

瑞安房地產有限公司

# ANNUAL REPORT

2016 二零一六  
年度年報

股份代號 272







為應對全球政治及經濟的不確定性，集團以穩健為發展根基，通過輕資產策略，提升資產周轉率，獲得強勁的收入來源和現金流，同時降低負債比率，強化資產負債表，令集團有更穩健的財務狀況，把握未來的新機遇。



# 良好平衡

## 長期與短期目標

集團力求在長期與短期目標之間，在物業銷售利潤與出租物業組合所帶來的經常性收入之間保持良好平衡。我們現正努力使集團的輕資產策略與未來資本投資計劃達至平衡。



強效管理  
推動財務 **效益**

我們的目標是不斷改善管理效率、優化決策能力，從而帶來更佳的財務回報及盈利能力，提升效益。面對不明朗的市況，尤應積極果敢，穩中求進。



# 中國內地具創意的 房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)。瑞安房地產為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司，總部設於上海。公司在發展多功能、可持續發展的「整體社區」項目方面擁有卓越成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

基於適應未來城市發展目標，瑞安房地產結合對當地城市的歷史、文化、人文和地理環境的深入理解，積極配合政府的城市發展規劃，充分發揮區域資源的獨特優勢，以創新獨到及具彈性的手法進行項目的整體規劃，力求打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境和可持續發展的「整體社區」，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,080萬平方米(860萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220萬平方米為會所、停車位和其他設施)。







## 我們的承諾

### 投資者

依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。

### 客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

### 社區

我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。

### 環境

作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，集團深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。

### 僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是集團獲得長遠成功的關鍵。

集團在各運作層面均力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令願景目標得以持續。

## 願景目標

成為中國最優秀及具創意的房地產開發商

## 品牌承諾

創新 · 優質 · 卓越

## 瑞安精神

盡善創新 · 誠信謙勤



## 目錄

|     |             |     |              |
|-----|-------------|-----|--------------|
| 2   | 財務摘要        | 121 | 獨立核數師報告      |
| 4   | 企業成就摘要      | 128 | 綜合損益表        |
| 6   | 主席報告        | 129 | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 9   | 市場最新概況及項目簡介 | 130 | 綜合財務狀況表      |
| 45  | 業務回顧        | 132 | 綜合權益變動表      |
| 56  | 土地儲備        | 134 | 綜合現金流量表      |
| 58  | 財務回顧        | 136 | 綜合財務報表附註     |
| 63  | 市場展望        | 223 | 財務概要         |
| 65  | 企業管治報告      | 224 | 公司資料         |
| 77  | 風險管理報告      |     |              |
| 79  | 企業社會責任      |     |              |
| 102 | 董事及高級管理人員履歷 |     |              |
| 108 | 董事會報告       |     |              |



# 財務摘要

## 經營業績 截至12月31日止年度

|              | 2016年<br>港幣百萬元 | 2015年<br>港幣百萬元 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 營業額          | 20,539         | 8,038          | 17,600          | 6,472           |
| 以下應佔：        |                |                |                 |                 |
| 物業發展         | 18,210         | 5,440          | 15,604          | 4,380           |
| 物業投資         | 2,002          | 2,002          | 1,716           | 1,612           |
| 建築           | 259            | 527            | 222             | 424             |
| 其他           | 68             | 69             | 58              | 56              |
| 毛利           | 6,891          | 2,098          | 5,905           | 1,689           |
| 餘下投資物業的公平值增值 | 1,372          | 3,689          | 1,176           | 2,970           |
| 股東應佔溢利       | 1,270          | 979            | 1,088           | 788             |
| 集團核心溢利       | 2,098          | 3,009          | 1,798           | 2,423           |
| 每股基本盈利       | 港幣16仙          | 港幣12仙          | 人民幣14分          | 人民幣10分          |
| 每股股息         |                |                |                 |                 |
| 已付中期股息       | 港幣1.1仙         | 港幣2.2仙         | 港幣1.1仙          | 港幣2.2仙          |
| 擬派末期股息       | 港幣3.9仙         | 港幣2.8仙         | 港幣3.9仙          | 港幣2.8仙          |
| 全年股息         | 港幣5仙           | 港幣5仙           | 港幣5仙            | 港幣5仙            |

附註：

除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2016年以人民幣1,000元兌港幣1.167元和2015年以人民幣1,000元兌港幣1.242元換算。

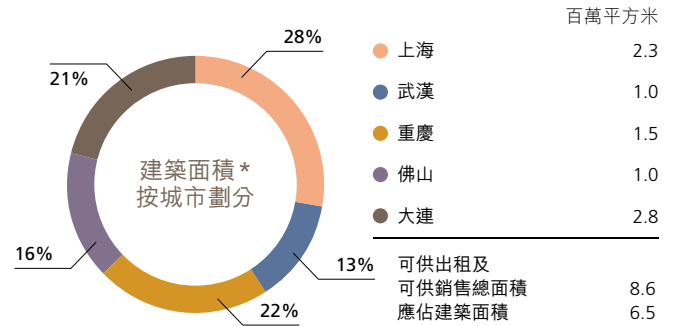
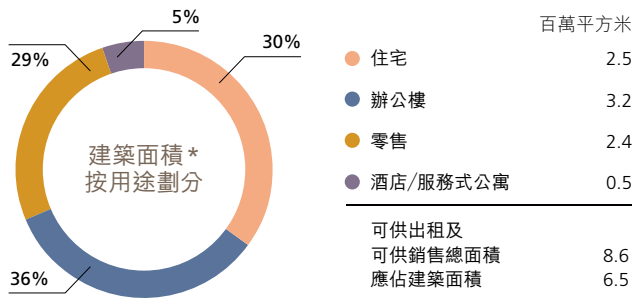
## 財務狀況 於12月31日

|          | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 總銀行結餘及現金 | 15,567          | 10,614          |
| 總資產      | 122,213         | 117,170         |
| 權益總額     | 46,256          | 46,118          |
| 總債務      | 47,123          | 47,992          |
| 銀行及其他借貸  | 29,811          | 33,337          |
| 優先票據     | 17,312          | 14,655          |
| 淨資產負債率*  | 68%             | 81%             |

\* 以銀行及其他借貸及優先票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。



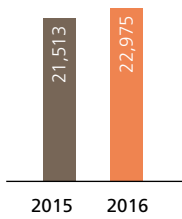
## 土地儲備 於2016年12月31日



\* 百分比數據按應佔建築面積計算

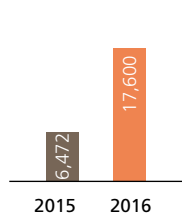
## 合約物業銷售及其他資產處置

(人民幣百萬元)



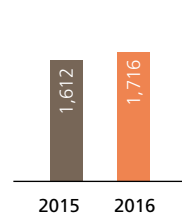
## 營業額

(人民幣百萬元)



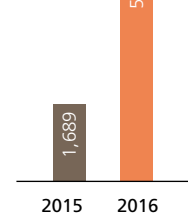
## 租金及相關收入

(人民幣百萬元)



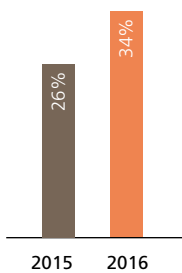
## 毛利

(人民幣百萬元)



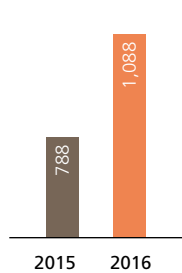
## 毛利率

(%)



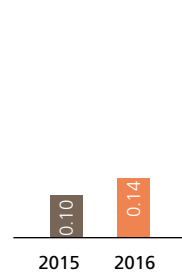
## 股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



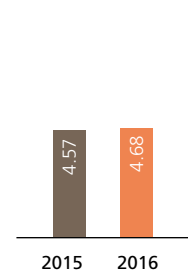
## 每股基本盈利

(人民幣元/股)



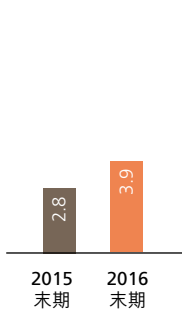
## 每股股東權益

(人民幣元/股)



## 每股股息

(港幣仙/股)



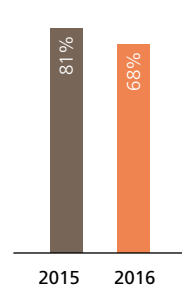
## 總資產

(人民幣百萬元)



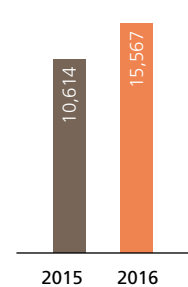
## 淨資產負債率

(%)



## 總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



# 企業成就摘要

集團多個項目獲得美國綠色建築委員會以及中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的專業認證，包括：

## LEED

- 1月，創智天地311街坊北區三棟辦公樓獲得LEED-建築主體與外殼白金級認證。



## 集團2015年度年報獲得專業機構的多項殊榮：

獲得由美國傳播專業聯盟LACP頒發的「2015年年報視覺大獎」銅獎。



獲得「2016國際ARC獎項」授予的「房地產發展/服務組別：綜合發展項目封面設計優異獎」、「房地產發展/服務組別：綜合發展項目傳統年報銀獎」及「房地產發展/服務組別：綜合發展項目年報內頁設計金獎」。

獲得「香港管理專業協會」頒發的「2016最佳年報大獎—優秀設計獎」。並獲得「Galaxy大獎2016」授予的「紙質版年報房地產組別銀獎」。



## 集團方面



七月  
集團榮獲由人力資源智享會頒發的「2016中國學習與發展價值大獎最具價值案例獎」榮譽。



集團榮獲由解放日報、上海日報、東方網聯合頒發的「綠色發展 共享未來—2016企業社會責任優秀案例評選—CSR貢獻獎」。

集團榮獲由「標準排名」頒發的「2016中國綠房企商業類TOP10第三名」及「2016中國綠房企TOP30第九名」稱號。

## 十一月

集團榮獲由中國房地產報、中國住交會組委會、中國綠色建築產業發展聯盟聯合頒發的「中國綠色建築TOP排行榜—2016年度綠色地產最具競爭力30強企業第6名」、「2016年度中國綠色地產開發10強」及「2016年度綠色地產運營10強」稱號。

## 十二月

集團榮獲由中國外商投資企業協會主辦的「2016中國外商投資企業履行社會責任優秀案例評選—發展戰略貢獻獎」。



集團榮獲由復旦大學管理學院、中智關愛通等聯合頒發的「價值共創2016中國企業社會責任卓越案例評選優秀獎」。





- 3月，瑞虹新城10號地塊－商業，塔樓A、塔樓B獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證。



- 9月，瑞虹天地－月亮灣獲得LEED-建築主體與外殼金級認證。



## 綠色建築評價

- 4月，瑞虹新城4號地塊獲得中國綠色建築運行標識二星級認證。
- 8月，瑞虹新城6號地塊獲得中國綠色建築運行標識二星級認證。



## 子公司及項目方面



豐誠物業負責管理的項目於年內獲得一系列殊榮，包括：上海企業天地5號辦公樓獲得上海市物業管理行業協會頒發的「2016年度上海市物業管理優秀示範項目」稱號；武漢平安金融中心被武漢市物業管理協會授予「2016年度武漢市物業管理示範大廈」稱號。



上海太平橋項目於年內獲得一系列殊榮，包括：上海新天地榮獲上海市工商行政管理局授予的「上海市著名商標」稱號、並入選「福布斯2016全球20大文化地標」以及世界銀行全球Urban Renewal經典案例；新天地時尚購物中心榮獲「2016 City Weekend最受歡迎購物中心」以及「TimeOut年度最佳購物目的地」；湖濱道購物中心榮獲「TimeOut年度最受歡迎家庭親子商場」；上海新天地·新里榮獲「2016 Shanghai WOW！最佳露台地標」稱號。

瑞虹天地月亮灣於12月開啓試營業，月亮灣以「生活·音樂·家」為品牌內涵，創新性地樹立了「音樂娛樂」標籤，引入多個極富創造力和影響力的全新概念品牌，受到眾多消費者們的追捧。

瑞虹新城悅庭憑藉優異的市場交易成績亦在年內獲得包括由仲量聯行頒發的「2016上海潛力豪宅獎」等一系列獎項。



虹橋天地獲得由「地產設計大獎·中國」頒發的「商辦項目金獎」以及「室內設計類金獎」榮譽；同年亦獲得由上海日報頒發的「2016 Ideal Shanghai 年度最佳美食地標」稱號。



創智天地獲得由「地產設計大獎·中國」頒發的「商辦項目金獎」稱號。同年創智天地亦獲得「亞太區房地產領袖高峰會(MIPIM Asia)」頒發的「最佳混合使用發展類別金獎」榮譽。

武漢天地於年內獲得一系列獎項，包括：武漢天地A地塊獲得由世界高層建築與都市人居學會頒發的「2016年最佳高層建築獎—城市人居獎」；武漢天地社區在武漢市政府召開的市國際社區評審會上獲評「國際社區建設優秀單位」。

重慶天地翠湖天地B6/03地塊和B9/03地塊被重慶市渝中區建設和交通委員會授予「2015年度安全文明‘十佳’工地」、「2015年度揚塵控制‘十佳’工地」稱號。

大連天地悅麗海灣在年內獲得包括由東方視野頒發的「2016年大連市區域優秀樓盤」稱號等一系列獎項。

佛山嶺南天地商業街區獲得由「地產設計大獎·中國」頒發的「商辦項目金獎」榮譽。



瑞安房地產2016年業績相當程度獲益於我們三年前開始實施的輕資產策略。儘管市場受較多不確定因素影響，期內我們仍然能釋放集團資產組合的價值、尋求建立新的合作夥伴關係，提升長期總體規劃項目的回報。

經調整的策略使集團更靈活地處於有利的位置來把握新的增長機會，以「穩健、平衡、效益」為重點，應對瞬息萬變、挑戰重重的市況，更好地邁進2017年。

為應對全球政治及經濟的不確定性，瑞安房地產以**穩健**為發展根基，通過提升資產周轉率，獲得強勁的收入來源和現金流、同時降低負債比率，強化資產負債表。

集團力求在長遠目標與短期目標之間，在物業銷售與收租物業組合所帶來的經常性收入之間保持良好**平衡**。我們現正努力使集團的輕資產策略與未來資本投資計劃保持平衡。

我們的目標是不斷改善管理效率，優化決策能力，從而帶來更佳的財務回報和盈利能力，提升**效益**。

## 財務摘要

於回顧期內，營業額為人民幣176億元，增長達172%，其中被確認為營業額的物業銷售大幅上升256%至人民幣156.04億元。除了確認為營業額的物業銷售外，集團同時完成確認為出售附屬公司的資產處置達人民幣57億元(即出售上海太平橋企業天地3號的交易)。

投資物業的租金及相關收入上升6%，至人民幣17.16億元。增長主要由新落成物業的租賃進度，以及現有投資物業組合較高的出租率和租金增長所帶動。

毛利按年上升250%至人民幣59.05億元，經營溢利則按年攀升427%至人民幣52.72億元。而毛利率為34%，上升8個百分點。

股東應佔溢利為人民幣10.88億元，較2015年的人民幣7.88億元，增長38%。該增長主要是因為2016年出色的營業額以及分配給附屬公司非控制股東及可換股永久證券持有者的溢利有所減少所致。



為了配合集團的輕資產策略，我們亦將與其他投資者、業主或開發商合作發展新項目或現有項目，最有效地運用我們的資金，並充分發揮品牌優勢及創新發展與管理專長。這種合作模式是我們未來的重要發展策略。

## 市場挑戰重重

與2016年初房價飆升的情況呈鮮明對比，受政府持續收緊的調控措施影響，有意置業者和投資者的購買受到限制，導致成交量於2016年第四季度驟降，令一直活躍的中國房地產市場轉向平靜。

全球政經局勢有欠明朗，預料會影響未來中國經濟的穩定性。政府對住宅物業的調控措施，將繼續使物業銷售行情趨緩。然而，由於房地產業是中國經濟的重要支柱之一，當經濟一旦放緩，政府或會決定放鬆調控力度，因而可能促使2017年下半年的市況略為改善。不過，在政府持續調控下，預期2017年的整體銷售額仍將低於2016年。我們預計，2017年集團在上海的項目將會繼續推動公司銷售業績表現。

## 創紀錄的銷售表現

集團於2016年的合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣229.75億元，創下集團歷年來最高水平，其中住宅物業銷售額達人民幣163億元。總銷售額按年增長7%，但仍略低於人民幣240億元的銷售目標，原因是內地房地產市場降溫措施生效，對年底的銷售額產生顯著影響。於2016年年底，集團錄得認購物業銷售額人民幣15.76億元，預計將於未來數月陸續轉為合約物業銷售額。

集團位於上海的大型總體規劃綜合社區項目——瑞虹新城，仍然是帶動整體銷售業績的主要動力。瑞虹新城第6期住宅項目怡庭及第7期住宅項目悅庭取得市場熱烈的反應。2月，怡庭推出的352個住宅單位於開盤首日即告售罄。悅庭於6月推出的320個住宅單位，於年底時亦已接近沽清。瑞虹新城錄得超過人民幣73億元的住宅合約銷售額，以成交金額而言，在全上海名列第二位。2016年的平均售價為每平方米人民幣85,500元，較2015年上升24%。

位於上海市中心的高尚住宅項目翠湖天地雋薈，毗鄰上海新天地商業區。項目採用「Living With Art」的設計概念，格調豪華而富現代感，並提供定制化的服務。在2015年12月開始推出的184個單位中，150個單位已於2016年年底前售出，佔推出單位總數的82%。平均售價為每平方米人民幣133,360元，合約銷售總額達人民幣47.5億元。

## 創新發展

瑞安房地產打造創新的綜合發展項目，令集團得以在瞬息萬變的市場環境中保持領先同業的優勢。我們著名的城市中心總體規劃社區模式一直備受推崇，其中上海新天地更被視為舊區重建項目的典範。以上海楊浦區的創智天地項目為範例的知識型社區則是集團另一種業務開發模式。我們在過去12年一直致力通過該項目打造一個促進創新創業的生態系統，推動區域經濟轉型。創智天地內最近全新升級的INNOSPACE+創業社區，包括InnoSpace孵化平台、InnoWork聯合辦公、IPOclub創業咖啡、InnoMaker硬件創新空間、InnoApartment創業公寓等多種創業功能載體，為年輕創業者提供全面的一站式解決方案。該社區被上海市政府列為頂級創客空間，自2016年9月升級以來取得了愈加熱烈的反應。

在這些項目的成功基礎上，集團現正將新天地與知識型社區模式融合，從而打造一個新的開發模式。我們相信，新的「知識型社區+新天地」模式將更切合年輕企業家和專業人士的需要，讓他們在體驗創業、工作和學習的樂趣之餘，又能享受生活格調，緊跟時尚潮流，為志趣相投的人士提供集思廣益和交流意見的空間。



我們亦將以此模式繼續提升現有的發展項目。上海新天地的裸心社聯合辦公空間，以及創智天地江灣體育中心的資產提升計劃，都是此模式的例證。

為了配合集團的輕資產策略，我們亦將與其他投資者、業主或開發商合作發展新項目或現有項目，最有效地運用我們的資金，並充分發揮品牌優勢及創新發展與管理專長。這種合作模式是我們未來的重要發展策略。

在各區域之中，我們最看好上海與武漢房地產市場的長遠前景，因此目前主要在這兩個城市探索新機遇。

我們最近以合作方式，成功投得位於武漢光谷中心城中央地帶的一個優質地塊，這正是對上述合作模式的一次實踐，讓我們在這個主要目標城市獲得可貴的發展機會。

## 穩健根基

我們的輕資產策略加強了瑞安房地產的資產負債表，讓集團能作出充分的財務準備，應對國內外的不明朗時局。

人民幣兌美元的弱勢，對集團以至其他市場參與者來說都是不小的挑戰。為平衡風險管理與成本，我們已將10.5億美元及22億港幣借貸轉為人民幣借貸，使整體人民幣債務規模從一年前的54%上升至60%，我們並將繼續減低美元與港幣債務。

為了加強管理能力並更好地滿足業務需要，我們已將知識型社區業務管理整合入中國新天地，以此打造一個管理高效、資源整合的商業資產管理平台。集團內的業務構成因此更加清晰，其中瑞安房地產專注於項目開發，而中國新天地則專注於商業資產管理。

我們還擢升新一代的行政人員負責營運資產管理業務。羅寶瑜獲任命為中國新天地執行委員會主席，王穎獲委任為中國新天地董事總經理，而張斌則出任中國新天地營運總監。

面對不明朗的市況，集團通過架構重塑得以提升管理效率，帶動增長。在未來一年，我們將繼續追求「穩健、平衡、效益」。

## 鳴謝衷心支持

過去一年，我們在調整發展策略的過程中，得到了員工、客戶、股東及合作夥伴的忠心和不懈支持，我在此謹致誠摯謝意。

自我重返集團領導職位並開始推行輕資產策略後，我們已取得長足進展。集團的財務狀況已大為加強，公司文化亦更具活力，而年輕的新一代行政人員亦開始擔任領導職位。這些都是群策群力的成果，我深信大家已為集團邁進下一個增長階段做好準備。

我由衷地感謝全體同仁積極主動，為集團邁向新未來所作的貢獻。我們將繼續齊心協力，力求為瑞安房地產開拓一個以創新為本、成就輝煌的未來。

羅康瑞

主席

香港，2017年3月22日



市場最新概況及  
項目簡介

# 上海

作為中國首屈一指的商業、金融及航運中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，亦是中國四個直轄市之一。至2016年底，人口數目達到2,420萬人。上海於2013年設立自由貿易試驗區，標誌著新一輪市場改革及上海不斷擴展的又一里程碑。於2016年，上海本地生產總值達人民幣2.747萬億元，人均本地生產總值達人民幣113,600元。目前，約有1,473家金融機構落戶上海，580家跨國公司在當地設立地區總部，同時有411家海外公司在上海建立了研發中心。





## 上海大虹橋區域

上海「十三五規劃」(2016年 – 2020年)中，大虹橋區域將被打造為服務長三角，面向全國和全球的一流商務區。大虹橋區域規劃中的面積高出浦東陸家嘴金融區三倍，藉以平衡上海西部與東部的發展，並舒緩核心城市地區的交通負荷。大虹橋區域亦被稱為上海的「西大門」，憑藉其完善的交通網絡，使全球的人才及企業透過長江三角洲進入中國。

### 虹橋天地項目

**地塊位置：**虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，位置優越，並直達虹橋交通樞紐，往來該交通樞紐的主要設施方便快捷，其中包括連接國內主要城市的上海高鐵站、上海虹橋國際機場2號航站樓及5條地鐵線。

**總體規劃：**虹橋天地項目位處虹橋商務區的中心，項目將成為一個全新的商業、文化及休閒地標，包括一

個大型的零售部分、辦公樓、演藝及展覽中心和酒店，可供出租總建築面積達308,000平方米。中國是全球最大的經濟體之一，上海扮演着全球世界級經濟及貿易中心的重要角色。憑藉其卓越的全球視角及重要性，虹橋商務區將不僅成為上海一個活力充沛的新商務區，更將是長江三角洲的商務區。





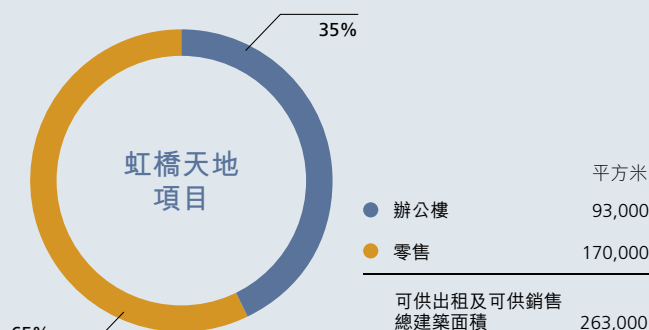
該發展項目的建築工程始於2011年，並於2015年下半年完工。總建築面積為93,000平方米的四棟辦公樓於2013至2014年間逐漸完工。租戶自2014年底起陸續遷入，包括羅氏診斷(Roche Diagnostics)(大中華區總部)、殼牌(Shell)(下游業務總部)、全球塗料領導品牌宣偉(Sherwin-Williams)(中國總部)和宏碁電腦(Acer Computer)(中國總部)等《財富》500強企業，以及各行業領先企業的區域總部及分支機構。截至2016年12月31日，辦公樓的出租率達95%。另外，總建築面積達45,000平方米的一座五星級酒店於2015年建成並交付，該酒店在2014年以人民幣9.65億元售出。

虹橋天地項目零售物業組合的總建築面積為151,000平方米。截至2016年12月31日，出租率達79%。新天地和位於辦公樓的零售商舖的總建築面積達26,000平方米，於2014至2015年期間完工。上海灘餐廳、馬上諾和Glo London等租戶已於2015年下半年開始營業。另外，總建築面積為125,000平方米的購物商場可容納逾200間商舖。H&M、蓋璞、無印良品、英皇UA電影城和大食代等主要租戶自2015年9月起已陸續開始營業。購物商場提供了強大的租戶組合，英皇UA IMAX電影城(虹橋商務區首間IMAX影院)、禦寶至尊烤鴨店(亞洲50最佳餐廳之一)、言幾又書店、莆田(新加坡米芝蓮星級餐廳)、Adidas SWC和港式餐廳——源港原味等多個品牌均為首次進軍中國內地或上海。購物商場於2015年9月試營業並於12月正式開幕。總建築面積達19,000平方米的表演藝術及展覽中

心也已於2015年下半年完工，吸引多項活動在這裡舉辦，2016年合共出租超過300天，其中包括全球最受歡迎的電競比賽LOL Pro League，租用場地達8個月之久。

此外，虹橋天地項目於2015年12月獲得亞太地產領袖高峰會(MIPIM Asia)頒發的2015「亞太地產領袖高峰會最佳多用途建築項目金獎」，並於2016年4月榮膺國際購物中心協會(ICSC)頒發2016「設計和開發(新開發項目類)金獎」。作為直通虹橋交通樞紐的首個一站式時尚生活中心，透過購物、娛樂和餐飲與表演藝術和親子體驗的完美結合，虹橋天地項目佔有不可替代的市場地位。虹橋天地項目是理想空間規劃的頂尖之作，為虹橋商務區的上班族及周圍7,500萬人口提供了全新的標誌性商業及零售熱點。

#### 建築面積按用途劃分





下表為截至2016年12月31日，虹橋天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|              | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |            |           |                     |           | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米 | 本集團<br>權益<br>% |
|--------------|---------------------|------------|-----------|---------------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------|
|              | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米 | 零售<br>平方米 | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米 |                          |           |                |
| <b>已落成物業</b> |                     |            |           |                     |           |                          |           |                |
| D17          | –                   | 76,000     | 24,000    | –                   | 100,000   | 33,000                   | 133,000   | 78.11%         |
| D19          | –                   | 17,000     | 146,000   | –                   | 163,000   | 39,000                   | 202,000   | 78.11%         |
| <b>總計</b>    | –                   | 93,000     | 170,000   | –                   | 263,000   | 72,000                   | 335,000   |                |





# 上海黃浦區

黃浦區位於上海中心商業區，黃浦江的西面，靜安區的東面，面對浦東陸家嘴金融區。由國務院批准，自2011年6月盧灣區已被納入新黃浦區內。

同樣位於黃浦區的外灘，以其臨黃浦江的歷史建築群而聞名於世。外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括南京東路、福州路及淮海路等。達5,500米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。



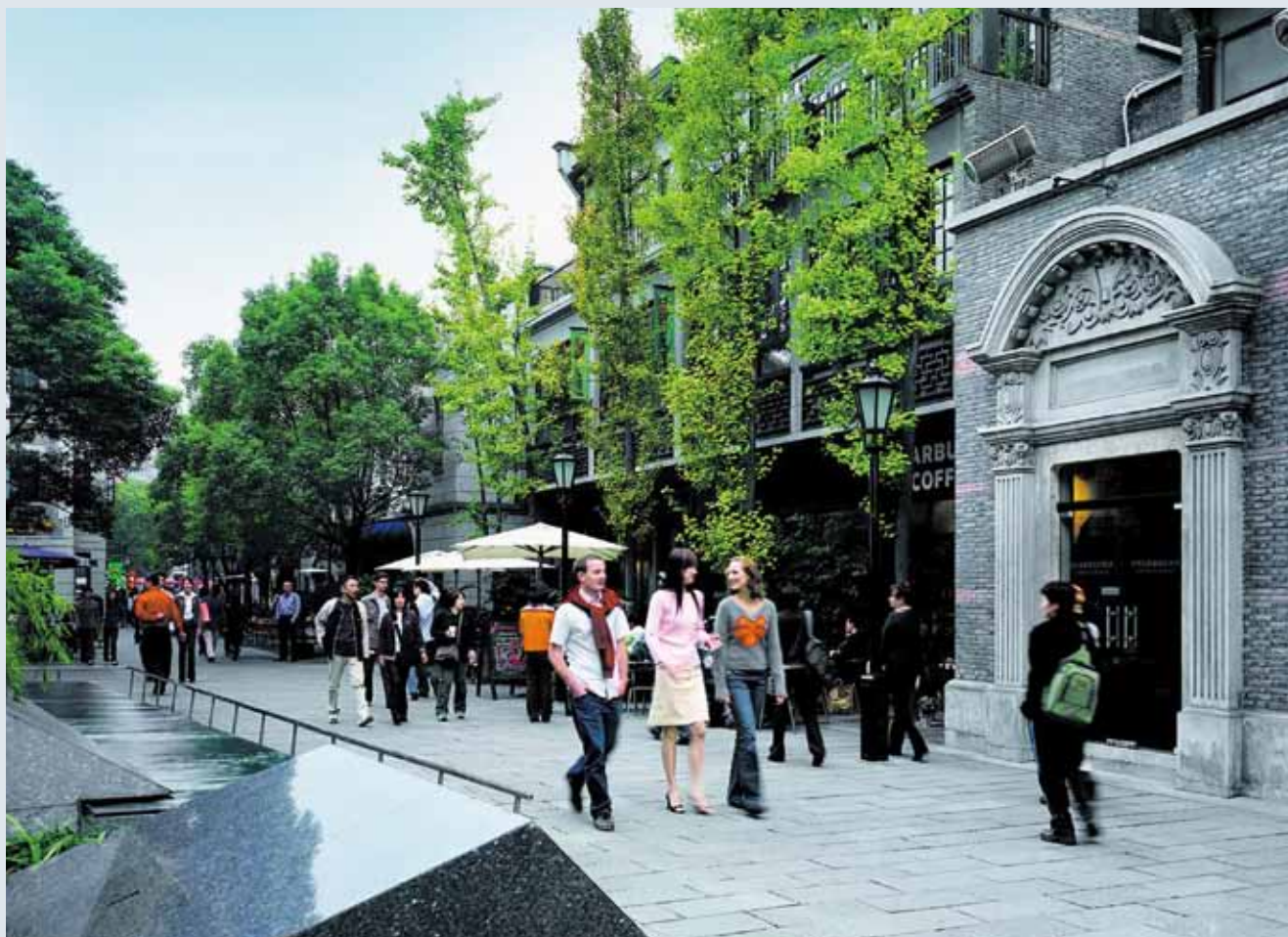


## 太平橋項目

**地塊位置：**太平橋項目位處黃浦區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。多年來，淮海中路已升級為世界級商業區，成為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線、10號線及13號線貫穿該項目與市內其他主要區域。13號線是一條服務該地區的新線，在新天地站與地鐵10號線相交。

**總體規劃：**該項目為一個大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」的建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括3個主要區域，其中上海新天地為歷史建築物重建區、企業天地及購物商場（湖濱道、新天地時尚及瑞安廣場）組成商業區，而翠湖天地為高尚住宅區。該項目自1996年起分期發展。

最新一期住宅發展項目，第116號地塊（發展為翠湖天地第4期，名為雋薈）的拆遷工作已於2014年8月完成，總建築面積94,000平方米的第116號地塊第1期已經落成，第2期現正處於施工階段，計劃於2017年完工。竣工時，翠湖天地雋薈將包括約301套豪宅公寓。第1批於2015年12月推出預售。總建築面積47,000平方米的第116號地塊第1期已經落成，其中29,000平方米的總建築面積已於2016年12月交付。翠湖天地第5期（第118號地塊）包括作住宅用途的總建築面積80,000平方米，拆遷工作於2014年底開始。截至2016年12月31日，100%的住戶已簽署拆遷協議。翠湖天地第5期將於2017年開始施工。翠湖天地第1期至第3期自2002年起已出售及交付約253,000平方米的建築面積。







商業發展項目包括上海瑞安廣場、新天地、新天地時尚，共有 140,000 平方米的建築面積 (36,000 平方米作辦公用途，104,000 平方米作零售用途)，目前作為集團的投資物業組合持有。「新里」的資產提升措施已於 2015 年 8 月完成，提供可供出租建築面積共達 7,000 平方米，其主力租戶裸心社的租約已於 2016 年 6 月開始起租。截至 2016 年 12 月 31 日，出租率達 100%。企業天地 3 號 (第 127 號地塊)，包括建築面積 56,000 平方米的辦公樓及建築面積 31,000 平方米的購物商場，已於 2015 年上半年落成，其後於 2015 年 12 月以人民幣 57

億元的價格售出，並於 2016 年 2 月交付。總建築面積為 79,000 平方米的企業天地 5 號已於 2013 年以人民幣 43 億元的價格售出。企業天地 1 號和 2 號總建築面積為 83,000 平方米的辦公及零售綜合物業亦於 2015 年以人民幣 66.01 億元售出。

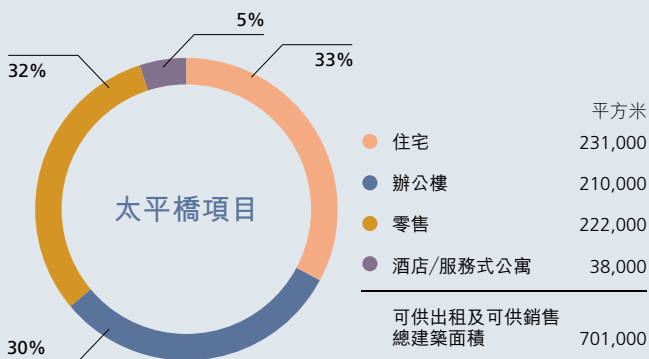
餘下 416,000 平方米建築面積 (其中 86,000 平方米作住宅用途、174,000 平方米作辦公用途、118,000 平方米作零售用途、38,000 平方米作酒店及服務式公寓用途) 之進一步的拆遷計劃和時間表仍未確定。

下表為截至 2016 年 12 月 31 日，上海太平橋項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

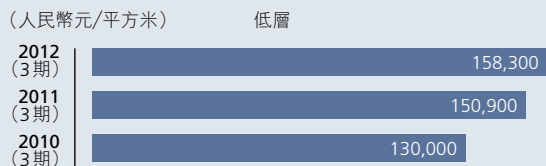
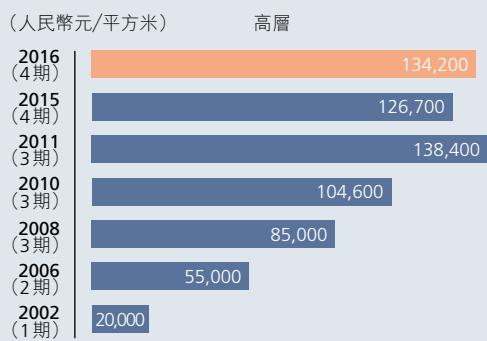
|                        | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |                |                |                     |                | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米      | 本集團<br>權益<br>%      |
|------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------------|----------------|---------------------|
|                        | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米     | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米      |                          |                |                     |
| <b>已落成物業</b>           |                     |                |                |                     |                |                          |                |                     |
| 新天地                    | -                   | 4,000          | 43,000         | -                   | 47,000         | 15,000                   | 62,000         | 78.11%              |
| 新里                     | -                   | -              | 7,000          | -                   | 7,000          | -                        | 7,000          | 78.11%              |
| 翠湖天地及翠湖天地御苑            | -                   | -              | -              | -                   | -              | 23,000                   | 23,000         | 99.00%              |
| 翠湖天地嘉苑                 | -                   | -              | -              | -                   | -              | 5,000                    | 5,000          | 99.00%              |
| 新天地時尚                  | -                   | -              | 26,000         | -                   | 26,000         | 8,000                    | 34,000         | 77.33%              |
| 翠湖天地雋薈 (第 116 號地塊) 第一期 | 18,000              | -              | -              | -                   | 18,000         | -                        | 18,000         | 56.7456%            |
| 瑞安廣場                   | -                   | 32,000         | 28,000         | -                   | 60,000         | 8,000                    | 68,000         | 62.49% <sup>1</sup> |
| <b>小計</b>              | <b>18,000</b>       | <b>36,000</b>  | <b>104,000</b> | <b>-</b>            | <b>158,000</b> | <b>59,000</b>            | <b>217,000</b> |                     |
| <b>發展中物業</b>           |                     |                |                |                     |                |                          |                |                     |
| 翠湖天地雋薈 (第 116 號地塊) 第二期 | 47,000              | -              | -              | -                   | 47,000         | 33,000                   | 80,000         | 56.7456%            |
| 第 118 號地塊              | 80,000              | -              | -              | -                   | 80,000         | -                        | 80,000         | 99.00%              |
| <b>小計</b>              | <b>127,000</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>            | <b>127,000</b> | <b>33,000</b>            | <b>160,000</b> |                     |
| <b>日後發展物業</b>          |                     |                |                |                     |                |                          |                |                     |
| <b>小計</b>              | <b>86,000</b>       | <b>174,000</b> | <b>118,000</b> | <b>38,000</b>       | <b>416,000</b> | <b>44,000</b>            | <b>460,000</b> | <b>99.00%</b>       |
| <b>總計</b>              | <b>231,000</b>      | <b>210,000</b> | <b>222,000</b> | <b>38,000</b>       | <b>701,000</b> | <b>136,000</b>           | <b>837,000</b> |                     |

<sup>1</sup> 本集團持有瑞安廣場的 62.49% 權益，惟在瑞安廣場 15 樓層建築面積為 2,000 平方米的樓面，本集團持有 78.11% 的實質權益。

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價





## 上海虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區已轉型為一個現代化的綜合區域，以促進繁盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化特色和高效率的公共服務。虹口區北外灘為上海具代表性的航運及物流服務中心，3,000多間航運及物流公司進駐於此。航運服務、知識產業、休閒娛樂服務及房地產業都是虹口區經濟的主要動力來源，譜寫虹口區的成功故事。

### 瑞虹新城項目

**地塊位置：**瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區，透過這四條地鐵線（地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道），連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

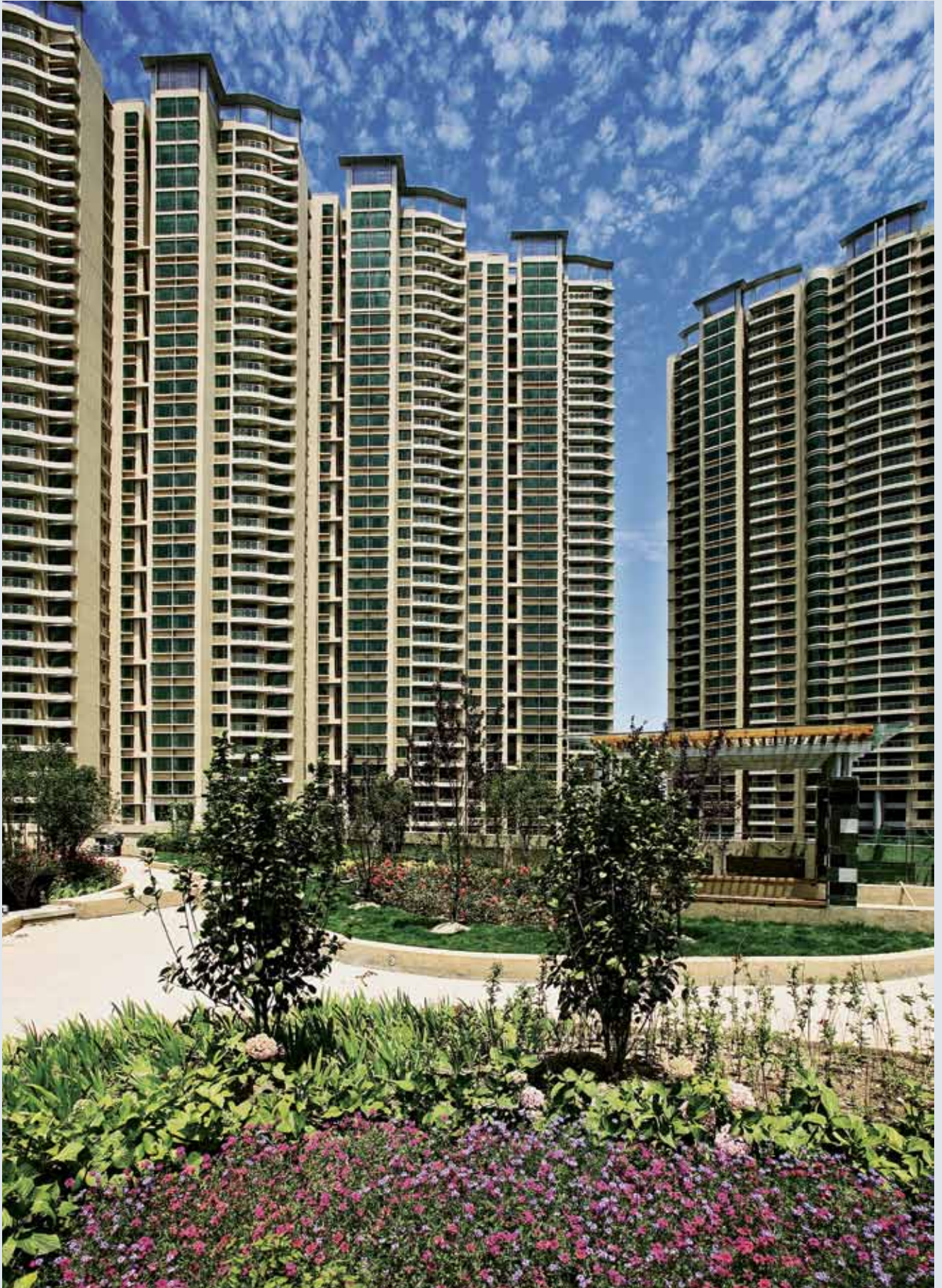
**總體規劃：**瑞虹新城項目是一個大型城市核心重建項目。根據總體規劃，項目將活化成為一綜合社區，包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業。於落成後，瑞虹新城將成為上海內環線內的時尚生活中心。

在住宅發展方面，集團自1998年起已經發展、出售及交付分6期落成，約623,000平方米建築面積的住宅單位。

第6期（第9號地塊）怡庭及第7期（第2號地塊）悅庭的拆遷工作已於2014年底完成，其中規劃作住宅用途的總建築面積為189,000平方米，而作零售物業用途的總建築面積為3,000平方米。2015年10月，怡庭第一批單位推出預售，平均售價為每平方米人民幣71,000元；餘下的住宅單位亦於2016年2月推出預售，平均售價為每平方米人民幣80,000元。怡庭項目已於2016年11月完工及交付。悅庭第一批單位則於2016年6月推出預售，平均售價為每平方米人民幣98,000元，並預計於2017年完工及開始交付。住宅單位合約銷售的平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元則逐步升至2016年的每平方米人民幣85,500元。











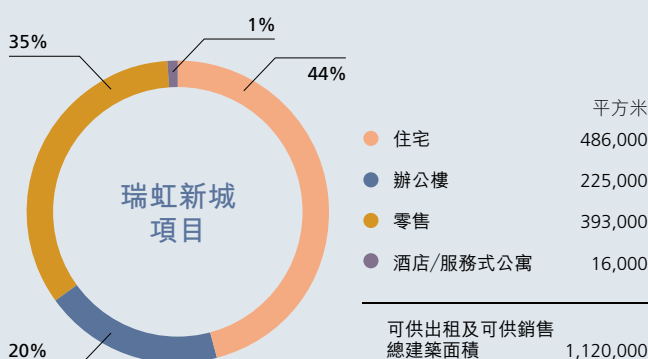
在商業物業方面，共有128,000平方米的可供出租建築面積已發展成為零售商鋪並保留在集團的投資物業組合內。月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)已於2015年底竣工，購物商場的可供出租建築面積為64,000平方米。該購物商場已於2016年12月投入營運，其中主力租戶包括G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空及英皇UA電影城。截至2016年12月31日，出租率達61%。位於第3號地塊的酒店總建築面積為16,000平方米，亦於2015年底竣工。可供出租總建築面積為19,000平方米的星星堂(瑞虹天地第6號地塊)於2015年投入營運。

規劃總建築面積為607,000平方米的第1、7及10號地塊的拆遷工作進展順利。第1及第7號地塊將被發展成為總建築面積為267,000平方米的住宅及2,000平方米的零售商鋪。可供出租及可供銷售的總建築面積為338,000平方米的第10號地塊(亦稱太陽宮)將發展為一個購物商場及兩幢辦公樓。截至2016年12月31日，第1、第7及第10號地塊分別約98%、95%及99.9%的住戶已簽署拆遷協議。預計這三個地塊的拆遷工作將於2017-2018年完成。

第167A及167B號地塊餘下230,000平方米建築面積(其中83,000平方米作住宅用途，69,000平方米作辦公用途及78,000平方米作零售用途)的進一步拆遷計劃及時間表仍未確定。

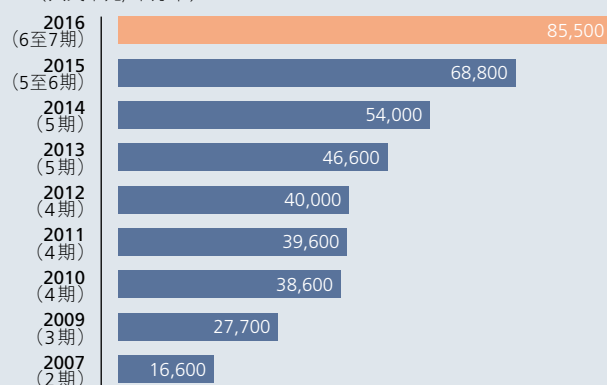


### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價

(人民幣元/平方米)



下表為截至2016年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|                | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |                |                |                     |                  | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米        | 本集團<br>權益<br>% |
|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
|                | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米     | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米        |                          |                  |                |
| <b>已落成物業</b>   |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 瑞虹坊1區          | -                   | -              | 5,000          | -                   | 5,000            | 13,000                   | 18,000           | 100.00%        |
| 瑞虹坊3區          | -                   | -              | 28,000         | -                   | 28,000           | 21,000                   | 49,000           | 99.00%         |
| 瑞虹坊5區          | -                   | -              | -              | -                   | -                | 3,000                    | 3,000            | 99.00%         |
| 瑞虹坊2區          | -                   | -              | 12,000         | -                   | 12,000           | 18,000                   | 30,000           | 99.00%         |
| 星星堂(瑞虹天地第6號地塊) | -                   | -              | 19,000         | -                   | 19,000           | 7,000                    | 26,000           | 99.00%         |
| 環庭(第6號地塊)      | -                   | -              | -              | -                   | -                | 10,000                   | 10,000           | 99.00%         |
| 月亮灣(瑞虹天地第3號地塊) | -                   | -              | 64,000         | 16,000              | 80,000           | 22,000                   | 102,000          | 99.00%         |
| 怡庭(第9號地塊)      | 32,000              | -              | 2,000          | -                   | 34,000           | 31,000                   | 65,000           | 99.00%         |
| <b>小計</b>      | <b>32,000</b>       | <b>-</b>       | <b>130,000</b> | <b>16,000</b>       | <b>178,000</b>   | <b>125,000</b>           | <b>303,000</b>   |                |
| <b>發展中物業</b>   |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 悅庭(第2號地塊)      | 104,000             | -              | 1,000          | -                   | 105,000          | 44,000                   | 149,000          | 99.00%         |
| 第10號地塊         | -                   | 156,000        | 182,000        | -                   | 338,000          | 105,000                  | 443,000          | 99.00%         |
| 第1號地塊          | 109,000             | -              | 1,000          | -                   | 110,000          | 7,000                    | 117,000          | 99.00%         |
| 第7號地塊          | 158,000             | -              | 1,000          | -                   | 159,000          | 4,000                    | 163,000          | 99.00%         |
| <b>小計</b>      | <b>371,000</b>      | <b>156,000</b> | <b>185,000</b> | <b>-</b>            | <b>712,000</b>   | <b>160,000</b>           | <b>872,000</b>   |                |
| <b>日後發展物業</b>  |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| <b>小計</b>      | <b>83,000</b>       | <b>69,000</b>  | <b>78,000</b>  | <b>-</b>            | <b>230,000</b>   | <b>2,000</b>             | <b>232,000</b>   | <b>100%</b>    |
| <b>總計</b>      | <b>486,000</b>      | <b>225,000</b> | <b>393,000</b> | <b>16,000</b>       | <b>1,120,000</b> | <b>287,000</b>           | <b>1,407,000</b> |                |



## 上海楊浦區

楊浦區位於上海市的北部，中心區域五角場地區被上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區已轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為世界一流科技樞紐的總體發展計劃。楊浦區內有10多所大專院校，包括復旦大學、同濟大學和上海財經大學。另有22個國家重點實驗室及65個科研開發機構，使楊浦區在競爭成為上海的科技中心上擁有無可比擬的優勢。



## 創智天地項目

**地塊位置：**創智天地項目佔據策略性位置，毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。該項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環高架、30多條公共交通路線，以及地鐵10號線。

**總體規劃：**創智天地是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。我們希望透過該項目協助楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，配合鄰近已有的教育及人力資源，以創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。

從2003年至今項目已興建建築面積344,000平方米的辦公樓及零售商鋪，目前尚有225,000平方米的建築面積保留在集團的投資物業組合內。截至2015年底，創智天地主要的建築工程已經完成。而位於第311號地塊，總建築面積為22,000平方米的一幢酒店物業已於2016年下半年竣工。創智天地的出租率保持穩定，租戶不乏

知名科技公司，包括EMC2、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、Splunk、德勤及國際商業機器(IBM)等。

在第311號地塊，江灣翰林最後一批住宅單位已於2013年售出，平均售價達每平方米人民幣38,600元，較集團於2007年出售第一期單位的平均售價(即每平方米人民幣18,700元)高出一倍。至今，項目中總建築面積132,000平方米的住宅發展項目已經售出及交付。

創智天地是一個國際化的知識型社區，以集合工作、生活、學習及娛樂活動為目標。在上海，創智天地一直被視為上海創新及創業精神的地標。經過13年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流的成熟知識型社區。在創智天地，有超過500間初創企業進駐，它們在科技(TMT)、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅角色。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。創智天地是創造和實現夢想的地方。





- INNOSPACE+ 是創業家和早期初創企業的完整生態系統，設有創企咖啡廳、創業孵化平台、創業加速平台、共用工作空間、實體創業孵化平台、投資基金、創企公寓及精品酒店，一應俱全。憑藉有效的創業孵化平台和創業加速計劃，INNOSPACE+ 於2016年獲上海科技局評為上海市最佳創業加速平台。INNOSPACE+ 至今發展順利，成為早期初創企業及創業家的搖籃，且對中國的互聯網及相關領域發揮強大的影響力，並佔有獨特地位。
- 大學路為創智天地貫注活力，供應墨西哥、泰國、意大利等各地美食。這些咖啡店、休閒餐廳、獨立

書店和創意商店隨處可見，定能像矽谷或巴黎左岸一樣，為日常生活帶來啟發。

- 年內，創智天地舉行了數百項活動，包括上海市市長會議、年度創客嘉年華、聖誕節倒數、世界音樂節夏至音樂日、全球黑客馬拉松等。這些盛事吸引了眾多喜愛創新、企業家精神及樂活生活的市民參與。

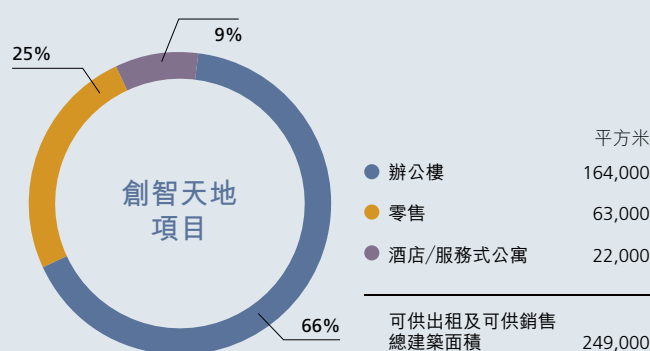
創智天地於2016年11月獲得亞太地產領袖高峰會 MIPIM Asia 頒發的2016「亞太地產領袖高峰會最佳多用途建築項目金獎」。







### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價



下表為截至2016年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|                     | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |            |           |                     |           | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米 | 本集團<br>權益<br>% |
|---------------------|---------------------|------------|-----------|---------------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------|
|                     | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米 | 零售<br>平方米 | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米 |                          |           |                |
| <b>已落成物業</b>        |                     |            |           |                     |           |                          |           |                |
| 創智坊R1               | -                   | -          | 7,000     | -                   | 7,000     | 11,000                   | 18,000    | 86.80%         |
| 創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)  | -                   | 5,000      | 3,000     | -                   | 8,000     | 7,000                    | 15,000    | 86.80%         |
| 創智坊R2(第7-7號地塊)      | -                   | 6,000      | 1,000     | -                   | 7,000     | 17,000                   | 24,000    | 86.80%         |
| 創智天地廣場1-3及10號樓(第1期) | -                   | 29,000     | 21,000    | -                   | 50,000    | 25,000                   | 75,000    | 86.80%         |
| 創智天地廣場5-9號樓(第2期)    | -                   | 39,000     | 10,000    | -                   | 49,000    | 30,000                   | 79,000    | 86.80%         |
| 創智天地廣場11-12號樓(C2)   | -                   | 27,000     | 11,000    | -                   | 38,000    | 12,000                   | 50,000    | 86.80%         |
| 創智坊12-8地塊           | -                   | 5,000      | -         | -                   | 5,000     | 2,000                    | 7,000     | 86.80%         |
| 江灣翰林                | -                   | -          | -         | -                   | -         | 9,000                    | 9,000     | 99.00%         |
| 創智天地企業中心1-3號樓       | -                   | -          | 2,000     | -                   | 2,000     | 8,000                    | 10,000    | 99.00%         |
| 創智天地企業中心5-7號樓       | -                   | 53,000     | 8,000     | -                   | 61,000    | 28,000                   | 89,000    | 99.00%         |
| 第311號地塊酒店           | -                   | -          | -         | 22,000              | 22,000    | -                        | 22,000    | 99.00%         |
| <b>總計</b>           | -                   | 164,000    | 63,000    | 22,000              | 249,000   | 149,000                  | 398,000   |                |



# 凝聚創意的空間

## INNOSPACE+

上海創智天地INNOSPACE+，致力為年輕創業家打造一個綜合的一站式創業社區，包括InnoSpace孵化平台、提供共享工作間的InnoWork聯合辦公、提供硬件創新工具的InnoMaker創客空間、促進聯誼互動的IPO Club創業咖啡，以及供創業者生活作息的InnoApartment創業公寓。INNOSPACE+於2016年9月完成升級工程，繼續成為上海優秀人才的首選創業中心。



上海創智天地雲集眾多國際科技公司總部。與其他科技園區不同，位於創智天地的INNOSPACE+有一個很吸引人的特質，它是比較罕有的真正運用商業化思維來進行運作的孵化機構，並且也有實力能真正支持初創企業的成長。

黃瑩  
R2 創始人





# 生活、工作、娛樂、 學習

「知識型社區+新天地」模式：  
創新社區新概念



我們在這裡擁有很大的設計自由度，包括裸心社的外部建築及廣場設計，以及內部整個設計。這裡是我們至今見過環境最優美的地方之一，一端可眺望湖泊，另一端的長形露台則可俯瞰新天地廣場，中庭設有天窗及一個懸掛鳥巢。這裡將成為互動交流的不二之選。我對新天地的裸心社感到超級振奮。

葉凱欣

裸心集團主席 | 首席設計官

賽理格

裸心社首席執行官

瑞安結合知識型社區，以及新天地發展項目的成功經驗，全新發展「知識型社區+新天地」模式，切合年輕創業家和專業人士需要，讓他們在體驗創業、工作和學習的樂趣之餘，亦能享受生活格調，緊跟時尚潮流。位於上海新天地的聯合辦公空間裸心社，便是這個全新綜合發展模式吸引創業者的最佳例證。





# 武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處，是中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心。作為國家中部中心城市的武漢，是國家全面創新改革試驗、服務貿易創新發展試點等重大戰略聚焦地。同時，隨著武漢成為中國高鐵網絡中的重要交通中心，鐵路將形成客運至省內主要城市1小時、中部地區省會城市2小時、京滬穗渝蓉等特大城市5小時客運交通圈，其成為交通樞紐戰略價值進一步提升。位於華中的武漢是中國新城鎮化發展策略的焦點所在，在區域經濟發展中扮演了重要角色。2016年，武漢的本地生產總值增長率達7.8%，本地生產總值則為人民幣1.1913萬億元。





## 武漢天地項目

**地塊位置：**武漢天地項目位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

**總體規劃：**武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要包括住宅及辦公樓，並附設零售中心。由於項目力求在提升這些建築物的商業價值的同時，保留當地傳統建築，因而成為武漢的新地標。其零售及餐飲設施已於2007年開幕，總建築面積為160,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。總建築面積為88,000平方米，作住宅用途的雲廷(第B14號地塊)已於2013年下半年開始施工，於2014年下半年至2015年推出預售，並於2016年落成及交付。第B4/B5號地塊的建設工作已於2015年上半年開始，其中總建築面積41,000平方米作住宅用途，總建築面積71,000平方米作商業用途；住宅項目已於2015年12月推出，並計劃於2017年完工。A地塊的住宅單位已全部售出及交付。在B地塊，總建築面積為178,000平方米的武漢天地B9、B11及B13也於2012年至2014年落成後售出及交付。

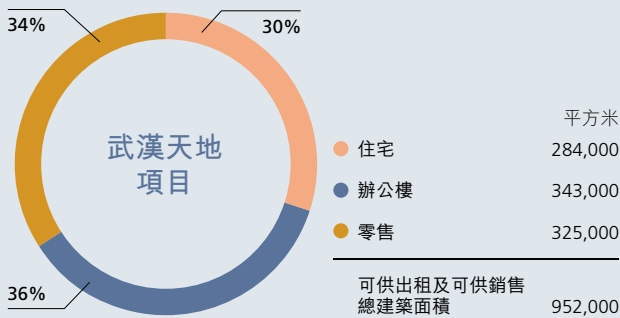




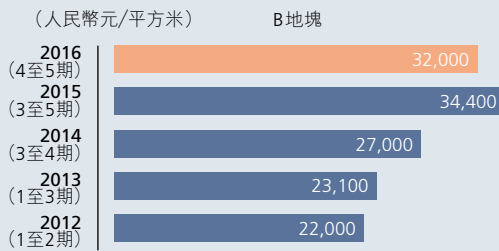
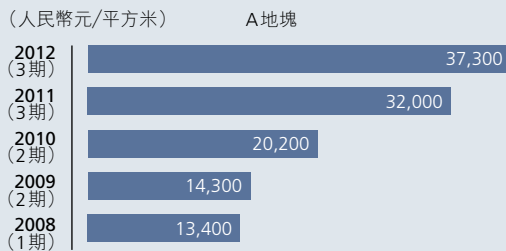
位於第A1/A2/A3號地塊的商業發展項目提供388,000平方米總建築面積，包括商場裙樓和三幢辦公樓。第A1號地塊的辦公樓正處於發展階段。2016年3月，位於武漢天地、預計可供銷售建築面積為232,200平方米的兩座辦公樓(第A1號地塊及企業天地3號(第A3號地塊))以人民幣44.99億元售出。建築面積達55,100平方米的企業天地3號已於2016年10月交付，作價人民幣11.34億元；餘下第A1號地塊的辦公樓預期於2020年

