

vanke 万科

萬科置業（海外）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

2016 年度報告

目錄

公司資料	2
董事及高級管理層履歷詳情	3
管理層論述及分析	5
董事會報告	18
環境、社會及管治報告	25
企業管治報告	27
獨立核數師報告	38
綜合全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
財務報表附註	47
附屬公司總覽	84
物業項目總覽	85
五年財務摘要	86

公司資料

董事會

執行董事

張旭

關東武

非執行董事

陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦

羅芷妍

岑信江

審核委員會

陳維曦(主席)

陳志裕

羅芷妍

薪酬委員會

岑信江(主席)

關東武

陳維曦

提名委員會

羅芷妍(主席)

張旭

岑信江

首席財務總監兼公司秘書

陸治中

核數師

畢馬威會計師事務所

本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)

Maples and Calder(開曼群島法例)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 309, Umland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電話：(852) 2309 8888

圖文傳真：(852) 2328 8097

電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

網址

<http://www.vankeoverseas.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17字樓1712-1716號舖

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

張旭先生，現年五十三歲，於二零一二年七月獲委任為萬科置業(海外)有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱「本集團」)執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員及本集團若干附屬公司之董事。張先生於二零零二年十一月加入萬科企業股份有限公司(「萬科」)(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司主要股東)。彼現擔任萬科執行副總裁兼首席運營官。張先生亦為萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)(本公司之中介控股公司)董事。張先生在地產業務方面擁有約二十年經驗。彼於一九八四年八月畢業於中國合肥工業大學，獲得工業及民用建築學士學位，後於二零零一年六月獲得美國 Troy State University 頒授的在職工商管理碩士學位。

關東武女士，現年五十歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員及本集團若干附屬公司之董事。關女士於一九九三年五月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)，彼現為萬科副總裁兼萬科香港管理部董事總經理，負責管理萬科之海外融資及投資平台，彼亦為萬科香港(本公司之中介控股公司)董事總經理。關女士於企業融資和地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

非執行董事

陳志裕先生，現年六十二歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。陳先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之董事，並於二零零八年四月至二零一六年四月期間擔任萬科顧問。陳先生亦為萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事，陳先生受過會計、工商管理、企業管治和證券經紀等多項培訓。彼為香港董事學會資深會員、香港管理專業協會會員及國際會計師公會附屬會員。

獨立非執行董事

陳維曦先生，現年五十九歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼自一九八零年六月起在李湯陳會計師事務所任職，並自一九八九年四月起出任合夥人。陳先生在一九八零年七月畢業於香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)，獲頒會計文憑。陳先生於一九九二年至一九九五年間曾出任香港會計師公會之全資附屬公司香港財務會計協會有限公司會長。陳先生目前為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師協會會員、香港華人會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港董事學會資深會員。

董事及高級管理層履歷詳情(續)

獨立非執行董事(續)

羅芷妍女士，現年五十一歲，於二零一五年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。羅女士於銀行及融資方面擁有逾27年經驗。羅女士於一九八七年加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，一直工作直至近期於二零一四年八月退任滙豐中國環球銀行董事總經理及副主管職務。羅女士為資深銀行家，參與滙豐主要全球業務(包括零售銀行及財富管理、工商金融、國際貿易及應收賬融資等)，擁有銀行業務、資本市場及管理方面之經驗，並自一九九六年起一直專注於中國環球銀行及資本市場業務。彼目前為新加坡金融管理局轄下持牌基金管理公司JL Capital Pte. Ltd. 在中國相關投資方面之顧問。羅女士畢業於多倫多大學，持有數據管理電腦科學及商業雙學位，並為特許金融分析師。

岑信江先生，現年六十二歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。於房地產投資及營運方面擁有逾三十年經驗。岑先生事業生涯始於加入新加坡公共房屋機構—建屋發展局。彼於一九九五年離職時出任房地產部首要主任。同年，彼加入百騰置地有限公司(嘉德置地集團前身)出任副總裁，直至一九九九年初為止。彼其後於一九九九年至二零零一年間加入新加坡房地產公司星柔實業(私人)有限公司出任董事，負責其房地產投資組合業務。岑先生於二零零一年至二零零八年間出任新加坡政府產業投資有限公司高級副總裁，並於二零零九年一月至二零一二年年初出任深圳平安不動產有限公司總經理。彼目前為新加坡投資公司同慶投資(私人)有限公司董事及香港註冊投資公司萬皇有限公司董事。彼亦是萊佛士醫療集團(一家新加坡註冊並於新加坡交易所上市之公司)的業務拓展總監。岑先生於一九七九年五月取得由新加坡大學(新加坡國立大學前身)頒發之房地產管理榮譽理學士學位及於一九八二年十二月取得由英國雷丁大學頒發之城市土地評估理學碩士學位。

高級管理層

陸治中先生，現年五十二歲，為本公司之首席財務總監兼公司秘書，負責本公司之財務、公司秘書事務及租務管理工作。陸先生於二零零八年六月加入本公司擔任首席財務總監直至二零一二年七月為止，並於二零一二年十一月獲萬科香港委任為本公司之首席財務總監。其後，彼於二零一三年十二月獲進一步委任為本公司之公司秘書。彼於會計方面擁有逾二十九年經驗。彼於一九八六年十一月取得由香港大學頒授之數學學士學位及於二零零一年六月取得由澳洲管理研究院頒授之工商管理碩士學位。陸先生為香港會計師公會、特許公認會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港董事學會之資深會員。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入為港幣91,200,000元(二零一五年：港幣89,100,000元)，增幅為2%。增長主要由於年內麗晶中心之單位平均租金有所提升。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,700,800,000元(二零一五年：港幣1,619,900,000元)，增幅為5%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。估值上升以致本年度錄得公允價值收益港幣80,900,000元(二零一五年：港幣125,700,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利為港幣50,400,000元(二零一五年：港幣36,000,000元)，增幅為40%。增加主要由於減省融資成本及就租戶提前終止租約收取之補償金有所增加。

租務及物業管理

本集團之投資物業位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磡街70號之麗晶中心若干部分(「本物業」)。本集團於麗晶中心擁有總建築面積約657,000平方呎，相當於總建築面積64%。

年內，本集團已重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一六年十二月三十一日，本物業之出租率維持在92%(二零一五年十二月三十一日：93%)的高水平，而於二零一六年十二月三十一日，每月平均租金升至每平方呎港幣9.4元(二零一五年十二月三十一日：每平方呎港幣9.2元)。除每月租金外，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，其收入亦入賬列作本集團收入一部分。出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額為港幣91,200,000元(二零一五年：港幣89,100,000元)。

本年度之經營毛利為港幣70,100,000元(二零一五年：港幣68,900,000元)，成本收入比率增至23.2%(二零一五年：22.6%)。成本收入比率增加主要由於業主向麗晶中心租戶提供之固定裝置及設備之維修保養開支增加所致。於二零一六年十月，本集團開始升級麗晶中心之空調系統，將現有空調系統更換成具有更佳能源效益及製冷效能的環保制冷系統。更換工程預計於二零一七年完成，預算開支約為港幣35,000,000元。

扣除物業管理費、停車場管理費用、代理佣金及其他營運費用後但未計及本物業公允價值變動前之全年分部盈利為港幣70,400,000元(二零一五年：港幣66,300,000元)。增加主要由於經營毛利及就租戶提前終止租約收取之額外補償金有所增加。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展

(a) TW6項目

本集團之發展中物業指於本集團佔20%權益之聯營公司Ultimate Vantage Limited (「Ultimate Vantage」)之投資。Ultimate Vantage乃於二零一三年一月專為發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」, 又稱「柏傲灣」)而成立之特殊目的公司。該發展項目提供合共983個住宅單位, 包括170間開放式單位、220間一房單位、223間兩房單位、232間三房單位及138間四房單位, 實用面積介乎306平方呎至1,366平方呎。

柏傲灣位置便利, 毗鄰荃灣西港鐵站, 大部分單位坐擁無敵海景。該項目於二零一七年一月首次推出發售時獲得破紀錄認購。於二零一七年二月二十日, 已售出單位達755個, 銷售總額約為港幣7,000,000,000元。該項目現處於上蓋建築階段, 並預計於二零一八年八月竣工。

於二零一六年十二月三十一日, 本集團於TW6項目之總投資達港幣484,000,000元(二零一五年十二月三十一日: 港幣459,000,000元)。投資增加之主要因為撥付TW6項目之物業發展、銷售及市場推廣以及其他開支而墊付淨額港幣25,000,000元。

於預售物業收入獲確認前, TW6項目將不會貢獻任何盈利。本集團因分佔Ultimate Vantage虧損而錄得之分部虧損於本年及往年均屬微不足道。

(b) 收購物業

本集團之供股所得款項餘款為港幣609,200,000元(包括於二零一六年十二月三十一日已支付之土地招標按金港幣25,000,000元), 有待應用於收購物業。年內, 本集團實施一項策略, 透過參與公開拍賣或投標於香港收購物業項目。儘管本集團因劇烈競爭環境下未能成功競投項目, 本集團仍將考慮一切可能性, 包括繼續參與公開拍賣或投標以擴大其物業組合。於二零一七年二月, 本集團就市區重建局位於中環卑利街之住宅發展項目遞交標書, 結果預期最遲於二零一七年五月公佈。

總辦事處及企業開支

年內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)為港幣11,000,000元(二零一五年: 港幣9,900,000元)。增加主要由於本集團員工數目增加。

融資收入及成本

供股所得款項淨額自二零一五年八月起存入銀行賺取利息。年內融資收入為港幣1,700,000元(二零一五年: 港幣1,500,000元)。

於二零一五年十二月二十八日, 本集團動用部分供股所得款項悉數償還本集團之銀行借貸。至今本集團再無安排新銀行融資。因此, 本集團於年內之融資成本微不足道(二零一五年: 港幣12,400,000元)。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧

供股

於二零一五年八月，本集團透過按於二零一五年七月十三日每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣8.04元之認購價進行供股(「供股」)，籌集所得款項淨額港幣1,032,200,000元。

供股所得款項淨額港幣1,032,200,000元原擬用於向萬科購入一項位於香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。儘管已進行友好磋商，但本公司與萬科仍未能就潛在收購事項之建議條款及條件達成共識。因此，本公司董事會(「董事會」)議決擱置潛在收購事項，並將供股所得款項淨額餘款(即於二零一五年十二月二十八日將總所得款項淨額其中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後剩餘之港幣709,200,000元)用於撥付其他物業收購機會。

於二零一六年八月九日，考慮到本集團資金需求、可動用財務資源及融資成本，董事會議決按以下方式進一步重新分配供股所得款項淨額餘款之用途：

用途	重新分配前 港幣百萬元	重新分配後 港幣百萬元	於二零一六年	於二零一六年	於二零一六年
			十二月三十一日 之	十二月三十一日 之	十二月三十一日 之
			土地招標按金 港幣百萬元	已動用金額 港幣百萬元	未動用金額 港幣百萬元
收購物業	709.2	609.2	(25.0)	-	584.2
撥付不包括在TW6項目現時獲授 銀行融資許可用途內之銷售 及市場推廣開支及其他支出	-	65.0	-	(5.7)	59.3
升級麗晶中心之空調系統	-	35.0	-	(2.1)	32.9
總計	709.2	709.2	(25.0)	(7.8)	676.4

詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十四日、二零一六年一月十三日及二零一六年八月九日有關變更供股所得款項淨額用途之公佈。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本公司股東應佔權益為港幣2,858,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,738,500,000元)。增加乃源自本公司股東應佔年內盈利港幣131,300,000元減去派付二零一五年末期股息港幣11,700,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何計息債務及未提用銀行融資(二零一五年十二月三十一日：無)。於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣703,900,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣715,700,000元)，其中港幣676,400,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣709,200,000元)來自供股所得款項餘款。於二零一六年八月九日，董事會議決將部分供股所得款項餘款港幣100,000,000元重新分配至撥付TW6項目之日後注資及升級麗晶中心空調系統所需之開支。本集團之投資物業(目前並無任何債務)可在有需要時以融資貸款形式籌集資金。基於以上原因，預期本集團應具備充足營運資金應付目前所需。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

庫務政策

本集團在香港經營業務，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。

由於本集團目前並無任何計息債務，故並無利率風險。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團就升級麗晶中心空調系統將產生之資本開支之承擔為港幣32,900,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。

或然負債及財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團有以下或然負債及財務擔保：

- (i) 公司擔保港幣960,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣960,000,000元)，作為Ultimate Vantage就撥付TW6項目發展所獲授銀行融資(「TW6銀行融資」)之抵押。公司擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一六年十二月三十一日，為數合共港幣4,800,000,000元之TW6銀行融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,388,300,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,822,300,000元)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函。
- (ii) 公司擔保合共港幣568,000,000元(二零一五年十二月三十一日：零)，作為Ultimate Vantage就TW6項目預售申請向香港政府發出之承諾書所獲授銀行融資之抵押(「財務承諾融資」)。公司擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一六年十二月三十一日，為數合共港幣2,840,000,000元之財務承諾融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,407,700,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函。

資產抵押

隨著結欠銀行貸款於二零一五年十二月二十八日全數償還後，本集團投資物業之按揭連同其他貸款抵押品已於二零一六年三月十六日全面解除抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無質押任何資產。

於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

年內，並無於附屬公司及聯營公司之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

管理層論述及分析 (續)

