

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Gemdale Properties and Investment Corporation Limited

金地商置集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

截至2016年12月31日止年度

之年度業績公佈

### 財務概要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2016 年	2015 年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
收入	<b>8,706,669</b>	4,240,759	+ 105
毛利	<b>3,850,164</b>	2,062,186	+ 87
除稅後溢利	<b>2,004,369</b>	1,375,151	+ 46
本公司持有人應佔溢利	<b>1,366,512</b>	1,056,202	+ 29
本公司持有人應佔每股盈利:			
— 基本 (人民幣元)	<b>0.0865</b>	0.0769	+ 12
— 攤薄 (人民幣元)	<b>0.0864</b>	0.0769	+ 12
	<b>2016 年</b>	<b>2015 年</b>	
	<b>12 月 31 日</b>	<b>12 月 31 日</b>	<b>變動</b>
	人民幣千元	人民幣千元	%
存款、銀行及現金結餘	<b>2,892,968</b>	1,724,917	+ 68
資產總額	<b>32,167,328</b>	25,100,925	+ 28
資產淨額	<b>11,637,397</b>	9,850,026	+ 18

\* 僅供識別

## 年度業績

金地商置集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2016年12月31日止年度之綜合業績連同相關比較數字。

### 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	<b>8,706,669</b>	4,240,759
銷售成本		<b>(4,856,505)</b>	(2,178,573)
毛利		<b>3,850,164</b>	2,062,186
直接經營開支		<b>(634,463)</b>	(381,342)
其他收入及收益	3	<b>531,113</b>	244,811
投資物業之公允值變動		<b>259,825</b>	244,133
行政開支		<b>(90,614)</b>	(99,582)
財務費用	4	<b>(267,933)</b>	(152,411)
應佔盈虧：			
合營公司		<b>168,521</b>	338,097
聯營公司		<b>16,152</b>	-
除稅前溢利	5	<b>3,832,765</b>	2,255,892
稅項	6	<b>(1,828,396)</b>	(880,741)
本年度溢利		<b>2,004,369</b>	1,375,151
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>1,366,512</b>	1,056,202
非控股股東權益		<b>637,857</b>	318,949
		<b>2,004,369</b>	1,375,151
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<b>0.0865</b>	0.0769
— 攤薄（人民幣元）	7	<b>0.0864</b>	0.0769

## 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本年度溢利	<u>2,004,369</u>	<u>1,375,151</u>
其他全面收益／（虧損）		
— 將於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／（虧損）		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	(543,624)	(371,033)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	42,045	2,713
註銷附屬公司之回撥	(15,378)	(17,633)
	<hr/>	<hr/>
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(516,957)	(385,953)
— 不可於往後期間重新分類往損益之其他全面收益		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	424,065	306,540
	<hr/>	<hr/>
本年度其他全面虧損，已扣除稅項	(92,892)	(79,413)
本年度全面收益總額	<u>1,911,477</u>	<u>1,295,738</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,266,746	955,244
非控股股東權益	644,731	340,494
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,911,477</u>	<u>1,295,738</u>

綜合財務狀況表  
於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		70,165	35,396
投資物業		5,100,679	4,004,049
無形資產		38,950	-
收購土地使用權之預付款項		-	100,500
預付款項、按金及其他應收賬款		1,837,588	854,412
於合營公司之投資		2,831,381	715,735
於聯營公司之投資		1,426,190	-
應收合營公司貸款		25,000	187,622
應收關連公司貸款		-	420,000
可供出售金融投資		8,091	7,583
遞延稅項資產		386,655	136,864
<b>非流動資產總額</b>		<b>11,724,699</b>	<b>6,462,161</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		1,778,062	1,270,684
發展中物業		10,209,008	10,237,353
收購土地使用權之預付款項		110,000	1,124,276
可供出售金融投資		1,300,000	1,400,000
應收貿易賬款	9	11,500	9,253
預付款項、按金及其他應收賬款		1,388,087	1,359,280
應收合營公司貸款		1,185,892	655,691
應收關連公司貸款		1,150,000	-
應收最終控股公司款項		27	400
應收同系附屬公司款項		2,668	4,355
應收合營公司款項		15,653	699,600
應收聯營公司款項		4,919	-
應收非控股股東款項		48,510	52,938
應收關連公司款項		1,580	674
預付稅金		85,645	79,516
受限制現金		258,110	19,827
存款、銀行及現金結餘		2,892,968	1,724,917
<b>流動資產總額</b>		<b>20,442,629</b>	<b>18,638,764</b>

