



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號：75

2016

年 報



目錄

公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	7
企業管治報告	9
環境、社會及管治報告	26
董事會報告書	31
獨立核數師報告	43
綜合損益表	48
綜合全面收益表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流動表	53
財務報告附註	54
主要物業	116
五年財務摘要	117

執行董事

張松橋¹ (主席兼董事總經理)
黃志強²
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士³
王溢輝⁴

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經 (主席)
李嘉士³
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘 (主席)
張松橋
吳國富

提名委員會

張松橋 (主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠 (張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋 (袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈3301-3307室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk
電郵：investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達：
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

¹ 於二零一六年二月二十九日獲委任為董事總經理
² 於二零一六年二月二十九日辭任董事總經理及執行董事
³ 於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事及審核委員會成員
⁴ 於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事

主席報告書與管理層論述及分析

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣356,100,000元，每股盈利為港幣44.5仙，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利淨額為港幣534,400,000元及每股盈利港幣66.8仙。二零一六年度之股東應佔除稅後溢利淨額較二零一五年度減少33.4%。

股息

董事會不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(二零一五年：無)。年內並無派發中期股息(二零一五年：無)。

本公司於二零一六年一月二十八日宣派特別現金股息每股港幣3.8元，並已於二零一六年三月四日派付予股東，合共港幣3,038,300,000元。

二零一六年九月二十九日，董事會建議以港通控股有限公司(「港通」)股份155,254,432股作實物分派方式分派特別股息。分派已於二零一六年十一月十四日舉行的股東特別大會上獲批准，並於二零一六年十一月三十日完成。

資產淨值

於二零一六年十二月三十一日本集團之綜合資產淨值為港幣1,456,600,000元(二零一五年：港幣6,616,000,000元)。根據於二零一六年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，每股綜合資產淨值為港幣1.82元，而於二零一五年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算，每股綜合資產淨值為港幣8.27元。

業務回顧

二零一六年，我們見證市場大幅波動及環球經濟之不明朗，市況依然困難。在六月份，英國公投決定脫離歐盟，結果令低迷的歐洲市場雪上加霜，並阻礙長遠復甦步伐。

美國市場年內呈現經濟緩慢復甦信號。在十一月份，美國總統選舉結果引起眾多疑慮及其經濟復甦之確定性，以致對全球貿易環境之影響。利息持續向上乃意料之中，惟預期僅會以緩慢速度上升。儘管如此，市場面對加息之憂慮難免對環球經濟之穩定造成一定程度的負面影響。

歐洲與中東發生恐襲事件及難民問題加上中國南海爭議等，亦導致地緣政治風險持續增加。儘管全球市場不明朗及動盪，期內美國及多個主要股市卻仍大幅上漲。

業務回顧(續)

在中國內地方面，由於中國股市及消費者消費意欲不佳，經濟增長步伐持續放緩並低於7%。

在香港方面，物業市場持續偏軟，零售業表現亦極為疲弱。優質零售區份租賃及物業價值大幅下調。此乃由於港幣匯率與美元掛鈎，人民幣兌港幣相對貶值，加上內地經濟增長放緩與股市低迷之效應，導致內地遊客消費減少，本港零售業無可避免受到沉重打擊。

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣356,100,000元，與二零一五年度溢利淨額港幣534,400,000元比較減少33.4%。本年度收入為港幣66,700,000元，較二零一五年度之港幣218,700,000元減少69.5%。整體收入減少主要是由於二零一六年二月底出售香港兩項投資物業所致。

於年內及直至本集團以當時聯營公司港通的股份作實物分派之方式完成向股東派發特別股息，本集團於本年度所佔聯營公司除稅後溢利為港幣176,200,000元(二零一五年：港幣258,200,000元)，較上一年度減少31.8%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

地產業務

於二零一六年底，本集團之主要投資物業包括：

英國倫敦，1 Chapel Place

英國倫敦，1 Harrow Place

本年度之租金收入總額為港幣64,900,000元，較上一年度之租金收入港幣210,000,000元減少約69.1%。租金收入減少主要是由於二零一六年二月底出售香港兩項投資物業所致。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣55,300,000元(二零一五年：港幣137,100,000元)，重估盈餘已在損益表中入賬。

主席報告書與管理層論述及分析

業務回顧(續)

重要收購及出售

於二零一五年十二月，本集團訂立出售協議出售當時之間接全資附屬公司Y. T. Properties International Limited(「Y. T. Properties International」)及渝太物業管理有限公司(「渝太物業管理」)之全部已發行股本。Y. T. Properties International透過直接及間接全資附屬公司持有世紀廣場及彩星中心之100%權益。渝太物業管理及其全資附屬公司主要從事物業管理及有關服務，並以服務世紀廣場及彩星中心為主。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。

於二零一五年十二月，本集團同時訂立收購協議從合營夥伴購入Solent Ventures Limited(間接全資持有位於英國倫敦一幢優質商業物業1 Chapel Place(「倫敦物業」))之50%已發行股本。是次收購令本集團所持倫敦物業權益從50%增至100%，擴大了海外物業組合。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。1 Chapel Place之租金收入穩定，出租率於二零一六年十二月三十一日為100%。

於二零一六年七月十八日，本集團訂立協議直接及間接收購持有位於英國倫敦一幢優質酒店物業1 Harrow Place的物業單位信託Grove Property Unit Trust 4的全部已發行單位。該物業租予Travelodge Hotels。總購買代價為英鎊42,300,000鎊(相當於約港幣434,400,000元)。是項交易於緊隨簽訂協議當日完成。1 Harrow Place之租金收入穩定，出租率於二零一六年十二月三十一日為100%。

上述交易之進一步詳情已刊載於本公司所發出之相關公告及通函內。

以港通股份作實物分派特別股息

二零一六年九月二十九日，本公司宣佈董事會批准以港通股份155,254,432股作實物分派之方式(「實物分派」)向股東宣派特別股息。該決議於二零一六年十一月十四日舉行之股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年十一月三十日完成。實物分派完成後，本集團再無擁有任何港通股份，並且本集團不再分佔港通業績。

實物分派之進一步詳情已刊載於本公司所發出之相關公告及通函內。

融資及流動資金

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣500,000元(二零一五年：港幣2,800,000元)，較去年減少83.7%，是由於本集團於二零一六年二月已悉數償還銀行借貸。

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目為港幣390,400,000元(二零一五年：港幣417,100,000元)，本集團並無任何銀行借貸(二零一五年：港幣81,600,000元)。本集團的資本與負債比率為零(二零一五年：零)。資本與負債比率(如有)即銀行借貸淨額與股東資金之比例。

隨著出售本集團香港主要投資物業，及於二零一六年二月增持1 Chapel Place權益至100%及七月收購1 Harrow Place後，本集團主要收入來源之租金將以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動所影響。

就所持現金及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

展望及策略

本集團預期二零一七年全球經濟的波動及不明朗將會持續。英國脫歐、新上任美國總統實施及推行的國內外政策、美國聯邦儲備局加息在即及地緣政治環境不穩必定會威脅市場信心且或會阻礙全球經濟復甦。

香港本地經濟將繼續受中國內地經濟發展所影響。由於零售疲弱加上加息在即，預期本地物業市場及經濟復甦短期仍舊乏力。

預期日後經濟及政治環境會波動並且不明朗，本集團將繼續採取嚴謹審慎態度以尋找合適及穩健之投資機會，為股東創造長期回報。

主席報告書與管理層論述及分析

職員

於二零一六年十二月三十一日，本集團有4名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席兼董事總經理

張松橋

香港，二零一七年三月二十三日

董事及高級管理人員

執行董事／高級管理人員

張松橋，現年52歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司主席，自二零一六年二月二十九日起亦擔任董事總經理職務。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員以及本公司提名委員會成員兼主席，亦為本集團若干其他成員公司董事。張先生於一九八五年成立中渝實業有限公司（「中渝實業」，該公司主要在中國從事貿易業務），擁有逾二十年中國物業發展及投資經驗。彼為渝港國際有限公司（「渝港國際」）創辦人兼主席及港通控股有限公司（「港通」）與中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）（彼等均為在香港上市之公眾公司）主席。彼為Palin Holdings Limited、中渝實業、Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）及Funrise Limited（「Funrise」）董事；上述公司連同渝港國際均為第40頁「其他人士擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

袁永誠，現年70歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾二十年。彼為渝港國際董事總經理，港通執行董事以及Yugang BVI及Funrise董事。

董慧蘭，現年51歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事

吳國富，現年45歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十年工作經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

陸宇經，現年62歲，於二零零七年九月十日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會成員兼主席。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券及商品貿易業務方面擁有逾十年經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

梁宇銘，現年57歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會成員以及本公司薪酬委員會成員兼主席。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自一九九零年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾三十年經驗，曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為信佳國際集團有限公司、渝港國際、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)獨立非執行董事。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之風險管理及內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同權益相關者與本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治

本報告載列了本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度如何應用載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)。為確保本公司符合管治標準並具備一套可予以持續改善之流程，董事會全人將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予某一委員會。

董事會有責任履行《企業管治守則》規定的企業管治職能。

於年內至本報告日期止，董事會對(甲)本公司所執行之企業管治政策及常規；(乙)董事(包括高級管理人員)之培訓及持續專業發展；(丙)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；及(丁)適用於僱員及董事之行為守則進行每年檢討。董事會對本公司遵守《企業管治守則》與在中期報告及本報告內作出有關披露進行定期檢討。董事會認為於年內本公司在各方面一直有遵守《企業管治守則》之原則及守則條文，惟下述偏離情況除外。

張松橋先生(「張先生」)為董事會主席，自前任董事總經理及執行董事黃志強先生(「黃先生」)於二零一六年二月二十九日辭任後一直兼任董事總經理一職。自二零一六年二月二十九日起，本公司因此偏離《企業管治守則》A.2.1條主席與行政總裁的角色不應由一人同時兼任之規定。然而，由於在二零一六年二月二十九日完成出售香港彩星中心及世紀廣場商舖和寫字樓後，本集團之董事會架構和組成出現變動，且在香港之營運規模縮減(誠如本公司於該日發佈之公告所披露)，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，可促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

企業管治報告

企業管治(續)

除了黃先生(於二零一六年二月二十九日辭任)外，概無任何董事有訂明其委任之主要條款及條件的正式委任書，本公司因此偏離《企業管治守則》D.1.4條。

然而，每名董事(包括有指定任期者)仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。股東(於發出召開有關股東大會通知的同時)獲發一份通函，其內載有能讓股東在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事的普通決議案時作出明智決定合理所需之全部資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)。

內幕消息

董事會有責任確保本集團遵守內幕消息披露責任，並經已委派披露小組專責協助(其中包括)監督及協調披露內幕消息。內幕消息的處理及發佈程序與內部監控載於本公司為確保能夠符合《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)(第571章)第XIVA部規定之相關責任而採納的一項政策(「股價敏感資料政策」)。股價敏感資料政策適用於本集團董事、高級人員及僱員。

根據股價敏感資料政策，本公司須於合理可行時盡快以公告方式向公眾披露內幕信息，惟屬於《證券及期貨條例》規定之安全港範疇的信息除外。倘任何董事、高級人員或僱員一旦獲悉其認為屬於或可能屬於內幕消息的事項、發展或事件，須立即匯報披露小組。向公眾全面披露相關信息前，披露小組應採取合理預防措施，確保信息嚴格保密。當披露小組認為無法維持必要的保密水平或機密已遭洩露時，須立即向公眾披露信息。倘披露小組向公眾發佈妥善載述有關信息的全面公告前，需時釐清事件始末或相關背景因素及有關影響，應考慮發佈「臨時公告」，盡量詳述目標事項較確實的信息及尚未發佈全面公告的原因。發佈臨時公告後，披露小組須確保盡快合理發佈全面公告。倘未有維持機密性，亦未能作出全面公告或臨時公告，披露小組應考慮申請暫停本公司證券買賣(須經董事會批准)直至作出披露。所有內幕消息公告於發佈

內幕消息(續)

前均須經董事會正式批准，而所有未公佈內幕消息均須嚴格保密直至發出正式公告。披露小組須進一步確保僅向履行職責「有需要知道」之僱員提供尚未公佈的內幕信息。除向披露小組匯報外，管有或經已取得未公佈內幕信息的各董事、高級人員或僱員不得向本集團內外任何其他人士披露或與之討論或分享有關信息。股價敏感資料政策亦載有必要時向特定類別之人士預先披露內幕信息的標準。在此情況下，披露小組應進行監控，一旦信息洩露則盡快合理作出披露。董事、高級人員及僱員管有未披露內幕信息時禁止交易本公司股份。證券買賣受下節所述適用於相關僱員及董事的證券守則規限。

證券交易

本公司已採納一套監管董事進行證券交易的守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」))。每名董事於獲委任時獲發一份《證券守則》複本，及定時收到經修訂之《證券守則》複本。董事將預先獲通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣或被建議不可買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司亦已就相關僱員(定義見《企業管治守則》)之證券交易採納一套不低於《標準守則》所訂標準之行為守則。相關僱員將預先獲通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣或被建議不可買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

企業管治報告

董事會

如上文所述，企業管治職能乃透過董事會執行，董事會亦擔當本公司領導和監控角色。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會平衡

董事會由張松橋先生擔任主席，於年初時有九名成員。於二零一六年二月二十九日，董事總經理(彼為執行董事)及兩名非執行董事辭任，董事會成員因此只有六名。該六名成員於本年度至本報告日期止均於董事會在任。董事會組成之資料載於第1頁「公司資料」一節。

