



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

年報 2016



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	7
投資者關係報告	12
環境及社會責任報告	13
企業管治報告	16
董事會報告	23
獨立核數師報告	29
綜合損益表	33
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37
財務報表附註	39
五年財務概要	96
物業組合	97
釋義	98

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

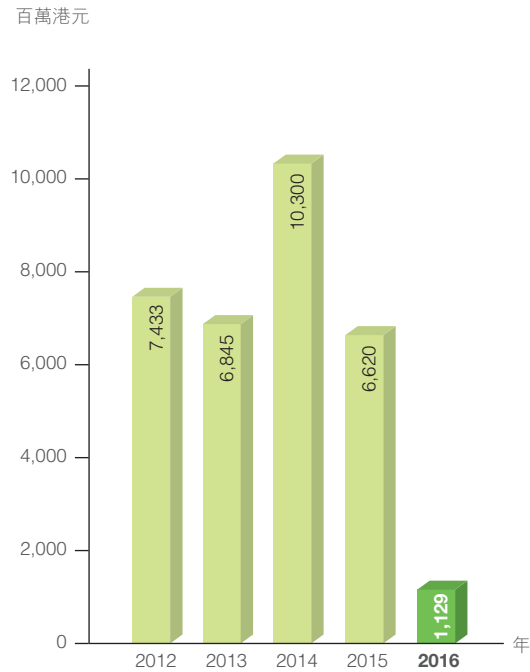
主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

財務摘要

收入

截至12月31日止年度



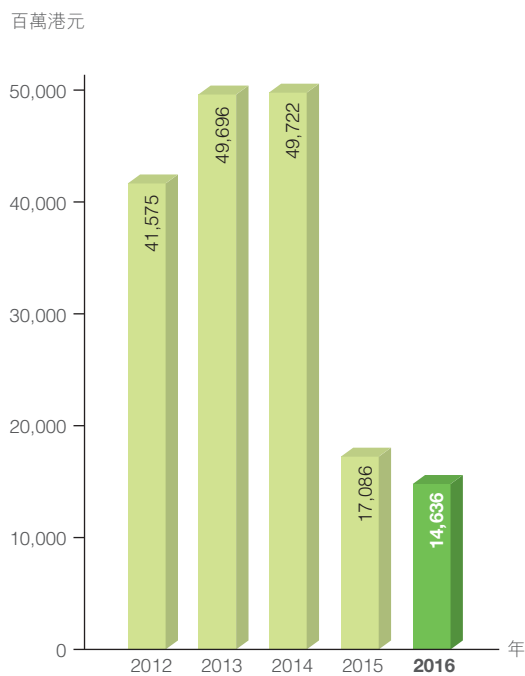
股東應佔利潤/虧損

截至12月31日止年度



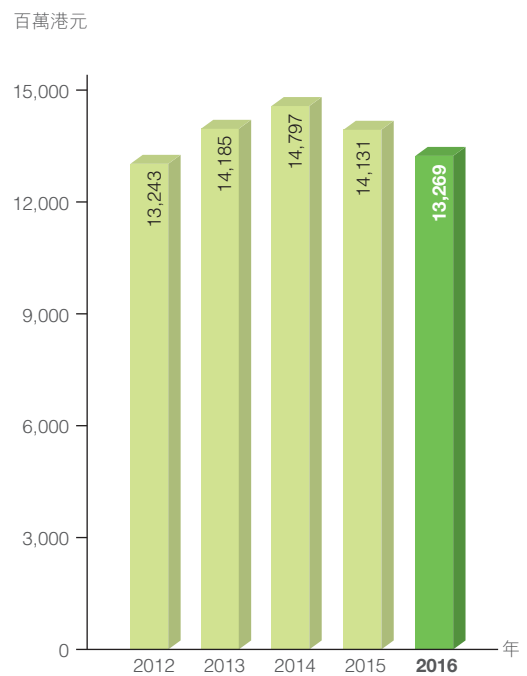
總資產

於12月31日



股東權益

於12月31日



執行董事

張松橋先生，52歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾20年主要在香港及中國以及其他全球發達城市發展及投資物業經驗。此外，張先生為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的創辦人兼主席、Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）主席及董事總經理以及港通控股有限公司（「港通」）主席。該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第27頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited、興業有限公司以及Fame Seeker Holdings Limited的董事。

林孝文醫生，69歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾20年豐富經驗。

曾維才先生，68歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

黃志強先生，61歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生主要負責就投資策略向董事會獻策及監督本集團的物業發展及投資業務。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員，以及香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會會員。彼亦為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去30年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁振昌先生，67歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼主要負責監督本集團的財務管理以及財務職能及管治。梁先生加入本集團前曾於香港多間公司及專業領域出任高職。彼於審計及財務管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁偉輝先生，55歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責監督本集團的企業財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事，以及渝港的集團財務總監。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，65歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括中國人民政治協商會議全國政協委員、香港立法會議員及行政會議非官守議員、盛事基金評審委員會及廉政公署事宜投訴委員會主席、香港按揭證券有限公司董事、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事及撲滅罪行委員會成員。此外，林先生為Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、中國海外宏洋集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司及海航實業集團股份有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，57歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，BBS，太平紳士，69歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、廣州白雲山醫藥集團股份有限公司、奧思集團有限公司、瑞年國際有限公司、中國油氣控股有限公司、國藝娛樂文化集團有限公司、盈利時控股有限公司、北京汽車股份有限公司及利寶閣集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2016年12月31日止年度的全年業績。

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為1,129.4百萬港元，較2015年的6,620.2百萬港元減少約83%。本集團本年度之淨虧損為356.8百萬港元（2015年：淨盈利1,641.6百萬港元）。本年度股東應佔虧損為356.8百萬港元（2015年：股東應佔盈利1,366.7百萬港元）。本年度每股基本虧損為13.78港仙（2015年：每股基本盈利52.80港仙）。

業務回顧

由於本集團約於兩年前已預見中國二線城市物業市場的不明朗情況及風險，以及中國經濟疲弱的趨勢，便決定重整其業務策略，帶領公司發展跨越中國地域，擴展到其他國家。本集團成功減持其於中國西部幾乎所有的物業項目，變現了一筆可觀的資金，使本集團擁有足夠財力實現其目標，投資於全球主要城市，而不僅限於中國。由於近期一些全球的政治及經濟變動，令到一些難得的機會出現。本集團經過多方尋找終於能利用這些機會，成功收購兩個令集團管理層鼓舞的倫敦項目。第一個項目為One Kingdom Street，面積約265,000平方呎，包括兩層地下平台及九層地上甲級寫字樓，座落於正在進行大型重建的倫敦Paddington地區。隨著Crossrail線的即將開通，Paddington於倫敦的West End區的地位將大大提升。第二個項目為於2014年落成的利德賀大樓。該大廈為倫敦主要金融區內一幢全球知名且具標誌性的大廈。原開發商需以20年時間將土地收併建成。利德賀大樓為一幢逾46層的大樓，由約610,000平方呎的超甲級寫字樓、零售及附屬樓面組成。此項收購預期於2017年6月底前完成。該兩幢大樓將為本集團帶來強勁的經常性租金收入，及擁有巨大的長期資本增值潛力，並為本集團於英國的投資建立一個穩固基礎。本集團考慮進行投資的其他國家包括美國、日本及澳洲。近期本集團於本地亦曾積極參與競投香港發展項目，可惜尚未成功。有日當中國的經濟形勢好轉以及政府就針對物業市場的政策有所改善時，國內的地產項目，尤其是位於一線城市的，亦會成為本集團的投資對象。

展望

憑藉管理層於物業行業的經驗及專業知識，本集團將繼續考慮位於中國一線城市、香港，及其他經濟發達國家（其經濟增長能支持可接受的回報）的投資項目。同時穩健的資產負債表對本集團的營運亦至關重要。本集團明白擴張的重要性，並歡迎合作伙伴，尤其是當要參與位於符合投資條件的新城市的項目，惟須確保積極參與管理及擁有投資項目的控制權。

本集團的目標是為股東創造價值，確保於全球物業市場變動的環境下維持現有及未來回報之平衡。

鳴謝

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

主席
張松橋

香港，2017年3月23日

管理層討論及分析

業績

本集團錄得綜合收入1,129.4百萬港元，較2015年的6,620.2百萬港元減少約83%。本集團本年度的淨虧損為356.8百萬港元（2015年：淨盈利1,641.6百萬港元）。本年度股東應佔虧損為356.8百萬港元（2015年：股東應佔盈利1,366.7百萬港元）。本年度每股基本虧損為13.78港仙（2015年：每股基本盈利52.80港仙）。

末期股息

董事會並不建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息（2015年：每股普通股0.055港元）。

股東週年大會股份登記截止日期

股東週年大會將於2017年5月18日（星期四）舉行。股東週年大會通告將按《上市規則》規定的方式於適當時候刊發及寄發予股東。

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東資格，股東應確保不遲於2017年5月12日（星期五）下午4時30分前將所有過戶文件及相關股票遞交卓佳秘書商務有限公司（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。

業務回顧

本集團本年度收入為1,129.4百萬港元，下跌83%，原因為年內僅有三個物業項目可入賬。全年業績錄得虧損356.8百萬港元（2015年：盈利1,641.6百萬港元）。此乃由於物業項目貢獻下降及過往年度戰略性出售物業項目導致年內交付後確認的物業單位的貢獻減少。此外，業績亦受到本集團投資於透過損益按公平值列賬之股本投資的重大公平值虧損195.3百萬港元（2015年：公平值收益168.6百萬港元）及可供出售投資的減值虧損152.4百萬港元（2015年：無）的不利影響。出售附屬公司方面，2015年錄得淨收益（經扣除稅項）1,416.9百萬港元，而本年度的淨收益（經扣除稅項）則為25.5百萬港元。

為實現股東價值最大化，本集團於年內亦出售了西安項目。於2016年11月，本集團訂立協議以總代價約621百萬港元（人民幣555百萬元）出售其於西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）的全部權益，西安遠聲持有位於西安的項目中渝•國際城。中渝•國際城的竣工及規劃總建築面積約為527,000平方米，包括住宅、商業、辦公區域及停車場。交易已於2016年11月完成，並錄得本年度出售收益約67百萬港元。本集團亦已於2017年2月21日訂立協議以約206.7百萬港元（人民幣186百萬元）之總代價出售其於佳濤國際有限公司（於四川持有兩個項目：雍河灣及都江逸家（「四川項目」））的全部權益。四川項目的竣工及規劃總建築面積約251,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2017年3月完成。

本集團應佔聯營公司業績由2015年的14.1百萬港元大幅增加至回顧年度的39.3百萬港元，此乃由於本集團擁有少數股權的重慶物業項目已經完工。

自2015年中戰略性出售物業以來，所變現的雄厚現金令本集團能積極地尋找有潛力的投資機會。

本集團參與一間合營公司間接投資於一個澳洲悉尼的8層高樓宇物業項目（「澳洲項目」）。本集團持有47%合營公司權益及34.55%澳洲項目應佔權益。本集團的投資成本約為122百萬港元。澳洲項目提供建築面積約11,100平方米的寫字樓及228個車庫。樓宇計劃於2017年中開始翻新，屆時其長期資本增值潛力及租金表現方面的價值將進一步提升。

於2016年12月31日止年度後，本集團訂約收購兩項投資物業，分別為英國倫敦的One Kingdom Street及利德賀大樓。

倫敦為世界級金融城市，吸引著來自全球各地（尤其是亞洲國家）的投資者。未受去年6月脫歐公投的影響，優質寫字樓的租賃及投資需求均維持強勁。英鎊貶值為吸引投資者關注該市場的其中一項主要因素。全面出租且尚餘加權平均租賃期長的優質寫字樓已被證實為深受尋求長線收益資產的投資者歡迎，此類物業交易自公投以來一直非常活躍。



One Kingdom Street

One Kingdom Street座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的Paddington Station僅幾分鐘步程。其提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位。Paddington地區正在進行大型重建，Crossrail System建成後，將成為倫敦West End的重要樞紐。收購代價約290百萬英鎊，而本集團持有此項目100%權益。於本報告日期，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年5%。

利德賀大樓為一幢逾46層的大樓，由約610,000平方呎的超甲級寫字樓、零售及附屬樓面組成。利德賀大樓為倫敦中心主要金融及保險區內一幢全球知名且具標誌性的獲獎大廈。原開發商用了20年時間



利德賀大樓

將土地併合，並最終於2014年完成建設。收購代價約1,135百萬英鎊，於完成收購後本集團將持有該大樓的100%權益。於本報告日期，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年3.5%。

鑒於現有租戶信譽良好及其租賃性質，這兩幢樓宇將為本集團錄得大量經常性租金收入，並帶來長期資本增值潛力，亦為本集團於英國的物業投資提供堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的重要位置，促進本集團於其他主要國際都市的發展。