綜合財務狀況表（續）

於2016年12月31日

		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	10	1,783,744	2,050,297
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		4,349,631	5,727,605
附息銀行及其他貸款		615,363	-
應付最終控股公司貸款		7,272,123	2,105,589
應付直接控股公司貸款		-	2,041,843
應付同系附屬公司貸款		2,108,573	-
應付非控股股東貸款		53,010	-
應付合營公司貸款		60,000	-
應付最終控股公司款項		73,328	1,674,527
應付直接控股公司款項		-	6,936
應付同系附屬公司款項		57,476	7,148
應付合營公司款項		1,181,231	140,320
應付聯營公司款項		2,242	-
應付非控股股東款項		75,400	77,993
應付關連公司款項		1,046	456
應付稅項		2,056,150	749,440
<b>流動負債總額</b>		<b>19,689,317</b>	<b>14,582,154</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>753,312</b>	<b>4,056,610</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>12,478,011</b>	<b>10,518,771</b>
<b>非流動負債</b>			
附息其他貸款		114,989	-
遞延稅項負債		725,625	668,745
<b>非流動負債總額</b>		<b>840,614</b>	<b>668,745</b>
<b>資產淨值</b>		<b>11,637,397</b>	<b>9,850,026</b>
<b>權益</b>			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,432,193	1,432,193
儲備		8,219,426	7,247,404
<b>非控股股東權益</b>		<b>9,651,619</b>	<b>8,679,597</b>
		<b>1,985,778</b>	<b>1,170,429</b>
<b>權益總額</b>		<b>11,637,397</b>	<b>9,850,026</b>

附註：

## 1. 編製基準

本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之披露要求而編製。除投資物業及若干可供出售金融投資按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

### 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之準則。

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）之修訂	投資實體：應用豁免合併入帳
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合作經營權益的會計處理方法
香港財務報告準則第14號	法定遞延賬項
香港會計準則第1號之修訂	倡議披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接受之折舊法及攤銷法之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（2011年）之修訂 2012年至2014年週期年度改進	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)之修訂、香港財務報告準則第11號之修訂、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號之修訂、香港會計準則第27號(2011年)之修訂及2012年至2014年週期年度改進內之修訂對編制本集團財務報表並不適用外，有關修訂之性質及影響詳列如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂包括狹義重點改進關於財務報表之呈報及披露。該等修訂釐清：
- 香港會計準則第1號之重大規定；
  - 損益表及財務狀況表內之特定項目可分行列示；
  - 實體呈報財務報表附註之序列具有靈活性；及
  - 採用權益法計入應佔聯營公司及合營公司之其他綜合收益必須合計為一項目呈報，並分別為可於或不可於往後期間重新分類往損益。

此外，該等修訂釐清財務狀況表及損益表呈報額外小計之規定。該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，收入乃反映來自經營業務（其中資產為其一部份）所產生之經濟效益模式，而非通過使用資產所消耗之經濟效益模式。因而，按收入為基礎之方法不能用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂乃採用未來適用法。因本集團並無使用以收入為基礎之方法計算非流動資產折舊，故該等修訂對本集團之財務狀況或業績無任何影響。

## 2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－發展及銷售住宅及商用物業；
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業；及
- (c) 企業費用分部－本集團就住宅、商用以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。分部績效按可呈報分部溢利／（虧損）評估，即計量除稅前經調整之溢利／（虧損）。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入及財務費用則不計算在內。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。由於本集團逾90%（2015年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2015年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘以及預繳稅金，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括若干付息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債、應付最終控股公司、直接控股公司、非控股股東、同系附屬公司及關連公司款項，以及應付直接控股公司及同系附屬公司貸款，原因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

截至2016年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>分部收入:</b>				
銷售予外界客戶	8,447,371	259,298	–	8,706,669
<b>分部業績:</b>	3,815,183	325,510	(60,122)	4,080,571
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				20,127
財務費用				(267,933)
除稅前溢利				3,832,765
<b>分部資產:</b>	25,430,253	6,223,100	17,860	31,671,213
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				496,115
資產總額				32,167,328
<b>分部負債:</b>	11,155,540	3,652,496	20,929	14,828,965
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				5,700,966
負債總額				20,529,931
<b>其他分部資料:</b>				
應佔合營公司盈虧	(183,423)	14,902	–	(168,521)
應佔聯營公司盈虧	(16,152)	–	–	(16,152)
出售／視同出售附屬公司 之(收益)／虧損	(453)	42	–	(411)
投資物業之公允值變動	–	(259,825)	–	(259,825)
折舊	9,436	8,724	579	18,739
攤銷	–	2,098	–	2,098
應收賬款減值／(減值回撥)，淨額	47,440	212	(1)	47,651
商譽減值	–	19,235	–	19,235
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	(10,592)	–	(4,786)	(15,378)
資本開支*	21,933	910,071	17	932,021
於合營公司之投資	2,672,246	159,135	–	2,831,381
於聯營公司之投資	1,426,190	–	–	1,426,190

截至2015年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>分部收入:</b>				
銷售予外界客戶	4,012,900	227,859	–	4,240,759
<b>分部業績:</b>	2,097,777	355,123	(61,578)	2,391,322
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				16,981
財務費用				(152,411)
除稅前溢利				2,255,892
<b>分部資產:</b>	20,327,202	4,526,150	17,484	24,870,836
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				230,089
資產總額				25,100,925
<b>分部負債:</b>	9,903,114	105,061	15,636	10,023,811
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				5,227,088
負債總額				15,250,899
<b>其他分部資料:</b>				
應佔合營公司盈虧	(338,097)	–	–	(338,097)
投資物業之公允值變動	–	(244,133)	–	(244,133)
折舊	1,730	4,178	3,870	9,778
應收賬款減值，淨額	8,617	261	1	8,879
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	–	7,466	(25,099)	(17,633)
資本開支*	19,111	355,943	15	375,069
於合營公司之投資	715,735	–	–	715,735