董事之個人履歷簡介詳情載於第7頁及第8頁之「董事及高級管理人員」一節。

本公司深明具備成員多元化之董事會帶來之優勢，並指示董事會與提名委員會共同參與作出檢討。委任或重新委任董事時須首先由此委員會參照本公司為監管董事會成員提名及多元化而採納之政策加以考慮。委員會其後會視乎情況將建議提交下次舉行之董事會會議供董事考慮及批准。在計劃組成董事會時將一併考慮切合本公司業務需要所須具備之技能、經驗及觀點多元化之均衡搭配。

提名委員會認為年內董事會已達致多元化之恰當水平，執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之組成亦維持均衡，後者更具備足夠才能及數目使彼等之意見在董事會商議時舉足輕重。再者，在年度結束後上述之董事會變動得以處理而不會帶來不適當之混亂情況。委員會已確認獨立非執行董事概無任何重大干擾其獨立判斷之利益或關係，因此認為所有獨立非執行董事仍屬獨立身份。

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要時另行召開會議以便有效地履行董事會之職責。董事委員會亦會舉行定期會議以便有效地履行彼等之職責。一如其餘董事會成員，非執行董事(包括獨立非執行董事)透過定期出席會議及積極參與公司事務，以其技能、專業知識及各自不同背景及資歷為董事會及其服務之委員會作出貢獻。彼等亦會出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡了解。

董事會(續)

董事會會議及股東大會之出席率

本公司於年內舉行五次董事會會議及三次股東大會。每名董事在上述會議之出席率如下：

	會議出席次數／召開次數	
	股東大會 ⁶	董事會會議 ⁷
執行董事		
張松橋(主席兼董事總經理) ¹	3/3	5/5
黃志強 ²	1/3	0/5
袁永誠	3/3	5/5
董慧蘭	2/3	5/5
非執行董事		
李嘉士 ³	1/3	0/5
王溢輝 ³	1/3	0/5
獨立非執行董事		
吳國富 ⁴	3/3	5/5
陸宇經 ⁵	3/3	5/5
梁宇銘 ⁵	3/3	5/5

附註：

- ¹ 張松橋先生於二零一六年二月二十九日獲委任為董事總經理。
- ² 黃志強先生於二零一六年二月二十九日辭任董事總經理兼執行董事。
- ³ 李嘉士先生及王溢輝先生於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事。
- ⁴ 吳國富先生之任期由二零一五年五月二十一日起至二零一八年舉行之股東週年大會結束時止。
- ⁵ 陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均由二零一四年五月三十日起至應屆股東週年大會結束時止。
- ⁶ 三次股東大會中兩次於二零一六年二月二十九日後舉行。
- ⁷ 五次董事會會議全部於二零一六年二月二十九日後舉行。
- ⁸ 非執行董事須根據本公司公司細則及一切適用之法律規定，輪流退任及合乎資格膺選連任。

除上述會議外，年內主席亦在沒有執行董事參與之情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

企業管治報告

董事會(續)

管理層之委任

董事會在主席領導下，須就本集團之整體管理及表現向股東負責。由於需要持續關注，故此董事會委任由執行委員會成員及二線管理人員組成之管理團隊。董事總經理則將管理及行政職務方面之工作轉授予高級行政人員，而該等行政人員須定期向其直接匯報。

管理層及董事會專責事務之轉授

董事會制訂本集團之業務策略，並監察其發展情況。董事會亦轉授管理層處理其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地執行。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會亦每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

有關聲明確認董事會專責事宜可分為以下九大類別，即：(1)董事會及高級管理人員；(2)與股東及權益相關者之關係；(3)財務事宜；(4)業務策略；(5)資本性開支；(6)樓宇租賃或購買；(7)未列入預算之主要交易；(8)涉及合法性或適切性問題之行動或交易；及(9)內部監控及報告系統。

董事會監察管理層的管理是否恰當且未超出其職權範圍。有關聲明詳細界定管理層的權力，包括執行董事會所採納之業務策略及方針，批准投資及撤資事項以及根據董事會之政策及指令管理本集團資產及負債。管理層須履行諸如編製中期及年度賬目／報告，以及實施及監管本公司之財務監控及風險管理及內部監控系統等特定職責。管理層一般每月舉行會議以檢討本集團之營運及財務表現是否符合既定之預算及目標。

資料提供及使用

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確定董事會及其委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出明智的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，彼須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會(續)

董事之責任

於獲委任加入董事會時，每名董事均獲發一套指導資料，包括本集團最近期之財務狀況資料，以及董事職責與企業管治之指引。此外，董事會全體成員均獲每月最新資料，使彼等能對本集團之業績表現、狀況及前景有更平衡及易於理解之評估。歡迎各新任董事前往各營運部門參觀，藉以對本集團之業務運作有更深入了解。

由公司秘書部管理之小型圖書館收藏公司之出版刊物及管治程序，並收集適用之規則、條例、守則及法規，開放給全體董事使用。歡迎各董事前往參觀及借閱該等資料。

本公司深明董事持續專業發展之需要並確保董事不時獲得充足之培訓機會，以發展及更新彼等之知識及技能。年內，本公司繼續安排及撥資舉行適合其董事之培訓。

根據本公司所得記錄，各董事於年內均透過研討會、進修課程及類似聚會或閱覽資料接受不少於五小時之培訓。

保險範圍

本公司已為董事及行政人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍由管理層每年檢討。

主席及董事總經理

董事會主席張松橋先生自前任董事總經理兼執行董事黃志強先生於二零一六年二月二十九日辭任後一直兼任董事總經理一職。雖然自二零一六年二月二十九日起主席與行政總裁的角色由一人同時兼任，但考慮到董事會現時架構和組成與本集團營運規模，董事會認為此舉可促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

主席張松橋先生負責領導董事會，確保其在各方面職責之效力。作為董事總經理之身份，彼在管理層之支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

企業管治報告

主席及董事總經理(續)

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上提出之事項，而一切主要及恰當之事項均及時由董事會進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，使全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及了解。

於計及當時營運事宜產生之任何新增項目，以及其他董事可能向主席提出之有關其他事宜後，主席有權把上述各項納入所擬備之每次董事會會議議程。在可行之情況下，有關議程及隨附董事會文件應全部最少在會議指定舉行日期之三日前提呈全體董事。

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論，並確信會議秘書明白各項達致之結論。公司秘書及財務總監均出席董事會會議，就企業管治及會計與財務事宜(在適當情況下)提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送予全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

問責及核數

財務匯報

董事負責編製賬目。董事會於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料之公告及根據《上市規則》之規定須予披露之其他財務資料作出平衡、清晰及可理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交之報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣之陳述。

董事亦負責並確保財務資料完整與及時披露。董事就其所作之安排確信有關賬目屬真實公允、準確披露本公司財務狀況且已遵守法例規定及適用之會計準則。

風險管理及內部監控

董事會有責任確保本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控系統(「該系統」)，以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規行為。本公司設立風險管理架構，包括董事會、審核委員會、內部審核功能及管理層。董事會評估及確定達致本公司策略目標應會面對之風險的性質及範圍，透過審核委員會及內部審核功能監督該系統的設計、實施及監察管理，並由管理層向董事會確認系統之有效性。

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

儘管董事會須對該系統負責，並有責任檢討該系統之有效性，但董事會明白該系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大之失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

該系統由管理層、內部審核功能和審核委員會持續審查，並由董事會終審。審核委員會每年收取關於已識別主要風險領域內部監控之操作範疇的內部審核報告及管理報告。重大內部監控缺失及改善建議會適當識別並向董事會匯報。基於該等報告，審核委員會進行相關檢討及向董事會匯報，重點指出需要採取措施或予以改善之方面。董事會考慮審核委員會的意見及建議，檢討該系統成效，並於本報告披露以告知股東。

採用上述程序，董事會已在二零一六年十二月舉行會議並於二零一七年三月另外舉行會議，檢討本年度本公司有否遵守風險管理與內部監控守則條文。檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控，並特別考慮《企業管治守則》C.2.2及C.2.3條涵蓋的項目：本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否足夠；主要風險性質及範圍變化；及本公司應對業務及外部環境轉變的能力；管理層對風險之持續監控、內部監控系統及內部審核功能之工作的範疇及水準；向審核委員會告知監控結果的範圍及頻次；重大管控失誤或監控不力及對本公司財務表現或狀況的影響；及本公司財務匯報及《上市規則》合規程序的有效性。兩次會議均無得悉上述項目有任何錯誤或不妥。

本公司識別、評估及管理重大風險之程序以及主要系統特徵的程序，載於下文「風險管理程序」分節。此外，按第10頁及第11頁內幕消息一節內所述，本公司已採納程序及內部監控措施以監管處理及發佈內幕消息。

本年度至本報告日期，本集團已經設立風險管理程序以及處理及發佈內幕消息之程序和內部監控措施。

企業管治報告

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

風險管理程序

董事會認為風險評估程序可為釐定適當之風險應對措施提供可靠依據。本集團之業務營運涉及各類風險。董事會負責識別及評估風險，制訂適當之風險管理政策及策略管理已識別風險。管理層致力將風險管理特徵融入業務營運及物業投資、管理、法律及金融等職能領域。

風險管理程序包括設定風險背景(策略、組織及營運)、識別風險因素、分析及評估風險水平和對本集團業務表現之相關影響、確定風險因素之優先順序、選定、實施及評估降低干擾業務之風險的監控機制／活動或有關條例及法規的不合規事宜。管理層獲指派檢討及更新風險範圍以評估風險。本集團的風險檢討範疇包括策略、合規、營運及財務風險，細分為多個風險類別、風險名稱及特徵。由於風險範圍會改變亦可能僅對特定時期有效，故管理層有責任(於需要時且至少每年一次)全面檢討風險範圍，監察風險變化及相關控制機制及／或監控行動的成效。

董事會與審核委員會及內部審核功能定期評估管理層設立及維持之系統之成效，確保管理層履行職責維持有效系統。

董事會轄下之委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事(亦是高級管理人員)的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。

如第1頁「公司資料」一節所列，於年初時有四名執行董事。於二零一六年二月二十九日，黃志強先生(董事總經理兼執行董事)辭任，執行董事之數目因此減至三名。於本年度至本報告日期止，三名成員均於委員會在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

董事會轄下之委員會(續)

薪酬委員會

薪酬委員會由梁宇銘先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會釐定個別執行董事之薪酬待遇，並進一步負責向董事會就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層之薪酬建議，以及就非執行董事之酬金提出建議。

薪酬委員會於年內舉行會議兩次，出席率達百分百。會議上概無成員參與任何有關其本人薪酬之討論、建議或決定。

	會議出席次數／ 召開次數
梁宇銘(主席)	2/2
張松橋	2/2
吳國富	2/2

本集團之薪酬政策為致力招攬、獎勵及保留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。其薪酬結構由固定及變動部份組成，包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及股份期權。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。

薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須支付予非執行董事之袍金水平，然後將該等建議提呈董事會會議批准。

年內，薪酬委員會審閱及批准管理人員之薪酬建議。該委員會亦審閱(除其他事項外)董事之袍金及薪酬政策與結構，並視乎與之類同公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合公司整體企業方針及目標。委員會認為年內之行政人員薪酬水平與市場相符。

年內之董事薪酬詳情載於第84頁及第85頁之財務報告附註8內。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(續)

提名委員會

提名委員會由張松橋先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會擔當諮詢委員會之角色，為董事會招募、篩選及推薦董事會候選人。其主要職責乃確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗以及成員多元化之組合。為此，委員會檢討有關政策及董事會架構、規模及組成；評核獨立非執行董事之獨立性；及就委任或重新委任董事與董事會繼任人選之管理提供意見。

提名委員會於年內舉行會議一次，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
張松橋(主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

本公司設立提名政策以甄選及委任被提名之候選人加入董事會。當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之整體因素包括所效力之時間、專長及業內經驗、誠信及技能以及顯示候選人可擔任上市公司董事職位之能力標準等。如屬獨立非執行董事，彼等須進一步確保符合《上市規則》3.13條載列之獨立身份標準。在甄選候選人時亦會根據一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗等。該等目標已載於董事會成員多元化政策，本公司設立該政策旨在確保從廣義而言多元化仍為董事會之主要特色。

年內，提名委員會檢討董事會之組合及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東週年大會上備選連任之退任董事是否合適，以及董事繼任人選計劃之需要。委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為推行後者而設定之目標，及確認該等目標已經實現。委員會之結論為董事會之組合應維持不變。

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會

審核委員會由陸宇經先生擔任主席，於年初時有四名成員。於二零一六年二月二十九日，李嘉士先生辭任，因此委員會只有三名成員。於本年度至本報告日期止，該三名成員均於委員會在任。委員會之組成列於第1頁「公司資料」一節。

該委員會為監察本公司與外聘核數師關係之重要代表個體，協助董事會監管本公司之財務資料及僱員舉報程序，並監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

審核委員會至少每半年與外聘核數師安永會計師事務所舉行會議一次及每年與管理層舉行會議三次。

審核委員會於年內舉行三次會議，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
陸宇經(主席)	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會批准委聘安永會計師事務所的薪酬及條款，並考慮其是否適宜續聘。委員會透過檢討非核數服務及審核程序成效檢查安永會計師事務所的獨立及客觀性。委員會確信安永會計師事務所表現出作為外聘核數師應有之獨立及客觀性，且審核程序乃屬有效。安永會計師事務所為本集團提供服務所得酬金合共為港幣1,600,000元，其中港幣1,320,000元為核數費用、港幣230,000元為中期審閱費用及港幣50,000元為稅務合規服務費用。委員會認為安永會計師事務所提供之中期審閱及稅務合規服務並不影響其獨立性。委員會亦審閱本公司之財務報告及中期與年度業績，根據《企業管治守則》履行其他職責，包括檢討風險管理及內部監控系統、內部審核功能及非審核服務政策及舉報程序之成效。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

