



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

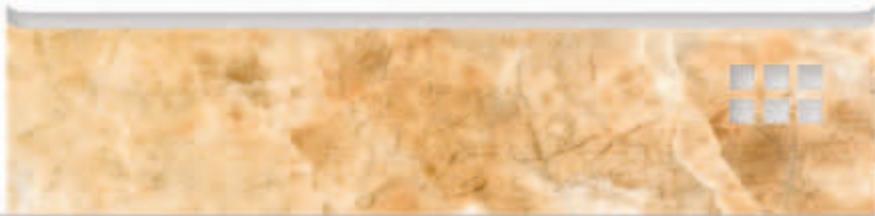
根基穩健 茁實成長

二零一六年年報



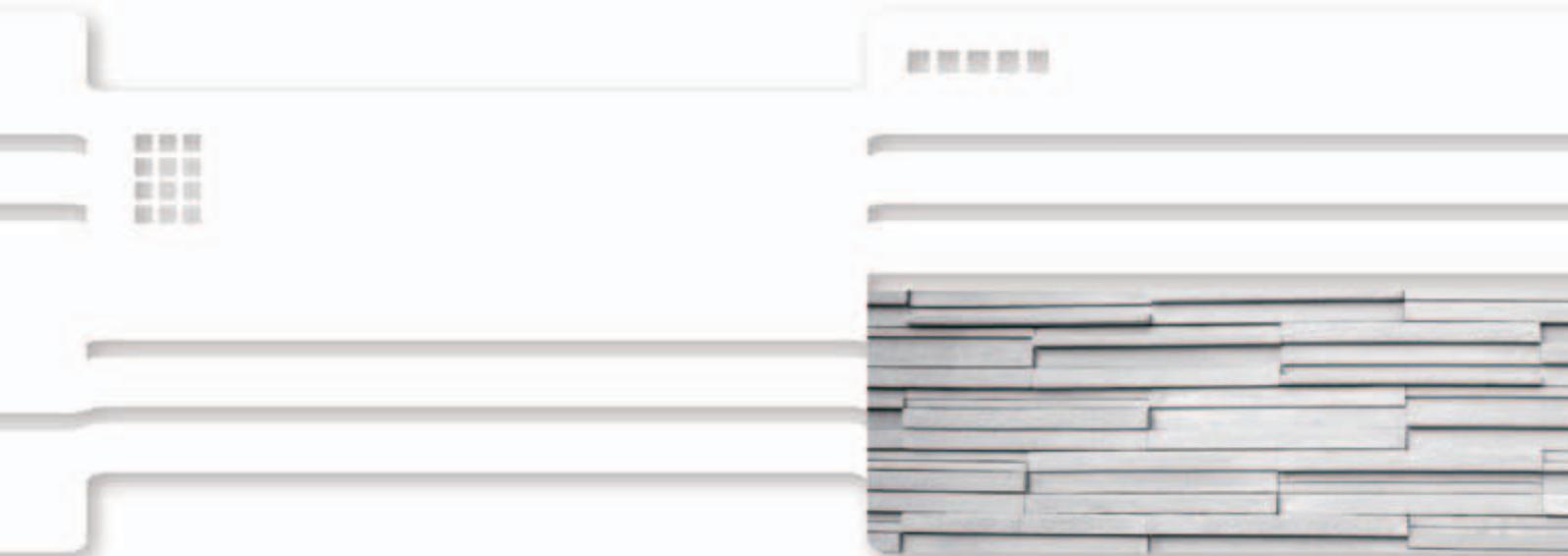
中國海外

宏洋集團有限公司



目 錄

4	公司及股東資料
5	董事局及委員會
6	財務摘要
10	主席報告書
16	管理層討論及分析
29	企業管治報告
39	環境、社會及管治報告
55	董事及行政架構
59	董事局報告
72	獨立核數師報告
78	綜合收益表
79	綜合全面收益表
80	綜合財務狀況表
82	綜合權益變動表
83	綜合現金流量表
85	財務報告附註
176	五年財務概要
177	主要物業及物業權益詳
191	詞彙表



根基穩健

持續擴展充分顯示本集團致力成為中國內地住宅物業市場上最具發展潛力、高成長性的明星企業之決心。本集團將全力配合中央政府城鎮化及長遠房地產政策，並繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位維持於中、高端精品市場。



汕頭-中海寰宇天下





揚州-中海運河丹堤



公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港九龍柯士甸道西一號

環球貿易廣場67樓6703室

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

互聯網址 : www.cogogl.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電子郵件 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司香港分行

中國銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

永隆銀行有限公司

證券代號

股份

聯交所 : 00081

彭博 : 81: HK

路透社 : 0081.HK

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市。

普通股(截至2016年12月31日)

已發行股份 2,282,239,894股

投資者關係

企業傳訊部

電話 : (852) 2823 7888

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : cogo.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部

電話 : (852) 2823 7888

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : cogo.pr@cohl.com

財政紀要

2016年度全年業績公告 2017年3月21日

暫停辦理過戶登記手續日期 2017年5月18-23日

(以出席股東週年大會) (包括首尾兩日)

股東週年大會 2017年5月23日

暫停辦理過戶登記手續日期 2017年5月29日

(以收取末期股息)

末期股息之付款日期 於2017年7月5日或前後

財政年度結算日期 2017年12月31日

董事局及委員會

主席兼非執行董事

肖肖 (於二零一六年十一月十五日獲委任)
郝建民 (於二零一六年十一月十五日辭任)

執行董事

張貴清 行政總裁
向翊 (於二零一七年一月十日辭任)
王萬鈞
劉軍 (於二零一六年九月三十日辭任)
楊林 (於二零一七年三月三十一日獲委任)

非執行董事

翁國基 副主席

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
盧耀楨

授權代表

肖肖 (於二零一六年十一月十五日獲委任)
郝建民 (於二零一六年十一月十五日辭任)
張貴清
向翊 (於二零一七年一月十日辭任)
(郝建民的替代授權代表)
王萬鈞 (張貴清的替代授權代表)

審核委員會

鍾瑞明*
林健鋒
盧耀楨

薪酬委員會

林健鋒*
翁國基
鍾瑞明
盧耀楨
張貴清

提名委員會

盧耀楨*
鍾瑞明
林健鋒
張貴清

* 委員會主席

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年	變動
主要綜合損益項目(港幣百萬元)			
收益	17,093.5	16,613.9	2.9%
毛利	2,935.0	2,599.6	12.9%
毛利率 ¹	17.2%	15.6%	1.6% [^]
可分配予本公司擁有人之溢利	900.2	851.2	5.8%
淨利潤率 ²	5.3%	5.1%	0.2% [^]
合約銷售	24,003.9	22,007.0	9.1%
於十二月三十一日	二零一六年	二零一五年	變動
主要綜合財務狀況表項目(港幣百萬元)			
物業存貨	49,011.8	34,475.5	42.2%
銷售定金	19,740.3	13,934.0	41.7%
現金儲備 ³	20,820.5	13,026.6	59.8%
總借款 ⁴	23,122.1	18,690.7	23.7%
淨債項 ⁵	2,301.6	5,664.1	-59.4%
本公司擁有人之權益	10,421.9	11,172.8	-6.7%
淨負債比率 ⁶	22.1%	50.7%	-28.6% [^]
土地儲備(千平方米)			
用於發展物業之土地儲備	17,741.2	10,930.9	62.3%
財政年度	二零一六年	二零一五年	變動
股東回報			
權益回報率 ⁷	8.3%	7.3%	1.0% [^]
每股盈利(港幣仙)	39.4	37.3	5.6%
每股股息(港幣仙)	2	-	不適用

財務資料之計算程式

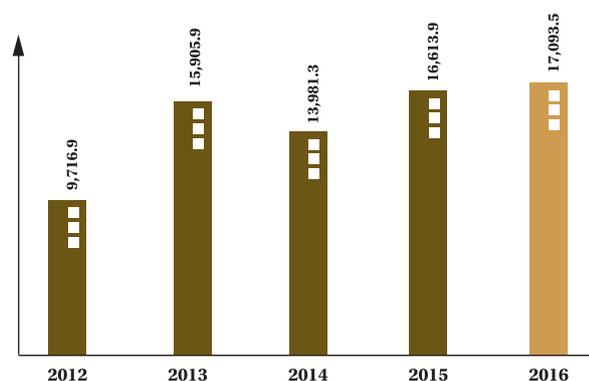
(1) 毛利率	$\frac{\text{毛利}}{\text{收益}}$
(2) 淨利潤率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{收益}}$
(3) 現金儲備	現金及銀行結餘+受限制的現金及存款
(4) 總借款	借款+應付擔保票據
(5) 淨債項	總借款-現金儲備
(6) 淨負債比率	$\frac{\text{淨債項}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
(7) 權益回報率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}}$

註：[^] 百分點之變動

財務摘要(續)

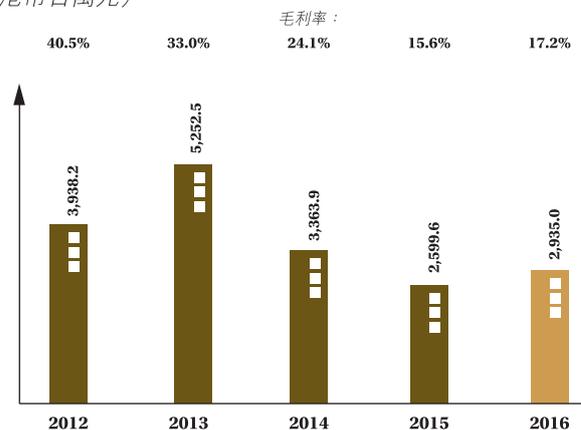
收益

(港幣百萬元)

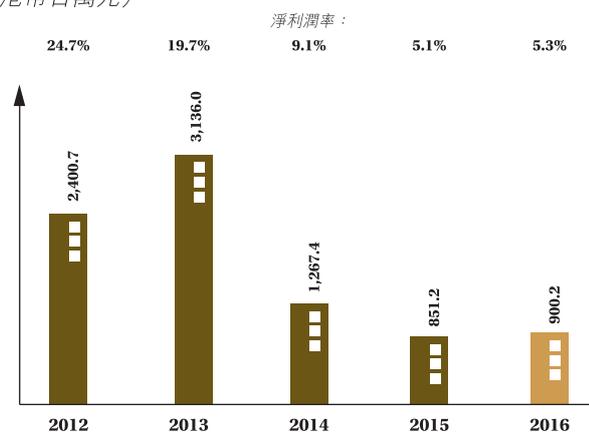


毛利

(港幣百萬元)

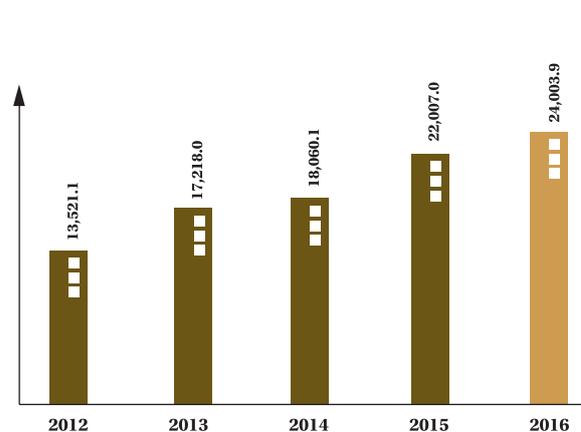
可分配予本公司
擁有人之溢利

(港幣百萬元)

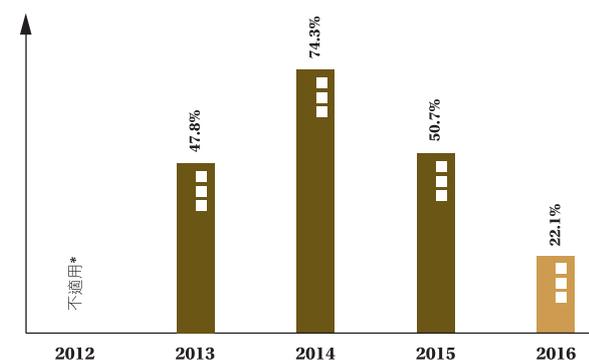


合約銷售

(港幣百萬元)



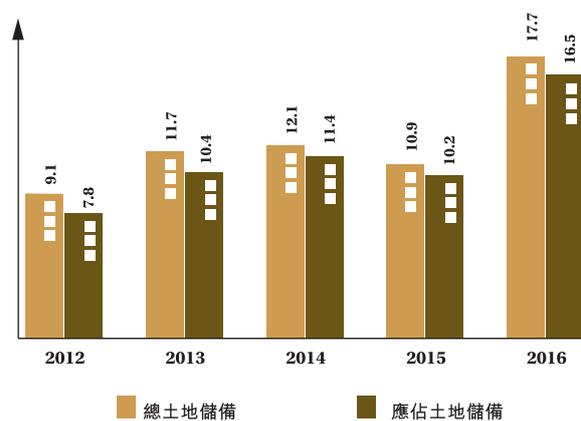
淨負債比率



* 淨現金

土地儲備

(百萬平方米)



不斷擴張

本集團積極把握機會擴大經營規模，並擴展業務至擁有高增長潛力的城市。於本年度收購自中國海外發展之物業組合及新吸納之八幅土地，帶來優質地塊。本集團土地儲備分佈於十九個城市，進行中之物業發展項目合共四十四個。



南通-中海上林公館



吉林-中海國際社區



主席報告書

本集團於年內繼續努力不懈地提升項目質素以迎合顧客需求，同時亦加快存貨流轉。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增至港幣一百七十一億元，而本公司擁有人應佔之溢利約為港幣九億元。

本集團本年度繼續加快物業銷售，合約銷售額持續增長，達到港幣二百四十億元，涉及銷售面積合共約為二百七十萬平方米。



肖肖先生
主席兼非執行董事

主席報告書(續)

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 17,093.5 百萬元，較去年上升 2.9%，而本公司擁有人應佔之溢利為港幣 900.2 百萬元，比去年增加 5.8%。每股基本盈利為港幣 39.4 仙(二零一五年：港幣 37.3 仙)。

二零一六年之市場環境複雜多變。一方面，預期以外之外圍地緣政治事件及人民幣貶值為經營環境帶來不確定因素；另一方面，中國之供給側結構性改革及經濟轉型獲得初步成果，並開始為經濟發展注入新動力。

年內內地房地產市場復甦，樓房銷售顯著增長。雖然每個城市之樓市復甦步伐有所不同，但整體市場氣氛和經營環境有所改善。

為配合發展策略並為持續增長奠定基礎，本集團於年內積極把握機會擴大經營規模，並擴展業務至擁有高增長潛力的城市。於二零一六年十二月二十九日，本集團成功完成向控股股東中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)併購其一間全資附屬公司(「併購」)以獲得其物業組合。該物業組合主要包括不同開發階段之住宅物業發展項目，並位於本集團正營運的城市如揚州和汕頭，與及新的城市包括惠州、黃山、濰坊、淄博和九江。本次併購讓本集團進

一步拓展於現有城市的市場，同時亦擴展至新興城市。考慮土地收購或土地拍賣的激烈競爭帶動價格上漲，有關併購亦使本集團可通過一個單項交易，以優質土地資產增加及補充土地儲備。

除了上述併購，本集團於年內亦開拓有高增長潛力位於江蘇省之徐州市。計及其他新增地塊，本集團於蘭州、汕頭、鹽城、贛州、南通及徐州吸納共八幅土地，發展面積合共 1,352,722 平方米(本集團應佔面積：1,168,047 平方米)。透過擴展及上述併購，本集團之土地儲備大幅提升，並由二零一五年十二月三十一日之 10,930,900 平方米(本集團應佔面積：10,238,100 平方米)增加至二零一六年十二月三十一日之 17,741,200 平方米(本集團應佔面積：16,527,500 平方米)。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於十九個城市內，而進行中之物業發展項目共四十四個。

除了擴展業務，本集團於年內仍然繼續努力不懈地提升項目質素以迎合顧客需求，同時亦加快存貨流轉。延續二零一五年之良好銷售勢頭，年內本集團繼續加快物業銷售，透過運用靈活的營銷手法及銷售策略，並增加市場推廣活動，本集團本年度完成之合約銷售額增長至港幣 24,003.9 百萬元(二零一五年：港幣 22,007.0 百萬元)，較去年上升 9.1%，涉及銷售面積合共 2,673,800 平方米(二零一五年：2,406,600 平方米)。此外，於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 1,503.3 百萬元，其總面積為 140,400 平方米。

主席報告書(續)

股息

截至二零一六年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(二零一五年同期：無)。

在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2仙(二零一五年：無)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一七年股東週年大會上批准。

經營前景

整體經濟

預期以外的英國脫歐公投及美國選舉結果使二零一七年環球經濟充滿不確定性。德國及法國將於二零一七年舉行大選，而英國亦快將與歐盟就脫歐程序展開談判，這或會為環球經濟帶來進一步之動盪。美國方面，整體經濟正恢復增長，聯邦儲備局繼續利率正常化。但顧及新政府上台後政策改變，美國經濟增長及加息步伐亦變得不明朗。環球經濟之不確定性及不穩定性正在上升，因此貨幣兌匯率、利率和資產價格亦無可避免地將會較為波動。

中國經濟和產業結構轉型升級持續推進，供給側結構性改革促進新的發展動力及提升發展的質素。於「十三五」規劃開局之年，在第三產業增長的帶動下，二零一六年全年國內生產總值按年增長6.7%。經濟繼續由投資和工業帶動之模式轉換為由消費及服務帶動的模式。

於二零一六年十二月召開的中央經濟會議上，中央政府堅持二零一七年繼續深化供給側結構性改革，目標於主要改革工作上取得實質進展。同時，「穩中求進」工作基調亦明

確為管治及經濟工作之重要原則。積極的財政政策和穩健的貨幣政策將繼續實施，以確保穩定流動性去支持經濟發展。而穩定政策環境包括穩定貨幣，也會作為穩定增長之基礎。此外，繼續推動創新、協調、綠色增長、開放及共享的發展理念，將支持經濟持續健康發展，從而長遠提升人民生活水平。

房地產發展

內地房地產市場於二零一六年整體發展良好，但個別城市之復甦步伐有分別，其中經濟較好的城市之樓價顯著上升。對應樓市分化之局面，採取因城施策之政策，例如在樓市較熾熱的城市實施調控及限購措施以遏制投機性買賣，而於較細的城市，則繼續努力去庫存。

中央經濟會議定下二零一七年樓市平穩健康發展的主基調。中央政府除了推出措施引導市場對樓市之期望，亦加快建立符合市場規律之長效機制，並綜合運用多方位政策包括土地、投資、立法、財政政策及金融以穩定市場氣氛和減少樓價大幅波動。

主席報告書(續)

經營前景(續)

房地產發展(續)

而為長遠地處理樓市分化局面，於較細的城市推行措施以增加當地就業機會和提高生活水平，並改善城鎮化和交通基建，將可吸引更多居民於這些城市居住和發展，從而建立剛性住房需求。故此，成功執行相關政策，將可有效地應對各地區房地產需求不平均之基本根源問題，有助建立可持續發展之穩定及健康的房地產市場。

集團策略

持續擴展及併購充分顯示本集團致力成為中國內地住宅物業市場上最具發展潛力、高成長性的明星企業之決心。本集團將全力配合中央政府城鎮化及長遠房地產政策，並繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位維持於中、高端精品市場。

經歷多年擴展及剛完成之併購，本集團已成功妥善置身其中，在中國內陸不同城市持續的基礎建設投資及急促的城鎮化之中獲益。事實上，城鎮化及經濟增長乃是驅動中國房地產需求上升的主要動力。

本集團貫徹執行審慎的投資策略，亦緊密地監察房地產市場發展，並致力有序地擴展經營規模和加快發展速度。作為一位市場上領先的房地產開發商，本集團深信以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備非常重要，以為股東帶來長遠的最大回報。本集團會以合適及可持續的負債比率為基礎，繼續拓展具投資價值及理想回報之商機。

受惠於對經營環境及市場動態有更深入的認識，本集團將持續改善其運作流程、加強內部監控措施及嚴控成本。剛併購的業務亦將與本集團現有標準化之管理制度全面融合，以達至最大之協同效益及營運效率。

管理層將致力完善客戶服務、擴闊樓房產品類型、優化項目發展週期及提升樓房質素，以應對日漸上升的客戶期望和市場競爭。而面對瞬息萬變之市場環境，本集團將適時調整營銷模式，加快銷售節奏及提升存貨去化率。本集團會堅決加強競爭優勢及確保市場領導地位。

本集團亦一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，並會密切關注外圍政治和經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將致力提供全面培訓及事業發展機會以鼓勵及挽留優秀員工。

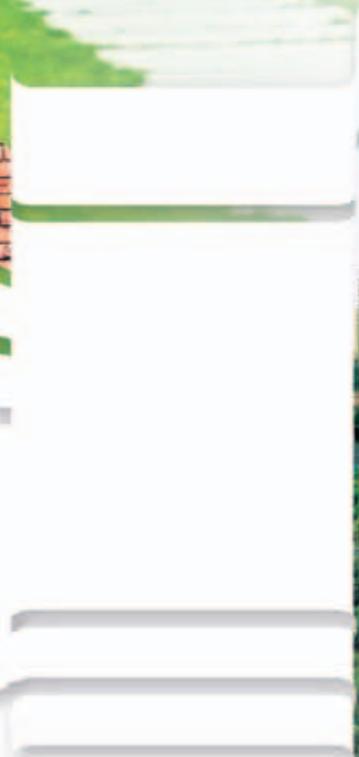
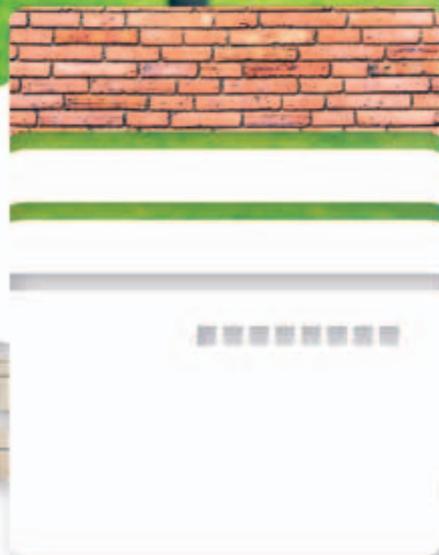
致謝

本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工於過去一年的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

肖肖

主席兼非執行董事

常州-中海錦瓏灣



長遠計劃

本集團緊密地監察房地產市場發展，並致力有序地擴展經營規模和加快發展速度。面對瞬息萬變之市場環境，本集團將適時調整營銷模式，加快銷售節奏及提升存貨去化率。本集團會堅決加強競爭優勢及確保市場領導地位。



管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零一六年內地房地產市場復甦，整體市場氣氛和經營環境有所改善。本集團延續二零一五年之銷售策略，繼續加快年內之物業銷售，提升存貨之調轉效率。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣17,093.5百萬元，較去年上升2.9%。本年度之毛利比去年增加港幣335.4百萬元至港幣2,935.0百萬元。由於一個位於北京較高毛利率之項目於本年度開始交付，因此，本年度毛利率上升1.6%至17.2%。若不計算北京項目之貢獻，毛利率與去年大致相若。

於二零一六年三月二十四日，本集團與中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」）訂立框架協議，據此本集團聘請中國建築國際集團為本集團內地的物業發展項目提供建築監理服務。有關服務對整體成本沒有構成重大變化，惟更能確保物業發展項目順利進行。

另一方面，自二零一六年五月一日開始，房地產開發行業，由營業稅改徵增值稅（「營改增」）。由於本年度結利之項目大部份未受稅改影響，所以本年度收入及毛利率並

沒有完全反映營改增之影響。然而，在有關新增值稅例下，以本集團現時營運情況而言，預期對於物業銷售之毛利率帶來正面影響。

為更佳之表述，去年度港幣110.7百萬元員工成本已由行政費用重新分類至分銷及銷售費用。本年度繼續加強市場推廣活動，分銷及銷售費用比去年經調整之費用輕微增加港幣8.9百萬元，然而對應合約銷售額之比率則較去年經調整計算之2.5%輕微下降0.2%至2.3%。本年度行政費用在包含因併購所需的專業費用港幣13.0百萬元，對應營業額之比率為2.4%，與去年經調整計算之2.5%相若。可見在加快銷售及進行持續發展的同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。



南寧 - 中海御湖熙岸

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

在股東支持下，於二零一六年十二月二十九日，本集團成功完成併購，現金代價為人民幣3,518.6百萬元(折合約港幣3,927.7百萬元)。本集團於是次併購錄得議價收購之收益約港幣3萬元，併購完成後，有關從中國海外發展購入的公司之財務貢獻將於本集團財務報表內反映。

在投資物業方面，本集團本年度與去年相同地沒有錄得公平價值溢利。而本年度繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，其中約70%樓面面積已於年內交付予買家，故本集團從出售中錄得稅前利潤港幣21.0百萬元。

本年度之經營溢利為港幣2,133.0百萬元，由於毛利上升及嚴格控制費用，經營溢利較去年上升22.3%。

利息總開支由去年港幣899.2百萬元減少至本年港幣655.8百萬元，主要因為平均銀行借款利率下跌及本年間之平均借貸總額(不包括收購自中國海外發展之公司的餘額)較去年減少約港幣24億元。在資本化港幣637.3百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年港幣27.3百萬元下降至本年港幣18.5百萬元。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。本年度所得稅支出較去年增加港幣381.1百萬元，主要由於本年度確認一個位於北京較高利潤率的項目入賬，所以企業所得稅及土地增值稅有所增加。

整體而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為港幣900.2百萬元(二零一五年：港幣851.2百萬元)，較去年上升5.8%。

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。如前所述，本集團於年內完成向中國海外發展收購物業組合，該物業組合主要包括不同開發階段之住宅物業發展項目，並位於本集團正營運的城市如揚州和汕頭，與及新的城市包括惠州、黃山、濰坊、淄博和九江。於併購完成日，物業組合可提供興建之建築面積約9.5百萬平方米，公平價值約為港幣236.5億元。

除了上述併購，本集團於年內亦開拓有高增長潛力位於江蘇省之徐州市。計及於蘭州、汕頭、鹽城、贛州、南通及徐州新增之地塊，本集團合共吸納八幅土地，發展面積合共1,352,722平方米(本集團應佔面積：1,168,047平方米)，代價合共約人民幣4,750.4百萬。按現時計劃，其中一幅位於汕頭可建面積共221,037平方米(本集團應佔面積：112,729平方米)之新增地塊，將與合營夥伴共同發展，本集團持有該項目51%權益。