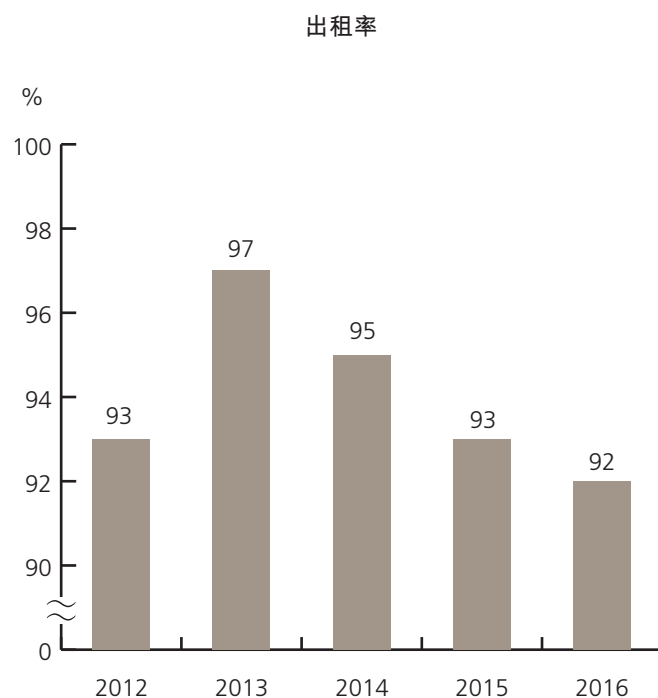
財務回顧 (續)

關鍵表現指標 (「關鍵表現指標」)

董事透過以下各項關鍵表現指標管理本集團業務。

(i) 本物業之出租率

- 定義及計算：出租率為衡量租賃表現之方法，即已租出建築面積佔可供租賃總建築面積之百分比。
- 作用：出租率為維持收入之主要元素。
- 基礎數據來源：公司內部數據。
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本物業自二零一二年七月本公司控股股東變動以來(「有關期間」)之年終出租率 — 二零一二年：93%；二零一三年：97%；二零一四年：95%；二零一五年：93%；二零一六年：92%。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

(ii) 本物業之平均租金

- 定義及計算：平均租金為衡量租賃表現之另一方法，即現有租戶按建築面積計算之平均租金。
- 作用：平均租金為實現收入增長之主要元素。
- 基礎數據來源：公司內部數據。

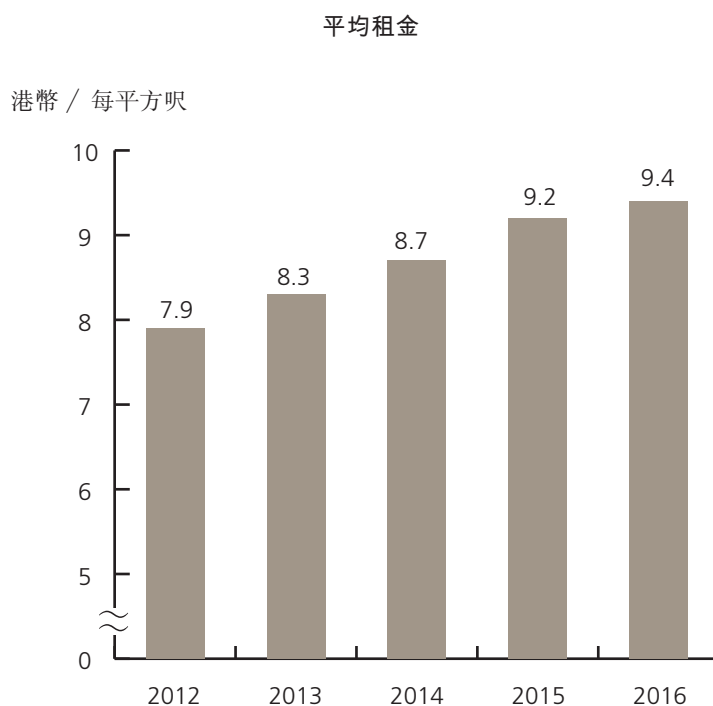
管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(ii) 本物業之平均租金(續)

- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本物業於有關期間各財政年度結束時之每月租金叫價 — 二零一二年：每平方呎港幣7.9元；二零一三年：每平方呎港幣8.3元；二零一四年：每平方呎港幣8.7元；二零一五年：每平方呎港幣9.2元；二零一六年：每平方呎港幣9.4元。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

(iii) 服務成本收入比率

- 定義及計算：服務成本收入比率以服務成本佔收入百分比計算營運效率。
- 作用：此乃成本控制工具，反映賺取收入產生之直接成本。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之財務報表所載數字。

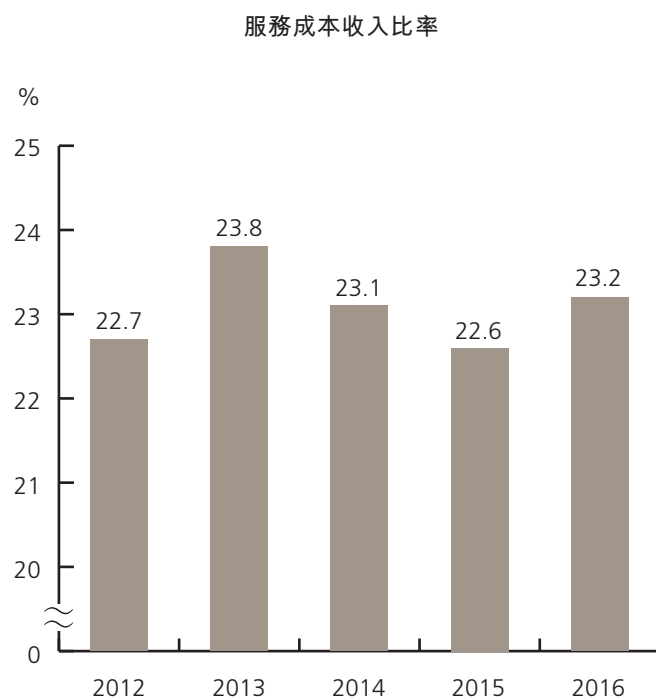
管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

關鍵表現指標 (「關鍵表現指標」) (續)

(iii) 服務成本收入比率 (續)

- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本物業於有關期間之服務成本收入比率 — 二零一二年：22.7%；二零一三年：23.8%；二零一四年：23.1%；二零一五年：22.6%；二零一六年：23.2%。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

(iv) 負債比率

- 定義及計算：負債比率為衡量財務槓桿水平之方法，反映本集團以計息債務支持業務運作之比例，首先從計息債務總額中扣除銀行結餘及現金，再將所得數字除本公司股東應佔權益以進行計算。
- 作用：本集團審慎控制負債比率，於借助債務融資籌集資金與維持財政健康之間取得平衡。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則編製之財務報表所載數字。

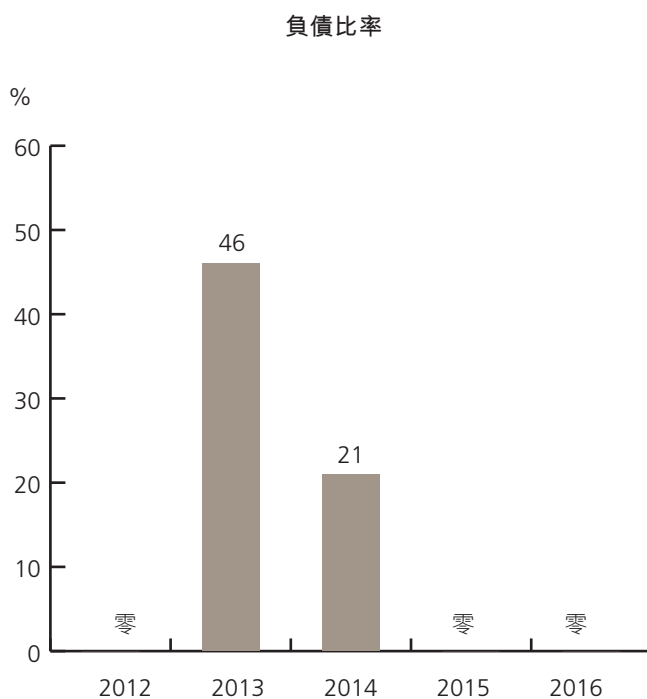
管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(iv) 負債比率(續)

- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本集團於有關期間各財政年度結束時之負債比率 — 二零一二年：零；二零一三年：46%；二零一四年：21%；二零一五年：零；二零一六年：零。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

(v) 股本回報率

- 定義及計算：股本回報率計算本集團利用股東權益賺取利潤之效能，計算方法為將本公司股東應佔溢利除平均股東權益。
- 作用：本集團致力提供穩定權益回報以滿足股東期望。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則編製之財務報表所載數字。
- 財務報表資料對賬：平均股東權益 = 年內加權平均股本及股份溢價 + (年初其他儲備結餘 + 年終其他儲備結餘) / 2

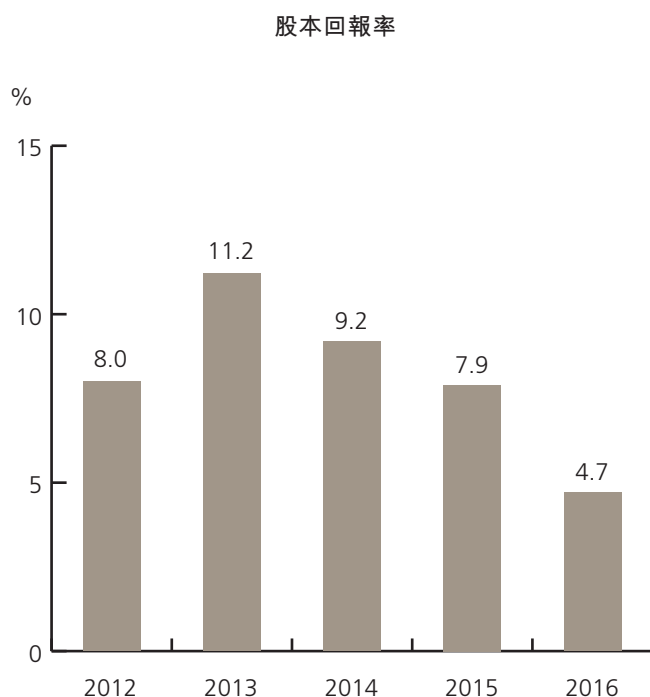
管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

關鍵表現指標 (「關鍵表現指標」) (續)

(v) 股本回報率 (續)

- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本集團於有關期間各財政年度結束時之股本回報率 — 二零一二年：8.0%；二零一三年：11.2%；二零一四年：9.2%；二零一五年：7.9%；二零一六年：4.7%。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

主要風險及不確定因素

本集團之業務、經營業績、財務狀況及前景受本集團可能或不可能控制之風險及不確定因素影響。下文載列董事認為主要影響本集團之業務、經營業績、財務狀況或前景之風險及不確定因素。該等因素並非巨細無遺，可能尚有其他現時未能識別或日後轉趨重要之風險及不確定因素。

(i) 香港經濟狀況及房地產市場

本集團僅透過租賃旗下位於香港之本物業而產生收入及經營溢利。因此，本集團業績備受香港經濟狀況影響，尤其是房地產市場表現。香港社會、政治、經濟及法律環境任何不利變動、政府打擊房地產市場政策、物業供應增加、環球金融危機或加息均可能對香港房地產市場造成不利影響。該等因素並非本集團所能控制，並可能對本集團之收入及盈利能力以至本物業之價值造成不利影響。

本集團透過投資一家聯營公司而於香港持有一項物業發展項目。截至二零一七年二月二十日，合共983個住宅單位已預售其中755個。該等單位之銷售預期自二零一七年第三季度起陸續完成。香港物業市場一旦出現任何不利發展，可能對完成已預售單位及銷售餘下單位之前景，以至該項目之盈利能力及股東回報造成不利影響。倘投資賬面值超出其可收回金額，本集團亦可能須就於聯營公司之權益計提減值。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

主要風險及不確定因素 (續)

(ii) 業務夥伴

麗晶中心各單位及泊車位由獨立服務供應商在本集團管理層密切監督下租賃及管理。然而，無法保證物業管理公司之表現。物業管理公司表現欠佳可能導致物業出租率及平均租金下跌、物業維修及／或物業設施修理失當及租戶不滿度上升，繼而對本集團之收入及盈利能力以至本物業價值造成不利影響。

本集團倚賴合營夥伴管理位於香港之物業發展項目。然而，無法保證合營夥伴之表現。合營夥伴及承建商表現欠佳可能導致建築成本超支、工期延誤及項目盈利能力下跌，繼而對投資回報造成不利影響，甚至可能令本集團於聯營公司之投資貶值。

此外，我們的業務夥伴之經濟或商業利益或目標未必與本集團一致，亦可能採取違背本集團政策及目標之行動、無力或不願履行合約責任或中止提供服務。此舉或會導致本集團之業務、經營業績、財務狀況或前景蒙受不利影響。

(iii) 併購

本集團預留供股所得款項淨額港幣609,200,000元作物業收購。然而，無法保證本集團定能於適當時間以合適價格覓得正確目標。即使進行盡職審查及詳細分析，仍然無法保證能夠識別所有隱藏問題及潛在責任。本集團或其專家就目標進行之估值基於多項假設，然而無法保證有關假設為完整、準確、恰當及不會隨時間而改變。

(iv) 物業收購所需財政資源

物業發展及投資需要龐大資本。本集團獲取物業收購及發展資金之能力取決於多項因素，例如整體經濟狀況、本集團財務表現、銀行放貸及／或投資者投資意願及香港貨幣政策，其中大部分並非本集團所能控制。因此，無法保證本集團將於資本或債務市場按合理商業條款或任何其他條款籌得資金，而此可能導致集資成本增加，甚至無法把握潛在投資機遇。