按第16頁至第18頁風險管理及內部監控章節所披露，審核委員會在監督本集團風險管理及內部監控系統方面發揮了極其重要的作用。這有賴於審核委員會透過於本年度內與管理層、內部審核功能及／或安永會計師事務所(視情況而定)定期舉行會議，與管理層討論內部及外部審核發現的風險，並檢討相關審核結果和報告。

管理層認為，現時已確立且於全年維持充足之風險管理及內部監控系統，有助改進營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、容許積極管理已識別之有關風險、容許對財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為作出公平獨立的調查及適當之跟進行動，及確保遵守有關法例及規例。管理層亦認為，除已於二零一六年二月完成之出售彩星中心及世紀廣場外，自上次年度檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變。本公司可應對業務及外部環境與財務匯報程序變化，有效地遵守《上市規則》。本集團之會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算。回顧年度並無發現任何重大監控失誤或不足，亦無揭露任何需作出重大改善或修改而須敦請審核委員會垂注之事宜。

審核委員會同意上述結論，並確信管理層已履行有效系統所需職責。委員會亦獲悉內部審核功能與外聘核數師並無衝突，且內部審核功能在本公司有適當的地位。委員會向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈二零一六年度之賬目，以便股東批准。

與股東之溝通

董事會已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

股東權利

本公司須於每年舉行股東週年大會。非屬股東週年大會之股東大會稱為股東特別大會，乃按下述程序召開。有關程序須受本公司公司細則、百慕達一九八一年公司法及適用之法例及法規限制。

召開股東特別大會

1. 於遞交請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 上述請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及遞交本公司在百慕達之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能盡早收到該請求書，請求人亦須將該經簽署之請求書副本送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書遞交日期起計二十一(21)日內，未有妥為安排一次在遞交請求書後兩(2)個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而因董事未有如前述妥為安排召開會議所產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 除續會外，
 - (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。
 - (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東(亦即合共持有賦予該權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東)同意，則任何股東特別大會可以發出比(1)分段所述較短時間之通知召開。

企業管治報告

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案

1. 除有權以請求書召開股東特別大會外，股東亦有權要求傳閱可能會在股東週年大會上正式提呈之決議案。於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(甲)要求向股東發出將於下屆股東週年大會上正式動議及打算動議之任何決議案通知；及/或(乙)要求向股東傳閱不超過一千(1,000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 上述之請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司在百慕達之註冊辦事處：(甲)倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某一日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(乙)倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司盡早收到請求書，請求人務須將經簽署之請求書副本一併送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東如欲在股東大會上提名一名人士參選董事可發出有關該意向之書面通知，並取得由該名人士發出之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條規定須予披露之個人資料送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交之期限為不得早於為該選舉而召開之股東大會發出通知翌日，但不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天。首項通知必須由有關股東簽署，而第二項通知必須由建議委任之新董事簽署以表明其願意參選及同意刊登有關資料。

附註：為讓股東具備充足時間接收及考慮建議委任之新董事之資料，提出建議之股東務須將該等通知及資料盡早及最理想於有關股東大會舉行日期之前十四(14)個營業日提交及/或促使提交予本公司。

股東權利(續)

股東可隨時透過香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-3307室或investors@ytrealtygroup.com.hk向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門會(視乎情況)將閣下之查詢轉交董事會或相關委員會。至於持股量及相關事宜，請透過第1頁所載之聯絡詳情致電或親臨卓佳雅柏勤有限公司查詢。

投資者關係

本公司於年內並無對本公司之組織章程文件作出重大修改。

公司秘書

公司秘書Albert T.da Rosa, Jr.先生為本公司之香港法律顧問張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行合夥人。da Rosa先生於二零零零年九月二十八日獲委任為公司秘書。雖然da Rosa先生並非本公司僱員，惟彼會向主席匯報及向董事會提供有關管治事宜之意見。本公司已指派黃永基先生(財務總監)為內部的主要聯絡人，可供da Rosa先生與其聯絡。

結論

董事會相信，本公司於本年報涵蓋之會計期間內一直維持良好之管治。本公司將繼續檢討其管治常規以確保能配合最新發展情況。

環境、社會及管治報告

我們欣然呈列截至二零一六年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)年度報告。本報告依照香港聯合交易所有限公司《主板上市規則》第13.91條編製，提供根據《上市規則》附錄二十七環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)所載條文規定披露之資料。

本報告涵蓋本公司及其附屬公司(「本集團」，均從事辦事處業務)之環境及社會表現。

環境、社會及管治之策略及匯報

董事會對環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，包括評估及釐定有關環境、社會及管治之風險，並確保設立合適及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事總經理已為此委任高級行政人員定期檢討及內部討論，識別有關環境、社會及管治事宜，評估該等事宜對我們之業務及權益相關者有否重要影響。管理層已向董事會確認該等系統之有效性。

我們之環境、社會及管治方針首要著重對業務全面推行良好之環境、社會及管治原則和常規。我們致力在實現長期股東價值和業務持續發展兩項商業宗旨之同時，兼顧履行社會可持續增長、社會繁榮及社會福祉之長遠責任。本集團採納之綜合政策內，訂有多項為履行可持續發展及企業社會責任而設之政策。根據該政策之指引，我們之業務及經營決策須顧及本集團業務性質所涉主要領域之責任，包括工作場所、經營業務、社區及環境。我們竭力在發展業務之同時貢獻社會，盡量減少潛在對環境之影響，為僱員提供安全健康之工作環境，響應推動社區發展之活動，提升業務發展之企業社會責任意識，為僱員提供培訓，以及監察和改善我們在環境、社會及管治方面之表現。

根據環境、社會及管治報告指引，年內對本集團有重大影響之環境、社會及管治事宜詳載於下文。

A. 環境

我們致力於可持續發展，不斷提高權益相關者、僱員及顧客之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」之3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理／棄置辦公室廢物)之措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約用紙及文具程序；及(3)處理／棄置辦公室廢物方面，收集廢紙、廢物、舊電池、電腦及其他可供再用或再造之辦公室設備及配件之程序，和存置各類廢物棄置及再造紀錄之程序。在整個工作場所之當眼位置張貼醒目標語／標籤／通知，並定期向僱員發出提示，提示彼等於日常營運中須遵循所訂立之步驟或程序維持綠色之工作環境。

A.1 排放物

本集團全年均並無登記任何重大廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污，亦並無產生重大有害及無害廢棄物。辦公室污水及廢物排放量微不足道。工作場所全部污水均排入市政排水系統作集中處理。年內工作場所廢物均由物業管理公司及／或廢物回收公司(如適用)處理。

本集團已採取措施減少廢氣排放及燃料消耗以促進環境可持續發展。為反映廢棄物管理之重要性，我們於營運過程中實施更為嚴格之廢棄物控制，並遵守相關法律法規。我們盡力透過減少用量、再利用及循環再用之方法減少傾倒至垃圾堆填區之廢棄物。為加快落實該等措施，我們已在工作場所設立紙張循環再用設施。本集團於年內並無違反任何有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污、有害及無害廢棄物產生之排放物相關法律法規。

A.2 資源使用

為更有效管理資源之運用，本集團已全面採取節能節水措施，指示相關人員為工作場所購置環保電器及辦公室用品。我們會繼續節約資源以實現環保及經營效率。

A.3 環境及天然資源

本集團年內業務活動對環境及天然資源之影響微不足道。

環境、社會及管治報告

B. 社會

本集團明白僱員是機構之寶貴資產，在吸引及激勵優秀人才之同時，亦需兼顧其他權益相關者利益。除安全健康之工作場所外，我們亦為僱員提供全面之薪酬和福利、培訓機會、平等工作機會、公平待遇及僱員交流渠道，並組織員工社交活動以提升僱員之歸屬感及營造友好和諧之工作環境。我們會每年不時檢討及調整薪酬，以確保工資平衡並與股東利益相符。本集團亦明白與股東、客戶及業務夥伴維持良好關係對於實現長期目標相當重要。因此，我們之高級管理人員與上述人士維持良好溝通，及時交換意見和分享本集團之最新業務資料。

B.1 僱傭

僱員是我們之寶貴資產。我們務求吸引及保留人才，並同時兼顧財務表現及僱員福祉，旨在提升滿意度、忠誠度及工作熱忱。我們制訂人力資源指南及員工手冊，以規管僱員招聘、晉升、紀律、工作時數、假期及其他責任和福利。僱員薪酬水平每年按工作表現及參考市場標準檢討及調整。此外，我們提供多項員工福利，包括醫療保險、退休計劃、培訓津貼及有薪假期；我們亦為僱員安排社交康樂活動，培養僱員凝聚力及團隊精神之同時兼顧工作與生活。本集團尊重不同文化及個人取向。我們相信任何人士均不應因年齡、人種、種族或國籍、性別、宗教、婚姻狀況、殘疾或家庭狀況而受到不平等待遇。在我們之工作場所，所有僱員均獲提供平等之僱傭、培訓及事業發展機會。就本集團所知，本集團於年內並無任何違反有關薪酬及解僱、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之僱傭法律及規例之情況。

B.2 健康與安全

我們盡力提供及維持安全、健康且衛生之工作環境。就此，我們已制定健康及安全措施，並事事以健康及安全措施為首要考慮。僱員須嚴格遵守所有安全規則及法規，貫徹執行該等措施，以避免發生事故，保障本身和同事免受危害。各級僱員須執行僱員手冊所載安全措施，識別及處理潛在危害。就董事所知，年內本集團所有辦公室及工作場所均維持安全可靠之營運環境。我們將不時檢討相關程序，保障僱員之職業健康與安全。就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害之健康與安全相關法律法規。

B. 社會(續)

B.3 發展及培訓

我們認為培訓對於員工發展和我們之整體成功均相當重要。本集團為僱員提供定製及全面培訓，透過適時組織或資助培訓課程、研討會、工作坊和會議、定期分享會、互助學習及在職培訓，讓僱員具備提升工作效益和效率之知識及技能，協助彼等獲得晉升所需資格、知識及技能。我們認為，綜合實行上述措施是分別實現僱員個人目標及本公司整體目標不可或缺之一環。

B.4 勞工準則

我們奉行工作待遇人人平等，並確保僱員不受歧視，工作場所亦一直符合工作平等之預期。所有僱員均自願加入本集團，並嚴禁任何業務及服務使用童工或強制勞工。我們亦會避免與據悉僱傭童工或強制勞工之行政物資與服務供應商及承包商合作。聘用與否會經公平公正之甄選程序考慮求職者之資質、性格及職業目標是否合適而決定。就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止童工或強制勞工之勞工準則相關法律法規。

B.5 供應鏈管理

我們認為供應鏈管理對業務而言至關重要，對我們認為可令業務增值之供應鏈範疇加以發展。本集團致力確保選材、採購及供應流程之所有方面均公平操作。

B.6 產品責任

我們全面按照可持續發展之觀念經營業務。為避免及降低我們服務之環境影響，本集團確保就健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜制定適合措施及明確程序，且由相關人員執行該等措施及程序。我們嚴格遵守法律規定，要求僱員對受僱期間所獲全部資料(包括但不限於商業機密、客戶個人資料及信息、供應商資料及其他專利資料)保密。就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關所提供產品和服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之產品責任相關法律法規。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B.7 反貪污

我們於營運過程中貫徹建立並維持高標準之業務廉潔。本集團禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及其他有關任何業務活動之貪污行為。全體董事及僱員須嚴格遵守禁止賄賂、欺詐、洗黑錢及貪污之行為守則。本公司亦採納舉報程序，僱員可秘密檢舉有關本集團任何事宜之潛在不合規情況。審核委員會定期檢討該等安排，並將結果呈交董事會。我們會對已呈報之各個欺詐案例即時採取公平獨立之調查以及相應跟進措施。就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之反貪污法律法規。

B.8 社區投資

我們透過捐助教育、慈善、體育及藝術文化事業促進社會發展及進步。本集團力求提高員工之社會責任意識。我們鼓勵僱員參加義工、捐助及慈善體育賽事／籌款活動，竭誠服務社區。我們將對慈善工作投入更多資源，以滿足社區需求，為社區及業務創造更有利之環境。

展望未來，本集團將檢討環境、社會及管治常規，考慮實施其他合適之環保措施及行動以提高本集團在環境、社會及管治方面之表現。

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務及集團表現

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務仍為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註1內。本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業務回顧

業務回顧乃根據香港聯合交易所有限公司(「交易所」)頒佈的主板上市規則(「《上市規則》」)附錄16第28(2)(d)段進行。董事認為「主席報告書與管理層論述及分析」一節已提供本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之全面業務回顧及未來展望。

主要風險及不明朗因素

董事知悉本集團的表現及展望視乎其業務營運所在之地產市場之經濟狀況及市場表現。本集團監控因外在因素而影響本集團業務的風險，並即時採取行動將潛在業務影響降至最低。此外，董事認為本集團業務營運面對各類金融風險。本集團之金融風險管理分析載於綜合財務報告附註34。

環境政策及表現

本公司已制訂適用於本身及其附屬公司之企業社會責任政策(「企業社會責任政策」)，該政策概述為履行可持續發展及企業社會責任制訂之政策。我們致力於可持續發展，不斷提高權益相關者、僱員及客戶之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」的3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理／棄置辦公室廢物)的措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約用紙及文具程序；及(3)處理／棄置辦公室廢物方面，收集廢紙、廢物、舊電池、電腦及其他可供再用或再造之辦公室設備及配件之程序，和存置各類廢物棄置及再造紀錄之程序。在整個工作場所之當眼位置張貼醒目標語／標籤／通知，並定期向僱員發出提示，提示彼等於日常營運中須遵循所訂立之步驟或程序維持綠色之工作環境。

董事會報告書

業務回顧(續)

環境政策及表現(續)

