記錄已於本報告前文披露。

提名委員會

提名委員會於二零一二年十一月九日設立。年內其成員如下：

季昌群先生(主席)

劉智強先生

曾細忠先生

提名委員會負責就委任新董事及重新提名及重新選舉董事制訂正式程序。提名委員會於提名受委任董事候選人時，將考慮其必需擁有之專業技能及經驗以及董事會成員多元化政策。

提名委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

企業管治報告

年內，提名委員會舉行了一次會議。會議審議事項包括修改董事會之架構、人數及組成、所有董事及本集團高級管理層之資格，以及獨立非執行董事的獨立身份。各成員於二零一五年舉行之提名委員會會議之出席記錄已於本報告前文披露。

公司秘書

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之公司秘書司徒瑩女士已進行不少於15小時的相關專業培訓。

核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，就審核服務及非審核服務已付本公司之外聘核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）之費用分別約為人民幣1,413,000元（二零一四年：人民幣1,118,121元）及約人民幣1,450,000元（二零一四年：人民幣1,559,963元）。

本年度就非審核服務應付信永中和之費用為約人民幣1,450,000元，詳情列示如下：

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1) 就收購及出售項目進行審查及諮詢 | 人民幣1,058,000元 |
| 2) 於股東週年大會及股東大會擔任監票人 | 人民幣16,000元 |
| 3) 中期審閱 | 人民幣376,000元 |

於考慮委聘外聘核數師時，審核委員會已考慮本公司的未來發展、外聘核數師與本公司之關係及彼等於提供非核數服務之獨立性。基於審核結果及考慮本集團管理層之意見後，審核委員會建議董事會續聘信永中和為本公司二零一六年度之外聘核數師，惟需股東於本公司將於二零一六年五月二十日舉行之二零一六年應屆股東週年大會上批准。概無現有審核本公司賬目之會計師行之前合夥人自彼不再為該會計師行合夥人日期起計一年內擔任審核委員會成員。此外，審核委員會認為，核數師之獨立性並無受到所提供非核數服務之影響。

內部監控

董事會已透過審核委員會對本集團內部監控系統的成效進行中期及年度審閱，所涉範圍包括財務、營運、遵例及風險管理職能。本集團內部監控系統的設計旨在合理而非絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失，以及管理而非消除未能維持營運系統及達致本集團目標的風險。

企業管治報告

為改善本集團內部監控，本公司已委聘羅申美諮詢顧問有限公司（「羅申美」）對本集團之程序、系統及監控進行檢討。羅申美已於二零一五年八月及二零一六年三月向審核委員會及董事會提交本集團內部監控檢討報告。檢討結果及有關改善本集團內部監控之推薦建議已由審核委員會及董事會審閱。董事會認為，本集團內部監控系統為充分及有效。為進一步提高內部監控之有效性，本公司於來年已透過委聘羅申美以實施持續內部監控審閱計劃。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等須負責編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。董事須確保本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已根據法定規定及適用會計準則妥為編製。

本集團獨立核數師發出之報告載於本年報第69至70頁。

與股東進行溝通

股東溝通政策旨在確保股東及潛在投資者可方便和及時地獲得本公司公正及易懂之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

於更改公司名稱後，本公司已設立新公司網站www.fullshare.com，囊括更完善的資料，從而提高本公司、股東與投資團體之間的透明度及溝通效力。本公司已建立以下若干渠道持續與股東進行溝通：

- (i) 以印刷本刊發公司通訊，如年報、中期報告及通函等，並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.fullshare.com可供查閱；
- (ii) 透過聯交所作出並分別於聯交所及本公司網站刊發定期公佈；
- (iii) 公司資料及本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會向股東提供與董事及高層管理人員討論及交換意見之論壇；
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務；

企業管治報告

- (vi) 股東及投資者可於任何時間向本公司之公司秘書或投資者關係聯絡人提交書面申請，以獲取本公司之公開資料。聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」一欄項下「查詢表格」及「投資者關係」一欄項下「投資者查詢」內；及
- (vii) 倘股東於本公司網站訂閱服務，有關本公司之公開新聞及資訊亦可寄發予股東。

股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開之股東特別大會須於大會前向股東發出最少二十個足營業日之書面通知。所有其他股東特別大會則以最少十個足日書面通知召開。於大會開始時須向股東解釋以股數投票方式進行表決之詳細程序。大會主席會解答股東有關以股數投票方式表決之任何問題。股數投票結果將根據上市規則規定之方式刊發。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則，董事會可應於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，立即正式召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。

倘遞呈要求日期後21日內，董事會未有正式召開該大會，則遞呈要求人士可自發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遞呈要求人士作出償付。

於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島第22章公司法（一九六一年第3號法案，綜合及經修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（除提名候選董事的建議外）。股東可根據上述程序召開股東特別大會以處理其於書面請求提出之任何事宜。

企業管治報告

提名人士參選董事之程序

股東可以通過普通決議案提名任何個人（「候選人」）推選為董事。候選人將通過個別決議案由其他股東在股東大會上表決。

依據組織章程細則第88條，任何股東若有意提名候選人（除卻自身以外）參選董事，必須遵守以下提名程序：

1. 準備一份簽署之提名候選人參選董事之意願書。提名意願書必須由一名股東簽署，此股東不能是受提名之候選人。
2. 獲取接受推選之候選人簽署之意向書。
3. 兩份依據上市規則第13.51(2)條所述方式完成之簽署文件，必須在發出股東會議通知至少七日前遞交公司總部或者是公司的登記處。
4. 如果有關推選之股東大會通知已經寄發，提名文件則只能在該股東大會通知寄發後翌日開始提交，直至該股東大會舉行前七日為止。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過本公司之公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，其各自之聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」一節。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

年內，本公司概無對其組織章程大綱及細則作出任何修改。組織章程大綱及細則的更新版本可於本公司網站及聯交所網站閱覽。股東可參閱組織章程細則以了解有關其權利的進一步詳情。

董事會報告

本公司董事會謹此提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報以及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為物業開發、提供綠色建築服務、投資及健康產品及服務業務。本公司於二零一五年透過進軍健康產業而改善其業務策略。本集團各主要附屬公司之主要業務詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註51。

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之業績，載於本年報第71至72頁之綜合損益及其他全面收益表。

建議末期股息

董事會已決議建議自本公司股份溢價賬中以現金派發二零一五年度末期股息每股人民幣1.0分（二零一四年：無）予於二零一六年五月三十一日名列本公司股東名冊之股東。有關末期股息將毋須繳納任何預扣稅。於二零一五年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬約為人民幣3,434,961千元。於支付末期股息後，假設股份溢價賬並無其他變動，本公司之股份溢價賬預計將減少至約為人民幣3,278,580千元。建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按香港上海滙豐銀行有限公司於二零一六年三月三十日公佈之人民幣兌1.19港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准。末期股息預期將於二零一六年六月十五日派付。

暫停辦理股東登記

為確定出席本公司於二零一六年五月二十日（星期五）舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一六年五月十七日（星期二）至二零一六年五月二十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於二零一六年五月十六日（星期一）下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

董事會報告

為確定收取二零一五年度之建議末期股息之資格（該股息須待股東於股東週年大會上批准，方可作實），本公司將於二零一六年五月二十六日（星期四）至二零一六年五月三十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，所有過戶表格連同有關股票須於二零一六年五月二十五日（星期三）下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

本公司可供分派儲備

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東之儲備如下：—

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
股份溢價	3,434,961	737,703
繳入盈餘	82,603	82,603
保留溢利	88,724	—
總計	3,606,288	820,306

根據開曼群島公司法（修訂本）（第22章），股份溢價可用作向本公司股東分派或支付股息，惟須受組織章程大綱及細則之規限，而且前提為緊隨分派股息後，本公司於日常業務過程中債項到期時能夠清償。組織章程細則規定，自股份溢價賬作出之任何分派須有本公司股東通過普通決議案，方可進行。董事認為，本公司之可分派儲備包括股份溢價、繳入盈餘及保留溢利。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備之變動詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註17。

董事會報告

投資物業

有關本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度投資物業變動之詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註18。

股本

本公司之股本詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註39。

集資活動

於二零一五年十二月十七日，本公司與Superb Colour Limited（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行本公司股本中合共448,717,500股每股面值0.01港元之普通股（「認購股份」），認購價為每股認購股份1.56港元（「認購事項」）。認購股份之總面值為4,487,175港元。本公司股份於認購協議日期之收市價為每股1.94港元。於二零一五年十二月二十九日，本公司向認購人發行448,717,500股認購股份。

本集團主要從事物業發展、提供綠色建築服務及投資。此外，誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報之管理層討論及分析所披露，本集團將加快健康產業之發展。

董事認為認購事項可(i)為發展健康產業籌集進一步資金；(ii)加強本集團之財務狀況；及(iii)為本集團提供一般營運資金。認購事項亦為擴大大公司之資本基礎之良機。董事認為，認購事項符合本公司及股東之整體利益。認購事項之所得款項總額將為699,999,300港元。認購事項之所得款項淨額（經扣除認購事項所產生之成本、開支及費用後）為699,773,000港元。每股認購股份所籌集之所得款項淨額約為每股1.56港元。

本公司擬按以下方式動用認購事項之所得款項淨額：

1. 約65%或約454,500,000港元預期用作發展健康業務（包括成熟之併購項目），及於機遇出現時為任何可能於健康產業之收購或投資提供資金；及
2. 約35%或約245,000,000港元預期將用作補充本集團之一般營運資金及其他業務開支。

認購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十七日之公佈。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於二零一五年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

主要客戶及供應商

年內，概無一名外部客戶及本集團五大客戶涉及本集團10%以上之收益。本集團之最大及五大供應商合共佔本年度總採購額分別約15%及31%。

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事兼主要股東季先生於本集團五大客戶之一中擁有實益權益。本集團與有關客戶之所有交易已按一般商業條款進行。

除上文所披露者外，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人士及就董事所知持有本公司5%或以上股本的任何股東於本集團任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

董事

於年內及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事：

季昌群先生 (主席兼首席執行官)

施智強先生

王波先生

房堅先生

周延威先生

(於二零一五年三月三十一日辭任)

非執行董事：

丘鉅淙先生

(於二零一五年三月三十一日由執行董事調任為非執行董事)

陳敏銳先生

(於二零一五年三月三十一日獲委任及於二零一六年三月三十日辭任)

獨立非執行董事：

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

根據組織章程細則之條文，季昌群先生、施智強先生及曾細忠先生將於股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事會報告

除王波先生、房堅先生及陳敏銳先生（於二零一六年三月三十日辭任）（其服務合約具有三年固定期限並且可由任一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以提前終止）以及丘鉅淙先生（其服務合約自二零一五年三月三十一日起生效並將於二零一六年十二月三十一日屆滿，除非於該日前被終止或由任一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以提前終止）外，各執行董事及非執行董事已與本公司訂立一份服務合約，任期直至其獲委任後本公司應屆股東週年大會止，且其於該大會上合資格重選。倘彼獲重選，其委任將繼續，除非由任一方向另一方出具不少於三個月的事先書面通知以提前終止。各董事將根據公司組織章程細則，最少每三年一次於本公司股東週年大會上輪席告退及重選連任。

除王波先生、房堅先生及陳敏銳先生（於二零一六年三月三十日辭任）（其服務合約具有三年固定期限）以及丘鉅淙先生（其服務合約自二零一五年三月三十一日起生效並將於二零一六年十二月三十一日屆滿，除非於該日前被終止）外，概無其他現任董事獲委任特定任期，及並無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

獨立非執行董事之確認

本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就彼等之獨立性發出之年度確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零一五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於由本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份或相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
季先生	實益擁有人及受控法團權益 (附註)	10,126,770,454	64.76%
施智強先生	實益擁有人	2,780,000	0.02%
王波先生	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：937,910,000股股份乃由季先生作為實益擁有人直接持有。此外，依據證券及期貨條例，季先生被視為於Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本乃由季先生實益擁有）持有之9,188,860,454股股份中擁有權益。因此，季先生於10,126,770,454股股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔相聯法團之 概約百分比
季先生	Magnolia Wealth	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，各董事或本公司主要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、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所示之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事為於股份或相關股份擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之公司之董事或僱員。

董事會報告

董事購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於二零一五年內任何時間均無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或本公司主要行政人員或彼等之配偶或未滿18歲之子女年內亦無獲授或已行使任何可認購本公司證券之權利。

董事之重大合約權益

除下文「關連及持續關連交易」一段及本年報附帶的綜合財務報表附註50披露者外，概無董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一五年末或二零一五年內任何時間所訂立之重大交易、協議或合約中擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司於二零一五年內亦無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

關連及持續關連交易

綜合財務報表附註50所載之若干關聯方交易為上市規則項下之持續關連交易及／或關連交易。綜合財務報表附註50所披露之亦為關聯方交易之本公司持續關連交易（須根據上市規則第14A章須予以披露）之詳情載於下文。

關連交易

1. 於二零一四年十二月八日，南京豐利股權投資企業（有限合夥）（「南京豐利」）及江蘇省豐盛房地產（各自為本公司之間接全資附屬公司）與南京豐盛產業控股集團有限公司（南京豐盛控股）及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）訂立股份轉讓協議（「南京豐盛科技股份轉讓協議」），據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產已有條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，而根據南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及條件，南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意分別向南京豐利及江蘇豐盛房地產出售於南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，總代價為人民幣667,000,000元（相等於約840,420,000港元）。

董事會報告

於二零一五年一月十九日，本集團完成收購南京豐盛科技100%股權，總代價為人民幣667,000,000元。於完成後，南京豐盛科技成為本公司之間接全資附屬公司。南京豐盛科技之主要資產為位於中國南京市雨花臺區軟件大道119號及中國南京市雨花臺區寧丹路東側之兩幅土地，總佔地面積約為155,486平方米，作商業發展用途。

由於季先生為控股股東兼執行董事，於二零一四年十二月八日，分別持有南京豐盛控股及新盟資產之約79.74%及99.9%股權，而南京豐盛控股及新盟資產各自為季先生之聯繫人士並因此根據上市規則第14A章成為本公司之關連人士。故根據上市規則，南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易亦構成關連交易。季先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准南京豐盛科技股份轉讓協議之決議案放棄投票。

進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一四年十二月八日、二零一五年一月十六日及二零一五年一月十九日之公佈及本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

2. 於二零一五年五月十二日，豐盛綠建與南京豐盛新能源科技股份有限公司（「南京豐盛新能源」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，根據股權轉讓協議之條款及條件，豐盛綠建已有條件同意購買而南京豐盛新能源已有條件同意出售南京豐盛能源管理有限公司（「南京豐盛能源管理」）、上海法斯克及安徽省綠色建築之全部股權以及南京法斯克之95%股權，總代價為人民幣28,000,000元。

此外，豐盛綠建與南京豐盛新能源及湖北風神淨化空調設備工程有限公司（「湖北風神」）訂立知識產權轉讓協議（「知識產權協議」），據此，南京豐盛新能源及湖北風神就綠色建築建造費用已有條件同意出售而豐盛綠建已有條件同意購買南京豐盛新能源及／或湖北風神所持有之14項專利及軟件著作權（「知識產權」）（不附帶一切產權負擔），總代價為人民幣1,700,000元。由於部分知識產權目前由湖北風神用於其之業務及日常營運，知識產權協議完成之後，豐盛綠建將授予湖北風神非獨家許可，有權在中國大陸範圍內使用知識產權中的八項專利。

董事會報告

南京豐盛新能源由季先生（彼為主席、首席執行官兼執行董事以及控股股東）持有約56.68%。此外，南京豐盛新能源由執行董事房先生持有約4.76%。因此，南京豐盛新能源為本公司一名關連人士，且收購事項構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。因此，該等收購構成本公司之關連交易。

於二零一五年十二月三十一日，上述交易已完成。

於簽訂股權轉讓協議日期前，目標公司之一南京豐盛能源管理已與本公司關連人士訂立兩份能源站經營及維護合約（「持續關連交易協議」）。因此，股權轉讓協議完成（「股權轉讓完成」）後，根據上市規則，持續關連交易及其項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.60條，倘本集團於股權轉讓完成後繼續進行持續關連交易協議項下之交易，本公司須遵守年度審閱及披露規定。於股權轉讓完成後，倘任何持續關連交易協議獲重續或修改其條款，本公司將遵守上市規則第14A章之適用規定。

就知識產權協議完成後於中國所持湖北風神知識產權中八項專利之許可而言，由於所有適用比率均低於0.1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，該交易將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准規定。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月十二日之公佈。

3. 於二零一五年六月二十九日，綠色都建與海南中坤渝安投資有限公司（「海南中坤」）訂立建築設計合約，據此，綠色都建向海南中坤提供若干物業之設計規劃及建築繪圖，合約金額為人民幣4,052,510元。

於二零一五年六月二十九日，季先生現時擁有本公司已發行股本約67.66%之權益，並為董事會主席、首席執行官兼執行董事，故根據上市規則第14A章，季先生為關連人士。季先生間接擁有海南中坤約79.74%權益，因此，根據上市規則第14A章，海南中坤為季先生之聯繫人士並為本公司之關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，上述交易已完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十九日之公佈。



董事會報告

4. 於二零一五年十月十三日，本公司與季先生訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買而季先生有條件同意出售於Rich Unicorn Holdings Limited（「目標公司」）之全部股權，代價為1,042,956,000港元。代價將由本公司透過按每股約1.112港元之發行價發行937,910,000股股份之方式支付。

於二零一五年十月十三日，季先生為控股股東兼執行董事，故根據上市規則第14A章，季先生被視為本公司之關連人士。因此，交易亦構成本公司一項關連交易。

於二零一五年十二月三十一日，上述交易已完成。進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年十月十三日及二零一五年十一月二十三日之公佈及本公司日期為二零一五年十一月五日之通函。

5. 於二零一五年十一月二十七日，南京豐盛科技（本公司之間接全資附屬公司）、南京盛創投資有限公司（「南京盛創」）及江蘇科安建設工程有限公司（「江蘇科安建設」）訂立買賣協議（「江蘇安科科技買賣協議」），據此，（其中包括）南京豐盛科技有條件同意購買，而南京盛創及江蘇科安建設分別有條件同意出售江蘇安科科技發展有限公司（「江蘇安科科技」）已發行股本之90%及10%，總代價為人民幣21,471,000元（「江蘇安科科技收購事項」）。

於二零一五年十一月二十七日，季先生最終擁有南京盛創之約79.74%股權及江蘇科安建設之81.73%股權，南京盛創及江蘇科安建設各自為季先生之聯繫人士並因此根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，江蘇安科科技收購事項亦構成一項關連交易。

於二零一五年十二月三十一日，江蘇安科科技收購事項因江蘇安科科技買賣協議項下之完成之先決條件尚未獲達成而尚未完成。南京豐盛科技、江蘇安科科技、南京盛創及江蘇科安建設正在達成江蘇安科科技買賣協議項下之先決條件過程中。

進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年十一月二十七日、二零一五年十二月十八日、二零一六年一月八日、二零一六年一月二十二日及二零一六年二月二十九日之公佈。

董事會報告

持續關連交易

1. 謹此提述於二零一五年五月十二日之上述關連交易，於簽訂股權轉讓協議日期前，目標公司之一南京豐盛能源管理已與本公司關連人士訂立持續關連交易協議。因此，股權轉讓協議完成後，根據上市規則，持續關連交易及其項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易協議之主要條款概要

(1) 武漢九峰國家生物產業園區能源站委託運行管理合同

於二零一五年三月，南京豐盛新能源一間直接全資附屬公司武漢法斯克能源科技發展有限公司（「武漢法斯克」）與目標公司之一南京豐盛能源管理訂立一項營運及維護合約（名為「武漢九峰國家生物產業園區能源站委託運行管理合同」），據此，武漢法斯克與南京豐盛能源管理訂約行使武漢九峰國家生物產業園區能源站的營運及維護工作。