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產內之增加（包括透過收購附屬公司而購入之資產）。

### 3. 收入、其他收入及收益

收入指於年內物業銷售、租金收入總額、來自主要業務之已收與應收物業管理費收入、公用業務使用費收入，以及收取同系附屬公司之運營託管費收入。

年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	8,447,371	4,012,900
租金收入總額：		
－同系附屬公司	6,393	3,054
－第三方	154,620	124,577
物業管理費收入：		
－同系附屬公司	1,658	－
－第三方	58,807	49,388
公用業務使用費收入	13,029	6,888
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,791	43,952
	<b>8,706,669</b>	<b>4,240,759</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	20,127	16,981
應收關連公司貸款之利息收入	41,865	25,360
應收合營公司貸款之利息收入	106,545	65,082
應收聯營公司貸款之利息收入	4,904	－
可供出售金融投資利息收入	37,594	3,408
應收貸款之利息收入	174,914	27,212
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	15,378	17,633
顧問服務收入：		
－合營公司	3,965	67,993
－第三方	62,737	11,637
收購聯營公司所產生之議價收購收益	24,457	－
出售／視同出售附屬公司之收益淨額	411	－
其他	38,216	9,505
	<b>531,113</b>	<b>244,811</b>

#### 4. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貸款利息		
— 銀行貸款	11,951	44,324
— 最終控股公司貸款	344,995	82,381
— 直接控股公司貸款	7,169	17,626
— 同系附屬公司貸款	78,491	—
— 合營公司貸款	46	—
— 非控股股東貸款	1,677	—
— 其他貸款及其他應付賬款	53,756	—
	<b>498,085</b>	144,331
其他財務費用	<b>954</b>	22,352
產生之財務費用總額	<b>499,039</b>	166,683
減：已資本化利息		
— 投資物業	(9,800)	(1,449)
— 發展中物業	(221,306)	(12,823)
	<b>267,933</b>	152,411

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售成本	4,856,505	2,178,573
折舊	19,024	9,858
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(285)	(80)
	18,739	9,778
無形資產攤銷*	2,098	-
收租投資物業所產生之直接營運開支（包括維修及保養）	54,389	23,108
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	215	(164)
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	(411)	-
投資物業之公允值變動	(259,825)	(244,133)
土地使用權之攤銷	141,826	82,308
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(141,826)	(82,308)
	-	-
應收貿易賬款減值，淨額（附註9）	199	240
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	47,452	8,639
經營租賃之最低付款額	23,000	14,717
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	175,923	86,721
股份酬金開支	18,301	56,392
退休計劃供款	16,324	8,679
減：已沒收之供款	(72)	-
退休計劃供款淨額	16,252	8,679
僱員福利之開支總額	210,476	151,792
核數師酬金	2,794	2,500
外匯差異，淨額	88	(12,097)
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	(15,378)	(17,633)
收購聯營公司所產生之議價收購收益**	(24,457)	-
商譽減值***	19,235	-

\* 無形資產攤銷已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。

\*\* 收購聯營公司所產生之議價收購收益已計入於綜合損益表之「其他收入及收益」。此數額因收購廣州廣電房地產開發集團股份有限公司74%股權而產生，乃本集團應佔收購可識別資產與負債之公允值高於投資成本人民幣1,386,020,000元之差額。

\*\*\* 商譽減值已計入於綜合損益表之「行政開支」。

## 6. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（2015年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度內支出	929,790	466,973
過往年度不足／（超額）撥備	404	(7,788)
中國大陸之土地增值稅	1,104,502	490,299
遞延	(206,300)	(68,743)
	<b>1,828,396</b>	<b>880,741</b>

## 7. 本公司持有人應佔每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年度內已發行普通股加權平均15,793,467,827股（2015年：13,743,873,731股）作計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	<b>1,366,512</b>	1,056,202
	<hr/>	
	股數 2016年	2015年
<u>股份</u>		
於年內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	<b>15,793,467,827</b>	13,743,873,731
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	<b>21,818,060</b>	—
	<hr/>	
	<b>15,815,285,887</b>	<b>13,743,873,731</b>
	<hr/>	

由於本公司之購股權行使價高於本公司股份截至2015年12月31日止年度之平均市價，故本公司之購股權於上一期間並無攤薄影響。

## 8. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.02元 (2015年：人民幣0.02元)	<b>315,869</b>	315,869
	<hr/>	

於2017年3月16日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2016年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.02元。此擬派末期股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後才入賬。

## 9. 應收貿易賬款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易賬款	12,105	9,659
減值	(605)	(406)
	<u>11,500</u>	<u>9,253</u>

應收貿易賬款指已出售物業之銷售所得款、以及應收租金及物業管理費。已出售物業之銷售所得款按買賣協議之條款由買方支付。應收租金及物業管理費乃預先發出賬單，租客／住戶於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