(v) 員工連續性

本集團運作將繼續倚賴僱員服務。房地產行業爭相招攬資深專業人才。人手嚴重流失而未能及時覓得合適替代人選可能導致本集團業務中斷。本集團之擴充能力亦可能因本集團無法識別、招聘、培訓及留聘合適專業合資格僱員而備受牽制。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

主要風險及不確定因素 (續)

(vi) 聲譽風險

本集團可能不時就發展、租賃及管理旗下物業與各方產生爭議，包括承建商、供應商、物業管理公司、租戶及合營夥伴。本集團經營業務亦須遵守適用外部規則、法規、法例及標準。不遵守任何法例或與持份者紛爭可能導致本集團聲譽受損、本集團業務中斷、財政損失及分散資源與管理層注意力。

(vii) 利益衝突

目前，萬科透過兩個投資平台於香港經營物業業務，分別為(a)本公司(萬科擁有75%間接股權)及(b)萬科香港(萬科擁有100%間接股權)。本公司執行董事張旭先生及關東武女士均為萬科高級行政人員兼萬科香港董事。本公司非執行董事陳志裕先生與萬科關係緊密。因此，本集團與萬科香港可能就香港物業業務互相競爭。

本集團已配合企業管治守則有關內部監控規定之修訂制定風險管理政策，並建立風險管理系統以便董事會及管理層有效監察本集團所面對風險，同時推行組織內部問責制並確保實施有效控制措施以減輕本集團所面對的最大風險。關鍵風險指標亦已確立，藉以加強董事會對所面對關鍵風險之監督、監察所面對風險之水平變動、並作為預警信號協助本公司報告風險、預防危機並及時緩解。

環境政策

本集團致力於經營業務時採取環保方針以締造更佳環境。本集團承諾於進行業務時遵守所有適用環境法例及法規。本集團目標為經營業務時做到減排及善用資源，方式如下：

- (i) 經營本集團業務時提高資源使用效率；
- (ii) 於本集團物業及辦公室採用節能設備；
- (iii) 鼓勵僱員盡量減少日常使用資源，如電力；
- (iv) 讓租戶採取環保措施以盡量減少使用資源，如水電消耗；
- (v) 向租戶提供環保方面的支援，如提供回收設施；
- (vi) 鼓勵承建商及／或服務供應商在設計、服務及產品方面採用環保做法；
- (vii) 在切實可行的情況下進行有利於環境保護之物業發展項目並取得環保認證，如香港建築環境評估法(BEAM Plus)、美國領先能源與環境設計(LEED)、中國綠色建築評價標識及其他同等綠色建築標籤；及
- (viii) 在切實可行的情況下於本集團作出投資決定時考慮可持續性以鼓勵負責任的投資。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

環境政策(續)

本集團優先選用設計、服務及產品遵循環保規範之服務供應商、承建商、供應商及業務夥伴，並將繼續透過持續溝通及參與向本集團主要持份者(包括租戶、業務夥伴、股東及僱員)推廣環保信息。

年內，本集團並無發現旗下業務因不遵守任何相關環境法例而可能蒙受嚴重影響。

遵守法例及法規

年內，本集團並無發現旗下業務因不遵守任何相關法例及法規而可能蒙受嚴重影響。

與供應商、客戶及僱員之關係

供應商

本集團委任外部服務供應商(「物業管理公司」)租賃及管理旗下麗晶中心自有物業及泊車位。根據日期為一九九七年三月二十四日之公契及管理協議，麗晶中心之公共區域及共用設施由獨立第三方物業經理(「物業經理」)管理。物業管理公司及物業經理自一九九六年項目發展竣工以來一直負責麗晶中心之租賃及物業管理工作，故對相關事務瞭如指掌。與物業管理公司及物業經理之關係可追溯至二零一二年七月，當時萬科成為本公司控股股東。本集團與物業管理公司及物業經理緊密合作處理所有租賃及物業管理事務，包括物色及評估租戶、租金管理及一般物業維修，亦會定期舉行會議以促進雙向溝通。

客戶

麗晶中心租戶為本集團之主要客戶。本集團致力為客戶提供優質服務。年內，本集團與物業管理公司及物業經理保持密切溝通，並就麗晶中心物業管理及租務各方面進行獨立客戶滿意度調查。本集團亦已為租戶設立客戶服務熱線以聆聽其意見、反饋及投訴。

僱員

本集團重視員工，並鼓勵員工追求良好工作生活平衡。年內本集團並無流失員工(二零一五年：20%)。自二零一二年七月萬科成為本公司控股股東以來，本集團於二零一六年十二月三十一日之僱員平均服務年期為2.2年(二零一五年十二月三十一日：2年)。

管理層論述及分析 (續)

僱員及薪酬政策

年內，萬科香港透過將其兩名物業專業人士調任至本集團，藉此增強本集團之物業發展能力。因此，於二零一六年十二月三十一日，本集團有六名僱員(二零一五年十二月三十一日：四名)。年內總員工成本(包括董事酬金)達港幣6,800,000元(二零一五年：港幣5,600,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內應付萬科香港之費用總額為港幣1,600,000元(二零一五年：港幣1,300,000元)。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工配備充足情況。倘本集團招聘員工，彼等的薪酬及福利待遇將按照市況並根據個別職責及表現釐定。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

展望

英國正式展開脫離歐盟程序、美國在特朗普就任總統後之政策變動、美息上調以至歐洲各國的選舉結果，預期會令二零一七年香港及全球經濟充斥各種不明朗因素。本集團會對此保持警覺並採取適當措施，例如藉審慎風險管理維持本集團財務穩健、透過與物業經理緊密合作及採納提高客戶滿意度的措施保持麗晶中心之租務表現。

儘管香港及全球經濟仍然瀰漫不明朗因素，但本集團對香港物業市場之長遠前景保持樂觀。基於內地政府仍致力維持香港作為領先國際金融中心地位，加上港元與美元之聯繫匯率制度使本地物業對境外人士而言具有吸引力，令物業需求保持強勁。本地勞工市場反映全民就業，及預期城市人口及家庭數目持續增長均有利於本地房屋市場。本集團將繼續關注香港物業市場發展，並把握機會動用供股之餘下所得款項，以審慎嚴謹的態度收購土地或已竣工物業。

末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.03元(二零一五年：每股港幣0.03元)。末期股息將於二零一七年五月三十一日或前後派發予股東，惟須待相關決議案於二零一七年五月十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一七年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

代表董事會

張旭
董事

香港，二零一七年二月二十一日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之名稱、資料及主要業務載於年報第84頁。

業務回顧

有關本集團表現之討論及分析(包括本集團所面對之主要風險及不明朗因素之討論)載於年報第5至17頁之管理層論述及分析。有關論述及分析構成本董事會報告一部分。

業績及盈利分配

年內本集團之業績載於年報第43頁之綜合全面收益表。

於二零一七年二月二十一日舉行之董事會會議，董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣3仙，合共港幣11,686,000元(二零一五年：每股港幣3仙，合共港幣11,686,000元)。若建議於二零一七年度股東週年大會獲股東批准，股息將於二零一七年五月三十一日或前後派發予股東。

優先購買權

本公司註冊成立之司法權區開曼群島並無優先購買權之規限。

股本

年內本公司股本並無變動。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於年報第45頁之綜合權益變動表及財務報表附註20(a)內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，股份溢價賬之餘額可供分派。因此，本公司於二零一六年十二月三十一日可供分派之儲備總額為港幣1,385,617,000元。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻港幣2,000元。

董事會報告 (續)

董事

於本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

張旭

關東武

非執行董事

陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦

羅芷妍

岑信江

根據本公司組織章程細則第99條，張旭先生、關東武女士、陳志裕先生、陳維曦先生及岑信江先生已於本公司於二零一六年五月十三日舉行之股東週年大會（「二零一六年度股東週年大會」）上退任，並獲重選為本公司董事。

根據本公司組織章程細則第116條，羅芷妍女士已於二零一六年度股東週年大會上輪值退任，並獲重選為本公司董事。

根據本公司組織章程細則第116條，關東武女士及陳志裕先生將於二零一七年度股東週年大會上輪值退任，並符合資格重選連任。

各董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於年報第3至4頁。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益

於二零一六年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

於相聯法團之權益 — 萬科

董事姓名	股份種類	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分比 (附註)
		以實益擁有人身份持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目		
張旭	A股	904,039	-	-	-	-	904,039	0.009%
關東武	A股	680,700	-	-	-	-	680,700	0.007%
陳志裕	H股	-	-	500,203	-	-	500,203	0.038%

附註：於二零一六年十二月三十一日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，其已發行普通H股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

本節所披露股份之所有權益均屬本公司相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事或彼等任何配偶或未滿18歲之子女概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

根據萬科於2014年採納之事業合夥人計劃，萬科集團之若干僱員已被接納為事業合夥人。全體事業合夥人將其部分獎金存入一集體戶口(「集體獎金」)，並委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理，包括引入槓桿融資的投資。全體事業合夥人已承諾所有集體獎金及衍生資產將集中於封閉式管理，並不會於解除因歸還萬科集體獎金所產生的或然責任前及償還貸款本金和利息前支付予任何特定合夥人。全體合夥人已簽署《授權委託與承諾書》。張旭先生及關東武女士是該計劃的受益人。

除上文所述者外，本年度本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

本年度內，本公司並無設立任何購股權計劃。

董事會報告 (續)

主要股東

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零一六年十二月三十一日，下列人士已向本公司知會其在本公司已發行股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東擁有權益 之股份總數	股權百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	292,145,949	75.0%
中信証券股份有限公司 (附註2)	好倉	由受控制法團持有	30,080,000	7.72%

附註：

- 誠如登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited持有292,145,949股本公司普通股。Wkland Investments Company Limited為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有30,080,000股本公司普通股，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之全資附屬公司。

足夠之公眾持股量

根據本公司公開資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，本公司由公眾人士持有之股份百分比符合上市規則規定。

董事彌償

本公司組織章程細則規定，各董事均有權就其作為董事於任何其獲判得直或無罪之法律程序(不論民事或刑事)抗辯中產生或蒙受之所有損失或負債，從本公司資產中獲得彌償。

本公司全年均有投購董事責任保險，為本公司及其附屬公司之董事提供適當保障。

管理合約

於二零一五年十二月十八日，本集團與萬科香港就由二零一六年一月一日起按成本基準分享行政服務重續協議，為期三年。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內就該等服務應付萬科香港之費用總額為港幣1,561,000元(二零一五年：港幣1,327,000元)。

董事會報告 (續)

董事於合約之權益

誠如《管理合約》章節所示，本集團與萬科香港按成本基準就分享行政服務訂立協議。本公司為萬科香港間接擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生及關東武女士均為萬科香港董事，且各自實益擁有萬科之已發行股份。陳志裕先生實益擁有萬科之已發行股份。

除上文披露者外，本年度年結時或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，概無簽訂任何與本集團業務有關而本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第8.10(2)條所披露資料。

(a) 下表所列董事亦為萬科之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科之職位
張旭	執行副總裁兼首席運營官
關東武	副總裁兼香港管理部董事總經理
陳志裕	萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事

目前，本集團於香港分別擁有一項投資物業以及一項在建物業之20%權益。萬科香港及其附屬公司(不包括本集團) (「萬科香港集團」)同樣於香港擁有在建物業。根據情況，本集團或萬科香港集團會以單獨或與獨立第三方訂立合資安排之方式，透過公開拍賣或招標向香港政府或香港政府所控制之實體收購土地或物業發展項目。

萬科香港為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生及關東武女士為萬科行政人員，同為本公司及萬科香港之董事。陳志裕先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科之董事，並於二零零八年四月至二零一六年四月擔任萬科之顧問，現為萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事，與萬科關係密切。張旭先生、關東武女士及陳志裕先生擁有萬科已發行股份之實益權益。

陳維曦先生、羅芷妍女士及岑信江先生為獨立非執行董事，他們並不參與萬科香港日常業務。獨立非執行董事在本公司之首席財務總監兼公司秘書協助下，以謹慎態度及卓越技能，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

除上文披露者外，董事概不知悉萬科其他業務與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零一六年十二月三十一日，本集團以股東貸款及擔保貸款融資之形式，向本公司聯屬公司Ultimate Vantage提供財務資助(根據上市規則定義)，合共為港幣2,009,000,000元，超出上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%。

董事會報告 (續)

於二零一六年十二月三十一日，有關提供予 Ultimate Vantage 之相關墊款詳情如下：

	附註	港幣百萬元
應收 Ultimate Vantage 款項 — 非流動部分	(a)	481
Ultimate Vantage 貸款融資擔保	(b)	960
Ultimate Vantage 財務承諾融資擔保	(c)	568
合計		2,009

附註：

- (a) 應收款項為無抵押、按香港銀行同業拆息（「拆息」）加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 貸款融資包括以本公司及合營夥伴按個別基準及各自於 Ultimate Vantage 之股權比例提供之擔保作為抵押。該貸款融資乃與借貸方經公平磋商釐定一般商業利率。該貸款融資之最終到期日為二零一九年六月二十九日或 TW6 項目取得合規證書六個月後之日期，以較早者為準。
- (c) 財務承諾融資以（其中包括）本公司及其他合營夥伴按個別基準及各自於 Ultimate Vantage 之股權比例提供之擔保作抵押。佣金按根據融資函發出之承諾書金額及經發信方公平磋商後釐定之一般商業利率計算。融資函之最後到期日為以下較早者：(i) 二零二零年六月三十日；或(ii) 地政總署署長出具有關 TW6 項目之出讓同意時，或倘並無出具出讓同意，則地政總署署長出具有關 TW6 項目之合規證書及獲授權人士向地政總署署長出具證書確認已根據同意出售之 TW6 項目內該等單位之裝置及裝修將根據有關 TW6 項目住宅單位及泊車位之買賣協議（「買賣協議」）之條款及條件納入時；或(iii) 其他合營夥伴律師根據買賣協議之條款設立之利益相關人士賬戶內 TW6 項目之預售按金總額足以應付完成 TW6 項目所需未清發展成本時；或(iv) 完成 TW6 項目所需未清發展成本減至零時。

