

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	3,745,148	1,542,397
銷售成本		(1,597,606)	(255,521)
毛利		2,147,542	1,286,876
其他收入	5	102,914	134,909
投資收入淨額	6	3,038,649	1,140,016
行政開支		(331,484)	(344,790)
其他開支		-	(317)
出售設備之收益 (虧損) 淨額		216	(1,255)
出售投資物業之收益		-	17,679
投資物業之公平值變動		139,216	4,689,224
財務費用	8	(176,505)	(316,865)
其他收益及虧損淨額	9	2,176,425	940,944
攤佔聯營公司業績		161,182	649,705
除稅前溢利		7,258,155	8,196,126
所得稅開支	10	(564,966)	(476,395)
本年度溢利	7	6,693,189	7,719,731

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他全面支出		
不會重新分類至損益之項目		
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之 公平值變動	(2,368,729)	-
攤佔聯營公司其他全面收益	91	-
	<u>(2,368,638)</u>	<u>-</u>
隨後可能重新分類至損益之項目		
待售投資之公平值變動	-	(24,971)
境外業務所產生之匯兌差額	(570,994)	(118,888)
有關出售境外業務之重新分類調整	9,053	(882,250)
攤佔聯營公司其他全面支出	(11,063)	(75,484)
有關出售聯營公司之重新分類調整	-	(105,054)
	<u>(573,004)</u>	<u>(1,206,647)</u>
本年度其他全面支出 (除稅後)	<u>(2,941,642)</u>	<u>(1,206,647)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,751,547</u>	<u>6,513,084</u>
應佔本年度溢利：		
本公司擁有人	6,360,312	7,727,208
非控股權益	332,877	(7,477)
	<u>6,693,189</u>	<u>7,719,731</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	3,418,670	6,520,561
非控股權益	332,877	(7,477)
	<u>3,751,547</u>	<u>6,513,084</u>
每股盈利 (港元)	12	
基本及攤薄	<u>3.334</u>	<u>4.051</u>

綜合財務狀況報表
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業		12,887,253	21,941,263
物業、廠房及設備		45,430	50,540
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		1,955,120	3,770,476
墊付聯營公司款項		49,485	55,482
待售投資		-	743,649
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		-	798,489
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	373,050	-
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		5,442,591	-
墊付接受投資公司款項		596,354	413,579
墊付一間非控股股東款項		14,908	14,908
其他應收賬項	14	1,102,338	3,998,358
遞延稅項資產		2,692	4,280
抵押存款		13,884	24,557
		22,806,043	32,138,519
流動資產			
物業存貨		1,273,474	2,595,987
待售投資		-	67,625
持作買賣之投資		-	364,244
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		-	10,270,781
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	14,642,623	-
存貨		2,860	2,533
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	4,722,891	3,366,415
應收證券交易賬項及存款		27,327	86,175
可收回稅款		3,991	3,955
抵押存款		929,879	178,193
定期存款、銀行結餘及現金		1,070,471	2,849,807
保管人所持銷售所得款項		296,176	1,891,712
		22,969,692	21,677,427
列為持作出售之資產		-	9,239,271
		22,969,692	30,916,698
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	408,702	1,081,746
應付證券交易賬項及保證金		9,245	11,181
按金及預收款項		252,132	2,106,924
稅項負債		294,511	239,906
借貸		10,797,503	8,651,773
撥備		-	1,249
		11,762,093	12,092,779
與列為持作出售之資產直接相關之負債		-	1,857,996
		11,762,093	13,950,775
流動資產淨值		11,207,599	16,965,923
資產總額減流動負債		34,013,642	49,104,442

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司擁有人之應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
物業重估儲備	18,632	98,162
證券投資儲備	-	16,044
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	(2,255,201)	-
法定儲備	668	24,028
其他儲備	(2,378)	(2,407)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(728,226)	(155,193)
有關持作出售之非流動資產於其他全面收益中確認及 累積於股本權益之款項	-	127,054
保留溢利		
— 擬派末期股息	19,076	19,076
— 已宣派特別中期股息／附有條件之特別中期股息	3,815,238	3,815,238
— 其他	26,107,898	33,477,089
	29,804,216	40,247,600
非控股權益	95,639	77,762
股本權益總額	29,899,855	40,325,362
非流動負債		
借貸	3,793,891	5,880,000
欠負聯營公司款項	110,269	1,789,647
欠負接受投資公司款項	-	27,085
欠負非控股股東款項	84,761	523,768
遞延稅項負債	124,866	558,580
	4,113,787	8,779,080
	34,013,642	49,104,442

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布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）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行財政年度生效之對現有香港財務報告準則之修訂（「修訂」）。本集團於本綜合財務報表所採納之修訂載列如下：

香港財務報告準則（修訂本） 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） （修訂本）	2012 年至 2014 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港財務報告準則第 11 號（修訂本） 香港會計準則第 1 號（修訂本） 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	收購共同經營業務權益之會計法 披露措施 釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號（2011 年）（修訂本）	獨立財務報表之權益法

此外，本集團提前應用於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 9 號（2014 年）「金融工具」，並已選擇二零一六年一月一日為首次應用日期。

香港會計準則第 1 號之修訂－披露措施

香港會計準則第 1 號之修訂載有就財務報表之呈列方式及披露具針對性的改善。該等修訂釐清：

- 香港會計準則第 1 號的重要性要求；
- 全面收益報表與財務狀況報表內之特定項目可予分拆；
- 實體就彼等呈列財務報表附註之次序擁有靈活性；及
- 使用權益法入賬之攤佔聯營公司及合資公司之其他全面收益必須於單一項目內呈列總額，並區分為隨後將會或不會重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況報表及全面收益報表呈列額外小計時適用之要求。

應用該等修訂不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號(2014年) – 金融工具

二零一六年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第9號(2014年)闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號(2014年)之最終版本於二零一四年九月頒布。該準則取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號(2014年)保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量類別：攤銷成本、通過其他全面收益以反映公平值(「通過其他全面收益以反映公平值」)及通過損益以反映公平值(「通過損益以反映公平值」)列賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資(非持作買賣)以公平值計量，於初始時作出不可撤回之選擇將公平值變動呈列為不回收之其他全面收益。新的預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。並無對金融負債的分類及計量作出更改，惟指定為通過損益以反映公平值列賬之負債，須於其他全面收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號(2014年)放寬了對沖有效性的要求，取代了明確的對沖有效性測試。其對於對沖項目及對沖工具之間的經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在風險管理過程中實際使用一致。

按照香港財務報告準則第9號(2014年)，本集團並無重列過往期間之數據，而首次應用準則之累計影響之調整已於保留溢利或適當之股本權益儲備於二零一六年一月一日之期初結餘內確認。

本集團之金融資產及金融負債於二零一六年一月一日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號(2014年)之日期)之分類及計量之變動概述如下：

附註	原先呈列			香港財務報告準則第9號(2014年)			
	待售投資 千港元	通過損益以 反映公平值 千港元	貸款及 應收賬項 千港元	應用香港財務 報告準則 第9號(2014年) 之重新計量 千港元	通過損益以 反映公平值 千港元	通過其他 全面收益以 反映公平值 千港元	攤銷成本 千港元
金融資產							
	-	-	55,482	-	-	-	55,482
	-	-	413,579	-	-	-	413,579
	-	-	14,908	-	-	-	14,908
	-	-	7,306,708	-	-	-	7,306,708
	-	-	86,175	-	-	-	86,175
	-	-	202,750	-	-	-	202,750
	-	-	2,849,807	-	-	-	2,849,807
	-	-	1,891,712	-	-	-	1,891,712
	-	364,244	-	-	364,244	-	-
(i)	794,693	-	-	96,960	-	891,653	-
(ii)	16,581	-	-	61,553	78,134	-	-
(iii)	-	11,069,270	-	-	11,069,270	-	-
	811,274	11,433,514	12,821,121	158,513	11,511,648	891,653	12,821,121

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號(2014年) – 金融工具 (續)

二零一六年一月一日起應用之會計政策 (續)

本集團之金融資產及金融負債於二零一六年一月一日 (本集團首次應用香港財務報告準則第9號(2014年)之日期) 之分類及計量之變動概述如下: (續)

	原先呈列		香港財務 報告準則 第9號(2014年)
	攤銷成本 千港元	應用香港財務 報告準則 第9號(2014年) 之重新計量 千港元	攤銷成本 千港元
金融負債			
應付賬項及應計款項	1,081,746	-	1,081,746
應付證券交易賬項及保證金	11,181	-	11,181
已收按金	2,051,899	-	2,051,899
借貸	14,531,773	-	14,531,773
欠負聯營公司款項	1,789,647	-	1,789,647
欠負接受投資公司款項	27,085	-	27,085
欠負非控股股東款項	523,768	-	523,768
	20,017,099	-	20,017,099

本集團於二零一六年一月一日提早採納香港財務報告準則第9號(2014年)對綜合財務報表中聯營公司權益之影響如下:

	原先呈列	應用香港財務 報告準則 第9號(2014年) 之重新計量 千港元	香港財務 報告準則 第9號(2014年) 千港元
	千港元	千港元	千港元
聯營公司權益	3,770,476	433	3,770,909

於二零一六年一月一日因金融工具之重新分類及重新計量而對本集團之儲備之影響如下:

	附註	證券投資儲備 千港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產之儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一六年一月一日 (原先呈列)		16,044	-	37,311,403
應用香港財務報告準則第9號(2014年)重新分類	(i)	(16,044)	16,044	-
應用香港財務報告準則第9號(2014年)重新計量	(i)及(ii)	-	96,960	61,553
應用香港財務報告準則第9號(2014年)對聯營公司 權益之影響	(i)	-	433	-
於二零一六年一月一日 (重列)		-	113,437	37,372,956

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號(2014年) – 金融工具 (續)

二零一六年一月一日起應用之會計政策 (續)