透過擴展及上述併購，本集團之土地儲備大幅提升，由二零一五年十二月三十一日之10,930,900平方米(本集團應佔面積：10,238,100平方米)增加至二零一六年十二月三十一日之17,741,200平方米(本集團應佔面積：16,527,500平方米)。於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備分佈於十九個城市，進行中之物業發展項目合共四十四個。

本集團會維持一貫穩健擴展策略，繼續緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展，以合理價格維持一個優質的土地儲備。

管理層討論及分析(續)



總土地儲備：

17.7

百萬平方米

應佔土地儲備：

16.5

百萬平方米

		總建築面積 (千平方米)	%	應佔建築面積 (千平方米)	應佔 %
1	吉林	1,016.0	5.7	881.2	5.3
2	呼和浩特	113.9	0.6	113.9	0.7
3	銀川	2,209.4	12.5	1,878.0	11.4
4	合肥	325.4	1.8	246.7	1.5
5	南寧	1,206.6	6.8	1,206.6	7.3
6	蘭州	848.1	4.8	848.1	5.1
7	贛州	865.2	4.9	805.5	4.9
8	鹽城	681.4	3.8	605.1	3.7
9	揚州	937.4	5.3	878.0	5.3
10	南通	593.2	3.3	593.2	3.6
11	常州	336.0	1.9	336.0	2.0
12	紹興	188.8	1.1	188.8	1.1
13	汕頭	2,976.8	16.8	2,628.4	15.9
14	惠州	1,329.9	7.5	1,329.9	8.0
15	九江	804.5	4.5	804.5	4.9
16	黃山	277.8	1.6	152.8	0.9
17	濰坊	1,945.0	11.0	1,945.0	11.8
18	淄博	1,000.3	5.6	1,000.3	6.1
19	徐州	85.5	0.5	85.5	0.5
合共		17,741.2	100	16,527.5	100

管理層討論及分析(續)

分部資料

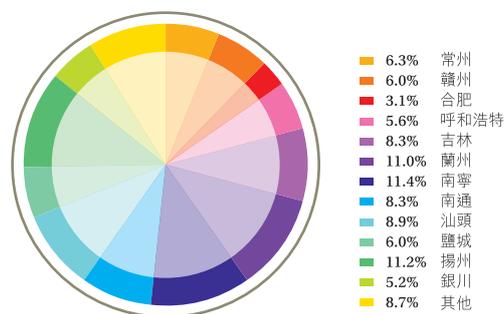
物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團專注於具投資價值之城市內，發展出全線針對性高質物業產品，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。因此，儘管房地產市場充滿挑戰，本集團仍繼續於此等城市內，維持領先之市場地位。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業銷售額較去年上升9.1%至港幣24,003.9百萬元(二零一五年：港幣22,007.0百萬元)，涉及銷售面積共2,673,800平方米(二零一五年：2,406,600平方米)。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,503.3百萬元，其總面積為140,400平方米。

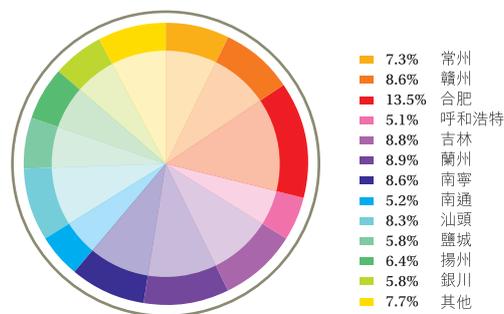
按城市分析之合約銷售比例 總物業銷售額：

二零一六年



港幣 240 億元

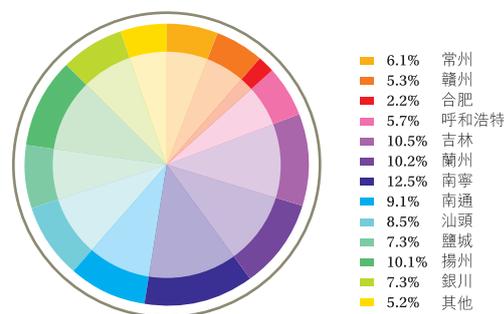
二零一五年



港幣 220 億元

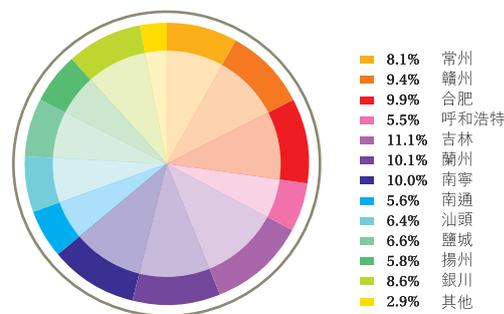
按城市分析之銷售面積比例 總銷售面積：

二零一六年



2,673,800 平方米

二零一五年



2,406,600 平方米

管理層討論及分析(續)



蘭州 – 中海河山郡



揚州 – 中海九壘



鹽城 – 中海凱旋門

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
南寧		327,907	2,700.0
	中海國際社區	248,524	2,095.8
	中海御湖熙岸	79,383	604.2
蘭州		273,185	2,640.3
	中海河山郡	146,037	1,342.3
	中海廣場	127,148	1,298.0
揚州		213,214	2,106.9
	中海運河丹堤	143,046	1,302.7
	中海九壘	70,168	804.2
南通		242,277	1,993.3
	中海碧林灣	217,430	1,625.5
	中海上林公館	24,847	367.8
汕頭		217,274	1,973.3
	中海寰宇天下	182,135	1,646.4
	濱江熙岸雅園	35,139	326.9
吉林	中海國際社區	274,303	1,927.5
常州		162,799	1,499.2
	中海鳳凰熙岸	92,257	749.6
	中海錦瓏灣	37,535	375.4
	中海龍城公館	33,007	374.2
鹽城		194,643	1,450.2
	中海凱旋門	105,765	824.3
	中海世紀公館	88,878	625.9
贛州	中海國際社區	141,817	1,434.4
銀川	中海國際社區	196,069	1,237.7
呼和浩特		142,716	1,203.3
	中海藍灣	115,014	904.9
	中海御龍灣	27,702	298.4

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，不計算收購自中國海外發展之物業組合，約1,822,700平方米(二零一五年：2,521,500平方米)之工地建築面積經已完工。當中約90%於年末前已經出售。本集團繼續加快出售項目，並把握機會，慎重挑選，以合理價格購入具投資潛力的優質土地，以保持其穩健之財務狀況及持續之發展規模。截至二零一六年十二月三十一日止年度，入賬營業額為港幣16,900.1百萬元(二零一五年：港幣16,354.7百萬元)，較去年上升3.3%。而分部業績則上升23.4%至港幣2,047.4百萬元(二零一五年：港幣1,658.8百萬元)。

年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
合肥	中海濱湖公館	233,324	2,101.9
北京	中海楓丹公館	25,150	1,845.3
南寧		244,763	1,789.4
	中海國際社區	172,178	1,293.5
	中海御湖熙岸	72,585	495.9
銀川	中海國際社區	314,499	1,694.8
贛州	中海國際社區	203,147	1,500.5
常州		159,045	1,429.6
	中海錦瓏灣	56,314	547.6
	中海鳳凰熙岸	63,694	457.0
	中海龍城公館	39,037	425.0
蘭州	中海河山郡	169,215	1,216.8
揚州		132,628	1,181.6
	中海運河丹堤	74,427	552.5
	中海九壘	29,123	341.2
	中海璽園	29,078	287.9
汕頭	中海東海岸	109,149	1,016.2
吉林	中海國際社區	124,593	819.2
鹽城		125,515	799.3
	中海世紀公館	114,990	724.5
	中海凱旋門	10,525	74.8

除上述以外，以下項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
合肥	中海央墅(前稱「包河區項目」)	二零一六年十月

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第177至190頁主要物業及物業權益詳情內。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

於年末，包括本年度收購自中國海外發展之物業組合，在建物業及已完工物業存貨分別為6,668,200平方米及1,552,200平方米，共計8,220,400平方米。已銷售物業2,441,900平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

如前述，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因配合當地市場環境而改變為以單元形式出售，其中約70%樓面面積已於年內交付。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，租金收入按年輕微下跌港幣16.0百萬元至港幣193.4百萬元(二零一五年：港幣209.4百萬元)，而分部盈利(包含出售投資物業之溢利港幣21.0百萬元)按年上升港幣15.9百萬元至港幣165.8百萬元(二零

一五年：港幣149.9百萬元)。而源自合營公司之收益則上升至港幣4.7百萬元(二零一五年：港幣4.1百萬元)。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為91%(二零一五年：88%)及97%(二零一五年：97%)。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。經過數年努力，本公司及其附屬公司已掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。於二零一六年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣28,304.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣23,725.4百萬元)，而速動比率為0.6(二零一五年十二月三十一日：0.6)。



鹽城 - 中海世紀公館

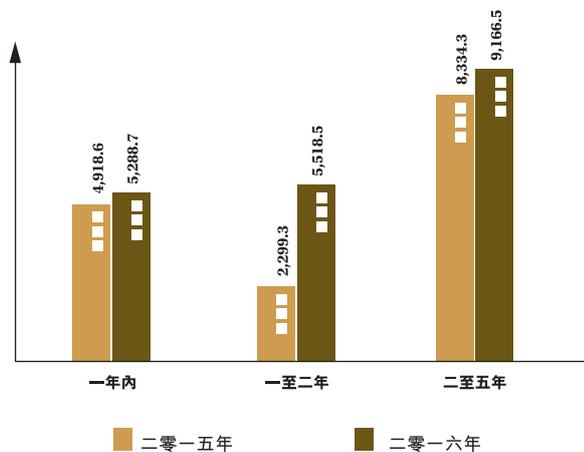
管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

年內，新增銀行及其他貸款為港幣8,234.2百萬元，而償還之款項則為港幣7,768.4百萬元，在計及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣139.8百萬元及併入自中國海外發展收購之公司及其附屬公司之銀行及其他貸款港幣4,095.3百萬元後，銀行及其他貸款總額由去年底港幣15,552.3百萬元上升至港幣19,973.6百萬元。其中包含人民幣5,136.7百萬元(折合港幣5,742.4百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣11,635.0百萬元及港幣2,596.2百萬元。於年末，有關貸款中港幣1,163.4百萬元為定息借款，利率為3.8%至7.2%，而其餘貸款港幣18,810.2百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.56%。銀行及其他貸款之26.5%將於一年內到期償還。

債務# 年期分析

(港幣百萬元)



不包括應付擔保票據

關於本集團已發行之於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據，於二零一六年十二月三十一日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,148.5百萬元。

有關前述併購中之最終代價為人民幣3,518.6百萬元(折合約港幣3,927.7百萬元)，而雙方同意以美元分兩期作付款結算。於二零一六年十二月併購完成日支付260.0百萬元(折合約港幣2,015.0百萬元)後，餘下代價款於二零一七年一月透過一個銀行貸款繳付。此外，併購完成後，本集團承擔該購入公司及其附屬公司欠付中國海外發展及其附屬公司之款項，於年結日二零一六年十二月三十一日，有關金額為港幣8,641.0百萬元。有關部份款項之利息按香港銀行同業拆息(部份港幣列值的餘額)或以中國人民銀行當前貸款利率(部份人民幣列值的餘額)計算。款項及利息將於併購完成後一年內全數支付。



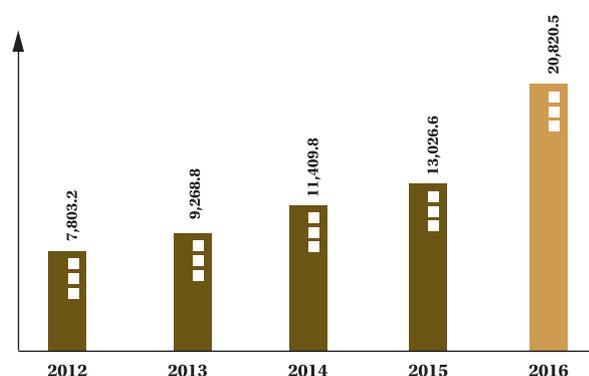
贛州 - 中海國際社區

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

年內物業銷售上升，收款情況理想，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣20,820.5百萬元，較上一財政年度末(港幣13,026.6百萬元)上升59.8%。其中人民幣佔98.1%，其餘主要為港元。

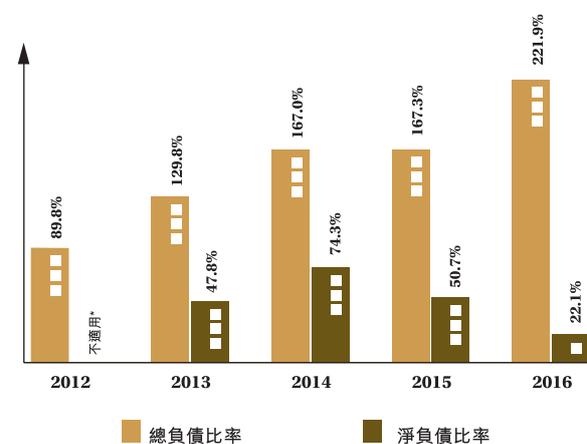
現金儲備 (港幣百萬元)



於二零一六年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額共港幣3,923.3百萬元

於二零一六年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為22.1%，比去年末50.7%大幅下降28.6%。管理層致力維持淨負債比率於可接受及受管束範圍，以支持業務持續發展。

負債比率



* 淨現金



南通 - 中海碧林灣



呼和浩特 - 中海藍灣

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣3,923.3百萬元，於二零一六年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣5,662.3百萬元)達港幣24,743.8百萬元。

資金管理方面，本集團實行融資及現金集中管理政策，以確保資金有效運用。本集團維持健全的資金流動狀況，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

本集團管理資本結構目標，乃透過維持健康的財務狀況，可持續的負債比率，合理的財務成本，從而建立理想經營規模，以達致為股東帶來長遠最佳回報。本集團會密切關注金融市場，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。

本集團會密切監察其營運及財務狀況，以確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款。本集團亦會不斷更新評估營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零一六年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔24.8%及75.2%，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣貶值約6.3%，本集團資產淨值因此亦減少港幣1,689.9百萬元。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會繼續緊密監察人民幣匯率的波動。而在仍受惠於港幣/美元借貸成本較低以及預期人民幣匯率於中長線而言將為平穩之情況下，管理層將平衡財務成本及風險，採取漸進式調整策略，繼續適時優化人民幣與港幣/美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。



常州 - 中海鳳凰熙岸



常州 - 中海龍城公館

管理層討論及分析(續)

承擔及擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團之承擔合共為港幣9,109.1百萬元，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸向銀行提供擔保，另外，亦為一間聯營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣27,313.1百萬元(折合人民幣24,432.5百萬元)。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共約港幣1.8百萬元，主要為新增之車輛、傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零一六年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣833.4百萬元(折合人民幣745.5百萬元)之抵押貸款。貸款以該賬面價值達港幣2,516.0百萬元之內地物業項目抵押，所有抵押貸款均來自年內自中國海外發展收購之公司。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用1,622名員工(二零一五年十二月三十一日：1,343)。員工數目增加主要由於本年度之併購，而相應之員工一併加入本集團。

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零一六年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣420.7百萬元(二零一五年：港幣360.1百萬元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力。



銀川 - 中海國際社區

管理層討論及分析(續)

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

投資風險

內地樓市分化，每個地區增長並不平均。本集團能以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇適合項目作投資。

債務償還風險

房地產向來為重資金行業，資金鏈管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還

之借貸再作融資。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並配合市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會維持與各財務機構良好合作關係，並繼續確保符合融資財務承諾條款。

外匯風險

於二零一六年內，人民幣兌匯美元及港幣的匯率繼續下跌。而如上述討論，在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

本集團繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，採取漸進式調整策略，適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。



呼和浩特 – 中海御龍灣



蘭州 – 中海廣場

管理層討論及分析(續)

主要風險及不確定因素(續)

市場風險

內地地產市場受多方面因素影響，包括政策法規、經濟發展、社會環境及客戶需求等。

本集團密切跟進商業環境之變化，並適時評估對集團之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉全國性以優質產品為名的品牌，本集團發展出不同類型的物業產品，以滿足不同地區客戶的喜好。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，影響開發商之商譽。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序。此外，本集團亦已聘請中國建築國際集團為內地項目提供建築監理服務，以更能確保物業發展項目順利進行。

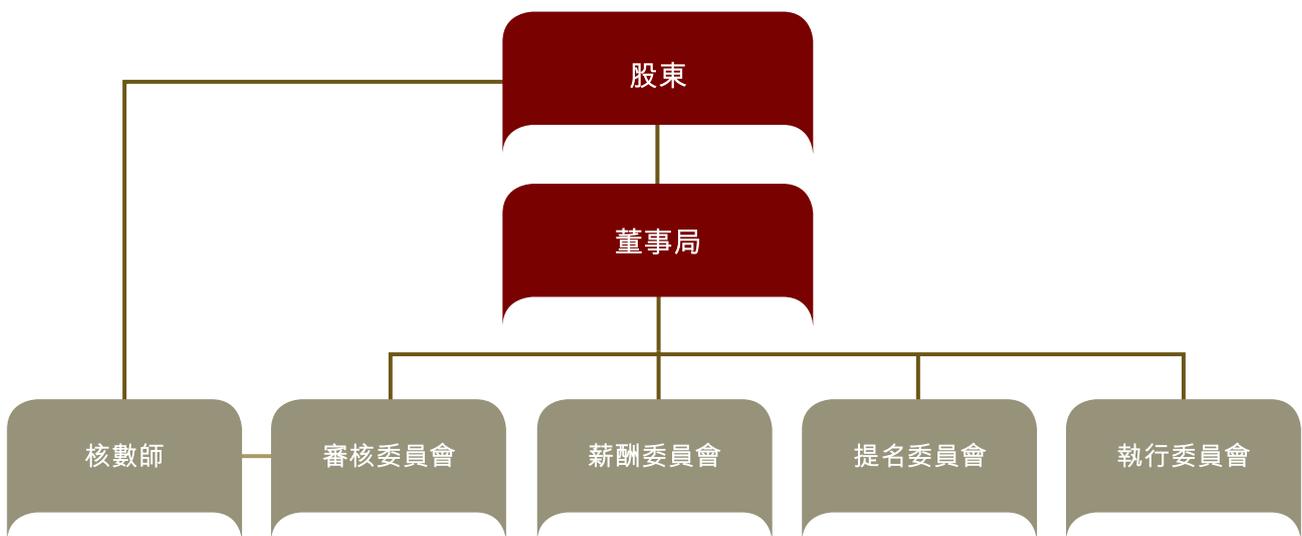
企業管治報告

企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

企業管治結構

以下為貫徹本集團良好企業管治常規及政策之主要人士，而他們的主要角色說明及其企業管治政策列載於以下報告：



董事局

管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略及預算、重大投資以及合併收購等重大事項。董事局已授權有關日常營運事務之責任予執行委員會及管理層處理。另外，董事確認其主要職能包括監督及控制本公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，促進與股東之間的溝通。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成

本公司的董事局現有八名成員，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景*
肖肖先生 (主席兼非執行董事)	建築及地產企業管理
翁國基先生 (副主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
張貴清先生 (行政總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
王萬鈞先生 (財務總監兼執行董事)	財務及投資
楊林先生 (副總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
鍾瑞明博士 (獨立及非執行董事)	財務及投資
林健鋒先生 (獨立及非執行董事)	企業管理
盧耀楨先生 (獨立及非執行董事)	建築及公共管理

* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條，已委任至少三名獨立非執行董事，而其中包括至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。董事局已獲取各名獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信其獨立於本公司，截至本年報之日期為止，符合上市規則之有關規定。

主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

肖肖先生於二零一六年十一月十五日起獲委任為本公司之董事局主席，領導及管理董事局。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。主席亦於每年與非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

企業管治報告(續)

董事局(續)

主席與行政總裁(續)

張貴清先生為本公司現任之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，並負責本公司日常業務管理。

委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

所有董事已與本公司訂立服務合同。所有獨立非執行董事之服務任期為三年，由二零一四年八月一日開始，而其他董事之委任並無指定任期。

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之兩位非執行董事無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於標準守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事均確認，彼等已於二零一六年度期間遵守行為守則。

董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及高級職員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

資料提供及使用

董事局或委員會的會議文件會在計劃舉行董事局或其轄下委員會會議日期至少三天前送出。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料作出知情判斷。管理層於適當時候亦會被邀請參加董事局或委員會會議。

所有董事亦有權索取與我們業務有關的適時資料(例如每月更新資料)，而彼等可有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

董事培訓

根據本公司所保存的培訓記錄，於本財政年度內，所有董事均有參與持續專業發展以進一步更新他們知識及技能。有關他們培訓資料列述如下：

董事	董事培訓類別 (見註解)
肖肖先生 (於二零一六年十一月獲委任)	C
郝建民先生 (於二零一六年十一月辭任)	A, C
翁國基先生	A, C
張貴清先生	A, B, C
向翊先生 (於二零一七年一月辭任)	A, B, C
王萬鈞先生	A, B, C
劉軍先生 (於二零一六年九月辭任)	A, C
鍾瑞明博士	A, C
林健鋒先生	A, B, C
盧耀楨先生	A, B, C

註解：

A：出席研討會或培訓班

B：研討會上作演講

C：閱讀有關董事職務及責任的材料

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事培訓(續)

另外，每名新委任的董事應在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對公司的運作及業務，以及其對法律、法規及特別是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

企業策略及業務模式

本集團一直以成為內地住宅物業市場上最具發展潛力、高成長性的明星企業等為其目標。本集團擁有良好的客戶滿意度及公司美譽度，業務範圍將主要繼續從事於內地正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，定位於中、高端精品市場。

本集團對二零一六年的業務及財務回顧詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節中。

問責及核數

財務匯報

董事局負責按持續經營基準編製財務報告，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報告乃按照有關法律及準則而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年報、中期報告、公告及上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評估。

風險管理及內部監控

董事局已落實有效風險管理及內部監控系統的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團重大投資和業務的風險均獲識別及適當管理。此外，此等系統亦有助於確保本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例及內部政策。然而，風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的下行風險，而且只能對防止出現重大錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。

本公司建立了監察審計部(「該部門」)以營造良好的內部監控環境。監察審計部定期或不定期向管理層提供了風險管理及內控評價監控報告，並製定以下主要管理制度以優化管控模式：

- 《組織機構設置管理辦法》
- 《房地產開發運營協同機制》
- 《營銷管理制度》
- 《工程成本管理制度》
- 《工程進度管理制度》
- 《工程質量管理制度》
- 《設計管理制度流程》
- 《財務管理制度》
- 《人力資源管理制度權限》
- 《行政管理制度》
- 《監察審計管理制度》

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

根據年度審計工作安排，本年度該部門完成了常州公司、紹興公司、南通公司的離任經濟責任審計及南寧公司的綜合運營情況審計的現場審計工作，編製了相應的審計報告，且被審計公司根據審計報告的意見及時進行了整改。

除了按計劃開展常規審計工作外，該部門今年開展對於設計業務線的專項審計，抽樣華東地區四家地區公司設計管理部進行實地檢查，根據分析及抽樣檢查結果完成了規劃設計專項檢查報告。

另外，該部門亦定期每半年檢討及向審核委員會及董事局匯報公司風險管理及內部監控工作。於報告中，該部門討論了本公司面臨的主要業務風險，並確認風險管理及內部控制系統是否有效。審核委員會將審查和評估企業風險和管理風險的控制措施。審核委員會亦會檢討該部門對業務及運作控制系統及行動計劃的調查結果，及解決任何控制系統薄弱環節的計劃。此外，外聘核數師亦定期與委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。檢討內部控制系統的有效性後，委員會向董事局報告系統的任何薄弱環節，以及管理業務風險和糾正任何控制薄弱環節的建議。

二零一六年內，董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務匯報、營運及符合監管規則等諸多方面及董事局認為此等系統有效且具效率。於年內檢討期間，未有重大系統弱項被發現及公司已就任何控制缺陷(如有)採取了適當行動糾正。董事認為此等系統運作有效，控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事局亦已考慮本公司會計、內部審核及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司定期提醒董事、高級管理人員及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策及讓他們掌握最新之監管最新資料。如擁有或可存取內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從有關要求之限制。

董事局權力的轉授

董事局會議程序

董事局於年內舉行五次會議，並在需要時召開，以討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易(如有)。倘任何董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之之前，本公司會向各董事發出至少14天通知或充分會議通知，以促使董事出席會議。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

董事局會議程序(續)

會議後，所有董事局及委員會會議紀錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事審閱。公司秘書負責保管已審批之會議紀錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

公司秘書向董事局負責，並須確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。

為保障本身的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。二零一六年內，郝建民先生曾於兩次會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，所有重大關連交易或涉及主要股東或董事於任何交易中擁有重大利益時，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

董事委員會

目前，董事局已設立四個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。

執行委員會

以下為執行委員會主要角色及功能：

- 審閱及批准授予本集團的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
 - 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續發展；
 - 監察本公司的公司管治職能的所有事宜及制定有關政策；及
 - 處理由董事局授權的任何其他事項。
- 執行委員會成員由主席、行政總裁及所有執行董事組成。
- 執行委員會於年內舉行了五十八次會議(其中包括)：
- 審議及批准各類銀行借貸及貸款；
 - 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
 - 給予董事局成員有關監管規定及企業管治之最新發展。

審核委員會

審核委員會主要職責如下：

- 審閱本集團的財務報告；
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠；及
- 檢討風險管理及監察內部審核職能的範疇、效能及結果。

審核委員會由三名成員組成，分別為鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，全部均為獨立非執行董事。鍾瑞明博士為本委員會主席。為了進一步加強獨立性，全體審核委員會成員均具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

審核委員會(續)

審核委員會於二零一六年內舉行四次會議及已審核：

- (i) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報告、中期和季度業績；
- (ii) 外聘核數師之審計計劃書；
- (iii) 內部及獨立審計結果；
- (iv) 本集團訂立之關連交易；
- (v) 風險管理、內部監控及財務匯報制度；及
- (vi) 重新委任外聘核數師及其酬金。

審核委員會亦每年兩次在管理層不在場的情況下會見核數師，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

董事及高級管理人員的薪酬及提名

薪酬委員會

薪酬委員會主要職責如下：

- 向董事局提出建議本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- 向董事局提出建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

年內，薪酬委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 林健鋒先生(主席)
- 郝建民先生(於二零一六年三月十七日起辭任成員)
- 翁國基先生
- 鍾瑞明博士
- 盧耀楨先生
- 張貴清先生(於二零一六年三月十七日起獲委任為成員)

薪酬委員會於二零一六年內舉行一次會議及已審核：

- (i) 本集團的薪酬政策及董事薪酬；及
- (ii) 就個別執行董事及非執行董事的薪酬。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

