



粵海置地控股有限公司 Guangdong Land Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
股份代號 Stock Code: 0124



2016 Annual Report 年報

目錄

| | 頁次 |
|-----------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 摘要 | 3 |
| 主席報告 | 4 |
| 管理層之討論及分析 | 6 |
| 董事報告 | 12 |
| 企業管治報告 | 27 |
| 獨立核數師報告 | 39 |
| 綜合損益表 | 44 |
| 綜合全面損益表 | 45 |
| 綜合資產負債表 | 46 |
| 綜合權益變動表 | 47 |
| 綜合現金流量表 | 48 |
| 財務報表附註 | 50 |
| 主要物業詳情 | 102 |

公司資料

截至2017年3月23日

董事會

非執行董事

黃小峰(主席)

執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明場

曾奕

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章, 太平紳士

李君豪 銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章, 太平紳士

薪酬委員會

方和 銅紫荊星章, 太平紳士(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

李君豪 銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

提名委員會

黃小峰(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章, 太平紳士

李君豪 銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

公司秘書

李偉強

核數師

安永會計師事務所

網址

<http://www.gdland.com.hk>

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

招商銀行

上海浦東發展銀行

中國銀行

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈18樓

電話：(852) 2165 6262

傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：0124

每手買賣單位：2,000股

財務年度年結：12月31日

摘要

| | 截至12月31日 止年度 | | |
|-----------------|------------------|---------|--------|
| | 2016年 | 2015年 | 變化 |
| 收入，千港元 | 1,091,941 | 857,937 | +27.3% |
| 歸屬於本公司持有者溢利，千港元 | 17,734 | 174,773 | -89.9% |
| 每股基本盈利，港仙 | 1.04 | 10.21 | -89.8% |

| | 於12月31日 | | |
|-------------------------|--------------|-------|--------|
| | 2016年 | 2015年 | 變化 |
| 流動比率 | 2.6 倍 | 6.3 倍 | -58.7% |
| 負債比率 ¹ | 淨現金 | 淨現金 | — |
| 總資產值，百萬港元 | 6,474 | 5,841 | +10.8% |
| 每股資產淨值 ² ，港元 | 2.45 | 2.59 | -5.4% |
| 僱員人數 | 229 | 297 | -22.9% |

註：

1. 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 已發行股份數目

主席報告

業績

於本回顧年度內，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在深圳市持有若干投資物業、布心房地產發展項目，以及位於廣州市番禺區的如英居住宅物業項目。

於2016年，本集團錄得收入10.92億港元(2015年：8.58億港元)，較上年度增加約27.3%。收入增加主要由於如英居項目在2016年度的銷售理想，銷售面積及平均售價均有所增加。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者溢利1,773萬港元(2015年：1.75億港元)，較上年度減少約89.9%。

誠如本公司在2015年年報內披露的資料，本集團上年度因三項非營運收益項目錄得合共約3.19億港元的收益，包括(i)收購勝旺有限公司及其附屬公司100%股本權益(持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目80%股本權益)產生了廉價收購收益約2.34億港元；(ii)本公司與其附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備，錄得匯兌收益約4,800萬港元；及(iii)源自長期應收款的估算利息收入約3,700萬港元。如剔除以上三項非營運收益項目合共帶來的影響，本集團截至2015年12月31日止年度則會錄得歸屬於本公司持有者虧損約1.44億港元。上述第(i)及(ii)項下的非營運收益項目屬一次性性質。此外，本公司於2015年年報內管理層之討論及分析部份已列明本集團於2016年度將不會錄得該項估算利息收入(即上述第(iii)項)。截至2016年12月31日止年度，本集團並無錄得以上三項非營運收益。

本公司為儲備資金作未來業務發展，董事會不建議宣派截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

業務回顧

本集團持有位於中國深圳羅湖區布心片區的布心項目100%權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，計入容積率總建築面積約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。布心項目第一期發展內關於西北部土地的主體施工工程已於2016年底展開。於本回顧年度內，本集團繼續因應布心項目的市場定位及物業類別走訪各潛在客戶，進行招商籌備工作。

本集團持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目80%權益，該項目的總建築面積約127,597平方米。如英居項目包括住宅及車位可供出售，並於2015年11月竣工。截至2016年12月31日止年度，如英居項目已出售住宅單位面積約45,959平方米(2015年：39,257平方米)，較上年度增加約17.1%。於2016年12月31日，累計已出售單位面積佔住宅單位總銷售面積約90.6%。按已交樓住宅單位統計，以人民幣計值的平均合約銷售價較2015年度增加約15.6%。如英居項目銷售情況理想，為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻。

於本回顧年度內，本集團出售了包括員工宿舍在內的若干物業、廠房及設備，合共錄得482萬港元收益(2015年：3,645萬港元，包括出售待出售資產收益)。

主席報告 (續)

展望

面對錯綜複雜的國際經濟環境，中國經濟保持平穩發展，人民生活水平和城鎮化水平穩步提升，進一步帶動消費需求擴張和居住環境升級。本集團相信，上述趨勢將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的穩定增長。

布心項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大，第一期發展中的西北部土地的樁基工程已動工。本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值，並將會考慮為該項目安排融資以配合項目的建設工作。

本年度如英居項目的銷售情況理想，平均銷售單價持續改善。預計如英居項目可於未來一年繼續為本集團帶來收入及現金流。如英居項目餘下的住宅單位預計將於2017年全部出售，由於剩餘可出售的住宅單位面積較少，而布心項目仍在發展階段，預計本集團2017年收入將較2016年度有所減少。除發展現有布心項目及如英居項目外，本集團亦會考慮及研究在中國尋找其他房地產發展及投資項目的機遇，主要考慮投資在廣東省及其他中國一線城市。

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力，在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

主席
黃小峰

香港，2017年3月23日

管理層之討論及分析

本集團截至2016年12月31日止年度的業績主要來自房地產發展及投資業務。

根據中國國家統計局的資料，2016年度國民生產總值初步統計數字按年增幅約6.7%，國內居民名義人均可支配收入較去年增長8.4%。加上中國人民銀行2015年度調減貸款利率及較高的貨幣供應增長，2016年度中國樓價普遍錄得一定的升幅。根據2016年12月份70個大中城市新建住宅價格指數，廣州市住宅價格指數較上年同月增幅約24.1%，深圳市住宅價格指數較上年同月增幅約23.5%。

業績

本集團2016年度綜合收入10.92億港元(2015年：8.58億港元)，較上年度增加約27.3%。收入增加主要由於如英居項目在2016年度的銷售理想，銷售面積及平均售價均有所增加。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之溢利1,773萬港元(2015年：1.75億港元)，較上年度減少約89.9%。