以下所載為 Ultimate Vantage 於二零一六年十二月三十一日之財務狀況表及本集團之應佔權益。

	附註	Ultimate Vantage 之財務狀況表 港幣百萬元	本集團之應佔權益 港幣百萬元
流動資產		5,085	1,017
流動負債		(99)	(20)
應付股東之貸款 — 非流動部分	(a)	(2,608)	(481)
其他非流動負債		(2,361)	(472)
資產淨值		17	3

- (a) 應收款項為無抵押、按拆息加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預計於一年後償還。

董事會報告 (續)

買賣或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何股份。

主要客戶及供應商

有關本年度主要客戶及供應商應佔本集團銷售及採購之資料如下：

	銷售	採購
最大客戶	10.1%	
五大客戶合計	28.9%	
最大供應商		71.8%
五大供應商合計		90.4%

概無董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東(董事知悉其持有本公司已發行股本5%以上)，於該等主要客戶及供應商擁有任何權益。

銀行貸款及其他借貸

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何未償還銀行貸款及其他計息借貸。

物業

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之物業及物業權益之詳情載於年報第85頁。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於年報第86頁。

核數師

財務報表已經由畢馬威會計師事務所審核，其將退任，惟願膺選連任。於二零一七年度股東週年大會上將提呈決議案續聘畢馬威會計師事務所連任本公司核數師。

代表董事會

張旭

董事

香港，二零一七年二月二十一日

環境、社會及管治報告

編製基準

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告乃根據聯交所發佈之環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)編製。

本集團業務營運

年內，本集團主要於香港從事物業發展及物業租賃及管理業務。

報告範圍

在收購新項目前，本集團目前透過本集團於其中擁有20%股權之TW6項目進行物業發展業務。於TW6項目擁有80%權益之合營夥伴擔任項目經理以及銷售及營銷經理之角色，負責監察物業發展項目之設計、招標、銷售及營銷以至交樓等各方面。本集團得知合營夥伴在其物業發展項目之環境可持續性方面採取全方位策略。由於本集團並無直接控制權，因此與TW6項目有關之環境、社會及管治方面不屬於報告範圍。

因此，本報告涉及之事項僅與本集團香港物業租賃及管理業務有關。年內，本集團投資物業包括位於香港之工業物業麗晶中心多個部分。

環境保護

本集團致力於業務營運中採取環保方針以締造更佳環境。

本集團與物業經理合作，通過實施綠色計劃以減少麗晶中心之用电量，例如在麗晶中心之公共區域逐步將照明設備更換成LEDs。截至二零一六年十二月三十一日，該大廈公共區域17%照明設備已更換成LEDs。本集團鼓勵麗晶中心租戶盡量減少資源消耗，並提供回收設施以減少浪費。

作為環境、社會及管治措施之一，本集團已預留港幣35,000,000元預算，將麗晶中心自有物業內之管道式空調機組升級為具有更佳能源效益之新式空調機組，並使用環保製冷劑R410A。該項目於二零一六年十月展開，預計將於二零一七年完成。本集團希望透過定期升級設施以提高客戶滿意度，並同時以身作則使租戶對環保重要性之關注有所提升。

本集團定期與麗晶中心之物業經理舉行會議，以確保(其中包括)通過例行監察及檢查大廈設施，在環境方面保持合規。

就業

本集團促進公平競爭，並禁止出於性別、年齡、婚姻狀況、宗教、種族、國籍、殘疾或任何受法律保障之情況而歧視任何僱員。

平等機會原則適用於所有就業政策，特別是僱員招聘、培訓、職業發展及晉升。僱員之薪酬福利按個別職責及表現根據市場條款釐定。所有符合資格之香港僱員均須參加定額供款強制性公積金計劃。其他僱員福利由本集團酌情決定。

本集團重視僱員之滿意度，並鼓勵員工提供反饋。本集團設有舉報制度等渠道，以供僱員表達不滿及投訴，有關投訴將根據既定程序公平處理，以確保所有僱員得到平等待遇。

本集團禁止僱用童工及強迫勞工。年內並無收到有關兒童或強迫勞工之報告，亦無發生任何有關歧視或騷擾之事件。本集團於二零一六年並無流失員工(二零一五年：20%)。自二零一二年七月本公司控股股東轉為萬科以來截至二零一六年十二月三十一日，僱員平均服務年資為2.2年(二零一五年十二月三十一日：2年)。

環境、社會及管治報告 (續)

健康及安全工作環境

本集團致力為僱員提供健康及安全的工作場所，並已制定安全指引並傳遞予所有僱員。本集團鼓勵僱員參與職業健康及安全課程，並定期檢查麗晶中心及辦公室之設施及設備，以確保為僱員、租戶、工人及公眾人士提供一個安全環境。年內麗晶中心及辦公室並無發生重大事故及工傷。

發展及培訓

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。本集團為全體僱員提供內部培訓及在線學習素材，並根據績效向僱員發放培訓津貼。

供應鏈管理

麗晶中心單位及泊車位之租賃及管理由外部服務供應商進行。本集團密切監督及監察服務供應商就所有租賃及物業管理事務提供之工作，包括物色及評估租戶以及一般物業維修。本集團定期舉行會議以促進雙向溝通。

在進行挑選時，本集團傾向選擇在設計、服務及產品方面遵循環保原則之服務供應商、承建商、供應商及業務夥伴。

產品責任

本集團致力為租戶提供優質服務。麗晶中心物業經理之物業管理服務自二零零五年起獲得ISO 9001 認證。麗晶中心之水管系統狀況亦保持良好，自二零一四年起獲得優質供水認可計劃一食水認可。

年內，本集團積極與服務供應商保持溝通，確保麗晶中心之租戶得到妥善關顧。本集團藉定期進行滿意度調查與租戶溝通，以識別可能需要改善之部分。本集團亦已為租戶設立客戶熱線及指定電郵帳戶，以便聆聽彼等向本集團直接反映有關物業租賃及管理服務之意見、反饋或投訴。

反貪污

本集團致力於業務運營中維持高水平之道德標準、專業精神及誠信。本集團已制定舉報制度，以便僱員向執行董事或審核委員會報告本集團內任何可疑的不法行為或不當行為，且毋須擔心遭到報復。年內並無接獲有關欺詐、貪污或任何不法行為之報告。

社區投資

本集團關心社區並鼓勵僱員積極參與企業社會責任(「企業社會責任」)活動。本集團將考慮及支持有關行動，例如贊助社區服務、藝術和文化活動，以及促進本集團利益相關者參與有關活動，以改善本集團所服務之社區環境。本集團目前正審查其企業社會責任活動。

合規情況

年內，本集團並不知悉任何不遵守可能對本集團業務產生重大影響之相關環境及社會監管法例及法規之情況。

企業管治報告

遵守企業管治守則

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載守則條文規定：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任主席及行政總裁。守則條文 A.2.2 至 A.2.9 下主席與行政總裁所有職責目前由執行董事張旭先生及關東武女士分擔。

董事會考慮到本集團之營運規模及複雜性，認為現有安排恰當。當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及行政總裁。

守則條文 A.2.7

守則條文 A.2.7 規定主席應至少每年在執行董事避席下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

守則條文 F.1.3

守則條文 F.1.3 規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

年內，由於本公司並無主席或行政總裁，故公司秘書向執行董事匯報。

遵守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《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

企業管治報告 (續)

董事會

董事會負責制定本集團之整體策略及政策以及批准本集團之業務計劃，並確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策以及本集團之日常業務營運則由董事會授權執行董事所領導之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均留待董事會決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策及業務計劃；
- 監察及監控本集團之營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及撤資建議；
- 評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否有足夠之監督程序；
- 批准提名董事及委任重要人員；及
- 承擔企業管治責任。

董事會組成：董事會現由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。各董事姓名、履歷及董事間之關係(如有)列載於本年報第3及4頁。

委任、重選及罷免董事：各董事已與本公司訂立具特定任期之委任函。彼出任董事須根據本公司之組織章程細則輪值退任及重選連任。

董事會可不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事將僅留任至下屆本公司股東週年大會，惟屆時可於會上重選連任。此外，董事須最少每三年於本公司股東週年大會退任一次。

獨立非執行董事：本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半。當中，陳維曦先生擁有合適之會計專業資格。各獨立非執行董事均已向聯交所確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。根據提名委員會所作之評核，董事會認為全體現任獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期，盡可能令大部分董事出席會議。截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會共召開四次會議，各董事之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。董事會已於二零一七年二月二十一日召開另一次會議，藉以(其中包括)批准本集團之經審核財務報表及業績公佈以及建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息。

企業管治報告 (續)

就職指引、更新及培訓

每名新獲委任之董事將獲提供就職指引，扼要介紹本集團之業務運作及彼等於相關規則及規例下所須履行之職務及職責。本公司向董事提供每月最新資訊，好讓彼等就本集團之表現、狀況及前景給予中肯及容易理解之評價。

本公司鼓勵董事參加持續專業進修，以發掘及更新本身之知識及技能。各董事須按年向本公司提交培訓記錄。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法例及監管規定之最新發展及變動之最新資料。截至二零一六年十二月三十一日止年度董事所接受之培訓記錄概要列載如下：

董事姓名	閱讀有關企業管治及本集團業務之資料及／或最新資訊	出席培訓課程、講座及／或論壇	收取公司秘書之簡報
執行董事			
張旭	✓		✓
關東武	✓		✓
非執行董事			
陳志裕	✓		✓
獨立非執行董事			
陳維曦	✓	✓	✓
羅芷妍	✓	✓	✓
岑信江	✓		✓

企業管治報告 (續)

董事薪酬

董事薪酬之詳情列載於財務報表附註8。

薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

- 概無個別人士可參與釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上與本公司規模及業務範圍相若之其他公司相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜性、所付出時間、責任與表現(財務上及質量上)，以吸引、獎勵及挽留卓越人才。

執行董事薪酬：各執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣200,000元。執行董事現時並無其他酬金。

非執行董事(包括獨立非執行董事)薪酬：各非執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣150,000元。全體非執行董事有權就出席每次會議收取津貼港幣10,000元。非執行董事現時並無其他酬金。

薪酬委員會：本公司於二零零五年四月一日成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事岑信江先生擔任主席，並由大部分獨立非執行董事組成。其他委員會成員為獨立非執行董事陳維曦先生及執行董事關東武女士。

薪酬委員會之主要職責及職能為：

- 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就設立制訂有關薪酬政策之正式而透明程序向董事會提出建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；及
- 參照董事會不時訂定之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

薪酬委員會曾於二零一六年三月召開一次會議處理下列事項：

- 審閱本公司有關全體董事及高級管理人員之薪金政策及架構；及
- 釐定全體董事及高級管理人員於截至二零一六年十二月三十一日止年度之特定薪酬待遇。

薪酬委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告 (續)

董事提名

董事會不時透過提名委員會檢討其架構、人數、組成及多元化，確保董事會在切合本集團業務所需之技能、經驗及獨立元素方面取得平衡。

提名委員會：本公司於二零零七年三月二十九日成立提名委員會，並訂有書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事羅芷妍女士擔任主席，並由大部分獨立非執行董事組成。其他委員會成員為獨立非執行董事岑信江先生及執行董事張旭先生。

提名委員會之主要職責及職能為：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 物色及提名具資格人士加入董事會作為新增董事或填補董事會之空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就委任或重新委任董事以及董事繼任安排之相關事宜向董事會提出建議；
- 檢討董事會之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）並於本報告內披露其檢討結果；及
- 符合董事會不時訂明或本公司憲章所載或上市規則或任何適用法律或規例所施加之任何規定或指示。

提名委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

提名委員會曾於二零一六年三月召開一次會議處理下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就於二零一六年度股東週年大會上重新委任退任董事向董事會提出建議；及
- 審視企業管治報告內董事會成員多元化政策之披露內容。

企業管治報告(續)

董事提名(續)

於二零一三年十二月十七日，本公司採納及制定方案以實現董事會成員多元化政策。該政策概述如下：

- 於檢討董事會之組成時，提名委員會將從多方面作出考慮，包括技術、區域及行業經驗、背景、種族、性別及其他董事素質等，並將各種差異列入釐定最佳董事會組合之考慮因素之內；
- 於確立合資格人士成為董事會成員時，提名委員會將根據獲提名人士之長處，並考量多元化準則(包括性別多元化)予董事會審批；及
- 提名委員會將每年討論並通過以實現董事會多元化之可衡量目標，並建議董事會採納。

考慮到本公司之業務需要，提名委員會認為董事會目前充分在技能、經驗、知識、專業知識、文化、獨立性、年齡及性別方面表現多樣化格局。

任何擬於本公司股東大會上提名任何人士出選董事之股東，可於發出大會通告當日之後至截至大會舉行日期前七日止之期間內向本公司之香港主要營業地點遞交載有規定資料之提名書。提名委員會將按資歷、經驗及背景考慮候選人是否適合。提名程序詳載於本公司網站。

提名委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

問責及核數

財務匯報：董事確認彼等負責編製真實公平反映狀況之財務報表，並確保選擇及貫徹採用適當之會計政策。董事並未察覺有可能會嚴重影響本公司持續經營能力之重大不明朗事件或情況。