提名委員會

以下為提名委員會主要角色及功能：

- 檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。

董事局已採納董事局成員多元化政策，自二零一三年七月二十九日起生效。董事局所有委任將以用人唯才為原則，以及甄選人選將按一系列多元化因素為基準。提名委員會負責發展可計量目標以推行本政策及監察為達致該等目標落實的進度。

於本報告日期，董事局成員包括八名董事，其中三名為獨立非執行董事，藉以作出批判檢討及監控管理過程。

此外，委任新董事的建議由提名委員會考慮及審議。獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則所載的標準。

年內，提名委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 盧耀楨先生(於二零一六年三月十七日起獲委任為主席)
- 郝建民先生(於二零一六年三月十七日起辭任主席及成員)
- 鍾瑞明博士
- 林健鋒先生
- 張貴清先生(於二零一六年三月十七日起獲委任為成員)

提名委員會於年內舉行一次會議及已審核董事輪流退任及委任。

公司秘書

於二零一一年三月十六日，莊惠生先生被委任為本公司公司秘書。根據上市規則第3.29條，於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東的溝通

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，為了使投資者更可了解本公司的經營狀況，還按月及季度披露公司相關信息。

根據企業管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，目的為建立本公司與股東相互關係及溝通。

企業管治報告(續)

股東的溝通(續)

於本年內，本公司沒有遵守企業管治守則第A.6.7條及第E.1.2條規定獨立非執行董事及獨立董事委員會主席應出席股東大會。鍾瑞明博士(本公司獨立非執行董事之一及就審議收購中國海外發展物業組合事項而成立之獨立董事委員會之主席)因事離開香港，未能出席分別於二零一六年五月二十三日及二零一六年十一月二十一日舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東週年大會及股東特別大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

本公司還定期舉行證券分析員和投資者會議，由本公司管理層向證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時提供有關本公司各方面的最新信息。

除上文所披露外，於二零一六年內，本公司已嚴格遵守所有企業管治守則。

股東權利

股東召開股東大會(「股東大會」)之程序

根據本公司組織章程細則，可應股東要求召開股東大會。不應要求召開，可由請求股東按照公司條例召開會議。

根據公司條例，佔股東大會總表決權不少於5%之本公司股東，可向董事請求召開股東大會及董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會。股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

如董事沒有根據公司條例妥為召開會議，則要求召開該股東大會的股東或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會，該等開支須由本公司支付。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。

於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例，最少50名股東或佔總表決權最少2.5%的股東可要求本公司有權收到股東大會的通知的股東傳閱關於一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務。

此要求須以書面形式及由有關股東認證，並須於有關股東週年大會前至少6個星期或於該要求所關乎的股東大會前至少7日送抵本公司。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

向董事局提出查詢

董事局時刻歡迎股東的意見。股東任何時候均可透過本公司之公司秘書向董事局提出意見及問題，其聯絡詳情如下：

公司秘書

中國海外宏洋集團有限公司

香港九龍柯士甸道西一號

環球貿易廣場 67 樓 6703 室

電郵：companysecretary81@cohl.com

電話：(852) 2988 0623

傳真：(852) 2988 0606

出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一六年內出席董事局及董事局轄下委員會會議及股東大會之詳情：

董事姓名	董事局會議 (附註)	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
肖肖先生(於二零一六年十一月獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郝建民先生(於二零一六年十一月辭任)	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1	不適用
翁國基先生	5/5	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
張貴清先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
向翹先生(於二零一七年一月辭任)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
王萬鈞先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉軍先生(於二零一六年九月辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
鍾瑞明博士	5/5	4/4	1/1	1/1	0/1	0/1
林健鋒先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1
盧耀楨先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，應付的審計服務費及非審計服務費分別達約港幣2,380,000元及港幣1,240,000元。應付之非審計服務費包括就本集團持續關連交易及收購中國海外發展物業組合事項提供的專業服務。

組織章程文件

截至於二零一六年十二月三十一日止，本公司組織章程細則並無任何變動。

環境、社會及管治報告

關於本報告

報告指引

本報告目的是提升利益相關方對本公司的環境、社會表現，以及對本公司可持續發展戰略的了解。本報告已遵守聯交所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》載列的「不遵守就解釋」條文，並按照本公司實際情況而編製。

報告範圍

本報告披露本集團於二零一六年一月一日至十二月三十一日年度內的環境和社會表現。但本報告沒有披露本公司於二零一六年十二月二十九日收購卓美投資有限公司及其附屬公司的環境及社會表現。本報告中所有的數據均來源於本公司的各相關部門，以及利益相關方的信息。各項指標在報告中的披露情況，可參見報告最後的內容索引。

意見回饋

我們將持續改進和完善環境、社會及管治報告的內容和形式。我們歡迎各利益相關方就本報告提出意見，而相關建議可發送至電郵地址 esg81@cohl.com。

可持續發展管理方法

本集團憑藉銳意進取的精神和科學嚴謹的管理，一直致力於專業化與規模化發展業務。未來，我們的業務範圍將繼續聚焦於正崛起，且最具投資價值與發展潛質的內地城市，定位維持於中、高端精品市場。在具投資價值的城市內，發展全線針對性高質物業，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。

隨著近年我國對環境保護方面愈加重視，為配合市場的變化，本集團幾年前已逐步推行綠色建築、節能建築，持續推廣綠色地產的發展，通過推行綠色建築實現節能降耗的目的。今後，我們會持續發展綠色建築，走一條可持續發展的綠色道路。

人才是本集團持續發展的基石，我們堅持以人為本的發展戰略，不斷完善人才管理機制。本集團開展種類豐富的培訓項目，針對不同員工提供不同的培訓，為員工職業發展提供豐富的資源支持和更寬廣的發展平台，例如應屆畢業生入職培訓，管理提升季，在職教育，以及「海無涯網絡學院」知識共享平台等等。

環境、社會及管治報告(續)

可持續發展管理方法(續)

本集團為了保障員工的安全，執行最嚴格安全管理政策，並制定《施工安全管理制度》，同時還對承建商和分包商進行嚴格的監督和管理，要求供應商必須達到相應標準，以確保項目安全文明施工，並定期進行安全文明施工培訓以及案例分享等。

作為負責任的企業公民，我們積極參與各類慈善活動，在公司內部也大力鼓勵員工服務社會。二零一六年，本集團邀請業主及客戶參與「中海杯夢想跑」活動，作為一項具健康及慈善主題的社區活動，獲得積極響應。

綠色地產

本公司作為一個負責任的企業公民，一直推廣及實踐綠色建築，並通過推行綠色建築實現節能降耗目標。

本集團的業務主要涉及地產投資、規劃設計、營銷策劃和售後服務等房地產的各個環節。本集團一直堅持推廣綠色、低碳、節能建築，並在集團內部推出多項節能減排措施，為構建綠色社會作出努力。本集團一直致力於履行企業公民責任，在集團內部大力倡導環保理念，並以多種形式提升僱員的環保意識。

二零一六年，本集團堅持遵守各項相關環保法律法規，所有項目施工圖設計文件均獲發審查合格書，年內沒有任何環保違規事件。本集團所有新建項目均按照當地政府要求進行環境影響評估，並在取得當地環保部門批覆後才開展工程，每個項目於工程竣工後亦按照相關要求進行環保驗收，以確保項目在建設施工及後續運營過程符合當地環保法例要求。年內，我們於合肥、惠州、鹽城、呼市、濰坊、常州及銀川七地共14個項目取得環保驗收批覆，而於吉林、蘭州、汕頭、濰坊及銀川五地共8個項目亦完成環境影響評估報告並遞交當地環保部門進行審批。

環境、社會及管治報告(續)

綠色地產(續)**綠色建築**

本集團並不滿足於僅符合環境法例要求，更致力於推廣現代科技的綠色建築，逐步開始以綠色建築、節能建築為目標進行項目發展，以進一步降低項目從建設到運營全過程對環境的影響。二零一五年，本集團於江蘇省的項目已全面按一星及以上綠色建築標準設計建造。而二零一六年，本集團取得國內一星級綠色建築設計標識證書4份，合共建築面積70.22萬平方米，其中居住建築62.39萬平方米，公共建築7.83萬平方米。通過優化建築項目平面佈局、採用高效空調系統和照明系統等措施，所有綠色建築認證項目的建築節能率均達到50%以上。本集團亦採用雨水回收系統為物業公共設施減少4%以上的傳統水源使用量；同時項目通過合理篩選建築材料使其可循環建築材料用量均達5%以上。

項目分享：合肥濱湖公館共22棟居住建築在年內獲得一星級綠色建築設計認證。在濱湖公館項目，本集團使用自然通風模擬分析，使得建築物設計有利於冬季日照，並避開冬季主導風向，夏季利於自然通風。其屋頂、外牆以及其他牆體均選用合適材料保溫，而外窗採用中空玻璃窗以提升保溫及隔音性能。除上述設計外，該項目亦選用節能型產品，包括公共區域的照明系統採用T5細管三基色熒光燈及緊湊型熒光燈，設置智能照明控制系統等。同時，為

進一步節能降耗，項目在低層和高層住宅均設置了太陽能熱水系統，能夠為約35%住戶提供熱水。綜合上述節能措施，項目的建築節能率達51.63%，並能顯著降低樓宇使用過程中的能源消耗。



環境、社會及管治報告(續)

綠色地產(續)

綠色運營

除了致力推動投資項目向綠色建築發展外，本集團也十分注重自身運營引致的資源消耗及環境影響。我們通過監測自身的環境足跡，以檢視運營過程的主要環境影響，並探尋合適的環境改善方案。截至二零一六年十二月三十一日，本集團總部及所屬十二個地區公司共消耗電力3,095,607度，燃氣207,494立方米，汽油182,906公升，市政用水157,814噸。本集團以辦公室運營為主，無顯著廢水、廢氣污染物排放。

資源類型	2016	
電力	3,095,607	度/千瓦時
燃氣	207,494	立方米
汽油	182,906	公升
市政水	157,814	噸

本集團為營造良好的辦公環境，降低運營帶來的環境影響，引入職業化辦公規範「5S」標準，教育並規範員工勤儉辦公。員工形成了紙張雙面使用，及回收廢紙的辦公習慣，同時各部門區域空調要求設置為夏季不低於攝氏26度、冬季不高於攝氏24度，務求達到節約物料、減少能耗，進而減少因本公司業務運營導致的溫室氣體排放量。儘管本公司辦公室營運極少產生有害廢棄物，本公司委託合資質收集商進行定期收集處置辦公室廢物。

本集團根據溫室氣體核算體系的「企業核算與報告標準」，計算本年度的溫室氣體排放量。截至二零一六年十二月三十一日，本集團的溫室氣體範圍一及範圍二的總排放量為3,129噸二氧化碳當量，其中，範圍一為807噸二氧化碳當量，範圍二為2,322噸二氧化碳當量。另外，我們統計了公司人員乘搭飛機產生的範圍三間接碳排放，其排放量為477噸二氧化碳當量。

排放範圍 ¹	2016	
範圍一	807	噸/二氧化碳當量
範圍二	2,322	噸/二氧化碳當量
範圍三	477	噸/二氧化碳當量

1 範圍一：直接溫室氣體排放(如：鍋爐、煮食爐和自行擁有的汽車等)和減除(如：植樹)

範圍二：能源間接溫室氣體排放(包括電力和煤氣的消耗等)

範圍三：其他間接溫室氣體排放(如紙張、食水等的耗用)

環境、社會及管治報告(續)

關愛員工

本公司堅持人力資源管理的戰略性地位，將個人發展納入到公司整體的發展中，達至相互促進，相互融合。

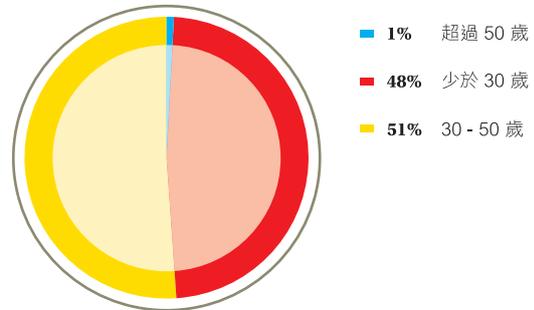
本集團一直秉承以人為本的人力資源管理理念，將公司長遠發展與員工的個人成長緊密相扣，系統化的員工招募、完善的培訓、透明的晉升、合理福利政策機制，使得本公司得以持續發展。

本集團嚴格遵守國家各項勞動法規及條例，所管理的工作場所並沒有僱傭童工、強迫勞工等違規事件。同時本集團非常注重機會平等，透明的招聘和晉升機制，有關機制均根據應聘者或員工的能力與經驗，不因其性別，年齡，家庭狀況，殘疾，種族，宗教信仰等因素而歧視。本集團仍在進一步完善人力資源管理制度，以期能夠給每一位僱員提供一個更好的發展平台。

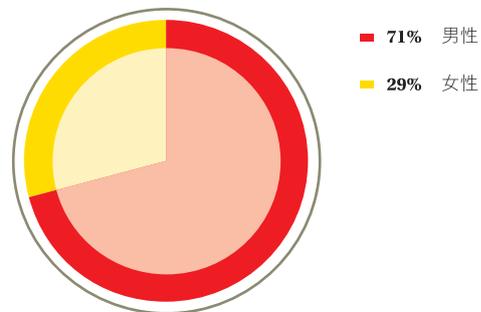
員工構成

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用全職僱員1,369名²。其中，有473人或35%為中級到高級管理人員，有896人或65%為基層人員。其51%的勞動力年齡介於30歲到50歲，48%的僱員低於30歲，1.0%的僱員高於50歲，從性別分佈來看，男女性別比例約為2.4:1。同時，本集團內部超過87%的僱員擁有大學本科或以上學歷。

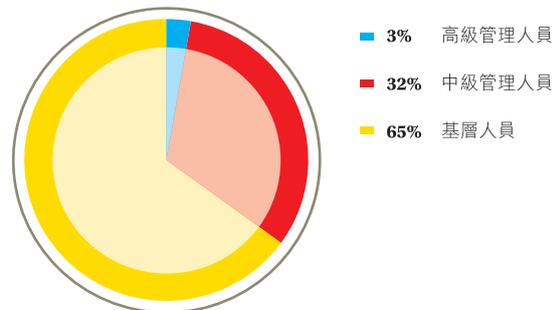
員工年齡分佈



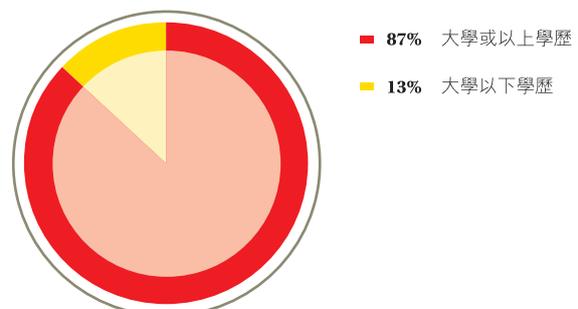
員工性別分佈



員工職位分佈



員工學歷分佈



2 此沒有包括卓美投資有限公司及其附屬公司之員工人數。

環境、社會及管治報告(續)

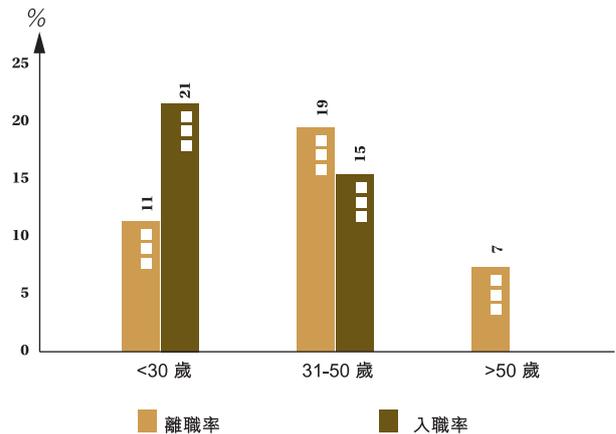
關愛員工(續)

員工構成(續)

員工對本公司的認同和歸屬感是員工願意為本公司付出的重要動力來源。本集團積極促進員工的文娛活動，並於二零一零年成立了員工聯誼會。隨著在各城市業務佈局的推進，聯誼會亦在所到之處落地。通過文娛、體育、講座、聯歡等豐富多彩的形式，增進各級員工的溝通交流。例如通過員工季度生日會等活動，對員工生日進行慰問。聯誼會作為豐富員工業餘文化生活，是增強員工歸屬感與凝聚力的重要紐帶。

本集團非常認同培育人才對未來集團發展息息相關。為配合本集團的不斷發展，多次展開校園招聘計劃，並取得極大的成效，吸納了各方面人才，為本集團未來的良好發展奠定了堅實的基礎。同時還通過社會招聘，聘用眾多富有夯實經驗的人才，提高本集團的整體競爭實力。截至二零一六年十二月三十一日，低於30歲的僱員離職率為11%，介於30歲到50歲之間的僱員離職率為19%，超過50歲的僱員離職率為7%。同時，低於30歲的僱員入職率為21%，介於30歲到50歲之間的僱員入職率為15%，而沒有超過50歲的僱員入職。總體來看，本集團的離職率和入職率基本持平。

僱員離職率和入職率（按年齡）



培訓與發展

本集團堅持個人成長與本公司的長遠發展相互促進、緊密融合的方針，並信奉人力資源管理的戰略性地位，為員工的能力提升與個人成長構建了廣闊的職業平台。截至二零一六年十二月三十一日，本集團員工參訓比例達到了100%，人均培訓時數也達到了74小時。

環境、社會及管治報告(續)

關愛員工(續)**培訓與發展(續)**

僱員培訓	2016
參訓人員百分比	100%
人均培訓時數	74

本公司通過管理能力提升培訓活動、應屆畢業生入職培訓、團隊素質拓展、外部培訓機構、在職教育等系列化的人才培養鏈條，輔以控股股東「海無涯網絡學院」知識共享學習平台，為員工職業發展及個人價值提升提供豐富的資源支持。為進一步豐富員工多元化培訓，促進員工更新知識、提升履職能力，本公司制定了《員工在職學位教育資助管理辦法》，以鼓勵並資助員工在職修讀學位課程，為員工提供可持續發展的機會。

項目分享 1：二零一六年七月三十日，本公司二零一六年應屆畢業生新員工齊聚深圳，正式開始入職培訓，為期九天的培訓，橫跨深圳、常州、揚州三個城市，涉及體能訓練、讀書會、職業生涯規劃輔導、項目調研及廣拓客源等活動。本公司聘請公司內部講師講授企業文化、地區公司全流程管理、營銷策劃、規劃設計、項目管理等一系列專業課程，並創新性地安排項目現場拓客實戰體驗環節，全面夯實新員工專業能力與職業化水平。

項目分享 2：吉林公司以「找差距、找不足」為主題，由各業務線領導牽頭，舉辦「管理提升季」共開展研討課題15項，開展培訓16次，各部門內部培訓19次，促進員工專業知識的豐富及實際經驗的傳承。

項目分享 3：贛州公司收到課題申報表50篇，課題研究資料38份，並舉行「管理提升」分享會，由課題講師分享研討成果，傳授自身經驗，通過互動的形式調動員工共同思考，提升本公司科學管理水平。



我們給予員工向上發展充分的機遇。本年度，本集團開展地區公司中層管理崗位競聘會兩次，通過資格預審、述職答辯、綜合評分等環節，促進人才選拔機制的透明化，創造公平、公正、公開的職業晉升環境。年內，還有呼和浩特、銀川、南寧、合肥、南通等多個地區開展了崗位競聘活動。

環境、社會及管治報告(續)

關愛員工(續)

健康與安全

保障員工的健康安全是我們的義務，也是我們人才團隊建設的基石。本集團業務以房地產開發投資為主，辦公室工作較多，因此職業健康安全方面的風險相對其他行業較低，但本集團仍對安全隱患的提防保持警惕。本公司定期對寫字樓、項目現場進行安全檢查，而節日假期前則安排專項檢查，尤其對水、電等安全隱患進行全面排查。節日期間安排專人值班，認真做好防火、防盜等工作。

我們非常重視安全健康教育，並定期舉行相關安全培訓活動，如鼓勵寫字樓員工積極參與所在社區的寫字樓消防安全培訓等。截至二零一六年十二月三十一日，我們的安全教育培訓總人次達到7,880人次，培訓總時數達到16,311小時，員工參與安全培訓比例達到100%。培訓成效明顯，年內本公司沒有發生任何安全事故。本集團仍在不斷完善員工健康及安全方面的制度與日常管理，定期檢查寫字樓，認真做好各項安全檢查，為員工提供一個安全舒適的工作環境。

職業安全健康教育

2016

培訓總人次	7,880
培訓總時數	16,311
員工參與安全培訓比例	100%

健康的身體是員工成功的基礎。依照本公司相關員工福利政策，本集團每年定期組織員工進行年度常規體檢，保證員工清楚了解自身健康狀況。本公司除了為所有員工辦理必須的醫療、養老、失業等常規社會保險外，還統一為員工購買「綜合意外保險」，包含意外身故、殘疾，意外傷害醫療，意外住院現金補貼，交通意外傷害保險，給予員工充分的健康及安全保障。

除注重內部安全外，本公司工程事業部亦制定了《施工安全管理制度》，積極推動本公司員工及業務合作單位，尤其是承建商、分包商等於在建項目現場的職業健康及安全管理。工程事業部會定期對項目部員工、合作單位進行安全施工培訓及案例分享。通過嚴格的安全檢查、教育培訓、第三方安全風險評估等舉措，確保各項目安全施工。

環境、社會及管治報告(續)

科學運營

本公司始終堅守項目質量，致力為客戶提供安全舒適居住環境。

項目質量是本集團建立品牌和客戶口碑的重要基石，作為一個負責任的發展商，我們十分注重項目的質量管理。為此，本公司建立並嚴格執行「工程竣工質量驗收」流程。驗收工作分兩步執行。首先本集團地區公司要求監理單位與施工單位先進行內部初驗收，在確保工程資料齊全準確、建築物實體工程質量達標後，本集團地區公司會牽頭組織當地工程質量監督部門及其他有關方面專家進行竣工驗收。通過兩步驗收過程，充分保證項目質量，進而保障客戶權益免受損害。

同時，為進一步提升工程質量，本集團定期委託第三方機構進行實測實量評估。該評估分為產品質量評估、質量風險與安全文明評估、及管理行為評估三部分進行。

本年初進行的評估結果顯示，本集團綜合合格率較二零一五年有所提高，而實測合格率、安全施工合格率亦有增長。通過持續的實測適量評估，我們識別出各類工程的主要不足，並為此探究可能的解決方法。通過此過程的不斷優化，我們的項目質量穩步提高。年內，本集團已售單位或項目沒有出現任何因質量理由而需退回的情況。

顧客至上

客戶的實際體驗與我們產品的質量密不可分，因而本集團非常重視與客戶的溝通交流，不斷完善服務，為客戶帶來更加完美的體驗。本集團透過專屬租戶俱樂部與客戶溝通，亦定期為物業項目進行客戶滿意度問卷調查，使集團更深入了解客戶之意見並為之提供更好的服務。

本集團全年共接獲77宗投訴，我們均及時與業主溝通，並妥善解決。同時，本集團對每一次投訴進行整理存檔，包括負面信息內容、情況說明、解決方案及處理結果，有關資料均被詳盡記錄，並要求相關部門領導簽字確認。通過上述舉措，本公司及時識別項目的不足或管理上的缺失，並尋求切實可行的解決方案。

本集團還非常重視顧客數據私隱的保護。為防止數據被私自調用或洩露，我們使用雲平台及明源系統，通過先進的數據庫管理技術和嚴格的權限管理保證客戶信息受到集中、統一的存儲和保護。我們亦採取嚴格的檔案管理機制，妥善保管認籌、認購、合同等客戶簽字的法律文件，並安排專人負責此等文件出入登記。除必要資料以外，我們不對客戶個人或家庭信息進行留存，在最大程度上保證客戶隱私不受侵犯。

令顧客更能深入認識本集團，本集團已改造公共關係管理體系，設立了品牌推廣規範，下發了《品牌識別管理手冊》，仔細定立各廣告推廣規範，有效規範公司宣傳工作管理事務，完善公司全國性媒體廣告投放及品牌推廣統計與報備體制。

環境、社會及管治報告(續)

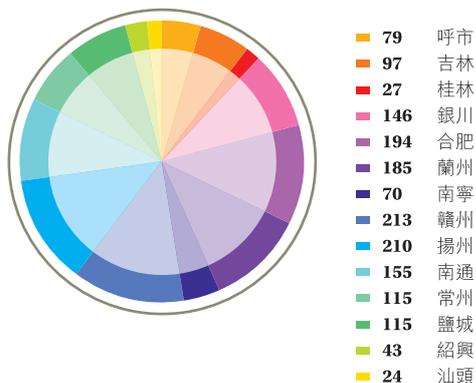
科學運營(續)

供應鏈管理

為配合項目質量的提升，本集團堅持對供應商實行從嚴篩選及嚴格的供應商管理制度。因此，我們謹慎對待每一次招標工作，完善招標管理。例如，物資類、諮詢服務類招標，投標單位數量不得少於三家；並盡可能增加投標單位數量，以確保充分競爭；同次招標，以投標單位數量計算，中標機率不得超過40%；並且要求供應商的產品質量必須符合相應國家或行業標準。同時，我們亦考慮供應商的環境表現，例如是否進行環境管理認證、產品獲得環境標誌認證等。通過上述一系列的篩選標準和管理制度，我們的供應鏈可靠性不斷提高。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團層面各類供應商總計1,673家，其中工程類供貨商共551家。由於本集團業務遍佈全國，我們的供應商地區分佈亦十分廣泛，其中，贛州的供應商的數量最多，而揚州、合肥、蘭州和南通的供應商數量亦佔較大比重。

供應商地區分佈



反貪污

廉潔奉公的企業風氣是維持上述可靠高質量供應鏈的基礎，亦是達致科學高效企業運營的第一步。本集團於二零一二年制定《員工職務行為準則》，進行全員廉潔自律宣傳，通過制度要求及日常教育積極倡導全體員工自覺保持守法、廉潔、誠實、自律、敬業的個人操守。本公司領導成員均簽訂《廉潔自律承諾書》，並成立監察審計部，拓寬公司內外檢舉渠道、強化內外部監督體系。我們亦先後出台《監察審計制度》、《不相容崗位分離實施辦法》、《招標管理辦法》，發佈《致合作單位公開信》，與合作單位簽訂《廉潔協議書》，防止各種不正當行為發生。本年度，本集團制定《員工履職待遇、業務支出管理辦法》，嚴格規範公司員工的履職待遇、業務支出，促進廉潔從業。在實際運營層面上，我們嚴格執行「三重一大」事項監督，在各級管理考核中明確廉潔自律責任。同時，我們設立暢通的舉報渠道，公開投訴舉報電話、郵箱，接受各方投訴舉報。