建成及交付。「壹方」(位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場)提供114,000平方米的總建築面積，於2016年9月投入營運，主要租戶包括百麗宮影城、k歌之王、食通天等。截至2016年12月31日，出租率達79%。2014年12月，總建築面積為42,500平方米的辦公樓(第A2號地塊，企業天地2號)以人民幣9.37億元作價售出，並已於2015年下半年交付。

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價



下表為截至2016年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

|                      | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |            |           |                     |           | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米 | 本集團<br>權益<br>% |
|----------------------|---------------------|------------|-----------|---------------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------|
|                      | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米 | 零售<br>平方米 | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米 |                          |           |                |
| <b>已落成物業</b>         |                     |            |           |                     |           |                          |           |                |
| 武漢新天地(第A4-1/2/3號地塊)  | -                   | -          | 46,000    | -                   | 46,000    | 25,000                   | 71,000    | 78.11%         |
| 武漢天地雲廷               | -                   | -          | -         | -                   | -         | 25,000                   | 25,000    | 100.00%        |
| 壹方(第A1/A2/A3號地塊購物商場) | -                   | -          | 114,000   | -                   | 114,000   | 117,000                  | 231,000   | 100.00%        |
| <b>小計</b>            | -                   | -          | 160,000   | -                   | 160,000   | 167,000                  | 327,000   |                |
| <b>發展中物業</b>         |                     |            |           |                     |           |                          |           |                |
| 武漢天地-盛薈(第B4/5號地塊零售)  | -                   | -          | 71,000    | -                   | 71,000    | 78,000                   | 149,000   | 100.00%        |
| 武漢天地-盛薈(第B5號地塊)      | 41,000              | -          | -         | -                   | 41,000    | -                        | 41,000    | 100.00%        |
| 第A1號地塊辦公樓            | -                   | 177,000    | -         | -                   | 177,000   | 16,000                   | 193,000   | 100.00%        |
| 第B10號地塊              | 108,000             | -          | -         | -                   | 108,000   | -                        | 108,000   | 100.00%        |
| <b>小計</b>            | 149,000             | 177,000    | 71,000    | -                   | 397,000   | 94,000                   | 491,000   |                |
| <b>日後發展物業</b>        |                     |            |           |                     |           |                          |           |                |
| <b>小計</b>            | 135,000             | 166,000    | 94,000    | -                   | 395,000   | -                        | 395,000   | 100.00%        |
| <b>總計</b>            | 284,000             | 343,000    | 325,000   | -                   | 952,000   | 261,000                  | 1,213,000 |                |

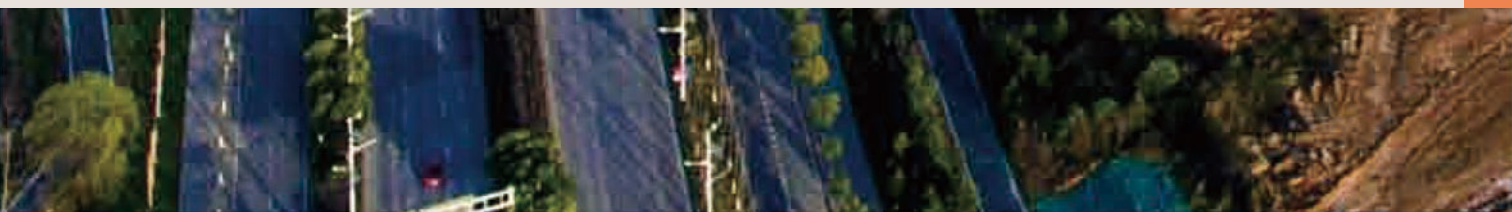


## 新項目

### 武漢光谷中心城地塊

2017年1月24日，華夏瑞信(一家由本集團間接持有50%及由中信間接持有50%的合資公司)成功投得武漢東湖新技術開發區的一幅地塊。該地塊總價值為人民幣22.98億元，總建築面積達1,284,000平方米，平均每平方米為人民幣1,790元。本集團為該地塊支付款額預計約為人民幣14.10億元。

地塊位於光谷中心城中央區域，是光谷的行政服務中心及商務中心。光谷位於武漢東湖新技術開發區，於2015年在中國的114個高新技術開發區中名列前十名，是中國國家自主創新示範區及自由貿易區之一。光谷中心城作為國家自主創新城區的引領者，計劃將成為世界級的創新中心。





# 重慶

重慶位於長江上游地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市(其餘三個直轄市為北京、上海及天津)。重慶與其周邊五個省份覆蓋一個達3.118億人口的區域市場，正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層大力推動經濟平衡和城鎮化策略，勢會惠及位於內陸及低城鎮化率的重慶。中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，因而帶動中國西部地區的發展。2016年，重慶本地生產總值增長率達到10.7%，本地生產總值達人民幣1.756萬億元，並獲選為中國與新加坡第三個政府間項目的選址。此策略性發展標誌著「一帶一路」倡議的一個重要里程碑，有助重振橫跨亞、非、歐三洲的古代貿易路線。





## 重慶天地項目

**地塊位置：**重慶天地項目位於渝中區，此區一直是重慶的商業中心區。

**總體規劃：**重慶天地是城市的核心重建項目，其總體規劃包括湖邊看台及湖濱小徑環繞的人工湖；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶經濟發展的服務中心。2012年，該項目獲重慶市對外貿易經濟委員會授牌為「重慶國際商務區」。

自2008年以來，雍江苑系列住宅項目的第1至6期與翠湖天地一期已相繼完工並交付予買家，總建築面積達905,000平方米。2016年，總建築面積151,000平方米的住宅公寓、建築面積3,000平方米的LOFT及建築面積9,000平方米的零售區被售出並交付買家。住宅單位的平均售價\*由2009年的每平方米人民幣6,800元增

至2016年的每平方米人民幣11,500元(按合約售價計算)。建築面積108,000平方米的雍江翠湖第二階段(第B16號地塊第二期)於2014年動工，並已於2016年下半年完工及交付。建築面積54,000平方米的翠湖天地一期(第B9號地塊)於2015年動工，同樣已於2016年下半年完工及交付。建築面積125,000平方米的翠湖天地二期(第B6號地塊)於2015年動工，預計於2017年完工。

商業物業組群方面，企業天地第2至8號(第B11-1號地塊第1期、第B12-1、B12-3及B12-4號地塊)已於2012年至2014年售出、落成及交付，其中辦公樓及零售的建築面積分別為351,000平方米及4,000平方米。

總建築面積79,000平方米的嘉陵中心第1期(位於企業天地辦公樓(第B12-3、B12-4、B11-1號地塊)的裙樓)於2015年啟用。主要租戶包括重慶海洋世界(重慶第一個也是唯一一個營運中的水族館)和百麗宮影城。

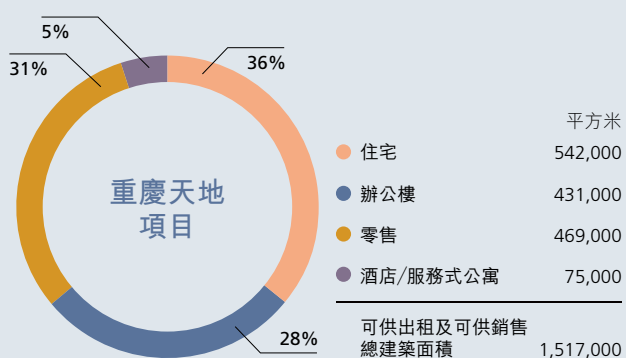
\* 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。





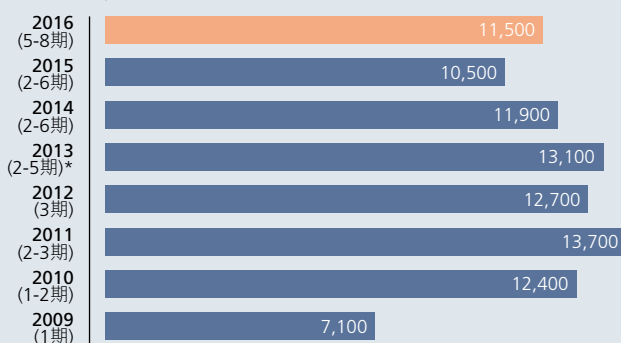


### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價

(人民幣元/平方米)



\* 住宅2至5期及零售





下表為截至2016年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|                                    | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |                |                |                     |                  | 小計<br>平方米      | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米     | 本集團<br>權益<br>% |
|------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|----------------|--------------------------|---------------|----------------|
|                                    | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米     | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 |                  |                |                          |               |                |
| <b>已落成物業</b>                       |                     |                |                |                     |                  |                |                          |               |                |
| 雍江苑(第B1-1/01號地塊)                   | -                   | -              | 1,000          | -                   | 1,000            | 9,000          | 10,000                   | 99.00%        |                |
| 重慶天地(第B3/01號地塊)                    | -                   | -              | 49,000         | -                   | 49,000           | 25,000         | 74,000                   | 99.00%        |                |
| 雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)                  | -                   | -              | 3,000          | -                   | 3,000            | 28,000         | 31,000                   | 99.00%        |                |
| 雍江悅庭(第B19/01號地塊)                   | -                   | -              | 2,000          | -                   | 2,000            | 16,000         | 18,000                   | 99.00%        |                |
| 企業天地2號(第B11-1/02號地塊<br>第1期)        | -                   | -              | 11,000         | -                   | 11,000           | 16,000         | 27,000                   | 99.00%        |                |
| 雍江翠環(第B20-5/01號地塊)                 | -                   | -              | -              | -                   | -                | 12,000         | 12,000                   | 99.00%        |                |
| 雍江御庭(第B18/02號地塊)                   | -                   | -              | 2,000          | -                   | 2,000            | 26,000         | 28,000                   | 99.00%        |                |
| 企業天地6號及7號(第B12-3/02號<br>地塊)        | -                   | -              | 37,000         | -                   | 37,000           | 13,000         | 50,000                   | 99.00%        |                |
| 企業天地8號(第B12-4/02號地塊)               | -                   | -              | 31,000         | -                   | 31,000           | 12,000         | 43,000                   | 99.00%        |                |
| 雍江翠湖(第B16/03號地塊)                   | -                   | -              | 8,000          | -                   | 8,000            | 57,000         | 65,000                   | 99.00%        |                |
| 翠湖天地一期(第B9號地塊)                     | 3,000               | 11,000         | 8,000          | -                   | 22,000           | 16,000         | 38,000                   | 99.00%        |                |
| <b>小計</b>                          | <b>3,000</b>        | <b>11,000</b>  | <b>152,000</b> | <b>-</b>            | <b>166,000</b>   | <b>230,000</b> | <b>396,000</b>           |               |                |
| <b>發展中物業</b>                       |                     |                |                |                     |                  |                |                          |               |                |
| 翠湖天地二期(第B6號地塊)                     | 111,000             | -              | 14,000         | -                   | 125,000          | 53,000         | 178,000                  | 99.00%        |                |
| 企業天地1號及10號(第B11-1/02號<br>地塊第2及第3期) | -                   | 259,000        | 104,000        | 25,000              | 388,000          | 113,000        | 501,000                  | 99.00%        |                |
| 第B15/03號地塊                         | 189,000             | -              | 21,000         | -                   | 210,000          | 76,000         | 286,000                  | 99.00%        |                |
| 第B5/03號地塊                          | 109,000             | -              | 13,000         | -                   | 122,000          | 48,000         | 170,000                  | 99.00%        |                |
| 第B10/03號地塊                         | 30,000              | 18,000         | 5,000          | -                   | 53,000           | 17,000         | 70,000                   | 99.00%        |                |
| <b>小計</b>                          | <b>439,000</b>      | <b>277,000</b> | <b>157,000</b> | <b>25,000</b>       | <b>898,000</b>   | <b>307,000</b> | <b>1,205,000</b>         |               |                |
| <b>日後發展物業</b>                      |                     |                |                |                     |                  |                |                          |               |                |
| <b>小計</b>                          | <b>100,000</b>      | <b>143,000</b> | <b>160,000</b> | <b>50,000</b>       | <b>453,000</b>   | <b>126,000</b> | <b>579,000</b>           | <b>99.00%</b> |                |
| <b>總計</b>                          | <b>542,000</b>      | <b>431,000</b> | <b>469,000</b> | <b>75,000</b>       | <b>1,517,000</b> | <b>663,000</b> | <b>2,180,000</b>         |               |                |



# 佛山

佛山坐落珠江三角洲經濟區內，距離廣州市中心西南28公里，是中國最富活力的城市之一，也是一個經濟蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。2016年，佛山的本地生產總值增長率達到8.3%，本地生產總值達人民幣8,630億元，人均本地生產總值達人民幣116,150元。為確保城市的可持續發展，佛山政府近年積極落實大型的社區重建計劃、建設高科技園區，並大力投資交通基礎設施建設。祖廟的歷史文化建築的重建及復興計劃，更是當地政府的重點項目之一。佛山正在發展兩個大型主要新商業區，分別是佛山中德工業服務區及廣東高新技術服務區，將大大提升佛山的經濟前景和動力。連接廣州與佛山市區的廣佛地鐵於2011年通車後，連接佛山高明區和禪城區與廣州高鐵站的廣佛地鐵2號線亦已於2014年動工，並預計於2018年或之前落成。連接佛山西北區和東南區與佛山市區的廣佛地鐵3號線已於2016年動工。





## 佛山嶺南天地項目

**地塊位置：**佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。這個項目已被列為著名的嶺南文化區的一部分，所在地區將成為國家5A級旅遊景區。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。廣佛地鐵1號線與海珠區連接，方便前往廣州市中心。從西朗站到燕崗站的延長線穿越珠江，已於2015年12月28日投入營運。從祖廟站(位於項目場地內的地鐵站)到海珠區的車程縮短到30分鐘。

**總體規劃：**該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商鋪、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表的祖廟是一座保存完好的古老道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均為國家級歷史遺址，都坐落於佛山嶺南

天地項目內。佛山市政府計劃提升項目所在地區成為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

自2011年起，集團開發並交付建築面積約497,000平方米的項目，其中住宅單位佔274,000平方米，商業物業佔223,000平方米。嶺南天地·御苑(第6號地塊)的高層及中層公寓提供建築面積43,000平方米，已於2013年下半年連同3,000平方米的商鋪一起推出，2015年簽訂的合約銷售額達人民幣2.25億元，而餘下的住宅單位已於2016年全部售罄。嶺南天地·逸軒(第16號地塊)的低層提供建築面積12,000平方米，自2015年起推出並陸續交付。嶺南天地·尚苑(第18號地塊)提供總建築面積為97,000平方米的高層住宅和總建築面積為17,000平方米的零售物業，於2015年完工。住宅於2016年12月31日前全部售罄。





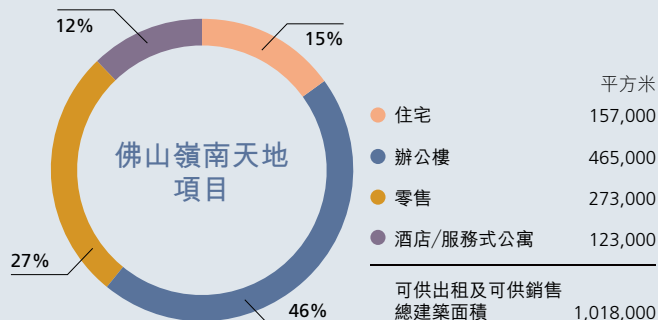
第E號地塊第一階段提早兩個月於2015年完工，使定位為「年輕時尚」特色的嶺南站商場得以於2016年4月30日順利開業。購物商場總建築面積為75,000平方米（包括地鐵走廊），租戶組合十分多元化，其中主力租

戶包括UA影院、blt精品超市、H&M、盖璞、食加紛及英孚教育。截至2016年12月31日，出租率達84%。

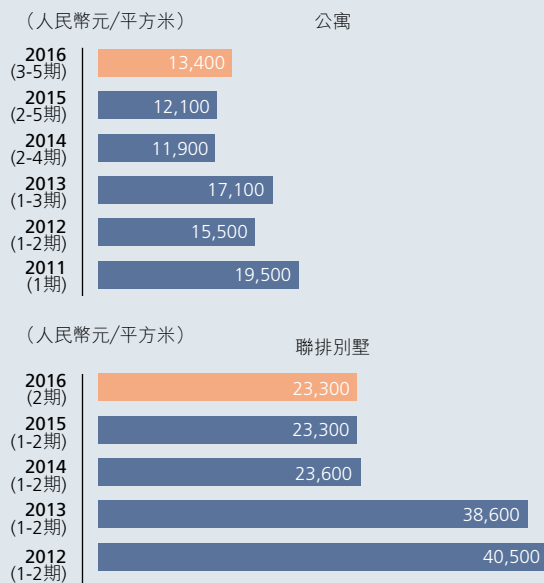
2016年，售出佛山嶺南天地第4號地塊，總建築面積為231,500平方米。



## 建築面積按用途劃分



## 住宅銷售平均售價



下表為截至2016年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|                   | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |                |                |                     |                  | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米        | 本集團<br>權益<br>% |
|-------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
|                   | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米     | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米        |                          |                  |                |
| <b>已落成物業</b>      |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 東華嘉苑第1期(第4號地塊)    | -                   | -              | -              | -                   | -                | 7,000                    | 7,000            | 100.00%        |
| 東華軒第1期(第14號地塊)    | -                   | -              | -              | -                   | -                | 4,000                    | 4,000            | 100.00%        |
| 嶺南天地第1期(第1號地塊第1期) | -                   | -              | 15,000         | -                   | 15,000           | 2,000                    | 17,000           | 100.00%        |
| 佛山嶺南天地馬哥李羅酒店      | -                   | -              | 15,000         | 43,000              | 58,000           | 19,000                   | 77,000           | 100.00%        |
| 東華嘉苑第2期(第5號地塊)    | -                   | -              | -              | -                   | -                | 10,000                   | 10,000           | 100.00%        |
| 東華軒第2期(第15號地塊)    | 1,000               | -              | -              | -                   | 1,000            | 4,000                    | 5,000            | 100.00%        |
| 嶺南天地第2期(第1號地塊第2期) | -                   | -              | 34,000         | -                   | 34,000           | 2,000                    | 36,000           | 100.00%        |
| 嶺南天地·御苑(第6號地塊)    | 1,000               | -              | 2,000          | -                   | 3,000            | 23,000                   | 26,000           | 100.00%        |
| 嶺南天地·逸軒(第16號地塊)   | 8,000               | -              | -              | -                   | 8,000            | 8,000                    | 16,000           | 100.00%        |
| 嶺南天地·尚苑(第18號地塊)   | -                   | -              | 17,000         | -                   | 17,000           | 44,000                   | 61,000           | 100.00%        |
| 第E號地塊             | -                   | 15,000         | 75,000         | -                   | 90,000           | 34,000                   | 124,000          | 100.00%        |
| 第3號地塊第1期          | -                   | -              | 1,000          | -                   | 1,000            | -                        | 1,000            | 100.00%        |
| <b>小計</b>         | <b>10,000</b>       | <b>15,000</b>  | <b>159,000</b> | <b>43,000</b>       | <b>227,000</b>   | <b>157,000</b>           | <b>384,000</b>   |                |
| <b>發展中物業</b>      |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 第G號地塊             | -                   | -              | 2,000          | -                   | 2,000            | -                        | 2,000            | 100.00%        |
| 嶺南天地第3期(第1號地塊第3期) | -                   | -              | 5,000          | -                   | 5,000            | -                        | 5,000            | 100.00%        |
| <b>小計</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>7,000</b>   | <b>-</b>            | <b>7,000</b>     | <b>-</b>                 | <b>7,000</b>     |                |
| <b>日後發展物業</b>     |                     |                |                |                     |                  |                          |                  |                |
| <b>小計</b>         | <b>147,000</b>      | <b>450,000</b> | <b>107,000</b> | <b>80,000</b>       | <b>784,000</b>   | <b>2,000</b>             | <b>786,000</b>   | <b>100.00%</b> |
| <b>總計</b>         | <b>157,000</b>      | <b>465,000</b> | <b>273,000</b> | <b>123,000</b>      | <b>1,018,000</b> | <b>159,000</b>           | <b>1,177,000</b> |                |



# 大連

大連是遼寧省的港口城市，亦是中國東北地區的大門。憑著位於沿海的有利位置及國際級的基礎設施建設，大連成為中國東北的重要經濟樞紐中心。於2016年，大連的本地生產總值達到人民幣8,150億元，按年增長6.5%。大連市當地2016年的出口總值達244億美元，佔遼寧全省的56%。

## 大連天地項目

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。

總體規劃：大連天地項目的發展概念是打造一個環保、高度現代化及引領城郊時尚生活的社區，以吸引綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延12.5公里。

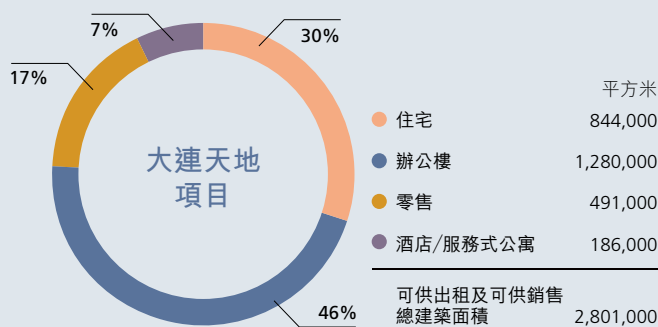


住宅發展項目方面，2016年，總建築面積78,000平方米的住宅項目已經竣工，包括黃泥川第E02a號地塊二及三期(大連天地第C號地塊)和河口灣第B08b號地塊(大連天地第A號地塊)。2016年，黃泥川地塊的別墅及住宅公寓的合約銷售平均售價分別為每平方米人民幣11,200元及每平方米人民幣7,200元，河口灣地塊住宅平均售價則為每平方米人民幣11,200元。在黃泥川，作住宅用途的68,000平方米及作商業用途的69,000平方米總建築面積正處於施工階段。至於河口灣，建築面積為69,000平方米的住宅物業、29,000平方米的辦公樓物業、14,000平方米的零售物業及14,000

平方米的服務式公寓正處於施工階段，並計劃於2017年至2020年間陸續完工。

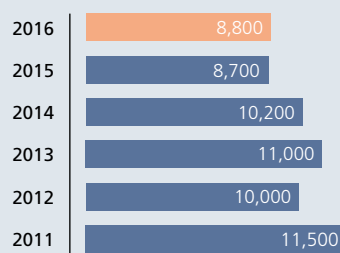
至今，有207,000平方米的總建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器(IBM)、及中軟國際等。另41,000平方米已發展為商場裙樓。這些已落成物業作為大連天地的投資物業持有。

建築面積按用途劃分

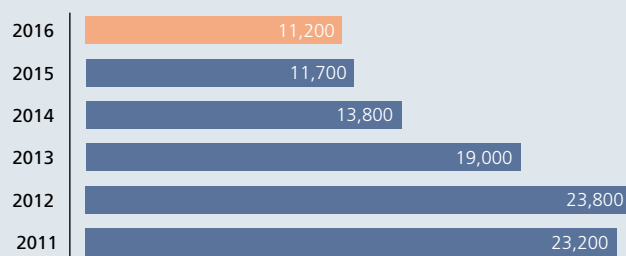


住宅銷售平均售價

(人民幣元/平方米) 公寓



(人民幣元/平方米) 別墅



下表為截至2016年12月31日，大連天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

|                           | 概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 |                  |                |                     |                  | 會所/<br>停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米        | 本集團<br>權益<br>% |
|---------------------------|---------------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
|                           | 住宅<br>平方米           | 辦公樓<br>平方米       | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米        |                          |                  |                |
| <b>已落成物業</b>              |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| <b>黃泥川北區</b>              |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 第D22號地塊(金楊樓及金楓樓)          | -                   | 42,000           | -              | -                   | 42,000           | 15,000                   | 57,000           | 48.00%         |
| 第B02號地塊(安博培訓學校)           | -                   | 113,000          | -              | -                   | 113,000          | 4,000                    | 117,000          | 48.00%         |
| 第D14號地塊(金槐樓及金翹樓)          | -                   | 52,000           | -              | -                   | 52,000           | 10,000                   | 62,000           | 48.00%         |
| 第E06號地塊(聯排別墅)             | 8,000               | -                | -              | -                   | 8,000            | 3,000                    | 11,000           | 48.00%         |
| 第E06號地塊(中/高層)             | -                   | -                | -              | -                   | -                | 30,000                   | 30,000           | 48.00%         |
| 第E29號地塊                   | -                   | -                | -              | -                   | -                | 11,000                   | 11,000           | 48.00%         |
| 第C10號地塊(工程師公寓)            | 37,000              | -                | -              | -                   | 37,000           | 9,000                    | 46,000           | 48.00%         |
| 第D10號地塊(智晉天地)             | -                   | -                | 41,000         | -                   | 41,000           | -                        | 41,000           | 48.00%         |
| 第C14號地塊                   | -                   | -                | -              | -                   | -                | 24,000                   | 24,000           | 48.00%         |
| 第E02a號地塊                  | 24,000              | -                | -              | -                   | 24,000           | 25,000                   | 49,000           | 44.72%         |
| <b>河口灣區</b>               |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 第B09號地塊                   | -                   | -                | -              | -                   | -                | 17,000                   | 17,000           | 44.72%         |
| 第B13號地塊                   | -                   | -                | -              | -                   | -                | 21,000                   | 21,000           | 48.00%         |
| 第C01號地塊                   | -                   | -                | -              | -                   | -                | 7,000                    | 7,000            | 44.72%         |
| <b>小計</b>                 | <b>69,000</b>       | <b>207,000</b>   | <b>41,000</b>  | <b>-</b>            | <b>317,000</b>   | <b>176,000</b>           | <b>493,000</b>   |                |
| <b>發展中物業</b>              |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| <b>黃泥川北區</b>              |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 第D14號地塊(SO5)              | -                   | 36,000           | -              | -                   | 36,000           | 15,000                   | 51,000           | 48.00%         |
| 第D10號地塊(酒店)               | -                   | -                | -              | 33,000              | 33,000           | 22,000                   | 55,000           | 48.00%         |
| 第C22號地塊                   | 21,000              | -                | -              | -                   | 21,000           | 10,000                   | 31,000           | 48.00%         |
| 第E02b號地塊                  | 47,000              | -                | -              | -                   | 47,000           | 14,000                   | 61,000           | 48.00%         |
| 剩餘地塊                      | 168,000             | 14,000           | 18,000         | -                   | 200,000          | 93,000                   | 293,000          | 48.00%         |
| <b>河口灣區</b>               |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| 第B08a號地塊                  | -                   | -                | 13,000         | -                   | 13,000           | 5,000                    | 18,000           | 44.72%         |
| 第C03號地塊                   | 26,000              | -                | -              | 14,000              | 40,000           | 15,000                   | 55,000           | 44.72%         |
| 第B02號地塊(SO)               | -                   | 29,000           | 1,000          | -                   | 30,000           | 36,000                   | 66,000           | 48.00%         |
| 第B10a號地塊                  | 43,000              | -                | -              | -                   | 43,000           | 30,000                   | 73,000           | 48.00%         |
| 剩餘地塊                      | 76,000              | 127,000          | 156,000        | 97,000              | 456,000          | 52,000                   | 508,000          | 48.00%         |
| <b>小計</b>                 | <b>381,000</b>      | <b>206,000</b>   | <b>188,000</b> | <b>144,000</b>      | <b>919,000</b>   | <b>292,000</b>           | <b>1,211,000</b> |                |
| <b>日後發展物業<sup>1</sup></b> |                     |                  |                |                     |                  |                          |                  |                |
| <b>小計</b>                 | <b>394,000</b>      | <b>867,000</b>   | <b>262,000</b> | <b>42,000</b>       | <b>1,565,000</b> | <b>-</b>                 | <b>1,565,000</b> | <b>48.00%</b>  |
| <b>總計</b>                 | <b>844,000</b>      | <b>1,280,000</b> | <b>491,000</b> | <b>186,000</b>      | <b>2,801,000</b> | <b>468,000</b>           | <b>3,269,000</b> |                |

1 大連天地擁有建築面積330萬平方米的土地儲備。於2016年12月31日，約300萬平方米已被收購。其餘總建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。







瑞虹新城怡庭備受優質客戶認可

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣176億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別為人民幣156.04億元和人民幣17.16億元，分別佔總營業額的89%和10%。人民幣2.22億元的營業額來自建築業務的貢獻，其餘人民幣5,800萬元則來自其他業務。

除了確認為營業額的物業銷售外，本集團另有以人民幣57億元出售的上海太平橋企業天地3號被確認為出售附屬公司的權益。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售商業發展項目及資產權益，以釋放集團組合的價值，進而加快資產周轉和資金循環。

2016年的毛利為人民幣59.05億元，較2015年的人人民幣16.89億元躍升250%。集團毛利率上升8個百分點至34%。

由於2016年上半年市道強勁，本集團合約物業銷售及其他資產處置達人民幣229.75億元，較2015年的人人民幣215.13億元上升7%。住宅物業銷售佔其中71%，餘下29%來自商業物業銷售及其他資產處置。

2016年由於出售較多的投資物業，本集團投資物業組合的公平值增值只錄得溫和增長，總計人民幣11.76億元，截至2016年12月31日，公平值增值在本集團以公平值計值的餘下投資物業組合的總賬面值中佔



融合特色傳統文化  
和現代城市生活的  
佛山嶺南天地



3%。截至2016年12月31日，本集團持有以公平值計值的投資物業的可供出租及可供銷售總建築面積共達1,652,000平方米，佔本集團總土地儲備(不含大連聯營公司土地儲備)的28%。

由於人民幣匯價下跌，本集團於2016年錄得匯兌虧損人民幣8.95億元。然而，集團採取對沖來降低外匯風險，令匯兌虧損較2015年減少23%。

2016年年度溢利為人民幣17.76億元，較2015年的人民幣17.67億元增加1%。然而，由於非控股股東及可換股永久證券持有人的權益減少，2016年的股東應佔溢利為人民幣10.88億元，較2015年的人民幣7.88億元增加38%。

儘管有出售上海企業天地3號作出的貢獻，但由於上一年的商業銷售更多，集團於2016年的核心溢利仍跌至人民幣17.98億元，較2015年的人民幣24.23億元下跌26%。然而，集團將繼續發掘出售其商業物業的機會，以釋放其物業組合的價值。

截至2016年12月31日，將於2017年及其後交付的已鎖定銷售額(包括出售商業物業及大連聯營公司)合計達人民幣136.02億元，總建築面積為502,100平方米。

截至2016年12月31日，本集團總資產為人民幣1,222.13億元。本公司十分重視現金流管理，於年內產生正現金流，年末的現金及銀行存款總額為人民幣155.67億元，淨資產負債率為68%，較2015年底下跌13個百分點。

## 物業銷售

### 已確認物業銷售

於2016年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售附屬公司權益及聯營公司營業額的物業銷售，上升79%至人民幣219.60億元(經扣除適用稅項)。出售的總建築面積為852,000平方米。平均售價下降1%至每平方米人民幣26,900元。該等變動主要反映物業銷售組合的改變，以及2015年因出售上海太平橋企業天地1號和2號而錄得較高平均售價所致。已確認物業銷售總額由以下組成：

- 被確認為營業額的物業銷售(經扣除適用稅項)大幅上升256%至人民幣156.04億元，總建築面積為684,700平方米。平均售價上升61%至每平方米人民幣24,100元。2016年確認為營業額的物業銷售的毛利率為30%，而2015年為11%。毛利率上升主要由於上海太平橋、上海瑞虹新城和武漢天地項目對營業額的貢獻有所增長，分別達人民幣36.98億元、人民幣36.18億元和人民幣39.80億元。

- 被確認為出售附屬公司權益的物業銷售額達人民幣57億元，為整體出售上海太平橋企業天地3號，總建築面積為87,300平方米。
- 被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣5,800萬元，包括散售位於重慶和上海瑞虹新城的多個街舖，總建築面積為1,700平方米。
- 大連天地的已確認物業銷售額為人民幣5.98億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於2016年及2015年已確認銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

| 項目                           | 2016年         |                |                   | 2015年         |                |                   |
|------------------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|
|                              | 銷售收入          | 已售<br>建築面積     | 平均售價 <sup>1</sup> | 銷售收入          | 已售<br>建築面積     | 平均售價 <sup>1</sup> |
|                              | 人民幣<br>百萬元    | 平方米            | 人民幣元/<br>平方米      | 人民幣<br>百萬元    | 平方米            | 人民幣元/<br>平方米      |
| <b>上海太平橋</b>                 |               |                |                   |               |                |                   |
| 翠湖天地雋麓(第116號地塊)              | 3,698         | 29,400         | 132,800           | -             | -              | -                 |
| 企業天地3號                       | 5,700         | 87,300         | 65,300            | -             | -              | -                 |
| 企業天地1號和2號                    | -             | -              | -                 | 6,601         | 83,200         | 79,300            |
| <b>虹橋天地酒店</b>                | -             | -              | -                 | 910           | 45,000         | 21,400            |
| <b>上海瑞虹新城</b>                |               |                |                   |               |                |                   |
| 住宅                           | 3,618         | 53,600         | 73,400            | 126           | 2,500          | 53,400            |
| 零售                           | 47            | 1,000          | 50,000            | 14            | 300            | 49,500            |
| <b>上海創智天地</b>                |               |                |                   |               |                |                   |
| 辦公樓                          | -             | -              | -                 | 21            | 800            | 27,800            |
| 住宅                           | -             | -              | -                 | 8             | 200            | 42,400            |
| 創智天地企業天地辦公樓                  | 105           | 4,800          | 22,900            | 617           | 24,500         | 26,700            |
| 創智天地企業天地零售                   | 3             | 200            | 15,000            | -             | -              | -                 |
| <b>武漢天地</b>                  |               |                |                   |               |                |                   |
| B地塊住宅                        | 2,906         | 88,700         | 34,700            | -             | -              | -                 |
| B地塊零售                        | -             | -              | -                 | 13            | 290            | 48,000            |
| 企業天地3號                       | 1,074         | 55,100         | 20,600            | -             | -              | -                 |
| 企業天地2號                       | -             | -              | -                 | 883           | 42,500         | 22,000            |
| <b>重慶天地</b>                  |               |                |                   |               |                |                   |
| 住宅 <sup>2</sup>              | 1,221         | 151,400        | 10,400            | 1,252         | 144,900        | 11,100            |
| 辦公樓及零售                       | 236           | 12,100         | 20,700            | 96            | 3,900          | 26,100            |
| <b>佛山嶺南天地</b>                |               |                |                   |               |                |                   |
| 聯排別墅                         | 26            | 1,300          | 21,500            | 186           | 7,900          | 25,000            |
| 低/中/高層                       | 605           | 50,400         | 12,800            | 927           | 84,800         | 11,600            |
| 零售                           | 75            | 6,900          | 11,400            | 67            | 1,000          | 71,100            |
| 其他資產處置(第4號地塊)                | 1,842         | 231,500        | 8,000             | -             | -              | -                 |
| <b>小計</b>                    | <b>21,156</b> | <b>773,700</b> | <b>28,500</b>     | <b>11,721</b> | <b>441,790</b> | <b>28,100</b>     |
| <b>停車場及其他</b>                | <b>206</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>          | <b>262</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>          |
| <b>大連天地<sup>3</sup></b>      |               |                |                   |               |                |                   |
| 中/高層                         | 530           | 73,200         | 7,700             | 275           | 33,900         | 8,600             |
| 別墅                           | 68            | 5,100          | 14,100            | 29            | 2,500          | 12,300            |
| <b>總計</b>                    | <b>21,960</b> | <b>852,000</b> | <b>26,900</b>     | <b>12,287</b> | <b>478,190</b> | <b>27,200</b>     |
| <b>確認為：</b>                  |               |                |                   |               |                |                   |
| - 本集團營業額之物業銷售收入 <sup>4</sup> | 15,604        | 684,700        | 24,100            | 4,380         | 309,890        | 15,000            |
| - 出售投資物業 <sup>4</sup>        | 58            | 1,700          | 36,500            | 92            | 3,700          | 26,400            |
| - 出售酒店物業                     | -             | -              | -                 | 910           | 45,000         | 21,400            |
| - 出售持有商業物業之附屬公司的權益           | 5,700         | 87,300         | 65,300            | 6,601         | 83,200         | 79,300            |
| - 聯營公司收入                     | 598           | 78,300         | 8,100             | 304           | 36,400         | 8,900             |
| <b>總計</b>                    | <b>21,960</b> | <b>852,000</b> | <b>26,900</b>     | <b>12,287</b> | <b>478,190</b> | <b>27,200</b>     |

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業稅/增值稅及其他附加稅項之前的銷售收入總額。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

3 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

4 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「營業額」；若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，其銷售額則被確認為「出售投資物業」。



### 合約物業銷售及其他資產處置

集團於2016年的合約物業銷售額及其他資產處置創新高，達人民幣229.75億元，較2015年的人民幣215.13億元上升7%。其中住宅物業銷售佔71%，商業物業銷售佔22%，餘下7%為其他資產處置。由於物業銷售組合變動，2016年的平均售價為每平方米人民幣24,200元，較2015年的每平方米人民幣34,100元下跌29%。合約銷售由以下組成：

- 來自住宅物業及停車場(包括大連聯營公司的物業銷售)的合約物業銷售額為人民幣163億元，較2015年的人民幣83.35億元上升96%，主要由於上海項目的住宅物業銷售貢獻於2016年增至人民幣116.99億元，對比2015年為人民幣29.39億元。這包括成功推出上海瑞虹新城怡庭(第9號地塊)第二批住宅單位及悅庭(第2號地塊)首批住宅單位，以及上海太平橋翠湖天地雋薈(第116號地塊)持續錄得的銷售貢獻。2016年，武漢、重慶、佛山和大連地區的銷售表現保持穩定。
- 2016年，集團旗下大部分項目的住宅公寓的平均售價均告上升；上海太平橋、上海瑞虹新城、重慶天地及佛山嶺南天地上升139%，而武漢和大連天地的平均售價與上一年相比則保持穩定。
- 合約商業物業銷售額的總建築面積為255,500平方米，銷售額為人民幣49.82億元，較2015年的人民幣131.78億元下跌62%。主要貢獻來自位於武漢天地的建築面積分別為55,100平方米和177,100平方米的企業天地3號和第A1號地塊，分別以人民幣11.34億元和人民幣33.65億元出售。此外，位於上海、重慶和佛山的多項辦公樓及零售物業已散售予個別買家。本集團另出售總建築面積為231,500平方米的位於佛山嶺南天地的第4號地塊。
- 除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至2016年12月31日，共有總建築面積為19,500平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣15.76億元。



集團旗下商業物業項目備受市場及投資者認可

下表為2016年及2015年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

| 項目                 | 2016年         |                |               | 2015年         |                |               |
|--------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                    | 合約銷售          | 已售<br>建築面積     | 平均售價          | 合約銷售          | 已售<br>建築面積     | 平均售價          |
|                    | 人民幣<br>百萬元    | 平方米            | 人民幣元/<br>平方米  | 人民幣<br>百萬元    | 平方米            | 人民幣元/<br>平方米  |
| <b>住宅物業銷售：</b>     |               |                |               |               |                |               |
| 上海太平橋              |               |                |               |               |                |               |
| 翠湖天地雋峯(第116號地塊)    | 4,375         | 32,600         | 134,200       | 380           | 3,000          | 126,700       |
| 上海瑞虹新城             | 7,324         | 85,700         | 85,500        | 2,559         | 37,200         | 68,800        |
| 武漢天地               |               |                |               |               |                |               |
| B地塊住宅              | 1,586         | 49,600         | 32,000        | 2,027         | 58,900         | 34,400        |
| 重慶天地               |               |                |               |               |                |               |
| 住宅 <sup>1</sup>    | 1,529         | 161,500        | 11,500        | 1,606         | 186,700        | 10,500        |
| 佛山嶺南天地             |               |                |               |               |                |               |
| 聯排別墅               | 7             | 300            | 23,300        | 100           | 4,300          | 23,300        |
| 低/中/高層             | 429           | 32,000         | 13,400        | 835           | 68,900         | 12,100        |
| 大連天地 <sup>2</sup>  |               |                |               |               |                |               |
| 中/高層               | 837           | 95,300         | 8,800         | 548           | 62,800         | 8,700         |
| 別墅                 | 74            | 6,600          | 11,200        | 27            | 2,300          | 11,700        |
| 停車場及其他             | 139           | -              | -             | 253           | -              | -             |
| 住宅物業銷售小計           | 16,300        | 463,600        | 35,200        | 8,335         | 424,100        | 19,700        |
| <b>商業物業銷售：</b>     |               |                |               |               |                |               |
| 上海太平橋              |               |                |               |               |                |               |
| 企業天地1號和2號          | -             | -              | -             | 6,601         | 83,200         | 79,300        |
| 企業天地3號             | -             | -              | -             | 5,700         | 87,300         | 65,300        |
| 上海瑞虹新城             | 130           | 4,700          | 27,700        | 65            | 1,260          | 51,600        |
| 上海創智天地             |               |                |               |               |                |               |
| 創智天地企業中心1和2號樓(辦公樓) | -             | -              | -             | 601           | 22,800         | 26,400        |
| 零售                 | 3             | 200            | 15,000        | -             | -              | -             |
| 辦公樓                | 110           | 4,800          | 22,900        | 43            | 1,450          | 29,700        |
| 武漢天地               |               |                |               |               |                |               |
| 企業天地3號(第A3號地塊辦公樓)  | 1,134         | 55,100         | 20,600        | -             | -              | -             |
| 第A1號地塊辦公樓          | 3,365         | 177,100        | 19,000        | -             | -              | -             |
| B地塊零售              | -             | -              | -             | 14            | 290            | 48,000        |
| 重慶天地               |               |                |               |               |                |               |
| 辦公樓                | 89            | 7,200          | 12,400        | 27            | 2,200          | 12,300        |
| 零售                 | 87            | 4,600          | 18,900        | 70            | 2,600          | 26,900        |
| 佛山嶺南天地             |               |                |               |               |                |               |
| 零售                 | 50            | 1,800          | 27,800        | 16            | 200            | 80,000        |
| 幼稚園                | -             | -              | -             | 41            | 5,800          | 7,100         |
| 停車場及其他             | 14            | -              | -             | -             | -              | -             |
| 商業物業銷售小計           | 4,982         | 255,500        | 19,500        | 13,178        | 207,100        | 63,600        |
| <b>其他資產處置：</b>     |               |                |               |               |                |               |
| 佛山嶺南天地(第4號地塊)      | 1,693         | 231,500        | 7,300         | -             | -              | -             |
| <b>總計</b>          | <b>22,975</b> | <b>950,600</b> | <b>24,200</b> | <b>21,513</b> | <b>631,200</b> | <b>34,100</b> |

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。



於2017年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於2017年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約329,300平方米，涵蓋本集團五個項目：

| 項目     |                    | 2017年可供銷售及預售的物業建築面積<br>平方米 |
|--------|--------------------|----------------------------|
| 上海太平橋  | 翠湖天地雋薈(第116地塊)(高層) | 51,900                     |
| 上海瑞虹新城 | 高層                 | 66,300                     |
| 重慶天地   | 高層                 | 63,900                     |
| 佛山嶺南天地 | 聯排別墅及低層            | 8,600                      |
| 大連天地   | 別墅、高層及服務式公寓        | 138,600                    |
| 總計     |                    | 329,300                    |

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。



瑞虹新城悦庭樣板房

## 物業發展進度

於2016年落成的物業與2017年及2018年的發展計劃

下表呈列已於2016年竣工的項目及計劃於2017年及2018年竣工的項目：

| 項目                 | 住宅<br>平方米      | 辦公樓<br>平方米    | 零售<br>平方米      | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 小計<br>平方米      | 會所/<br>停車場及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米      |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|----------------------|----------------|
| <b>已於2016年實際交付</b> |                |               |                |                     |                |                      |                |
| 上海太平橋              | 47,000         | -             | -              | -                   | 47,000         | -                    | 47,000         |
| 上海瑞虹新城             | 85,000         | -             | 2,000          | -                   | 87,000         | 31,000               | 118,000        |
| 上海創智天地             | -              | -             | -              | 22,000              | 22,000         | -                    | 22,000         |
| 武漢天地               | 88,000         | 55,000        | 114,000        | -                   | 257,000        | 148,000              | 405,000        |
| 重慶天地               | 133,000        | 14,000        | 15,000         | -                   | 162,000        | 84,000               | 246,000        |
| 佛山嶺南天地             | -              | -             | 2,000          | -                   | 2,000          | -                    | 2,000          |
| 大連天地 <sup>1</sup>  | 78,000         | -             | -              | -                   | 78,000         | 25,000               | 103,000        |
| <b>總計</b>          | <b>431,000</b> | <b>69,000</b> | <b>133,000</b> | <b>22,000</b>       | <b>655,000</b> | <b>288,000</b>       | <b>943,000</b> |
| <b>計劃於2017年交付</b>  |                |               |                |                     |                |                      |                |
| 上海太平橋              | 47,000         | -             | -              | -                   | 47,000         | 33,000               | 80,000         |
| 上海瑞虹新城             | 104,000        | -             | 1,000          | -                   | 105,000        | 44,000               | 149,000        |
| 武漢天地               | 41,000         | -             | 71,000         | -                   | 112,000        | 78,000               | 190,000        |
| 重慶天地               | 111,000        | -             | 14,000         | -                   | 125,000        | 53,000               | 178,000        |
| 大連天地 <sup>1</sup>  | 26,000         | -             | -              | 14,000              | 40,000         | 15,000               | 55,000         |
| <b>總計</b>          | <b>329,000</b> | <b>-</b>      | <b>86,000</b>  | <b>14,000</b>       | <b>429,000</b> | <b>223,000</b>       | <b>652,000</b> |
| <b>計劃於2018年交付</b>  |                |               |                |                     |                |                      |                |
| 重慶天地               | 80,000         | -             | 23,000         | -                   | 103,000        | 32,000               | 135,000        |
| 大連天地 <sup>1</sup>  | 43,000         | -             | -              | -                   | 43,000         | 30,000               | 73,000         |
| <b>總計</b>          | <b>123,000</b> | <b>-</b>      | <b>23,000</b>  | <b>-</b>            | <b>146,000</b> | <b>62,000</b>        | <b>208,000</b> |

<sup>1</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

### 上海太平橋

翠湖天地雋麓(第116號地塊)提供總建築面積為94,000平方米的住宅公寓，首批單位於2015年12月成功推出以來廣受市場好評。其中總建築面積47,000平方米於2016年12月竣工，並交付予買家，餘下部分計劃於2017年推出。

### 上海瑞虹新城

怡庭(第9號地塊)提供總建築面積為85,000平方米的住宅公寓及2,000平方米的零售商舖，首批單位於2015年10月推出預售，第二批單位於2016年2月推出預售，並已於2016年11月落成及交付。悅庭(第2號地塊)提供總建築面積為104,000平方米的住宅公寓及1,000平方米的零售商舖，首批單位總建築面積為40,000平方米，已於2016年6月推出預售，預計於2017年完工及交付。

「月亮灣」(瑞虹天地第3號地塊)已於2015年底竣工，購物商場的可供出租總建築面積為64,000平方米。該購物商場於2016年12月開業，其主要租戶包括G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空和英皇UA電影城。截至2016年12月31日，出租率達61%。





集商業、辦公、  
居住於一體，  
重慶天地日趨成熟

### 上海創智天地

位於第311號地塊的酒店總建築面積為22,000平方米，已於2016年9月竣工。

### 武漢天地

總建築面積為88,000平方米的雲廷(第B14號地塊)住宅項目已於2016年竣工及交付。總建築面積為41,000平方米的武漢天地盛薈(第B5號地塊)住宅公寓已於2015年12月推出預售，預計於2017年竣工。武漢天地盛薈(第B4/5號地塊零售)提供總建築面積71,000平方米的零售商場，自2015年起施工，並預計於2017年竣工。

2016年5月，集團以人民幣44.99億元將位於武漢天地的兩幢辦公樓企業天地3號(第A3號地塊)及第A1地塊出售，可供出售建築面積預計達232,000平方米。企業天地3號提供的總建築面積為55,000平方米，已於2016年10月以人民幣11.34億元交付給買家，第A1號地塊預計於2020年竣工及交付。

「壹方」(位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場)總建築面積為114,000平方米，已於2016年9月開業，主要租戶包括百麗宮影城、K歌之王、食通天等。截至2016年12月31日的出租率為79%。

### 重慶天地

總建築面積為133,000平方米的住宅公寓、14,000平方米的辦公樓及15,000平方米的零售物業已於2016年竣工，其中包括雍江翠湖第二階段(第B16號地塊第二期)總建築面積為103,000平方米的住宅公寓及5,000平方米的零售物業；翠湖天地一期(第B9號地塊)總建築面積為30,000平方米的住宅公寓、14,000平方米的

辦公樓物業，以及10,000平方米的零售物業。作住宅用途總建築面積為111,000平方米，及作零售用途總建築面積為14,000平方米的翠湖天地二期(第B6號地塊)正處於施工階段，預計於2017年竣工。

### 佛山嶺南天地

第E號地塊已於2015年竣工，包括建築面積為73,000平方米的「嶺南站」購物商場，以及15,000平方米的辦公樓。購物商場已於2016年4月30號開業，截至2016年12月31日的出租率為84%。隨後，位於第E號地塊總建築面積為2,000平方米作零售商舖用途的地鐵走廊亦已於2016年竣工。

### 大連天地

位於黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)，總建築面積為60,000平方米的第E02a號地塊第二及第三期住宅公寓已於2016年完工。位於河口灣地塊(大連天地第A號地塊)建築面積為18,000平方米的住宅已於2016年完工。餘下的總建築面積為137,000平方米的住宅公寓、65,000平方米的辦公樓、14,000平方米的零售商舖及14,000平方米的服務式公寓正處於施工階段。這些項目計劃於2017至2020年陸續完工。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動及其他因素影響。集團根據政府政策的轉變調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率，儘管如此，集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急遽變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

## 物業投資

於2016年，儘管物業組合不再包含上海太平橋企業天地1至3號，但投資物業的租金及相關收入仍增長6%至人民幣17.16億元。收入增長主要由於座落於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地的投資物業持續租出，佛山嶺南天地的「嶺南站」、武漢天地的「壹方」及上海瑞虹新城的「月亮灣」陸續開業，以及現有已落成投資物業組合的租金上升所致。

受創智天地企業中心5、6及7號樓與虹橋天地辦公樓物業的租賃活動帶動，辦公樓物業組合的出租率顯著上升，反映上述項目於2014年底完工所取得的進展。創智天地企業中心5、6及7號樓的出租率於2016年12月31日已達99.5%，較2015年上升22個百分點。主要的新租戶包括德勤、TCL、魯班軟件及時代天使。虹橋天地四座辦公樓的綜合出租率於2016年12月31日已達95%。2016年新入駐的租戶包括裸心社、雄獅旅遊及安踏體育用品。其他知名企業租戶包括宏碁、宣偉塗料、殼牌石油、滙豐、羅氏診斷、帆茂投資、格蘭富水泵及基恩士。

在上海太平橋「新里」和虹橋天地，以及「嶺南站」、「壹方」及「月亮灣」三個新開業的商業物業，租務活

動強勁帶動下，已落成零售物業組合的出租率明顯上升。這五個物業項目的出租率分別達100%、79%、84%、79%及61%，租戶自2015年底起陸續進駐。按資產提升計劃進行的項目「新里」已於2015年8月完成，提供可供出租建築面積為7,000平方米，其主力租戶裸心社已於2016年6月入駐。虹橋天地的綜合零售物業組合總建築面積為151,000平方米，包括新天地，辦公樓零售商舖及購物商場。租戶包括上海灘、馬上諾、H&M、蓋璞、無印良品、英皇UA電影城及大食代美食廣場等。「嶺南站」購物商場(包括地鐵走廊)的可供出租總建築面積共達75,000平方米，可容納超過150間店舖。該購物商場的租戶組合十分多元化。「壹方」的總建築面積為114,000平方米，於2016年9月投入營運，主要租戶包括百麗宮影城、K歌之王及食通天。「月亮灣」購物商場可供出租建築面積為64,000平方米，已於2016年12月投入營運，主力租戶包括G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空及英皇UA電影城等。我們預計這些新投入營運的商業物業將於2017年作出更大的租金及相關收入貢獻。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列2016年、2015年及2014年投資物業的租金及相關收入(扣除酒店經營收入)的分析，以及於2017年至2019年到期的租約佔建築面積的百分比：

| 項目                       | 物業種類          | 可供出租<br>建築面積<br>平方米          | 租金及相關收入<br>人民幣百萬元 |              |              | 按年變動       |             | 到期租約佔建築面積的<br>百分比 |            |            |
|--------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------------|------------|------------|
|                          |               |                              | 2016              | 2015         | 2014         | 2016       | 2015        | 2017              | 2018       | 2019       |
| <b>上海太平橋</b>             |               |                              |                   |              |              |            |             |                   |            |            |
| 上海新天地                    | 辦公樓/零售        | 54,000                       | 360               | 302          | 297          | 19%        | 2%          | 14%               | 25%        | 30%        |
| 新天地時尚                    | 零售            | 26,000                       | 82                | 82           | 69           | 0%         | 19%         | 38%               | 31%        | 14%        |
| 企業天地1號和2號 <sup>1</sup>   | 辦公樓/零售        | -                            | -                 | 177          | 253          | -          | (30%)       | -                 | -          | -          |
| 企業天地3號 <sup>2</sup>      | 辦公樓/零售        | 87,000                       | 15                | 76           | -            | (80%)      | -           | -                 | -          | -          |
| 瑞安廣場 <sup>3</sup>        | 辦公樓/零售        | 52,000                       | 153               | 146          | 126          | 5%         | 16%         | 72%               | 12%        | 13%        |
| 新天地朗廷酒店零售部分 <sup>4</sup> | 零售            | -                            | -                 | -            | 14           | -          | -           | -                 | -          | -          |
| <b>虹橋天地</b>              | <b>辦公樓/零售</b> | <b>244,000</b>               | <b>269</b>        | <b>186</b>   | <b>39</b>    | <b>45%</b> | <b>377%</b> | <b>4%</b>         | <b>9%</b>  | <b>11%</b> |
| 上海瑞虹新城 <sup>5</sup>      | 零售            | 128,000                      | 97                | 73           | 65           | 33%        | 12%         | 10%               | 11%        | 29%        |
| 上海創智天地 <sup>3</sup>      | 辦公樓/零售/<br>酒店 | 240,000                      | 349               | 270          | 219          | 29%        | 23%         | 16%               | 29%        | 39%        |
| 杭州西湖天地 <sup>4</sup>      | 零售            | -                            | -                 | -            | 8            | -          | -           | -                 | -          | -          |
| 武漢天地                     | 零售            | 160,000                      | 144               | 92           | 74           | 57%        | 24%         | 8%                | 9%         | 21%        |
| 重慶天地                     | 零售            | 134,000                      | 49                | 40           | 33           | 23%        | 21%         | 2%                | 8%         | 7%         |
| 佛山嶺南天地                   | 零售            | 139,000                      | 120               | 95           | 81           | 26%        | 17%         | 5%                | 5%         | 18%        |
| <b>總計</b>                |               | <b>1,264,000<sup>4</sup></b> | <b>1,638</b>      | <b>1,539</b> | <b>1,278</b> | <b>6%</b>  | <b>20%</b>  | <b>13%</b>        | <b>15%</b> | <b>21%</b> |

1 企業天地1號和2號已於2015年8月31日售出，因此於2015年僅反映其8個月的租金及相關收入。

2 企業天地3號已於2016年2月2日售出，因此於2016年僅確認及反映其約1個月的租金及相關收入。

3 本集團佔用了總建築面積15,000平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場(8,000平方米)及上海創智天地(7,000平方米)。

4 上海新天地朗廷酒店零售部分和杭州西湖天地已於2014年售出，未包括在本表可供出租建築面積中。

5 總建築面積為64,000平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於2016年12月新近開張，因此於2016年僅確認及反映其約1個月的租金及相關收入。



## 業務回顧

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

| 項目                            | 可供出租建築面積(平方米)  |                |               |                              | 出租率             |                 | 本集團<br>權益           |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|                               | 辦公樓            | 零售             | 酒店/<br>服務式公寓  | 總計                           | 2016年<br>12月31日 | 2015年<br>12月31日 |                     |
| <b>於2016年前落成</b>              |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| <b>上海太平橋</b>                  |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 上海新天地                         | 4,000          | 43,000         | –             | 47,000                       | 99%             | 99%             | 78.11%              |
| 新里                            | –              | 7,000          | –             | 7,000                        | 100%            | N/A             | 78.11%              |
| 新天地時尚                         | –              | 26,000         | –             | 26,000                       | 99%             | 99%             | 77.33%              |
| 瑞安廣場                          | 32,000         | 28,000         | –             | 60,000                       | 100%            | 96%             | 62.49% <sup>1</sup> |
| <b>虹橋天地</b>                   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 辦公樓1、2、3及5號樓                  | 93,000         | 4,000          | –             | 97,000                       | 95%             | 80%             | 78.11%              |
| 購物中心及新天地 <sup>2</sup>         | –              | 147,000        | –             | 147,000                      | 79%             | 69%             | 78.11%              |
| <b>上海瑞虹新城</b>                 |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 瑞虹坊1、2、3及5區                   | –              | 45,000         | –             | 45,000                       | 100%            | 96%             | 99.00% <sup>3</sup> |
| 星星堂(瑞虹天地第6號地塊)                | –              | 19,000         | –             | 19,000                       | 97%             | 96%             | 99.00%              |
| 月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)                | –              | 64,000         | –             | 64,000                       | 61%             | N/A             | 99.00%              |
| <b>上海創智天地</b>                 |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 創智天地廣場1-3和5-12號樓              | 95,000         | 42,000         | –             | 137,000                      | 89%             | 94%             | 86.80%              |
| 創智坊(R1和R2地塊)                  | 11,000         | 11,000         | –             | 22,000                       | 93%             | 98%             | 86.80%              |
| 創智坊12-8地塊                     | 5,000          | –              | –             | 5,000                        | 100%            | N/A             | 86.80%              |
| 創智天地企業中心5、6及7號樓               | 53,000         | 8,000          | –             | 61,000                       | 94%             | 74%             | 99.00%              |
| <b>武漢天地</b>                   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 武漢新天地                         | –              | 46,000         | –             | 46,000                       | 95%             | 97%             | 78.11%              |
| <b>重慶天地</b>                   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭                 | –              | 6,000          | –             | 6,000                        | 98%             | 88%             | 99.00%              |
| 重慶天地(第B3/01號地塊)               | –              | 49,000         | –             | 49,000                       | 83%             | 63%             | 99.00%              |
| 企業天地2號零售                      | –              | 11,000         | –             | 11,000                       | 100%            | 100%            | 99.00%              |
| 企業天地6、7及8號零售                  | –              | 68,000         | –             | 68,000                       | 81%             | 76%             | 99.00%              |
| <b>佛山嶺南天地</b>                 |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 嶺南天地(第1及第2期)                  | –              | 49,000         | –             | 49,000                       | 82%             | 85%             | 100.00%             |
| 瑞安新廣場(第D號地塊零售商場)              | –              | 15,000         | –             | 15,000                       | 2%              | 2%              | 100.00%             |
| 嶺南站                           | –              | 73,000         | –             | 73,000                       | 84%             | N/A             | 100.00%             |
| <b>大連天地</b>                   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 金楊樓及金楓樓(第D22號地塊)              | 42,000         | –              | –             | 42,000                       | 77%             | 79%             | 48.00%              |
| 金槐樓及金翹樓(第D14號地塊)              | 52,000         | –              | –             | 52,000                       | 77%             | 77%             | 48.00%              |
| 安博(培訓學校)                      | 113,000        | –              | –             | 113,000                      | 100%            | 100%            | 48.00%              |
| 智普天地(第D10號地塊零售)               | –              | 41,000         | –             | 41,000                       | 53%             | 59%             | 48.00%              |
| 小計                            | 500,000        | 802,000        | –             | 1,302,000                    |                 |                 |                     |
| <b>於2016年新落成</b>              |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| <b>上海創智天地</b>                 |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 第311號地塊酒店                     | –              | –              | 22,000        | 22,000                       |                 |                 | 99.00%              |
| <b>武漢天地</b>                   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 壹方(第A1/2/3號地塊零售)              | –              | 114,000        | –             | 114,000                      |                 |                 | 100.00%             |
| <b>佛山嶺南天地</b>                 |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| 第E號地塊地鐵走廊                     | –              | 2,000          | –             | 2,000                        |                 |                 | 100.00%             |
| 小計                            | –              | 116,000        | 22,000        | 138,000                      |                 |                 |                     |
| <b>於2016年12月31日投資物業持有者：</b>   |                |                |               |                              |                 |                 |                     |
| – 本集團附屬公司                     | 293,000        | 877,000        | 22,000        | 1,192,000                    |                 |                 |                     |
| – 聯營公司                        | 207,000        | 41,000         | –             | 248,000                      |                 |                 |                     |
| <b>於2016年12月31日總計可供出租建築面積</b> | <b>500,000</b> | <b>918,000</b> | <b>22,000</b> | <b>1,440,000<sup>4</sup></b> |                 |                 |                     |
| <b>於2015年12月31日總計可供出租建築面積</b> | <b>554,000</b> | <b>815,000</b> | <b>–</b>      | <b>1,369,000<sup>4</sup></b> |                 |                 |                     |