本公司外聘核數師已在年報第38至42頁之獨立核數師報告中作出有關其對本集團財務報表申報責任之聲明。

風險管理及內部監控：董事會負責監察本集團風險管理及內部監控制度，並至少每年檢討其成效一次。審核委員會在監察本集團主要風險及本集團風險管理及內部監控制度之設計及有效運作方面為董事會提供支援。本集團管理層(包括執行董事及首席財務總監)定期評估及向審核委員會呈交其對本集團主要風險及整體內部監控制度優劣之評估，連同解決所發現缺失之行動計劃。鑑於本集團規模及業務簡單，因此並無內部審核職能。取而代之，本集團已委聘獨立顧問對本集團之內部監控制度進行著眼於風險之協定測試程序。

本集團採納由上而下及由下而上之方式識別及評估本集團風險。本集團已為各項已識別之主要風險制定詳細風險記錄冊及主要風險指標。管理層負責透過參考任何外部環境變化及本集團業務模式持續評估主要風險。本集團已制定附設監控功能之標準營運程序，例如授權及批准、驗證、對賬及職責區分，以規管本集團之主要經營活動。董事會及審核委員會負責監督本集團風險管理及內部監控制度之監察活動。本集團會將內部監控不足問題(如有)即時知會負責採取糾正行動之有關人士，包括管理層及董事會(如適用)。

企業管治報告 (續)

問責及核數 (續)

風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能實現業務目標之風險。因此，有關制度只能就防止重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。根據管理層之評估及審核委員會之建議，董事會信納，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度內維持妥善而有效的風險管理及內部監控制度。此外，董事會對本公司財務報告程序之成效、上市規則遵守情況、資源充足情況、員工資格及經驗、培訓課程以及本公司會計及財務申報職能預算感到滿意。

審核委員會：本公司於一九九八年十二月十七日成立審核委員會，並訂有書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事陳維曦先生擔任主席。其他委員會成員為非執行董事陳志裕先生及獨立非執行董事羅芷妍女士。

審核委員會之主要職責及職能為：

- 就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提出建議、批准外聘核數師之酬金及評估其獨立性；
- 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- 監察本集團之財務匯報制度；
- 監察本集團之內部監控及風險管理制度；及
- 討論審核事宜及外聘核數師所提出之任何事宜。

審核委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

審核委員會曾於截至二零一六年十二月三十一日止年度召開三次會議處理下列事項：

- 聯同管理層及外聘核數師審閱本集團半年度及全年業績；
- 審閱本集團所採納之會計政策及慣例；
- 考慮本公司有關企業管治之政策及慣例，並向董事會提出建議；
- 就續聘畢馬威會計師事務所為外聘核數師向董事會提出建議；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 商討外聘核數師之審核計劃及工作結果；
- 就審核委員會職權範圍之建議修訂向董事會提出建議；
- 審閱有關本公司企業管治守則遵守情況及於本報告所作披露之報告；
- 審閱有關本集團風險管理制度之報告；
- 審閱有關本集團就五大風險所制定主要風險指標之報告；
- 審閱有關對本集團內部監控制度所進行協定測試程序之報告；
- 考慮自截至二零一六年十二月三十一日止財政年度起核數師報告之新形式；及
- 審閱有關本公司遵守環境、社會及管治報告指引之報告。

審核委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告(續)

核數師酬金

畢馬威會計師事務所於截至二零一六年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

所提供服務：	酬金 港幣千元
核數服務	650
非核數服務	600

公司秘書

陸治中先生為本集團之首席財務總監兼公司秘書。彼為本集團全職僱員，並對本集團日常事務充分掌握。由於本集團暫時並無委任公司主席及行政總裁，故陸先生向執行董事匯報工作。全體董事均可獲首席財務總監兼公司秘書提供意見及服務，確保本集團遵循董事會程序及所有適用之規則及規定。

陸先生確認彼曾於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受不少於 15 小時相關專業培訓。

內幕消息

本集團就規管香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部所界定內幕消息之披露情況向其董事、高級人員及僱員發出指引。除非內幕消息屬於證券及期貨條例所允許任何安全港範圍內，否則本集團須透過聯交所操作之電子登載系統及時向公眾人士發佈有關信息。

如本集團任何董事、高級人員或僱員得悉任何可能對本公司股份之成交量或價格造成重大影響之潛在內幕消息或資料，則彼須通知本集團之指定人員（「指定人員」），指定人員將與專業顧問磋商（如需要），就有關資料是否應視為內幕消息或是否存在任何適用於本公司之安全港條文達成初步意見。指定人員須將任何被視為內幕消息之資料通知董事會，並尋求其批准以處理後續合規事項。

所有董事、高級人員及相關僱員須在刊發公佈前採取合理預防措施，將內幕消息及相關公佈（如適用）保密。倘本集團認為無法維持必要的保密程度，本集團將即時在合理可行情況下盡快向公眾披露有關資料。

企業管治報告 (續)

與股東間之溝通

本公司於二零一二年三月二十八日採納股東溝通政策，促進本公司與其股東間之有效溝通。本公司主要透過於本公司及聯交所網站刊發通告、公告及通函以及向股東寄發中期報告、年度報告及通函向股東發佈有關本集團之資料。本公司遵守上市規則及法律規定舉行股東週年大會及其他股東大會，為股東提供與董事會交流意見的平台。董事將出席大會回應股東提問。

於二零一六年五月十三日，本公司舉行二零一六年度股東週年大會，以供股東考慮及批准本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績、派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息、重新委任張旭先生及關東武女士為執行董事、重新委任陳志裕先生為非執行董事、重新委任陳維曦先生、羅芷妍女士及岑信江先生為獨立非執行董事、續聘外聘核數師以及向董事會授出股份發行授權及股份購回授權。

各董事出席二零一六年度股東週年大會之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

股東權利

應股東請求召開股東特別大會(「股東特別大會」)

根據本公司組織章程細則第72條，股東大會可由香港法例第622章香港公司條例第566條(「香港公司條例」)所規定提出要求之股東召開。根據香港公司條例第566條，股東可要求本公司董事安排召開股東特別大會，有關股東在遞交請求書當日須持有本公司已繳足資本不少於二十分之一，而有關資本在遞交該請求書當日附有可在本公司股東大會上表決之權利。該書面請求必須述明召開會議之目的，並由有關股東簽署及送交本公司之註冊辦事處。請求書可包含數份格式相若之文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。如本公司董事在該請求書遞交日期起計21天內，未有妥為安排在股東特別大會召開通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上之股東，可自行召開股東特別大會，但在此情況下召開之股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開之股東特別大會，須盡可能以接近董事召開股東大會之方式召開。

將股東查詢送達董事會之程序

股東可隨時以書面形式向董事會遞交彼等之查詢及關注事項，其聯絡詳情如下：

董事會

萬科置業(海外)有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電郵：vkoverseas.cs@vanke.com

圖文傳真：(852) 2328 8097

本公司董事會及／或相關董事委員會將考慮股東提出之查詢及關注事項，並在合適時作出回覆。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

股東於股東大會提呈建議之程序

有意提呈決議案之股東必須根據本公司組織章程細則第72條要求召開股東大會。該書面決議案必須由有關股東簽署並送交本公司之註冊辦事處。

在不違反上述規定之情況下，任何有意提名任何人士於本公司股東大會上遴選本公司董事之股東，須於寄發大會通告後翌日起至截至不遲於有關大會舉行日期前七日止期間，將載有所需資料之書面申請送達本公司之香港主要營業地點。提名委員會將根據資歷、經驗及背景考慮有關人士是否合適。

本公司組織章程文件之修訂

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之憲章文件(即本公司之組織章程大綱及細則)概無變動。

本公司之組織章程大綱及細則於本公司及聯交所之網站登載。

會議出席記錄

個別董事出席截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行之董事會及各委員會會議之記錄列載如下。

董事姓名	董事會會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	審核委員會 會議
執行董事				
張旭	2/4	-	0/1	-
闕東武	4/4	1/1	-	-
非執行董事				
陳志裕	4/4	-	-	3/3
獨立非執行董事				
陳維曦	4/4	1/1	-	3/3
羅芷妍	4/4	-	1/1	3/3
岑信江	4/4	1/1	1/1	-

企業管治報告 (續)

會議出席記錄 (續)

個別董事出席截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行之股東大會之記錄列載如下。

董事姓名	二零一六年度 股東週年大會
執行董事	
張旭	✓
關東武	✓
非執行董事	
陳志裕	✓
獨立非執行董事	
陳維曦	✓
羅芷妍	✓
岑信江	✓

獨立核數師報告



致萬科置業(海外)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43至85頁的萬科置業(海外)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行這些道德要求及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2(f)的會計政策及附註13

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二零一六年十二月三十一日，貴集團投資物業的公允價值合共港幣1,701,000,000元，佔貴集團資產總值的58%。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團投資物業的公允價值是由董事根據獨立測量師行編備的估值進行評估。在綜合全面收益表中記錄的投資物業公允價值變動，佔貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除稅前盈利的57%。

貴集團的投資物業為位於香港的工業樓宇。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業及其公允價值的變動分別對貴集團的資產總值和除稅前盈利有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，需要作出重大的判斷和估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化率和市場銷售呎價，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。

我們就評估投資物業的估值所採用的審計程序包括以下各項：

- 取得和查閱由貴集團委聘的獨立測量師行編備的估值報告，而董事據此評估投資物業的估值；
- 評估外聘測量師的資歷和經驗、其對受評估物業的專業認識、客觀性和獨立性；
- 在獨立進行的私人會議中與外聘測量師討論其估值方法，並於我們內部物業評估專家的協助下，將以往年度的假設和本年度的假設及目前獲得的公開數據互相比較，對估值中採用的主要估計和假設(包括資本化率和市場銷售呎價)提出質詢；
- 將貴集團向外聘測量師提供的租務資料(包括承諾租金和出租率)與相關合約和文件進行抽樣比較。

獨立核數師報告 (續)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是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。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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》進行審計的過程中，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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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止所取得的審計憑證。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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計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專業道德要求，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和其他事項，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計最為重要，因而構成關鍵審計事項。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溝通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溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊玉芬。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一七年二月二十一日

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	4	91,244	89,067
服務成本		(21,168)	(20,159)
毛利		70,076	68,908
其他收入	5	2,807	166
行政開支、租務及市場推廣開支		(13,528)	(12,660)
投資物業公允價值增加	13	80,910	125,690
經營盈利		140,265	182,104
融資收入	6(a)	1,657	1,515
融資成本	6(a)	(21)	(12,422)
應佔聯營公司虧損		141,901	171,197
		(10)	(9)
除稅前盈利	6	141,891	171,188
稅項支出	7(a)	(10,571)	(9,483)
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		131,320	161,705
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄	11	0.34	0.52

載於第47至85頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註10。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備	12	312	408
投資物業	13	1,700,810	1,619,900
於聯營公司之權益	15	484,036	458,976
預付賬款		2,095	–
遞延稅項資產	19	186	1,126
		<u>2,187,439</u>	<u>2,080,410</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	16	5,951	3,939
土地招標按金		25,000	–
可收回稅項		–	14
銀行結餘及現金		703,922	715,728
		<u>734,873</u>	<u>719,681</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	(26,412)	(26,873)
應付予中介控股公司款項	18	(2,008)	(1,303)
應付稅項		(2,453)	(2,007)
		<u>(30,873)</u>	<u>(30,183)</u>
流動資產淨值		<u>704,000</u>	<u>689,498</u>
總資產減流動負債		<u>2,891,439</u>	<u>2,769,908</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	19	(33,292)	(31,395)
資產淨值		<u>2,858,147</u>	<u>2,738,513</u>
資本及儲備			
股本	20(b)	3,895	3,895
儲備		2,854,252	2,734,618
總權益		<u>2,858,147</u>	<u>2,738,513</u>

於二零一七年二月二十一日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

載於第47至85頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔			
		股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一六年一月一日		3,895	1,030,877	1,703,741	2,738,513
二零一六年內之權益變動：					
年內盈利及全面收益總額		-	-	131,320	131,320
已批准之上年度末期股息	10(b)	-	-	(11,686)	(11,686)
於二零一六年十二月三十一日		3,895	1,030,877	1,823,375	2,858,147
於二零一五年一月一日		2,596	-	1,549,827	1,552,423
二零一五年內之權益變動：					
年內盈利及全面收益總額		-	-	161,705	161,705
供股時發行之股份(扣除開支)	20(c)	1,299	1,030,877	-	1,032,176
已批准之上年度末期股息	10(b)	-	-	(7,791)	(7,791)
於二零一五年十二月三十一日		3,895	1,030,877	1,703,741	2,738,513

載於第47至85頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動			
除稅前盈利		141,891	171,188
經以下項目調整：			
應佔一家聯營公司虧損		10	9
融資成本		21	12,422
融資收入		(1,657)	(1,515)
機器及設備折舊		96	69
投資物業公允價值增加		(80,910)	(125,690)
營運資金變動前之經營盈利		59,451	56,483
應收賬款及其他應收款項增加		(1,948)	(230)
土地招標按金增加		(25,000)	–
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(461)	2,857
應付予中介控股公司款項增加/(減少)		705	(75)
經營所得之現金		32,747	59,035
已付利息及其他借貸成本		(21)	(10,612)
已付香港利得稅		(7,290)	(7,481)
香港利得稅退還		16	–
經營活動所得之現金淨額		25,452	40,942
投資活動			
購入機器及設備		–	(466)
添置投資物業之預付賬款		(2,095)	–
已收銀行利息		1,593	1,515
聯營公司償還款項		8,400	21,000
向聯營公司墊支款項		(33,470)	(50,634)
投資活動所耗之現金淨額		(25,572)	(28,585)
融資活動			
供股之所得款項淨額	20(c)	–	1,032,176
償還銀行貸款		–	(333,000)
已付股息		(11,686)	(7,791)
融資活動(所耗)/所得之現金淨額		(11,686)	691,385
現金及等值現金(減少)/增加淨額		(11,806)	703,742
於一月一日現金及等值現金		715,728	11,986
於十二月三十一日現金及等值現金		703,922	715,728
於十二月三十一日現金及等值現金結餘之分析			
銀行結餘及現金		703,922	715,728