代價詳情包括

- (i) 水、電、氣等相關公用費用，
- (ii) 既定僱員工資及社會保障開支等其他行政開支及
- (iii) 總計相當於二零一五年能源站所產總千瓦時之50%乘以二零一四年平均單位成本與二零一五年平均單位能源生產成本之差之紅利。倘若上述(iii)項下總額超過人民幣500,000元，則武漢法斯克於二零一五年應償付之總額將不超過人民幣500,000元，餘下應償付金額將結轉至二零一六年。

股權轉讓完成後，武漢九峰國家生物產業園區能源站委託運行管理合同項下擬進行的交易將成為一項持續關連交易。

上述合約項下於二零一五年十二月三十一日之交易總額約為人民幣2,610,000元。

該持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期為二零一五年五月十二日之公佈內。

董事會報告

(2) 昆山花橋能源站委託運營管理服務協議

於二零一五年三月，南京豐盛新能源與目標公司之一南京豐盛能源管理訂立一項委託運營管理服務協議（名為「昆山花橋能源站委託運營管理服務協議」），據此，南京豐盛新能源與南京豐盛能源管理訂約行使昆山花橋能源站的營運及維護工作。

代價：每年人民幣200,000元（不包括所有墊付款項）。此外，南京豐盛能源管理有權獲得崑山花橋能源站設備用戶應向南京豐盛新能源科技繳納之服務費的2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，南京豐盛能源管理有權獲得之2%的服務費約為人民幣210,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，南京豐盛能源管理於昆山花橋能源站委託運營管理服務協議所取得之收益約為人民幣410,000元。

股權轉讓完成後，昆山花橋能源站委託運營管理服務協議項下擬進行的交易將成為一項持續關連交易。

上述合約項下於二零一五年十二月三十一日之交易總額約為人民幣475,000元。

該持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期為二零一五年五月十二日之公佈內。

2. 於二零一五年五月二十七日，本公司（作為服務供應商）與豐盛集團私人有限公司（「豐盛新加坡」）、Fullshare International (Australia) Pty. Ltd.（「Fullshare Australia」）、Fullshare International (Australia) Cairns Pty. Ltd.（「Fullshare Cairns」）、Fullshare Cairns Unit Trust（「Fullshare CUT」）、Nanjing Construction Group (Australia) Whisper Bay Pty Atf Nanjing Construction Group (Australia) Unit Trust（「NCGA」）及Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Pty Ltd Atf Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Unit Trust（「NCGA Investment」）（統稱「海外私人集團」）各自訂立服務協議（統稱「服務協議」），以規管由本集團向海外私人集團提供營運、行政及管理服務並就此提供框架。

董事會報告

於二零一五年五月二十七日，季先生擁有本公司之已發行股本約67.66%之權益並為董事會主席、首席執行官兼執行董事，故根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。季先生直接持有豐盛新加坡之100%股權及分別於Fullshare Australia、Fullshare Cairns及Fullshare CUT間接擁有約96.15%、96.15%及79.74%股權，故根據上市規則第14A章，豐盛新加坡、Fullshare Australia、Fullshare Cairns及Fullshare CUT各自為季先生之聯繫人士，因而為本公司之關連人士。因此，服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

服務協議項下擬進行的持續關連交易截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	9,200	9,660	10,212
Fullshare Australia服務協議	2,205	2,450	2,450
Fullshare Cairns服務協議	1,470	1,470	1,470
Fullshare CUT服務協議	1,470	1,470	1,470
NCGA服務協議	2,940	2,940	2,940
NCGA Investment服務協議	1,470	1,470	1,470

該持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期為二零一五年五月二十七日之公佈內。

直至二零一五年十二月三十一日，服務協議項下產生之實際交易金額載於下表：

	截至二零一五年 止年度 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	2,182
Fullshare Australia服務協議	694
Fullshare Cairns服務協議	416
Fullshare CUT服務協議	416
NCGA服務協議	833
NCGA Investment服務協議	416

董事會報告

3. 於二零一五年八月十七日，本公司與南京豐盛控股訂立主協議（「主協議」），據此，本公司已同意提供或促使其附屬公司提供綠色建築服務予南京豐盛控股集團。

主協議項下擬進行之交易截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	180,000	151,500	160,000
綠色管理及服務	100,000	137,000	137,500
綠色建築服務	40,000	41,500	42,500
	<u>320,000</u>	<u>330,000</u>	<u>340,000</u>

季先生擁有本公司已發行股本約64.48%之權益並為董事會主席、首席執行官兼執行董事，故根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。季先生直接及間接合共持有南京豐盛控股約79.74%股權，故根據上市規則第14A章，南京豐盛控股及其附屬公司各自為季先生之聯繫人士，因此為本公司之關連人士。因此，主協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

該持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期為二零一五年八月十七日之公佈及本公司日期為二零一五年十月十三日之通函內。

直至二零一五年十二月三十一日，主協議項下產生之實際交易金額載於下表。

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	26,585
綠色管理及服務	9,549
綠色建築服務	-
	<u>36,134</u>

董事會報告

獨立非執行董事及核數師對持續關連交易之意見

董事（包括全體獨立非執行董事）已審閱持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據監管交易之相關協議及按公平合理之條款進行，且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已於年內審閱綜合財務報表附註50所載之本集團持續關聯交易並確認該等交易：(i)已獲本公司董事會批准；(ii)符合本公司定價政策（倘適用）；(iii)根據監管該等交易之相關協議進行；及(iv)概無超逾相關公佈所述上限。

本公司確認，其已遵守上市規則第14及14A章項下之所有披露規定。

董事及五名最高薪人士之酬金

董事及本集團五名最高薪人士之薪酬詳情，載於本年報附帶的綜合財務報表附註14。

董事會報告

主要股東

於二零一五年十二月三十一日，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

(i) 於股份或相關股份之好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Magnolia Wealth	實益擁有人（附註1）	9,188,860,454	58.76%
Superb Colour Limited （「Superb Colour」）	實益擁有人（附註2）	1,410,255,950	9.02%
中國華融國際控股有限公司 （「中國華融國際」） （前稱為華融（香港）國際控 股有限公司）	受控法團權益（附註2）	1,410,255,950	9.02%
華融置業有限責任公司 （「華融置業」）	受控法團權益（附註2）	1,410,255,950	9.02%
中國華融資產管理股份有限公司 （「中國華融資產」）	受控法團權益（附註2）	1,410,255,950	9.02%
中華人民共和國財政部 （「中國財政部」）	受控法團權益（附註2）	1,410,255,950	9.02%

董事會報告

附註：

1. Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
2. 謹此提述Superb Colour於二零一五年十二月十七日於聯交所網站刊發之權益披露表格。Superb Colour於1,410,255,950股股份中擁有權益。Superb Colour為中國華融國際之全資附屬公司，而中國華融國際由華融置業擁有88.1%權益。華融置業為中國華融資產之全資附屬公司，而中國華融資產由中國財政部（國有實體）擁有63.36%權益。因此，根據證券及期貨條例，中國華融國際、華融置業、中國華融資產及中國財政部各自被視為於上述股份中擁有權益。

(ii) 於股份或相關股份之淡倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Superb Colour	實益擁有人（附註）	961,538,450	6.15%
中國華融國際	法團權益（附註）	961,538,450	6.15%
華融置業	法團權益（附註）	961,538,450	6.15%
中國華融資產	法團權益（附註）	961,538,450	6.15%
中國財政部	最終實益擁有人（附註）	961,538,450	6.15%

附註：謹此提述Superb Colour於二零一五年十二月十七日於聯交所網站刊發之權益披露表格。Superb Colour於961,538,450股股份中擁有淡倉。Superb Colour於961,538,450股股份中擁有權益。Superb Colour為中國華融國際之全資附屬公司，而中國華融國際由華融置業擁有88.1%權益。華融置業為中國華融資產之全資附屬公司，而中國華融資產由中國財政部（國有實體）擁有63.36%權益。因此，根據證券及期貨條例，中國華融國際、華融置業、中國華融資產及中國財政部各自被視為於上述股份中擁有淡倉。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，除董事或本公司主要行政人員外，概無任何其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有任何記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事會報告

競爭業務

誠如本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(內容有關(其中包括)收購南京豐盛資產管理,一間於二零零二年七月十九日在中國註冊成立之有限公司,於二零一五年十二月三十一日由本公司全資擁有)之非常重大收購及涉及新上市申請之反向收購交易)〔RTO通函〕所披露,根據該等控股股東與本公司訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾〔不競爭承諾〕,除該等控股股東繼續在除外項目(定義見RTO通函)之業務及在不競爭承諾所載有關彼等之持有及/或於本集團任何成員公司及於認可證券交易所上市從事受限制業務之任何其他公司之股份及其他證券擁有權益(詳情請參閱RTO通函)之若干例外情況外,該等控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見RTO通函之技術詞彙表一節)發展業務而彼等將僅可參與商用物業發展業務。於二零一五年十二月三十一日,該等控股股東透過除外公司(定義見RTO通函)從事發展三個位於中國南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛科技(為除外公司(定義見RTO通函),透過該公司,該等控股股東從事一項名為雨花客廳(前稱為豐盛商匯)之除外項目(定義見RTO通函))已自二零一五年一月十九日起成為本集團之間接全資附屬公司。除不競爭承諾外,於二零一五年十二月三十一日,該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

誠如本公司日期為二零一五年三月二十二日及二零一五年五月十二日之公佈所披露,本公司之一間間接全資附屬公司(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十二日之股權轉讓協議〔二零一五年五月協議〕,以向南京豐盛新能源(作為賣方)收購(其中包括)南京豐盛能源管理、上海法斯克及安徽綠色建築各自之全部股權以及於南京法斯克之95%股權。南京法斯克主要從事投資能源站、能源站之建設管理及運營管理業務,而上述其餘目標公司主要從事綠色建築諮詢、區域能源規劃、綠色建築技術研發、有關酒店、醫院與辦公園區之合同能源管理業務。南京豐盛能源管理、安徽綠色建築及南京法斯克已於二零一五年六月十二日成為本公司之附屬公司;而上海法斯克於二零一五年六月十七日成為本公司之附屬公司。於完成收購後,南京豐盛新能源之餘下業務(即兩個涉及能源站投資、建設及管理之項目(統稱「該等能源站項目」,各為「能源站項目」))將與南京法斯克之主要業務構成競爭。於二零一五年十二月三十一日,南京豐盛新能源乃由季先生擁有約77.53%權益,而

董事會報告

季先生為南京豐盛新能源之董事之一。由於該等能源站項目並不屬於不競爭承諾項下之「受限制業務」（即中國住宅物業及多用途物業（定義見RTO通函之技術詞彙表一節）之房地產開發業務）之定義，故季先生於南京豐盛新能源之權益並不構成對不競爭承諾之任何違反。於訂立二零一五年五月協議時，本公司並不信納對該等能源站項目之其中一個之初步財務盡職審查結果及於南京豐盛新能源於二零一五年三月成功中標另一個能源站項目（「新能源站項目」）時該另一個能源站項目之財務資料有限，因此，並無根據二零一五年五月協議收購該等能源站項目。視本集團及／或本集團所委聘之專業顧問將對（其中包括）新能源站項目之財務及法律方面進行之盡職審查以及本集團與南京豐盛新能源將予進行之磋商之結果而定，本集團可能會或不會考慮收購新能源站項目。於二零一五年十二月三十一日，本集團概無就收購新能源站項目訂立具體協議。本公司將於適當時候根據上市規則作出進一步公佈。

本公司已收到季先生及Magnolia就其於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守不競爭承諾下的承諾情況發出的書面聲明。根據季先生及Magnolia發出的確認書並經審核後，本公司的獨立非執行董事認為季先生及Magnolia已於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

業務回顧

概覽

概覽載於本年報「管理層討論及分析」一節。

財務表現關鍵指標

於二零一五年，本公司總收入增加約235%至人民幣約2,657,931千元（二零一四年：人民幣793,403千元）。於二零一五年，本集團之業績轉虧為盈，錄得純溢利約人民幣1,238,990千元。

來自物業發展板塊之收入仍為本集團之主要收入來源，由於二零一五年交付更多項目，其收入增加約人民幣1,643,994千元，交付的物業面積由二零一四年之約114,928平方米增加至二零一五年之約155,585平方米，而平均單位價格由每平方米約人民幣6,648元增加至每平方米約人民幣15,477元。

董事會報告

此外，來自綠色建築板塊之收入貢獻由二零一四年之約人民幣29,415千元增加至二零一五年之約人民幣242,188千元，由於二零一五年訂立更多綠色建築服務合約，綠色建築板塊產生之收入顯著增加，而綠色建築板塊之主要公司於二零一四年第四季度收購，因此其於二零一四年較短財政期間貢獻相對較少之收入。

本集團之財務狀況仍然穩固。本集團於二零一五年產生之正面經營現金流入約人民幣1,207,106千元（二零一四年：人民幣578,080千元）。二零一五年之經營現金流入較二零一四年增加主要是由於物業銷售增加所致。

未來發展

未來發展載於本年報「管理層討論及分析」前景一節。

主要風險及不明朗因素

本集團定期進行風險評估及管理措施以確保其未來持續發展。對於或對經營情況造成影響的因素，本集團會表示高度關注及予以行動，以消除潛在影響。潛在風險概述及相關風險監控措施載列如下：

宏觀經濟環境

二零一五年，中國經濟增長放緩，中國國內生產總值（「GDP」）增長由7.4%降低至6.9%。現時集團於中國經營房地產及持有投資性為主的金融資產，中國經濟環境的變動可能會導致經營環境不利的風險。另外，整體投資氣氛亦會為集團持有的金融資產價格帶來波動。

管理層回應：本集團會繼續根據明確的風險管理政策及穩健型的投資策略，關注最新的市場情況並適時加大境外投資，並定期評估金融產品及經營業務相關的風險及表現，並按實際市場情況調整投資組合，以進一步加強集團的盈利能力。

金融環境

近年，中國大多數商業銀行收緊了房地產信貸政策，尤其是對中國三四線城市住宅和一二線城市商業地產。一些銀行對房地產行業繼續實行總量控制和名單制管理，持續提升抵質押率。房貸政策的收緊可能會加重客戶購房和融資成本，最終影響中國房地產行業企業的資金需求。

董事會報告

管理層回應：二零一六年年初，根據中國人民銀行發佈資料，中國信貸投放大幅增加。國家提出穩健的貨幣政策，據此，廣義貨幣預期增長13%，社會融資規模餘額增長13%的新目標。本集團將會密切關注境內金融市場變動帶來的影響，合理地規劃公司的資產負債率，以確保有效控制集團的財務風險。

政策影響

集團的業務主要集中於中國，業績表現會受到中國的政策影響。近年，中國政府推行限購令、調整房貸利率、調整貸款額度及其他房地產市場的調控措施，旨在打擊投資性房地產，進一步穩定房價。

管理層回應：二零一五年至今，政府一方面推出了降低存貸款利率、降低存款準備金率等政策；另一方面，推出降低首付比例等政策，刺激房地產市場，主要城市的房地產市場表現良好。集團將會繼續關注房地產等領域政策的方向，配合針對性的行銷方針及進一步優化產品的質素，以提高集團的產品於市場的定位及需求。另外，除房地產業務外，本集團亦設立綠色建築及投資業務，並有意開拓健康業務，通過持續的業務及地域的多元發展，相信能有效減輕政府政策的影響。

稅法影響

近年，中國政府決定營改增作為深化財稅體制的改革，並有意增加部分稅目進項稅的抵扣力度，將帶來大規模減稅。有關政策會對於集團多個業務的稅務要求有所影響。

管理層回應：政府工作報告表示，營改增試點範圍將擴大到建築業、房地產業、金融業、生活服務業，並將所有企業新增不動產所含增值稅納入抵扣範圍，確保所有行業稅負只減不增，稅費的降低將有利於集團的收益增加。集團會積極跟進營改增的修訂變化，以便進一步應對有關政策對集團的影響及優化集團稅務安排。

市場競爭

中國的房地產市場競爭激烈，競爭的領域包括品質、設計、品牌、成本控制及環境配套等等。若集團的對手持續改善其產品，或會令集團的整體的盈利表現帶來負面影響。

董事會報告

管理層回應：憑藉於房地產開發及綠色建築的豐富經驗，本集團致力於繼續提升產品品質及成本控制。本集團期望於現時行業整合的階段，通過持續提升產品及服務的品質，更有效加強市場對於本集團產品及服務的需求。

投資集中風險

集團的投資版塊主要涉及持有一間香港上市公司的股票，股票價值於二零一五年十二月三十一日約為人民幣16億元，佔集團淨資產的比例接近三成。故此，該股票的價格變動或對集團的整體盈利表現構成很大的影響。

管理層回應：本集團會密切留意其持有股票公司的經營情況及價格變動，並會適時調整投資組合的比例。同時，集團亦會積極考慮對集團有利的投資標的及產品，以減低投資集中帶來的風險。

匯率變動

目前集團經營貨幣為人民幣，但持有的金融資產主要以港元為主，未來亦會考慮投資於人民幣以外的金融資產，所以有關資產價格會受到匯率的變動所影響。如果以人民幣以外的貨幣匯率大幅下跌，會導致集團持有的金融資產價格下跌，並減少投資板塊的盈利能力。

管理層回應：本集團會追蹤國家的貨幣政策及環球經濟的變動，並評估匯率對本集團的影響，以及考慮通過市場上對沖匯率風險的工具，以減低匯率波動對本集團的影響。

主要關係

(i) 僱員

人力資源被視為集團不可替代的資本，本集團高度重視員工的培養及個人發展。

本集團給僱員提供寬鬆和諧的企業氛圍，為僱員搭建成就事業的平臺，讓僱員與企業共成長、共收穫。

本集團為員工提供在職培訓及員工發展的機會，培訓包括企業文化培訓、通用管理類培訓及業務技能類培訓。

董事會報告

此外，本集團為僱員提供有社會競爭力的薪酬及完善的福利保障，對做出突出貢獻的員工進行物質及精神獎勵。

(ii) 供應商

我們已與多家供應商建立了長期合作關係，並盡力確保其遵守我們對質素及道德的承諾，並要求供應商遵守我們的廉潔承諾。我們對供應商的選擇要求是嚴格的，供應商必須要滿足資質、資金、業績等方面的資格要求，且必須經過我們層層考察，方可進入我們的合格供應商名錄。

(iii) 客戶

我們多元化的產品，面向不同的客戶群體。從設計到最終的產品呈現，我們時刻考慮客戶的需求。無論是正處於上升階段的企業、需要社交空間的社會新貴、還是注重購物體驗的消費者，都能在企業產品中找到強烈的共鳴。廣鋪與細分管道並重的行銷方式，讓我們更容易的接觸到最精準的人群。通過現場展示讓每一個客戶更清晰的瞭解我們所帶來的不一樣的綜合體，最終使銷售成為共贏。

環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型之工作環境。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境之影響。

遵守法律及法規

本集團之業務主要由本公司於中國內地之附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國內地及香港之有關法律及法規。截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國內地及香港之所有有關法律及法規。



董事會報告

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據彼等之表現、資格及能力制定。

董事之薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個人表現及可比較市場數據釐定。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例均無有關優先購買權之條文，規定本公司須向本公司現有股東按比例提呈發售新股份。

退休福利計劃

本集團設立之退休福利計劃詳情載於本年報附帶的綜合財務報表附註46。

充足公眾持股量

據董事所深知及根據本公司可公開取得之資料，於截至二零一五年十二月三十一日止整個年度及本年報刊發前之最後實際可行日期，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

期後事項

期後事項之詳情載於綜合財務報表附註54。

董事會報告

核數師

曾於過往幾年擔任本公司核數師之大信梁學濂（香港）會計師事務所已於二零一三年九月十九日退任本公司核數師。信永中和於二零一三年九月十九日獲委任為核數師以填補空缺。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由信永中和審核，而信永中和將退任並合資格願意膺選連任。於應屆股東週年大會上將提呈一項重新委任信永中和為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