1 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在瑞安廣場15樓層建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

2 包含地下室的零售面積。

3 本集團持有瑞虹坊2、3及5區的99.0%權益及瑞虹坊1區的100.0%權益。

4 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。



▶  
武漢天地壹方  
於2016年內正式開業

下表為截至2016年12月31日以公平值計價的餘下投資物業賬面值及2016年公平值變化的匯總：

| 項目                            | 可供出租<br>建築面積     | 2016年<br>公平值<br>增加/(減少) | 2016年<br>12月31日<br>賬面值 | 賬面值/<br>建築面積  | 公平值<br>增加/(減少)/<br>賬面值 |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                               | 平方米              | 人民幣百萬元                  | 人民幣百萬元                 | 人民幣元/<br>平方米  | %                      |
| <b>以公平值計價的已落成投資物業</b>         |                  |                         |                        |               |                        |
| 上海太平橋                         |                  |                         |                        |               |                        |
| 上海新天地及新天地時尚                   | 80,000           | 155                     | 7,325                  | 91,600        | 2%                     |
| 瑞安廣場                          | 52,000           | 24                      | 3,505                  | 67,400        | 1%                     |
| 虹橋天地                          | 244,000          | 4                       | 8,501                  | 34,800        | 0%                     |
| 上海瑞虹新城                        | 128,000          | 510                     | 4,172                  | 32,600        | 12%                    |
| 上海創智天地                        | 240,000          | 80                      | 7,162                  | 29,800        | 1%                     |
| 武漢天地                          | 160,000          | 430                     | 5,463                  | 34,100        | 8%                     |
| 重慶天地                          | 134,000          | (91)                    | 1,765                  | 13,200        | (5%)                   |
| 佛山嶺南天地                        | 139,000          | 46                      | 4,172                  | 30,000        | 1%                     |
| 小計                            | 1,177,000        | 1,158                   | 42,065                 | 35,700        | 3%                     |
| <b>以公平值計價的待售資產</b>            |                  |                         |                        |               |                        |
| 上海瑞虹新城                        | 16,000           | 75                      | 476                    | 29,800        | 16%                    |
| <b>以公平值計價的發展中投資物業</b>         |                  |                         |                        |               |                        |
| 武漢天地                          | 71,000           | 41                      | 1,006                  | 14,200        | 4%                     |
| 重慶天地                          | 388,000          | (98)                    | 1,993                  | 5,100         | (5%)                   |
| 小計                            | 459,000          | (57)                    | 2,999                  | 6,500         | (2%)                   |
| <b>於2016年12月31日總計可供出租建築面積</b> | <b>1,652,000</b> | <b>1,176</b>            | <b>45,540</b>          | <b>27,600</b> | <b>3%</b>              |

附註：  
酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

截至2016年12月31日，已落成投資物業(未包括酒店及自用物業)的賬面值為人民幣420.65億元，相應總建築面積達1,177,000平方米。其中，人民幣11.58億元(即賬面值的3%)來自於2016年的公平值增值。增值主要來自於上海瑞虹新城的「月亮灣」及武漢天地的「壹方」。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的73%、13%、4%和10%。

截至2016年12月31日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣29.99億元，相應總建築面積達459,000平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣115.56億元列賬。



# 土地儲備



瑞虹新城怡庭小區一景

於2016年12月31日，本集團土地儲備(包括大連聯營公司)的總建築面積為1,080萬平方米，包括860萬平方米的可供出租及可供銷售面積和220萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在860萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有170萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約310萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的380萬平方米則持有作日後發展用途。

## 瑞虹新城和上海太平橋拆遷

瑞虹新城第10、第1及第7號地塊正進行拆遷工程。截至2016年12月31日，第10號地塊99.9%的住戶、第1號地塊98%的住戶及第7號地塊95%的住戶已簽署拆遷協議。第1及第7號地塊將發展為高級公寓住宅，

而第10號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。截至2016年12月31日，本集團已支付人民幣104.45億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本達人民幣18.26億元，將於2017年至2018年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於2017至2018年完成。

太平橋第118號地塊已於2014年第四季展開拆遷工程，截至2016年12月31日，已有100%的住戶簽署拆遷協議。截至2016年12月31日，已支付的拆遷成本達人民幣48億元。預計未支付的拆遷成本為人民幣5億元，將於2017年支付。第118號地塊計劃發展為高級公寓住宅。建築工程將於2017年展開。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為416,000平方米及230,000平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及條款協議。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

| 項目                    | 於2016年<br>12月31日<br>已完成<br>拆遷百分比 | 可供出租<br>及可供銷售<br>建築面積 | 截至2016年<br>12月31日<br>已支付的<br>拆遷費用 | 截至2016年<br>12月31日<br>預計未支付的<br>拆遷費用 | 實際/預計<br>拆遷完成<br>年份 |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                       |                                  | 平方米                   | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                              |                     |
| <b>已於2016年完成拆遷的土地</b> |                                  |                       |                                   |                                     |                     |
| 太平橋第118號地塊(住宅)        | 100%                             | 80,000                | 4,800                             | 500                                 | 2016                |
|                       |                                  | 80,000                | 4,800                             | 500                                 |                     |
| <b>於2016年進行拆遷的土地</b>  |                                  |                       |                                   |                                     |                     |
| 瑞虹新城第10號地塊            | 99.9%                            | 338,000               | 2,587                             | 343                                 | 2017                |
| 瑞虹新城第1號地塊(住宅)         | 98%                              | 110,000               | 3,924                             | 870                                 | 2017                |
| 瑞虹新城第7號地塊(住宅)         | 95%                              | 159,000               | 3,934                             | 613                                 | 2017-2018           |
|                       |                                  | 607,000               | 10,445                            | 1,826                               |                     |
| <b>總計</b>             |                                  | <b>687,000</b>        | <b>15,245</b>                     | <b>2,326</b>                        |                     |



俯瞰上海太平橋項目

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於2016年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

| 項目                | 概約/估計<br>可供出租及可供銷售建築面積 |                  |                  |                |                  | 會所/<br>停車場<br>及其他 | 總計                | 本集團<br>權益            |
|-------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
|                   | 住宅                     | 辦公樓              | 零售               | 酒店/<br>服務式公寓   | 小計               |                   |                   |                      |
|                   | 平方米                    | 平方米              | 平方米              | 平方米            | 平方米              | 平方米               | 平方米               | %                    |
| <b>已落成物業：</b>     |                        |                  |                  |                |                  |                   |                   |                      |
| 上海太平橋             | 18,000                 | 36,000           | 104,000          | –              | 158,000          | 59,000            | 217,000           | 99.00% <sup>1</sup>  |
| 上海瑞虹新城            | 32,000                 | –                | 130,000          | 16,000         | 178,000          | 125,000           | 303,000           | 100.00% <sup>2</sup> |
| 上海創智天地            | –                      | 164,000          | 63,000           | 22,000         | 249,000          | 149,000           | 398,000           | 86.80% <sup>3</sup>  |
| 虹橋天地              | –                      | 93,000           | 170,000          | –              | 263,000          | 72,000            | 335,000           | 78.11%               |
| 武漢天地              | –                      | –                | 160,000          | –              | 160,000          | 167,000           | 327,000           | 100.00% <sup>4</sup> |
| 重慶天地              | 3,000                  | 11,000           | 152,000          | –              | 166,000          | 230,000           | 396,000           | 99.00%               |
| 佛山嶺南天地            | 10,000                 | 15,000           | 159,000          | 43,000         | 227,000          | 157,000           | 384,000           | 100.00%              |
| 大連天地              | 69,000                 | 207,000          | 41,000           | –              | 317,000          | 176,000           | 493,000           | 48.00% <sup>5</sup>  |
| 小計                | 132,000                | 526,000          | 979,000          | 81,000         | 1,718,000        | 1,135,000         | 2,853,000         |                      |
| <b>發展中物業：</b>     |                        |                  |                  |                |                  |                   |                   |                      |
| 上海太平橋             | 127,000                | –                | –                | –              | 127,000          | 33,000            | 160,000           | 99.00% <sup>1</sup>  |
| 上海瑞虹新城            | 371,000                | 156,000          | 185,000          | –              | 712,000          | 160,000           | 872,000           | 99.00% <sup>2</sup>  |
| 武漢天地              | 149,000                | 177,000          | 71,000           | –              | 397,000          | 94,000            | 491,000           | 100.00%              |
| 重慶天地              | 439,000                | 277,000          | 157,000          | 25,000         | 898,000          | 307,000           | 1,205,000         | 99.00%               |
| 佛山嶺南天地            | –                      | –                | 7,000            | –              | 7,000            | –                 | 7,000             | 100.00%              |
| 大連天地              | 381,000                | 206,000          | 188,000          | 144,000        | 919,000          | 292,000           | 1,211,000         | 48.00% <sup>5</sup>  |
| 小計                | 1,467,000              | 816,000          | 608,000          | 169,000        | 3,060,000        | 886,000           | 3,946,000         |                      |
| <b>日後發展物業：</b>    |                        |                  |                  |                |                  |                   |                   |                      |
| 上海太平橋             | 86,000                 | 174,000          | 118,000          | 38,000         | 416,000          | 44,000            | 460,000           | 99.00%               |
| 上海瑞虹新城            | 83,000                 | 69,000           | 78,000           | –              | 230,000          | 2,000             | 232,000           | 100.00% <sup>2</sup> |
| 武漢天地              | 135,000                | 166,000          | 94,000           | –              | 395,000          | –                 | 395,000           | 100.00%              |
| 重慶天地              | 100,000                | 143,000          | 160,000          | 50,000         | 453,000          | 126,000           | 579,000           | 99.00%               |
| 佛山嶺南天地            | 147,000                | 450,000          | 107,000          | 80,000         | 784,000          | 2,000             | 786,000           | 100.00%              |
| 大連天地 <sup>6</sup> | 394,000                | 867,000          | 262,000          | 42,000         | 1,565,000        | –                 | 1,565,000         | 48.00% <sup>5</sup>  |
| 小計                | 945,000                | 1,869,000        | 819,000          | 210,000        | 3,843,000        | 174,000           | 4,017,000         |                      |
| <b>土地儲備總建築面積</b>  | <b>2,544,000</b>       | <b>3,211,000</b> | <b>2,406,000</b> | <b>460,000</b> | <b>8,621,000</b> | <b>2,195,000</b>  | <b>10,816,000</b> |                      |

- 1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、瑞安廣場第15層和第116號地塊，本集團分別擁有78.11%、77.33%、62.49%、78.11%和56.7456%的實質權益。
- 2 本集團持有瑞虹新城項目第1期、第167A和167B號地塊的100.0%實質權益，餘下地塊持有99.0%權益。
- 3 本集團持有上海創智天地項目餘下地塊86.8%的權益，惟在第311號地塊持有99.0%的實質權益。
- 4 本集團持有武漢項目餘下地塊100.0%的權益，惟在武漢新天地持有78.11%的實質權益。
- 5 本集團持有大連天地48.0%實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有44.72%實質權益。
- 6 大連天地預期擁有建築面積為330萬平方米的土地儲備。截至2016年12月31日，約300萬平方米已被收購。其餘約30萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。



# 財務回顧

夜幕下的虹橋天地  
流光溢彩



2016年，本集團營業額上升172%至人民幣176億元(2015年：人民幣64.72億元)，主要由於本年度確認的物業銷售大幅增加，以及租金及相關收入輕微上升所致。

2016年，由於已交付物業增加(特別是上海、武漢及佛山項目)，物業銷售收入上升256%至人民幣156.04億元(2015年：人民幣43.80億元)。上海、武漢及佛山項目於本年度的物業銷售收入增至人民幣140.74億元(2015年：人民幣30.06億元)，而重慶項目的物業銷售收入也輕微增加至人民幣15.30億元(2015年：人民幣13.74億元)。交付予業主的總面積達684,700平方米(2015年：309,890平方米)。有關2016年物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

物業投資收入稍微上升至人民幣17.16億元(2015年：人民幣16.12億元)。2016年，投資物業租金及相關收入輕微增至人民幣16.38億元(2015年：人民幣15.39億元)，主要由於現有已落成物業租金收入持續增長及新落成投資物業(包括佛山嶺南天地「嶺南站」及武漢天地「壹方」)陸續開業所致。該增幅被上海太平橋企業天地1號和2號和3號的租金收入減少所抵銷，該等物業分別於2015年8月及2016年2月出售。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的貢獻)於本年度維持穩定，達人民幣7,800萬元(2015年：人民幣7,300萬元)。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

建築收入來自建築業務，於2016年減少至人民幣2.22億元(2015年：人民幣4.24億元)。

2016年的毛利大幅增加250%至人民幣59.05億元(2015年：人民幣16.89億元)，毛利率亦上升至34%(2015年：26%)。毛利率較高主要是上海及武漢物業銷售收入的貢獻，這兩個項目物業銷售收入的毛利率較高，其在2016年的物業銷售收入佔本集團物業銷售收入的73%(2015年：41%)。

其他收入上升33%至人民幣5.80億元(2015年：人民幣4.37億元)，其中包括利息收入及政府補貼。

銷售及市場開支上升43%至人民幣3.24億元(2015年：人民幣2.27億元)，與本集團合約銷售額(未包括聯營公司銷售額、其他資產處置和物業整體銷售額)上升98%至人民幣158.72億元(2015年：人民幣80.36億元)相匹配。

一般及行政開支(包括員工開支、折舊費用及顧問開支)輕微下降1%至人民幣8.89億元(2015年：人民幣8.99億元)。

2016年的經營溢利躍升427%至人民幣52.72億元(2015年：人民幣10億元)，乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益指分別於2016年出售位於上海的企業天地3號及於2015年出售位於上海的企業天地1號和2號所得的收益。出售投資物業的收益於2016年減少至人民幣4.76億元，乃由於位於上海的企業天地3號的公平值增值已於2015年確認所致。



餘下投資物業的公平值增值下降60%至人民幣11.76億元(2015年：人民幣29.70億元)，其中人民幣12.33億元(2015年：人民幣24.30億元)的收益來自已落成投資物業和待售資產，人民幣5,700萬元的虧損(2015年收益：人民幣5.40億元)來自在建或發展中投資物業。2016年餘下投資物業的公平值增值佔2016年12月31日投資物業賬面值的3%。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

其他收益及虧損為收益人民幣4.95億元(2015年虧損：人民幣1.23億元)，其中人民幣8.67億元為收購上海太平橋第116號地塊住宅項目的一次性收益。有關收益部分被來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排的虧損人民幣2.27億元(2015年：人民幣4.39億元)及其他衍生金融工具的公平值減值人民幣1.01億元(2015年：人民幣1.26億元)所抵銷。

2016年的應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣2.89億元(2015年：人民幣3.14億元)，主要來自大連天地的開發。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣24.95億元(2015年：人民幣26.19億元)。利息開支總額減至人民幣35.47億元(2015年：人民幣35.79億元)。其中，56%(2015年：61%)的利息開支，即人民幣19.82億元(2015年：人民幣21.85億元)已資本化至物業發展成本，其餘44%(2015年：39%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，

已作為開支處理。於2016年，本集團借貸利息資本化的百分比有所下降，而開支比率則較上年同期有所增加，導致呈報財務費用的增加。此乃由於三項投資物業(即佛山嶺南天地「嶺南站」、武漢天地「壹方」及上海瑞虹新城「月亮灣」)已落成，落成後利息開支將停止資本化所致。2016年錄得匯兌虧損人民幣8.95億元(2015年：人民幣11.56億元)，乃由於人民幣兌港幣及美元貶值所致。

稅項前溢利上升13%至人民幣46.35億元(2015年：人民幣40.88億元)。稅項前溢利上升主要由於更多的物業交付以及上述其他原因所致。

稅項上升23%至人民幣28.59億元(2015年：人民幣23.21億元)。2016年的實際稅率為40.3%(2015年：51.6%)。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率予以撥備。實際稅率下降乃由於在中國不可稅前扣除的匯兌虧損及離岸貸款產生的利息開支減少所致。

年度溢利為人民幣17.76億元(2015年：人民幣17.67億元)。

2016年的本公司股東應佔溢利為人民幣10.88億元，較上年同期上升38%(2015年：人民幣7.88億元)，此乃由於可換股永久證券持有者及附屬公司非控制權益股東應佔溢利有所減少所致。



本集團核心溢利如下：

|                    | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 | 變動<br>% |
|--------------------|-----------------|-----------------|---------|
| 本公司股東應佔溢利          | 1,088           | 788             | 38%     |
| 餘下投資物業的公平值增值淨額     | (1,176)         | (2,970)         |         |
| 相關遞延稅項的影響          | 294             | 743             |         |
| 已實現投資物業公平值累計增值*    | 1,556           | 2,944           |         |
| 收購附屬公司的收益          | (867)           | -               |         |
| 收購附屬公司的已實現收益       | 337             | -               |         |
| 應佔聯營公司業績           |                 |                 |         |
| 投資物業的公平值減值         | 151             | 75              |         |
| 相關遞延稅項的影響          | (38)            | (19)            |         |
|                    | 257             | 773             | (67%)   |
| 非控制股東權益            | 4               | 311             |         |
| 投資物業估值變動影響的淨額      | 261             | 1,084           | (76%)   |
| 餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利 | 1,349           | 1,872           |         |
| 加：                 |                 |                 |         |
| 可換股永久證券持有者應佔溢利     | -               | 174             | (100%)  |
| 可換股永久資本證券持有者應佔溢利   | 112             | 61              | 84%     |
| 永久資本證券持有者應佔溢利      | 337             | 316             | 7%      |
| 本集團核心溢利            | 1,798           | 2,423           | (26%)   |

\* 2016年已實現投資物業公平值累計增值主要來源於上海太平橋企業天地3號銷售的完成，而比較期則主要與出售上海太平橋企業天地1號和2號有關。

每股盈利為人民幣14分，乃按2016年的已發行股份的加權平均數約80.02億股計算(2015年：人民幣10分，按已發行股份的加權平均數約80.02億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回、回購或收購本公司任何股份)不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議派付2016年末期股息每股港幣3.9仙(2015年：每股港幣2.8仙)，附有以股代息選擇權。

## 重大收購及出售

- 1 於2015年12月，本集團訂立了一份協議，以出售Infoshore 100%的權益及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore間接持有位於上海太平橋項目的企業天地3號。該交易已於2016年2月完成。詳情請參閱本公司於2015年12月31日刊發的通函。
- 2 於2015年12月，本集團訂立了一份協議，以分兩階段回購由Trophy Property GP Limited(Trophy Property Development L.P.及其子公司的普通合夥人和代表)持有的Portspin Limited(「Portspin」)60.14%的權益及相關股東貸款。首階段涉及Portspin 18.04%的股權及相關股東貸款，現金代價1.56億美元，已於2016年1月支付。最終階段涉及Portspin 42.1%的股權及相關股東貸款，現金代價4.07億美元，應於2017年12月支付。Portspin間接持有位於上海太平橋項目的一處住宅物業(第116號地塊)。詳情請參閱本公司於2016年1月29日刊發的通函。

- 於2016年4月，本集團訂立了一份協議，以出售其於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康房地產」)的全部股權，總代價為人民幣18.42億元。佛山源康房地產於佛山持有多幅土地，可售總建築面積為231,500平方米。該出售已於2016年6月24日完成。
- 於2016年5月，本集團訂立了一份協議，以出售位於武漢的兩幢名為A1及A3的辦公樓，總代價分別為人民幣33.65億元及人民幣11.34億元。詳情請參閱本公司於2016年6月23日刊發的通函。
- 於2017年1月，本集團與中信成立的合資公司(各佔50%股權)成功投得武漢一幅地塊，該地塊位於中國武漢環東湖。本集團為土地收購提供資金而向合資公司投資約人民幣14.10億元。詳情請參閱本公司於2017年1月24日刊發的通告。
- 於2017年1月，本集團訂立了一份買賣協議，以出售位於上海瑞虹新城項目第3號地塊的一間酒店。代價為人民幣5億元，預期交易將於2017年上半年完成。

## 流動性、資金源及資產負債比率

本集團於2016年12月31日的借貸結構概述如下：

|            | 總計<br>(相當於人民幣)<br>人民幣百萬元 | 一年內到期<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>一年以上<br>但不逾兩年<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>兩年以上<br>但不逾五年<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>五年以上<br>人民幣百萬元 |
|------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 銀行借貸 – 人民幣 | 25,503                   | 3,396           | 5,357                            | 12,130                           | 4,620                   |
| 銀行借貸 – 港幣  | 2,592                    | 2,592           | –                                | –                                | –                       |
| 銀行借貸 – 美元  | 1,716                    | 446             | 510                              | 760                              | –                       |
| 優先票據 – 人民幣 | 2,554                    | 2,554           | –                                | –                                | –                       |
| 優先票據 – 美元  | 14,758                   | 3,469           | 4,393                            | 6,896                            | –                       |
| <b>總計</b>  | <b>47,123</b>            | <b>12,457</b>   | <b>10,260</b>                    | <b>19,786</b>                    | <b>4,620</b>            |

於2016年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣155.67億元(2015年12月31日：人民幣106.14億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣44.79億元(2015年12月31日：人民幣29.89億元)和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣14.35億元(2015年12月31日：人民幣42.81億元)。

於2016年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣315.56億元(2015年12月31日：人民幣373.78億元)，權益總額為人民幣462.56億元(2015年12月31日：人民幣461.18億元)。本集團於2016年12月31日的淨資產負債率(以優先票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為68%(2015年12月31日：81%)。

於2016年，本集團再融資多項借貸，由港幣/美元借貸轉為人民幣借貸。於2016年12月31日，港幣/美元借貸(包括優先票據)相當於約人民幣190.66億元，佔借貸總額約40%(2015年12月31日：46%)。

於2016年12月31日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣66.31億元(2015年12月31日：人民幣62.56億元)。

## 抵押資產

於2016年12月31日，本集團已抵押合共人民幣602.74億元(2015年12月31日：人民幣658.21億元)的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款和銀行存款，以取得人民幣272.72億元的借款(2015年12月31日：人民幣267.17億元)。

## 資本及其他發展相關承擔

於2016年12月31日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣89.60億元(2015年12月31日：人民幣133.68億元)。

## 現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。





武漢天地已成為江城首屈一指的高端城市綜合體

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

### 匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於2014年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2014年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分營業額會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於2014年至2016年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2016年12月31日，本集團已訂立約9.52億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。此外，自2017年1月1日至今，本集團進一步訂立3億美元的遠期合約以

對沖美元兌人民幣的貨幣風險。美元兌人民幣遠期匯率界乎1美元兌人民幣6.7210至人民幣7.2730元。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

此外，本集團訂立了一份金額為人民幣25億元的交叉貨幣掉期合約，該合約已於2017年2月26日到期。根據該掉期合約，本集團於到期時收取按固定年利率6.875%計算的利息及人民幣25億元，同時每半年支付按固定年利率5.840%至5.975%計算的利息，並於到期時支付4.08億美元。

除上文所披露外，本集團於2016年12月31日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。



夜色下的重慶天地

全球民族主義思潮日漸抬頭，加上反建制情緒正席捲西方世界，使不明朗形勢在2017年有所加劇。恐怖主義與難民問題仍將繼續困擾全球經濟，而英國面對步履維艱的脫歐程序，為歐盟的團結蒙上陰影。歐元區今年的一系列大選也可能打破現狀，導致政治領導人的更替，從而削弱投資者信心。特朗普政權上台後，北韓及中國南海的地緣政治局勢可能生變，影響亞洲的貿易及投資前景。

2016年，中國GDP增長率成功站穩在6.7%，政府透過實施供給側改革措施，令削減過剩產能取得一些進展。在今年十九次全國代表大會期間，政治局七個常委中的五個席位將在年底更換，現時中國正步入換屆過渡期。國際貨幣基金會在2017年1月的全球經濟展望中，把中國經濟增長預測調整至6.5%，與政府的增長目標看齊。然而，鑑於外圍經濟不穩及國內企業債務上升，中央政府今年將更注重提升增長質素，對增速放緩不以為忤。

匯率波動仍是困擾中國經濟的重大挑戰。美國經濟持續增強將令聯儲局進一步收緊貨幣政策，因而人民幣將備受壓力。中國外匯儲備於2017年初穩守在3萬億美元的水平，政府已加強控制資本外流，引導匯率有序調整並防止人民幣受炒家衝擊。根據預測，中國人民銀行將參考CFETS貨幣籃子以管控人民幣價格，以維持人民幣匯率的穩定性。

2016年，中國住房市場備受矚目，全國住宅銷售面積達137.5億平方米，總銷售額達人民幣99.1億元，均創下歷史新高，其年增長率分別為22.4%及36.1%。隨著中央政府發出新的遏抑資產泡沫政策，以防範金融行業凝聚風險，預期今年的物業交投在一二線城市帶頭回落之下將有所放緩。

寫字樓方面，市場對靈活辦公用場所的需求繼續上升，上海現有大約350多個聯合辦公場地。該市場正步入新的發展階段，營運商不僅提供辦公空間及共用設施，更需為租戶提供會議場所和社交平臺。這個轉變反映了千禧一代的訴求，他們大都喜歡靈活的工作時間及共用的辦公環境。在中國日益壯大中產階級消費的支持下，2016年商業零售市場的需求依然強勁，帶動全國零售額上升10.4%至人民幣33.2萬億元。現時增長的主要動力已逐漸轉往線上銷售，這方面的年增長率高達26.2%。

2016年上海GDP增長率達6.8%，而2017年政府訂立的增長目標為6.5%，計劃新增50,000套經濟適用房以維持充足的住宅供應，並致力加快創新及科技發展的速度，令經濟維持平穩的增長步伐。政府已制定相應政策，著眼將上海打造成具有全球影響力的科技創新中心，促使張江國家科研中心發展成為世界級的創新樞紐。



武漢在2016年實現了7.8%的經濟增長，其中高科技產業及服務業成為推動經濟的一股新動力。當地市政府推行一系列的改革，促使經濟結構與數碼新經濟互相呼應。熾熱的房地產市場雖然有助經濟增長，但為了穩定房價，市政府於2016年9月開始實施住房限購政策。國務院近日批准武漢在光谷建立湖北自由貿易區(自貿區)，而武漢亦入選為「中國國家中心城市」，進一步加強該市在華中地區的領導地位，這將有助促進武漢的經濟發展。

2016年，重慶錄得10.7%的GDP增長率，維持了卓越的經濟表現。當地政府在國企及供給側改革方面取得了穩步的進展。根據重慶十三五規劃，高科技與金融服務業將肩負更重要的角色，預計於2020年將分別佔工業總產值的25%及11%。2016年，重慶在房地產庫存去化方面取得了良好的進展，預計住宅市場今年在健康均衡的供求狀況下穩步增長。

在產業轉型和經濟改革的推動下，2016年佛山錄得8.3%的經濟增長。根據最新的《佛山市城市總體規劃

(2011-2020年)》，該市將建造九條地鐵線以加強與廣州的連接，並在兩座城市之間建立「1小時都市圈」。佛山已放寬其戶籍登記制度，並推出積極的人才招聘計劃，目標是使全市人口從2015年的740萬提升至2020年的910萬。

2016年，大連市GDP增長穩步回升至6.5%。當地政府希望透過發展金融服務業，促使大連成為東北亞地區的區域金融中心。該市是外商的投資熱點，於去年首三季吸引外商直接投資達22.6億美元。2016年，當地的住宅銷量和平均價格均回升，預計今年仍將保持穩步增長。

展望未來，2017年的經濟增長將受到包括中美關係、貨幣波動、信貸增長、國有企業改革等多個關鍵因素的影響。隨著中國貨幣政策轉向穩健偏緊，今年的住宅市場將面對重重挑戰。面對不明朗的經營環境及放緩的市場交投，開發商需保持警惕，降低融資成本及採取措施以改善現金流。我們將密切監察全球及國內市場的變化，提供一系列情境分析，並根據市場動態變化調整應變計劃。



提供時尚生活體驗的湖濱道購物中心



高品質物業項目提升區域價值

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2016年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

良好的企業管治實踐使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。



## 本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。於截至2016年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的條文。

## 董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。此外，董事會轄下已設立各自的董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍所載列的不同職責。

全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制定以確保讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

於截至2016年12月31日止年度，本公司高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

## 董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，本公司組織章程規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。

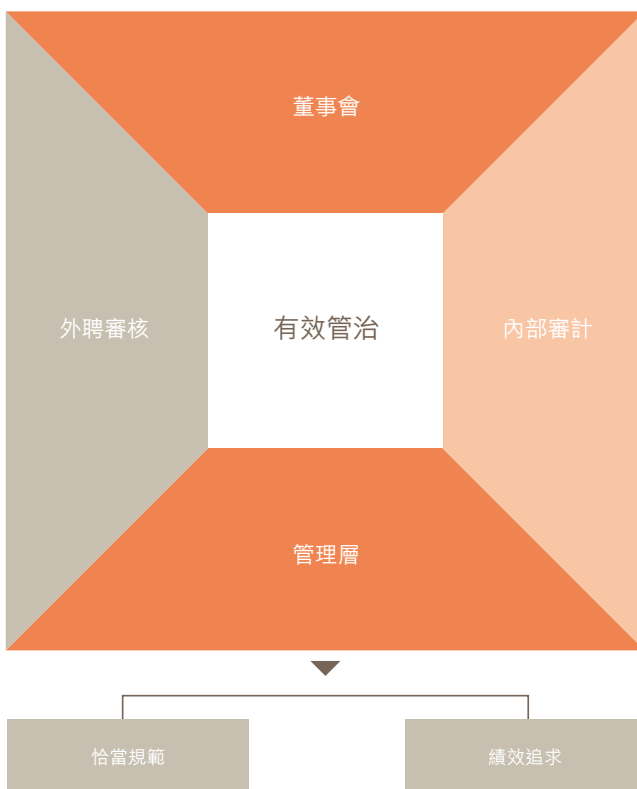
於2016年1月1日，黎定基先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及財務委員會成員。

於2016年1月4日，孫希灝先生獲委任為本公司之執行董事、財務總裁及財務委員會成員，而本公司執行董事黃月良先生於同日辭任本公司之代理財務總裁。

於2017年1月1日，黃月良先生由本公司之執行董事獲調任為本公司之非執行董事。黃先生留任本公司財務委員會及投資小組委員會之副主席。

除此之外，於本報告日期，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

董事會現時共由9名成員組成，包括2名執行董事、1名非執行董事和6名獨立非執行董事。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

於截至2016年12月31日止年度及於本報告日期，  
本公司的董事如下：

#### 執行董事

羅康瑞先生  
(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)

孫希灝先生  
(於2016年1月4日獲委任)  
(財務總裁及財務委員會成員)

#### 非執行董事

黃月良先生  
(於2017年1月1日獲調任)  
(財務委員會副主席)

#### 獨立非執行董事

龐約翰爵士  
(提名委員會成員及財務委員會成員)

馮國綸博士  
(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

白國禮教授  
(審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員)

麥卡錫·羅傑博士  
(審核委員會成員)

邵大衛先生  
(審核委員會成員)

黎定基先生  
(於2016年1月1日獲委任)  
(審核委員會成員)

現任董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站  
與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第102至第107頁的「董事及高級管理  
人員履歷」一節內。

目前，本公司共有6名獨立非執行董事，佔董事會成員  
人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務  
管理專長的獨立非執行董事人數超過「上市規則」第  
3.10條所規定的要求。董事會已接獲每名獨立非執行  
董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行  
董事均具備「上市規則」第3.13條所載指引下的獨立  
性。董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、  
家族或其他重大/相關關係)。

現任董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛  
而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有  
效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事  
獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董  
事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現  
及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及本公司全體  
股東的利益。本公司會不時安排董事會成員參觀公司  
項目以了解項目發展的最新情況。

### 董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提  
高董事會的多元化特色是在瞬息萬變的市場環境中保  
持競爭優勢的重要條件。董事會認為應保持執行董事  
及獨立非執行董事的均衡組合，使董事會高度獨立而  
可有效發揮獨立的判斷能力。



◀ 佛山嶺南天地為當地帶來全新時尚生活理念，成為中外遊客時尚消費聚集地



本公司於2013年3月起採納《董事會成員多元化政策》，並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、對本公司業務具有不可缺少的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

### 委任、重選及罷免董事

本公司的公司組織章程訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。該副本已刊載於本公司網站供公眾查閱。綜合提名委員會的建議後，董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)將遵照本公司組織章程、「上市規則」及其它適用的法規的規定，至少每3年一次執行輪席退任及董事重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每3年一次。因此，沒有董事的任期會超過3年。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

除本公司退任董事或董事推薦之人選外，本公司組織章程亦允許合資格股東提名人選競選本公司董事。相關的詳細要求和程序已刊載於本公司網站。

### 董事的培訓、入職及持續發展

每名新委任的董事於首次接受委任時均會獲得全面、正式及就其職位度身制定的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其按「上市規則」及有關監管規定所應負的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2016年12月31日止年度，董事出席了一次由外部專業機構及另一次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2016年12月31日止年度的培訓紀錄。

### 董事會及董事委員會會議及股東會議 會議次數及董事出席次數

本公司於年內舉行了1次股東周年大會和5次定期董事會會議。本公司亦按照「企業管治守則」的規定，已制定其2017年的定期董事會會議及董事委員會會議的時間表。

各董事於2016年出席董事會會議及股東大會的紀錄載列如下：

| 董事姓名           | 出席次數/任期內<br>董事會會議次數 | 出席於2016年<br>5月20日召開的<br>股東周年大會 |
|----------------|---------------------|--------------------------------|
| <b>執行董事</b>    |                     |                                |
| 羅康瑞先生          | 5/5                 | ✓                              |
| 孫希灝先生          | 5/5                 | ✓                              |
| <b>非執行董事</b>   |                     |                                |
| 黃月良先生          | 5/5                 | ✓                              |
| <b>獨立非執行董事</b> |                     |                                |
| 龐約翰爵士          | 4/5                 | ✓                              |
| 馮國綸博士          | 5/5                 |                                |
| 白國禮教授          | 5/5                 |                                |
| 麥卡錫·羅傑博士       | 5/5                 | ✓                              |
| 邵大衛先生          | 5/5                 | ✓                              |
| 黎定基先生          | 4/5                 |                                |

### 會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會的會議議程上加入事項。周年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及董事委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。至於其他董事委員會會議，則一般須給予合理時間通知。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事委員會會議前3日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於該會議舉行的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的重大交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。有利益關係的董事在會議上對彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，目前分別由羅康瑞先生（「羅先生」）及本公司執行委員會（「執行委員會」）擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員的羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並以書面訂明。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2016年12月31日止年度內一直遵守「標準守則」所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員（按「上市規則」之定義）進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比「標準守則」所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

於截至2016年12月31日止年度，本公司並無察覺有董事違反「標準守則」或有相關僱員違反進行本公司證券交易的指引。

## 董事委員會

於截至2016年12月31日止年度，董事會共設有4個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

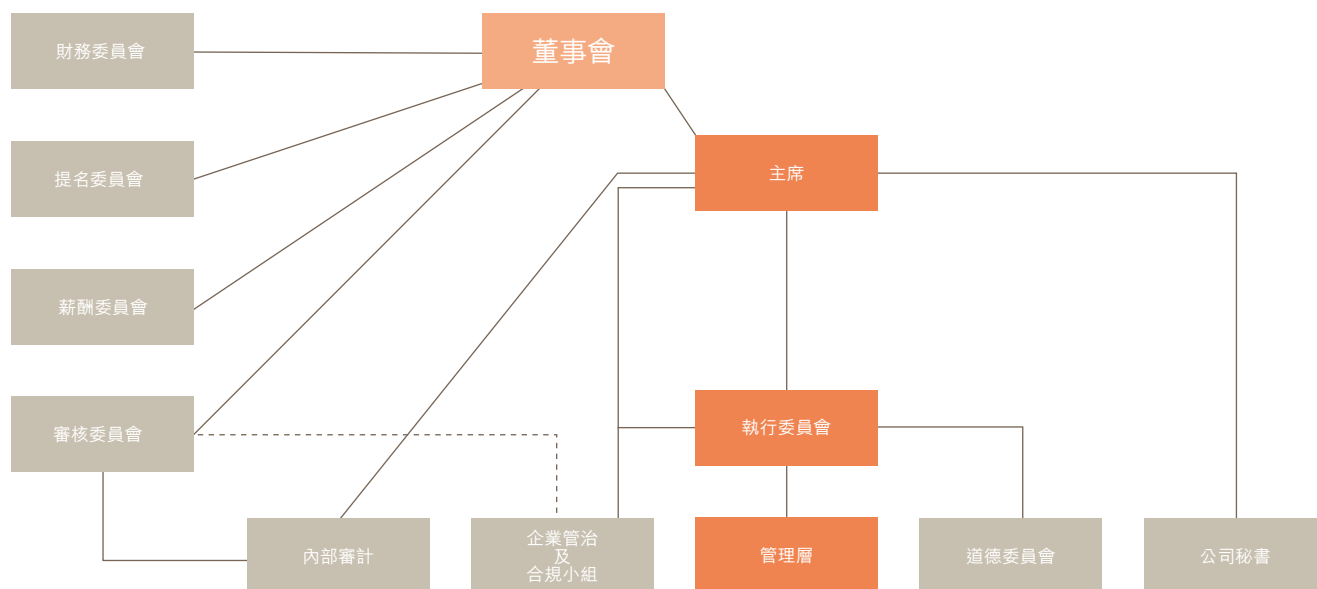
該4個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂及本公司的需要。

各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第224頁「公司資料」內。

本公司為董事委員會提供履行其職責所需之充足資源，並能在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。



## 截至2016年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



### 薪酬委員會

薪酬委員會現時由3名成員組成，即馮國綸博士(薪酬委員會主席)、羅康瑞先生及白國禮教授。薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職能是就本公司的薪酬政策向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現並就彼等的薪酬待遇及補償作出建議(如有)，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會提出建議，以供考慮。薪酬委員會須就薪酬政策、結構及待遇的建議諮詢董事會。

薪酬委員會負責檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

年內，薪酬委員會已透過書面決議案檢討本公司的薪酬政策及結構、因應執行董事及高級管理人員的職務、責任以及市場情況等，釐定他們現行的薪酬待遇以及本集團僱員的獎勵計劃。

### 審核委員會

審核委員會現時由3名成員組成，即白國禮教授(審核委員會主席)、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。審核委員會所有成員與本公司當前的外聘核數師概無關連。

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱本公司的財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討及監察與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。

- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2016年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。年內，在沒有執行董事在場之情況下，審核委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師舉行會議以討論本公司的相關問題。

於截至2016年12月31日止年度及截止本報告日期，審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2016年6月30日止六個月的中期業績及截至2015年及2016年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

審核委員會亦已審閱核數師的薪酬及就核數師的連任向董事會提出建議。審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

此外，審核委員會已於審核委員會會議上審閱內部審計師所作出的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。審核委員會每半年以一份自我評估清單為工具，檢討並提高其績效。審核委員會成員定期參觀本公司的項目以掌握開發的進度。審核委員會還檢討了本公司按「企業管治守則」條文第D.3.1條規定的企業管治政策和實務、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務、本公司遵守「企業管治守則」的情況，以及《企業管治報告》中的披露狀況。

## 提名委員會

提名委員會現時由3名成員組成，即羅康瑞先生(提名委員會主席)、龐約翰爵士及白國禮教授。提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成以及《董事會成員多元化政策》，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

提名委員會的職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2016年12月31日止年度，提名委員會舉行1次會議(出席率為100%)。提名委員會已審視獨立非執行董事之獨立性，並參考與本公司的企業策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的結構、規模和組成。

## 財務委員會

財務委員會現時由7名成員組成，即羅康瑞先生(財務委員會主席)、黃月良先生(財務委員會副主席)、龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、黎定基先生(於2016年1月1日獲委任)及孫希灝先生(於2016年1月4日獲委任)。財務委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

財務委員會主要職能為規定及監察本公司的財務策略、政策和指引，並評審及監察本公司的財務表現，以及本公司財務總裁和財務部的表現。2015年6月，董事會擴大財務委員會的職權範圍，以包括投資小組委員會之功能及職責。

於截至2016年12月31日止年度，財務委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。

於截至2016年12月31日止年度，財務委員會檢討本公司的財務策略和指引、審議並批准由財務總裁提出的財務策略及目標，並向董事會提呈投資/出售分析的摘要，以及就相關物業項目向董事會作出建議。



## 風險評估及管理

### 策略規劃

2016年，本公司採取果斷的策略舉措，以加速資產周轉，並採取輕資產的業務策略和模式。這項經微調的業務策略，有助本公司加快資金循環、把握商機，並為股東創造更大價值。

本公司將繼續以創新精神提升競爭優勢，致力締造卓越。相關的行政人員及管理層制定了策略行動計劃，並負責執行及監察，以提升服務質素和加強客戶體驗，從而實現本公司市場主導及以客為本的經營模式。本公司亦制定平衡計分表，以衡量個人績效與達標的連帶關係。

### 資源規劃及成本監控

於截至2016年12月31日止年度，本公司在資源規劃方面仍然專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展並加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。該等工作已成功完成，使本公司更專注實踐業務計劃中的目標。

管理層持續專注於長短期的成本控制、本公司成本節約文化和行為的提升，以及審查及監控本公司的各項支出。

### 企業風險管理

執行委員會成員、項目總監及職能部門主管領導風險管理工作，透過在定期舉行的管理層會議(包括執行委員會會議、項目委員會會議、職能部門會議)上進行磋商，以釐定管理關鍵業務風險的適當策略和行動。管理層亦於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。內審部主管每半年與相關管理層進行訪談一次，協助記錄本公司面對的主要風險及管理層相應採取的主要行動。有關本集團風險管理框架及風險評估的詳情載於「風險管理報告」內。

## 內部控制

於截至2016年12月31日止年度，管理層及內審部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核委員會已審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

本公司亦正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

## 內部審計

於截至2016年12月31日止年度，內審部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核委員會。內部審計章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強本公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助本公司實現其目標。內審部每半年進行風險評估，並根據與管理層及員工的訪談及討論結果，制定以風險為導向的內部審核計劃予審核委員會審批。

於截至2016年12月31日止年度，內審部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審部亦於審核委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

## 誠信的企業文化

本公司已制定各項政策，包括《行為與商業道德規範》以管治本公司的商業道德及行為。本公司強調誠信乃企業文化的一個重要基石及策略選擇，並視之為本公

INNOSPACE+ 為優秀創業者打造新型創業社區，提供最佳創業服務



司的競爭優勢之一。新員工入職後須參加一個含道德宣講的入職介紹，並須完成一項聲明，承諾遵守本公司的《行為與商業道德規範》。此外，新員工通過試用期後還須參加網上道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2016年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，連同其他指定員工必須在線上完成一項聲明，承諾他們在進行商業交易時遵守本公司的《行為與商業道德規範》。

## 反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反本公司《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及/或商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電郵地址及郵箱已予設立，使任何該等投訴能夠直達審核委員會主席或道德委員會秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告將於審核委員會每次會議時提交以供審核委員會審閱。

道德委員會亦頒佈了《違規舉報政策》。該政策闡明了本公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免心懷不滿的員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。

《異常事件申報程序》亦已制定，以便涉及財務及/或自動化信息系統的內部控制活動人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件(例如可能涉及欺詐的事件)。

反舞弊評估框架已經使用，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果經匯總後提呈審核委員會審閱。

## 對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2016年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的本公司財務資料及狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第121頁的「獨立核數師報告」內。



## 外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2016年12月31日止年度的審核服務及非審核服務的已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

| 為本公司提供的服務                       | 已付/應付費用<br>(港幣百萬元) |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>審核服務：</b>                    |                    |
| 本公司及其附屬公司財務報表的年度審核              | 7.0                |
| <b>非審核服務：</b>                   |                    |
| 審閱截至2016年6月30日止6個月的中期報告         | 1.5                |
| 與中國新天地商業智能平台有關的資訊科技顧問服務         | 1.8                |
| 就本公司的可換股永久資本證券或優先票據發出滿意函        | 1.4                |
| 就出售武漢天地A1物業及A3物業發出債務聲明及營運資金聲明函件 | 0.7                |
| 稅務合規審閱及顧問服務                     | 2.6                |
| 其他                              | 0.9                |
| <b>總計：</b>                      | <b>15.9</b>        |

## 董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2016年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

| 年度薪酬等級                      | 人員數目 |
|-----------------------------|------|
| 人民幣1,000,000元及以下            | 無    |
| 人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元 | 3    |
| 人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元 | 2    |
| 人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元 | 5    |
| 人民幣4,000,001元及以上            | 7    |

董事於截至2016年12月31日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註10。

## 與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。向他們呈現本公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，本公司自2013年1月起透過聯交所電子公佈系統

及本公司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。有關每月物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

此外，本公司的關連及重大交易經董事會或董事會就此目的成立的獨立董事委員會進行審議及評估後，才提呈股東大會批准及/或向公眾披露(如需要)。

本公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發佈會和分析員簡報，以及各地產行業會議確保重要信息的適時發布。

## 2016/2017年度投資者關係活動大事記

| 2016年 | 日     | 活動                   | 城市           |
|-------|-------|----------------------|--------------|
| 1月    | 7     | 法國巴黎銀行亞太區金融、房地產及物流會議 | 香港           |
|       | 8     | 巴克萊精選系列2016：中國地產企業日  | 香港           |
| 3月    |       | 2015年業績路演            | 香港、新加坡、美國和歐洲 |
| 4月    | 12-13 | 摩根大通倫敦會議             | 倫敦           |
|       | 19-20 | 瑞銀香港/中國房地產會議         | 香港           |
|       | 21-22 | 滙豐銀行第六屆大中華區房地產年會     | 香港           |
| 5月    | 16-17 | 滙豐銀行中國會議             | 深圳           |
| 6月    | 13    | 摩根大通中國會議             | 北京           |
|       | 23-24 | 花旗集團亞太區房地產會議2016     | 香港           |
| 8月    |       | 2016年上半年業績路演         | 香港、新加坡       |
| 9月    | 12    | 瑞穗銀行亞洲會議             | 東京           |
|       | 14    | 美銀美林環球房地產會議          | 紐約           |
|       | 28-29 | 摩根大通亞洲中國股票及定息產品會議    | 倫敦           |
| 10月   | 27-28 | 富瑞第六屆年度大中華區峰會        | 香港           |
| 11月   | 11    | 野村亞洲高收益企業日2016       | 香港           |
|       | 16-18 | 摩根士丹利第十五屆亞太投資者峰會     | 新加坡          |
|       | 29-30 | 瑞銀環球房地產會議2016        | 倫敦           |
| 2017年 | 日     | 活動                   | 城市           |
| 1月    | 4     | 瑞信中國香港地產企業日          | 香港           |
|       | 9-11  | 瑞銀大中華區投資者會議(上海)      | 上海           |

本公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，並就企業發展情況作定期更新。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公佈。透過免費訂閱，已登記的股東和投資者可獲取有關本公司公佈的免費提示電郵及新聞稿。有關實地參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係的聯絡方法亦可在本公司網站內找到。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2016年12月31日止年度，本公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，並通過電話及視像會議討論了本公司情況及其發展和策略。

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各董事委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。獨立董事委員會

(如有)主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

為了在股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2016年5月20日召開的股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了更有效地促進並提供股東與本公司間更直接的溝通，本公司於每次股東周年大會後安排與股東的近距離對話，讓股東有機會與本公司管理高層直接交談、請管理高層回答提問，並掌握公司的最新業務動態和長遠發展策略。本公司為加強聯繫而舉行的活動，獲得公司股東熱烈響應。

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的公司高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，讓彼等了解本公司的最新發展。對投資者的查詢，本公司會適時地提供可以公佈的資料。



## 股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的組織章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

根據本公司組織章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或公司秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東特別大會(「特別大會」)。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

## 公司秘書

公司秘書黃金綸先生為本公司之僱員，由董事會委任。公司秘書負責安排董事會的議事程序，並促進董事會成員之間及與股東和管理層之間的溝通。截至2016年12月31日止年度，黃先生已接受至少15小時相關的專業培訓，以提升其技能及知識。

## 組織章程文件

截至2016年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治實務。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

# 風險管理報告



創智天地：一個融匯知識分享、創新孵化、溝通交流、休閒居住為一體的大型知識型綜合社區

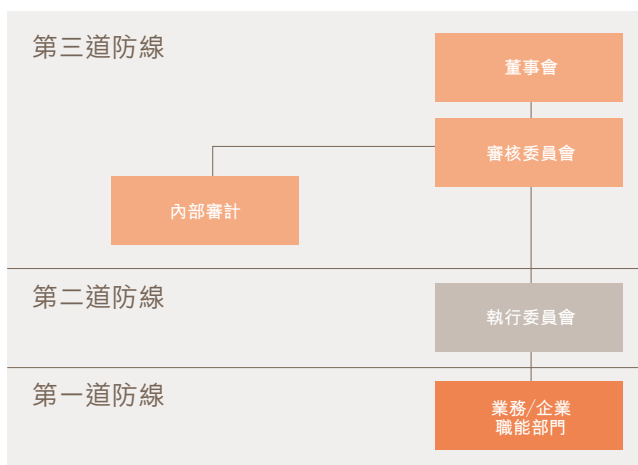
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

本公司於首次公開招股前已制定風險管理制度，此後由本公司審核委員會專責確保持續實行。我們制定風險審核機制的方針和方法，切合本公司在中國各地營運業務的複雜情況。本公司的內部風險管理制度不僅涵蓋相關監管規定，並旨在加強本集團的風險管理。

## 風險管理框架

本集團的風險管理框架包括風險管治架構和風險管理流程。

### (I) 風險管治架構



董事會最終負責監察本集團的風險管理及內部監控制度，並確保每年檢討其成效至少一次。

審核委員會已獲董事會授權負責履行對本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控的企業監督角色，以及為財務部及內部審計部提供資源。

本公司執行委員會協助董事會及審核委員會持續監察風險管理制度，確保建立風險管理文化，並在日常營運中有效落實該制度，以及對導致職能部門衝突的風險管理政策作出仲裁。

內部審計部履行獨立評審人員的職責，並進行分析及獨立評審以評估本公司風險管理框架及計劃是否足夠和有效。於年內每次定期舉行的會議上，內部審計部須向執行委員會及審核委員會匯報於上一段期間對內部監控是否足夠和有效進行的評估所得的結果，包括但不限於有關監控失效或重大缺失的任何跡象。

本集團業務/企業職能部門協助執行委員會制定及審批有關政策，以限定符合本公司商業模式的風險水平、參與風險管理計劃的執行和監察工作、識別與本身部門的業務活動有關的風險、影響及弱點、管理及進行風險及監控的自我評估，以評估監控措施對紓緩風險的成效。



### (II) 風險管理流程

本公司已制定切合其商業模式的風險管理框架及計劃的方針，以管理本公司的業務及營運風險。用於識別、評估及管理本集團重大風險的關鍵流程載列如下：

#### (a) 風險識別

業務/企業職能部門直接監察各自的流程，負責識別來自日常營運過程中有關流程的潛在風險。管理相關營運風險的政策及流程，已按審核委員會指示由各業務單位及內部審計師配合制定。

#### (b) 風險評估及處理優次

相關風險由執行委員會持續評估，本公司的首要風險在制定風險效應管理方案時將優先處理。

#### (c) 風險效應管理

執行委員會須檢視經識別的風險，並負責就與流程有關的已識別重大風險制定風險效應管理方案。

總體而言，風險應對分為兩大類：

- 接受： 風險被認為並不重大，且現有監控措施足以對其進行有效管控，因此毋需採取任何行動。
- 風險效應管理： 風險被視為重大，並已採取措施管控其效應，以紓緩有關影響並把弱點減少至可接受水平。

內部審計部應評估風險效應管理方案，並在實施前提呈有關方案供執行委員會審批。

#### (d) 風險監察

監察是風險管理制度的重要部分，以確保適時識別風險，並通知負責採取糾正措施的人士及董事會(如適當)。

#### (e) 風險報告

每年進行風險評估，以有效管理本公司的風險組合。內部審計部每年至少擬備兩份風險報告提交至審核委員會，並由其分析企業整體風險結構，每年至少向董事會作兩次匯報。

本集團早前已擬定相關政策和監控措施，以免資產受到不當使用或處置、使相關規例得到遵守、依據相關會計標準及監管報告規定編製及保管財務及會計記錄，以及妥善識別和管理可能影響本集團業績的重大風險。我們需要指出，風險管理框架只能就重大錯誤陳述或損失提供合理但非絕對的保障，因為有關框架旨在管理而非消除本公司未能達致業務目標的風險。

# 企業社會責任



上海新天地成為「福布斯2016全球20大文化地標」之一

作為中國內地城市發展歷程的見證者、參與者和實踐者，瑞安房地產一直重視企業與社會和環境的關係，將企業發展與時代趨勢和城市繁榮同步，對社會進步和環境改善創造了積極影響。

## 企業社會責任管理

### 企業社會責任理念和戰略

瑞安房地產始終以「配合政府促繁榮，社會進步我發展」的投資理念和經營哲學為使命驅動，積極傾聽和回應政府、環境、社會、公眾、社區、客戶等各個利益相關方的訴求，在戰略規劃設計、開發建設流程、產品業務模式和日常運營管理的每個環節，堅持用全球化視野融入可持續發展和價值共創理念，以獨創性締

造集「生活、工作、休閒」於一體的可持續發展整體社區為責任創新，實現經濟、環境和社會價值的均衡發展，為城市更新和社會可持續發展貢獻力量。

集團用「哲匠精神」在上海中心城區打造了第一個城市更新項目「上海新天地」，已成為國際知名的城市地標。2016年12月，《福布斯》中文版根據地理標誌、大師手筆、空間美學、運營品質、文化內涵、品牌影響六大價值維度，選擇了「上海新天地」為「福布斯2016全球20大文化地標」之一。這是瑞安房地產秉持企業社會責任理念，實現經濟和社會價值共創的印證。

可持續發展、社區繁榮、人才成長成為集團始終如一的企業社會責任三大DNA。



企業社會責任三大DNA

# 1 可持續發展

尊重自然，綠色社區

追求地產與環境、人文和諧統一，打造可持續發展的整體社區，始終堅持綠色規劃、綠色設計、綠色施工和綠色運營，持續推動城市可持續發展。

# 2 社區繁榮

盡善盡美，引領未來

締造品質卓越的生活空間和愉悅互聯的社區氛圍，保持前瞻性創意思維，提升區域綜合價值，引領企業與社區共同繁榮。

# 3 人才成長

以人為本，共享成果

聚攏多樣化人才，搭建人才培養與創新平台，扶持社會創業人才成長，共同推動事業發展和社會進步。

瑞安房地產「企業社會責任戰略執行和推進協同機制」



盡善創新 ◀ 瑞安精神 ▶ 誠信謙勤

## 企業社會責任執行和推進

20多年來集團始終以企業願景、品牌理念、企業文化為一脈相承的內生動力，以企業戰略為行動核心，發揮行業優勢，將企業社會責任理念及三大DNA貫穿企業戰略執行和推進中。無論是舊城改造典範的「上海太平橋」項目，還是以校區、園區、社區「三區融合，聯動發展」為特色的中國第一個「知識型社區—創智天地」項目，或是以「交通樞紐」為中心的「虹橋天地」項目，無不體現集團始終如一地貫徹和執行企業社會責任。

早在2006年，集團就設立了有效的可持續發展內部協同推進機制，成立了跨部門、跨項目的可持續發展委員會、企業文化促進委員會，通過定期討論、回顧和總結可持續發展每個階段的重要議題，把CSR理念和戰略融入集團的日常經營活動中。CSR戰略和三大DNA在集團的各層面落地生根，並在每一個發展項目中推進實現。

## 重要利益相關方溝通和參與

我們基於項目開發和企業運營的實際需求，主動瞭解並積極回應利益相關方的合理期望與需求，並不斷拓展多元化和與時俱進的溝通渠道，將移動互聯網技術運用到相關方溝通平臺，共創共享企業創新和可持續發展的價值。

| 利益相關方    | 期望          | 溝通與回應方式  |
|----------|-------------|--|
| 政府及監管機構  | 遵紀守法        | 合規管理   |
|          | 依法納稅        | 主動納稅   |
|          | 支持經濟發展      | 執行國家政策   |
|          | 推動城市發展和復興   | 配合城市發展規劃，為相關部門提供建議                             |
|          | 文化保護和傳承     | 規劃、開發和運營具有人文情懷的整體社區                            |
| 股東       | 增強盈利能力      | 定期披露經營信息                                       |
|          | 加強集團治理      | 召開股東大會，定期發佈年度報告，ESG 同步披露                       |
|          | 控制風險        | 加強風險管控   |
| 客戶       | 保證產品質量      | 品質管理系統，全週期質量管控，工程項目智能化發展                       |
|          | 優質及多元化的管理服務 | 定期開展客戶滿意度調研，一站式物業服務，互聯網+自動化服務管理平臺              |
| 合作夥伴     | 公平、公正、公開的採購 | 定期開展供應商審查與評估，完善供應商管理體系和範疇，推動綠色採購               |
|          | 分享經驗        | 舉辦或參與行業發展論壇                                    |
|          | 帶動行業發展      | 貢獻行業標準，率先建立綠色檔案                                |
| 員工       | 工資及福利保障     | 維護員工基本權益                                       |
|          | 職業發展與培訓     | 建立職業發展通道，激發員工創意(金點子)、開展員工培訓                    |
|          | 健康與安全       | 建立職業健康與安全管理體系                                  |
|          | 順暢的溝通       | 建立多種溝通渠道                                       |
| 環境       | 資源、能源的可持續利用 | 可持續發展六大目標，四大綠色環節項目全過程管理，實施能源監測平臺，倡導綠色辦公        |
|          | 應對氣候變化      | 建立樓宇PM2.5防控管理和展示系統，降低碳排放物業管理                   |
| 社會、公眾及媒體 | 提升社區綜合價值    | 制定整體社區發展原則，打造「生活、工作、休閒」於一體的可持續發展整體社區，舉辦多元化社區活動 |
|          | 關注社區群體      | 開展志願者服務和社區活動                                   |
|          | 搭建公共溝通平臺    | 發佈官網新聞，日常媒體聚會，舉辦發佈會                            |



## 可持續發展

繼中共中央十八屆五中全會提出「創新、協調、綠色、開放、共享」的發展理念，國務院於2015年頒發《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》(以下簡稱《若干意見》)，為我國「十三五」規劃乃至未來的城市發展與更新勾畫了可持續發展「路線圖」，也更加明確了可持續發展是城市和社會長遠發展的基石，同時對房地產行業提高規劃設計水平、加強綠色建築管理、促進產業低碳節能發展、保護歷史文化風貌等方面，提出了新的目標和要求。