扣除撥備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一個月之內	8,503	9,253
一至三個月	282	—
三個月以上	2,715	—
	<u>11,500</u>	<u>9,253</u>

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	406	166
已確認減值虧損（附註5）	201	244
已撥回減值虧損（附註5）	(2)	(4)
	<u>605</u>	<u>406</u>
於12月31日	605	406

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為人民幣605,000元（2015年：人民幣406,000元）之個別已出現減值之應收貿易賬款所作出之減值撥備人民幣605,000元（2015年：人民幣406,000元）。

個別出現減值之應收貿易賬款為關於因面臨財務困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶，該等應收賬款預期不能收回。

被視為未有個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未逾期及未有減值	8,387	9,253
逾期少於一個月	398	-
逾期一至三個月	840	-
逾期三個月以上	1,875	-
	<u>11,500</u>	<u>9,253</u>

未逾期及未有減值之應收賬款涉及眾多不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

逾期但未有減值之應收賬款乃與本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，董事認為，由於信貸質素並無重大變動加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

## 10. 應付貿易賬款及票據

應付貿易賬款及票據（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一個月之內	1,433,849	1,642,821
一至三個月	255,809	229,797
三個月以上	94,086	177,679
	<u>1,783,744</u>	<u>2,050,297</u>

應付貿易賬款及票據為非付息且通常於平均一個月內償還。

## 11. 業務合併

本集團為擴展物業管理及租賃業務，於本年收購三家位於中國大陸之公司及為擴展物業發展業務於上年收購兩家位於中國大陸之公司。收購詳情載列如下：

於2016年8月2日，本公司之一間全資附屬公司與六名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購武漢市美好家園物業管理有限責任公司（「美好家園」）股份之100%權益，代價為人民幣19,000,000元。美好家園於中國大陸內從事物業管理業務。

於2016年8月4日，本公司之一間全資附屬公司與三名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購山東凱瑞物業服務有限公司（「凱瑞」）股份之90%權益，代價為人民幣24,750,000元。凱瑞於中國大陸內從事物業管理業務。

於2016年8月8日，本公司之一間全資附屬公司與一名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購建龍控股有限公司（「建龍」）股份之100%權益，代價為人民幣110,500,000元。有關收購於2016年10月完成。建龍為若干合營公司之投資控股公司，該等合營公司主要於中國大陸內從事物業租賃業務。

於2015年5月18日，本公司之一間全資附屬公司與兩名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購大連匯載置業有限公司（「匯載」）股份之100%權益，代價為人民幣10,000,000元。匯載於中國大陸內從事物業發展業務。

於2015年6月20日，本公司之一間全資附屬公司與兩名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購北京瑞達鑫遠科技有限公司（「瑞達」）股份之100%權益，代價為人民幣10,000,000元。瑞達為一間合營公司之投資控股公司，該合營公司主要於中國大陸內從事物業發展業務。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	就收購確認之公允值				
	美好家園 人民幣千元	2016年 凱瑞 人民幣千元	建龍 人民幣千元	2015年 匯載 人民幣千元	瑞達 人民幣千元
物業、廠房及設備	144	874	-	-	-
於合營公司投資	-	-	110,500	-	6,276
物業管理合約	18,068	22,980	-	-	-
發展中物業	-	-	-	85,609	-
應收貿易賬款	285	4,516	-	-	-
預付款項、按金及 其他應收賬款	1,673	1,446	-	30	10,312
應收股東款項	-	20,063	-	-	-
銀行結餘	4,659	633	-	-	16
應付貿易賬款	-	(619)	-	(687)	-
其他應付賬款	(10,483)	(7,480)	-	-	(6,600)
付息銀行貸款	-	(20,350)	-	-	-
應付股東貸款	-	-	-	(74,952)	-
應付稅項	-	-	-	-	(4)
遞延稅項負債	(4,517)	(5,745)	-	-	-
可識別淨資產之公允值	9,829	16,318	110,500	10,000	10,000
非控股股東權益	-	(1,632)	-	-	-
收購商譽	9,829	14,686	110,500	10,000	10,000
	9,171	10,064	-	-	-
總代價	19,000	24,750	110,500	10,000	10,000
支付方式：					
現金	11,376	19,230	55,000	10,000	10,000
其他應付賬款	7,624	5,520	55,500	-	-
	19,000	24,750	110,500	10,000	10,000

美好家園及凱瑞之應收貿易賬款於收購日期之公允值及訂約總額分別為人民幣285,000元及人民幣4,516,000元。美好家園及凱瑞之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額分別為人民幣1,470,000元及人民幣1,064,000元。凱瑞之應收股東款項於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣20,063,000元。概無應收賬款預期無法收回。

收購附屬公司之現金流量分析如下:

	美好家園 人民幣千元	2016年 凱瑞 人民幣千元	建龍 人民幣千元	2015年 匯載 人民幣千元	瑞達 人民幣千元
現金代價	(11,376)	(19,230)	(55,000)	(10,000)	(10,000)
收購之銀行結餘	4,659	633	-	-	16
於投資業務之現金流量中現金 及現金等值項目之流出淨額	(6,717)	(18,597)	(55,000)	(10,000)	(9,984)