該兩個投資物業的收購符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。

已確認收入

物業銷售收入為881.7百萬港元（人民幣751.5百萬元）（2015年：6,370.8百萬港元（人民幣5,109.2百萬元）），已入賬銷售總建築面積達164,400平方米（2015年：683,500平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降86%及76%。2016年平均售價為每平方米人民幣4,570元（2015年：人民幣7,480元），較2015年下降38.9%。2016年的入賬毛利率為17%（2015年：25%）。對年內已確認收入有貢獻的項目為西安中渝•國際城及四川雍河灣及都江堰逸家項目。

合約銷售

年內的合約銷售為人民幣691.1百萬元（2015年：人民幣5,089.0百萬元）。總建築面積為131,300平方米，平均售價為每平方米人民幣5,260元，較2015年平均售價下降21.8%。合約銷售減少乃由於2015年戰略性出售項目後，大大削減可供銷售項目的數量。於本報告日期，上述合約銷售的項目已經出售。

土地儲備

於本報告日期，本集團沒有可作物業發展的土地儲備。本集團現正積極尋求於中國一線城市、香港及其他全球發達城市的收購機會，以填補其土地儲備。

管理層討論及分析

財務投資業務

財務投資分部貢獻收入247.8百萬港元，並錄得虧損172.1百萬港元（2015年：盈利369.3百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共233.5百萬港元（2015年：16.8百萬港元）。透過損益按公平值列賬之股本投資已變現收益及未變現虧損分別為14.3百萬港元及195.3百萬港元（2015年：透過損益按公平值列賬之股本投資已變現及未變現收益分別為217.7百萬港元及168.6百萬港元）。於出售本集團持有的可供出售投資後變現的虧損淨額為48.1百萬港元（2015年：3.0百萬港元）。由於投資公平值大幅／長期減少，分類為可供出售投資的上市證券錄得減值虧損152.4百萬港元（2015年：無）。

公司策略與展望

預期2017年全球銀行利率將有所上升，此可能暫時冷卻物業市場的激烈競爭，然而前路仍具挑戰。2017年主要經濟體的整體狀況預期仍然利好。2016年商業地產核心投資市場交易量保持活躍。由於資本流入及外國投資者的進入，預期該等市場的投資活動於來年仍將保持強勁。

本集團正建立一個由投資物業獲得穩定經常性租金收入，以及發展物業獲得物業銷售收入的房地產組合。本集團相信，穩定的物業投資組合將長遠帶來收入及防範物業市場風險。

本集團現時正積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市、香港及全球發達城市。本集團於2016年12月31日持有現金75億港元。本集團的財務實力及管理架構令我們有迅速回應市場的能力，把握近期世界政治及財務變化，攫取本集團認為具收購潛力的機會。憑藉管理層於物業業務的經驗及專長，本集團有信心可於將來穩定擴張，為其股東創造價值的同時亦可維持穩健的資產負債表。



One Kingdom Street

財務回顧

投資

本集團的投資政策旨在保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於上市股本證券、永續證券及非上市投資基金之多元化組合。於2016年12月31日，投資組合由上市股本證券、永續證券及非上市投資基金組成，賬面總值為3,545.0百萬港元（2015年：4,245.6百萬港元），其分析載於下表：

	2016年 12月31日 百萬港元	2015年 12月31日 百萬港元
透過損益按公平值列賬之股本投資		
上市股本證券	581.3	756.5
可供出售投資		
上市股本證券	433.4	1,571.1
永續證券	930.0	1,305.0
非上市投資基金	1,600.3	613.0
	2,963.7	3,489.1
總計	3,545.0	4,245.6

永續證券的本金額為120百萬美元，已由中國恒大集團（前稱恒大地產集團有限公司），一間於聯交所主板上市之中國領先物業開發商於2017年1月悉數贖回。

非上市投資基金包括一項於2016年12月約835.6百萬港元（人民幣752百萬元）的投資。詳情請參閱本公司日期為2016年12月29日的公告。

就表現而言，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認347.7百萬港元（2015年：公平值收益168.6百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認406.3百萬港元（2015年：公平值收益390.4百萬港元）的公平值虧損總額。年內投資組合已變現虧損為33.9百萬港元（2015年：已變現收益214.7百萬港元），而年內源自此等投資及應收貸款之股息及利息收入為233.5百萬港元（2015年：16.8百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的相應表現所規限。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持較高的流動資金水平。於2016年12月31日，於主要銀行及金融機構持有的現金及等同現金結餘合共達75億港元，而於2015年12月31日為31億港元。於2017年3月14日，本公司宣告以供股方式，以每股供股股份2港元之認購價，藉此集資不少於約2,588.2百萬港元（未扣除開支），及不多於約2,651.5百萬港元（未扣除開支）。本集團一般營運資金將於供股後顯著增強，將為本集團提供即時財務資源，以捕捉在全球物業市場的任何投資機會及／或本公司不時遇上的其他投資（包括收購利德賀大樓）。有關詳情請參閱本公司日期為2017年3月14日的公告。

於2016年12月底，總資產為146億港元，其中約76%為流動性質。於2016年12月31日，淨流動資產為98億港元，佔本集團淨資產約73%。

於本報告日期，本集團尚未收取的出售物業項目應收代價合共約19.5億港元。

於2016年12月31日，本集團為淨現金狀況。股東權益為133億港元（2015年：141億港元）及每股淨資產為5.13港元（2015年：5.46港元）。

或然負債／財務擔保

於2016年12月31日，本集團有下列或然負債／財務擔保：

- (i) 就若干本集團物業買家獲授按揭額度而向銀行作出為數83.3百萬港元（2015年：695.0百萬港元）的擔保；及
- (ii) 就合營企業獲授融資而向銀行作出為數256.3百萬港元（2015年：無）的擔保。

資產抵押

於2015年12月31日，總額為303.5百萬港元的現金、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。於2016年12月31日，有關資產的抵押於悉數償還全部銀行借貸後已獲解除。

管理層討論及分析

外匯風險

於年內，本集團來自中國的物業業務的收入及其大部分開支乃以人民幣計值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。於2016年12月31日，本集團就出售附屬公司應收的餘下代價款項以人民幣計值的金額為人民幣961百萬元。倘該部分應收代價轉換為港元或其他貨幣，則須承受外匯波動風險。於2016年12月31日，本集團並無訂立任何人民幣兌港元的貨幣掉期對沖合約。

於本報告日期，本集團已就投資目的購買倫敦的投資物業。出於對沖目的，本集團已訂立額度為800百萬英鎊的循環貸款銀行融資，以港元／美元的等額現金存款向銀行作出抵押。故對英鎊的外匯風險極微。管理層將繼續密切監控情況，並於對該等資產出現任何不利變動時引入適當的對沖措施。

僱員

於2016年12月31日，本集團於香港及中國合共有152名僱員，於年內的應計僱員成本約為144百萬港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、表現、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。於2016年及2015年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。



英國倫敦市

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

投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。

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

成就及獎項

本集團很高興榮獲由騰訊網與財華社聯合主辦的「2015港股100強」的飛騰企業獎(排名第一)。

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



2016年股東週年大會

1. 簡介

本環境及社會責任（「環境及社會責任」）報告是按照《上市規則》附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》編製。

本報告提供就截至2016年12月31日止年度本公司於香港的辦公室有關實施環境及社會責任事宜的政策、承擔及所作努力的資料。

根據《上市規則》要求作出的本公司企業管治披露，請參閱第16至22頁題為「企業管治報告」一節。

2. 目標

本公司有關環境及社會責任的主要目標是在沒有危及環境、社會及經濟需要的情況下，達到我們業務上的目標並促進可持續發展。此目標與我們對環境、社會及經濟因素和本公司的營運及長遠發展有著不可或缺的連繫的認識相符。

本公司在環境及社會責任範疇內的相關重要性是將該目標納入日常營運並建立措施及監察系統，作為業務發展策略的一部分提升我們的可持續表現。要達到該目標，本公司在環境及社會責任管理方針是確保其企業行動與環境、社會及可持續發展的利益之間保持一致並取得可接受的平衡。

3. 環境

3.1 排放物

本公司承諾遵守適用的法律及規例以減少廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生。

我們支持「室內溫度節約章」改善營運的能源效益，鼓勵員工在可行的情況下減少出差頻率並盡量採用電話及視像會議以替代出席面對面會議。

於報告年度，就有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生，我們並不知悉有任何不遵守有關法律及規例而對本集團造成重大影響的情況。

3.2 資源使用

本公司致力以有效的方式使用資源，尤其是辦公室主要消耗的能源及紙張。我們採納減少使用、物盡其用及循環再用的原則。我們鼓勵員工利用電子副本代替列印副本並採用雙面列印或影印。辦公室已設置指定回收設施以持續地促進紙張及其他辦公室耗材的循環再用，亦鼓勵員工關閉不使用的電燈及電器。我們亦推動於辦公室採用節能電器。

3.3 環境及天然資源

本公司承諾盡量減低我們的營運對環境及天然資源造成影響。除以有效的方式善用資源外，我們已採納使用環保物料的政策。自2016年開始，我們的中期報告及年報將會使用森林管理委員會認可的紙張印刷。

我們明白物業發展及營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，因此我們選擇在可行的情況下以環保的建築設計及營運措施改善其物業發展及投資於環境保護方面的表現。

4. 社會

4.1 僱傭及勞工常規

4.1.1 僱傭

本公司相信其僱員對其業務的持續成功極為重要並承諾支持僱員的發展。我們致力吸引、挽留及有效運用高質素的專才以支持其增長。

本公司承諾遵守相關僱傭法律及規例，採納於處理僱傭薪酬（包括其他待遇及福利）及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期時可推進公平對待的僱傭程序及實務，提供平等機會、推廣多元化及促進反歧視實務。

本公司已採納薪酬政策以就其董事及僱員薪酬制定原則及指引，並已制定達致董事會成員多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策及董事會成員多元化政策的進一步詳情載於第16至22頁題為「企業管治報告」一節，而有關僱員的薪酬政策則載於第23至28頁題為「董事會報告」一節。

除獲提供具競爭性的薪酬外，我們的僱員亦獲得一系列額外福利，包括醫療及牙科保險，帶薪年假，產假及伺產假。於節慶期間，我們向員工送贈禮物以便彼等與其親友分享節日的喜悅。

本公司推動僱員於工作與生活之間取得平衡。我們亦舉辦多種康樂活動，包括年度晚宴及生日派對以增進僱員之間的聯繫並提升彼等的歸屬感。

於報告年度，就有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的的重大事項。

4.1.2 健康與安全

本公司遵守適用的法律及規例致力於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害。

我們已於辦公室採取措施（例如定期進行冷氣系統清潔及地氈消毒）確保安全的工作環境。透過參與大廈管理處的定期火警演習，我們的僱員已知悉於火警發生時處理的緊急程序。

於報告年度，就有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的的重大事項。

4.1.3 發展及培訓

本公司鼓勵透過外部及內部的培訓機會提升僱員履行工作職責的知識及技能，以配合我們的業務需要。

我們就本集團業務的變動及發展，以及有關董事的職責及責任於法例、規則及規例的最新發展向董事提供定期更新，以協助彼等作出明智決定及履行彼等作為本公司董事的職責及責任。不時邀請具專業背景的演講者向我們的董事及管理層舉辦有關董事職責為主題的講座。我們亦向參加培訓課程的僱員提供津貼以協助彼等進一步提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第16至22頁題為「企業管治報告」一節。

4.1.4 勞工準則

本公司禁止並反對童工及強制勞工。

於報告年度，就有關防止童工及強制勞工，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的事項。

4.2 營運慣例

4.2.1 供應鏈管理

本公司致力擴大對其持份者的影響以管理供應鏈潛在的環境及社會風險，並向他們推廣我們的環境及社會責任政策及實務。

我們尋求與我們的供應商合作致力持續改善社會及環境保護的表現。透過與我們的供應商及承辦商合作向顧客提供優質物業及服務，我們亦承諾確保環境保護方面的考慮是我們項目發展的必要部分。

4.2.2 產品責任

本公司就有關我們業務上所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜致力遵守適用法律及規例，以及在補救方法上維持有效的溝通渠道。

於報告年度，就所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜，並無違反有關法律及規例而對本集團有重大影響的事項。

4.2.3 反貪污

本公司承諾在處理業務上遵守適用的法律及規例以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

本公司已設立適用於本集團所有董事及僱員的紀律守則，當中載列符合本公司對彼等期望的行為標準，並就履行集團職務時遇到的各種情況作出指引，以及防止賄賂的措施。本公司亦已採納員工就本集團內的不當事宜、可疑的不守規則或不當行為提出關注的政策。

於報告年度，就有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，並無違反有關法律及規例而對本集團有重大影響的事項。