季昌群

香港

二零一六年三月三十日



獨立核數師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期43樓

致豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本行已獲委聘審核第71頁至179頁所載豐盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並實施彼等認為必要的內部監控，避免編製綜合財務報表時因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審計結果對該等綜合財務報表發表意見，並僅按照協定委聘條款向股東(作為一個團體)報告，除此之外別無其他目的。本行不就本報告之內容向任何其他人士負上任何責任或承擔任何義務。本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定本行須遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表內金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

獨立核數師報告

本行相信，本行已獲得充足及適當之審核憑證，可為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平反映 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財務表現及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

二零一六年三月三十日



綜合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

	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)
收入	8	2,657,931	793,403
銷售成本		(2,370,801)	(597,136)
毛利		287,130	196,267
其他收入及收益	10	129,317	26,366
可換股債券公允值變動	40	-	(1,360,118)
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動	18	147,464	-
投資物業之公允值變動	18	8,000	-
以公允值透過損益計量之金融資產公允值變動		621,095	-
出售附屬公司收益	45	194,047	-
收購附屬公司之已確認議價收購收益	43	363,428	237,978
銷售開支		(76,226)	(33,319)
行政開支		(110,507)	(69,401)
融資成本	11	(97,949)	(3,035)
除稅前溢利(虧損)		1,465,799	(1,005,262)
所得稅開支	12	(226,809)	(59,481)
年內溢利(虧損)	13	1,238,990	(1,064,743)
應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,237,507	(1,070,988)
非控股權益		1,483	6,245
		1,238,990	(1,064,743)
		人民幣	人民幣 (經重列)
每股盈利(虧損)			
基本及攤薄	16	8.83分	(27.04)分

綜合損益及其他全面收益表

(續)

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 (經重列)
年內溢利(虧損)	1,238,990	(1,064,743)
其他全面收入		
可能其後將重新分類至損益之項目：		
換算海外經營業務時產生之匯兌差額	26,511	-
年內全面收入(開支)總額	1,265,501	(1,064,743)
應佔年內全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	1,264,018	(1,070,988)
非控股權益	1,483	6,245
	1,265,501	(1,064,743)

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	17	148,466	148,136	127,767
投資物業	18	330,600	5,600	5,600
商譽	19	1,474	1,474	–
無形資產	20	1,643	–	–
於合營企業之權益	21	4,900	–	–
預付土地租賃付款	22	1,661	1,699	1,737
應收貸款	23	–	350,000	–
以公允值透過損益計量之金融資產	24	10,419	–	–
遞延稅項資產	42	13,371	14,736	523
		512,534	521,645	135,627
流動資產				
就潛在收購已付按金	25	360,000	50,000	–
出售附屬公司之應收款項	45	1,349,936	–	–
應收貿易賬款及其他應收款項	26	274,127	394,661	243,798
存貨	27	8,964	–	–
以公允值透過損益計量之金融資產	24	1,598,115	30,024	–
應收合約工程客戶款項	28	40,549	20,801	–
預繳稅項	29	12,316	24,820	–
發展中物業	30	2,379,083	2,540,309	1,448,807
持作出售物業	31	933,536	504,516	667,908
已抵押銀行存款	32	–	11,947	1,445
銀行結餘及現金	33	1,194,328	325,013	122,777
		8,150,954	3,902,091	2,484,735
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	34	943,540	344,614	345,149
預收賬款及已收按金	35	1,285,373	602,994	510,286
應付所得稅		175,206	157,535	109,202
應付代價	36	–	156,000	–
應付一名股東款項	37	–	8,815	–
銀行及其他借款 — 一年內到期	38	761,280	910,103	174,000
		3,165,399	2,180,061	1,138,637
流動資產淨額		4,985,555	1,722,030	1,346,098
總資產減流動負債		5,498,089	2,243,675	1,481,725

綜合財務狀況表

(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
股本及儲備				
已發行權益	39	547,775	530,763	439,307
儲備		4,210,562	1,429,366	108,808
本公司擁有人應佔權益		4,758,337	1,960,129	548,115
非控股權益		201,300	208,718	29,473
權益總額		4,959,637	2,168,847	577,588
非流動負債				
可換股債券	40	–	–	683,247
公司債券	41	7,743	7,089	–
應付代價	36	21,058	43,758	–
銀行及其他借款				
—一年後到期	38	131,250	–	195,000
遞延稅項負債	42	378,401	23,981	25,890
		538,452	74,828	904,137
權益總額及非流動負債		5,498,089	2,243,675	1,481,725

第71至179頁所載綜合財務報表已於二零一六年三月三十日獲董事會(「董事會」)批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

季昌群
董事

施智強
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行權益								(累計虧損)	總權益	非控股權益	總計
	普通股股本 人民幣千元 (附註39)	權益儲備 人民幣千元 (附註i)	法定儲備 人民幣千元 (附註ii)	股份溢價 人民幣千元 (附註iii)	合併儲備 人民幣千元 (附註iii)	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註iv)	反向收購儲備 人民幣千元				
於二零一四年一月一日(原列)	16,474	422,833	25,298	-	-	-	8,533	(390,381)	(305,331)	(222,574)	27,829	(194,745)
共同控制合併業務採納合併會計法之 影響(附註44)	-	-	10,022	-	733,852	-	-	-	26,815	770,689	1,644	772,333
於二零一四年一月一日(經重列)	16,474	422,833	35,320	-	733,852	-	8,533	(390,381)	(278,516)	548,115	29,473	577,588
股份溢價削減(附註v)	-	-	-	(1,872,821)	-	-	-	-	1,872,821	-	-	-
於兌換可換股債券時發行股份(附註40)	79,829	-	-	1,963,536	-	-	-	-	-	2,043,365	-	2,043,365
根據配售發行股份(附註39)	11,627	-	-	530,359	-	-	-	-	-	541,986	-	541,986
配售股份之開支	-	-	-	(2,349)	-	-	-	-	-	(2,349)	-	(2,349)
收購附屬公司(附註43(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173,000	173,000
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,070,988)	(1,070,988)	6,245	(1,064,743)
共同控制合併業務採納合併會計法前 派發予股東之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
轉撥至法定儲備	-	-	15,002	-	-	-	-	-	(15,002)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日(經重列)及 二零一五年一月一日	107,930	422,833	50,322	618,725	733,852	-	8,533	(390,381)	408,315	1,960,129	208,718	2,168,847
於二零一四年十二月三十一日(如原先所列)及 二零一五年一月一日	107,930	422,833	33,678	618,725	-	-	8,533	(390,381)	449,456	1,250,774	207,624	1,458,398
共同控制合併業務採納合併會計法之 影響(附註44)	-	-	16,644	-	733,852	-	-	-	(41,141)	709,355	1,094	710,449
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	107,930	422,833	50,322	618,725	733,852	-	8,533	(390,381)	408,315	1,960,129	208,718	2,168,847
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,237,507	1,237,507	1,483	1,238,990
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	26,511	-	-	-	26,511	-	26,511
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	26,511	-	-	1,237,507	1,264,018	1,483	1,265,501
根據認購發行股份(附註39)	3,773	-	-	584,925	-	-	-	-	-	588,698	-	588,698
配售股份之開支	-	-	-	(190)	-	-	-	-	-	(190)	-	(190)
收購附屬公司(附註43(b)及(c))	13,239	-	-	2,112,523	-	-	(485,080)	-	-	1,640,682	86,854	1,727,536
出售附屬公司(附註45)	-	-	(24,130)	-	-	-	(8,533)	-	32,663	-	(86,210)	(86,210)
派發予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,545)	(9,545)
就收購共同控制合併項下之 附屬公司支付之代價(附註44)	-	-	-	-	(695,000)	-	-	-	-	(695,000)	-	(695,000)
轉撥至法定儲備	-	-	85,558	-	-	-	-	-	(85,558)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	124,942	422,833	111,750	3,315,983	38,852	26,511	(485,080)	(390,381)	1,592,927	4,758,337	201,300	4,959,637

附註：

(i) 權益儲備

權益儲備指(i)於截至二零一三年十二月三十一日止年度內南京豐盛資產管理有限公司(「南京豐盛」)之繳足股本與本公司緊接完成反向收購交易前之普通股股本賬面值之差額及(ii)南京豐盛作出之視作代價與本公司就反向收購交易發行之普通股面值之差額。

綜合權益變動表

(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(ii) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)公司法及中國附屬公司組織章程細則，一間於中國註冊為國內公司之附屬公司須根據適用於中國成立之企業之有關法定規章制度將其年度法定溢利淨額之10% (於抵銷任何過往年度之虧損之後)撥至法定儲備。倘該儲備資金餘額達實體股本之50%，則任何進一步撥備為非強制性。法定儲備可用於抵銷過往年度之虧損或增加股本。然而，使用後法定儲備有關餘額須維持最少為股本之25%。

(iii) 合併儲備

本集團之合併儲備因在共同控制下收購附屬公司產生及指收購所支付之代價與本集團及所收購之附屬公司於受共同控制當日之資產淨值賬面值間之差額。

(iv) 其他儲備

其他儲備指(i)與非控股權益之交易所得收益(虧損)及(ii)本公司擁有人透過收購附屬公司就收購資產所支付之代價之公允值與所收購資產於收購日期之公允值之差額。

(v) 股份溢價削減

根據本公司股東(「股東」)於二零一四年十二月十七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司於二零一四年十二月三十一日之股份溢價進賬額將按本公司之累計虧損減少。

綜合現金流量表

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 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	1,465,799	(1,005,262)
就下列項目作調整：		
收購附屬公司之已確認議價收購收益	(363,428)	(237,978)
出售附屬公司之收益	(194,047)	–
攤銷其他借貸之遞延收益	(39,131)	–
就提早償還其他借貸豁免利息	(24,486)	–
可換股債券公允值變動	–	1,360,118
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動	(621,095)	–
投資物業之公允值變動	(147,464)	–
出售物業、機器及設備收益	(8,000)	–
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動	(14,048)	–
物業、機器及設備折舊	10,925	10,152
無形資產攤銷	57	–
預付土地租賃款項攤銷	38	38
撥回其他應付款項	(1,268)	(672)
豁免可換股債券利息	–	(2,922)
融資成本	97,949	3,035
銀行利息收入	(1,659)	(636)
應收貸款之投資回報	(20,712)	(2,887)
營運資金變動前之經營現金流入	139,430	122,986
持作出售物業減少	2,240,329	567,329
發展中物業增加	(1,315,348)	(422,665)
存貨增加	(8,964)	–
持作買賣之按公允值計入損益之金融資產增加	(82,430)	–
應收貿易賬款及其他應收款項減少	62,109	479,557
應收客戶合約工程款項增加	(19,748)	(11,871)
應付貿易賬款及其他應付款項增加(減少)	786,640	(60,371)
預收賬款及已收按金(減少)增加	(337,428)	13,344
經營業務產生現金	1,464,590	688,309
已付所得稅	(161,214)	(67,242)
已付利息	(96,270)	(42,987)
經營業務所得現金淨額	1,207,106	578,080

綜合現金流量表

(續)

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)
投資活動			
收購非共同控制之附屬公司之現金流出淨額	43	(351,659)	(388,437)
共同控制業務合併付款	44	(695,000)	–
償還應付代價		(183,000)	–
出售附屬公司之現金流入淨額	45	913,877	–
存置已抵押銀行存款		–	(1,947)
提取已抵押銀行存款		11,947	1,445
購買物業、機器及設備		(25,773)	(30,267)
收購無形資產		(1,700)	–
於註冊成立後於一間合營企業之注資		(4,900)	–
收購指定為按公允值計入損益之金融資產		(10,000)	(30,024)
出售指定為按公允值計入損益之金融資產之所得款項		30,024	–
應收貸款投資回報		20,712	2,887
已收利息		1,659	636
潛在收購已付按金		(360,000)	(50,000)
出售物業、機器及設備所得款項		31,108	292
應收貸款收回(支付)		350,000	(350,000)
投資活動所用現金淨額		(272,705)	(845,415)
融資活動			
已籌得銀行借款		2,783,000	333,913
償還銀行借款		(3,426,977)	(319,800)
股東墊款		–	8,815
償還一名股東款項		(8,815)	–
採納合併會計法前支付予股東股息		–	(100,000)
發行公司債券所得款項		–	8,268
發行公司債券開支		–	(1,262)
配售股份所得款項	39	588,698	541,986
配售股份開支	39	(190)	(2,349)
融資活動(所用)所得現金淨額		(64,284)	469,571
現金及現金等值物增加淨額		870,117	202,236
於年初之現金及現金等值物		325,013	122,777
外匯匯率變動之影響		(802)	–
於年終之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金		1,194,328	325,013

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

豐盛控股有限公司（「本公司」）根據開曼群島公司法（二零零七年修訂版）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址載於本年報「公司資料」一節。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務為物業開發、提供綠色建築服務、投資及健康產品及服務業務。本公司董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣，人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 綜合財務報表之編製基準

採用合併會計法及重列

誠如附註44所披露，若干共同控制下之業務合併於截至二零一五年十二月三十一日止年度進行。因於該等業務合併中收購之附屬公司及本公司均為最終受季昌群先生（「季先生」）控制。該等業務合併已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」按合併會計原則列賬。綜合財務報表包括出現共同控制合併下之合併實體或業務之財務報表項目，猶如合併已自合併實體首次受控制方控制當日起發生。

合併實體的資產淨值從控制方之角度按現有賬面值合併。在控制方權益維持不變之期間，共同控制合併時產生之商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值權益超逾成本之差額不予確認。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日期或自合併實體開始受共同控制日期之業績（不論何日為共同控制合併之日期，均以較短期間為準）。

綜合財務報表內之比較數字已經重列，猶如實體於上一報告期間開始或自開始受共同控制日期起（以較遲者為準）已合併。本集團因共同控制合併產生之影響披露於綜合財務報表之附註44。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（其包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「詮釋」））：

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號（修訂）	界定福利計劃：僱員供款

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

香港公司條例（第622章）第9部

此外，香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」的年報規定於本財政年度內開始運作。因此，綜合財務報表內若干資料的呈列及披露方式會有所變動。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ¹
香港會計準則第1號（修訂）	披露動議 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂）	澄清折舊及攤銷之可接受方式 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（修訂）	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入 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）	投資實體：應用合併豁免 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂）	收購合營業務權益之會計處理方法 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 生效日期尚未釐定。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及闡釋對本集團之業績及財務狀況將不會產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號乃於二零一零年經修訂並包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號進一步修訂，以落實對衝會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之最終版本乃為載入於過往年度頒佈之香港財務報告準則第9號之所有規定，並透過為若干金融資產引入「公允值計入其他全面收益」（「公允值計入其他全面收益」）計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦為減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）之主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款之合約現金流量之債項投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。倘債務工具以收取合約現金流及出售金融資產為目標於一項商業模式內持有，且金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流僅為支付本金及未償還本金之利息，則按公允值計入其他全面收益計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後之報告期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號（二零一四年），實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣之股權投資公允值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定為按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公允值變動金額，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信貸風險變動影響會導致於損益產生或擴大會計錯配則另當別論。金融負債信貸風險變動所產生之公允值變動其後不能重新分類計入損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允值計入損益之金融負債公允值變動金額全數在損益呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

- 於減值評估方面，加入了有關實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔的預期信貸虧損的會計減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號就確認信貸虧損的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）的減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損的變動入賬。於各報告日期對預期信貸虧損的金額進行更新，以反映自初次確認以來信貸風險的變動，並因此提供更適時的預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入新模式，允許公司在對沖彼等的金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號（二零一四年）作為一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。新模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。新模式亦包括合格性標準，但該等標準基於就對沖關係強度進行的經濟評估，此可利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號的對沖會計內容，此應可降低實行成本，因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。

就本集團之金融資產而言，於完成詳盡審閱前，難以就有關影響提供合理估計。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。因此，香港財務報告準則第15號引入應用於客戶合約的模式，當中訂明交易以合約為基礎的五個步驟分析，以釐定是否須要確認收益，及確認收益的金額及時間。該五個步驟載列如下：

- i) 識別與客戶訂立的合約；
- ii) 識別合約中的履約責任；
- iii) 釐定交易價；
- iv) 將交易價分配至履約責任；及
- v) 於實體完成履約責任時（或就此）確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引入大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者瞭解來自與客戶所訂立合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號，可能對本集團綜合財務報表中已呈報金額及披露構成重大影響。然而，直至本集團進行詳細檢閱前，難以就香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計。

香港會計準則第1號（修訂）披露措施

該等修訂澄清，公司應運用專業判斷釐定何種資料應在財務報表內呈列以及資料應在財務報表呈列之章節及排序。具體而言，實體應在計及所有相關事實及情況後決定其如何於財務報表內匯集資料，包括有關附註。倘一項香港財務報告準則規定之具體披露所引致之資料不重大，則實體毋須提供該披露。即使該項香港財務報告準則載列具體規定或將該等具體規定列為最低規定，也毋須作出有關披露。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（續）

香港會計準則第1號（修訂）披露措施（續）

此外，當呈列額外行式項目、標題及小計分別與理解該實體之財務狀況及財務表現有關時，該等修訂就呈列該等項目、標題及小計提供若干額外規定。於聯營公司或合營企業擁有投資之實體須呈列採用權益法入賬之分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益，並分開計入分佔(i)其後不會重新分類至損益之項目；及(ii)於符合特定條件時其後將重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂澄清：

- (i) 於釐定有關附註之排序時，實體應考慮對其財務報表之理解性及可資比較性之影響；及
- (ii) 毋須於一項附註內披露重大會計政策，惟可連同相關資料一併計入其他附註內。

該等修訂將對於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效，允許提早應用。

本公司董事預期，日後應用香港會計準則第1號（修訂）或會對本集團之綜合財務報表內所作披露產生重大影響。

4. 重要會計政策

綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文會計政策所闡述，除若干於各報告期末以公允值計量之金融工具及投資物業外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般以為交換商品及服務所作代價之公允值為準。

公允值乃於計量日在當前市場條件下之主要（或最有利）市場市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付價格（即平倉價），而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。有關公允值計量之詳情闡述於下文會計政策。

除附註2所載之涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法外，主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。倘附屬公司編製其財務報表時使用之會計政策有別於其在綜合財務報表中，就類似交易及於類似情況下之事件所採納者，則附屬公司在編製綜合財務報表時，須對其財務報表作出適當調整，以確保符合本集團之會計政策。

控制權乃指本集團擁有：(i)對投資對象之權力；(ii)來自投資對象之可變回報風險或權利；及(iii)藉對投資對象行使權力而有能力影響本集團之回報金額。倘本集團於投資對象之投票權未過大多數，透過下列方式取得對投資對象之權力：(i)與其他投票持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排之權利；(iii)本集團之投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項（根據所有相關事實及情況而定）。

倘有事實及情況顯示上述控制因素中有一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合一間附屬公司於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。

附屬公司收入及開支自本集團取得該附屬公司控制權之日起至本集團失去控制權之日止計入綜合損益及其他全面表。

附屬公司之損益及其他全面收益之各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生虧絀結餘。

與本集團各實體交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，將於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司投資

於附屬公司投資乃於本公司之財務狀況表按成本減累計減值虧損呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

業務合併

業務合併乃以收購法入賬。業務合併中所轉讓代價按公允值計量，乃按本集團所轉讓資產、所產生對被收購方之前擁有人之負債及作為交換以控制被收購方而發行之股權於收購日期公允值之總和計算。實施業務合併所產生之收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，以下各項除外：

- 因所收購資產而產生之遞延稅項資產或負債及因業務合併所承擔之負債按香港會計準則第12號所得稅確認及計量；
- 與被收購方之僱員福利安排有關之資產或負債根據香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎之付款交易相關之負債或權益工具或以本集團以股份為基礎之付款交易代替被收購方之以股份為基礎之付款交易於收購日期按照香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽乃按所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及本集團之前所持有被收購方股權之公允值（如有）之總額超逾所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘（重新評估後）所收購之可識別資產及所承擔負債之收購日期金額之淨值超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及被收購方之前持有被收購之股權之公允值（如有）之總額，超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

除非另有準則規定，否則非控股權益按收購日期之公允值計量，惟屬於現時所有權權益並賦予其持有人在清盤時按比例應佔實體資產淨值之非控股權益，方可以公允值或以現時之所有權工具跟每項交易之基準按比例應佔被收購方已確認可識別資產淨值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