自收購後，美好家園、凱瑞及建龍分別為本集團截至2016年12月31日止年度之收入帶來人民幣6,666,000元、人民幣18,664,000元及無。而對本集團截至2016年12月31日止年度之綜合溢利則分別產生虧損人民幣2,693,000元、人民幣2,617,000元及人民幣6,319,000元。倘合併於年初進行，本集團本年度收入及溢利分別為人民幣8,756,139,000元及人民幣1,971,966,000元。

匯載及瑞達自收購後對本集團截至2015年12月31日止年度之收入及綜合溢利影響輕微。倘合併於上年初進行，對本集團上年度之收入及綜合溢利無重大影響。

## 12. 透過收購附屬公司收購資產

於2016年1月21日，本公司一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣166,600,000元從獨立第三方收購上海信能度爾信息科技有限公司（「信能」）之85%權益。

信能及其附屬公司（統稱「信能集團」）於中國大陸內從事物業發展業務。

於2015年12月7日，本公司一家全資附屬公司以現金代價人民幣56,252,000元由獨立第三方收購寧波萬林新城置業有限公司（「萬林」）80%之權益。於2015年12月21日，本公司另一家全資附屬公司以代價港幣342,574,000元（相等於人民幣286,149,000元）由獨立第三方收購Bestbeat Limited（「Bestbeat」），有關代價透過按每股港幣0.53元發行646,366,795股本公司新股份方式支付。

Bestbeat及其附屬公司（統稱「Bestbeat集團」）以及萬林均於中國大陸從事物業發展業務。

由於被收購之附屬公司於收購日期前並未進行任何重大業務交易，故此以上交易按購買資產及負債處理而不按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之流出淨額已於綜合現金流量表中反映為所收購之資產及負債個別現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	2016年 信能集團 人民幣千元	2015年 萬林 人民幣千元	Bestbeat 集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	1	-	239
投資物業	-	-	48,253
發展中物業	191,940	104,858	249,568
預付款項、按金及其他應收賬款	745	211	619
應收股東款項	7,000	-	-
銀行結餘	2,704	-	3,849
應付貿易帳款	-	-	(5,942)
其他應付賬款	(6,390)	-	(9,247)
應付股東款項	-	(34,754)	-
應付同系附屬公司款項	-	-	(1,190)
資產淨值	196,000	70,315	286,149
非控股股東權益	(29,400)	(14,063)	-
	166,600	56,252	286,149
支付方式：			
發行本公司股份	-	-	286,149
現金	166,314	56,252	-
其他應付賬款	286	-	-
	166,600	56,252	286,149

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	2016年 信能集團 人民幣千元	2015年 萬林 人民幣千元	Bestbeat 集團 人民幣千元
現金代價	(166,314)	(56,252)	-
收購之銀行結餘	2,704	-	3,849
現金及現金等值項目（流出）／流入淨額	(163,610)	(56,252)	3,849

### 13. 出售及視同出售附屬公司

本年度，本集團出售上海鑫磬投資有限公司（「鑫磬」）之全部權益予一名獨立第三方，代價為人民幣500,000元。鑫磬持有一家於中國大陸作物業發展之項目公司之70%權益。該項目公司餘下30%權益則由本公司另一全資附屬公司持有，該30%權益於出售鑫磬權益後列作於合營公司投資。

本年度，本集團亦與一名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，雙方同意共同控制本公司一間全資附屬公司－深圳市新威尚達投資有限公司（「尚達」）。該交易列作視同出售附屬公司，而本集團於本年度失去對尚達之控制權。

所出售資產淨額之詳情如下：

	鑫磬 人民幣千元	尚達 人民幣千元
物業、廠房及設備	19	-
遞延稅項資產	214	-
收購土地使用權之預付款項	-	1,005,000
發展中物業	891,516	-
應收最終控股公司款項	400	-
應收股東款項	6,000	-
預付款項、按金及其他應收賬款	852	30
受限制現金	19,766	-
銀行結餘	860	54
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(497)	(502,500)
應付最終控股公司貸款	(53,704)	-
應付同系附屬公司貸款	(852,167)	-
應付最終控股公司款項	-	(502,500)
應付同系附屬公司款項	(7,404)	-
	<b>5,855</b>	<b>84</b>
於出售／視同出售往合營公司投資時所保留 之投資公允值	(5,808)	(42)
出售／視同出售附屬公司之收益／（虧損）	453	(42)
總代價	<b>500</b>	<b>-</b>
支付方式：		
現金	<b>500</b>	<b>-</b>

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	鑫磬 人民幣千元	尚達 人民幣千元
現金代價	500	-
出售之銀行結餘	(860)	(54)
出售及視同出售附屬公司之現金及 現金等值項目之流出淨額	<b>(360)</b>	<b>(54)</b>

## 財務回顧

編製截至2016年12月31日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2015年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團自2016年1月1日或之後開始本集團財政年度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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

### 截至2016年12月31日止年度業績

本集團截至2016年12月31日止年度之收入由截至2015年12月31日止年度之人民幣4,240,800,000元大幅增加至人民幣8,706,700,000元。本年度收入增加主要由於物業銷售之確認收入上升所致。