就董事迄今所知，年內本集團所有辦公室及／或工作場所均操作並維持安全可靠之工作環境。

我們將審閱環保措施並考慮實施其他環保措施及常規(倘適用)以提升表現。

遵守相關法律及規例

於本年度，就董事所知，本公司並無重大不遵守適用法律及規例以致蒙受重大影響。

與僱員、顧客及供應商和其他人士之重要關係

本集團認為僱員為企業寶貴資產，而且在平衡其他權益相關者之利益方面，吸引及激勵優秀人才極其重要。除提供安全健康之工作場所外，我們亦向僱員提供全面之薪酬及福利待遇、培訓機會、平等機會及公正之工作環境和僱員溝通渠道。我們安排員工社交活動以增強員工歸屬感，有助建立友好和諧之工作環境。每年及不時審閱及調整薪金，確保工資平衡且符合股東利益。本集團亦認為，維持與股東、顧客及業務夥伴之良好關係對於實現長期目標十分重要。因此，我們的高級管理人員與上述人士維持良好溝通、及時交換意見並分享本集團最新業務資料。

於本年度，就董事所知，本公司及其附屬公司與彼等各自的僱員、顧客及供應商、股東或業務夥伴並無重大糾紛。

業績及分派

本集團本年度之業績及本集團於該日期之財務狀況分別載於第48頁及第50頁之綜合損益表及綜合財務狀況表內。

董事會不建議派發本年度之末期股息(二零一五年：無)。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註13內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第116頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註1內。

聯營公司

本集團在一聯營公司之投資詳情載於財務報告附註15內。

合營公司

本集團在一合營公司之投資詳情載於財務報告附註16內。

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報告附註23內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第51頁及第52頁之綜合權益變動表及財務報告附註35內。

可供分派儲備金

於二零一六年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司可供分派之儲備金為港幣1,280,900,000元(二零一五年：港幣1,800,000,000元)，並無建議派發其中任何款項(二零一五年：無)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零一五年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

董事會報告書

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(二零一五年：無)。

銀行貸款

於二零一六年十二月三十一日，並無未償還銀行貸款。於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款以本集團若干物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註21內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第117頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶本年度所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	二零一六年 %	二零一五年 %
購買額		
—最大之供應商	17	24
—五名最主要之供應商合計	59	55
收入		
—最大之客戶	14	17
—五名最主要之客戶合計	43	36

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於本年度在任之董事為：

執行董事

張松橋(主席)
黃志強(董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士
王溢輝

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

本年度，下列董事辭任或擔當額外角色及職能：

黃志強(於二零一六年二月二十九日辭任董事總經理兼執行董事)
張松橋(於二零一六年二月二十九日獲委任為董事總經理)
李嘉士(於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事)
王溢輝(於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事)

陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均於應屆股東週年大會結束時止。根據本公司之公司細則第87條規定，彼等亦須輪流退任，並合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事會報告書

董事資料／重大承擔

張松橋先生獲委任為本公司董事總經理以填補因黃志強先生於二零一六年二月二十九日辭任產生之空缺。有關彼之最新資料載於第7頁。

除前述者外，自上次向股東提供董事資料以來，本公司於本報告日期並無接獲其董事通知，彼等須根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改，或根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》A.6.6條，彼等之重大承擔有任何更改。

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准作實。其他酬金由本公司董事會參考董事職務、職責和表現及本集團業績釐定。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於財務報告附註8及附註9內。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條備存之登記冊所示，董事持有本公司股份權益如下：

董事及最高行政人員權益及淡倉 (續)

姓名	身份	股份數目 ²	股份總數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

附註：

¹ 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有 Funrise Limited (「Funrise」)之權益，而 Funrise 擁有本公司股份 273,000,000 股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise 為 Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang BVI」) 之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港國際」)之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited (由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港國際之已發行股本 0.57%、9.16% 及 34.33%。中渝實業由張先生擁有 35%、Prize Winner Limited (由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)擁有 30%、Peking Palace Limited (「Peking Palace」)擁有 30% 及 Miraculous Services Limited (「Miraculous Services」)擁有 5%。Peking Palace 及 Miraculous Services 均為由 Palin Discretionary Trust 所控制之公司，受託人為 Palin Holdings Limited (「Palin Holdings」)，其受益人包括張先生及其家屬。

² 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部)中擁有按本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條備存之登記冊所記錄的股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，或根據本公司董事進行證券交易守則須另行知會本公司及交易所之權益或淡倉。

股份期權計劃

本公司於二零一五年五月二十一日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的概要載於下文，其他主要條款則載於日期為二零一五年四月十七日致股東之通函(「計劃通函」)內。

董事會報告書

股份期權計劃(續)

- (1) 目的 : 旨在讓本公司有更靈活之方式向參與者給予鼓勵、獎勵、酬勞、補償及／或福利，以及作董事會不時批准之其他目的
- (2) 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業人士及其他顧問(包括該等業務顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等職務之人士)
- (3) 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔二零一七年三月二十三日之已發行股份數目百分率)
- (4) 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
- (5) 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定期權之可行使期限，該期限之屆滿時間不得遲於期權授予日期起計十年
- (6) 行使期權前之最短期限 : 由董事會不時釐定
- (7) 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣 1.00 元

股份期權計劃(續)

- (8) 釐定行使價之基準 : 行使價須僅由董事會釐定，但不得低於以下各項之最高者：
- (甲) 股份於期權授出日期(該日須為營業日)在交易所每日報價表所列之收市價；
 - (乙) 股份於緊接期權授出日期前連續五個營業日在交易所每日報價表所列之平均收市價；及
 - (丙) 股份於期權授出日期之面值
- (9) 有效期 : 直至二零二五年五月二十日止

本年度，概無根據該計劃已作廢或獲授出、行使或註銷之期權。於年初及／或年終亦無任何該計劃或本公司任何其他計劃尚未行使之期權。

董事購買證券之權利

除該計劃外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告書

其他人士擁有之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就本公司董事所知，根據本公司依照《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

姓名	身份	股份數目 ³	股份總數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
羅琪茵	實益擁有人	39,128,000		
	受控制法團之權益	<u>32,166,000</u> ²	71,294,000	8.92%

附註：

- 每批273,000,000股股份指由Funrise所持本公司之權益(並與張先生所持本公司股份權益重複計算)。由於Palin Holdings、中渝實業、渝港國際及Yugang BVI直接或間接持有Funrise之權益，因此彼等被視作擁有該等股份之權益。
- 羅琪茵女士被視作擁有由Murtsa Capital Management Limited直接持有本公司32,166,000股股份之權益。Murtsa Capital Management Limited為HEC Development Limited之全資附屬公司，而HEC Development Limited為HEC Capital Limited之全資附屬公司。C.C Rider Investments Limited擁有HEC Capital Limited已發行股本84.23%。C.C Rider Investments Limited為Easy Rider Investments Limited之全資附屬公司，而Easy Rider Investments Limited由Ristora Investments Ltd.擁有70.97%。Ristora Investments Ltd.由羅琪茵女士全資擁有。
- 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零一六年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第37頁所披露者除外。

關連交易

於二零一五年十二月十七日，Y. T. Investment Holdings Limited (為本公司之直接全資附屬公司)(「Y. T. Investment」)作為賣方，Access Power Group Limited (「Access Power」)作為買方及張先生作為買方擔保人訂立買賣協議(「出售協議」)；據此，Y. T. Investment有條件地同意向Access Power出售Y. T. Properties International Limited(「HK PropCo」)及渝太物業管理有限公司(「HK ServiceCo」)各自之全部已發行股本(統稱「銷售股份」)及轉讓HK PropCo及HK ServiceCo於出售事項完成時分別欠負Y. T. Investment之股東貸款總額(包括相關之任何權利及利益及利息)(統稱「銷售貸款」)。在出售協議下之銷售股份及銷售貸款代價總額之金額為港幣4,020,900,000元(可能有所調整)。Access Power就出售協議及其項下擬進行交易之條款之責任及其對該等條款之履行將由張先生提供擔保。

於二零一五年十二月十七日，HK PropCo持有物業公司全部權益，該等公司分別持有位於香港之彩星中心及世紀廣場內之鋪位及寫字樓；而HK ServiceCo及其附屬公司則為上述物業之物業管理服務公司。由於張先生為本公司之關連人士，而Access Power由張先生全資擁有，因此Access Power為張先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。因此，根據出售協議有條件地出售銷售股份及轉讓銷售貸款(「出售事項」)構成本公司之非常重大出售事項及關連交易。

出售事項於二零一六年二月二十九日完成。有關出售事項之進一步資料載於日期為二零一五年十二月十七日之本公司公告及日期為二零一六年一月二十九日之本公司通函內。

除本文所披露者外，年內並無進行關連交易(包括在以往年度簽訂之協議下而須進行之持續關連交易)。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(20)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

董事會報告書

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達一九八一年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

獲准許之彌償條文

以董事為受益人之獲准許之彌償條文現已實施，並全年生效。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

主席兼董事總經理

張松橋

香港，二零一七年三月二十三日



致渝太地產集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計第48頁至第115頁所載渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報告，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損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表和綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況和截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流動，該等綜合財務報告按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「審計準則」)進行審計。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節詳述。根據會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循該守則中的其他專業道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告的審計最為重要的事項。該等事項在我們全面審計綜合財務報告及達致我們的意見時處理，我們不會對該等事項提供單獨的意見。對於下述每一事項，下文描述了應對該事項的審計方法。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節所述責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行處理評估綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計的程序。我們執行審計程序的結果包括處理下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報告發表審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

以實物分派方式分派港通控股有限公司(「港通」)股份應付股息的公平價值

二零一六年九月二十九日，貴公司董事會建議以實物分派方式分派貴集團所持有港通股份作為特別股息。有關分派經貴公司於二零一六年十一月十四日舉行的股東特別大會上獲批准，並於二零一六年十一月三十日完成。根據相關會計準則，管理人員須按所分派資產的公平價值計量貴公司向其擁有人分派非現金資產作為股息的負債。管理人員釐定應付股息的公平價值時，確定貴集團所持有全部港通股份為計算單位，並採用貴公司委任之外聘估值師評估相關範圍的溢價。管理人員對以實物分派方式分派貴集團所持有港通股份應付股息的公平價值的評估對我們的審計十分重要，乃由於該過程需作出重大判斷及估計。

相關披露載於財務報告附註3「重要會計判斷及估計」、11「股息」及15「一聯營公司投資」。

投資物業估值

二零一六年十二月三十一日，貴集團的投資物業按公平價值計量為港幣1,093,000,000元。投資物業的公平價值乃根據專業外聘估值師的估值釐定。管理人員對投資物業的公平價值的評估對我們的審計十分重要，乃由於該過程需作出重大判斷及估計。

相關披露載於財務報告附註3「重要會計判斷及估計」及14「投資物業」。

我們已考慮外聘估值師是否客觀、獨立及其專長，我們內部估值專家亦協助我們審核外聘估值師所採用的估值方法、基準及主要估值參數。我們參照在香港聯合交易所有限公司上市之公司的類似股份交易，評估溢價估值的主要參數。我們亦評估應付股息估值的披露是否充分。

我們已考慮外聘估值師是否客觀、獨立及其專長，我們內部估值專家亦協助我們審核估值模式、分析估值及評估相關假設。我們亦參照類似物業的市場數據，評估用作估值輸入參數的物業相關數據。我們亦評估投資物業估值的披露是否充分。

年報所載其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的審計結論。

我們對綜合財務報告的審核方面，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，若我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。在這方面，我們並沒有任何有關報告。

董事就綜合財務報告的責任

貴公司董事須負責根據會計師公會頒佈的財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製真實公允的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的編製並不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報告的責任

我們的目標是對整體綜合財務報告是否不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述以取得合理保證，並發表載有我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達一九八一年公司法第90條僅為全體股東編製，並不作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

合理保證指高水準的保證，但不能確保按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，若合理預期單獨或整體可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述視為重大。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業存疑態度。我們亦：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序應對該等風險和獲取充足適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露資料的關注。若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法再持續經營。
- 評估綜合財務報告的整體呈列方式、結構和內容，包括披露和綜合財務報告是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責 貴集團審計的指導、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報告的責任(續)

除其他事項外我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中所識別內部控制的任何重大不足。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

發表本獨立核數師報告的審核項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一七年三月二十三日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	5	66,653	218,691
直接支出		<u>(832)</u>	<u>(5,302)</u>
		65,821	213,389
其他收入及其他虧損淨額	5	83,214	1,608
行政費用		(14,396)	(49,453)
融資成本	6	(455)	(2,795)
投資物業公平價值之變動		55,259	137,135
佔一聯營公司業績		176,198	258,200
佔一合營公司業績		<u>756</u>	<u>4,238</u>
除稅前溢利	7	366,397	562,322
所得稅支出	10	<u>(10,285)</u>	<u>(27,970)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>356,112</u>	<u>534,352</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	<u>港幣 44.5 仙</u>	<u>港幣 66.8 仙</u>

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		356,112	534,352
其他全面收益／(虧損)			
於其後可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
其他投資公平價值之變動	17	(207)	150
佔一聯營公司其他全面(虧損)／收益		(15,575)	75,505
佔一合營公司其他全面虧損		(14,117)	(4,573)
視作出售一合營公司而撥出匯兌浮動儲備金		18,690	—
換算海外業務之匯兌差額		(108,920)	—
視作出售一聯營公司而撥出投資重估儲備金		(71,891)	—
視作出售一聯營公司而撥出其他儲備金		(143)	—
本年度其他全面(虧損)／收益		(192,163)	71,082
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額		163,949	605,434