商譽

因業務合併產生的商譽按成本減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位會每年進行減值測試或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就於一個報告期間進行收購所產生商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該報告期間結前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時會計入商譽應佔金額。

於合營企業的權益

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

本集團於合資企業的權益於綜合財務報表內採用權益法入賬。根據權益法，於合資企業的權益初始按成本確認。本集團分佔合資企業的損益及其他全面收益變動於收購日期後分別在損益及其他全面收益內確認。倘本集團分佔合資企業的虧損等於或超過其於該合資企業的權益(使用權益法釐定連同實質形成本集團於合資企業的投資淨值一部分的任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔的進一步虧損。僅在本集團已招致法定或推定責任或代表合資企業支付款項的情況下計提外虧損撥備及確認負債。

倘合營企業使用的會計政策有別於其就類似交易及於類似情況下之事件所採納者，則在本集團使用合營企業財務報表時，須透過權益法調整合營企業之會計政策，以符合本集團之會計政策。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

於合營企業的權益 (續)

於被投資方成為一間合資企業當日，於合資企業的權益採用權益法入賬。於收購投資時，收購成本超過本集團應佔合資企業可識別資產及負債之公允淨值之任何部份確認為商譽，並計入投資賬面值。

本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超過收購成本之任何部份，經重新評估後於收購投資期間於損益確認。

應用權益法後並且確認合資企業之虧損（如有），本集團需決定是否需要就其於合資企業之權益確認任何額外減值虧損。形成於合資企業權益賬面值之一部份的商譽不單獨確認。該項投資（包括商譽）之全部賬面值作為單一資產，透過將其可收回金額（使用價值與公允值減出售成本之較高者）與其賬面值比較進行減值測試。任何已確認減值虧損構成於合資企業權益賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時確認。

當本集團對合營企業失去重大影響，投資不再為一間合營企業時，本集團終止應用權益法，且任何保留權益於該日按公允值計量，而公允值則被視為根據香港會計準則第39號初步確認為金融資產之公允值。任何保留權益之公允值與出售合營企業之部分權益之任何所得款項，以及投資於不再使用權益法當日之賬面值之差額於損益中確認。倘被投資方已直接出售有關資產或負債，則任何先前於其他全面收入中就該投資確認之金額按投資曾被要求之相同基準重新分類至損益或保留盈利。

當本集團於一間合營企業之所有權權益被削減，但本集團仍應用權益法時，則先前於其他全面收入中就該所有權權益削減之收益或虧損按比例重新分類至損益（倘該收益或虧損就出售有關資產或負債被要求重新分類至損益）。

本集團與其合營企業進行交易所得之損益，僅會在於該合營企業並無關連之投資者權益的情況下，方會在綜合財務報表中確認。本集團分佔合營企業來自該等交易之損益予以對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接歸屬開支。初步確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動而產生之收益或虧損計入至於其產生期間之損益內。

倘物業之目的變更為持有該物業以賺取租金或／及資本升值（物業之目的改變之跡象為與另一訂約方開始經營租賃）而非於日常商業過程中出售，則本集團將持作出售物業轉撥至投資物業。物業於轉撥之日之公允值與其先前之賬面值之間之差異於損益中確認。

物業、機器及設備

持作行政用途之物業、機器及設備（包括租賃土地及樓宇（分類為融資租賃））乃按成本減其後累計折舊及減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

資產之折舊乃於其估計可使用年期，以直線法按撇銷資產成本減其估計剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並採用未來適用法對估計變更之影響進行核算。

作生產、供應或行政用途的施工中物業乃按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括專業費用，及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化的借貸成本。該等物業會於完成及可作擬定用途時歸類至物業、機器及設備的適當類別。於可作擬定用途時，該等資產會按與其他物業資產相同的基準開始計算折舊。

物業、機器及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目時產生之任何盈虧，按出售所得款項與該資產賬面值之間差額釐定，並於損益確認。

4. 重要會計政策 (續)

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。

可變現淨值以於估計日常業務過程中之估計售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。

竣工時，物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本值包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及未出售物業應佔其他直接發展開支。

可變現淨值經參考於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項減報告期末所有估計銷售開支，或按管理層根據現時市況作出之估計釐定。

無形資產

單獨購入的無形資產

單獨購入且使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計值。使用年期有限的無形資產的攤銷於其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末進行檢討，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額計量，並於終止確認該項資產之期間於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。該等項目之存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而分配。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所必須的成本。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括銀行結餘及現金。

退休福利成本

向(i)根據有關司法權區有關勞動法規章制度向當地政府定額供款退休計劃及(ii)強制性公積金(「強積金」)計劃作出之付款，於僱員提供致使彼等有權獲供款服務時扣除開支。

有形及無形資產之減值虧損 (不包括商譽)

於各報告期末，本集團審閱其有形資產及無形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何該等跡象，將對資產之可回收金額作出估計以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團將估計該資產所屬之現金產生單位之可回收金額。倘可辨識到合理而始終如一之分配基準，企業資產亦分配到個別現金產生單位或彼等獲分配到現金產生單位最小之組別，當中可辨識合理而始終如一之分配基準。

可回收金額乃公允值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映估計未來現金流量並未作出調整時，當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險之估計之稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計一項資產(或一個現金產生單位)之可回收金額低於其賬面值，該資產(或該現金產生單位)之賬面值將減少至其可回收金額。減值虧損將即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可回收金額，惟所增加賬面值不得超過倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損情況下所釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。除按公允值計入損益之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公允值或自金融負債之公允值扣除。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產包括貸款及應收款項以及按公允值計入損益之金融資產。分類根據金融資產之性質及目的，於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切折現債務工具之預計可使用年期或較短期間（如適用）內估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產可再分為兩類，包括持作買賣之金融資產及該等於初步確認後指定為按公允值計入損益之金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

於下列情況，金融資產（持作買賣之金融資產除外）可於初步確認後指定為按公允值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理屬於一組金融資產或金融負債或兩者其中部分之金融資產，並按公允值基準評估其表現，且有關分類之資料乃按該基準由內部提供；或
- 屬於包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約之其中部分，且香港會計準則第39號准許整份合併合約（資產或負債）指定按公允值計入損益。

按公允值計入損益之金融資產乃按公允值計量，而重新計量產生之公允值變動於產生期間直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並納入綜合損益及其他全面收益內單獨項目內。公允值按附註7(c)所述之方式釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括出售附屬公司之應收款項、應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金）以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

利息收入按實際利率確認，短期應收賬款之利息確認微不足道時除外。

金融資產減值

金融資產（按公允值計入損益之金融資產除外）於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難令金融資產之活躍市場消失。

就應收貿易賬款及應收其他款項等被評估為非個別減值之若干金融資產類別而言，按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗，及組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現之估計日後現金流現值之差額計算。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貸款、出售附屬公司之應收款項及應收貿易賬款及其他應收款項除外，該等款項之賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。應收貸款、應收貿易賬款或其他應收款項或出售附屬公司之應收款項按金被視為不可收回時將於撥備賬撇銷。先前已撇銷之款項倘於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件有客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為任何證明實體資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

金融負債

本集團之金融負債分類為按公允值計入損益之金融負債或其他金融負債。

按公允值計入損益之金融負債

倘金融負債於初步確認時指定按公允值計入損益，金融負債分類為按公允值計入損益。

金融負債可於初步確認時指定為按公允值計入損益，倘：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者兼而有之的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個合併合約（資產或負債）指定為按公允值計入損益。

按公允值計入損益之金融負債乃按公允值計量，而重新計量產生的任何盈虧則於損益確認。於損益確認一個單獨項目的盈虧淨額不包括就金融負債所支付的任何利息。

其他金融負債

其他金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付代價、應付一名股東款項、公司債券以及銀行及其他借款，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生之利息支出之方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內之估計未來現金付款準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認入賬。

按公允值計入損益之可換股債券

本集團發行之可換股債券(包括有關嵌入衍生工具)於初步確認時指定為按公允值計入損益。於初步確認後之各報告期末,全部可換股債券按公允值計量,而公允值變動則在其產生期間直接於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約,而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。

本集團所發行之財務擔保初步按公允值計量及倘並非指定為按公允值計入損益則隨後按下列各項之較高者計量:

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下責任之金額;及
- (ii) 初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

本集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利屆滿時，或其向其他實體轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於完全終止確認一項金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益總和間之差額於損益確認。

本集團僅於本集團之責任獲履行、註銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利(虧損)」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支以及從未課稅及扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。倘於一項交易中，商譽或初步確認(業務合併除外)其他資產及負債產生之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及合營企業之權益相關之應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。與該等投資有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

對於計量遞延稅項負債或遞延稅項資產，採用公允值模式計量之投資物業的賬面值乃假設可通過銷售全部收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊且以目的為通過長時間持有而非銷售實現其絕大部分經濟利益的商業模式持有時，則假設會被推翻。倘假設被推翻，有關投資物業的遞延稅項負債根據上文所述香港會計準則第12號所載的一般原則計量（即根據預期收回物業的方式計量）。

即期及遞延稅項於損益中確認。倘因業務合併初步確認產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將包括在業務合併之會計處理中。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

收入確認

收入按於一般業務過程中已售出貨品及所提供服務之已收或應收代價之公允值，扣除折讓及銷售相關稅項計算。

(i) 物業銷售

日常業務過程中銷售物業所得收入於物業之風險及回報轉移至買方（即有關物業竣工並交付予買家）且能合理確保收取相關應收款項時，方予確認。

於收入確認日期前就出售物業收取之按金及分期付款已計入綜合財務狀況表之預收賬款及已收按金中。

(ii) 服務收入

服務收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

金融資產所產生之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃以尚餘本金及適用初步確認時實際利率按時間基準計算，有關利率乃按確切折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

(iv) 股息收入

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認（假設經濟利益很可能流入本集團及收入能夠可靠地計量）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

建築合約

當能可靠估計建築合約(包括在建樓宇)結果時,收入及成本將參照合約活動於報告期末的完成階段獲確認,並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計算(倘此方法並不能代表完成階段則除外)。合約工程、索償及獎金的變動僅於金額能可靠計量,並被認為有可能收回時入賬。

倘合約總成本可能超出合約總收入,預期虧損則即時確認為開支。

倘直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損後超出進度賬單,該剩餘金額將顯示為應收合約工程客戶款項。就進度賬單超出直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損之合約而言,該剩餘金額將顯示為應付合約工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃計入綜合財務狀況表為負債中之預收賬項。已執行工程之已開發票但客戶尚未支付的款項,計入綜合財務狀況表中之應收貿易賬款及其他應收款項。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移予承租人,則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入於相關租期內按直線基準於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇成份，本集團會按因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到本集團的基礎上評估，以分類為融資或經營租賃。除非該兩個成份均為經營租賃，在這種情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一次性預付款）按在開始租賃時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公允值，按比例分配到土地及樓宇成份。

在一定程度上租賃費能可靠地分配，租賃土地權益以預付租賃款項在綜合財務狀況表列賬為經營租賃，並在租賃期內按直線法攤銷。當租賃費無法可靠地分配在土地及樓宇成份，整個租賃一般歸類為融資租賃及列為物業、廠房及設備。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃以各自之功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境之貨幣）按交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通行之匯率重新換算。以外幣列值按公允值入賬之非貨幣項目按釐定公允值當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。

為呈列本綜合財務報表，本集團之海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即人民幣）。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益內確認（撥歸至非控股權益（如適用））並於權益下之匯兌儲備內累計。

出售海外業務時（即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去一間有海外業務之附屬公司或部份出售有海外業務共同安排之權益（其保留權益為金融資產）），所有就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之匯兌差額重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

外幣 (續)

有關因收購海外業務而已收購之可識別資產及所承擔之負債之商譽及公允值調整視為該海外業務之資產及負債並重新按各報告期末之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

政府補助

政府補助只有在能夠合理保證本集團將符合補助的附加條件並且能夠收到補助時才予以確認。

政府補助應採用系統的方法在本集團將此類補助擬補償的相關成本確認為費用的期間內計入損益。

作為本集團已發生的費用或損失的補償，或是為本集團提供直接財務支持而未來不會發生任何相關成本的應收政府補助，應在其確認應收款項的期間計入損益。

借款成本

與購買、建造或生產合資格資產（須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者）直接相關之借款成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於產生期間於損益內確認。

短期僱員福利

與工資、薪金、年假和病假相關之僱員福利於提供服務之有關期間按預期交換有關服務需支付之福利之未折現金額確認為負債。

有關短期僱員福利確認之負債乃按預期交換有關服務需支付之福利之未折現金額計算。

公允值計量

於計量公允值（惟就減值評估而言之本集團之存貨之可變現淨值以及現金產生單位及無形資產之使用價值除外）時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債之特徵，則本集團會計及該等特徵。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

公允值計量 (續)

非金融資產之公允值計量考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，本集團根據輸入數據之特點，將公允值計量分類為以下三個等級：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場之市場報價（未經調整）。
- 第二級 — 對公允值計量而言屬重大之可直接或間接觀察最低級輸入數據之估值方法。
- 第三級 — 對公允值計量而言屬重大之不可觀察最低級輸入數據之估值方法。

於報告期末，本集團透過審閱資產及負債各自之公允值計量釐定按公允值計量之資產及負債之公允值等級之間是否存在經常性轉撥。

5. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，本公司董事須就綜合財務報表內呈報之資產、負債、收入及支出之金額及所作之披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂將於修訂估計期間確認，或倘有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事於運用本集團會計政策過程中已作出並對綜合財務報表內確認之金額及作出之披露有最重大影響之關鍵判斷，惟涉及估計者（見下文）除外。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

投資物業之遞延稅項

就計量投資物業產生的按公允值模式計量的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，及認為本集團投資物業並非隨時間（而是透過銷售）消耗大部分含於該等投資物業之所有經濟利益的商業模式持有。因此，於計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定不推翻採用公允值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。於本集團出售投資物業時，其須受中國土地增值稅（「土地增值稅」）及企業所得稅（「企業所得稅」）之規限。因此本集團就投資物業公允值變動確認遞延稅項。

估計不確定因素之主要來源

以下為涉及日後之主要假設及於各報告期末估計不明朗因素之其他主要來源（彼等均涉及會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險）。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅之撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規要求之理解所作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工時由稅務機關釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務機關確定土地增值稅之計算及納稅方案。最終結果可能有別於初始入賬之金額。於二零一五年十二月三十一日，應付所得稅項下包括之應付土地增值稅之賬面值約為人民幣115,304,000元（二零一四年：人民幣125,220,000元）。

持作出售物業之估計可變現淨值

本集團管理層採用當時市場數據（如最近期銷售交易及按承包商所報成本作出之內部估計）釐定持作出售物業之可變現淨值。此等估計須於參考鄰近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、市場推廣開支（包括促銷折扣價）、法律及監管架構以及整體市況後，就預測售價作出判斷。於二零一五年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣933,536,000元（二零一四年：人民幣504,516,000元）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損（二零一四年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就本集團旗下發展中物業計提撥備時，本公司董事將考慮當前市況及估計市值（即估計售價減估計銷售成本）減竣工物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，將作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或預計發展成本大幅變動而低於預期，則可能導致須就減值虧損作出重大撥備。於二零一五年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣2,379,083,000元（二零一四年：人民幣2,540,309,000元）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損（二零一四年：無）。

應收貿易賬款及其他應收款項及出售附屬公司之應收款項之估計撥備

當出現減值虧損之客觀憑據，本公司董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率（即初步確認時推算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一五年十二月三十一日，應收貿易賬款及其他應收款項及出售附屬公司之應收款項之賬面值約為人民幣274,127,000元（二零一四年：人民幣394,661,000元）及人民幣1,349,936,000元（二零一四年：無）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損（二零一四年：無）。

財務擔保之估計公允值

於估計有關物業買方按揭融資提供之財務擔保之公允值時，本公司董事考慮對照相關物業之可變現淨值與未償還本金及利息。

本公司董事認為，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之財務擔保公允值並不重大。財務擔保之詳情載列於附註49。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內實體均可持續經營，同時透過優化債務與權益之平衡使股東獲得最大回報。本集團之整體策略自去年起維持不變。

本集團之資本結構由債務淨額，包括應付一名股東款項、公司債券、可換股債券及銀行及其他借款，扣除本公司擁有人應佔現金及現金等值物以及股權（包括已發行股本、儲備及保留溢利）組成。

本公司董事按持續基準檢討資本架構時，考慮資本成本及資本所附帶風險。根據本公司董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及債務、股份回購以及償還現有債務，平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

a) 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 (經重列)
金融資產		
按公允值計入損益之金融資產		
持作買賣	1,598,115	-
指定為按公允值計入損益	10,419	30,024
	1,608,534	30,024
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	3,049,560	796,772
金融負債		
按攤銷成本計值之金融負債	1,838,482	1,469,195

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、按公允值計入損益之金融資產、潛在收購已付按金、出售附屬公司之應收款項、應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易賬款及其他應付款項、應付代價、應付一名股東款項、可換股債券、公司債券以及銀行及其他借款。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 外幣風險

本集團以各集團實體各自功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產(主要為現金及銀行結餘)及貨幣負債(主要為公司債券及應收貿易賬款及其他應收款項)於報告日期之賬面值如下:

	資產		負債	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
港元(「港元」)	561,824	76,582	14,064	22,256
美元(「美元」)	12,891	-	158	-

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面臨港元貨幣風險。就該等實體而言，彼等之功能貨幣為港元，而持有資產及負債以美元計值，本集團相信美元與港元之間的聯繫匯率將不會受到美元兌其他貨幣價值變動的
重大影響。就此而言，本集團認為港元承受的外幣風險並不重大。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率升值及貶值10% (二零一四年: 10%) 之敏感度。10% (二零一四年: 10%) 指向主要管理層人員報告外匯風險時使用之敏感度，即管理層對外匯匯率合理可能波動作出之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚餘貨幣項目，並於各自報告期末對彼等換算按10%作出調整。以下正數表示倘人民幣較相關貨幣升值10% (二零一四年: 10%) 除稅後溢利減少 (二零一四年: 除稅後虧損增加) 及其他權益減少。當人民幣較相關貨幣貶值10% (二零一四年: 10%)，則對溢利 (虧損) 產生等額但相反之影響，而以下結餘將為負數。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
港元	45,738	4,536

管理層認為，由於年底之風險並不反映年內之風險，故敏感度分析不可代表固有外匯風險。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面對有關定息銀行借款及其他借款 (見附註38)、應收貸款 (見附註23)、可換股債券 (見附註40) 以及公司債券 (見附註41) 之公允值利率風險。

本集團亦就按浮動利率計息之銀行及其他借款 (附註38) 承擔現金流量利率風險。管理層監控利率風險並於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團面對有關按當前市場利率計息之已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險。然而，由於該等銀行結餘均屬短期性質，該風險對本集團而言屬輕微。

本集團於金融負債之利率風險詳列於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流量利率風險主要集中來自本集團之人民幣借款按中國人民銀行訂明之固定存款利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末就非衍生金融負債承擔之利率風險而釐定。就浮息銀行借款及其他借款而言，所呈列分析假設於報告期末未償還負債金額於整個年度內一直尚未償還。

就浮息銀行及其他借款而言，倘利率上升50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少約人民幣1,509,000元 (二零一四年：除稅後虧損將增加約人民幣1,321,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團之價格風險主要為透過其於上市股本證券之投資而承受股價風險。本集團之股價風險主要集中於在聯交所掛牌之股本工具。本集團密切監察價格風險並將於需要時考慮對沖風險承擔。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股價風險釐定。

倘有關股本工具之價格上升／下跌10% (二零一四年：不適用)，則截至二零一五年十二月三十一日止年度之稅後溢利將因股本工具公允值變動而增加／減少約人民幣133,443,000元 (二零一四年：無)。

信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團因交易對手方未能履行責任造成本集團財務損失及本集團提供財務擔保而面對之最高信貸風險，乃源自於綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值，及有關本集團發行財務擔保之或然負債金額披露於附註49。