截至2016年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2015年12月31日止年度之人民幣244,800,000元增加至人民幣531,100,000元。主要上升原因乃本年度利息收入上升人民幣247,900,000元，其中包括來自應收貸款利息增加人民幣147,700,000元、收取關連公司、合營公司及聯營公司貸款之利息收入增加人民幣62,900,000元，以及來自可供出售金融投資利息收入增加人民幣34,200,000元。此外，本集團於本年度收購了一家於國內從事物業發展及投資業務之聯營公司，錄得議價收購收益人民幣24,500,000元。

截至2016年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣259,800,000元，而截至2015年12月31日止年度則為人民幣244,100,000元。

本集團截至2016年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2015年12月31日止年度之人民幣381,300,000元增加至人民幣634,500,000元。開支增加主要由於本年度內有更多國內物業發展項目展開預售及因本集團業務擴展而增加經營業務活動所致。

本集團截至2016年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2015年12月31日止年度之人民幣99,600,000元下降至人民幣90,600,000元。本年內，股份酬金開支減少人民幣38,100,000元，但部分減少之費用因商譽減值人民幣19,200,000元及收購一家聯營公司產生費用人民幣7,300,000元而給抵消。

為拓展業務，本年度成立了多家合營公司，導致向集團公司之貸款上升。2016年之財務費用由2015年人民幣152,400,000元上升至人民幣267,900,000元，增加人民幣115,500,000元，主要由於支付最終控股公司利息增加人民幣98,000,000元（已扣除資本化利息費用）及支付同系附屬公司/直接控股公司利息增加人民幣68,000,000元。由於上年底提早清還三年期之銀團貸款185,000,000美元，致使銀行及其他貸款利息及其他財務費用分別下降人民幣32,400,000元及人民幣21,400,000元。

本集團截至2016年12月31日錄得分佔合營公司溢利人民幣168,500,000元，而去年則錄得分佔溢利人民幣338,100,000元。下降主要原因來自北京金水及天津褐石之物業銷售收入確認下降。

本集團於下半年度收購了一家聯營公司，本年度為本集團帶來人民幣16,200,000元溢利。

整體而言，本集團截至2016年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2015年12月31日止年度人民幣1,056,200,000元大幅增加至人民幣1,366,500,000元。溢利增加之主要原因乃本年度本集團物業發展項目之銷售收入確認上升。

本集團錄得截至2016年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.0865元，截至2015年12月31日止年度則為人民幣0.0769元，增加12%。本年度之每股攤薄盈利為人民幣0.0864元。而上年度因尚未行使之購股權對每股基本盈利產生反攤薄影響，因此，截至2015年12月31日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 建議末期股息

董事會建議，待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，派付截至2016年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.02元（2015年：每股人民幣0.02元）。該建議末期股息（如獲批准）將約於2017年6月30日派付予於2017年6月9日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣（「港幣」）支付。應付末期股息將按中國人民銀行於2017年5月23日至2017年5月29日期間所公佈人民幣兌港幣中間匯率平均價轉為港幣。

## 業務分部

### 物業發展

截至2016年12月31日止年度，物業發展分部之收入大幅增加至人民幣8,447,400,000元，佔總收入之97%，相對截至2015年12月31日止年度之收入則為人民幣4,012,900,000元，佔總收入之95%。本年度收入主要來自上海山水四季城、大連滙泉、西安藝華年及瀋陽悅峰之物業銷售收入。本年度物業發展分部之溢利由上年度人民幣2,097,800,000元增加至人民幣3,815,200,000元。分部業績上升之主要原因乃物業銷售溢利增加所致。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部所獲得之收入由截至2015年12月31日止年度之人民幣227,900,000元，佔總收入5%，增加至截至2016年12月31日止年度之人民幣259,300,000元，佔總收入之3%。收入上升主要由於深圳威新科技園及搜狐網絡大廈新簽租約及續期租約之租金增加，以及於本年內收購兩家物業管理公司帶來收入人民幣25,300,000元所致。本年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣325,500,000元，包括投資物業公允值收益人民幣259,800,000元，相對上年度錄得分部溢利人民幣355,100,000元，包括投資物業公允值收益人民幣244,100,000元。本年度就收購之兩家物業管理公司錄得商譽減值人民幣19,200,000元。

## 股東資金

本集團之股東資金總額由2015年12月31日人民幣8,679,600,000元上升至2016年12月31日人民幣9,651,600,000元。截至2015年12月31日止年度末期股息宣派人民幣315,900,000元抵銷了部分本年度本公司持有人應佔溢利人民幣1,366,500,000元。按每股基準計算，本公司持有人應佔綜合資產淨值由2015年12月31日之人民幣0.550元上升至2016年12月31日之人民幣0.611元，增加人民幣0.061元或11%。於2016年12月31日，股東資金總額約佔資產總額人民幣32,167,300,000元之30%，而2015年12月31日則佔資產總額人民幣25,100,900,000元之35%。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘由2015年12月31日人民幣1,724,900,000元增加68%至2016年12月31日人民幣2,893,000,000元。增加之原因主要乃收取來自物業銷售所得款以及新增銀行及集團公司貸款，扣除用於購買土地及支付物業發展項目之開發成本，以及收購／成立合營公司及聯營公司。

