

丹楓控股有限公司
Dan Form Holdings Company Limited

股份代號：271

2016
年報

目錄

02	公司資料
03	行政總裁報告書
08	企業管治報告
21	董事局報告書
35	獨立核數師報告書
41	綜合損益表
42	綜合全面收益表
43	綜合資產負債表
44	綜合權益變動表
45	綜合現金流量表
46	綜合財務報表附註
95	主要物業資料
96	集團財務資料摘要

年報 2016

董事	: 李成輝* (主席) 李成偉 (行政總裁) 勞景祐 杜燦生 廖建新*** 容綺媚*** 李澤雄** 蔡健民** * 非執行董事 ** 獨立非執行董事
審核委員會	: 李澤雄 (主席) 蔡健民
薪酬委員會	: 蔡健民 (主席) 李澤雄
提名委員會	: 李澤雄 (主席) 蔡健民
財務總監	: 馮文元
公司秘書	: 陳僊熒
核數師	: 羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	: 中國工商銀行(亞洲)有限公司 中國銀行(香港) 恒生銀行
律師	: 胡百全律師事務所 羅夏信律師事務所 咸頓金仕騰律師樓
股份過戶登記處	: 卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心二十二樓
註冊辦事處	: 香港九龍灣宏光道一號 億京中心A座33樓
網址	: http://www.danform.com.hk

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

行政總裁報告書

本人謹代表丹楓控股有限公司（「本公司」）的董事會（分別為「董事」及「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核年度業績。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益為55,493,000港元，較上年度增加約4,734,000港元或增加9%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為61,762,000港元，而去年度溢利為195,718,000港元。減少溢利133,956,000港元或68%之主要原因是本集團之聯營公司所持之投資物業之公允值增值減少所致。

股息

本公司董事會議決不派發截至二零一六年十二月三十一日止全年之年終股息。

繼二零一六年十二月三十一日止年度後，於二零一七年一月二十五日，本公司召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派，特別股息將會作為二零一七年十二月三十一日止年度內列入保留溢利中分配。

業務回顧

業務模式及策略

本集團之核心業務包括投資物業、物業租賃和物業管理。

本集團透過維持現時港晶中心、港灣工貿中心和海灣工貿中心單位之所持物業，提升本集團旗下附屬和聯營公司之投資物業之價值及增加經常性收益，從而獲得穩定及經常性租金收入。

未來可能發展

因本港及全球政治、經濟、社會環境趨向不確定，結構不穩定，突發事件仍頻，故本集團將審慎地開展物業投資及物業租賃業務。

風險和不穩定因素

- 本集團透過外聘專業顧問按持續基準採納由顧問設計之綜合風險管理框架、政策及程序。該等政策及程序定期予以檢討及更新，以應對本集團可能面臨之財務風險及營運風險以及市況變動。
- 本集團回顧年度之業務增長受香港物業市場之不確定因素、物業供求及利率上升程度所影響。

重要事項

於年內，本集團之聯營公司—Zeta Estates Limited（擁有33.33%）已出售紅山半島餘下住宅單位，實現部份利益，而現正開始出售其餘下之45個洋房。詳情於「香港業務—房地產」之標題下披露。

財務／經營之關鍵績效指標

於二零一六年內，關於港晶中心之入住率高於80%，本集團已制定及達到關鍵績效指標，每月平均租金為每平方米22港元（扣除費用前）。

環境政策和業績和遵守相關法律和法規

本集團之環境政策於董事局報告書中載於第21至22頁「環境、社會和管治事項」的標題下披露。

行政總裁報告書

管理層之討論及分析

香港業務

房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為99%，而該物業租金收入理想。

於二零一六年十二月三十一日，紅山半島住宅物業（擁有33.33%）之公寓部份已全部售出，餘下未售之45個洋房將於二零一七年分批推出市場。

本集團由聯營公司持有位於香港鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有33.33%）平均租用率約為82%，而該物業之平均出租收入理想。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

於二零一六年五月三十日，根據北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產財產第二次分配方案，本集團取得了受償款約13,563,000元人民幣（折合約16,147,000港元）。

經考慮上述情況，二零一七年丹耀破產管理人將繼續追討丹耀欠本公司之餘款。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的5,398,618,000港元上升至本年度之5,405,183,000港元。本集團之資產淨值由上年度的5,219,658,000港元下降至本年度之5,090,330,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業沒有（二零一五年：940,940,000港元）抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團現無銀行貸款，惟將來如有融資需要會與銀行商議續約事宜。而銀行亦同意有需要時可提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一五年十二月三十一日的178,960,000港元上升至二零一六年十二月三十一日的314,853,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為981,503,000港元（二零一五年：875,190,000港元）。總負債與總資產比例約為6%（二零一五年：3%）。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無銀行貸款（二零一五年：無），其總權益為5,090,330,000港元（二零一五年：5,219,658,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產為994,505,000港元（二零一五年：1,014,771,000港元），相對本集團之流動負債超827,282,000港元（二零一五年：970,808,000港元）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零一六年十二月三十一日之僱員數目為42名（二零一五年：67名），其中42名（二零一五年：44名）於香港聘任。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金或強制性公積金。

控股股東變動

於二零一六年十一月十六日，就二零一六年九月十九日有關銷售452,892,969股本公司股份之買賣協議完成後，Autobest Holdings Limited（「Autobest」）成為本公司之控股股東。控股股東變動詳情載於本公司、天安中國投資有限公司（「天安」）與Autobest日期為二零一六年九月二十二日及二零一六年十一月十六日共同刊發之聯合公佈內。於二零一六年十二月二十二日，於有條件強制性現金要約截止後，Autobest持有1,126,256,932股本公司股份，其詳情載於本公司、天安與Autobest刊發之日期為二零一六年十二月二十二日之聯合公佈內。

行政總裁報告書

展望

在本港，有跡象顯示國內旅客來港及零售業生意之減少已受抑制，並期望可見底回升。住宅需求於二零一六年下半年開始活躍。本集團聯營公司（擁有33.33%）位於紅山半島之公寓部份已全部出售。餘下45個洋房之銷情，本集團維持審慎樂觀。租金收入方面，本集團聯營公司（擁有33.33%）持有之商場港晶中心（部分）、位於香港鴨脷洲之工廈港灣工貿中心（部分）及海灣工貿中心（部分）均保持審慎樂觀。

本集團會繼續積極地進行業務運作，同時落實審慎理財原則。

最後，本人藉此機會向董事局仝寅的指導及支持，及全體員工的勸勉、努力及忠誠服務表示深切的謝意。

李成偉

行政總裁

香港，二零一七年三月十日

企業管治常規守則

企業管治常規

本公司致力於切合實際情況之範圍內維持高水平的企業管治水平。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，除下列若干偏離行為外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則所載之所有守則條文（「守則條文」）：

1. 守則條文第A.2.1條—於二零一六年一月一日至二零一六年十二月二十一日期間，鑒於當時態勢，本集團並無實行主席及行政總裁分設制度。前董事會認為該架構不會影響前董事會與管理層兩者之間的權力和職權的平衡。根據於二零一六年十二月二十二日刊發之公佈，本集團現時已實行主席及行政總裁分設制度。
2. 守則條文第A.5.1條—於二零一六年十二月二十二日至二零一六年十二月三十一日期間，由於董事會之組成不包括獨立非執行董事，提名委員會職位出現空缺。董事會認為未有遵守相關守則條文屬暫時性。自二零一七年三月十日起，提名委員會之組成已符合守則條文A.5.1之規定。
3. 守則條文第I(f)條及上市規則第3.10A條—自二零一六年十一月十八日至二零一六年十二月三十一日，組成董事會的獨立非執行董事人數低於所規定的最低人數****。
4. 守則條文第I(f)條及上市規則第3.10(1)條—自二零一六年十二月二十二日至二零一六年十二月三十一日，本公司獨立非執行董事人數低於所規定的最低人數****。
5. 守則條文第I(f)條及上市規則第3.10(2)條—自二零一六年十二月二十二日至二零一六年十二月三十一日，本公司未能符合至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。自二零一七年三月十日起，本公司已遵照該項規定。
6. 守則條文第L(d)(iv)條及上市規則第3.21條—自二零一六年十二月二十二日至二零一六年十二月三十一日，本公司審核委員會成員人數低於所規定的最低人數****。

**** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。自此，已遵守相關守則條文。

企業管治報告

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事買賣證券之行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零一六年十二月三十一日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本集團亦已向所有僱員派發關於進行證券交易的書面指引，其內容不低於標準守則所規定。

董事局成員

董事局由八位董事組成。李成輝先生為主席及非執行董事；李成偉先生為行政總裁及執行董事；及勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生***及容綺媚女士***為執行董事。兩位獨立非執行董事為李澤雄先生及蔡健民先生。李澤雄先生憑藉其擁有的合適會計專業資格及相關財務管理專長以貢獻於董事局，蔡健民先生以其專長貢獻於董事局。於二零一六年十一月十八日，本公司已向李成輝先生發出聘任函之指定任期由二零一六年十一月十八日直至本公司下屆股東週年大會為止。於二零一七年三月十日，本公司已向李澤雄先生及蔡健民先生發出聘任函之指定任期由二零一七年三月十日直至本公司下屆股東週年大會為止。所有董事均投入董事局事務，而董事局亦經常以符合本集團整體最佳利益之方式行事。

主席確保董事局有效運作，並就各項重要及適当事務進行適時討論。各董事局成員已適時取得適當及充足之資料，從而讓彼等了解本集團之最新發展以履行其職責。所有董事均經諮詢以提出任何商討事項列入會議議程。主席已委派公司秘書負責擬定每次董事局會議之議程。主席亦已確保所有董事獲簡報各項在董事局會議上提出的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。此外，為保障各董事及高級管理人員因集團業務而須面對的風險，各董事及高級管理人員已獲適當的投保。

董事局已委託管理層在行政總裁的監督下處理本集團日常管理及運作事務。行政總裁負責管理本集團的業務，包括落實週年預算案及董事局採納之政策，並就本集團整體營運向董事局負上全責。

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

企業管治報告

於此二零一六年報告日，董事局分別在二零一六年三月三十日、二零一六年六月二十九日、二零一六年八月二十三日及二零一六年十二月六日召開了四次董事局會議。董事局成員出席記錄如下：

董事局成員	出席／ 舉行會議之次數 (附註1)
執行董事	
李成偉(行政總裁)(附註2)	1/1
勞景祐(附註3)	0/1
杜燦生(附註3)	1/1
廖建新(附註3)	1/1
容綺媚(附註3)	1/1
戴小明(附註4)	4/4
非執行董事	
李成輝(主席)(附註5)	1/1
干曉勁(附註6)	4/4
獨立非執行董事	
李澤雄(附註7)	0/0
蔡健民(附註7)	0/0
梁乃洲(附註8)	4/4
項兵(附註8)	4/4
沈埃迪(附註8)	4/4

企業管治報告

於此二零一六年報告日，本公司在二零一六年五月二十五日召開了股東週年大會。董事局成員出席記錄如下：

董事局成員	出席／ 舉行會議之次數 (附註1)
執行董事	
李成偉 (行政總裁) (附註2)	0/0
勞景祐 (附註3)	0/0
杜燦生 (附註3)	0/0
廖建新 (附註3)	0/0
容綺媚 (附註3)	0/0
戴小明 (附註4)	1/1
非執行董事	
李成輝 (主席) (附註5)	0/0
干曉勁 (附註6)	1/1
獨立非執行董事	
李澤雄 (附註7)	0/0
蔡健民 (附註7)	0/0
梁乃洲 (附註8)	1/1
項兵 (附註8)	0/1
沈埃迪 (附註8)	1/1