誠如本公司在2015年年報內披露的資料，本集團上年度因三項非營運收益項目錄得合共約3.19億港元的收益，包括(i)收購勝旺有限公司及其附屬公司100%股本權益產生了廉價收購收益約2.34億港元；(ii)本公司與其附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備，錄得匯兌收益約4,800萬港元；及(iii)源自長期應收款的估算利息收入約3,700萬港元。如剔除以上三項非營運收益項目合共帶來的影響，本集團截至2015年12月31日止年度則會錄得歸屬於本公司持有者虧損約1.44億港元。上述第(i)及(ii)項下的非營運收益項目屬一次性性質。此外，本公司於2015年年報內管理層之討論及分析部份已列明本集團於2016年度將不會錄得該項估算利息收入(即上述第(iii)項)。截至2016年12月31日止年度，本集團並無錄得以上三項非營運收益。

業務回顧

布心項目

本集團持有100%權益位於中國深圳羅湖區布心片區的布心項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。於2016年6月，本集團以總代價約人民幣22.67億元(約相等於26.83億港元)與深圳市羅湖區城市更新局簽訂土地使用權出讓合同書，該等土地的總土地面積合共約66,526平方米，計入容積率總建築面積合共約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。有關詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的通函。

布心項目第一期發展內關於西北部土地的樁基工程已於2016年12月取得施工許可證，並於2016年底開始動工。於本回顧年度內，本集團繼續因應布心項目的市場定位及物業類別走訪各潛在客戶，進行招商籌備工作。

管理層之討論及分析(續)

布心項目(續)

於2016年12月31日，布心項目累計發展成本及費用約26.66億港元(2015年：0.97億港元)，於本回顧期內增加淨額約25.69億港元，該增加淨額主要是由於本回顧年度內列入收購布心項目有關之土地使用權地價所致。於2016年12月31日，約有16.34億港元及10.32億港元金額分別列於流動資產項下「發展中物業」及非流動資產項下「投資物業」。

如英居項目

本集團持有80%權益位於中國廣州市番禺區的如英居項目總建築面積約127,597平方米。如英居項目包括住宅及車位，並於2015年11月竣工。截至2016年12月31日止年度，如英居項目住宅單位已簽訂銷售合同的樓面面積合共約30,962平方米(2015年：約55,013平方米)，較上年度減少43.7%，累計已簽約單位面積佔住宅單位總銷售面積約91.4%。

截至2016年12月31日止年度，本集團已交付予客戶住宅單位的樓面面積合共約45,959平方米(2015年：39,257平方米)，較上年度增加約17.1%，累計已出售單位面積佔住宅單位總銷售面積約90.6%。

於本回顧年度，按已交樓住宅單位統計，以人民幣計值的平均合約銷售價較2015年度增加約15.6%，銷售情況理想，為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻。

本集團於2015年4月收購了如英居項目的權益，因此本集團於2015年度錄得廉價收購收益2.34億港元。收購如英居項目的大部份收益已列於2015年度綜合損益表內的廉價收購收益項下。由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目當時的市場價值(但按折讓價)，如英居物業的賬面值(及未來銷售成本)已包括發展成本及收購交割日的公允值增值。

其他業務

關於本集團於2013年完成出售經營啤酒業務的9間前附屬公司的股權交易，於本回顧年度內本集團已按有關協議的約定完成收回有關該等出售股權交易的代價餘款。

於本回顧年度內，本集團出售了包括員工宿舍在內的若干物業、廠房及設備，合共錄得482萬港元收益(2015年：3,645萬港元，包括出售待出售資產收益)。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧

主要財務指標

主要財務指標主要反映本集團在本回顧年度的業績、股本回報率及於報告期末的資產淨值情況，並提供有關指標上年度的數據作為比較。

| | 註 | 截至12月31日止年度 | | 變化 |
|-----------------|---|---------------|---------|--------|
| | | 2016年 | 2015年 | |
| 歸屬於本公司持有者溢利，千港元 | | 17,734 | 174,773 | -89.9% |
| 股本回報率，% | 1 | 0.4% | 4.0% | -90.0% |

| | 2016年 | 2015年 | |
|----------|--------------|--------|-------|
| | 12月31日 | 12月31日 | |
| 資產淨值，億港元 | 43.33 | 46.10 | -6.0% |

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者溢利 / 歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，因缺少了非營運收益項目，導致歸屬於本公司持有者溢利及股本回報率較上年度有所減少。如剔除於業績一節提及的三項非營運收益項目於2015年度合共帶來約3.19億港元影響，本集團於2016年度歸屬於本公司持有者溢利及股本回報率兩項主要財務指標的表現均較上年度為佳。本集團的業務及大部份資產均以人民幣計價，2016年因人民幣兌港元貶值是導致本集團以港元呈報的資產淨值下降的主要原因。

經營收益、費用及融資成本

於本回顧年度，本集團錄得來自銀行及可供出售金融資產利息收入合共7,344萬港元(2015年：1.36億港元)，較上年度減少約46.0%。2016年度利息收入下降主要因人民幣存款利率及本集團的銀行存款金額下降。

本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化會影響因貨幣重估產生的賬面匯兌差異。就存放於香港的人民幣存款產生匯兌差異會在產生時列入損益表。於本回顧年度，本集團錄得匯兌虧損3,231萬港元(2015年：2.14億港元)，較上年度下降約84.9%。本集團於2016年度錄得淨匯兌虧損金額較上年同期大幅下降，因本集團已將大部份持有並於往時存放在香港的人民幣存款注入位於中國負責發展布心項目的附屬公司，減輕匯率變化對本集團綜合損益表的影響。隨着本集團布心項目的發展，本集團將會進一步注入資金至布心項目，預計未來因港元兌人民幣的匯率變化產生的匯兌差異對本集團綜合損益表的影響將逐步減少。

管理層之討論及分析(續)

經營收益、費用及融資成本(續)

本集團2016年度銷售及分銷費用1,355萬港元(2015年：1,014萬港元)，較上年度增加約33.6%，此乃銷售如英居住物業相關的費用。本集團2016年度管理費用為7,273萬港元(2015年：6,946萬港元)，較上年度增加約4.7%，管理費用增加主要是本年度工資成本及相關費用有所上升。

於本回顧年度內，本集團因無借入任何銀行貸款，故並無錄得融資成本。於上年度，本公司的一間附屬公司曾向銀行借入銀行貸款，有關銀行貸款利息773萬港元已全部作資本化處理，故本集團於上年度並無錄得融資成本。