環境、社會及管治報告(續)

科學運營(續)

反貪污(續)

我們絕不容忍任何形式的貪污行為，禁止員工向與本公司有業務往來的人士、公司或機構要求、收取或接受任何形式的利益。在嚴格的反貪政策下，本集團於本年度並無任何僱員因貪污而引起訴訟。

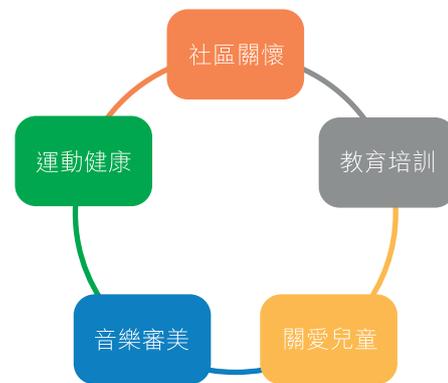
公益慈善

本公司積極參與公益項目，努力促進業務所在地社區發展，分享發展成果，竭力承擔社會責任。

多年來，本集團一直從多角度竭誠承擔企業社會責任，亦與內地及香港等多個慈善團體成為長期合作關係，為社會帶來正面影響。截至二零一六年十二月三十一日，本集團一共捐助逾193萬人民幣。按人次累計義務工作總時間高達71,302小時，人均累計義務工作時間亦已達到52小時。除了提供各種資源援助外，本集團大力鼓勵僱員服務社區，並組織員工參加義工活動。僅於社區關懷項目，年內已投放逾110萬人民幣和40,222小時累計義務工作時間。

社區投資

作為社區一分子，本集團又以不同方式投資社區，建設更美好更繁榮的社群。通過運動健康、教育培訓、關愛兒童、環保公益、音樂審美、養老助老等多角度的支持，支援及照顧老幼一代。藉著不同的方式和資源滿足社會上各種需要，積極參與各類捐贈和扶貧項目，為營運所在地的當地社區表達深切謝意。未來，本集團將繼續通過拓寬慈善視野及多元化慈善捐助途徑，發展具系統性的政策及方針繼而回饋社會，為建立更加和諧的社會和創造最大的價值作出貢獻。



環境、社會及管治報告(續)

表現數據摘要

環境關鍵績效指標		社會關鍵績效指標	
能源耗用		全體員工總人數	1,369名
電力	3,095,607度／千瓦時	按性別	
燃氣	207,494立方米	男性	969名
汽油	182,906公升	女性	400名
水	157,814噸	按年齡	
溫室氣體排放量		<30歲	654名
範圍一	807噸／二氧化碳當量	31-50歲	701名
範圍二	2,322噸／二氧化碳當量	>50歲	14名
範圍三(乘搭飛機)	477噸／二氧化碳當量	按僱員類型	
		高級管理人員	38名
		中級管理人員	435名
		基層人員	896名
		按學歷	
		大學或以上學歷	1,194名
		大學以下學歷	175名
		僱員離職率	
		<30歲	11%
		31-50歲	19%
		>50歲	7%
		僱員入職率	
		<30歲	21%
		31-50歲	15%
		>50歲	0%
		僱員培訓	
		參訓人員百分比	100%
		人均培訓時數	74小時
		健康與安全	
		安全培訓總人次	7,880人次
		安全培訓總時數	16,311小時
		員工參與安全培訓比例	100%
		公益慈善	
		公益投入	人民幣193.45萬元
		義務工作	71,302小時

環境、社會及管治報告(續)

內容索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	聯交所上市規則之環境、社會及管治報告指引	章節／備註
A. 環境		
層面 A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	綠色地產
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	本公司以辦公室運營為主，無顯著污染物排放
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色地產 – 綠色運營
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	本公司以辦公室運營為主，無顯著有害廢棄物產生
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	本公司以辦公室運營為主，無顯著無害廢棄物產生
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	綠色地產 – 綠色建築
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	委託合資質收集商進行收集及處置
層面 A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	綠色地產 – 綠色運營
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色地產 – 綠色運營
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色地產 – 綠色運營
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	綠色地產 – 綠色運營、綠色建築
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	綠色地產 – 綠色建築
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	與公司業務不相關

環境、社會及管治報告(續)

內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	聯交所上市規則之環境、社會及管治報告指引	章節／備註
層面 A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色地產 – 綠色建築
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	綠色地產 – 綠色建築
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1	僱傭	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標 B1.1 (建議披露)	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關愛員工 – 員工構成
關鍵績效指標 B1.2 (建議披露)	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關愛員工 – 員工構成
層面 B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工 – 健康與安全
關鍵績效指標 B2.1 (建議披露)	因工作關係而死亡的人數及比率。	關愛員工 – 健康與安全(無出現相關情況)
關鍵績效指標 B2.2 (建議披露)	因工傷損失工作日數。	關愛員工 – 健康與安全(無出現相關情況)
關鍵績效指標 B2.3 (建議披露)	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	關愛員工 – 健康與安全
層面 B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	關愛員工 – 培訓與發展
關鍵績效指標 B3.1 (建議披露)	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	關愛員工 – 培訓與發展
關鍵績效指標 B3.2 (建議披露)	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關愛員工 – 培訓與發展

環境、社會及管治報告(續)

內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	聯交所上市規則之環境、社會及管治報告指引	章節／備註
層面 B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標 B4.1 (建議披露)	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	關愛員工
關鍵績效指標 B4.2 (建議披露)	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	關愛員工(無出現相關情況)
營運慣例		
層面 B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	科學運營 – 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1 (建議披露)	按地區劃分的供貨商數目。	科學運營 – 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2 (建議披露)	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	科學運營 – 供應鏈管理
層面 B6	產品責任	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	科學運營 – 顧客至上
關鍵績效指標 B6.1 (建議披露)	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	科學運營(無出現相關情況)
關鍵績效指標 B6.2 (建議披露)	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	科學運營 – 顧客至上
關鍵績效指標 B6.3 (建議披露)	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	公司尊重第三方知識產權
關鍵績效指標 B6.4 (建議披露)	描述質量檢定過程及產品回收程序。	科學運營
關鍵績效指標 B6.5 (建議披露)	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	科學運營 – 顧客至上

環境、社會及管治報告(續)

內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	聯交所上市規則之環境、社會及管治報告指引	章節／備註
層面 B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	科學運營 – 反貪污
關鍵績效指標 B7.1 (建議披露)	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及 訴訟結果。	科學運營 – 反貪污(無出現 相關情況)
關鍵績效指標 B7.2 (建議披露)	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	科學運營 – 反貪污
社區		
層面 B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社 區利益的政策。	公益慈善 – 社區投資
關鍵績效指標 B8.1 (建議披露)	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	公益慈善 – 社區投資
關鍵績效指標 B8.2 (建議披露)	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	公益慈善

董事及行政架構

非執行董事：

肖肖先生，主席

六十歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，並於一九九零年加入中國海外發展集團。彼於一九九四年獲委任為中國海外發展若干附屬公司的董事。肖先生於二零零五年二月一日起任中國海外發展執行董事，於二零零七年三月二十二日起任中國海外發展副主席，並於二零零九年八月起任中國海外發展高級副總裁。彼擁有約三十五年建築及地產企業管理經驗。由二零一六年十一月十五日起，肖先生亦獲委任為中國海外發展主席兼行政總裁、中海物業集團主席及非執行董事及旗下若干附屬公司董事職位，並於二零一七年一月一日起不再兼任中國海外發展行政總裁職位。

肖先生目前除了擔任中國海外發展主席及執行董事外，亦為中國海外集團及旗下若干附屬公司的董事。根據證券及期貨條例，中國海外集團及中國海外發展為本公司之主要股東。肖先生於二零一六年十一月十五日起出任本公司主席及非執行董事。

翁國基先生，副主席

六十三歲，持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體

等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過三十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司副主席、非執行董事及薪酬委員會成員。翁先生現為香港友好協進會有限公司永遠名譽會長，順德聯誼總會榮譽會長，香港警察耆樂警訊中央諮詢委員會委任委員，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

執行董事：

張貴清先生，行政總裁

四十四歲，持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中國海外集團及中國海外發展不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。彼擁有二十一年房地產開發及企業管理經驗。張先生於二零一四年十二月起出任本公司行政總裁及執行董事。彼亦由二零一六年三月十七日起獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。

董事及行政架構(續)

執行董事：(續)

王萬鈞先生，財務總監

六十歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為加拿大認可會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。王先生於二零零四年十二月加入中國海外發展，獲委任為財務資金部總經理。二零零五年二月至二零零九年八月期間，彼出任中國海外發展執行董事、財務副總監及合資格會計師。加入中國海外發展前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。王先生在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，過往工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。王先生於二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

楊林先生，副總裁

四十三歲，畢業於北京大學，工商管理碩士。彼於一九九五年加入中國海外集團附屬公司，並於二零零六年起歷任中海地產集團有限公司營銷策劃中心副總經理、總經理及中海興業(西安)有限公司(China Overseas Xingye (Xi'an) Limited*)總經理等職務。楊先生由二零一五年三月起任本公司助理總裁。彼擁有二十一年房地產開發企業管理經驗。彼於二零一七年三月二十一日起出任本公司執行董事及副總裁。

獨立非執行董事：

鍾瑞明博士 金紫荆星章、太平紳士

六十五歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他

是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、美麗華酒店企業有限公司、中國光大控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司及金茂(中國)投資控股有限公司(所有公司均在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士亦是中建股份(在上海證券交易所上市，並根據證券及期貨條例為本公司之主要股東)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任中國光大銀行股份有限公司的獨立董事、恒基兆業地產有限公司及玖龍紙業(控股)有限公司的獨立非執行董事、亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。另外，從二零一六年八月開始，鍾博士獲委任為香港城市大學副校監。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事：(續)

林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

六十五歲，持有美國 Tufts University 學士學位。彼於玩具業逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括行政會議非官守議員、香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、撲滅罪行委員會成員、香港總商會理事、廉政公署事宜投訴委員會主席及國際小母牛香港分會及香港按揭證券有限公司董事。此外，彼為中渝置地控股有限公司、永利澳門有限公司、周大福珠寶集團有限公司及海航置業集團股份有限公司之獨立非執行董事。林先生曾為新昌營造集團有限公司及 Bracell Limited 之獨立非執行董事。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦現為本公司審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席。

盧耀楨先生 金紫荊星章、太平紳士

七十歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程理學碩士。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士、香港工程師學會資深會士及中國土木工程學會成員。

盧先生曾於香港及海外獲委聘負責行政、規劃、設計及監督主要基本土木及結構工程項目，包括多層樓宇、斜坡工程、興建道路及大橋、填海及碼頭工程以及新市鎮發展。一九七零年，盧先生於倫敦的 Ove Arup & Partners 擔任項目工程師，開展其事業。彼於一九七四年加入香港政府，任職工程師，並於一九九九年晉升為土木工程署署長，繼而於二零零零年晉升為路政署署長。二零零二年，盧先生獲委任為環境、運輸及工務局常任秘書長。彼於二零零六年辭任公務員職務。辭任前，盧先生獲頒發金紫荊星章以表揚其為政府及香港社會的忠誠及傑出服務，彼亦在督導主要公共工程以及推廣建築行業質素及改進方面有寶貴貢獻。

盧先生為太平紳士。盧先生曾是醫院管理局基本工程規劃之客席高級顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。自二零一零年五月開始，盧先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於二零一六年三月十七日起獲委任為本公司提名委員會主席。另外，從二零一五年六月開始，盧先生獲委任為香港機場管理局行政總裁顧問。

董事及行政架構(續)

高級管理人員：

在各部門主管的協助下，本集團的業務及營運是由執行董事直接負責，因此，執行董事被視為本公司的高級管理人員。

* 英文譯名僅供識別。

董事局報告

董事局謹此向各股東提呈董事週年報告書及截至二零一六年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報告。

主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司附屬公司、聯營公司及主要合營公司之業務詳情已分別載於財務報告附註50至52內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註6。

業務回顧

於本年度內，按公司條例附表5規定，本公司業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及財務表現與財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能有未來發展之預示均列於本年報第10頁至第28頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等章節組成本董事局報告之部份。

業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於第78頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣2仙，合共約港幣45,645,000元。(二零一五年：無)。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要以及資產與負債概要載於第176頁。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註35。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報告附註36。

可分派儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣1,055,479,000元(二零一五年：港幣653,574,000元)。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註15。

主要物業

本集團於二零一六年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第177頁至190頁。

董事局報告(續)

本公司之董事

於年內及截至本報告刊發之日本公司董事如下：

非執行董事

肖肖先生(董事局主席)(於二零一六年十一月獲委任)

郝建民先生(於二零一六年十一月辭任)

翁國基先生(董事局副主席)

執行董事

張貴清先生(行政總裁)

向翊先生(於二零一七年一月辭任)

王萬鈞先生(財務總監)

劉軍先生(於二零一六年九月辭任)

楊林先生(副總裁)(於二零一七年三月獲委任)

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

盧耀楨先生

以上董事委任日期已在年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

根據本公司之組織章程細則第107條，翁國基先生、王萬鈞先生及盧耀楨先生在即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。此外，肖肖先生及楊林先生分別於二零一六年十一月及二零一七年三月獲委任為董事以填補臨時空缺，並根據本公司之組織章程細則第98條，在即將舉行之股東週年大會上，將為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

附屬公司之董事

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事名單，已登載於本公司網站www.cogogl.com.hk之「公司管治」項內。

董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第55頁至58頁。

董事之服務合約

於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

董事於重大交易、安排或合約之權益

於二零一六年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

董事局報告(續)

管理合約

在本年度內，本公司並無就其業務全部或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此宣佈，於本報告當日，彼在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

肖肖先生，本公司董事局主席及非執行董事，彼亦為中國海外集團董事、中國海外發展的主席及執行董事、中海物業主席及非執行董事及中國海外集團、中國海外發展及中海物業旗下若干附屬公司的董事。中國海外集團、中國海外發展及中海物業均從事建築、物業發展、物業管理及相關業務。

上述董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事(除肖肖先生之外)。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本公司及其附屬公司之財務表現，內部監控、風險管理及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報之業務，是基於各自利益獨立經營。

獲准許之彌償保證條文

根據組織章程細則及公司條例之條文規限，對於本公司各董事、前董事、其他高級職員或其他前高級職員在執行或擔任職務時承受或發生與本公司有關的所有損失及責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關細則僅在未因公司條例而致無效的情況下方為有效。於本年度內，本公司亦已安排適當的董事及高級職員責任保險，覆蓋範圍包括本集團董事及高級職員。

董事購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

股票掛鈎協議

於本年度內，本集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

董事局報告(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
張貴清先生	實益擁有人	個人	207,500	207,500	0.01%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2)	個人 其他	34,085,249 307,592,438	341,677,687	14.97%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	363,250	363,250	0.02%
楊林先生(附註3)	實益擁有人 配偶權益	個人 家族	1,500,000 230,750	1,730,750	0.08%

附註：

(1) 百分比是根據於二零一六年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)計算。

(2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。

(3) 楊林先生於二零一七年三月二十一日獲委任為本公司執行董事及副總裁。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一六年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、購股權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

董事局報告(續)

主要股東之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中國建築工程總公司(「中建總」)	受控制公司之權益 (附註2)	於受控制公司 之權益	866,700,549	866,700,549	37.98%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註3)	實益	150,894,069	150,894,069	6.61%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註3)	實益	156,698,369	156,698,369	6.87%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	307,592,438	307,592,438	13.48%
王韜光先生	實益擁有人	實益	225,883,774	225,883,774	9.90%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零一六年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)計算。
- (2) 中建總於866,700,549股股份中擁有權益，當中833,531,049股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及33,169,500股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
- (3) UBS TC所持307,592,438股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之150,894,069股及156,698,369股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊內。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

收購中國海外發展物業組合

於二零一六年十月十二日，中國海外宏洋投資有限公司(「買方」，本公司一間附屬公司)與Alpha Progress Global Limited(「賣方」)訂立買賣協議。據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售卓美投資有限公司之全部已發行股本，此公司於內地持有各類城市物業發展項目。收購最終代價約為人民幣3,518.6百萬元，並於完成時以現金支付及由本公司承擔有關股東貸款詳情載於財務報告附註29及39。

由於賣方為中國海外發展(本公司控股股東)的其中一間附屬公司，根據上市規則，彼為本公司的關連人士。因此，訂立買賣協議構成本公司的關連交易。

(乙) 持續關連交易

(1) 與中國海外發展訂立新商標使用許可合同

本公司於二零一一年四月六日之公告中披露，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同，據此中國海外發展向本公司授出許可在內地使用「中海地產」商標之非獨家權利，自二零一一年四月六日起至二零一四年三月三十一日為止。根據合同，應付許可費為本集團經審核年度營業額的百分之一，而應付許可費將於各12個月期間須不超過港幣100,000,000元。

於商標使用許可合同屆滿時，本公司與中國海外發展訂立新商標使用許可合同，期限由二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日為止。根據新商標使用許可合同，本公司就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各財政年度本集團經審核年度合併營業額的百分之一作為應付許可費，而應付許可費將於二零一四年四月一日至二零一七年三月三十一日止各12個月期間須不超過港幣250,000,000元。

鑑於中國海外發展為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中國海外發展屬本公司的關連人士。相對地，訂立商標使用許可合同及新商標使用許可合同構成本公司的持續關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

- (2) 與北京中海金石房地產開發有限公司(Beijing Zhonghai King Stone Real Estate Development Co., Ltd.*)及北京嘉益德房地產開發有限公司(Beijing Jia Yi De Real Estate Development Co., Ltd.)*(統稱為「租戶」)訂立物業租賃合同於二零一四年八月一日，北京中京藝苑置業有限公司(Beijing Zhong Jing Yi Yuan Zhi Ye Company Limited*)(「業主」)(本公司一間附屬公司)分別與租戶訂立物業租賃合同，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年，而各12個月期間應付租金為人民幣14,005,000元，其主要條款載列如下：

物業地址	物業面積	用途	年租及年度上限	租期
北京市西城區平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22平方米	辦公室	人民幣9,327,000元 或每月人民幣 777,223元。須按季 支付有關租金。	二零一四年 八月一日至 二零一七年 七月三十一日
北京市西城區平安里西大街28號 中海國際中心23樓01、02、03及09室	1,181.2平方米	辦公室	人民幣4,678,000元 或每月人民幣 389,796元。須按季 支付有關租金。 年度上限： 人民幣 14,005,000元	二零一四年 八月一日至 二零一七年 七月三十一日

鑑於租戶為中國海外發展(本公司控股股東)的附屬公司，根據上市規則第14A章，彼等為本公司的關連人士。因此，訂立物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(3) 與中海物業集團有限公司(China Overseas Property Holdings Limited)(「中海物業」)訂立框架協議

於二零一五年五月十八日之公告中所提及的股權轉讓前，中海宏洋物業管理有限公司(China Overseas Grand Oceans Property Management Limited*)(「中海宏洋物業管理」)及其附屬公司已獲聘請提供物業管理服務予本集團於內地擁有不同物業發展項目。當股權轉讓完成後，中海宏洋物業管理已成為中國海外發展的附屬公司及其後成為中國海外集團之附屬公司。由於中國海外集團為本公司之控股股東，中海宏洋物業管理(中國海外集團之附屬公司)為本公司的關連人士，因此，現時物業管理合同已構成本公司的持續關連交易。

現時物業管理合同其主要條款載列如下：

訂約各方：	(1) 本集團成員；及 (2) 中海宏洋物業管理或其附屬公司
期限：	由2年至7年之固定期
有關事項：	提供各種物業管理服務
應付費用：	取決於當地相關政府的法規及常規及物業管理合同條款，應付服務費將於每月、每季或每半年支付，並參考開發中建築面積、提供服務之估計成本及開支及可比較相關物業之價格釐定。

除現時合同外，於二零一五年六月一日，本公司與中海物業訂立框架協議，內容有關由二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間由中海物業或其附屬公司不時提供之各種物業管理服務。

根據框架協議，中海物業提供物業管理服務之定價、條款及條件將透過適用的法律及法規之標準獨立評標過程而釐定。招標程序適用於關連人士及獨立第三方提交予本集團的標書，以確保本集團向中海物業所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的定價及條款。

倘毋須遵照適用法律，透過招標程序選擇物業管理服務供應商，本公司將從獨立第三方取得至少三份報價，並與中海物業之報價比較。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(3) 與中海物業集團有限公司(China Overseas Property Holdings Limited)(「中海物業」)訂立框架協議(續)

根據框架協議，每年應付的物業管理服務為以下之上限：

由二零一五年 六月一日 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	由二零一八年 一月一日 至二零一八年 五月三十一日 期間
人民幣 30,000,000 元	人民幣 50,000,000 元	人民幣 60,000,000 元	人民幣 35,000,000 元

根據框架協議就提供物業管理服務時所制定的價值及交易條款，於二零一六年內，本集團已依從載列於二零一五年六月一日的公告所述之政策及指引。

(4) 與中國建築國際集團有限公司(China State Construction International Holdings Limited)(「中國建築國際」)訂立框架協議

於二零一六年三月二十四日，本公司與中國建築國際訂立框架協議，據此本集團同意聘請中國建築國際及其不時非上市的附屬公司(「中國建築國際集團」)為本集團在內地物業發展項目提供建築監理及管理服務，期限由二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年。

有關建築監理及管理服務之管理費用將按「成本加成」的方法收取，即按中國建築國際集團就提供建築監理服務所產生之員工總成本加 18% 利潤釐定，每年應付的費用為以下之上限：

由二零一六年 四月一日 至二零一六年 十二月三十一日 期間	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	由二零一九 年一月一日 至二零一九年 三月三十一日 期間
人民幣 110,000,000 元	人民幣 136,000,000 元	人民幣 191,000,000 元	人民幣 65,000,000 元

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東。根據上市規則第 14A 章，中國建築國際為本公司之關連人士。因此，訂立框架協議構成本公司的持續關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(5) 向卓美投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)提供的施工工程服務

於上文甲段內所提及的收購完成後，目標集團成員公司與中建股份集團成員公司之間訂立的現有施工工程合約成為本公司的持續關連交易。該等施工工程合約的主要條款載列如下：

訂約方：	目標集團成員公司；及 中建股份集團成員公司。
年期：	兩年
事項：	就目標集團於內地物業開發項目，由中建股份集團成員公司向目標集團成員公司提供施工及有關服務。
應付費用：	於二零一六年十二月二十九日，所有現有施工工程合約項下的應付費用總金額為約人民幣17.7百萬元，應參考施工階段及按照相關訂約方之間訂立的合約的具體條款分期支付。該等費用以公開招標程序方式釐定。

(6) 向目標集團提供的物業管理服務

於上文甲段內所提及的收購完成後，目標集團成員公司與中國海外發展集團成員公司或中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)成員公司之間分別訂立的現有物業管理協議成為本公司的持續關連交易。該等物業管理協議的主要條款載列如下：

訂約方：	目標集團成員公司；及 中國海外發展集團成員公司或中海物業集團成員公司。
年期：	一年內
事項：	就目標集團於內地多項物業開發項目，由中國海外發展集團成員公司或中海物業集團成員公司分別向目標集團成員公司提供物業管理及相關服務。
應付費用：	於二零一六年十二月二十九日，所有物業管理協議項下的應付費用總金額為約人民幣10.4百萬元，應按照相關訂約方之間訂立的合約的具體條款分期支付。該等費用經參考所管理的總建築面積、有關提供服務的估計成本及開支、以及按物業的類型及地點計可比較物業的定價後釐定。

* 英文譯名僅供識別。

董事局報告(續)

由審核委員會委員及核數師審閱

本公司獨立非執行董事已審核本年度之上述持續關連交易，並確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 該等交易根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(1)點至乙段第(4)點及乙段第(6)點披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。本公司已將有關核數師函件之副本送交聯交所。

於本年度內，本公司已遵守根據上市規則第14A章的披露規定。

擁有重大權益的合約

根據上市規則附錄16第16段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段、乙段第(1)點及乙段第(4)點之交易為重大權益的合約。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一四年一月二十三日，本公司就有關發行擔保票據訂立信託契約。根據信託契約，於有關事件發生後(其中包括中國海外發展不再持有本公司已發行股份總數至少30%的投票權，票據持有人將有權選擇，要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或僅部分票據。

此外，於本年度內，本公司訂立融資協議，有關條款及條件如下：

- (1) 日期：二零一七年三月十日
金額：一筆最高金額達港幣6億元信貸，並根據融資協議條款，此信貸金額可增加至港幣10億元
期限：由融資協議日期起計為期60個月
- (2) 日期：二零一七年三月十五日
金額：一筆最高金額達港幣13億元信貸
期限：由融資協議日期起計為期36個月

根據以上融資協議規定，如果中國海外發展(本公司控股股東)不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款(包括本金及利息)。

於本年報日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約37.98%。

董事局報告(續)

主要供應商及客戶

截至二零一六年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買額少於本集團購買總額的30%。

環境政策及表現、與承建商之關係

本集團一直堅持推廣綠色、低碳、節能建築，並在集團內部推出多項節能減排措施，為構建綠色社會做出努力。本集團一直致力於履行企業公民責任，在集團內部大力倡導環保理念，並以多種形式提升僱員的環保意識，我們更致力於推廣現代科技的綠色建築，逐步開始以綠色建築、節能建築為目標進行項目發展，以進一步降低項目從建設到運營全過程對環境的影響。截至二零一六年十二月三十一日，集團層面各類供應商總計1,673家，其中工程類供貨商共551家。

與客戶之關係

我們所提供之產品及服務遠遠超越客戶的期望。我們繼續透過專屬租戶俱樂部與客戶溝通，並成為本公司之社區志願服務工作的推動力及回饋寶貴意見予我們的主要渠道。

我們亦定期為物業項目進行客戶滿意度問卷調查，目標為使我們更深入了解客戶之意見及為將來提供更好的服務。

與僱員之關係

本公司將其長遠發展與員工的個人成長緊密相扣，秉承以人為本的人力資源管理理念，通過系統化的員工招募、培訓與激勵機制，為本公司的持續發展提供內在驅動與保障。與此同時，我們也為員工的能力提升與個人成長構建廣闊的職業平台。

具有重大影響的法律及法規

本集團之主要業務於內地從物業發展，並為內地嚴格監管之行業。房地產開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府制定的規則。為從事房地產開發，本集團須向相關政府部門申請，獲取及更新各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於土地使用權證、物業開發商資質證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，本集團須符合相關規定。下文載列與我們的營運及業務有關的若干內地法律及監管條文概要，包括有關以下方面的法律法規：

- 成立房地產開發企業
- 房地產開發企業的資質
- 物業開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產按揭
- 房地產管理
- 穩定房價措施
- 內地稅項
- 外幣換算
- 勞動保障