除了本公司董事外，不包括董事局主席李成輝先生，彼為本公司行政總裁李成偉先生之堂弟；董事會之八位董事之間並無任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係，於綜合財務報表附註31披露的除外。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合指引內容之獨立性規定。

附註：

1. 年內獲委任或辭任之董事出席情況乃參考情況乃參考於彼等各自之任期內舉行之有關會議次數作出。
2. 李成偉先生獲委任為執行董事及行政總裁，分別自二零一六年十一月十八日及二零一六年十二月二十二日起生效。
3. 勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生***及容綺媚女士***獲委任為執行董事，自二零一六年十一月十八日起生效。
4. 戴小明先生已辭任執行董事、主席及行政總裁，自二零一六年十二月二十二日起生效。
5. 李成輝先生獲委任為非執行董事及主席，分別自二零一六年十一月十八日及二零一六年十二月二十二日起生效。
6. 干曉勁先生已辭任非執行董事，自二零一六年十二月二十二日起生效。
7. 李澤雄先生及蔡健民先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年三月十日起生效。
8. 梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生已辭任獨立非執行董事，自二零一六年十二月二十二日起生效。

薪酬委員會

本公司於二零零五年九月十三日成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由主席獨立非執行董事蔡健民先生及另外一名獨立非執行董事李澤雄先生所組成。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事局作出建議，並參照董事局所決定之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。董事的薪酬政策將根據董事的技能及對公司的貢獻並參照執行董事及非執行董事的義務及責任（當考慮集團的業績及市場情況，包括同類公司支付的薪酬後）來釐訂。薪酬委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

企業管治報告

根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條，本公司已就本公司董事及高級管理人員之薪酬待遇採取了既定模式並向董事局作出建議。

有關董事酬金的詳情已於綜合財務報表附註12披露。

於二零一六年，薪酬委員會在二零一六年十月二十六日召開了一次薪酬委員會會議。各薪酬委員會成員之出席記錄已詳列如下：

薪酬委員會成員	出席／ 舉行會議之次數 (附註1)
獨立非執行董事	
蔡健民(主席)(附註2)	0/0
李澤雄(附註2)	0/0
沈埃迪(附註3)	1/1
項兵(附註3)	1/1
梁乃洲(附註3)	1/1

附註：

1. 年內獲委任或辭任之董事出席情況乃參考情況乃參考於彼等各自之任期內舉行之有關會議次數作出。
2. 李澤雄先生及蔡健民先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年三月十日起生效。
3. 梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生已辭任獨立非執行董事，自二零一六年十二月二十二日起生效。

薪酬委員會已於二零一六年十月二十六日舉行之薪酬委員會會議上檢討本公司及其子公司所有員工(包括董事)之薪酬。

提名委員會和董事提名

本公司於二零一二年三月二十九日成立提名委員會。提名委員會現時由主席獨立非執行董事李澤雄先生及另外一名獨立非執行董事蔡健民先生所組成。委員會每年至少舉行一次會議。

提名委員會負責制定政策及就董事提名、委任及董事會接任向董事會提供建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮利用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及行業經驗，並在有需要時諮詢外部招聘專家。委員會亦檢討董事會之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可在有需要時在本公司支付費用下尋求獨立專業意見。提名委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

提名委員會已制定一套與董事會成員多元化有關的政策，本公司承諾在其業務的各個方面提供平等機會及不會受種族、性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗或任何其他因素所影響。為達致其目標，本公司亦將根據其本身的業務模式及不時的特定需要考慮各因素。

提名委員會確保本公司董事會在技能、經驗及多元化上具備適當平衡，以支持其執行商業策略及使董事會更具效率。

提名委員會主要負責識別合適並合資格的人選加入董事會，及將定期檢討董事會的多元化政策，確保其持續有效。

企業管治報告

於二零一六年度，提名委員會在二零一六年十月二十六日召開了一次提名委員會會議。各提名委員會成員之出席記錄已詳列如下：

提名委員會成員	出席／ 舉行會議之次數 (附註1)
執行董事	
戴小明(附註3)	1/1
獨立非執行董事	
李澤雄(主席)(附註2)	0/0
蔡健民(附註2)	0/0
梁乃洲(附註3)	1/1
沈埃迪(附註3)	1/1

附註：

1. 年內獲委任或辭任之董事出席情況乃參考情況乃參考於彼等各自之任期內舉行之有關會議次數作出。
2. 李澤雄先生及蔡健民先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年三月十日起生效。
3. 戴小明先生、梁乃洲先生及沈埃迪先生已辭任獨立非執行董事，自二零一六年十二月二十二日起生效。

僱員

本集團之長期薪酬政策旨在確保所有員工的工資水平具競爭力，並有效吸納、挽留及激勵僱員。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

董事就綜合財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團綜合財務報表承擔有關責任。

管理層已適時向董事局提供充份的解釋及足夠的資料，使董事局對本集團綜合財務報表作出有根據的評審。此外，在財務部協助及本公司財務總監之監督下，董事確保本集團綜合財務報表的編製符合持續經營標準及有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團之綜合財務報表適時予以刊發。

審核委員會

審核委員會經參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」後於一九九八年九月十五日成立。審核委員會現時由主席獨立非執行董事李澤雄先生及另外一名獨立非執行董事蔡健民先生所組成。審核委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

於二零一六年，審核委員會分別在二零一六年三月三十日及二零一六年八月二十三日召開了二次審核委員會會議。各審核委員會成員之出席記錄已詳列如下：

審核委員會成員	出席／ 舉行會議之次數 (附註1)
獨立非執行董事	
李澤雄(主席)(附註2)	0/0
蔡健民(附註2)	0/0
梁乃洲(附註3)	2/2
項兵(附註3)	2/2
沈埃迪(附註3)	2/2

企業管治報告

附註：

1. 年內獲委任或辭任之董事出席情況乃參考情況乃參考於彼等各自之任期內舉行之有關會議次數作出。
2. 李澤雄先生及蔡健民先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年三月十日起生效。
3. 梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生已辭任獨立非執行董事，自二零一六年十二月二十二日起生效。

審核委員會的工作概述如下：

- (i) 審閱及監察本集團之財政匯報系統；
- (ii) 審閱本集團內部監控之程序及其有效性；
- (iii) 審閱本集團之財務資料；
- (iv) 檢討本公司與核數師的關係；
- (v) 審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；及
- (vi) 審議及批准通過二零一六年度的審核費用。

審核委員會將定期每年召開二次會議，並會按委員會的工作需要增加會議次數。

風險管理和內部監控

董事會負責維持及檢討本集團風險管理及內部控制系統（「系統」）之有效性。系統是按本集團之特定需求及減低本集團所須承受之風險而制定，乃為掌控風險而非為消除這些未能達致業務目標的風險而設。系統包括：

1. 設立有效之監管架構，對風險管理進行有效監督並確保有關程序之間責制及持續性；
2. 透過制定可用於持續識別、評估、評級、監察及匯報風險之清晰風險管理政策及模板建立結構性風險管理方法；及
3. 識別可嵌入定期審核之業務目標之十大風險，以促進有效決策進程。

董事會認為本集團維持充足且有效之風險管理及內部監控系統有助實現本集團長遠發展之業務目標，並帶來有效及高效率之營運操作。

隨著香港上市規則要求進一步加強企業管治，本集團將根據守則之指引優化及改善本集團的風險管理及內部監控系統，確保本集團遵守適用之法律及規定，從而提升本集團之運營水準，為未來業務增長提供合理保障。董事會將每年定期審閱本集團概括該財政年度期間之風險管理和內部監控系統。

由於本集團業務經營環境不斷演變，本集團將會繼續檢討風險管理和內部監控系統的充足程度，時刻尋找改善機會，必要時會增加適當資源。

(i) 監控措施

本集團之內部監控系統包括一個具有內部審核功能的組織架構，清楚界定各業務部門之責任及權力，本集團亦對各業務部門制訂業務計劃及財務預算。本集團已確立多項指引及程序，以批核及控制本集團之營運開支、項目投資及非預算開支項目等。

(ii) 企業道德操守

本集團認為企業道德文化及僱員誠實與誠信皆為重要資產，並致力遵守本集團於其經營國內之法律和法規。為維持本集團在各日常業務之良好操守標準，本集團已制訂及通知所有員工遵守《員工守則》，《員工守則》已上載於本公司的內聯網站，以供員工參閱。

企業管治報告

(iii) 內幕消息政策

本公司已採納《股價敏感資料披露指引》，其內容包括向董事及本集團所有僱員提供指引，為確保內幕消息能儘快被確定、評估、公平及適時地向公眾發放，以符合法律及法規。

董事局已檢討本集團內部監控系統之有效性。該檢討涵蓋一切重要的監控，包括財務運作、符合法規的監控及風險管理功能，亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

持續專業發展

本公司向所有董事提供持續專業發展機會，以發展並更新其知識及技能，有關費用由公司負責。

公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新其技能及知識。

股東參與

根據公司條例第566條，股東所持有股權不少於全體股東投票權總數的5%，有權要求董事局召開特別股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達本公司的註冊辦事處，詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上，就決議案表決之股東的總表決權最少2.5%之股東，或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知。

此外，根據公司章程，倘股東就事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東聯絡政策

有關查詢須以書面方式連同該等請求者的聯絡資料送達本公司的註冊地點（地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓）以轉交公司秘書。

其他股東資料

於二零一六年股東週年大會，因應二零一四年三月三日生效之公司條例（香港法例第622章）而採納新組織章程細則之特別決議案已獲通過。組織章程細則之主要修定載於本公司日期為二零一六年四月二十一日之通函。

核數師薪酬

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之核數師提供之核數和非核數服務性質，及本公司支付和應付之相關費用如下：

	港元
為本集團提供核數服務	1,450,000
為本集團提供非核數服務	604,000
	<hr/>
	2,054,000

董事局報告書

董事欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事局報告書及本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之經審核綜合財務報表。

環境、社會和管治事項

可持續發展對本集團的發展至關重要。本集團相信可就環境保護和關愛社會方面為社會作出積極貢獻。本公司亦培養僱員參加相關的專業課程以發展其事業，確保其業務之連續性。回顧年內，本集團已承擔了高標準的企業社會責任。

環境層面

1. 排放物

本集團提倡環境保護及致力於營運中達到減少對環境造成不良影響。本集團亦選用電話會議方式與頻繁海外旅遊並身處國外的董事或管理層召開會議，以盡量減少碳足跡。

2. 資源使用

本集團鼓勵於辦公室內使用雙面打印和提倡使用環保紙張以保障樹木。

3. 環境及天然資源

本集團鼓勵於離開辦公室後關掉非必要之電源以減低光污染。

社會層面

1. 僱傭

每名僱員均須簽署僱傭合約。本集團現正進行人力資源改革，提高人材競爭力。本集團提倡人員樂做與必做相融。待遇包含基本工資、獎勵工資（成果獎金）、強制性和自願性公積金以吸引、激勵及保留最優秀的人才以營運業務。

2. 健康與安全

本集團提供福利如年假和病假、醫療福利和保險，及教育和培訓資助為所有僱員提供安全健康的工作環境。每年，由管理層人員代表本集團旗下附屬公司—亞證物業管理有限公司及鑽石物業管理有限公司，對分判商之日常工作進行評核，如凡所有涉及起重機械及其他相關裝置時，分判商必須出示有效檢驗證書以確保身處安全健康的工作環境。並且，定期分發最新安全資料包括意外個案，安全通訊單張及意外分析等予員工。

3. 培訓及發展

本集團提供教育及培訓資助，並鼓勵僱員出席由專業方舉辦之發展技能和增長知識之研討會，本集團亦預留資金供僱員參與培訓及發展課程。為了吸引、發展和保留專業僱員，本集團更為董事及高層管理人員提供持續專業發展培訓，包括研討會及工作坊、監管規定及發展以及企業管治常規之最新資訊，以發展及更新彼等之知識及技能。