資本性開支

本集團於2016年度支付的一般性資本開支4.80億港元(2015：431萬港元)，金額增加的主要因為布心項目土地使用權的收購交易。

財務資源及資金流動性

於2016年12月31日，歸屬於本公司持有者權益為41.9億港元(2015年：44.3億港元)，較2015年減少約5.4%。按2016年12月31日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為每股2.45港元(2015年：2.59港元)，較2015年減少約5.4%。

於2016年12月31日，本集團現金及銀行存款合共29.7億港元(2015年：36.8億港元)，按年減少約19.3%。上述金額包括受限制銀行存款5.63億港元(2015年：4.70億港元)，主要為已收出售如英居物業但仍未交樓的款項。本集團於2016年12月31日的資金分佈為人民幣佔94.0%、美元佔5.9%、港元佔0.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額2.78億港元(2015年：經營業務所產生的現金流入淨額5.32億港元)。

由於本集團絕大部份在中國的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

本集團於2016年12月31日並無任何未償還銀行貸款。2017年布心項目第一期發展西北部土地的建設工程全面展開，本集團會因應未來的業務發展情況不時檢討資金需求，確保有足夠的財務資源支持業務發展。

本集團於2016年底並沒有將資產抵押予任何債權人。除於本財務報表附註27列出於2016年底因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約9.14億港元(2015年：5.36億港元)的擔保及因按出售啤酒附屬公司總體協議作出的承諾外，於2016年底沒有錄得任何其他重大的或然負債。

管理層之討論及分析 (續)

風險及不確定因素

由於本集團在中國大陸從事房地產發展及投資業務，故主要業務風險及不確定因素為中國大陸的房地產市場及樓價，因該項因素直接影響本集團未來的收益。中國大陸房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。雖然中國大陸的國民生產總值增幅持續放緩，但仍錄得一定的按年增幅。目前本集團持有的物業項目均位於一線城市，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

本集團位於深圳的布心項目整個發展期較長，因此本公司可能需要為其部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2016年12月31日，本集團並無任何未償還帶息貸款。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來盈利及現金流量的波動性將較高。

與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料及耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。

本集團涉及的房地產業務，主要由不同的供應商及承包商負責設計及興建物業。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行，以揀選合適的供應商。此外，本集團注意及重視工業安全並緊密與各主要供應商保持聯絡，確保供應商在施工的過程中符合當地相關法律法規。

管理層之討論及分析(續)

環保政策及表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環保、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環保、社會及管治議題，共同鼎力落實及執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治議題上的政策，本集團已於去年主動與利益相關方進行溝通。透過問卷調研，小組討論及訪談等方式與員工、客戶、合作夥伴、投資者和政府機構等作溝通，協助本集團識別重要的議題，使集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團在各項目的施工現場已嚴格遵守相關環保法規，包括但不限於環境保護、污水處理、環境噪音管制等，並委托專業綠化公司對地盤附近的樹木遷移，為環境保護不遺餘力作出貢獻。除環境保護外，年內集團亦參與了「希望春雷助學活動」及東陂村扶貧活動，肩負社會責任。

本公司目前仍在編製截至2016年12月31日止年度之環境、社會及管治報告。本年報所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本年報日期，本集團截至2016年12月31日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料(其可能與本年報所載資料存在差異)預期將於2017年6月刊發。

人力資源

本集團於2016年底聘用約229名(2015年：297名)僱員。2016年度僱員薪酬及公積金供款(不包括董事酬金)總額合共6,865萬港元(2015年：5,592萬港元)。本集團於2016年繼續進行員工安置計劃，因此，本集團的員工數目逐步減少至2016年底的229人。

本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本年度本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。應付予董事之酬金乃參考彼等職責及當時市況而釐定。

董事報告

粵海置地控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)僅此提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為房地產發展及投資。

本集團之主要業務於本回顧年內並無重大改變。

業務回顧

本集團於本回顧年度內之業務回顧及本集團未來業務發展的討論已載於本報告第4頁至5頁「主席報告」一節及第6頁至11頁「管理層之討論及分析」一節內。

本集團面對之主要風險及不確定因素已載於本報告第10頁「管理層之討論及分析」一節內。本集團財務風險管理目標及政策已載於本報告第95頁至第98頁財務報表附註31。

本回顧年度內本集團業績表現運用了主要財務指標已載於本報告第8頁「管理層之討論及分析」一節內。

有關討論本集團環境政策及遵守對本公司有重大影響的相關法律及規例已載於本報告第11頁「管理層之討論及分析」一節內。

本公司與其僱員、客戶及供應商和商業夥伴的重要關係有著對本公司的重大影響，而本公司的成功乃依賴該等關係，詳細情況已載於本報告第10頁「管理層之討論及分析」一節、第26頁「董事報告」一節、本報告第38頁「企業管治報告」一節及第66頁財務報表附註2.4。

董事報告 (續)

財務摘要

本集團最近五個財務年度之業績和財務狀況(摘自經審核財務報表及經適當地重新分類後)列出如下：

業績

| | 截至 12 月 31 日止年度 | | | | |
|----------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016 年 千港元 | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 | 2013 年 千港元 | 2012 年 千港元 |
| 收入 | 1,091,941 | 857,937 | 3,422 | — | 1,549,129 |
| 廉價收購收益 | — | 233,862 | — | — | — |
| 歸屬於本公司持有者 溢利/(虧損) | 17,734 | 174,773 | 81,773 | 3,426,966 | (168,474) |
| 股息 | — | — | — | 1,711,537 | — |

財務狀況

| | 於 12 月 31 日 | | | | |
|-----------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016 年 千港元 | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 | 2013 年 千港元 | 2012 年 千港元 |
| 總資產 | 6,473,653 | 5,840,539 | 4,618,249 | 5,483,215 | 3,449,045 |
| 總負債 | (2,140,223) | (1,230,732) | (280,464) | (1,224,631) | (497,269) |
| 資產淨值 | 4,333,430 | 4,609,807 | 4,337,785 | 4,258,584 | 2,951,776 |
| 非控股權益 | (145,623) | (178,451) | — | — | — |
| 歸屬於本公司持有者 權益 | 4,187,807 | 4,431,356 | 4,337,785 | 4,258,584 | 2,951,776 |

本集團持有之主要物業

於 2016 年 12 月 31 日本集團持有之主要物業詳情載於本年報第 102 頁。

董事報告 (續)

業績及股息

本集團截至2016年12月31日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第44至101頁之財務報表。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會不建議宣派截至2016年12月31日止年度之末期股息。