集團20多年堅持的社區開發原則，正與《若干意見》提出的「原則上不再建設封閉住宅小區」、「城市公園原則上要免費向居民開放」的政策導向不謀而合。早在2011年，集團頒佈了可持續發展政策，量化可持續發展六大目標，堅持打造尊重文化、綜合功能的開放式綠色社區。

### 可持續發展十年路徑

由集團各個職能部門負責人參與的可持續發展委員會，定期討論制定可持續發展策略，堅持將「綠色規

劃、綠色設計、綠色施工、綠色運營」四大環節的綠色管理體系，覆蓋項目發展的每一個環節。集團在行業中率先建立「綠色檔案」機制，記錄工程項目的「出生登記表」與「成長績效表」，分析可持續發展措施和技術的實際成效，形成產品全週期的綠色反饋機制，不斷改進可持續發展策略。我們還積極帶動供應鏈和行業行為準則，倡導健康環保的理念和生活態度，將健康生活帶給客戶。

歷經十年的投入和努力，可持續發展的內部協同推進機制日益成熟。2016年集團迎來了收穫的一年，從綠色策略數據體系的建立到工程項目管理智能化體系的完善，從四大綠色環節的全方面整合鏈接到推進行業上下游合作夥伴聯動，從節能降耗監測體系的優化到推動綠色供應鏈管理等方面，都有了新的突破和提升。最令人矚目的成績是，集團所有持有的正常營運物業的單位面積碳排放五年間成功降低了25.31%，成為行業中的標杆。

集團將致力在可持續領域繼續引領行業發展，展現卓越的領導地位。

### 瑞安房地產十年可持續發展路徑圖

| 2006                  | 2010                                 | 2011                | 2012                                  | 2014                   | 2015          | 2016            |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------|
| 發佈可持續發展政策，成立可持續發展委員會。 | 依據ISO14064，啟動碳排放系統化管理，聘請第三方認證機構量化指標。 | 碳排查工作全面覆蓋正常營運的持有物業。 | 公佈可持續發展六大目標，跨度五年，覆蓋規劃、設計到施工、運營整個項目周期。 | 建立能源管理平台，實施可視化能耗計量和監測。 | 試點實施「綠色檔案」管理。 | 回顧和總結可持續發展六大目標。 |

創智天地的大學路是集團開放式街區及活力街道的代表作之一



### 綠色規劃

在參與中國內地城鎮化發展過程中，集團配合政府的城市發展願景，貫徹綠色健康的發展理念，注重人文和自然的融合，滿足社區內人們生活、工作、休閒的各種需求，打造了一個充滿活力的社區，實現以人為本的可持續發展。同時集團採用國際高標準，承諾大型總體規劃項目均獲得LEED-ND鄰里開發體系認證。截至2016年，瑞安房地產是中國獲得LEED-ND(鄰里開發)第二階段金級認證建築面積最多的開發商，認證建築面積超過九百三十萬平方米。

### 開放式街區

開放式街區的打造要求每個地塊都遵循總體規劃，實現社區開放空間、公共綠地和道路公共化，向公眾開放共享，共同組成可容納多種日常生活方式的積極空間，形成一個開放的綜合社區。這有利於實現社區居民的休閒交流、土地的集約化、城市空間的可持續，提升街區乃至城市的綜合價值。

自進入中國內地參與城市改造以來，瑞安房地產就將「開放式街區」作為總體規劃的核心理念融入城市中心總體規劃社區、交通樞紐、知識型社區的三大開發模式，打造混合功能、適宜地塊尺度、較密路網、公共交通導向、活力街道和特色公共空間的可持續發展整體社區。

創智天地是集團「開放式街區」的代表作之一，是2003年在上海楊浦區創造的中國第一個「知識型社區」，具有開放型街區的整體規劃、創新生態系統的資源網絡佈局和創新樂活的社區氛圍，已成為上海重要的知識高地和創新力之源。園區圍繞知識工作者和創業者「健康、平衡和可持續生活方式」的需求，構建住宅、研

發和商業辦公、創業孵化器、餐飲零售、體育休閒設施和公共活動空間，以及密集道路網組成的總體規劃社區。創智天地廣場及企業中心共同組成旗艦寫字樓區、項目研發中心、國際教育機構和一站式創業服務孵化平臺等；創智坊是一個具備多種用途的商業餐飲娛樂及創業基地，利用圍合式建築佈局形成小型商住混合區；江灣體育場成為運動賽事、文娛活動和體育健身的場所；一條700米的「大學路」把復旦大學、創智坊生活區、創智天地廣場和企業中心連接起來。創智天地擁有大量綠色開放空間，規劃配套高質量的步行設施和公共自行車停車點，鼓勵綠色出行，提倡綠色健康的生活方式。

### 活力街道

活力街道是組成開放街區的基礎。國際知名的開放式街區大多有一條或兩條最具代表性的街道，展現整個街區的特性與風格，將街區的各個主要部分串聯起來。活力街道的清晰定位決定街道設計的內容，在施工建造完成後，通過招商、運營、管理及階段性改造，提升街道品質和特色，創造源源不斷的活力。

作為創智天地主軸，2006年建成的大學路定位為知識社區內具有創意創業氛圍的特色商業街道，成為創業者互動和交流的場所和休閒天地。街道的最初規劃就設定雙向兩車道，在8米寬步行道範圍內預留外擺位，提供聚會交流空間。經過十年開發和持續經營，我們從交通組織、景觀優化、增設外擺位、店面裝飾和燈光效果，信息化設施建設等方面進行硬件改造升級；同時重新梳理、清晰和調整商業業態，提升街道能級；並在不同尺度的公共空間舉辦創新創業和樂活為主題的活動，營造開放和可持續的社區文化。目前的大學路兩側街區功能混合，建築形式富有變化，與周



邊區域自然融為一體。沿線分佈 70 多家商舖，坐落 60 家大型企業、600 多家中小型企業及近千家初創企業，呈現嶄新和活力的姿態。2016 年，大學路被列入上海市規劃和國土資源管理局發佈的《上海市街道設計導則》的案例典範。

### 共享開放空間

向公眾免費開放公共廣場和綠地，也是開放式街區的一條重要準則。截至 2016 年 12 月，集團在 8 個開發項目中共計開發或更新超過了 272 個公共街道、公共廣場與公共綠地，並全部向公眾免費開放，共享開放空間。

「太平橋公園」是上海市中心最大的人工湖綠地之一，由集團 2001 年規劃建成並負責後期物業管理。太平橋公園從建成以來一直免費向公眾開放。我們持續投入，不僅關注該區域的人工湖、四季植被等生態環境的持續改善，使之成為周邊辦公族和市民鍛煉和放鬆的公共場所，更通過舉辦時裝秀、倒計時等大型活

動，將公園打造成為上海市知名的公共文化活動空間之一。

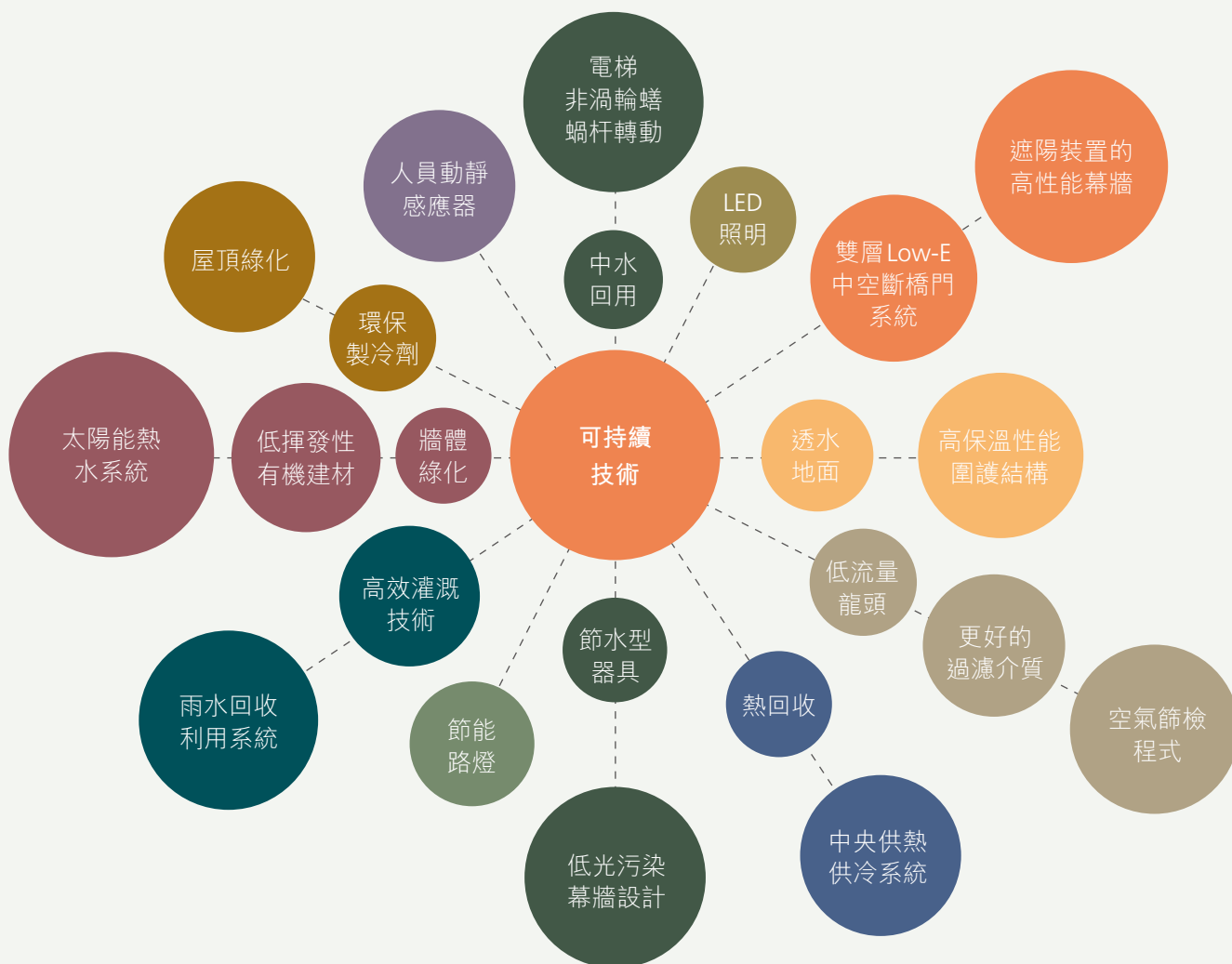
### 綠色設計

集團相信綠色建築設計對於城市生態保護的重要性。我們充分考慮節水、節能、節地、節材等保護環境因素，堅持將 100 多項可持續技術融入項目和產品，節約環境資源，提高環境質量。我們還不斷探索建築的智能化發展，力求為客戶提供綠色、美觀與高效的建築和空間，與自然和諧共生。集團的綠色建築設計成果已超過《全國城市生態保護與建設規劃(2015-2020 年)》中提出的「綠色建築佔新建建築比例大於 50%」的行業要求。

### 堅持可持續技術

集團在建築設計上充分考慮可持續發展原則，運用室內舒適環境技術系統、可再生能源利用技術系統、低能耗圍護結構技術系統、智能家居與低碳裝修技術系

### 可持續技術在綠色建築中的應用



統和室外環境技術系統五大技術體系，實施 100 多項可持續技術，如新風系統、高效能灌溉技術等，從節水、節能、節地、節材各個方面保護環境，減少環境污染。

### 致力綠色建築認證

集團注重 LEED 和中國綠色建築標識雙認證，綠色設計成果在新建項目中成效顯著。截至 2016 年，集團共有 29 個新建商業項目獲得 LEED 認證或預認證，11 個新建商業項目獲得中國綠色建築認證，12 個新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證。

虹橋天地是集團「交通樞紐」開發模式的代表作品，由新天地、辦公樓、演藝中心、購物中心和酒店等部分組成，致力打造生態高效、低碳、人性化的現代綠色商務建築示範區。我們採用了多項綠色建築的節能技術，外立面使用符合國家標準的幕牆系統，單體建築採取區域冷熱聯供、高效能機電系統、雨水和中水回收及循環利用、全熱回收系統、太陽能熱水系統、廢棄物分類收集等措施，達到建築物全生命週期內「節能、節水、節地、節材」和保護環境的目的。項目的建築已全部獲得中國綠色建築設計認證，全面達到綠色

建築二星標準，並有 50% 達到三星標準，所有辦公樓通過美國綠色建築委員會 LEED 預認證，成為虹橋低碳商務區綠色認證先鋒。

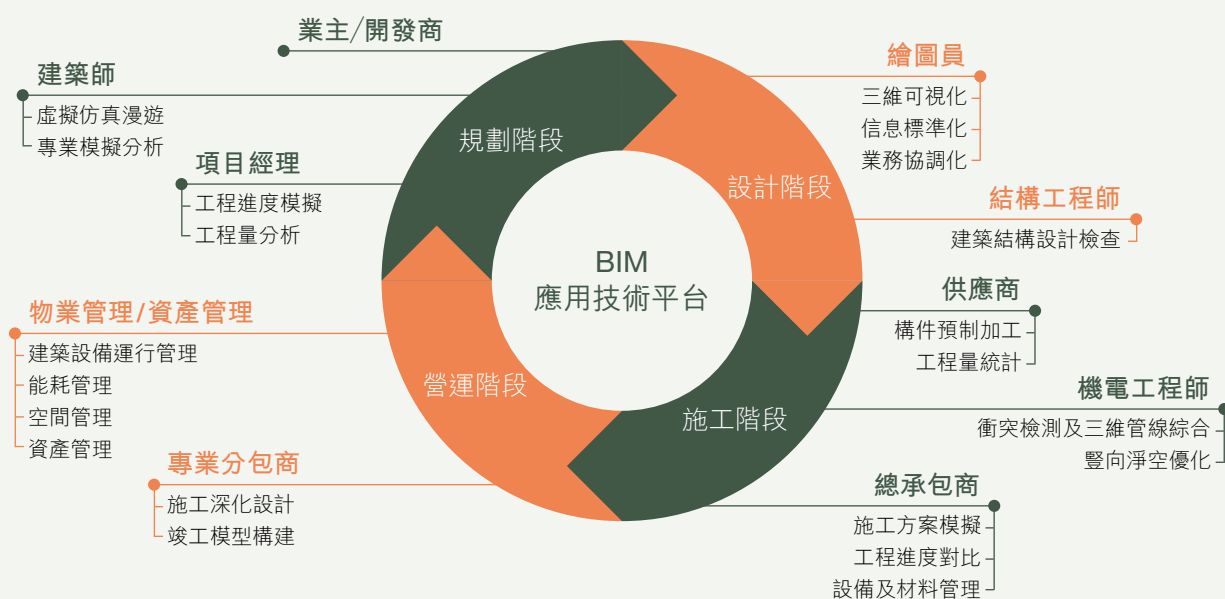
### 探索智能化發展

集團同時關注建築行業的智能化發展趨勢，力爭優先成為具有較強信息技術和信息化應用創新能力的地產開發商。2016 年 3 月，根據集團對智能化發展的部署，我們成立了總部和項目跨部門的專題研究小組，針對住宅產品的智能家居展開研究，在部分項目開展試點。

我們在武漢天地項目搭建「概念屋」，立足安全防護、操控便捷、健康舒適和節能環保四個重點環節，選擇了相應的智能系統及終端產品，最大限度集成智能家居功能，並預留端口，以實現社區和公眾領域的數據共享。「概念屋」搭建後，我們通過微信問卷收集現場體驗的感受和反饋，由專題研究小組形成工作報告，分析不同住宅產品線所適用的智能家居配置，並展示智能家居「概念屋」的實踐成果，以備未來進一步推廣使用。

集團在商業項目開發及管理的智能化發展中嘗試應用 BIM 技術，系統性地提升信息化技術應用水準，協助加強我們的業務管理水平。

### 項目全生命週期的 BIM 技術應用



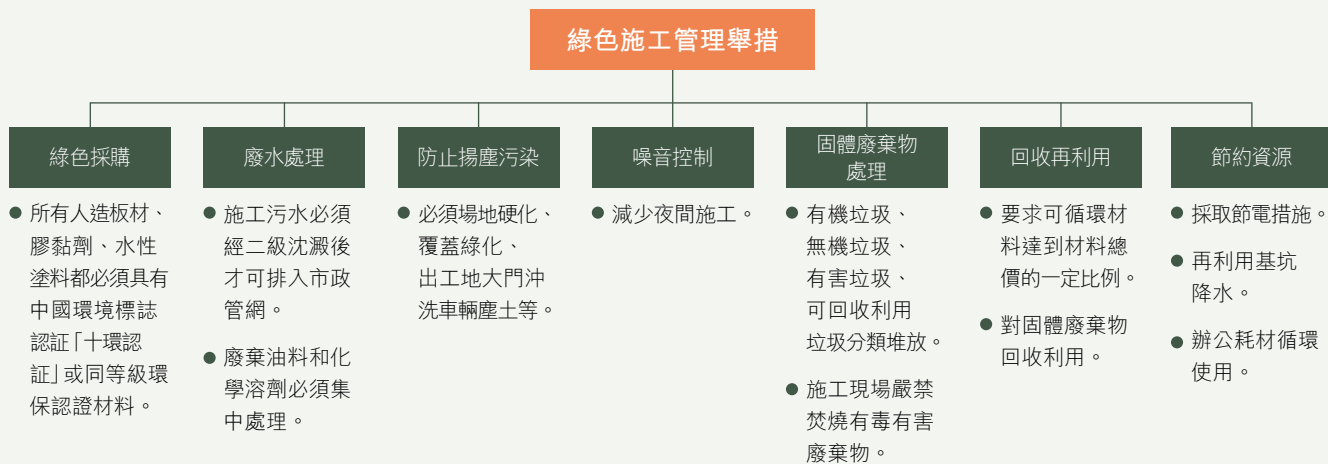


### 綠色施工

瑞安房地產始終提倡綠色施工，採用綠色建材，並循環利用建材，節約資源，保護環境。集團借鑒《建築工程綠色施工規範》(GB/T 50905-2014)，建立了綠色施工管理體系與措施，做到節約資源、保護環境，並保障施工人員的安全與健康；同時積極攜手上下游合作夥伴推動綠色供應鏈的管理，對標最高的國際設計和建造標準，力求為客戶帶來超越期待的房屋品質。

### 規範管理施工過程

集團在綠色施工環節建立了規範的管理體系與措施，制定《瑞安工程基本措施要求—HSE 章節》(簡稱《HSE》)及《瑞安標準工料及工藝要求》(簡稱《GS》)等制度，針對施工場地、地基與基礎工程、主體結構工程、裝飾裝修工程、保溫和防水工程、機電安裝工程、拆除工程等七大方面，以及施工過程中的「四節一環保」(節水、節能、節地、節材和環境保護)的措施進行了明確規範，並在所有項目中貫徹執行，以達到保護環境、節約資源的目的。2016年，根據第三方評估，瑞安房地產綠色施工總體表現較2015年又有了明顯的提升，安全文明均值較去年同期提升了6.2%。



### 完善供應鏈管理

瑞安房地產持續攜手供應商，不斷提升可持續發展能力。根據集團《企業綠色採購指南》，我們始終貫徹綠色採購理念，優先採購和使用有利於環境保護的原材料。集團建立了完整的供應商評估管理體系，要求所有項目在確定新供應商前必須對其業績和工廠進行嚴格的考察評估，就施工安全管理、施工現場環境保護、臨時設施及務工人員福利、禁止僱傭童工及強制勞工等方面，對供應商提出明確要求，並通過現場考察、廠房抽檢、日常評估等檢查方式，對供應商持續開展評估及管理。

2016年，集團系統中已登記、持續更新資料且提供服務的中國內地供應商為838家；集團對新進供應商考察評估約100次，其中98家新增供應商入圍瑞安房地產供應商名錄。同時，我們從以下三個方面著手對供應商評估管理體系進行了更新與完善：

#### 拓寬質量目標

新增三項指標：工程質量報修及時處理率、一次維修成功率，及工程質量投訴率。

#### 優化供應商激勵機制

供應商激勵機制全面覆蓋規劃設計、施工交付、營運保養之工程周期，以進一步提高工程質量。

#### 加強綠色材料採購

修訂《GS》綠色環保建材工程規範，新增三個類別的十環認證環保建材範圍，共計六個類別，全面提升綠色施工水平。

武漢天地住宅集合高品質建築、丘式園林佈局、屋頂綠化等元素



### 提升建築品質

瑞安房地產開發的每個住宅和商業項目都按照最高的國際設計和建造標準，選用最優質的建材和裝修用料，在項目構思及規劃過程中融入客戶需求，為客戶帶來超越期待的房屋品質。

基於ISO9001 質量管理體系，集團形成了一套完整的品質管理系統，制定了《瑞安標準工料及工藝要求》、《瑞安標準節點圖集及質量控制》及《產品缺陷改進手冊》等一系列制度規範，從系統利用標準圖紙、工藝技術、材料要求等方面細化和量化的質量管理指標，並引入第三方機構，定期對各部門和工程項目進行審核。集

團每年持續完善系統，嚴格管控房屋質量，力求為客戶提供安全、高質量的產品。

自2011年起，瑞安房地產從施工到交付階段均對房屋質量提出明確的質量管理目標，每年圍繞管理目標開展質量提升工作，並與豐誠物業共同制定了房屋交付標準。豐誠物業提前3至6個月，對所有待交付項目進行精細化的驗收，將驗收時發現的問題反饋給項目部，並在最終交付環節確認整改情況。2016年，根據第三方機構的質量評估，項目的施工質量較去年有所提升，同時，房屋的零缺陷交付單元的比例依舊超出預定目標，達到96%。

### 房屋質量管控途徑





### 綠色運營

「貫徹綠色建築理念，節約資源，環境友好，以客為本」始終是瑞安房地產綠色運營的目標。按照住建部《綠色建築評價標準》(GB/T50378-2014)，我們提升綠色技術，完善綠色建築全過程管理體系，不斷優化能源管理平臺，常年堅持低碳減排措施，使集團在綠色運營方面成果累累，保持著行業的引領地位。

2016年，瑞虹新城銘庭、璟庭相繼獲得住宅綠色建築運行評價標識，這是上海市開展綠色建築評審以來首個獲得綠色建築二星級運行標識項目。瑞虹新城銘庭、璟庭在設計階段初期即確立綠色建築二星級目標，將綠色建築的設計要點有機融合于項目建設和運營中，綜合考慮了建築節能、節水、節材、節地、室內環境及運營管理方面的內容，實現四大綠色環節的環環相扣，打造了綠色、生態的居住小區。

綠色建築二星級運行標識的獲得，展現了集團綠色管理體系的扎實工作，出色地履行綠色社區、健康生活的承諾。

### 探索能源管理平臺

2014年，集團建立了能源管理平臺，對建築內各類能源數據進行監管和採集，實施可視化能耗計量和監測、碳排放量統計和設備節能診斷。通過常規的管理運行機制和能源管理平臺，相關部門更清晰的掌握建築自身的能耗狀況，從而分析原因，有的放矢地採取各種改善方法，提高建築物內設備的管理、能源使用和智能控制水平。2016年能源管理平臺已覆蓋所有的商業項目，在「豐富平臺展示功能」、「範疇擴展到商業樓盤」和「同供應商管理體系相結合」三個方面做了整體提升。通過高效的綠色運營，在連續多年能耗大幅下降的基礎上，2016年，豐誠物業運營管理的項目用電量較2015年同比下降8%，減少了500萬度；2016年用水量同比下降15%，減少13萬噸。

我們還關注各項目室內空氣質量的提高，嚴格控制PM2.5含量，減少對用戶的健康危害。集團在2015年與上海市建築科學研究院合作，制定和推出了一系列適用於瑞安房地產各類項目和不同物業類型的PM2.5防控標準和指南，逐步對各類建築和項目建立起完善的PM2.5防控管理流程，並於2016年3月修訂了相應

的施工要求，陸續開始在辦公樓項目中設置建築空氣質量與建築能耗信息展示系統，通過電梯展示屏實時公佈室內外動態空氣質量對比和建築耗電參數。

### 5年間降低溫室氣體排放25%，超額完成目標

集團深刻瞭解溫室氣體排放對全球環境的影響，在可持續發展六大目標中承諾「所有正常營運的持有物業單位面積碳排放2011年至2016年降低20%」。2010年起，集團聘請第三方認證機構對集團持有的正常運營物業的溫室氣體排放量進行具體量化，並持續監測溫室氣體排放。

2011-2016年，集團應對每年都有若干高耗能大型辦公、商場項目投入正式運營的挑戰，不斷突破創新，建立了清晰的目標管理機制，通過一系列的節能改造工作，結合能源管理系統的完善，經過五年的卓絕努力，於2016年底交出了一份漂亮的答卷。根據第三方認證數據，2016年瑞安房地產持有的正常運營物業的每千平方米溫室氣體排放量為68.01噸，較2011年降低了25.31%，相當於種植182萬棵樹木。

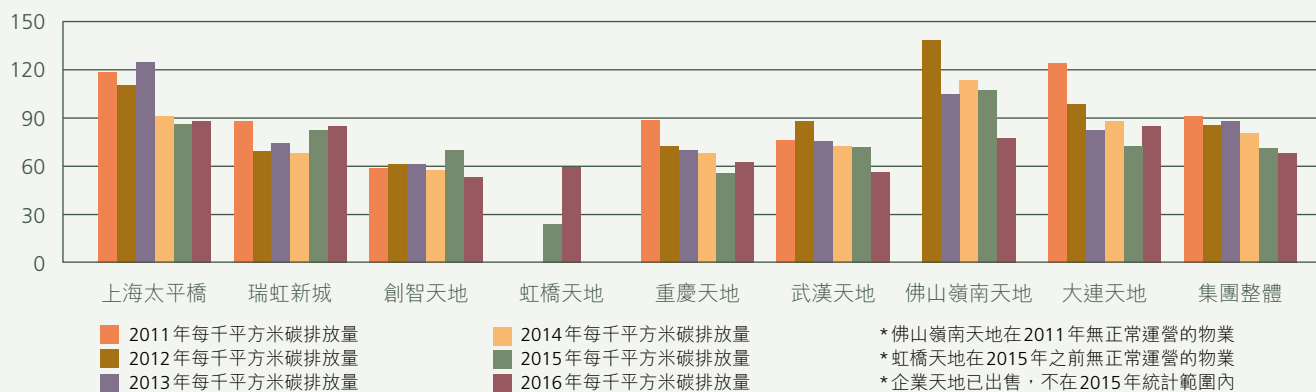
### 以客為本，打造一站式物業服務

集團以「比你更懂你」的物業服務理念，通過定制化的服務管理模式，創建高標準的服務平臺，與客戶保持密切互動，為客戶創造安心無憂的生活空間和舒適的居住體驗。

旗下豐誠物業於2014年推出物業服務新品牌——「紫荊花尊享服務」，按照基礎服務、特色服務、增值服務三大類別，提供定制化的一站式物業服務，包括了銷售前接待、看房、驗收、交付、入住、租賃、轉售七大服務環節。豐誠物業結合每年1-2次客戶滿意度調研，不斷改善服務水平，提升客戶體驗。同時也盡心盡職管理客戶的數據和隱私信息，根據《業戶檔案管理規定》守護客戶信息的安全。

2016年，我們利用400熱線和手機微信端服務平臺，提高與客戶溝通效率，解決了從簽約至交付之間的傳統服務盲點。同時我們不斷增加客戶投訴及反饋的收集渠道，還新推出了每月神秘訪客檢查制度，改變單一和分散的客戶反饋渠道，逐步趨向集中和統一管控。我們還將智能化與個性化服務密切融合，建造智慧小區。

2011-2016年集團物業每千平方米碳排放量趨勢圖



## 社區繁榮

近年來，城市和社區發展中「以人為本、尊重自然、綠色低碳、傳承歷史、和諧活力」等理念得到各級政府和社會廣泛重視，「創新、人文、生態」逐步成為城市發展的關鍵詞。

集團將「追求卓越品質、功能豐富多元、尊重當地環境及人文、活力創新」的品牌優勢，充分融入社區開發和營運的各個環節。針對目標客群的不同需求，我們突破傳統複製模式，提供綜合功能、高品質及差異化的社區產品和人性化服務，並以發展的眼光經營社區，調動內外資源營造活力創新的生活方式，努力實現社區空間、人文和生活方式的繁榮及可持續發展。集團還設立「志願者日」，發揮更多社會力量組織志願者活動關愛社區群體，共同打造和諧社區，積極回饋社會。

集團已在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段締造八個可持續發展的整體社區，均配合所在城市當地政府經濟發展、產業升級、城市轉型的目標，帶動項目所在區域發展，提升城市形象，成為當地城市地標以及城市更新的典範。

### 尊重自然環境的綠色社區

圍繞「綠色社區、健康生活」主題，集團不僅運用「綠色健康社區」發展原則打造綠色建築，環境友好的街道、廣場、綠地和開放空間，還舉辦豐富的健康主題活動，向社會和公眾倡導節能環保、低碳出行的生活方式和綠色文化，與利益相關方共建綠色社區，促進城市生態發展。

集團在武漢漢口中心城區開發了城市中心總體規劃社區武漢天地，將長江江岸綠地與社區多層次景觀相結合，不斷優化社區生態環境。我們通過綠色垂直的丘式園林佈局，將自然融入建築，讓綠意無處不在，配合星空跑道、花間廊道、城市農場等休閒生活公共空間，創造了武漢首個城市公園住宅「盛蒼」。2016年6月，「世界高層建築與都市人居學會」根據五類獎項標準，在全世界超過100座的提名建築中，評出第15屆最佳高層建築獎項。武漢天地A地塊獲得「最佳高層建築獎——城市人居獎」，成為該類別的唯一獲獎者。評委高度評價：「武漢天地綜合體創造了新社區中罕見的生動場景，為其中居住、工作和參觀的人提供了高質量的環境，可以與世界其他任何地方享譽已久的社區相媲美。」

2016年，上海市推進7個綠化特色街區改造工程，包括集團開發的楊浦區創智天地。集團首先啟動打造「生態綠軸區域」，針對約19公頃的街區，結合知識創新區的街區業態特徵，從「空間、植栽、設施」三方面營建多維度、多界面的綠化特色。創智天地整體梳理區域景觀開放空間，從系統梳理綠化帶以提升道路景觀基底，佈置容器花卉以豐富道路景觀體驗，到局部借助公共建築牆面以塗鴉結合綠植的方法植入創意文化。我們還引導商家和居民參與日常養護管理，通過陽臺綠化試點，引導生活化綠植的街區推廣，同時舉辦「創智香草園」植栽主題、盤中素食街區等主題推廣活動，打造鮮明的眾創街區特色。

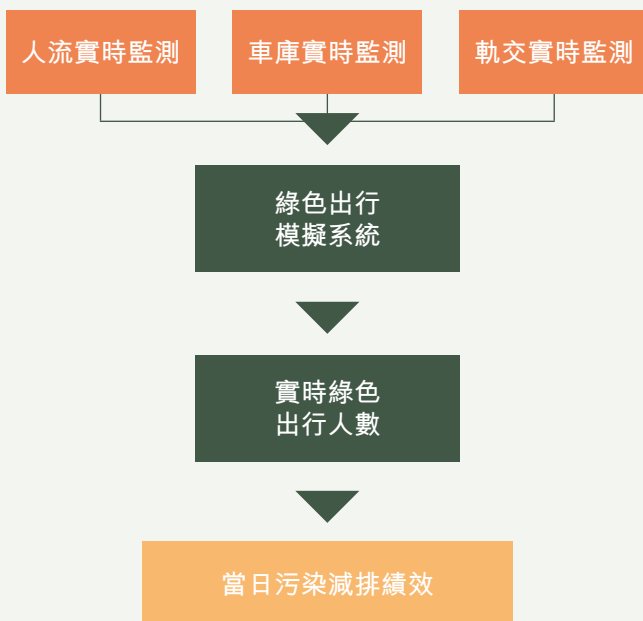




◀ 「創智農園」是上海市第一個位於開放街區中的社區花園

集團在上海市中心城市地標上海新天地試點應用「綠色出行實時監測發佈系統」，借助顯示屏實時發佈當日綠色出行抵達新天地的人數和相應的減排績效，量化新天地在「優化選址」和「提升步行體驗」上產生的實際環境效益，為推動城區綠色文化暢行提供一個可借鑒樣板。

#### 上海新天地綠色出行實時監測發佈系統



集團以「健康、綠色、勞動、休閒」為主題，在各開發項目逐步試點和推廣「城市農場」，鼓勵社區企業和個人積極參與，為營造健康自然的社區氛圍、改善環境貢獻力量。繼武漢天地、重慶天地打造「城市農場」之後，2016年，參考歐美發達國家的「社區生態花園」模式，創智天地將原本1000多平米的公共用地再利用，以農耕活動和食物分享為紐帶，融入食安、自然、可

持續的生活方式，創造建成「創智農園」，煥發公共綠地的活力。「創智農園」讓社區居民在城市生活中享受田園農耕的樂趣，同時提供社區交流的場所，打破陌生的鄰里關係，不僅使城市公共綠地從靜態變為動態，還探索都市田園的可持續發展道路，成為楊浦區打造「生態綠軸區域」的啟動項目。已建成的創智農園由種植展示、輪種區、遊戲區和體驗區組成，其中的種植區開闢了「一米菜園」，提供1米x1.2米的菜地，在7個月的租賃使用期內，居民可以在「一米菜園」管理員的協助下，隨意種植農作物並暢享綠色健康食品。農場設置了兩處小水塘形成雨水花園，設立堆肥點有效消化農場及周邊居民區的農業及廚餘垃圾，產生的肥料用於農場施肥，形成一條生態循環鏈。我們利用4節集裝箱改裝為農場服務中心，聘請專業講師教授農作物栽培基礎知識；用松樹皮圈出親子樂園，指導孩子們採摘蔬果，感受收穫的喜悅。創智農園成為「農夫市集」的固定站點，定期銷售優質蔬果，舉辦分享活動，讓社區居民多了一處「家門口」的菜園。

#### 創造活力創新的人文社區

集團深入理解每一個社區所在地的發展目標、環境和人文、消費者和社區客群的需求，不僅匠心構建滿足「工作、生活、休閒」的多功能空間，更關注不同群體對文化藝術、生活方式的多樣需求。我們發揚以人為本的情懷，基於不同社區定位，精心傳承當地人文精神並不斷注入新的生命和活力，持續引領生活方式，為人們帶來愉悅、現代、時尚的生活體驗，締造融匯過去與未來的獨特的現代城市社區。

人文精神和文化藝術是城市發展的核心競爭力之一。從百年石庫門舊區保留與現代化完美融合的上海新天地，九幢被保留的老洋房與新建築無縫結合的武漢新天地，綜合山城「吊腳樓」風貌、村落層次、工業建築及陪都時期建築風格的重慶新天地，到保留嶺南歷史建築特色「鑊耳牆」、傳統街坊肌理和天際輪廓線的佛山嶺南天地，我們善於用國際視野和現代手法傳承當地歷史文脈和文化記憶，融入現代運營理念和創新方法，使城市特有的文化氣質歷久彌新，持續吸引國內外遊客感受城市的人文魅力。佛山嶺南天地商業街區榮獲「2016地產設計大獎中國年度十大商業辦公項目金獎」。

隨著城市發展，人們對文化藝術的需求日益增長，藝術逐步融入城市生活。集團一直追求「生活藝術化、藝術生活化」發展理念，將藝術創意融入建築、與居住和生活場景相結，並對商業開始融入更多人性化思考，給予更多人性關懷，創造美好的生活。

2016年，瑞虹新城悅庭以紐約現代藝術博物館為靈感，基於「The Gallery」畫廊的園林構建理念，將藝術元素巧妙融入住宅的建築空間和生活場景，在靈感花園及藝境會所中設置藝術場景，包括取材八幅大師經典巨作的「大師的院子」、馬賽克步道、塔樓和別墅花園、修剪庭院、開放草坪及綠化帶等，配合藝術定制雕塑設計，給每一棟建築、每一個景觀區都賦予畫作的生命力和美感，讓居住空間實現「藝術的蛻變與綻放」，從而提升居住者的藝術品味。



翠湖天地四期雋薈邀請多位具有藝術家審美觀的設計師建造多個創新的「夢想空間」，並以「收藏家之家」為主題設立「翠湖天地生活藝術館」，介紹雋薈的同時，定期攜手不同領域的藝術名家與精品設計師舉辦各類藝術和設計展，與客戶分享「美好生活的理念」，為高端住宅營造「歷史與未來、繁華與自然，文化與藝術」的特色氛圍。

2016年9月17日，武漢天地壹方購物中心開張。壹方強化體驗感與藝術性，與其他購物中心不同，特別印製風尚指南，舉辦藝術個展、音樂節、市集、派對等體驗活動，成為武漢首個一站式國際風尚購物中心。12月16日，以「生活·音樂·家」為品牌內涵的瑞虹天地二期月亮灣開業，創新地以音樂元素為載體，按不同季節和時段定制商區的背景音樂，舉辦「月亮音樂季」，並推出「光影上海」燈光藝術節，在商區佈置國內外知名藝術家、設計師及建築師創作完成的11件藝術裝置，成為上海北外灘新的商業亮點。

上海太平橋是針對國際及高端商務、追求高品質生活人士的社區。新天地緊跟城市消費、生活方式、商旅文體驗的需求變化，持續為現代商業模式、都市生活方式、城市文化旅遊體驗注入時尚活力。2016年新天地調整商鋪總面積近一萬平方米，重點改造位於南裡的原88精品酒店，引進餐飲、零售、文化、藝術方面跨界創意商戶，推出具有「無界新意」全新概念、融合多元體驗的「創意引擎室」—新里。新天地與國際時尚

虹橋天地的「夏日祭」活動，為人們帶來愉悅、現代、時尚的生活體驗



上海北外灘的商業新亮點瑞虹天地月亮灣





瑞安海鷗社的志願者活動

專業機構合作開展國際化、高層次的藝術文化項目，全年舉辦超過100場主題活動，致力於打造上海城市中心獨特的「公共藝術空間」。其中，「2016表演藝術新天地」藝術節充分利用新天地咖啡館、博物館、餐廳、廣場、中庭和人工湖平臺等空間特點，分別舉辦戶外多媒體影音秀、新馬戲、默劇、浸沒式戲劇、創意物件劇、咖啡劇、街頭表演和觀眾參與型劇目，成為上海市《環人民廣場演藝活力區「十三五」發展規劃》中藝術節展類重點孵化項目，以及全國首個利用商業街區室內室外空間舉辦的創新形態藝術節展。

互聯網時代，新興創客群體的消費目的轉為「獲取創新靈感、購買體驗和快樂」，形成以創業為樂、追求工作和生活平衡的生活方式。知識型社區創智天地全面迎合創業者工作、生活、學習相融合的需求，歷史悠久的江灣體育場修舊如舊，為創客們提供一站式休閒健身平臺；中軸線大學路強調商業場所的交流溝通功能，主街區和支馬路已匯集20餘家不同特色的主題咖啡館以及特色創業小店。2016年大學路的各條支路陸續納入提升改造計劃，偉德路作為首條改造支路，將大學路街區廣場與創智農園連接，繼續引入各類買手小店及特色DIY店鋪，並開闢櫻花小徑，營造舒適宜人的街區氛圍。我們還利用INNOSPACE+、創智天地廣場、大學路街區廣場等不同尺度的公共空間，每年舉辦200-400場創新創業和樂活(LOHAS, 全稱Life of Health and Sustainability)的主題活動，一方面為創客們提供交流、尋找合作夥伴的平臺，另一方面凝聚社區不同群體，走向戶外，營造活力健康和可持續的「樂活」生活方式。

### 關愛社會群體的和諧社區

集團注重開發社區中人們的歸屬感和認同感。我們鼓勵全體員工持續關懷弱勢群體，與社會公益組織開展積極合作，利用「志願者日」舉辦線上線下的社會服務活動，至始至終為社區福祉做貢獻。

秉持「同心協力、互助互愛、回饋社會、共同成長」的精神，集團的員工志願者團隊「瑞安海鷗社」以行動帶來改變，通過各項目開展了助學、助幼等愛心公益活動，致力於改善貧困兒童、殘疾人士等弱勢群體的生活現狀。集團繼2015年頒佈「設立2個工作日帶薪假期」為「志願者日」的管理規定後，2016年，瑞安海鷗社聯合慈善基金會和網絡公益平臺，在扶貧、環保等領域開展了公益活動，共計319志願者人次參與，貢獻了948個志願服務小時，員工捐款總額計達9萬餘元。2016年，集團捐款總額達120萬元。

「愛心傳遞」白領志願者服務活動在2016年持續開展。4月，我們邀請華師大附屬盧灣輔讀實驗學校的特殊孩子們走出學校，參與集團「愛地球、愛自然、愛陪伴」康樂會和綠色辦公室的主題活動，與瑞安志願者們一起植樹造林、播種綠色，還在志願者們的幫助下共同製作青团和壽司，感受美食文化，體驗綠色生活。5月，淮海中路街道「陽光行，健康走」在湖濱道購物中心成功舉辦，此次健康走活動聯合淮海轄區跨國公司、大型國企和單位的白領共33支隊伍，展出了來自華東師範大學附屬盧灣輔讀實驗學校的孩子們的畫作和手工品。在兒童節來臨之際，武漢海鷗社志願者與豐誠物業武漢分公司的同事，帶著愛心與節日禮物，

遠赴位於革命老區大悟縣的何店小學，與孩子們進行籃球比賽、乒乓球比賽、丟沙包、踢毽子等活動，慶祝節日共度快樂下午。

瑞安海鷗社上海及各地分社紛紛開展慈善步行或跑步籌款活動。11月12日，上海海鷗社組織「夢之隊」參與城市愛心接力長跑，所有報名費用及募集善款都用於定點助學項目。武漢分社的志願者們經過15天努力，261位愛心人士捐贈了23,639元善款，為大悟縣何店小學的留守兒童送去冬日溫暖。佛山嶺南天地海鷗社於11月開展為期一周的慈善步行籌款活動，191人次參與捐款，共籌集善款5516.7元，用於慰問社區孤寡老人、扶貧支教等慈善活動。中秋節還開展了社區內的慰問孤寡老人聯歡活動，增強了社區新老居民同處一個幸福和諧社區的歸屬感。

此外，集團各項目還在豐富多彩的活動中植入公益慈善元素，關愛社會群體，共築和諧家園。2016上海新天地聖誕市集活動中，新天地集結了六家餐廳，將各家餐廳每天餘下的安全可食用食材匯集到一起，由歐洲專業大廚烹飪成只有這一天才有的「Re-Pizza」美味公益披薩，在市集中以每片5元的公益價進行販售，所得款項全部捐贈給致力於緩解饑餓問題的全球非營利組織The Global Food Banking Network，展現對弱勢群體的關懷。創智天地於12月舉行「益起來，running五角場」青年國際志願者日公益騎行活動，引領青年群體參與公益服務，倡導青年樹立公益文化的理念。

## 人才成長

隨著中國城市化發展進入新常態，城市發展模式的轉型，新一輪科技革命和產業變革正在孕育興起，上海市政府落實中央關於「大眾創業、萬眾創新」的戰略部署，加快實施創新驅動發展戰略，頒佈了《關於加快建設具有全球影響力的科技創新中心的意見》，旨在全面激發全社會創新創造活力，重構城市發展動力，建設具備國際影響力的創新型城市。要實現這些戰略部署和行動計劃，仍需在眾多關鍵節點取得突破，其中包括建設創新創業人才高地。

「人力資源是我們最重要的資產」是集團經營的要旨之一。瑞安房地產一直注重創新、創業人才的培育和共享，通過建立多元化的人力資源體系，制定度身定製的職業培訓計劃，營造安全愉悅的工作環境，提供豐富多彩的關愛項目，創建多樣的員工溝通渠道等措施，為員工提供能夠發揮所長及與集團並肩成長的環境，幫助員工實現自我價值。與此同時，集團在新一輪創新形勢中擔當先行者，攜手政府和高校發揮區域資源和企業經驗，為創業人才打造開放交流、一站式服務、樂活氛圍的創新社區和創業孵化平臺，助力中小企業創業者的未來發展，協助城市的創新轉型和社會的長遠發展。

## 以人為本，促進員工發展

### 員工權益保障和健康關懷

集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，規範開展招聘活動，依法100%與正式員工簽訂勞動合同，按照規定繳納社會保險，保護員工個人隱私，堅決抵制使用童工和強制勞工的情況發生，並全力構建與發展和諧穩定的勞動關係。集團以員工的個人態度、能力及表現為基礎，給予調任、委派工作、晉升等機會，薪酬福利管理工作兼顧成本效益與內部公正、外部競爭的原則，為吸納、激勵和保留優秀人才，提供行之有效的人才成長政策。

瑞安注重員工的身心健康，通過提供醫療保險制度，組織健康體檢與體育活動，打造安全舒適的辦公環境等方法，完善職業健康保障體系。集團不斷識別和改善工作場所潛在的安全與健康風險，通過制定安全制度對任何個人違反行為進行違紀處理。2016年起，每日公佈辦公室PM2.5指數，在空調出風口增加過濾器並定期檢查新風量標準，在日常人群密集處加裝空氣淨化器，努力解決室內空氣混濁問題。集團還倡導綠色辦公和健康生活理念，提供內部健身房和設施，以樓層間步行代替乘坐電梯的運動方式，鼓勵員工合理分配時間多做運動。「綠色辦公室」組織每年開展「地球一小時」活動，持續提倡節能理念和環保行為。



我們提倡和重視「樂享工作與生活」。2016年，「康樂會」為員工舉辦體育、家庭日旅遊、植樹日等活動，以及保健、美食、設計、音樂等多種主題的近20場講座。其中，集團與黃浦區文化局、上海音樂廳共同策劃舉辦的「音樂午茶進樓宇」活動，將高雅音樂帶進辦公樓，通過講解與演出的結合形式，讓辦公一族就近感受音樂魅力，提升音樂鑒賞力，營造一個充滿活力、豐富多元的樓宇文化氛圍。

根據國家規定，集團已建立質量、環境和職業健康安全一體化管理體系，並通過第三方專業機構認證，豐誠物業已獲得OHSAS 18001職業健康安全管理体系認證，符合國際標準。

集團有關確保員工享有平等的工作環境、健康與安全的政策在《瑞安房地產有限公司行為與商業道德規範要旨》中進行規範。

### 創新人才系統儲備和多元溝通

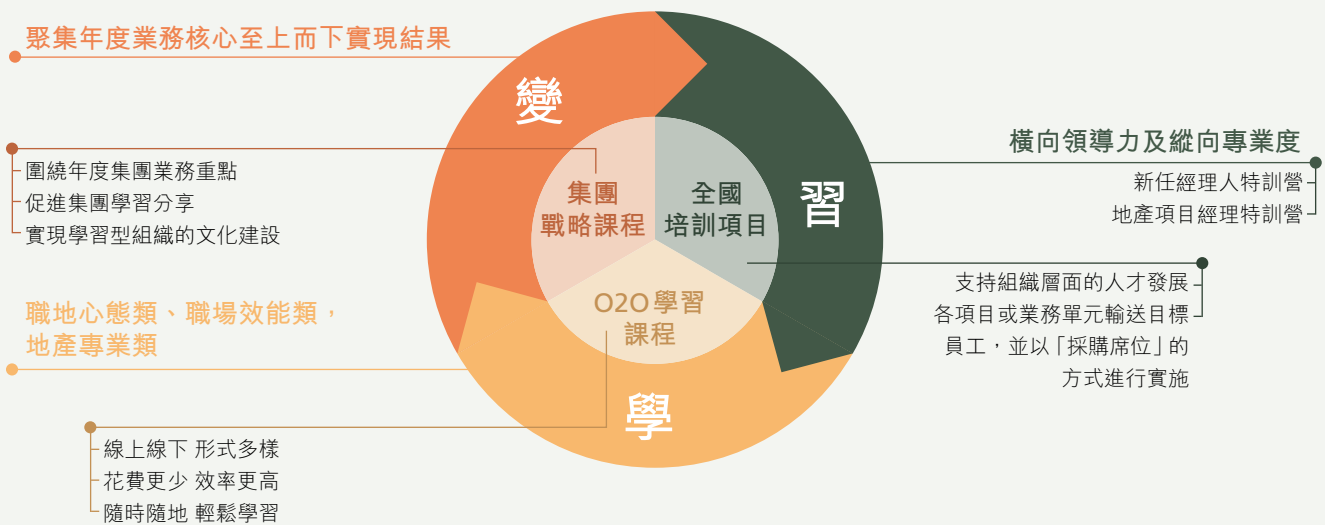
瑞安房地產致力為追求上進的員工提供發展機會，使每位員工均得到應得的賞識，對其成就感到自豪，為此不斷完善和提升創新人才的培訓體系和溝通方式，以應對集團可持續發展需求，同時回饋和配合

社會未來發展。2016年，集團為超過3,262名員工舉辦培訓課程，提供合計59,912小時培訓。

「勇於承擔和終身學習」是集團企業文化要素之一。為了使培訓更好地結合員工的職業發展並提供創新型的學習機會，集團於2008年成立瑞安學院，從戰略、組織、團隊及個人層面籌劃培訓課程，打造系統的培訓平臺計劃。在各項培訓計劃實施過程中，瑞安學院關注員工培訓後意識層面、行為層面、業績層面的改變，逐步建立學習資源庫，對課程滿意度進行持續評估，檢驗培訓效果，不斷研發新的培訓方式並開拓與世界一流商學院的合作，以配合組織人才不同素能發展的需求，促成個人發展計劃(IDP)的有效落地。

瑞安學院在常規三大體系培訓課程的基礎上，每年不斷開發提升，2016年自上而下形成了「變-習-學」的培訓產品體系。其中，「新任經理人特訓營」項目在原有學習模塊基礎上升級成為「1+2+3」的學習旅程，包含一個角色轉型，兩大能力提升，三段學習驛站，榮獲人力資源智享會(HREC)頒發的「2016中國學習與發展價值大獎之最具價值案例獎」。O2O學習項目將原有的職場高效課程重新打包與升級，開展了13個專題學習課程，微信群實時分享的方式更得到員工的積極參與和高度認可。瑞安學院培訓課程2016全年滿意度達到99%。

### 瑞安學院培訓產品體系圖





◀ 非遺文化「白領午間課堂」進入樓宇，讓辦公一族體驗傳統剪紙藝術

集團還為潛質優異的員工度身訂造職業發展計劃，包括於1997年設立，為期三年以培訓應屆高校畢業生擔任管理層職位為目標的「管理見習員培訓計劃」；以及於2002年設立，以較短時間培訓三年工作經驗以上員工擔任主要管理層職位為目標的「優才發展計劃」。2016年，集團共有27名應屆高校畢業生參與「管理見習員培訓計劃」，18位員工完成「優才發展計劃」。

瑞安房地產努力營造「人人能溝通、時時能溝通、事事能溝通」的良好氛圍，不斷創新溝通渠道。為了讓管理層瞭解基層崗位的工作環境和實際需求，獲悉基層員工的建議和看法，適時改善集團的管理方案，由「企業文化促進委員會(CCEC)」主導舉辦的「管理層基層體驗周」已連續舉辦三年，2016年共有81位(人次)管理層參與了活動，基層體驗崗位涉及住宅銷售、物業管理等。管理層基層互動不僅促進員工之間的相互理解，強化團隊協作，還提高員工之間的互信關係以增強工作積極性。

旗下豐誠物業開展的「金點子獎勵計劃」，鼓勵員工就節能、節材、部門合作等方面提出合理化建議，對選出的「金點子」進行頒獎，提高員工敬業愛崗的工作熱情，提升集團業績與顧客滿意度，促進員工與集團共同發展。截止2016年11月底，豐誠物業共收到84個「金點子」，其中25個建議已落實開展。

### 共享成果，扶持創業人才成長

集團長期以來積極致力於支持社會創業人才的發展和成長。2016年，我們持續推進與高校合作「創業創新課程」，為城市轉型和創新發展儲備人才，同時在優化「知識型社區」運營管理及社區活動，完善「創新生態系統」，打造創業孵化平臺升級版，拓展創業者發展資源等方面，做出了積極努力。

### 校企合作，首創高校「創業創新課程」

瑞安房地產積極融合企業和高校的優勢開展「校企合作交流」，實現知識共享，幫助高校培養更符合社會實際需求的人才，形成企業與高校共育人才的良性機制。

早在2011年，集團出資與復旦大學管理學院(以下簡稱「復旦管院」)共同開發和試點了當時國內第一個系統完善、課程豐富、普及面廣的大學生創業創新課程，從最初的選修課程逐步成為每位復旦學生的必修科目。2015年，通過國內最大規模的線上公開課平臺——中國東西部高校課程聯盟，「創業創新課程」的部分單課向全國大學生開放，該課程目前已列入公開課平臺的優質課程。課程還在復旦管院MBA(工商管理碩士)和EMBA(高級管理人員工商管理碩士)的教學中廣泛推廣，融入MBA和EMBA的6個專業方向的100餘門單課之中，成為基礎必修課，供學生按體系選課。





◀ 一站式創業社區 INNO SPACE+ 每年舉辦「項目路演日」，服務創客未來發展

2016年，瑞安房地產還結合上海建設具有全球影響力的科創中心的發展要求以及企業發展的戰略目標，與復旦大學合作開展復旦MBA諮詢實踐項目(Fudan MBA iLab)，以「創業孵化服務的模式創新」為主題，將創智天地創業孵化器InnoSpace作為研究案例，為復旦MBA學生提供管理理論與商業實踐的學習平臺，全面提升學生的綜合能力，同時為InnoSpace的發展提供更好的解決方案與思路。項目充分結合企業的實踐優勢和高校的學術力量，用學術指導實踐，以實踐反哺理論，進一步推動「產、學、研」有機結合。

#### 「創新生態系統」和INNO SPACE+ 一站式創業社區

集團在楊浦打造的創智天地是一個能吸引、培養和留住優秀人才的創新創業空間和平臺。圍繞知識和創新的主題，集團招募或創建了包括高等教育機構、行業協會和機構、校友會、企業技術合作夥伴、風險投資公司、商業公司、律師事務所、創業孵化器以及政府服務中心在內的各類機構和資源，形成一個完整的創新生態系統，不僅為社區居住者和各類成員提供了社交網絡，也為創業人才孕育了創新和可持續發展的服務體系。

依託創智天地的創新生態系統，集團於2002年成立了上海第一個市場化機制的專業孵化器InnoSpace，以「孵化+投資」模式，為創業人才提供物理空間和基礎設施，以及包括公司營運、技術支持、融資服務、

人才招聘、市場推廣等服務的一站式創業服務孵化平臺。2015年，集團主導成立了4000萬人民幣規模的InnoSpace天使投資基金，投資創業項目。InnoSpace旗下的國際創業集訓營整合導師、投資機構、合作夥伴、媒體等多方資源，為互聯網和移動互聯網早期創業團隊提供為期3個月的創業加速計劃，幫助他們完成早期項目從0到1的飛躍，每期誕生一個創業明星項目。InnoSpace已成為中國最受關注的新型孵化器之一，2015-2016連續兩年在上海市科委眾創空間評估中排名第一，是科技部認定的「國家級眾創空間」。

2016年9月，集團整合創業咖啡IPO Club和孵化加速器InnoSpace，擴大聯合辦公空間InnoWork，新成立硬件孵化器InnoMaker，增加生活配套InnoLive，全面提升創業人才發展所需的硬件設施和服務功能，推出了全要素、一站式創業生態社區INNO SPACE+。除了每月舉辦40-50場創業活動，InnoResource資源對接和InnoGalley成果展示，是INNO SPACE+主要特點，創業者如果想與英特爾、IBM等大公司談合作，就可以通過InnoApp完成預約。目前，INNO SPACE+已與BMW達成合作，宣佈聯合招募汽車及移動出行相關的創業企業參與「寶馬創新計劃」，並與韓國CJ集團與韓國第一硬件孵化器N15戰略合作舉辦路演活動，為有志於海外發展的創業項目提供更多優質渠道的支持。截至2016年底，INNO SPACE+入駐率已達75%，入駐40個創業企業，共274個創業者。

## 2016年度關鍵績效表

### 環境表現

|                           | 單位        | 總量      | 上海太平橋   | 瑞虹新城   | 創智天地    | 虹橋天地   | 重慶天地   | 武漢天地   | 佛山嶺南天地  | 大連天地   |
|---------------------------|-----------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 排放物 <sup>1</sup>          |           |         |         |        |         |        |        |        |         |        |
| 溫室氣體排放量 <sup>2</sup>      | 噸         | 98,534  | 14,657  | 7,174  | 16,621  | 19,285 | 7,116  | 4,104  | 20,473  | 9,104  |
| - 直接排放 <sup>3</sup> (範疇1) | 噸         | 6,233   | 971     | 853    | 1,525   | 47     | 1,186  | 599    | 911     | 141    |
| - 間接排放 <sup>4</sup> (範疇2) | 噸         | 92,301  | 13,686  | 6,322  | 15,096  | 19,238 | 5,930  | 3,504  | 19,563  | 8,963  |
| 每千平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範疇1及2)  | 噸/千平方米    | 68      | 88      | 85     | 53      | 59     | 63     | 56     | 77      | 85     |
| 能源消耗 <sup>5</sup>         |           |         |         |        |         |        |        |        |         |        |
| 能源消耗總量                    | 兆瓦小時      | 103,335 | 17,304  | 10,152 | 25,470  | 16,469 | 7,533  | 6,057  | 16,149  | 4,201  |
| 每千平方米樓面面積能源消耗總量           | 兆瓦小時/千平方米 | 71      | 104     | 120    | 81      | 50     | 66     | 83     | 61      | 39     |
| 直接能源消耗                    | 兆瓦小時      | 1,079   | 374     | 90     | 45      | 2      | 180    | 90     | 180     | 118    |
| - 汽油                      | 兆瓦小時      | 975     | 355     | 90     | 0       | 0      | 146    | 90     | 180     | 115    |
| - 柴油                      | 兆瓦小時      | 104     | 19      | 0      | 45      | 2      | 34     | 0      | 0       | 3      |
| 間接能源消耗                    | 兆瓦小時      | 102,257 | 16,930  | 10,062 | 25,425  | 16,467 | 7,353  | 5,967  | 15,969  | 4,084  |
| - 電力                      | 兆瓦小時      | 88,858  | 16,930  | 7,793  | 18,609  | 16,467 | 5,544  | 3,463  | 15,969  | 4,084  |
| - 天然氣                     | 兆瓦小時      | 13,399  | 0       | 2,270  | 6,816   | 0      | 1,809  | 2,504  | 0       | 0      |
| 用水量                       |           |         |         |        |         |        |        |        |         |        |
| 總用水量                      | 立方米       | 807,545 | 166,837 | 63,292 | 139,306 | 72,588 | 50,763 | 18,213 | 262,556 | 33,991 |
| 每千平方米樓面面積用水量              | 立方米/千平方米  | 557     | 1,002   | 749    | 445     | 222    | 447    | 248    | 994     | 317    |
| 污水和廢物管理                   |           |         |         |        |         |        |        |        |         |        |
| 排水量                       | 立方米       | 726,791 | 150,153 | 56,962 | 125,375 | 65,329 | 45,687 | 16,392 | 236,300 | 30,592 |
| 無害廢棄物                     |           |         |         |        |         |        |        |        |         |        |
| - 建築垃圾                    | 噸         | 49,000  | 3,888   | 2,056  | 4,020   | 6,372  | 7,476  | 12,178 | 9,840   | 3,170  |
| - 生活垃圾                    | 噸         | 28,829  | 2,904   | 3,727  | 4,204   | 1,398  | 2,621  | 13,175 | -       | 800    |