附註：

(i) 過往分類為待售投資之非上市股本證券

本集團選擇於其他全面收益呈列所有過往分類為待售投資之非上市股本證券隨後之公平值變動，此乃由於該等投資為非持作買賣。因此，該等金融資產由原有賬面值約 794,693,000 港元之待售投資重新分類至通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產，並按公平值重新計量約為 891,653,000 港元。累計公平值收益約 16,044,000 港元由證券投資儲備重新分類至通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備。而於二零一六年一月一日重新計量時，額外之公平值收益約 97,393,000 港元 (包括攤佔聯營公司之其他全面收益約 433,000 港元) 確認於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備。

(ii) 過往分類為待售投資之會籍債券

本集團選擇於損益呈列所有過往分類為待售投資之會籍債券隨後之公平值變動，此乃由於本集團考慮到彼等於香港財務報告準則第9號(2014年)之首次應用日期當日之投資目的。因此，該等金融資產由原有賬面值約 16,581,000 港元之待售投資重新分類至通過損益以反映公平值計量之金融資產，並按公平值重新計量約為 78,134,000 港元。於二零一六年一月一日重新計量時，額外公平值收益約 61,553,000 港元確認於保留溢利。

(iii) 過往分類為指定為通過損益以反映公平值之金融資產之債券

本集團將指定為通過損益以反映公平值之金融資產重新分類至通過損益以反映公平值計量之金融資產，彼等於二零一六年一月一日之計量並無變動。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則及對現有香港財務報告準則之修訂(「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(修訂本)	股份付款交易分類及計量 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或 注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露措施 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	未變現虧損之遞延稅項資產之確認 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年) 之修訂—投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年) 之修訂針對香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年) 之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或注資兩者規定中不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及之資產不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。

香港財務報告準則第 15 號—與客戶合約之收入

香港財務報告準則第 15 號訂立新五步驟模式，以將來自客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額而確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露要求，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則之所有現行收入確認要求。於二零一五年九月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第 15 號之修訂，將香港財務報告準則第 15 號之強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。於二零一六年六月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第 15 號之修訂以闡述該準則的實施問題，包括識別履約責任，委託人與代理人及知識產權許可之應用指引，以及採納準則之過渡。該等修訂亦旨在協助確保實體於採納香港財務報告準則第 15 號時能更加一致地應用及減低應用該準則之成本及複雜性。

香港財務報告準則第 16 號—租賃

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。該模式是根據客戶可否控制該資產來區分租賃合約或服務合約。除短期租約及低價值資產之有限例外情況，營業租賃與融資租賃的區別於移除承租人之會計處理，並以承租人對資產使用權及對所有租約確認相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理並無重大改變。

本公司之董事(「董事」)現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入、持作出售物業之銷售、出售持作買賣之投資收益／虧損、酒店業務收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業租金收入	823,856	1,325,875
持作出售物業之銷售	2,943,434	151,616
出售持作買賣之投資虧損淨額	(37,434)	(2,415)
酒店業務收入	-	49,125
經紀服務及化妝品銷售收入	15,240	18,196
貸款融資利息收入	52	-
	3,745,148	1,542,397

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資（二零一五年：待售之上市股本投資）、(v)持作買賣之上市投資及財資產品及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及買賣物業銷售
物業租賃		
—零售	—	來自零售物業租賃
—非零售	—	來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資 （二零一五年：待售之上市股本投資）	—	通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券 （二零一五年：於待售投資之上市股本證券投資）
持作買賣之上市投資及財資產品	—	於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、有關物業已付之按金、墊付一間非控股股東款項、遞延稅項資產、可收回稅款及有關出售附屬公司之應收遞延代價。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行貸款（二零一五年：不包括源自英國之銀行貸款）、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項及遞延稅項負債（二零一五年：亦包括有關出售一間附屬公司已收之按金）。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式與二零一五年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

一位主要客戶（二零一五年：一位）其個別收入佔本集團收入之 10%或以上。一位來自物業發展及買賣分類之香港客戶所產生之收入約為 377,836,000 港元（二零一五年：一位來自非零售物業租賃分類之香港以外之客戶所產生之收入約為 182,977,000 港元）。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展及買賣		物業租賃		通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	持作買賣之上市投資及財務產品	非上市投資、投資控股及經紀服務	所有其他分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元					
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	-	10,001,356	-	-	10,001,356
— 其他國家	-	-	-	-	-	2,087,530	-	-	2,087,530
	-	-	-	-	-	12,088,886	-	-	12,088,886
收入									
來自外部客戶之收入									
— 香港	2,943,434	236,492	269,787	-	(37,434)	4,191	11,101	-	3,427,571
— 中國大陸	-	38,531	19,036	-	-	-	-	-	57,567
— 英國	-	23,654	236,356	-	-	-	-	-	260,010
	2,943,434	298,677	525,179	-	(37,434)	4,191	11,101	-	3,745,148
來自扣除非控股權益後之外部客戶收入	2,209,162	297,498	524,759	-	(37,434)	4,191	11,101	-	3,009,277
應佔聯營公司物業銷售									
— 香港	89,713	-	-	-	-	-	-	-	89,713
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入									
— 香港	-	20,433	39,281	-	-	-	-	-	59,714
— 中國大陸	-	67,308	8,112	-	-	-	-	-	75,420
	2,298,875	385,239	572,152	-	(37,434)	4,191	11,101	-	3,234,124
業績									
分類業績									
— 香港	1,402,255	228,673	272,961	189,653	704,720	26,083	23,368	-	2,847,713
— 中國大陸	-	35,519	16,637	-	-	4,053	-	-	56,209
— 英國	-	22,906	230,691	-	-	304	-	-	253,901
— 其他國家	-	-	-	-	216,385	-	-	-	216,385
	1,402,255	287,098	520,289	189,653	921,105	30,440	23,368	-	3,374,208
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售淨額									
— 香港	5,119	-	-	-	-	-	-	-	5,119
— 應佔收入總額									
— 香港	-	19,507	38,078	-	-	-	2,330	-	59,915
— 中國大陸	-	67,308	8,112	-	-	-	-	-	75,420
— 應佔營運成本									
— 香港	-	(793)	(6,557)	-	-	-	-	-	(7,350)
— 中國大陸	-	(28,135)	(2,597)	-	-	-	-	-	(30,732)
非控股權益	(392,395)	(1,057)	(376)	-	-	-	-	-	(393,828)
	1,014,979	343,928	556,949	189,653	921,105	30,440	25,698	-	3,082,752
財務費用	-	(1,658)	(70,241)	-	(16,123)	-	-	-	(88,022)
其他收益及虧損淨額	(134,542)	(160)	-	-	-	-	-	-	(134,702)
攤佔聯營公司業績									
— 所得稅及其他	(28)	(31,549)	(5,644)	-	-	-	(465)	-	(37,686)
所得稅開支	-	-	-	(19,117)	(117)	-	-	-	(19,234)
	880,409	310,561	481,064	170,536	904,865	30,440	25,233	-	2,803,108
未分攤項目									
未分攤之公司開支淨額									(248,247)
未分攤之財務費用									(88,483)
應收遞延代價所產生之名義利息收入									1,831,876
出售附屬公司之收益									2,311,127
未分攤之所得稅開支									(514,832)
未分攤之非控股權益									60,951
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利									6,155,500
出售投資物業之已變現公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績)									(372,677)
— 於本年度確認									(372,677)
主要非現金項目									608,389
— 未變現之投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績)									608,389
— 遞延稅項開支									(30,900)
本公司擁有人應佔本年度之溢利									6,360,312

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

核心溢利 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利	6,155,500
於本年度出售投資物業及物業存貨之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括確認於物業重估儲備之公平值變動及攤佔聯營公司業績) 並扣除非控股權益後	
— 於本年度確認	(372,677)
— 於過往年度確認	17,248,651
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利	<u>23,031,474</u>

綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	2,322,983	3,635,368	4,037,319	4,559,729	13,695,381	364,102	56,246	28,671,128
— 中國大陸	-	388,955	27,045	-	-	-	6,133	422,133
— 英國	-	1,508,649	5,551,717	-	-	-	-	7,060,366
— 其他國家	-	11	-	-	1,577,011	693,763	-	2,270,785
聯營公司權益								
— 香港	81,330	373,778	1,318,165	-	-	2,368	5,637	1,781,278
— 中國大陸	-	120,649	53,193	-	-	-	-	173,842
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,139	-	210	-	-	5	1,145	2,499
— 中國大陸	-	32,611	14,375	-	-	-	-	46,986
可呈報分類資產	<u>2,405,452</u>	<u>6,060,021</u>	<u>11,002,024</u>	<u>4,559,729</u>	<u>15,272,392</u>	<u>1,060,238</u>	<u>69,161</u>	<u>40,429,017</u>
未分攤之公司資產								<u>5,346,718</u>
綜合資產總額								<u>45,775,735</u>
負債								
分類負債								
— 香港	430,034	23,413	62,451	44	7,193,900	11,895	12,480	7,734,217
— 中國大陸	-	11,611	25	-	-	-	80	11,716
— 英國	-	13,399	103,813	-	-	-	-	117,212
— 其他國家	-	1	15	-	2,700,203	7	-	2,700,226
可呈報分類負債	<u>430,034</u>	<u>48,424</u>	<u>166,304</u>	<u>44</u>	<u>9,894,103</u>	<u>11,902</u>	<u>12,560</u>	<u>10,563,371</u>
未分攤之公司負債								<u>5,312,509</u>
綜合負債總額								<u>15,875,880</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	328	1,592,723	1,998,998	-	-	15	738	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	934,720	1,831,876	-	-	2,766,596
財務費用	(88,022)	(88,483)	-	-	(176,505)
收入淨額	846,698	1,743,393	-	-	2,590,091
折舊	-	(10,304)	-	-	(10,304)
投資物業之公平值變動	-	-	(415,763)	554,979	139,216
物業存貨之減值	(128,457)	-	-	-	(128,457)
攤佔聯營公司業績	64,686	-	43,086	53,410	161,182
所得稅開支	(19,234)	(514,832)	-	(30,900)	(564,966)
非控股權益	(393,828)	60,951	-	-	(332,877)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	861,625	-	-	861,625
— 其他國家	-	-	-	-	4,431,956	-	-	4,431,956
	-	-	-	-	5,293,581	-	-	5,293,581
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	50,809	586,748	447,030	-	(2,415)	8,116	10,080	1,100,368
— 中國大陸	100,807	59,426	44,527	-	-	-	49,125	253,885
— 英國	-	5,167	182,977	-	-	-	-	188,144
	151,616	651,341	674,534	-	(2,415)	8,116	59,205	1,542,397
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	138,914	650,156	674,098	-	(2,415)	8,116	59,205	1,528,074
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	6,566	-	-	-	-	-	-	6,566
— 中國大陸	102,705	-	-	-	-	-	-	102,705
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	19,865	38,068	-	-	-	-	57,933
— 中國大陸	-	70,970	67,070	-	-	-	-	138,040
	248,185	740,991	779,236	-	(2,415)	8,116	59,205	1,833,318
業績								
分類業績								
— 香港	32,795	547,237	429,450	-	369,579	46,420	21,159	1,446,640
— 中國大陸	32,191	51,620	20,656	-	-	21,842	(15,219)	111,090
— 英國	-	5,033	178,232	-	-	53	-	183,318
— 其他國家	-	-	-	-	498,789	(3,899)	-	494,890
	64,986	603,890	628,338	-	868,368	64,416	5,940	2,235,938
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	4,135	-	-	-	-	-	-	4,135
— 中國大陸	5,106	-	-	-	-	-	-	5,106
— 應佔收入總額								
— 香港	-	18,768	36,862	-	-	-	2,181	57,811
— 中國大陸	-	70,970	67,070	-	-	-	-	138,040
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,145)	(6,032)	-	-	-	-	(7,177)
— 中國大陸	-	(30,155)	(12,203)	-	-	-	-	(42,358)
非控股權益	(8,199)	(1,065)	(392)	-	-	-	-	(9,656)
	66,028	661,263	713,643	-	868,368	64,416	8,121	2,381,839
其他收入及開支淨額	7,318	-	-	-	-	-	-	7,318
出售投資物業之收益	-	-	17,679	-	-	-	-	17,679
財務費用	-	(2,768)	(98,012)	-	(8,023)	-	-	(108,803)
其他收益及虧損淨額	(58)	(8)	-	-	-	-	-	(66)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(13,315)	(34,143)	(54,058)	-	-	-	(370)	(101,886)
非控股權益	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
	59,971	624,344	579,252	-	860,345	64,416	7,751	2,196,079
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(237,082)
未分攤之財務費用								(208,062)
應收遞延代價所產生之名義利息收入								209,265
出售附屬公司之收益淨額								941,010
攤佔聯營公司業績—出售附屬公司之收益（除稅後）								514,060
所得稅開支								(335,676)
未分攤之非控股權益								17,135
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								3,096,729
出售投資物業之已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（包括攤佔聯營公司業績）								
— 於本年度確認								(154,602)
主要非現金項目								
— 未變現之投資物業之公平值變動（包括攤佔聯營公司業績）								4,771,189
— 遞延稅項撥回								13,892
本公司擁有人應佔本年度之溢利								7,727,208

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	千港元
核心溢利 (不包括主要非現金項目)	
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利	3,096,729
於本年度出售投資物業之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括攤佔聯營公司業績) 並扣除非控股權益後	
— 於本年度確認	(154,602)
— 於過往年度確認	13,843,651
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利	<u>16,785,778</u>

綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	5,006,542	10,607,954	8,230,890	-	8,624,769	333,733	41,915	32,845,803
— 中國大陸	-	975,946	828,809	-	-	-	6,654	1,811,409
— 英國	-	116,573	4,319,308	-	-	-	-	4,435,881
— 其他國家	-	11	-	-	3,088,898	725,873	-	3,814,782
聯營公司權益								
— 香港	142,755	357,486	1,365,871	-	-	1,722	5,029	1,872,863
— 中國大陸	-	131,621	1,765,992	-	-	-	-	1,897,613
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,208	-	181	-	-	2	1,126	8,517
— 中國大陸	-	30,575	16,390	-	-	-	-	46,965
可呈報分類資產	<u>5,156,505</u>	<u>12,220,166</u>	<u>16,527,441</u>	<u>-</u>	<u>11,713,667</u>	<u>1,061,330</u>	<u>54,724</u>	<u>46,733,833</u>
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								9,239,271 7,082,113
綜合資產總額								<u>63,055,217</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,533,734	140,762	153,900	-	210	14,006	6,273	1,848,885
— 中國大陸	-	19,086	12,667	-	-	-	19	31,772
— 英國	-	73,862	2,748,353	-	-	-	-	2,822,215
— 其他國家	-	1	-	-	5,389,995	6	-	5,390,002
可呈報分類負債	<u>1,533,734</u>	<u>233,711</u>	<u>2,914,920</u>	<u>-</u>	<u>5,390,205</u>	<u>14,012</u>	<u>6,292</u>	<u>10,092,874</u>
與列為持作出售之資產 直接相關之負債 未分攤之公司負債								1,857,996 10,778,985
綜合負債總額								<u>22,729,855</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>219,801</u>	<u>16,451</u>	<u>933,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,927</u>	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 及其相關之 遞延稅項 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	557,258	209,265	-	-	766,523
財務費用	(108,803)	(208,062)	-	-	(316,865)
收入淨額	448,455	1,203	-	-	449,658
折舊	-	(55,832)	-	-	(55,832)
投資物業之公平值變動	-	-	(4,860)	4,694,084	4,689,224
攤佔聯營公司業績	53,671	514,060	4,869	77,105	649,705
所得稅 (開支) 撥回	-	(335,676)	(154,611)	13,892	(476,395)
非控股權益	(9,658)	17,135	-	-	7,477

5. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	80,252	159,989
樓宇管理費開支	(60,359)	(141,678)
	19,893	18,311
租賃服務收入	21,275	26,137
物業管理服務、租務行政服務及 物業行政服務收入	40,371	27,107
資產管理及保養服務收入	2,354	19,864
諮詢及顧問服務收入	306	2,330
顧問費收入	225	237
匯兌收益淨額	-	8,908
撥回其他應收款項之減值及相關利息	3,494	7,318
沒收銷售物業存貨按金	460	12

6. 投資收入淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產： 公平值變動而產生之未變現收益	-	24,159
通過損益以反映公平值計量之金融資產 (二零一五年：指定為通過損益以反映公平值之金融資產)：		
債券之公平值變動而產生之未變現(虧損)收益	(126,183)	309,369
債券之公平值變動而產生之已變現收益(虧損)		
— 公平值變動	139,965	(29,523)
— 匯兌部分變動	2,999	(4,139)
債券之公平值變動而產生之收益淨額	16,781	275,707
會籍債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(269)	-
出售會籍債券之虧損	(53)	-
待售投資減值虧損	-	(3,899)
其他投資收入淨額	15,520	14,992
股息收入來自：		
上市投資	192,335	34,242
非上市投資	50,502	32,400
利息收入	2,763,833	762,415
	<u>3,038,649</u>	<u>1,140,016</u>

利息收入之中包括債券利息約為 923,556,000 港元(二零一五年：521,683,000 港元)及應收遞延代價所產生之名義利息收入約為 1,831,876,000 港元(二零一五年：209,265,000 港元)。

7. 本年度溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(185,798)	(256,098)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 297,000 港元 （二零一五年：794,000 港元）	(9,502)	(9,782)
	(195,300)	(265,880)
核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,306)	(2,429)
其他核數師		
－本年度	(581)	(429)
－過往年度撥備不足	(150)	(118)
折舊	(10,304)	(55,832)
匯兌虧損淨額	(25,493)	-
買賣物業成本確認	(1,296,535)	(71,132)
化妝品成本確認	(3,717)	(3,479)
酒店存貨成本確認	-	(5,389)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	(11,070)	(82,440)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	608,587	720,079
出售持作買賣之投資之賬面值	(644,717)	(721,451)
出售持作買賣之投資之交易成本	(1,304)	(1,043)
計入收入內之出售持作買賣之投資虧損淨額	(37,434)	(2,415)
投資物業租金收入總額	823,856	1,325,875
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(42,112)	(81,303)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(4,357)	(12,344)
	777,387	1,232,228

8. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息：		
銀行貸款	152,644	324,020
其他貸款	77,347	17,304
欠負一間非控股股東款項	-	16,920
利息總額	229,991	358,244
外幣貸款之匯兌收益淨額	(61,224)	(9,281)
其他財務費用	10,251	36,157
	179,018	385,120
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(2,513)	(284)
撥充發展中投資物業資本化之利息	-	(67,971)
	176,505	316,865

於本年度，本集團已按年利率 2.28 厘（二零一五年：介乎 2.23 厘至 6.76 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 2,513,000 港元（二零一五年：68,255,000 港元）。

9. 其他收益及虧損淨額

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

其他收益及虧損淨額包括：

出售一間附屬公司之收益—Pioneer Time (附註(i))	1,276,903	-
出售一間附屬公司之收益—愛美高上海 (附註(ii))	721,294	-
出售附屬公司之收益—Windsor 集團 (附註(iii))	312,930	-
物業存貨之減值	(128,457)	-
就一間聯營公司權益及墊付該聯營公司款項確認之減值虧損淨額	(6,083)	-
租金擔保撥備不足 (附註(iv))	(160)	(8)
出售附屬公司之收益—成都項目 (附註(v))	-	707,492
出售附屬公司之收益—One 集團 (附註(vi))	-	212,332
出售一間附屬公司之收益—重慶項目 (附註(vii))	-	118,421
出售附屬公司之虧損—銀高集團 (附註(viii))	-	(97,235)