本公司將於2017年6月9日(星期五)舉行股東週年大會，本公司將於2017年6月6日(星期二)至2017年6月9日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席本公司將於2017年6月9日(星期五)舉行股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席本公司將於2017年6月9日(星期五)舉行股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於2017年6月5日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股本

本公司於本回顧年度內並無股本變動。

可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司根據百慕達1981年之公司法規定計算，並無可供分派予股東之儲備。

此外，本公司之股份溢價賬1,688,606,000港元可以繳足紅股之形式分派。

慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款(2015年：無)。

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2.4。

主要附屬公司

有關本公司於2016年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註33。

董事報告 (續)

董事

本公司於本財務年度內及直至本報告日期之董事為：

非執行董事

黃小峰(主席)

黃鎮海

(由2016年1月27日起辭任)

羅蕃郁

(由2016年3月17日起辭任)

執行董事

趙春曉(行政總裁)

(由2016年8月25日起獲委任為行政總裁)

叶旭全

(由2016年5月1日起辭任)

李偉強

吳明場

(由2016年3月17日起獲委任為非執行董事，
並於2016年6月7日起調任為執行董事)

曾奕

(由2016年10月27日起獲委任)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

黃鎮海先生鑑於個人事業發展原因，已於2016年1月27日辭任本公司非執行董事職務。黃先生已確認彼與董事會並無意見分歧，亦無任何有關彼辭任之事宜而須知會本公司股東。

叶旭全先生及羅蕃郁先生因已屆退休年齡，叶旭全先生已於2016年5月1日辭任本公司執行董事及行政總裁職務，羅蕃郁先生已於2016年3月17日辭任本公司非執行董事職務。叶旭全先生及羅蕃郁先生均已確認彼等與董事會並無意見分歧，亦無任何有關彼等辭任之事宜須知會本公司股東。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第86(2)條規定，曾奕先生自本公司上屆股東大會後於2016年10月27日獲委任為本公司董事，彼任期至即將召開之股東大會止，惟彼符合資格並表示願意於即將召開之股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第87條規定，黃小峰先生、趙春曉女士及李君豪先生於即將召開之股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並表示願意於即將召開之股東週年大會上膺選連任。

非執行董事黃小峰先生、執行董事趙春曉女士及曾奕先生及獨立非執行董事李君豪先生均符合資格並表示願意於即將召開之股東週年大會上膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(i)本公司於2020年召開的股東週年大會結束及(ii)2020年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事及高級管理人員履歷

非執行董事

黃小峰先生，58歲，於2008年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2010年11月起出任本公司主席。彼亦為本公司提名委員會主席。黃先生畢業於中國華南師範大學，持有歷史學學士學位。彼亦持有中國中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。黃先生於2008年6月獲委任為粵海投資有限公司(「粵海投資」)非執行董事，其後於2010年11月出任粵海投資主席，並同時調任為執行董事。黃先生曾於2008年10月至2012年7月期間出任廣南(集團)有限公司(「廣南」)非執行董事。粵海投資及廣南均為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。

執行董事

趙春曉女士，47歲，於2014年12月獲委任為本公司執行董事，並於2016年8月起獲委任為本公司行政總裁。趙女士曾就讀於中國遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，擁有雙學士學位。彼亦持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月加入香港粵海及粵海控股，現任粵海控股之副總經理及行政總監，以及香港粵海之常務董事、行政總監及公司秘書。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。趙女士於2011年8月出任粵海投資非執行董事。粵海投資為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

執行董事 (續)

李偉強先生，60歲，於2011年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2012年3月調任為本公司執行董事。李先生於2017年3月亦獲委任為本公司公司秘書。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾於恒基兆業地產有限公司(香港之上市公司)工作約二十年。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。李先生於2000年5月起獲委任為粵海投資的非執行董事，並於2006年7月至2008年4月期間出任粵海投資的執行董事兼財務總監，並於2008年4月調任為粵海投資的非執行董事。粵海投資為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。彼亦為永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)及粵海集團財務有限公司(「粵海財務」)的董事。永順泰為香港粵海的附屬公司，粵海財務為粵海控股的附屬公司。李先生亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司(上述三間公司均為香港之上市公司)之獨立非執行董事，以及深圳市機場(集團)有限公司之董事。李先生亦為中華人民共和國財政部管理會計諮詢專家、香港中樂團理事會主席、中華海外聯誼會理事、香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長及香港商界會計師協會會長。

吳明場先生，52歲，於2016年3月獲委任為本公司非執行董事，並於2016年6月調任為本公司執行董事。吳先生持有中國中山大學法律系法學專業學士和法律系國際法專業碩士、中國中山大學人文地理學專業碩士及中國武漢大學法學院民商法博士學位。吳先生歷任廣州市規劃局副處長、處長及副局長，廣州市海珠區政府副區長，廣州市人民政府法制辦主任及黨組書記。吳先生現為粵海控股總法律顧問，及香港粵海常務董事及總法律顧問。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。

曾奕先生，38歲，於2016年10月獲委任為本公司執行董事。曾先生持有中國中山大學財政稅務系稅務專業及計算機系計算機及應用專業學士學位、中國中山大學港澳珠江三角洲研究中心經濟學碩士學位及中國中山大學嶺南學院經濟學博士學位。彼為高級會計師、高級經濟師。曾先生於2006年7月加入粵海控股，曾任職於粵海控股及香港粵海戰略發展部、董事會辦公室、財務部，並於2015年6月至2016年10月期間獲委任為助理總經理。彼現任粵海控股和香港粵海戰略發展總監，並出任粵海控股和香港粵海若干附屬公司的董事長、董事。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 先生 太平紳士，73歲，於1999年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。Smith先生，由1997年起直至2001年12月退休前，曾擔任全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於1983年至1994年出任怡富集團行政總裁，並於1994年至1996年升任該集團主席。Smith先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，曾出任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久，並於2002年至2014年出任醫院管理局公積金計劃信託人。Smith先生於1964年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於1967年及1970年取得英國及香港的律師資格。Smith先生現為雲頂香港有限公司及會德豐有限公司(兩者皆在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。在過去三年，Smith先生亦曾於2004年4月至2014年5月期間擔任皇冠環球集團有限公司(在香港聯交所上市)及於2002年3月至2016年4月期間擔任Noble Group Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)的獨立非執行董事。