4.3 社區

4.3.1 社區投資

本公司承諾以透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保其業務活動會考慮社區利益。

我們向若干慈善組織捐款。年內，我們已作出慈善捐獻1,392,000港元。我們亦鼓勵員工向慈善機構作出個人捐款及參與多項慈善活動，例如救世軍循環再用物資捐贈計劃、華潤大廈全年環保回收計劃及公益金便服日活動。

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

企業管治常規

年內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現任董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第4至5頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所需的行動作出決定，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

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

下列為董事於2016年出席會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會定期會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
執行董事					
張松橋（主席）	4/4	-	2/2	2/2	1/1
林孝文（副主席兼董事總經理）	4/4	-	2/2	2/2	1/1
曾維才（副主席）	4/4	-	-	-	1/1
黃志強（副主席）	4/4	-	-	-	1/1
梁振昌	4/4	-	-	-	1/1
梁偉輝	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
林健鋒	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
黃龍德	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
非執行董事					
王溢輝（於2016年3月1日辭任）	-	-	-	-	-

於2016年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

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

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

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

於2016年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關記錄概要如下：

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

主席及董事總經理

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

非執行董事

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

董事委員會

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

審核委員會

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

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2016年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對（其中包括）風險管理及內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能以及員工於保密情況下可就有關財務匯報、內部監控及其他方面懷疑不當的事宜提出關注的安排。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

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

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2016年董事薪酬詳情載於第60至61頁財務報表附註9。

於2016年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。其亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

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

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

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

於2016年，提名委員會已檢討及討論（其中包括）董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）及多元化，亦已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會亦已就提名政策及董事會成員多元化政策及其執行作出檢討。

企業管治職能

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

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

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

於2016年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於2016年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計3,895,000港元，當中3,200,000港元為審核服務費用，而695,000港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序、就致股東的通函審閱及匯報有關的財務資料及稅務服務。

公司秘書

公司秘書於2016年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

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

1. 召開股東特別大會

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

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

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

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

有效請求書可由以下兩者之一作出：

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

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

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

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

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

4. 向董事會查詢

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

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

投資者關係

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

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

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

風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性。董事會認同本集團的風險管理及內部監控系統對辨認、評估及管理本集團面對的風險，確保本集團持續遵守法律及規例，以及提供合理保證以避免重大誤報、出錯、遺失或欺詐擔當關鍵角色。董事會認識到本集團面對要達成業務目標的風險並致力於透過設計、實施及監察有效的風險管理及內部監控系統以維持該等風險於可接受的程度。

風險管理及內部監控系統已於本公司及其附屬公司內設立以促進有效及高效的運作，保障資產不被未經授權的使用，保留適當的會計記錄，確保財務匯報及資料的可靠性，以及確保遵守適用的法律及規例。設立風險管理及內部監控系統涉及辨認本集團執行的主要職能、該等職能之下的個別活動、伴隨每項活動及達至本集團的業務目標的風險，評估該等風險的潛在影響及可接受程度，發展及監察政策及程序的有效性以確認及減低已辨認的風險，並已考慮到本集團的獨特情況包括業務營運、營運環境遵守適用法律及規例的情況及財務匯報要求。作為風險管理及內部監控系統的一部分，適合應用於本公司的附屬公司業務的職能匯報及財務匯報程序已於本集團範圍內設立。設計該等程序是以便本公司的附屬公司可作出及時及可靠的職能及財務匯報，促進內幕消息的適當處理及傳播，以及提供合理保證以避免任何重大誤報、出錯、遺失或欺詐。董事會每年對該等程序進行正式檢討。另外，董事會亦會收到內部審核部門對本公司有具體影響的領域作出的更新。

本公司已維持一個內部審核職能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核職能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核職能就本集團的風險管理及內部監控系統的適當性及有效性進行分析及獨立評估。該等程序旨在管理而非消除風險，而且按其性質僅就避免重大誤報或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責確保由內部審核職能提供的推薦意見得以適當地執行。

審核委員會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的風險管理及內部監控系統的有效性提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

董事會亦已就本集團的風險管理及內部監控系統進行年度檢討，並已考慮內部審核職能的工作及審核委員會就此提出的建議。於回顧年內，董事會認為本集團已遵守《企業管治守則》所訂明有關風險管理及內部監控的條文。董事會滿意本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控職能）均適合本集團並已到位，有效及適當，以及並無發現重大須改善範疇。

董事編製財務報表的責任

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

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第29至32頁的獨立核數師報告。

董事會報告

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2016年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至2016年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第33至95頁。

董事會不建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第96頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述載於第7至11頁的管理層討論及分析。對本集團業務將來可能的發展的分析分別載於第6頁的主席報告及第7至11頁的管理層討論與分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第96頁的五年財務概要。本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論載於第16至22頁的企業管治報告及第13至15頁的環境及社會責任報告。本集團的環境政策及表現的分析及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的主要關係載於第13至15頁的環境及社會責任報告。該等討論構成本「董事會報告」的一部分。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註30。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

獲准許的賠償保證

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

儲備

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

可供分派儲備

於2016年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達308,853,000港元。此外，本公司為數9,524,823,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達1,392,000港元。

主要客戶及供應商

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

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

本集團明白客戶及供應商對我們業務的可持續及穩定發展極為重要。本集團不時進行評估程序以評估其承辦商的表現並進行第三方認證以確保供應商的表現。我們與我們的供應商就有關社會及環境進行的工作載於第13至15頁的「環境及社會責任報告」。

董事

於本年度內及自2017年1月1日起至本報告日期止，董事如下：

執行董事：

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

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

非執行董事：

王溢輝先生 (於2016年3月1日辭任)

根據公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生及黃龍德博士將於股東週年大會上退任，並符合資格及表示願意膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

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

董事簡歷

本公司接獲下列董事有關其資料變更的通知：

黃龍德博士於2016年10月3日辭任中國貴金屬資源控股有限公司（現稱麥盛資本集團有限公司）獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

林健鋒先生於2016年12月3日辭任香港貿易發展局成員。林先生亦於2016年11月1日辭任Bracell Limited獨立非執行董事，該公司的股份由2016年10月24日於聯交所除牌。

林孝文醫生於2017年1月23日辭任中國透雲科技集團有限公司非執行董事及主席（前稱中國光電控股集團有限公司及中國新進控股有限公司），該公司的股份於聯交所上市。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

董事的服務合約

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

董事於交易、安排或合約的重大權益

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

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註34。董事的薪酬政策載於第16至22頁的「企業管治報告」。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	1,565,121,497 ^{1及2}	-	1,565,121,497	60.47
林孝文	324,502	-	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	-	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	-	-	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。

該等股份中的233,915,707股乃透過張先生全資擁有的公司Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）持有。因此，張先生被視為擁有透過Fame Seeker所持有相同數目股份的權益。

- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司相關股份的權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2016年12月31日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2016年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註34所披露的購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註34。以下為2005年計劃於年內的變動：

參與人士 名稱或類別	購股權數目					於 2016年 12月31日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股 港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股 港元
	於 2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	17,500,000	-	-	-	-	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	-	-	-	-	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	-	-	-	-	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	47,539,000	-	-	-	-	47,539,000				
僱員										
	10,100,000	-	-	-	-	10,100,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	-	-	-	-	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
合計	10,900,000	-	-	-	-	10,900,000				
其他										
合計	4,800,000	-	-	-	-	4,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	63,239,000	-	-	-	-	63,239,000				

附註：

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

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註34。自其獲採納至2016年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2016年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Fame Seeker	實益擁有人	233,915,707 ¹	9.04
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06

附註：

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

2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 概約百分比指股東於2016年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2016年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

年內，以下董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

張先生為Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）（其股份於聯交所主板上市）的執行董事，並被視為於渝太的股權中擁有34.14%的權益。渝太為一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務包括物業投資及物業買賣。張先生亦於從物業投資及物業管理服務業務的私人公司擁有個人權益。因此，張先生被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。此外，本公司的執行董事曾維才先生，於從物業發展及投資以及相關業務的私人公司擁有個人權益，其亦被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

董事均知悉其對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票或計入法定人數。因此，董事認為，本公司能獨立於該等張先生或曾先生被視為擁有權益並與本集團業務可能競爭的業務之外並按公平基準經營本集團的業務。

關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註39。

報告期後事項

於報告期後發生的重大事項詳情載於財務報表附註43。

充足公眾持股量

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

獨立核數師

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

代表董事會

主席
張松橋

香港，2017年3月23日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第33至95頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2016年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行了審核工作。我們於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節所述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括處理下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	該事項在審核中是如何應對的
應收貸款及利息以及應收代價之減值評估	
於2016年12月31日， 貴集團有應收貸款及利息以及應收代價分別237,522,000港元及1,910,875,000港元，合共佔 貴集團總資產約15%。	我們已評估 貴集團有關審批與記錄貸款及其他應收款項之流程及控制，並審閱管理層識別虧損事件之程序。
釐定應收貸款及利息以及應收代價之可收回性要求管理層參考債務人的背景及還款能力、違約可能性及是否存在任何抵押品作出重大判斷及估計。	我們亦已透過以下方式評估管理層之減值評估：(i)查驗債務人之背景資料及還款能力，例如審閱近期可獲得之債務人財務資料及／或有關債務人流動資金及業務表現之公開資料；(ii)核查債務人所提供抵押品之擁有權及參考其價值；及(iii)審閱報告期後之還款記錄及已收結償款項。
有關 貴集團應收貸款及利息以及應收代價之會計判斷、估計及詳情分別載於綜合財務報表附註3、21及22。	

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	該事項在審核中是如何應對的
<i>物業組合之減值評估</i>	
<p>於2016年12月31日，貴集團有發展中物業及已落成待售物業（統稱為「物業組合」）分別246,595,000港元及306,947,000港元，合共佔貴集團總資產約4%。</p> <p>釐定物業組合中物業之估計可變現淨值要求管理層參考相關物業之近期售價或地段及狀況相若之物業的現行價格作出重大判斷及估計。在釐定相關估計可變現淨值時，釐定發展中物業之竣工成本亦需要作出重大估計。</p> <p>有關貴集團物業組合減值之會計判斷、估計及披露分別載於綜合財務報表附註3、20.1及20.3。</p>	<p>我們已瞭解管理層就識別物業的可變現淨值可能低於其賬面值的程序。我們已評估於估計可變現淨值時所採用的方法及輸入數據，包括相關物業之近期售價或地段及狀況相若之物業的現行價格，並審閱管理層所進行減值評估之計算方法。就發展中物業而言，我們亦已透過審閱各項目之預算以此審閱估計竣工成本，包括對比所產生的實際成本與過往預算，按樣本基準核對與承辦商達成的合約或自承辦商取得的報價，以及對比其他估計成本與貴集團類似已落成物業所產生的實際成本。</p>
<i>可供出售投資之減值評估</i>	
<p>於2016年12月31日，貴集團有列作可供出售投資之上市及非上市股本／債務投資賬面值共計2,963,697,000港元，合共佔貴集團總資產約20%。</p> <p>釐定該等可供出售投資是否存在客觀減值憑證時要求管理層作出重大判斷，尤其是各項投資的價值跌至低於其成本是否構成大幅或持續下跌而需要計提減值撥備。</p> <p>有關可供出售投資減值之會計判斷、估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及19。</p>	<p>我們已評估管理層就可供出售投資進行減值評估所採用之假設及方法，包括(i)對比各項股本投資之公平值與購買成本；(ii)評估投資公平值低於其成本之持續時間及程度；及(iii)審閱各項股本投資之近期財務資料及業務表現。我們亦已測試管理層所提供之減值計算方法。</p>

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	該事項在審核中是如何應對的
稅項撥備	
<p>貴集團須就其於中國內地的物業發展業務繳納各種稅項，包括企業所得稅及資本利得稅。於2016年12月31日，有關該等稅項之稅項撥備總額為854,895,000港元，分別佔 貴集團稅項負債總額及負債總額之約96%及63%。</p> <p>有關該等稅項之規則及法規的詮釋及應用情況就不同實體而言存在差異，且 貴集團亦未與相關稅務機關最終確認其若干物業發展項目及出售交易之稅項責任。</p> <p>根據當前已頒佈的法律、法規及其他相關政策以及地方稅務機關的現行慣例及與地方稅務機關的過往經驗，就不同稅項責任及潛在稅項風險釐定合適的撥備金額時要求管理層作出重大判斷及估計。</p> <p>有關 貴集團稅項撥備金額之會計判斷、估計及披露分別載於財務報表附註3及11。</p>	<p>我們已評估管理層於達致不同稅項責任之撥備時所作出的估計，包括(i)審閱與地方稅務機關的通訊及向地方稅務機關遞交的納稅申報表；(ii)將管理層所用稅率及計算方法與當前已頒佈的稅法及地方稅務機關的現行慣例進行對比；及(iii)按樣本基準核對稅項計算所用的相關數據。</p> <p>我們亦委派內部稅務專家評估 貴集團所面對的不同稅項責任風險及評估主要稅項責任撥備的相關計算。</p>