備註：2016年集團未知悉與環境保護相關並對集團有重大影響的已確認違規事件或任何申訴。

1 集團基於業務性質，其重大氣體排放為溫室氣體排放，主要源自電力及燃料。

2 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並經由第三方評估查驗。

3 直接排放包括工業用柴油、車用無鉛汽油、冷機空調冰箱製冷劑/滅火器氣體洩漏、化糞池甲烷氣體排放。

4 間接排放包括採購電力、天然氣。

5 能源消耗量是根據電力及燃料的消耗量以及中華人民共和國《中國能源統計年鑒-2014》(2015)提供的有關轉換係數計算。



## 社會表現

### 員工僱傭

| 指標       | 員工人數(人) |
|----------|---------|
| 總數       | 3,309   |
| 按性別：     |         |
| 男性       | 1,829   |
| 女性       | 1,480   |
| 按年齡劃分：   |         |
| >50歲員工   | 374     |
| 30至50歲員工 | 2,117   |
| <30歲員工   | 818     |
| 按僱傭類型劃分： |         |
| 勞動合同制員工  | 3,191   |
| 退休後返聘員工  | 69      |
| 港籍員工(中智) | 49      |
| 指標       | 員工流失率   |
| 總數       | 28.79%  |
| 按性別：     |         |
| 男性       | 28.51%  |
| 女性       | 30.06%  |
| 按年齡劃分：   |         |
| >50歲員工   | 26.70%  |
| 30至50歲員工 | 27.28%  |
| <30歲員工   | 35.54%  |

備註：因業務需要，集團下屬公司進行了一定的整合、剝離及合併，2016年員工流失率有所波動。

### 健康與安全

| 指標          | 單位 | 數值    |
|-------------|----|-------|
| 因工傷損失工作日數   | 日  | 1,067 |
| 因工作關係而死亡的人數 | 人  | 0     |
| 員工體檢覆蓋率     | %  | 91    |

### 發展及培訓

| 指標     | 受訓員工百分比 | 員工受訓平均小時數 |
|--------|---------|-----------|
| 按性別：   |         |           |
| 男性     | 79%     | 21        |
| 女性     | 65%     | 16        |
| 按員工類別： |         |           |
| 普通員工   | 89%     | 18        |
| 中級管理層  | 90%     | 27        |
| 高級管理層  | 76%     | 17        |

備註：

1. 員工僱傭、健康與安全、發展及培訓表中的數據包含了瑞安房地產、中國新天地、豐誠物業、瑞安建築和德基。
2. 2016年並沒有與人權及勞工措施相關並對集團有重大影響的已確認違規事件或任何申訴。

### 反貪污

1. 2016年未知悉任何與賄賂相關的重大風險。
2. 2016年未出現任何有關集團的已確認貪污事件，或針對集團/員工有關貪污的公開法律訴訟。
3. 2016年未發生與合作夥伴的合約因貪污違規而終止/不再續約的已確認事件。

## 產品責任

| 指標                    | 單位 | 2016年度 |
|-----------------------|----|--------|
| 施工第三方評估分數             | 分  | 81     |
| 零缺陷交付單元百分比            | %  | 96     |
| 平均每單元缺陷數              | 個  | 0.1    |
| 3年保修保養期內出現漏水保修的單元比例   | %  | 8      |
| 3年保修保養期內出現牆面開裂保修的單元比例 | %  | 2      |
| 物業整體客戶滿意度             | 分  | 93.60  |
| 其中：住宅客戶滿意度            | 分  | 92.70  |
| 寫字樓客戶滿意度              | 分  | 95.80  |
| 商場客戶滿意度               | 分  | 92.40  |
| 中國內地活躍供應商數目           | 個  | 838    |

備註：

- 2016年未知悉有與健康、廣告、標籤及隱私事宜相關並具有重大影響的違規事件。
- 2016年未知悉有違反客戶隱私或遺失客戶資料的事件或截獲經證實的相關投訴。
- 2016年未知悉有任何主要供應商對商業道德、環境保護、人權及勞工措施造成任何重大實際及潛在的負面影響，又或在人權問題上出現不合規的事件。

## 社區投資

| 指標       | 單位 | 2016年度 |
|----------|----|--------|
| 集團慈善捐款金額 | 萬元 | 120    |
| 員工慈善捐款金額 | 萬元 | 9.5    |
| 志願者服務人次  | 人次 | 319    |
| 志願者服務小時數 | 小時 | 948    |

## 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 層面、一般披露及關鍵績效指標     | 描述  | 引用及備註                     |
|--------------------|---|---------------------------|
| <b>主要範疇 A. 環境</b>  |   |                           |
| <b>層面 A1. 排放物</b>  |   |                           |
| 一般披露 A1            | 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 可持續發展                     |
| KPI A1.1           | 排放物種類及相關排放數據  | 可持續發展<br>關鍵績效表            |
| KPI A1.2           | 溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)  | 可持續發展<br>關鍵績效表            |
| KPI A1.3           | 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)                                      | 不適用                       |
| KPI A1.4           | 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)                                      | 關鍵績效表<br>廢棄物強度不適用於集團業務及物業 |
| KPI A1.5           | 描述減低排放量的措施及所得成果   | 可持續發展<br>關鍵績效表            |
| KPI A1.6           | 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果   | 可持續發展<br>關鍵績效表            |
| <b>層面 A2. 資源使用</b> |   |                           |
| 一般披露 A2            | 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。  | 可持續發展                     |
| KPI A2.1           | 按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)                       | 關鍵績效表                     |
| KPI A2.2           | 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)   | 關鍵績效表                     |



| 層面、一般披露及關鍵績效指標           | 描述  | 引用及備註                           |
|--------------------------|---|---------------------------------|
| KPI A2.3                 | 描述能源使用效益計劃及所得成果   | 可持續發展<br>關鍵績效表                  |
| KPI A2.4                 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果   | 可持續發展<br>集團年內未遇到求取水源的問題         |
| KPI A2.5                 | 製成品所用包裝材料的總量(以噸計)及(如適用)每生產單位占量  | 不適用                             |
| <b>層面 A3. 環境及天然資源</b>    |   |                                 |
| 一般披露 A3                  | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策  | 可持續發展<br>網站 - 「企業管治(行為與商業道德規範)」 |
| KPI A3.1                 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動  | 可持續發展                           |
| <b>主要範疇 B. 社會僱傭及勞工常規</b> |   |                                 |
| <b>層面 B1. 僱傭</b>         |   |                                 |
| 一般披露 B1                  | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 人才成長<br>網站 - 「企業管治(行為與商業道德規範)」  |
| KPI B1.1                 | 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的雇員總數   | 關鍵績效表                           |
| KPI B1.2                 | 按性別、年齡組別及地區劃分的雇員流失比率  | 關鍵績效表                           |
| <b>層面 B2. 健康與安全</b>      |   |                                 |
| 一般披露 B2                  | 有關提供安全工作環境及保障雇員避免職業性危害的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料                      | 人才成長<br>網站 - 「企業管治(行為與商業道德規範)」  |
| KPI B2.1                 | 因工作關係而死亡的人數及比率  | 關鍵績效表                           |
| KPI B2.2                 | 因工傷損失工作日數   | 關鍵績效表                           |
| KPI B2.3                 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法   | 人才成長                            |
| <b>層面 B3. 發展及培訓</b>      |   |                                 |
| 一般披露 B3                  | 有關提升雇員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動  | 人才成長                            |
| KPI B3.1                 | 按性別及雇員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓雇員百分比   | 關鍵績效表                           |
| KPI B3.2                 | 按性別及雇員類別劃分，每名雇員完成受訓的平均時數  | 關鍵績效表                           |
| <b>層面 B4. 勞工準則</b>       |   |                                 |
| 一般披露 B4                  | 有關防止童工或強制勞工的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料                                 | 可持續發展<br>人才成長                   |
| KPI B4.1                 | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工   | -                               |
| KPI B4.2                 | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟  | -                               |
| <b>主要範疇 B. 社會營運慣例</b>    |   |                                 |
| <b>層面 B5. 供應鏈管理</b>      |   |                                 |
| 一般披露 B5                  | 管理供應鏈的環境及社會風險政策   | 可持續發展                           |
| KPI B5.1                 | 按地區劃分的供貨商數目   | 可持續發展                           |
| KPI B5.2                 | 描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法  | 可持續發展                           |
| <b>層面 B6. 產品責任</b>       |   |                                 |
| 一般披露 B6                  | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料           | 可持續發展                           |

| 層面、一般披露及關鍵績效指標   | 描述   | 引用及備註  |
|------------------|--|--|
| KPI B6.1         | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比                                  | 瑞安以房產開發作為主要業務，不涉及產品回收，但提供長達3年的房屋維修保養及無償維修處理。 |
| KPI B6.2         | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法   | 可持續發展  |
| KPI B6.3         | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例  | 不適用  |
| KPI B6.4         | 描述質量檢定過程及產品回收程序  | 可持續發展  |
| KPI B6.5         | 描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法                                   | 可持續發展  |
| <b>層面B7.反貪污</b>  |  |  |
| 一般披露B7           | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 關鍵績效表<br>網站-「企業管治(行為與商業道德規範)」企業管治報告          |
| KPI B7.1         | 于彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果                           | 關鍵績效表  |
| KPI B7.2         | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法                                      | 網站-「企業管治(行為與商業道德規範)」<br>企業管治報告               |
| <b>層面B8.社區投資</b> |  |  |
| 一般披露B8           | 有關以小區參與來瞭解營運所在小區需要和確保其業務活動會考慮小區利益的政策                         | 社區繁榮   |
| KPI B8.1         | 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)                               | 社區繁榮   |
| KPI B8.2         | 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)   | 社區繁榮<br>關鍵績效表                                |

## 關於本章節

本章節是瑞安房地產有限公司發佈的《2016年度環境、社會及管治報告》，向利益相關方披露集團在環境、社會和管治方面的企業社會責任政策、流程、實踐和績效，同時分享集團企業社會責任三大DNA「可持續發展、社區繁榮、人才成長」在推動城市更新、環境改善、社會進步方面的創新舉措和成果。2016年《環境、社會及管治報告》首次與公司年報同步發佈。

### 編制依據

本報告依據香港聯合交易所有限公司刊發的《環境、社會及管治報告指引》(2015)編制。

### 報告範圍

組織範圍：本章節以瑞安房地產有限公司為主體，包括兩家子公司，即中國新天地有限公司和上海豐誠物

業管理有限公司，部分章節涉及瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司。為便於表述和閱讀，本章節中瑞安房地產有限公司也以「瑞安房地產」，「集團」或「我們」表示。中國新天地有限公司以「中國新天地」表示，上海豐誠物業管理有限公司以「豐誠物業」表示，瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司分別以「瑞安建築」及「德基」表示。

時間範圍：二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日。

發佈週期：本報告為年度報告。

### 數據說明

報告披露信息、數據、案例來源包括瑞安房地產實際運行的原始記錄、財務報告、公開資料、主要部門訪談。

報告中涉及的貨幣金額，如無特殊說明，均以人民幣為計量單位。



# 董事及高級管理人員履歷

## 董事會

### 執行董事

#### 羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士

現年68歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促

進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。

#### 孫希灝先生

現年50歲，自2016年1月4日起被委任為本公司執行董事及財務總裁。彼領導總部財務部、法務部、投資者關係和業務併購部門。作為執行委員會成員，孫先生與其他執行委員會成員緊密合作，不斷提升公司執行力、開拓業務發展機會。彼亦與董事會其他董事一起引領公司的策略發展。孫先生於亞洲房地產行業擁有逾20年經驗，涉及調研、資本市場、直接投資及基金管理。於加入本公司前，孫先生曾為環華資本集團之董事總經理及房地產部門主管以及摩根大中華地產基金之董事總經理及投資組合經理。

孫先生持有南加州大學建築學士學位及哈佛大學設計碩士學位(主修房地產)，彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會負責人員及第四類及第九類牌照持牌人。

### 非執行董事

#### 黃月良先生

現年68歲，於2017年1月1日調任為本公司非執行董事。彼曾於2015年6月至2016年12月期間擔任本公司執行董事，於2011年8月至2015年6月期間為本公



由左至右  
羅康瑞先生  
孫希灝先生  
黃月良先生

司非執行董事。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。黃先生現為於聯交所上市之瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)執行董事、行政總裁及財務總裁。彼曾於2011年9月至2014年8月期間出任瑞安建業非執行董事，1997年至2004年期間及2010年4月至2011年8月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團。彼現為瑞安集團有限公司執行董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間出任Solomon Systech (International) Limited(於聯交所上市)之非執行董事、於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事以及於2012年7月18日至2015年8月11日期間出任四川雙馬水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市)之董事。

#### 獨立非執行董事

##### 龐約翰爵士

現年75歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止、Xstrata plc主席至2013年5月、Northern Trust Corporation顧問董事至2015年4月21日以及A. P.

Moller Maersk非執行董事至2016年4月。龐爵士現為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員及清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員。

##### 馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士

現年68歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會(1994 – 1996)、香港出口商會(1989 – 1991)及太平洋經濟合作香港委員會(1993 – 2002)的主席。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司、香港上海大酒店有限公司及Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。彼亦為其他馮氏集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事及利標品牌有限公司之主席和非執行董事。

##### 白國禮教授

現年65歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學電訊盈科教授及會計系講座教授並為哥倫比亞大學商學院、倫敦商學院及復旦大學講師。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於中歐國際工商學院(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理學院(瑞士)及Skolkovo商學院(俄羅斯)擔任訪問教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學院長、



香港科技大學學術院長、部門主管、校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及新昌－葉謀遵講座教授。於專業範疇方面，白國禮教授為美國會計學會委員會及執委會成員、美國會計學會國際會計顧問委員會成員、香港會計師公會委員會成員及財務報告準則委員會成員、香港財務匯報局的財務匯報檢討委員團成員、Accounting Hall of Fame 鄰選委員會成員、The Accounting Review 書籍評介主編、Journal of International Business Studies 會計領域的主編，以及其他頂尖學術期刊編委會。彼亦為美國執業會計師公會、香港工商專業聯會、香港董事學會(培訓委員會)、Washington Society of Certified Public Accountants 會員，及香港學術會計學會前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授為金融及管理會計(彼於該兩科任教)、價值創造、經濟預測、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值的頂尖專家。白國禮教授的研究報告不時於頂尖學術及金融媒體刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。在所有社會科學研究者於職業研究引用及近期下載中，彼名列於首0.4%(Social Science Research Network)。白國禮教授獲得30個教學獎項，包括兩個由世界排名第一的行政人員工商管理碩士課程頒授的「年度教授」殊榮(金融時報)。白國禮教授亦為金蝶國際軟件集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

#### 麥卡錫·羅傑博士

現年68歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委會、麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為US National Academies Board of Army Science and Technology及國家工程院財務及預算委員會成員。





由左至右  
龐約翰爵士  
馮國倫博士  
白國禮教授  
麥卡錫·羅傑博士  
邵大衛先生  
黎定基先生

### 邵大衛先生

現年70歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30止，並於2015年從滙豐集團退休。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

### 黎定基先生，CMG, SBS, JP

現年69歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和策略控股有限公司、怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司、置地控股有限公司及文華東方國際有限公司。彼亦為迅達控股有限公司、保誠保險有限公司及維他奶國際集團有限公司之非執行董事。

黎先生現為PT Astra International Tbk的委員、英國－東盟商務理事會董事、亞太經合組織商貿諮詢理事會香港代表、香港－APEC貿易政策研究小組主席、香港策略發展委員會非官方成員、證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會成員、香港僱主聯合會諮詢會委員及香港海員俱樂部主席。彼曾為香港總商會主席。

黎先生曾任China Xintiandi Holding Company Limited (本公司之非全資附屬公司)之獨立非執行董事。

## 高級管理人員

### 羅寶瑜女士

現年34歲，為瑞安管理(上海)有限公司(「瑞安管理」)執行董事及中國新天地副主席。彼負責中國新天地的發展策略及項目定位，並負責瑞安房地產的項目市場定位及策略，同時亦負責瑞安管理的人力資源部。彼為羅康瑞先生的女兒。羅女士於2012年8月加入本集團，於建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾13年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。

### 鄧嘉華先生

現年57歲，為瑞安管理執行董事，負責總部項目工程成本及品質監控的管理以及上海瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司內地業務的管理工作。彼於1985年加入瑞安集團，在建築業擁有逾31年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲西岸科技管理學院工商管理－電子商貿碩士學位。

### 王穎女士

現年42歲，為中國新天地董事總經理及瑞安管理的執行董事。王女士負責中國新天地整體管理並領導上海項目(創智天地項目除外)。彼亦負責瑞安管理的營銷及客戶管理、業務發展、品牌及企業事務及發展調研等事宜。彼亦領導上海太平橋項目、虹橋天地項目及瑞虹新城項目。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過22年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位。王女士完成上海復旦大學及香港大學合辦的房地產高級工商管理碩士(EMBA)的課程及國務院發展研究中心企業研究所與美國斯坦福大學可持續發展與全球競爭力中心合辦的中國企業新領袖培養計劃。王女士現為虹口區人大常委、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事、虹口區黨外知識分子聯誼會副會長、虹口區歸國留學人員創業聯誼會會長、虹口區海外聯誼會理事及虹口區青年企業家協會委員。

### 郭慶先生

現年42歲，現為瑞安管理的執行董事及豐誠物業管理的董事總經理。郭先生負責瑞安管理的項目工程及品質監控部、規劃發展及設計部、行政服務/流程與信息管理以及豐誠物業管理等事宜。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾20年工作經驗。郭先生曾出任武漢天地項目之項目總監，亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

### 張斌先生

現年38歲，為瑞安管理執行董事及中國新天地營運總監。彼負責中國新天地的業務運作，包括公司商業物業的策劃、運營和資產管理，並領導上海創智天地項目及管理中國新天地位於武漢、重慶和佛山的商業物業。彼亦負責公司知識社區及其他策略業務模式的發展。張先生於2004年加入本集團及在中國房地產發展行業擁有超過13年的工作經驗，他曾參與瑞安瑞虹新城、武漢天地、創智天地等多項地標性綜合發展項目。張先生具有內地多個城市的物業發展經驗，其中的武漢天地在十年時間內發展成為現今武漢的地標性項目；創智天地已經發展成為產城融合、承載活力產業生態系統的綜合社區。張先生持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位。

### 陳建邦先生

現年57歲，規劃發展及設計總監。他於1997年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有超過30年的豐富經驗，陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自1997年至2001年，他領導參與“上海新天地”發展項目的整體規劃和設計，專注於本公司商業綜合體發展、總體規劃和設計研究及開發，並領導本公司可持續發展委員會。

在加入瑞安之前，陳先生曾在紐約市設計與建設部和紐約的Cooper, Robertson + Partners任職。陳先生持有明尼蘇達大學建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為城市土地學會的受託人和世界高層建築與城市人居學會參事，以及美國建築師協會上海分會理事團成員。

### **黃金綸先生**

現年53歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書及合規事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾25年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

### **梁達文先生**

現年58歲，現為瑞安管理的資金管理部總監，負責集團資金管理工作。彼於2009年加入瑞安管理，於財經行業有超過32年經驗。加入瑞安管理之前，梁先生曾任職於富登投資信用擔保有限公司(淡馬錫的全資附屬公司)擔任首席營銷官之職務。梁先生畢業於上海華東理工大學。彼現為上海黃浦區僑聯副主席。梁先生並曾歷任中國人民政治協商會議杭州委員會成員及中國香港(地區)商會上海副會長及財務小組召集人以及中國人民政治協商會議上海黃浦區委員會成員。

### **李潔珉先生**

現年60歲，為本公司人力資源總監。彼於2012年5月加入本集團，負責人力資源及瑞安學院工作。李先生在人力資源管理方面擁有逾28年之豐富工作經驗，曾服務於不同行業的知名跨國公司。彼持有英國里茲大學理學碩士學位及香港中文大學理學學士學位，彼亦持有香港城市大學工商管理碩士學位。彼現為黃浦區勞動關係協會理事及香港人力資源管理學會會員。

### **王必光先生**

現年61歲，任總經濟師及發展調研部總監。他負責宏觀經濟、城市競爭力分析、房地產政策研究，並帶領調研團隊進行項目可行性分析及市場趨勢研究。王先生於1996年加入瑞安集團，對中國房地產市場擁有超過26年的經驗。之前，他曾任職「香港貿易發展局」助理首席經濟師。王先生持有明尼蘇達州大學經濟學士學位，並在加州大學伯克利分校獲得經濟學碩士學位。彼現為城市土地研究所及中國戰略思想庫成員。

### **劉夢潔女士**

現年38歲，現為瑞安房地產瑞虹新城項目總監及中國新天地市務推廣及策略傳播總監。彼負責中國新天地市務推廣、數字化營銷及客戶關係管理工作，同時負責瑞虹新城項目的日常管理和發展。彼於2001年加入本集團，在營銷市務及資產管理方面擁有逾15年工作經驗。彼持有復旦大學EMBA碩士學位、復旦大學國際新聞本科學歷，並為上海市虹口區政治協商委員會委員及黃浦區商業領軍人物。

### **黎樹深先生**

現年56歲，現為瑞安管理的財務總監。彼於2015年加入本集團，現負責瑞安管理財務及稅務工作。在財務管理擁有逾33年工作經驗。加入本集團前，黎先生曾任職於瑞安建業多年，當時被委派至拉法基瑞安有限公司任財務總裁。彼持有英國倫敦政治經濟學院頒發的經濟學理學士學位及赫瑞瓦特大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。



# 董事會報告

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註49、17及18。

## 業務回顧

對於本集團於本年度的中肯業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於主席報告、市場最新概況及項目簡介、業務回顧、土地儲備及財務回顧，分別載於本年報第6頁至第8頁、第9頁至第43頁、第45頁至第55頁、第56頁至第57頁及第58頁至第62頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第58頁至第62頁之財務回顧。本集團之財務風險管理目標及政策亦可見綜合財務報表之附註46及47。於截至2016年12月31日止之財政年度後發生的、對公司有影響的重大事件的詳情載於綜合財務報表之附註45。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第45頁至第55頁及第58頁至第62頁之業務回顧及財務回顧。於本年度對本集團的表現運用財務關鍵表現指標進行的分析載於第58頁至第62頁之財務回顧。討論有關本集團環境政策、與主要利益相關者之關係、及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規則的情況，分別載於第6頁至第8頁、第65頁至第76頁、第79頁至第101頁及第108頁至第120頁之主席報告、企業管治報告、企業社會責任及本董事會報告，以及可於本集團企業網站取得之企業社會責任報告。

## 業績及撥備

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於第128頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣1.1仙已於2016年9月23日向股東派發。

董事會議決在即將召開之股東周年大會(「股東周年大會」)上向本公司股東建議，派發截至2016年12月31日止年度之末期股息每股港幣3.9仙(2015年：每股港幣2.8仙)，合計人民幣2.81億元(2015年：人民幣1.90億元)，並附有以股代息選擇權，予於2017年6月6日(即紀錄日期)名列本公司股東名冊上之股東。股東將可選擇以本公司新股份代替現金，收取其部份或全部擬派末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待：(i)於2017年5月24日舉行之股東周年大會通過建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)授予按上述計劃將配發之本公司新股份上市及買賣許可，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，將於股東周年大會後於實際可行情況下盡快寄送予各股東。預期有關建議之末期股息單及股票約於2017年7月18日寄送予各股東。

為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2017年6月6日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

## 物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

## 股本

有關本公司股本於截至2016年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註27。

## 本公司可分派儲備

於2016年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣167.57億元(2015年：人民幣161.91億元)。

## 董事

於截至2016年12月31日止年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>執行董事：</b>                       | <b>獨立非執行董事：</b>      |
| 羅康瑞先生                              | 龐約翰爵士                |
| 孫希灝先生<br>(於2016年1月4日獲委任)           | 馮國綸博士                |
| <b>非執行董事：</b>                      | 白國禮教授                |
| 黃月良先生<br>(於2017年1月1日由執行董事調任為非執行董事) | 麥卡錫·羅傑博士             |
|                                    | 邵大衛先生                |
|                                    | 黎定基先生(於2016年1月1日獲委任) |

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，羅康瑞先生、白國禮教授及邵大衛先生將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

## 獲准許的彌償

章程細則規定，各董事(就有關細則而言，包括任何替任董事)在開展本公司的業務或事務過程中或在執行或履行其職責、權力、權限、酌情權過程中所發生或遭受的所有訴訟、司法程序、費用、收費、開支、損失、損害或責任，包括(在不影響前述規定普遍適用性的前提下)其在開曼群島或其他地方的任何法院對涉及本公司或其事務的任何民事訴訟中為進行辯護(不論是否勝訴)所發生的任何費用、開支、損失或責任，均可從本公司的資產和資金獲得彌償，以確保其不就此受任何損害。本公司已為本集團之董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險範圍。

## 董事於證券的權益

於2016年12月31日，本公司董事及主要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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (A) 於本公司股份及相關股份的好倉

| 董事姓名     | 普通股數目     |                    |                          | 於相關股份<br>的權益 | 總計            | 權益佔本公司已發行股本<br>的概約百分比<br>(附註5) |
|----------|-----------|--------------------|--------------------------|--------------|---------------|--------------------------------|
|          | 個人權益      | 家族權益               | 其他權益                     | 購股權<br>(附註4) |               |                                |
| 羅康瑞先生    | -         | 1,849,521<br>(附註1) | 4,587,365,484<br>(附註2及3) | -            | 4,589,215,005 | 57.17%                         |
| 孫希灝先生    | -         | -                  | -                        | 437,000      | 437,000       | 0.0054%                        |
| 龐約翰爵士    | 250,000   | -                  | -                        | -            | 250,000       | 0.003%                         |
| 馮國綸博士    | 5,511,456 | -                  | -                        | -            | 5,511,456     | 0.06%                          |
| 白國禮教授    | 305,381   | -                  | -                        | -            | 305,381       | 0.0038%                        |
| 麥卡錫·羅傑博士 | 200,000   | -                  | -                        | -            | 200,000       | 0.002%                         |

附註：

- 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doretum Limited(「Doretum」)持有的908,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretum均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings(PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
- 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。
- 該等百分比乃根據2016年12月31日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

### (B) 於本公司相聯法團債券的權益

| 董事姓名  | 相聯法團名稱                                | 權益性質            | 債券金額                     |
|-------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 羅先生   | Shui On Development (Holding) Limited | 家族權益            | 1,300,000美元              |
| 孫希灝先生 | Shui On Development (Holding) Limited | 個人權益            | 450,000美元                |
| 龐約翰爵士 | Shui On Development (Holding) Limited | 個人權益            | 813,000美元                |
| 馮國綸博士 | Shui On Development (Holding) Limited | 家族權益<br>受控制法團權益 | 500,000美元<br>3,000,000美元 |
| 黎定基先生 | Shui On Development (Holding) Limited | 個人權益            | 200,000美元                |

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無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)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 主要股東於證券的權益

於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

| 股東名稱    | 身份/權益性質 | 普通股及相關股份總數                  | 於本公司權益的概約百分比<br>(附註5) |
|---------|---------|-----------------------------|-----------------------|
| 羅太太     | 家族及個人   | 4,589,215,005<br>(附註1及4)    | 57.17%                |
| 匯豐信託    | 信託人     | 4,587,365,484<br>(附註2, 3及4) | 57.15%                |
| Bosrich | 信託人     | 4,587,365,484<br>(附註2, 3及4) | 57.15%                |
| SOCL    | 受控制法團權益 | 4,587,365,484<br>(附註2, 3及4) | 57.15%                |

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,587,365,484股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,587,365,484股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn持有的908,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。
- (5) 該等百分比乃根據2016年12月31日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

## 購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註40。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

| 合資格參與者<br>姓名或類別 | 授出日期           | 每股股份<br>之行使價<br>港幣 | 於2016年<br>1月1日    | 期內授出             | 期內行使     | 期內失效                | 於2016年<br>12月31日  | 購股權<br>的可行使期限               |
|-----------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|----------|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>董事</b>       |                |                    |                   |                  |          |                     |                   |                             |
| 孫希灝先生           | 2016年<br>7月4日  | 1.98               | -                 | 437,000          | -        | -                   | 437,000           | 由2017年第2季(附註)<br>至2022年7月3日 |
| 小計              |                |                    | -                 | 437,000          | -        | -                   | 437,000           |                             |
| <b>顧問</b>       |                |                    |                   |                  |          |                     |                   |                             |
| 何國寧先生           | 2007年<br>6月20日 | 6.45               | 217,000           | -                | -        | (217,000)           | -                 | 2007年6月20日至<br>2016年6月19日   |
| 小計              |                |                    | 217,000           | -                | -        | (217,000)           | -                 |                             |
| 僱員(總和)          | 2007年<br>6月20日 | 6.45               | 30,662,741        | -                | -        | (30,662,741)        | -                 | 2009年6月20日至<br>2016年6月19日   |
|                 | 2007年<br>8月1日  | 7.54               | 495,773           | -                | -        | (495,773)           | -                 | 2009年8月1日至<br>2016年7月31日    |
|                 | 2007年<br>10月2日 | 9.22               | 267,799           | -                | -        | (267,799)           | -                 | 2009年10月2日至<br>2016年10月1日   |
|                 | 2007年<br>11月1日 | 10.86              | 229,778           | -                | -        | (229,778)           | -                 | 2009年11月1日至<br>2016年10月31日  |
|                 | 2007年<br>12月3日 | 9.11               | 67,696            | -                | -        | (67,696)            | -                 | 2009年12月3日至<br>2016年12月2日   |
|                 | 2008年<br>1月2日  | 8.27               | 1,636,194         | -                | -        | (567,366)           | 1,068,828         | 2010年1月2日至<br>2017年1月1日     |
|                 | 2008年<br>2月1日  | 7.42               | 317,109           | -                | -        | (103,773)           | 213,336           | 2010年2月1日至<br>2017年1月31日    |
|                 | 2008年<br>3月3日  | 7.08               | 277,504           | -                | -        | (201,075)           | 76,429            | 2010年3月3日至<br>2017年3月2日     |
|                 | 2008年<br>5月2日  | 7.31               | 2,674,115         | -                | -        | (747,474)           | 1,926,641         | 2010年5月2日至<br>2017年5月1日     |
|                 | 2008年<br>6月2日  | 6.77               | 5,931,901         | -                | -        | (1,473,095)         | 4,458,806         | 2010年6月2日至<br>2017年6月1日     |
|                 | 2008年<br>7月2日  | 5.95               | 206,111           | -                | -        | (119,307)           | 86,804            | 2010年7月2日至<br>2017年7月1日     |
|                 | 2009年<br>9月4日  | 4.52               | 6,050,011         | -                | -        | (2,246,680)         | 3,803,331         | 2010年11月3日至<br>2017年11月2日   |
|                 | 2012年<br>1月18日 | 2.41               | 9,512,122         | -                | -        | (2,240,861)         | 7,271,261         | 2013年6月28日至<br>2020年1月17日   |
|                 | 2012年<br>9月3日  | 4.93               | 10,522,791        | -                | -        | (8,286,061)         | 2,236,730         | 2012年10月3日至<br>2018年10月28日  |
|                 | 2012年<br>9月3日  | 4.93               | 10,810,629        | -                | -        | (2,106,232)         | 8,704,397         | 2012年11月5日至<br>2019年11月4日   |
|                 | 2015年<br>7月7日  | 2.092              | 6,651,000         | -                | -        | (875,000)           | 5,776,000         | 2016年6月1日至<br>2021年7月6日     |
|                 | 2016年<br>7月4日  | 1.98               | -                 | 8,143,000        | -        | -                   | 8,143,000         | 由2017年第2季(附註)<br>至2022年7月3日 |
| 小計              |                |                    | 86,313,274        | 8,143,000        | -        | (50,690,711)        | 43,765,563        |                             |
| <b>總計</b>       |                |                    | <b>86,530,274</b> | <b>8,580,000</b> | <b>-</b> | <b>(50,907,711)</b> | <b>44,202,563</b> |                             |

附註：歸屬日將由本公司薪酬委員會決定，並為2017年4月1日至2017年6月30日期間的一天。

購股權計劃撮要如下：

(I) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(II) 合資格參與者

董事會可建議授出購股權予任何僱員(包括本公司及/或其附屬公司新獲晉升或聘任的僱員)及非執行董事，顧問或經主席推薦對本公司或其附屬公司有貢獻的人士。

(III) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時地已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2016年12月31日，據此可予發行的股份數目為417,959,717股。

(IV) 每名參與者的限額

每名參與者在任何12個月內獲授的購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已經及將予發行的本公司股份總數，合計不得超過本公司已發行股份的1%。

(V) 購股權期限

僱員根據購股權承購股份的期限，須為董事會可能不時釐定的期限，而初步於採納日期，除非董事會在購股權計劃載列的若干情況下全權酌情以其他方式調整外，期限介乎第一至第三批購股權的5年至第七批購股權的1年不等。倘購股權乃授予主席推薦的合資格參與者，購股權期限須為董事會可能不時按照主席所建議釐定的該期限，而初步於採納日期，須不得超過有關授出日期起計5年。在任何情況下，購股權期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

(VI) 接納購股權及於接納時須付金額

購股權於建議日期起計30日期間(或董事會可書面訂明的較長期間)內可供合資格參與者接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣1.00元。

(VII) 認購價

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii)股份在緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)股份面值。

(VIII) 購股權計劃的剩餘年期

董事會有權在2007年6月8日起計10年內，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。



## 購買股份或債券的安排

除上文所披露的購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而令本公司董事從購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券中獲取利益。

## 股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無簽訂任何股票掛鈎協議。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第65至第76頁的「企業管治報告」內。

## 關連交易

於綜合財務報表附註44披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

### (1) 大連億達發展有限公司(「大連億達」)(前為億達集團有限公司(「億達中國」)及其附屬公司(「億達中國集團」))就大連天地提供建築服務有關之持續關連交易

於2008年8月7日，富岸集團有限公司(「富岸」)與億達中國訂立一項建築工程框架協議，據此，億達中國集團與富岸及其附屬公司(統稱「富岸集團」)訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。於2012年11月23日，富岸與億達中國訂立第三補充協議，以就億達中國集團向富岸集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015年12月31日。億達中國集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2015年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣10億元。

於2015年12月4日，富岸、億達中國與大連億達訂立第四份補充協議，據此，訂約各方同意自2016年1月1日起億達中國轉讓而大連億達接受轉讓億達中國於框架協議下的所有權利及責任，由於億達中國不再從事建築工程；及建築工程協議的期限將延長三個財政年度至2018年12月31日。

於2015年12月4日，億達中國及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東。因此大連億達為本公司的關連人士。

本集團預計大連億達向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2018年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣6億元。

於回顧年度，富岸集團已付及/或應付予億達中國集團的建築服務費用為人民幣5.31億元。

## (2) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機之持續關連交易

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機作本集團商務用途為本集團接載旅客。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日，並按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日，及按日期為2016年11月23日的第三補充協議進一步延長至2019年12月31日。根據該協議應付之費用按旅客實際旅程安排而釐定。

根據該協議本集團預期應付予廣傑及其聯屬公司之年度最高年度費用，於截至2016年12月31日止財政年度將不超過人民幣1,660萬元，以及截至2019年12月31日止三個財政年度各年將不超過人民幣1,800萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費為人民幣926萬元。

## (3) VI Capital Management Limited(「ViCap」)向本集團提供有關顧問服務之持續關連交易

於2015年4月1日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)與ViCap訂立框架服務協議，據此本集團可能就ViCap自2015年4月1日起至2017年3月31日止兩年期間向本集團提供顧問服務與ViCap訂立服務合約，包括但不限於根據框架服務協議的條款提供的融資顧問服務、併購服務、撤資諮詢服務等。ViCap須按其可能不時與本集團協定的正常商業條款向本集團提供服務。交易詳情載於本公司日期為2015年4月1日之公佈。

ViCap由黃月良先生(為本公司董事及關連人士)全資擁有。因此，ViCap為本公司上市公司層面的關連人士的聯繫人，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，框架服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團估計根據框架服務協議須向ViCap支付的服務費的上限分別於(i)2015年4月1日至2015年12月31日期間為人民幣2,500萬元；(ii)2016年1月1日至2016年12月31日期間為人民幣2,000萬元；(iii)2017年1月1日至2017年3月31日期間為人民幣500萬元。

於回顧年度，本集團並無就顧問服務支付及/或應付予ViCap任何費用。

(4) 豐誠物業管理服務有限公司有限公司(「豐誠」)及其附屬公司(「豐誠集團」)向富岸集團提供物業管理服務之持續關連交易

於2016年12月7日，富岸與豐誠訂立框架服務協議，據此，由2016年1月1日起至2018年12月31日止三年期間，富岸集團可就豐誠集團向富岸集團提供服務與豐誠集團訂立基本合同。該交易詳情載於本公司日期為2016年12月7日之公佈。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則，框架服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

本集團預期截至2018年12月31日止三個財政年度各年，富岸集團根據框架服務協議可向豐誠集團支付的服務金額最高年度上限分別為人民幣2,260萬元、人民幣4,670萬元及人民幣4,980萬元。

豐誠將與相關訂約方商討有關服務價格並保證訂定的最終服務價格是在當時的市場價格範圍內。有關市場價格資料乃透過互聯網搜尋而獲得及由相關物業公司提供有關資料。

於回顧年度，富岸集團已付及/或應付予豐誠集團的物業管理費用為人民幣886萬元。

(5) 向富岸集團提供財務資助

於2016年12月5日，創域集團有限公司(「創域」)(作為財務支援提供者)與富岸(作為財務支援接受人)訂立財務支援協議，據此，創域同意借出或促使其聯繫人借出，及富岸同意借入或促使其附屬公司借入由創域及/或其聯繫人透過訂立有關個別貸款協議，向富岸集團提供總額為人民幣2.89億元的貸款。該交易詳情載於本公司日期為2016年12月5日之公佈。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則，創域及/或其聯繫人向富岸集團提供貸款構成本公司的關連交易。



根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(4)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(4)項所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料欲外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見的函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項至第(4)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

## 董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

## 董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註44所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

## 董事於競爭業務中的權益

於2016年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

| 董事姓名      | 被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的名稱 | 被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料 | 董事於該公司的權益性質 |
|-----------|-----------------------------|------------------------|-------------|
| 羅先生       | SOCL                        | 於中國之物業投資               | 董事及控股股東     |
| 羅先生       | 瑞安建業                        | 於中國之物業投資               | 董事及控股股東     |
| 羅先生       | 鷹君集團有限公司                    | 於中國之物業投資               | 董事          |
| 黃月良先生(附註) | SOCL                        | 於中國之物業投資               | 董事          |

附註：  
於年內，黃月良先生獲委任為瑞安建業之執行董事、行政總裁及財務總裁，自2017年1月1日起生效。

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2016年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

於2012年12月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited (「DB」)作為受託人就SODH發行之5億美元高級永久資本證券(「永久證券」)訂立書面協議(「信託契據」)，永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a) SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b) SODH於發生控權變動(定義見永久證券之條款及條件)後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2014年2月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017 CNH票據」)訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

於2014年5月19日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據(「2020 SODH票據」)訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。

於2014年6月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)訂立書面協議(「2019 SODH契約」)，2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

於2014年11月7日，本集團與一銀團訂立一份融資協議(「銀團貸款協議」)，據此本集團獲得一項兩年期融資貸款，分為(i)總金額為港幣10億元的第一部分；及(ii)總金額為1.215億美元的第二部分(「銀團貸款」)以滿足本集團的一般營運資金需求。銀團貸款協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月7日之公佈內。本集團已於2016年11月7日於銀團貸款到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2014年11月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元8.70% 2017年到期之優先票據(「2017 SODH票據」)訂立書面協議(「2017 SODH契約」)，2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。

於2016年10月5日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之2.5億美元4.375% 2019年到期之優先票據(「2019票據」)訂立書面協議(「2019契約」)，2019票據已據此予以發行。2019契約規定，於控制權出現變動(定義見2019契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2019票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2016年10月6日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成永久證券、2017 CNH票據、2018 SODH票據、2020 SODH票據、2019 SODH票據、2017 SODH票據及2019票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2016年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣38.21億元。



### 薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

### 公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37。

### 優先購股權

章程細則或開曼群島的法例並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

### 足夠公眾持股量

於截至2016年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

### 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣100萬元(2015年：人民幣100萬元)。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團的五個最大客戶佔本集團銷售額少於30%。年內，五個最大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約54%。

### 核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席

羅康瑞

二零一七年三月二十二日

## 致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於128至222頁的瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附注，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《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。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

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

## 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項  | 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理  |
|---|---|
| <p><b>以公平值列賬之投資物業估值</b></p> <p>基於其對整體綜合財務報表的重要性以及於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們確認以公平值列賬之投資物業估值為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中華人民共和國(「中國」)。於2016年12月31日，以公平值列賬之已完工投資物業及在建或發展中投資物業公平值分別為人民幣420.65億元及人民幣29.99億元，合共佔貴集團總資產的37%。截至該日止年度，人民幣11.76億元的公平值增值已於綜合損益表確認。於估計該等以公平值列賬之投資物業公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。</p> <p>誠如綜合財務報表附註13所披露，就已完工投資物業而言，收益資本化法的主要輸入值為資本化比率及每日市場租金，而就以公平值計量的在建或發展中投資物業而言，市場分析法的主要輸入值為總開發價值、樓層調整及發展商利潤。該等主要輸入值的變動將導致公平值出現變動。</p> | <p>我們就有關以公平值列賬之投資物業估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估獨立合資格專業估值師的權限、能力及目標；</li><li>• 透過貴集團管理層及估值師了解估值程序及重大假設，以評估收益資本化法或市場分析法是否適合於相關的物業；</li><li>• 評估貴集團管理層及估值師所用估計的合適程度，尤其是貴集團管理層及估值師所用的相關假設及方法；及</li><li>• 透過將每日市場租金、總開發價值、數層調整、開發商利潤及預測將產生的建築成本抽樣與現有市場數據及實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值的合理性。</li></ul> |



## 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項  | 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理  |
|---|---|
| <p><b>租金保證安排產生的負債估值</b></p> <p>由於釐定公平值時需要作出重大判斷，故我們確認租金保證安排產生的負債估值為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4及34所披露，貴集團於過往年度就出售若干物業錄得租金保證安排產生的負債。作為該等出售的一部分，貴集團同意向該等物業買方提供租金保證，以貴集團已收的8%代價與物業產生的經營收入淨額之間的差額為基準。於2016年12月31日，貴集團確認租金保證安排產生的負債人民幣5.99億元，當中租金保證安排產生的虧損人民幣2.27億元已於截至該日止年度綜合損益表「其他收益及虧損」財務項目下確認。</p> <p>於估計該等租金保證安排產生的負債公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。</p> <p>釐定該等負債的公平值涉及重大判斷及估計。估值的主要假設包括估計辦公室單位租金、出租率、無風險利率、折讓率及預計到期日。</p> | <p>我們就有關租金保證安排產生的負債估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估估值師的權限、能力及目標；</li><li>• 透過貴集團管理層及估值師了解估值程序及重大假設，以評估租金保證安排產生的負債的評估方法是否合適；</li><li>• 透過將(包括但不限於)物業的預測出租率及估計每平方米租金收入與現有市場數據及過往實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值的合理性；及</li><li>• 透過比較過往年度實際及預測表現以及理解當中的差異，審閱貴集團管理層所作預測。</li></ul> |

## 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項  | 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理  |
|---|---|
| <p><b>回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值</b></p> <p>由於釐定公平值時涉及管理層作出判斷，故我們確認回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4及33所披露，於過往年度，貴集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。根據過往年度訂立的相關買賣協議，貴集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成的第五週年或第七週年的前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年9%的回報率。</p> <p>於2016年12月31日，回購一項投資物業的購買選擇權公平值為人民幣4.60億元，當中公平值變動人民幣1,000萬元已於截至該日止年度綜合損益表「其他收益及虧損」財務項目下確認。於估計購買選擇權公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師對相關投資物業及購買選擇權進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。</p> | <p>我們就有關回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估估值師的權限、能力及目標；</li><li>• 透過貴集團管理層及估值師了解估值程序及重大假設，以評估該等方法是否符合國際財務報告準則規定；</li><li>• 評估貴集團管理層及估值師所用估計的合適程度，尤其是貴集團管理層及估值師所用的相關假設及方法；及</li><li>• 在我們的估值團隊專家協助下，透過將(包括但不限於)同區同類物業公平值及無風險利率與現有市場數據及過往實體特定資料進行比較，以評價值模型所用主要輸入值的合理性。</li></ul> |

## 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項   | 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理  |
|--|---|
| <b>土地增值稅(「土地增值稅」)撥備充足度</b>   |   |
| 基於估值土地增值稅的複雜性，我們確認土地增值稅撥備為關鍵審計事項。  | 我們就有關土地增值稅撥備的程序包括：  |
| 貴集團於中國多個城市擁有物業發展項目，並須繳納中國土地增值稅。誠如綜合財務報表附註9所披露，人民幣13.23億元的土地增值稅撥備已於截至2016年12月31日止年度綜合損益表確認。 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 透過貴集團管理層了解貴集團管理層在達致土地增值稅撥備所採納的基準；</li><li>• 在我們的稅務專家協助下，參照相關規則及規例，評估貴集團就貴集團管理層編制的土地增值稅計算方式作出的撥備；及</li><li>• 檢查貴集團過往財務數據計算土地增值稅撥備所用的財務資料，如土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支。</li></ul> |
| 誠如綜合財務報表附註9所披露，土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。                        |   |

### 其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，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資訊，我們亦不對該等其他資訊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資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭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，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



### 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

#### 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《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

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，並按照我們商定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，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。

## 致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

### 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資訊獲取充足、適當的審計憑證，以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畫的審計範圍、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專案合夥人是施安達。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年3月22日

# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

|                   | 附註         | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 營業額               |            |                 |                 |
| –本公司及其附屬公司(「本集團」) |            | 17,600          | 6,472           |
| –應佔聯營公司           |            | 336             | 167             |
|                   |            | 17,936          | 6,639           |
| 本集團營業額            | 5          | 17,600          | 6,472           |
| 銷售成本              |            | (11,695)        | (4,783)         |
| 毛利                |            | 5,905           | 1,689           |
| 其他收入              | 6          | 580             | 437             |
| 銷售及市場開支           |            | (324)           | (227)           |
| 一般及行政開支           |            | (889)           | (899)           |
| 經營溢利              | 7          | 5,272           | 1,000           |
| 出售投資物業的收益         | 38(b), (d) | 476             | 3,174           |
| 餘下投資物業的公平值增值      | 13         | 1,176           | 2,970           |
| 其他收益及虧損           | 6          | 495             | (123)           |
| 應佔聯營公司及合營公司虧損     |            | (289)           | (314)           |
| 財務費用，包括匯兌差額       | 8          | (2,495)         | (2,619)         |
| 稅項前溢利             |            | 4,635           | 4,088           |
| 稅項                | 9          | (2,859)         | (2,321)         |
| 年度溢利              |            | 1,776           | 1,767           |
| 以下應佔：             |            |                 |                 |
| 本公司股東             |            | 1,088           | 788             |
| 可換股永久證券持有者        |            | –               | 174             |
| 永久資本證券持有者         |            | 337             | 316             |
| 可換股永久資本證券持有者      |            | 112             | 61              |
| 附屬公司的非控制股東        |            | 239             | 428             |
|                   |            | 688             | 979             |
|                   |            | 1,776           | 1,767           |
| 每股盈利              | 12         |                 |                 |
| –基本               |            | 人民幣 14 分        | 人民幣 10 分        |
| –攤薄               |            | 人民幣 14 分        | 人民幣 5 分         |



# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

|                                     | 附註 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 年度溢利                                |    | 1,776           | 1,767           |
| 其他全面收入(開支)                          |    |                 |                 |
| 其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：                  |    |                 |                 |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                       |    | (59)            | (59)            |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整               | 33 | 5               | (2)             |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整             | 33 | –               | (5)             |
| 指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整               | 33 | 343             | –               |
| 由對沖儲備重新分類至溢利或虧損                     |    | 3               | 26              |
| 因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損              |    | (221)           | –               |
| 其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：                  |    |                 |                 |
| 界定福利責任的重新計量                         | 37 | 4               | 2               |
| 自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至<br>投資物業時重估值稅後增加 |    | 14              | –               |
| 年度其他全面收入(開支)                        |    | 89              | (38)            |
| 年度全面總收入                             |    | 1,865           | 1,729           |
| 以下應佔全面總收入：                          |    |                 |                 |
| 本公司股東                               |    | 1,177           | 750             |
| 可換股永久證券持有者                          |    | –               | 174             |
| 永久資本證券持有者                           |    | 337             | 316             |
| 可換股永久資本證券持有者                        |    | 112             | 61              |
| 附屬公司的非控制股東                          |    | 239             | 428             |
|                                     |    | 688             | 979             |
|                                     |    | 1,865           | 1,729           |

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

|                 | 附註 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                 |                 |
| 投資物業            | 13 | 56,620          | 55,600          |
| 物業、廠房及設備        | 14 | 1,845           | 2,268           |
| 預付租賃款項          | 15 | 36              | 128             |
| 於聯營公司的權益        | 17 | 379             | 562             |
| 於合營公司的權益        | 18 | 27              | 27              |
| 向聯營公司的貸款        | 17 | 1,865           | 1,962           |
| 向合營公司的貸款        | 18 | 756             | 2,912           |
| 應收賬款及預付款項       | 19 | 737             | 504             |
| 聯營公司欠款          | 17 | 2,156           | 1,878           |
| 已抵押銀行存款         | 21 | 4,024           | 2,008           |
| 衍生金融工具          | 33 | 460             | 450             |
| 遞延稅項資產          | 35 | 840             | 554             |
|                 |    | <b>69,745</b>   | <b>68,853</b>   |
| <b>流動資產</b>     |    |                 |                 |
| 發展中待售物業         | 16 | 21,838          | 20,102          |
| 待售物業            | 22 | 4,865           | 2,560           |
| 應收賬款、按金及預付款項    | 19 | 12,492          | 10,344          |
| 有關連公司欠款         | 23 | 808             | 724             |
| 合營公司欠款          | 18 | 6               | 21              |
| 合約工程客戶欠款        | 20 | 97              | 103             |
| 衍生金融工具          | 33 | 343             | –               |
| 已抵押銀行存款         | 21 | 455             | 981             |
| 受限制之銀行存款        | 21 | 1,435           | 4,281           |
| 銀行結餘及現金         | 21 | 9,653           | 3,344           |
|                 |    | <b>51,992</b>   | <b>42,460</b>   |
| 待售資產            | 39 | 476             | 5,857           |
|                 |    | <b>52,468</b>   | <b>48,317</b>   |
| <b>流動負債</b>     |    |                 |                 |
| 應付賬款、已收按金及應計費用  | 25 | 18,885          | 13,340          |
| 應付有關連公司款項       | 23 | 412             | 310             |
| 應付附屬公司非控制股東款項   | 24 | 8               | 11              |
| 稅項負債            |    | 2,242           | 1,301           |
| 銀行及其他借貸—於一年內到期  | 26 | 6,434           | 12,778          |
| 優先票據            | 29 | 6,023           | –               |
| 衍生金融工具          | 33 | 368             | 37              |
| 租金保證安排產生的負債     | 34 | 328             | 320             |
|                 |    | <b>34,700</b>   | <b>28,097</b>   |
| 與待售資產相關的負債      | 39 | –               | 1,813           |
|                 |    | <b>34,700</b>   | <b>29,910</b>   |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>17,768</b>   | <b>18,407</b>   |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>87,513</b>   | <b>87,260</b>   |

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

|                   | 附註 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>股本及儲備</b>      |    |                 |                 |
| 股本                | 27 | 145             | 145             |
| 儲備                | 28 | 37,305          | 36,500          |
| 本公司股東應佔權益         |    | 37,450          | 36,645          |
| 可換股永久證券           | 30 | 1               | 16              |
| 可換股永久資本證券         | 31 | 1,345           | 1,346           |
| 永久資本證券            | 32 | 3,046           | 3,050           |
| 附屬公司的非控制股東        |    | 4,414           | 5,061           |
|                   |    | 8,806           | 9,473           |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>46,256</b>   | <b>46,118</b>   |
| <b>非流動負債</b>      |    |                 |                 |
| 應付賬款及應計費用         | 25 | 24              | 48              |
| 銀行及其他借貸—於一年後到期    | 26 | 23,377          | 20,559          |
| 優先票據              | 29 | 11,289          | 14,655          |
| 衍生金融工具            | 33 | —               | 238             |
| 租金保證安排產生的負債       | 34 | 271             | 370             |
| 遞延稅項負債            | 35 | 6,274           | 5,242           |
| 界定福利負債            | 37 | 22              | 30              |
|                   |    | 41,257          | 41,142          |
| <b>權益及非流動負債總額</b> |    | <b>87,513</b>   | <b>87,260</b>   |

董事會於2017年3月22日已批准並授權刊發第128至第222頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞  
董事

孫希灝  
董事



# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

|   | 本公司股東應佔          |                    |                                 |                                 |                     |                          |                    |
|---|------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
|   | 股本<br>人民幣<br>百萬元 | 股份溢價<br>人民幣<br>百萬元 | 合併儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註28(a)) | 特別儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註28(b)) | 購股權儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 股份獎勵<br>儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 匯兌儲備<br>人民幣<br>百萬元 |
| 於2015年1月1日  | 145              | 18,020             | 122                             | (135)                           | 205                 | —                        | (49)               |
| 年度溢利  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 換算海外業務產生的匯兌差額   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | (59)               |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註33)                               | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註33)                                     | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註33)                             | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 界定福利責任的重新計量(附註37)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 年度全面總收入   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | (59)               |
| 確認以權益結算的股份支付的開支   | —                | —                  | —                               | —                               | 4                   | —                        | —                  |
| 購股權失效   | —                | —                  | —                               | —                               | (83)                | —                        | —                  |
| 確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註40)                              | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | 8                        | —                  |
| 發行可換股永久資本證券(附註31)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 發行可換股永久資本證券的開支(附註31)                                      | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 注資  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 收購附屬公司餘下權益(附註38(f))                                       | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 收購一間附屬公司餘下權益  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 出售附屬公司(附註38(d))   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 收購一間合營公司的額外權益(附註38(a))                                    | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 支付予一間附屬公司的一名非控股股東的股息                                      | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 以每股港幣6.2仙支付的股息總額，包括：每股港幣4仙的2014年末期股息及每股港幣2.2仙的2015年中期股息   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 於到期時結算可換股債券(附註36)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 兌換可換股永久證券(附註30)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予永久資本證券持有者  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予可換股永久證券持有者   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予可換股永久資本證券持有者   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 於2015年12月31日  | 145              | 18,020             | 122                             | (135)                           | 126                 | 8                        | (108)              |
| 於2016年1月1日  | 145              | 18,020             | 122                             | (135)                           | 126                 | 8                        | (108)              |
| 年度溢利  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 換算海外業務產生的匯兌差額   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | (59)               |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註33)                               | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註33)                                     | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註33)                               | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 重新分類至溢利或虧損(附註33)  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 交叉貨幣掉期合約產生的對沖儲備   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 界定福利責任的重新計量(附註37)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估價值增加(附註13)                      | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估價值增加產生的遞延稅項                     | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 年度全面總收入(開支)   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | (59)               |
| 確認以權益結算的股份支付的開支   | —                | —                  | —                               | —                               | 3                   | —                        | —                  |
| 確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註40)                              | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | 9                        | —                  |
| 購股權失效   | —                | —                  | —                               | —                               | (90)                | —                        | —                  |
| 進一步取得一間子公司權益  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 收購附屬公司(附註38(a))   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 出售附屬公司(附註38(b))   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 支付予附屬公司的非控股股東的股息  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 以每股港幣3.9仙支付的股息總額，包括：每股港幣2.8仙的2015年末期股息及每股港幣1.1仙的2016年中期股息 | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予永久資本證券持有者  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予可換股永久資本證券持有者   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 分派予可換股永久證券持有者   | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 來自附屬公司非控股股東的注資  | —                | —                  | —                               | —                               | —                   | —                        | —                  |
| 於2016年12月31日  | 145              | 18,020             | 122                             | (135)                           | 39                  | 17                       | (167)              |

| 本公司股東應佔                     |                    |                                 |                          |                    |                  |                                     |                                     |                                    |                              |                  |                  |  |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|--|
| 可換股債券<br>權益儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 對沖儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 其他儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註28(c)) | 物業重估<br>儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 保留盈利<br>人民幣<br>百萬元 | 小計<br>人民幣<br>百萬元 | 可換股<br>永久證券<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註30) | 可換股<br>資本證券<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註31) | 永久<br>資本證券<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註32) | 附屬公司的<br>非控制股東<br>人民幣<br>百萬元 | 小計<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 |  |
| 96                          | (27)               | 843                             | 64                       | 18,527             | 37,811           | 2,898                               | -                                   | 3,051                              | 1,162                        | 7,111            | 44,922           |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 788                | 788              | 174                                 | 61                                  | 316                                | 428                          | 979              | 1,767            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | (59)             | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (59)             |  |
| -                           | (2)                | -                               | -                        | -                  | (2)              | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (2)              |  |
| -                           | 26                 | -                               | -                        | -                  | 26               | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 26               |  |
| -                           | (5)                | -                               | -                        | -                  | (5)              | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (5)              |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 2                  | 2                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 2                |  |
| -                           | 19                 | -                               | -                        | 790                | 750              | 174                                 | 61                                  | 316                                | 428                          | 979              | 1,729            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | 4                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 4                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 83                 | -                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | -                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | 8                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 8                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | 1,376                               | -                                  | -                            | 1,376            | 1,376            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | (37)                                | -                                  | -                            | (37)             | (37)             |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | -                                  | 5                            | 5                | 5                |  |
| -                           | -                  | (138)                           | -                        | 58                 | (80)             | -                                   | -                                   | -                                  | (25)                         | (25)             | (105)            |  |
| -                           | -                  | (57)                            | -                        | -                  | (57)             | -                                   | -                                   | -                                  | 47                           | 47               | (10)             |  |
| -                           | -                  | 9                               | -                        | -                  | 9                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 9                |  |
| -                           | -                  | 115                             | -                        | -                  | 115              | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 115              |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | -                                  | (874)                        | (874)            | (874)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | (399)              | (399)            | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (399)            |  |
| (96)                        | -                  | -                               | -                        | 96                 | -                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | -                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | (1,516)            | (1,516)          | (2,802)                             | -                                   | -                                  | 4,318                        | 1,516            | -                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | (317)                              | -                            | (317)            | (317)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | (254)                               | -                                   | -                                  | -                            | (254)            | (254)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | (54)                                | -                                  | -                            | (54)             | (54)             |  |
| -                           | (8)                | 772                             | 64                       | 17,639             | 36,645           | 16                                  | 1,346                               | 3,050                              | 5,061                        | 9,473            | 46,118           |  |
| -                           | (8)                | 772                             | 64                       | 17,639             | 36,645           | 16                                  | 1,346                               | 3,050                              | 5,061                        | 9,473            | 46,118           |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 1,088              | 1,088            | -                                   | 112                                 | 337                                | 239                          | 688              | 1,776            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | (59)             | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (59)             |  |
| -                           | 5                  | -                               | -                        | -                  | 5                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 5                |  |
| -                           | 3                  | -                               | -                        | -                  | 3                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 3                |  |
| -                           | 343                | -                               | -                        | -                  | 343              | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 343              |  |
| -                           | (221)              | -                               | -                        | -                  | (221)            | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (221)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 4                  | 4                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 4                |  |
| -                           | -                  | -                               | 18                       | -                  | 18               | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 18               |  |
| -                           | -                  | -                               | (4)                      | -                  | (4)              | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (4)              |  |
| -                           | 130                | -                               | 14                       | 1,092              | 1,177            | -                                   | 112                                 | 337                                | 239                          | 688              | 1,865            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | 3                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 3                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | 9                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | 9                |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | 90                 | -                | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | -                |  |
| -                           | -                  | (3)                             | -                        | -                  | (3)              | -                                   | -                                   | -                                  | (19)                         | (19)             | (22)             |  |
| -                           | -                  | (115)                           | -                        | -                  | (115)            | -                                   | -                                   | -                                  | 110                          | 110              | (5)              |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | -                                  | (41)                         | (41)             | (41)             |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | -                                  | (941)                        | (941)            | (941)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | (266)              | (266)            | -                                   | -                                   | -                                  | -                            | -                | (266)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | (341)                              | -                            | (341)            | (341)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | (113)                               | -                                  | -                            | (113)            | (113)            |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | (15)                                | -                                   | -                                  | -                            | (15)             | (15)             |  |
| -                           | -                  | -                               | -                        | -                  | -                | -                                   | -                                   | -                                  | 5                            | 5                | 5                |  |
| -                           | 122                | 654                             | 78                       | 18,555             | 37,450           | 1                                   | 1,345                               | 3,046                              | 4,414                        | 8,806            | 46,256           |  |