方和先生 銅紫荊星章，太平紳士，66歲，於2007年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。方先生是夏佳理方和吳正和律師事務所(現已易名為金杜律師事務所)的創辦合夥人，及彼現為金杜律師事務所的顧問律師。方先生於1974年在加拿大取得其工程學位，並於1978年在多倫多Osgoode Hall Law School取得其法律博士學位。方先生在法律界執業逾三十四年，其中八年於多倫多執業。方先生為香港、加拿大及英格蘭律師會的會員，亦為中國司法部委任在港的中國委托公証人。方先生擔任多個社區及社會職務，包括香港加拿大華人協會、酒牌局及食物及環境衛生諮詢委員會前任主席。方先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會(第九及第十屆)委員、中華海外聯誼會理事及香港基本法研究中心有限公司理事。方先生為太平紳士，獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以嘉許其於公職服務的貢獻。彼於2013年7月獲委任為香港通訊事務管理局成員。在教育方面，方先生為香港加拿大國際學校的創辦人兼首任校董及加拿大維多利亞大學商學院顧問。方先生為香港專業攝影師公會、香港中華廠商聯合總會等多個香港非牟利機構的名譽法律顧問。方先生現為多家上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司、長興國際(集團)控股有限公司、中國投資開發有限公司、順泰控股集團有限公司及新明中國控股有限公司，上述五間公司的股份均在香港聯交所上市。在過去三年，方先生亦曾於2010年5月至2016年5月期間擔任中海油田服務股份有限公司(該公司股份於香港聯交所及上海證券交易所上市)的獨立非執行董事。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

李君豪先生 銅紫荊星章，比利時官佐勳銜，61歲，於2009年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現擔任東泰集團主席，彼自2000年起為香港交易及結算有限公司獨立非執行董事及於2013年3月獲委任為勒泰商業地產有限公司非執行董事，上述兩間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾三十年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗。彼曾於1978年至1981年任職Coopers and Lybrand會計師事務所(洛杉磯及波士頓)，於1981年至1990年在匯豐銀行集團(香港及溫哥華)工作。彼擔任多項公職及社會服務，彼亦於2015年5月獲委任為香港廣西政協委員聯誼總會有限公司會長，及於2016年6月獲委任為香港中文大學校董。李先生為現任麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席及中國和平統一促進會香港總會常務副會長。彼擔任懲教署人員子女教育信託基金之投資顧問委員會委員及香港金融發展局委任為非官方委員。彼亦由2007年至2008年擔任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於2002年至2006年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，及於2003年至2009年為證券及期貨事務上訴審裁處委員。彼自1990年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員及於2006年至2008年擔任其主席，及於2005年至2009年2月出任證券商協會有限公司之主席。彼以Magna Cum Laude榮譽畢業於美國南加州大學會計及國際財務學系及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。彼為美國加州特許會計師及香港會計師公會的資深會員。

高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生，及本公司財務總監周濤先生。

周濤先生，46歲，於2010年4月加入本公司，並於2010年9月獲委任為本公司財務總監。周先生畢業於中南財經政法大學會計系，持有管理學碩士學位。彼是一位會計師、審計師及經濟師，並為中國註冊會計師協會會員。周先生於2016年2月獲廣東省人力資源和社會保障廳頒授高級會計師資格。周先生曾於2001年至2005年於香港粵海人事考核部及財務部工作。香港粵海為本公司之直接控股股東。彼於2005年3月至2008年2月任職粵海投資下屬粵海(國際)酒店管理集團有限公司董事兼財務總監，於2008年3月至2010年3月任職粵海制革有限公司(「粵海制革」)徐州生產基地董事兼財務總監及粵海制革副財務總監。粵海投資及粵海制革均為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。彼於財務管理、內部稽核及集團化管控方面均具豐富經驗。

董事報告 (續)

董事之服務合約

凡擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司訂立如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

除本年報第92頁至第93頁內「相關人士交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立於本回顧年度年未或年中任何時間與本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本集團的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

對本公司董事有裨益之彌償條文(於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意)已正有效及於截至2016年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事於競爭業務中之權益

於截至2016年12月31日止年度內，根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)規定，董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務(即房地產發展及投資業務(「競爭業務」))構成競爭或可能構成競爭之業務中所持有之須披露權益如下：

| 董事姓名 | 實體名稱 <small>(附註1)</small> | 權益性質 <small>(附註1)</small> |
|--------------------------|--|---------------------------|
| 黃小峰 | 廣東粵海控股集團有限公司 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司 | 董事長 董事長 主席及執行董事 |
| 趙春曉 | 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司 | 常務董事 非執行董事 |
| 李偉強 | 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司 | 常務董事 非執行董事 |
| 吳明場 | 粵海控股集團有限公司 | 常務董事 |
| 黃鎮海 <small>(附註2)</small> | 粵海投資有限公司 | 非執行董事 |
| 羅蕃郁 <small>(附註3)</small> | 粵海控股集團有限公司 | 董事 |

董事報告 (續)

董事於競爭業務中之權益 (續)

附註：

1. 上述實體從事(其中包括)房地產發展及投資。上述董事於上述實體業務中的權益，亦可能透過彼等出任上述實體的控股公司、附屬公司、關聯公司或任何投資形式的相應董事職務而產生。
2. 黃鎮海先生自2016年1月27日起辭任本公司之非執行董事。
3. 羅蕃郁先生自2016年3月17日起辭任本公司之非執行董事。

除上述所披露者外，於截至2016年12月31日止年度內，概無任何董事於競爭業務中擁有任何權益。

管理合約

年內，概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事的證券權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司董事及最高行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)知會本公司及香港聯交所如下：

I. 股份

(i) 本公司

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 持有股份 數目 | 好倉／ 淡倉 | 所持 權益概約 百分比 ^(附註) |
|-------------------|-------------|------------|-----------|-----------------------------------|
| 黃小峰 | 個人 | 3,880,000 | 好倉 | 0.227% |
| Alan Howard SMITH | 個人 | 317,273 | 好倉 | 0.019% |

附註：所持權益概約百分比乃按於2016年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉 (續)

I. 股份 (續)

(ii) 粵海投資有限公司

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 持有股份 數目 | 好倉／ 淡倉 | 所持 權益概約 百分比 ^(附註) |
|------|-------------|------------|-----------|-----------------------------------|
| 黃小峰 | 個人 | 2,595,580 | 好倉 | 0.041% |
| 趙春曉 | 個人 | 582,170 | 好倉 | 0.009% |
| 李偉強 | 個人 | 1,427,160 | 好倉 | 0.023% |