本公司致力遵守上述法律及法規及於二零一六年度內，本公司沒有任何重大違規事件。

董事局報告(續)

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司全部已發行股份總數之25%。

捐款

本集團在本年度內並無作出任何慈善及其他捐款(二零一五年：無)。

核數師

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「BDO」)審核，BDO將在二零一七年股東周年大會退任，惟有資格亦願意應聘連任。

代表董事局

肖肖

主席兼非執行董事

香港，二零一七年三月二十一日

獨立核數師報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司成員

(在香港註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審計列載於第78頁至第175頁中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其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收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充分及適當地為吾等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。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

**釐定物業存貨的可變現淨值**

請參閱綜合財務報表附註4.1(乙)及21。

貴集團的物業存貨於二零一六年十二月三十一日的賬面值為港幣49,011,793,000元。

物業存貨乃按成本值與可變現淨值兩者的較低者入賬。於評估可變現淨值時，管理層已按其對中國大陸物業市場的判決及預期釐定物業存貨的售價。未來售價可能出現重大波動，視乎政府有關監控物業市場的措施及政策等因素而定，該等政策包括城市化政策及貨幣政策等。此外，由於個別物業的獨特性質，售價的預測是非常主觀，管理層需要按客戶喜好作出判斷。

由於管理層需採用大量估計及判斷，且難以可靠地與年底生效且直接影響中國大陸物業市場由政府措施及政策帶來的影響掛鈎，吾等將釐定物業存貨可變現淨值識別為關鍵審計事項。

吾等對管理層評估物業存貨可變現淨值的程序主要包括：

- 按吾等對業務及行業的知識，根據中國大陸市場的近期物業市場發展，並考慮近期銷售交易，以評估管理層對可變現淨值的預測是否合理。
- 檢查管理層提供的市場數據的準確度及相關性，包括可比較物業的市場價格。
- 獨立評估管理層於估計該等政府措施及政策對物業售價的影響時作出的判斷。
- 透過與管理層討論了解其採用之判斷是否與往年一致，以評估是否有證據顯示管理層於釐定可變現淨值時出現偏頗。
- 透過質疑管理層所用的預測及假設，以評估管理層過往的預測是否可靠。

獨立核數師報告(續)



收購業務－卓美投資有限公司

請參閱綜合財務報表附註4.1(丁)及39

貴集團於二零一六年十二月二十九日完成收購卓美投資有限公司所有已發行股本，最終代價約為人民幣3,518,600,000元(相當於港幣3,928百萬元)(「收購事項」)。卓美投資有限公司及其附屬公司(「卓美投資集團」)主要在中華人民共和國從事物業開發、銷售及投資。

該收購事項按香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併的規定使用收購法作會計處理，據此，卓美投資集團的可供識別資產及負債需按收購事項完成日之公允值計量。管理層在外部估值師協助下，釐定物業(為卓美投資集團的主要可識別資產)的公允值。

收購事項因其性質、規模及涉及的現金流對 貴集團有重大的影響，加上釐定卓美投資集團可供識別資產(主要為物業)的公允值時需要大量估計及判斷，吾等將收購事項的會計方法識別為關鍵審計事項。

吾等對收購事項的程序主要包括：

- 評估物業的公允值，包括：
 - 評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性。
 - 內部估值專家參與評估管理層對個別物業的估值。
 - 根據我們對物業市場的知識評估管理層所採用的估值方法及數據是否適當。
 - 將可比較物業的數據與相關市場交易或公開市場平台交互檢查。
 - 評估主體物業與可比較物業因位置、級別及其他相關因素的差異而作出的調整是否適當。
- 考慮收購事項的披露是否充足讓財務報表使用者了解收購事項對集團之重要性。

獨立核數師報告(續)

**年報中的其他資料**

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等於年報內的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不對該等其他信息發表任何形式的核證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大不符，或存在錯誤陳述。倘若基於吾等已經執行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。就此而言，吾等沒有任何報告。

董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助 董事履行該等的責任。

獨立核數師報告(續)



核數師就審計綜合財務報表的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表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，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘若於合理預期情況下，它們個別或整體可能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性及所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據獲取的審核憑證，確定是否存在是否有對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等認為存在重大不確定因素，吾等需於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。假若相關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所獲得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告(續)



除其他事項外，吾等與審計委員會溝通了審核工作的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等，包括吾等於審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向審計委員會提交聲明，說明吾等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吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

就與董事溝通的事項而言，吾等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。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對這些事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期於吾等報告中溝通某事項而造成的負面後果超過其產生的公眾利益，吾等將不會在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

利明慧

執業證書編號：P05682

香港，二零一七年三月二十一日

綜合收益表

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 (重列)
收益	5	17,093,485	16,613,887
銷售及提供服務成本		(14,158,485)	(14,014,268)
毛利		2,935,000	2,599,619
其他收入	7	159,753	105,412
分銷及銷售費用		(555,498)	(546,618)
行政費用		(416,413)	(409,062)
其他經營開支		(10,827)	(2,333)
其他溢利或虧損			
議價收購之收益	39	30	–
出售附屬公司之溢利	40	–	2,874
出售投資物業之溢利	14	21,001	–
贖回可換股債券之虧損	32	–	(5,962)
經營溢利		2,133,046	1,743,930
財務費用	9	(18,450)	(27,259)
應佔合營公司業績		(45)	4,062
所得稅前之溢利	8	2,114,551	1,720,733
所得稅開支	10	(1,179,996)	(798,894)
本年度溢利		934,555	921,839
本年度溢利可分配予：			
本公司擁有人		900,243	851,196
非控股權益		34,312	70,643
		934,555	921,839

		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本		39.4	37.3
攤薄		39.4	36.5

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
本年度溢利		934,555	921,839
其他全面收益			
<i>其後將可能會重新分類至損益之項目</i>			
換算海外業務時產生之匯兌差額			
— 附屬公司		(1,668,737)	(1,627,623)
— 合營公司		(21,168)	(6,174)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	40	—	(2,836)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益		(1,689,905)	(1,636,633)
本年度全面收益總額		(755,350)	(714,794)
全面收益總額可分配予：			
本公司擁有人		(750,824)	(746,038)
非控股權益		(4,526)	31,244
		(755,350)	(714,794)

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			
投資物業	14	2,485,859	2,855,569
物業、廠房及設備	15	927,519	34,181
預付租賃土地款	16	312,979	4,730
無形資產	17	11,919	17,354
在聯營公司之權益	18	71,831	–
在合營公司之權益	19	376,844	100,784
可出售之財務資產	20	2,005	–
遞延稅項資產	34	345,751	147,479
		4,534,707	3,160,097
流動資產			
物業存貨	21	49,011,793	34,475,481
其他存貨	22	2,126	–
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	23	5,453,154	4,403,865
預付租賃土地款	16	8,935	168
應收聯營公司款項	24	65	–
應收合營公司款項	25	315,741	–
應收非控股權益款項	26	235,631	140,781
預付稅項		971,064	589,609
受限制的現金及存款	27	5,662,322	3,323,705
現金及銀行結餘	27	15,158,177	9,702,914
		76,819,008	52,636,523
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	28	10,352,386	8,341,624
銷售定金		19,740,276	13,933,973
應付聯營公司款項	24	186,832	–
應付非控股權益款項	26	886,353	770,711
應付關連公司款項	29	8,641,033	–
應付收購代價款	30	1,912,695	–
稅項負債		1,506,114	946,143
借款	31	5,288,669	4,918,627
		48,514,358	28,911,078
流動資產淨值		28,304,650	23,725,445
總資產減流動負債		32,839,357	26,885,542

綜合財務狀況表(續)
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
非流動負債			
借款	31	14,684,942	10,633,642
應付擔保票據	33	3,148,508	3,138,399
遞延稅項負債	34	3,820,607	1,303,664
		21,654,057	15,075,705
資產淨值			
		11,185,300	11,809,837
資本及儲備			
股本	35	2,144,018	2,144,018
其他儲備	36	(1,503,256)	74,719
保留盈餘	36	9,735,520	8,954,014
擬派股息	11	45,645	–
本公司擁有人之權益		10,421,927	11,172,751
非控股權益	37	763,373	637,086
總權益		11,185,300	11,809,837

代表董事

張貴清
董事

王萬鈞
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	可換股債券			資產			總額	非控股權益	總權益
	股本	權益儲備*	匯兌儲備*	重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘			
港幣千元 (附註 35)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 36)	港幣千元 (附註 37)	港幣千元	
於二零一五年一月一日	2,144,018	581,196	822,738	31,749	702,960	8,018,594	12,301,255	671,114	12,972,369
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	851,196	851,196	70,643	921,839
換算海外業務時產生									
之匯兌差額									
— 附屬公司	-	-	(1,588,224)	-	-	-	(1,588,224)	(39,399)	(1,627,623)
— 合營公司	-	-	(6,174)	-	-	-	(6,174)	-	(6,174)
於出售附屬公司後撥回									
匯兌儲備(附註40)	-	-	(2,836)	-	-	-	(2,836)	-	(2,836)
本年度全面收益總額	-	-	(1,597,234)	-	-	851,196	(746,038)	31,244	(714,794)
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	114,506	(114,506)	-	-	-
二零一四年已付末期股息 (附註 11(乙))	-	-	-	-	-	(22,822)	(22,822)	-	(22,822)
可分配予非控股權益之股息 (附註 26)	-	-	-	-	-	-	-	(65,272)	(65,272)
可換股債券之贖回(附註 32)	-	(581,196)	-	-	-	221,552	(359,644)	-	(359,644)
與擁有人之交易	-	(581,196)	-	-	-	198,730	(382,466)	(65,272)	(447,738)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	2,144,018	-	(774,496)	31,749	817,466	8,954,014	11,172,751	637,086	11,809,837
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	900,243	900,243	34,312	934,555
換算海外業務時產生之									
匯兌差額									
— 附屬公司	-	-	(1,629,899)	-	-	-	(1,629,899)	(38,838)	(1,668,737)
— 合營公司	-	-	(21,168)	-	-	-	(21,168)	-	(21,168)
本年度全面收益總額	-	-	(1,651,067)	-	-	900,243	(750,824)	(4,526)	(755,350)
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	73,092	(73,092)	-	-	-
可分配予非控股權益之股息 (附註 26)	-	-	-	-	-	-	-	(70,140)	(70,140)
附屬公司及聯營公司之收購 (附註 39)	-	-	-	-	-	-	-	200,953	200,953
與擁有人之交易	-	-	-	-	-	-	-	130,813	130,813
於二零一六年十二月三十一日	2,144,018	-	(2,425,563)	31,749	890,558	9,781,165	10,421,927	763,373	11,185,300

* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為綜合財務狀況表內的「其他儲備」

綜合現金流量表

截至二零一六年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
經營業務		
所得稅前之溢利	2,114,551	1,720,733
調整：		
應佔合營公司業績	45	(4,062)
議價收購之收益	(30)	—
出售附屬公司之溢利	—	(2,874)
出售投資物業之溢利	(21,001)	—
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,580)	—
折舊及攤銷	13,302	17,946
撇除物業、廠房及設備	10	958
利息收入	(125,557)	(92,005)
財務費用	18,450	27,259
贖回可換股債券之虧損	—	5,962
匯兌差額	(15,332)	(31,971)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	1,982,858	1,641,946
物業存貨之減少／(增加)	5,660,162	(1,631,669)
其他存貨之(增加)／減少	(2)	509
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之減少	450,946	1,376,523
應收非控股權益款項之減少／(增加)	2,338	(119,740)
受限制的現金及存款之增加	(980,517)	(929,953)
應付貿易及其他應付款項之(減少)／增加	(1,389,057)	177,792
已收銷售定金之增加	4,271,054	5,711,002
營運所得之現金	9,997,782	6,226,410
已付所得稅	(1,290,117)	(1,799,579)
經營業務所得之現金淨額	8,707,665	4,426,831

綜合現金流量表(續)

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
投資業務			
購入物業、廠房及設備		(1,808)	(2,553)
收購附屬公司(扣除被收購之現金)	39	(1,708,361)	–
給予合營公司之注資		(297,273)	–
出售附屬公司所得款項	40	–	33,626
出售投資物業所得款項	14	229,917	–
出售物業、廠房及設備所得款項		2,762	–
利息收入		125,543	92,005
應收合營公司款項之增加		(330,174)	–
應收非控股權益款項之增加		(42,084)	–
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(576,173)	(417)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額		(2,597,651)	122,661
融資業務			
新增借款	31	8,234,259	6,311,060
償還借款	31	(7,768,377)	(6,122,336)
可換股債券之贖回	32	–	(2,200,000)
支付股息		–	(22,822)
支付非控股權益股息	26	(70,140)	(11,202)
支付財務費用		(777,698)	(873,948)
收購附屬公司之非控股權益		–	(156,832)
應付非控股權益款項之減少		–	(48,133)
融資業務耗用之現金淨額		(381,956)	(3,124,213)
現金及現金等值之增加淨額		5,728,058	1,425,279
於一月一日之現金及現金等值		9,689,637	8,811,605
匯率變動對現金及現金等值之影響		(822,940)	(547,247)
於十二月三十一日之現金及現金等值		14,594,755	9,689,637
現金及現金等值項目分析：			
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		15,158,177	9,702,914
減：於三個月後但一年內到期的短期存款	27(丙)	(563,422)	(13,277)
於十二月三十一日之現金及現金等值		14,594,755	9,689,637

財務報告附註

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6703室。

本公司為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及其最終母公司為中國建築工程總公司(「中建總」)，而中建總則為一家於中國成立之實體。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購中國海外發展之全資附屬公司卓美投資有限公司(「卓美」)的全部已發行股本(「收購事項」)。卓美及其附屬公司(統稱「卓美集團」)主要於中國從事物業發展，銷售及投資。有關收購事項之其他詳情載於附註39。

本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括常州、吉林、蘭州、南寧、南通、汕頭、鹽城及揚州。

第78頁至175頁之財務報告已根據所有由香港會計師公會發出而適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之條文編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零一七年三月二十一日刊發。

財務報告附註(續)

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一六年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一六年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益的會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

香港會計準則第1號之修訂—披露計劃

該等修訂旨在進一步鼓勵公司在應用香港會計準則第1號時釐定於財務報表以何種順序及所披露之資料內容時運用判斷。

有關澄清包括使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

採納該等修訂對該等財務報表並無產生重大影響。

香港會計準則第27號之修訂—獨立財務報表之權益法

該等修訂讓實體於將其於附屬公司、合營公司及聯營公司之投資於其獨立財務報表入賬時應用權益法。該等修訂乃按香港會計準則第8號追溯應用。

由於本集團並無在其單獨的財務報表中選擇應用權益法，採納有關修訂對本財務報表並無影響。

香港財務報告準則第11號之修訂—收購共同營運權益的會計處理

該等修訂規定實體於收購共同經營權益而構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務時須應用該準則之有關原則。於共同經營形成時，倘香港財務報告準則第3號所界定之現有業務由共同經營之最少一方經營，該準則之原則亦予以採用。有關修訂乃按未來適用基準應用。

由於本集團並無收購或成立共同營運，採納有關修訂對本財務報表並無影響。

財務報告附註(續)

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報告有關，乃已頒佈但未生效，及未獲本集團提早採納。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股權支付交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約的收入(對香港財務報告準則第15號的澄清) ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴

1 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲/刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

香港會計準則第7號之修訂–披露計劃

有關修訂引入額外披露規定，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變化。

香港會計準則第12號之修訂–確認未變現虧損之遞延稅項資產

有關修訂涉及確認遞延稅項資產，並澄清一些必要的考慮因素，包括按公平價值計量之債務工具的相關遞延稅項資產應如何入賬。

香港財務報告準則第2號之修訂–以股權支付交易之分類及計量

有關修訂規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之支付計量的會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之支付交易；以及交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之支付條款及條件的修訂。

財務報告附註(續)

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 – 金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具以按公平價值列賬並在其他全面收益內計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平價值列賬並在其他全面收益內計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具按公平價值列賬並在損益內計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平價值列賬並在損益內處理的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號遵照香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平價值列賬並在損益內處理的金融負債除外，而負債信貸風險變動引致的公平價值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債的規定。

財務報告附註(續)

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)**2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)****香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約的收入**

新準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

步驟1：識別與客戶所訂立之合約

步驟2：識別合約之履約責任

步驟3：釐定交易價格

步驟4：分配交易價格至各履約責任

步驟5：於履行各履約責任後確認收益

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

香港財務報告準則第15號之修訂 – 來自客戶合約的收入(對香港財務報告準則第15號的澄清)

香港財務報告準則第15號之修訂包括對識別履約責任作出澄清；應用委託人相對於代理人之概念；知識產權之許可；及過渡規定。

財務報告附註(續)

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號–租賃

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即(香港會計準則第17號)分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂–投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營公司出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營公司或聯營公司之權益確認收益或虧損。

本公司董事預期所有聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。本公司董事目前正在評估上述新訂或經修訂標準於首年應用時對本集團的業績及財務狀況可能產生的影響。本集團尚無法說明該等新聲明是否會導致本集團的會計政策或財務報表出現重大變動。於採用已發佈但尚未生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則時，不大可能對本集團的財務報表產生重大影響。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

3.1 編製基準

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4中披露。

董事已重新審視若干員工費用之性質及認為該些員工費用分類計入分銷及銷售費用比計入行政費用更為合適。因此，於綜合收益表之比較數字已將員工費用港幣110,731,000元由行政費用重分類至分銷及銷售費用以一致本年度之表述。

3.2 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(見下文附註3.3)每年截至十二月三十一日止之財務報告。附屬公司自收購日期起(即由本集團取得其控制權之日起)綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，但若交易證明確認所轉讓資產出現減值，則會即時在損益賬內確認。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團所轉讓資產、所產生負債以及所發行以換取被收購公司之控制權之股本權益於收購日期之公平價值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平價值計算。倘若逐步達致業務合併，則本集團以往持有被收購公司之股本權益按收購日之公平價值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益賬內確認。在清盤情況下，本集團可選擇以交易作基準，按公平價值或佔被收購公司之可識別淨資產之比例計量非控股權益(相當於現有所有權權益)，以及授權彼等之持有人按比例分佔新資產。除非另一香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平價值計量。收購產生之有關成本，乃列作支出，除非彼等於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.2 業務合併及綜合賬目基準(續)

由收購公司轉讓之任何或然代價，乃按收購日之公平價值確認。其後或然代價公平價值之變動，乃於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日起計十二個月)獲取有關收購日之公平價值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動，乃根據香港會計準則第39號在損益中確認，或確認為其他全面收益之支出。倘若或然代價被分類為權益，則其不會再獲計量。

因業務合併而產生之商譽或議價收購，乃分別根據附註3.6及3.7所載政策入賬。

本集團在附屬公司之權益之變動(並無導致失去控制權)乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平價值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

收購後，非控股權益之賬面值(相當於在附屬公司之現有所有權權益)乃該等權益於初步確認時之款額，加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收益總額乃歸該等非控股權益，即使這導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

當本集團失去對附屬公司之控制，而出售之溢利或虧損為：(i)已收代價公平價值及任何保留權益公平價值總額與(ii)資產(包括商譽)的之前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額，以及於權益內記錄之累計滙兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.3 附屬公司**

附屬公司為本公司控制的被投資實體。如以下三項條件均已出現，本公司則控制該被投資實體：

- 對被投資實體行使權力；
- 對來自被投資實體之浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠行使其對被投資實體的權力以影響浮動回報。

若有任何情況及事實顯示以上元素已經改變，控制權將會被重新評估。

本公司於附屬公司之投資在其財務狀況表按成本減任何減值虧損列賬。本公司計算附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此，聯營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值之變動進行調整，惟超出本集團於聯營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益限額確認。投資者應佔聯營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與聯營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.5 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營公司：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

合營公司採用權益法入賬，據此，合營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團應佔於合營公司資產淨值之收購後變動進行調整，惟超出本集團於合營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其合營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於合營公司之權益限額確認。投資者應佔合營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與合營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

本集團就於合營公司之投資支付之任何超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值之溢價，乃予以資本化，並計入於合營公司投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於合營公司之投資已出現減值，則投資之賬面值須以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

共同經營乃根據其合同所賦權利及義務，透過確認本集團應佔資產、負債、收入及開支入賬。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.6 商譽**

收購附屬公司，聯營公司及合營公司產生之商譽，是指所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值損失計算。若是聯營公司及合營公司，商譽會包括在於聯營公司及合營公司之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當商譽已分配予現金產生單位之部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會已包括該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留部份進行計量。

3.7 業務合併之議價收購

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益，超出所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額之差額即時於收益表中確認。

3.8 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業初步先按成本(包括直接交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值列賬以反映於各報告期間結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.29(iii)所述列示。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.8 投資物業(續)

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物列為物業、廠房及設備(附註3.9)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及使該資產達到運作狀態及運送至其預期使用之地點所直接產生之成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(如適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
租賃裝修	按租賃年期或五年(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公設備	10%至33.33%
汽車	20%至25%

資產之淨餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.10 無形資產(商譽除外)**

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按預計可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金產生之單元層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無限期之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

購物中心經營權

購物中心經營權乃經營購物中心之權利，以成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷則按經營期三十年以直線攤銷法計算。

3.11 經營租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租賃。倘本集團為出租人，有關經營租賃之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.9)。

就本集團於租賃土地及樓宇(發展中以於日常業務過程中銷售)之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。但當發展完成時會於收益表內扣除。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、預付租賃土地款及於附屬公司、聯營公司及合營公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損，但若有關資產因按照另一香港財務報告準則而以重估數額列賬，則減值虧損將按該準則作為重估減少處理。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之貼現率計算預計未來之現金流量的現值，而該貼現率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.13 投資及其他財務資產**

財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於各報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產於首次確認時以公平價值加上直接交易成本計量，就按公平價值計入損益之財務資產除外。倘從投資收取現金流之權利過期或被轉讓及絕大部份擁有權之風險及回報已被轉讓時，則解除確認財務資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率之組成部份之費用或成本。有關收益或虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售之財務資產

該等資產為指定為可供出售或不包括於財務資產之其他分類之非衍生財務資產。於初步確認後，該等資產按公平價值列賬。除減值虧損及貨幣工具之匯兌損益於損益中確認外，公平價值變動金額於其他全面收益確認。

可供出售之股權投資如無在活躍市場計算報價，及其公平價值未能可靠地計量和與其相連之衍生工具須在清償時交付該非報價股權工具，須按成本減可識別之減值虧損列賬。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.14 財務資產減值

於各報告期間結算日，財務資產(按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產除外)會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、金融市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

貸款及應收款項

如有客觀證據顯示貸款及應收款項減值虧損發生，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。貸款及應收款項之賬面值乃透過備抵賬戶扣減。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經變現或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的撥備可以被撇除。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值於減值回撥當日超過如無確認減值時之原有的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在收益表確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.14 財務資產減值(續)****可出售之財務資產**

當公平價值下跌構成顯示出現減值之客觀證據時，虧損金額須由權益中扣除並於損益內確認。

倘若可出售之負債投資之公平價值之升幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認的任何減值虧損，並於損益中確認。

在確認減值後，可出售之股權投資之公平價值升幅於其他全面收益確認。

就按成本列賬之可出售之股權投資，其虧損金額乃按資產賬面值與相似之財務資產現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算，而該減值虧損將不會撥回。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參閱附註3.11)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有購買成本、製造成本及使存貨至現狀所產生的其他費用。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.17 外幣

財務報告以港幣列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而本集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報告內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報告，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按期間平均匯率折算為港幣，除非於期內發生重大波動。在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。當出售此海外企業時，此類匯兌差額於損益中確認。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。匯兌差額於匯兌儲備中確認。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值包括庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.19 所得稅**

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告目的而言資產與負債之賬面值與就稅務目的而言之相關數值之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產與負債外，所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債均會予以確認。於可動用可扣稅暫時差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃根據按預期方式變現資產或清償負債之賬面值所適用且於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計量。

對於釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號*投資物業*按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告期間結算日以賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並根據某個商業模式持有，而該商業模式旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非透過出售)時，該假定即被推翻。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與於權益直接確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之合資格資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本。

3.21 財務負債

財務負債包含借款、應付關連公司款項、應付收購代價款以及應付貿易及其他應付款。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策(附註3.20)確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款(包括應付擔保票據(附註33))、應付關連公司款項、應付收購代價款、應付貿易及其他應付款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除直接成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債在取消確認和攤銷過程中，其收益或虧損於收益表內被確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.22 可換股債券**

本集團發行包含金融負債及權益部份之可換股債券於初步確認時分別分類為負債及權益部份。於初步確認時，負債部份之公平價值乃使用等值及附有衍生工具特性之非可換股債券之市場利率釐定(如適用)。可換股債券之權益部份則為發行可換股債券所得款項扣減負債部份公平價值之剩餘價值。

負債部份其後以實際利率法按成本攤銷，直至於轉換或贖回時註銷為止。利息開支乃根據本集團就借貸成本之會計政策予以確認(附註3.20)。權益部份於可換股債券權益儲備中確認，直至可換股債券獲轉換或贖回為止。

倘可換股債券獲轉換，則可換股債券權益儲備連同於轉換時負債部份之賬面值乃轉撥至股本，以作為已發行股份之代價。

倘可換股債券獲贖回，本集團須於贖回日期，按本集團於發行可換股債券時將所得款項原先分配至負債及權益部份所使用之相同基準，將贖回代價及贖回所產生之任何交易成本分配至可換股債券之負債及權益部份。權益及負債部份須終止確認，分配至負債部份之代價與其於贖回日期之賬面值之任何差額於損益中確認，而分配至權益部份之代價與其賬面值之任何差額則於保留盈餘中確認。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例而分配至負債及權益部份。權益部份之相關交易成本乃直接計入權益，而負債部份之相關交易成本則計入負債部份之賬面值，並於有關期間內按實際利率法攤銷。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.23 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原來或經修訂後之條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

本集團發行且並非指定按公平價值計入損益之財務擔保合約乃按其公平價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷(如適用)。

3.24 僱員福利

員工短期福利

員工短期福利指在僱員提供相關服務的年度報告期後十二個月內可望完全清算之員工福利(除離職後福利外)。員工短期福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

界定供款退休福利

向界定供款退休計劃支付之供款在僱員提供相關服務時於計算損益時確認為開支。

遣散福利

遣散福利於本集團不能取消提供福利時及當支付遣散福利並確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.25 以股份支付之款項交易**

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：溢利及銷售增長目標)。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產外，最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須受市場條件限制，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了股份支付儲備。按購股權行使時，以股份支付之款項儲備之金額將轉為股本。如果購股權失效時，以股份支付之款項儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

3.26 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入損益賬之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項本集團未能控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.27 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.28 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，擬派及宣派時即確認為負債。