刊載於年報內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助 貴公司董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體成員作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中通報某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中通報該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃卓強先生。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2017年3月23日

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	5	1,129,416	6,620,237
銷售成本		(733,438)	(4,758,076)
毛利		395,978	1,862,161
其他收入及收益	5	143,038	2,679,940
銷售及分銷費用		(20,007)	(280,076)
行政費用		(201,955)	(414,235)
其他開支	6	(602,494)	(344,206)
融資成本	7	(10,641)	(158,452)
應佔盈虧：			
合資企業		(33,078)	(35,312)
聯營公司		39,270	14,100
除稅前盈利／（虧損）	8	(289,889)	3,323,920
所得稅開支	11	(66,867)	(1,682,307)
本年度盈利／（虧損）		(356,756)	1,641,613
應佔：			
母公司擁有人		(356,756)	1,366,665
非控制性股東權益		-	274,948
		(356,756)	1,641,613
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）	13		
基本及攤薄		(13.78 港仙)	52.80 港仙

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
本年度盈利／(虧損)		(356,756)	1,641,613
其他全面收益			
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動		(558,672)	390,372
遞延稅項		-	(16,689)
計入綜合損益表的虧損之重新分類調整			
－出售虧損，淨額	19	48,142	3,834
－減值虧損	19	152,420	-
於出售附屬公司時解除儲備	33	-	(177,720)
		(358,110)	199,797
匯兌變動儲備：			
於出售附屬公司時解除儲備	33	54,511	(1,774,953)
關於境外業務的匯兌差額		(50,443)	(333,528)
		4,068	(2,108,481)
於出售附屬公司時解除之聯營公司之其他全面收益	33	(2,166)	-
應佔合資企業之其他全面收益		(2,298)	(198)
應佔聯營公司之其他全面收益		(4,800)	(65,067)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額		(363,306)	(1,973,949)
本年度除稅後其他全面收益		(363,306)	(1,973,949)
本年度全面收益總額		(720,062)	(332,336)
應佔：			
母公司擁有人		(720,062)	(536,454)
非控制性股東權益		-	204,118
		(720,062)	(332,336)

綜合財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	103,837	21,977
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	319,907	125,992
於聯營公司之投資	18	142,666	283,550
可供出售投資	19	2,963,697	3,489,172
發展中物業	20.1	–	671,340
出售附屬公司之應收代價	22	–	1,140,382
遞延稅項資產	29	–	12,440
非流動資產總值		3,540,647	5,755,393
流動資產			
發展中物業	20.1	246,595	997,117
已落成待售物業	20.3	306,947	300,935
應收貸款及利息	21	237,522	–
預付款項、按金及其他應收款項	22	1,982,375	6,113,444
透過損益按公平值列賬之股本投資	23	581,295	756,456
預付所得稅及土地增值稅		22,328	15,927
經紀公司存款	24	168,989	3,916
已抵押存款	25	–	303,522
有限制銀行結餘	25	38,926	65,009
現金及等同現金	25	7,510,847	2,774,285
流動資產總值		11,095,824	11,330,611
流動負債			
應付賬項	26	116,352	269,441
其他應付款項及預提負債	27	222,704	830,527
計息銀行及其他借貸	28	112,208	450,000
應付稅項		892,523	1,033,887
流動負債總額		1,343,787	2,583,855
淨流動資產		9,752,037	8,746,756
總資產減流動負債		13,292,684	14,502,149
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	28	–	350,000
遞延稅項負債	29	23,896	20,947
非流動負債總額		23,896	370,947
淨資產		13,268,788	14,131,202
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	258,822	258,822
儲備	31	13,009,966	13,872,380
權益總額		13,268,788	14,131,202

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備 千港元	可供出售投資重估儲備 千港元	資本儲備** 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元	非控制性股東權益 千港元	總權益 千港元
於2015年1月1日		258,822	9,524,823	2,107,508	152,475	-	2,588,167	165,272	14,797,067	1,747,058	16,544,125
本年度盈利		-	-	-	-	-	1,366,665	-	1,366,665	274,948	1,641,613
本年度其他全面收益：											
除稅後可供出售投資公平值變動		-	-	-	373,683	-	-	-	373,683	-	373,683
應佔合資企業之其他全面收益		-	-	(198)	-	-	-	-	(198)	-	(198)
應佔聯營公司之其他全面收益		-	-	(67,233)	-	2,166	-	-	(65,067)	-	(65,067)
計入綜合損益表之可供出售投資的出售虧損之重新分類調整		-	-	-	3,834	-	-	-	3,834	-	3,834
於出售附屬公司時解除儲備	33	-	-	(1,774,953)	(177,720)	-	-	-	(1,952,673)	-	(1,952,673)
關於境外業務的匯兌差額		-	-	(262,698)	-	-	-	-	(262,698)	(70,830)	(333,528)
本年度全面收益總額		-	-	(2,105,082)	199,797	2,166	1,366,665	-	(536,454)	204,118	(332,336)
向非控制性股東支付股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(194,912)	(194,912)
出售附屬公司	33	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,756,264)	(1,756,264)
已批准2014年末期股息		-	-	-	-	-	(129,411)	-	(129,411)	-	(129,411)
於2015年12月31日及2016年1月1日		258,822	9,524,823*	2,426*	352,272*	2,166*	3,825,421*	165,272*	14,131,202	-	14,131,202
本年度虧損		-	-	-	-	-	(356,756)	-	(356,756)	-	(356,756)
本年度其他全面收益：											
可供出售投資：											
公平值變動		-	-	-	(558,672)	-	-	-	(558,672)	-	(558,672)
計入綜合損益表的虧損之重新分類調整											
—出售虧損·淨額		-	-	-	48,142	-	-	-	48,142	-	48,142
—減值虧損		-	-	-	152,420	-	-	-	152,420	-	152,420
應佔合資企業之其他全面收益		-	-	(2,298)	-	-	-	-	(2,298)	-	(2,298)
應佔聯營公司之其他全面收益		-	-	(4,800)	-	-	-	-	(4,800)	-	(4,800)
於出售附屬公司時解除儲備	33	-	-	54,511	-	(2,166)	-	-	52,345	-	52,345
關於境外業務的匯兌差額		-	-	(50,443)	-	-	-	-	(50,443)	-	(50,443)
本年度全面收益總額		-	-	(3,030)	(358,110)	(2,166)	(356,756)	-	(720,062)	-	(720,062)
已批准2015年末期股息	12	-	-	-	-	-	(142,352)	-	(142,352)	-	(142,352)
於2016年12月31日		258,822	9,524,823*	(604)*	(5,838)*	-*	3,326,313*	165,272*	13,268,788	-	13,268,788

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備13,009,966,000港元（2015年：13,872,380,000港元）。

** 資本儲備指本集團因注資而應佔其聯營公司之資本儲備。

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利／(虧損)		(289,889)	3,323,920
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	8	3,305	8,269
將發展中物業撇值至可變現淨值	8	1,910	20,146
折舊	8	3,938	18,676
預付土地租金攤銷	8	–	1,280
可供出售投資減值	6	152,420	–
融資成本	7	10,641	158,452
應佔合資企業盈虧	4	33,078	35,312
應佔聯營公司盈虧	4	(39,270)	(14,100)
銀行利息收入	5	(29,967)	(84,699)
其他利息收入	5	(54,927)	(84,633)
透過損益按公平值列賬之股本投資之 公平值虧損／(收益)·淨額	5,6	195,271	(168,558)
投資物業之公平值虧損	6	–	2,777
出售可供出售投資之虧損	6	48,142	2,981
視作出售聯營公司部分投資之虧損	6	–	3,421
出售物業及設備項目之虧損／(收益)	5,6	(186)	27
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償	6	95,377	–
出售投資物業之收益	5	–	(5,525)
出售附屬公司之收益·淨額	5	(57,566)	(2,305,272)
		72,277	912,474
發展中物業增加		(305,147)	(5,481,721)
已落成待售物業減少	20.3	728,223	4,727,713
應收貸款及利息增加		(237,522)	–
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		15,846	(633,524)
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		(20,110)	260,159
經紀公司存款減少／(增加)		(165,073)	54,114
有限制銀行結餘增加		(89,284)	(332,680)
應付賬項以及其他應付款項及預提負債增加／(減少)		(113,271)	2,122,115
業務所得／(所用)現金		(114,061)	1,628,650
已付稅項·淨額		(192,134)	(689,792)
已付利息		(16,372)	(518,941)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		(322,567)	419,917

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元 (經重列)
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司		-	(17,747)
向一間合營企業貸款		(229,291)	(49,955)
與聯營公司往來款減少／(增加)		73,812	(454,654)
已抵押定期存款減少		300,073	1,274,053
向非控制性股東貸款增加		-	(102,100)
支付地價及相關交易費用		-	(599,953)
購置物業及設備項目	14	(87,720)	(10,480)
購入非上市股本投資		(1,089,470)	(200,000)
購入上市股本投資		(115,115)	(1,277,176)
認購永續證券	19	-	(1,305,049)
已收銀行存款利息		29,967	84,699
已收其他利息		-	31,886
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償	6	(95,377)	-
出售物業及設備項目之所得款項		188	2,848
出售附屬公司之所得款項	33	5,962,599	5,039,472
出售投資物業之所得款項		-	44,011
出售可供出售投資之所得款項		1,171,388	39,642
投資活動所得現金流量淨額		5,921,054	2,499,497
融資活動所得現金流量			
已付股息		(142,352)	(129,411)
向一名非控制性股東支付股息		-	(194,912)
向非控制性股東貸款增加		-	108,004
新增銀行及其他借貸		112,208	-
償還銀行及其他借貸		(800,000)	(5,952,445)
融資活動所用現金流量淨額		(830,144)	(6,168,764)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		4,768,343	(3,249,350)
年初之現金及等同現金		2,774,285	6,280,933
匯率變動之影響·淨額		(31,781)	(257,298)
年終之現金及等同現金		7,510,847	2,774,285
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		7,011,812	1,634,285
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款	25	499,035	1,140,000
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		7,510,847	2,774,285

財務報表附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料

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

年內,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動:

- (i) 物業開發及投資;及
- (ii) 財務投資。

附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2016年12月31日詳情如下:

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	財務投資
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元	100	財務投資
展澤投資有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Ever Channel Investments Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
俊天(香港)有限公司#/#	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司#/#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Hugo Delight Limited	香港	普通股1港元	100	物業持有
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
Jubilee Summer Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
妙領投資有限公司#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
匯星國際投資有限公司#	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
超誠有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股50,000美元	100	財務投資
四川森信置業有限公司##/#	中華人民共和國 (「中國」)/中國內地	註冊資本 29,800,000美元	100	物業開發及投資

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
四川中渝置地有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司 [®]	中國／中國內地	註冊資本人民幣 100,000,000元	100	物業開發及投資
西藏匯星悅景企業管理服務 有限公司	中國／中國內地	註冊資本人民幣 20,000,000元	100	投資控股及管理

[#] 此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

^{##} 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

[®] 於2016年12月31日之後由本集團出售(附註43(c))。

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

於截至2015年及2016年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司。有關該等出售的進一步詳情載於財務報表附註33。

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

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2016年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報。

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

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

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（2011年）修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂 香港財務報告準則第14號 香港會計準則第1號修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂	收購合營業務權益的會計處理辦法 監管遞延賬 披露措施 關明可接受的折舊及攤銷方法
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
香港會計準則第27號（2011年）修訂 2012年至2014年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 若干香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（2011年）修訂，香港財務報告準則第11號修訂及香港財務報告準則第14號，香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂以及2012年至2014年週期之年度改進與本集團財務報表之編製並無關連外，該等修訂之性質及影響如下：

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

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

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小時適用的規定。該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收入反映經營業務（其中資產是一部分）所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收入法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用於攤銷無形資產。該等修訂將予以追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂於採納後不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 香港會計準則第27號（2011年）修訂允許實體使用權益法在實體單獨財務報表中對其在附屬公司、合資企業及聯營公司中的投資進行會計處理。對使用財務報告準則並選擇將其附屬公司、合資企業及聯營公司的會計處理變更為權益法的實體而言，彼等之單獨財務報表需要作出追溯調整。該等修訂並不適用於本集團之綜合財務報表。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號修訂	於應用香港財務報告準則第4號保險合約時 — 併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011年）修訂	投資者及其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號修訂	披露措施 ¹
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

- 1 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 3 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 4 並無強制生效日期，但可採納

有關該等預期將由本集團採納之香港財務報告準則之其他資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎之付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份為基礎之付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎之付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期自2018年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。於2016年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行高度評估。此初步評估乃根據現有可得資料而作出，並視乎本集團日後可得的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。預期採納香港財務報告準則第9號將產生之影響概列如下：