附註：所持權益概約百分比乃按於2016年12月31日粵海投資有限公司之已發行股份6,264,931,421股普通股為計算基準。

II. 股票期權

(i) 本公司

於本回顧年內，本公司概無運作中之股票期權計劃。

(ii) 粵海投資有限公司

| 董事姓名 | 股票期權 授出日期 (日.月.年) | 股票期權數目 | | | | | | 授出 股票期權 之總代價 港元 | 授出 股票期權 行使價* 港元 (每股) | 緊接授出 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股) | 緊接行使 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股) | 好倉/ 淡倉 |
|------|-------------------------|-----------|----------------|-----------|-----------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|---|---|-----------|
| | | 於授出 日期 | 於2016年 1月1日 | 於年內 授出 | 於年內 行使 | 於年內 註銷/ 失效 | 於2016年 12月31日 | | | | | |
| 黃小峰 | 22.01.2013 | 2,693,000 | 1,615,800 | — | (738,380) | — | 877,420 | — | 6.20 | 6.30 | 9.20 | 好倉 |
| 趙春曉 | 22.01.2013 | 2,268,000 | 1,360,800 | — | (582,170) | — | 778,630 | — | 6.20 | 6.30 | 9.24 | 好倉 |
| 李偉強 | 22.01.2013 | 2,243,000 | 1,345,800 | — | (529,960) | — | 815,840 | — | 6.20 | 6.30 | 9.20 | 好倉 |

有關上述根據粵海投資有限公司於2008年10月24日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉 (續)

II. 股票期權 (續)

(ii) 粵海投資有限公司 (續)

(c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

| 日期 | 歸屬比例 |
|-----------|------|
| 授出日期後兩年當日 | 40% |
| 授出日期後三年當日 | 30% |
| 授出日期後四年當日 | 10% |
| 授出日期後五年當日 | 20% |

(d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資有限公司董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

(e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士（減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比）：

| 事件發生日期 | 歸屬比例 |
|-----------------------|--|
| 授出日期後四個月當日之前 | 0% |
| 授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前 | 10% |
| 授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前 | 25% |
| 授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前 | 40% |
| 授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前 | 70% |
| 授出日期後四年當日或之後 | 80% |
| | 餘下的20%的歸屬亦取決於該 四年在整體績效考核中取得 合格成績 |

* 如進行供股或派發紅股或粵海投資有限公司之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

** 粵海投資有限公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

粵海投資有限公司之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位粵海投資有限公司董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於2016年12月31日，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉權益而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及香港聯交所。

購入股份及債權的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事可藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於2016年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

| 股東名稱 | 持有股份數目 | 證券類別 | 好倉／ 淡倉 | 所持 權益概約 百分比 ^(附註1) |
|---------------------------------------|---------------|------|-----------|------------------------------------|
| 廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2) | 1,263,494,221 | 股份 | 好倉 | 73.82% |
| 粵海控股集團有限公司(「香港粵海」) ^(附註2,3) | 1,263,494,221 | 股份 | 好倉 | 73.82% |

董事報告 (續)

主要股東權益 (續)

- 附註： 1. 所持權益概約百分比乃按於2016年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 廣東粵海控股集團有限公司於本公司之應佔權益乃透過其全資附屬公司香港粵海持有。
3. 茲參照本公司日期為2017年1月19日有關該交易(定義見該公告)的公告(「該公告」)。該公告所界定的詞彙與此所用者具有相同涵義。

於2017年1月19日，茲提述該公告所述，香港粵海及粵海投資訂立協議，根據該協議，在滿足(或豁免)相關先決條件的情況下，粵海投資將購入香港粵海所持有本公司概約73.82%的股份權益，即為香港粵海於本公司持有之全部股份。

於2017年3月20日，該交易已獲粵海投資的獨立股東於其同日舉行之股東特別大會上批准。詳情請參閱上述粵海投資的公告。當該交易交割完成，粵海投資將會成為本公司的直接控股公司。

除上述所披露者外，於2016年12月31日，據本公司各董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

關連交易

本集團之關連交易(本年度只有持續關連交易)詳情載於財務報表附註28。

相關人士交易

重大相關人士交易的詳情載於財務報表附註28。按《上市規則》構成持續關連交易之詳情載於財務報表附註28。就此等相關人士交易，本公司已符合《上市規則》第14A章的披露規定。

除以上所述的持續關連交易外，概無任何財務報表附註28披露的相關人士交易須遵守《上市規則》有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

購買、出售及贖回上市證券

於本回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

董事報告 (續)

股票掛鈎協議

截至於2016年12月31日止，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於財務報表附註28所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何重大合約。

優先購買權

本公司註冊成立地百慕達之法例並無關於優先購買權之限制，而公司細則亦無關於此權利之條文。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

主要客戶及供應商

於本回顧年度內，本集團來自首五大客戶之營業額合共佔總營業金額少於30%。

於本回顧年度內，本集團採購來自首五大供應商之採購額佔總採購金額約98.0%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約96.2%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶及供應商擁有任何權益。

核數師

安永會計師事務所任期即將屆滿，一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2017年3月23日

企業管治報告

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上之目標，本集團應用《上市規則》附錄14所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文原則。

本公司之董事認為，本公司於截至2016年12月31日止年度內已符合《企業管治守則》所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守《企業管治守則》內適用的建議最佳常規。

董事進行證券交易

本公司採納《上市規則》附錄10所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則，並制定內部制度規範本集團員工買賣證券。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於本回顧年內均遵照《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會（「董事會」）負責領導及控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年度報告和公告供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

截至本報告日期，董事會由一位非執行董事（黃小峰先生（彼亦為董事會主席））、四位執行董事（趙春曉女士（彼為本公司行政總裁）、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生）及三位獨立非執行董事（Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生）組成。

於2016年12月31日止財務年度內，董事會的組成出現之變動如下：

- 黃鎮海先生由2016年1月27日起辭任本公司非執行董事。
- 羅蕃郁先生由2016年3月17日起辭任本公司非執行董事。
- 吳明場先生由2016年3月17日起獲委任為本公司非執行董事，並由2016年6月7日起調任為本公司執行董事。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

- 叶旭全先生由2016年5月1日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
- 趙春曉女士(本公司執行董事)由2016年8月25日起獲委任為本公司行政總裁。
- 曾奕先生由2016年10月27日起獲委任為本公司執行董事。

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱及批准本公司年度業績、中期及季度業績。於本回顧年度內，董事會已舉行五次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

每年定期舉行的董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有獲准在議程提出討論事項的董事一般均獲至少十四日通知出席董事會會議。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事寄發議程及相關董事會文件。董事會於每次董事會會議記錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議記錄稿件，以供討論。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜屬重大事項，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。公司細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

企業管治職能

董事會有責任決定適用於本公司情況的合適企業管治常規，並確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會負責履行《企業管治守則》規定的企業管治職責如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察本公司的僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治報告 (續)

企業管治職能 (續)