4. 勞工準則

本集團於業務營運中遵守所有相關法律及法規，不得聘用強制勞工及童工。而且，我們旨在避免直接或間接參與侵犯人權的行為，並確保代表我們執行的工作全部符合所有相關勞工法律及法規。我們致力為員工建立一個尊重、坦誠及公平的工作環境。

經營實務層面

本集團承諾於商業交易中維持高水準之廉正商業、誠信和透明度，及維護供應商、客戶和僱員之權力和利益。就本集團所知，於回顧年度內概無任何針對本集團或其僱員且尚未了結的貪污訴訟案件，及本公司已遵守對本公司業務和日常運作具顯著影響力之相關法律和法規。本集團亦堅持採取嚴謹的反腐敗政策和採購方式。

社區參與層面

於多年內，本集團致力於其服務社區內肩負企業社會責任。本集團亦意向透過參與社區活動、教育、文化和體育活動和宣傳環境保護，積極回饋社會。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

本集團於本年度按其主要業務分析載於綜合財務報表附註6。

董事局報告書

業務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於行政總裁報告書內於第3頁。

遵守法律及規例

據董事會及管理層所知悉，本集團已遵守對本集團業務及經營有重大影響的相關法律及規例的重大方面。於年內，除於第8至20頁企業管治報告內所披露外，本集團並無重大違反或未有遵守適用之法律及規例的情況。

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41頁之綜合損益表。

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債載於第96頁。

股息

本公司董事會議決不派發截至二零一六年十二月三十一日止全年之年終股息。

繼二零一六年十二月三十一日止年度後，於二零一七年一月二十五日，本公司董事召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派，特別股息將會作為二零一七年十二月三十一日止年度內列入保留溢利中分配。

股份發行、債券及儲蓄

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註24。本公司於本年度並無發行任何債券。

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註25及附註34(a)。

股票掛鈎協議

於本年度任何時間內或截至本年度止，本公司並無簽署股票掛鈎協議。

借款

除應付聯營公司款項（其乃免息，有關詳情載於綜合財務報表附註20）外，本集團概無任何借款。

儲備金分配

本公司於二零一六年十二月三十一日之儲備金分配是根據新香港公司條例（第622章）第六部分計算，合計382,886,000港元（二零一五年：558,534,000港元）。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第95頁。

物業、機械及設備

本年度內，物業、機械及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

董事

本年度報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

李成偉（行政總裁）

（獲委任為董事之日期：二零一六年十一月十八日）

（獲委任為行政總裁之日期：二零一六年十二月二十二日）

勞景祐

（獲委任日期：二零一六年十一月十八日）

杜燦生

（獲委任日期：二零一六年十一月十八日）

廖建新***

（獲委任日期：二零一六年十一月十八日）

容綺媚***

（獲委任日期：二零一六年十一月十八日）

戴小明

（辭任日期：二零一六年十二月二十二日）

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事局報告書

非執行董事：

李成輝(主席)

(獲委任為董事之日期：二零一六年十一月十八日)

(獲委任為主席之日期：二零一六年十二月二十二日)

干曉勁

(辭任日期：二零一六年十二月二十二日)

獨立非執行董事：

李澤雄

(獲委任日期：二零一七年三月十日)

蔡健民

(獲委任日期：二零一七年三月十日)

梁乃洲

(辭任日期：二零一六年十二月二十二日)

項兵

(辭任日期：二零一六年十二月二十二日)

沈埃迪

(辭任日期：二零一六年十二月二十二日)

於二零一六年十二月二十二日戴小明先生、干曉勁先生、梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生辭任本公司董事。戴小明先生、干曉勁先生、梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生確認與董事局沒有不同意見及沒有特別事項需提述公司股東關注。

根據本公司之組織章程細則第127(A)條，李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生***、容綺媚女士***、李澤雄先生及蔡健民先生將於即將舉行之股東週年大會上退任及重選（如為填補臨時空缺）。

於年內出席本公司附屬公司董事會的全體董事名單可於本公司網站「集團資料」一節瀏覽。

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償（正常法定賠償除外）的情況下終止其合約。

董事及高層人員之個人資料

執行董事

李成偉，現年六十五歲，分別於二零一六年十二月及二零一六年十一月獲委任為本公司之行政總裁及執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為一名建築師，曾任職於澳洲IBM，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作超過三十年。彼於物業發展具豐富經驗。李先生為天安中國投資有限公司（「天安」）（本公司控股股東）之董事總經理及執行董事。彼為本公司主席李成輝先生之堂兄。

勞景祐，現年五十六歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。勞先生持有澳洲Macquarie University之應用財務碩士學位，亦為特許公司秘書。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括於上市公司出任公司秘書。勞先生亦為本公司主要股東聯合集團有限公司（「聯合集團」）及天安之執行董事。

杜燦生，現年五十二歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。杜先生持有香港理工大學之工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。杜先生具有豐富之會計、財務管理及中國商業經驗。杜先生亦為天安之執行董事及財務總監。

廖建新***，現年四十六歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事。廖先生持有香港城市大學之會計學學士學位。廖先生為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼具有豐富之會計、財務管理及中國商業經驗。廖先生擔任天安之財務經理。

容綺媚***，現年五十一歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事。容女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼具有超過二十年公司秘書經驗。容女士擔任天安之公司秘書。

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事局報告書

非執行董事

李成輝，現年四十八歲，分別於二零一六年十二月及二零一六年十一月獲委任為本公司之主席及非執行董事。李先生畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於麥堅時律師行及羅富齊父子（香港）有限公司工作。李先生亦為本公司之主要股東聯合集團及聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）之行政總裁及執行董事及天安（本公司之控股股東及最終控股公司）之主席及非執行董事。李先生為亞太資源有限公司之非執行董事以及Mount Gibson Iron Limited（「Mount Gibson」）之非執行主席。Mount Gibson為於澳洲證券交易所上市之公司。彼為本公司行政總裁李成偉先生之堂弟。

獨立非執行董事

李澤雄，現年五十二歲，於二零一七年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。李先生畢業於香港中文大學並持有工商管理學士學位。李先生為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會資深會員。彼於會計、審計、稅務及財務管理工作方面擁有逾二十五年經驗。李先生現為天洋國際控股有限公司及聖馬丁國際控股有限公司的獨立非執行董事，彼曾於二零零四年九月至二零一四年六月擔任阿里巴巴影業集團有限公司（前稱文化中國傳播集團有限公司）的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

蔡健民，現年五十七歲，於二零一七年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。蔡先生畢業於暨南大學並持有新聞學學士學位及畢業於南澳大學並持有工商管理碩士學位。蔡先生於媒體及公關行業有逾十五年經驗，現時為Shima & Co. Limited的總經理。蔡先生曾擔任Capital Communications Corp.的董事，並參與多個公關及通訊項目。

高層管理人員

馮文元，現年六十八歲，本公司財務總監，於一九八八年九月加盟本公司。馮先生獲香港城市大學頒贈國際會計學碩士學位，彼亦為特許秘書及行政人員公會和英國特許管理會計師公會之會員，及特許公認會計師公會和香港會計師公會之資深會員。彼在財務及會計方面有四十年以上經驗。

董事局報告書

葛效國，現年六十五歲，本公司行政總裁助理，於一九九六年五月加盟本公司。彼畢業於北京外國語大學。他曾從事電腦技術開發和經營之管理工作多年，期間有四年以上曾於德國工作。彼在企業管理方面亦累積三十二年以上經驗。

陳僊熒，現年五十歲，本公司公司秘書，於二零一一年四月加盟本公司。陳女士持有工商管理學士學位及企業管治碩士學位。彼亦是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。除了擁有逾十五年的企業秘書實務經驗以外，彼亦在大型知名企業管理方面累積了二十年以上經驗，及有三年以上曾於新加坡工作。

李莉，現年四十四歲，本公司人力資源總監，於二零一二年三月加盟本公司。李女士持有工商管理學士學位，商法深造證書（中國法律）及行政人員工商管理碩士學位，並為中華人民共和國一級人力資源管理師。彼曾於香港知名上市公司及企業擔任人力資源及行政管理工作，在人力資源及行政管理方面累積了超過十六年以上經驗。

葉建強，現年三十九歲，本公司營運總監，於二零零一年七月加盟本公司。葉先生曾就讀於清華大學。彼一直服務於本公司，之前從事電腦技術開發及管理相關工作，於二零一一年十月因公司業務需要調任為企劃部經理，並升任公司營運總監。彼在企業管理方面亦累積十五年以上經驗。

董事與本公司業務在交易、安排或合約具相當分量的利害關係

本集團已收取其關聯公司之物業管理費，本公司之所有董事均視為本集團之重要管理層，詳情載於綜合財務報表附註6和31中。

除上述外，於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之任何重大交易、安排和合約。

董事局報告書

非執行董事之任期

李成偉先生獲委任為本公司之非執行董事由二零一六年十一月十八日起之指定任期，任期持續至本公司下屆股東週年大會，惟其離任或退任須受組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。

李澤雄先生及蔡健民先生獲委任為本公司之獨立非執行董事由二零一七年三月十日起之指定任期，任期持續至本公司下屆股東週年大會，惟其離任或退任須受組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。

董事之權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定所存置之登記冊所載，董事李成輝先生於本公司之股份及相關股份中擁有以下權益：

董事姓名	擁有已發行股份及 相關股份之數目	佔有關已發行股份 總數之概約百分比	權益性質
李成輝（附註1）	1,126,256,932	90.64%	其他權益

附註：

1. 李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。彼等共同擁有聯合集團已發行股份總數約74.49%（包括李成輝先生之個人權益），故被視作擁有聯合集團於本公司股份中之權益，而則被視作透過聯合地產（聯合集團擁有74.99%權益之附屬公司）及聯合地產透過天安於本公司股份中之權益擁有約48.66%，天安擁有本公司約90.64%之全部已發行股份。
2. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉。

董事在構成競爭業務中之利益

自其相關委任日期起及截至本報告日期止，根據上市規則，以下董事（獨立非執行董事除外）被視為於下列與本集團業務競爭或有可能的競爭業務中持有權益：

1. 李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為天安之董事，而廖建新先生***為天安之財務經理，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業發展與物業管理之業務；
2. 李成輝先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業投資與物業管理之業務；
3. 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業投資與物業管理之業務；及
4. 李成輝先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、聯合地產及天安各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事物業投資與物業管理之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職或持有股權而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於年內概無參與任何安排，使本公司董事或行政總裁（包括其配偶及18歲以下子女）能透過購入本公司或其他任何法人團體之股份或債權證而獲得任何利益或任何授權。

*** 根據本公司日期為二零一七年三月二十一日之公佈，廖建新先生及容綺媚女士已於二零一七年三月二十一日辭任本公司之董事，並於同日，楊麗琛女士獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事局報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份或相關股份權益之股東如下：

股東名稱	擁有股份及相關股份之數目				佔已發行股份總數之概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (受控法團之 權益)	其他權益	權益總額	
Autobest Holdings Limited (「Autobest」)	-	1,126,256,932	-	1,126,256,932 (附註1)	90.64%
天安中國投資有限公司(「天安」)	-	1,126,256,932 (附註2)	-	1,126,256,932 (附註3)	90.64%
聯合地產有限公司(「聯合地產」)	-	1,126,256,932 (附註4)	-	1,126,256,932 (附註3)	90.64%
聯合集團有限公司(「聯合集團」)	-	1,126,256,932 (附註5)	-	1,126,256,932 (附註3)	90.64%
Lee and Lee Trust	-	1,126,256,932 (附註6)	-	1,126,256,932 (附註3)	90.64%