### 貸款

於2016年12月31日，本集團之銀行及其他第三方貸款總額為人民幣730,400,000元。由於銀行貸款已於去年底悉數清還，故此於2015年12月31日並無銀行貸款。為擴展業務所需，本集團於本年度內增加最終控股公司貸款及同系附屬公司貸款。於2016年12月31日，最終控股公司貸款及同系附屬公司貸款分別為人民幣7,272,100,000元及人民幣2,108,600,000元，相對於2015年12月31日為最終控股公司貸款人民幣2,105,600,000元及直接控股公司貸款人民幣2,041,800,000元。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（不包括受限制現金）計算）於2016年12月31日為人民幣7,331,100,000元，較2015年12月31日人民幣2,422,500,000元，增加人民幣4,908,600,000元。債務淨額增加主要原因乃支付購買土地及支付物業發展項目之開發成本，以及收購／成立合營公司及聯營公司。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2015年12月31日之25%增加至2016年12月31日之63%。

本集團於2016年12月31日及2015年12月31日之尚未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
<b>短期與長期銀行及其他貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	615,363	-
於第二年內	2,078	-
於第三至第五年內，包括首尾兩年	112,911	-
	<u>730,352</u>	-
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	9,493,706	4,147,432
	<u>10,224,058</u>	<u>4,147,432</u>
須於五年內悉數償還之貸款總額		

## 財務管理

### 外匯風險

於2016年12月31日，貸款按美元、人民幣及港幣記賬。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳。本集團就人民幣兌港元及美元之匯率波動承受外匯風險。預期人民幣兌港幣及美元之匯率有適量之貶值，但本集團認為有關外匯風險仍可接受。本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於2016年12月31日及2015年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	於	
	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
港幣	2,573,201	2,041,843
人民幣	7,395,133	2,105,589
美元	255,724	-
	<u>10,224,058</u>	<u>4,147,432</u>
總額		

### 利率風險

於2016年12月31日，本集團67%（2015年：51%）貸款按浮動利率計息。然而，利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

## 資產抵押

於2016年12月31日，本集團投資物業賬面值人民幣183,969,000元（2015年：無）已予抵押，以獲取向本集團授出之其他貸款。

## 或然負債

- (a) 於2016年12月31日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向該等若干銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行清還該等拖欠買家之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證為止。於2016年12月31日，本集團尚未結清之擔保為人民幣639,580,000元（2015年：人民幣154,429,000元）。
- (b) 於報告期末，就一組金融機構授出融資予本集團一家美國合營公司，本集團向該組金融機構提供最高擔保額為70,950,000美元（相等於人民幣492,180,000元）（2015年：無）。於2016年12月31日，由本集團擔保而提供予合營公司之融資已動用約人民幣414,641,000元（2015年：無）。

## 業務回顧

### 土地儲備

本集團管理層相信，擁有具規模及優質的土地儲備對物業發展商來說是最重要的成功因素之一，而適時以具競爭力的價格收購土地儲備更是本集團的成功關鍵。

2016年，本集團顯著加大了投資力度，年內通過公開土地拍賣及合作開發等方式取得19宗土地，總建築面積約251萬平方米，可開發中高端住宅物業、高端公寓、甲級寫字樓、其他商業物業及高端商業園等多種本集團長期專注之物業類型，未來數年將為本集團帶來豐厚回報。

於本公告日期，本集團土地儲備在中國及美國已涉及 20 個城市，總建築面積約 1,079 萬平方米，其中約 23%位於北京、上海、廣州及深圳四個一線城市。

## 分部資料

### 物業銷售及發展

依托往年的良好佈局，本集團位於北京、寧波、上海、天津等發達城市的各物業項目均取得優異的銷售業績，推動本集團整體業績超過預期。截至2016年12月31日止年度，本集團累計合約銷售總額達人民幣201.5億元，相當於累計合約銷售建築面積約112.3萬平方米，年內銷售均價為每平方米約人民幣18,000元。

目前正開發的商業項目包括位於杭州、蘇州、南京及淮安的商業綜合體項目、上海商業項目，以及深圳南山區的深圳威新軟件科技園第三期，當中深圳威新軟件科技園第三期將發展為混合用途物業，其建築面積預計為208,900平方米，涵蓋高層寫字樓（包括企業總部基地、研發辦公樓、高端公寓、企業會所及特色商業等，將成為本集團在深圳打造的旗艦型項目。

## 物業租賃

於2016年12月31日，位於深圳南山區的深圳威新科技園第一、二期出租率近乎100%，無論是租金收益還是管理品質都是南山核心區域具代表性的項目，而本集團持有60%權益位於北京海澱區中關村清華科技園的搜狐網路大廈出租率則達100%。