為盡量降低出售附屬公司之應收款項及就可能收購所支付之按金之信貸風險，本集團於接受任何交易前會評估各潛在買方之信貸質素。本集團亦會參考還款時間表監控各買方之還款記錄，以釐定應收款項之可回收性。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於風險分散於眾多對手方，故本集團就其應收貿易賬款及其他應收款項並無明顯集中之信貸風險。為進一步盡量減低有關應收貿易賬款及其他應收款項之信貸風險，本集團管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序以確保採取跟進行動以收回逾期債務。

本集團於各報告期末審閱各名個別債務人之可回收金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，本集團董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

由於對手方為獲權威信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

就已預售但仍未竣工之物業而言，本集團一般就其客戶購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保，於二零一五年十二月三十一日約為人民幣1,080,207,000元（二零一四年：人民幣412,804,000元）。倘買方於擔保期間拖欠按揭付款，持有按揭之銀行可能要求本集團償還未償還貸款及其任何累計利息。由於按揭貸款以現時市價較擔保金額高之物業作抵押，本公司董事認為，本集團可收回就本集團提供之擔保可能產生之任何虧損。

本集團按地理位置分類之集中信貸風險主要於中國，其佔於二零一五年及二零一四年十二月三十一應收貿易賬款及應收貸款之全部。

流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團會監控並維持管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。本集團管理層會監控銀行及其他借款之運用，以確保遵從貸款契約。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳細列明根據協定還款期本集團非衍生金融負債餘下之合約到期期限。該表乃按本集團須付款之最早日期並以金融負債之未貼現現金流量為基準編製。該表載列利息及本金現金流量。在利息流量為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於報告期末之利率曲線得出。

此外，下表詳細列明本集團衍生金融工具之流動性分析。該表乃以按淨額基準結算之衍生工具之未貼現合約現金流出淨額及規定須按總額結算之其他衍生工具之未貼現流出總額為基準編製。

流動資金風險列表

	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但不超過兩年 人民幣千元	兩年以上 但不超過五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日						
應付貿易賬款及其他應付款項	917,151	-	-	-	917,151	917,151
銀行及其他借款	802,299	22,718	62,860	83,171	971,048	892,530
應付代價	-	23,000	-	-	23,000	21,058
公司債券	619	619	10,122	-	11,360	7,743
財務擔保合約 (附註49)	1,080,207	-	-	-	1,080,207	-
	2,800,276	46,337	72,982	83,171	3,002,766	1,838,482

於二零一四年十二月三十一日 (經重列)

應付貿易賬款及其他應付款項	343,430	-	-	-	343,430	343,430
銀行及其他借款	954,470	-	-	-	954,470	910,103
應付代價	156,000	25,000	25,000	-	206,000	199,758
應付一名股東款項	8,815	-	-	-	8,815	8,815
公司債券	579	579	1,737	8,847	11,742	7,089
財務擔保合約 (附註49)	412,804	-	-	-	412,804	-
	1,876,098	25,579	26,737	8,847	1,937,261	1,469,195

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

倘浮動利率變動有別於各報告期末釐定之該等利率估計，上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額或出現變動。

倘本集團物業之買方促成之貸款擔保對手方提出申索，上述財務擔保合約之金額為本集團根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據報告期末之預測，本集團認為並無金額將根據安排支付。然而，該預測可能根據對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

c) 金融資產及負債之公允值

並非按經常性基準及公允值計量之金融資產及金融負債之公允值乃按獲普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

金融保證合約的公允值乃根據貼現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎之信貸資料推斷特定對方之違約機會率及違約下之損失價值。

本公司董事認為，由於還款期限屬短期或即時到期，此等即期金融資產及即期金融負債按攤銷成本記錄於綜合財務報表之賬面值與其公允值相若。

本公司董事認為，由於貼現之影響並非重大，非按公允值計量之非流動免息金融資產及負債之公允值與彼等之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

c) 金融資產及負債之公允值 (續)

本公司董事亦認為，按公允值計量之非流動計息金融資產及負債之公允值與彼等之賬面值相若。

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量

	第一級	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按公允值計入損益之金融資產 — 於香港上市之股本證券	1,598,115	—

	第二級	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按公允值計入損益之金融資產 — 投資相連之保單	10,419	—
— 結構性存款	—	30,024

下表有關釐定該等金融工具之公允值之資料 (尤其是估值技術及輸入數據)。

金融資產	公允值等級	估值技術	主要輸入數據及重要不可觀察數據
於香港上市之股本證券	第一級	於活躍市場之報價	不適用
投資相連之保單	第二級	收入法：折現現金流量法乃用於按合適折現率獲取將自金融資產產生之預期未來經濟利益之呈列值。	折現率 (附註)
結構性存款	第二級	收入法：折現現金流量法乃用於按合適折現率獲取將自金融資產產生之預期未來經濟利益之呈列值。	折現率 (附註)

附註：投資相連之保單及結構性存款之公允值乃透過使用折現現金流量法連同市場報價之重要輸入資料及反映各交易對手方之信貸風險貼現的現行可觀測利率而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

c) 金融資產及負債之公允值 (續)

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量 (續)

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無轉入或轉出第一級及第二級。

估值過程

就財務報告目的而言，本集團若干資產及負債乃按公允值計量。公允值計量所用之合適估值技術及輸入數據乃由本公司董事及獨立合資格估值師釐定。

於釐定資產或負債之公允值時，本集團使用市場可觀察數據（如有）。倘無法獲取第一級輸入數據，本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。本公司董事與獨立合資格估值師緊密合作以設立合適估值技術及模式之輸入數據。本公司董事將每半年檢討資產及負債公允值波動之原因。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8. 收入

收入指本集團來自物業銷售、投資收益、綠色建築合約、綠色建築服務之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售	2,407,982	763,988
來自綠色建築服務之收入	205,153	16,862
來自綠色建築合約之收入	37,035	12,553
來自投資之利息收入及股息	7,761	—
	2,657,931	793,403

9. 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向首席執行官(即最高營運決策者)呈報之資料集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。

本集團主要從事物業發展及提供綠色建築服務。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團開始從事兩個新分類—投資及健康。儘管健康業務仍處於起步階段而並無為本集團貢獻重大收入，惟本集團已制定詳細之營運及發展計劃，據此，最高營運決策者認為，披露該分類將具意義。具體而言，本集團現時按不同產品及服務設立可呈報及營運分類如下：

1. 物業發展—開發及銷售物業；
2. 綠色建築—綠色建築服務，主要包括綠色建築、綠色城鎮設計採購施工、能源管理合約服務及就於中國運營相關綠色建築項目提供之其他支援服務；
3. 投資—持有及買賣各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品，包括但不限於已上市及非上市證券、債券、基金、衍生工具、結構性及其他庫務產品；及
4. 健康—健康產品及服務。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

分類收入及業績

本集團按可呈報及經營分類劃分之持續經營業務之收入及業績分析如下。

	二零一五年					二零一四年 (經重列)				
	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入										
外部銷售	2,407,982	242,188	7,761	-	2,657,931	763,988	29,415	-	-	793,403
分類間銷售	-	215,380	-	-	215,380	-	-	-	-	-
分類收入	2,407,982	457,568	7,761	-	2,873,311	763,988	29,415	-	-	793,403
對銷					(215,380)					-
集團收入					2,657,931					793,403
分類溢利/(虧損)	61,763	106,304	629,099	(19)	797,147	130,250	(10,229)	-	-	120,021
未分配公司開支					(39,323)					(23,587)
未分配其他收入及收益					92,985					23,479
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動					147,464					-
投資物業之公允值變動					8,000					-
可換股債券公允值變動					-					(1,360,118)
出售附屬公司收益					194,047					-
收購附屬公司之已確認議價收購收益					363,428					237,978
融資成本					(97,949)					(3,035)
除稅前溢利(虧損)					1,465,799					(1,005,282)

經營分類之會計政策與本集團載於附註4之會計政策相同。分類溢利(虧損)為各分類所賺取之溢利或產生之虧損,當中並未分配中央行政成本、董事薪酬、融資成本及可換股債券公允值變動、投資物業公允值變動、持作出售物業轉撥至投資物業公允值變動、出售附屬公司收益、收購附屬公司之已確認議價收購收益及若干其他收入及收益。此為就資源分配及表現評估向首席執行官(即最高營運決策者)呈報之計量方法。

分類資產及負債

	二零一五年					二零一四年 (經重列)				
	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	3,511,389	245,616	1,608,534	26,241	5,391,780	3,410,546	547,739	30,024	-	3,988,309
未分配公司資產					3,271,708					435,427
總資產					8,663,488					4,423,736
分類負債	1,882,427	324,855	-	-	2,207,282	796,386	141,664	-	-	938,050
未分配公司負債					1,496,569					1,316,839
總負債					3,703,851					2,254,889

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 除投資物業、若干物業、機器及設備、遞延稅項資產、若干其他應收賬款項、於一間合營企業之權益、出售附屬公司之應收款項、潛在收購之已付按金、預繳稅項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金外，所有資產已分配至各經營分類。
- 除若干其他應付款項、應付一名股東款項、應付代價、銀行及其他借款、應付所得稅、公司債券以及遞延稅項負債外，所有負債已分配至各經營分類。

其他分類資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入計量分類損益或分類資產之款項						
添置非流動資產(附註)	43,161	25,598	-	-	317,387	386,146
折舊及攤銷	3,552	6,813	-	-	655	11,020
出售物業、機器及設備之收益	14,048	-	-	-	-	14,048
應收貸款投資回報	-	20,712	-	-	-	20,712
定期提供予最高營運決策者但未計入計量分類損益或分類資產之款項：						
融資成本	-	-	-	-	97,949	97,949
銀行利息收入	-	-	-	-	1,659	1,659
所得稅開支	85,577	20,300	102,363	-	18,569	226,809

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (經重列)

	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	投資 人民幣千元	健康 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入計量分類損益或分類資產之款項						
添置非流動資產 (附註)	4,274	26,366	-	-	1,647	32,287
折舊及攤銷	2,553	7,257	-	-	380	10,190
應收貸款投資回報	-	2,887	-	-	-	2,887
定期提供予最高營運決策者但未計入計量分類損益或分類資產之款項:						
融資成本	-	-	-	-	3,035	3,035
銀行利息收入	-	-	-	-	636	636
所得稅開支	58,991	357	-	-	133	59,481

附註：非流動資產不包括於合營企業之權益、按公允值計入損益之金融資產、遞延稅項資產及應收貸款。截至二零一五年十二月三十一日止年度之添置包括透過在非共同控制下收購附屬公司產生之人民幣5,061,000元 (二零一四年：546,000元)。

地理區域資料

有關本集團來自外部客戶收入之資料乃根據經營位置呈列。有關其非流動資產之資料乃根據資產之地理位置呈列。

本集團之全部收入來自以中國為基地 (所在國家) 之客戶。

非流動資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
中國 (所在國家)	482,863	155,724
香港	969	1,185
新加坡	12	-
	483,844	156,909

非流動資產不包括於合營企業之權益、按公允值計入損益之金融資產、遞延稅項資產及應收貸款。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

主要客戶資料

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無任何單一外部客戶涉及本集團10%以上之收入。

10. 其他收入及收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
銀行利息收入	1,659	636
匯兌收益	7,132	—
出售物業、機器及設備之收益	14,048	—
攤銷其他借貸之遞延收益	39,131	—
就提早償還其他借貸豁免利息	24,486	—
應收貸款投資回報	20,712	2,887
物業租金收入(附註a)	12,724	17,334
分租租金收入(附註b)	2,420	1,262
豁免可換股債券利息(附註40)	—	2,922
撥回其他應付款項	1,268	672
管理服務收入	4,957	—
其他	780	653
	129,317	26,366

附註a：截至二零一五年十二月三十一日止年度物業租金收入之直接成本約為人民幣2,920,000元(二零一四年：人民幣3,633,000元)。

附註b：截至二零一五年十二月三十一日止年度分租租金收入之直接成本約為人民幣1,899,000元(二零一四年：人民幣1,077,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
利息開支：		
銀行及其他借貸(附註)	159,308	42,987
可換股債券	-	2,997
公司債券	741	38
應付代價	4,300	-
減：合資格資產成本中資本化利息(附註30)	(66,400)	(42,987)
	97,949	3,035

附註：

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，資本化之借款成本乃自就合資格資產之指定銀行借貸產生。

12. 所得稅開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
當期稅項：		
中國企業所得稅	167,538	48,198
中國土地增值稅	44,464	42,809
	212,002	91,007
遞延稅項 本年度(附註42)	14,807	(31,526)
	226,809	59,481

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支 (續)

附註：

- (a) 香港利得稅按於兩年度估計應課稅溢利之16.5%計算。由於本集團於兩個年度並無產生自香港之應課稅溢利，因此並無就香港稅項計提撥備。
- (b) 根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之適用稅率為25%。

根據企業所得稅法，已就出售海外投資企業之收益向海外投資者征收10%之代扣所得稅。

- (c) 中國土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估算。中國土地增值稅按增值額30%至60%之累進稅率，減去若干減免如土地成本及相關物業發展開支作出撥備。根據國家稅務總局之官方通知，中國土地增值稅須在物業出售時暫時繳納，再於物業發展竣工時確定最終收益。
- (d) 於其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之適用稅率計算。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利(虧損)	1,465,799	(1,005,262)
按本地所得稅稅率25%計算稅項	366,450	(251,316)
年內土地增值稅撥備	44,464	42,809
不可扣稅開支之稅務影響	5,986	357,882
可就中國企業所得稅扣減中國土地增值稅之稅務影響	(4,328)	(34,564)
毋須課稅之收入之稅務影響	(103,319)	(60,393)
投資物業之遞延土地增值稅	39,471	—
持作出售物業之遞延土地增值稅	(66,623)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率影響	(55,629)	—
未確認稅務虧損之稅務影響	337	5,063
年內所得稅開支	226,809	59,481

遞延稅項之詳情載於附註42。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13. 年內溢利(虧損)

年內溢利(虧損)於扣除下列各項後得出：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
(a) 員工成本，不包括董事及最高行政人員之酬金		
薪金、工資及其他福利	41,113	19,281
退休福利計劃供款	7,237	3,318
	48,350	22,599
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,581	1,319
機器及設備折舊	10,925	10,152
物業之經營租賃租金項下之最低租賃付款	4,896	4,504
確認為開支之持作出售物業成本(計入為銷售成本)	2,237,370	567,330
無形資產攤銷	57	—
預付土地租賃款項攤銷	38	38

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 董事及最高行政人員及僱員薪酬

(a) 董事及最高行政人員薪酬

已付或應付予十名(二零一四年:九名)董事及最高行政人員之酬金分別如下:

	截至二零一五年十二月三十一日止年度			總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、工資及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
就擔任本公司其或附屬公司董事的個人服務 已付或應收酬金:				
執行董事及最高行政人員				
季先生	195	-	-	195
執行董事				
施智強先生	195	1,813	56	2,064
王波先生	195	2,056	15	2,266
房堅先生	195	1,008	17	1,220
周延威先生(於二零一五年三月三十一日辭任)	49	512	-	561
非執行董事				
丘鉅淙先生(於二零一五年三月三十一日 由執行董事調任為非執行董事)	195	-	-	195
陳敏銳先生(於二零一五年三月三十一日獲委任 並於二零一六年三月三十日辭任)	148	526	22	696
獨立非執行董事				
劉智強先生	195	-	-	195
鄧小磊先生	195	-	-	195
曾細忠先生	195	-	-	195
總額	1,757	5,915	110	7,782

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 董事及最高行政人員及僱員薪酬 (續)

(a) 董事及最高行政人員薪酬 (續)

	截至二零一四年十二月三十一日止年度			總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、工資及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
就擔任本公司或其附屬公司董事的個人服務 已付或應收酬金：				
執行董事及最高行政人員				
季先生	191	-	-	191
執行董事				
施智強先生	191	1,808	75	2,074
王波先生 (於二零一四年九月十日獲委任)	59	155	-	214
房堅先生 (於二零一四年十二月二十四日獲委任)	4	-	-	4
丘鉅涼先生	191	1,810	13	2,014
周延威先生	191	614	-	805
獨立非執行董事				
劉智強先生	191	-	-	191
鄒小磊先生	191	-	-	191
曾細忠先生	191	-	-	191
總額	1,400	4,387	88	5,875

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無董事及最高行政人員放棄或同意放棄本集團支付之任何酬金。於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事及最高行政人員支付任何酬金作為彼等加入本集團之獎金或離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14. 董事及最高行政人員及僱員薪酬(續)

(b) 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士中兩名(二零一四年:三名)為本公司董事,彼等之薪酬載於附註14(a)之披露。餘下三名(二零一四年:兩名)最高薪酬人士之薪酬如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
薪金、津貼及其他福利	4,890	1,871
退休福利計劃供款	112	23
	5,002	1,894

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度,本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金,作為吸引彼等加入本集團或於加入時之獎金或離職補償。

彼等之酬金介乎以下範圍:

	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元(相等於零至人民幣841,000元)	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元 (相等於人民幣1,262,000元至人民幣1,682,000元)	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元 (相等於人民幣1,682,001元至人民幣2,103,000元)	2	-

15. 股息

於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無支付或建議任何股息(二零一四年:無)。於報告期末後,董事會就截至二零一五年十二月三十一日止年度建議末期股息每股人民幣1分(二零一四年:無),惟須於應屆股東大會上獲股東批准後,方可作實。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度,於本集團就南京豐盛大族科技股份有限公司(「南京豐盛科技」)之共同控制合併採納合併會計處理前,已向南京豐盛科技之股東支付股息人民幣100,000,000元。有關股息之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按下列數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
盈利（虧損）		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄盈利（虧損） 所使用之盈利（虧損）	1,237,507	(1,070,988)
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）所使用之普通股加權平均數	14,021,177	3,960,630

由於年內並無攤薄潛在普通股，截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於計算截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司已發行之可換股債券，原因為行使該等債券將導致由虧損轉為溢利（就每股攤薄盈利而言）而具反攤薄作用。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	租賃土地及 樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零一四年一月一日(經重列)	66,907	1,705	10,905	71,177	1,715	-	152,409
添置	2,251	1,136	1,935	102	1,137	23,706	30,267
收購附屬公司	-	-	251	-	295	-	546
出售	-	-	(127)	-	(346)	-	(473)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	69,158	2,841	12,964	71,279	2,801	23,706	182,749
添置	-	261	3,372	-	-	22,140	25,773
收購附屬公司	-	-	2,329	-	2,732	-	5,061
出售附屬公司	-	-	(3,300)	-	(698)	-	(3,998)
出售	(17,198)	-	(70)	-	(1,226)	-	(18,494)
於二零一五年十二月三十一日	51,960	3,102	15,295	71,279	3,609	45,846	191,091
累計折舊							
於二零一四年一月一日(經重列)	6,726	1,432	3,698	12,288	498	-	24,642
年內折舊	2,903	413	2,230	4,421	185	-	10,152
出售時抵銷	-	-	(55)	-	(126)	-	(181)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	9,629	1,845	5,873	16,709	557	-	34,613
年內折舊	2,686	558	3,753	3,422	506	-	10,925
出售附屬公司時抵銷	-	-	(1,340)	-	(139)	-	(1,479)
出售時抵銷	(1,209)	-	(34)	-	(191)	-	(1,434)
於二零一五年十二月三十一日	11,106	2,403	8,252	20,131	733	-	42,625
賬面值							
於二零一五年十二月三十一日	40,854	699	7,043	51,148	2,876	45,846	148,466
於二零一四年十二月三十一日 (經重列)	59,529	996	7,091	54,570	2,244	23,706	148,136

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備 (續)

已就使用直線法按其估計可使用年期撇銷物業、機器及設備之成本減其剩餘價值(如有)以確認折舊如下:

租賃土地及樓宇	四十年或租賃條款之較短者
租賃物業裝修	三年或租賃條款之較短者
辦公室設備	三至五年
機器及機械	十年
汽車	五年

18. 投資物業

人民幣千元

公允值

於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年年一月一日	5,600
自持作出售物業轉撥	169,536
於損益中已確認已轉撥至投資物業之持作出售物業之公允值增加	147,464
於損益內確認之公允值增加	8,000
於二零一五年十二月三十一日	<u>330,600</u>