(a) 分類及計量

本集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其金融資產之分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有金融資產。現時持有可供出售之股本投資將按公平值計入其他全面收入，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收入採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收入記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號透過損益按公平值列賬之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其應收賬項及其他應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其應收賬項及其他應收款項之預期信貸虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認盈虧。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的盈虧於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資企業的不相關的投資者權益。該等修訂將予以追溯應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合資企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立一個新五步驟模式，以確認客戶合約收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入按能反映該實體預期就向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則的成本及複雜性。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表於租期可使用相關資產的權利為資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。本集團預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

香港會計準則第7號修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表內作出額外披露。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號修訂的頒佈乃旨在處理就與按公平值計量的債務工具有關之未變現虧損確認遞延稅項資產，儘管彼等於其他方面亦有更廣泛應用。該等修訂釐清，當評估應課稅盈利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅盈利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅盈利提供指引並解釋了應課稅盈利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

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

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

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

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

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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

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

公平值計量

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

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

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

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

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

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

非金融資產減值

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

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

物業及設備及折舊

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

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

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

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

租賃

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

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

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年內按直線法確認。

發展中物業

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

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

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

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

其後計量

金融資產按不同類別作其後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

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

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

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

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

貸款及應收款項

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

可供出售金融投資

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

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

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

終止確認金融資產

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

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

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

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

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資

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

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

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬項、其他應付款項及預提負債、金融擔保合約及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

貸款及借貸

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

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

金融擔保合約

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

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

抵銷金融工具

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

現金及等同現金

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

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

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

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

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則按下列基準予以確認：

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

以股份為基礎之付款

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

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註34。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款 (續)

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

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

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

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

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

離職福利

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

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支之特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於已按正常途徑借入並已用於取得合資格資產之資金，已採用3.54%（2015年：5.99%）之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即須確認為負債。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

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

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

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

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

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

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

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

投資物業和持作出售之物業的劃分

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

遞延稅項資產

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

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性

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

發展中物業及已落成待售物業的估值

發展中物業及已落成待售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。估計可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支計算，並根據最佳可得資料（包括相關物業的最近期售價或地段或條件相似的物業的近期價格）作出估計。就發展中物業而言，估計完成成本乃參考訂立的合約及承包商所提供報價以及本集團先前已完成類似項目所產生的實際成本計算。

年內，發展中物業及已落成待售物業之撇減分別為1,910,000港元（2015年：20,146,000港元）及3,305,000港元（2015年：8,269,000港元）。有關本集團發展中物業及已落成待售物業之進一步詳情分別披露於財務報表附註20.1及20.3。

貸款及其他應收款項減值虧損

本集團於各報告期末評估是否存在任何客觀證據表明貸款及應收款項出現減值。於釐定是否存在減值的客觀證據時，本集團會參考任何發生拖欠或糾紛的債務人的背景及還款歷史，考慮賬齡情況及收回賬款的可能性。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間安排會基於債務人承諾的還款計劃、其後回收情況及抵押品的估計價值等多項因素予以估計。未來現金流量的現值低於其賬面值的貸款及應收款項會作出減值虧損。

於2016年12月31日，貸款及其他應收款項之賬面值合共為2,216,228,000港元（2015年：7,211,280,000港元）。有關本集團貸款及其他應收款項之進一步詳情披露於財務報表附註21及22。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出判斷，以釐定是否應於損益表內確認減值。進行判斷時，管理層將評估（其中包括）某項投資的公平值低於其原成本的持續時間或數額；被投資人的財務穩定狀況及短期的業務前景（包括行業／分部表現、經營及財務現金流量的變動情況等）。

年內，已就本集團之可供出售投資於損益表內確認減值152,420,000港元（2015年：無）。有關本集團可供出售投資的進一步詳情披露於財務報表附註19。

所得稅

本集團須繳納中國所得稅，其中包括企業所得稅及資本收益稅。由於該等稅收相關規則及法規的詮釋及應用就不同實體而言存在差異，以及地方稅務局仍未確定有關所得稅的若干事項，故釐定所得稅撥備時須基於現行已頒佈稅法、法規及其他相關政策作出重大估計及判斷。倘該等事項最終的稅務結果與原先入賬的金額不同，則會影響出現差額期間的企業所得稅及稅項撥備。

年內，中國企業所得稅及資本收益稅的本期支出總額為39,589,000港元（2015年：1,264,179,000港元）。有關本集團所得稅的進一步詳情披露於財務報表附註11。於2016年12月31日，中國企業所得稅及資本收益稅撥備及計入本集團應付稅項之資本收益稅為854,895,000港元（2015年：1,013,637,000港元）。

土地增值稅

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

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

土地增值稅 (續)

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等土地增值稅相關規則及法規的詮釋及應用就不同實體而言存在差異，開支可扣減程度以及適用累進稅率的釐定的相關差異尤其突出，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其若干已落成物業發展項目之土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷及估計。本集團根據管理層可得的最近期財務資料，按照管理層對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解以及地方稅務機關的現行慣例，就相關負債作出確認。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之損益表及土地增值稅撥備。

年內，於損益中計入的土地增值稅為數13,198,000港元（2015年：於損益中扣除稅項305,097,000港元）。有關本集團土地增值稅的進一步詳情披露於財務報表附註11。

4. 經營分類資料

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

物業開發及投資分類	—	開發及投資物業
財務投資分類	—	投資證券及應收票據以及提供金融服務

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

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2016年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	881,660	247,756	1,129,416
分類業績	(70,732)	(154,305)	(225,037)
公司及未分配開支			(54,211)
融資成本			(10,641)
除稅前虧損			(289,889)
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(33,078)	—	(33,078)
聯營公司	39,270	—	39,270
物業及設備項目資本開支	87,720	—	87,720
折舊	4,169	—	4,169
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值虧損，淨額	—	195,271	195,271
可供出售投資減值	—	152,420	152,420
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,305	—	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值	1,910	—	1,910
於合資企業之投資	319,907	—	319,907
於聯營公司之投資	142,666	—	142,666

財務報表附註

2016年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2015年12月31日止年度

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

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過78% (2015年: 90%)之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
中國內地	144,817	959,853
香港	432,133	153,546
	576,950	1,113,399

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括財務工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

截至2015年及2016年12月31日止年度，與單一外界客戶之交易收入並無佔本集團總收入10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

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

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入		
出售物業	881,660	6,370,817
租金收入總額	–	14,943
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益，淨額	14,272	217,726
上市股本投資所得股息收入	93,580	16,703
債務投資利息收入	102,183	48
應收貸款利息收入	37,721	–
	1,129,416	6,620,237
其他收入及收益		
銀行利息收入	29,967	84,699
其他利息收入	54,927	84,633
中斷合資企業項目之補償	–	22,797
出售附屬公司之收益，淨額（附註33）	57,566	2,305,272
出售投資物業之收益	–	5,525
出售物業及設備項目之收益	186	–
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	–	168,558
其他	392	8,456
	143,038	2,679,940

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
投資物業之公平值虧損（附註15）	–	2,777
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額	195,271	–
可供出售投資之減值（附註19）	152,420	–
視作出售聯營公司部分投資之虧損	–	3,421
出售可供出售投資之虧損	48,142	2,981
出售物業及設備項目之虧損	–	27
向於過往年度所出售附屬公司之收購方支付之補償*	95,377	–
匯兌虧損，淨額	111,284	335,000
	602,494	344,206

* 於2016年11月，本集團向本集團於2015年出售之高原國際有限公司（「高原」，連同其附屬公司統稱「高原集團」）之收購方支付人民幣85,000,000元（相等於95,377,000港元）之補償金（附註33(B)(a)），悉數結償高原集團於2016年就高原集團持有的一幅地塊應付予當地土地局的額外地價。

財務報表附註

2016年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行及其他貸款之利息	16,372	598,362
減：已資本化利息	(5,731)	(439,910)
	10,641	158,452

8. 除稅前盈利／（虧損）

本集團除稅前盈利／（虧損）已扣除／（計入）：

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
售出物業成本	20.3	728,223	4,727,713
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	20.3	3,305	8,269
撇減發展中物業至可變現淨值*	20.1	1,910	20,146
折舊	14	4,169	20,289
減：已資本化之金額		(231)	(1,613)
		3,938	18,676
預付土地租金攤銷	16	—	1,280
根據經營租賃的最低租金		8,735	9,856
核數師酬金		3,200	5,080
僱員福利開支（包括董事酬金（附註9））：			
工資及薪金		139,331	306,748
退休福利計劃供款		4,390	11,304
減：已資本化之金額		(7,023)	(83,564)
		136,698	234,488
匯兌差額，淨額	6	111,284	335,000
租金收入總額，扣除營業稅		—	(14,943)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）		—	1,948
淨租金收入		—	(12,995)

* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

9. 董事薪酬

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
袍金	1,960	2,320
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	24,500	19,060
表現掛鈎花紅*	22,800	22,150
退休福利計劃供款	1,085	852
	48,385	42,062
	50,345	44,382

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

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為600,000港元(2015年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(2015年：無)。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
林健鋒先生	700	670
梁宇銘先生	580	550
黃龍德博士	580	550
	1,860	1,770

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2015年：無)。

財務報表附註

2016年12月31日

9. 董事薪酬 (續)

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
2016年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	9,570	8,000	414	17,984
曾維才先生	-	5,525	3,000	255	8,780
梁振昌先生	-	2,600	2,000	120	4,720
梁偉輝先生	-	2,470	3,800	114	6,384
黃志強先生 [#]	-	4,335	6,000	182	10,517
	-	24,500	22,800	1,085	48,385
非執行董事：					
王溢輝先生 ^{##}	100	-	-	-	100
	100	24,500	22,800	1,085	48,485
2015年					
執行董事：					
張松橋先生	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	9,050	11,000	390	20,440
曾維才先生	-	5,200	6,000	240	11,440
梁振昌先生	-	2,470	1,850	114	4,434
梁偉輝先生	-	2,340	3,300	108	5,748
	-	19,060	22,150	852	42,062
非執行董事：					
王溢輝先生 ^{##}	550	-	-	-	550
	550	19,060	22,150	852	42,612

[#] 黃志強先生於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事兼副主席。

^{##} 王溢輝先生於2016年3月1日辭任本公司非執行董事。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名（2015年：3名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名（2015年：2名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,655	5,070
表現掛鈎花紅	12,500	12,500
退休福利計劃供款	261	234
	18,416	17,804

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2016年	2015年
7,000,001港元至7,500,000港元	—	1
7,500,001港元至8,000,000港元	1	—
10,000,001港元至10,500,000港元	—	1
10,500,001港元至11,000,000港元	1	—
	2	2

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（2015年：16.5%）計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行稅率計算。

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期—香港 本年度支出	22,528	15,891
即期—中國內地 本年度支出	65,981	1,263,880
過往年度撥備不足／（超額撥備）	(26,392)	299
土地增值稅支出／（抵免）	(13,198)	305,097
	26,391	1,569,276
遞延稅項（附註29）	17,948	97,140
本年度總稅項開支	66,867	1,682,307

財務報表附註

2016年12月31日

11. 所得稅 (續)

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
除稅前盈利／(虧損)	(289,889)	3,323,920
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	(38,074)	658,101
過往期間即期稅項調整	(26,392)	299
合資企業應佔盈虧	5,458	5,597
聯營公司應佔盈虧	(6,634)	(3,210)
毋須課稅之收入	(61,249)	(435,713)
不可扣稅之開支	172,988	208,689
本集團中國附屬公司可供分派盈利10%預扣稅之影響	5,180	132,217
出售本集團中國附屬公司時10%預扣稅之影響	32,115	888,334
動用過往期間之稅項虧損	(7,532)	(6,483)
未確認之稅項虧損	905	5,653
土地增值稅	(13,198)	305,097
土地增值稅之稅務影響	3,300	(76,274)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	66,867	1,682,307

於截至2016年12月31日止年度，並無合資企業應佔之稅項開支(2015年：無)。

聯營公司應佔稅務開支2,348,000港元(2015年：9,878,000港元)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈虧」。

12. 股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
擬派末期股息—每股普通股零港元(2015年: 0.055港元)	-	142,352

董事會(「董事會」)不建議就截至2016年12月31日止年度派付任何股息。

本公司並無就截至2015年及2016年12月31日止年度宣派中期股息。

13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)

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

由於尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利／(虧損)金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對截至2015年及2016年12月31日止年度已呈列每股基本盈利／(虧損)金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 母公司普通權益擁有人應佔盈利／(虧損)	(356,756)	1,366,665
	2016年	2015年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 本年度已發行普通股加權平均數	2,588,223,112	2,588,223,112