附註：

- (i) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年一月十五日出售本集團於 Pioneer Time Investment Limited (「Pioneer Time」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「Pioneer Time 出售」)。Pioneer Time 持有位於香港名為美國萬通大廈 (現稱為中國恆大中心) 之物業。Pioneer Time 出售之詳情載列於附註 16(a)。
- (ii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年六月二十二日出售本集團於愛美高房地產 (上海) 有限公司 (「愛美高上海」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「愛美高上海出售」)。愛美高上海持有位於中華人民共和國 (「中國」) 上海名為愛美高大廈之物業。愛美高上海出售之詳情載列於附註 16(b)。
- (iii) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一六年九月一日出售本集團於 Keep Speed Company Limited (「Keep Speed」) 及 Jumbo Grace Limited (「Jumbo Grace」) (彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及 Jumbo Grace 之附屬公司 (統稱「Windsor 集團」) (「皇室大廈出售」)。Windsor 集團持有位於香港名為皇室大廈之物業。皇室大廈出售之詳情載列於附註 16(c)。
- (iv) 款項乃指於過往年度為出售一項位於香港之投資物業之若干店舖或單位向買家所提供租金擔保之撥備不足。
- (v) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一五年七月三十日出售本集團於 Lucky Benefit Limited 及升亮有限公司 (彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司 (統稱「成都項目」) (「成都項目出售」)。成都項目持有位於中國成都之物業項目，名為華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場以及一項按中國合夥企業法註冊之獲豁免有限合夥企業的投資。
- (vi) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一五年七月十五日出售本集團於 Asian East Limited (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及其附屬公司 (統稱「One 集團」) (「One 出售」)。One 集團持有位於香港名為 The ONE 之物業。
- (vii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一五年十月二十七日出售本集團於 Million Castle Investments Limited (「Million Castle」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「重慶項目」) (「重慶項目出售」)。Million Castle 間接持有一項位於中國重慶名為御龍天峰之物業項目之 25% 權益。
- (viii) 出售附屬公司之虧損乃來自於二零一五年一月十三日出售本集團於 Brass Ring Limited、Union Leader Limited 及中華財務有限公司 (現稱為銀高財務有限公司) (彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司 (統稱「銀高集團」) (「銀高出售」)。銀高集團持有位於香港名為新港中心之物業。

10. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	325,491	112,077
香港以外地區	178,395	218,050
	503,886	330,127
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	(700)	399
香港以外地區	28,212	(16,482)
	27,512	(16,083)
遞延稅項：		
本年度支出	33,568	162,351
	564,966	476,395

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一五年：16.5%）計算。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一五年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

11. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 於二零一六年六月六日已派付之二零一五年末期股息 每股 1 港仙（二零一四年：每股 1 港仙）	19,076	19,076
(b) 於二零一六年九月二十三日已派付之二零一六年中期股息 每股 1 港仙（二零一五年：每股 30 港仙）	19,076	572,286
(c) 於二零一五年十二月二十一日宣派並於二零一六年一月二十日 已派付之附有條件之特別中期股息每股 2 港元	3,815,238	-
(d) 於二零一六年八月十一日已派付之特別中期股息 每股 2.1 港元	4,006,000	-
(e) 於二零一六年九月一日已派付之特別中期股息 每股 3.23 港元	6,161,610	-
(f) 於二零一四年十二月十六日宣派並於二零一五年一月十三日 已派付之特別中期股息每股 4 港元	-	7,630,476
(g) 於二零一五年七月十五日已派付之特別中期股息 每股 2.6 港元	-	4,959,810
(h) 於二零一五年九月十四日已派付之特別中期股息 每股 1.2 港元	-	2,289,143
已派付股息總額	14,021,000	15,470,791

於二零一七年一月十六日，董事會宣派特別中期股息每股合共 2 港元，並已於二零一七年二月十日派付。

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一五年：每股 1 港仙），有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利	6,360,312	7,727,208

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
債券	14,952,866	-
會籍債券	62,807	-
	15,015,673	-
作報告用途之分析：		
非流動性質	373,050	-
流動性質	14,642,623	-
	15,015,673	-

以美元（「美元」）、歐元（「歐元」）、英鎊（「英鎊」）及新加坡元（「新加坡元」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
143,000,000 美元	二零一八年
85,882,000 美元	二零一九年
186,000,000 美元	二零二零年
45,500,000 美元	二零二一年
30,000,000 美元	二零二二年
113,000,000 美元	二零二三年
41,000,000 美元	二零二六年
2,300,000 歐元	二零二六年
2,500,000 美元	二零二八年
29,000,000 美元	二零三六年
3,750,000 美元	二零四二年
34,000,000 美元	二零四六年
10,000,000 美元	二零七二年
20,000,000 美元	二零七五年
1,064,036,000 美元	永久
28,600,000 歐元	永久
11,000,000 英鎊	永久
42,750,000 新加坡元	永久

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 5,894,000 港元(二零一五年: 12,315,000 港元), 包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金, 以及來自化妝品業務之應收款項。

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項(扣除呆帳撥備)於報告期末之賬齡分析如下:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
零至三十日	2,371	2,443
三十一日至六十日	794	649
六十一日至九十日	693	362
九十日以上	2,036	8,861
	5,894	12,315

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括有關成都項目出售、重慶項目出售及 Pioneer Time 出售之遞延代價之應收代價合共約 5,100,696,000 港元(二零一五年: 成都項目出售及重慶項目出售 6,808,466,000 港元), 當中約 3,998,358,000 港元(二零一五年: 2,810,108,000 港元)將於一年內收取並列作流動性質及 1,102,338,000 港元(二零一五年: 3,998,358,000 港元)將於一年後收取而列作非流動性質。該應收遞延代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量, 列入其他應收賬項。

成都項目出售之代價為 6,500,000,000 港元, 於二零一五年十二月三十一日, 其中 10% 已從盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)(為恆大地產集團有限公司(現稱為中國恆大集團)之一間全資擁有附屬公司(獨立於本公司且與其概無關連))收取。根據於二零一五年七月十四日訂立成都項目出售之股權及債權轉讓協議, 餘下 90% (金額為 5,850,000,000 港元)之成都項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本年度, 本集團已收取 2,600,000,000 港元(二零一五年: 無)。

重慶項目出售之代價為 1,750,000,000 港元, 於二零一五年十二月三十一日, 其中 15% 已從盛譽收取。根據於二零一五年十月十九日訂立重慶項目出售之股權及應收債權轉讓協議, 餘下 85% (金額為 1,487,500,000 港元)之重慶項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本年度, 本集團已收取 612,500,000 港元(二零一五年: 無)。

Pioneer Time 出售之代價約為 12,448,280,000 港元(經調整後), 其中 5,000,000,000 港元已於 Pioneer Time 出售完成日從盛譽收取。根據於二零一五年十一月十二日訂立 Pioneer Time 出售之股權及債權轉讓協議, 餘下金額約 7,448,280,000 港元之 Pioneer Time 出售之應收現金代價將從 Pioneer Time 出售完成日起六年內分六期收取。於本年度, 本集團已收取 5,700,000,000 港元。

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 24,879,000 港元(二零一五年: 64,975,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
零至九十日	965	50,813
九十日以上	23,914	14,162
	24,879	64,975

16. 出售附屬公司

(a) 於二零一六年一月十五日之 Pioneer Time 出售

於二零一五年十一月十二日，開程投資有限公司（「開程」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，開程同意出售及盛譽同意購買 Pioneer Time 之全部已發行股本。

Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價約為 12,448,280,000 港元（經調整後）。於完成後，Pioneer Time 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日及二零一六年一月十五日之公布以及二零一五年十二月三日之通函內。

	二零一六年 千港元
Pioneer Time 於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	8,657,600
物業、廠房及設備	505,585
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	5,006
銀行結餘及現金	554
應付賬項及應計款項	(1,268)
按金及預收款項	(54,249)
稅項負債	(1,763)
遞延稅項負債	(17,651)
欠負本集團款項	(1,053,961)
出售資產淨值	8,039,853
銷售欠負本集團款項	1,053,961
出售一間附屬公司之收益	1,276,903
	<u>10,370,717</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	5,000,000
遞延代價之現值（附註）	5,372,854
	<u>10,372,854</u>
出售所產生之開支	(2,137)
	<u>10,370,717</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	12,448,280
應收現金代價（附註）	(7,448,280)
過往年度已收取按金	(1,250,000)
已收現金代價	3,750,000
出售所產生之開支	(2,137)
已出售之銀行結餘及現金	(554)
	<u>3,747,309</u>

Pioneer Time 出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額（附註 9(i)）內。

附註：遞延代價乃指隨 Pioneer Time 出售完成日起六年內分六期以現金收取之應收代價約 7,448,280,000 港元。於二零一六年七月四日，本集團已收取 5,700,000,000 港元。

16. 出售附屬公司 (續)

(b) 於二零一六年六月二十二日之愛美高上海出售

於二零一六年五月十九日，數碼星有限公司(「數碼星」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)與獨立第三方訂立一項股權轉讓協議，出售愛美高上海之全部已發行股本。

愛美高上海出售於二零一六年六月二十二日完成，代價相當於約 1,355,843,000 港元。於完成後，愛美高上海不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

	二零一六年 千港元
愛美高上海於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	1,037,057
設備	195
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	1,527
可收回稅款	185
銀行結餘及現金	49,168
應付賬項及應計款項	(9,289)
按金及預收款項	(17,328)
遞延稅項負債	(438,081)
出售資產淨值	623,434
於出售時撥回之匯兌儲備	9,053
出售一間附屬公司之收益	721,294
	<u>1,353,781</u>
以下列方式支付：	
現金代價	1,355,843
出售所產生之開支	(2,062)
	<u>1,353,781</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	1,355,843
出售所產生之開支	(2,062)
已出售之銀行結餘及現金	(49,168)
	<u>1,304,613</u>

愛美高上海出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額(附註 9(ii))內。

(c) 於二零一六年九月一日之皇室大廈出售

於二零一五年十二月二十三日，(i)中華娛樂置業有限公司(「中娛置業」)(本公司之一間直接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為中娛置業擔保人；(iii) Magic Square Limited(「Magic Square」)(一間由劉鑾雄先生(「劉鑾雄先生」)(本公司當時之主要股東及控股股東)全資擁有之公司)；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Magic Square 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，中娛置業同意出售及 Magic Square 同意購買 Keep Speed 之全部已發行股本。

於同日，(i) Good Top Limited(「Good Top」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為 Good Top 擔保人；(iii) Best Range Limited(「Best Range」)(一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司)；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Best Range 擔保人，訂立一項買賣協議(「皇室大廈買賣協議」)。據此，Good Top 同意出售及 Best Range 同意購買 Jumbo Grace 之全部已發行股本。