3.29 收益及其他收入之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收益及其他收入可予以確認：

(i) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：

- 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
- 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；
- 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及
- 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

通常於完成各物業之建設工程及向買家交付該等物業時出售物業。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入綜合財務狀況表中流動負債之已收銷售按金。

(ii) 利息收入乃以未償還本金額及適用的利率按時間基準累計。

(iii) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。

(iv) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

(v) 與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)**3.30 關連人士**

(甲)一名個人或其近親將被視為本集團的關連方，如果該個人：

- (i) 能控制或共同控制本集團；
- (ii) 能對本集團構成重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(乙)一個實體將被視為本集團的關連方，如果該實體符合以下任何一種情況：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即每個母公司、附屬公司及附屬公司的附屬均互相為關連方)；
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司)；
- (iii) 某一實體與其他實體均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 某一實體為第三方之合營公司，而其他方為該第三方之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或為本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(甲)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(甲)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理人員；或
- (viii) 該實體或其中任何集團成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

- (甲)該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (乙)該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (丙)該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

財務報告附註(續)

3. 主要會計政策之概要(續)

3.31 分部報告

於財務報告內所列之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部份條件，則可合併計算。

4. 重要會計估算及判斷

應用本集團會計政策時，董事需就並非顯然來自其他來源的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及視為相關之其他因素。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設乃持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，修訂將會於該期間確認；倘修訂影響即期及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

4.1 不明朗因素之主要來源

有關估計不明朗因素之主要來源具有可導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之重大風險如下：

(甲) 投資物業公平價值

於各報告期間結算日，投資物業需要由獨立的專業估值師進行重估(如附註14所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

有關投資物業公平價值之評估，詳情可參考附註14。

財務報告附註(續)

4. 重要會計估算及判斷(續)**4.1 不明朗因素之主要來源(續)****(乙) 物業存貨之可變現淨值**

賬面金額總額約為港幣49,011,793,000元(二零一五年：港幣34,475,481,000元)之物業存貨已列入於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表，並以成本或可變現淨值間較低者列賬。管理層釐定相關物業之可變現淨值時涉及(其中包括)全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及經考慮經濟因素及政府推行措施及政策而預測之未來銷量。倘若有關物業存貨之真正可變現淨值，因市況變動，政府措施及政策及/或預算發展成本出現大幅變動而少於以前的預期價值，則可能導致重大撥回撥備或物業存貨之撥備。

(丙) 對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

(丁) 卓美集團可識別資產按於收購日之公平價值

如附註39所披露，有關本集團收購卓美的全部已發行股本之事項，已於二零一六年十二月二十九日完成。有關收購採用收購法入賬，據此，卓美集團之可識別資產及負債乃按收購日之公平價值入賬。管理層乃參考外部估值專家之估值以評估卓美集團物業(即其最主要之可識別資產)之公平價值。在評估卓美集團物業於收購日之公平價值時需要作大量判斷及估算(包括為估值選取合適之估值技術及主要輸入數據，與及為不同狀況、位置及於較不活躍市場之同類物業作出調整)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。

(戊) 本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異，本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

財務報告附註(續)

4. 重要會計估算及判斷(續)

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

(甲) 確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.29(i)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

(乙) 投資物業與自用物業的分別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(丙) 合營安排

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有若干合營安排之若干百分比之註冊資本／繳足資本及投票權。合同安排賦予本集團及最少另外一方對合營安排相關活動之共同控制權。此外，合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及安排各方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，根據管理層之判斷，此等安排被分配為合營公司。有關合營安排之進一步詳情載於附註19。

5. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銷售物業	16,900,061	16,354,663
物業租金收入	193,424	209,362
物業管理費收入	—	49,862
總收益	17,093,485	16,613,887

財務報告附註(續)

6. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列兩個須呈報分部及其他分部為其經營分部：

- | | |
|---------|--|
| 物業投資及發展 | — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部分業務透過聯營公司及合營公司進行。 |
| 物業租賃 | — 此分部為持有位於中國之商業單位供出租，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過一間合營公司進行。 |
| 其他分部 | — 此分部從事(i)酒店經營並獲取與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入；及(ii)提供位於中國之各類房屋物業管理服務並獲取管理費收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購卓美的全部已發行股本，而卓美的若干附屬公司從事酒店經營。有關收購事項的其他詳情載於附註39。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司出售主要從事物業管理服務的該等公司的全部股權。 |

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及於本年度及上一年度內，並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支（包括財務費用）。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產（包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產）除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付聯營公司及非控股權益款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、借款、應付關連公司款項、應付收購代價款及應付擔保票據等負債。

財務報告附註(續)

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收益、分部溢利、分部資產、分部負債、收益之對賬、所得稅前溢利、總資產及總負債及其他分部資料)如下：

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	16,900,061	193,424	–	17,093,485
須呈報分部溢利	2,047,424	165,799	–	2,213,223
公司收入				2,290
議價收購之收益				30
財務費用				(18,450)
其他公司支出				(82,542)
所得稅前溢利				2,114,551
於二零一六年十二月三十一日				
須呈報分部資產	76,247,871	2,748,957	491,353	79,488,181
稅務資產				1,316,815
公司資產 [^]				548,719
總綜合資產				81,353,715
須呈報分部負債	31,025,345	80,097	15,896	31,121,338
稅務負債				5,326,721
借款				19,973,611
應付關連公司款項				8,641,033
應付收購代價款				1,912,695
應付擔保票據				3,148,508
其他公司負債				44,509
總綜合負債				70,168,415

財務報告附註(續)

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	16,354,663	209,362	49,862	16,613,887
須呈報分部溢利	1,658,827	149,907	14,146	1,822,880
公司收入				2,625
財務費用				(27,259)
其他公司支出				(77,513)
所得稅前溢利				1,720,733
於二零一五年十二月三十一日				
須呈報分部資產	51,382,040	3,083,657	–	54,465,697
稅務資產				737,088
公司資產 [^]				593,835
總綜合資產				55,796,620
須呈報分部負債	22,887,156	102,027	–	22,989,183
稅務負債				2,249,807
借款				15,552,269
應付擔保票據				3,138,399
其他公司負債				57,125
總綜合負債				43,986,783

[^] 於二零一六年十二月三十一日，公司資產已包括港幣403,248,000元(二零一五年：港幣482,706,000元)之以組合形式管理之現金及銀行結餘。

財務報告附註(續)

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料					
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
利息收入	122,466	801	-	2,290	125,557
折舊及攤銷	6,586	5,493	-	1,223	13,302
議價收購之收益	-	-	-	30	30
出售投資物業之溢利	-	21,001	-	-	21,001
出售物業、廠房及設備之溢利	1,580	-	-	-	1,580
撇除物業、廠房及設備	10	-	-	-	10
應佔合營公司(虧損)/溢利	(4,704)	4,659	-	-	(45)
增加特定非流動資產#	299,081	-	-	-	299,081
於二零一六年十二月三十一日					
在聯營公司之權益	71,831	-	-	-	71,831
在合營公司之權益	277,995	98,849	-	-	376,844
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
利息收入	88,507	926	68	2,504	92,005
折舊及攤銷	9,297	7,080	176	1,393	17,946
出售附屬公司之溢利	-	-	2,874	-	2,874
贖回可換股債券之虧損	-	-	-	5,962	5,962
撇除物業、廠房及設備	82	-	876	-	958
應佔合營公司溢利	-	4,062	-	-	4,062
增加特定非流動資產#	1,401	1,091	61	-	2,553
於二零一五年十二月三十一日					
在合營公司之權益	-	100,784	-	-	100,784

包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產、於聯營公司之權益以及於合營公司之權益(即「特定非流動資產」)(但不包括由附註39之收購事項所產生之新增)。

財務報告附註(續)

6. 分部資料(續)

區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之特定非流動資產之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司之權益及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	1,719	2,942
中國其他地區	4,185,232	3,009,676
	4,186,951	3,012,618

主要顧客信息

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

7. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	125,557	91,976
其他	-	29
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產之利息總收入	125,557	92,005
雜項收入	34,196	13,407
	159,753	105,412

財務報告附註(續)

8. 所得稅前之溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	165	176
無形資產 [#]	4,532	4,826
物業、廠房及設備折舊	8,605	12,944
攤銷及折舊總額	13,302	17,946
核數師酬金－審計服務*：		
—本年度	2,380	1,850
銷售及提供服務成本包括：		
—確認為開支之存貨金額	14,131,734	13,957,189
淨匯兌虧損	9,609	9,452
土地及樓宇之經營租賃支出	16,086	16,873
支出：		
—投資物業	44,116	23,266
—其他	13,760	958
	57,876	24,224
淨租金收入自：		
—投資物業	(129,332)	(170,695)
—其他	(6,216)	(14,443)
	(135,548)	(185,138)
員工成本(附註)	420,704	360,111
出售物業、廠房及設備之溢利	1,580	—
撇除物業、廠房及設備	10	958
營業稅及其他稅款	824,678	1,045,141

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

* 核數師提供之非審計服務費為港幣1,240,000元(二零一五年：港幣40,000元)

財務報告附註(續)

8. 所得稅前之溢利(續)

附註：

員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	399,743	346,111
界定供款退休計劃之供款(附註41)	20,961	14,000
	420,704	360,111

9. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借款、透支及其他貸款之利息	486,773	694,730
可換股債券之推算利息支出	—	35,991
應付擔保票據之推算利息支出(附註33)	168,984	168,449
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債之利息總開支	655,757	899,170
減：資本化款項(附註)	(637,307)	(871,911)
	18,450	27,259

附註：年內資本化借貸成本乃就合資格資產之開支應用平均資本化率每年3.68%(二零一五年：4.40%)計算。

財務報告附註(續)

10. 所得稅開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	—	—
中國其他地區		
—企業所得稅	798,017	432,009
—土地增值稅	699,160	308,506
	1,497,177	740,515
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(9,439)	(1,552)
遞延稅項(附註34)	(307,742)	59,931
	1,179,996	798,894

截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於年內本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅(二零一五年：無)。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(二零一五年：25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零一五年：30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

財務報告附註(續)

10. 所得稅開支(續)

所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅前之溢利	2,114,551	1,720,733
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	574,789	484,154
不可扣稅之費用	107,365	87,838
應課稅利潤不需計算之收入	(861)	(396)
應佔合營公司業績	11	(1,016)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(115,598)	(79,395)
使用早前未確認之稅項虧損	(19)	(2,358)
未確認稅項虧損	2,473	104
以前年度之多提撥備	(9,439)	(1,552)
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	385	12,767
其他	13,366	(6,812)
	572,472	493,334
土地增值稅	607,524	305,560
所得稅開支	1,179,996	798,894

11. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期股息	—	—
建議派發之末期股息—每股普通股港幣0.02元(二零一五年：無)(附註)	45,645	—
	45,645	—

附註：

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.02元(二零一五年：無)，共約港幣45,645,000元(二零一五年：無)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

財務報告附註(續)

11. 股息(續)

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年內沒有已付有關前財政年度已批准之末期股息 (二零一五年：每股普通股港幣0.01元)	-	22,822

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下述數據計算：

盈利	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	900,243	851,196
關於可換股債券之推算利息對本集團溢利之調整	-	3,625
用以計算每股攤薄盈利之盈利	900,243	854,821

加權平均普通股數目	二零一六年 千股	二零一五年 千股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,282,240
潛在普通股之攤薄影響 — 可換股債券轉換為發行股份	-	57,720
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,339,960

由於本年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

財務報告附註(續)

13. 董事薪酬，五位最高薪酬人士及高級管理人員薪酬

根據香港公司條例第622章第383條及公司(披露董事利益資料)規例第622G章所披露之董事薪酬如下：

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃之供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
張貴清先生	—	1,056	6,903	18	7,977
王萬鈞先生	—	2,797	1,900	18	4,715
向翹先生(附註(丙))	—	780	5,380	18	6,178
劉軍先生(附註(丁))	—	501	1,277	14	1,792
<i>非執行董事</i>					
肖肖先生(附註(甲))	154	—	—	—	154
郝建民先生(附註(乙))	1,046	—	—	—	1,046
翁國基先生	100	—	—	—	100
<i>獨立非執行董事</i>					
鍾瑞明博士	250	110	—	—	360
林健鋒先生	250	110	—	—	360
盧耀楨先生	250	87	—	—	337
	2,050	5,441	15,460	68	23,019
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
張貴清先生	—	1,056	4,900	19	5,975
向翹先生	—	780	4,500	19	5,299
王萬鈞先生	—	2,665	1,800	18	4,483
劉軍先生(附註(丁))	—	55	2,350	2	2,407
楊海松先生(附註(戊))	578	—	—	—	578
<i>非執行董事</i>					
郝建民先生	1,200	—	—	—	1,200
翁國基先生	100	—	—	—	100
<i>獨立非執行董事</i>					
鍾瑞明博士	250	110	—	—	360
林健鋒先生	250	110	—	—	360
盧耀楨先生	250	—	—	—	250
	2,628	4,776	13,550	58	21,012

財務報告附註(續)

13. 董事薪酬，五位最高薪酬人士及高級管理人員薪酬(續)

董事薪酬(續)

附註：

(甲) 肖肖先生獲委任為非執行董事，自二零一六年十一月十五日起生效。

(乙) 郝建民先生辭任非執行董事，自二零一六年十一月十五日起生效。

(丙) 向翹先生辭任執行董事，自二零一七年一月十日起生效。

(丁) 劉軍先生獲委任為執行董事，自二零一五年十二月一日起生效。劉軍先生辭任執行董事，自二零一六年九月三十日起生效。

(戊) 楊海松先生辭任執行董事，自二零一五年十二月一日起生效。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一五年：無)。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零一五年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下兩名(二零一五年：兩名)最高薪酬人士於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,157	1,004
酌情花紅	8,895	6,800
退休金計劃之供款	36	29
	10,088	7,833

彼等之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	—	2
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	1	—
港幣5,500,001元－港幣6,000,000元	1	—

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償之薪酬(二零一五年：無)。

財務報告附註(續)

13. 董事薪酬，五位最高薪酬人士及高級管理人員薪酬(續)

高級管理人員薪酬

已支付或應付予高級管理人員而非本公司董事之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣 3,000,001 元－港幣 3,500,000 元	—	1
港幣 3,500,001 元－港幣 4,000,000 元	—	2
港幣 4,500,001 元－港幣 5,000,000 元	1	—
港幣 5,500,001 元－港幣 6,000,000 元	1	—

14. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公平價值		
於一月一日	2,855,569	3,032,606
匯兌調整	(171,973)	(177,037)
收購附屬公司(附註39)	11,179	—
出售(附註(甲))	(208,916)	—
於十二月三十一日	2,485,859	2,855,569

附註：

(甲) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團以總代價港幣 229,917,000 元出售賬面值共達港幣 208,916,000 元之若干投資物業，並因而確認出售投資物業之溢利達港幣 21,001,000 元。

(乙) 投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公平價值為第三級經常性公平價值計量，乃使用重大不可觀察輸入數據(即並非源自市場資料之數據)計量得出。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，沒有源自投資物業重估之公平價值溢利或虧損(二零一五年：無)。

財務報告附註(續)

14. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙) 中海大廈(九號辦公樓)於二零一六年十二月三十一日之公平價值，乃由董事參考本集團同類物業之交易而釐定。本集團之其他投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公平價值乃參考國富浩華(香港)諮詢評估有限公司於該等日期進行之估值釐定。國富浩華(香港)諮詢評估有限公司為獨立的專業估值行，持有適當資格並具有近期對鄰近地區同類型物業價格的估值經驗。

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍*	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海國際中心*	北京	直接比較法： — 用於辦公室單位、商舖及車位	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及若干個體因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位及商舖：每平方米人民幣37,793元至人民幣54,539元(二零一五年：每平方米人民幣39,193元至人民幣54,039元) 車位：每個人民幣250,000元(二零一五年：每個人民幣250,000元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
		收入法：年期及復歸法 — 用於辦公室單位及商舖	年期收益率，經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	6.3%至7.3% (二零一五年：6.3%至7.3%)	年期收益率愈高，公平價值愈低
			復歸收益率，經考慮可比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值而定	6.8%至7.8% (二零一五年：6.8%至7.8%)	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			月租，採用直接市場比較法計算及經考慮樓齡、位置及若干個體因素(如臨路部分、物業規模及設計)之差異而定	每平方米人民幣246元至人民幣393元(二零一五年：每平方米人民幣245元至人民幣373元)	月租價值愈高，公平價值愈高
			空置率，採用直接市場比較法計算及經考慮樓齡、位置及若干個體因素(如臨路部分、物業規模及設計)之差異而定	7.5%至62.9% (二零一五年：5.0%至25.0%)	空置率愈高，公平價值愈低

財務報告附註(續)

14. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍*	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海大廈 (九號辦公樓)*	吉林	直接比較法 (二零一五年：直接比較法及 收入法：年期及復歸法)	<u>直接比較法</u> 每單位市場可比較物業之售價，經 考慮樓齡、位置及若干個體因素(包 括臨路部分、物業規模及設計)等差 異而定	辦公室單位及商舖：每平方米人民 幣6,008元至人民幣9,818元(二零 一五年：每平方米人民幣6,380元 至人民幣8,610元) 車位：每個人民幣152,000元(二零 一五年：每個人民幣70,677元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
			<u>收入法</u> 年期收益率	9.5%至11.0%	年期收益率，復歸收益率及空置率 愈高，公平價值愈低
			復歸收益率	10.0%至11.5%	
			月租	每平方米人民幣61元至人民幣86元	
			空置率	10.0%至20.0%	月租價值愈高，公平價值愈高。
中信大廈 (辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經 考慮樓齡、位置及若干個體因素(包 括臨路部分、物業規模及設計)等差 異而定	辦公室單位：每平方米人民幣5,761元	每單位售價愈高，公平價值愈高
金信大廈 (辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經 考慮樓齡、位置及若干個體因素(包 括臨路部分、物業規模及設計)等差 異而定	辦公室單位：每平方米人民幣6,336元	每單位售價愈高，公平價值愈高

* 包括辦公室單位、商舖及車位

適用於辦公室單位及商舖(另有指明者除外)

財務報告附註(續)

14. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙) (續)

公平價值計量乃基於投資物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

根據直接比較法，公平價值乃參考鄰近地區可比較物業因應所估值物業與可比較物業之主要特性差異(如樓齡、規模、特徵及設施)而作出調整之售價作出估計。

根據收入法：年期及復歸法，公平價值乃經考慮該等物業之現時租金及該等租約之復歸潛力後之價值而作出估計。

(丁) 投資物業根據經營租賃租予第三方及關聯公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註43。

(戊) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無抵押投資物業以獲得本集團之銀行借款及銀行信貸額。

財務報告附註(續)

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於二零一五年一月一日	26,959	4,084	20,605	26,534	—	78,182
匯兌調整	(1,403)	—	(1,424)	(1,803)	—	(4,630)
添置	—	—	1,340	1,213	—	2,553
出售附屬公司(附註40)	—	—	(1,008)	(430)	—	(1,438)
撇除	—	—	(3,820)	(1,773)	—	(5,593)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	25,556	4,084	15,693	23,741	—	69,074
匯兌調整	(1,346)	—	(1,244)	(1,737)	—	(4,327)
添置	—	—	1,282	526	—	1,808
收購附屬公司(附註39)	476,247	—	42,518	7,352	376,732	902,849
出售	(2,056)	—	(186)	—	—	(2,242)
撇除	—	—	(897)	(916)	—	(1,813)
於二零一六年十二月三十一日	498,401	4,084	57,166	28,966	376,732	965,349
折舊						
於二零一五年一月一日	4,772	1,623	10,566	13,166	—	30,127
匯兌調整	(302)	—	(985)	(1,344)	—	(2,631)
折舊撥備	939	817	4,369	6,819	—	12,944
出售附屬公司(附註40)	—	—	(626)	(286)	—	(912)
撇除	—	—	(2,975)	(1,660)	—	(4,635)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	5,409	2,440	10,349	16,695	—	34,893
匯兌調整	(318)	—	(974)	(1,513)	—	(2,805)
折舊撥備	777	817	2,816	4,195	—	8,605
出售	(874)	—	(186)	—	—	(1,060)
撇除	—	—	(887)	(916)	—	(1,803)
於二零一六年十二月三十一日	4,994	3,257	11,118	18,461	—	37,830
賬面淨值						
於二零一六年十二月三十一日	493,407	827	46,048	10,505	376,732	927,519
於二零一五年十二月三十一日	20,147	1,644	5,344	7,046	—	34,181

財務報告附註(續)

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零一六年十二月三十一日，為取得銀行借款及銀行信貸額而抵押之本集團自用物業(包括預付租賃土地款)的賬面淨值達港幣450,358,000元(附註42)。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無為取得銀行借款及銀行信貸額而抵押本集團之自用物業。

16. 預付租賃土地款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之賬面值	4,898	5,382
匯兌調整	(303)	(308)
收購附屬公司(附註39)	317,484	—
攤銷	(165)	(176)
於十二月三十一日之賬面值	321,914	4,898
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	312,979	4,730
流動部份，包括於流動資產	8,935	168
	321,914	4,898

財務報告附註(續)

17. 無形資產

購物中心經營權	
港幣千元	
成本	
於二零一五年一月一日	76,665
匯兌調整	(5,137)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	71,528
匯兌調整	(5,255)
於二零一六年十二月三十一日	66,273
攤銷及減值	
於二零一五年一月一日	53,320
匯兌調整	(3,972)
攤銷	4,826
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	54,174
匯兌調整	(4,352)
攤銷	4,532
於二零一六年十二月三十一日	54,354
賬面淨值	
於二零一六年十二月三十一日	11,919
於二零一五年十二月三十一日	17,354

財務報告附註(續)

18. 在聯營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	71,831	-

本集團從收購事項(載於附註39)中收購聯營公司之權益，有關本集團之聯營公司的詳情載於附註51。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於十二月三十一日 本集團在聯營公司之權益總賬面值	71,831	-

19. 在合營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	376,844	100,784
減：減值	-	-
	376,844	100,784

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團擁有上海金鶴數碼科技發展有限公司(「上海金鶴」，一間於中國註冊成立之獨立組成實體，主要於上海從事物業投資及物業租賃)65%之權益。由於上海金鶴的相關活動須取得協議各方之一致同意，故此本集團對此項安排擁有共同控制權。

財務報告附註(續)

19. 在合營公司之權益(續)

於二零一六年十二月三十一日止年度，本集團透過若干項目公司(名為中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)及汕頭中海凱旋置業有限公司(「汕頭凱旋」))，與其他合作方開發物業項目。根據憲法文件，考慮在股東會議及董事局會議之投票權，本集團與其他合營方對合肥海富及汕頭凱旋擁有共同控制權。

就與上述公司有關之合同安排而言，本集團僅有權享有合營安排之資產淨值，而該等公司既有權享有合營安排之資產，亦有義務承擔合營安排之債務。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註52。

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔合營公司之本年度(虧損)/溢利	(45)	4,062
應佔合營公司之其他全面收益	(21,168)	(6,174)
應佔合營公司之全面收益總額	(21,213)	(2,112)
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	376,844	100,784

20. 可出售之財務資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市公司股權，按成本	2,005	—

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團從收購事項(載於附註39)中收購若干非上市公司股權。由於該等非上市公司股權之合理公平價值範圍十分大，本集團董事認為其公平價值未能可靠地計量，該等非上市公司股權按成本減任何減值虧損列賬，本集團並無意在短期內出售。

財務報告附註(續)

21. 物業存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
發展中物業，按成本	33,635,664	24,402,667
持有作出售之物業，按成本	15,376,129	10,072,814
	49,011,793	34,475,481

於二零一六年十二月三十一日，價值港幣 24,242,667,000 元(二零一五年：港幣 18,258,063,000 元)之發展中物業預期將不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

於二零一六年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為港幣 25,521,368,000 元(二零一五年：港幣 19,503,322,000 元)。

於二零一六年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達港幣 2,065,660,000 元(二零一五年：港幣 390,640,000 元)為取得本集團及一間聯營公司之銀行借款及銀行信貸額已作抵押，有關抵押於該等銀行借款及銀行信貸額償還時將會解除(附註 42)。

22. 其他存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
原材料及消耗品	2,126	-

財務報告附註(續)

23. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項	85,321	623,997
減：應收貿易款項之減值(附註(乙))	(3,344)	–
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	81,977	623,997
其他應收款項(附註(丙))	1,949,673	607,206
預付款及按金(附註(丁))	3,436,110	3,172,662
減：其他應收款項之減值(附註(戊))	(14,606)	–
	5,371,177	3,779,868
	5,453,154	4,403,865

附註：

(甲) 與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天或以下	1,452	570,605
31-60天	112	3,432
61-90天	999	7,421
91-180天	2,090	8,028
181-360天	53,250	15,964
360天以上	24,074	18,547
	81,977	623,997

財務報告附註(續)

23. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(甲) (續)

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項，按到期日計算之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天以下	-	2,438
181-360天	44,375	3,748
360天以上	3,056	-
	47,431	6,186

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。於報告期間結算日並未過期及減值之應收貿易款項乃涉及大量無關連客戶，而且該等客戶近期並沒有拖欠記錄。因此，不必要就該等應收款項提供減值撥備。

除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理訂金外，本集團對於該等應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

(乙) 應收貿易款項之減值撥備於年內的變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	-	-
收購附屬公司(附註39)	3,344	-
於十二月三十一日	3,344	-

本集團根據附註3.14的會計政策確認應收貿易款項之減值虧損。

(丙) 於二零一六年十二月三十一日，包括於應收一間第三方公司款項的其他應收款項總值港幣794,100,000元，該款項為附註39呈列之收購事項中所獲得及為無抵押、免息及須按要求償還。由於信用質量沒有顯著變化及考慮到該等餘額可以被全數收回，管理層相信沒有必要作減值撥備。

財務報告附註(續)

23. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(丁) 於二零一六年十二月三十一日的預付款及按金結餘主要包括以下事項：

- (i) 本集團為呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣68,858,000元(二零一五年：港幣73,521,000元)。於以往年度，本集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團已支付之一級開發成本將可以抵銷作為支付獲得土地的成本。董事評估於報告期間結算日已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣或現金付款全數收回，並有意以此方法收回該成本。
- (ii) 本集團就收購於中國的地塊合共支付按金總額為港幣2,260,599,000元(二零一五年：港幣2,146,300,000元)。於報告期間結算日，由於若干土地的拆卸及平整工作尚未完成，該等地塊尚未交付予本集團。因此，有關該等地塊土地轉讓之申請及程序於報告期間結算日尚在進行中。據董事所評估，該等地塊的法定業權將於交付地塊後，馬上由當地部門發予本集團。

(戊) 其他應收款項之減值撥備於年內的變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	-	-
收購附屬公司(附註39)	14,606	-
於十二月三十一日	14,606	-