於本回顧年度內，董事會已考慮(其中包括)以下企業管治事宜：

- (i) 審閱本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (ii) 監察有關僱員就可能發生的不正當行為而提出關注的政策；
- (iii) 審閱本公司透過內部稽核部及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效；
- (iv) 制定及檢討本公司的內部控制評價手冊；及
- (v) 審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

主席及行政總裁

董事會主席為黃小峰先生，而行政總裁為趙春曉女士。兩人之工作清晰界定，互相分開，以確保其獨立性及能互相制衡。作為本公司的董事會主席，黃先生以其在策略方面的遠見及從非行政的角度領導董事會及指引本公司前進，並有利完善企業的監督機制。行政總裁趙女士則專注於本集團業務的日常管理，並領導本集團的管理層。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，本公司各非執行董事(包括獨立非執行董事)均有特定任期，為期不超過約三年，並於(i)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據公司細則及/或其他適用法例及規定而需要提早退任。

於本回顧年度內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

獨立非執行董事的獨立性

於本回顧年度內及截至本報告日期，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉三位獨立非執行董事：Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生的獨立性確認函。

企業管治報告 (續)

獨立非執行董事的獨立性 (續)

Alan Howard SMITH 先生及方和先生服務本公司董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，Alan Howard SMITH 先生及方和先生仍為獨立人士。

提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬《上市規則》所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件出現。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本報告第 16 至 19 頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與多項與《上市規則》、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續發展並更新有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司已於 2016 年 8 月就房地產版塊的最新環境、社會及管治動向舉行培訓課程，並向董事提供閱讀材料，以便他們獲得經修訂規則及規例的最新消息。

截至本報告日期，根據本公司所存記錄，本公司董事於本回顧年度內曾參與下列的培訓：

| 董事名稱 | 出席本公司及／或 其他專業機構舉辦 的專業培訓 | 閱讀資料 |
|-------------------|-------------------------------|------|
| 非執行董事 | | |
| 黃小峰 | ✓ | ✓ |
| 執行董事 | | |
| 趙春曉 | ✓ | ✓ |
| 李偉強 | ✓ | ✓ |
| 吳明場 | ✓ | ✓ |
| 曾奕 | ✓ | ✓ |
| 獨立非執行董事 | | |
| Alan Howard SMITH | ✓ | ✓ |
| 方和 | ✓ | ✓ |
| 李君豪 | ✓ | ✓ |

企業管治報告 (續)

董事會成員多元化政策

本公司已於2013年8月27日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，該政策列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的一個關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期、專業經驗、技能及知識。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已按幾個重點範圍制定可計量的目標：性別、年齡、文化及教育背景、服務年期、專業經驗、技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策(如適用)以確保其持續成效。

截至本報告日期，董事會由八位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會之架構、人數及組成後，提名委員會及董事會認為已符合董事會成員多元化政策之規定。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

本公司於2005年6月成立薪酬委員會。薪酬委員會已獲董事會授權負責釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會之權利及職責已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事(方和先生、Alan Howard SMITH先生及李君豪先生)組成。方和先生為薪酬委員會主席。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於2016年已舉行一次薪酬委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於本回顧年度內透過傳閱文件方式處理事務。

於2016年內，薪酬委員會已審閱及批准檢討及批准執行董事及高級管理人員之年度薪酬方案及績效獎金。

2016年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

企業管治報告 (續)

提名委員會

本公司於2012年3月成立提名委員會。提名委員會負責(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士，根據《上市規則》及《企業管治守則》評核獨立非執行董事的獨立性，研究退任董事重新委任及董事繼任計劃，檢討董事會成員多元化政策及實施相關的可計量目標，並就上述事宜向董事會作出建議。提名委員會之權利及職責載於本公司網站可供瀏覽。

提名委員會由董事會主席及非執行董事黃小峰先生及三位獨立非執行董事即Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於2016年已舉行四次提名委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2016年，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (ii) 審議本公司退任董事的重新委任；
- (iii) 審閱董事會成員多元化政策的執行情況及董事會的架構、人數及組成；
- (iv) 審議及向董事會推薦委任本公司執行董事及非執行董事；
- (v) 審議及向董事會推薦委任本公司行政總裁；及
- (vi) 審議及向董事會推薦調任本公司一名非執行董事為執行董事。

審核委員會

本公司審核委員會於1998年9月成立。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。審核委員會亦確保管理層已設立有效的內部監控系統級監控本集團的風險評估及財務監控。審核委員會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究本集團內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會之權利及職能已載於本公司網站可供瀏覽。

審核委員會由三位獨立非執行董事即李君豪先生、Alan Howard SMITH先生及方和先生組成。李君豪先生為審核委員會主席。

企業管治報告 (續)

審核委員會 (續)

本公司已遵守《上市規則》第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名董事成員組成，且必須由非執行董事組成並由獨立非執行董事擔任主席)中至少包括一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2016年已舉行四次審核委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節內。除審核委員會會議外，審核委員會於本回顧年內亦以傳閱文件方式處理事務。除上述四次審核委員會會議外，審核委員會與外聘核數師舉行兩次私人會議，在管理層避席之情況下討論任何需關注的問題。

於2016年，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱本公司持續關連交易之年度上限；
- (ii) 審閱及建議董事會批准2015年全年業績、核數師的查找結果及年度業績公告之初稿；
- (iii) 審閱及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iv) 審閱2016年內部稽核計劃；
- (v) 審閱及建議董事會批准2016年中期及季度業績、核數師的查找結果及中期及季度業績公告之初稿；
- (vi) 審閱及建議董事會批准內部稽核報告；
- (vii) 審閱及建議委任外部專業中介公司評核本集團風險管理及內部監控系統的有效性；及
- (viii) 考慮及批准2016年之核數費用。

核數師酬金

於本回顧年度內，支付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

| 已提供服務 | 已付／應付費用 千港元 |
|----------------|----------------|
| 審核全年度財務報表 | 1,933 |
| 審閱中期業績 | 520 |
| 按同意的程序審閱季度業績 | 408 |
| 審閱債務及營運資金聲明書 | 380 |
| 環境、社會及管治報告顧問服務 | 322 |
| 稅務合規及諮詢服務 | 19 |
| 按同意的程序審閱持續關連交易 | 10 |
| | 3,592 |

企業管治報告 (續)