載於第47至85頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

財務報表附註

1 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事物業投資及管理和物業發展等業務。

本公司董事會認為萬科企業股份有限公司(「萬科」)乃本公司之最終控股公司，該公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、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規定編製。本綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。本集團所採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前的會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂。此等修訂並無對本集團於本期間及上一期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式構成重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋。

(b) 財務報表之編製基礎

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司之權益。

除投資物業按公允價值列值外(見附註2(f))，本財務報表乃按歷史成本基準編製。

編製符合香港財務報告準則規定之綜合財務報表時，管理層須對影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及當時情況下相信為合理之多個其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果與此等估計或有差異。

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當前期間，則在該期間內確認，若修訂對當前期間及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表之編製基礎(續)

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表構成重大影響之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註3中論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之實體。若本集團承擔或有權參與實體之業務而獲得可變動報酬，以及有能力透過其對實體之權力而影響該等回報，即視為本集團可控制該實體。在評估本集團是否有權力時，僅考慮(由本集團或其他人士所持有)實質權利。

於附屬公司之投資自開始控制當日起至失去控制權當日止綜合計入綜合財務報表。集團內公司間之結餘及現金流量以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於無減值證據出現之情況下予以抵銷。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義之合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔附屬公司之可識別資產淨值計量非控股權益。

非控股權益會在綜合財務狀況表之權益中與本公司股權持有人之應佔權益分開呈報。本集團業績內之非控股權益會在綜合全面收益表中列作本公司非控股權益與本公司股權持有人間之本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任乃於綜合財務狀況表內呈列為財務負債。

倘本集團於附屬公司之權益變動不會導致失去控制權，則按股權交易入賬，而綜合權益內之控股及非控股權益之金額須作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則按出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留之任何權益將按公允價值確認，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值或於聯營公司之投資在首次確認時之成本值(倘適用)(見附註2(d))。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(i))，惟分類為持作出售之投資(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司

聯營公司乃指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體(包括參與其財務及經營決策)，惟並非控制或共同控制其管理層。

於聯營公司之投資按權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本計值，並就本集團分佔聯營公司可識別資產淨值之收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之任何差額作出調整。其後，投資就本集團分佔聯營公司資產淨值及任何有關投資減值虧損之收購後變動作出調整(見附註2(i))。任何於收購日期超出成本之金額、本集團應佔聯營公司收購後與除稅後之業績以及年內任何減值虧損均於綜合收益表內確認，而本集團分佔聯營公司收購後與除稅後之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。

當本集團於聯營公司分佔虧損額超逾其權益時，本集團之權益會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或代聯營公司支付款項則除外。就此，本集團權益是以按照權益法計算投資之賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部分之長期權益為準。

本集團與其聯營公司間交易產生之未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔之權益比率對銷；惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益確認。

於聯營公司之投資變為於合營公司之投資時，所保留權益將會繼續按權益法列賬，而並非重新計量，反之亦然。

就所有其他情況而言，當本集團對聯營公司不再具有重大影響力時，則會按出售於該聯營公司之全部權益列賬，而所產生之收益或虧損於損益內確認。在失去重大影響力當日於前聯營公司保留之任何權益，乃按公允價值確認，且該數額乃被視為於初始確認金融資產時之公允價值。

(e) 商譽

商譽指以下之差額：

- (i) 已轉讓代價之公允價值、於收購對象任何非控股權益之金額與本集團先前所持收購對象股權公允價值之總和；
- (ii) 於收購日期應佔收購對象可識別資產及負債之公允淨值。

如(ii)項之金額大於(i)項，則有關差額即時於損益中確認為議價購入之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得之商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(附註2(ii))。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽之金額會於計算出售交易之損益時計入其中。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於結算日仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(p)(i)所述方式入賬。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益按個別物業基準以投資物業分類及列賬。任何已分類為投資物業之物業權益以猶如根據融資租賃(見附註2(h))持有之方式入賬，並應用與根據融資租賃持有之其他投資物業權益相同之會計政策。租賃付款按附註2(h)所述方式入賬。

(g) 機器及設備

下列機器及設備項目乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬(見附註2(i))：

— 辦公室及停車場設備

報廢或出售機器及設備項目產生之收益或虧損，按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

折舊乃按機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算如下：

— 辦公室及停車場設備 5年

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

(h) 租賃資產

倘本集團把一項安排(由一項交易或一系列交易組成)確定為在協定期間內轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該釐定乃基於安排之實際內容評估而作出，而不論有關安排是否以租賃之法律形式作出。

(i) 出租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有，且所有權之絕大部分風險及回報已轉移至本集團之資產乃分類為根據融資租賃持有。所有權之絕大部分風險及回報並無轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃，惟以下情況除外：

- 根據經營租賃持有並符合投資物業定義之物業按個別物業基準分類為投資物業，倘獲分類為投資物業，將按根據融資租賃(見附註2(f))持有之方式入賬；及

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(i) 出租予本集團之資產分類 (續)

- 根據經營租賃持作自用且於租賃開始時公允價值無法與建於其上之樓宇公允價值分開計量之土地，入賬為根據融資租賃持有，除非樓宇清楚地根據經營租賃持有則另作別論。就此等目的而言，租賃開始指本集團最初訂立或自前承租人接管租賃之時間。

(ii) 持作經營租賃用途資產

倘本集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質計入綜合財務狀況表。經營租賃所產生收益乃根據附註2(p)(i)所載本集團之收益確認政策予以確認。

(iii) 經營租賃費用

倘本集團使用根據經營租賃持有之資產，則根據租賃作出之付款乃按租期涵蓋之會計期間分期均等地於損益扣除，惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠作為已作出之淨租金總額之一部分於損益內確認。或然租金於產生之會計期間在損益扣除。

收購根據經營租賃持有土地之成本於租賃期內以直線法攤銷，惟物業分類為投資物業(見附註2(f))則除外。

(i) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他流動及非流動應收款項之減值

倘股本證券投資以及其他流動及非流動應收款項以成本或攤銷成本列賬，則會於各結算日檢討，以確定有否客觀證據顯示出現減值。減值之客觀證據包括下列引起本集團關注一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人帶來不利影響。

倘任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就於綜合財務報表使用權益法確認於聯營公司之投資(見附註2(d))而言，減值虧損乃根據附註2(i)(ii)透過比較投資之可收回金額整體與其賬面值計量。倘按附註2(i)(ii)用作釐定可收回金額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量間之差額計量，倘折現影響重大，則按同類金融資產之現行市場回報率計算折現。按成本計值之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬之應收賬款及其他應收款項以及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額釐定，如折現影響重大，則按財務資產之原來有效利率(即初始確認該等資產時計算之有效利率)計算折現。財務資產具類似之風險特徵，例如類似逾期情況及未有單獨被評估為減值，則會共同進行有關評估。共同評估減值之財務資產之未來現金流量，會根據與匯集組別具類似信貸風險特徵之資產之過往損失經驗而折算。

倘減值虧損之金額其後減少，且該等減幅可客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則在損益撥回減值虧損。減值虧損之撥回額不得致使資產之賬面值超過於以往年度未曾確認減值虧損下原應釐定之賬面值。

減值虧損直接在相應資產撇銷，但就貿易應收賬款(包含於應收賬款及其他應收款項)因收回之可能性存疑(但並非微乎其微)所確認之減值虧損除外。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回之可能性甚微，則直接從貿易應收賬款中撇銷視為不可收回之金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務之任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬之金額，則相關之撥備會被撥回。撥備賬之其他變動及其後撥回已撇銷之金額，均直接在損益確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團會在各結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或(商譽除外)先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 機器及設備；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表內於附屬公司之權益。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，每年就商譽估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金生產單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身之公允價值減出售成本(若能計量)或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘所作出估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回，有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間完結時，本集團採用於財務年度完結時應採用之同一減值測試、確認及撥回條件(見附註2(i)(i)及(ii))。

於中期期間內就商譽及以成本入賬之無報價股本證券確認之減值虧損不會在往後期間撥回。即使在中期期間相關之財務年度完結時方評估減值而毋須確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用有效利率法按攤銷成本扣除呆賬減值撥備入賬(見附註2(i))；惟倘應收款項為給予關連人士之無固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。於此情況下，應收款項會按成本扣除呆賬減值撥備入賬。

(k) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用初步按公允價值確認。除根據附註2(o)(i)計算之財務擔保負債外，其他應付款項及應計費用其後按攤銷成本入賬；惟倘折現影響並不重大，則按成本入賬。

(l) 現金及等值現金

現金及等值現金包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期高流動性投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額且購入時於三個月內到期之現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括按要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。

(m) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、自界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲支付或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

(n) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年內應課稅收入，根據已生效或於報告期間結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅溢利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

遞延稅項資產及負債確認之有限例外情況包括不可扣稅商譽所產生之暫時差異，不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併之一部分則除外)之資產或負債之初步確認，以及於附屬公司之權益之暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回之時間，而且在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註2(f)所載會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用之稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項是按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團於各結算日重新檢討遞延稅項資產之賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅溢利時，則有關扣減將予以撥回。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，當期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與當期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為當期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等公司計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(o) 已作出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款在到期時付款而蒙受之損失，向持有人支付特定補償金額之合約。

倘本集團作出財務擔保，擔保之公允價值則初步確認為其他應付款項及應計費用內之遞延收入。已發出財務擔保之公允價值於發出時乃參照類似服務於公平磋商交易之過程中所收取費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘就作出擔保之代價已收取或可收取，代價則根據本集團適用於此類別資產之政策確認。倘並無收到或無可收代價，則於初步確認任何遞延收入時在損益確認為即時開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額自作出財務擔保後在損益中按擔保之年期作為收入攤銷。此外，倘(i)擔保之持有人將可能根據擔保向本集團取得款項及(ii)該筆對本集團索取之金額預期超逾現時就擔保列賬為其他應付款項及應計費用(即初步確認之金額減累計攤銷)之金額時，撥備將根據附註2(o)(ii)確認。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而會導致經濟利益外流及在可以作出可靠之估計時，則就該時間或數額不定之其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能存在義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

(p) 收益確認

收益按已收取或應收取代價之公允價值計量。收益乃於經濟利益可能流入本集團，以及能夠可靠計算收益及成本(如適用)時，按照下列方法於損益確認：

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租優惠均在損益中確認並為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其賺取之會計期間內確認為收入。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策 (續)

(p) 收益確認 (續)

- (ii) 物業管理收入於提供相關服務時確認。
- (iii) 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。
- (iv) 利息收入於計提時按有效利率法計算確認。

(q) 關聯方

(a) 倘出現下列情況則該名人士或其近親為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層之成員。

(b) 倘出現下列情況則有關實體為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (iii) 兩家實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一家實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三家實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或作為本集團有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響，或是實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(r) 分部報告

營運分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目金額，與根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。倘個別非屬重要之營運分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

3 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷：

投資物業之估值

投資物業乃按市值計入綜合財務狀況表。投資物業之市場價值乃根據外聘合資格評估師按每年市價估值並計入物業淨租金收入及適當時考慮其收入可能調整之幅度。

投資物業之公允價值反映(其中包括)來自即期租賃之租金收入，並根據現行市況假設未來租賃之租金收入。公允價值亦按類似基準反映就投資物業而預期出現之現金流出。

本集團於聯營公司之權益之減值

鑑於本集團於聯營公司之權益或需要作出減值虧損，資產之可收回金額需予以確定。可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值之較高者。由於該等資產並無可用之公開市價，故難以準確預測公允價值。當計算使用價值時，預計由資產所產生現金流量折現至現值，該現值需要對有關如營業額水平及聯營公司之營運成本金額等項目作重大判斷。本集團利用所有現時可用資料，包括根據合理及可行之假設以及估計聯營公司之營業額及營運成本等預測，以確定與可收回金額合理接近之金額。

財務報表附註 (續)

4. 收入及分部資料

年內確認之收入如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租務及物業管理	91,244	89,067

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入、融資成本及稅項支出。

本集團呈列分部資料的方式與提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估業務表現之內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

租務及物業管理： 出租本集團之投資物業以賺取租金及管理費收入，從長遠之物業升值中獲益

物業發展： 應佔一家聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團租務及物業管理分部有一名客戶之收入達港幣9,193,000元，超過本集團收入之10%(二零一五年：並無單一客戶的收入超過本集團收入之10%)。

營運分部

分部業績如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
收入	91,244	-	91,244
投資物業公允價值變動前之分部業績	70,403	(10)	70,393
投資物業公允價值增加	80,910	-	80,910
分部業績	151,313	(10)	151,303
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(11,048)
融資收入			1,657
融資成本			(21)
除稅前盈利			141,891
稅項支出			(10,571)
年內盈利			131,320

財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

營運分部(續)

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
收入	89,067	–	89,067
投資物業公允價值變動前之分部業績	66,283	(9)	66,274
投資物業公允價值增加	125,690	–	125,690
分部業績	191,973	(9)	191,964
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(9,869)
融資收入			1,515
融資成本			(12,422)
除稅前盈利			171,188
稅項支出			(9,483)
年內盈利			161,705