截至2016年12月31日止年度，受惠於深圳威新科技園第一、二期新簽訂租約的租金水平顯著提升，本集團租金收入增長率及利潤增長率表現優異，同時，園區引進了知名優質租戶如阿里巴巴、大疆創新科技及英特爾等。這兩個項目為本集團帶來租金及物業管理費收入約達人民幣1.97億元（2015年：人民幣1.83億元）。

於2016年10月，本集團收購上海8號橋項目的85%權益。截至2016年12月31日止三個月期間，該項目的租金及物業管理費收入達人民幣3,090萬元。

隨著未來深圳威新科技園第三期、杭州商業項目、南京商業項目、上海商業項目及淮安商業項目投入運營，預期租金收入將會進一步支持本集團業績。

## 展望

展望2017年，本集團仍將專注於擴大合約銷售額及土地儲備的規模，並以經濟增長快及人口流入大的一線及部分二線城市為落足點。同時，本集團亦將尋求潛在的股權併購及合作機會。就商業房地產而言，本集團將竭力擴大發展高端商業園業務及建設管理輕資產商業項目，以提高投資回報。

## 企業管治

本集團致力維持高水平之企業管治常規，強調高質素之董事會、有效之內部監控、良好之原則和慣例，且具高透明度及對本公司全體股東（「股東」）負責，保障股東的利益及提高本集團的表現。

本公司依據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至2016年12月31日止年度（「2016年度」）內，除以下提述之偏離外，本公司已遵照企管守則之適用守則條文：

1. 根據企管守則A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。鑒於部份董事必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此Loh Lian Huat先生、張斐贊女士及胡春元先生未能出席本公司於2016年2月29日及2016年7月15日之股東大會。
2. 根據企管守則E.1.2，董事會主席應出席本公司股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生必須出席其他已事先安排之業務承諾，故未能出席本公司於2016年2月29日之股東周年大會。
3. 根據企管守則A.1.1，董事會每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。年內，僅舉行兩次董事會常規會議以審閱及批准本公司年度及中期業績。本公司並無公佈其季度業績，故認為毋須每季舉行會議。管理層不時向董事會提供充足的適時資料，董事亦可不時向高級管理人員作進一步查詢，以確保他們獲提供足夠信息以履行其董事職責。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事於年內一直遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

### **僱員及薪酬政策**

於2016年12月31日，本集團共僱用1,613名（2015年：624名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，而花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後授出。其他僱員福利包括強積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及購股權計劃。

董事酬金經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績釐定。

## 購股權計劃

本公司於 2003 年 5 月 20 日採納的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已於 2013 年 5 月 20 日期滿，而本公司於 2013 年 5 月 15 日已採納一新購股權計劃（「2013 年購股權計劃」），旨在繼續為本公司合資格承授人（定義見 2013 年購股權計劃）給予鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利。2003 年購股權計劃屆滿前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據 2003 年購股權計劃的條款有效及可予行使。

於本公佈日期，根據 2003 年購股權計劃及 2013 年購股權計劃授出而尚未行使之購股權總數分別為 148,700,000 及 907,853,000 份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）已遵照上市規則第3.21條成立，有關訂明其權限及職能之明確書面職權範圍，可於本公司網站 ([www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com)) 及披露易網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 上查閱。為符合企業管治守則對關於風險管理及內部監控作出的修訂，審核委員會已於2016年1月22日修訂其職權範圍。審核委員會現由胡春元先生（委員會主席）、許照中先生及蔣尚義先生組成。全部審核委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會之職能負責（其中包括）協助董事會向股東提呈本集團業績時，確保財務報告（包括中期及年度業績）的客觀性及可信性，以及董事已根據法律規定要求以應有的謹慎、勤勉盡責及技能行事。審核委員會亦負責協助董事會確保本集團設立有效的風險管理及內部監控系統並於本集團內維持良好的企業管治標準及常規、監察內部及外部審核職能，以及向董事會作出相關推薦意見確保有效和有效率的營運和可靠報告。審核委員會之職能將由董事會定期審閱及於有需要時不時修訂，以確保符合企管守則（經不時修訂）之適用守則條文。本公司有內部監控程序確保持續關連交易按照上市規則進行。

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至2016年12月31日止年度之業績及年報）進行磋商。

## 檢閱初步公告

本初步公告所載有關本集團截至2016年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本公司核數師同意，該等數字乃與本集團本年度綜合財務報表草稿所列金額一致。本公司核數師就此所履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘工作準則或香港保證委聘準則所進行的保證聘用，因此本公司核數師並未就本初步公告作出任何保證。

## 暫停辦理股東登記

為確定出席本公司於2017年5月29日（星期一）舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2017年5月24日（星期三）至2017年5月29日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於2017年5月23日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

為確定收取截至2016年12月31日止年度之建議末期股息之資格（該股息須待股東於本公司股東周年大會上批准），本公司將於2017年6月8日（星期四）至2017年6月9日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，所有過戶表格連同有關股票須於2017年6月7日（星期三）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com) 刊載。2016年報將於適當時候寄發予本公司股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命  
金地商置集團有限公司  
主席兼執行董事  
黃俊燦

香港，2017年3月16日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事 Loh Lian Huat 先生及張斐贊女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。