皇室大廈出售於二零一六年九月一日完成，總代價約為 6,187,432,000 港元。於完成後，Windsor 集團不再為本公司之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

16. 出售附屬公司 (續)

(c) 於二零一六年九月一日之皇室大廈出售 (續)

於皇室大廈出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之收益約為 312,930,000 港元。該收益主要來自 (i) 於二零一六年六月三十日就投資物業進行重估 (按照本集團的會計政策對本集團之投資物業於二零一六年六月三十日進行重估)，較皇室大廈買賣協議內之物業估值，投資物業公平值減少為 343,763,000 港元 (其中 72,000,000 港元之收益於二零一五年確認，而約 415,763,000 港元之虧損於二零一六年確認)；(ii) 於本年度投資物業之添置約為 26,797,000 港元；及(iii) 於二零一六年六月三十日就通過損益以反映公平值計量之金融資產進行重估 (由於提早採納香港財務報告準則第 9 號 (2014 年)，按照本集團的會計政策對本集團之通過損益以反映公平值計量之金融資產於二零一六年六月三十日進行重估)，較皇室大廈買賣協議內之估值，會籍債券公平值增加為 2,200,000 港元。

皇室大廈出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日、二零一六年二月二日、二零一六年九月一日及二零一六年十月五日之公布以及二零一六年一月十五日之通函內。

	二零一六年 千港元
Windsor 集團於出售日期之綜合資產淨值如下：	
投資物業	10,483,034
設備	1,084
通過損益以反映公平值計量之金融資產	15,000
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	71,107
抵押存款	181,902
銀行結餘及現金	14,412
本集團欠負款項	4,624,834
應付賬項及應計款項	(22,456)
按金及預收款項	(228,163)
稅項負債	(30,265)
借貸	(4,585,000)
遞延稅項負債	(27,989)
欠負本集團款項	(2,550,592)
出售綜合資產淨值	7,946,908
銷售欠負本集團款項	2,550,592
承擔本集團欠負款項	(4,624,834)
出售附屬公司之收益	312,930
	6,185,596

以下列方式支付：

現金代價	6,187,432
出售所產生之開支	(1,836)
	6,185,596

出售時產生之現金流入淨額：

現金代價	6,187,432
以特別中期股息支付 (附註)	(4,320,773)
已收現金代價淨額	1,866,659
出售所產生之開支	(1,836)
已出售之銀行結餘及現金	(14,412)
	1,850,411

皇室大廈出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額 (附註 9(iii)) 內。

附註：Best Range 選擇以劉鑾雄先生之特別中期股息權利 (附註 11(e)) 用作支付代價，金額約為 4,320,773,000 港元。

17. 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	15,026	102,257
翻新物業	5,656	6,997
有限合夥企業之資本投資 (附註)	125,434	126,901
接受投資公司之注資	-	171,600
	146,116	407,755

附註：本集團就一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）承諾作出 100,000,000 美元（相當於約 775,500,000 港元）之資本注資。於報告期末，本集團已注資約 83,825,000 美元（相當於約 649,768,000 港元）（二零一五年十二月三十一日：83,625,000 美元（相當於約 648,214,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 16,175,000 美元（相當於約 125,434,000 港元（經匯兌調整後））。

18. 或然負債及資產

或然負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000

或然資產

於 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」）案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值

於二零一四年九月一日，(i) Data Dynasty Limited（「Data Dynasty」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）；(ii)本公司，作為 Data Dynasty 擔保人；(iii) One Midland Limited（「One Midland」）（一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司）；及(iv)劉鑾雄先生，作為 One Midland 擔保人，訂立一項買賣協議（名為「Moon Ocean 買賣協議」）。據此，Data Dynasty 同意出售及 One Midland 同意購買 Value Eight Limited（「Value Eight」）之全部已發行股本，Value Eight 透過 Moon Ocean 持有有關澳門土地（定義見下文）之投資（「Moon Ocean 出售」）。

於二零一四年十月三十一日完成 Moon Ocean 出售的前提下，(a)倘 Moon Ocean 向中國澳門特別行政區（「澳門」）提出上訴（「上訴」）之裁決有利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，而 Moon Ocean 原有之澳門土地（「澳門土地」）之業權再次歸屬於 Moon Ocean，則 One Midland 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付開發分佔增值；或(b)倘上訴之裁決不利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，則 One Midland 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付補償分佔增值。

上訴包括(i)就澳門行政長官宣告澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意將澳門土地之土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean 以及相關土地批給合同之修改的行為無效提出上訴（「第一次決定上訴」）；及(ii)就澳門土地工務運輸局發出之通知，有關澳門行政長官宣告早前於二零一一年三月確認批准增加澳門土地之住宅總樓面面積及土地交換的行為無效提出上訴（「第二次決定上訴」）。

開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）之安排讓本集團可於 Moon Ocean 買賣協議完成後分佔就澳門土地及御海·南灣項目可能出現之增值或補償。

18. 或然負債及資產 (續)

或然資產 (續)

於 Moon Ocean Ltd. (「Moon Ocean」) 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值 (續)

One Midland 應付 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 總額之最高金額為 12,500,000,000 港元。

董事認為 One Midland 應付予 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 總額以及開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 之最高金額 12,500,000,000 港元屬公平合理，並符合本公司及本公司之股東整體利益。

澳門終審法院於二零一六年六月二十二日的判決中駁回第一次決定上訴。截至本公布日期，第二次決定上訴仍在進行當中。

Moon Ocean 出售、開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函內。

股息

於本年度內，董事會已支付中期股息每股1港仙（派息日：二零一六年九月二十三日）（二零一五年：每股30港仙）及特別中期股息（i）每股2港元（派息日：二零一六年一月二十日）（二零一五年：每股4港元及每股2.6港元）、（ii）每股2.1港元（派息日：二零一六年八月十一日）及（iii）每股3.23港元（派息日：二零一六年九月一日）（二零一五年：每股1.2港元）。於本年度後，董事會亦已宣派本年度之特別中期股息每股1.36港元，及有關二零一七年二月完成之出售交易之特別中期股息分別每股0.46港元及每股0.18港元（派息日：二零一七年二月十日）。由於本公司在本年度內已派付優厚之中期股息，董事會建議派發本年度之象徵性末期股息每股1港仙（「末期股息」）（二零一五年：每股1港仙）。

待股東於本公司將於二零一七年五月二十四日舉行之應屆股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）上批准，股息單將於二零一七年六月十二日或前後寄發予於二零一七年六月一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) **為確定出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的資格：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一七年五月十八日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一七年五月十九日
至二零一七年五月二十四日
(包括首尾兩天)

(2) **為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一七年五月二十九日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一七年五月三十一日
至二零一七年六月一日
(包括首尾兩天)

記錄日期

二零一七年六月一日

為符合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 3,745,100,000 港元（二零一五年：1,542,400,000 港元），較去年增加 142.8%，當中包括租金收入總額 823,900,000 港元（二零一五年：1,325,900,000 港元），物業銷售 2,943,400,000 港元（二零一五年：151,600,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之虧損為 37,400,000 港元（二零一五年：2,400,000 港元）及其他收入為 15,200,000 港元（二零一五年：67,300,000 港元）。該收入增加主要來自買賣物業之銷售增加。

毛利

本年度之毛利為 2,147,500,000 港元（二零一五年：1,286,900,000 港元），較去年增加 66.9%，該增加主要來自物業銷售之溢利增加 1,337,300,000 港元而租金收入淨額則減少 454,800,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度零售部分及非零售部分之租金收入分別大幅下降 54.1% 至 298,700,000 港元及 22.1% 至 525,200,000 港元。本年度錄得之租金收入總額較去年之 1,325,900,000 港元減少 37.9% 至 823,900,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 135,100,000 港元（二零一五年：196,000,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額 957,400,000 港元（二零一五年：1,520,200,000 港元），相對去年跌幅為 37.0%。

本年度之應佔租金收入淨額為 900,900,000 港元，較去年之 1,374,900,000 港元減少 34.5%。

應佔租金收入及租金收入淨額之下降主要由於本集團分別於二零一六年九月、二零一六年六月、二零一六年一月及二零一五年七月出售持有皇室大廈、位於中國上海之愛美高大廈、美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）及 The ONE 之附屬公司後，自此彼等業績已不再計入本集團所致。就於二零一六年十二月三十一日之餘下投資物業而言，應佔租金收入及租金收入淨額與去年維持穩定表現。此外，位於英國之新購入物業於本年度帶來租金收入及租金收入淨額分別為 60,000,000 港元及 58,300,000 港元。

物業發展及買賣

於本年度，本集團及其聯營公司之應佔物業銷售收入為 2,298,900,000 港元（二零一五年：248,200,000 港元）及相關應佔溢利為 1,015,000,000 港元（二零一五年：66,000,000 港元）分別為去年之 9.3 倍及 15.4 倍。

銷售位於西區之南里壹號（佔 100% 權益）錄得溢利 53,200,000 港元（二零一五年：銷售位於中國成都之華置·西錦城第一期、第二期及車位（佔 100% 權益）分別錄得溢利 400,000 港元、2,100,000 港元及 7,700,000 港元以及位於中國成都之華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）錄得溢利 22,000,000 港元）。

銷售位於半山區西部之琥珀（佔 70% 權益）（包括出售琥珀一個單位及一個車位予一位關連人士並於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）及銷售位於灣仔之尚翹峰車位（佔 87.5% 權益）分別為本集團帶來應佔溢利 954,400,000 港元及 2,700,000 港元（二零一五年：銷售位於灣仔之壹環及尚翹峰車位（皆佔 87.5% 權益）分別帶來應佔溢利 23,900,000 港元及 4,700,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於元朗之逸翠軒車位（佔 50%權益）及位於西九龍之帝峯·皇殿之車位（佔 25%權益）分別帶來溢利 500,000 港元及 4,200,000 港元（二零一五年：銷售位於香港仔之興偉中心（佔 50%權益）及位於中國重慶之御龍天峰（佔 25%權益）分別帶來溢利 100,000 港元及 5,100,000 港元），該溢利已列入攤佔聯營公司業績。