本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資金升值目的而持有的物業權益已採用公允值模式計量，並獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，賬面值約為人民幣169,536,000元之若干持作出售物業轉撥至投資物業，原因為該等物業乃持作租金收入或資本升值為目的。於該等物業轉撥至投資物業之日之公允值人民幣317,000,000元乃由一名與本集團無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)參考有關市場可獲得之可比較的銷售交易予以評估，並以源自於現有租賃之租金收入資本化及就物業之復歸收入潛力作出適當撥備(如適用)為基準進行估值。故此，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，公允值收益約人民幣147,464,000元於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業 (續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業由該等與本集團無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯及國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（「國富浩華」）（二零一四年：國富浩華）作出估值。估值乃參考有關市場上可獲得之可比較的銷售交易予以評估，並以源自於現有租賃之租金收入資本化及就物業之復歸收入潛力作出適當撥備（如適用）為基準釐定。於估計物業之公允值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日以本集團投資物業之詳情及公允值層級之資料載列如下：

	於二零一五年 十二月 三十一日之 第二級 公允值 人民幣千元	
位於中國之商業物業單位	330,600	330,600

	於轉換日期之 第二級 公允值 人民幣千元	
位於中國之商業物業單位	317,000	317,000

	於二零一四年 十二月 三十一日及 二零一四年 一月一日之 第二級 公允值 人民幣千元	
位於中國之商業物業單位	5,600	5,600

於兩個年度內並無轉入或轉出第二級公允值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業 (續)

下表提供有關該等投資物業之公允值於二零一五年及二零一四年十二月三十一日如何釐定之資料 (尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

	公允值層級	於二零一五年	於二零一四年	估值技術及主要輸入數據
		十二月三十一日之 公允值 人民幣千元	十二月三十一日之 公允值 人民幣千元	
投資物業	第二級	人民幣330,600	人民幣5,600	市場比較法—參考可資比較物業 採用公開可得之市場數據按每 平方米價格基準作出之近期銷 售價； 收入資本化法 —參考市場每月租金水平及適 當孳息率

19. 商譽

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
賬面值		
於年初	1,474	—
產生自收購附屬公司 (附註43b及43e)	36,612	1,474
於出售附屬公司時取消確認 (附註45b)	(36,612)	—
於年終	1,474	1,474

附註：

- a) 該金額已分配至綠色建築服務之現金產生單位 (「現金產生單位1」)。

該現金流產生單位1之可回收金額乃根據使用價值計算而釐定。該計算使用由本集團管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測及除稅前折現率25.8%進行 (二零一四年：25.8%)。五年期後的現金流量乃按照穩定增長率3%推算而成 (二零一四年：3%)。此增長率乃按照行業增長預測釐定，並不超過有關行業的平均長期增長率。本公司董事認為，於二零一五年十二月三十一日的可回收金額超過其賬面值，故毋須確認商譽減值虧損 (二零一四年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20. 無形資產

	專利 人民幣千元
成本	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-
添置	1,700
於二零一五年十二月三十一日	1,700
累計攤銷	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-
年內折舊	57
於二零一五年十二月三十一日	57
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	1,643
於二零一四年十二月三十一日	-

該等專利按直線基準就其估計可使用年期不超過十年攤銷。

21. 於合營公司之權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一間非上市合營公司之權益成本	4,900	-
應佔收購後之虧損及其他全面收入	-	-
	4,900	-

於二零一五年十二月三十一日，本集團於下列合營公司擁有權益：

實體名稱	註冊及營運地點	繳足註冊股本	本集團持有之 所有權權益之比例		持有之投票權之比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
杭州基建華融投資合作企業 (有限合伙)	中國	人民幣 10,000,000元	49%	不適用	50%	不適用	尚未開始業務

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21. 於合營公司之權益 (續)

本集團於一間非重大合營公司權益之財務資料及賬面值乃採用權益法入賬，載列如下：

	二零一五年 人民幣千元
本集團應佔業績	-
本集團應佔其他全面收益	-
本集團應佔全面收益總額	-

	二零一五年 人民幣千元
本集團於一間合營公司權益之賬面值	4,900

22. 預付土地租賃款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
呈報目的分析為：		
流動資產 (計入應收貿易賬款及其他應收款項)	38	38
非流動資產	1,661	1,699
	1,699	1,737

23. 應收貸款

應收貸款指就解除與句容市華陽鎮人民政府(「句容政府」)綠色建築項目有關之投資建設合同項下本公司作為主承建商之責任所產生之投資成本，金額達人民幣350,000,000元，按年績效回報率9.5%計算。餘額乃無抵押且句容政府須於二零一六年十二月三十一日或之前償還。於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司與句容政府訂立終止協議，據此，投資建設合同已終止，句容政府同意於截至支付日期前支付全部投資款，連同相關回報約人民幣20,712,000元(載於其他收入內)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24. 按公允值計入損益之金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
持作買賣之金融資產		
於香港上市之證券	1,598,115	—
指定按公允值計入損益之金融資產		
投資相連之保單(附註)	10,419	—
結構性存款	—	30,024
	1,608,534	30,024

呈報目的分析為：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	1,598,115	30,024
非流動資產	10,419	—
	1,608,534	30,024

附註：

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本集團與一間保險公司訂立投資相連之保單，為本集團之一間附屬公司之若干主要僱員投保，據此，本集團為一次性付款人民幣10,000,000元之受益人及保單之持有人。本集團於初始確認時將該保單指定為按公允值計入損益之金融資產。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，公允值變動約人民幣419,000元(二零一四年：無)已於損益內確認。於二零一五年十二月三十一日，該保單之公允值約為人民幣10,419,000元。公允值乃由保險公司所報，其乃參考投資未來現金流並經合適之折現率折現後及處於第二級公允值層級釐定(如附註7c所載)。

25. 潛在收購之已付按金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
潛在收購之已付按金	360,000	50,000

於二零一四年十二月二十四日，本集團與獨立第三方南京慧谷企業管理諮詢有限公司(「南京慧谷」)訂立諒解備忘錄，涉及潛在收購江蘇安家利置業有限公司(「江蘇安家利」)之全部股權，並作出人民幣50,000,000元之三個月可退還按金。於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，該收購已完成，且該款項已用作有關收購之部分代價(附註43(a))。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

25. 潛在收購之已付按金 (續)

於二零一五年十一月三十日，本集團與季先生控制之一間實體海南中坤渝安投資有限公司（「中坤渝安」）訂立意向書，涉及潛在收購於海南省之一間商業及酒店物業，並作出人民幣360,000,000元之可退還按金。該按金按現行中國之銀行存款利率計息，倘概無訂立正式協議，則按金可於六個月獨家磋商期屆滿後退還。潛在收購之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月三十日之公佈內。

26. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
應收貿易賬款 (附註a)	108,489	12,758
其他應收款項及按金 (附註b)	36,807	32,776
應收關聯公司款項 (附註c)	-	14,278
建築工程之預付款項	45,916	310,172
其他預繳款項	29,798	3,519
其他預繳稅項	53,117	21,158
	274,127	394,661

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註a：按發票日期於報告期末呈列之本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
90日內	106,904	7,777
91-180日	338	4,533
181-365日	869	-
一年以上	378	448
	108,489	12,758

本集團並未向客戶授予標準劃一的信貸期，個別客戶的信貸期乃按具體情況考慮，並於有關合約中訂明（倘適當）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

26. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

附註a: (續)

本集團已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
90日內	338	—
91-180日	435	—
181-365日	623	—
一年以上	189	448
	1,585	448

於二零一五年十二月三十一日，應收貿易賬款約人民幣1,585,000元(二零一四年：人民幣448,000元)已逾期但未減值。本集團已個別評估所有已逾期但未減值之應收貿易賬款的信譽及過往付款歷史。本公司董事認為，該等金額仍可收回而並無必要就該等結餘作出減值撥備。

附註b: 本集團其他應收款項及按金包括因於中國進行本集團之物業發展業務支付若干中國政府機關之保證金，總餘額約為人民幣13,987,000元(二零一四年：人民幣29,775,000元)。有關保證金於有關發展項目竣工後解除。所有其他應收款項及按金均無逾期，亦無減值。

附註c: 關聯公司乃由季先生最終控制及結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

本公司董事認為應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項及按金之信貸質素並無重大變動且無近期違約歷史，因此，該等金額被視為可收回。

27. 存貨

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
半成品	8,964	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

28. 應收合約工程客戶款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於報告期末仍在執行中的合約		
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：按進度開出賬單	235,531 (194,982)	38,577 (17,776)
應收客戶合約工程款項	40,549	20,801

29. 預繳稅項

根據中國稅法，地方稅務機關規定本集團於預售物業時預繳中國土地增值稅及中國企業所得稅。預繳稅項主要為預繳中國土地增值稅及中國企業所得稅。

30. 發展中物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於年初	2,540,309	1,448,807
添置	1,315,348	422,665
收購附屬公司(附註43)	2,830,689	1,029,787
資本化利息(附註11)	66,400	42,987
出售附屬公司(附註45)	(2,819,932)	-
轉撥至持作出售物業	(1,553,731)	(403,937)
於年終	2,379,083	2,540,309

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
以下列項目呈列：		
土地使用權	789,544	1,930,160
建築成本及資本化開支	1,589,539	610,149
	2,379,083	2,540,309

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

30. 發展中物業(續)

根據本集團之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運周期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一五年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣430,571,000元(二零一四年：人民幣1,074,565,000元)，並預期不會於報告期結束後十二個月內變現。

31. 持作出售物業

本集團之持作出售物業乃位於中國之租賃土地。所有持作出售物業均按成本呈列。

32. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款按每日銀行存款浮動利率計息。

33. 銀行結餘及現金

- (i) 銀行結餘及現金包括手頭現金及原訂到期日為三個月或以下之存款。
- (ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，銀行結餘按當前市場年利率介乎0.001%至0.35%計息(二零一四年：0.001%至0.4%)。

34. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
應付貿易賬款	301,562	89,299
應付票據	-	11,947
其他應付稅項	26,389	1,184
其他應付款項	24,817	56,879
應付非控股權益之股息	9,545	-
應付關聯公司款項(附註)	8,138	23,641
應計開支	573,089	161,664
	943,540	344,614

附註：關聯公司乃由季先生最終控制及結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

於報告期末按發票日期呈列本集團之應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
90日內	210,890	72,756
91-180日	45,419	14,355
181-365日	39,606	2,564
一年以上	5,647	11,571
	301,562	101,246

應付貿易賬款之平均信貸期為180日。本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

35. 預收賬款及已收按金

預收賬款及已收按金乃就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項及綠色建築服務已收按金。

36. 應付代價

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就報告用途而言分析如下：		
流動負債	-	156,000
非流動負債	21,058	43,758
	21,058	199,758

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 應付代價 (續)

於二零一四年十二月三十一日之應付代價指收購南京天韻房地產開發有限公司(「南京天韻」)及豐盛綠建集團之尚未支付代價於收購日期之公允值，其中於二零一五年二月、二零一六年三月及二零一七年六月之前分別須支付人民幣156,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。有關收購之詳情載於附註43(d)及43(e)。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本集團已清還人民幣183,000,000元及於二零一五年十二月三十一日，按攤銷成本列值之尚未償還應付代價約為人民幣21,058,000元。

37. 應付一名股東款項

於二零一四年十二月三十一日應付一名股東款項指自本公司一名主要股東Magnolia之墊款，墊款為不計息、無抵押並須於一年內償還。

38. 銀行及其他借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已抵押		
銀行借款	592,530	279,690
其他借款	300,000	320,000
無抵押其他借款	–	310,413
	892,530	910,103
應償還賬面值：		
按要求或一年內	761,280	910,103
一年以上但不超過兩年	15,000	–
兩年以上但不超過五年	45,000	–
五年以上	71,250	–
	892,530	910,103
減：流動負債項下一年內到期之應付款項	(761,280)	(910,103)
非流動負債項下款項	131,250	–

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38. 銀行及其他借款(續)

本集團計息銀行及其他借款如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
定息借款		
來自獨立第三方	490,000	415,000
來自關聯方(附註)	-	142,913
	490,000	557,913
浮息借款	402,530	352,190
	892,530	910,103

附註：

於二零一四年十二月三十一日，來自關聯方之定息借款指向由季先生控制之公司，南京豐盛產業控股集團有限公司(「南京豐盛控股」)及南京豐盛新能源科技股份有限公司(「南京豐盛新能源」)取得之無抵押委託貸款分別約人民幣70,000,000元及無抵押貸款約人民幣72,913,000元。該等貸款按每年5.6%至7.2%計息，並須於一年內償還。

於報告期末，本集團借款之實際年利率範圍如下：

	二零一五年	二零一四年
定息借款	5.35%~7.895%	5.60%~7.995%
浮息借款	5.61%~7.20%	6.00%~7.50%

誠如附註48所披露，於二零一五年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣842,530,000元(二零一四年：人民幣599,690,000元)由本集團之若干資產擔保。

於二零一四年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣40,000,000元(二零一五年：無)由本集團之獨立第三方中城建第二工程局集團有限公司擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之未動用銀行融資約為人民幣130,000,000元(二零一四年：人民幣190,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

39. 已發行權益

(a) 本集團已發行股本

	人民幣千元
於二零一四年一月一日	439,307
於兌換可換股債券時發行(附註40)	79,829
根據配售發行(附註i)	11,627
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	530,763
於收購附屬公司時發行(附註43(b)及(c))	13,239
根據配售發行(附註ii)	3,773
於二零一五年十二月三十一日	547,775

附註：

- (i) 於二零一四年十一月十三日，本公司以每股0.45港元發行680,000,000股每股0.01港元之普通股，籌集所得款項為306,000,000港元（相當於約人民幣241,649,000元）（未扣除發行成本人民幣374,000元）。
- 於二零一四年十二月二十三日，本公司以每股0.48港元發行780,000,000股每股0.01港元之普通股，籌集所得款項為374,400,000港元（相當於約人民幣300,337,000元）（未扣除發行成本人民幣1,975,000元）。
- (ii) 於二零一五年十二月二十九日，本公司以每股1.56港元發行448,717,500股每股0.01港元之普通股，籌集所得款項約為699,999,000港元（相當於約人民幣588,698,000元）（未扣除發行成本人民幣190,000元）。

(b) 本公司股本

	股份數目	普通股面值	
		千港元	人民幣千元
每股0.01港元之普通股			
法定：			
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	20,000,000,000	200,000	
已發行及繳足：			
於二零一四年一月一日	2,110,000,000	21,100	16,474
於兌換可換股債券時發行(附註40)	10,000,000,000	100,000	79,829
根據配售發行(附註39(a)(i))	1,460,000,000	14,600	11,627
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	13,570,000,000	135,700	107,930
於收購附屬公司時發行(附註43(b)及(c))	1,619,390,000	16,194	13,239
根據配售發行(附註39(a)(ii))	448,717,500	4,487	3,773
於二零一五年十二月三十一日	15,638,107,500	156,381	124,942

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 可換股債券

於二零一三年十二月十二日，本公司發行本金額為500,000,000港元（相等於約人民幣390,381,000元）之2%可換股債券，其中420,000,000港元（相等於約人民幣327,920,000元）已發行予Magonlia及80,000,000港元（相等於約人民幣62,461,000元）已發行予一名前董事簡志堅先生。可換股債券可按每股股份0.05港元之轉換價兌換為10,000,000,000股普通股。可換股債券持有人有權自發行日期起直至到期日前5個工作日（即二零一八年十二月十二日）（包括該日）止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，多項兌換於二零一四年四月二日至二零一四年十二月三十一日期間進行且所有可換股債券已悉數兌換為本公司普通股，可換股債券之利息人民幣2,922,000元已獲免除。此外於截至二零一四年十二月三十一日止年度，可換股債券之公允值變動約人民幣1,360,118,000元已於損益確認。

可換股債券於報告期間之變動如下：

	人民幣千元
本公司發行之可換股債券：	
於二零一四年一月一日	683,247
轉換為普通股	(2,043,365)
可換股債券公允值變動	1,360,118
於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	-

於兌換日期可換股債券之公允值使用市值基準計算。於計算公允值時採納之主要參數概述如下：

	於兌換日期
股價	0.241-0.55港元
換股價	0.05港元
預期波幅（附註i）	42.2-44%
預期年期（附註ii）	47.4-56.4個月
折現率（附註iii）	13.78-16.42%

附註：

- (i) 預期波幅乃以可資比較公司平均波動作為替代以計算有關股份之預期波動而釐定。
- (ii) 預期年期指可換股債券之預期餘下年期。
- (iii) 折現率基於本公司適用之具有類似信貸評級之可資比較債券之收益，就國家風險溢價、非流動性等作出調整後得出。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

41. 公司債券

於二零一四年十二月八日，本公司發行本金總額為10,400,000港元（相當於約人民幣8,268,000元）（扣除直接發行成本約人民幣1,262,000元前）之六年期7%年息公司債券，須每半年支付一次票息。實際利率於二零一五年十二月三十一日為9.6%（二零一四年：9.6%）。

	人民幣千元
於二零一四年一月一日	-
年內發行	8,268
交易成本	(1,262)
估算利息	38
於損益內確認之匯兌差額	83
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	7,127
估算利息	741
已付利息	(579)
於損益內確認之匯兌差額	505
於二零一五年十二月三十一日	7,794

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分析作呈報之用：		
流動負債（計入貿易及其他應付款項）	51	38
非流動負債	7,743	7,089
	7,794	7,127

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42. 遞延稅項資產(負債)

就財務呈報而言，遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	13,371	14,736
遞延稅項負債	(378,401)	(23,981)
	(365,030)	(9,245)

於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣15,967,000元(2014：人民幣18,875,000元)的遞延稅項資產及遞延稅項負債已為呈列用途而抵銷。

以下為於本報告期間及過往報告期間確認的主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	遞延收入 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項資產				
於二零一四年一月一日(經重列)	–	–	523	523
收購一間附屬公司	–	–	1,231	1,231
計入損益	–	31,305	552	31,857
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日(經重列)	–	31,305	2,306	33,611
收購附屬公司	9,435	–	2,531	11,966
出售附屬公司 (自損益中扣除)計入損益	(9,435)	–	(5,084)	(14,519)
	–	(2,479)	759	(1,720)
於二零一五年十二月三十一日	–	28,826	512	29,338

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42. 遞延稅項資產(負債)(續)

	發展中物業/ 持作出售物業 人民幣千元	投資物業 公允值變動 人民幣千元	持作買賣之 金融資產之 公允值變動 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項負債					
於二零一四年一月一日(經重列)	(25,559)	(331)	-	-	(25,890)
收購一間附屬公司	(16,635)	-	-	-	(16,635)
計入損益(自損益中扣除)	1,855	-	-	(2,186)	(331)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 (經重列)	(40,339)	(331)	-	(2,186)	(42,856)
收購附屬公司	(328,409)	-	(43,033)	-	(371,442)
出售附屬公司	33,109	-	-	2,188	35,297
由持作出售物業轉移至投資物業	6,729	(6,729)	-	-	-
計入損益(自損益中扣除)	157,796	(68,469)	(102,412)	(2)	(13,087)
匯兌調整	-	-	(2,280)	-	(2,280)
於二零一五年十二月三十一日	(171,114)	(75,529)	(147,725)	-	(394,368)

於報告期末，本集團未使用稅項虧損約人民幣6,619,000元(二零一四年：人民幣12,448,000元)可供抵銷未來溢利。有關該等虧損之約人民幣2,048,000元(二零一四年：人民幣9,224,000元)之遞延稅項資產已確認。並無因未來溢利流之不可預測性就餘下虧損約人民幣4,571,000元(二零一四年：人民幣3,224,000元)確認遞延稅項資產。於二零一五年十二月三十一日，計入上述未使用稅項虧損約零、人民幣313,000元、零、人民幣635,000元及零(二零一四年：無、人民幣791,000元、人民幣364,000元、人民幣350,000元及人民幣5,637,000元)將分別於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年(二零一四年：二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年)評估年度後到期。其他估計稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司