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

| 附註                     | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 經營活動                   |                 |                 |
| 稅項前溢利                  | 4,635           | 4,088           |
| 經以下項目調整：               |                 |                 |
| 物業、廠房及設備折舊             | 141             | 126             |
| 匯兌差異淨額                 | (9)             | 49              |
| 應佔聯營公司及合營公司虧損          | 289             | 314             |
| 出售物業、廠房及設備虧損           | 19              | 3               |
| 財務費用，包括匯兌差額            | 2,495           | 2,619           |
| 利息收入                   | (303)           | (302)           |
| 出售投資物業收益               | (476)           | (3,174)         |
| 餘下投資物業的公平值增值           | (1,176)         | (2,970)         |
| 以權益結算的股份支付的開支          | 3               | 4               |
| 股份獎勵開支                 | 9               | 8               |
| 一項投資物業的回購選擇權公平值增值      | (10)            | (450)           |
| 出售投資物業收益               | (7)             | (15)            |
| 收購附屬公司的議價購買收益          | (369)           | -               |
| 視作出售一間合營公司的收益          | (498)           | -               |
| 其他衍生金融工具公平值減值          | 101             | 126             |
| 待售物業及發展中待售物業減值虧損       | -               | 292             |
| 物業、廠房及設備減值虧損           | 49              | -               |
| 出售於若干物業的收益權的虧損         | 13              | -               |
| 界定福利責任的重新計量            | (4)             | (6)             |
| 重新計量租金保證安排產生負債的公平值減值   | 227             | 439             |
| 未計營運資金變動前的營運現金流量       | 5,129           | 1,151           |
| 應收賬款、按金及預付款項增加         | (700)           | (1,778)         |
| 物業儲備減少(增加)             | 4,559           | (4,363)         |
| 因物業出售產生的受限制之銀行存款(增加)減少 | (457)           | 281             |
| 有關連公司欠款減少              | 39              | 51              |
| 應付有關連公司款項增加            | 2               | 70              |
| 合營公司欠款減少(增加)           | 15              | (21)            |
| 聯營公司欠款減少               | 13              | 25              |
| 應付附屬公司的非控制股東款項(減少)增加   | (3)             | 2               |
| 合約工程客戶欠款減少(增加)         | 6               | (13)            |
| 應付賬款、已收按金及應計費用增加       | 4,236           | 4,893           |
| 經營產生的現金                | 12,839          | 298             |
| 已付稅項                   | (1,802)         | (1,188)         |
| 經營活動產生(使用)的現金淨額        | 11,037          | (890)           |



# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

|                          | 附註         | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>投資活動</b>              |            |                 |                 |
| 已收利息                     |            | 144             | 104             |
| 購置物業、廠房及設備               |            | (138)           | (380)           |
| 出售物業、廠房及設備所得款項           |            | 5               | 4               |
| 添置投資物業                   |            | (637)           | (2,582)         |
| 出售投資物業所得款項淨額，扣除交易成本      |            | 60              | 6,003           |
| 收購附屬公司                   | 38(e)      | –               | (118)           |
| 於過往年度出售發展中酒店所得款項         |            | 193             | 714             |
| 予聯營公司墊款                  |            | (808)           | (842)           |
| 聯營公司還款                   |            | 765             | 392             |
| 予有關連公司墊款                 |            | (158)           | (1,138)         |
| 有關連公司還款                  |            | 35              | 1,022           |
| 出售附屬公司的現金流入淨額            | 38(b),(c)  | 3,633           | –               |
| 出售於若干物業的收益權的現金流出淨額       |            | (13)            | –               |
| 釋放已抵押銀行存款                |            | 2,323           | 2,146           |
| 已抵押銀行存款增加                |            | (3,720)         | (1,937)         |
| 收購一間合營公司的額外權益及股東貸款       | 38(a)      | 50              | (992)           |
| 受限制銀行存款增加                |            | (112)           | –               |
| 釋放受限制銀行存款                |            | 2,720           | 100             |
| 僅就收購一間附屬公司的股權而增加的受限制銀行存款 | 21         | –               | (1,013)         |
| 予一間合營公司墊款                |            | –               | (43)            |
| 附屬公司非控制股東還款              |            | –               | 32              |
| <b>投資活動產生的現金淨額</b>       |            | <b>4,342</b>    | <b>1,472</b>    |
| <b>融資活動</b>              |            |                 |                 |
| 根據租金保證安排付款               |            | (340)           | (280)           |
| 來自附屬公司非控制股東的注資           |            | 5               | 5               |
| 收購附屬公司額外權益的現金流出          | 38(f), (g) | –               | (187)           |
| 新借銀行及其他借貸                |            | 12,345          | 16,861          |
| 償還銀行及其他借貸                |            | (17,820)        | (11,474)        |
| 結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具       |            | –               | (159)           |
| 發行優先票據                   | 29         | 1,653           | –               |
| 償還優先票據                   | 29         | –               | (5,157)         |
| 發行優先票據開支                 |            | (5)             | –               |
| 發行可換股永久資本證券              | 31         | –               | 1,376           |
| 發行可換股永久資本證券開支            | 31         | –               | (37)            |
| 償還可換股債券                  | 36         | –               | (443)           |
| 已付利息                     |            | (3,262)         | (3,633)         |
| 來自有關連公司的墊款               |            | 100             | –               |
| 僅就償還優先票據贖回受限制銀行存款        |            | –               | 1,224           |
| 支付股息                     |            | (266)           | (399)           |
| 分派予可換股永久證券持有者            |            | (15)            | (254)           |
| 分派予可換股永久資本證券持有者          |            | (113)           | (54)            |
| 分派予永久資本證券持有者             |            | (341)           | (317)           |
| 向附屬公司非控制股東支付股息           |            | (941)           | (874)           |
| <b>融資活動使用的現金淨額</b>       |            | <b>(9,000)</b>  | <b>(3,802)</b>  |
| <b>現金及現金等值物的增加(減少)淨額</b> |            | <b>6,379</b>    | <b>(3,220)</b>  |
| 年初現金及現金等值物               |            | 3,360           | 6,668           |
| 外匯匯率變動的影響                |            | (86)            | (88)            |
| <b>年末現金及現金等值物</b>        |            | <b>9,653</b>    | <b>3,360</b>    |
| <b>現金及現金等值物結餘分析</b>      |            |                 |                 |
| 銀行結餘及現金                  |            | 9,653           | 3,344           |
| 計入待售資產的銀行結餘及現金           |            | –               | 16              |
|                          |            | <b>9,653</b>    | <b>3,360</b>    |

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島(「BVI」)註冊成立的私人有限責任公司)。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註49。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

## 2A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

### 採用經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列於2016年1月1日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的修訂：

|   |                              |
|---|------------------------------|
| 國際財務報告準則第11號的修訂                         | 收購合營業務權益的會計處理                |
| 國際會計準則第1號的修訂                            | 披露計劃                         |
| 國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂                | 澄清折舊及攤銷的可接受方法                |
| 國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂                | 農業：生產性植物                     |
| 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂 | 投資實體：採用豁免綜合入賬                |
| 國際財務報告準則的修訂                             | 對2012年至2014年周期之國際財務報告準則之年度改進 |

於本年度採用經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則以及新訂國際財務報告詮釋委員會詮釋本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則以及新訂國際財務報告詮釋委員會詮釋：

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 國際財務報告準則第9號                | 金融工具 <sup>1</sup>                                    |
| 國際財務報告準則第15號               | 客戶合約產生的收入 <sup>1</sup>                               |
| 國際財務報告準則第16號               | 租賃 <sup>2</sup>                                      |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號          | 外幣交易及預付交易款 <sup>1</sup>                              |
| 國際財務報告準則第2號的修訂             | 以股份付款的交易的分類及計量 <sup>1</sup>                          |
| 國際財務報告準則第4號的修訂             | 與國際財務報告準則第4號「保險合約」一併應用國際財務報告準則第9號「金融工具」 <sup>1</sup> |
| 國際財務報告準則第15號的修訂            | 澄清國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」 <sup>1</sup>               |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>3</sup>                 |
| 國際會計準則第7號的修訂               | 披露計劃 <sup>4</sup>                                    |
| 國際會計準則第12號的修訂              | 對未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>                          |
| 國際會計準則第40號的修訂              | 投資物業的轉移 <sup>1</sup>                                 |
| 國際財務報告準則的修訂                | 對2014年至2016年周期之國際財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>            |

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效

4 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2017年1月1日或2018年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效

## 2A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

### 國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號引入金融資產及金融負債的分類與計量、一般對沖會計處理，以及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的國際財務報告準則第9號主要規定如下：

- 所有在國際財務報告準則第9號範圍內已確認的金融資產後續須按已攤銷成本或公平值計量。尤其是，在目標為收回合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。在目標為同時收回合約現金流及出售金融資產，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息的業務模式下持有的債務工具，一般以公平值計入其他全面收益。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益表呈列一項股權投資(並非持作買賣目的)公平值的後續變動，僅股息收入一般於損益表確認。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於2016年12月31日的財務工具及風險管理政策，本公司董事預期採用國際財務報告準則第9號不太可能對本集團財務表現及狀況產生重大影響。然而，於完成詳細審閱前，對有關影響作出合理估計屬不切實際。

### 國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」

國際財務報告準則第15號已頒佈，設立了一項單一全面模式供實體將自客戶合約產生的收入入賬。國際財務報告準則第15號於生效時將取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為一個實體確認收入以描述向客戶轉移的承諾貨品或服務，該金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。特別是該準則引入了收入確認5步法：

- 步驟1：識別與一個客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於該實體完成一項履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，一個實體於完成一項履約責任時(即於履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。國際財務報告準則第15號已加入更為規範的指引以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求更為廣泛的披露。本公司董事預期，日後採納國際財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前，對有關國際財務報告準則第15號的影響進行合理估算屬不切實際。



## 2A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

### 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第16號生效時將取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以一個顧客是否控制一項被認定的資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的區分已自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認一項使用權資產及相對應的負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量，後續按成本(存在若干例外情況)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款項的支付，租賃修訂的影響，以及其他因素作出調整。就現金流分類而言，本集團目前將與自用租賃土地及該等被分類為投資物業有關的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將被分配為本金及利息部分並分別呈列為融資及經營現金流量。

根據國際會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及一項相關的融資租賃負債，並就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎本集團是否分開呈列有使用權的資產或按將相關資產視同自有而在同一項目內呈列。

與承租人會計處理相反，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將租賃分類為一項經營租賃或一項融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於2016年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣1.28億元，載於附註42。初步評估顯示該等安排符合國際財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將確認一項使用權資產及一項與所有該等租賃相對應的負債，除非其於應用國際財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。然而，於本公司董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計屬不切實際。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

## 2B. 新會計政策

在編製本集團截至2016年12月31日止年度全年綜合財務報表期間，由於本集團實施銷售發展中待售物業的新策略，本公司董事重新評估了本集團的收益確認政策。該等銷售策略過往甚少進行，然而本集團預期日後將會更頻密地發生並成為正常業務過程的一部分。因此，本集團已採納一項新會計政策以便於該等交易中應用，詳情載於附註3「收入確認」。

根據該新採納的會計政策，截至2016年12月31日止年度，銷售發展中待售物業收入人民幣18.42億元及相關銷售成本人民幣18.46億元已於買賣協議完成日確認，載於附註38(c)。於本集團截至2016年6月30日止六個月中期財務報告中，該項交易按其法律形式入賬為出售一間附屬公司，故出售一間附屬公司的虧損人民幣1,500萬元已於損益表確認。根據國際會計準則第34號「中期財務報告」所載規定，本集團已採納的新會計政策於本集團截至2016年12月31日止年度全年綜合財務報表首次應用，對中期財務報表進行了重列，以確保屬於該特定類別的全部交易所應用的會計政策於整個年度均貫徹一致。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定適用的披露。

除若干投資物業及衍生金融工具於各報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/或披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎付款的交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」的在用價值)除外。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，為財務報告的目的，根據公平值計量變量可觀察到的程度及該變量對公平值計量整體的重要性程度，公平值計量被分類為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層變量為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層變量為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察變量；及
- 第3層變量為資產或負債的不可觀察的變量。

本公司所採用的主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。本公司擁有控制權，當：

- 擁有主導被投資方的權力；
- 通過介入被投資方面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 擁有利用所持權力影響回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個控制要素中有一個或多個發生了變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團自對附屬公司擁有控制權起，將該附屬公司併入綜合報表；自失去對附屬公司控制權起，停止將該附屬公司併入綜合報表。特別是，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，自本集團取得控制權之日起載入綜合損益表，直至本集團停止對該附屬公司的控制。

### 3. 主要會計政策(續)

損益及其他綜合收入的各项目歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要將對附屬公司財務報表做出調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡本集團成員公司間交易涉及的集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

#### 共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括共同控制合併業務發生時合併實體的財務報表項目，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

從控制方的角度看，合併實體的淨資產乃按其現有賬面值進行綜合入賬。並無確認商譽或於共同控制合併時的議價購買收益。

綜合損益表包括各合併實體自最早呈列日或首次受共同控制日(如期間較短)以來的業績。

綜合財務報表的比較數字乃按猶如該等實體已於前一報告期末或自其首次受共同控制日起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

#### 本集團於現有附屬公司所有權的變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則該變動作為股權交易入賬。本集團相關權益部分(包括儲備及非控制股東權益)的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動。非控制股東權益的變動金額(經再次歸屬相關權益部分)與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，會於損益表中確認收益或虧損，該金額乃按以下兩者的差額計算：(i)所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii)該附屬公司資產(包括商譽)及負債、及本公司股東應佔部分的賬面值。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分至損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於該前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際會計準則第39號於後續會計處理中被視為首次確認時的公平值，即被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本(倘適用)。

#### 業務合併

收購業務(並非受共同控制)採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和計算得出。與收購相關的成本通常在產生時於損益表中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認；



### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

- 與被收購方以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者與本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 根據國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

商譽以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，該差額立即作為議價收購收益於損益表中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對相關附屬公司淨資產的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值計量。

#### 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其中包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已竣工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地、遷徙成本、建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於有證據證實用途出現變動時，在建或發展中物業方會從庫存被轉撥至投資物業。待售物業將於營運租賃開始時被轉撥至投資物業。於轉撥日，物業公平值與其賬面值之間的任何差額會於損益表確認。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分類至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)，任何虧損乃於損益表確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

倘業主開始佔用以證明用途出現變動時，投資物業將會被轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日的公平值為其後入賬物業、廠房及設備的認定成本。

於開展旨在銷售從投資物業轉撥至發展中待售物業的發展證明用途出現變動時，發展中投資物業將轉撥至發展中待售物業。

#### 待售非流動資產

倘非流動資產及出售組賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用收回，則有關資產及出售組將被分類為待售。僅在資產(或出售組)按其現況可供即時出售(僅受限於出售該資產(或出售組)的一般及慣常條款)，並且其出售極大可能進行，此條件方視作達成。管理層必須致力進行該出售，預期該出售將於分類之日起計一年內有資格確認為已完成出售。

倘本集團致力進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃，該附屬公司的所有資產及負債於上述條件達成時分類為待售，而不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司的非控股權益。

分類為待售的非流動資產(及出售組)按其原有賬面值及公平值減出售成本兩者中較低者計量。

根據國際會計準則第40號「投資物業」分類為待售的投資物業使用公平值模型計量。

#### 物業、廠房及設備

除發展中酒店外，物業、廠房及設備以成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

持有自營的發展中酒店以成本減後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化的借貸成本。並無就發展中酒店成本計提折回，直至酒店開始經營時。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括發展中酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢一項物業、廠房及設備所生的任何收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額於損益表確認。

#### 預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於損益表扣除。

#### 發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，並列作流動資產。成本包括土地成本(包括拆遷成本)、已發生的開發支出，並在適當情況下包括建造期間資本化的借款費用。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於完成發展活動後(即相關政府部門出具相應的完工證明時)，發展中待售物業被轉撥至待售物業。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業的金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

#### 於聯營公司及合營公司的投資

一間聯營公司為本集團對其有重大影響力的一個實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

一間合營公司是指具有共同控制權的各方擁有淨資產權益的一個合營安排。共同控制是指按照合約約定對一項安排所共享的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。權益會計法下所用的聯營公司及合營公司財務報表乃採用與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致的會計政策編制。權益法下，於一間聯營公司或一間合營公司的投資最初按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔一間聯營公司或一間合營公司的虧損超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向該聯營公司或合營公司承擔法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於一間聯營公司或一間合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或一間合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，根據國際會計準則第36號「資產減值」將投資(包括商譽)的全部賬面值當作單一資產進行減值測試，即將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當一個集團實體與本集團的一間聯營公司或一間合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅就與本集團應佔權益無關的部份，於本集團的綜合財務報表確認。

#### 有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也將被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與在用價值兩者之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評估的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益表以公平值計量的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金，並根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項於各隨後期末以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將債務工具在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用支出或收入)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認，惟短期應收款項例外，因確認利息甚低。

#### 貸款及應收款項的減值

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別的貸款及應收款項(如貿易應收賬款(見附註19))而言，這些資產單獨來看沒有減值，就將它們合併起來進行減值評估。顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外。應收賬款賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目將其沖銷。其後收回過往已沖銷之款項計入損益表貸項。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款項的減值(續)

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日之賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的已攤銷成本。

#### 金融負債及權益性工具

一個集團實體發行的債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

##### 權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致本集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的本集團所發行的永久資本證券、可換股永久證券及可換股永久資本證券乃分類為權益性工具。

##### 複合金融工具 — 可換股債券

本公司發行可換股債券的組成部份按合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分別分類為金融負債及權益。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換本公司一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的兌換權部分為權益性工具。

於發行日，負債部分的公平值乃按同類不可換股工具之現行市場利率釐定。該金額記為一項負債，按實際利率法(見下文)攤銷成本，直至轉換或該工具到期註銷為止。

分類為權益的換股權乃由自整體複合工具的公平值中扣減負債部分的金額而釐定。其於扣除所得稅影響後在權益中確認及列賬，且後續不再重新計量。此外，分類為權益的換股權將一直保留於權益內，直至該換股權獲行使，而在此情況下，於權益內確認之結餘將被轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股債券到期日仍未獲行使，於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。換股權獲轉換或到期時將不會於損益表確認任何盈虧。

與發行複合金融工具有關的交易成本，按所得款項總額的分配比例撥至負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接記入權益。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益性工具(續)

##### 按攤銷成本計量的金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、優先票據及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

##### 實際利率法

實際利率法為一種計算一項金融負債的攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用的方法。實際利率為可透過該金融負債預計年期(或一個更短的年期，倘適用)將預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)準確折算為其初始確認賬面淨額所適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

#### 衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

##### 內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中的衍生工具的風險及特性與主體合約的相應部份並無密切關連，同時主體合約並非透過損益表按公平值計量時，該等衍生工具被視作獨立的衍生工具。

##### 對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「財務費用」。當被對沖項目在損益表內獲確認，先前於其他全面收入表確認並在「對沖儲備」中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目於綜合損益表內的同一項目確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法時，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入表及「對沖儲備」中累積的任何損益會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益項下累計的損益將即時在損益表內獲確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融擔保合約

一項金融擔保合約是指一份規定當特定債務人未能根據債務工具條款於到期日償還債務、發行人便須支付特定款項以彌補持有方損失的合同。

由本集團發出的金融擔保合約，初始以公平值計量，而倘指定為透過損益表按公平值計量，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及
- (ii) 初始確認金額減於擔保期累計攤銷(如適用)後的金額。

##### 撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入表中確認並已於權益項下累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

本集團於並僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額在損益表內確認。

##### 修訂金融負債的條款

倘本集團所發行的一項債務工具的條款出現實質性變動(如向持有人發行一項新債務工具以交換現有債務工具，而該新債務工具的條款與現有債務工具的條款有實質性的差異)，則該交易被視為原有金融負債失效及確認一項新的金融負債，而該已失效金融負債賬面值與金融負債公平值之間的差額在損益表內確認。相關交易成本於產生時在損益表內確認。

倘交換或更改一項金融負債的條款並未被視作失效，產生的任何成本或費用會調整該負債的賬面值，並按經修訂負債餘下年期攤銷。

於釐定交換或更改一項金融負債的條款是否屬於失效時，定性及定量因素均會考慮。特別是，倘新條款項下使用原實際利率折現的現金流折現值(包括任何已付費用，扣除任何已收費用)與原有金融負債餘下現金流折現值相差最少10%，條款出現重大差異，故交易應視作為一項失效。

##### 租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。或然租金在收取當期作為收益確認。

##### 本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為一項開支。經營租賃下的或然租金在產生當期作為一項的開支確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用途或出售的資產)直接相關的借貸成本，算入該等資產的成本，直至該等資產實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於合資格資產的開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

#### 稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中列的「稅項前溢利」。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於有可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或一項交易對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可預見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利以抵銷暫時差異時，且預期該暫時差額可於可預見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產會相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率計量，該稅率參照報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回資產或償還負債的賬面值所產生的稅務結果。

為計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，假定該等物業的賬面金額乃將完全透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以目標是隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟當其與其他全面收入表中確認的項目或直接於權益項下確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益項下確認。倘即期及遞延稅項因首次業務合併的會計處理而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日通行匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額乃於產生期間於損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關在建資產(供日後生產性用途)的外幣借貸匯兌差額被視為對該等外幣借貸利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 為對沖若干外幣風險而進行的交易所產生的匯兌差額(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收入表確認，並於權益項下以「匯兌儲備」累計(視情況撥作非控制性權益)。

#### 按權益結算以股份付款的交易

##### 授予僱員的購股權(包括本公司董事)

就授出須滿足特定歸屬條件的購股權而言，已獲服務的公平值乃參考於授出日授出的購股權公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於各報告期末，本集團會對預期最終歸屬的購股權的原定估計數目進行修訂。修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，致使累計開支反映經修訂的估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就授出日即歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後喪失或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

##### 授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲商品或服務參考授出購股權的公平值計量。於本集團取得商品或對應方提供服務時，該所獲商品或服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該商品或服務可確認為資產除外。



### 3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份付款的交易(續)

授予僱員的股份獎勵(包括本公司董事)

就股份獎勵計劃而言，已獲服務的公平值參考授出日授出獎勵股份的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加股份獎勵儲備。就股份獎勵計劃持有用途收購本公司股份的成本(如有)入賬為庫存股份(就股份獎勵計劃持有的股份)。於獎勵股份歸屬之時，過往於股份獎勵儲備確認的金額及相關庫存股份的金額將轉撥至保留溢利。

於各報告期末，本集團會根據管理層可提供的最佳估計對預期最終歸屬的獎勵股份的估計數目進行修訂。於歸屬期修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，並對股份獎勵儲備作出相應調整。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益及計劃資產的回報(利息除外))即時於綜合財政狀況表內反映，並在產生期間於其他全面收益表確認。於其他全面收益表內確認的重新計量金額將即時於保留盈利反映，將不會重新分類至損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。界定福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表，列入「退休福利成本」項目。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任包括本集團界定福利計劃的實際盈虧。

因遣散賠償而產生的負債於以下較早者確認：本集團實體無法再撤回遣散賠償要約時及該實體確認任何相關重組成本時。

政府補貼

在未能合理確保符合政府補貼所附條件且可取得該補貼前，本集團不確認政府補貼。

政府補貼以系統性基準於本集團將補貼所補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補貼若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於其變為應收時於損益表內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

收入乃按已收及應收代價的公平值計量，指於本集團一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

本集團一般業務過程中銷售物業的收入於物業交付且與所有權相關的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是於該階段的經濟利益將可能流向本集團及收入能可靠計量，且本集團並未繼續參與通常與所有權相關的管理或保留對土地及其他已售物業的實際控制權。

於符合上述有關收入確認的條件前，從買方收取的按金及分期付款於綜合財務狀況表流動負債項下入賬。

來自酒店經營的收入於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於服務提供時於損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)、按時間基準計提。

本集團確認經營租賃收入的會計政策載於上文租賃會計政策內。

#### 建築合約

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於報告期末合約業務的完成階段(按參考期內進行的工程價值計量)確認收入及成本。倘有關金額能夠可靠地計量且很大機會能收取，則合約工程的更改、索償及獎勵款項可予入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收入乃按可能收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約成本總額將高於合約收入總額，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利再減除已確認虧損後的金額高於按施工進度收取的金額，則餘額列示為合約工程客戶欠款。倘按施工進度收取的金額高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損的金額，則餘額列示為合約工程欠客戶款項。於進行有關工程前收取的款項作為一項負債計入綜合財務狀況表，列為已收墊款。就已完成工程開出賬單，但客戶尚未支付，則計入綜合財務狀況表的應收賬款、按金及預付款項內。

### 4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和有關的假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與該等估計可能出現誤差。

該等估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

#### 4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

##### 應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為本公司董事應用本集團會計政策過程中所作出的、且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計(見下文))。

##### 對富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(「富岸集團」)行使重大影響

儘管本集團持有富岸61.54%股權，富岸集團被視為本集團的一間聯營公司。由於本集團具有合約權以委任富岸董事會十名董事中的四名董事，本集團僅可對富岸集團行使重大影響。詳情請參閱附註17。

##### 永久資本證券及可換股永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註32)及可換股永久資本證券(定義見附註31)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券及可換股永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券及可換股永久資本證券，並可酌情推遲分派永久資本證券及可換股永久資本證券的票面息。然而，在該等情況下，若永久資本證券及可換股永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券及可換股永久資本證券或支付永久資本證券及可換股永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券及可換股永久資本證券被分類為權益性工具。於2016年12月31日，永久資本證券及可換股永久資本證券賬面值分別為人民幣30.46億元(2015年：人民幣30.50億元)及人民幣13.45億元(2015年：人民幣13.46億元)。

##### 投資物業的遞延稅項

在計量本集團於若干按公平值計量的投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定接納該等以公平值模式計量的投資物業的賬面值已透過銷售全部收回的假設。本公司董事已考慮是否須就潛在資產轉讓撥備更多的土地增值稅。經評估後，本公司董事總結得出已確認遞延稅項負債充足。

##### 估計不確定性因素之主要來源

以下及在附註43(b)中披露的是於報告期末對有關未來和其他估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

##### 公平值計量及估值過程

本集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。本集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第1級輸入不可用時，本集團便會委聘第三方合資格估值師來實施評估。於報告期末，本集團管理層與委聘合資格估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第2級及第3級公平值計量的輸入。本集團管理層會首先考慮及採用第2級輸入，此輸入為來自活躍市場的可觀察的報價。當第2級輸入不可用時，本集團管理層便會採用包括第3級輸入的評估方法。當一項資產或一項負債的公平值出現重大變動時，變動的原因便會匯報本集團董事以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、所輸入的數據及使用的主要假設有關的信息於附註13、30、33、34及47(c)披露。



## 4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

### 估計不確定性因素之主要來源(續)

#### 租金保證安排產生的負債

如附註34披露，本集團於過往年度出售若干物業。作為該等出售的一部分，本集團同意向該等物業買方提供租賃保證，有關租賃保證乃根據本集團已收代價的8%超出該等物業將產生的經營收入淨額的部分計算。於計量該等租金保證安排產生的負債的公平值時，本集團編製有關該等物業可產生租金收入的預算。於2016年12月31日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣5.99億元(2015年：人民幣6.90億元)，本公司董事認為該餘額乃經計及預測單位租金及出租率後的最佳估計。倘估計出現重大變動，本集團負債將有所增加或減少，並在損益表作出相應調整。

#### 已於過往年度出售的投資物業的購買選擇權的公平值

於過往年度，本集團透過出售一間附屬公司權益出售了一項投資物業。根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授予購買選擇權，該購買選擇權容許本集團於出售日期(即2013年12月18日)後五年或七年前兩個月內回購該附屬公司的權益，代價相等於以下兩者的總和：(i)本集團就出售收取的代價及(ii)每年9%的回報率。於2016年12月31日，經參考同區同類物業於該日的公平值，估計購買選擇權公平值將約為人民幣4.60億元(2015年：人民幣4.50億元)。本集團已委聘一個獨立估值師，以估算購買選擇權於2016年12月31日的公平值。方法及假設詳情已於附註33披露。購買選擇權公平值已計入本集團於2016年12月31日的綜合財務狀況表「衍生金融工具」項下。本公司董事認為，估算購買選擇權於2016年12月31日公平值所用的方法及假設屬恰當合理。倘購買選擇權並未於後續年度行使，或倘相關物業公平值減值，本集團將於後續年度在損益表確認虧損。

#### 土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未就於中國的所有地塊與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計計提土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

#### 估計庫存減值

發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指竣工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)後的金額，有關開支及成本乃根據最佳可供查閱資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。本集團已於截至2015年12月31日止年度確認人民幣2.92億元的減值虧損。概無於截至2016年12月31日止年度綜合損益表確認進一步減值虧損。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

## 5. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

|          | 2016年             |                          |                  | 2015年             |                          |                  |
|----------|-------------------|--------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
|          | 本集團<br>人民幣<br>百萬元 | 應佔<br>聯營公司<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 | 本集團<br>人民幣<br>百萬元 | 應佔<br>聯營公司<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 |
| 物業發展：    |                   |                          |                  |                   |                          |                  |
| 物業銷售收入   | 15,604            | 287                      | 15,891           | 4,380             | 146                      | 4,526            |
| 物業投資：    |                   |                          |                  |                   |                          |                  |
| 投資物業租金收入 | 1,474             | 49                       | 1,523            | 1,428             | 21                       | 1,449            |
| 酒店經營收入   | 78                | —                        | 78               | 73                | —                        | 73               |
| 物業管理費收入  | 26                | —                        | 26               | 50                | —                        | 50               |
| 租金相關收入   | 138               | —                        | 138              | 61                | —                        | 61               |
|          | 1,716             | 49                       | 1,765            | 1,612             | 21                       | 1,633            |
| 建築       | 222               | —                        | 222              | 424               | —                        | 424              |
| 其他       | 58                | —                        | 58               | 56                | —                        | 56               |
| 總計       | 17,600            | 336                      | 17,936           | 6,472             | 167                      | 6,639            |

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大報告分部：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 辦公室及商舖/商場出租、物業管理及酒店經營
- 建築 — 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

由於交付客戶的產品及服務類近，物業發展分部及物業投資分部合並了多個本集團於中國上海、重慶、武漢及佛山營運的經營分部。

本集團物業銷售收入人民幣156.04億元(2015年：人民幣43.80億元)包括住宅物業銷售收入人民幣137.25億元(2015年：人民幣24.97億元)、商業物業銷售收入人民幣14.12億元(2015年：人民幣16.21億元)及其他收入人民幣4.67億元(2015年：人民幣2.62億元)。

## 5. 營業額及分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度

|                           | 報告分部           |                |              |              |              | 綜合<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 物業發展<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 建築<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 | 其他<br>人民幣百萬元 |              |
| <b>分部收入</b>               |                |                |              |              |              |              |
| 本集團外部營業額                  | 15,604         | 1,716          | 222          | 17,542       | 58           | 17,600       |
| 應佔聯營公司營業額                 | 287            | 49             | –            | 336          | –            | 336          |
| 分部收入總計                    | 15,891         | 1,765          | 222          | 17,878       | 58           | 17,936       |
| <b>分部業績</b>               |                |                |              |              |              |              |
| 本集團分部業績                   | 4,469          | 2,431          | (24)         | 6,876        | (8)          | 6,868        |
| 利息收入                      |                |                |              |              |              | 303          |
| 應佔聯營及合營公司虧損               |                |                |              |              |              | (289)        |
| 財務費用，包括匯兌差額               |                |                |              |              |              | (2,495)      |
| 其他收益及虧損                   |                |                |              |              |              | 534          |
| 未分類開支淨額                   |                |                |              |              |              | (286)        |
| 稅項前溢利                     |                |                |              |              |              | 4,635        |
| 稅項                        |                |                |              |              |              | (2,859)      |
| 年度溢利                      |                |                |              |              |              | 1,776        |
| <b>其他資料</b>               |                |                |              |              |              |              |
| 包括在計量分部溢利或虧損<br>或分部資產的金額： |                |                |              |              |              |              |
| 已完工投資物業、物業、<br>廠房及設備的資本增值 | 57             | 94             | –            | 151          | –            | 151          |
| 在建或發展中投資物業的<br>開發成本       | –              | 998            | –            | 998          | –            | 998          |
| 物業、廠房及設備折舊                | 64             | 77             | –            | 141          | –            | 141          |
| 出售投資物業收益                  | –              | 476            | –            | 476          | –            | 476          |
| 餘下投資物業的公平值增值              | –              | 1,176          | –            | 1,176        | –            | 1,176        |
| <b>財務狀況</b>               |                |                |              |              |              |              |
| <b>資產</b>                 |                |                |              |              |              |              |
| 分部資產                      | 39,136         | 59,626         | 277          | 99,039       | 20           | 99,059       |
| 於聯營公司的權益                  |                |                |              |              |              | 379          |
| 於合營公司的權益                  |                |                |              |              |              | 27           |
| 向聯營公司的貸款                  |                |                |              |              |              | 1,865        |
| 向合營公司的貸款                  |                |                |              |              |              | 756          |
| 聯營公司欠款                    |                |                |              |              |              | 2,156        |
| 有關連公司欠款                   |                |                |              |              |              | 808          |
| 合營公司欠款                    |                |                |              |              |              | 6            |
| 未分類企業資產                   |                |                |              |              |              | 17,157       |
| 綜合資產總額                    |                |                |              |              |              | 122,213      |
| <b>負債</b>                 |                |                |              |              |              |              |
| 分部負債                      | 15,422         | 2,069          | 394          | 17,885       | 1            | 17,886       |
| 未分類企業負債                   |                |                |              |              |              | 58,071       |
| 綜合負債總額                    |                |                |              |              |              | 75,957       |



## 5. 營業額及分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度

|                           | 報告分部           |                |              |              |  | 其他<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--|--------------|--------------|
|                           | 物業發展<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 建築<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |  |              |              |
| <b>分部收入</b>               |                |                |              |              |  |              |              |
| 本集團外部營業額                  | 4,380          | 1,612          | 424          | 6,416        |  | 56           | 6,472        |
| 應佔聯營公司營業額                 | 146            | 21             | –            | 167          |  | –            | 167          |
| 分部收入總計                    | 4,526          | 1,633          | 424          | 6,583        |  | 56           | 6,639        |
| <b>分部業績</b>               |                |                |              |              |  |              |              |
| 本集團分部業績                   | 207            | 7,367          | (40)         | 7,534        |  | 149          | 7,683        |
| 利息收入                      |                |                |              |              |  |              | 302          |
| 應佔聯營及合營公司虧損               |                |                |              |              |  |              | (314)        |
| 財務費用，包括匯兌差額               |                |                |              |              |  |              | (2,619)      |
| 其他收益及虧損                   |                |                |              |              |  |              | (573)        |
| 未分類開支淨額                   |                |                |              |              |  |              | (391)        |
| 稅項前溢利                     |                |                |              |              |  |              | 4,088        |
| 稅項                        |                |                |              |              |  |              | (2,321)      |
| 年度溢利                      |                |                |              |              |  |              | 1,767        |
| <b>其他資料</b>               |                |                |              |              |  |              |              |
| 包括在計量分部溢利或虧損或<br>分部資產的金額： |                |                |              |              |  |              |              |
| 已完工投資物業、物業、廠房及<br>設備的資本增值 | 132            | 419            | –            | 551          |  | –            | 551          |
| 在建或發展中投資物業的開發成本           | –              | 4,280          | –            | 4,280        |  | –            | 4,280        |
| 物業、廠房及設備折舊                | 67             | 54             | –            | 121          |  | 5            | 126          |
| 出售投資物業收益                  | –              | 3,174          | –            | 3,174        |  | –            | 3,174        |
| 餘下投資物業的公平值增值              | –              | 2,970          | –            | 2,970        |  | –            | 2,970        |
| <b>財務狀況</b>               |                |                |              |              |  |              |              |
| <b>資產</b>                 |                |                |              |              |  |              |              |
| 分部資產                      | 32,728         | 64,471         | 307          | 97,506       |  | 2            | 97,508       |
| 於聯營公司的權益                  |                |                |              |              |  |              | 562          |
| 於合營公司的權益                  |                |                |              |              |  |              | 27           |
| 向聯營公司的貸款                  |                |                |              |              |  |              | 1,962        |
| 向合營公司的貸款                  |                |                |              |              |  |              | 2,912        |
| 聯營公司欠款                    |                |                |              |              |  |              | 1,878        |
| 有關連公司欠款                   |                |                |              |              |  |              | 724          |
| 合營公司欠款                    |                |                |              |              |  |              | 21           |
| 未分類企業資產                   |                |                |              |              |  |              | 11,576       |
| 綜合資產總額                    |                |                |              |              |  |              | 117,170      |
| <b>負債</b>                 |                |                |              |              |  |              |              |
| 分部負債                      | 9,801          | 4,866          | 487          | 15,154       |  | 2            | 15,156       |
| 未分類企業負債                   |                |                |              |              |  |              | 55,896       |
| 綜合負債總額                    |                |                |              |              |  |              | 71,052       |

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

## 5. 營業額及分部資料(續)

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司及合營公司虧損、其他收益及虧損(不包括一項投資物業回購選擇權公平值增值)、物業、廠房及設備減值虧損以及財務費用(包括匯兌差額)之各分部所賺取之溢利或所產生之虧損。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式,以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源:

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、合營公司欠款、有關連公司欠款、遞延稅項資產、衍生金融工具、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外,所有資產均分配予可報告分部;及
- 除應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、稅項負債、遞延稅項負債、衍生金融工具、界定福利負債、銀行及其他借貸、優先票據及其他未分配企業負債外,所有負債均分配予可報告分部。

本集團於該兩個年度超過90%的營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻,因此,並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國,因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

截至2016年12月31日止年度,一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣18.42億元。截至2015年12月31日止年度,一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣8.84億元。

## 6. 其他收入、其他收益及虧損

|                         | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>其他收入</b>             |                 |                 |
| 銀行利息收入                  | 102             | 62              |
| 來自聯營公司欠款的利息收入(附註17及44)  | 42              | 76              |
| 向聯營公司貸款的利息收入(附註17及44)   | 36              | 82              |
| 向聯營公司貸款的估算利息收入(附註17及44) | 56              | 41              |
| 向合營公司貸款的利息收入(附註18及44)   | 42              | 41              |
| 出售一間附屬公司的估算利息收入         | 25              | —               |
| 已收地方政府補貼(附註(a))         | 249             | 109             |
| 其他                      | 28              | 26              |
|                         | <b>580</b>      | <b>437</b>      |
| <b>其他收益及(虧損)</b>        |                 |                 |
| 租金保證安排產生的虧損(附註34)       | (227)           | (439)           |
| 一項投資物業回購選擇權公平值增值(附註33)  | 10              | 450             |
| 其他衍生金融工具的公平值減值(附註30及33) | (101)           | (126)           |
| 收購附屬公司的議價購買收益(附註38(a))  | 369             | —               |
| 視作出售一間合營公司的收益(附註38(a))  | 498             | —               |
| 終止出售若干物業的收益權的虧損(附註(b))  | (13)            | —               |
| 物業、廠房及設備減值虧損(附註14)      | (49)            | —               |
| 其他                      | 8               | (8)             |
|                         | <b>495</b>      | <b>(123)</b>    |

附註:

(a) 政府補貼主要指年內地方政府的營業稅及契稅退稅。

(b) 本集團已於2016年6月向一名獨立第三方(「買家」)出售獲得本集團若干發展中待售物業售出後淨收益的權利(「出售交易」)。於出售交易完成後,本集團已將與該相關物業有關的重大風險及回報轉移至買家。基於若干無法預測事件,出售交易已於2016年10月31日終止,終止出售收益權虧損人民幣1,300萬元已於截至2016年12月31日止年度確認。

## 7. 經營溢利

|                                   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 經營溢利已扣除(計入)：                      |                 |                 |
| 核數師酬金                             |                 |                 |
| –核數服務                             | 6               | 6               |
| 物業、廠房及設備折舊                        | 141             | 126             |
| 預付租賃款項撥回                          | –               | 3               |
| 減：資本化至物業、廠房及設備之金額                 | –               | (3)             |
|                                   | –               | –               |
| 處置物業、廠房及設備的虧損                     | 19              | 3               |
| 僱員福利開支                            |                 |                 |
| 董事酬金                              |                 |                 |
| 袍金                                | 2               | 2               |
| 薪金、花紅及津貼                          | 23              | 23              |
|                                   | 25              | 25              |
| 其他員工成本                            |                 |                 |
| 薪金、花紅及津貼                          | 576             | 572             |
| 退休福利成本                            | 53              | 64              |
| 購股權開支                             | 3               | 4               |
| 股份獎勵開支                            | 9               | 8               |
|                                   | 641             | 648             |
| 僱員福利開支總額                          | 666             | 673             |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額 | (139)           | (163)           |
|                                   | 527             | 510             |
| 已售物業成本確認為開支                       | 10,892          | 3,628           |
| 經營租賃之最低租金費用                       | 32              | 30              |
| 待售物業及發展中待售物業的減值虧損(包含在「銷售成本」中)     | –               | 292             |



## 8. 財務費用，包括匯兌差額

|                                   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸之利息                        | 1,824           | 2,085           |
| 收購附屬公司延後支付代價之估算利息                 | 235             | –               |
| 出售一間附屬公司延後收取代價之估算利息               | 58              | –               |
| 優先票據利息(附註29)                      | 1,424           | 1,405           |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額            | 6               | 8               |
| 附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息               | –               | 5               |
| 可換股債券利息(附註36)                     | –               | 34              |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額          | –               | 42              |
| 利息開支總額                            | 3,547           | 3,579           |
| 銀行借貸之匯兌虧損                         | –               | 32              |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額 | (1,982)         | (2,185)         |
| 列入損益表之利息開支                        | 1,565           | 1,426           |
| 銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額                | 895             | 1,156           |
| 其他                                | 35              | 37              |
|                                   | 2,495           | 2,619           |

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約5.2%(2015年：6.6%)的資本化比率計算。

## 9. 稅項

|            | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 中國企業所得稅    |                 |                 |
| – 當年撥備     | 1,393           | 956             |
| 中國預提所得稅    |                 |                 |
| – 當年撥備     | 5               | 23              |
| 中國土地增值稅    |                 |                 |
| – 當年撥備     | 1,323           | 271             |
| 遞延稅項(附註35) |                 |                 |
| – 當年撥備     | 138             | 1,071           |
|            | 2,859           | 2,321           |

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於兩年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在BVI與毛里裘斯共和國(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%及10%(若取得香港居民身份則為5%)。於2016年12月31日及2015年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。

本年度撥備的當年所得稅亦包括轉讓本集團附屬公司股權的適用所得稅。

## 9. 稅項(續)

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

|                       | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 稅項前溢利                 | 4,635           | 4,088           |
| 按稅率25%計算的中國企業所得稅      | 1,159           | 1,022           |
| 中國土地增值稅               | 1,323           | 271             |
| 中國土地增值稅的稅務影響          | (331)           | (68)            |
| 就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項撥備 | 130             | 13              |
| 就投資物業中國土地增值稅之遞延稅項撥備   | 51              | (2)             |
| 應佔聯營公司及合營公司虧損的稅務影響    | 72              | 79              |
| 不可用於扣稅的開支的稅務影響        | 442             | 806             |
| 不用課稅的收入的稅務影響          | (75)            | (183)           |
| 未確認的稅務虧損的稅務影響         | 89              | 51              |
| 使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響     | (1)             | —               |
| 出售附屬公司產生的額外所得稅(附註)    | —               | 332             |
| 年度稅項支出                | 2,859           | 2,321           |

附註：  
出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國註冊成立的相關附屬公司註冊資本之差額的10%計算。

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據適用上市規則及公司條例，年內的董事酬金如下：

| 董事姓名     | 附註  | 袍金<br>人民幣<br>千元 | 薪金<br>人民幣<br>千元 | 津貼<br>人民幣<br>千元 | 與表現掛鈎<br>的獎金<br>人民幣<br>千元 | 退休福利<br>成本<br>人民幣<br>千元 | 股份支付<br>的費用<br>人民幣<br>千元 | 2016年<br>總計<br>人民幣<br>千元 | 2015年<br>總計<br>人民幣<br>千元 |
|----------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 羅康瑞先生    | (a) | —               | —               | —               | —                         | —                       | —                        | —                        | —                        |
| 黃月良先生    | (b) | —               | 1,475           | 401             | 13,886                    | —                       | —                        | 15,762                   | 2,918                    |
| 孫希灝先生    | (c) | —               | 3,960           | 2,918           | 430                       | —                       | 91                       | 7,399                    | —                        |
| 尹焯強先生    | (d) | —               | —               | —               | —                         | —                       | —                        | —                        | 10,801                   |
| 黃勤道先生    | (e) | —               | —               | —               | —                         | —                       | —                        | —                        | 9,083                    |
| 龐約翰爵士    | (f) | 343             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 343                      | 322                      |
| 馮國綸博士    | (f) | 386             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 386                      | 362                      |
| 白國禮教授    | (f) | 514             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 514                      | 483                      |
| 麥卡錫·羅傑博士 | (f) | 343             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 343                      | 322                      |
| 邵大衛先生    | (f) | 343             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 343                      | 282                      |
| 黎定基先生    | (g) | 300             | —               | —               | —                         | —                       | —                        | 300                      | —                        |
| 2016年總計  |     | 2,229           | 5,435           | 3,319           | 14,316                    | —                       | 91                       | 25,390                   | 24,573                   |
| 2015年總計  |     | 1,952           | 8,902           | 8,091           | 5,516                     | 112                     | —                        | 24,573                   |                          |

附註：

- (a) 本公司執行董事兼主席  
 (b) 於2015年6月26日起獲委任為本公司執行董事。黃月良先生於委任前為本公司非執行董事，並調任為本公司非執行董事，自2017年1月1日起生效  
 (c) 已獲委任為本公司執行董事，自2016年1月4日起生效  
 (d) 已辭任本公司執行董事，自2015年7月31日起生效  
 (e) 已辭任本公司執行董事，自2015年6月26日起生效  
 (f) 本公司獨立非執行董事  
 (g) 已獲委任為本公司獨立非執行董事，自2016年1月1日起生效

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

上述執行董事酬金主要就彼等有關管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執董事酬金主要就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2015年：兩名)為董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2015年：三名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

|          | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 薪金       | 8               | 7               |
| 津貼       | 6               | 6               |
| 與表現掛鈎的獎金 | 2               | 1               |
| 退休福利成本   | 3               | 3               |
| 股份獎勵開支   | 2               | 1               |
|          | 21              | 18              |

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

|                            | 2016年<br>僱員數目 | 2015年<br>僱員數目 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 酬金範圍                       |               |               |
| 港幣7,000,001元至港幣7,500,000元  | 1             | 2             |
| 港幣7,500,001元至港幣8,000,000元  | 1             | —             |
| 港幣8,000,001元至港幣8,500,000元  | —             | 1             |
| 港幣9,500,001元至港幣10,000,000元 | 1             | —             |
|                            | 3             | 3             |

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本公司若干執行董事有權收取根據本集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

於年內，根據本公司的購股權計劃，本公司若干董事及僱員就彼等向本集團提供服務而獲授予購股權。有關購股權計劃的詳情載於附註40。



## 11. 股息

|  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--|-----------------|-----------------|
| 年內已確認分派之股息：  |                 |                 |
| 已支付2016年中期股息每股港幣1.1仙<br>(2015年：已支付2015年中期股息每股港幣2.2仙) | 76              | 146             |
| 已支付2015年末期股息每股港幣2.8仙<br>(2015年：已支付2014年末期股息每股港幣4仙)   | 190             | 253             |
|  | 266             | 399             |

本公司董事於2017年3月22日建議派發截至2016年12月31日止年度的末期股息每股港幣3.9仙(按於2016年12月31日的匯率0.89451計算，相當於人民幣3.5分)，合計港幣3.14億元(按於2016年12月31日的匯率0.89451計算，相當於人民幣2.81億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。待股東及香港聯合交易所有限公司批准後，擬派末期股息以現金形式應付，且股東將獲賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。

## 12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

### 盈利

|                            | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利 | 1,088           | 788             |
| 潛在攤薄普通股股份的影響：              |                 |                 |
| 就可換股永久證券作出調整(附註(c))        | —               | (348)           |
| 用以計算每股攤薄盈利的盈利              | 1,088           | 440             |

### 股份數目

|                            | 2016年<br>百萬     | 2015年<br>百萬     |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a)) | 8,002           | 8,002           |
| 潛在攤薄普通股股份的影響：              |                 |                 |
| 已發行股份獎勵                    | 17              | 16              |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數        | 8,019           | 8,018           |
| 每股基本盈利(附註(b))              | 人民幣14分<br>港幣16仙 | 人民幣10分<br>港幣12仙 |
| 每股攤薄盈利(附註(b))              | 人民幣14分<br>港幣16仙 | 人民幣5分<br>港幣6仙   |

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註40所載股份獎勵計劃信託形式持有的24,854,000股股份後計算得出。
- 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2016年以人民幣1,000元兌港幣1.167元、2015年以人民幣1,000元兌港幣1.242元換算。
- 大部分可換股永久證券已於截至2015年12月31日止年度兌換為本公司一間附屬公司的普通股(見附註30)。就可換股永久證券應佔盈利的調整與截至2015年12月31日止年度已發行的工具有關。
- 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至2016年及2015年12月31日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。
- 於截至2016年及2015年12月31日止年度，由於悉數兌換可換股永久資本證券(附註31)為本公司的普通股將不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故可換股永久資本證券並無產生攤薄影響。

### 13. 投資物業

|                                  | 已完工<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 按公平值列賬之<br>在建或發展中<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 按成本列賬之<br>在建或發展中<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| 於2015年1月1日                       | 33,804                | 11,458                              | 12,900                             | 58,162       |
| 添置                               | 3                     | 2,301                               | 1,979                              | 4,283        |
| 收購一間附屬公司(附註38(e))                | 168                   | —                                   | —                                  | 168          |
| 出售附屬公司(附註38(d))                  | (6,449)               | —                                   | —                                  | (6,449)      |
| 出售                               | (106)                 | —                                   | —                                  | (106)        |
| 於完成時轉撥                           | 10,536                | (8,060)                             | (2,476)                            | —            |
| 轉撥至物業、廠房及設備<br>(附註14)            | —                     | (603)                               | —                                  | (603)        |
| 轉撥自待售物業                          | 1,599*                | —                                   | —                                  | 1,599        |
| 轉撥至待售資產                          | (5,700)               | —                                   | —                                  | (5,700)      |
| 已出售投資物業的公平值增值<br>(附註38(d))       | 1,644                 | —                                   | —                                  | 1,644        |
| 於損益確認的餘下物業公平值增值                  | 2,062                 | 540                                 | —                                  | 2,602        |
| 於2015年12月31日                     | 37,561                | 5,636                               | 12,403                             | 55,600       |
| 於2015年12月31日                     |                       |                                     |                                    |              |
| –以公平值列示                          | 37,561                | 5,636                               | —                                  | 43,197       |
| –以成本列示                           | —                     | —                                   | 12,403                             | 12,403       |
| 於2016年1月1日                       | 37,561                | 5,636                               | 12,403                             | 55,600       |
| 添置                               | 13                    | 738                                 | 260                                | 1,011        |
| 出售一間附屬公司(附註38(c))                | —                     | —                                   | (76)                               | (76)         |
| 出售                               | (53)                  | —                                   | —                                  | (53)         |
| 於完成時轉撥                           | 3,318                 | (3,318)                             | —                                  | —            |
| 轉撥自物業、廠房及設備以及<br>預付租賃款項(附註14及15) | 519**                 | —                                   | —                                  | 519          |
| 轉撥至物業、廠房及設備(附註14)                | (50)                  | —                                   | —                                  | (50)         |
| 轉撥至發展中待售物業(附註16)                 | —                     | —                                   | (1,031)                            | (1,031)      |
| 轉撥至待售資產(附註39)                    | (476)                 | —                                   | —                                  | (476)        |
| 於損益確認的餘下物業公平值增值                  | 1,233                 | (57)                                | —                                  | 1,176        |
| 於2016年12月31日                     | 42,065                | 2,999                               | 11,556                             | 56,620       |
| 於2016年12月31日                     |                       |                                     |                                    |              |
| –以公平值列示                          | 42,065                | 2,999                               | —                                  | 45,064       |
| –以成本列示                           | —                     | —                                   | 11,556                             | 11,556       |

\* 截至2015年12月31日止年度，在開始經營租賃證明出現物業用途更改時，若干賬面值人民幣12.31億元的待售物業轉撥至已完工投資物業。於轉讓日期，物業公平值人民幣15.99億元及其賬面值之間的差額人民幣3.68億元已於截至2015年12月31日止年度損益表確認。

\*\* 截至2016年12月31日止年度，若干賬面值分別為人民幣4.09億元及人民幣9,200萬元的自用物業及相關預付租賃款項在物業用途變更(以就將用作已完工投資物業以產生租金收入的物業所訂立的租賃協議作憑證)後轉撥至已完工投資物業。於轉讓日期，轉撥自物業、廠房及設備以及投資物業預付租賃款項的物業重估收益人民幣1,800萬元已於其他全面收入確認。

### 13. 投資物業(續)

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

本集團正就賬面總值為人民幣33.53億元(2015年：人民幣43.21億元)的在建或發展中投資物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

本集團於2016年12月31日及2015年12月31日的投資物業公平值及物業於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時，管理層已計及物業的最高及最佳用途。



### 13. 投資物業(續)

以公平值計量本集團於2016年12月31日及2015年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

| 於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業                           | 公平值層級 | 估值方法及主要輸入值                                       | 主要不可觀察輸入值   | 不可觀察輸入值與公平值的關係  | 敏感度                            |
|---|-------|--|---|-----------------|--------------------------------|
| <b>已完工投資物業</b>                                  |       |  |   |                 |                                |
| 位於上海賬面總值為人民幣306.65億元(2015年：人民幣299.94億元)的已完工投資物業 | 第3級   | 收益資本化法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 資本化比率；及<br>(2) 每日市場租金。 | 經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至7.5%(2015年：3.5%至7.5%)。   | 資本化比率越高，公平值越低。  | 所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|   |       |  | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣2.6元至人民幣17.3元(2015年：人民幣1.8元至人民幣16.8元)。 | 每日市場租金越高，公平值越高。 | 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
| 位於武漢賬面總值為人民幣54.63億元(2015年：人民幣16.45億元)的已完工投資物業   | 第3級   | 收益資本化法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 資本化比率；及<br>(2) 每日市場租金。 | 經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.0%至6.0%(2015年：6%)。  | 資本化比率越高，公平值越低。  | 所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|   |       |  | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣5.8元至人民幣6.0元(2015年：人民幣5.6元)。           | 每日市場租金越高，公平值越高。 | 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
| 位於佛山賬面總值為人民幣41.72億元(2015年：人民幣41.02億元)的已完工投資物業   | 第3級   | 收益資本化法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 資本化比率；及<br>(2) 每日市場租金。 | 經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至4.75%(2015年：4.5%至4.75%)。   | 資本化比率越高，公平值越低。  | 所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|   |       |  | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣2.7元至人民幣4.5元(2015年：人民幣2.7元至人民幣4.5元)。   | 每日市場租金越高，公平值越高。 | 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
| 位於重慶賬面總值為人民幣17.65億元(2015年：人民幣18.20億元)的已完工投資物業   | 第3級   | 收益資本化法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 資本化比率；及<br>(2) 每日市場租金。 | 經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.0%至5.0%(2015年：4.25%至5.00%)。   | 資本化比率越高，公平值越低。  | 所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|   |       |  | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣0.4元至人民幣2.3元(2015年：人民幣1.2元至人民幣2.4元)。   | 每日市場租金越高，公平值越高。 | 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |

### 13. 投資物業(續)

| 於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業                            | 公平值層級 | 估值方法及主要輸入值  | 主要不可觀察輸入值  | 不可觀察輸入值與公平值的關係 | 敏感度                           |
|--|-------|---|--|----------------|-------------------------------|
| 按公平值計量之在建或發展中投資物業                                |       |   |  |                |                               |
| 位於重慶賬面總值為人民幣19.93億元(2015年：人民幣19.49億元)的在建或發展中投資物業 | 第3級   | 市場分析法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 總開發價值；<br>(2) 樓層調整；及<br>(3) 發展商利潤。 | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣90.54億元(2015年：人民幣90.54億元)。 | 總開發價值越高，公平值越高。 | 所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
|  |       |   | 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎75%至95%(2015年：75%至95%)的特定級別計算。                                | 樓層調整越高，公平值越低。  | 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|  |       |   | 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為13%(2015年：13%)。  | 發展商利潤越高，公平值越低。 | 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 |
| 位於武漢賬面總值為人民幣10.06億元(2015年：人民幣36.53億元)的在建或發展中投資物業 | 第3級   | 市場分析法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 總開發價值；<br>(2) 樓層調整；及<br>(3) 發展商利潤。 | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣17.99億元(2015年：人民幣55.44億元)。 | 總開發價值越高，公平值越高。 | 所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
|  |       |   | 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎55%至80%(2015年：55%至95%)的特定級別計算。                                | 樓層調整越高，公平值越低。  | 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|  |       |   | 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為8%(2015年：2%至12%)。  | 發展商利潤越高，公平值越低。 | 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 |
| 位於佛山賬面總值為人民幣零萬元(2015年：人民幣3,400萬元)的在建或發展中投資物業     | 第3級   | 市場分析法<br>主要輸入值包括：<br>(1) 總開發價值；<br>(2) 樓層調整；及<br>(3) 發展商利潤。 | 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣零元(2015年：人民幣4,300萬元)。      | 總開發價值越高，公平值越高。 | 所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 |
|  |       |   | 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按零(2015年：70%)的特定級別計算。  | 樓層調整越高，公平值越低。  | 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。  |
|  |       |   | 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為零(2015年：1.0%)。   | 發展商利潤越高，公平值越低。 | 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 |

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

## 14. 物業、廠房及設備

|                   | 土地及樓宇<br>人民幣<br>百萬元 | 酒店物業<br>人民幣<br>百萬元 | 發展中酒店<br>人民幣<br>百萬元 | 傢俱、<br>裝置、<br>設備及汽車<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 |
|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>按成本</b>        |                     |                    |                     |                                   |                  |
| 於2015年1月1日        | 731                 | 608                | 161                 | 414                               | 1,914            |
| 轉撥自己完工投資物業(附註13)  | 603                 | —                  | —                   | —                                 | 603              |
| 添置                | —                   | —                  | 248                 | 132                               | 380              |
| 出售                | —                   | —                  | —                   | (24)                              | (24)             |
| 於2015年12月31日      | 1,334               | 608                | 409                 | 522                               | 2,873            |
| 收購附屬公司(附註38(a))   | —                   | —                  | —                   | 12                                | 12               |
| 添置                | 23                  | —                  | 58                  | 57                                | 138              |
| 出售                | —                   | —                  | —                   | (55)                              | (55)             |
| 轉撥自己完工投資物業(附註13)  | 50                  | —                  | —                   | —                                 | 50               |
| 轉撥至自己完工投資物業(附註13) | (29)                | (385)              | —                   | —                                 | (414)            |
| 已確認減值虧損           | (49)                | —                  | —                   | —                                 | (49)             |
| 轉撥                | 95                  | (95)               | —                   | —                                 | —                |
| 於完工時轉撥            | —                   | 420                | (420)               | —                                 | —                |
| 於2016年12月31日      | 1,424               | 548                | 47                  | 536                               | 2,555            |
| <b>累計折舊</b>       |                     |                    |                     |                                   |                  |
| 於2015年1月1日        | 80                  | 59                 | —                   | 357                               | 496              |
| 本年度折舊             | 12                  | 42                 | —                   | 72                                | 126              |
| 於出售時對銷            | —                   | —                  | —                   | (17)                              | (17)             |
| 於2015年12月31日      | 92                  | 101                | —                   | 412                               | 605              |
| 本年度折舊             | 35                  | 42                 | —                   | 64                                | 141              |
| 於出售時對銷            | —                   | —                  | —                   | (31)                              | (31)             |
| 轉撥至自己完工投資物業(附註13) | (5)                 | —                  | —                   | —                                 | (5)              |
| 於2016年12月31日      | 122                 | 143                | —                   | 445                               | 710              |
| <b>賬面值</b>        |                     |                    |                     |                                   |                  |
| 於2016年12月31日      | 1,302               | 405                | 47                  | 91                                | 1,845            |
| 於2015年12月31日      | 1,242               | 507                | 409                 | 110                               | 2,268            |