綜合財務狀況表

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、機器及設備	13	95	1,342
投資物業	14	1,093,054	4,099,900
一聯營公司投資	15	—	2,236,514
一合營公司投資	16	—	119,665
其他投資	17	1,570	1,777
非流動資產總值		<u>1,094,719</u>	<u>6,459,198</u>
流動資產			
應收貿易賬項	18	1,427	605
其他應收款項、按金及預付款項		879	6,998
現金及等同現金項目	19	390,399	417,138
流動資產總值		<u>392,705</u>	<u>424,741</u>
流動負債			
應付貿易賬項	20	79	735
其他應付款項及應計費用		22,042	100,368
銀行貸款—有抵押	21	—	81,600
應繳稅項		4,905	827
流動負債總值		<u>27,026</u>	<u>183,530</u>
流動資產淨值		<u>365,679</u>	<u>241,211</u>
資產總值減流動負債		<u>1,460,398</u>	<u>6,700,409</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	22	3,768	84,390
非流動負債總值		<u>3,768</u>	<u>84,390</u>
資產淨值		<u>1,456,630</u>	<u>6,616,019</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	23	79,956	79,956
儲備金	24	1,376,674	6,536,063
股本權益總值		<u>1,456,630</u>	<u>6,616,019</u>

董事
張松橋

董事
袁永誠

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

		本公司及權持有人應佔										
附註	已發行	股份	股本贖回	股本	繳入	聯營公司	合營公司	其他			滾存	總額
	股本	溢價賬	儲備金	儲備金	盈餘	投資重估	匯兌浮動	匯兌浮動	儲備金	儲備金	溢利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	87,381	(4,573)	—	4,083	5,028,349	6,616,019	
於二零一六年一月一日												
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	356,112	356,112	
其他投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	(207)	—	(207)	
海外業務相關之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(108,920)	—	—	(108,920)	
估一聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(15,490)	—	—	(85)	—	(15,575)	
估一合營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(14,117)	—	—	—	(14,117)	
視作出售一聯營公司	—	—	—	—	—	(71,891)	—	—	(2,961)	2,818	(72,034)	
視作出售一合營公司	—	—	—	—	—	—	18,690	—	—	—	18,690	
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(87,381)	4,573	(108,920)	(3,253)	2,818	(192,163)	
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(87,381)	4,573	(108,920)	(3,253)	358,930	163,949	
已宣派特別現金股息	11	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,038,318)	(3,038,318)	
以實物分派方式派發聯營公司 股份作為特別股息	11	—	—	—	(1,317,168)	—	—	—	—	(967,852)	(2,285,020)	
於二零一六年十二月三十一日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(108,920)*</u>	<u>830*</u>	<u>1,381,109*</u>	<u>1,456,630</u>	

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣 1,376,674,000 元(二零一五年：港幣 6,536,063,000 元)。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔									
	已發行	股份	股本贖回	股本	繳入	聯營公司	合營公司	其他	滾存	總額
	股本	溢價賬	儲備金	儲備金	盈餘	投資重估	匯兌浮動	儲備金	溢利	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一五年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	11,876	—	3,933	4,521,982	6,038,570
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	534,352	534,352
其他投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	150	—	150
佔一聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	75,505	—	—	—	75,505
佔一合營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(4,573)	—	—	(4,573)
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	75,505	(4,573)	150	—	71,082
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	75,505	(4,573)	150	534,352	605,434
已宣派及派發二零一四年度末期股息	11	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一五年十二月三十一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	87,381	(4,573)	4,083	5,028,349	6,616,019

綜合現金流動表

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
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	27	21,757	179,134
已付利息		(226)	(1,262)
已付香港利得稅		—	(22,576)
退回香港利得稅		772	24
營運業務之現金所得淨額		22,303	155,320
投資活動之現金流動			
已收利息		1,782	2,549
已收一聯營公司股息		45,024	51,234
投資物業裝修		(6,766)	(3,565)
購入物業、機器及設備項目		(36)	(1,307)
出售物業、機器及設備所得款項		1,170	175
收購附屬公司	25(甲)	(567,317)	—
透過單位信託收購物業	25(乙)	(419,576)	—
出售附屬公司	26	4,018,040	—
貸款予一合營公司		—	(120,000)
投資活動之現金所得／(所耗)淨額		3,072,321	(70,914)
融資活動之現金流動			
償還銀行貸款		(81,600)	(20,000)
已付股息		(3,038,318)	(27,985)
融資活動之現金所耗淨額		(3,119,918)	(47,985)
現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額		(25,294)	36,421
於一月一日之現金及等同現金項目		417,137	380,717
外匯兌換率變動之影響淨額		(1,444)	—
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		390,399	417,138
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存	19	157,899	107,695
購入時原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	19	232,500	309,443
		390,399	417,138

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

1 公司及集團資料

渝太地產集團有限公司是在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至零七室。

年內，本集團從事下列主要業務：

(甲) 物業投資及買賣；

(乙) 提供物業管理及有關服務；及

(丙) 投資控股。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司 應佔權益百分比		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	在香港從 事物業控股
Cypress Dynasty Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	在英國從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	美金1元	100%	—	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	美金1元	—	100%	在中國內地 從事物業投資
Radiance Ventures Limited	英屬處女群島	美金1元	100%	—	在香港從事 投資控股

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司 應佔權益百分比		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
Solent Ventures Limited [#] (「Solent Ventures」)	英屬處女群島	美金1元	—	100%	在英國從事 投資控股
Super Gain Ventures Limited ^{##} (「Super Gain」)	英屬處女群島	美金1元	—	100%	於信託投資控股
Unique Time Investments Limited ^{##} (「Unique Time」)	英屬處女群島	美金1元	—	100%	於信託投資控股
渝太財務有限公司	香港	港幣3,000,000元	—	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	港幣2元	—	100%	在香港提供 業務管理服務

[#] 本集團於年內收購 Solent Ventures 額外 50% 股權。收購完成後，Solent Ventures 成為本集團的全資附屬公司。該項收購詳情載於財務報告附註 25(甲)。

^{##} 本集團於年內分別直接及間接通過 Super Gain 及 Unique Time 收購 Grove Property Unit Trust 4 (「GPUT 4」，根據澤西法律成立之單位信託，分為 7,393,042 個單位) 全部權益。該項收購詳情載於財務報告附註 25(乙)。

上表所列為董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。於二零一六年十二月三十一日除 Radiance Ventures Limited 及 Honway Holdings Limited 外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及其他投資按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使權力(如賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動的現有權利)以影響該等回報，即擁有其控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票或類似權利，本集團在評估能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

- (甲) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；
- (乙) 自其他合約安排產生之權利；及
- (丙) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致的會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

本集團成員公司間交易相關的所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權益變動在並無喪失控制權的情況下作為股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平價值；(ii)任何獲保留投資的公平價值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部份會視乎情況，按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或滾存溢利。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。

財務報告準則第 10 號、 財務報告準則第 12 號及 會計準則第 28 號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之豁免
財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購合營業務權益之會計法
財務報告準則第 14 號 會計準則第 1 號(修訂本)	監管遞延賬目 披露主動性
會計準則第 16 號及會計準則 第 38 號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方式之釐清
會計準則第 16 號及會計準則 第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物
會計準則第 27 號(二零一一年) (修訂本)	獨立財務報告之權益法
二零一二年至二零一四年週期 之年度改進	若干財務報告準則之修訂本

除與編製本集團財務報告無關的香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(二零一一年)(修訂本)、香港財務報告準則第 11 號(修訂本)、香港財務報告準則第 14 號、香港會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂本)及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所載若干修訂外，有關修訂的性質及影響如下：

(甲) 香港會計準則第 1 號(修訂本)載有對財務報告的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第 1 號內的重要性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體可靈活決定呈列財務報告附註的序列；及
- (iv) 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須作為獨立項目匯報呈列，並在將會或不會於其後重新分類至損益的該等項目之間歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂對本集團的財務報告並無重大影響。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(乙) 會計準則第16號及會計準則第38號(修訂本)釐清會計準則第16號及會計準則第38號中的原則，即收益反映來自經營業務(該資產為其一部份)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益模式。因此，收益法不得用於折舊物業、機器及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將於生效後應用。鑑於本集團並無使用收益法計算其非流動資產的折舊，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。

(丙) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列財務報告準則的多項修訂。修訂本詳情如下：

- 財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務：釐清變更出售計劃或向擁有人的分配計劃不應視為新出售計劃，而是原計劃的延續。因此，應用財務報告準則第5號的規定並無變動。修訂本亦釐清變更出售方法不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂將於生效後應用。由於本集團年內並無變更持作出售之出售組別的出售計劃或出售方法，因此該修訂本對本集團並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ²
財務報告準則第4號(修訂本)	與財務報告準則第4號保險合約一併應用的 財務報告準則第9號金融工具 ²
財務報告準則第9號	金融工具 ²
財務報告準則第10號及 會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ⁴
財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
財務報告準則第15號(修訂本)	對財務報告準則第15號來自客戶合約的 收益作出的釐清 ²
財務報告準則第16號	租賃 ³
會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ¹
會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度生效

4 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團的財務報告準則的詳情如下：

於二零一四年九月，會計師公會頒佈財務報告準則第9號的最終版本，整合金融工具項目的所有階段，以取代會計準則第39號及財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、耗蝕以及對沖會計法的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則的影響。

財務報告準則第10號及會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對財務報告準則第10號及會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈利或虧損。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈利或虧損於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。該等修訂將於生效後應用。會計師公會於二零一六年一月撤銷財務報告準則第10號及會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)先前的強制生效日期，而新的強制生效日期將於完成對聯營公司及合營公司更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

財務報告準則第15號訂立全新五個步驟模式，將來自客戶合約的收入列賬。根據財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代財務報告準則的所有現行收入確認規定。二零一六年六月，會計師公會頒佈財務報告準則第15號(修訂本)解釋採納該準則的實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團預期自二零一八年一月一日起採納財務報告準則第15號，目前正評估採納財務報告準則第15號的影響。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

財務報告準則第16號取代會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－鼓勵及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人會確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的金額確認為有使用權資產的調整。財務報告準則第16號大致沿用會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人會繼續使用與會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃分類，並分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日採納財務報告準則第16號，目前正評估採納財務報告準則第16號的影響。

會計準則第7號(修訂本)要求實體對財務報告使用者可評估融資活動所產生的負債變動作出披露，包括現金流動及非現金變動產生的變動。該等修訂會導致須於財務報告作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

儘管會計準則第12號(修訂本)可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與按公平價值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部份資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

(1) 聯營公司及合營公司投資

聯營公司指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與制定被投資公司之財務及營運政策之權力，但並非可控制或共同控制該等政策。

合營公司指一類合營安排，據此，可共同控制安排之各方於合營公司之資產淨值擁有權益。共同控制指以合約方式協定所佔控制權之安排，並僅會在有關活動需要佔控制權各方一致同意作出決定後才存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法於綜合財務狀況表按本集團應佔資產淨值扣除任何耗蝕虧損列賬。

若出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後之業績及其他全面收益已分別於綜合損益表及綜合其他全面收益表入賬。此外，倘在聯營公司或合營公司權益中有直接確認變動，則本集團會在綜合權益變動表中確認所佔之任何變動(如適用)。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽包括在本集團於聯營公司或合營公司之投資的一部份。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，不會重新計量滾存權益。反之，該項投資會繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響或失去對合營公司的共同控制權後，本集團會按其公平價值計量及確認任何滾存投資。失去重大影響力或共同控制權後，聯營公司或合營公司之賬面值與滾存投資公平價值及出售所得款項之間的差額於損益確認。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(2) 商譽

業務合併產生的商譽

業務合併以收購方式入賬。所轉讓代價按收購日期的公平價值計量，該公平價值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平價值、本集團所承擔被收購方前擁有人的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值，計量於被收購方屬現時擁有權益的非控股權益，並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值，或以被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按公平價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及負債，以作出恰當分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具區分。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公平價值重新計量，產生的任何盈利或虧損於損益確認。

收購方將所轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並於損益確認變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益入賬。

商譽初次按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公平價值的金額，超逾所收購可識別資產淨值及負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，則重新評估後的差額於損益確認為議價收購盈利。

收購聯營公司產生的商譽

收購聯營公司產生的商譽指業務合併成本超逾本集團於收購日期持有所購入被收購方可識別資產公平價值淨額、負債及或然負債的部份。收購聯營公司產生的商譽計入其賬面值，而非於綜合財務狀況表列為獨立可識別資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

(2) 商譽(續)

其後計量

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽計入該業務之賬面值。在此情況下出售的商譽會根據已出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

(3) 公平價值計量

本集團於每個報告期末按公平價值計量其投資物業及其他投資。公平價值為計量日市場參與者之間所進行有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。公平價值計量基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或(如無主要市場)對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團須能進入該主要或最有利市場。計量一項資產或負債之公平價值時使用市場參與者訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者按彼等之最佳經濟利益行事。

計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最多及最佳使用資產或將其售予其他會最多及最佳使用資產之市場參與者而賺取經濟利益之能力。

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(3) 公平價值計量(續)

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數，在公平價值等級制度中分類如下：

- 第一級 — 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量
- 第二級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場
- 第三級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

對於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期末，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數)釐定等級制度中各級間有否轉撥。

(4) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試(持作出售物業、金融資產及投資物業除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流動貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間於損益表扣除。

於每個報告期末均會作出評估，以釐定有否跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回耗蝕虧損於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(5) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(甲) 有關人士為該名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員；

或

(乙) 有關人士為實體及符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(甲)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (甲)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司之一，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(6) 物業、機器及設備和折舊

物業、機器及設備按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一項物業、機器及設備之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)一般於產生期間計入損益表，在達成確認條件之情況下，重大檢查之開支於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部份為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一項物業、機器及設備之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、機器及設備包括任何已初步確認之重要部份在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會終止確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，於該資產終止確認年度之損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(7) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有而且符合投資物業定義的物業之租賃權益)，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損於產生年度計入損益表。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

(8) 持作出售物業

持作出售物業按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、所有發展開支及該等物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則於租賃年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金於租賃年期以直線法計算，並於損益表扣除。