財務報表附註

2016年12月31日

14. 物業及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
2016年12月31日					
於2016年1月1日：					
成本	18,550	1,935	9,264	18,818	48,567
累計折舊	(5,009)	(1,830)	(5,983)	(13,768)	(26,590)
賬面淨值	13,541	105	3,281	5,050	21,977
於2016年1月1日，扣除累計折舊	13,541	105	3,281	5,050	21,977
添置	83,528	-	605	3,587	87,720
出售	-	-	(2)	(265)	(267)
年內折舊撥備	(371)	(63)	(1,371)	(2,364)	(4,169)
出售一間附屬公司(附註33(A))	-	-	(986)	(185)	(1,171)
匯兌調整	-	-	(99)	(154)	(253)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	96,698	42	1,428	5,669	103,837
於2016年12月31日：					
成本	102,078	1,935	6,282	19,365	129,660
累計折舊	(5,380)	(1,893)	(4,854)	(13,696)	(25,823)
賬面淨值	96,698	42	1,428	5,669	103,837
2015年12月31日					
於2015年1月1日：					
成本	172,618	1,935	66,046	72,631	313,230
累計折舊	(44,406)	(1,765)	(39,043)	(43,917)	(129,131)
賬面淨值	128,212	170	27,003	28,714	184,099
於2015年1月1日，扣除累計折舊	128,212	170	27,003	28,714	184,099
添置	2,824	-	5,785	1,871	10,480
出售	(2,235)	-	(381)	(259)	(2,875)
年內折舊撥備	(3,274)	(65)	(5,952)	(10,998)	(20,289)
出售附屬公司(附註33(B))	(111,816)	-	(22,283)	(13,416)	(147,515)
匯兌調整	(170)	-	(891)	(862)	(1,923)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	13,541	105	3,281	5,050	21,977
於2015年12月31日：					
成本	18,550	1,935	9,264	18,818	48,567
累計折舊	(5,009)	(1,830)	(5,983)	(13,768)	(26,590)
賬面淨值	13,541	105	3,281	5,050	21,977

15. 投資物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日之賬面值	—	421,666
出售	—	(38,486)
公平值調整之淨虧損(附註6)	—	(2,777)
出售附屬公司(附註33(B))	—	(380,542)
匯兌調整	—	139
於12月31日之賬面值	—	—

16. 預付土地租金

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日之賬面值	—	123,633
年內攤銷(附註8)	—	(1,280)
出售附屬公司(附註33(B))	—	(122,391)
匯兌調整	—	38
於12月31日之賬面值	—	—

17. 於合資企業之投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
分佔資產淨值	72,663	108,039
向合資企業提供之貸款	247,244	17,953
	319,907	125,992

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

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/ 登記及營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
Mass Luck Investments Limited (「Mass Luck」)*	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Crystal Way Investments Limited (「Crystal Way」)*	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Flourish Time Limited (「Flourish Time」)*	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Joyous Era Limited (「Joyous Era」)*	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
航日環球有限公司(「航日環球」)	每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50

Mass Luck為投資控股公司，其持有Crystal Way、Flourish Time及Joyous Era(統稱「Mass Luck集團」)之全部100%股權，並為本集團於年內新近投資。Flourish Time及Joyous Era為物業持控公司。航日環球為船舶持控公司。所有該等合資企業均為非上市及由本公司間接持有。

財務報表附註

2016年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

Mass Luck集團及航日環球被視為本集團之主要合資企業並使用權益法入賬。

* 於報告期後，本集團於2017年1月透過出售Mass Luck而出售該等合資企業。有關出售之進一步詳情披露於財務報表附註43(a)。

下表說明有關Mass Luck集團及航日環球之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Mass Luck集團

	2016年 千港元
流動資產	4,996
非流動資產	825,441
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(424,715)
流動負債	(424,715)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(408,033)
非流動負債	(408,033)
負債淨額	(2,311)
與本集團權益的對賬	
本集團之擁有權比例	50%
本集團分佔負債淨額	(1,156)
應收Mass Luck集團款項	212,092
投資賬面值	210,936
利息開支	(1,035)
本年度虧損	(2,311)
本年度全面收益總額	(2,311)

航日環球

	2016年 千港元	2015年 千港元
流動資產	218	249
非流動資產	202,544	229,691
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(1,031)	(892)
流動負債	(1,031)	(892)
資產淨值	201,731	229,048
與本集團權益的對賬		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	100,866	114,524
應收航日環球款項	550	220
投資賬面值	101,416	114,744
折舊	(27,328)	(27,295)
本年度虧損	(27,903)	(27,868)
本年度其他全面收益	587	(464)
本年度全面收益總額	(27,316)	(28,332)

17. 於合資企業之投資 (續)

下表說明本集團單獨屬非主要合資企業之總體財務資料：

	2016年 千港元	2015年 千港元
應佔合資企業本年度虧損	(17,971)	(21,932)
應佔合資企業其他全面收益	(2,592)	34
應佔合資企業全面收益總額	(20,563)	(21,898)
本集團於合資企業之投資的總賬面值	7,555	11,248

18. 於聯營公司之投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
分佔資產淨值	254,989	326,430
應收聯營公司款項	-	16,381
應付聯營公司款項	(112,323)	(59,261)
	142,666	283,550

應收及應付聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	所持股份詳情	本集團應佔 擁有權益百分比		主要業務
			2016年	2015年	
益東投資有限公司(「益東」)**	英屬處女群島	每股面值1美元之普通股	-	-	投資控股
重慶同景文浩置業有限公司 (「同景文浩」)**	中國/中國內地	註冊資本人民幣 100,000,000元	-	-	物業開發及投資
重慶同景文宏置地有限公司 (「同景文宏」)**	中國/中國內地	註冊資本人民幣 20,000,000元	-	-	物業開發及投資
華科融資租賃有限公司 (「華科融資租賃」)***	中國/中國內地	註冊資本人民幣 400,000,000元	-	18.75	融資租賃業務
PRECP Development Venture I Limited (「PRECP」)	開曼群島	每股面值1美元之普通股	31.75	31.75	投資控股

** 該等聯營公司已於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司中出售(附註33(B))。

*** 該聯營公司已於截至2016年12月31日止年度出售Wonder Splendid Limited (「Wonder Splendid」)(附註33(A)(b))中出售。

本集團於此等聯營公司之股權為透過本公司的附屬公司持有之股本股份。

於2015年12月31日，本集團所持有與華科融資租賃相關之投票權為16.67%。

財務報表附註

2016年12月31日

18. 於聯營公司之投資 (續)

截至2016年及2015年12月31日止年度，益東、同景文浩及其全資附屬公司同景文宏（統稱為「同景文浩集團」）、華科融資租賃以及PRECP均被視為本集團之主要聯營公司，並使用權益法入賬。

下表說明有關益東之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2016年 千港元	2015年 [#] 千港元
本年度虧損	-	(35,923)
本年度其他全面收益	-	(241,869)
本年度全面收益總額	-	(277,792)

下表說明有關同景文浩集團之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2016年 千港元	2015年 [#] 千港元
本年度盈利	-	31,867
本年度全面收益總額	-	31,867

下表說明有關華科融資租賃之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2016年 ^{##} 千港元	2015年 千港元
流動資產	-	1,221,419
非流動資產	-	2,033,702
流動負債	-	(1,140,438)
非流動負債	-	(1,585,308)
淨資產	-	529,375
與本集團於華科融資租賃之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	-	18.75%
本集團分佔華科融資租賃資產淨值	-	99,258
應收華科融資租賃款項	-	16,381
於華科融資租賃之投資賬面值	-	115,639
收入	189,885	156,953
本年度盈利	61,086	26,608
本年度其他全面收益	(25,601)	(23,690)
本年度全面收益總額	35,485	2,918

18. 於聯營公司之投資 (續)

下表說明有關PRECP之財務資料概要及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

	2016年 千港元	2015年 千港元
流動資產	354,171	189,553
非流動資產	455,386	532,409
流動負債	(6,442)	(6,458)
淨資產	803,115	715,504
與本集團於PRECP之權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	31.75%	31.75%
本集團分佔PRECP資產淨值	254,989	227,172
應付PRECP款項	(112,323)	(59,261)
於PRECP之投資賬面值	142,666	167,911
本年度盈利／(虧損)	87,611	(8,327)
本年度全面收益總額	87,611	(8,327)

於截至2015年12月31日止年度，益東及同景文浩集團已分別於出售怡滿投資有限公司（「怡滿」，連同其聯營公司統稱「怡滿集團」）（附註33(B)(d)）及凱峰集團有限公司（「凱峰」，連同其附屬公司統稱「凱峰集團」）（附註33(B)(c)）中出售，因此，上文所載彼等之財務資料概要詳情僅載入截至彼等各自出售日期的損益業績。

** 於截至2016年12月31日止年度，華科融資租賃已於出售Wonder Splendid（附註33(A)(b)）中出售，因此，上文所載彼之財務資料概要詳情僅載入彼截至出售日期的損益業績。

19. 可供出售投資

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
上市股本投資，按公平值		433,354	1,571,107
非上市股本投資，按公平值		764,748	613,016
永續證券，按公平值	(i)	930,000	1,305,049
私募投資基金，按公平值	(ii)	835,595	—
於12月31日之賬面值		2,963,697	3,489,172

年內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總虧損為558,672,000港元（2015年：總收益390,372,000港元），其中200,562,000港元（2015年：3,834,000港元）自其他全面收益重新分類至損益表。

年內，上市股本投資之市值出現大幅下跌。董事認為，該下跌顯示上市股本投資已出現減值，且減值虧損152,420,000港元（2015年：無）（其已計入上文重新分類調整200,562,000港元），已於本年度之損益表內確認。

上述投資包括已指定為可供出售金融資產且無固定到期日或票面利息之股本及債務證券投資，下述永續證券及私募投資基金除外。

19. 可供出售投資 (續)

附註：

- (i) 於2015年12月，本集團以代價淨額168,300,000美元（相等於1,305,049,000港元）認購一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司（「發行人」）發行之永續證券（「永續證券」）。永續證券為無抵押，並附帶權利可收取每年9%的分派，有關分派每半年於期後支付。永續證券並無到期日，發行人可酌情決定遞延支付分派，惟發行人於截至分派日期前一日止12個月期間內並無向其權益股東宣派任何股息。於2017年1月，永續證券已於報告期後由發行人全面贖回。
- (ii) 於2016年12月，本集團以總代價人民幣1,000,000,000元（相等於1,111,358,000港元）認購私募投資基金（「私募投資基金」）。私募投資基金自成立日期起5年內到期，包括投資期2年及回報期3年。回報期經基金份額持有人大會批准可每次延長1年，但不可延長超過兩次。於2016年12月31日，本集團已支付認購價總額人民幣751,868,000元（相等於835,595,000港元）。

20.1 發展中物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	1,668,457	26,318,597
添置（包括發展成本及已資本化利息及支出）	311,110	5,923,244
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益（附註20.2）	-	1,223,600
轉撥入已落成待售物業（附註20.3）	(1,032,446)	(11,280,591)
出售附屬公司（附註33）	(666,089)	(19,759,289)
撇減至可變現淨值（附註8）	(1,910)	(20,146)
匯兌調整	(32,527)	(736,958)
於年終	246,595	1,668,457

發展中物業預期完成時間：

	2016年 千港元	2015年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	-	671,340
於一般工作流程內被列作流動資產	246,595	997,117
	246,595	1,668,457

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	2016 千港元	2015 千港元
1年內	246,595	997,117

20.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	–	961,336
添置	–	599,953
轉撥入發展中物業(附註20.1)	–	(1,223,600)
出售附屬公司(附註33(B))	–	(305,763)
匯兌調整	–	(31,926)
於年終	–	–

20.3 已落成待售物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	300,935	6,084,612
轉撥自發展中物業(附註20.1)	1,032,446	11,280,591
已出售物業(附註8)	(728,223)	(4,727,713)
撇減至可變現淨值(附註8)	(3,305)	(8,269)
出售附屬公司(附註33)	(266,593)	(12,307,365)
匯兌調整	(28,313)	(20,921)
於年終	306,947	300,935

21. 應收貸款及利息

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	136,503	–
應收貸款及利息，無抵押	101,019	–
	237,522	–

附註：

該等應收貸款按介乎12%至18%之實際年利率計算之攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎6個月至12個月。由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於2016年12月31日，所有應收貸款及利息均未到期，並無被單獨或共同認為有減值，與多名分散獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。於報告期末，該等結餘之賬齡為6個月以內。

財務報表附註

2016年12月31日

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動			
出售附屬公司之應收代價	(a)	—	1,140,382
流動			
預付款項	(b)	3,669	42,546
按金及其他應收款項		67,831	17,364
出售附屬公司之應收代價	(a)	1,910,875	6,053,534
		1,982,375	6,113,444