於二零一六年十二月三十一日，從已訂約出售之物業存貨中已收取之按金為 84,500,000 港元。當中包括從已訂約出售南里壹號收取之按金為 2,900,000 港元，其銷售額為 29,000,000 港元（扣除折扣後），已訂約出售璈珀收取之按金為 25,200,000 港元，其銷售額為 265,100,000 港元（扣除現金回贈後）及本集團應佔銷售額為 185,600,000 港元，以及從已訂約出售尚翹峰收取之按金為 56,400,000 港元，其銷售額為 564,200,000 港元及本集團應佔銷售額為 493,700,000 港元。

總括而言，本集團於本年度連同聯營公司已簽訂物業買賣協議（包括與第三者簽訂之已訂約銷售協議）之應佔訂約銷售額為 1,608,100,000 港元（扣除現金回贈或折扣後）（二零一五年：連同一位關連人士合共 1,457,100,000 港元）。於本年度已確認之應佔物業銷售溢利總額為 1,015,000,000 港元（二零一五年：66,000,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及正常業務過程中進行證券投資活動。於本年度，本集團錄得出售持作買賣之上市投資之已變現虧損為 37,400,000 港元（二零一五年：2,400,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 608,600,000 港元（二零一五年：720,100,000 港元）。然而，出售債券確認已變現收益為 142,900,000 港元（二零一五年：已變現虧損 33,700,000 港元）。於本年度已變現收益淨額為 105,500,000 港元（二零一五年：已變現虧損淨額為 36,100,000 港元）。

此外，本集團錄得來自債券之公平值變動之未變現虧損為 126,200,000 港元（二零一五年：來自持作買賣之上市投資及債券之公平值變動之未變現收益 333,500,000 港元），對本集團現金流量並無構成影響。

總括以上及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額為 1,096,100,000 港元（二零一五年：562,900,000 港元），證券投資之確認收益為 1,075,400,000 港元（二零一五年：860,300,000 港元）。

以下就來自不同類型之證券投資收入／開支作進一步詳述。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於二零一六年五月，本集團以代價 6,926,200,000 港元收購盛京銀行股份有限公司（「盛京銀行」）577,180,500 股 H 股股份（股份代號：2066），並計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內。於本年度，股息收入 189,600,000 港元（扣除開支後）及扣除預提稅 19,100,000 港元後，所得之股息收入淨額為 170,500,000 港元並於綜合全面收益報表中確認，以及公平值變動之未變現虧損 2,366,500,000 港元計入為其他全面支出。本集團相信盛京銀行股價由二零一六年五月至十二月底之下跌，乃由於（其中包括）中國經濟增長放緩及中國銀行業風險管理具挑戰之環境下所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

盛京銀行為一間於中國註冊成立之股份有限公司及商業銀行，主要從事公司銀行業務、零售銀行業務及資金業務。其公司銀行業務之產品及服務包括企業貸款及墊款、貿易融資及存款服務、代理服務以及匯款及結算服務。盛京銀行之 H 股股份於聯交所主板上市。其總部設於中國遼寧省瀋陽市，為一間於中國東北地區領先之商業銀行。

持作買賣之上市投資及財資產品

持作買賣之上市投資及財資產品於本年度計入財務費用前／後分別錄得溢利 921,000,000 港元及 904,900,000 港元（二零一五年：868,300,000 港元及 860,300,000 港元）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之持作買賣之上市投資及財資產品之溢利，包括上市證券之已變現虧損 37,400,000 港元（二零一五年：2,400,000 港元）、債券之已變現收益 142,900,000 港元（二零一五年：已變現虧損 33,700,000 港元）、債券之公平值變動之未變現虧損 126,200,000 港元（二零一五年：持作買賣之上市投資及債券之公平值變動之未變現收益 333,500,000 港元）以及股息收入淨額、利息收入與其他投資收入淨額 941,700,000 港元（二零一五年：570,900,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額為 16,100,000 港元（二零一五年：8,000,000 港元），當中包括利息開支 77,300,000 港元（二零一五年：17,300,000 港元）及匯兌收益 61,200,000 港元（二零一五年：9,300,000 港元）。

其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、資產管理及保養服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入、諮詢及顧問服務收入以及租賃服務收入，減少至 102,900,000 港元（二零一五年：134,900,000 港元），較去年減少 23.7%。

於本年度，行政開支減少 3.9% 至 331,500,000 港元（二零一五年：344,800,000 港元）。財務費用於本年度減少 44.3% 至 176,500,000 港元（二零一五年：316,900,000 港元），當中包括外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 61,200,000 港元（二零一五年：9,300,000 港元）。財務費用之減少主要由於利率下降及於本年度及二零一五年出售附屬公司所致。

其他收益及虧損錄得收益淨額 2,176,400,000 港元，主要包括 Pioneer Time 出售、愛美高上海出售及皇室大廈出售之收益分別為 1,276,900,000 港元、721,300,000 港元及 312,900,000 港元，以及物業存貨之減值為 128,500,000 港元（二零一五年：940,900,000 港元，主要包括 (i) One 出售、成都項目出售及重慶項目出售之收益分別為 212,300,000 港元、707,500,000 港元及 118,400,000 港元以及 (ii) 銀高出售之虧損 97,200,000 港元）。

出售附屬公司予關連人士

於二零一五年十二月二十三日，(i) 中娛置業（本公司之一間直接全資擁有附屬公司）；(ii) 本公司，作為中娛置業擔保人；(iii) Magic Square（一間由劉鑾雄先生（本公司當時之主要股東及控股股東）全資擁有之公司）；及 (iv) 劉鑾雄先生，作為 Magic Square 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，中娛置業同意出售及 Magic Square 同意購買 Keep Speed 之全部已發行股本。

於同日，(i) Good Top（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）；(ii) 本公司，作為 Good Top 擔保人；(iii) Best Range（一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司）；及 (iv) 劉鑾雄先生，作為 Best Range 擔保人，訂立皇室大廈買賣協議。據此，Good Top 同意出售及 Best Range 同意購買 Jumbo Grace 之全部已發行股本。

皇室大廈出售於二零一六年九月一日完成，總代價為 6,187,400,000 港元。於完成後，Windsor 集團不再為本公司之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

於皇室大廈出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之收益為 312,900,000 港元。該收益主要來自 (i) 於二零一六年六月三十日就投資物業進行重估，較皇室大廈買賣協議內之物業估值，投資物業公平值減少為 343,800,000 港元；(ii) 於本年度投資物業之添置為 26,800,000 港元；以及 (iii) 於二零一六年六月三十日就通過損益以反映公平值計量之金融資產進行重估，較皇室大廈買賣協議內之估值，會籍債券公平值增加為 2,200,000 港元。

皇室大廈出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日、二零一六年二月二日、二零一六年九月一日及二零一六年十月五日之公布及二零一六年一月十五日之通函內。

出售附屬公司

- (a) 於二零一五年十一月十二日，開程（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，開程同意出售及盛譽同意購買 Pioneer Time 之全部已發行股本。Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價為 12,448,300,000 港元（經調整後）。於完成後，Pioneer Time 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。本集團就 Pioneer Time 出售錄得之收益為 1,276,900,000 港元。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日及二零一六年一月十五日之公布以及二零一五年十二月三日之通函內。

- (b) 於二零一六年五月十九日，數碼星（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與獨立第三方訂立一項股權轉讓協議，出售愛美高上海之全部已發行股本。愛美高上海出售於二零一六年六月二十二日完成，代價相當於 1,355,800,000 港元。於完成後，愛美高上海不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。本集團就愛美高上海出售錄得之收益為 721,300,000 港元。

聯營公司

本年度之攤佔聯營公司業績為溢利 161,200,000 港元，相比去年為 649,700,000 港元。於二零一五年，一間聯營公司（佔 50% 權益）出售最終持有位於中國上海名為新茂大廈之辦公樓之公司，而本集團錄得攤佔聯營公司有關出售附屬公司之收益（除稅後）514,100,000 港元。然而，於本年度並無產生類似之溢利。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已於二零一六年十二月三十一日就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滌鋒評估有限公司（「滌鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估及滌鋒評估均為獨立物業估值師。本年度錄得投資物業之公平值增加 139,200,000 港元（二零一五年：4,689,200,000 港元）。未變現之公平值變動對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

溢利

本公司擁有人於本年度之應佔溢利為 6,360,300,000 港元，相比去年為 7,727,200,000 港元。本年度之溢利減少主要由於(i)應佔租金收入淨額減少；(ii)投資物業之公平值收益減少；(iii)攤佔聯營公司業績減少；儘管(iv)應佔物業銷售溢利增加；(v)Pioneer Time 出售、愛美高上海出售及皇室大廈出售之收益；(vi)分類為持作買賣之上市投資及財資產品之溢利淨額增加以及來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入；及(vii)應收遞延代價所產生之名義利息收入（計入投資收入淨額內）。本年度之每股盈利為 3.33 港元（二零一五年：4.05 港元）。

核心溢利

本集團於本年度透過出售附屬公司而出售若干投資物業（其成本以公平值列賬）。此外，本集團出售之物業存貨（於過往年度分類為投資物業及土地及樓宇）。於出售前，該公平值變動之收益／虧損為未變現並於每個報告期末確認，但列為非現金項目並不包括在核心溢利內。於出售年度，該未變現之收益／虧損成為已變現；並於計算核心溢利時，會包括於過往年度累積及本年度之公平值收益／虧損並列為現金項目。

如撇除主要非現金項目收益淨額 577,500,000 港元（二零一五年：4,785,100,000 港元），但保留本集團及其聯營公司就出售投資物業於本年度確認之已變現公平值虧損淨額 372,700,000 港元（二零一五年：連同其相關之遞延稅項共 154,600,000 港元）及計入本集團及其聯營公司就出售投資物業及物業存貨於過往年度確認之累積已變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 17,248,700,000 港元（包括其確認於物業重估儲備）（二零一五年：就出售投資物業 13,843,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 23,031,500,000 港元（二零一五年：16,785,800,000 港元）及每股核心盈利為 12.07 港元（二零一五年：8.80 港元），兩者均較二零一五年增加 37.2%。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 577,500,000 港元（二零一五年：4,785,100,000 港元）。