(10) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平價值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產初步確認時，按公平價值加收購金融資產應計之交易成本計量，惟按公平價值計入損益賬的金融資產除外。

所有按正常方式買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(10) 投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

本集團之金融資產包括現金及等同現金項目、其他投資、應收貿易賬項及其他應收款項。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其類別如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後採用實際利率法按已攤銷成本減任何耗蝕備抵入賬。

計算攤銷成本將考慮任何收購折讓或溢價，包括屬於實際利率不可分割部份的費用或成本。實際利率攤銷及因耗蝕產生之虧損於損益表確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為在上市及非上市股本投資及債務證券內之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資並非分類為持作買賣亦無指定按公平價值計入損益賬。該類債務證券擬持有的時間不限，可能因應流動資金需要或市況變動而出售。

初步確認後，可供出售金融投資其後按公平價值計量，而未變現盈利或虧損於其他儲備金確認為其他全面收益直至終止確認投資，屆時累積盈利或虧損於損益表確認為其他收入；或直至確定投資已耗蝕，屆時累積盈利或虧損會從其他儲備金重新分類至損益表的其他盈利或虧損。持有可供出售金融投資所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資之公平價值因(甲)該項投資之公平價值合理估計範圍的變化重大或(乙)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估及用於估計公平價值，而無法可靠計量，該等投資會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(10) 投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

本集團會評估近期出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍恰當。在罕有情況下，當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，管理層若有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，本集團可選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期之公平價值賬面值成為其新攤銷成本，而之前已在股本權益中確認關於資產之盈利或虧損會使用實際利率於投資餘下年期在損益賬攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦會使用實際利率於資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已耗蝕，則在股本權益中列賬之金額會重新分類至損益表。

(11) 終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產(或金融資產之部份或一組類似金融資產之部份(如適用))會初步終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自有關資產收取現金流動的權利已終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流動的權利，或本集團根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者全數支付所收取之現金流動；及(甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份風險及回報，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓自有關資產收取現金流動之權利或已訂立「轉交」安排，則評估有否保留擁有資產的風險及回報和保留的程度。倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，則該等資產按本集團的持續參與程度確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(12) 金融資產耗蝕

本集團於每個報告期末評估有否任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。當資產初步確認後發生一項或多項事件，對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流動的影響能夠可靠估計時，則存在耗蝕。耗蝕證據包括債務人或一組債務人面臨重大財政困難、無法或逾期償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組和顯示估計未來現金流動出現可計量的減少(例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化)的可觀察數據。

按已攤銷成本入賬的金融資產

對於按已攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先按獨立基準評估個別重大或按組合基準評估個別非重大的金融資產有否耗蝕。倘本集團釐定獨立評估之金融資產(無論重大與否)並無耗蝕之客觀證據，則會將該資產列入一組具類似信貸風險特徵之金融資產並綜合評估耗蝕。獨立評估耗蝕若已經或繼續確認耗蝕虧損的資產不會被綜合耗蝕評估。

任何已識別的耗蝕虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流動(不包括未產生的未來信貸損失)的現值的差額計量。估計未來現金流動的現值按該金融資產的原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現。

資產的賬面值會透過使用備抵賬削減，虧損金額則於損益表確認。利息收入繼續採取就計量耗蝕虧損用以貼現未來現金流量的利率於已調減賬面值累計。當貸款及應收款項連同任何相關備抵於實際看來不會於未來可收回款項，而且所有抵押品已變現或轉撥至本集團的情況下撇銷。

往後期間，倘估計耗蝕虧損的金額因確認耗蝕後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少之前確認的耗蝕虧損。倘未來撇銷在日後收回，則收回之金額會撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(12) 金融資產耗蝕(續)

按成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠計量其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流動的現值的差額計量。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團於每個報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現耗蝕。

可供出售資產耗蝕時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現有公平價值扣減之前於損益表確認之耗蝕虧損之差額會自其他全面收益轉撥至損益表確認。

對於分類為可供出售之股本投資，客觀證據應包括投資之公平價值大幅或長期低於其成本。「大幅」乃相對於投資之原有成本評估，而「長期」則按公平價值低於其原有成本期間評估。倘出現耗蝕證據，累積虧損一按收購成本與目前公平價值之差異扣減該投資之前於損益表確認之耗蝕虧損計量一會自其他全面收益轉撥至損益表確認。分類為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會於損益表撥回，其公平價值於耗蝕後增加的部份直接於其他全面收益確認。

(13) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時按適用情況分類為按公平價值計入損益賬之金融負債、貸款及借貸或在有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具。

所有金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬項、其他應付款項及銀行貸款。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量視乎其類別如下：

貸款及借貸

初步確認後，付息貸款及借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現影響不大，則會按成本入賬。終止確認負債及進行實際利率攤銷程序後，盈利及虧損於損益表確認。

計算攤銷成本將計及任何收購折讓或溢價及屬於實際利率不可或缺部份的費用或成本。實際利率攤銷於損益表列為融資成本。

(14) 終止確認金融負債

金融負債於履行或取消或終止負債之責任時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人按完全不同的條款借出之負債所取代，或現有負債之條款大部份被修改，則該項取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各賬面值之差額於損益表確認。

(15) 抵銷金融工具

倘(及只會在)目前有可執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

(16) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目指手頭現金、活期存款和可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般於購入後三個月內到期之短期高變現性投資，減須按要償還且屬於本集團現金管理的主要部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

(17) 撥備

倘因過往事件導致承擔現有責任(法定或推定責任)，且日後或須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之金額，則確認撥備。

當貼現之影響重大時，所確認撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而導致貼現現值增加的金額計入損益表的融資成本。

(18) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關的所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，以報告期末已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準，並計及本集團業務所在國家當時之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各項暫時性差額作出準備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債。

所有可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產，除非與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產因初步確認非業務合併之交易中的資產或負債而釐定且進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部份相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可收回之全部或部份遞延稅項資產時，於每個報告期末重新評估並確認未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以報告期末已經頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基準。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(18) 所得稅(續)

倘有實施的法定權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵銷。

(19) 收入確認

收入於本集團可能獲得經濟利益並能可靠計量收入時，按下列基準確認：

- (i) 出售物業及物業權益，於行使具法律效力之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入於物業租賃期根據租約條款按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採用實際利率法以將金融工具預計有效期內的估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率確認；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理及有關服務收入於提供服務期間入賬。

(20) 僱員福利

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

二零零二年十一月七日後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會於達成表現及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利支出。於每個報告期末直至歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。於損益表扣除或計入之款項表示於該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

(20) 僱員福利(續)

以股份支付(續)

釐定授出日期獎勵之公平價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但達成條件之可能性會評估為本集團對將會最終歸屬之股本票據數目作最佳估計之一部份。市場表現條件在授出日期公平價值中反映。獎勵附帶之任何其他條件(不包括相關服務規定)視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平價值，除非同時具服務及／或表現條件，否則導致即時之獎勵支出。

未達成非市場表現及／或服務條件而最終未賦予之獎勵不確認支出。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則無論達成市場條件或非歸屬條件與否，若達成所有其他表現及／或服務條件，交易視為賦予。

當股本結算獎勵的條款作出修訂，如達成獎勵的原有條款，最少須確認支出，猶如有關條款並無作出修訂。此外，於修訂當日任何修訂增加以股份支付的公平價值總額或對僱員有利，則須就有關修訂確認支出。

當股份支付獎勵被註銷時，會視為獎勵於註銷當日已賦予，而任何尚未就有關獎勵確認的支出會即時確認。該情況包括未達成受本集團或僱員控制之非賦予條件情況下之獎勵。然而，倘於新獎勵(該獎勵取替被註銷的獎勵)授出當日，新獎勵指明為取代被註銷的獎勵，則按前段所述，被註銷獎勵及新獎勵均視為修訂原有獎勵。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為全體僱員設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

(21) 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後即確認為負債。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

(22) 外幣

本財務報告以本公司之功能貨幣港元呈報。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，各實體之財務報告所載項目均採用該功能貨幣計算。本集團內各實體之外幣交易初步採用交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引致的匯兌差額均於損益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目使用公平價值計量當日的匯率換算。按公平價值計量非貨幣項目的匯兌盈利或虧損按確認項目公平價值變動損益的方式處理，即公平價值損益於其他全面收益或損益確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外貨幣。截至報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為港元，彼等的損益表按年度加權平均匯率換算為港元。

產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌浮動儲備金累計。出售外國業務時，該業務所涉其他全面收益項目於損益表確認。

收購外國業務產生的商譽及收購引致的資產及負債賬面值的公平價值調整視為外國業務的資產及負債處理並按成交匯率換算。

2.4 主要會計政策概要(續)

(22) 外幣(續)

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司現金流按現金流日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年頻密產生的經常性現金流按年度加權平均匯率換算為港元。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出影響下一財政年度資產及負債報告金額之估計及假設，基於過往經驗及其他因素(包括相信有關情況下合理之預期未來事項)不斷評估判斷及估計。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平價值判斷時，考慮主要是基於報告期末既存之市場情況作出假設及適當的資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。詳情載於綜合財務報告附註14。

以實物分派方式分派港通控股有限公司(「港通」)股份應付股息的公平價值

於二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司宣佈以實物分派方式分派本集團所持有之港通股份(「港通股份」)作為特別股息。根據相關會計準則，管理人員須按所分派資產的公平價值計量本公司向其股東分派非現金資產作為股息的負債。本集團釐定港通股份的公平價值時，確定本集團所持有全部港通股份為計算單位及採用溢價，經考慮(i)採用溢價已反映所計量負債的特點；(ii)以本身最佳經濟利益行事的市場參與者為負債定價時會考慮該溢價；及(iii)根據允許公平價值計量的會計準則，納入溢價與計算單位並無不一致。詳情載於綜合財務報告附註11及15。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下四個可報告之營運分部：

(甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；

(乙) 物業買賣分部包括買賣物業；

(丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損(經調整溢利／虧損之計量)。經調整溢利／虧損乃貫徹本集團之溢利／虧損計量，惟融資成本及總部所得稅支出／撥回除外。

分部資產不包括其他投資、現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款、總部應繳稅項及總部遞延稅項負債，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

二零一六年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	64,889	—	1,764	—	66,653
分部業績	188,323	—	1,575	—	189,898
融資成本					(455)
佔一聯營公司業績	—	—	—	176,198	176,198
佔一合營公司業績	—	756	—	—	756
除稅前溢利					366,397
所得稅支出	(10,161)	—	(163)	—	(10,324)
未分配所得稅撥回					39
本年度溢利					356,112
資產及負債					
分部資產	1,095,455	—	—	—	1,095,455
未分配資產					391,969
資產總值					1,487,424
分部負債	23,246	—	—	—	23,246
未分配負債					7,548
負債總值					30,794
其他分部資料：					
資本性開支	36	—	—	—	36
折舊	91	—	1	—	92
投資物業公平價值之變動	55,259	—	—	—	55,259

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

二零一五年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	209,999	—	8,692	—	218,691
分部業績	295,069	—	7,610	—	302,679
融資成本					(2,795)
佔一聯營公司業績	—	—	—	258,200	258,200
佔一合營公司業績	—	4,238	—	—	4,238
除稅前溢利					562,322
所得稅支出	(27,212)	—	(783)	—	(27,995)
未分配所得稅撥回					25
本年度溢利					534,352
資產及負債					
分部資產	4,108,469	—	376	—	4,108,845
— 聯營公司投資	—	—	—	2,236,514	2,236,514
— 合營公司投資	—	119,665	—	—	119,665
未分配資產					418,915
資產總值					6,883,939
分部負債	177,836	—	9,186	33	187,055
未分配負債					80,865
負債總值					267,920
其他分部資料：					
資本性開支	4,858	—	14	—	4,872
折舊	366	—	10	—	376
投資物業公平價值之變動	137,135	—	—	—	137,135

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

4 營運分部資料(續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	38,005	218,691
英國	28,648	—
	<u>66,653</u>	<u>218,691</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	13,095	6,320,856
中國內地	21,400	16,900
英國	1,058,654	119,665
	<u>1,093,149</u>	<u>6,457,421</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

約港幣9,303,000元之收入(二零一五年：港幣34,994,000元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

5 收入、其他收入及其他虧損淨額

收入指已收及應收之投資物業租金收入總額，以及物業管理及有關服務收入。

收入、其他收入及其他虧損淨額之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	64,889	209,999
物業管理及有關服務收入	1,764	8,692
	<u>66,653</u>	<u>218,691</u>
其他收入及其他虧損淨額		
銀行利息收入	1,703	2,468
還原賠償	16	380
外匯兌換差異淨額	(974)	(1,217)
視作出售一合營公司之虧損	(7,436)	—
出售附屬公司之盈利	100,510	—
視作出售一聯營公司之盈利	4,941	—
商譽耗蝕	(12,311)	—
出售物業、機器及設備之虧損	—	(105)
其他	(3,235)	82
	<u>83,214</u>	<u>1,608</u>

6 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款利息	161	1,246
貸款安排費用	294	1,549
	<u>455</u>	<u>2,795</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
折舊(附註13)	92	376
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	1,096	1,252
核數師酬金	1,320	1,200
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	6,312	15,422
酌情花紅	260	21,885
退休金計劃供款*	173	579
	<u>6,745</u>	<u>37,886</u>
租金收入總額	(64,889)	(209,999)
減：支出	<u>674</u>	<u>4,395</u>
租金收入淨額	<u>(64,215)</u>	<u>(205,604)</u>
視作出售一合營公司之虧損**	7,436	—
商譽耗蝕**	12,311	—
出售附屬公司之盈利**	(100,510)	—
視作出售一聯營公司之盈利**	(4,941)	—
外匯兌換差異淨額	<u>974</u>	<u>1,217</u>