本集團根據附註3.14的會計政策確認其他應收款項之減值虧損。

財務報告附註(續)

24. 應收／付聯營公司款項

於二零一六年十二月三十一日的應付聯營公司款項中，港幣128,559,000元為無抵押，須按年利率8%(二零一五年：無)計息及按要求時償還及餘額港幣58,273,000元為無抵押、免息及按要求時償還。

25. 應收合營公司款項

應收款項為無抵押、免息及按要求時償還。

26. 應收／付非控股權益款項

於二零一六年十二月三十一日的應付非控股權益款項中，港幣113,959,000元(二零一五年：港幣53,712,000元)為無抵押，須按年利率6.15%(二零一五年：4.75%)計息，以及按相關貸款合同於八個月內(二零一五年：十九個月至兩年內)償還。於二零一六年十二月三十一日，應付非控股權益款項餘額港幣772,394,000元(二零一五年：港幣716,999,000元)及應收非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，可分配予非控股權益之股息為港幣70,140,000元，並已全數以現金支付結算。而截至二零一五年十二月三十一日止年度，可分配予非控股權益之股息為港幣65,272,000元，當中港幣11,202,000元已由現金支付結算，而餘額港幣54,070,000元已被記入與非控股權益之往來賬。

財務報告附註(續)

27. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零一六 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行存款及現金(附註(乙))	20,820,499	13,026,619
減：受限制的現金及存款(附註(甲))	(5,662,322)	(3,323,705)
現金及銀行結餘	15,158,177	9,702,914

附註：

(甲) 部份銀行結餘受以下限制：

- 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，從物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)方獲退還。
- 就買家與銀行訂立之按揭協議而言，若干附屬公司須將銷售物業所收款項作為保證金存入在該等銀行開立的指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付相關物業項目之施工費，而在個別情況下，該等存款可用於支付為相關物業項目融資而獲銀行提供之項目貸款。該等指定銀行賬戶中的結餘須受銀行監控。

於二零一六年十二月三十一日，受以上目的限制的現金為港幣5,662,322,000元(二零一五年：港幣3,323,705,000元)。

(乙) 於二零一六年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約港幣20,417,369,000元(二零一五年：港幣12,906,241,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

(丙) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。於二零一六年十二月三十一日，本集團在銀行存放港幣563,422,000元(二零一五年：港幣38,163,000元)期限六個月(二零一五年：六個月至兩年)及按年利率1.60%(二零一五年：2.18%至4.02%)計算之定期存款。於二零一六年十二月三十一日，相關定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。於二零一五年十二月三十一日，定期存款當中港幣13,277,000元包含於「現金及銀行結餘」，而餘額港幣24,886,000元包含於「受限制的現金及存款」中。

財務報告附註(續)

28. 應付貿易及其他應付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易款項(附註)	8,515,703	7,588,088
其他應付款項及應付費用	1,737,394	672,373
存入保證金	99,289	81,163
	10,352,386	8,341,624

附註：

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天或以下	4,917,833	4,005,546
31-60天	192,017	194,599
61-90天	102,733	87,419
91-180天	531,806	494,174
181-360天	1,013,025	1,104,039
360天以上	1,758,289	1,702,311
	8,515,703	7,588,088

29. 應付關連公司款項

於二零一六年十二月三十一日，應付關連公司款項港幣8,641,033,000元為卓美集團虧欠中國海外發展及其附屬公司(「中國海外發展集團」)之未償還貸款及墊款，當中約港幣2,590,157,000元以港幣列賬，而餘額港幣6,050,876,000元以人民幣列賬。以港幣列賬之結餘港幣2,581,711,000元乃按照香港同業銀行拆息利率計息及以人民幣列賬之結餘港幣5,994,972,000元乃按照中國人民銀行現行貸款利率計息。而餘額為免息。該等結餘為無抵押及於收購(附註39)完成日起一年內償還。

30. 應付收購代價款

於二零一六年十二月三十一日，結餘港幣1,912,695,000元為附註39呈列關於收購事項的應付收購代價款。款項為無抵押、免息及不遲於二零一七年一月十六日償還。

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

本年度借款的變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日的賬面值	15,552,269	15,597,390
匯兌調整	(139,817)	(233,845)
新增借款	8,234,259	6,311,060
償還借款	(7,768,377)	(6,122,336)
收購附屬公司(附註39)	4,095,277	—
於十二月三十一日的賬面值	19,973,611	15,552,269

流動及非流動銀行借款的到期狀況如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按要求時或一年內償還	4,463,815	4,918,627
一年後但不多於兩年償還	5,179,880	2,299,316
兩年後但不多於五年償還	6,930,680	8,334,326
	16,574,375	15,552,269

流動及非流動其他借款的到期狀況如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按要求時或一年內償還	824,854	—
一年後但不多於兩年償還	338,582	—
兩年後但不多於五年償還	2,235,800	—
	3,399,236	—

以上分析乃建基於貸款合同列明之預定還款日，或經銀行及財務機構同意之還款時間表。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	11,635,000	10,793,890
人民幣	5,742,361	3,130,879
美元	2,596,250	1,627,500
	19,973,611	15,552,269

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

於二零一六年十二月三十一日，以港幣及美元列賬之借款已協定分別按浮動年利率2.55%至3.72%(二零一五年：2.49%至4.08%)及3.17%至3.29%(二零一五年：3.37%至3.43%)計息。於二零一六年十二月三十一日，以人民幣列賬之借款約港幣4,578,925,000元則已協定按浮動年利率4.51%至5.70%計息，而餘額港幣1,163,436,000元則已協定按固定年利率3.80%至7.20%計息。於二零一五年十二月三十一日，以人民幣列賬之全部借款已協定按浮動年利率4.80%至6.83%計息。

有關物業發展項目融資的借款，本集團需要將來自買家之預售收入，已收租金及來自該等項目的相關款項存放於指定的銀行戶口。該等銀行戶口受到銀行及財務機構監管，而他們有權就有期貸款優先從指定戶口要求還款。

32. 可換股債券

於二零一五年三月，在債券持有人行使其贖回選擇權後，本集團提前贖回本集團於二零一二年三月二十一日發行及本金總額為港幣2,200,000,000元的可換股債券(「可換股債券」)。贖回代價港幣2,200,000,000元已於二零一五年三月全數支付。贖回時，贖回代價當中港幣1,840,356,000元分配至負債部份，而港幣359,644,000元則分配至權益部份。分配至負債部份之贖回代價與負債部份於贖回日期之賬面值之差額港幣5,962,000元於截至二零一五年十二月三十一日止年度的損益項下「其他溢利或虧損－贖回可換股債券之虧損」中確認，而分配至權益部份之贖回代價與權益部份之賬面值之差額港幣221,552,000元則於保留盈餘中確認。

33. 應付擔保票據

於二零一四年一月十五日，本公司與中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司，「票據發行人」)就發行本金總額為400,000,000美元之擔保票據(「擔保票據」)訂立認購協議(「票據認購協議」)。票據認購協議已獲履行，而擔保票據已於二零一四年一月二十三日發行。擔保票據按本金金額之99.037%發行。

擔保票據為無抵押及為票據發行人的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

擔保票據之利息自二零一四年七月二十三日起按年利率5.125%計算，利息以每半年形式於每年一月二十三日及七月二十三日支付。

財務報告附註(續)

33. 應付擔保票據(續)

票據發行人可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見票據認購協議)贖回全部而非部份擔保票據。擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則擔保票據將於二零一九年一月二十三日按本金金額屆滿。

發行擔保票據之進一步詳情載於本公司於二零一四年一月十六日發出之公告。

應付擔保票據初步按公平價值(扣除直接成本)計算，其後以實際利息法按已攤銷成本計算。

應付擔保票據賬面值之變動載列如下：

	港幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	3,128,825
推算利息開支(附註9)	168,449
已付財務費用	(158,875)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之賬面值	3,138,399
推算利息開支(附註9)	168,984
已付財務費用	(158,875)
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	3,148,508

按本金金額99.037%發行之擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本港幣20,982,000元後，淨額為港幣3,049,165,000元。應付擔保票據其後以實際年利率5.505%按已攤銷成本計量，以及於本年度產生推算利息港幣168,984,000元(二零一五年：港幣168,449,000元)。擔保票據已於聯交所上市。於二零一六年十二月三十一日，經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之擔保票據平均報價，擔保票據之公平價值為港幣3,209,895,000元(二零一五年：港幣3,194,442,000元)及屬於公平價值層級中第一級。

財務報告附註(續)

34. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債與資產於本年度及上年度報告期間的詳情及其變動如下：

			土地增值稅		稅務虧損 港幣千元	總額 港幣千元
	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	之撥備 港幣千元	預扣稅 港幣千元		
於二零一五月一日	417,638	526,595	(183,631)	431,424	(22,150)	1,169,876
匯兌調整	(23,803)	(30,742)	5,249	(25,710)	1,384	(73,622)
於收益表(扣除)/計入(附註10)	(4,505)	-	53,873	12,767	(2,204)	59,931
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	389,330	495,853	(124,509)	418,481	(22,970)	1,156,185
匯兌調整	(17,963)	(30,678)	8,910	(25,150)	1,893	(62,988)
於收益表(扣除)/計入(附註10)	(144,185)	(17,589)	(104,170)	(31,826)	(9,972)	(307,742)
收購附屬公司(附註39)	2,718,664	65,670	(30,708)	-	(64,225)	2,689,401
於二零一六年十二月三十一日	2,945,846	513,256	(250,477)	361,505	(95,274)	3,474,856

指：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項負債	3,820,607	1,303,664
遞延稅項資產	(345,751)	(147,479)
	3,474,856	1,156,185

於二零一六年十二月三十一日，本集團有港幣539,083,000元(二零一五年：港幣92,472,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。遞延稅項資產港幣95,274,000元(二零一五年：港幣22,970,000元)已就稅務虧損約港幣381,096,000元(二零一五年：港幣91,880,000元)而確認。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘港幣157,987,000元(二零一五年：港幣592,000元)的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息繳納預扣稅，而適用稅率為5%或10%。

財務報告附註(續)

34. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，遞延稅項負債約港幣 361,505,000 元(二零一五年：港幣 418,481,000 元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約港幣 3,615,055,000 元(二零一五年：港幣 4,448,538,000 元)而確認。於二零一六年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一六年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約港幣 406,741,000 元(二零一五年：港幣 268,869,000 元)的遞延稅項負債。此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零一六年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣 5,005,225,000 元(二零一五年：港幣 3,637,357,000 元)。

35. 股本

	普通股數目	
	千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日之結餘	2,282,240	2,144,018

36. 儲備

本集團

本集團儲備變動詳情已詳細載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

可換股債券權益儲備

於二零一五年一月一日，可換股債券權益儲備包括(i)本集團已發行可換股債券權益部份之初始確認賬面值(附註 32)；及(ii)根據就可換股債券採納之會計政策予以確認之可換股債券權益部份之直接交易成本如附註 3.22 所披露。如附註 32 所披露，在二零一五年三月，所有債券持有人行使贖回權，因此，所有未贖回之可換股債券已由本集團贖回。故此，可換股債券權益部份於贖回時終止確認及於二零一五年十二月三十一日，並無此儲備之結餘。

財務報告附註(續)

36. 儲備(續)**本集團(續)****匯兌儲備**

匯兌儲備根據附註3.17採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，由於人民幣貶值，本集團確認主要因換算中國業務時所產生的匯兌儲備之虧絀。

資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生(不包括投資物業)。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備或可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及用作職工集體福利的資本性支出(如適用)。

保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註11(甲))	45,645	–
扣除擬派股息後保留盈餘	9,735,520	8,954,014
年度保留盈餘總額	9,781,165	8,954,014

財務報告附註(續)

36. 儲備(續)

本公司

本公司的保留盈餘變動詳情如下：

	港幣千元
於二零一五年一月一日	485,114
年度溢利及全面收益總額	191,282
二零一四年已付末期股息(附註11(乙))	(22,822)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	653,574
年度溢利及全面收益總額	401,905
二零一五年已付末期股息(附註11(乙))	-
於二零一六年十二月三十一日	1,055,479

本公司保留盈餘包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註11(甲))	45,645	-
扣除擬派股息後保留盈餘	1,009,834	653,574
年度保留盈餘總額	1,055,479	653,574

37. 非控股權益

於二零一六年十二月三十一日，非控股權益總值為港幣763,373,000元(二零一五年：港幣637,086,000元)，由本集團若干非全資附屬公司所引致。董事認為，上述附屬公司的非控股權益對本集團而言並不重大。

財務報告附註(續)

38. 控股公司財務狀況表

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			
物業、廠房及設備		842	1,675
在附屬公司之權益	50	1,944,077	1,944,077
		1,944,919	1,945,752
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金		2,061	145
應收附屬公司款項		15,763,370	15,661,299
現金及銀行結餘		402,729	482,250
		16,168,160	16,143,694
流動負債			
其他應付款項及應付費用		43,548	57,031
應付附屬公司款項		2,653,784	2,813,433
借款		2,335,000	3,588,890
		5,032,332	6,459,354
流動資產淨值		11,135,828	9,684,340
非流動負債			
借款		9,881,250	8,832,500
資產淨值		3,199,497	2,797,592
資本及儲備			
股本	35	2,144,018	2,144,018
保留盈餘	36	1,009,834	653,574
擬派股息	11	45,645	—
總權益		3,199,497	2,797,592

代表董事

張貴清
董事王萬鈞
董事

財務報告附註(續)

39. 業務合併

於二零一六年十月十二日，中國海外宏洋投資有限公司(「中海宏洋投資」)，為本公司的全資附屬公司，與Alpha Progress Global Limited(「賣方」)，一間為中國海外發展的全資附屬公司訂立買賣協議(「買賣協議」)，有關收購卓美的全部已發行股本(「銷售股份」)。卓美為賣方的全資附屬公司，卓美集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

根據中海宏洋投資與賣方於二零一六年十二月二十一日訂立之完成協議，收購事項初始代價人民幣3,516,000,000元已調整至最終代價人民幣3,518,556,900元。按買賣協議，而最終代價乃根據向相關中國政府機構所提交有關二零一六年九月三十日的銷售股份估值的估值報告中對銷售股份的估值結果。根據中海宏洋投資與賣方於二零一六年十二月二十九日訂立之補充買賣協議，中海宏洋投資與賣方同意將以美元分兩期支付相等於最終代價之現金，包括(i)即於完成時支付260,000,000美元及(ii)由將不遲於二零一七年一月十六日支付餘下最終代價金額人民幣1,713,246,900元(相等於約港幣1,912,695,000元)。

收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

財務報告附註(續)

39. 業務合併(續)

於收購事項日，卓美集團可識別資產及負債之確認額如下：

	港幣千元	港幣千元
現金代價		3,927,695
可識別資產及負債之確認額		
投資物業	11,179	
物業、廠房及設備	902,849	
預付租賃土地款	317,484	
在聯營公司之權益	71,831	
可出售之財務資產	2,005	
遞延稅項資產	94,933	
物業存貨	21,305,095	
其他存貨	2,124	
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	1,751,394	
應收聯營公司款項	65	
應收非控股權益款項	65,770	
預付稅項	219,412	
受限制的現金及存款	1,613,197	
現金及銀行結餘	306,639	
應付貿易及其他應付款項	(3,829,754)	
銷售定金	(2,605,662)	
應付中國海外發展及其附屬公司款項	(8,641,033)	
應付聯營公司款項	(186,832)	
應付非控股權益款項	(164,521)	
稅項負債	(227,886)	
借款	(4,095,277)	
遞延稅項負債	(2,784,334)	
購入可識別淨資產之公平價值		4,128,678
卓美集團之非控股權益		(200,953)
		3,927,725
議價收購之收益		(30)
		3,927,695

財務報告附註(續)

39. 業務合併(續)

	港幣千元
收購現金(流出)／流入：	
於本年度已付之購買代價	(2,015,000)
現金及銀行結餘之購入	306,639
投資業務中收購現金耗用	(1,708,361)
經營業務中收購交易費用現金流	(13,000)
	(1,721,361)

分類為投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃土地款及物業存貨的土地及建築物於收購日期的公平價值乃參考國富浩華(香港)諮詢評估有限公司進行的估值確定。

應收貿易及其他應收款項之公平價值為港幣1,751,394,000元。應收貿易及其他應收款項之總合同金額為港幣1,769,344,000元，其中應收款項港幣17,950,000元預期無法收回。

本集團於「其他溢利或虧損－議價收購之收益」中確認港幣30,000元的議價收購收益。

本集團已選擇按現時持有卓美集團可識別淨資產的持有股權比例確認計量卓美集團的非控股權益所佔金額。

於二零一六年十二月三十一日，應付中國海外發展及其附屬公司款項港幣8,641,033,000元已於綜合財務狀況表中被分類為「應付關連公司款項」。進一步詳情載於附註29。

財務報告附註(續)

39. 業務合併(續)

卓美集團於本年度並沒有為本集團帶來任何收益及損益。假設收購事項於二零一六年一月一日發生，本集團之收益及溢利淨額將分別為港幣 21,206,784,000 元及港幣 1,177,846,000 元。此預算資料僅供參考，並不一定表示本集團於二零一六年一月一日完成收購事項後實際獲得的收益及經營成果，亦不構成對未來表現的預測。

收購事項相關之費用支出為港幣 13,000,000 元，並包括於「行政費用」內。

40. 出售附屬公司

於二零一五年五月十八日，中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產集團」，本公司之間接全資附屬公司)與中海物業管理有限公司(「中海物業」，中國海外發展之間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議(「該協議」)出售其於中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物管」，中海宏洋地產集團之直接全資附屬公司)的 100% 股權。出售之現金代價為人民幣 50,030,000 元(相當於約港幣 63,161,000 元)。有關出售於二零一五年五月完成。

中海宏洋物管為一間於中國成立之有限責任公司。中海宏洋物管及其附屬公司(統稱為「中海宏洋物管集團」)主要於中國從事提供物業管理服務，於出售完成後，本集團不再於中國從事提供物業管理服務。

出售中海宏洋物管集團所得之溢利港幣 2,874,000 元已包括於綜合收益表的「其他溢利或虧損－出售附屬公司之溢利」，並按以下方式計算：

	二零一五 港幣千元
根據該協議之代價	63,161
出售資產淨額(附註)	(63,123)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	2,836
出售溢利	2,874

財務報告附註(續)

40. 出售附屬公司(續)

附註：

出售中海宏洋物管集團之資產淨額如下：

	二零一五年 港幣千元
物業、廠房及設備	526
其他存貨	100
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	383
應收股東款項	66,923
現金及銀行結餘	29,535
應付貿易及其他應付款項	(26,363)
銷售定金	(7,390)
應付同系附屬公司款項	(73)
稅項負債	(518)
	63,123

出售中海宏洋物管集團所產生之現金流入淨額之分析如下：

	二零一五年 港幣千元
結算方式：	
現金	63,161
出售現金流入淨額：	
已收之現金代價	63,161
出售現金及銀行結餘	(29,535)
	33,626

財務報告附註(續)

41. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款按僱員有關薪金之百分比作出，並於應付時在收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣 20,961,000 元(二零一五年：港幣 14,000,000 元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。於二零一六年十二月三十一日，並無沒收該等計劃下之供款而減少未來之應付供款(二零一五年：無)。

42. 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團為取得授予本集團及其聯營公司之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之 自用物業(附註15)	450,358	—
物業存貨(附註21)	1,333,734	390,640
	1,784,092	390,640
為取得授予一間聯營公司借款及銀行信貸額而抵押之 物業存貨(附註21)	731,926	—
	2,516,018	390,640

財務報告附註(續)

43. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、宿舍及購物中心之經營權。該等物業之商議租賃期乃由六個月至三十年(二零一五年：兩個月至三十年)不等，租金於合約期內是固定的。於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	17,097	17,586
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20,246	27,555
超過五年	21,659	26,110
	59,002	71,251

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)及本集團擁有經營權的購物中心(附註17)，租期議定為七個月至二十年(二零一五年：一年至二十年)不等。於二零一六年十二月三十一日，本集團與租客已簽訂如下未來最低應收租賃付款：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	165,514	202,223
第二年至第五年(包括首尾兩年)	272,136	156,063
超過五年	144,723	148,743
	582,373	507,029

財務報告附註(續)

44. 其他承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團之其他主要承擔如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 於合營公司投資	52,359	295,416
— 收購土地	1,820,143	1,801,178
— 物業發展	5,603,883	1,937,071
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	1,600,342	188,100
— 物業發展	32,419	—

45. 擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團給予以下之重要擔保：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
擔保給予：		
授予本集團若干物業買方按揭貸款之銀行及政府機構	27,201,266	18,742,760
銀行授予一間聯營公司之銀行信貸額	111,790	—

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於本財務報告入賬。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易

除此等財務報表其他地方另有披露外，本集團曾與關連人士進行下列重大交易：

(甲) 於二零一四年三月二十八日，本公司與中國海外發展訂立新商標使用許可合同(「新商標使用許可合同」)，據此，中國海外發展向本公司、其附屬公司及成員公司(定義見新商標使用許可合同)授出非獨家權利，以於二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日止期間(包括首尾兩天)許可在中國使用商標「中海地產」(「商標」)。該商標已於中國註冊及由中海地產集團有限公司(即中國海外發展之附屬公司)所持有。

根據新商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各財政年度支付經審核年度綜合營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後每年三月三十一日或之前支付，直至新商標使用許可合同屆滿或提前終止。由二零一四年四月一日至二零一七年三月三十一日止各十二個月期間，根據新商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣250,000,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據新商標使用許可合同所產生之許可費約為港幣170,755,000元(二零一五年：港幣165,167,000元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團應付中國海外發展之許可費為港幣170,755,000元(二零一五年：港幣165,167,000元)並列入綜合財務狀況表之「應付貿易及其他應付款項」內。應付中國海外發展之款項為無抵押、免息及須按要項償還。

(乙) 於二零一四年八月一日，本集團已與北京中海金石房地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司訂立新租賃協議(「新租賃協議」)，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年。應付北京中海金石房地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司之年度租金分別為人民幣9,327,000元及人民幣4,678,000元。由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止各十二個月期間，根據新租賃協議應付之租金總額不可超逾人民幣14,005,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自新租賃協議之租金收入總額約為人民幣13,560,000元，相當於約港幣15,851,000元(二零一五年：港幣17,431,000元)。於二零一六年十二月三十一日，預先向新租戶收取之租金收入約為港幣1,305,000元(二零一五年：港幣1,393,000元)。

(丙) 於出售中海宏洋物管之股權(載於附註40)前，中海宏洋物管集團就本集團於中國之多項物業發展項目提供物業管理服務。完成出售後，中海宏洋物管集團繼續為該等物業發展項目提供物業管理服務。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(丙)(續)

於二零一五年六月一日，本公司與中國海外發展之直接全資附屬公司中海物業集團有限公司(「中海物管」)訂立框架協議(「新物業管理協議」)，據此，中海物管及其附屬公司(「中海物管集團」)可向本集團提供物業管理服務。新物業管理協議自二零一五年六月一日起生效，直至二零一八年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。於二零一五年六月一日，中海物管為中國海外發展之屬附公司，及後成為中國海外發展之同系附屬公司。

根據新物業管理協議，本集團於自二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間就物業管理服務之應付年度代價分別不可超逾人民幣30,000,000元、人民幣50,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣35,000,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，新物業管理協議項下所產生之物業管理服務費用總額約為人民幣36,602,000元，相等於約港幣42,787,000元(二零一五年：港幣33,537,000元)而已付之物業管理服務費約為人民幣41,975,000元，相等於約港幣49,069,000元。於二零一六年十二月三十一日，應付中海物管集團之物業管理服務費用為人民幣1,979,000元，相等於約港幣2,212,000元(二零一五年：港幣1,543,000元)，該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。本集團應付中海物管集團之管理費用乃無抵押、免息，並將根據特定標書或物業管理合同所載之付款條款結算。

(丁) 於二零一六年三月二十四日，本公司與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)訂立框架協議(「施工監理服務協議」)。本集團可以委任中國建築國際及其附屬公司(統稱為「中國建築國際集團」)作為施工主管，為本集團在中國的物業發展項目提供施工監理服務。施工監理服務協議的任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年。

施工監理服務的管理費將按「成本加成」方式收取，根據中國建築國際集團在提供施工監理服務方面發生的總員工成本加上邊際費用百分之十八。自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零一九年一月一日起至二零一九年三月三十一日止期間本集團應付中國建築國際集團的管理費用分別不可超逾人民幣110,000,000元、人民幣136,000,000元、人民幣191,000,000元及人民幣65,000,000元。本集團應付中國建築國際集團的管理費用將按月以現金結算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據施工監理服務協議項下所產生之管理費總額約為人民幣11,904,000元，相當於約港幣13,915,000元，而已付管理費約為人民幣9,488,000元，相等於約港幣11,091,500元。於二零一六年十二月三十一日，應付中國建築國際集團的管理費為人民幣2,845,000元，相當於約港幣3,180,000元。該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。本集團應付中國建築國際集團之管理費用乃無抵押及免息。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(戊) 於二零一六年十二月三十一日，本集團若干借款及銀行信貸額度由中國海外發展之附屬公司擔保。

(己) 於二零一六年十二月三十一日，本集團為一間聯營公司的若干借款和銀行信貸額度提供金額為港幣111,790,000元的公司擔保。

(庚) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
員工短期福利	33,003	31,974
離職後福利	104	96
	33,107	32,070

(申) 與中國之其他國家控制實體進行之交易

本集團並非由中國政府控制。但是，本集團為中國海外發展之聯營公司，而中國海外發展之最終控股公司為中建總(一間由中國政府控制之公司)，因此中國政府視為本集團的關連方。除了上文已披露之交易外，本集團亦與其他國家控制實體經營業務。董事認為，與該等國家控制實體之間的交易乃按公平原則基準進行。

就其物業發展業務而言，除上文附註(甲)、(丙)及(丁)披露者外，本集團向中國實體授出建築及其他工程合約。據管理層所深知，該等實體有些為國家控制實體。本集團亦與中國政府部門或機關訂立不同交易，主要為透過向該等政府部門或機關投標而收購土地。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團通過公開競價向中國政府部門收購若干塊土地，總代價約為港幣4,930,667,000元(二零一五年：港幣3,390,204,000元)。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

除上文披露者外，董事認為與國家控制實體進行之其他交易對本集團並不重大。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(申)(續)

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售及物業租賃。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易對本集團之業務並不重大。

除了上述交易及結餘外，本集團與關連人士之其他結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註24、25、26、29及30。

上文第(甲)至(丁)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

47. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借款減受限制的現金及存款與現金及銀行結餘。權益指本公司擁有人應佔之權益。本集團透過調整應付股東股息或發行新股來維持或調節資本結構。