附註：

1. 此數字指Autobest持有1,126,256,932股股份之合法實益權益。
2. 有關權益由天安之全資附屬公司Autobest持有。天安被視作擁有Autobest所持有之股份之權益。
3. 此數字指天安持有之同一批1,126,256,932股股份。
4. 聯合地產擁有天安已發行股份總數約48.66%之權益，故視作擁有天安所持有之股份之權益。
5. 聯合集團擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%之權益，故視作擁有聯合地產所持有之股份之權益。
6. 董事李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託)之信託人。彼等共同擁有聯合集團已發行股份總數約74.49% (包括李成輝先生之個人權益)，故被視作擁有聯合集團所持有之股份之權益。
7. 二零一六年十二月三十一日，上述所有根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載之權益皆屬好倉。

管理合約

除了僱傭合約，本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之其他合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

繼截至2016年12月31日止，本公司於市場購回其本身之股份為4,874,000股，總額約為6,491,560（不包括費用）及6,538,000港元（包括費用），及取消所有購回股份之股票，及購回股份之詳情如下：

購回日期	購回之 股份總數	每股股份價格		支付總代價 (不包括費用) 港幣
		最高價 港幣	最低價 港幣	
2016年2月5日	276,000	1.18	1.15	321,950
2016年2月11日	339,000	1.19	1.18	402,660
2016年2月12日	265,000	1.21	1.20	320,270
2016年2月15日	146,000	1.23	1.22	179,470
2016年2月16日	183,000	1.25	1.24	228,460
2016年2月17日	160,000	1.27	1.27	203,200
2016年2月18日	265,000	1.29	1.27	340,520
2016年2月19日	81,000	1.31	1.31	106,110
2016年2月22日	174,000	1.34	1.34	233,160
2016年2月23日	817,000	1.36	1.36	1,111,120
2016年2月24日	600,000	1.38	1.36	825,340
2016年2月25日	662,000	1.41	1.40	933,200
2016年2月26日	906,000	1.43	1.40	1,286,100
總計	<u>4,874,000</u>			<u>6,491,560</u>

購回股份旨在提高本公司之每股盈利，有利全體股東。

董事局報告書

主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之17%及64%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額佔本集團本年度的總採購額之89%及99%。

就董事所知，各董事、其各自聯繫人或該等擁本公司股本超過5%之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

公眾持股量

於禹銘投資管理有限公司代表Autobest提出有條件強制性現金要約（Autobest及其一致行動人士已擁有或同意將予收購及已協定並非為現金要約標的之該等股份除外）（「現金要約」）於二零一六年十二月二十二日截止時，公眾人士（定義見上市規則）持有116,168,013股股份（相當於本公司全部已發行股本約9.36%）。因此，本公司於現金要約截止時未能符合上市規則第8.08(1)(a)條規定之最低公眾持股量（即公眾人士持有本公司已發行股份之至少25%）。聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，期限由二零一六年十二月二十二日起計為期三個月。本公司將繼續採取適當措施以恢復上市規則所規定之足夠公眾持股量。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司章程細則及香港公司條例之條文，各董事須有權就其於或有關執行職務或與執行其職務有關之其他事宜所產生的所有虧損或法律責任獲本公司以資產作出彌償，這是香港公司條例所允許之範圍內。此外，本公司已為本公司及其附屬公司之所有董事及高級人員提供合適的責任保險。

審核委員會

審核委員會現時包括兩名獨立非執行董事李澤雄先生及蔡健民先生在本年度中，審核委員會已與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率，以及中期之綜合財務報表。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止之年度業績未經審核委員會審閱。取而代之，董事會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止之年度業績。

企業管治

本公司的企業管治報告列載於本年報之第8頁至第20頁。

核數師

綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

李成輝

主席

香港，二零一七年三月十日

獨立核數師報告書

致丹楓控股有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

丹楓控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第41至94頁綜合財務報表,包括:

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 分類為可供出售之金融資產的非上市股權證券投資的估值

關鍵審計事項

投資物業的估值

(參閱綜合財務報表附註13及18)

於二零一六年十二月三十一日，貴集團的投資物業計值為1,121,881,000港元，連同重估收益85,802,000港元記錄於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內。此外，於二零一六年十二月三十一日，貴集團應佔聯營公司持有的投資物業計值為3,283,933,000港元及貴集團應佔重估收益8,950,000港元於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內記錄為應佔聯營公司虧損之部份。

貴集團及其聯營公司的投資物業的公允值乃使用收益資本化法或直接比較法得出。管理層已聘請獨立專業估值師估計貴集團及其聯營公司的投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允值。在釐定估值應用的假設時，各投資物業的獨特性質已被考慮。投資物業的估值需要取決於由管理層作出重大判斷的某些關鍵假設值包括回歸收益率、當前市場租金及可資比較市場交易。

我們於審計中如何處理關鍵審計事項

在評估管理層對投資物業估值的適當性時，我們進行了以下程序：

- 我們獲得並閱讀了估值報告。我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 我們評估所用的估值方法的適當性及通過對比公開數據，貴集團最新續約的租賃協議和我們對行業的了解及諮詢我們內部估值專家的意見以評估於估值時所用的關鍵假設的適當性；及
- 我們抽樣檢查於估值時所使用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，管理層對投資物業進行估值時採用的關鍵假設有據可依。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項 (續)

投資物業的估值 (續)

由於在投資物業的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷及估計，且該等投資物業的賬面值對 貴集團有重大的財務影響，我們將該事項視為關鍵審計事項。

分類為可供出售之金融資產的非上市股權證券投資的估值

(參閱綜合財務報表附註21)

貴集團持有一間非上市公司(該公司主要從事物業投資業務)之5%股權併將有關投資分類為可供出售金融之資產(「可供出售非上市股權證券」)。於二零一六年十二月三十一日， 貴集團之可供出售非上市股權證券計值為37,295,000港元而有關重估收益1,432,000港元已於綜合全面收益表內確認。

可供出售非上市股權證券之公允值乃使用經調整淨資產方法得出。管理層已聘請獨立專業估值師進行估值。該估值需要取決於由管理層作出重大判斷的某些關鍵假設值包括回歸收益率、當前市場租金及以及少數貼現率。

我們於審計中如何處理關鍵審計事項 (續)

在評估管理層對可供出售非上市股權證券估值的適當性時，我們進行了以下程序：

- 我們的內部估值專家參與了評估管理層所用的估值方法的適當性及通過對比公開數據和我們對行業的了解以評估於估值時所用的關鍵假設的適當性；
- 我們測試了管理層對估值的評估計算的數學準確性以及檢查於估值時所使用的輸入數據的準確性及相關性；及
- 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項(續)

分類為可供出售之金融資產的非上市股權證券投資的估值(續)

由於在可供出售非上市股權證券的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷及估計，且該等投資的賬面值對 貴集團有重大的財務影響，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們於審計中如何處理關鍵審計事項(續)

我們發現，管理層對可供出售非上市股權證券進行估值時採用的關鍵假設有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的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，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張玉婷。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一七年三月十日

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	6	55,493	50,759
其他收入	7	5,323	3,122
其他淨利益／(虧損)	8	10,152	(3,627)
租金及差餉		(492)	(479)
樓宇管理費		(6,113)	(5,778)
僱員成本(包括董事酬金)	9	(22,026)	(20,974)
折舊及攤銷		(4,195)	(4,991)
維修及保養		(807)	(3,772)
行政開支		(15,206)	(9,968)
未計入投資物業之公允值變動的經營溢利		22,129	4,292
投資物業之公允值變動	18	85,802	72,215
經營溢利	10	107,931	76,507
應佔聯營公司(虧損)／溢利	13	(30,995)	132,062
除所得稅前溢利		76,936	208,569
所得稅支出	14	(15,174)	(12,851)
本年度溢利		61,762	195,718
股息	15		
建議末期特別		–	187,095
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	16	4.97	15.69

第46頁至94頁的附註乃綜合財務報表的其中部份

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利		61,762	195,718
其他全面收益如下：			
<i>可能將從新分類之項目轉至損益</i>			
土地使用權及樓宇重估盈餘			
— 樓宇	17	533	4,439
— 土地使用權	19	1,518	—
		2,051	4,439
可供出售之金融資產：			
本年度公允價值溢利	21	892	2,423
幣值換算調整		(1,131)	(992)
本年度其他全面收益		1,812	5,870
本年度總全面收益		63,574	201,588

第46頁至94頁的附註乃綜合財務報表的其中部份

綜合資產負債表

於2016年12月31日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	17	82,096	86,050
投資物業	18	1,121,881	1,033,090
土地使用權	19	22,755	24,629
聯營公司	20	3,136,800	3,193,795
可供出售之金融資產	21	47,146	46,283
		4,410,678	4,383,847
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項	22	8,579	8,138
應收聯營公司賬款	20	3,925	130,815
可收回所得稅		498	628
現金及銀行結存	23	981,503	875,190
		994,505	1,014,771
總資產		5,405,183	5,398,618
權益			
股本	24	681,899	681,899
儲備	25	4,408,431	4,537,759
總權益		5,090,330	5,219,658
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	26	147,630	134,997
流動負債			
應付款項及應計費用	27	26,471	26,976
應付聯營公司賬款	20	139,823	16,986
應付稅項		929	1
		167,223	43,963
總負債		314,853	178,960
總權益及負債		5,405,183	5,398,618

第46頁至94頁的附註乃綜合財務報表的其中部份

第41頁至94頁的綜合財務報表於二零一七年三月十日已獲得董事局之批准及代表簽署

李成偉
董事

勞景祐
董事

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股本 千港元	特別股本 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五一月一日	681,899	633	26,412	4,334,072	5,043,016
年內溢利	-	-	-	195,718	195,718
重估一建築物盈餘	-	-	4,439	-	4,439
可供出售金融資產之公允值變動	-	-	2,423	-	2,423
幣值換算調整	-	-	(992)	-	(992)
期內其他全面收益	-	-	5,870	-	5,870
年內總全面收益	-	-	5,870	195,718	201,588
支付二零一四年度末期息	-	-	-	(24,946)	(24,946)
轉自特別股本儲備至保留溢利 (附註25(a))	-	(633)	-	633	-
於二零一五年十二月三十一日	681,899	-	32,282	4,505,477	5,219,658
年內溢利	-	-	-	61,762	61,762
重估一建築物盈餘	-	-	2,051	-	2,051
可供出售金融資產之公允值變動	-	-	892	-	892
幣值換算調整	-	-	(1,131)	-	(1,131)
期內其他全面收益	-	-	1,812	-	1,812
年內總全面收益	-	-	1,812	61,762	63,574
支付二零一五年度股息	-	-	-	(186,364)	(186,364)
股份回購(附註24)	-	-	-	(6,538)	(6,538)
於二零一六年十二月三十一日	681,899	-	34,094	4,374,337	5,090,330

第46頁至94頁的附註乃綜合財務報表的其中部份

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	28	5,151	10,799
已繳香港利得稅		(1,483)	(2,389)
經營活動產生之現金淨額		3,668	8,410
投資活動之現金流量			
出售物業、機械及設備收益		294	–
購買物業、機械及設備款項		(1,115)	(991)
購買可供出售財務資產款項		(190)	–
股份回購		(6,538)	–
已收利息		5,303	3,016
法院頒布當時為附屬公司之破產分配所得	8	16,147	–
應收聯營公司賬款之減少		126,890	20,100
應付聯營公司賬款之增加		122,837	5,486
無抵押超過三個月到期之定期存款之增加		(91,047)	(21,215)
已收可供出售財務資產之股息		1,500	1,350
已收聯營公司之股息		26,000	496,679
投資活動產生之現金淨額		200,081	504,425
融資活動的現金流量			
已派股息	15	(186,364)	(24,946)
融資活動所用現金淨額		(186,364)	(24,946)
現金及現金等價物之增加		17,385	487,889
於年初之現金及現金等價物		815,161	330,073
匯率變動		(2,119)	(2,801)
於年終之現金及現金等價物	23	830,427	815,161