附註：

- (a) 於2016年12月31日，出售附屬公司之應收代價為不計息，以及以滿怡投資有限公司（「滿怡」）及裕新有限公司（「裕新」）股權作為其中的543,806,000港元之擔保。有關該等應收代價之詳情於財務報表附註33(B)內披露。

於2015年12月31日，出售附屬公司之應收代價為不計息，及以凱峰、滿怡、港峰控股有限公司（「港峰」）及裕新股權作為其中的1,887,988,000港元之擔保。有關該等應收代價之詳情於財務報表附註33(B)內披露。

- (b) 於2016年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為1,268,000港元（2015年：38,837,000港元）。營業稅及其他附加稅項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

上述資產均無逾期或減值，惟應收代價218,310,000港元（2015年：無）已逾期10個月，但並無減值。既無逾期亦無減值之應收款項與近期並無違約記錄之大量不同人士有關。逾期但未有減值之應收代價乃與本集團有良好往績記錄之一名獨立人士有關，而全部結餘於年結日後獲悉數結償。

23. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
上市股本投資，按市值	581,295	756,456

於2015年及2016年12月31日之上述投資於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，假設本集團上市股本投資組合維持不變，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值為493,693,000港元。

24. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均年利率0.004%（2015年：年利率0.025%）計算。

25. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
現金及銀行結餘		7,050,738	1,699,294
定期存款		499,035	1,443,522
		7,549,773	3,142,816
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(a)	-	(303,522)
有限制銀行結餘	(b)	(38,926)	(65,009)
現金及等同現金		7,510,847	2,774,285

附註：

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

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

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為163,290,000港元（2015年：947,233,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1個月至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

26. 應付賬項

於報告期末，根據發票日期計，應付賬項之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	116,352	269,441

應付賬項為不計息，一般須於正常運營週期內償還。

27. 其他應付款項及預提負債

	2016年 千港元	2015年 千港元
客戶按金	154,505	741,966
其他應付款項	8,921	31,374
預提負債	59,278	57,187
	222,704	830,527

其他應付款項為免息及通常須於一年內償還。

財務報表附註

2016年12月31日

28. 計息銀行及其他借貸

	2016年			2015年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款－已抵押	不適用	不適用	-	香港銀行同業拆息 +3.15%至 香港銀行同業拆息 +3.5%	2016年	450,000
其他貸款－無抵押	12%	2017	112,208	不適用	不適用	-
			112,208			450,000
非即期						
銀行貸款－已抵押	不適用	不適用	-	香港銀行同業拆息 +3.15%	2017年	350,000
			112,208			800,000
分析如下：						
須償還之銀行及其他借貸：						
1年內或於提出要求時			112,208			450,000
於第2年			-			350,000
			112,208			800,000

(a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
已抵押銀行結餘及定期存款	25(a)	-	303,522

(b) 於2016年12月31日，其他借貸按固定利率計息。於2015年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團銀行及其他借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	-	800,000
人民幣	112,208	-
	112,208	800,000

29. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 千港元	超過相關 折舊之 折舊撥備 千港元	建築成本 千港元	可供出售 投資重估 千港元	股息 預扣稅 千港元	未變現 收益 千港元	土地增值稅 撥備 千港元	總計 千港元
於2015年1月1日	1,476,769	332	29,902	56,704	-	-	-	1,563,707
年內在其他全面收益計提之遞延稅項 年內在損益表中扣減/ (計入)之遞延稅項(附註11)	-	-	-	16,689	-	-	-	16,689
出售附屬公司(附註33(B))	(1,461,904)	-	(51,823)	(73,412)	(119,480)	-	-	(1,706,619)
匯兌調整	(3,625)	-	(2,886)	19	-	-	-	(6,492)
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	290	-	-	12,737	7,920	-	20,947
年內在損益表中扣減/ (計入)之遞延稅項(附註11)	-	7	-	-	5,180	(4,702)	4,721	5,206
出售附屬公司(附註33(A))	-	-	-	-	-	-	(1,552)	(1,552)
匯兌調整	-	-	-	-	(705)	-	-	(705)
於2016年12月31日	-	297	-	-	17,212	3,218	3,169	23,896

遞延稅項資產

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅 盈利之虧損 千港元	總計 千港元
於2015年1月1日		54,373	573,881
年內在損益表中計入之遞延稅項(附註11)		41,155	56,522
出售附屬公司(附註33(B))	(528,061)	(80,235)	(608,296)
匯兌調整	(5,527)	(4,140)	(9,667)
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,287	11,153	12,440
年內在損益表中扣減之遞延稅項(附註11)	(1,508)	(11,234)	(12,742)
匯兌調整	221	81	302
於2016年12月31日	-	-	-

財務報表附註

2016年12月31日

29. 遞延稅項 (續)

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產	-	12,440
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債	(23,896)	(20,947)
	(23,896)	(8,507)

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

於2016年12月31日，並無就本集團於中國內地成立之該等附屬公司之投資的暫時性差額而未確認的遞延稅項負債（2015年：78,034,000港元）。

本集團來自香港之稅項虧損為74,859,000港元（2015年：74,656,000港元），取決於香港稅務局的評核，有關稅項虧損為無限期，可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為51,392,000港元（2015年：78,034,000港元）將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

30. 股本

股份

	2016年 千港元	2015年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2015年：5,000,000,000股） 每股0.10港元（2015年：0.10港元）之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,588,223,112股（2015年：2,588,223,112股） 每股0.10港元（2015年：0.10港元）之普通股	258,822	258,822

股本於年內概無變動。有關報告期後本公司建議供股之詳情載於財務報表附註43(e)。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

31. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於第36頁之綜合權益變動表中呈列。

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控制性股東權益的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	非控制性股東權益持有之股本權益百分比		向非控制性股東權益分配之本年度盈利/(虧損)		向非控制性股東權益支付的股息		非控制性股東權益於報告日期的累計結餘	
	2016年 %	2015年 %	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
重慶同景置業有限公司(「重慶同景」)*	-	-	-	100,407	-	183,500	-	-
成都國嘉志得置業有限公司(「成都國嘉」)*	-	-	-	185,435	-	-	-	-
重慶同景共好置地有限公司(「重慶共好」)*	-	-	-	(8,093)	-	-	-	-
凱港投資有限公司(「凱港」)*	-	-	-	(2,203)	-	-	-	-
高原*	-	-	-	(2,482)	-	-	-	-

* 所有該等附屬公司已於截至2015年12月31日止年度出售(附註33(B))，因此下文所載的其簡要財務資料僅包括該等公司於出售日期的損益及現金流量。

下表說明上述各附屬公司之財務資料概要。所披露金額均未進行任何集團公司間對銷：

重慶同景

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	-	1,908,121
開支總額	-	(1,832,928)
本年度盈利	-	158,162
本年度全面收益總額	-	158,162
經營活動所得現金流量淨額	-	139,354
投資活動所得現金流量淨額	-	340,966
融資活動所用現金流量淨額	-	(798,364)
現金及等同現金減少淨額	-	(318,044)

財務報表附註

2016年12月31日

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司 (續)

成都國嘉

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	-	2,088,807
開支總額	-	(1,719,613)
本年度盈利	-	378,438
本年度全面收益總額	-	279,534
經營活動所得現金流量淨額	-	173,480
投資活動所得現金流量淨額	-	8,768
融資活動所用現金流量淨額	-	(596,564)
現金及等同現金減少淨額	-	(414,316)

重慶共好

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	-	587,511
開支總額	-	(610,584)
本年度虧損	-	(16,517)
本年度全面收益總額	-	(16,517)
經營活動所用現金流量淨額	-	(347,095)
投資活動所得現金流量淨額	-	271,397
融資活動所得現金流量淨額	-	49,497
現金及等同現金減少淨額	-	(26,201)

凱港

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	-	616,371
開支總額	-	(652,566)
本年度虧損	-	(34,678)
本年度全面收益總額	-	(83,793)
經營活動所得現金流量淨額	-	482,095
投資活動所用現金流量淨額	-	(599,162)
融資活動所得現金流量淨額	-	237,858
現金及等同現金增加淨額	-	120,791

32. 擁有重大非控制性股東權益的非全資附屬公司 (續)

高原

	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	-	351,386
開支總額	-	(402,769)
本年度虧損	-	(30,640)
本年度全面收益總額	-	17,967
經營活動所用現金流量淨額	-	(546,621)
投資活動所得現金流量淨額	-	355,695
融資活動所得現金流量淨額	-	68,035
現金及等同現金減少淨額	-	(122,891)

33. 出售附屬公司

(A) 截至2016年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

附註	西安項目 千港元 (附註a)	Wonder Splendid 集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
已出售之資產淨值：			
物業及設備	14	1,171	1,171
於聯營公司之投資		-	-
發展中物業	20.1	666,089	666,089
已落成待售物業	20.3	266,593	266,593
預付款項、按金及其他應收款項		15,144	15,144
有限制銀行結餘		108,841	108,841
現金及等同現金		51,782	51,883
應付賬項		(75,763)	(75,763)
其他應付款項及預提負債		(517,391)	(517,391)
應付稅項		(4,550)	(4,550)
遞延稅項負債	29	(1,552)	(1,552)
		510,364	612,007
於出售時解除之匯兌變動儲備		43,580	43,580
於出售時解除之聯營公司之 其他全面收益		-	(2,166)
出售附屬公司之收益/(虧損)	5	66,986	57,566
以現金支付		620,930	721,918

年內出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	西安項目 千港元 (附註a)	Wonder Splendid 集團 千港元 (附註b)	總計 千港元
現金代價	620,930	100,988	721,918
應收代價	(520,154)	-	(520,154)
已出售之現金及等同現金	(51,782)	(101)	(51,883)
出售附屬公司現金及等同現金之流入淨額	48,994	100,887	149,881

33. 出售附屬公司 (續)

(A) 截至2016年12月31日止年度 (續)

附註：

- (a) 於2016年11月14日，本集團與兩名獨立第三方訂立兩份買賣協議，出售持有之億中投資有限公司及西安中渝置地有限公司（統稱「西安項目」）全部100%股權，以及西安項目欠付本集團之兩筆股東貸款，總代價為人民幣555,000,000元（相等於620,930,000港元）。西安項目之出售已於2016年11月28日完成。
- (b) 於2016年12月5日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於Wonder Splendid（連同其附屬公司統稱「Wonder Splendid集團」）全部100%股權，以及Wonder Splendid集團欠付本集團之股東貸款，總代價為人民幣90,000,000元（相等於100,988,000港元）。Wonder Splendid集團之出售已於2016年12月15日完成。

(B) 截至2015年12月31日止年度

已出售之附屬公司資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

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

33. 出售附屬公司 (續)

(B) 截至2015年12月31日止年度 (續)

年內出售附屬公司之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

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

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

34. 購股權計劃

(A) 2005年計劃

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

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

目的

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

參與人士

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

可供發行之股份總數及其佔本報告日期已發行股份之百分比

於本報告日期，2005年計劃並無可供發行股份，因該計劃於2015年4月29日已屆滿。

各參與人士之配額上限

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

可根據購股權認購股份的期限

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

於購股權獲行使前須持有的最短期限

董事會根據2005年計劃的條款可能釐定的有關期限。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或付款通知的期限或償還申請購股權貸款的期限

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

釐定行使價之基準

每股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

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

2005年計劃之有效期

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

34. 購股權計劃 (續)

(B) 2015年計劃

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

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

目的

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

參與人士

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

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分率

258,822,311股股份，相當於2017年3月23日已發行股份的10%。

每名參與人士的可獲授權益上限

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

可根據購股權認購股份的期限

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

於購股權獲行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或付款通知的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

釐定行使價的基準

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

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

2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年。

財務報表附註

2016年12月31日

34. 購股權計劃 (續)

於2015年計劃獲採納起至2016年12月31日期間並無據此授出購股權。以下為年內2005年計劃項下之購股權變動：

	2016年		2015年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	63,239	3.30	63,239
年內被沒收	不適用	-	不適用	-
於12月31日	3.30	63,239	3.30	63,239

於截至2015年及2016年12月31日止年度並無2005年計劃項下的購股權獲行使。

於報告期末，2005年計劃項下未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2016年

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

2015年

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

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

年內本集團並無確認購股權開支(2015年：無)。

於報告期末，本公司有63,239,000份(2015年：63,239,000份)2005年計劃項下的購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行63,239,000股(2015年：63,239,000股)普通股，額外股本為6,324,000港元(2015年：6,324,000港元)，股份溢價為202,297,000港元(2015年：202,297,000港元)(扣除發行開支前)。

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

35. 經營租賃安排

作為承租人

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

於2016年12月31日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金總額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1年內	5,568	6,093
於第2至第5年（包括首尾兩年）	6,177	3,060
	11,745	9,153

36. 承擔

除上文附註35之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下之承擔：

	2016年 千港元	2015年 千港元
已訂約但未撥備： 物業發展開支 於私募基金之投資（附註19(ii)）	66,241 275,763	452,545 -
	342,004	452,545