由於董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分的分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣5.74億元(2015年：人民幣12.13億元)及酒店物業人民幣4.05億元(2015年：人民幣5.07億元)計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入預付租賃款項。

於截至2016年12月31日止年度，本公司董事對物業、廠房及設備進行減值審視，經參考其估計可收回金額後確認人民幣4,900萬元的減值虧損。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| 土地與樓宇       | 按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準) |
| 酒店物業        | 按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準) |
| 傢俱、裝置、設備及汽車 | 20%至33 $\frac{1}{3}$ % |



## 15. 預付租賃款項

|               | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 年初            | 128             | 131             |
| 轉撥至投資物業(附註13) | (92)            | –               |
| 年度撥回(附註7)     | –               | (3)             |
| 年末            | 36              | 128             |

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

## 16. 發展中待售物業

|                           | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| 年初                        | 20,102          | 14,684          |
| 添置                        | 6,042           | 8,304           |
| 收購附屬公司(附註38(a))           | 7,760           | –               |
| 出售一間附屬公司(附註38(c))         | (1,770)         | –               |
| 轉撥至待售物業                   | (11,327)        | (2,699)         |
| 轉撥自按成本列賬之在建或發展中投資物業(附註13) | 1,031           | –               |
| 已確認減值虧損(計入「銷售成本」)         | –               | (187)           |
| 年末                        | 21,838          | 20,102          |

於2016年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣138.25億元(2015年：人民幣143.87億元)，乃預期於報告期結束後十二個月方可變現的物業的賬面值。

本集團正就賬面總值為人民幣74.82億元(2015年：人民幣85.50億元)的發展中待售物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

|                         | 附註      | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| 於聯營公司的權益                |         |                 |                 |
| –投資成本，非上市               |         | 652             | 482             |
| –應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響 |         | (273)           | 80              |
|                         |         | 379             | 562             |
| 向聯營公司的貸款                |         |                 |                 |
| –免息                     | (a) (d) | 871             | 881             |
| –計息                     | (b) (d) | 994             | 1,081           |
|                         |         | 1,865           | 1,962           |
| 聯營公司欠款                  |         |                 |                 |
| –免息                     | (c) (d) | 567             | 484             |
| –計息                     | (c) (d) | 1,589           | 1,394           |
|                         |         | 2,156           | 1,878           |

附註：

- (a) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司，以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務。
- 根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃SOCL的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，一名獨立第三方)訂立的合營協議(「合營協議」)，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款於該兩個年度均以實際年利率7.29%按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款於該兩個年度均為無抵押，按年利率4.79%至5.23%計息且並無固定還款期限。
- (c) 富岸附屬公司欠款為非貿易性質、無抵押、免息並按要求償還，惟總額為人民幣15.89億元(2015年：人民幣13.94億元)的欠款按年利率4.79%至5.23%(2015年：4.79%至12%)計息除外。
- (d) 本公司董事預期該等向聯營公司的貸款及聯營公司欠款將不會於報告期末起計十二個月內償還，故有關款項被分類為非流動資產。

於2016年12月31日及2015年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

| 聯營公司名稱                 | 法定實體形式 | 本集團持有<br>已發行普通股本/<br>註冊股本面值<br>之比例 | 註冊成立/<br>註冊及<br>經營地點 | 主要業務  |
|------------------------|--------|------------------------------------|----------------------|-------|
| 富岸(附註1及2)              | 有限責任公司 | 61.54%                             | BVI                  | 投資控股  |
| 大連乾通科技發展有限公司<br>(附註3)  | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |
| 大連瑞聖軟件發展有限公司<br>(附註3)  | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |
| 大連德蘭軟件發展有限公司<br>(附註3)  | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |
| 大連嘉道科技發展有限公司<br>(附註3)  | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |
| 大連軟件園瑞安發展有限公司<br>(附註3) | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |
| 大連軟件園瑞安開發有限公司<br>(附註3) | 中外合營企業 | 48%                                | 中國                   | 軟件園開發 |

附註：

- 根據合營協議條款，富岸董事會由創域指定的四名代表、明域指定的三名代表及萬盈指定的三名代表組成。董事會負責管理富岸集團的業務及事務，為富岸集團訂立策略性方向、政策及營運程序，並應以簡單多數作出決策。因此，由於本集團具有合約權以委任富岸集團董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。
- 根據合營協議，創域、明域及萬盈將分別擁有富岸61.54%、28.20%及10.26%的權益，以開發及經營大連天地項目。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

根據國際財務報告準則編製的富岸及其附屬公司綜合財務資料概要載列如下：

|            | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 流動資產       | 5,001           | 4,917           |
| 非流動資產      | 7,947           | 7,947           |
| 流動負債       | 5,877           | 6,446           |
| 非流動負債      | 5,833           | 4,870           |
| 以下應佔資產淨值：  |                 |                 |
| 富岸股東       | 791             | 1,000           |
| 非控制股東權益    | 447             | 548             |
|            | 1,238           | 1,548           |
| 收入         | 700             | 349             |
| 虧損及年度全面總開支 | (569)           | (599)           |
| 以下應佔：      |                 |                 |
| 富岸股東       | (468)           | (484)           |
| 非控制股東權益    | (101)           | (115)           |
|            | (569)           | (599)           |

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值：

|                            | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 富岸總資產減總負債                  | 1,238           | 1,548           |
| 減：富岸的非控制股東權益               | (447)           | (548)           |
| 富岸股東應佔權益                   | 791             | 1,000           |
| 本集團於富岸的擁有權權益比例             | 61.54%          | 61.54%          |
|                            | 487             | 615             |
| 已資本化至一部份發展中物業成本的未變現利息開支的對銷 | (108)           | (53)            |
| 本集團於富岸的權益賬面值               | 379             | 562             |



## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

|  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--|-----------------|-----------------|
| 於合營公司的權益                                 |                 |                 |
| – 投資成本，非上市                               | 30              | 70              |
| – 應佔收購後業績(經對銷未變現利息收入)                    | (3)             | (43)            |
|  | 27              | 27              |
| 向合營公司的貸款                                 |                 |                 |
| – 無抵押、免息並按要求償還                           | –               | 298             |
| – 無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)既定年利率110%計息並按要求償還 | –               | 1,854           |
| – 無抵押、按中國人民銀行既定年利率100%計息並於2018年償還        | 756             | 760             |
|  | 756             | 2,912           |
| 合營公司欠款                                   |                 |                 |
| – 無抵押、免息並按要求償還                           | 6               | 21              |

於截至2015年12月31日止年度，本集團行使兩項選擇權，以收購一間現有合營公司Portspin Limited 20%的額外股本權益及相關股東貸款，總代價為1.62億美元。於收購後，本集團於合營公司的股權由19.3419%增至39.8624%。於截至2016年12月31日止年度，本集團進一步收購餘下60.1376%股權。自此，Portspin Limited成為本公司的附屬公司。詳情載於附註38(a)。

於2016年12月31日及2015年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

| 合營公司名稱                       | 法定實體形式 | 本集團持有已發行<br>普通股/註冊股本<br>面值之比例 |            | 註冊成立/<br>註冊及<br>經營地點 | 主要業務      |
|------------------------------|--------|-------------------------------|------------|----------------------|-----------|
|                              |        | 2016年                         | 2015年      |                      |           |
| 上海永麟投資管理有限公司<br>(「上海永麟」)*    | 中外合資企業 | 19.8%*                        | 19.8%*     | 中國                   | 物業管理及其他業務 |
| Portspin Limited**           | 有限責任公司 | 不適用^                          | 39.8624%** | BVI                  | 投資控股      |
| 駿家有限公司***                    | 有限責任公司 | 不適用^                          | 39.8624%   | 香港                   | 投資控股      |
| 上海駿興房地產開發有限公司<br>(「上海駿興」)*** | 中外合資企業 | 不適用^                          | 39.0652%   | 中國                   | 物業發展      |
| 大連億達德基裝飾工程<br>有限公司           | 中外合資企業 | 50%                           | 50%        | 中國                   | 提供裝飾服務    |
| 華夏瑞信(香港)有限公司                 | 有限責任公司 | 50%                           | –          | 香港                   | 投資控股      |

\* 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團透過一間本公司擁有78.11%權益的附屬公司與其他權益持有者(「合作夥伴」，持有上海永麟80.2%權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴一致同意。

上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理及其他業務。拆遷業務在本集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對本集團具有策略性意義。

\*\* 根據本集團與合營公司伙伴訂立的合營協議，有關Portspin Limited及其附屬公司(「Portspin集團」)相關業務的主要決定需獲得本集團及其他合營公司夥伴一致同意。Portspin集團於中國從事物業發展。

\*\*\* Portspin Limited的附屬公司

^ 於本年度完成收購Portspin Limited額外股權後(附註38(a))，Portspin Limited及其附屬公司成為本公司的附屬公司。

## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

根據國際財務報告準則編製的上海永麟財務資料概要載列如下：

|       | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 流動資產  | 41              | 135             |
| 非流動資產 | 2,521           | 2,826           |
| 流動負債  | 16              | 20              |
| 非流動負債 | 2,421           | 2,816           |
| 資產淨值  | 125             | 125             |

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海永麟的權益賬面值：

|                | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 上海永麟的資產淨值      | 125             | 125             |
| 本集團於上海永麟的股權比例  | 19.8%           | 19.8%           |
| 本集團於上海永麟的權益賬面值 | 25              | 25              |

根據國際財務報告準則編製的Portspin集團綜合財務資料概要載列如下：

|            | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|
| 流動資產       | 6,729           |
| 非流動資產      | 26              |
| 流動負債       | 1,477           |
| 非流動負債      | 5,165           |
| 以下應佔資產淨值：  |                 |
| Portspin股東 | 50              |
| 非控制股東權益    | 63              |
|            | 113             |
| 收入         | -               |
| 虧損及年度全面總開支 | (37)            |

## 19. 應收賬款、按金及預付款項

|  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--|-----------------|-----------------|
| 非即期應收賬款包括以下項目：   |                 |                 |
| 免租期的租金應收款項   | 319             | 184             |
| 貿易應收賬款   | 126             | 86              |
| 拆遷費用的預付款項(附註)  | 292             | 234             |
|  | 737             | 504             |
| 即期應收賬款包括以下項目：  |                 |                 |
| 貿易應收賬款   | 708             | 806             |
| 拆遷費用的預付款項(附註)  | 9,700           | 8,553           |
| 其他按金、預付款項及應收款項，主要包括預付營業稅<br>人民幣2.05億元(2015年：人民幣2.42億元) | 1,003           | 792             |
| 出售附屬公司的應收款項(附註38(b)及(c))                               | 1,081           | —               |
| 出售一間酒店的應收款項  | —               | 193             |
|  | 12,492          | 10,344          |

附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中89%及10%(2015年：86%及10%)的款項支付予兩名拆遷代理。

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業成本的金額。而該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣8.34億元(2015年：人民幣8.92億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中44%(2015年：64%)的賬齡少於90日，56%(2015年：36%)的賬齡超過90日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣5.02億元(2015年：人民幣5.60億元)的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。按買賣協議的清償條款計算，其中8%(2015年：43%)的賬齡逾期少於90日，92%(2015年：57%)的賬齡逾期超過90日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本集團認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸之日起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

於2016年12月31日，其他應收賬款包括一筆向上海政府機關提供的墊款，金額為人民幣2億元(2015年：人民幣2億元)。該金額為無抵押、按年利率6.1%計息，並須於位於中國上海的若干地塊拆遷工程完工當日償還。本公司董事預期有關墊款將於報告期末起十二個月內償還，故分類為流動資產。



## 20. 合約工程客戶欠款

|                      | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 於報告期末進行中的合約          |                 |                 |
| 已產生合約成本另加已確認溢利減已確認虧損 | 8,083           | 7,537           |
| 減：進度款                | (7,986)         | (7,434)         |
| 為呈報目的分類為合約工程客戶欠款     | 97              | 103             |

於2016年12月31日，合約工程客戶持有的保留工程款項為人民幣2,100萬元(2015年：人民幣2,000萬元)。

## 21. 已抵押銀行存款/受限制之銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣40.24億元(2015年：人民幣20.08億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.30%至1.75%(2015年：0.30%至1.55%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.30%至1.15%(2015年：0.30%至1.15%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

於2016年及2015年12月31日，受限制之銀行存款包括：

- 本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的人民幣14.35億元(2015年：人民幣8.66億元)存款。

於2015年12月31日，受限制之銀行存款亦包括：

- 存於指定銀行賬戶以支付與出售附屬公司有關稅項的人民幣6.34億元(附註38(d))；
- 就出售附屬公司而存於指定銀行賬戶的人民幣17.68億元，有關出售已於截至2016年12月31日止年度完成(附註38(b))；及
- 僅就收購一間附屬公司(附註38(a))而存於銀行的款項人民幣10.13億元(相當於1.56億美元)。

## 22. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本與可變現淨值孰低入賬。

## 23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

|              | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 有關連公司欠款包括：   |                 |                 |
| 同系附屬公司       | 214             | 193             |
| 瑞建被投資方       | 594             | 531             |
|              | 808             | 724             |
| 應付有關連公司款項包括： |                 |                 |
| 同系附屬公司       | 102             | 99              |
| 瑞建附屬公司       | 310             | 211             |
|              | 412             | 310             |

## 23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項(續)

上述款項為無抵押、免息並按要求償還。於2016年12月31日合共人民幣1.07億元(2015年：人民幣1.45億元)計入有關連公司欠款的金額屬貿易性質，由本集團授予40日信貸期，按收入確認日期計算，其中2%(2015年：14%)的賬齡少於90日，98%(2015年：86%)的賬齡超過90日。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣8.08億元(2015年：人民幣7.24億元)將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

## 24. 應付附屬公司非控制股東款項

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

## 25. 應付賬款、已收按金及應計費用

|                  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 即期部分包括以下項目：      |                 |                 |
| 貿易應付賬款           | 4,374           | 4,141           |
| 應付拆遷成本           | 852             | 700             |
| 應付保留工程款項(附註)     | 532             | 735             |
| 契稅、營業稅及其他應付稅項    | 377             | 501             |
| 物業銷售的已收按金及預收款項   | 8,347           | 4,552           |
| 投資物業租金的已收按金及預收款項 | 580             | 473             |
| 應付增值稅            | 305             | —               |
| 收購附屬公司延後支付代價     | 2,845           | —               |
| 其他應付賬款及應計費用      | 673             | 470             |
| 出售附屬公司的已收按金      | —               | 1,768           |
|                  | <b>18,885</b>   | <b>13,340</b>   |
| 非即期部分包括以下項目：     |                 |                 |
| 其他應付賬款及應計費用      | 24              | 48              |

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣43.74億元(2015年：人民幣41.41億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中68%(2015年：74%)的賬齡少於30日，16%(2015年：5%)的賬齡介乎31日至60日，0%(2015年：3%)的賬齡介乎61日至90日，16%(2015年：18%)的賬齡超過90日。

物業銷售的已收按金及預收款項金額為人民幣6.73億元(2015年：人民幣1.18億元)，預期將於報告期後十二個月以後結算。

## 26. 銀行及其他借貸

|                   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行借貸須於以下期間內償還：    |                 |                 |
| – 1年內或應要求         | 6,434           | 11,396          |
| – 1年以上，但不超過2年     | 5,867           | 6,671           |
| – 2年以上，但不超過5年     | 12,890          | 13,010          |
| – 超過5年            | 4,620           | 878             |
|                   | 29,811          | 31,955          |
| 其他借貸須於以下期間內償還：    |                 |                 |
| – 1年內或應要求         | –               | 1,382           |
| 銀行及其他借貸總計         | 29,811          | 33,337          |
| 減：流動負債項下於一年內到期的款項 | (6,434)         | (12,778)        |
| 於一年後到期的款項         | 23,377          | 20,559          |

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

| 計值貨幣 | 利率   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------|--|-----------------|-----------------|
| 人民幣  | 中國人民銀行指定利率的80%至125%<br>(2015年：90%至135%)          | 25,049          | 21,467          |
| 人民幣  | 固定利率9%(2015年：介乎8.5%至10%)                         | 454             | 1,949           |
| 港幣   | 香港銀行同業拆息加2.0%至4.4%<br>(2015年：香港銀行同業拆息加3.1%至4.3%) | 2,592           | 5,540           |
| 美元   | 倫敦銀行同業拆息加1.7%至4.5%<br>(2015年：倫敦銀行同業拆息加1.7%至5%)   | 1,716           | 4,381           |
|      |  | 29,811          | 33,337          |

於2016年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為4.9%(2015年：5.0%)，進一步分析如下：

|        | 2016年 | 2015年 |
|--------|-------|-------|
| 以人民幣計值 | 4.9%  | 5.5%  |
| 以港幣計值  | 4.7%  | 4.2%  |
| 以美元計值  | 4.6%  | 3.7%  |

於報告期末的銀行及其他借貸由附註41所載的資產作抵押。



## 27. 股本

|                          | 法定                    |               | 已發行及繳足               |               |
|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                          | 股份數目                  | 千美元           | 股份數目                 | 千美元           |
| 每股面值0.0025美元的普通股         |                       |               |                      |               |
| 於2015年1月1日               | 12,000,000,000        | 30,000        | 8,001,726,189        | 20,004        |
| 行使購股權(附註40)              | –                     | –             | 50,000               | –             |
| 根據股份獎勵計劃發行股份(附註40)       | –                     | –             | 24,854,000           | 62            |
| 於2015年12月31日及2016年12月31日 | <b>12,000,000,000</b> | <b>30,000</b> | <b>8,026,630,189</b> | <b>20,066</b> |

|             | 2016年及<br>2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------|---------------------------|
| 於綜合財務狀況表顯示為 | 145                       |

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

## 28. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產、出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響損益時(以較早發生者為準)於損益表確認。

(c) 其他儲備包括：

- (i) 瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司一名股東，由SOCL全資擁有)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

## 28. 儲備(續)

(c) 其他儲備包括：(續)

- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向Foresight Profits Limited(「Foresight」)注資收購Foresight的4.81%額外權益。隨著於過往年度收購Foresight全部非控制股東權益後，有關Foresight的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Investments Limited(「Glory Land」，一間本公司間接全資附屬公司，其於中國佛山從事物業發展)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。Glory Land的49%權益於截至2015年12月31日止年度收購，而人民幣8,000萬元的付款結餘指已付代價公平值與該收購應佔資產淨值賬面值之間的差額已於「其他儲備」確認。過往於其他儲備確認的淨差額人民幣5,800萬元已轉撥至保留盈利。
- (vii) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣4,300萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)、上海興邦房地產有限公司(「興邦」)及上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。與興邦有關的人民幣900萬元已於截至2015年12月31日止年度在出售Brixworth International Limited後終止確認(附註38(d))。
- (viii) 截至2014年12月31日止年度已確認的人民幣1.20億元指已付代價公平值與附屬公司非控制股東權益減值之間的差額。
- (ix) 截至2015年12月31日止年度已確認的人民幣5,700萬元指已付代價公平值與Beaming Leader Limited額外權益應佔資產淨額賬面值之間的差額(附註38(g))。

## 29. 優先票據

|                   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日             | 14,655          | 19,137          |
| 發行新優先票據           | 1,653           | –               |
| 減：發行優先票據直接應佔交易成本  | (5)             | –               |
| 年內應計利息            | 1,424           | 1,405           |
| 減：已付利息            | (1,314)         | (1,470)         |
| 減：償還優先票據          | –               | (5,157)         |
| 匯兌                | 899             | 740             |
| 於12月31日           | 17,312          | 14,655          |
| 減：流動負債項下於一年內到期的款項 | (6,023)         | –               |
| 於一年後到期的款項         | 11,289          | 14,655          |

於2016年10月5日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行2.50億美元並於2019年10月5日到期的三年期優先票據(「2019年2.50億美元票據」)。2019年2.50億美元票據票面息率為每年4.375%，每半年支付票息。

## 29. 優先票據(續)

2019年2.50億美元票據的主要條款

2019年2.50億美元票據為：

- (a)較任何明示為償付權利後償於2019年2.50億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2019年10月5日(即2019年2.50億美元票據到期日)之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2019年2.50億美元票據，贖回價相等於將贖回的2019年2.50億美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2019年2.50億美元票據的選擇權的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2019年2.50億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2019年2.50億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2019年2.50億美元票據到期日為止2019年2.50億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2019年10月5日之前任何時間，SODH可按相等於2019年2.50億美元票據本金額的104.375%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2019年2.50億美元票據本金總額最多35%。本公司董事認為，提早贖回2019年2.50億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

## 30. 可換股永久證券及認股權證

於2013年10月，本公司及China Xintiandi Holding Company Limited(「中國新天地」，本公司當時的一間全資附屬公司)與一名獨立第三方(「投資方」)訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以4.95億美元(扣除應付投資方完成費500萬美元)認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為5.00億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的4.15億份認股權證。

該交易已於2014年2月17日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為2013年11月30日的通函內披露。

由於本集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於本集團綜合財務報表中確認為權益工具。

認股權證被分類為衍生負債工具，於初步確認日及後續報告日按公平值計量。



### 30. 可換股永久證券及認股權證(續)

於初步確認可換股永久證券及認股權證時，總代價4.95億美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣30.25億元)被分配至可換股永久證券和認股權證，認股權證乃根據初步確認時的公平值2,100萬美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣1.29億元)確認，餘值4.74億美元(按2014年2月17日即期匯率計算相當於人民幣28.96億元)被分配至可換股永久證券。人民幣9,400萬元及人民幣400萬元的交易成本分別被分配至可換股永久證券及認股權證。分配至可換股永久證券的交易成本於權益確認，而分配至認股權證的交易成本則於產生時確認為開支。

#### 可換股永久證券主要條款

可換股永久證券按每份面值100,000美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

中國新天地可選擇自發行日(即2014年2月17日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2019年2月17日(不包括該日)的期間為每年8.3%；
- 於自2019年2月17日(包括該日)起的期間為每年20%。

倘中國新天地選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為中國新天地普通股，如悉數轉換，將佔中國新天地股本的21.90%。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「該中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為中國新天地普通股。如中國新天地完成中國新天地上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還。

可換股永久證券可由中國新天地選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之本公司普通股。

在若干情況下，中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於中國新天地普通股10%的股份，控制權發生變動時，投資方可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信託基金及公司(被許可方)停止通過一間或更多附屬公司直接或間接控制本公司30%以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的本公司已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的中國新天地已發行股本的投票權。於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加4%。

### 30. 可換股永久證券及認股權證(續)

#### 可換股永久證券主要條款(續)

此外，作為協議的一部分，投資方有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣3.25元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為本公司若干數目的普通股。本公司有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- a) 向投資方支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%的現金贖回溢價(以美元計)；及
- b) 按本公司選擇，(i)以現金向投資方支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii)按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

截至2015年12月31日止年度，本金額499,900,000美元的可換股永久證券已轉換為中國新天地新發行普通股，佔中國新天地經擴大股本的21.89%。人民幣15.16億元的金額(即終止確認可換股永久證券賬面值人民幣28.02億元與轉換後非控制權益應佔中國新天地資產淨值人民幣43.18億元的差額)已直接於保留盈利確認。

中國新天地對投資方的任何分派將於權益確認。截至2016年12月31日止年度，本集團已付分派約為人民幣1,500萬元(2015年：人民幣2.54億元)。

#### 認股權證主要條款

4.15億份認股權證可於自完成日起至完成日第三周年期間按行使價每股普通股港幣2.85元(可予若干反攤薄調整)行使，以認購本公司4.15億股普通股。於行使認股權證後，倘本公司每股普通股當時的市價超過認股權證行使價港幣3.62元，則將予發行的普通股數目將會減少，致使認股權證持有人將收取的收益上限定為每份認股權證港幣3.62元。

於認股權證持有人行使任何認股權證後，本公司(作為發行人)可全權酌情以下列任何一種形式結算認股權證負債：

- 根據設置港幣3.62元上限機制的上述行使價向認股權證持有人交付本公司若干數目的普通股；
- 向認股權證持有人交付總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的本公司若干數目的普通股；或
- 向認股權證持有人交付相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的現金。

直至本集團截至2016年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無認股權證已經行使，所有認股權證已於2017年2月16日期滿。

### 30. 可換股永久證券及認股權證(續)

#### 認股權證主要條款(續)

本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量。於各報告期末，認股權證按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。年內認股權證衍生負債工具公平值的變動如下：

|                                  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日確認的公平值                      | 32              | 64              |
| 於損益表確認的未實現公平值收益                  | (32)            | (32)            |
| 於12月31日的公平值(計入「衍生金融工具—即期」)(附註33) | –               | 32              |

本公司委聘獨立合資格估值師釐定於2016年12月31日及於2015年12月31日的認股權證公平值。於2016年12月31日及2015年12月31日的認股權證公平值乃根據柏力克—舒爾斯期權定價方法釐定。達至公平值所使用的主要輸入值如下：

|               | 2016年   | 2015年   |
|---------------|---------|---------|
| 於12月31日的本公司股價 | 港幣1.67元 | 港幣2.13元 |
| 無風險利率         | 0.55%   | 0.17%   |
| 行使價           | 港幣2.85元 | 港幣2.85元 |
| 認股權證上限        | 港幣6.47元 | 港幣6.47元 |
| 預期股息率         | 2.34%   | 2.91%   |
| 波幅            | 21%     | 37%     |
| 認股權證年限        | 0.13年   | 1.13年   |

上述無風險利率乃參考分別於2016年12月31日與2015年12月31日可獲取的0.13年期和1.13年期香港外匯基金債券的收益率釐定。預期波幅乃基於本公司股票價格分別於過去0.13年和1.13年的歷史波幅釐定。

根據國際財務報告準則第13號所載公平值層級，於2016年12月31日及於2015年12月31日的認股權證公平值被分類為第3級。於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

### 31. 可換股永久資本證券

於2015年6月4日，SODH發行本金總額為2.25億美元(按2015年6月4日即期匯率計算相當於約人民幣13.76億元)的可換股永久資本證券。該等可換股永久資本證券由本公司按優先基準就SODH可能應付的全部到期支付金額作擔保。發行可換股永久資本證券的相關交易成本約為人民幣3,700萬元。

#### 可換股永久資本證券主要條款

受下文規限，分派須於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2020年6月4日(惟不包括該日)的期間為每年7.5%；
- 於(i)自2020年6月4日(包括該日)起至緊隨重設日(即2020年6月4日及2020年6月4日後每五個曆年各日)(惟不包括該日)及(ii)自其後各重設日(包括該日)起至緊隨重設日(惟不包括該日)的期間為相關重設分派率(即自相關重設利率起5年期美元掉期利率，另加初始息差按年5.809%、遞升息差按年3.00%)。



### 31. 可換股永久資本證券(續)

#### 可換股永久資本證券主要條款(續)

除非發生強制分派支付事件，否則SODH可全權酌情選擇延期分派。倘於任何分派支付日期SODH选择不支付分派，SODH及本公司不得，且本公司應促使不會就其任何次級證券或平價債務支付股息、分派或其他付款，或以任何代價贖回、削減、註銷、購回或收購任何其次級證券或平價債務，除非及直至SODH及本公司悉數支付所有分派金額及相關利息，或可換股永久資本證券持有人以特別決議案批准SODH及本公司如此行事。

倘(i)本公司已支付或宣派酌情股息、分派或其他付款或(ii)本公司或SODH已全權酌情購回、贖回或以其他方式收購其任何次級證券、優先股或平價證券，則出現強制分派支付事件。

持有人可於2015年7月15日或其後隨時選擇按固定換股價每股本公司股份港幣3.2280元(按港幣7.7528元兌1美元的固定匯率計算)(可予若干反攤薄調整)將可換股永久資本證券轉換為本公司普通股。由於本公司於2016年6月及2016年9月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣3.11元調整至港幣3.04元。

可換股永久資本證券並無固定贖回日。SODH可於2020年6月4日、或2020年6月4日其後的任何6月4日或12月4日、及協議訂明的若干指定情況下選擇贖回全部(而非部分)可換股永久資本證券。

倘本公司股份出現任何除牌或連續暫停買賣超過30日(由本公司啟動或作出)，可換股永久資本證券持有人將有權要求本公司促使贖回可換股永久資本證券。本公司董事認為，出現該等事件的可能性甚微。

由於本集團並未因發行可換股永久資本證券而承擔交付現金或其他金融資產的合約責任，故該等可換股永久資本證券計入本集團綜合財務報表權益項下。

直至本集團截至2016年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無可換股永久資本證券已轉換為本公司普通股。

SODH對持有人的任何分派將於本集團綜合財務報表權益項下確認。本年度就2016年6月3日與2016年12月3日年度期間所支付分派為人民幣1.13億元(2015年：人民幣5,400萬元)。

### 32. 永久資本證券

於2012年12月4日，SODH按本金額100%的發行價格發行5億美元(相當於約人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券。永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年支付，並可由SODH酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

### 33. 衍生金融工具

|                  | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 回購一項投資物業的購買選擇權   | 460             | 450             |
| 指定為對沖工具的貨幣遠期合約   | 343             | –               |
| 認股權證(附註30)       | –               | 32              |
| 指定為現金流量對沖的利率掉期合約 | –               | 5               |
| 交叉貨幣掉期合約         | 368             | 238             |
| 就財務報表呈列：         |                 |                 |
| 非流動資產            | 460             | 450             |
| 流動資產             | 343             | –               |
|                  | 803             | 450             |
| 非流動負債            | –               | 238             |
| 流動負債             | 368             | 37              |
|                  | 368             | 275             |

#### 回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年9%的回報率。

本集團已委聘獨立合資格估值師，以估算選擇權於2016年12月31日及2015年12月31日的公平值。於2016年12月31日，購買選擇權公平值估計為人民幣4.60億元(2015年：人民幣4.50億元)。選擇權於2016年12月31日及2015年12月31日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

|                                     | 2016年      | 2015年      |
|-------------------------------------|------------|------------|
| 物業99%權益估值                           | 人民幣58.91億元 | 人民幣57.32億元 |
| 剩餘年期                                | 3.97年      | 4.97年      |
| 3.97年期無風險利率(2015年：4.97年期)           | 2.98%      | 2.89%      |
| 1.96年期遠期2年無風險利率(2015年：3年期遠期2年無風險利率) | 3.16%      | 3.20%      |
| 波幅                                  | 5.63%      | 5%         |

於2016年12月31日的物業估值乃按萊坊測計師行有限公司進行的估值基準並參考同區同類物業於該日的公平值(2015年：本集團出售同區同類投資物業的近期成交價)而釐定。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按於2016年12月31日及2015年12月31日的公平值計量購買選擇權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%(2015年：3%)，而其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增加約人民幣6.12億元(2015年：人民幣6億元)及下跌約人民幣3.26億元(2015年：人民幣3.30億元)。

### 33. 衍生金融工具(續)

#### 交叉貨幣掉期合約

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以減低本集團本金額為人民幣25億元的2017年優先票據(「2017年人民幣票據」)的匯兌波動風險。根據該等掉期合約，本集團將按本金額人民幣25億元獲得以固定年利率6.875%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為4.08億美元以5.840%至5.975%的固定年利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2017年人民幣票據的清償期相配合。

本集團尚未指定2017年人民幣票據交叉貨幣掉期合約作為對沖工具，其公平值減值人民幣1.30億元(2015年：人民幣1.54億元)已即時於本年度內在損益賬確認。

#### 指定為對沖工具的貨幣遠期合約

截至2016年12月31日止年度，本集團訂立多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干優先票據的貨幣匯率波動。貨幣遠期合約經協商以與該等優先票據的結算期相配合。

貨幣合約條款載列如下：

| 買入       | 賣出           | 期限                         | 合約利率                          |
|----------|--------------|----------------------------|-------------------------------|
| 9.52 億美元 | 人民幣 65.07 億元 | 2017年5月19日至<br>2017年11月24日 | 人民幣 6.7210 元至<br>人民幣 7.2730 元 |

截至2016年12月31日止年度，貨幣遠期合約產生的公平值增值人民幣3.43億元已於其他全面收入確認。與本年度內，金額為人民幣2.21億元的對沖儲備被重新分類至溢利或虧損。

### 34. 租金保證安排產生的負債

|             | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 租金保證，按公平值列賬 | 599             | 690             |
| 就財務報表呈列：    |                 |                 |
| 非流動負債       | 271             | 370             |
| 流動負債        | 328             | 320             |
|             | 599             | 690             |

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的8%代價金額的80%的費用。

截至2013年12月31日止年度與另一名獨立第三方買方訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排有效至2017年1月。

於本年度，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。



## 34. 租金保證安排產生的負債(續)

截至2016年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

|           | 2016年                  | 2015年                     |
|-----------|------------------------|---------------------------|
| 估計辦公室單位租金 | 每平方米人民幣96元至<br>人民幣121元 | 每平方米人民幣98元至<br>人民幣157元    |
| 出租率       | 73%至99%                | 68%至99%                   |
| 無風險利率     | 2.88%                  | 2.33%至2.60%               |
| 折讓率       | 8.17%                  | 7.01%至7.28%               |
| 預計到期日     | 2020年1月31日             | 2017年1月17日及<br>2020年1月31日 |

無風險利率指相應中國國債固定利率持有至到期孳息率。

人民幣2.27億元(2015年：人民幣4.39億元)的虧損已於本年度損益表確認，以反映估計的變動(計入「其他收益及虧損」項下)。

本集團按報告期末公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。年內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察變量。估計辦公室單位租金及出租率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

## 35. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

|                                | 加速稅項<br>折舊<br>人民幣<br>百萬元 | 投資物業<br>重估<br>人民幣<br>百萬元 | 稅項虧損<br>人民幣<br>百萬元 | 確認銷售及<br>相關銷售<br>成本<br>人民幣<br>百萬元 | 來自中國<br>收入的預<br>提所得稅<br>人民幣<br>百萬元 | 其他<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| 於2015年1月1日                     | 1,405                    | 5,017                    | (237)              | (577)                             | 241                                | (245)            | 5,604            |
| 於損益表中扣除<br>(計入)                | 145                      | 1,152                    | (149)              | (103)                             | (10)                               | 36               | 1,071            |
| 轉撥至分類為與待售<br>資產相關的負債           | (25)                     | (481)                    | 41                 | (11)                              | —                                  | (3)              | (479)            |
| 出售附屬公司<br>(附註38(d))            | (121)                    | (1,379)                  | —                  | (4)                               | (3)                                | (1)              | (1,508)          |
| 於2015年12月31日                   | 1,404                    | 4,309                    | (345)              | (695)                             | 228                                | (213)            | 4,688            |
| 於損益表中扣除<br>(計入)                | 166                      | 325                      | 4                  | (425)                             | 125                                | (57)             | 138              |
| 於其他全面收益中<br>扣除                 | —                        | —                        | —                  | —                                 | —                                  | 4                | 4                |
| 收購一間附屬公司的<br>額外股權<br>(附註38(a)) | —                        | —                        | (14)               | 618                               | —                                  | —                | 604              |
| 於2016年12月31日                   | 1,570                    | 4,634                    | (355)              | (502)                             | 353                                | (266)            | 5,434            |

### 35. 遞延稅項資產/負債(續)

為綜合財務狀況表呈報之目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

|        | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 遞延稅項資產 | (840)           | (554)           |
| 遞延稅項負債 | 6,274           | 5,242           |
|        | 5,434           | 4,688           |

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣20.90億元(2015年：人民幣18.79億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣14.19億元(2015年：人民幣15.45億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣6.71億元(2015年：人民幣3.34億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

|       | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 2016年 | –               | 16              |
| 2017年 | 78              | 79              |
| 2018年 | 130             | 82              |
| 2019年 | 128             | 130             |
| 2020年 | 91              | 27              |
| 2021年 | 244             | –               |
|       | 671             | 334             |

### 36. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值、以美元結算的票息率為4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，初始轉換價為港幣4.87元，按人民幣1.00元兌港幣1.1439元的固定匯率進行轉換。所有未行使可換股債券已於截至2015年12月31日止年度以現金悉數償付。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。權益部分已於權益項下「可換股債券權益儲備」呈列，金額為人民幣9,600萬元，已於悉數償付可換股債券時直接轉撥至保留盈利。

可換股債券負債部分於該兩個年度的變動載列如下：

|                          | 人民幣百萬元 |
|--------------------------|--------|
| 於2015年1月1日               | 419    |
| 年內應計利息                   | 34     |
| 減：已付利息                   | (10)   |
| 減：年內償還                   | (443)  |
| 於2015年12月31日及2016年12月31日 | –      |

### 37. 公積金及退休金計劃

#### 香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

#### 強積金計劃

參加強積金計劃的成員，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2016年12月31日止年度，本集團於綜合損益表中列為員工成本的強積金計劃供款為人民幣900萬元(2015年：人民幣1,000萬元)。

#### 該計劃

僱員按其薪金的5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的任何福利的總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘的利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍的計算所得(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，女性的退休年齡為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會的會員)於2016年12月31日及2015年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

|      |   |
|------|---|
| 投資風險 | 該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。 |
| 利率風險 | 界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。                       |
| 薪金風險 | 界定福利計劃負債的現值乃參照成員未來薪金進行計算。成員薪金增加將導致計劃負債增加。                                 |

用於精算估值的主要假設如下：

|        | 估值    |       |
|--------|-------|-------|
|        | 2016年 | 2015年 |
| 年折現率   | 1.6%  | 1.2%  |
| 預計薪酬升幅 | 4.0%  | 4.0%  |

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣4,500萬元(2015年：人民幣5,200萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的67%(2015年：63%)。

### 37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

|                              | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 確認為損益的服務成本及部分界定福利成本：         |                 |                 |
| – 即期服務成本                     | 3               | 3               |
| – 利息成本淨額                     | –               | 1               |
|                              | 3               | 4               |
| 重估界定福利負債及於其他全面收入確認之部分界定福利成本： |                 |                 |
| – 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)   | (1)             | 4               |
| – 人口假設變動所產生的精算收益及虧損          | –               | (2)             |
| – 財務假設變動所產生的精算收益及虧損          | (1)             | (3)             |
| – 經驗調整所產生的精算收益及虧損            | (2)             | (1)             |
|                              | (4)             | (2)             |
| 總計                           | (1)             | 2               |

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

|                | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 資助界定福利責任現值     | 67              | 82              |
| 計劃資產公平值        | (45)            | (52)            |
| 界定福利計劃所產生的負債淨額 | 22              | 30              |

本年度界定福利責任現值變動如下：

|                     | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日               | 82              | 81              |
| 即期服務成本              | 3               | 3               |
| 利息成本                | 1               | 1               |
| 重估收益：               |                 |                 |
| – 人口假設變動所產生的精算收益及虧損 | –               | (2)             |
| – 財務假設變動所產生的精算收益及虧損 | (1)             | (3)             |
| – 經驗調整所產生的精算收益及虧損   | (2)             | (1)             |
| 計劃參與者供款             | 1               | 1               |
| 自計劃資產支付福利           | (21)            | (4)             |
| 匯兌調整                | 4               | 6               |
| 於12月31日             | 67              | 82              |



### 37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度計劃資產現值變動如下：

|                            | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日                      | 52              | 45              |
| 重估收益(虧損)：                  |                 |                 |
| – 計劃資產利息收入                 | 1               | 1               |
| – 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額) | 1               | (4)             |
| 僱主供款                       | 9               | 10              |
| 計劃參與者供款                    | 1               | 1               |
| 自計劃資產支付福利                  | (21)            | (4)             |
| 匯兌調整                       | 2               | 3               |
| 於12月31日                    | 45              | 52              |

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

|       | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 股票    | 31              | 34              |
| 對沖基金  | 5               | 6               |
| 債券及現金 | 9               | 12              |
|       | 45              | 52              |

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際收益為人民幣200萬元(2015年：虧損人民幣300萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2016年12月31日，福利責任的平均期間為5年(2015年：5.2年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣900萬元(2015年：人民幣1,000萬元)。

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

本集團向國家管理的退休福利計劃供款於綜合損益表中員工成本扣除，截至2016年12月31日止年度金額為人民幣3,900萬元(2015年：人民幣5,000萬元)。

## 38. 收購與出售

### (a) 於本年度收購 Portspin Limited 額外股權

根據本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)與 Portspin Limited(「Portspin」, 本集團持有 Portspin 39.86% 股權時, 為本集團當時一間合營公司)的合營夥伴(作為賣方)於 2015 年 12 月 18 日訂立的買賣協議, 合營夥伴同意出售、本集團同意收購 Portspin 餘下 60.14% 的股權及相關股東貸款, 現金代價總額為 5.63 億美元, 其中 1.56 億美元(按 2016 年 1 月 19 日匯率計算, 約為人民幣 10.14 億元)已於 2016 年 1 月 19 日支付, 而 4.07 億美元(按 2016 年 1 月 19 日匯率計算, 約為人民幣 26.70 億元)將於 2017 年 12 月 29 日支付。交易已於 2016 年 1 月 19 日完成, 而 Portspin 於完成後成為本公司的一間附屬公司。Portspin 為一間投資控股公司, 其附屬公司於上海持有一項物業發展項目, 該項目為待售發展中物業。

根據買賣協議, 倘若若干條件獲達成, 除了 4.07 億美元的代價外, 本公司應向賣方支付最多相等於 1,500 萬美元(按 2016 年 1 月 19 日匯率計算, 約為人民幣 9,800 萬元)的金額。使用本公司於 2015 年末償還銀行及其他借貸的加權平均借貸利率按年 6.26% 貼現約延後兩年支付的代價 4.22 億美元(約人民幣 27.68 億元), 其現值為人民幣 24.52 億元。

收購事項乃根據國際財務報告準則第 3 號「業務合併」使用會計收購法入賬。根據國際財務報告準則第 3 號, 本公司董事相信收購項目構成一項業務(例如建築工程及竣工前銷售活動已於收購前開展)。已確認議價購買收益人民幣 3.69 億元乃磋商代價後標的發展中待售物業的估值增值所致。

此外, 於一間合營公司的現有權益的公平值與於一間合營公司的權益及向其貸款的總賬面值之間的差額人民幣 4.98 億元已於本期間於損益表確認為視同出售一間合營公司的收益。

收購相關成本人民幣 3,800 萬元已於本期間於損益表支銷, 並計入綜合損益表「一般及行政開支」項下。

### 38. 收購與出售(續)

(a) 於本年度收購 Portspin Limited 額外股權(續)

已收購公司於收購日(即2016年1月19日)已確認的資產及負債金額載列如下：

|                          | 人民幣百萬元       |
|--------------------------|--------------|
| 物業、廠房及設備                 | 12           |
| 發展中待售物業                  | 7,760        |
| 應收賬款、按金及預付款項             | 4            |
| 遞延稅項資產                   | 14           |
| 受限制之銀行存款                 | 318          |
| 銀行結餘及現金                  | 50           |
| 應付款項及應計費用                | (540)        |
| 本集團的貸款及應付本集團款項           | (2,159)      |
| 一名股東的貸款及應付一名股東款項         | (3,258)      |
| 銀行及其他借貸                  | (513)        |
| 遞延稅項負債                   | (618)        |
| 減：非控制股東權益                | (110)        |
| 已收購資產淨值                  | <u>960</u>   |
| 以受限制之銀行存款支付代價            | 1,014        |
| 延後支付代價                   | 2,452        |
| 減：已收購一名股東的貸款及應付一名股東款項    | (3,258)      |
| 加：於一間合營公司的現有權益的公平值       | 383          |
| 減：已收購資產淨值的公平值            | (960)        |
| 議價購買收益(包含在損益表「其他收益及虧損」中) | <u>(369)</u> |
| 收購現金流入：                  |              |
| 已收購現金及現金等值物結餘            | 50           |

本集團截至2016年12月31日止年度溢利包含已收購公司溢利人民幣4.35億元(經對銷與本集團的交易)。本集團年度收入中包括人民幣36.90億元來自於已收購公司。

倘收購已於2016年1月1日完成，本集團截至2016年12月31日止年度總營業額(經對銷本集團交易)將為人民幣176億元，而年度溢利將為人民幣17.76億元。備考資料僅供說明用途，不一定作為本集團在假設收購已於2016年1月1日完成的情況下實際可達到的收益及營運業績指標，亦並非日後業績的預測。

本公司董事認為，收購事項將能提高本集團於住宅業務的投資，讓本集團整合於上海的優質住宅項目，從而最大化其股東回報。

### 38. 收購與出售(續)

#### (b)於本年度出售於Infoshore International Limited的股權

根據於2015年12月10日與獨立第三方訂立的買賣協議，本集團於2016年2月2日完成出售其於一間附屬公司Infoshore International Limited(「Infoshore」)的全部股權及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore間接持有位於中國上海的一項投資物業。Infoshore相關資產及負債已根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」於2015年12月31日被分類為持有待售。

已出售附屬公司於出售日的資產淨值如下：

|                      | 人民幣百萬元       |
|----------------------|--------------|
| 已出售資產淨值：             |              |
| 投資物業                 | 5,700        |
| 應收賬款、按金及預付款項         | 64           |
| 遞延稅項資產               | 45           |
| 銀行結餘及現金              | 215          |
| 應付賬款、已收按金及應計費用       | (208)        |
| 遞延稅項負債               | (527)        |
|                      | <u>5,289</u> |
| 出售附屬公司的收益：           |              |
| 已收現金代價(附註(i))        | 5,661        |
| 加：應收代價               | 98           |
| 減：交易成本               | (45)         |
| 減：已出售資產淨值            | (5,289)      |
| 加：非控制股東權益            | 41           |
|                      | <u>466</u>   |
| 期內確認投資物業公平值增值        | 10           |
| 出售收益(呈列為「出售投資物業的收益」) | <u>476</u>   |
| 因出售產生的現金流入淨額：        |              |
| 已收現金代價，扣除交易成本        | 3,848        |
| 減：受限制之銀行存款(附註(ii))   | (223)        |
| 減：已出售銀行結餘及現金         | (215)        |
| 加：釋放受限制之銀行存款(附註(ii)) | 223          |
|                      | <u>3,633</u> |

附註：

(i) 已收代價包括存入一個託管賬戶的人民幣17.68億元，該金額於2015年12月31日呈列為「受限制之銀行存款」。該金額已於本年度釋放。

(ii) 受限制之銀行存款人民幣2.23億元已於2016年2月2日存入，並其後在一名非控制股東於Infoshore一間於中國成立的附屬公司所持1%股權轉讓予買方時於年內釋放予本集團。

截至2016年12月31日止年度，本集團營業額及本集團年度溢利分別包含已出售附屬公司營業額人民幣1,600萬元及虧損人民幣200萬元。



### 38. 收購與出售(續)

#### (c) 於本年度出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權

根據於2016年4月14日與一名獨立第三方訂立的買賣協議，本集團已出售於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康」，本公司一間全資附屬公司)的全部股權，總代價為人民幣19億元。佛山源康持有位於中國佛山的物業發展項目。出售事項已於2016年6月24日完成。

於交易中已出售資產淨值如下：

|                  | 人民幣百萬元  |
|------------------|---------|
| 已出售資產淨值：         |         |
| 在建或發展中按成本列賬的投資物業 | 76      |
| 發展中待售物業          | 1,770   |
| 銀行結餘及現金          | 10      |
|                  | 1,856   |
| 總代價以下列各項支付：      |         |
| 已收現金代價           | 884     |
| 應收代價             | 1,016   |
| 減：貼現至現值成本(附註(i)) | (58)    |
| 總代價              | 1,842   |
| 已出售資產淨值          | (1,856) |
| 交易成本             | (1)     |
| 出售虧損(附註(ii))     | (15)    |

附註：

(i) 買方將於2017年6月及2017年12月分期支付總代價人民幣10.16億元，故有關代價乃使用市場利率法貼現。

(ii) 隨著採納新會計政策(附註2B)，交易入賬為本集團物業一般業務過程中出售庫存物業。發售中待售物業乃透過出售持有物業的佛山源康進行出售。

#### (d) 於過往年度出售Brixworth International Limited全部股權

於2015年8月31日，本集團完成出售間接擁有投資物業的Brixworth International Limited(「Brixworth」)全部股權，總現金代價約為10.32億美元(於出售日相當於人民幣65.96億元)。

### 38. 收購與出售(續)

#### (d) 於過往年度出售 Brixworth International Limited 全部股權(續)

於出售日已出售附屬公司淨資產如下：

|                      | 人民幣百萬元       |
|----------------------|--------------|
| 已出售淨資產：              |              |
| 投資物業                 | 6,449        |
| 應收賬款、按金及預付款項         | 15           |
| 銀行結餘及現金              | 139          |
| 應付賬款、已收按金及應計費用       | (95)         |
| 應付稅項                 | (3)          |
| 遞延稅項負債               | (1,508)      |
|                      | <u>4,997</u> |
| 出售稅項前收益：             |              |
| 已收現金代價               | 6,596        |
| 減：交易成本               | (60)         |
| 減：已出售淨資產             | (4,997)      |
| 出售時其他儲備(付款結餘)撥回      | (9)          |
|                      | <u>1,530</u> |
| 加：年內已確認投資物業的公平值增值    | 1,644        |
| 出售收益(呈列為「出售投資物業的收益」) | <u>3,174</u> |
| 已收現金代價，扣除交易成本        | 6,536        |
| 減：受限制銀行存款以作支付稅項付款    | (634)        |
| 減：已出售銀行結餘及現金         | (139)        |
| 因出售產生的現金流入淨額         | <u>5,763</u> |

於截至2015年12月31日止年度，計入本集團營業額及本集團年度溢利的營業額人民幣1.93億元及淨溢利人民幣11.91億元分別歸屬於已出售附屬公司。

#### (e) 於過往年度收購泰熙控股有限公司全部股本權益

於2014年12月，本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)與一名獨立第三方(賣方)訂立一份買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購泰熙控股有限公司全部股本權益，現金代價為人民幣1.68億元，其中人民幣1.18億元已於2015年支付，而人民幣5,000萬元已於2014年支付。該收購於2015年3月完成，並於本集團投資物業變動(見附註13)中反映。該收購被列賬為資產收購。

#### (f) 於過往年度收購 Glory Land Investment Limited 餘下股本權益

於2015年11月，本集團收購而 Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」，本集團一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東) 出售(a) Glory Land Investment Limited (「Glory Land」) 49% 股本權益，Glory Land 於交易完成前為本集團一間非全資附屬公司，及(b) 相關股東貸款人民幣7,200萬元，總現金代價約為人民幣1.77億元。Glory Land 間接持有位於中國佛山之物業項目。交易已於2015年11月30日完成。於完成後，Glory Land 成為本公司一間間接全資附屬公司。已付代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的淨差額人民幣8,000萬元(借方餘額)直接於截至2015年12月31日止年度的權益中確認。

### 38. 收購與出售(續)

#### (g) 於過往年度收購 Beaming Leader Limited 餘下股本權益

於2015年1月30日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團有條件同意購買而賣方同意出售 Beaming Leader Limited(於交易完成前，該公司為本集團一間非全資附屬公司)的23.4%股本權益，總現金代價約為人民幣1,000萬元。交易已於2015年1月30日完成。於完成後，Beaming Leader Limited成為本公司一間間接全資附屬公司。Beaming Leader Limited及其附屬公司從事提供管理服務。已付代價與附屬公司非控制股東賬面值之間的差額人民幣5,700萬元(借方餘額)直接於截至2015年12月31日止年度的權益中確認。

### 39. 待售資產

根據與一名獨立第三方訂立的日期為2016年12月28日的意向書(「契約」)，本公司一間間接全資附屬公司有條件同意以現金代價人民幣4.76億元(經扣除增值稅)出售一間位於上海的酒店，該酒店被分類為已完工投資物業。於2016年12月31日，該酒店的賬面總值為人民幣4.76億元。

根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」，本公司董事認為該出售事項極大可能於資產被分類為持有待售當日起十二個月內完成，所以該酒店已於2016年12月31日被分類為待售資產。於2016年12月31日，本集團已收取人民幣1,500萬元的定金。

截至2015年12月31日止年度，本集團就出售其於Infoshore的全部權益與一名獨立第三方訂立協議(「出售」)。根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」，Infoshore於2015年12月31日的相關資產及負債被分類為持有待售。該出售已於截至2016年12月31日止年度完成。詳情載於附註38(b)。

### 40. 以股份付款的交易

#### 購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「該計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2016年12月31日，44,202,563份購股權(2015年：86,530,274份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.6%(2015年：1.1%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

#### 40. 以股份付款的交易(續)

##### 購股權計劃(續)

本公司購股權變動如下：

| 授出日期       | 行使價<br>港幣元 | 購股權數目          |           |              |                  |
|------------|------------|----------------|-----------|--------------|------------------|
|            |            | 於2016年<br>1月1日 | 年內授出      | 年內失效         | 於2016年<br>12月31日 |
| 2007年6月20日 | 6.45       | 30,879,741     | –         | (30,879,741) | –                |
| 2007年8月1日  | 7.54       | 495,773        | –         | (495,773)    | –                |
| 2007年10月2日 | 9.22       | 267,799        | –         | (267,799)    | –                |
| 2007年11月1日 | 10.86      | 229,778        | –         | (229,778)    | –                |
| 2007年12月3日 | 9.11       | 67,696         | –         | (67,696)     | –                |
| 2008年1月2日  | 8.27       | 1,636,194      | –         | (567,366)    | 1,068,828        |
| 2008年2月1日  | 7.42       | 317,109        | –         | (103,773)    | 213,336          |
| 2008年3月3日  | 7.08       | 277,504        | –         | (201,075)    | 76,429           |
| 2008年5月2日  | 7.31       | 2,674,115      | –         | (747,474)    | 1,926,641        |
| 2008年6月2日  | 6.77       | 5,931,901      | –         | (1,473,095)  | 4,458,806        |
| 2008年7月2日  | 5.95       | 206,111        | –         | (119,307)    | 86,804           |
| 2009年9月4日  | 4.52       | 6,050,011      | –         | (2,246,680)  | 3,803,331        |
| 2012年1月18日 | 2.41       | 9,512,122      | –         | (2,240,861)  | 7,271,261        |
| 2012年9月3日  | 4.93       | 21,333,420     | –         | (10,392,293) | 10,941,127       |
| 2015年7月7日  | 2.092      | 6,651,000      | –         | (875,000)    | 5,776,000        |
| 2016年7月4日  | 1.98       | –              | 8,580,000 | –            | 8,580,000        |
|            |            | 86,530,274     | 8,580,000 | (50,907,711) | 44,202,563       |
| 被分類為：      |            |                |           |              |                  |
| 董事         |            | –              | 437,000   | –            | 437,000          |
| 顧問         |            | 217,000        | –         | (217,000)    | –                |
| 僱員         |            | 86,313,274     | 8,143,000 | (50,690,711) | 43,765,563       |
|            |            | 86,530,274     | 8,580,000 | (50,907,711) | 44,202,563       |
| 可行使購股權數目   |            | 68,891,804     |           |              | 27,645,755       |



#### 40. 以股份付款的交易(續)

##### 購股權計劃(續)

| 授出日期       | 行使價<br>港幣元 | 購股權數目          |           |          |              |             | 重新分類       | 於2015年<br>12月31日 |
|------------|------------|----------------|-----------|----------|--------------|-------------|------------|------------------|
|            |            | 於2015年<br>1月1日 | 年內授出      | 年內行使     | 年內失效         |             |            |                  |
| 2007年6月20日 | 6.45       | 43,183,746     | –         | –        | (12,304,005) | –           | 30,879,741 |                  |
| 2007年8月1日  | 7.54       | 633,145        | –         | –        | (137,372)    | –           | 495,773    |                  |
| 2007年10月2日 | 9.22       | 363,192        | –         | –        | (95,393)     | –           | 267,799    |                  |
| 2007年11月1日 | 10.86      | 312,799        | –         | –        | (83,021)     | –           | 229,778    |                  |
| 2007年12月3日 | 9.11       | 88,153         | –         | –        | (20,457)     | –           | 67,696     |                  |
| 2008年1月2日  | 8.27       | 2,417,322      | –         | –        | (781,128)    | –           | 1,636,194  |                  |
| 2008年2月1日  | 7.42       | 479,602        | –         | –        | (162,493)    | –           | 317,109    |                  |
| 2008年3月3日  | 7.08       | 361,974        | –         | –        | (84,470)     | –           | 277,504    |                  |
| 2008年5月2日  | 7.31       | 3,298,158      | –         | –        | (624,043)    | –           | 2,674,115  |                  |
| 2008年6月2日  | 6.77       | 7,354,544      | –         | –        | (1,422,643)  | –           | 5,931,901  |                  |
| 2008年7月2日  | 5.95       | 280,114        | –         | –        | (74,003)     | –           | 206,111    |                  |
| 2009年9月4日  | 4.52       | 9,317,382      | –         | –        | (3,267,371)  | –           | 6,050,011  |                  |
| 2012年1月18日 | 2.41       | 10,304,887     | –         | (50,000) | (742,765)    | –           | 9,512,122  |                  |
| 2012年9月3日  | 4.93       | 27,804,386     | –         | –        | (6,470,966)  | –           | 21,333,420 |                  |
| 2015年7月7日  | 2.092      | –              | 6,651,000 | –        | –            | –           | 6,651,000  |                  |
|            |            | 106,199,404    | 6,651,000 | (50,000) | (26,270,130) | –           | 86,530,274 |                  |
| 分類為：       |            |                |           |          |              |             |            |                  |
| 董事         |            | 7,109,726      | –         | –        | –            | (7,109,726) | –          |                  |
| 顧問         |            | 434,000        | –         | –        | (217,000)    | –           | 217,000    |                  |
| 僱員         |            | 98,655,678     | 6,651,000 | (50,000) | (26,053,130) | 7,109,726   | 86,313,274 |                  |
|            |            | 106,199,404    | 6,651,000 | (50,000) | (26,270,130) | –           | 86,530,274 |                  |
| 可行使購股權數目   |            | 71,843,210     |           |          |              |             | 68,891,804 |                  |

就截至2015年12月31日止年度已行使之購股權而言，於行使日的加權平均股價為港幣2.49元。

於2016年7月4日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

|              | 歸屬期             | 行使期                   |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| 授出之第1個1/5部分： | 自授出日至2017年6月29日 | 自2017年6月30日至2022年7月3日 |
| 授出之第2個1/5部分： | 自授出日至2018年6月29日 | 自2018年6月30日至2022年7月3日 |
| 授出之第3個1/5部分： | 自授出日至2019年6月29日 | 自2019年6月30日至2022年7月3日 |
| 授出之第4個1/5部分： | 自授出日至2020年6月29日 | 自2020年6月30日至2022年7月3日 |
| 授出之第5個1/5部分： | 自授出日至2021年6月29日 | 自2021年6月30日至2022年7月3日 |

於2015年7月7日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

|              | 歸屬期             | 行使期                   |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| 授出之第1個1/5部分： | 自授出日至2016年6月29日 | 自2016年6月30日至2021年7月6日 |
| 授出之第2個1/5部分： | 自授出日至2017年6月29日 | 自2017年6月30日至2021年7月6日 |
| 授出之第3個1/5部分： | 自授出日至2018年6月29日 | 自2018年6月30日至2021年7月6日 |
| 授出之第4個1/5部分： | 自授出日至2019年6月29日 | 自2019年6月30日至2021年7月6日 |
| 授出之第5個1/5部分： | 自授出日至2020年6月29日 | 自2020年6月30日至2021年7月6日 |