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借款	19,973,611	15,552,269
應付擔保票據	3,148,508	3,138,399
減：受限制的現金及存款	(5,662,322)	(3,323,705)
減：現金及銀行結餘	(15,158,177)	(9,702,914)
淨債項	2,301,620	5,664,049
股本為本公司擁有人之權益	10,421,927	11,172,751
淨負債比率	22.1%	50.7%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與預期經濟及財務狀況之變化一致。本集團整體資本管理之策略全年保持不變。

財務報告附註(續)

48. 財務資產及財務負債的分類概要

48.1 財務工具的分類

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
財務資產		
可出售之財務資產	2,005	–
貸款及應收款項 [#]	23,388,980	14,917,163
財務負債		
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	44,914,980	27,634,289

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收聯營公司、合營公司及非控股權益款項，以及銀行結餘包括受限制的現金及存款。

[^] 包括應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付聯營公司、非控股權益及應付其他關連公司款項、應付收購代價款、借款及應付擔保票據。

48.2 財務工具之財務業績

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息收入或(支出)，按：		
貸款及應收款項	125,557	92,005
財務負債按攤銷成本列賬	(655,757)	(899,170)

財務報告附註(續)

48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)**48.3 公平價值估算****(甲) 非按公平價值計算之財務工具**

非按公平價值計量的財務工具包括應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易及其他應付款項及應付費用，應付收購代價款、借款及應付擔保票據。

由於到期日較短，故應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付收購代價款、及流動借款之賬面值與公平價值之間並無重大差異。

按披露要求，非流動借款及應付擔保票據的公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要假設包括採用反映本集團信貸風險的貼現率。

(乙) 按公平價值計算之財務工具

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，沒有呈列公平價值層級架構分析。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理

49.1 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使本集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理政策書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

49.2 市場風險

(甲) 外幣風險

貨幣風險指財務工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主，而付款亦主要為人民幣。再者，本集團的借款以港幣、美元及人民幣列賬。董事認為已在若干程度上存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

本集團之財務報告以港幣(即本公司之功能性貨幣)列賬，因此，於換算中國業務時，人民幣對港幣的匯率波動對本集團構成外匯風險。

(乙) 利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團的利率風險主要來自借款，其擔保票據及應付關連公司款項。該款項於浮息和定息下分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零一六年十二月三十一日，本集團借款約94%為浮息及6%為定息，而於二零一五年十二月三十一日，本集團所有借款均為浮息。於計息期間，擔保票據為定息。於二零一六年十二月三十一日，應付關連公司款項港幣8,576,683,000元(二零一五年：無)為浮息。於報告期間結算日，借款、擔保票據及應付關連公司款項之利率及還款條款分別於附註31、33及29中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.2 市場風險(續)

(乙) 利率風險(續)

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團承受浮息借款利率的合理變化而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
扣除稅項溢利及保留盈餘之(減少)/增加		
增加50個點子(二零一五年：50個點子)	(3,322)	(10,535)
減少10個點子(二零一五年：10個點子)	664	2,107

利率之變動不會影響本集團權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還貸款之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

49.3 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對的信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦就於附註45披露所提供之財務擔保及金額面對信貸風險。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此受限制的現金及存款與現金及銀行結餘(附註27)之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水準。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，由於應收貿易款項及其他應收款項乃涉及大量客戶及債務人，本集團集中信貸風險並不重大。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步量化數據資料於附註23披露。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的應收貿易款項，大部份源自銷售，及於報告期間結算日，其按揭貸款申請仍在進行中。管理層預期買家收到由銀行或政府機構授予的按揭貸款後會立刻清還該筆款項。再者，這些物業是由銀行所擁有。因此，管理層認為不能收回這些款項的風險很低。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.3 信貸風險(續)

本集團通常為客戶向銀行或政府機構提供擔保以資助其購買物業的按揭貸款(附註45)。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行及政府機構可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。再者，於二零一六年十二月三十一日，本集團也有提供予一間銀行關於其聯營公司之銀行信貸之擔保(附註45)。管理層之意見為該聯營公司不大可能將會違反償還該銀行借款，因此，本集團在此方面之信貸風險很低。

49.4 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償還其財務債項之風險。本集團就其償還應付貿易及其他應付款項包括應付關連公司款項及應付收購代價款以及其融資責任承擔流動資金風險，亦就其現金流量管理承擔風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及銀行結餘，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其短期及長期的流動資金需求。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

下表概述本集團於報告期間結算日按協議載列議定的既定還款日期而定之財務負債剩餘合同期限。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。董事相信借款將按貸款協議所載的既定還款日期，或經銀行及其他財務機構同意的還款時間表償還。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.4 流動資金風險(續)

	賬面值 港幣千元	總合約未貼現	按要求時或		
		現金流 港幣千元	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
非衍生工具					
銀行借款	16,574,375	17,809,022	5,024,038	5,500,610	7,284,374
其他借款	3,399,236	3,761,912	976,788	451,741	2,333,383
應付擔保票據	3,148,508	3,497,188	158,878	158,875	3,179,438
應付貿易款項、其他應付款項及應付費用	10,165,948	10,165,948	10,165,948	-	-
應付聯營公司款項	186,832	186,832	186,832	-	-
應付非控股權益款項	886,353	890,539	890,539	-	-
應付關連公司款項	8,641,033	8,861,144	8,861,144	-	-
應付收購代價款	1,912,695	1,912,695	1,912,695	-	-
	44,914,980	47,085,280	28,176,859	6,111,226	12,797,195
衍生工具					
已發行之財務擔保					
—最高擔保金額	-	27,313,056	27,313,056	-	-
於二零一五年十二月三十一日					
非衍生工具					
銀行借款	15,552,269	16,670,008	5,415,787	2,636,099	8,618,122
應付擔保票據	3,138,399	3,656,063	158,875	158,875	3,338,313
應付貿易款項、其他應付款項及應付費用	8,172,910	8,172,910	8,172,910	-	-
應付非控股權益款項	770,711	774,631	719,550	55,081	-
	27,634,289	29,273,612	14,467,122	2,850,055	11,956,435
衍生工具					
已發行之財務擔保					
—最高擔保金額	-	18,742,760	18,742,760	-	-

本集團提供之合約財務擔保披露於附註45。根據董事評估，本集團不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行或政府機構索償損失(如上文附註49.3所述)。另外，考慮到聯營公司之財務狀況，管理層認為聯營公司不大可能就支付銀行貸款而違約。因此，並無就本集團之擔保責任作出任何撥備。

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
至富有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
卓美投資有限公司(附註(乙))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
匯悅有限公司(附註(乙))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
領宏國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
福華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
威盈投資有限公司(附註(乙))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
天裕發展有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海基(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務(開曼)有限公司	開曼群島	普通股	1股, 每股1美元	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司	開曼群島	普通股	1股, 每股1美元	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋財務III(開曼)有限公司(附註(甲))	開曼群島	普通股	1股, 每股1美元	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣133,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
國盈國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
城榮控股有限公司(附註(乙))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
華東(香港)有限公司(附註(乙))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
傑偉發展有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
興利發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
恒華發展有限公司(附註(甲))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
宏興集團控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏安(香港)有限公司(附註(甲))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏志亞太有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
利嘉國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
瑞寶(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏善發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
翠運發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
貴海投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	100%	-	投資控股
瀚揚有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海健國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
雄途投資有限公司(附註(乙))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
高譽投資有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
宏博環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
宏寶有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
振宇投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠宏集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
滿楓有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海建投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
海洲投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海安發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
京華集團有限公司(附註(甲))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股, 每股1美元	100%	-	投資控股
金樂投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海珊企業有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
佳寶發展有限公司(附註(甲))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
順耀國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
騰耀控股有限公司(附註(乙))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏達國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠寶集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
萬昌國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
宏佳(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
泓漢有限公司(附註(甲))	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
華遠國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國^	投入資本	人民幣580,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國*	投入資本	人民幣840,000,000元	-	85%	物業發展
中海宏洋地產(贛州)有限公司	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國^	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(常州)有限公司	中國^	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國^	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置地(常州)有限公司	中國^	投入資本	人民幣700,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國^	投入資本	人民幣350,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(合肥)有限公司	中國^	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(常州)有限公司	中國^	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋(南通)投資開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海海宏(南通)投資開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣500,000,000元	-	100%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣28,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
北京中京藝苑置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100%	物業投資及物業租賃
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	-	90%	物業發展

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣120,000,000元	-	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
廣州中海橡園房地產發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
廣州新都房地產發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	90%	物業發展
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零一五年： 人民幣20,000,000元)	-	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	70%	物業發展
吉林市中海海華房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	85%	物業發展
桂林建禹地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海新華房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海榮祥房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
合肥海臻房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋置業有限公司	中國^	投入資本	人民幣1,700,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
紹興中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中海宏洋置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中潤置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣758,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣230,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(徐州)有限公司(附註(丙))	中國^	投入資本	-	-	100%	物業發展
中海宏洋(鹽城)房地產開發 有限公司(附註(甲))	中國*	投入資本	人民幣344,375,000元	-	100%	物業發展
中信建設(黃山)有限公司(附註(乙))	中國*	投入資本	2,500,000美元	-	55%	物業發展
中信泰富(揚州)置業有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	60,000,000美元	-	100%	物業發展
中海發展(深圳)有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	人民幣244,000,000元	-	100%	物業發展
中信泰富瘦西湖房地產揚州 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣240,000,000元	-	70%	物業發展
揚州市江都區信泰置業 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	-	-	100%	物業發展
中信地產汕頭投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣370,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭中信南濱大酒店有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	酒店經營
汕頭中信南烽房地產有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	51%	物業發展
汕頭市金平區中信房產開發 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
中信粵東城市運營投資發展 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中信惠州控股有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
惠州豐通房地產有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
中信惠州城市建設開發 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣130,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
惠州盈通投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
中信地產惠州投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中信惠州湯泉旅遊度假村 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	酒店經營
中信地產南昌投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中信廬山山海(九江)投資 有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市深水灣投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市桃花里投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市溪谷投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市納帕谷投資有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
濰博中海海頭置業有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	人民幣266,360,000元	-	100%	物業發展
濰博中海海悅置業有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	人民幣220,369,600元	-	100%	物業發展
濰博中海海昌置業有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	人民幣206,571,410元	-	100%	物業發展
中海濰博置業有限公司(附註(乙))	中國^	投入資本	港幣770,000,000元	-	100%	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

(甲) 此等附屬公司乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

(乙) 此等附屬公司乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度內收購，並載列於附註39的收購事項中。

(丙) 中海宏洋地產(徐州)有限公司於二零一六年十二月二十九日在中國註冊成立，註冊資本為人民幣126,150,000元。本集團於二零一七年一月注入資本金人民幣125,241,800元，其餘資本金人民幣908,200元必須於二零一八年十二月二十九日或之前支付。

財務報告附註(續)

50. 附屬公司資料(續)

附註：(續)

- ^ 於中國註冊成立之外商獨資公司。
- * 於中國註冊成立之中外合資權益公司。
- # 於中國註冊成立之有限責任公司。

於本報告期間結算日，除中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司已發行本金金額為400,000,000美元之擔保票據(附註33)外，概無任何附屬公司發行任何債務證券。本集團沒有持有任何該等擔保票據。

51. 聯營公司資料

於二零一六年十二月三十一日之聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中信房地產汕頭華鑫有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	30%	物業發展
中信房地產汕頭金城有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭市中信濱河房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展

附註：此等聯營公司乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度內收購，並載列於附註39的收購事項中。

- # 於中國註冊成立之有限責任公司。

52. 合營公司資料

於二零一六年十二月三十一日之合營公司資料如下：

合營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資及物業租賃
中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣550,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭中海凱旋置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,204,082元	-	51%	物業發展

附註：此等合營公司乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度內成立/收購。

- * 於中國註冊成立之中外合資權益公司。
- # 於中國註冊成立之有限責任公司。

五年財務概要

綜合業績

	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
收益	17,093,485	16,613,887	13,981,328	15,905,893	9,716,902
所得稅前之溢利	2,114,551	1,720,733	2,668,474	5,143,797	3,810,261
所得稅開支	(1,179,996)	(798,894)	(1,222,494)	(1,761,144)	(1,324,622)
本年度溢利	934,555	921,839	1,445,980	3,382,653	2,485,639
本年度溢利可分配予：					
本公司擁有人	900,243	851,196	1,267,402	3,136,038	2,400,718
非控股權益	34,312	70,643	178,578	246,615	84,921
	934,555	921,839	1,445,980	3,382,653	2,485,639

綜合資產及負債

	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
總資產	81,353,715	55,796,620	55,308,266	43,001,228	30,944,543
總負債	(70,168,415)	(43,986,783)	(42,335,897)	(30,729,564)	(22,335,445)
	11,185,300	11,809,837	12,972,369	12,271,664	8,609,098
本公司擁有人之權益	10,421,927	11,172,751	12,301,255	11,304,824	7,966,225
非控股權益	763,373	637,086	671,114	966,840	642,873
	11,185,300	11,809,837	12,972,369	12,271,664	8,609,098

主要物業及物業權益詳情

(甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約總建築面積		應佔實際權益	契約期限
		(平方米)			
中海國際中心 1號樓23樓05-08室 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	1,128		100%	中期
中信城市廣場 2樓，3樓，3A樓及23樓 中國廣東省深圳市福田區 深南中路1093號	辦公室	6,603		100%	中期
中信城市時代2 18樓及19樓 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065		100%	中期

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約總建築面積		應佔實際權益	契約期限
		(平方米)			
中海國際中心1號樓 租賃辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	39,795		100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 中國吉林市吉林大街139號	辦公室	10,809		100%	中期
中信大廈(102及1502室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂東路	辦公室	278		100%	中期
金信大廈(204, 207及208室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂路	辦公室	1,326		100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨

(I) 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
廬山西海 中國江西省九江市口西部旅遊度假區	住宅	654,400	154,400	100%	上蓋工程施工中	2012.03	2017年下半年
中海碧林灣 中國南通市港閘區長泰路以東， 新華路以南	住宅/商業	105,600	403,300	100%	上蓋工程施工中	2013.07	2018年下半年
中海御湖熙岸 中國南寧市西鄉塘區相思湖東路	住宅	10,900	59,200	100%	上蓋工程施工中	2013.08	2018年上半年
中海鳳凰熙岸 中國常州市天寧區 中吳大道與鳳凰路交匯處	住宅/商業	91,300	336,000	100%	上蓋工程施工中	2013.08	2018年下半年
中海世紀公館 中國江蘇鹽城市聚亨路以南，日月路以東	住宅/商業	31,900	102,800	100%	上蓋工程施工中	2013.09	2017年上半年
濱湖風情小鎮(B07地塊) 中國山東省淄博市周村區迎賓路， 環湖路及北二路	住宅/商業	42,300	142,400	100%	上蓋工程施工中	2013.09	2017年上半年
中信太平觀止 中國安徽省黃山區太平湖南安村	住宅/商業	15,700	32,100	55%	上蓋工程施工中	2013.09	2017年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
中海濱湖公館 中國合肥市金斗西路以東，南寧路以南	住宅/商業	53,900	182,300	100%	上蓋工程施工中	2014.02	2017年上半年
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東， 銀河北街以北	住宅/商業	34,600	113,900	100%	上蓋工程施工中	2014.03	2017年上半年
中海凱旋門 中國江蘇鹽城市開放大道以東， 世紀大道以南	住宅/商業	70,400	196,800	100%	上蓋工程施工中	2014.03	2017年下半年
中海九壘 中國揚州市廣陵區解放路以北， 觀潮路以西	住宅/商業	31,300	77,700	100%	上蓋工程施工中	2014.03	2017年上半年
中海河山郡 中國蘭州市安寧區北濱河路以北， 仁壽山大道以東，規劃路以南	住宅/商業	56,700	245,800	100%	上蓋工程施工中	2014.06	2018年上半年
中海運河丹堤 中國揚州市華洋東路以南， 周莊河西支路以西	住宅	72,400	145,400	100%	上蓋工程施工中	2014.06	2017年下半年
中海世紀公館 中國浙江省紹興市袍江開發區昌明街	住宅/商業	70,800	188,800	100%	上蓋工程施工中	2014.07	2017年上半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
中海國際社區二期(地塊一) 中國吉林市豐滿區恆山東路以北， 南山街以東	住宅/商業	253,700	565,700	85%	上蓋工程施工中	2014.07	2017年下半年
中海國際社區 中國贛州市章江新區興國路 (#B10號地)	住宅/商業	66,600	267,500	88%	上蓋工程施工中	2014.08	2018年上半年
中海東海岸 中國汕頭市 東海岸新城新津片區 濱江西側	住宅	15,800	66,600	100%	上蓋工程施工中	2014.10	2017年上半年
中信華庭 中國廣東省汕頭市潮陽區 棉北街道南坑尾水庫	住宅	99,900	229,100	51%	上蓋工程施工中	2015.01	2018年上半年
中海國際社區 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路北側 金鳳六街東側 (#57號地) (#56號地)	住宅/商業	132,200	301,300	85%	上蓋工程施工中	2015.04 2016.09	2017年上半年 2018年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
中海國際社區 中國南寧市興寧區金平路28號 (#13號地) (#14號地)	住宅/商業	150,700	673,100	100%	上蓋工程施工中	2015.05 2016.08	2017年上半年 2018年上半年
中信凱旋城 中國廣東省惠州市惠城區 三棟數碼工業區	住宅/商業	51,400	207,200	100%	上蓋工程施工中	2015.08	2018年下半年
揚州嘉境 中國江蘇省揚州市 江都北路以東，新湖路以北，吉亮路以西	住宅	33,400	92,500	70%	上蓋工程施工中	2015.09	2017年下半年
中信水岸城 中國廣東省惠州市惠城區 旭日一路1號	住宅/商業	48,400	199,400	100%	上蓋工程施工中	2015.12	2018年下半年
揚州錦苑 中國江蘇省揚州市維揚區 邗江北路	住宅	69,900	97,500	100%	上蓋工程施工中	2015.12	2017年下半年
中海國際社區 (#1-2, 1-3, 2-2號地) 中國吉林市豐滿區宜山路515號	住宅/商業	46,100	43,200	85%	上蓋工程施工中	2016.04	2018年上半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
中海國際社區二期(地塊二) 中國吉林市豐滿區恆山東路以北， 南山街以東	住宅/商業	32,700	116,800	100%	上蓋工程施工中	2016.04	2017年下半年
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區	住宅	158,900	106,700	100%	上蓋工程施工中	2016.04	2019年上半年
中海運河丹堤二期(前稱「揚州開發區 周莊河路項目」) 中國揚州市開發區 周莊河路以西，東風河路以北	住宅	78,800	173,500	100%	上蓋工程施工中	2016.05	2018年下半年
中海寰宇天下(前稱「濱海新城項目」) 中國汕頭市中信濱海新城南濱片區	住宅/商業	216,600	989,400	100%	上蓋工程施工中	2016.05	2020年上半年
中海廣場 中國蘭州市安寧區規劃路以南， 鑫源路以東，莫高大道以西	住宅/商業	105,800	495,700	100%	上蓋工程施工中	2016.06	2019年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
中海國際社區 中國銀川市金鳳區南部	住宅／商業	768,700	1,908,000	85%	發展中土地
中海國際社區 中國贛州市章江新區 贊賢路以南，登峰路以東， 興國路以北，錦都大道以西	住宅／商業	57,900	229,800	88%	發展中土地
中海國際社區 中國吉林市豐滿區宜山路515號	住宅／商業	116,700	290,300	85%	發展中土地
中海國際社區 中國南寧市興寧區金平路28號	住宅／商業	140,300	474,300	100%	發展中土地
城南新區項目一 中國江蘇鹽城市城南新區 藍海路以南，人民路以東	住宅／商業	73,200	211,800	80%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
城南新區項目二 中國江蘇鹽城市城南新區 藍海路以北，勝利路以東	住宅／商業	58,300	170,000	80%	發展中土地
中海華庭 中國蘭州市安寧區規劃路以東	住宅／商業	22,700	106,600	100%	發展中土地
章江新區項目一 中國贛州市章江新區 興國路與贛康路交匯處	住宅／商業	75,800	178,800	100%	發展中土地
章江新區項目二 中國贛州市章江新區 東江源大道與南康路交匯處	住宅／商業	64,600	189,100	100%	發展中土地
杏子山項目 中國徐州市泉山區 徐蕭公路以北，臥牛山路以西	住宅	30,000	85,500	100%	發展中土地
崇川區項目 中國南通市崇川區青年路以南， 校西路以西	住宅／商業	94,000	189,900	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
濱湖風情小鎮 (B05, B15, C03, C05, C08 及C15地塊) 中國山東省淄博市周村區 迎賓路·環湖路及北二路	住宅/商業	470,400	858,000	100%	發展中土地
中信水岸城 中國廣東省惠州市惠城區 旭日一路1號	住宅/商業	109,100	360,000	100%	發展中土地
中信凱旋城 中國廣東省惠州市惠城區 三棟數碼工業區	住宅/商業	51,600	172,000	100%	發展中土地
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州路298號	住宅	155,600	167,300	100%	發展中土地
中信城市廣場 中國廣東省惠州市江北七號小區	商業	36,800	224,000	100%	發展中土地
中信太平觀止 中國安徽省黃山區 太平湖南安村	住宅/商業	413,300	245,700	55%	發展中土地
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區	住宅/商業	451,700	1,838,300	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
廬山西海 中國江西省九江市口西部旅遊度假區	住宅	1,432,100	650,200	100%	發展中土地
揚州江都土地 中國江蘇省揚州市江都 龍川南路以西，浦江路以北	住宅	77,300	245,500	100%	發展中土地
龍虎灘項目 中國廣東省汕頭市濠江區 河浦龍虎灘	住宅／商業	621,700	1,186,200	100%	發展中土地
世貿花園 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂東路 二十五街區	住宅／商業	28,200	82,000	80%	發展中土地
揚州嘉境 中國江蘇省揚州市 江都北路以東，新湖路以北， 吉亮路以西	住宅	38,000	105,300	70%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售/佔用之已竣工物業

名稱/位置	擬定用途	概約可售建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海錦瓏灣 中國常州市新北區黃河東路南側	住宅/商業	41,578	100%
中海鳳凰熙岸 中國常州市天寧區中吳大道 與鳳凰路交匯處	住宅/商業	42,024	100%
中海國際社區 中國贛州市章江新區興國路	住宅/商業	19,217	88%
中海御龍灣 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北，豐州路以西	住宅	86,297	100%
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東，銀河北街以北	住宅/商業	45,587	100%
中海左岸 中國內蒙古自治區呼和浩特市興安南路以東，銀河北街以北	住宅/商業	19,716	100%
中信太平觀止 中國安徽省黃山區 太平湖南安村	住宅/商業	19,122	55%
中信凱旋城 中國廣東省惠州市三棟鎮竹仔園	住宅/商業	32,692	100%
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州路298號	住宅/酒店	56,189	100%
中信水岸城 中國廣東省惠州市惠城區 旭日一路1號	住宅/商業	38,718	100%
廬山西海 中國江西省九江中口西部旅遊度假區	住宅/商業	80,727	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約可售建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海國際社區 中國吉林市豐滿區宜山路515號	住宅/商業	44,896	85%
中海河山郡 中國蘭州市安寧區北濱河路以北、仁壽山大道以東、規劃路以南	住宅/商業	12,551	100%
中海雍翠峰 中國南寧市東溝嶺興寧區 東州路2號	住宅/商業	14,363	100%
中海御湖熙岸 中國南寧市西鄉塘區相思湖東路	住宅	36,824	100%
中海國際社區 中國南寧市興寧區金平路28號	住宅/商業	25,682	100%
中海東海岸 中國汕頭市東海岸新城新津片區濱江西側	住宅	18,383	100%
中信黃金海岸 中國廣東省汕頭市濠江區 河浦龍虎灘	住宅	49,696	100%
中信南濱大酒店 中國廣東省汕頭市濠江區 河浦龍虎灘	酒店	24,848	100%
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區	住宅	149,748	100%
中海九璽 中國揚州市廣陵區解放路以北， 觀潮路以西	住宅/商業	57,273	100%
中海運河丹堤 中國揚州市華洋東路以南，周莊河西支路以西	住宅	89,674	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約可售建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海國際社區 中海蓮湖花園(二區/三區/七區) 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路北側 金鳳六街東側	住宅/商業	105,690	85%
濱湖風情小鎮(A08/B10地塊) 中國山東省濰博市周村區 迎賓路、環湖路及北二路	住宅/商業	51,574	100%

(丁) 合營公司持有之物業

(I) 以投資性質持有之物業

名稱/位置	類別	概約總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海金鶴信息科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室/停車場	16,381	65%	中期

(II) 物業存貨 - 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海央墅(前稱「包河區項目」) 中國合肥市龍川路以北， 關麓路以東	住宅/商業	85,300	143,100	45%	上蓋工程施工中	2016.10	2018年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丁) 合營公司持有之物業(續)

(III) 物業存貨 - 持有作未來發展之土地(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
新津片區項目 中國汕頭市 東海岸新城新津片區 中山東路以南	住宅	56,000	221,000	51%	發展中土地

(戊) 聯營公司持有之物業

物業存貨 - 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
濱江熙岸雅園 中國廣東省汕頭市 護堤路10號	住宅/商業	44,400	202,400	45%	上蓋工程施工中	2014.12	2017年上半年

詞彙表

董事局	指本公司董事局
企業管治守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，為本公司之控股股東
中海物業	中海物業集團有限公司，為中國海外集團附屬公司及於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2669)
公司條例	指香港法例第622章公司條例
本公司	指中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81)，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
公司秘書	指本公司公司秘書
消費價格指數	指消費價格指數
中建總	指中國建築工程總公司，一家根據中國法律成立及存在之中國國有公司，為中建股份的控股公司
中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份制公司，為中國海外發展之中間控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司
董事	指本公司董事
國內生產總值	指國內生產總值
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司

詞彙表(續)

擔保票據	由本集團發行及本公司擔保於二零一九年到期的四億美元 5.125% 擔保票據
香港財務報告準則	指由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
香港會計師公會	指香港會計師公會
香港	指中國香港特別行政區
上市規則	指聯交所證券上市規則
標準守則	指上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則
中國	指中華人民共和國
銷售面積	指銷售面積
股份	指本公司普通股
《證券及期貨條例》	指《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章)
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
美國	指美利堅合眾國，其領土及屬地及美國任何州份
%	指百分比

附註：本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報第 78 頁至 175 頁本集團之綜合財務報表。

中國海外宏洋集團有限公司

香港九龍柯士甸道西 1 號環球貿易廣場 67 樓 6703 室

電話：2988 0600 傳真：2988 0606

www.cogogl.com.hk