地域資料

本集團之收入及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

5. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就租戶提前終止租約收取之補償金	2,723	76
其他	84	90
	2,807	166

財務報表附註 (續)

6. 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
融資收入		
一 銀行存款及結餘之利息收入	(1,657)	(1,515)
融資成本		
一 銀行貸款之利息開支	-	8,463
一 應付予一家中介控股公司款項之利息開支(附註24(d))	21	-
一 其他借貸成本	-	3,959
	21	12,422
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	91	65
薪金、工資及其他福利	6,665	5,578
	6,756	5,643

本集團按照香港強制性公積金計劃條例規定，為根據香港僱傭條例聘用之僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃是由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%(二零一五年：5%)向計劃作出供款，以每月相關入息港幣30,000元(二零一五年：港幣30,000元)為限。向計劃作出之供款即時歸屬僱員福利。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(c) 其他		
核數師酬金		
一 核數服務	650	600
一 非核數服務(附註)	600	355
折舊	96	69
投資物業應收租金經扣除港幣21,168,000元 (二零一五年：港幣20,159,000元)之直接開支	(70,076)	(68,908)

附註：於二零一五年之金額不包括核數師就供股而提供非核數服務之酬金港幣190,000元，相關酬金已於股份溢價賬中扣除。

財務報表附註(續)

7 稅項支出

(a) 稅項支出指：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	7,836	7,236
往年度超額撥備	(102)	(42)
	7,734	7,194
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	2,837	2,289
	10,571	9,483

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零一五年：16.5%) 作出撥備。

截至二零一六年十二月三十一日止年度聯營公司之業績概無稅項部分(二零一五年：無)。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前盈利之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前盈利	141,891	171,188
按 16.5% (二零一五年：16.5%) 稅率計算除稅前盈利之估計稅項	23,412	28,246
不能扣稅之開支之稅務影響	2,297	2,156
毋須課稅之收入之稅務影響	(13,623)	(20,989)
未經確認稅務虧損之稅務影響	4	166
動用往年度未經確認稅務虧損之稅務影響	(1,417)	(54)
往年度超額撥備	(102)	(42)
實際稅務開支	10,571	9,483

財務報表附註(續)

8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定所披露之董事酬金如下：

	二零一六年				
	薪金、津貼及				總值
	董事袍金	實物利益	酌情花紅	退休計劃供款	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
執行董事					
張旭先生	200	-	-	-	200
關東武女士	200	-	-	-	200
	400	-	-	-	400
非執行董事					
陳志裕先生	150	80	-	-	230
獨立非執行董事					
陳維曦先生	150	90	-	-	240
羅芷妍女士	150	90	-	-	240
岑信江先生	150	70	-	-	220
	450	250	-	-	700
	1,000	330	-	-	1,330

財務報表附註(續)

8 董事酬金(續)

	二零一五年				總值 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休計劃供款 港幣千元	
執行董事					
張旭先生	200	-	-	-	200
關東武女士	200	-	-	-	200
	400	-	-	-	400
非執行董事					
王文金先生 (於二零一五年三月十一日辭任)	29	-	-	-	29
陳志裕先生	150	70	-	-	220
	179	70	-	-	249
獨立非執行董事					
陳維曦先生	150	90	-	-	240
鍾偉森先生 (於二零一五年五月二十二日辭任)	59	50	-	-	109
羅芷妍女士 (於二零一五年五月二十二日獲委任)	91	70	-	-	161
岑信江先生	150	90	-	-	240
	450	300	-	-	750
	1,029	370	-	-	1,399

財務報表附註(續)

9 最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士並不包括任何董事(二零一五年：兩名董事之薪酬詳情載於附註8)。五名(二零一五年：其餘三名)最高薪酬人士之薪酬總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,713	3,884
酌情花紅	311	529
退休計劃供款	80	54
	5,104	4,467

五名(二零一五年：其餘三名)最高薪酬人士之薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
無-港幣 1,000,000 元	4	2
港幣 1,000,001 元-港幣 1,500,000 元	-	-
港幣 1,500,001 元-港幣 2,000,000 元	-	-
港幣 2,000,001 元-港幣 2,500,000 元	-	-
港幣 2,500,001 元-港幣 3,000,000 元	1	1
	5	3

10 股息

(a) 本年度股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣 3 仙(二零一五年：每股港幣 3 仙)	11,686	11,686

於二零一七年二月二十一日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣 3 仙。此擬派股息並未於本集團之綜合財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為截至二零一七年十二月三十一日止年度之儲備分配。

財務報表附註(續)

10 股息(續)

(b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息每股港幣3仙 (二零一五年：每股港幣3仙)	11,686	7,791

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣131,320,000元(二零一五年：港幣161,705,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一五年：加權平均數313,384,058股，已就供股之影響作出調整)計算，詳情如下：

	二零一六年	二零一五年
加權平均股數		
於一月一日之已發行股份	389,527,932	259,685,288
供股之影響(附註20(c))	-	53,698,770
於十二月三十一日之加權平均股數	389,527,932	313,384,058

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一五年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

財務報表附註(續)

12 機器及設備

	辦公室及停車場設備	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
原值：		
於一月一日	480	14
增購	-	466
於十二月三十一日	480	480
累積折舊：		
於一月一日	(72)	(3)
本年度折舊撥備	(96)	(69)
於十二月三十一日	(168)	(72)
賬面淨值：		
於十二月三十一日	312	408

13 投資物業

(a) 估值

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	1,619,900	1,494,210
公允價值收益	80,910	125,690
於十二月三十一日	1,700,810	1,619,900

財務報表附註(續)

13 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值計量

(i) 公允價值層級架構

下表呈列本集團投資物業之公允價值，於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三級公允價值層級。將公允價值計量分類之等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據，且並未使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據)計量之公允價值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一六年十二月三十一日分類為 以下各級之公允價值計量		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元

經常性公允價值計量

投資物業：

— 工業 — 香港	1,700,810	—	—	1,700,810
-----------	------------------	---	---	------------------

於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一五年十二月三十一日分類為 以下各級之公允價值計量		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元

經常性公允價值估量

投資物業：

— 工業 — 香港	1,619,900	—	—	1,619,900
-----------	-----------	---	---	-----------

財務報表附註(續)

13 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級架構(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無於第一級和第二級之間進行轉撥(二零一五年：無)，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一五年：無)。本集團之政策為確認於報告期末公允價值層級所產生各級之間轉撥。

本集團所有投資物業於二零一六年十二月三十一日重新估值。估值由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行，其員工包括具備豐富經驗且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值之香港測量師學會會員。於各中期及年度報告日進行估值時，管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公允價值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度(加權平均)
投資物業	出租及回歸期	出租期	
		— 資本化率	4% (二零一五年：4%)
		回歸期	
		— 資本化率	4.5% (二零一五年：4.5%)
		— 市場銷售呎價 (港幣元/平方呎)	1,700–3,000 (2,350) (二零一五年： 1,700–2,600 (2,150))

釐定投資物業公允價值之方法為考慮現有租約所能獲取之物業租金收入淨額，並適當計入租期外潛在租金收入，有關租期外潛在租金收入已按適當之資本化率，並參考市場上可資比較銷售交易進行資本化以釐定市值。公允價值計量與市場銷售呎價呈正相關性及與資本化率呈負相關性。

本年度第三級公允價值計量結餘之變動載於綜合財務報表附註13(a)。

投資物業之公允價值調整於綜合全面收益表內「投資物業公允價值增加」列賬。

本年度於損益確認之所有收益均來自於報告期末持有之投資物業。

財務報表附註(續)

13 投資物業(續)

(c) 投資物業之估值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於香港之租賃土地：		
— 中期租賃	1,700,810	1,619,900

(d) 本集團以經營租賃方式出租投資物業。租賃期一般初步為期一至三年。上述租賃概無涉及或然租金。

(e) 以經營租賃方式持有之投資物業賬面總值為港幣1,700,810,000元(二零一五年：港幣1,619,900,000元)。

(f) 根據不可撤銷經營租賃而未來最低限度可收取之租金收入總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	66,632	70,397
一年後但五年內	75,290	45,732
	141,922	116,129

(g) 投資物業之詳情載於第85頁。

14 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市股份 — 原值(附註(a))	—	—
應收附屬公司款項(附註(b))	705,201	682,356
	705,201	682,356

附註：

(a) 結餘指附屬公司非上市股份之原值港幣17元(二零一五年：港幣17元)。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並預計於一年後收回。

(c) 附屬公司之詳情載於第84頁。

財務報表附註 (續)

15 於聯營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	3,302	3,312
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	480,734	455,664
	484,036	458,976

本集團於聯營公司之權益乃按權益法計入綜合財務報表，其詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足股本 之詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團之 有效權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
Ultimate Vantage Limited*	註冊成立	香港	100股普通股 (港幣100元)	20%	-	20%	物業發展(附註c)
金匯隆有限公司*	註冊成立	香港	100股普通股 (港幣100元)	20%	-	20%	暫無業務

* 非上市公司，並無市場報價

附註：

- (a) 結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一五年：拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 投資於香港地產發展商Ultimate Vantage Limited(「UVL」)得以令本集團之業務從物業投資拓展至物業投資及發展。UVL擁有西鐵荃灣西站TW6發展項目(「TW6項目」，又稱「柏傲灣」)之發展權。本集團持有UVL用作發展之物業權益詳情載於第85頁。
- (c) 於二零一四年四月二十二日，本公司與(其中包括)Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」，為本公司全資附屬公司，擁有UVL之20%股本權益)、UVL另一股東、UVL另一股東之母公司(「合營夥伴」)及UVL訂立股東協議(「股東協議」)，以規管UVL股東彼此間之關係及UVL事務之管理。

根據股東協議之條文，本公司及合營夥伴同意，倘發生違約事件，非違約一方有權購入違約一方及其聯屬公司所佔全部UVL權益。該項權利屬於雙向性質，本公司或合營夥伴均無就獲對方授出上述權利已付或應付任何代價。有關交易之詳情於本公司日期為二零一四年四月二十二日之公佈及本公司日期為二零一四年五月十五日之通函內披露。

財務報表附註(續)

15 於聯營公司之權益(續)

以下為自主要聯營公司財務資料概要調整至綜合財務報表內賬面值之披露。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
UVL之總金額		
流動資產	5,084,552	4,213,639
流動負債	(98,692)	(41,120)
非流動負債	(4,969,352)	(4,155,961)
權益	16,508	16,558
年內虧損	(50)	(45)
全面收入總額	(50)	(45)
調整至本集團於UVL之權益		
UVL淨資產之總金額	16,508	16,558
本集團之有效權益	20%	20%
本集團佔UVL之淨資產	3,302	3,312
應收UVL款項 — 非流動部分	480,734	455,664
綜合財務報表之賬面值	484,036	458,976

16 應收賬款及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,009	605
未攤銷應收租金	1,773	445
其他應收款項	372	63
其他按金	2,464	2,413
預付賬款	333	413
	5,951	3,939

財務報表附註(續)

16 應收賬款及其他應收款項(續)

(a) 根據確認收入之日期，應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	954	588
31至90日	55	17
	1,009	605

於二零一六年十二月三十一日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一五年：無)。本集團之信貸政策載於附註21(a)。

(b) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同視為已減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已過期少於一個月	954	588
已過期一至三個月	55	17
	1,009	605

已過期但並無減值之應收款項與多名於本集團擁有良好往績記錄之獨立租戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而有關結餘仍被視為可全數收回，故管理層相信毋須就有關結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

17 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應付款項	2,024	1,624
已收按金	22,666	22,359
應計費用	1,722	2,890
	26,412	26,873

除就物業收取之租務及其他按金港幣12,689,000元(二零一五年：港幣14,307,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

財務報表附註(續)

18 應付予中介控股公司款項

應付予中介控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

19 於綜合財務狀況表之遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅務負債／(資產)組成部分及其於年度之變動如下：

	折舊免稅額 超過相關折舊 港幣千元	稅務虧損之 未來利益 港幣千元	總計 港幣千元
自下列各項產生之遞延稅項：			
於二零一六年一月一日	32,470	(2,201)	30,269
於損益中支銷	1,922	915	2,837
於二零一六年十二月三十一日	34,392	(1,286)	33,106
於二零一五年一月一日	30,573	(2,593)	27,980
於損益中支銷	1,897	392	2,289
於二零一五年十二月三十一日	32,470	(2,201)	30,269
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值		(186)	(1,126)
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值		33,292	31,395
		33,106	30,269

未經確認之遞延稅項資產：

於二零一六年十二月三十一日可用作抵銷有關遞延稅項資產之日後應課稅盈利仍不確定，故本集團尚未就累計稅務虧損確認為數港幣47,000元(二零一五年：港幣1,452,000元)之遞延稅項資產。此等稅務虧損於現時稅務法規下並無到期日。

財務報表附註 (續)

20 總權益

(a) 權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之期初及期終結餘對賬載於綜合權益變動表。以下為本公司各個別權益部分於年初及年終之變動詳情。

本公司

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	3,895	1,030,877	354,884	1,389,656
二零一六年內之權益變動：				
年內盈利及全面收益總額	-	-	11,542	11,542
已批准之上年度末期股息(附註10(b))	-	-	(11,686)	(11,686)
於二零一六年十二月三十一日	3,895	1,030,877	354,740	1,389,512
於二零一五年一月一日	2,596	-	352,443	355,039
二零一五年內之權益變動：				
年內盈利及全面收益總額	-	-	10,232	10,232
供股時發行之股份(扣除開支) (附註20(c))	1,299	1,030,877	-	1,032,176
已批准之上年度末期股息(附註10(b))	-	-	(7,791)	(7,791)
於二零一五年十二月三十一日	3,895	1,030,877	354,884	1,389,656