#### 40. 以股份付款的交易(續)

##### 購股權計劃(續)

於2012年1月18日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

|               | 歸屬期              | 行使期                    |
|---------------|------------------|------------------------|
| 授出之第1個50%部分：  | 自授出日至2013年6月27日  | 自2013年6月28日至2020年1月17日 |
| 授出之第2個25%部分：  | 自授出日至2013年12月31日 | 自2014年1月1日至2020年1月17日  |
| 授出之最後1個25%部分： | 自授出日至2014年12月31日 | 自2015年1月1日至2020年1月17日  |

餘下授出中，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

|               | 歸屬期         | 行使期              |
|---------------|-------------|------------------|
| 授出之第1個1/7部分：  | 自授出日至第2個周年日 | 授出日第2個周年日至第7個周年日 |
| 授出之第2個1/7部分：  | 自授出日至第3個周年日 | 授出日第3個周年日至第8個周年日 |
| 授出之第3個1/7部分：  | 自授出日至第4個周年日 | 授出日第4個周年日至第9個周年日 |
| 授出之第4個1/7部分：  | 自授出日至第5個周年日 | 授出日第5個周年日至第9個周年日 |
| 授出之第5個1/7部分：  | 自授出日至第6個周年日 | 授出日第6個周年日至第9個周年日 |
| 授出之第6個1/7部分：  | 自授出日至第7個周年日 | 授出日第7個周年日至第9個周年日 |
| 授出之最後1個1/7部分： | 自授出日至第8個周年日 | 授出日第8個周年日至第9個周年日 |

一名顧問於2007年6月20日獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

|               | 歸屬期          | 行使期         |
|---------------|--------------|-------------|
| 授出之第1個1/5部分：  | 於授出日無條件並全數歸屬 | 授出日第5個周年日之前 |
| 授出之第2個1/5部分：  | 自授出日至第1個周年日  | 授出日第6個周年日之前 |
| 授出之第3個1/5部分：  | 自授出日至第2個周年日  | 授出日第7個周年日之前 |
| 授出之第4個1/5部分：  | 自授出日至第3個周年日  | 授出日第8個周年日之前 |
| 授出之最後1個1/5部分： | 自授出日至第4個周年日  | 授出日第9個周年日之前 |

於2016年7月4日及2015年7月7日授出之購股權估計公平值分別為人民幣400萬元及人民幣200萬元。

該等公平值乃使用二項式點陣模式計算。該模式之變量如下：

|            | 於2016年<br>7月4日<br>授出的購股權 | 於2015年<br>7月7日<br>授出的購股權 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 授出日期之股價    | 港幣 1.980元                | 港幣 1.830元                |
| 行使價        | 港幣 1.980元                | 港幣 2.092元                |
| 本公司股價之預期波幅 | 38%                      | 35%                      |
| 估計可使用年期    | 6年                       | 6年                       |
| 無風險利率      | 0.61%至0.71%              | 1.14%至1.35%              |
| 預期股息率      | 2.4%                     | 2.8%                     |
| 提早行使行為     | 176%                     | 170%                     |
| 購股權歸屬後離職率  | 4%                       | 4%                       |

#### 40. 以股份付款的交易(續)

##### 購股權計劃(續)

預期波幅乃基於本公司股價自上市日期至授出日期期間的歷史波幅釐定。預期股息率計及過去五年的過往股息率。無風險利率乃基於按授出日期香港政府外匯基金票據及政府債券市場回報釐定的孳息曲線。

本集團已採用二項式點陣模式估計購股權公平值。用作計算購股權公平值的變量及假設乃建基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣300萬元(2015年：人民幣400萬元)。

截至2016年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

##### 股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於截至2015年12月31日止年度，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。業績的衡量主要已參考本集團的財務表現及策略增長等關鍵績效指標。

本公司獎勵股份變動如下：

| 歸屬日期                                     | 於2016年       | 年內變動 |     |             | 於2016年         |
|--|--------------|------|-----|-------------|----------------|
|  | 1月1日<br>尚未歸屬 | 已獎勵  | 已歸屬 | 已失效         | 12月31日<br>尚未歸屬 |
| <b>關連僱員股份獎勵計劃</b>                        |              |      |     |             |                |
| 於2017年6月30日或之前<br>(於本公司刊發2016年<br>全年業績後) | 6,862,500    | –    | –   | (2,147,500) | 4,715,000      |
| 2018年1月2日                                | 3,431,250    | –    | –   | (1,073,750) | 2,357,500      |
| 2019年1月2日                                | 3,431,250    | –    | –   | (1,073,750) | 2,357,500      |
|  | 13,725,000   | –    | –   | (4,295,000) | 9,430,000      |
| <b>僱員股份獎勵計劃</b>                          |              |      |     |             |                |
| 於2017年6月30日或之前<br>(於本公司刊發2016年<br>全年業績後) | 3,852,500    | –    | –   | –           | 3,852,500      |
| 2018年1月2日                                | 1,926,250    | –    | –   | –           | 1,926,250      |
| 2019年1月2日                                | 1,926,250    | –    | –   | –           | 1,926,250      |
|  | 7,705,000    | –    | –   | –           | 7,705,000      |
|  | 21,430,000   | –    | –   | (4,295,000) | 17,135,000     |

## 40. 以股份付款的交易(續)

### 股份獎勵計劃(續)

| 歸屬日期                                     | 於2015年<br>1月1日<br>尚未歸屬 | 年內變動          |     |     | 於2015年<br>12月31日<br>尚未歸屬 |
|--|------------------------|---------------|-----|-----|--------------------------|
|  |                        | 已獎勵           | 已歸屬 | 已失效 |                          |
| <b>關連僱員股份獎勵計劃</b>                        |                        |               |     |     |                          |
| 於2017年6月30日或之前<br>(於本公司刊發2016年<br>全年業績後) | - 8,574,500            | - (1,712,000) |     |     | 6,862,500                |
| 2018年1月2日                                | - 4,287,250            | - (856,000)   |     |     | 3,431,250                |
| 2019年1月2日                                | - 4,287,250            | - (856,000)   |     |     | 3,431,250                |
|  | - 17,149,000           | - (3,424,000) |     |     | 13,725,000               |
| <b>僱員股份獎勵計劃</b>                          |                        |               |     |     |                          |
| 於2017年6月30日或之前<br>(於本公司刊發2016年<br>全年業績後) | - 3,852,500            | -             | -   |     | 3,852,500                |
| 2018年1月2日                                | - 1,926,250            | -             | -   |     | 1,926,250                |
| 2019年1月2日                                | - 1,926,250            | -             | -   |     | 1,926,250                |
|  | - 7,705,000            | -             | -   |     | 7,705,000                |
|  | - 24,854,000           | - (3,424,000) |     |     | 21,430,000               |

於2016年12月31日及2015年12月31日，24,854,000股股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

24,854,000股獎勵股份公平值總額按授出日期本公司股價約港幣4,500萬元(約人民幣3,600萬元)釐定，其中人民幣900萬元(2015年：人民幣800萬元)於本年度損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

## 41. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

|          | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 投資物業     | 48,969          | 52,318          |
| 物業、廠房及設備 | 1,133           | 1,090           |
| 預付租賃款項   | 7               | 7               |
| 發展中待售物業  | 5,354           | 9,159           |
| 待售物業     | 284             | 81              |
| 應收賬款     | 48              | 84              |
| 銀行存款     | 4,479           | 3,082           |
|          | 60,274          | 65,821          |

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣137.61億元(2015年：人民幣146.04億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

計入上述投資物業中的人民幣4.76億元(2015年：人民幣57億元)已列入「待售資產」。於2015年12月31日分別計入上述應收賬款及銀行存款的人民幣4,700萬元及人民幣9,300萬元已列入「待售資產」。



## 42. 租賃安排

### 作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣14.74億元(2015年：人民幣14.28億元)扣除支出人民幣2.64億元(2015年：人民幣2.55億元)後，為人民幣12.10億元(2015年：人民幣11.73億元)。所持有的投資物業已於其後一至二十年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2016年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣4,500萬元(2015年：人民幣2,400萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即固定租金收入)如下：

|                 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一年以內            | 1,616           | 1,201           |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 3,172           | 2,359           |
| 五年以上            | 649             | 448             |
|                 | 5,437           | 4,008           |

### 作為承租人

於報告期末，本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

|                 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一年以內            | 47              | 15              |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 81              | 4               |
|                 | 128             | 19              |

經營租賃付款額指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至五年。

## 43. 承諾及或然事件

### (a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

|                     | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 已訂約但未撥備：            |                 |                 |
| 在建或發展中投資物業的開發成本     | 5,184           | 5,561           |
| 發展中待售物業的開發成本        | 3,776           | 4,151           |
| 收購附屬公司餘下股權(附註38(a)) | —               | 3,656           |
|                     | 8,960           | 13,368          |

## 43. 承諾及或然事件(續)

### (b) 或然負債

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2015年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2016年12月31日及2015年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2016年12月31日，本集團已就富岸向合營公司及三井的付款責任，向下列人士發出未償還擔保：
  - (a) 富岸與三井成立的一間合營公司及
  - (b) 三井提供總額最高人民幣5,500萬元(2015年12月31日：人民幣8,700萬元)的擔保。
- (iii) 於2016年12月31日，本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣9.11億元(2015年：人民幣4.72億元)的金額。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2016年12月31日及2015年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務報表中予以確認。

#### 44. 有關連人士交易

除附註10、17、18、23、24、38及43所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

|                               | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</b> |                 |                 |
| 租金及樓宇管理費開支                    | 6               | 4               |
| 差旅開支                          | 9               | 8               |
| 工程服務收入                        | 1               | –               |
| <b>瑞安建業及其附屬公司(即SOCL的聯營公司)</b> |                 |                 |
| 工程服務收入                        | 123             | 279             |
| <b>聯營公司</b>                   |                 |                 |
| 項目管理費收入                       |                 |                 |
| – 過往年度超額撥備                    | –               | (29)            |
| 估算利息收入                        | 56              | 41              |
| 利息收入                          | 78              | 158             |
| 勞工費用收入                        | 4               | 12              |
| <b>合營公司</b>                   |                 |                 |
| 項目管理費收入                       | 2               | 20              |
| 利息收入                          | 42              | 41              |
| 銷售佣金收入                        | 2               | –               |
| 勞工費用收入                        | 2               | 13              |
| <b>高級管理層</b>                  |                 |                 |
| 物業銷售                          | 12              | 9               |
| 短期福利                          | 58              | 76              |
| 退休福利                          | 4               | 5               |
| 購股權款項                         | 1               | 1               |
| 股份獎勵開支                        | 5               | 4               |
|                               | <b>68</b>       | <b>86</b>       |

#### 45. 報告期後事項

本集團有以下期後事項：

- 於2017年1月23日，SODH向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年2月6日到期的四年期優先票據（「2021年美元票據」）。2021年美元票據票面息率為每年5.7%，每半年支付票息。
- 於2017年1月24日，本集團一間合資公司華夏瑞信(香港)有限公司(「華夏瑞信」)成功投得武漢市國土資源和規劃局東湖新技術開發區分局(「武漢國土局」)出售的一幅地塊(「地塊」)。該地塊位於武漢市環東湖。於同日，華夏瑞信就成功中標國有土地使用權與武漢國土局簽訂確認書以確認成功中標該地塊。

華夏瑞信有意就地塊的未來發展而於武漢設立一間全資項目公司。在地塊成功中標後，本集團將向華夏瑞信作進一步投資，而為收購地塊提供資金，投資金額預計約為人民幣14.10億元。詳情載於本公司日期為2017年1月24日的通告。

## 46. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註26及29分別披露的銀行及其他借貸及優先票據，扣除銀行結餘及現金、受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及權益，包括已發行股本與儲備、可換股永久證券、可換股永久資本證券、永久資本證券及附屬公司非控制股東權益。

本公司董事已使用資產負債率審閱本集團資本架構，資產負債率乃以銀行及其他借貸及優先票據總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)總和兩者間的差額，除以權益總額計算。審閱至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於報告期末的資產負債率如下：

|           | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸   | 29,811          | 33,337          |
| 優先票據      | 17,312          | 14,655          |
| 已抵押銀行存款   | (4,479)         | (2,989)         |
| 受限制銀行存款   | (1,435)         | (4,281)         |
| 銀行結餘及現金   | (9,653)         | (3,344)         |
| 債務淨額      | 31,556          | 37,378          |
| 權益總額      | 46,256          | 46,118          |
| 債務淨額對權益總額 | 68%             | 81%             |

## 47. 金融工具

### a. 金融工具類別

|                    | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| <b>金融資產</b>        |                 |                 |
| 衍生金融資產             | 803             | 450             |
| 貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金) | 23,685          | 19,591          |
| <b>金融負債</b>        |                 |                 |
| 衍生金融工具             | 368             | 275             |
| 攤銷成本               | 56,880          | 56,280          |
| 租金保證安排產生的負債        | 599             | 690             |

### b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括衍生金融資產、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、銀行及其他借貸、優先票據、衍生金融負債及租金保證安排產生的負債。



## 47. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策之有關概要如下。

#### 貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

|    | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----|-----------------|-----------------|
| 港幣 |                 |                 |
| 資產 | 1,521           | 2,577           |
| 負債 | 3,303           | 7,107           |
| 美元 |                 |                 |
| 資產 | 378             | 1,719           |
| 負債 | 16,562          | 16,603          |

#### 敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對於其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

|       | 附註   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------|------|-----------------|-----------------|
| 港幣    |      |                 |                 |
| 溢利或虧損 | (i)  | 85              | 216             |
| 美元    |      |                 |                 |
| 溢利或虧損 | (ii) | 771             | 708             |

附註：

- (i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。  
(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項、應付款項及優先票據之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

## 47. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸以及附屬公司非控制股東所提供貸款。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行借貸(附註26)及優先票據(附註29)有關。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或中國人民銀行浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註33。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末面對的利率風險釐定。就浮息銀行及其他借貸，分析乃假設整個年度的報告期末餘額未獲結付而作出。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用上調或下調100個基點，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

若利率上調/下調100個基點，且所有其他變數維持不變，本集團截至2016年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1億元(2015年：人民幣9,400萬元)，主要是由於計及指定為對沖工具的利率掉期合約及資本化利息開支的影響後，本集團的浮息銀行及其他借貸面對的利率風險。

本集團於本年度對利率的敏感度增加主要是由於浮息債務工具增加及利息的資本化比率下調所致。

#### 信貸風險

於2016年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產賬面值及附註43所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及由本集團提供財務擔保的或然負債。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2016年12月31日向聯營公司的貸款人民幣18.65億元(2015年：人民幣19.62億元)、向合營公司的貸款人民幣7.56億元(2015年：人民幣29.12億元)及聯營公司欠款人民幣21.56億元(2015年：人民幣18.78億元)除外。

由於資金存放於香港及中國的具有良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

## 47. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

#### 流動資金及利率風險表

|                         | 加權平均<br>實際利率<br>% | 1年內<br>或應要求<br>人民幣<br>百萬元 | 1年以上<br>但不超過2年<br>人民幣<br>百萬元 | 2年以上但<br>不超過5年<br>人民幣<br>百萬元 | 5年以上<br>人民幣<br>百萬元 | 未折讓<br>現金流量<br>總額<br>人民幣<br>百萬元 | 於2016年<br>12月31日<br>的賬面值<br>人民幣<br>百萬元 |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| <b>2016年</b>            |                   |                           |                              |                              |                    |                                 |  |
| <b>非衍生金融負債</b>          |                   |                           |                              |                              |                    |                                 |  |
| 應付賬款、已收按金及<br>應計費用      | -                 | 9,313                     | 12                           | 12                           | -                  | 9,337                           | 9,337                                  |
| 浮息銀行及其他借貸               | 4.9%              | 7,755                     | 6,885                        | 14,092                       | 5,007              | 33,739                          | 29,811                                 |
| 優先票據                    | 8.6%              | 7,321                     | 5,191                        | 7,419                        | -                  | 19,931                          | 17,312                                 |
| 應付有關連公司款項               | -                 | 412                       | -                            | -                            | -                  | 412                             | 412                                    |
| 應付附屬公司非控制<br>股東款項       | -                 | 8                         | -                            | -                            | -                  | 8                               | 8                                      |
| 金融擔保合約(附註a)             | -                 | 966                       | -                            | -                            | -                  | 966                             | -                                      |
| 租金保證安排產生的負債<br>(附註b)    | -                 | 328                       | 232                          | 696                          | 252                | 1,508                           | 599                                    |
|                         |                   | <b>26,103</b>             | <b>12,320</b>                | <b>22,219</b>                | <b>5,259</b>       | <b>65,901</b>                   | <b>57,479</b>                          |
| 衍生工具 — 淨額結算<br>現金流量對沖工具 | -                 | 368                       | -                            | -                            | -                  | 368                             | 368                                    |

|                         | 加權平均<br>實際利率<br>% | 1年內<br>或應要求<br>人民幣<br>百萬元 | 1年以上<br>但不超過2年<br>人民幣<br>百萬元 | 2年以上但<br>不超過5年<br>人民幣<br>百萬元 | 5年以上<br>人民幣<br>百萬元 | 未折讓<br>現金流量<br>總額<br>人民幣<br>百萬元 | 於2015年<br>12月31日<br>的賬面值<br>人民幣<br>百萬元 |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| <b>2015年</b>            |                   |                           |                              |                              |                    |                                 |  |
| <b>非衍生金融負債</b>          |                   |                           |                              |                              |                    |                                 |  |
| 應付賬款、已收按金及<br>應計費用      | -                 | 7,919                     | 24                           | 24                           | -                  | 7,967                           | 7,967                                  |
| 浮息銀行及其他借貸               | 5.0%              | 14,170                    | 7,483                        | 13,843                       | 1,055              | 36,551                          | 33,337                                 |
| 優先票據                    | 9.0%              | 1,286                     | 6,947                        | 10,039                       | -                  | 18,272                          | 14,655                                 |
| 應付有關連公司款項               | -                 | 310                       | -                            | -                            | -                  | 310                             | 310                                    |
| 應付附屬公司非控制<br>股東款項       | -                 | 11                        | -                            | -                            | -                  | 11                              | 11                                     |
| 金融擔保合約(附註a)             | -                 | 559                       | -                            | -                            | -                  | 559                             | -                                      |
| 租金保證安排產生的負債<br>(附註b)    | -                 | 320                       | 384                          | 688                          | 473                | 1,865                           | 690                                    |
|                         |                   | <b>24,575</b>             | <b>14,838</b>                | <b>24,594</b>                | <b>1,528</b>       | <b>65,535</b>                   | <b>56,970</b>                          |
| 衍生工具 — 淨額結算<br>現金流量對沖工具 | -                 | 37                        | 238                          | -                            | -                  | 275                             | 275                                    |

附註：

- 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註34)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2017年(2015年：2016年)及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告期末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，如附註34所述，租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

## 47. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

### c. 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。

本集團的貨幣遠期合約人民幣3.43億元(2015年：無)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣3.68億元(2015年：人民幣2.38億元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

於2015年12月31日，本集團的利率掉期合約人民幣500萬元乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團於報告期末按公平值計量的回購一項投資物業的購買選擇權及租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註33及34分別披露，兩項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。



#### 48. 本公司財務狀況表

|                   | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>      |                 |                 |
| 於附屬公司的投資          | 5,845           | 5,083           |
| 向一間附屬公司的貸款        | 11,371          | 11,599          |
|                   | <b>17,216</b>   | <b>16,682</b>   |
| <b>流動資產</b>       |                 |                 |
| 其他預付款項            | 23              | 22              |
| 銀行結餘              | 1               | 2               |
|                   | <b>24</b>       | <b>24</b>       |
| <b>流動負債</b>       |                 |                 |
| 總資產減流動負債          | <b>17,240</b>   | <b>16,706</b>   |
| <b>股本及儲備</b>      |                 |                 |
| 股本                | 145             | 145             |
| 儲備(附註)            | 17,095          | 16,529          |
| 權益總額              | <b>17,240</b>   | <b>16,674</b>   |
| 認股權證              | –               | 32              |
| <b>權益及非流動負債總額</b> | <b>17,240</b>   | <b>16,706</b>   |

附註：  
下表列示本公司的儲備詳情：

|   | 股份溢價<br>人民幣百萬元 | 股份獎勵<br>儲備<br>人民幣百萬元 | 可換股債券<br>權益儲備<br>人民幣百萬元 | 其他儲備<br>人民幣百萬元 | 購股權儲備<br>人民幣百萬元 | 累計虧損<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|---|----------------|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| 於2015年1月1日  | 18,020         | –                    | 96                      | 507            | 205             | (2,622)        | 16,206       |
| 年度溢利及全面總收入  | –              | –                    | –                       | –              | –               | 710            | 710          |
| 確認以權益計算的股份支付的開支   | –              | –                    | –                       | –              | 4               | –              | 4            |
| 購股權失效   | –              | –                    | –                       | –              | (83)            | 83             | –            |
| 可換股債券到期贖回   | –              | –                    | (96)                    | –              | –               | 96             | –            |
| 根據股份獎勵計劃發行股份(附註40)  | –              | 8                    | –                       | –              | –               | –              | 8            |
| 以每股港幣6.2仙支付的股息總額，<br>包括：每股港幣4仙的2014年末期股息及<br>每股港幣2.2仙的2015年中期股息   | –              | –                    | –                       | –              | –               | (399)          | (399)        |
| 於2015年12月31日  | 18,020         | 8                    | –                       | 507            | 126             | (2,132)        | 16,529       |
| 年度溢利及全面總收入  | –              | –                    | –                       | –              | –               | 820            | 820          |
| 確認以權益計算的股份支付的開支   | –              | –                    | –                       | –              | 3               | –              | 3            |
| 購股權失效   | –              | –                    | –                       | –              | (90)            | 90             | –            |
| 根據股份獎勵計劃確認以權益計算的<br>股份支付的開支                                       | –              | 9                    | –                       | –              | –               | –              | 9            |
| 以每股港幣3.9仙支付的股息總額，<br>包括：每股港幣2.8仙的2015年末期股息及<br>每股港幣1.1仙的2016年中期股息 | –              | –                    | –                       | –              | –               | (266)          | (266)        |
| 於2016年12月31日  | 18,020         | 17                   | –                       | 507            | 39              | (1,488)        | 17,095       |

## 49. 附屬公司詳情

於2016年12月31日及2015年12月31日本公司附屬公司詳情如下：

| 附屬公司名稱   | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本      | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務 |
|--|--------------------|------------------------|----------------|--------|------|------|
|  |                    |                        | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |      |
| 合勝有限公司   | BVI<br>2008年4月18日  | 1股面值1美元的<br>普通股        | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Beaming Leader Limited   | BVI<br>2012年10月5日  | 10,000股每股面值<br>1美元的普通股 | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 夏欣商業管理(香港)<br>有限公司   | 香港<br>2011年4月4日    | 港幣1元                   | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 柏旺發展有限公司   | 香港<br>2008年3月5日    | 港幣1元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 通榮(香港)有限公司   | 香港<br>2014年2月24日   | 港幣1元                   | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 億華投資有限公司   | BVI<br>2007年10月18日 | 20股每股面值1美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 瑞億有限公司   | 香港<br>2003年11月19日  | 港幣2元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Bondwise Profits Limited   | BVI<br>2000年12月28日 | 1股面值1美元的<br>普通股        | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 光僑有限公司   | 香港<br>2003年3月5日    | 港幣2元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Bright Power Enterprises<br>Limited                              | BVI<br>2004年7月1日   | 1股面值1美元的<br>普通股        | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 中輝投資有限公司   | BVI<br>2007年10月23日 | 10股每股面值1美元的<br>普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 紀添有限公司   | 香港<br>1998年1月16日   | 港幣2元                   | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 匯冠有限公司   | BVI<br>2014年2月11日  | 1股面值1美元的<br>普通股        | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 中享有限公司   | 香港<br>2006年11月13日  | 港幣1元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| China KC Investment<br>Management<br>(Hong Kong) Limited         | 香港<br>2014年1月22日   | 港幣1元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| China KC Investment<br>Management Limited                        | 開曼群島<br>2014年9月5日  | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| China KC Principal<br>Partner Limited                            | 開曼群島<br>2014年9月5日  | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| China Knowledge<br>Community<br>Development (Holding)<br>Limited | 開曼群島<br>2014年9月5日  | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| China Knowledge<br>Community<br>Limited                          | 開曼群島<br>2014年9月5日  | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 遠富(香港)有限公司   | 香港<br>2006年1月4日    | 港幣1元                   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| China Xintiandi Commercial<br>Assets Limited                     | 開曼群島<br>2014年3月21日 | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 中國新天地有限公司  | BVI<br>2011年3月21日  | 1股面值1美元的<br>普通股        | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 中國新天地有限公司  | 開曼群島<br>2011年4月18日 | 1股面值0.01美元<br>的普通股     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |

49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                                      | 註冊成立/<br>成立地點及日期    | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本         | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務          |
|---|---------------------|---------------------------|----------------|--------|------|---------------|
|   |                     |                           | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |               |
| China Xintiandi Development Company Limited | 開曼群島<br>2011年11月3日  | 1股面值0.01美元的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| China Xintiandi Holding Company Limited     | 開曼群島<br>2011年10月27日 | 1,280,312股每股面值0.001美元的普通股 | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| China Xintiandi Enterprise Limited          | 開曼群島<br>2014年4月3日   | 1股面值0.01美元的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| China Xintiandi Investment Company Limited  | 開曼群島<br>2011年10月27日 | 1股面值0.01美元的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 中國新天地管理(香港)有限公司                             | 香港<br>2012年10月12日   | 港幣1元                      | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| China Xintiandi Property Company Limited    | 開曼群島<br>2011年10月27日 | 1股面值0.01美元的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 重慶瑞安天地房地產發展有限公司(附註b)                        | 中國<br>2003年11月21日   | 註冊及繳足資本<br>385,000,000美元  | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展及<br>物業投資 |
| 僑創有限公司                                      | 香港<br>2006年7月19日    | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 思福有限公司                                      | 香港<br>2000年12月1日    | 港幣2元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 顯盛企業有限公司                                    | BVI<br>2008年1月15日   | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 彩橋控股有限公司                                    | BVI<br>2016年8月8日    | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | -      | 香港   | 無業務           |
| Costworth Investments Limited               | BVI<br>2001年1月12日   | 1股面值1美元的普通股               | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 興合有限公司                                      | 香港<br>2007年10月18日   | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Cybricity Limited                           | 香港<br>2000年4月28日    | 港幣2元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 大連穎佳科技發展有限公司(附註d)                           | 中國<br>2009年12月3日    | 註冊及繳足資本<br>23,000,000美元   | 100%           | 100%   | 中國   | 科技開發          |
| 東傑發展有限公司                                    | 香港<br>2008年4月18日    | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 遠祥有限公司                                      | 香港<br>2001年2月14日    | 港幣2元                      | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 益勵有限公司                                      | 香港<br>2007年10月18日   | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Ever Finance International Limited          | BVI<br>2013年2月27日   | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Excel Efficient Limited                     | BVI<br>2002年8月19日   | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 愉高有限公司                                      | 香港<br>2014年1月16日    | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 德享有限公司                                      | 香港<br>2014年2月5日     | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 興運企業有限公司                                    | 香港<br>2010年2月5日     | 港幣1元                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 名景控股有限公司                                    | BVI<br>2007年12月13日  | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 迅華有限公司                                      | BVI<br>2008年4月23日   | 1股面值1美元的普通股               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 豐誠物業管理服務有限公司                                | 香港<br>2003年11月14日   | 港幣100元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |

## 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                           | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                                   | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務 |
|----------------------------------|--------------------|---|----------------|--------|------|------|
|                                  |                    |   | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |      |
| Fieldcity Investments Limited    | BVI<br>2005年3月30日  | 100股每股面值1美元的普通股                                     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 毅益投資有限公司                         | BVI<br>2011年7月26日  | 1股面值1美元的普通股   | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 德僑有限公司                           | 香港<br>1998年4月24日   | 港幣2元  | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| Foresight Profits Limited        | BVI<br>2001年2月8日   | 10,000股每股面值1美元的普通股                                  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 佛山安盈房地產開發有限公司(附註d)               | 中國<br>2008年1月8日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣830,000,000元                          | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山瑞東置業有限公司(附註d)                  | 中國<br>2008年4月25日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,290,000,000元                        | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山瑞房置業有限公司(附註d)                  | 中國<br>2008年5月21日   | 註冊資本人民幣<br>940,000,000元及<br>繳足資本<br>人民幣719,855,000元 | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山瑞康天地置業有限公司(附註d)                | 中國<br>2008年5月21日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣690,000,000元                          | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)             | 中國<br>2008年1月8日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣900,000,000元                          | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山益康置業有限公司(附註d)                  | 中國<br>2008年1月8日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,130,000,000元                        | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山益康酒店管理有限公司(附註d)                | 中國<br>2011年8月8日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣5,000,000元                            | 100%           | 100%   | 中國   | 酒店管理 |
| 佛山詠瑞天地置業有限公司(附註d)                | 中國<br>2008年3月21日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣690,000,000元                          | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山源康房地產發展有限公司(附註d)               | 中國<br>2008年2月29日   | 註冊及繳足資本人民幣<br>1,310,000,000元                        | -              | 100%   | 中國   | 物業發展 |
| 佛山瑞安天地商貿有限公司(附註d)                | 中國<br>2010年8月3日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,310,000,000元                        | 100%           | 100%   | 中國   | 零售業務 |
| 富薈有限公司                           | BVI<br>2010年4月1日   | 1股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 利群有限公司                           | BVI<br>2013年5月3日   | 1股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Galore Profits Limited           | BVI<br>2001年1月23日  | 1股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Global Ocean Investments Limited | BVI<br>2002年11月1日  | 1股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 彩南有限公司                           | 香港<br>2002年10月30日  | 港幣2元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Globe State Properties Limited   | BVI<br>2005年10月12日 | 100股每股面值1美元的普通股                                     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 榮晉投資有限公司                         | BVI<br>2006年8月18日  | 1股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Glory Land Investment Limited    | 開曼群島<br>2012年7月3日  | 100股每股面值1美元的普通股                                     | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |



49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                                | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                               | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務 |
|---------------------------------------|--------------------|---|----------------|--------|------|------|
|                                       |                    |   | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |      |
| 榮輝控股有限公司                              | BVI<br>2008年1月15日  | 1股面值1美元的<br>普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 僑雄有限公司                                | 香港<br>2003年3月14日   | 100股每股面值<br>港幣1元的A類普通股<br>及2股每股面值<br>港幣1元的B類普通股 | A股：<br>100%    | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 益匯發展有限公司                              | 香港<br>2013年4月22日   | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 港星(香港)有限公司                            | 香港<br>2013年10月15日  | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 興天投資有限公司                              | BVI<br>2007年10月23日 | 10股每股面值1美元<br>的普通股                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Hollyfield Holdings Limited           | 毛里裘斯<br>2001年4月19日 | 2股每股面值1美元<br>的普通股                               | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Infoshore International<br>Limited    | BVI<br>2002年11月1日  | 100股每股面值1美元<br>的普通股                             | -              | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 盈源有限公司                                | 香港<br>2007年10月18日  | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 創域集團有限公司                              | BVI<br>2007年1月3日   | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 智潤投資有限公司                              | BVI<br>2007年8月10日  | 10股每股面值1美元<br>的普通股                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Interchina International<br>Limited   | BVI<br>2001年1月12日  | 100股每股面值1美元<br>的普通股                             | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 光駿有限公司                                | 香港<br>2006年6月2日    | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 喜邦有限公司                                | BVI<br>2008年4月18日  | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Keen Allied Investments<br>Limited    | BVI<br>2002年9月18日  | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 京僑有限公司                                | 香港<br>2006年10月3日   | 港幣1元  | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 啓萬有限公司                                | 香港<br>1998年4月24日   | 港幣2元  | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 立恒有限公司                                | 香港<br>2007年11月2日   | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 立新(香港)有限公司                            | 香港<br>2013年3月5日    | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 駿家有限公司(附註g)                           | 香港<br>1997年6月4日    | 港幣2元  | 100%           | 不適用    | 香港   | 投資控股 |
| 樂基有限公司                                | 香港<br>2002年11月8日   | 港幣2元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 運明發展有限公司                              | 香港<br>2014年10月15日  | 港幣1元  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 妙佳投資有限公司                              | BVI<br>2007年7月19日  | 10股每股面值1美元<br>的普通股                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 妙輝投資有限公司                              | BVI<br>2007年9月18日  | 20股每股面值1美元<br>的普通股                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 奇亮有限公司                                | BVI<br>2013年4月3日   | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | -              | 100%   | 香港   | 無業務  |
| Marble Way Limited                    | BVI<br>1996年8月28日  | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 悅濤有限公司                                | BVI<br>2008年4月23日  | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Modern Prosper<br>Investments Limited | BVI<br>2002年11月1日  | 1股面值1美元<br>的普通股                                 | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |

## 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                        | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本       | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務 |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|--------|------|------|
|                               |                    |                         | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |      |
| 昇東有限公司                        | BVI<br>2008年4月18日  | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 龍亞有限公司                        | 香港<br>2003年10月31日  | 港幣2元                    | -              | 100%   | 香港   | 無業務  |
| New Power Profits Limited     | BVI<br>2005年10月18日 | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 樂億企業有限公司                      | 香港<br>2010年10月26日  | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Next Victory Ventures Limited | BVI<br>2014年7月2日   | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 美來投資有限公司                      | BVI<br>2007年10月18日 | 10股每股面值1美元的普通股          | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 宏輝有限公司                        | 香港<br>2002年11月13日  | 港幣2元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 永嘉有限公司                        | 香港<br>2002年11月13日  | 港幣2元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| On Target Holdings Limited    | BVI<br>2014年3月4日   | 1股面值1美元的普通股             | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 柏京有限公司                        | 香港<br>2001年2月2日    | 港幣2元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 東享有限公司                        | 香港<br>2007年10月23日  | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 泰熙控股有限公司                      | BVI<br>2013年1月16日  | 1股面值1美元的普通股             | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 寶弘發展有限公司                      | 香港<br>2014年4月3日    | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 德基(中國)有限公司                    | 香港<br>1994年11月1日   | 港幣2元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 港鋒有限公司                        | BVI<br>2013年3月25日  | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Portspin Limited(附註g)         | BVI<br>1997年5月22日  | 123,980股每股面值0.001美元的普通股 | 100%           | 不適用    | 香港   | 投資控股 |
| 譽明控股有限公司                      | 香港<br>2008年3月11日   | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 柏萬有限公司                        | 香港<br>1998年4月15日   | 港幣2元                    | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 益置有限公司                        | BVI<br>2014年10月30日 | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Profitstock Holdings Limited  | BVI<br>2005年6月2日   | 100股每股面值1美元的普通股         | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 昌益控股有限公司                      | BVI<br>2008年5月6日   | 1股面值1美元的普通股             | -              | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 虹得投資有限公司                      | BVI<br>2016年7月4日   | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | -      | 香港   | 投資控股 |
| 南詠有限公司                        | 香港<br>2007年10月18日  | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 亮彩有限公司                        | BVI<br>2014年2月19日  | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 顯明有限公司                        | BVI<br>2014年2月18日  | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 富明控股有限公司                      | BVI<br>2011年7月29日  | 1股面值1美元的普通股             | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 才邦有限公司                        | 香港<br>2007年10月18日  | 港幣1元                    | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 偉華有限公司                        | BVI<br>2008年7月2日   | 100股每股面值1美元的普通股         | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |

49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                 | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                                      | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務          |
|------------------------|--------------------|--|----------------|--------|------|---------------|
|                        |                    |  | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |               |
| 正思有限公司                 | BVI<br>2008年7月2日   | 100股每股面值1美元的普通股  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 厲銘投資有限公司               | BVI<br>1994年7月22日  | 1股面值1美元的普通股  | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 晉湖投資有限公司               | BVI<br>2007年8月23日  | 10股每股面值1美元的普通股   | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Score High Limited     | BVI<br>2003年2月12日  | 1,000股每股面值1美元的普通股                                      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Selfers Limited        | BVI<br>1995年11月29日 | 1股面值1美元的普通股  | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 上海柏興房地產有限公司<br>(附註d)   | 中國<br>1999年2月2日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣146,761,000元                             | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海彩興房地產開發<br>有限公司(附註b) | 中國<br>2014年5月16日   | 註冊資本人民幣<br>3,600,000,000元<br>繳足資本人民幣<br>2,150,000,000元 | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展          |
| 上海復基房地產有限公司<br>(附註b)   | 中國<br>2004年1月18日   | 註冊及繳足資本<br>35,773,000美元                                | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展          |
| 上海復祥房地產有限公司<br>(附註b)   | 中國<br>2001年12月19日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣645,000,000元                             | 77.33%         | 77.33% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海紀興房地產有限公司<br>(附註d)   | 中國<br>1999年2月2日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣69,452,000元                              | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海京復房地產有限公司<br>(附註b)   | 中國<br>2001年12月26日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣400,000,000元                             | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展          |
| 上海九海利盟房地產<br>有限公司(附註b) | 中國<br>1994年11月1日   | 註冊及繳足資本<br>30,000,000美元                                | 62.49%         | 62.49% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海創智天地發展<br>有限公司(附註b)  | 中國<br>2010年6月9日    | 註冊及繳足資本<br>港幣1,550,000,000元                            | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展          |
| 上海樂復房地產有限公司<br>(附註b)   | 中國<br>2004年2月20日   | 註冊及繳足資本<br>240,500,000美元                               | -              | 77.33% | 中國   | 物業發展          |
| 上海壹品家餐飲管理<br>有限公司(附註d) | 中國<br>2006年9月6日    | 註冊及繳足資本<br>1,890,000美元                                 | 100%           | 100%   | 中國   | 餐飲業務          |
| 上海瑞城房地產有限公司<br>(附註d)   | 中國<br>1996年5月6日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣189,000,000元                             | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海瑞橋房地產發展<br>有限公司(附註d) | 中國<br>2010年12月28日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣3,900,000,000元                           | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業發展          |
| 上海瑞虹新城有限公司<br>(附註c)    | 中國<br>2001年7月2日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣6,700,000,000元                           | 99%            | 99%    | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海瑞安薈企業管理<br>有限公司(附註d) | 中國<br>2010年7月29日   | 註冊資本人民幣<br>1,000,000元及繳足資本<br>人民幣200,000元              | 100%           | 100%   | 中國   | 提供業務管理服務      |
| 上海太平橋房產管理<br>有限公司(附註d) | 中國<br>2001年8月31日   | 註冊及繳足資本<br>198,000美元                                   | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業管理          |

## 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱  | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本          | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務          |
|---|--------------------|----------------------------|----------------|--------|------|---------------|
|   |                    |                            | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |               |
| 上海新天地廣場有限公司<br>(附註d)  | 中國<br>1999年2月2日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣98,261,000元  | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海興啓房地產有限公司<br>(附註d)  | 中國<br>1999年2月2日    | 註冊及繳足資本<br>人民幣266,653,000元 | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| 上海楊浦中央社區發展<br>有限公司(附註b)                                     | 中國<br>2003年8月26日   | 註冊及繳足資本<br>137,500,000美元   | 86.8%          | 86.8%  | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |
| Shui On Development<br>(Holding) Limited                    | 開曼群島<br>2005年7月27日 | 22股每股面值0.01美元<br>的普通股      | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股<br>及債務融資 |
| Shui On Development<br>(Singapore) Pte. Limited             | 新加坡<br>2011年12月27日 | 1股面值10美元<br>的普通股           | 100%           | 100%   | 新加坡  | 無業務           |
| 瑞安堅平有限公司  | 香港<br>1997年1月13日   | 港幣2元                       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Shui On Knowledge and<br>Innovation Partners                | 開曼群島<br>2016年9月6日  | 1股面值1美元<br>的普通股            | 100%           | -      | 香港   | 無業務           |
| 瑞安房地產管理有限公司   | 香港<br>2004年5月12日   | 港幣1元                       | 100%           | 100%   | 香港   | 提供管理服務        |
| 瑞安休閒社區(麗江)<br>控股有限公司  | BVI<br>2008年4月28日  | 1股面值1美元<br>的普通股            | -              | 100%   | 香港   | 無業務           |
| 瑞安休閒社區(香格里拉)<br>控股有限公司                                      | BVI<br>2008年5月6日   | 1股面值1美元<br>的普通股            | -              | 100%   | 香港   | 無業務           |
| 瑞安休閒社區(昆明)<br>控股有限公司  | BVI<br>2006年7月18日  | 1股面值1美元<br>的普通股            | -              | 100%   | 香港   | 無業務           |
| Shui On Resort Community<br>(Yunnan) Development<br>Limited | 開曼群島<br>2006年7月17日 | 1股面值0.01美元<br>的普通股         | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| 澤冠有限公司  | BVI<br>2006年10月25日 | 1股面值1美元<br>的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 耀好投資有限公司  | BVI<br>2006年11月2日  | 1股面值1美元<br>的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Shui On Secretaries<br>& Nominees Limited                   | 香港<br>2006年11月30日  | 港幣1元                       | 100%           | 100%   | 香港   | 提供秘書服務        |
| Silomax Limited   | BVI<br>1996年3月25日  | 1股面值1美元<br>的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Simply Creative Limited                                     | BVI<br>2013年12月19日 | 1股面值1美元<br>的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 華庭環球有限公司  | BVI<br>2014年6月3日   | 1股面值1美元<br>的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Sinomount Holdings Limited                                  | BVI<br>2013年10月18日 | 1股面值1美元<br>的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 華登控股有限公司  | BVI<br>2015年2月9日   | 1股面值1美元<br>的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 龍基(香港)有限公司  | 香港<br>2015年1月6日    | 港幣1元                       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 無業務           |
| 兆星(香港)有限公司  | 香港<br>2014年1月9日    | 港幣1元                       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 華基發展有限公司  | BVI<br>2014年6月3日   | 1股面值1美元<br>的普通股            | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股          |
| Sino Heritage Holdings<br>Limited                           | BVI<br>2013年10月28日 | 1股面值1美元<br>的普通股            | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股          |
| 僑邦有限公司  | 香港<br>2006年10月3日   | 港幣1元                       | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務           |



#### 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                              | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本 | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務 |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------|------|------|
|                                     |                    |                   | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |      |
| 漢域環球有限公司                            | BVI<br>2015年2月16日  | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 華智投資有限公司                            | BVI<br>2006年5月12日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 華祥國際有限公司                            | BVI<br>2014年6月3日   | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 漢聲投資有限公司                            | BVI<br>2016年7月26日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | -      | 香港   | 無業務  |
| 源捷有限公司                              | 香港<br>2007年10月18日  | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 天隆(香港)有限公司                          | 香港<br>2014年3月27日   | 港幣1元              | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 無業務  |
| 星宏發展有限公司                            | 香港<br>2013年4月22日   | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 成輝控投有限公司                            | BVI<br>2016年7月28日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | -      | 香港   | 投資控股 |
| Strategic Glory Limited             | BVI<br>2014年5月28日  | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 昇澤投資有限公司                            | 香港<br>2014年3月26日   | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 運誠(香港)有限公司                          | 香港<br>2014年2月7日    | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 誠遠投資有限公司                            | 香港<br>2013年11月6日   | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 無業務  |
| 新橋有限公司                              | 香港<br>2005年2月25日   | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Super Value Global Limited          | BVI<br>2014年5月28日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Super Victory Global Limited        | BVI<br>2014年5月30日  | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 必正創投有限公司                            | BVI<br>2016年7月8日   | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | -      | 香港   | 無業務  |
| Super Viva Limited                  | BVI<br>2014年3月11日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Taipingqiao Holding Company Limited | BVI<br>2011年10月25日 | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| Target Success Investments Limited  | BVI<br>2014年3月4日   | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 無業務  |
| 添天企業有限公司                            | BVI<br>2016年7月8日   | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | -      | 香港   | 投資控股 |
| Timezone Management Limited         | BVI<br>2001年2月28日  | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 峰潤有限公司                              | BVI<br>2006年7月18日  | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| Toprace Corporate Limited           | BVI<br>2014年2月28日  | 1股面值1美元的普通股       | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 成高(香港)有限公司                          | 香港<br>2014年2月7日    | 港幣1元              | 78.11%         | 78.11% | 香港   | 投資控股 |
| 迪豐發展有限公司                            | 香港<br>2008年4月18日   | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 泰隆發展有限公司                            | 香港<br>2008年3月5日    | 港幣1元              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |
| 順迪投資有限公司                            | 香港<br>1997年1月6日    | 港幣91,920,000元     | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業投資 |
| 凱天集團有限公司                            | BVI<br>2007年10月23日 | 1股面值1美元的普通股       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股 |

## 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                                 | 註冊成立/<br>成立地點及日期   | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                 | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務        |
|--|--------------------|-----------------------------------|----------------|--------|------|-------------|
|  |                    |                                   | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |             |
| True Perfect Investments Limited       | BVI<br>2014年7月3日   | 1股面值1美元的普通股                       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| 樂高有限公司                                 | 香港<br>2002年11月8日   | 港幣2元                              | -              | 78.11% | 香港   | 投資控股        |
| Value Land Investment Limited          | 開曼群島<br>2011年9月2日  | 1,010,000股每股面值0.01美元的普通股          | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| 威穎發展有限公司                               | 香港<br>2008年4月18日   | 港幣1元                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| Visual King Limited                    | BVI<br>2013年3月25日  | 1股面值1美元的普通股                       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| 倩華有限公司                                 | BVI<br>2013年10月11日 | 1股面值1美元的普通股                       | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| 多萊國際有限公司                               | 香港<br>2008年4月24日   | 港幣1元                              | 100%           | 100%   | 香港   | 投資控股        |
| 武漢瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)                   | 中國<br>2005年8月2日    | 註冊及繳足資本273,600,000美元              | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展及物業投資   |
| 上海百麗房地產開發有限公司(附註d)                     | 中國<br>2002年8月29日   | 註冊及繳足資本人民幣100,000,000元            | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展及物業投資   |
| 上海豐誠物業管理有限公司(附註d)                      | 中國<br>2004年1月18日   | 註冊及繳足資本人民幣37,079,950元             | 100%           | 100%   | 中國   | 物業管理        |
| 上海豐誠楊浦物業管理有限公司(附註e)                    | 中國<br>2010年7月21日   | 註冊及繳足資本人民幣950,000元                | 100%           | 100%   | 中國   | 物業管理        |
| 上海豐誠虹口物業管理有限公司(附註e)                    | 中國<br>2015年7月17日   | 註冊資本及繳足資本人民幣500,000元<br>實繳資本零元    | 100%           | 100%   | 中國   | 物業管理        |
| 上海瑞橋企業管理有限公司(附註e)                      | 中國<br>2009年4月23日   | 註冊及繳足資本人民幣1,000,000元              | 86.8%          | 86.8%  | 中國   | 物業發展        |
| 上海瑞展教育信息諮詢有限公司(附註e)                    | 中國<br>2010年4月20日   | 註冊資本人民幣2,000,000元及實繳資本人民幣100,000元 | 100%           | 100%   | 中國   | 提供教育信息及諮詢服務 |
| 瑞安管理(上海)有限公司(曾用名“上海瑞安房地產發展有限公司”)(附註d)  | 中國<br>2004年6月14日   | 註冊及繳足資本58,000,000美元               | 100%           | 100%   | 中國   | 提供管理服務      |
| 上海速和物業管理有限公司(曾用名“上海豐誠速和物業管理有限公司”)(附註e) | 中國<br>2015年11月25日  | 註冊資本人民幣500,000元及實繳資本零元            | 100%           | 100%   | 中國   | 物業管理        |
| 上海家連商貿有限公司(附註e)                        | 中國<br>2015年11月25日  | 註冊資本人民幣1,000,000元及實繳資本零元          | 100%           | 100%   | 中國   | 零售業務        |

49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱   | 註冊成立/<br>成立地點及日期 | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                            | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務            |
|--|------------------|--|----------------|--------|------|-----------------|
|  |                  |  | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |                 |
| 武漢瑞安商祺房產管理<br>有限公司(附註d)                                  | 中國<br>2012年7月24日 | 註冊及繳足資本<br>14,400,000美元                      | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 物業投資            |
| 武漢瑞安天地商貿有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2007年1月8日  | 註冊及繳足資本<br>1,800,000美元                       | 100%           | 100%   | 中國   | 零售業務            |
| 上海夏欣商業管理有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2012年5月31日 | 註冊及繳足資本<br>25,000,000美元                      | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 提供管理服務          |
| 上海新天地商業管理<br>有限公司(附註d)                                   | 中國<br>2013年2月25日 | 註冊及繳足資本<br>10,000,000美元                      | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 提供管理服務          |
| 上海新天地品牌管理<br>有限公司(附註d)                                   | 中國<br>2014年10月9日 | 註冊資本人民幣<br>500,000元<br>實繳資本零元                | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 提供管理服務          |
| 新天地商務管理(上海)<br>有限公司(附註d)                                 | 中國<br>2014年8月28日 | 註冊資本人民幣<br>500,000元<br>實繳資本<br>人民幣50,200.40元 | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 提供管理服務          |
| 上海新天地直擊文化傳播<br>有限公司(曾用名<br>“新天地(上海)酒店資產<br>管理有限公司”)(附註d) | 中國<br>2014年6月28日 | 註冊資本人民幣<br>2,800,000元<br>實繳資本零元              | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 文化傳播和<br>商務信息諮詢 |
| 新天地(上海)酒店管理有限<br>公司(附註d)                                 | 中國<br>2014年3月17日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣2,800,000元                     | 100%           | 100%   | 中國   | 酒店管理            |
| 大連嘉銳科技發展有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2009年11月5日 | 註冊及繳足資本<br>10,000,000美元                      | 100%           | 100%   | 中國   | 科技發展            |
| 重慶豐德豪門實業有限公司<br>(附註e)                                    | 中國<br>2006年4月26日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣10,000,000元                    | 100%           | 100%   | 中國   | 物業發展            |
| 瑞安建築有限公司<br>(附註b)  | 中國<br>1985年4月27日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣100,000,000元                   | 100%           | 85%    | 中國   | 提供建築工程服務        |
| 上海德基諮詢有限公司<br>(附註d)                                      | 中國<br>2003年5月13日 | 註冊及繳足資本<br>140,000美元                         | 100%           | 100%   | 中國   | 提供諮詢服務          |
| 上海德建裝飾工程有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2008年8月5日  | 註冊及繳足資本<br>800,000美元                         | 100%           | 100%   | 中國   | 提供裝飾服務          |

## 49. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱   | 註冊成立/<br>成立地點及日期  | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本                              | 應佔所持權益         |        | 營業地點 | 主要業務          |
|--|-------------------|--|----------------|--------|------|---------------|
|  |                   |  | 2016年<br>(附註a) | 2015年  |      |               |
| 上海衡景貿易有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2011年8月1日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣50,000,000元                      | 100%           | 100%   | 中國   | 零售業務          |
| 上海創派投資諮詢有限公司<br>(附註d)                                  | 中國<br>2015年7月30日  | 註冊資本<br>人民幣3,000,000元<br>實繳資本<br>人民幣1,000,000元 | 100%           | 100%   | 中國   | 投資管理          |
| 上海瑞安創智商業經營<br>管理有限公司<br>(附註e)                          | 中國<br>2013年12月12日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣500,000元                         | 86.8%          | 86.8%  | 中國   | 提供管理及<br>諮詢服務 |
| 上海瑞新房產經營有限公司<br>(附註d)                                  | 中國<br>2015年1月12日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣265,000,000元                     | 100%           | 100%   | 中國   | 物業管理          |
| 武漢企業天地環球智慧商業<br>管理有限公司(曾用名<br>“武漢壹方商業管理<br>有限公司”)(附註e) | 中國<br>2015年12月3日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣100,000元                         | 78.11%         | 78.11% | 中國   | 提供管理服務        |
| 上海磐銳投資管理有限公司<br>(附註e)                                  | 中國<br>2016年3月28日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣50,000,000元                      | 100%           | -      | 中國   | 投資管理          |
| 上海雋復企業管理有限公司<br>(附註d)                                  | 中國<br>2016年6月20日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣10,000,000元                      | 98%            | -      | 中國   | 提供管理服務        |
| 上海興雋設計諮詢有限公司<br>(附註e)                                  | 中國<br>2016年7月8日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣8,000,000元                       | 98%            | -      | 中國   | 提供諮詢服務        |
| 上海瑞安知社商業管理<br>有限公司(附註d)                                | 中國<br>2016年9月14日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣20,000,000元                      | 100%           | -      | 中國   | 提供管理服務        |
| 上海庚立實業有限公司<br>(附註d)                                    | 中國<br>2016年11月10日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,400,000,000元                   | 100%           | -      | 中國   | 物業發展          |
| 上海盛甫企業管理諮詢<br>有限公司(附註e)                                | 中國<br>2016年12月1日  | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,390,000,000元                   | 100%           | -      | 中國   | 提供管理及<br>諮詢服務 |
| 廣州市瑞磐新安電子商務<br>有限公司(附註d)                               | 中國<br>2016年11月16日 | 註冊及繳足資本<br>人民幣50,000,000元                      | 100%           | -      | 中國   | 電子商貿          |
| 上海駿興房地產開發<br>有限公司(附註g)                                 | 中國<br>2009年3月5日   | 註冊及繳足資本<br>人民幣4,661,300,000元                   | 98%            | 不適用    | 中國   | 物業發展<br>及物業投資 |

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間中外合營企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 及 Shui On Development (Singapore) Pte. Limited 外，概無附屬公司於2016年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 於年內完成收購 Portspin Limited 額外股權後(附註38(a))，Portspin Limited 及其附屬公司成為本公司的附屬公司。



#### 49. 附屬公司詳情(續)

下表列示了擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

| 附屬公司名稱                      | 非控制股東所持<br>股本權益比例<br>於12月31日 |        | 分配至非控制股東<br>之溢利<br>截至12月31日止年度 |                 | 累計非控制股東權益<br>於12月31日 |                 |
|-----------------------------|------------------------------|--------|--------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                             | 2016年                        | 2015年  | 2016年<br>人民幣百萬元                | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2016年<br>人民幣百萬元      | 2015年<br>人民幣百萬元 |
| 中國新天地                       | 21.89%                       | 21.89% | 159                            | 327             | 3,012                | 3,783           |
| 擁有非控制股東<br>權益的個別非<br>重大附屬公司 | 不適用                          | 不適用    | 80                             | 101             | 1,402                | 1,278           |
|                             |                              |        | 239                            | 428             | 4,414                | 5,061           |

附註：

於截至2015年12月31日止年度，可換股永久證券投資者已將可換股永久證券轉換成中國新天地普通股(見附註30)。

下文載列有關中國新天地的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

|             | 於12月31日         |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|
|             | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
| 流動資產        | 1,674           | 10,182          |
| 非流動資產       | 24,668          | 23,788          |
| 流動負債        | 1,940           | 10,823          |
| 非流動負債       | 9,932           | 5,130           |
| 中國新天地股東應佔權益 | 13,757          | 17,281          |

|                 | 截至12月31日止年度     |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2016年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
| 收入              | 1,068           | 1,138           |
| 年度溢利及全面收入總額     | 757             | 3,976           |
| 已付可換股永久證券持有者股息  | 15              | 254             |
| 已付中國新天地非控制股東股息  | 927             | 860             |
| 經營活動(使用)產生之現金淨額 | (505)           | 441             |
| 投資活動產生之現金淨額     | 6,213           | 5,952           |
| 融資活動使用之現金淨額     | (5,686)         | (7,454)         |
| 現金流入(流出)淨額      | 22              | (1,061)         |

# 財務概要

## 綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

|              | 2012<br>人民幣百萬元 | 2013<br>人民幣百萬元 | 2014<br>人民幣百萬元 | 2015<br>人民幣百萬元 | 2016<br>人民幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 營業額          | 4,821          | 9,828          | 10,249         | 6,472          | 17,600         |
| 本公司股東應佔溢利    | 2,029          | 2,125          | 1,778          | 788            | 1,088          |
| 可換股永久證券持有者   | –              | –              | 224            | 174            | –              |
| 永久資本證券持有者    | 19             | 314            | 311            | 316            | 337            |
| 可換股永久資本證券持有者 | –              | –              | –              | 61             | 112            |
| 附屬公司的非控制股東   | 307            | 266            | 172            | 428            | 239            |
| 年度溢利         | 2,355          | 2,705          | 2,485          | 1,767          | 1,776          |

## 綜合財務狀況表滙總

於12月31日

|                              | 2012<br>人民幣百萬元 | 2013<br>人民幣百萬元 | 2014<br>人民幣百萬元 | 2015<br>人民幣百萬元 | 2016<br>人民幣百萬元 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 投資物業                         | 46,624         | 50,273         | 58,162         | 55,600         | 56,620         |
| 物業、廠房及設備                     | 3,782          | 3,577          | 1,418          | 2,268          | 1,845          |
| 預付租賃款項                       | 671            | 586            | 131            | 128            | 36             |
| 發展中待售物業                      | 20,150         | 22,711         | 14,684         | 20,102         | 21,838         |
| 待售物業                         | 3,274          | 1,536          | 4,648          | 2,560          | 4,865          |
| 於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款            | 2,923          | 2,740          | 2,717          | 2,524          | 2,244          |
| 於合營公司的權益及向合營公司的貸款            | –              | 700            | 1,805          | 2,939          | 783            |
| 應收賬款、按金及預付款項                 | 2,708          | 5,237          | 9,222          | 10,951         | 13,326         |
| 其他資產                         | 852            | 1,062          | 3,106          | 9,484          | 5,089          |
| 已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、<br>銀行結餘及現金 | 8,633          | 10,180         | 12,430         | 10,614         | 15,567         |
| 總資產                          | 89,617         | 98,602         | 108,323        | 117,170        | 122,213        |
| 流動負債                         | 20,563         | 19,229         | 20,387         | 29,910         | 34,700         |
| 非流動負債                        | 31,786         | 37,199         | 43,014         | 41,142         | 41,257         |
| 總負債                          | 52,349         | 56,428         | 63,401         | 71,052         | 75,957         |
| 淨資產                          | 37,268         | 42,174         | 44,922         | 46,118         | 46,256         |
| 應佔權益：                        |                |                |                |                |                |
| 本公司股東                        | 31,481         | 36,155         | 37,811         | 36,645         | 37,450         |
| 可換股永久證券持有者                   | –              | –              | 2,898          | 16             | 1              |
| 可換股永久資本證券持有者                 | –              | –              | –              | 1,346          | 1,345          |
| 永久資本證券持有者                    | 3,093          | 3,094          | 3,051          | 3,050          | 3,046          |
| 附屬公司的非控制股東                   | 2,694          | 2,925          | 1,162          | 5,061          | 4,414          |
| 權益總額                         | 37,268         | 42,174         | 44,922         | 46,118         | 46,256         |

## 每股資料

截至12月31日止年度

|              | 2012<br>(重列) | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |
|--------------|--------------|-------|-------|-------|-------|
| 每股基本盈利(人民幣)  | 0.32         | 0.28  | 0.22  | 0.10  | 0.14  |
| 每股股息         |              |       |       |       |       |
| – 已付中期股息(港幣) | 0.025        | 0.022 | 0.022 | 0.022 | 0.011 |
| – 擬派末期股息(港幣) | 0.035        | 0.040 | 0.040 | 0.028 | 0.039 |
| – 全年股息(港幣)   | 0.060        | 0.062 | 0.062 | 0.050 | 0.050 |
| 紅股           | –            | –     | –     | –     | –     |

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(財務總裁)

### 非執行董事

黃月良先生

### 獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

## 審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

## 薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

## 提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

## 財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

## 公司秘書

黃金綸先生

## 核數師

德勤·關黃陳方會計師行

## 法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

## 註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

## 公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

## 香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust  
Company (Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

國家開發銀行

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

大華銀行

## 股份代號

272

## 網址

www.shuionland.com

## 投資者關係

施嘉萍女士

電話：(86 21) 6386 1818

分機號碼310

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021