截至二零一五年十二月三十一日止年度

- (a) 江蘇安家利及其全資附屬公司，句容鼎盛房地產開發有限公司（「句容鼎盛」）及句容達盛房地產開發有限公司（「句容達盛」）（統稱為「安家利集團」）。

於二零一五年一月二十日，本集團與獨立第三方南京慧谷訂立協議，以現金代價約人民幣438,000,000元收購江蘇安家利（一間主要於中國從事物業發展之公司）之全部股權。收購事項已於二零一五年二月十二日完成。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，收購有關成本約人民幣634,000元不包括在轉撥代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購安家利集團將透過協同效應及規模經濟令本集團受益。收購安家利集團已採用收購法入賬。

轉移之代價

	人民幣千元
現金代價	388,000
就潛在收購支付之按金	50,000
	<u>438,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(a) (續)

於收購日期，於上述收購事項中所收購經識別資產及所承擔負債之公允值如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	4,459
發展中物業	1,597,900
持作出售物業	1,421,435
預繳稅項	49,773
其他應收款項	9,687
銀行結餘及現金	26,013
應付貿易賬款及其他應付款項	(135,708)
預收賬款	(1,370,796)
遞延稅項負債	(303,071)
其他借款—一年後到期	(498,264)
經識別資產淨值總額	801,428
議價收購之收益	(363,428)
總代價	438,000
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析	
已付現金代價	(388,000)
減：已收購現金及現金等值物	26,013
收購事項產生之現金流出淨額	(361,987)

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認議價收購收益人民幣363,428,000元。本公司董事認為，議價收購收益主要乃歸因於向賣方提供之直接現金變現及業務風險減輕機會及本集團以本集團為受益人與賣方磋商交易條款之能力。

於收購日期其他應收款項之公允值及總合約金額約為人民幣9,687,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(a) (續)

自收購日期起至二零一五年十二月三十一日，安家利集團已向本集團貢獻純溢利及收入分別約人民幣292,426,000元及人民幣310,865,000元。

倘上述收購事項於二零一五年一月一日已完成，則本公司董事估計，截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合收入及綜合純溢利將分別約為人民幣2,657,931,000元及約人民幣1,237,934,000元。

該等備考資料僅供說明用途，而未必反映本集團於假設收購事項於二零一五年一月一日已完成的情況下實際錄得的收益及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

(b) 卓爾發展(瀋陽)有限公司(「卓爾發展(瀋陽)」)、卓爾商貿發展(孝感)有限公司(「卓爾商貿(孝感)」)及其全資附屬公司卓爾發展(孝感)有限公司(統稱「卓爾商貿集團」)，連同卓爾發展(瀋陽)以下統稱「卓爾集團」)。

於二零一五年六月二十四日，本集團與獨立第三方卓爾發展(香港)控股有限公司訂立兩份協議，分別以發行543,517,500股及137,962,500股每股面值0.01港元之本公司普通股收購卓爾發展(瀋陽)及卓爾商貿(孝感)各自90%之股權。該等代價股份之公允值分別約為人民幣652,638,000元及人民幣165,661,000元，此乃經參考本公司股份於完成日期之收市價1.50港元釐定。收購事項已於二零一五年六月二十六日完成。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，收購卓爾發展(瀋陽)之收購有關成本約人民幣624,000元不包括在轉撥代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購卓爾集團將透過協同效應及規模經濟及增加土地儲備令本集團受益。於收購日期，卓爾發展(瀋陽)從物業發展而卓爾商貿集團尚未開展業務(其主要資產為一塊於中國之尚未開發之土地)。因此，收購卓爾發展(瀋陽)已採用收購法入賬及收購卓爾商貿集團已入賬為透過收購附屬公司收購資產。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(b) (續)

自收購起，卓爾發展（瀋陽）並無貢獻收入並為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利貢獻虧損淨額人民幣7,490,000元。

於收購日期，於上述收購事項中所收購經識別資產及所承擔負債之公允值如下：

	卓爾發展 (瀋陽) 人民幣千元	卓爾商貿集團 人民幣千元
物業、機器及設備	456	146
發展中物業	1,126,000	106,789
其他應收款項	108,741	116,695
預繳稅項	1,604	—
銀行結餘及現金	9,369	959
遞延稅項資產	—	10,385
應付貿易賬款及其他應付款項	(211,722)	(3,728)
預收賬款及已收按金	(165,208)	—
遞延收入—政府補助	—	(37,739)
應付所得稅	—	(9,439)
遞延稅項負債	(23,757)	—
銀行及其他借款	(161,010)	—
經識別資產淨值總額	684,473	184,068
減：非控股權益（按資產淨值之所佔份額）	(68,447)	(18,407)
商譽	36,612	—
按公允值列賬之代價股份	652,638	165,661
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析		
已付代價	—	—
加：已收購現金及現金等值物	9,369	959
收購事項產生之現金流入淨額	9,369	959

收購事項產生之商譽不會因稅項作出扣減。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(b) (續)

卓爾發展 (瀋陽)

於收購日期，卓爾發展 (瀋陽) 之其他應收款項之公允值及訂約總額約為人民幣108,741,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

於收購卓爾發展 (瀋陽) 時產生之商譽，包括控制溢價。就有效合併支付之代價包括有關預期協同效益、收入增長、未來市場發展及卓爾發展 (瀋陽) 員工之利益之金額。該等利益並非與商譽分開確認，原因為其並不符合已識別無形資產之確認標準。

倘收購卓爾發展 (瀋陽) 於二零一五年一月一日已完成，則本公司董事估計，截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合收入及綜合純溢利將分別約為人民幣2,657,931,000元及約人民幣1,235,498,000元。

備考資料僅供參考，未必表示收購事項於二零一五年一月一日已完成情況下本集團可能實現之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

卓爾商貿集團

於收購卓爾商貿集團時，本集團於收購日期按彼等相關公允值之基準向個別可識別資產及負債分配代價。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 (續)

(c) Rich Unicorn Holdings Limited (「Rich Unicorn」)

於二零一五年十月十三日，本集團與季先生訂立一份協議，以透過發行937,910,000股每股面值0.01港元之本公司普通股收購Rich Unicorn全部股權。該等代價股份於完成日期之公允值為約人民幣1,307,463,000元，其乃經參考本公司股份於完成日期之收市價1.68港元釐定。該收購事項已於二零一五年十一月二十三日完成。

於收購日期，Rich Unicorn僅持有按公允值計入損益之金融資產，即若干於香港上市之股本證券。因此，收購Rich Unicorn已入賬為透過收購附屬公司之收購資產。

於收購日期，上述收購事項所收購之資產及所承擔之負債如下：

	人民幣千元
按公允值計入損益之金融資產	865,416
遞延稅項負債	(43,033)
可識別資產淨值總額	822,383
於權益項下其他儲備確認之虧損 (附註)	485,080
總代價	1,307,463

附註：就透過自本公司擁有人收購附屬公司以收購資產之已付代價之公允值與於收購日期已收購資產之公允值之差額計入其他儲備，作為被視作分派予本公司擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(d) 南京天韻

於二零一四年九月五日，本集團與獨立第三方南京通路資產管理有限公司及南京長發都市房地產開發有限公司訂立協議，以代價約人民幣500,000,000元收購南京天韻之合共80%股權，南京天韻為一間於中國從事房地產開發之公司，當中人民幣156,000,000元於二零一五年二月須予支付並於二零一四年十二月三十一日在綜合財務狀況表內流動負債項下入賬為應付代價。該收購事項已於二零一四年十月十五日完成。

	人民幣千元
轉讓代價	
已付現金代價	344,000
應付代價 (流動負債項下)	156,000
	<u>500,000</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，收購有關成本約人民幣2,360,000元不包括在轉讓代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購南京天韻將透過協同效應及規模經濟令本集團受益。收購南京天韻已使用收購法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(d) 南京天韻 (續)

於收購日期，於上述收購事項中所收購經識別資產及所承擔負債之公允值如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	2
發展中物業	1,029,787
其他應收款項	424,457
預繳稅項	252
銀行結餘及現金	104,790
應付貿易賬款及其他應付款項	(26,552)
預收賬款及已收按金	(79,364)
遞延稅項負債	(15,404)
銀行及其他借款	(526,990)
可識別資產淨值總額	910,978
減：非控股權益 (按公允值) (附註)	(173,000)
	737,978
議價收購之收益	(237,978)
總代價	500,000
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析	
已付現金代價	(344,000)
減：已收購現金及現金等值物	104,790
收購事項產生之現金流出淨額	(239,210)

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認議價收購收益約人民幣237,978,000元。本公司董事認為，議價收購收益主要乃歸因於向賣方提供之直接現金變現及業務風險減輕機會及本集團以本集團為受益人與賣方磋商交易條款之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(d) 南京天韻 (續)

於收購日期其他應收款項之公允值及總合約金額約為人民幣424,457,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

自收購日期起至二零一四年十二月三十一日，南京天韻為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損淨額貢獻約人民幣1,153,000元及並無錄得收入。

倘上述收購事項於二零一四年一月一日完成，本公司董事估計截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合收入及綜合虧損淨額分別為約人民幣793,403,000元及約人民幣1,067,306,000元。

備考資料僅供說明用途，未必表示假設收購事項於二零一四年一月一日完成情況下本集團業務實際可能實現之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

倘南京天韻已於年初被收購，為釐定本集團之「備考」收入及虧損，本公司董事已根據本集團於業務合併後之資金水平、信貸評級及債務／股權水平，釐定借貸成本。

附註：根據股權轉讓協議（「該協議」）之條款，非控股權益無權分佔南京天韻之溢利直至其累計溢利自收購完成後兩年內達致人民幣300,000,000元。累計溢利超過人民幣300,000,000元但少於人民幣600,000,000元之部分將悉數分派予非控股股東。累計溢利超過人民幣600,000,000元部分將根據各自股權比例分派予所有股權。

於收購日期確認之於南京天韻之非控股權益乃參考非控股權益之公允值計量，為數人民幣173,000,000元。非控股權益於收購日期之公允值乃由本公司董事經參考獨立估值師艾華迪所履行之估值採用資產估值法釐定。

非控股權益之估值乃分類為公允值層級之第三級。於估計非控股權益之公允值時，本公司董事已考慮重大不可觀察輸入數據，包括南京天韻之未來溢利來源之估計數及該協議內之合約溢利分成安排。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(e) 豐盛綠建集團

於二零一四年十一月二十日，本公司與獨立第三方江蘇蘇豐投資有限公司訂立協議，以現金代價約人民幣200,000,000元收購豐盛綠建（其全資附屬公司主要於中國從事綠色建築服務）之全部股權，其中於二零一六年三月及二零一七年六月分別須償還各人民幣25,000,000元之現金代價。總代價人民幣50,000,000元於二零一四年十二月三十一日仍未結算並於綜合財務狀況表中入賬為應付代價。收購事項已於二零一四年十二月十五日完成。

	人民幣千元
轉讓代價	
已付現金代價	150,000
按公允值之應付代價（非流動負債項下）	43,758
	<u>193,758</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，收購有關成本約人民幣713,000元不包括在轉讓代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購豐盛綠建集團將透過預期協同效應及未來市場發展令本集團受益。收購豐盛綠建集團已採用收購法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度(續)

(e) 豐盛綠建集團(續)

於收購日期，於上述收購事項中所收購經識別資產及所承擔負債之公允值如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	544
應收貿易賬款及其他應收款項	205,963
應收合約工程客戶款項	8,930
已抵押銀行存款	10,000
銀行結餘及現金	773
應付貿易賬款及其他應付款項	(33,926)
可識別資產淨值總額	192,284
商譽(附註19)	1,474
總代價	193,758
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析	
已付現金代價	(150,000)
減：已收購現金及現金等值物	773
收購事項產生之現金流出淨額	(149,227)

收購事項產生之商譽不會因稅項作出扣減。

商譽於收購豐盛綠建集團時產生，原因為合併之成本包括控制溢價。此外，就有效合併支付之代價包括有關預期協同效益、收入增長、未來市場發展及豐盛綠建集團員工之金額。該等利益並非與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認標準。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43. 收購並非共同控制之附屬公司 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(e) 豐盛綠建集團 (續)

於收購日期應收貿易賬款及其他應收款項之公允值及訂約總額約為人民幣205,963,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

自上述收購日期起至二零一四年十二月三十一日，豐盛綠建集團為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損淨額及收入分別貢獻約人民幣41,000元及人民幣12,553,000元。

倘上述收購事項於二零一四年一月一日完成，本公司董事估計截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合收入及綜合虧損淨額將分別約為人民幣801,503,000元及約人民幣1,064,617,000元。

備考資料僅供說明用途，未必表示假設收購事項於二零一四年一月一日完成情況下本集團業務實際可能實現之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

44. 共同控制之業務合併及重列

本集團就有關於截至二零一五年十二月三十一日止年度內發生之以下交易採用共同控制合併之合併會計法：

- a) 於二零一四年十二月八日，本集團訂立股權轉讓協議，分別向南京豐盛控股及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）收購於南京豐盛科技之99%及1%股權，總現金代價為人民幣667,000,000元。收購於二零一五年一月十九日完成。季先生為本公司、南京豐盛控股及新盟資產之最終控股股東。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 共同控制之業務合併及重列 (續)

- b) 於二零一五年五月十二日，本集團與南京豐盛新能源訂立股權轉讓協議，以收購南京豐盛能源管理有限公司、上海法斯克能源科技有限公司及安徽省綠色建築有限公司之全部股權及南京法斯克能源科技發展有限公司之95%股權（統稱「新能源集團」），現金代價總額為人民幣28,000,000元。收購於二零一五年六月十七日完成。季先生亦為南京豐盛新能源之最終控股股東。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，就共同控制之業務合併應用合併會計法對本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日之財務狀況以及截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績之影響概述如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	原列 人民幣千元	南京豐盛科技及 新能源集團 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收入	643,793	149,610	-	793,403
銷售成本	(514,170)	(73,356)	(9,610)	(597,136)
毛利	129,623	76,254	(9,610)	196,267
其他收入及收益	8,580	17,786	-	26,366
可換股債券公允值變動	(1,360,118)	-	-	(1,360,118)
收購附屬公司確認之議價購買收益	237,978	-	-	237,978
銷售開支	(22,241)	(11,078)	-	(33,319)
行政開支	(49,378)	(19,959)	(64)	(69,401)
融資成本	(3,035)	-	-	(3,035)
除稅前(虧損)溢利	(1,058,591)	63,003	(9,674)	(1,005,262)
所得稅開支	(44,268)	(19,319)	4,106	(59,481)
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(1,102,859)	43,684	(5,568)	(1,064,743)
應佔(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額：				
本公司擁有人	(1,109,654)	43,684	(5,018)	(1,070,988)
非控股權益	6,795	-	(550)	6,245
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(1,102,859)	43,684	(5,568)	(1,064,743)

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 共同控制之業務合併及重列 (續)

b) (續)

於二零一四年十二月三十一日

	原列 人民幣千元	南京豐盛科技及 新能源集團 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	經重列 人民幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	4,080	141,869	2,187	148,136
投資物業	5,600	-	-	5,600
商譽	1,474	-	-	1,474
預付土地租賃款項	-	1,699	-	1,699
應收貸款	350,000	-	-	350,000
遞延稅項資產	14,045	17,952	(17,261)	14,736
	375,199	161,520	(15,074)	521,645
流動資產				
就潛在收購之已付按金	50,000	-	-	50,000
應收貿易賬款及其他應收款項	327,018	67,643	-	394,661
以公允值透過損益計量之金融資產	-	30,024	-	30,024
應收合約工程客戶款項	20,801	-	-	20,801
預付稅項	23,219	1,601	-	24,820
發展中物業	1,802,040	676,626	61,643	2,540,309
持作出售物業	307,336	166,194	30,986	504,516
已抵押銀行存款	11,947	-	-	11,947
銀行結餘及現金	251,082	73,931	-	325,013
	2,793,443	1,016,019	92,629	3,902,091
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	224,378	120,236	-	344,614
預收款項及已收按金	435,442	167,552	-	602,994
應付所得稅	60,035	97,500	-	157,535
應付代價	156,000	-	-	156,000
應付一名股東款項	8,815	-	-	8,815
銀行及其他借款—一年內到期	757,190	152,913	-	910,103
	1,641,860	538,201	-	2,180,061
流動資產淨值	1,151,583	477,818	92,629	1,722,030
資產總值減流動負債	1,526,782	639,338	77,555	2,243,675
股本及儲備				
已發行權益	530,763	606,000	(606,000)	530,763
儲備	720,011	33,338	676,017	1,429,366
非控股權益	207,624	-	1,094	208,718
權益總額	1,458,398	639,338	71,111	2,168,847
非流動負債				
公司債券	7,089	-	-	7,089
應付代價	43,758	-	-	43,758
遞延稅項負債	17,537	-	6,444	23,981
	68,384	-	6,444	74,828
總權益及非流動負債	1,526,782	639,338	77,555	2,243,675

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 共同控制之業務合併及重列 (續)

b) (續)

於二零一四年一月一日

	原列 人民幣千元	南京豐盛科技及 新能源集團 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	經重列 人民幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	2,898	124,869	-	127,767
投資物業	5,600	-	-	5,600
預付土地租賃款項	-	1,737	-	1,737
遞延稅項資產	-	523	-	523
	8,498	127,129	-	135,627
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	53,608	190,190	-	243,798
發展中物業	880,104	507,060	61,643	1,448,807
持作出售物業	405,484	221,828	40,596	667,908
已抵押銀行存款	1,445	-	-	1,445
銀行結餘及現金	116,358	6,419	-	122,777
	1,456,999	925,497	102,239	2,484,735
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	188,563	156,586	-	345,149
預收款項及已收按金	476,702	33,584	-	510,286
應付所得稅	41,399	67,803	-	109,202
銀行及其他借款—一年內到期	155,000	19,000	-	174,000
	861,664	276,973	-	1,138,637
流動資產淨值	595,335	648,524	102,239	1,346,098
資產總值減流動負債	603,833	775,653	102,239	1,481,725
股本及儲備				
已發行權益	439,307	606,000	(606,000)	439,307
儲備	(661,881)	89,653	681,036	108,808
非控股權益	27,829	-	1,644	29,473
(股本虧絀)權益總額	(194,745)	695,653	76,680	577,588
非流動負債				
可換股債券	683,247	-	-	683,247
銀行及其他借款—一年後到期	115,000	80,000	-	195,000
遞延稅項負債	331	-	25,559	25,890
	798,578	80,000	25,559	904,137
總權益及非流動負債	603,833	775,653	102,239	1,481,725

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

44. 共同控制之業務合併及重列 (續)

b) (續)

附註：

調整指：

- (i) 對銷已收購附屬公司之已發行股本。
- (ii) 有關南京豐盛科技之資產及負債於季先生已於二零一零年十二月十日取得南京豐盛科技之實際控制權之日之公允值調整。

就共同控制合併應用合併會計法對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損之影響：

	人民幣
原列	(28.02)分
共同控制合併產生之調整	0.98分
經重列	(27.04)分

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司

(a) 江蘇省豐盛房地產開發有限公司(「江蘇豐盛」)

於二零一五年五月二十九日，本集團與獨立第三方南京善寶投資管理有限公司(「南京善寶」)訂立買賣協議，以出售其於江蘇豐盛之全部股權，現金代價約為人民幣467,000,000元。於完成交易後，江蘇豐盛應付本集團金額人民幣126,864,000元由南京善寶承擔及支付。該交易已於二零一五年六月二十五日完成。