37. 或然負債

於報告期末，本集團已就Mass Luck集團獲授256,250,000港元（2015年：無）之額度向銀行作出擔保，且該由本集團擔保之銀行信貸已動用206,250,000港元（2015年：無）。擔保已於2017年1月透過出售Mass Luck獲解除。有關出售之進一步詳情載於財務報表附註43(a)。

38. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	2016年 千港元	2015年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	83,345	694,957

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

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

財務報表附註

2016年12月31日

39. 關聯方交易

- (a) 於報告期末，本集團向其合資企業提供之貸款及與聯營公司往來款之詳情分別載於財務報表附註17及18。
- (b) 於截至2015年12月31日止年度，本集團總賬面值11,361,000港元之若干樓宇及預付土地租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。該等樓宇及預付土地租金已於上年出售高原時出售。有關出售高原之進一步詳情披露於財務報表附註33(B)(a)。
- (c) 本集團已就若干合資企業獲授之額度向銀行作出擔保，有關擔保之進一步詳情載於財務報表附註37。
- (d) 本集團主要管理人員之酬金：

	2016年 千港元	2015年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	50,345	44,382

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

40. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之透過損益按公平值列賬之可供出售投資及股本投資外，本集團於2015年及2016年12月31日之金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

41. 金融工具公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於三個月之定期存款、經紀公司存款、應付賬項、列入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應收貸款及利息、列入其他應付款項及預提負債的金融負債以及計息銀行及其他借貸之即期部分的公平值與其彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

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

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

計息銀行及其他借貸之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售股本投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事相信，估值方法得出的估計公平值（計入綜合財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

41. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2016年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	1,198,102	835,595	–	2,033,697
債務投資	–	930,000	–	930,000
透過損益按公平值列賬之股本投資	581,295	–	–	581,295
	1,779,397	1,765,595	–	3,544,992
於2015年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	2,184,123	–	–	2,184,123
債務投資	–	1,305,049	–	1,305,049
透過損益按公平值列賬之股本投資	756,456	–	–	756,456
	2,940,579	1,305,049	–	4,245,628

年內第三級公平值計量之變動如下：

	可供出售投資 千港元
於2015年1月1日	307,117
於其他全面收益確認之收益總額	66,756
出售附屬公司(附註33(B))	(373,974)
匯兌調整	101
於2015年12月31日、2016年1月1日及2016年12月31日	–

於2015年及2016年12月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

42. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、可供出售投資、應收貸款及利息、出售附屬公司之應收代價、按金及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、計息銀行及其他借貸以及現金及銀行結餘。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

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

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

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

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

	基點增加／ (減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
2016年		
港元	100	68,144
人民幣	150	2,449
港元	(100)	(68,144)
人民幣	(150)	(2,449)
	基點增加／ (減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2015年		
港元	100	13,112
人民幣	150	14,208
港元	(100)	(13,112)
人民幣	(150)	(14,208)

外幣風險

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

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

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

	匯率增加／ (減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
2016年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	45,053
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(45,053)
	匯率增加／ (減少)	除稅前盈利 增加／(減少) 千港元
2015年		
倘港元兌人民幣轉弱	3%	201,978
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(201,978)

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行融資，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於財務報表附註38中披露。

有關本集團面對來自應收貸款及利息的信貸風險之進一步詳情於財務報表附註21中披露。

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2016年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資（附註19）及透過損益按公平值列賬之股本投資（附註23）之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

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

	2016年 12月31日	2016年 高/低	2015年 12月31日	2015年 高/低
香港—恒生指數	22,001	24,364/ 18,279	21,914	28,589/ 20,368

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10%（2015年：下跌10%）之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響綜合損益表之因素。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 虧損增加 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
2016年			
於香港上市之股本投資：			
— 透過損益按公平值列賬之股本投資	581,295	(58,130)	—
— 可供出售投資	433,354	—	(43,335)
總計	1,014,649	(58,130)	(43,335)
	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 盈利減少 千港元	股本之 其他部分減少 千港元
2015年			
於香港上市之股本投資：			
— 透過損益按公平值列賬之股本投資	756,456	(75,646)	—
— 可供出售投資	1,571,107	—	(157,111)
總計	2,327,563	(75,646)	(157,111)

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

財務報表附註

2016年12月31日

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團金融負債之到期資料如下：

	2016年		
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	總計 千港元
計息其他借貸	124,197	–	124,197
應付賬項	116,352	–	116,352
計入其他應付款項的金融負債	8,921	–	8,921
	249,470	–	249,470
已發出財務擔保： 最高擔保額	289,595	–	289,595
	2015年		
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	471,823	357,933	829,756
應付賬項	269,441	–	269,441
計入其他應付款項的金融負債	31,374	–	31,374
	772,638	357,933	1,130,571
已發出財務擔保： 最高擔保額	694,957	–	694,957

42. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

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

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2015年及2016年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
計息銀行及其他借貸 (附註28)	112,208	800,000
減：現金及銀行結餘以及定期存款 (附註25)	(7,549,773)	(3,142,816)
現金淨額	(7,437,565)	(2,342,816)
母公司擁有人應佔權益	13,268,788	14,131,202
淨資產負債比率	不適用	不適用

43. 報告期後事項

(a) 於2017年1月16日，本集團訂立買賣協議，以向合資企業合夥人出售其於Mass Luck的50%權益、本集團擁有50%權益的合資企業，連同Mass Luck欠付本集團之股東貸款，總代價為296,150,000港元。

(b) 於2017年1月27日，本集團分別收購於KS Leasehold S.à r.l. (「KS Leasehold」) 的全部100%股權及於Paddington Central III Unit Trust (「Unit Trust」) 的全部100%已發行單位，該等公司均於英國從事物業投資。收購的總現金代價為290,028,000英鎊 (相等於2,832,268,000港元) (「現金代價」) 已於2017年1月27日支付。

根據相關買賣協議，現金代價將於其後根據KS Leasehold及Unit Trust於2017年1月27日的最終成交賬目 (「最終成交賬目」) 予以調整。於本報告日期，最終成交賬目須經本集團及賣方最終確認及協定。

根據最終成交賬目草稿，現金代價將調整為289,848,000英鎊 (相等於2,830,509,000港元) 及於收購日期KS Leasehold及Unit Trust之可識別資產及負債之暫定公平值如下：

	KS Leasehold 千港元	Unit Trust 千港元	總計 千港元
投資物業	1,397,248	1,454,278	2,851,526
應收賬款	7,366	-	7,366
現金及等同現金	1,063	-	1,063
其他應付款項	(10,908)	(11,091)	(21,999)
應付稅項	(7,447)	-	(7,447)
按公平值計量之可識別資產總淨值	1,387,322	1,443,187	2,830,509
以現金代價支付	1,387,322	1,443,187	2,830,509

本集團於是次收購中產生的交易成本約為19,659,000港元。該等有關交易成本已支銷並將計入明年財務報表中的綜合損益表內。

43. 報告期後事項 (續)

- (c) 於2017年2月21日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售其於佳濤國際有限公司（「佳濤」，連同其附屬公司統稱「佳濤集團」，本集團於2016年12月31日之全資附屬公司）的全部權益，總代價為人民幣186,000,000元（相當於206,713,000港元）。此交易已於2017年3月10日完成。
- (d) 於2017年3月1日，本集團與兩名獨立第三方訂立收購協議（「收購協議」）以收購Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd（「Leadenhall Holding」）及其附屬公司Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd（「Leadenhall Property」）的全部100%股權及相關之股東貸款，總代價為1,135百萬英鎊（相等於11,010百萬港元），並需按照收購協議作調整。Leadenhall Holding為投資控股公司及Leadenhall Property主要從事物業投資並為位於倫敦Leadenhall Street 122號，EC3V 4PE (122 Leadenhall Street, London EC3V 4PE)的商業物業的實益擁有人。

收購協議須待（其中包括）本公司股東於本公司的股東大會上通過決議案，批准收購協議及其項下擬進行的交易後方告作實。

有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為2017年3月1日之公告。

- (e) 於2017年3月14日，本公司宣佈按於2017年3月30日合資格股東每持有兩股現有股份可按每股供股股份2港元之發行價獲發一股供股股份的基準進行供股（「供股」）。

Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）及興業有限公司（「興業」）（該兩間公司均由張松橋先生（本公司主席）100%全資擁有）分別持有本公司已發行股本的9.04%及41.37%，各自己表示彼等之意向以分別承購供股項下彼等的供股股份既定配額。

本公司已與海通國際證券有限公司（「包銷商」）訂立包銷協議，據此，除預期將由Fame Seeker及興業承購的供股股份以外的供股股份將由包銷商悉數包銷。

供股預期將於2017年4月28日完成，有關供股之詳情披露於本公司日期為2017年3月14日之公告中。

44. 本公司財務狀況表

本公司於報告期間末的財務狀況表資料如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產		
物業及設備	98	157
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值	1,011,028	1,011,087
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	627	691
應收附屬公司款項	9,267,560	10,262,263
現金及等同現金	125	177
流動資產總值	9,268,312	10,263,131
流動負債		
其他應付款項及預提負債	21,570	24,028
計息銀行借貸	-	450,000
流動負債總額	21,570	474,028
淨流動資產	9,246,742	9,789,103
總資產減流動負債	10,257,770	10,800,190
非流動負債		
計息銀行借貸	-	350,000
淨資產	10,257,770	10,450,190
權益		
已發行股本	258,822	258,822
儲備(附註)	9,998,948	10,191,368
權益總額	10,257,770	10,450,190

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

2016年12月31日

44. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	附註	股份溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2015年1月1日		9,524,823	165,272	676,578	10,366,673
本年度全面收益總額		—	—	(45,894)	(45,894)
已批准2014年末期股息		—	—	(129,411)	(129,411)
於2015年12月31日及 2016年1月1日		9,524,823	165,272	501,273	10,191,368
本年度全面收益總額		—	—	(50,068)	(50,068)
已批准2015年末期股息	12	—	—	(142,352)	(142,352)
於2016年12月31日		9,524,823	165,272	308,853	9,998,948

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

45. 比較數字

綜合現金流量表內若干比較數字已經重新分類及重列以符合本年度之呈列。

46. 財務報表之批准

財務報表已於2017年3月23日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

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

業績

	截至12月31日止年度				
	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
持續經營業務					
收入	1,129,416	6,620,237	10,299,888	6,844,850	7,432,699
除稅前盈利／(虧損)	(289,889)	3,323,920	2,479,035	1,618,367	1,955,939
所得稅開支	(66,867)	(1,682,307)	(1,388,923)	(955,449)	(1,295,913)
來自持續經營業務之本年度盈利／ (虧損)	(356,756)	1,641,613	1,090,112	662,918	660,026
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之本年度盈利	-	-	-	-	12,220
本年度盈利／(虧損)	(356,756)	1,641,613	1,090,112	662,918	672,246
應佔：					
母公司擁有人	(356,756)	1,366,665	1,068,280	505,395	529,237
非控制性股東權益	-	274,948	21,832	157,523	143,009
	(356,756)	1,641,613	1,090,112	662,918	672,246

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
物業及設備	103,837	21,977	184,099	169,884	170,685
投資物業	-	-	421,666	411,330	379,946
預付土地租金	-	-	121,068	124,048	1,136,304
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	10,540	10,540	-
於合資企業之投資	319,907	125,992	439,947	30,576	34,971
於聯營公司之投資	142,666	283,550	1,503,311	1,280,688	1,244,445
可供出售投資	2,963,697	3,489,172	690,448	593,865	514,207
發展中物業	-	671,340	7,324,735	8,817,886	7,736,592
於持作物業發展之土地使用權之權益	-	-	961,336	2,169,803	2,737,739
出售附屬公司之應收代價	-	1,140,382	290,922	-	-
遞延稅項資產	-	12,440	147,076	63,724	16,557
非流動資產	3,540,647	5,755,393	12,095,148	13,672,344	13,971,446
流動資產	11,095,824	11,330,611	37,626,378	36,023,444	27,603,438
流動負債	(1,343,787)	(2,583,855)	(24,111,061)	(24,916,397)	(22,134,450)
淨流動資產	9,752,037	8,746,756	13,515,317	11,107,047	5,468,988
非流動負債	(23,896)	(370,947)	(9,066,340)	(8,928,981)	(4,488,900)
非控制性股東權益	-	-	(1,747,058)	(1,665,251)	(1,708,727)
母公司擁有人應佔權益	13,268,788	14,131,202	14,797,067	14,185,159	13,242,807

物業組合

本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔面積 (平方呎)	租賃年期	本集團權益
英國倫敦Kingdom Street 1號· W2 6BD	寫字樓及停車場	265,000	永久權益	100%

「股東週年大會」	指	本公司將於2017年5月18日舉行的股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比