* 於二零一六年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零一五年：無)。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及其他虧損淨額」項目內。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	1,017	1,850
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,636	4,645
酌情花紅	—	18,600
退休金計劃供款	38	220
	<u>2,691</u>	<u>25,315</u>

本年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
陸宇經先生	350	380
吳國富先生	250	270
梁宇銘先生	250	270
	<u>850</u>	<u>920</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付的其他酬金(二零一五年：無)。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

8 董事酬金(續)

(乙) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一六年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
黃志強先生*	—	1,636	—	38	1,674
袁永誠先生	—	—	—	—	—
董慧蘭女士	—	—	—	—	—
	—	1,636	—	38	1,674
非執行董事：					
李嘉士先生*	109	—	—	—	109
王溢輝先生*	58	—	—	—	58
	167	1,636	—	38	1,841
二零一五年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	10,000	2	10,002
黃志強先生	—	4,645	4,000	214	8,859
袁永誠先生	—	—	2,600	2	2,602
董慧蘭女士	—	—	2,000	2	2,002
	—	4,645	18,600	220	23,465
非執行董事：					
李嘉士先生	600	—	—	—	600
王溢輝先生	330	—	—	—	330
	930	4,645	18,600	220	24,395

* 於二零一六年二月二十九日辭任。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員中包括一名(二零一五年：四名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。其餘四名(二零一五年：一名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,081	1,561
酌情花紅	127	480
退休金計劃供款	84	72
	<u>3,292</u>	<u>2,113</u>

酬金介乎於以下範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣 500,001 元至港幣 1,000,000 元	3	—
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	—
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	—	—
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	—	1
	<u>4</u>	<u>1</u>

10 所得稅支出

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一五年：16.5%) 之稅率計算。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期—香港	4,470	22,647
即期—英國	4,077	—
往年超額撥備	(21)	(132)
	<u>8,526</u>	<u>22,515</u>
遞延(附註22)	1,759	5,455
全年總稅項	<u>10,285</u>	<u>27,970</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

10 所得稅支出(續)

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法區之法定稅率計算的除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	<u>366,397</u>	<u>562,322</u>
按法定稅率 16.5% 計算之稅項(二零一五年：16.5%)	60,456	92,783
往年度稅項超額撥備	(21)	(132)
應佔一聯營公司溢利	(29,073)	(42,603)
應佔一合營公司溢利	(125)	(699)
毋須繳稅之收入	(25,407)	(22,127)
不可扣稅之支出	3,506	253
使用前期稅項虧損	(72)	—
未確認之稅項虧損	727	21
未確認暫時差額	21	—
在香港以外地區營運之附屬公司之稅率差異影響	262	468
其他	11	6
按本集團實際稅率計算之稅項	<u>10,285</u>	<u>27,970</u>

11 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
每股普通股之特別現金股息—港幣 3.8 元(二零一五年：無)	3,038,318	—
實物分派之特別股息(二零一五年：無)	<u>2,285,020</u>	—
	<u>5,323,338</u>	—

董事會不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(二零一五年：無)。本年度並無宣派中期股息(二零一五年：無)。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

11 股息(續)

本公司於二零一六年一月二十八日宣派特別現金股息每股港幣3.8元，並已於二零一六年三月四日派付予股東，合共港幣3,038,300,000元。

二零一六年九月二十九日，董事建議以聯營公司一港通約41.66%之已發行股本作實物分派方式向本公司股東分派特別股息(「分派」)。分派經本公司於二零一六年十一月十四日舉行的股東特別大會上獲批准，並於二零一六年十一月三十日完成。本公司的分派負債金額按港通股份於分派結算日的公平價值確認為港幣2,285,000,000元，相當於港通股份於二零一六年十一月三十日的市場報價市值港幣1,738,800,000元及根據獨立專業合資格之估值師事務所－旗艦顧問(香港)有限公司之估值研究所採用溢價港幣546,200,000元。

12 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度已呈列之每股基本盈利金額並未作攤薄調整，此乃由於本集團於該等年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年度溢利	<u>356,112</u>	<u>534,352</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零一六年	二零一五年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

13 物業、機器及設備

	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零一六年十二月三十一日						
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日：						
成本	772	474	495	1,296	274	3,311
累積折舊	(772)	(411)	(467)	(72)	(247)	(1,969)
賬面淨值	—	63	28	1,224	27	1,342
於二零一六年一月一日：						
已扣除累積折舊	—	63	28	1,224	27	1,342
添置	11	7	—	—	18	36
出售／撤銷	—	—	—	(1,276)	—	(1,276)
年內折舊撥備	(2)	(13)	(18)	(46)	(13)	(92)
折舊撥回	—	—	—	106	—	106
出售附屬公司(附註26)	—	(12)	—	—	(9)	(21)
於二零一六年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	9	45	10	8	23	95
於二零一六年十二月三十一日：						
成本	783	443	495	20	260	2,001
累積折舊	(774)	(398)	(485)	(12)	(237)	(1,906)
賬面淨值	9	45	10	8	23	95

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

13 物業、機器及設備(續)

	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零一五年十二月三十一日						
於二零一五年一月一日：						
成本	772	460	495	1,420	262	3,409
累積折舊	(772)	(397)	(448)	(891)	(210)	(2,718)
賬面淨值	—	63	47	529	52	691
於二零一五年一月一日，						
已扣除累積折舊	—	63	47	529	52	691
添置	—	14	—	1,276	17	1,307
出售／撤銷	—	—	—	(1,400)	(5)	(1,405)
年內折舊撥備	—	(14)	(19)	(301)	(42)	(376)
折舊撥回	—	—	—	1,120	5	1,125
於二零一五年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	—	63	28	1,224	27	1,342
於二零一五年十二月三十一日：						
成本	772	474	495	1,296	274	3,311
累積折舊	(772)	(411)	(467)	(72)	(247)	(1,969)
賬面淨值	—	63	28	1,224	27	1,342

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

14 投資物業

	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	4,099,900	3,959,200
添置	6,766	3,565
收購附屬公司(附註25(甲))	680,148	—
透過單位信託收購物業(附註25(乙))	437,640	—
出售附屬公司(附註26)	(4,070,000)	—
公平價值調整	55,259	137,135
匯兌調整	(116,659)	—
於十二月三十一日之賬面值	<u>1,093,054</u>	<u>4,099,900</u>

本集團之投資物業乃分別根據獨立專業合資格估值師John D Wood和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值於二零一六年及二零一五年十二月三十一日作出重估。估值師甄選標準包括市場知識、信譽、獨立性及有否維持專業標準。

二零一六年十二月三十一日，本集團的投資物業並無抵押。二零一五年十二月三十一日，本集團若干投資物業抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註21)。

本集團投資物業之詳情載於第116頁。

公平價值等級制度

下表列示本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察參數 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀察參數 (第三級) 港幣千元	
於二零一六年十二月三十一日				
經常性公平價值計量：				
投資物業	<u>—</u>	<u>34,400</u>	<u>1,058,654</u>	<u>1,093,054</u>
於二零一五年十二月三十一日				
經常性公平價值計量：				
投資物業	<u>—</u>	<u>29,900</u>	<u>4,070,000</u>	<u>4,099,900</u>

年內，公平價值計量並無在第一級與第二級之間轉撥，亦並無轉入或轉出第三級(二零一五年：無)。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

根據估值報告，投資物業之公平價值乃按不同物業以銷售比較法及收入資本化法計量。按銷售比較法釐定公平價值之投資物業分類為公平價值等級制度第二級；而按收入資本化法釐定公平價值之投資物業分類為公平價值等級制度第三級。

分類為公平價值等級制度第三級之投資物業估值所採用之估值方法及主要參數之概要如下：

	估值方法	重大 不可觀察參數	範圍	
			二零一六年	二零一五年
投資物業 (分類為第三級)	收入資本化法	市場收益率 (復歸收益率)	3.7%至4.8%	4.7%至4.9%
		市場租金 (每平方米)	每年英鎊51鎊 至英鎊70鎊	每月港幣42元 至港幣700元

分類為公平價值等級制度第三級之投資物業之公平價值乃採用收入資本化法按淨收入資本化基準，並計及支出撥備及復歸收入潛力而釐定。公平價值計量與市場租金成正比，與市場收益率則成反比。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

15 一聯營公司投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所佔資產淨值	—	2,001,265
收購時產生之商譽	—	235,249
	<u>—</u>	<u>2,236,514</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團 應佔權益百分比	
			二零一六年	二零一五年
港通	普通股	香港	— [#]	41.66%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡的其他成員審核。

港通是在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。本公司於該聯營公司之投資乃採用股本權益法於本財務報告中入賬。

[#] 分派完成後，港通自二零一六年十一月三十日起不再是本公司的聯營公司。分派導致確認視作出售一聯營公司之盈利，計算如下：

	港幣千元
港通股份之公平價值	2,285,020
減：於分派結算日期41.66%權益之賬面值	(2,352,113)
加：分派完成後重新分類累計投資重估儲備金及其他儲備金至損益	72,034
視作出售一聯營公司之盈利(附註7)	<u>4,941</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

15 一聯營公司投資(續)

商譽耗蝕測試

於二零一五年十二月三十一日止年度內，並無商譽耗蝕。關於因收購聯營公司產生之商譽賬面值進行耗蝕測試至少每年進行一次，方法將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。該計算方法基於該現金產生單位的固定投資期內的現金流動預測作出現金流動估計。應用於現金流動預測之除稅前貼現率約為6%，與本集團之集資成本一致，亦是穩定回報投資之合理投資回報率。

聯營公司一港通之綜合營運業績及綜合財政狀況概要如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營運業績：		
營業額	431,005	397,402
其他收益及其他虧損淨額	(186,276)	50,680
支出總額	(326,988)	(290,909)
應佔聯營公司溢利減虧損	546,140	508,401
應佔一合營公司溢利	17,663	16,335
所得稅	(25,981)	(18,471)
本年度溢利	<u>455,563</u>	<u>663,438</u>
港通股東應佔溢利	<u>410,426</u>	<u>619,808</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

15 一聯營公司投資(續)

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
財務狀況：	
非流動資產	
聯營公司權益	1,785,632
其他非流動資產	<u>1,173,231</u>
	----- 2,958,863
流動資產	
銀行存款及現金	2,086,593
其他流動資產	<u>427,054</u>
	----- 2,513,647
流動負債	(290,613)
非流動負債	(257,046)
非控制權益	<u>(120,995)</u>
資產淨值	<u><u>4,803,856</u></u>
本集團投資之公平價值	<u><u>1,608,436</u></u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

16 一合營公司投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所佔負債淨值	—	(335)
借予合營公司之貸款	—	120,000
	<u>—</u>	<u>119,665</u>

借予合營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該貸款應被視為本集團於該合營公司投資淨額之一部份。

合營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立地點	本集團 應佔權益百分比	
			二零一六年	二零一五年
Solent Ventures	普通股	英屬處女群島	100% [#]	50%

上述投資由本公司間接持有。

[#] 本集團於年內收購Solent Ventures額外50%股本權益。收購完成後，Solent Ventures於二零一六年二月二十九日成為本集團的全資附屬公司。該項收購詳情載於財務報告附註25(甲)。

Solent Ventures是在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其附屬公司在英國從事物業投資業務。本公司於該合營公司之投資乃採用股本權益法於本財務報告中入賬。

17 其他投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市投資，按於一月一日之公平價值	1,777	1,627
公平價值調整	(207)	150
	<u>1,570</u>	<u>1,777</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

18 應收貿易賬項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易賬項	1,427	605
耗蝕	—	—
	<u>1,427</u>	<u>605</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	<u>1,427</u>	<u>605</u>

不視為耗蝕之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
概無逾期或耗蝕	1,427	213
逾期少於一個月	—	392
	<u>1,427</u>	<u>605</u>

概無逾期或耗蝕之應收賬項與不同類別客戶有關，彼等近期並無不良記錄。

逾期但未耗蝕之應收賬項與不同獨立客戶有關。根據對該等應收賬項與有關客戶情況之檢討，本公司董事認為毋須就該等結欠款項作出耗蝕撥備，因為信貸質素並無重大變動，而有關結欠款項仍視為可全數收回。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

19 現金及等同現金項目

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及銀行結存	157,899	107,695
定期存款	232,500	309,443
	<u>390,399</u>	<u>417,138</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動息率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎一日至三個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款存於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。

20 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	<u>79</u>	<u>735</u>

應付貿易賬項一般於三十日期間內為免息。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

21 銀行貸款－有抵押

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款須於以下年期償還：		
一年內或即期	—	81,600
	—	81,600
列為流動負債之款項	—	(81,600)
列為非流動負債之款項	—	—

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。銀行貸款結清之前期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度之實際年利率為1.33%。

二零一五年十二月三十一日，銀行貸款以港元計值並以下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣4,070,000,000元之若干投資物業和轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已抵押若干附屬公司之全部已發行股份，並將借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之貸款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

22 遞延稅項

年內於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(負債)/資產淨值及變動如下：

		遞延稅項負債		遞延稅項資產	
	附註	備抵折舊 超逾有關折舊 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	可用以抵銷 日後應課稅 溢利之虧損 港幣千元	淨值 港幣千元
於二零一五年一月一日		(77,776)	(1,268)	109	(78,935)
年內自損益表(扣除)/ 計入之遞延稅項	10	(4,168)	(1,375)	88	(5,455)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日		(81,944)	(2,643)	197	(84,390)
年內自損益表扣除之遞延稅項	10	(533)	(1,125)	(101)	(1,759)
出售附屬公司	26	82,381	—	—	82,381
於二零一六年十二月三十一日		(96)	(3,768)*	96	(3,768)

* 位於中國內地之相關投資物業於出售時須繳納25%之企業所得稅。

本集團在香港產生之稅項虧損港幣5,612,000元(二零一五年：港幣20,701,000元)可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等稅項虧損於已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