江蘇豐盛於出售日期之資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	670
發展中物業	539,203
持作出售物業	136,281
預繳稅項	25,611
應收貿易賬款及其他應收款項	45,137
銀行結餘及現金	16,694
應付貿易賬款及其他應付款項	(79,637)
應付直接控股公司款項	(126,864)
預收賬款	(167,399)
遞延稅項負債	(2,188)
所出售資產淨值	387,508
出售一間附屬公司之收益	79,492
出售現金代價	467,000
加：由南京善寶承擔之債務	126,864
出售一間附屬公司應收款項總額	593,864
出售產生之現金流入淨額	
已收現金代價	593,864
所出售現金及現金等值物	(16,694)
	577,170

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，江蘇豐盛分別向本集團之溢利及經營現金流量淨額分別產生虧損及來自經營活動之現金流出約人民幣6,839,000元及人民幣6,600,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司(續)

- (b) Active Mind Investments Limited及其附屬公司、(Active Mind Hong Kong Limited)及卓爾發展瀋陽(統稱「Active Mind集團」)以及Advance Goal Investments Limited及其附屬公司、(Advance Goal Hong Kong Limited)及卓爾商貿(統稱「Advance Goal集團」)

於二零一五年十一月六日，本集團與獨立第三方新城置業控股有限公司(「新城」)訂立兩份買賣協議，以出售其於Active Mind集團及Advance Goal集團之全部股權，現金代價分別為人民幣685,270,000元及人民幣173,944,000元。於交易完成後，卓爾發展瀋陽應付本集團之款項人民幣9,000,000元由新城承擔。該等交易已於二零一五年十二月四日完成。

Active Mind集團及Advance Goal集團於出售日期之資產及負債如下：

	Active Mind 集團 人民幣千元	Advance Goal 集團 人民幣千元
物業、機器及設備	374	134
商譽	36,612	—
發展中物業	1,138,404	108,661
其他應收款項	125,000	114,632
預繳稅項	3,006	—
銀行結餘及現金	8,241	577
遞延稅項資產	—	10,385
應付貿易賬款及其他應付款項	(306,234)	(3,952)
應付一間同系附屬公司款項	(9,000)	—
預收賬款及已收按金	(226,180)	—
遞延收入—政府補助	—	(37,739)
應付所得稅	—	(9,439)
遞延稅項負債	(21,885)	—
銀行及其他借款	(32,870)	—
減：非控股權益	(67,885)	(18,325)
所出售資產淨值	647,583	164,934
出售附屬公司之收益	37,687	9,010
出售現金代價	685,270	173,944
加：新城承擔之債務	9,000	—
出售附屬公司應收款項總額	694,270	173,944
以下列方式支付：		
已收現金總額		118,282
出售附屬公司之應收款項(附註)		749,932
		868,214
出售產生之現金流入淨額		
已收現金總額		118,282
所出售現金及現金等值物		(8,818)
		109,464

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

- (b) Active Mind Investments Limited及其附屬公司、(Active Mind Hong Kong Limited)及卓爾發展瀋陽(統稱「Active Mind集團」)以及Advance Goal Investments Limited及其附屬公司、(Advance Goal Hong Kong Limited)及卓爾商貿(統稱「Advance Goal集團」)(續)

附註：根據該等協議，有關出售附屬公司之應收款項將分期償付。應收款項包括將於完成該等交易後80個營業日內償付之金額人民幣186,943,000元及人民幣4,500,000元(分別指出售事項之遞延代價及由新域承擔之未償還債務)以及將於完成該等交易後180個營業日內償付之有關出售事項之餘下未償付遞延代價金額人民幣558,489,000元。因此，該等金額分類為流動資產。

該等應收款項由Active Mind集團及Advance Goal集團之股份作抵押及截至信貸期不計息。倘該等應收款項未能及時償還，尚未償還之餘額將按每年15%之利率計息，直至作出悉數償付。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，Active Mind集團及Advance Goal集團為本集團之溢利及經營現金流量淨額貢獻虧損及經營活動之現金流入分別約為人民幣6,456,000元及人民幣117,655,000元。

- (c) 句容鼎盛及句容達盛

於二零一五年十一月九日，本集團與獨立第三方南京東洲房地產開發有限公司(「南京東洲」)訂立兩份買賣協議，以出售其於句容達盛及句容鼎盛之全部股權，現金代價分別為人民幣269,104,000元及人民幣254,496,000元。於該等交易完成後，句容達盛及句容鼎盛應付本集團之款項約人民幣194,558,000元及人民幣129,206,000元由南京東洲承擔。該等交易已於二零一五年十一月二十七日完成。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司(續)

(c) 句容鼎盛及句容達盛(續)

	句容達盛 人民幣千元	句容鼎盛 人民幣千元
物業、機器及設備	1,341	–
發展中物業	681,570	352,094
其他應收款項	7,525	1,254
預繳稅項	2,278	–
銀行結餘及現金	19,912	205
遞延稅項資產	6,427	–
應付貿易賬款及其他應付款項	(156,736)	(98)
預收賬款及已收按金	(122,618)	–
應付直接控股公司款項	(194,558)	(129,206)
應付所得稅	–	(131)
遞延稅項負債	(10,531)	(2,986)
所出售資產淨值	234,610	221,132
出售附屬公司之收益	34,494	33,364
出售之現金代價	269,104	254,496
加：南京東洲承擔之債務	194,558	129,206
出售附屬公司之應收款項總額	463,662	383,702
以下列方式支付：		
已收現金總額		247,360
出售附屬公司之應收款項(附註)		600,004
		847,364
出售產生之現金流入淨額		
已收現金總額		247,360
所出售現金及現金等值物		(20,117)
		227,243

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

(c) 句容鼎盛及句容達盛 (續)

附註：根據該等協議，計入應收款項之金額人民幣276,240,000元及人民幣323,764,000元（分別指出售事項之遞延代價及由南京東洲承擔之未償還債務）將分別於完成該等交易後120個營業日內及於簽署該等協議後120個營業日內償付。因此，該等金額分類為流動資產。

該等應收款項由句容鼎盛及句容達盛之股份作抵押及截至信貸期不計息。倘該等應收款項未能及時償還，尚未償還之餘額將按每年15%之利率計息，直至作出悉數償付。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，句容鼎盛及句容達盛分別向本集團之溢利及經營現金流量淨額分別貢獻虧損及來自經營活動之現金流出約人民幣8,026,000元及人民幣120,686,000元。

46. 退休福利計劃

本集團為所有香港僱員設立強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團其他資產分開，由受託人控制之基金持有。本集團按相關工資成本之5%（上限1,500港元（二零一四年六月以前每月1,250港元））向強積金計劃供款，該供款與僱員之供款相匹配。

本集團於中國、新加坡及澳洲經營之附屬公司參與由中國、新加坡及澳洲有關當地政府機關組織之定額供款退休計劃、CPF計劃及退休養老計劃。有關附屬公司須按照工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款以為福利提供資金。本集團有關退休福利計劃之唯一義務為根據該等計劃作出指定供款。

計入綜合損益及其他全面收益表之總成本約為人民幣7,347,000元（二零一四年：人民幣3,406,000元），即本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度內應付該等計劃之供款。

根據該等計劃，概無條文具體規定沒收供款可用作減少未來供款。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。租約一般初步為期一至五年（二零一四年：一至五年）。租金付款通常按年增加以反映市場租金。概無於租約內設定任何或然租金及續期條款。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約有於以下期間到期之未來最低租賃付款承擔：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一年內	3,628	4,400
兩年至五年，包括首尾兩年	-	4,594
	3,628	8,994

本集團作為出租人

年內所賺取之物業租金收入總額約為人民幣15,144,000元（二零一四年：人民幣18,596,000元）。本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。租約經磋商為期一至十五年（二零一四年：一至十五年），而於租約期間租金固定。

於報告期末，本集團已與租戶訂約的未來最低租賃付款如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一年內	16,276	19,663
兩年至五年，包括首尾兩年	35,226	46,189
五年以上	10,305	18,720
	61,807	84,572

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

47. 承擔 (續)

b) 資本承擔

於報告期末，本集團擁有如下資本承擔：

已訂約但未於綜合財務報表中撥備

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
有關發展中物業	2,002,582	2,196,724
有關收購一間附屬公司	21,471	667,000
向非全資附屬公司注資	103,797	—

48. 資產抵押

於報告期末，本集團以下若干資產已抵押作為本集團之銀行融資擔保：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
發展中物業	288,596	1,523,508
物業、機器及設備	—	12,753
持作出售物業	649,503	153,629
投資物業	313,000	—
已抵押銀行存款	—	11,947
	1,251,099	1,701,837

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

49. 或然負債

就本集團之物業單位若干買家之按揭融資所作擔保

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
就本集團之物業單位若干買家之按揭融資所作擔保	1,080,207	412,804

本集團已為本集團之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)發行產權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關該證明後平均兩至三年期間；或(ii)物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，本集團須負責償還未償還按揭本金連同應計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期間自授出按揭日期開始。

本公司董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款。因此，按公允值計量之財務擔保並不重大，故並無對此作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 關聯方交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團曾進行以下重大交易：

交易性質	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
1. 向江蘇豐盛貿易發展有限公司採購建築材料	23,428	2,876
2. 向南京豐盛節能材料有限公司採購建築材料	793	8,181
3. 由湖北風神淨化空調設備工程有限公司 (「湖北風神」)提供之建設服務	8,022	6,151
4. 由江蘇豐盛綠色建築設計研究院有限公司提供之諮詢服務	2,624	400
5. 南京豐盛新能源產生之融資成本	—	4,933
6. 來自豐盛產業集團有限公司之轉租租金收入	2,420	1,196
7. Magnolia豁免可換股債券利息	—	2,922
8. 來自中坤渝安之綠色建築服務收入	38,702	—
9. 來自武漢法斯克能源科技發展有限公司之綠色建築服務收入	2,610	250
10. 來自南京豐盛新能源之綠色建築服務收入	475	—
11. 來自江蘇赤山湖生態產業有限公司之綠色建築設計及諮詢服務收入	1,255	—
12. 來自Fullshare Group Pte. Ltd.之管理服務收入	2,182	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

50. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

交易性質	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
13. 來自Fullshare International (Australia) Pty Ltd之 管理服務收入	694	—
14. 來自Fullshare International (Australia) Cairns Pty Ltd 之管理服務收入	416	—
15. 來自Fullshare Industrial Holding Group (Australia) Cairns Pty Ltd之管理服務收入	416	—
16. 來自Nanjing Construction Group (Australia) Whisper Bay Pty Ltd之管理服務收入	833	—
17. 來自Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Pty Ltd之管理服務收入	416	—
18. 已收江蘇豐盛綠色建築設計研究院有限公司之租金收入	—	1,769
19. 向南京豐盛新能源及湖北風神購買無形資產	1,700	—

上述交易乃按本集團與有關交易對手(其所有均由本公司主要股東及董事季先生最終控制)協定之條款進行。除財務報表內其他章節及年度報告「董事會報告」一節所披露者須受經確定規定外,若干上述交易之交易(4)及(6)屬於上市規則第14A章內「關連交易」或「持續關連交易」之定義,惟該等均屬小額交易而獲豁免遵守申報、年度審核、公佈及獨立股東之批准規定。

(b) 主要管理人員之補償

董事及其他主要管理人員於本年度之酬金如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
短期福利	9,506	7,373
離職後福利	118	186
	9,624	7,559

本公司董事及主要行政人員之酬金乃由本公司薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

51. 本公司之主要附屬公司詳情

a) 附屬公司之一般資料

於報告期末時本公司所持有主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	繳足已發行/ 普通股股本 人民幣千元	本公司間接應佔之權益比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年 (經重列)	
江蘇豐盛 [#]	中國	400,000	不適用	100%	物業發展
重慶同景昌浩置業有限公司 [#]	中國	240,000	90%	90%	物業發展
南京天韻 [#]	中國	865,000	80%	80%	物業發展
南京豐盛科技 [#]	中國	560,000	100%	100%	物業發展 (附註iii)
江蘇安家利 [#]	中國	350,000	100%	不適用	物業發展
豐盛綠建 [#]	中國	200,000	100%	100%	綠色建築服務
Rich Unicorn [®]	英屬處女群島	604,611	100%	不適用	投資

[#] 於中國登記之有限公司

[®] 於英屬處女群島註冊成立之有限公司

附註：

- (i) 上表所列者乃本公司董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳細資料會令篇幅過於冗長。
- (ii) 於年終或年內任何時間，並無附屬公司發行任何未償還債務證券。
- (iii) 根據股權轉讓協議（「該協議」）之條款，非控股權益無權分佔南京天韻之溢利直至其累計溢利於自收購完成後兩年內達致人民幣300,000,000元。累計溢利超過人民幣300,000,000元但少於人民幣600,000,000元之部分將悉數分派予非控股股東。累計溢利超過人民幣600,000,000元部分將根據各自股權分派予股權持有者。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

51. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

a) 附屬公司之一般資料 (續)

於報告期末，本公司擁有對本集團無任何重大影響之其他附屬公司。該等附屬公司之主要業務概要如下：

主要業務	註冊成立／成立地點	附屬公司數目	
		二零一五年	二零一四年 (經重列)
投資控股	中國	8	9
	香港	7	4
	英屬處女群島	9	3
	新加坡	2	—
	澳洲	1	—
健康	新加坡	1	—
綠色建築服務	中國	7	6

b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊及營運地點	繳足股本	非控股權益持有之		分配至非控股權益之溢利		累計非控股權益	
			所有權權益及投票權之比例		截至	截至		
			於二零一五年	於二零一四年	二零一五年	二零一四年	於二零一五年	於二零一四年
			十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		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
重慶同景	中國	240,000	10%	10%	2,159	6,795	27,238	34,624
南京天韻	中國	865,000	20%	20%	—	—	173,000	173,000

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

51. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

有關擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料 (於集團內撇銷前) 概要如下:

重慶同景	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	551,359	509,108
非流動資產	17,453	20,357
流動負債	296,127	182,895
非流動負債	331	331
本公司擁有人應佔權益	245,116	311,615
非控股權益	27,238	34,624
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入及其他收入	78,759	411,787
開支	(57,174)	(343,842)
年內溢利	21,585	67,945
本公司擁有人應佔溢利及其他全面收益	19,426	61,150
非控股權益應佔溢利及其他全面收益	2,159	6,795
年內溢利及其他全面收益	21,585	67,945
予非控股權益之股息	(9,545)	-
經營活動產生現金 (流出) 流入淨額	(2,857)	90,790
投資活動產生現金 (流出) 流入淨額	(29,095)	5,199
融資活動產生現金流出淨額	-	(42,500)
現金 (流出) 流入淨額	(31,952)	53,489

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

51. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

南京天韻	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	1,629,663	1,567,111
非流動資產	2	1,616
流動負債	688,308	708,802
本公司擁有人應佔權益	768,357	686,925
非控股權益	173,000	173,000
	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自二零一四年 十月十五日至 十二月三十一日 人民幣千元
收入及其他收入	756,839	86
開支	(675,673)	(1,239)
年／期內溢利(虧損)	81,166	(1,153)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	81,166	(1,153)
年／期內溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	81,166	(1,153)
經營活動產生現金流入淨額	568,450	201,215
投資活動產生現金流出淨額	(443,781)	(230,000)
融資活動產生現金流出淨額	(138,696)	(47,369)
現金流出淨額	(14,027)	(76,154)

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

52. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資，未上市	a	822,383	–
機器及設備		969	1,186
		823,352	1,186
流動資產			
出售附屬公司之應收款項	b	745,432	–
預付款項		871	507
按金		945	1,003
應收附屬公司款項	c	1,135,108	874,501
銀行結餘及現金		560,615	73,303
		2,442,971	949,314
流動負債			
其他應付款項		6,479	6,360
應付一名股東款項	d	–	8,815
應付一間附屬公司款項	c	1,862	–
應付所得稅		4,089	–
		12,430	15,175
流動資產淨額		2,430,541	934,139
總資產減流動負債		3,253,893	935,325
股本及儲備			
股本	e	124,942	107,930
儲備	e	3,121,208	820,306
權益總額		3,246,150	928,236
非流動負債			
公司債券		7,743	7,089
權益總額及非流動負債		3,253,893	935,325

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

52. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

- (a) 於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損(如有)入賬。
- (b) 有關出售附屬公司之應收款項之條款詳情載於附註45(b)。
- (c) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。
- (d) 應付一名股東款項為無抵押、不計息及須於一年內償還。
- (e) 股本及儲備變動

	普通股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損) 保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一四年一月一日	16,474	118,978	82,603	-	(506,365)	(288,310)
於兌換可換股債券時發行股份	79,829	1,963,536	-	-	-	2,043,365
根據配售發行股份	11,627	530,359	-	-	-	541,986
配售股份開支	-	(2,349)	-	-	-	(2,349)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(1,366,456)	(1,366,456)
股份溢價削減	-	(1,872,821)	-	-	1,872,821	-
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	107,930	737,703	82,603	-	-	928,236
根據配售發行股份	3,773	584,925	-	-	-	588,698
配售股份開支	-	(190)	-	-	-	(190)
收購附屬公司	13,239	2,112,523	-	(485,080)	-	1,640,682
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	88,724	88,724
於二零一五年十二月三十一日	124,942	3,434,961	82,603	(485,080)	88,724	3,246,150

53. 主要非現金交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，所有可換股債券已獲轉換為本公司之普通股。詳情已載於附註40。

54. 報告期後事項

於二零一六年一月五日，本集團與季先生及季先生及其聯繫人士所控制的實體就可能收購若干澳洲實體之全部股權訂立兩份意向書，並作出合共可退還按金約人民幣44,554,000元。按金乃按中國之銀行現行存款利率計息及倘於六個月獨家磋商期屆滿後並無訂立正式協議下可予退還。該潛在收購的詳情載於本公司日期為二零一六年一月五日的公佈。

於二零一六年二月三日，本集團與南京豐盛控股及季先生訂立股份轉讓協議，據此，本集團有條件同意購買，而南京豐盛控股及季先生有條件同意出售深圳安科高技術股份有限公司(「安科高技術」)已發行股本合共約72.19%，總現金代價為人民幣140,000,000元。安科高技術主要從事製造及銷售醫療設備及器械及提供相關技術服務。上述收購事項於該等財務報表日期尚未完成。有關交易之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一六年二月三日之公佈及二零一六年三月二十四日之通函內。

財務概要

業績

	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元
收入	310,933	399,140	859,393	793,403	2,657,931
除稅前溢利(虧損)	125,500	107,391	(113,255)	(1,005,262)	1,465,799
所得稅開支	(47,610)	(73,994)	(88,083)	(59,481)	(226,809)
持續經營業務年內溢利(虧損)	77,890	33,397	(201,338)	(1,064,743)	1,238,990
已終止經營業務年內虧損	-	-	(32,042)	-	-
年內溢利(虧損)	77,890	33,397	(233,380)	(1,064,743)	1,238,990
應佔：					
本公司擁有人	76,693	30,466	(241,746)	(1,070,988)	1,237,507
非控股權益	1,197	2,931	8,366	6,245	1,483
	77,890	33,397	(233,380)	(1,064,743)	1,238,990

資產及負債

	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元
資產總值	1,744,279	1,681,096	1,465,497	4,423,736	8,663,488
負債總額	(1,513,701)	(1,291,387)	(1,660,242)	(2,254,889)	(3,703,851)
權益(股本虧絀)總額	230,578	389,709	(194,745)	2,168,847	4,959,637
應佔：					
本公司擁有人	188,455	370,246	(222,574)	1,960,129	4,758,337
非控股權益	42,123	19,463	27,829	208,718	201,300
	230,578	389,709	(194,745)	2,168,847	4,959,637

附註：

- (i) 截至二零一五年止年度之財務數字乃摘錄自綜合財務報表。
- (ii) 截至二零一四年止年度之財務數字已予以重列，乃由於就收購南京豐盛科技及新能源集團之共同控制下業務合併應用合併會計法(如綜合財務報表附註44披露)。
- (iii) 二零一一年至二零一三年之財務數字乃摘錄自二零一四年年報，及乃作為南京豐盛(即就會計目的而言為於二零一三年十二月十二日完成之非常重大收購事項及反收購之本公司收購方)之綜合財務報表延續而編製。年內並無就二零一一年至二零一三年之財務數字作出有關共同控制合併之追溯調整。