股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一四年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零一六年六月六日以現金派付。

截至二零一六年六月三十日止半年度之每股 1 港仙（截至二零一五年六月三十日止半年度：每股 30 港仙）總額為 19,100,000 港元之中期股息，已於二零一六年九月二十三日以現金派付。

每股 2 港元總額為 3,815,200,000 港元之附有條件之特別中期股息（須待 Pioneer Time 出售成交後方可作實），已於二零一六年一月二十日以現金派付，而每股 2.1 港元總額為 4,006,000,000 港元及每股 3.23 港元總額為 6,161,600,000 港元之特別中期股息已分別於二零一六年八月十一日及二零一六年九月一日以現金派付（二零一五年：每股 4 港元、每股 2.6 港元及每股 1.2 港元之特別中期股息已分別於二零一五年一月十三日、二零一五年七月十五日及二零一五年九月十四日以現金派付）。

於本年度，以現金派付之股息總額為 14,021,000,000 港元。

於二零一七年一月十六日，董事會宣派每股合共 2 港元之特別中期股息，當中包括(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度每股 1.36 港元；及(ii)有關於二零一七年二月完成相關出售交易之特別中期股息每股 0.46 港元及每股 0.18 港元，已於二零一七年二月十日以現金派付。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 23,031,500,000 港元（二零一五年：16,785,800,000 港元）或每股 12.07 港元（二零一五年：8.80 港元）；(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一五年：1 港仙）；(c)本年度以現金已派付二零一六年之中期股息每股 1 港仙（二零一五年：30 港仙）；(d)本年度以現金已派付之特別中期股息每股 2 港元、2.1 港元及 3.23 港元（二零一五年：4 港元、2.6 港元及 1.2 港元）；以及(e)已宣派以現金派付之特別中期股息每股 1.36 港元，該現金支出與核心溢利之比率為 72.2 %（二零一五年：92.2%）。

資產淨值

於二零一六年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值約 29,804,200,000 港元（二零一五年：40,247,600,000 港元），較二零一五年十二月三十一日減少 10,443,400,000 港元或 25.9%。根據二零一六年及二零一五年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 15.62 港元（二零一五年：21.10

港元)。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額 3,418,700,000 港元；(b)由於提早採納香港財務報告準則第 9 號(2014 年)而增加之資產淨額 158,900,000 港元(除稅後)；及(c)於本年度已確認派發之末期、中期及特別中期股息合共 14,021,000,000 港元有關。

於本年度，本集團購入分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資，其公平值變動之未變現虧損 2,366,500,000 港元錄入為其他全面支出。於二零一六年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動虧損賬面值 2,366,500,000 港元已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內(二零一五年：包括在證券投資儲備內為零)。

除出售持有位於香港半山區東部肇輝臺 12 號之物業發展及位於中國深圳羅湖商業城之若干商舖之附屬公司(於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露)、現有項目及於全年業績內所披露外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於本年度，本集團以代價 6,926,200,000 港元收購盛京銀行 577,180,500 股 H 股股份，扣除本年度公平值虧損 2,366,500,000 港元後，於二零一六年十二月三十一日分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資賬面值為 4,559,700,000 港元。

持作買賣之上市投資及財資產品

於二零一五年十二月三十一日，持作買賣之上市投資及財資產品賬面值為 11,433,500,000 港元。於本年度，該組合已就購入淨額增加 3,645,600,000 港元。扣除本年度公平值虧損 126,200,000 港元後，本集團於二零一六年十二月三十一日持作買賣之上市投資及財資產品組合為 14,952,900,000 港元，該組合為本集團資金管理活動之一部分。於二零一六年十二月三十一日，該組合全為債券(其中 41.0%由財務機構發行、29.6%由中國房地產公司發行及 29.4%由其他行業之公司發行)。該等債券以美元(95.9%)、歐元(1.9%)、新加坡元(1.5%)及英鎊(0.7%)之不同貨幣計值。

於二零一六年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品組合 19,512,600,000 港元(二零一五年：11,433,500,000 港元)中包括(a)債券(通過損益以反映公平值計量之金融資產) 14,952,900,000 港元(二零一五年：上市股本證券(持作買賣之投資) 364,200,000 港元及債券(指定為通過損益以反映公平值之金融資產) 11,069,300,000 港元)；及(b)上市股本投資(通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產) 4,559,700,000 港元(二零一五年：無)，佔資產總額 42.6%。

非上市證券投資

本集團就一間開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元(相當於約 775,500,000 港元)之資本注資。於二零一六年十二月三十一日，本集團已注資 83,800,000 美元(相當於約 649,800,000 港元)(扣除可召回之分派後)減收到分派 1,000,000 美元(相當於約 8,100,000 港元)，已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內，經調整提早採納香港財務報告準則第 9 號(2014 年)之重新計量及本年度公平值收益合共為虧損淨額 57,200,000 港元並於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產儲備內確認後，賬面值為 584,500,000 港元，佔資產總額 1.3%。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸為 14,591,400,000 港元（二零一五年：14,531,800,000 港元（不包括呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸））。現金及銀行存款為 1,070,500,000 港元（二零一五年：2,849,800,000 港元（不包括呈列於列為持作出售之資產中的現金及銀行存款）），抵押存款為 943,700,000 港元（二零一五年：202,800,000 港元（不包括呈列於列為持作出售之資產中的抵押存款）），而借貸淨額為 12,577,200,000 港元（二零一五年：11,479,200,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 48.8%（二零一五年：36.0%），而債務淨額與股本權益比率為 42.1%（二零一五年：28.5%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 29,899,900,000 港元（二零一五年：40,325,400,000 港元）得出的百分比。債務總額與股本權益比率及債務淨額與股本權益比率增加主要由於派付股息及上市股本投資之公平值虧損（已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內）以致股本權益減少所致。

如計入上市證券投資及財資產品 19,512,600,000 港元（二零一五年：11,433,500,000 港元），則狀況將會為現金淨額 6,935,400,000 港元（二零一五年：債務淨額 45,700,000 港元及債務淨額與股本權益比率為 0.1%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 14,591,400,000 港元中，74.0%、8.8%、8.6% 及 8.6% 須分別於一年內、一年至兩年內、兩年至五年內及五年後償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（21.1%）、美元（53.7%）、英鎊（22.7%）、新加坡元（1.4%）及歐元（1.1%）計值。港元、美元、新加坡元及歐元之證券投資以港元、美元、新加坡元及歐元借貸對沖。本集團之港元之銀行借貸及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及資金成本計算利率；而英鎊之銀行借貸參照倫敦銀行同業拆息計算利率。於二零一六年十二月三十一日，本集團所有借貸均為浮息借貸。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 10,231,400,000 港元、物業存貨 858,400,000 港元及銀行存款 77,300,000 港元（二零一五年：投資物業 26,527,800,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業）、物業 505,500,000 港元（呈列於列為持作出售之資產）、物業存貨 958,000,000 港元及銀行存款 253,400,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的銀行存款））已抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之賬面值 18,713,300,000 港元（二零一五年：持作買賣之投資及債券 11,433,500,000 港元）及現金存款 866,400,000 港元（二零一五年：8,600,000 港元）已抵押予本集團之財務機構。而本集團於二零一六年十二月三十一日已動用於一年內到期之借貸 9,893,300,000 港元（二零一五年：5,389,800,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入、其他收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入為 2,766,600,000 港元，較去年之 766,500,000 港元增加 260.9%。

財務費用包括銀行貸款及其他貸款之利息開支；外幣貸款所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支為 227,500,000 港元，較去年之 290,000,000 港元減少 21.6%。本年度之資本化利息為 2,500,000 港元，而去年則為 68,300,000 港元。利

息開支及資本化利息減少主要由於利率下降及隨著本年度及二零一五年出售若干附屬公司後以致銀行貸款減少。於回顧年內之平均利率為 1.52%（二零一五年：2.39%），乃以利息支付總額除以平均借貸總額得出之百分比。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 552 人（二零一五年：582 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 257 人（二零一五年：269 人）及位於中國大陸辦事處之僱員 4 人（二零一五年：4 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。本公司之執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

中國大陸及英國

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、出售一間附屬公司之收益、攤佔聯營公司業績及稅項）566,400,000 港元（二零一五年：1,340,600,000 港元亦包括出售附屬公司之收益及攤佔聯營公司有關出售附屬公司之收益（除稅後））。境外業務之人民幣匯兌虧損已計入本年度之其他全面支出為 28,100,000 港元（二零一五年：121,600,000 港元，當中包括有關已出售之附屬公司及聯營公司之匯兌虧損 70,100,000 港元）。於二零一六年十二月三十一日本集團於中國大陸之投資淨額為 749,500,000 港元（二零一五年：1,772,900,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.5%。

本集團於二零一六年四月及五月購入兩幢位於英國之投資物業。本集團位於英國之投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值為 690,700,000 英鎊（相當於約 6,586,000,000 港元）（二零一五年：351,500,000 英鎊（相當於約 4,037,100,000 港元））並為本集團於本年度帶來溢利淨額 507,600,000 港元（二零一五年：虧損淨額為 392,700,000 港元），而該溢利主要包括毛利及投資物業之公平值變動收益。境外業務之英鎊匯兌虧損已計入本年度之其他全面支出為 554,000,000 港元（二零一五年：72,800,000 港元）。於二零一六年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 3,609,200,000 港元（二零一五年：1,613,100,000 港元），佔本集團股本權益總額約 12.1%。

上市附屬公司

於報告期末，本集團並無持有任何上市附屬公司。

物業估值

於二零一六年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估（二零一五年：保柏國際評估及威格斯資產評估顧問有限公司）進行物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一六年及二零一五年十二月三十一日進行物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一六年全年業績。