第46頁至94頁的附註乃綜合財務報表的其中部份

1. 一般資料

丹楓控股有限公司（「本公司」）為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

綜合財務報表於二零一七年三月十日獲董事局批准。

綜合財務報表是以港元列示，除非另有陳述。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」），包括香港會計準則（「香港會計準則」）及解釋及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公允值列賬而作出修訂後編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。至於涉及高度的判斷或高複雜性的範疇，或涉及綜合財務報表作出重大假設和估算的範疇，已在下文附註5中披露。

綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

會計政策之變動及披露

(a) 新及經修訂準則

由二零一六年一月一日會計年度開始，以下之新及經修訂準則為首次強制性應用：

香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港財務報告準則第14號 年度之改進	監管遞延賬目 年度之改進香港財務報告準則2012-2014週期
香港會計準則第1號 (修訂本)	披露計劃

本集團應用上述公佈之新及經修訂準則，認為對本集團業績及財務狀況無任何重大影響，及對本集團之會計政策及綜合財務報表的列報並無引致重大改變。

(b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則

由二零一六年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及修訂準則及詮譯：

		開始或以後之 會計期間生效
香港會計準則第7號 (修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	因未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營或合營公司之間的 資產出售或注資	二零一九年一月一日 或再定

2. 編製基準 (續)

會計政策之變動及披露 (續)

(b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則 (續)

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建造合約，以及就收益確認之相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收益及確認多少收益：(i)識別客戶合約；(ii)識別合約中的獨立履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)分配交易價格至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收益。此準則之核心原則為公司應確認收益，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之代價之金額向客戶移交該等承諾貨品或服務。此準則從基於「盈利過程」之收益確認模型轉向基於控制權轉移之「資產－負債」法。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化、特許安排及主理人與代理人之經紀佣金提供具體指引。此準則亦就實體之客戶合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密之披露規定。香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團並無計劃提早採納香港財務報告準則第15號。本集團按五步法分析主要收益流，評估採用香港財務報告準則第15號之影響，尚未確定採納香港財務報告準則第15號對本集團是否有重大影響，惟呈列更多披露除外。

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，取代香港會計準則第39號有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模型，確立金融資產之三個主要計量類別：攤銷成本、按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益。

除指定按公允值計入損益之負債須於其他全面收益確認本身之信貸風險變動外，金融負債之分類及計量概無變更。本集團評估，採納香港財務報告準則第9號不會對本集團經營業績及財務狀況有重大影響。

本集團現正評估對開始應用上述新及修訂之香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之新及修訂之香港財務準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要

下文載列編製綜合財務報表所應用之主要會計政策，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 綜合基準

附屬公司乃對其有控制權的實體（包括結構性實體）。若集團就參與該實體業務所得之可變回報承擔風險或有權享有有關回報，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至集團之日起綜合計算，並於控制權終止之日不再綜合計算。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於財務期間內購入或出售之附屬公司及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止（如適用）計入綜合損益表。

集團內公司之間之交易、交易之結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司於綜合財務報表之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

3. 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合基準(續)

企業合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

本集團意識到被購買方之非控制性權益是根據收購基準。被購買方之非控制性權益是現時擁有者之權益，及淨資產之股份比例給予其持有者，在進行清算時，可按公允價值或按應佔現時被購買方之淨資產股份比例，計量被購買方的非控制性權益。非控制性權益之其餘要素按其購買日的公允價值計量，除非《香港財務報告準則》要求之其他計量基準。

購買相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，於收購日之帳面值是以購買方過往於被購買方持有的股權透過損益重新計量至購買日期的公允價值。集團將轉讓的任何或然代價按購買日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價其後出現的公允價值變動，乃根據香港會計準則39於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其往後的結算於權益內列賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公允值超逾所收購可識別淨資產公允值之差額，乃入賬列作商譽。倘轉讓的代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益計量之總額低於所收購附屬公司淨資產之公允值（於議價收購之情況下），則該差額會直接於收益表內確認。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要 (續)

(a) 綜合基準 (續)

出售附屬公司

當本集團失去控制權，所有留存股東權益便從新量計至當天失去控制之公允價值，其公允值金額之變動所得之溢利或虧損於當天確認。其後期會計期間有關聯營公司、合營企業或金融資產之公允值便是其初始之帳面金額。此外，任何前於其他全面收益所確認之權益便當作集團出售其有關之資產或負債。這便視為前於其他全面收益所確認之金額重分類至溢利或虧損或按香港財務報告準則規定轉至權益類別內。

(b) 單獨財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

當收取於附屬公司之投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或如該投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內受投資方淨資產（包括商譽）的賬面值，則須對投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外，長期持有股權及可擁有重大影響力但無控制並附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

3. 主要會計政策概要 (續)

(c) 聯營公司 (續)

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之儲備而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

如減持聯營公司的擁有權權益但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額只有按比例的應佔部份才適當地重新分類至損益。

集團於各報告日釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值；如有，則按聯營公司的可收回數額與其賬面值間的差額計算減值金額，並於綜合收益表內的「應佔聯營公司溢利／虧損」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

(d) 商譽

商譽指收購超過本集團應佔所收購的附屬公司金額之可辨識資產淨值的公允值之數額，其於被收購者之不可控制權益之金額及於收購日被收購者權益之公允值高於前被收購者可確認之各項資產淨值。

因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於無形資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

商譽減值檢討每年或於發生事件或事況變化顯示出現潛在減值時更頻密地進行。商譽的賬面值與可收回數額對比，而可收回數額為使用價值與扣減出售成本後公允價值之間的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不予撥回。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣匯兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算外幣資產及負債所產生之外匯盈虧均於損益表確認。

外幣匯兌收益及虧損於損益賬中其他收益／(虧損)淨額項下呈列。

非貨幣財務資產(按公允值透過損益列賬)之換算差額列作部份公允價值之盈虧。非貨幣可供出售財務資產之換算差額，計入其他全面收入。

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該結算日期之收市匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

收購海外實體產生之商譽及公允值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 主要會計政策概要 (續)

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本值減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

租賃土地	剩餘租期
樓宇	30年至50年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	4年至5年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認為其他淨溢利／（虧損）。

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或／及資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租賃將視同財務租賃入賬。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要 (續)

(g) 投資物業 (續)

投資物業按其成本值入賬，並包括有關交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬，並由專業估值師之計量估算出於報表日之價值。公允值基於活躍市場價衡量，再由該資產之不同性質、位置及條件決定其差異。而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允值計量。但如在建築中的投資物業的公允值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公允值能可靠計量兩者的較早者為止。

公允值之變動於損益表內確認。投資物業之公允值反映（除了別的以外）現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。公允值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債（如有）；而其他，包括或然租金款項，則不在綜合財務報表列賬。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才加入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時不予確認。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允值被轉撥至已落成之待售物業。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公允值，就會計目的而言變為其成本。

3. 主要會計政策概要 (續)

(g) 投資物業 (續)

若自用物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。物業所導致之任何賬面值增額於撥回過往的減值虧損時於收益表確認，而餘下增額則直接於權益中之重估盈餘確認。物業所導致之任何賬面值減額最初於其他全面收入扣除，以抵銷任何過往確認之重估盈餘，而餘下減額則會於損益表扣除。

(h) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。而本集團為出租者，其經營租賃之資產以直線法於租賃期內在損益表支銷。

預付租賃土地款項為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷（註3(f)）及減值列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。當租賃土地正在發展階段，該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

(i) 聯營公司及其他非財務資產之投資減值

沒有確定使用年限或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。

各項資產若需要攤銷，亦即當任何事件發生或環境變化預示其賬面價值無法收回時，會對該等資產就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按獨立可辦識現金流量（現金產生單位）之最低層次組合。除商譽外受減值之資產於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融資產

本集團將其投資分類為按公允值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。管理層在初步確認時按該投資購買之目的釐定其投資之分類。

(i) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內；若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

(ii) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售之財務資產起始時按公允值加交易成本確認，其後則按公允值入賬。

定期購入及出售之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公允值透過損益列賬之財務資產類別之公允值變動而產生之已實現及未實現盈虧，應列入該產生財政年度之其他全面收益內。被分類為非貨幣可供出售之財務資產公允值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

有報價投資之公允值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術釐定公允值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

3. 主要會計政策概要 (續)

(j) 金融資產 (續)

(ii) 可供出售之財務資產 (續)

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為股權投資的可供出售之財務資產，在釐定該財務資產是否已經減值時，會考慮該投資公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在該等證據，累計虧損按收購成本與當時公允值之差額，減該財務資產之前在綜合損益表確認之任何減值計算，自權益中剔除並在綜合損益表入賬。在綜合損益表確認之可供出售財務資產（只在權益工具）減值不會透過綜合損益表撥回。

(k) 應收款項

應收賬款起始時按公允值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算；減值撥備乃建基於有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為應收賬款賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。應收賬款的賬面值透過使用撥備賬減值，而撥備數額在損益表之行政開支內確認。如一項應收賬款無法收回，其金額會與應收賬款內的撥備撇銷。之前已撇銷的款項如期後收回，將撥回損益表之行政開支內計入。

若果所徵收的業務及其他應收款項可於一年內收回（或在正常的業務運作的週期內，若果是較長）他們被定為流動資產，若不是，他們被表達為非流動資產。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及在銀行及財務機構之存款。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要 (續)

(m) 普通股

普通股被分類為股東權益。

發行新股或期權所支付的費用 (包括任何直接應佔的附帶成本減去所得稅) 乃從其收入中扣除。

(n) 業務及其他應付賬款

業務及其他應付賬款起始時按公允值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計算。

業務應付賬款被定為流動負債，若是在一年或少於一年內支付 (或在正常的業務運作的週期內，若果是較長) 他們被定為流動負債，若不是，他們被表達為非流動負債。

(o) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

若果有相同責任，可使可能需要現金流出來確定是屬於那種類責任，撥備之需要已成立若果有可能於其中同一類之責任內出現現金流出，無論是很小的流出。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算，該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外，而稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數確認。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。通常來說，本集團是不能夠控制有關聯營公司暫時差異之倒置。除非聯營公司與本集團有協定已授權本集團在不久將來有權可控制有關聯營公司暫時差異之倒置，即有關聯營公司遞延稅項負債之稅項暫時差異所引致聯營公司不可分派利潤是不會被確認。

具有將本期所得稅資產與本期所得稅負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。稅項資產和債務是與同一徵收稅項的機構向打算按淨額結算餘額的任何應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收的課稅收入有關。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策概要 (續)

(q) 僱員福利

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理之界定供款退休或養老金計劃作出之供款於到期時在該財政期間確認為僱員福利開支。預付供款按現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)及強制性公積金計劃(「強積金」)，分別適用於在二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及於二零零零年十二月一日生效後之全體香港僱員。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有，獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。

本集團亦參加其業務所在之中國內地之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款，而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。中國各地市政府將承擔本集團中國內地現時及日後退休僱員之退休福利責任。

僱員之年假及長期服務金權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認花紅計劃之撥備。

(r) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

3. 主要會計政策概要 (續)

(s) 收益之確認

收益指本集團在日常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公允值。當收益的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合指定條件時，本集團便會將收益確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收益已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣之因素。

租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收益。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