23 股本

股份

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股(二零一五年：799,557,415股)普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

股份期權

本公司於二零一五年五月二十一日舉行之股東特別大會上採納一項新股份期權計劃(「新計劃」)以取代舊計劃。本集團僱員(包括董事)為新計劃之合資格參與者。根據新計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據股份期權向新計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。期權所涉股份須於授出該期權日期起計十年內認購。新計劃的有效期限截至二零二五年五月二十日。本年度並無根據新計劃授出股份期權，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日亦無尚未行使之期權。

本公司於二零零五年四月二十九日採納之股份期權計劃，於二零一五年四月二十八日屆滿(「舊計劃」)。以往年度並無根據舊計劃授出股份期權。因此，於二零一五年十二月三十一日並無尚未行使之舊計劃期權。

24 儲備金

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動於財務報告第51頁及第52頁之綜合權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘原指本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

25 收購

(甲) 業務合併

二零一六年二月二十九日，本集團收購 Solent Ventures 之 50% 權益。收購完成後，Solent Ventures 及其附屬公司（「Solent Ventures 集團」）成為本集團全資附屬公司。Solent Ventures 是在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其附屬公司在英國從事物業投資業務。收購代價為港幣 9,900,000 元，於交易完成後以現金方式全額支付。

Solent Ventures 集團於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	收購時確認的 公平價值 港幣千元
投資物業(附註 14)	680,148
預付款項、按金及其他應收款項	63
現金及銀行結存	9,435
其他應付款項及應計費用	(7,647)
股東貸款	<u>(686,884)</u>
按公平價值計量之可識別淨負債總值	(4,885)
收購時產生之商譽	<u>12,311</u>
	<u>7,426</u>
按以下方式支付：	
現金	9,868
從先前所持一合營公司之權益重新分類至於附屬公司的投資	<u>(2,442)</u>
	<u>7,426</u>

25 收購(續)

(甲) 業務合併(續)

收購 Solent Ventures 之現金流動分析如下：

	港幣千元
現金代價	(9,868)
收購所得現金及銀行結存	9,435
借予 Solent Ventures 之股東貸款	<u>(566,884)</u>
列入投資活動之現金流動之現金及等同現金項目流出淨額	<u><u>(567,317)</u></u>

附註：

(甲) 自收購起，Solent Ventures 集團截至二零一六年十二月三十一日止年度對本集團貢獻收入港幣 19,345,000 元及綜合溢利港幣 26,983,000 元。

(乙) 倘合併於年初發生，本集團之年內收入及溢利分別為港幣 70,843,000 元及港幣 357,625,000 元。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

25 收購(續)

(乙) 透過單位信託收購物業

年內，本集團透過本公司間接全資附屬公司Super Gain及Unique Time以代價港幣431,500,000元從獨立第三方收購英國倫敦一項投資物業及其相關資產及負債。購買是以收購GPUT 4全部股本權益形式進行。是項交易是以收購資產及負債作反映，而並非業務合併。

是項交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
收購資產淨值：	
投資物業(附註14)	437,640
預付款項、按金及其他應收款項	60
現金及銀行結存	11,899
其他應付款項及應計費用	(8,593)
計息銀行及其他借貸	(201,609)
股東貸款	(226,139)
	<u>13,258</u>
按以下方式支付：	
現金	<u>13,258</u>

收購GPUT 4之現金流動分析如下：

	港幣千元
現金代價	(13,258)
收購所得現金及銀行結存	11,899
股東貸款	(418,217)
	<u>(419,576)</u>
列入投資活動之現金流動之現金及等同現金項目流出淨額	<u>(419,576)</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

26 出售附屬公司

	二零一六年 港幣千元
出售以下項目資產淨值：	
物業、機器及設備(附註13)	21
投資物業(附註14)	4,070,000
應收貿易賬項	598
預付款項、按金及其他應收款項	9,187
現金及銀行結存	191
其他應付款項及應計費用	(74,327)
股東貸款	(556,574)
應繳稅項	(5,568)
遞延稅項負債(附註22)	(82,381)
	<u>3,361,147</u>
出售附屬公司之盈利(附註7)	<u>100,510</u>
	<u><u>3,461,657</u></u>
按以下方式支付：	
現金	<u><u>3,461,657</u></u>

出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	3,461,657
出售所失現金及銀行結存	(191)
償還股東貸款	556,574
	<u>4,018,040</u>
出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額	<u><u>4,018,040</u></u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

27 綜合現金流動表附註

(甲) 除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利		366,397	562,322
調整：			
估一聯營公司業績		(176,198)	(258,200)
估一合營公司業績		(756)	(4,238)
利息收入	5	(1,703)	(2,468)
投資物業公平價值之變動		(55,259)	(137,135)
折舊	7	92	376
銀行貸款利息	6	161	1,246
出售物業、機器及設備之虧損	5	—	105
視作出售一合營公司之虧損	7	7,436	—
出售附屬公司之盈利	7	(100,510)	—
視作出售一聯營公司之盈利	7	(4,941)	—
商譽耗蝕	7	12,311	—
		<u>47,030</u>	<u>162,008</u>
應收貿易賬項、其他應收款項、按金及 預付款項之增加		(4,444)	(151)
應付貿易賬項、其他應付款項及 應計費用之(減少)/增加		<u>(20,829)</u>	<u>17,277</u>
營運業務所得之現金淨額		<u><u>21,757</u></u>	<u><u>179,134</u></u>

(乙) 主要非現金交易

年內，本公司以港通股份作實物分派方式分派特別股息港幣2,285,000,000元並已於二零一六年十一月三十日完成。詳情載於財務報告附註11。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

28 經營租賃安排

(甲) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註14)，磋商之租期一般介乎三至三十五年。部份租賃一般要求租戶支付保證按金，並會根據當時之市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	41,384	178,973
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	165,417	226,699
五年後	485,577	—
	<u>692,378</u>	<u>405,672</u>

(乙) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租期為三年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	791	1,457
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,253	—
	<u>2,044</u>	<u>1,457</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

29 承擔

除上文附註28(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末之投資物業資本承擔額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未撥備之項目	—	215

30 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。於二零一五年十二月三十一日，本集團之或然負債是就本公司為其合營公司獲授之銀行授信額提供金額不多於港幣235,750,000元之擔保，其中港幣232,041,000元被提用。

31 有關連人士交易

(甲) 本集團之主要管理人員報酬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	2,953	25,286
離職後福利	65	291
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>3,018</u>	<u>25,577</u>

有關董事酬金之詳情載於財務報告附註8。

(乙) 本集團於年內以現金代價港幣4,018,200,000元出售其間接持有之全資附屬公司Y. T. Properties International Limited及渝太物業管理有限公司(統稱「出售集團」)之全部權益及出售集團之股東貸款予Access Power Group Limited(由本公司主席兼執行董事張松橋先生全資擁有之公司)(「出售事項」)。出售事項根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》屬非常重大之出售，於二零一六年二月十八日於本公司股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年二月二十九日完成。交易詳情載於財務報告附註26。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

32 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貸款及應收款項：		
應收貿易賬項	1,427	605
其他應收款項及按金	9	903
現金及等同現金項目	<u>390,399</u>	<u>417,138</u>
	<u>391,835</u>	<u>418,646</u>
可供出售金融資產：		
其他投資	<u>1,570</u>	<u>1,777</u>
	<u>393,405</u>	<u>420,423</u>

金融負債

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債：		
應付貿易賬項	79	735
其他應付款項	11,021	64,734
銀行貸款—有抵押	<u>—</u>	<u>81,600</u>
	<u>11,100</u>	<u>147,069</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

33 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易賬項、列入其他應收款項及按金之金融資產、列入其他應付款項之金融負債和銀行貸款之即期部份之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察 參數 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀察 參數 (第三級) 港幣千元	
於二零一六年十二月三十一日				
可供出售投資：				
其他投資	1,570	—	—	1,570
於二零一五年十二月三十一日				
可供出售投資：				
其他投資	1,777	—	—	1,777

於年內，並無轉入或轉出第一級之公平價值計量(二零一五年：無)。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

34 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率銀行貸款有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務風險及可用對沖之成本。

下表顯示在所有其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 港幣千元
二零一六年		
港元	25	—
港元	(25)	—
二零一五年		
港元	25	(204)
港元	(25)	204

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

34 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團有貨幣兌換之風險。該風險來自營運單位之業務活動是以功能貨幣單位以外的其他貨幣進行。本集團面對外幣匯率變動之市場風險，主要是本集團附屬公司營運的功能貨幣有別於等同現金項目的貨幣。

下表顯示報告期末在所有其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利對英鎊匯率在合理可能變動下之敏感度。

	英鎊匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一六年		
倘港元兌英鎊貶值	1.0	102
倘港元兌英鎊增值	(1.0)	(102)
二零一五年		
倘港元兌英鎊貶值	—	—
倘港元兌英鎊增值	—	—

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所面對的信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，租金根據相關租約之到期收取，而本集團亦向部份租戶收取租金按金。

最高所面對的信貸風險為財務狀況表內每項金融資產之賬面值。除附註30所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保可能導致本集團須面對信貸風險。

34 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標是透過使用本集團之可用現金及銀行授信額，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

	即期	十二個月內	一年以上 至五年內	五年以上	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年					
應付貿易賬項	—	79	—	—	79
其他應付款項	5,953	5,068	—	—	11,021
	<u>5,953</u>	<u>5,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,100</u>
二零一五年					
銀行貸款－有抵押	81,760	—	—	—	81,760
應付貿易賬項	—	735	—	—	735
其他應付款項	1,118	63,616	—	—	64,734
就給予一合營公司之授信額 而向銀行提供之擔保	232,041	—	—	—	232,041
	<u>314,919</u>	<u>64,351</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>379,270</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標保障本集團能持續經營和維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、動用本集團之備用銀行授信額、出售資產以減低負債或發行新股份，以維持或調整資本結構。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對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行借貸淨額(銀行借貸扣減現金及等同現金項目)與股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力、預測資本性開支和預測業務及投資機會後，以確保達至最理想的資本結構。於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率為零(二零一五年：零)。

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

35 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	1,455,883	1,974,740
流動資產		
其他應收款項	233	2,135
可收回稅項	10	—
現金及銀行結存	8,589	1,994
流動資產總值	<u>8,832</u>	<u>4,129</u>
流動負債		
其他應付款項	8,085	3,538
應繳稅項	—	2
流動負債總值	<u>8,085</u>	<u>3,540</u>
流動資產淨值	<u>747</u>	<u>589</u>
資產淨值	<u>1,456,630</u>	<u>1,975,329</u>
股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金(附註)	1,376,674	1,895,373
股本權益總值	<u>1,456,630</u>	<u>1,975,329</u>

財務報告附註

二零一六年十二月三十一日

35 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本集團之儲備金概要如下：

	本公司股權持有人應佔				
	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	95,738	1,350	1,317,168	508,937	1,923,193
已宣派及派發二零一四年度 末期股息	—	—	—	(27,985)	(27,985)
本年度溢利	—	—	—	165	165
本年度全面收益總額	—	—	—	165	165
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	95,738	1,350	1,317,168	481,117	1,895,373
已宣派及派發特別現金股息	—	—	—	(3,038,318)	(3,038,318)
以實物分派方式分派聯營公司 股份作為特別股息	—	—	(1,317,168)	(967,852)	(2,285,020)
本年度溢利	—	—	—	4,804,639	4,804,639
本年度全面收益總額	—	—	—	4,804,639	4,804,639
於二零一六年十二月三十一日	95,738	1,350	—	1,279,586	1,376,674

36 批准財務報告

本財務報告已於二零一七年三月二十三日經董事會批准及授權刊發。

主要物業

二零一六年十二月三十一日

於英國之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約面積 平方呎	本集團 之權益 %
英國 1 Chapel Place London W1G 0BG	寫字樓	永久業權	34,180 (內部實用面積)	100
英國 1 Harrow Place London E1 7DB	酒店	2189	45,528 (內部總面積)	100

於中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
深圳羅湖區 深南東路333號 信興廣場 地王公寓 若干單位	住宅	2045	4,480	100

五年財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告並已作出適當之重新分類。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	1,311	1,155	691	1,342	95
投資物業	3,532,800	3,807,800	3,959,200	4,099,900	1,093,054
一聯營公司投資	1,660,643	1,794,672	1,954,043	2,236,514	—
一合營公司投資	—	—	—	119,665	—
其他投資	1,790	1,697	1,627	1,777	1,570
流動資產	151,602	259,233	388,250	424,741	392,705
流動負債	(123,029)	(112,843)	(104,706)	(183,530)	(27,026)
流動資產淨值	28,573	146,390	283,544	241,211	365,679
非流動負債	(203,865)	(176,574)	(160,535)	(84,390)	(3,768)
資產淨值	<u>5,021,252</u>	<u>5,575,140</u>	<u>6,038,570</u>	<u>6,616,019</u>	<u>1,456,630</u>
股本權益					
本公司股權持有人應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	4,941,296	5,495,184	5,958,614	6,536,063	1,376,674
股本權益總值	<u>5,021,252</u>	<u>5,575,140</u>	<u>6,038,570</u>	<u>6,616,019</u>	<u>1,456,630</u>
業績					
收入	<u>183,272</u>	<u>200,766</u>	<u>211,826</u>	<u>218,691</u>	<u>66,653</u>
除稅前溢利	498,276	609,828	507,965	562,322	366,397
所得稅支出	(23,087)	(25,097)	(25,712)	(27,970)	(10,285)
本年度溢利	<u>475,189</u>	<u>584,731</u>	<u>482,253</u>	<u>534,352</u>	<u>356,112</u>
應佔：					
本公司股權持有人	<u>475,189</u>	<u>584,731</u>	<u>482,253</u>	<u>534,352</u>	<u>356,112</u>