財務報表附註(續)

20 總權益(續)

(b) 股本

本公司

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	750,000,000	7,500	750,000,000	7,500
已發行及繳足：				
於一月一日之普通股(每股面值港幣0.01元)	389,527,932	3,895	259,685,288	2,596
供股時發行之股份(每股面值港幣0.01元) (附註20(c))	-	-	129,842,644	1,299
於十二月三十一日之普通股(每股面值 港幣0.01元)	389,527,932	3,895	389,527,932	3,895

- (c) 於二零一五年六月二十五日，本公司董事會建議透過按每股供股股份港幣8.04元之認購價發行129,842,644股供股股份籌集約港幣1,044,000,000元(未計開支)(「供股」)。供股僅向合資格股東提呈，基準為於記錄日期二零一五年七月十三日每持有兩股現有已發行相關股份獲暫定配發一股供股股份。供股已於二零一五年八月五日完成。供股詳情於本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日及二零一五年八月四日之公佈以及本公司日期為二零一五年七月十四日之供股章程內披露。

由於進行供股，本公司之權益增加港幣1,043,935,000元，其中港幣1,299,000元計入股本賬，餘下港幣1,042,636,000元則計入本公司之股份溢價賬。供股開支合共港幣11,759,000元已於股份溢價賬扣除，故於二零一五年十二月三十一日之賬戶結餘減至港幣1,030,877,000元。

(d) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，並可由本公司根據組織章程大綱及細則之條文(如有)按本公司不時釐定之方式應用，包括但不限於(a)向股東作出分派或派付股息；(b)繳足將發行予權益股東作為繳足紅股之本公司未發行股份；(c)根據開曼群島公司法第37條之規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行本公司任何股份或債券之費用或就此支付之佣金或給予之折扣。

除非本公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後有能力償還日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向權益股東作出分派或派付股息。

財務報表附註(續)

20 總權益(續)

(e) 資本管理

本集團管理資本主要旨在保障本集團之持續經營能力及應付其財務責任，因應風險水平為產品及服務定價，從而能夠繼續為股東帶來回報並且令其他利益相關者受惠，並以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在較高借貸水平可能帶來較高股東回報與維持穩健資金狀況所帶來裨益及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟環境轉變調整資本架構。

本集團審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求以監察其資本架構，並計及其未來財務責任及承擔。為此，本集團界定債務淨額為計息債務總額減銀行結餘及現金。股東權益包括本公司已發行股本及權益股東應佔儲備。

於報告期末之債務淨額對權益比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計息債務	-	-
減：銀行結餘及現金	(703,922)	(715,728)
現金淨額	(703,922)	(715,728)
股東權益	2,858,147	2,738,513
債務淨額對權益比率	不適用	不適用

本公司或其任何附屬公司概無外部強加之資本要求。

財務報表附註(續)

21 財務風險管理及公允價值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及外匯風險。本集團所承受該等風險以及本集團為管理該等風險所採納財務風險管理政策及常規如下。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金及應收一家聯營公司款項。管理層已訂立信貸政策，並已持續監察所承受之該等信貸風險。

就應收賬款而言，本集團訂有嚴格程序處理逾期債務。當應收賬款逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而當應收賬款逾期兩個月未付，即採取法律行動。一般情況下，本集團不會向租戶收取任何抵押品。本集團於各報告期末審視各個別應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額作出充足減值撥備。

現金存放於擁有良好信貸評級之財務機構以減低信貸風險。

於各報告期末審視應收聯營公司款項，確保就不可收回金額作出充足減值撥備。

除應收聯營公司款項外，本集團並無重大信貸集中風險。

(b) 流動資金風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金管理主要由本集團中央處理。本集團之政策為定期監察現行及預計流動資金需求以及借貸契約遵守情況，確保維持充足現金資源以應付其短期及長期流動資金所需。

財務報表附註(續)

21 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳述於報告期末本集團財務負債之餘下合約年期，乃根據合約未折現現金流量及本集團可被要求償還之最早日期計算：

	合約未折現現金流量					賬面值 港幣千元
	一年內 或應要求 港幣千元	超過一年 但少於 兩年 港幣千元	超過兩年 但少於 五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	總額 港幣千元	
於二零一六年						
十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	13,723	10,631	2,058	–	26,412	26,412
應付予中介控股公司款項	2,008	–	–	–	2,008	2,008
	15,731	10,631	2,058	–	28,420	28,420
已作出財務擔保：						
— 最高擔保金額(附註23)	959,200	–	–	–	959,200	–
於二零一五年						
十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	12,566	8,821	5,486	–	26,873	26,873
應付予中介控股公司款項	1,303	–	–	–	1,303	1,303
	13,869	8,821	5,486	–	28,176	28,176
已作出財務擔保：						
— 最高擔保金額(附註23)	364,452	–	–	–	364,452	–

財務報表附註(續)

21 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

於報告期末，本集團並無任何浮息負債(二零一五年：無)。因此，本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日毋須承受利率風險。

(d) 外匯風險

本集團之資產及營運地皆在香港，現金流量亦以港幣計值。因此，本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日並無承受外匯風險。

(e) 公允價值

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

22 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日尚未償還亦不於綜合財務報表撥備之資本承擔(二零一五年：無)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約	27,056	—
已授權但未訂約	5,849	—
	32,905	—

23 或然負債及財務擔保

- (i) 於二零一四年六月三十日，UVL 訂立融資協議，涉及金融機構銀團向 UVL 授出承諾定期貸款融資高達港幣 4,800,000,000 元(「TW6 貸款融資」)以提供發展 TW6 項目所需資金。就 TW6 貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就 UVL 於 TW6 貸款融資項下之責任按個別基準及根據各自持有 UVL 之股權比例提供公司擔保。本公司已據此就(其中包括)償還 TW6 貸款融資本金額最多港幣 960,000,000 元提供擔保(「第一項公司擔保」)。有關提供第一項公司擔保之詳情於本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函內披露。於二零一六年十二月三十一日，UVL 已從 TW6 貸款融資總金額港幣 4,800,000,000 元中動用港幣 2,388,000,000 元(二零一五年：港幣 1,822,000,000 元)。
- (ii) 於二零一六年八月十一日，本公司(作為擔保人)訂立融資函，內容有關金融機構向 UVL 授出總金額最多港幣 2,840,000,000 元之財務承諾融資。融資函乃為出具財務承諾以支持 TW6 項目的預售申請(「TW6 財務承諾」)。本公司及合營夥伴須就 UVL 於 TW6 財務承諾項下之責任按個別基準及根據各自持有 UVL 之股權比例提供公司擔保。本公司已據此就本金總額港幣 568,000,000 元提供擔保(「第二項公司擔保」)。有關提供第二項公司擔保之詳情於本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函內披露。於二零一六年十二月三十一日，UVL 已從 TW6 財務承諾總金額港幣 2,840,000,000 元中動用港幣 2,408,000,000 元(二零一五年：無)。

財務報表附註 (續)

23 或然負債及財務擔保 (續)

- (iii) 董事認為本公司不大可能因第一項公司擔保及第二項公司擔保而面臨申索。由於第一項公司擔保及第二項公司擔保之公允價值無法以可觀察市場數據可靠計量，且概無就提供出第一項公司擔保及第二項公司擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就該等公司擔保確認任何遞延收入。

24 與關聯方重大交易

除本財務報表其他章節披露之交易及結餘外，本集團於日常業務過程中與關聯方進行下列重大交易：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付予中介控股公司之管理及行政費(附註(a))	1,561	1,327
應收同系附屬公司之租金及管理費收入(附註(b))	156	582
主要管理人員薪酬(附註(c))	4,202	4,225
應付予中介控股公司之利息(附註(d))	21	–

附註：

- (a) 管理及行政費按雙方協定之條款收取。應付予中介控股公司款項之詳情載於附註18。根據上市規則，是項交易構成本公司之持續關連交易，並獲豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。
- (b) 租金及管理費收入根據本集團與同系附屬公司按一般商業條款訂立之租賃協議所載金額收取。根據上市規則，是項交易構成本公司之持續關連交易，並獲豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。
- (c) 主要管理人員指本公司董事及高級管理人員。
- (d) 於二零一三年五月十六日，本集團訂立協議，以現金代價港幣727,900,000元向萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)收購Wkdeveloper全部已發行股本連同所有相關股東貸款(「TW6協議」)。TW6協議規定(其中包括)萬科香港須在交易完成後就本集團所涉及TW6項目之責任(如需要)向本集團提供財務援助，且任何有關財務援助為無抵押並按一個月拆息加年利率2.8厘之利率計算單息。根據上市規則，訂立TW6協議構成本公司之主要及關連交易，並已獲本公司獨立股東於二零一三年六月二十一日舉行之股東特別大會上批准。
- 於二零一六年一月，萬科香港向本集團提供計息墊款港幣7,200,000元以履行本集團於TW6項目之責任。來自萬科香港之墊款已於二零一六年二月悉數償還。
- (e) 於二零一五年，本公司透過供股增加股權。根據供股相關不可撤回承諾，Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)以每股供股股份港幣8.04元之認購價按比例認購97,381,983股供股股份，藉以維持其所持之本公司股權於75%。Wkland Investments為萬科之間接全資附屬公司。

財務報表附註(續)

25 公司財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	14	705,201	682,356
流動資產			
其他應收款項		298	302
可收回稅項		-	13
銀行結餘及現金		686,904	710,214
		687,202	710,529
流動負債			
其他應付款項及應計費用		(1,868)	(2,962)
應付予中介控股公司款項		(457)	(267)
應付予附屬公司款項		(566)	-
		(2,891)	(3,229)
流動資產淨值		684,311	707,300
資產淨值		1,389,512	1,389,656
資本及儲備			
	20(a)		
股本		3,895	3,895
儲備		1,385,617	1,385,761
總權益		1,389,512	1,389,656

於二零一七年二月二十一日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

財務報表附註 (續)

26 已頒佈但尚未於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至此等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則，惟於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等綜合財務報表內採納。其中下列可能與本集團相關。

	於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第7號(修訂本) [現金流量表：披露計劃]	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日

本集團現正評估該等修訂及新訂準則預期對初始應用期間之影響，惟現階段尚未能表明其會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

附屬公司總覽

於二零一六年十二月三十一日

附屬公司名稱	已發行股本	擁有權比例			主要業務
		本集團之 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
富裕萊有限公司	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	物業投資
財致有限公司	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	暫無業務
Cheer Win Limited	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	物業投資
Chericourt Company Limited	普通股份 港幣 1,000,000 元	100%	-	100%	物業投資
Excellent Champ Limited	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	暫無業務
Far Growth Investment Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	-	100%	投資控股
Future Best Developments Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	100%	-	投資控股
Jubilant Castle Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	-	100%	投資控股
Mainland Investments Group Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	100%	-	投資控股
Vanke Best Company Limited	普通股份 港幣 1 元	100%	100%	-	提供行政服務
財榮有限公司	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	暫無業務
WK Parking Limited	普通股份 港幣 18,000,000 元 遞延股份 港幣 2,000,000 元 (附註(b))	100% -	- -	100% -	物業投資
WK Property Financial Limited	普通股份 港幣 840 元	100%	-	100%	投資控股、物業投資及 集團財務公司
Wkdeveloper Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	-	100%	投資控股

附註：

(a) 該等公司於英屬維爾京群島註冊成立。

(b) 遞延股份由永南有限公司及得極有限公司(本公司前任董事實益擁有之公司)持有。根據WK Parking Limited之組織章程大綱及細則，遞延股份持有人實際上無權獲派股息、收取WK Parking Limited任何股東大會之通告或出席有關大會或在會上投票；而在WK Parking Limited清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則遞延股份持有人無權在清盤時獲得任何分派。

(c) 除另行列明外，各公司皆在香港註冊成立及主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。

物業項目總覽

於二零一六年十二月三十一日

(a) 已完成及持作投資用途

地址	業權約滿年份	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	種類	實際權益
香港 新界葵涌 丈量約444約地段299號之餘段 和宜合道63號及打磚坪街70號 麗晶中心	2047年	103,500	657,000 (所餘部分)	工業／貨倉	100%

(b) 發展中

地址	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	種類	實際權益	落成階段	預計落成日期
香港 新界荃灣 西鐵荃灣西站 荃灣市地段402號 柏傲灣	148,586	675,021	住宅	20%	地面建設 階段	2018年

五年財務摘要

集團業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (附註)
收入	91,244	89,067	85,809	82,550	331,075
本年度盈利	131,320	161,705	137,555	151,506	507,434
應佔盈利					
本公司股東	131,320	161,705	137,555	151,506	506,193
非控股權益	-	-	-	-	1,241

綜合財務狀況表撮要

	於十二月三十一日				
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產	2,187,439	2,080,410	1,904,185	1,773,902	1,261,584
流動資產／(負債)淨額	704,000	689,498	(322,169)	186,524	43,300
總資產減流動負債	2,891,439	2,769,908	1,582,016	1,960,426	1,304,884
非流動負債	(33,292)	(31,395)	(29,593)	(537,767)	(25,940)
資產淨值	2,858,147	2,738,513	1,552,423	1,422,659	1,278,944
本公司股東應佔權益及總權益	2,858,147	2,738,513	1,552,423	1,422,659	1,278,944

附註：該年度本集團之業績包括已於二零一二年七月十六日以實物分派予本公司當時股東之已終止經營業務。