(t) 分類報告

經營分部乃按與向本集團最高的營運決策者提供之內部報告一致方式呈報。本公司的董事會已確認為最高的營運決策者，負責分配資源、評估經營分部的表現及作重要的決策。

(u) 抵銷金融工具

若其資產可合法地同時抵銷其負債，金融資產及負債將可抵銷，其淨額於資產負債表列出。其抵銷必須是合法地實施但不准包括將來或有發生事件，及在正常經營及在公司或對方違約、無力償付或破產的情況下均可實施。

(v) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於綜合財務報表中確認為負債。就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險（包括價格風險、外匯風險及利率風險）、信貸風險及現金流量風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如價格風險、外匯風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

(a) 價格風險

本集團及本公司須面對非上市股本證券及會所債券所產生之價格風險，而會所債券則列為可供出售財務資產。本集團及本公司毋須面對商品價格風險。

倘上述財務資產及權益於年底的價格上升或下跌5%（二零一五年：5%），則本集團可供出售財務資產的賬面值上升或下跌2,357,000港元（二零一五年：2,314,000港元）。

(b) 外匯風險

本集團主要在香港營運，故此僅承受涉及以人民幣計值之現金、銀行結餘、應收及應付款所產生之外匯風險。本集團監察外匯風險，並考慮於有需要時訂立外匯遠期合約，以減低風險。

於二零一六年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值5%（二零一五年：5%），而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前溢利應高出或降低約1,788,000港元（二零一五年：3,807,000港元）主要來自換算以外幣為單位的現金及銀行結存所得的匯兌利益或虧損。

(c) 利率風險

本集團並無定息借貸，本集團面對之現金流量利率風險主要由於銀行存款之現行市場利率浮動。

倘其他可變因素保持不變，利率增加或減少0.01%（二零一五年：0.01%），年內除稅前溢利將增加或減少約92,000港元（二零一五年：78,000港元），主要由於來自銀行存款較高或較低之利息收入。

4. 財務風險管理 (續)

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由於應收賬款及其他應收款項、銀行存款及應收聯營公司款項。

本集團已制訂政策，以確保租賃物業及提供物業管理服務予有適當信貸歷史之客戶。本集團定期檢討應收款項之可收回款項，如產生已確認虧損，則為呆賬作出撥備。

至於向客戶租賃物業面對之信貸風險，本集團亦收取足夠之租賃之應收按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。應收聯營公司款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司之信貸能力。

於結算日，本集團檢討每項應收款項之可收回款項，以確保為不可收回款項作出充足撥備。

流動資金之信貸風險僅屬有限是由於99%之資金存放在具高信貸評級之銀行，該等銀行均獲標準普爾及穆迪信貸評級公司評AA至A等級，故管理層預期沒有任何虧損會因為這些銀行表現欠佳而構成。

(e) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能如期支付短期債項之風險。

本集團主要依賴來自物業的租金及物業管理的現金流，以資助其業務的營運。本集團擁有足夠的手頭現金。並會於預期現金流出現重大偏差時，另行採取計劃監察其流動資金風險。

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。如有需要，本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

本集團並無任何借款，而所有應付款項及應計費用須於一年內償還。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

(f) 資金風險管理

本集團的資金管理目的，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額或發行新股。

本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止並無任何借貸及以權益支援其運作。

(g) 公允值估算

於資產負債表內以公允值計算之金融工具，需以下列公允值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第三層）。

以下為本集團於二零一六年十二月三十一日按公允值計量的金融資產。有關按公允值計量投資物業的披露，請參閱附註18。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產以公允值計算是為可供出售之財務資產，其中9,851,000港元（二零一五年：10,420,000港元）為第二層工具，而37,295,000港元（二零一五年：35,863,000港元）則為第三層工具。截至二零一六年十二月三十一日止，於第三層工具之公允值變動為1,432,000港元（二零一五年：2,439,000港元）。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公允值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而盡可能少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公允值所需全部重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

4. 財務風險管理 (續)

(g) 公允值估算 (續)

倘一項或多項重大輸入並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公允值。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括對未來事件之合理預期。

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業

投資物業之公允值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。在作出判斷時獨立估值師考慮多種來源之資料，包括：

- 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合約規限）之物業當時於活躍市場上之價格，須就各項差異作出調整；
- 較不活躍市場所提供類似物業之近期價格，該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易之日期起，經濟狀況之任何轉變；及
- 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之折現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約之條款及（如在可能情況下）外在憑證，如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之折現率計算。

綜合財務報表附註

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(i) 投資物業(續)

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業之公允值。

採用現金流折現方式計算之公允值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。此假設主要按各結算日當時之市況為依據。預計未來市場租值會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值釐定。

(ii) 可供出售之財務資產

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，每項資產之公允值須根據每一個會計日進行檢討。該公允值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公允值；該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析，或基本淨資產值以反映指定情況。

採用較明顯假設有關於非上市股票之估價為少數折讓率20%（二零一五年：20%）。

6. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業的租金	42,652	37,484
物業管理費	11,341	11,925
非上市投資之股息收入	1,500	1,350
	55,493	50,759

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

除聯營公司及可供出售之金融資產外，位於香港之非流動資產之總金額為1,195,933,000港元（二零一五年：1,112,512,000港元），而位於中國大陸之非流動資產總金額為30,799,000港元（二零一五年：31,257,000港元）。

收益約7,921,000港元（二零一五年：7,903,000港元）來自單一外來顧客。

7. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	5,303	3,016
其他	20	106
	5,323	3,122

8. 其他淨利益／（虧損）

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淨匯兌虧損	(5,360)	(3,627)
處置物業、機械及設備虧損	(635)	-
呆賬回撥（註）	16,147	-
	10,152	(3,627)

註：

於二零一六年五月三十日，本集團收到北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）的破產財產第二次分配。因此，丹耀之前呆賬撥備按已收現金額撥回至綜合損益表。

綜合財務報表附註

9. 員工成本（包括董事酬金）

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬工資	21,704	19,327
社會保障成本	977	1,036
長期服務金	882	27
退休福利成本（附註11）	(1,537)	584
	22,026	20,974

10. 經營溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,631	10,193
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	139	306
法律及專業費		
有關經營業務	1,688	1,634
有關由大股東收購本公司之有條件強制性現金要約	3,884	—
核數師酬金		
審核服務	1,450	1,120
非審核服務	604	248

11. 退休福利成本

於年內界定供款公積金計劃並無被使用之沒收供款（二零一五年：無），及於二零一六年十二月三十一日亦無沒收可供減少未來之供款（二零一五年：無）。

於綜合損益表支銷之成本（附註9）乃本集團對該等計劃應付之供款。

12. 董事福利與利益及五名最高薪人士

根據香港《公司條例》(第622章)第383條、《公司披露董事利益資料規條》(第622G章)及香港上市公司條例，董事之福利和利益披露如下：

(a) 董事酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

姓名	關於支付或應收酬金(與管理事務相關)予服務不論本公司或其附屬公司之董事						
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	福利及津貼 千港元	其他福利 之估計值 千港元	僱主提供 之退休 福利計劃 千港元	總額 千港元
戴小明先生**#	10	2,395	200	522	-	-	3,127
干曉勁先生*	200	-	-	-	-	-	200
梁乃洲先生*	240	-	-	-	-	-	240
項兵先生*	230	-	-	-	-	-	230
沈埃迪先生*	240	-	-	-	-	-	240
李成輝先生^#	-	-	-	-	-	-	-
李成偉先生^#	-	-	-	-	-	-	-
勞景祐先生^	-	-	-	-	-	-	-
杜燦生先生^	-	-	-	-	-	-	-
廖建新先生^	-	-	-	-	-	-	-
容綺媚女士^	-	-	-	-	-	-	-
	920	2,395	200	522	-	-	4,037

* 於二零一六年十二月二十二日辭任

^ 於二零一六年十一月十八日就職

主席

◎ 行政總裁

綜合財務報表附註

12. 董事福利與利益及五名最高薪人士 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

姓名	關於支付或應收酬金 (與管理事務相關) 予服務不論本公司或其附屬公司之董事						總額 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	福利及津貼 千港元	其他福利 之估計值 千港元	僱主提供 之退休 福利計劃 千港元	
戴小明先生*#@	10	2,515	426	522	-	-	3,473
干曉勁先生*	200	-	-	-	-	-	200
梁乃洲先生*	240	-	-	-	-	-	240
項兵先生*	230	-	-	-	-	-	230
沈埃迪先生*	240	-	-	-	-	-	240
	<u>920</u>	<u>2,515</u>	<u>426</u>	<u>522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,383</u>

截止二零一六年十二月三十一日年度止，本公司並無任何支付或應付予任何董事加盟酬金 (二零一五年：無)。

截至二零一六年十二月三十一日年度止，本公司董事並無放棄於收取彼等酬金之權利 (二零一五年：無)。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權利和責任。

(b) 董事退休與離職福利

並無董事於本年度內收取或將會收取任何退休福利和離職福利 (二零一五年：無)。

12. 董事福利與利益及五名最高薪人士 (續)

(c) 給予第三方可就提供董事服務而收取之價值

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無支付費用給予任何第三方提供董事服務（二零一五年：無）。

(d) 關於向董事、受控制的法人團體及有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並沒有關於向董事、受控制的法人團體及有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易資料（二零一五年：無）。

(e) 關於董事於交易、安排或合約中具相當份量之收益

除於綜合財務報表附註31中，本公司或本公司董事並無於其他重要交易、安排或合約中獲得具相當份量之收益，不論於截至本年度或本年度內任何時間直接或間接產生。

(f) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括一名（二零一五年：一名）董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下四名（二零一五年：四名）最高薪人士之酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及津貼	3,686	3,222
酌情花紅	347	393
退休福利成本—界定供款計劃	54	54
	4,087	3,669

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
	4	4

綜合財務報表附註

13. 應佔聯營公司之(虧損)/溢利

應佔聯營公司之(虧損)/溢利包括如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業之公允值之變動(註)	8,950	241,348
稅項	(1,477)	(39,822)

註：

本集團聯營公司的投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日均由戴德梁行進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之聯營公司投資物業估值，是透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團持份之聯營公司的投資物業為3,283,933,000港元(二零一五年：3,625,583,000港元)。

14. 所得稅支出

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一五年：16.5%)作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期所得稅		
香港	2,602	1,778
去年超額準備	(61)	(56)
	2,541	1,722
遞延所得稅(附註26)		
起因及撤銷暫時性差異	12,633	11,129
	15,174	12,851

14. 所得稅支出(續)

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	76,936	208,569
調整：		
應佔聯營公司虧損／(溢利)	30,995	(132,062)
	107,931	76,507
稅項支出按16.5%稅率(二零一五年：16.5%)	17,809	12,624
不同稅率之影響	(755)	(407)
於早前多撥備之稅項	(61)	(56)
無須課稅之收入	(5,479)	(2,608)
不可扣稅之支出	3,661	2,618
使用早前未有確認之稅損	(343)	(192)
未有確認之稅損	279	513
其他	63	359
所得稅支出	15,174	12,851

15. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
建議每股普通股末期特別股息：無(二零一五年：每股15港仙)	—	187,095

截至二零一五年十二月三十一日止年度之特別股息為每股15港仙，並於本公司之二零一五年度股東週年大會上獲得通過。二零一六年已派發之股息為186,364,000港元，實際所派比原先建議之末期特別股息少731,000港元，原因為公司於二零一六年二月份進行了4,874,000股普通股股份回購。

繼二零一六年十二月三十一日止年度後，於二零一七年一月二十五日，本公司召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派，特別股息將會作為二零一七年十二月三十一日止年度內列入保留溢利中分配。

綜合財務報表附註

16. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	61,762	195,718
計算每股基本溢利的加權平均數(以千單位計)	1,243,096	1,247,299
每股基本溢利(港仙)	4.97	15.69

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利61,762,000港元(二零一五年:溢利195,718,000港元)及已於本年度發行之1,243,096,476股普通股計算之加權平均數(二零一五年:1,247,298,945股)而計算。