本集團投資物業之估值為 12,887,300,000 港元（二零一五年：30,598,900,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業）），經作出本年度調整投資物業之添置、出售及匯兌調整後，較二零一五年增加 6.3%。於本年度公平值增加 139,200,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值增加 96,500,000 港元（已調整遞延稅項撥回 900,000 港元）。

公平值增加 139,200,000 港元乃主要來自夏慤大廈，而二零一五年則主要來自美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）及夏慤大廈。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公告之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公告中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何保證。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 94.84%。高出租率與本集團之零售物業位於優質地段有關。

皇室大廈商場（於二零一六年一月至八月（即出售前））之平均出租率約為 95.34%。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 81.36%。

奧海城三期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，於二零一六年十二月三十一日，所有商舖全數租出。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍御金·國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 63.02%。

本集團辦公室物業於本年度之出租率維持於高水平。於本年度內，夏慤大廈及皇室大廈（於出售前八個月期間）之平均出租率分別約為 97.03% 及 98.02%，使整體辦公室物業組合出租率達約 97.64%。

於二零一六年一月，本集團出售持有美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）之公司。於二零一六年九月，本集團亦已出售持有皇室大廈之公司。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，買賣物業之銷售成績令人滿意。

南里壹號位於西區毗鄰香港大學港鐵站。該項目為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約 41,353 平方呎，提供 92 個住宅單位。於二零一六年七月已獲發入伙紙。於二零一六年十二月三十一日，已訂約出售 92 個住宅單位，相當於單位總數之 100%，當中 90 位個別買家已完成交易。

琥珀（佔 70% 權益）為位於半山區西部的豪華住宅發展項目，總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎，提供 35 個住宅單位。於二零一六年十二月三十一日，已訂約出售 33 個單位，相當於單位總數之 94.29%，當中 29 位個別買家已完成交易。

帝峯·皇殿（佔 25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。於二零一六年十二月三十一日，已售出 99.79%。

御金·國峯（佔 15%權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。於二零一六年十二月三十一日，已售出 99.86%。

觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約 234,160 平方呎，將發展之總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。地基工程已完成。現正進行挖掘與側向承托工程及樁帽工程。預期整個項目將於二零二一年第一季竣工。

於二零一七年二月，本集團出售持有位於肇輝臺 12 號之物業發展項目之公司。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益），設有 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 75.88%。

東方國際大廈（佔 50%權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度之平均出租率約為 91.82%。

於本年度內，深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎）全數租出。於二零一七年二月，本集團已出售持有該等零售商舖之公司。

於二零一六年六月，本集團出售持有愛美高大廈（一幢位於上海市之辦公及商場綜合樓）之公司。

海外物業投資

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。於二零一六年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

於二零一六年四月，本集團收購 St George Street 14 號，一幢位於英國倫敦之永久業權甲級寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及四層上層之辦公場所組成。於二零一六年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

於二零一六年五月，本集團收購一幢位於英國倫敦 Oxford Street 61-67 號（單號）及 Soho Street 11-14 號之綜合用途永久業權樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，分別佔地約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及六層上層組成。於二零一六年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。

本年度證券投資之確認收益為 1,075,400,000 港元。證券投資表現之詳情在本公布「財務業務回顧」內披露。本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料及報告期末後事項

出售持有美國萬通大廈之附屬公司 - 主要交易

本集團於二零一五年十一月十二日訂立一份股權及債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於香港灣仔名為美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）之商用物業之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方 - 恒大地產集團有限公司（現稱中國恆大集團）之全資擁有附屬公司（「Pioneer Time 出售」）。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），Pioneer Time 出售構成本公司一項主要交易。Pioneer Time 出售以最終代價約 12,448,300,000 港元於二零一六年一月十五日完成。有關 Pioneer Time 出售之詳情載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布及二零一五年十二月三日之通函內。

出售琥珀住宅單位 - 關連交易

誠如二零一五年十二月二十一日發出之公布，本集團接納劉玉慧女士（本公司之非執行董事）就認購本集團位於香港半山區西部名為琥珀的豪華住宅發展項目之一個住宅單位連同一個私家車車位提交之標書，認購價為 124,118,000 港元（扣除現金回贈前）。根據上市規則，該交易構成本公司一項關連交易。該交易於二零一六年四月五日完成。

出售持有皇室大廈之附屬公司 - 主要及關連交易

誠如二零一五年十二月二十三日發出之公布，本集團於二零一五年十二月二十三日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）出售最終持有位於香港銅鑼灣名為皇室大廈之物業之本公司全資擁有附屬公司予由劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司當時之主要股東及控股股東）全資擁有之公司（「皇室大廈出售」）。根據上市規則，皇室大廈出售構成本公司主要及關連交易，並獲本公司獨立股東於二零一六年二月二日舉行之本公司股東特別大會上批准。皇室大廈出售於二零一六年九月一日完成，而最終代價於本公司日期為二零一六年十月五日之公布內披露。有關皇室大廈出售之詳情載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日之公布及二零一六年一月十五日之通函內。

收購英國物業

於二零一六年三月，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議，收購位於英國倫敦 St George Street 14 號之永久業權物業，代價為 121,700,000 英磅。收購事項於二零一六年四月十五日完成。

收購英國物業 - 須予披露交易

誠如二零一六年三月二十一日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零一六年三月二十一日訂立一份買賣協議，收購位於英國倫敦 Oxford Street 61-67 號（單號）及 Soho Street 11-14 號之永久業權物業，代價為 182,800,000 英磅（扣除租金補足及英國土地印花稅津貼前）。根據上市規則，該收購事項構成本公司一項須予披露交易。該收購事項於二零一六年五月二十日完成。

收購盛京銀行股份有限公司股權

本集團與獨立第三方於二零一六年五月六日訂立一份買賣協議，收購 577,180,500 股盛京銀行股份有限公司之 H 股股份（股份代號：2066），代價約 6,926,200,000 港元。

出售持有上海愛美高大廈之附屬公司

本集團於二零一六年五月十九日訂立一份股權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售一間持有位於中華人民共和國（「中國」）上海市名為愛美高大廈之辦公及商場綜合樓之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方，最終代價相當於約 1,355,800,000 港元。該出售於二零一六年六月完成。

主要辦事處大廈名稱變更

誠如二零一六年十一月三十日發出之公布，本集團之香港總辦事處及主要營業地點所在大廈名稱，已於二零一六年十二月一日由「美國萬通大廈」更改為「中國恆大中心」。

出售持有位於肇輝臺 12 號之物業發展項目及深圳市羅湖商業城之 79 間商舖之附屬公司 - 主要及關連交易

本集團於二零一六年十二月五日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）分別出售最終持有（i）位於香港東半山肇輝臺 12 號之物業發展項目；及（ii）位於中國深圳市羅湖商業城之 79 間商舖之本公司全資擁有附屬公司予（i）由陳凱韻女士（於訂立相關買賣協議時為劉鑾雄先生之聯繫人及本公司之董事之聯繫人）全資擁有之公司（「香港物業交易」）；及（ii）由劉鳴煒先生（董事會主席及本公司非執行董事）全資擁有之公司（「中國物業交易」）。根據上市規則，香港物業交易及中國物業交易構成本公司之主要及關連交易，而各項交易已獲本公司獨立股東於二零一七年一月十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。香港物業交易及中國物業交易於二零一七年二月十日完成，最終代價分別約 889,600,000 港元及約 352,200,000 港元。有關香港物業交易及中國物業交易之詳情載列於本公司日期為二零一六年十二月五日之公布及二零一六年十二月二十八日之通函內。

展望

二零一六年十一月初的美國總統大選結果出乎一般意料，加上經濟或貿易保護主義的潛在增長，加劇了環球市場的不確定性，同時美國聯邦儲備局已於二零一六年十二月中旬決定將聯邦基金利率目標範圍上調四分之一個百分點至 0.5% 至 0.75%，且預計二零一七年將會進一步加息。基於宏觀環境的種種變化，不利影響似乎是無可避免。

香港住宅物業市場在過去十年一直呈上升趨勢。香港政府已於二零一六年十一月推出新措施遏制看似過熱的住宅物業市場，對購買第二套住房統一徵收 15% 的從價印花稅。除非在選出新行政長官後，香港政府對房屋政策有重大改變，否則香港物業市場很可能於按揭利率上升的陰影下而下滑。

隨著本集團於二零一七年二月出售持有位於肇輝臺 12 號之物業發展項目之公司，本集團之資產總額和負債總額預計將於二零一七年減少。此外，隨著本集團於二零一七年二月出售持有位於深圳市羅湖商業城商舖之公司，該物業為本集團帶來的租金收入將在二零一七年顯著減少。

儘管上述轉變，本集團投資物業基礎依然雄厚，且本集團之財務狀況良好穩健。過往之業績表現，見證著本集團之宏觀遠見有利業務拓展及成功發展。

展望未來，本集團將繼續視察本地及海外市場情況，並積極參與投地，以及把握機會吸納優質及回報可觀之本地及海外投資物業，以加強其投資物業組合。本集團將繼續抓緊每一個優良投資機遇。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，除了以下偏離事項：－

守則條文 A.6.7

－ 獨立非執行董事及非執行董事出席股東大會

非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一六年二月二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）及二零一六年五月十九日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東特別大會及股東週年大會當天不在香港而未能出席股東特別大會及股東週年大會。獨立非執行董事羅麗萍女士因公務而未能出席股東特別大會。

守則條文 E.1.2

－ 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

董事會

於二零一六年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事，兩名非執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

於二零一七年二月十三日，董事會委任陳凱韻女士為執行董事，董事會遂由九名董事組成，而獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

本公司股權重組

於二零一七年三月一日，劉鑾雄先生所創立之酌情信託（「股份信託」）向若干合資格受益人分派其所有間接持有之本公司股份後，劉鳴煒先生及陳凱韻女士（作為其未成年子女之信託人）分別間接持有相當於於二零一七年三月一日本公司全部已發行股本約24.97%及50.02%之股份。有關股權重組之詳情載列於本公司日期為二零一七年三月一日之公布內。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零一七年三月九日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站 (<http://www.chineseestates.com>) 及「披露易」網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零一七年三月九日於本公司網站登載。