由於該兩年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

17. 物業、機械及設備

	土地及樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一五年一月一日	140,979	2,685	17,080	1,494	162,238
重估盈餘	4,439	-	-	-	4,439
轉移至投資物業(附註18)	(51,539)	-	-	-	(51,539)
添置	-	991	-	-	991
貨幣換算差異	(64)	(25)	(7)	-	(96)
於二零一五年十二月三十一日	93,815	3,651	17,073	1,494	116,033
重估盈餘	533	-	-	-	533
轉移至投資物業(附註18)	(848)	-	-	-	(848)
添置	-	275	-	840	1,115
出售	-	(1,362)	(536)	(1,117)	(3,015)
貨幣換算差異	(99)	(48)	(6)	-	(153)
於二零一六年十二月三十一日	93,401	2,516	16,531	1,217	113,665

綜合財務報表附註

17. 物業、機械及設備 (續)

	土地及樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
累積折舊					
於二零一五年一月一日	9,402	2,249	13,442	1,428	26,521
本年內折舊	2,637	343	1,467	66	4,513
轉移至投資物業 (附註18)	(1,039)	–	–	–	(1,039)
貨幣換算差異	(6)	(3)	(3)	–	(12)
於二零一五年十二月三十一日	10,994	2,589	14,906	1,494	29,983
本年內折舊	2,282	434	844	170	3,730
轉移至投資物業 (附註18)	(22)	–	–	–	(22)
出售	–	(628)	(341)	(1,117)	(2,086)
貨幣換算差異	(10)	(21)	(5)	–	(36)
於二零一六年十二月三十一日	<u>13,244</u>	<u>2,374</u>	<u>15,404</u>	<u>547</u>	<u>31,569</u>
賬面淨值					
於二零一五年十二月三十一日	<u>82,821</u>	<u>1,062</u>	<u>2,167</u>	<u>–</u>	<u>86,050</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>80,157</u>	<u>142</u>	<u>1,127</u>	<u>670</u>	<u>82,096</u>

18. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	1,033,090	910,375
轉移自土地使用權 (附註19)	2,267	–
轉移自物業、機械及設備 (附註17)	826	50,500
貨幣換算差異	(104)	–
公允值之變動轉至損益	85,802	72,215
年終	<u>1,121,881</u>	<u>1,033,090</u>

綜合財務報表附註

18. 投資物業 (續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經常性公平性計量		
投資物業：		
— 商業樓宇—香港	1,071,720	985,740
— 住宅樓宇—香港	47,150	47,350
商業及住宅樓宇—中國內地	3,011	—
	1,121,881	1,033,090

本公司政策確認轉撥是由於事件發生或情況變化當日，由公允值層級的轉入及轉出。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團投資物業由估值師獨立合資格專業測量師行戴德梁行有限公司進行獨立估值，以根據物業活躍市場的現行價值釐定投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公允值。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務匯告對獨立專業估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監（財監）及審核委員會／董事局匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，財監、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果，以配合本集團中期及年度之報告日。

於各財政年度末，財務部會：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與去年的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

年內估值技術並無變動。

19. 土地使用權

	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元
年初	24,629	25,646
重估盈餘	1,518	–
轉移至投資物業(附註18)	(2,267)	–
攤銷	(465)	(476)
貨幣換算差異	(660)	(541)
年終	22,755	24,629

20. 聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨值	3,136,800	3,193,795
應收聯營公司賬款	101,231	228,121
減：撥備	(97,306)	(97,306)
	3,925	130,815
應付聯營公司賬款	139,823	16,986
來自聯營公司之股息收入	26,000	496,679

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公允值相約。

應收／應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

於二零一六年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註33(b)。

以下為於二零一六年十二月三十一日之本集團聯營公司，董事認為有關聯營公司對本集團而言屬重要。下表所列之聯營公司之股本僅包括普通股，有關股份由本集團直接持有；其註冊成立或登記國家亦為其主要營業地點。

綜合財務報表附註

20. 聯營公司 (續)

二零一六年及二零一五年十二月三十一日之聯營公司投資性質

實體名稱	營業地點／註冊成立 國家	擁有權權益 佔比(%)	關係性質	計量方法
Zeta Estates Limited (「Zeta Estates」)	香港	33 $\frac{1}{3}$	附註1	權益法

附註1： Zeta Estates Limited為物業投資公司，該公司在香港投資工業及住宅物業。

有關本集團於聯營公司之權益概無或然負債。

聯營公司財務資料概要

下文載列Zeta Estates Limited之財務資料概要，有關資料按權益法入賬：

資產負債表概要

	Zeta Estates	
	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
流動		
現金及現金等價物	42,471	121,320
其他流動資產 (不包括現金)	946,732	480,640
流動資產總額	989,203	601,960
金融負債 (不包括貿易應付款項)	(31,058)	(420,294)
其他流動負債 (包括貿易應付款項)	(191,157)	(487,916)
流動負債總額	(222,215)	(908,210)
非流動		
資產	9,194,395	10,701,927
負債	(1,457,974)	(1,706,725)
非流動資產總額	7,736,421	8,995,202
淨資產額	8,503,409	8,688,952

20. 聯營公司 (續)

聯營公司財務資料概要 (續)

全面收益表概要

	Zeta Estates	
	截至二零一六年 十二月三十一日 千港元	截至二零一五年 十二月三十一日 千港元
收益	1,597,500	1,768,065
銷售成本	(1,691,755)	(1,897,769)
其他收入及收益	9,697	8,867
投資物業公允值變動	(66,600)	514,293
行政開支	(66,027)	(75,503)
經營(虧損)/溢利	(217,185)	317,953
所得稅支出	31,642	(45,720)
本年度(虧損)/溢利及總全面(虧損)/收益	(185,543)	272,233
已收聯營公司股息	-	15,029

上述資料反映聯營公司之金額列於財務報表上(而不是本集團應佔聯營公司之金額),並因本集團與該聯營公司之會計政策不同而加以調整。

財務資料概要對賬

	Zeta Estates	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一月一日之期初淨資產	8,688,952	9,904,600
本年度(虧損)/溢利	(185,543)	272,233
股息支出	-	(1,487,881)
期末淨資產	8,503,409	8,688,952
於聯營公司之權益(33 1/3%)	2,834,470	2,896,317
賬面值	2,834,470	2,896,317

綜合財務報表附註

21. 可供出售之財務資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	46,283	43,925
淨溢利轉至權益(附註25)	892	2,423
添置	190	-
年內註銷	(220)	-
貨幣換算差異	1	(65)
年終	47,146	46,283

可供出售之財務資產分類載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股權證券	37,295	35,863
會所債券	9,851	10,420
	47,146	46,283

可供出售之財務資產之賬面值以港元為單位。

22. 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應收款項	1,177	876
其他應收款項	5,034	4,750
預付賬款及按金	2,368	2,512
	8,579	8,138

應收款項、預付賬款及按金之金額賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	8,532	8,013
人民幣	25	118
美元	22	7
	8,579	8,138

22. 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項(續)

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。於二零一六年十二月三十一日，業務應收款項之1,177,000港元(二零一五年：876,000港元)經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內	1,177	876

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，業務應收款項中並無個別確定為已減值。由於本集團的顧客眾多，有關業務應收款項並無重大之信貸風險。

其他應收款項乃提供客戶之預付款項及本集團可供出售財務資產之應收賬款，其金額為3,491,000港元(二零一五年：3,601,000港元)。該應收賬款為無抵押及無固定還款期。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，無其他應收款項個別確定為應被減值。

本集團除持有租戶的租賃按金作為抵押品外，並無持有任何質押作為抵押品。

其他組別列於業務應收款項、其他應收款項及應收款項內並無減值資產。最高信貸風險承擔乃是每類應收賬款的公允值。

23. 現金及銀行結存

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押原於超過三個月到期之定期存款	151,076	60,029
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	63,863	91,165
短期銀行存款(原於三個月內到期)	766,564	723,996
於現金流量表之現金及現金等價物	830,427	815,161
	981,503	875,190

綜合財務報表附註

23. 現金及銀行結存(續)

現金及銀行結存金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	905,784	757,848
人民幣	35,976	76,200
美元	39,743	41,137
其他	-	5
	981,503	875,190

註：

於二零一六年十二月三十一日，本集團於國內持有以人民幣結算之現金及銀行存款約33,727,000港元（二零一五年：25,920,000港元），該筆人民幣不可以自由地兌換外幣。

24. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股票數目	股票數目	股票數目	千港元
已發行及已繳足：				
於一月一日	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	681,899
股份回購	(4,874,000)	-	-	-
於十二月三十一日	1,242,424,945	681,899	1,247,298,945	681,899

截至二零一六年十二月三十一日止，本公司於聯交所購回股份為4,874,000股，總額約為6,538,000港元，已從保留溢利之股東權益中扣除（附註25）。所有購回股份之股票已被取消。

綜合財務報表附註

25. 儲備

	特別資本 儲備 千港元 (註a)	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	633	29,516	1,954	(5,058)	4,334,072	4,361,117
本年度溢利	-	-	-	-	195,718	195,718
可供出售財務資產公允值之 變動(附註21)	-	2,423	-	-	-	2,423
可供出售物業、機械及設備轉移至 投資物業公允值之變動(附註17)	-	-	4,439	-	-	4,439
貨幣換算差異	-	-	-	(992)	-	(992)
總全面收益	-	2,423	4,439	(992)	195,718	201,588
二零一四年之股息	-	-	-	-	(24,946)	(24,946)
轉自特別資本儲備至保留溢利(註a)	(633)	-	-	-	633	-
於二零一五年十二月三十一日	-	31,939	6,393	(6,050)	4,505,477	4,537,759
本年度溢利	-	-	-	-	61,762	61,762
可供出售財務資產公允值之 變動(附註21)	-	892	-	-	-	892
可供出售物業、機械及設備及 土地使用權轉移至投資物業 公允值之變動	-	-	2,051	-	-	2,051
貨幣換算差異	-	-	-	(1,131)	-	(1,131)
總全面收益	-	892	2,051	(1,131)	61,762	63,574
二零一五年之股息	-	-	-	-	(186,364)	(186,364)
股份回購(附註24)	-	-	-	-	(6,538)	(6,538)
於二零一六年十二月三十一日	-	32,831	8,444	(7,181)	4,374,337	4,408,431

綜合財務報表附註

25. 儲備(續)

註：

- (a) 於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撤銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。

根據高等法院頒令，本公司同時建立一特別儲備賬，將2,655,000港元由保留溢利轉至特別資金儲備賬，如若本公司仍未支付2,655,000港元之債務或賠償，該儲備賬不能當作已實現之溢利及當作不可分配儲備。

在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索賠的部分欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港元由特別資金儲備轉為可分配的保留溢利，並且將663,000港元留作不可分配的特別資金儲備。在截至二零一三年十二月三十一日的年度內，公司並無賠償餘下欠款。截至二零一四年十二月三十一日，公司再賠償欠款30,000港元。這導致30,000港元由特別資金儲備轉為可分配的保留溢利，結果將633,000港元留作不可分配的特別資金儲備。在截止於二零一五年十二月三十一日的年度內，剩餘633,000港元的債務已解決，這導致633,000港元由特別資金儲備轉為可分配的保留溢利。自始已再沒有特別資金儲備。

26. 遞延所得稅負債

遞延所得稅之資產及負債之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延所得稅負債，淨值		
預期於十二個月後實現的遞延所得稅負債	(147,630)	(134,997)
遞延所得稅之變動如下：		
年初	134,997	123,868
支出從損益表入賬(附註14)	12,633	11,129
年終	147,630	134,997

26. 遞延所得稅負債 (續)

本集團於本年度之遞延所得稅之資產及負債，並無考慮與涉及同一稅務司法權區有關結餘抵銷之變動如下：

遞延所得稅資產

	稅收損失	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	-	-
損益表收益	428	-
年終	428	-

遞延所得稅負債

	投資物業公允值變動		其他		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	134,796	123,667	201	201	134,997	123,868
支出從損益表入賬	12,663	11,129	(30)	-	12,633	11,129
年終	147,459	134,796	171	201	147,630	134,997

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限有關之稅務收益有可能透過未來應課稅盈利實現。本集團並無就可結轉以抵消未來應課稅收益的稅損3,714,000港元（二零一五年：4,144,000港元）確認遞延所得稅資產22,506,000港元（二零一五年：25,113,000港元）。未動用之稅損並無期限。

27. 應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應付款項	334	56
其他應付款項	9,420	8,828
租戶訂金	11,645	10,631
應計營業支出	5,072	7,461
	26,471	26,976

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內	334	56

綜合財務報表附註

27. 應付款項及應計費用(續)

應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	26,239	26,806
人民幣	232	170
	26,471	26,976

本集團應付款項及應計費用之公允值與其各自之賬面值相若。

28. 綜合現金流量表附註

經營溢利至經營活動產生之現金淨額之調節

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利	107,931	76,507
折舊及攤銷	4,195	4,991
淨匯兌虧損	1,868	2,496
出售物業、機械及設備虧損	635	—
可供出售之金融資產註銷	220	—
呆賬回撥	(16,147)	—
投資物業公允值之變動	(85,802)	(72,215)
股息收入	(1,500)	(1,350)
利息收入	(5,303)	(3,016)
營運資金變動前之經營溢利	6,097	7,413
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項之(增加)/減少	(441)	1,658
應付款項及應計費用之(減少)/增加	(505)	1,728
經營活動產生之現金淨額	5,151	10,799

於綜合現金流量表中，出售物業、機械及設備所得款項包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
賬面淨值(註17)	929	—
出售物業、機械及設備之虧損	(635)	—
出售物業、機械及設備所得款項	294	—

29. 按類別劃分之金融工具

於報告結算期末各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可供出售金融資產	47,146	46,283
貸款、按金及應收賬款		
應收賬款及其他應收款項	7,280	6,713
應收聯營公司款項	3,925	130,815
現金及銀行結存	981,503	875,190
	992,708	1,012,718
合計	1,039,854	1,059,001

金融負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融負債已攤銷成本		
金融負債於應付款項中及其他負債	25,317	25,958
應付聯營公司款項	139,823	16,986
合計	165,140	42,944

30. 承擔

(a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業－修理及維護	—	—
物業、機械及設備	—	680
	—	680

綜合財務報表附註

30. 承擔(續)

(b) 應收經營租賃租金

有關投資物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	41,374	21,786
一年至五年	43,442	20,910
	84,816	42,696

31. 關聯方交易

除了在本報表於其他地方披露外，以下為本集團本年度有關關聯方交易的概要：

本集團根據聯營公司之經營收益之若干百分比釐定收取物業管理費約6,113,000港元(二零一五年：6,866,000港元)。

本公司董事被視為為最高的營運決策者，有關其薪酬之詳情已在本綜合財務報告表附註12中披露。

於二零一六年二月十一日，本公司曾與城設(綜合)建築公司(「城設」)進行交易，獨立非執行董事沈埃迪先生持有起過百分之三十的實益股權，城設為本公司之附屬公司提供設計服務，費用為100,000港元。

於二零一六年十一月十八日前，董事視Fabulous Investment Limited(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司及Harlesden Limited(「Harlesden」)(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的最終控股公司。本公司最終由戴小明先生所控制，其為Harlesden之唯一股東。

於二零一六年九月十九日，Fabulous Investments Limited、Dan Form International Limited及戴小明先生(「賣方」)與Autobest及天安，作為Autobest之擔保人已訂立買賣協議，據此，Autobest有條件同意收購本公司全部已發行股份約36.45%。總代價為1,245,455,664.75港元，全部為現金交易(「銷售股份」)。

31. 關聯方交易 (續)

於二零一六年十一月十八日完成銷售股份後，要約人（及其一致行動人士）持有本公司全部已發行股份約36.45%。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則第26.1條規則，要約人提出強制性有條件現金要約（「現金要約」）。

於二零一六年十二月二十二日完成現金要約後，要約人（及其一致行動人士）持有本公司全部已發行股份約90.64%，故此，本公司並未能符合香港交易所上市條例守則8.08(1)(a)維持公眾持股量達百分之二十五要求。於二零一六年十二月二十八日，本公司獲得香港交易所豁免遵守上市條例守則8.08(1)寬限期由二零一六年十二月二十二日至二零一七年三月三十一日。

32. 最終控股公司

本公司董事視Autobest Holdings Limited（一家於英屬維京群島註冊成立的公司）為本公司的直接控股公司。

本公司董事視天安中國投資有限公司（一家於香港註冊成立的公司）為本公司的最終控股公司。

綜合財務報表附註

33. 主要附屬公司及聯營公司

(a) 主要附屬公司

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及營運地點
			由本公司 直接持有	本集團持有	
亞證財務有限公司	香港， 有限責任公司	1,000股普通股/ 10,000港元	-	100	財務融資，香港
亞證物業管理有限公司	香港， 有限責任公司	300,000股普通股/ 300,000港元	-	100	物業管理，香港
耀啟投資有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股/2港元	-	100	物業投資，香港
丹楓(中國)有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股/2港元	100	100	控股投資，香港
丹楓(香港)有限公司	香港， 有限責任公司	1,000,000股普通股/ 1,000,000港元	100	100	控股投資，香港
Dawna Range Company Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股/ 20港元	-	100	控股投資，香港
鑽石物業管理有限公司	香港， 有限責任公司	1,000股普通股/ 10,000港元	-	100	物業管理，香港
夏紀有限公司	香港， 有限責任公司	10,000股普通股/ 10,000港元	-	100	物業投資，香港
敬安投資有限公司	香港， 有限責任公司	1,010,000股普通股 /1,010,000港元	-	100	控股投資，香港
東龍投資有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/1美元	-	100	物業投資，中國大陸
智慧高爾夫(國際) 有限公司	香港， 有限責任公司	60,000,000股普通股/ 60,000,000港元	-	100	控股投資，香港
天權發展有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股/2港元	-	100	物業投資，香港
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/1美元	-	100	物業投資，中國大陸
立大投資有限公司	香港， 有限責任公司	1股普通股/1港元	-	100	物業投資，香港

33. 主要附屬公司及聯營公司(續)

(a) 主要附屬公司(續)

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及營運地點
			由本公司 直接持有	本集團持有	
嘉安投資有限公司	香港， 有限責任公司	1股普通股/1港元	-	100	物業投資，香港
雅威投資有限公司	香港， 有限責任公司	1股普通股/1港元	-	100	物業投資，香港
威雅投資有限公司	香港， 有限責任公司	1股普通股/1港元	-	100	物業投資，香港
亞證地產策劃管理 有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股/20港元	-	100	物業投資，香港
萬利海外有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/1港元	-	100	物業投資，中國大陸
深圳隆運諮詢服務 有限公司	中國大陸， 有限責任公司	2,150,000美元 ⁽²⁾	-	100	商業諮詢，中國大陸

(b) 主要聯營公司

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及營運地點
			由本公司 直接持有	本集團持有	
北京敬遠房地產 開發有限公司 ⁽¹⁾	中國大陸， 有限責任公司	61,220,000美元 ⁽²⁾	-	29.4	物業發展，中國大陸
浩博投資有限公司	香港， 有限責任公司	100股普通股/ 10,000港元	-	50	控股投資，香港
建唐置業有限公司	香港， 有限責任公司	1,000,000股普通股/ 10,000,000港元	-	50	物業投資，香港
Zeta Estates Limited	香港， 有限責任公司	9,900股普通股/ 990,000港元	-	33.33	物業投資，香港

⁽¹⁾ 中外合資合營公司

⁽²⁾ 已繳註冊資本

綜合財務報表附註

34 資產負債表及公司儲備變動

資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、機械及設備	802	132
附屬公司	105,672	301,652
可供出售之金融資產	9,850	8,870
	116,324	310,654
流動資產		
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項	1,885	933
應收附屬公司賬款	140,000	140,000
可收回所得稅	393	393
現金及銀行結存	927,341	800,136
	1,069,619	941,462
總資產	1,185,943	1,252,116
權益		
股本	681,899	681,899
儲備(註a)	387,141	563,240
總權益	1,069,040	1,245,139
負債		
流動負債		
應付款項及應計費用	4,785	6,624
應付附屬公司賬款	112,118	353
總負債	116,903	6,977
總權益及負債	1,185,943	1,252,116

本公司的資產負債表於二零一七年三月十日已獲得董事局之批准及代表簽署。

李成偉
董事

勞景祐
董事

34 資產負債表及公司儲備變動(續)

註(a)公司儲備變動

	特別資本儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	633	4,756	79,094	84,483
本年度溢利	-	-	503,753	503,753
二零一四年之股息	-	-	(24,946)	(24,946)
可供出售財務資產公允值之變動	-	(50)	-	(50)
轉自特別資本儲備至保留溢利	(633)	-	633	-
於二零一五年十二月三十一日	-	4,706	558,534	563,240
本年度溢利	-	-	17,254	17,254
二零一五年之股息	-	-	(186,364)	(186,364)
可供出售財務資產公允值之變動	-	(451)	-	(451)
股份回購(附註24)	-	-	(6,538)	(6,538)
於二零一六年十二月三十一日	-	4,255	382,886	387,141

35 報告期後事項

繼截至二零一六年十二月三十一日止及截至本報告日止，於二零一七年一月二十五日，本公司召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派。

主要物業資料

於二零一六年十二月三十一日

地點	地段號碼	用途	總建築面積 (平方呎)	車位	所佔百分比
投資物業					
香港					
港晶中心(部份)	九龍內地段10600號	商業	138,663	-	80
九龍尖沙咀東部			8,881	-	40
加連威老道100號				30	100
港灣工貿中心(部份)	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	266,126	59	33.33
香港香港仔鴨脷洲					
海灣工貿中心(部份)	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	741,706	74	33.33
香港香港仔鴨脷洲					
帝后商業中心(部份)	內地段2243號之餘段	商業/辦公室	27,457	-	50
香港灣仔皇后大道東58-4號					
華順工業中心(部份)	油塘內地段29號	工業	134,236	10	50
九龍油塘草園街4號					
紅山半島第一期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	11,001	-	33.33
香港大潭					
紅山半島第二期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	95,818	-	33.33
香港大潭					
紅山半島第三期(部份)	郊區建築地段1050號	住宅	160,123	-	33.33
香港大潭					

註： 以上之物業均為長期政府地契。

集團財務資料摘要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	55,493	50,759	49,745	47,505	42,538
經營溢利	107,931	76,507	45,335	69,367	167,558
應佔聯營公司溢利	(30,995)	132,062	209,300	175,672	781,123
除所得稅前溢利	76,936	208,569	254,635	245,039	948,681
所得稅支出	(15,174)	(12,851)	(7,432)	(10,042)	(24,374)
本年度溢利	61,762	195,718	247,203	234,997	924,307
下列人士應佔：					
本公司股東	61,762	195,718	247,203	234,997	924,307
每股溢利	4.97港仙	15.69港仙	19.82港仙	18.84港仙	74.10港仙
總資產	5,405,183	5,398,618	5,204,157	4,940,649	4,702,112
總負債	(314,853)	(178,960)	(161,141)	(150,627)	(136,877)
資產淨值	5,090,330	5,219,658	5,043,016	4,790,022	4,565,235