董事會及委員會會議

截至2016年12月31日止年度各董事出席董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及股東大會會議之個別出席記錄載列如下：

| 董事姓名 | 董事會 | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 審核委員會 | 股東週年大會 |
|----------------------|-----|-------|-------|-------|--------|
| 非執行董事 | | | | | |
| 黃小峰 | 4/5 | 3/4 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 黃鎮海 ^(附註1) | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 羅蕃郁 ^(附註2) | 0/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 執行董事 | | | | | |
| 趙春曉 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 叶旭全 ^(附註3) | 2/2 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 李偉強 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 吳明場 ^(附註4) | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 曾奕 ^(附註5) | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| Alan Howard SMITH | 5/5 | 4/4 | 1/1 | 4/4 | 1/1 |
| 方和 | 5/5 | 4/4 | 1/1 | 4/4 | 1/1 |
| 李君豪 | 5/5 | 4/4 | 1/1 | 4/4 | 1/1 |

附註：

1. 黃鎮海先生自2016年1月27日起辭任本公司非執行董事。
2. 羅蕃郁先生自2016年3月17日起辭任本公司非執行董事。
3. 叶旭全先生自2016年5月1日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
4. 吳明場先生自2016年3月17日起獲委任為本公司非執行董事，並自2016年6月7日起調任為本公司執行董事。
5. 曾奕先生自2016年10月27日起獲委任為本公司執行董事。

問責及審核

董事會負責監督截至2016年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2016年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

企業管治報告 (續)

問責及審核 (續)

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的全年、中期業績，已按《上市規則》的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。為進一步提升本公司的企業管治水平和透明度，本公司於2016年12月31日止的財政年度期間按季度公佈了其未經審核的財務資料，並將於往後繼續按季度公佈其未經審核的財務資料。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2016年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

風險管理及內部監控

董事會負有全面責任維持及確保本集團之風險管理及內部監控系統有效實施。該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估及管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新風險管理及內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估所面對的風險，並設計、運作及監察合適的風險管理及內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)識別、管理及減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重審核的範圍、內部審核的質素及內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部監察政策及程序的遵從、風險管理及內部監控系統的有效性，及指出任何不合規事項的重大發現。內部稽核部為本集團風險管理及內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持及運作健全的內部監控系統。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控 (續)

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見《上市規則》)。

此外，本公司委聘一名獨立內部稽核顧問，協助管理層開展實體層面之風險評估，當中包括就本公司所面臨之風險因素進行確定、評估及排列優先次序。內部稽核顧問已完成風險評估，並將評估結果(包括年度內部稽核計劃)提交本公司管理層審閱及匯報予審核委員會及董事會批准。

為本公司提供風險評估服務之獨立內部稽核顧問亦為本集團進行內部稽核審查。顧問已向管理層及董事會建議內部稽核計劃，並協助本公司審核2016年若干流程之內部控制系統。管理層同意審核結果及已採納相應推薦建議。

董事會信納本回顧年度內及截至本年報及賬目刊發日期，現存的風險管理及內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

公司秘書

黃建昕女士自2006年9月起出任本公司之公司秘書，並於2017年3月6日辭任。彼為本公司全職僱員，並擁有本公司日常事務知識。黃女士向本公司主席及行政總裁匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。於本回顧年度內，黃女士共接受超過十五小時更新其技能及知識的相關專業培訓。

本公司執行董事李偉強先生自2017年3月6日起出任本公司之公司秘書。

股東權利

以下程序須遵守公司細則、百慕達1981年公司法及適用法例及規則。

股東召開股東特別大會之程序

於呈遞要求日期持有附帶本公司股東大會投票權的本公司實繳股本不少於十分之一之登記股東，有權隨時致函本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求內指定之任何事項，而該股東特別大會須於有關要求呈遞日期後兩個月內舉行。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

股東召開股東特別大會之程序 (續)

書面要求必須列明召開股東大會之目的，經有關登記股東簽署，並可由數份同樣格式及附有一名或多名有關股東簽署之文件組成。書面要求將由本公司股份登記處核實，在確定為適當及符合程序後，本公司公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定及監管規定給予所有登記股東充分之通知期。反之，若書面要求無效，有關股東將獲知會此結果，而股東特別大會亦不會按要求召開。

如董事會未能於呈遞要求日期起二十一日內開展召開股東特別大會。則要求人(或其中代表全體要求人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案之程序

本公司每年舉行股東週年大會，並可於有需要時舉行稱為股東特別大會之股東大會。

本公司登記股東持有(i)不少於全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權二十分之一；或(ii)不少於一百名股東，可提交書面要求，列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案；或不超過一千字之陳述書，內容有關任何將於某個特定股東大會上提呈的決議案所述之事宜或需處理之事項。

書面要求／陳述書必須經有關股東簽署，並呈遞本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，註明公司秘書收啟。如屬於須發出決議案通知之情況，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六週呈遞；如屬於任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一週呈遞。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

倘要求符合程序，公司秘書將要求董事會(i)將有關決議案納入股東週年大會之議程；或(ii)為股東大會傳閱陳述書，惟有關股東須已經繳付數額由董事會合理決定之款項，以滿足本公司根據法律要求向所有登記股東送達決議案通知或傳閱有關股東提交之陳述書所需之開支。反之，若要求無效，或有關股東沒有繳付足額之款項以支付公司上述開支，有關股東將獲知會此結果，而建議決議案將不會納入股東週年大會之議程；或不會傳閱股東大會陳述書。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

股東諮詢

股東可就其所持有股份向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司查詢，透過其網上查詢服務(www.tricoris.com)，或發送電子郵件至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或致電其熱線(852) 2980 1333，或親臨其位於香港皇后大道東183號合和中心22樓的公眾櫃檯查詢。

股東亦可以書面形式致函本公司財務總監或公司秘書，郵寄地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，或傳真至(852) 2815 2020查詢。

此外，本公司充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，以加強與公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權力。

投資者關係

於本回顧年內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司網站可供瀏覽。

與持份者的關係

本公司認同員工、客戶及供應商及業務夥伴為本公司成功的主要持份者。我們致力透過鼓勵員工、向客戶提供優質服務、與業界夥伴(包括供應商及承包商)合作提供高質量及可持續產品及服務，以及給予社會支持，藉以達致企業可持續性。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2017年3月23日

獨立核數師報告



致粵海置地控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計載於第 44 頁至第 101 頁之粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於 2016 年 12 月 31 日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)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和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。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」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。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。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理，及我們不對該等事項提供獨立意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

| 關鍵審計事項 | 在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項 |
|---|---|
| 發展中投資物業公允值計量 | |
| <p>貴集團的會計政策就所有投資物業按公允值計量，除非該等投資物業無法可靠地量度有關公允值。假如發展中投資物業的公允值不能可靠地按計量，貴集團按成本值計量該等物業，直至該等物業的公允值能可靠地量度或已完成發展，以較早出現者為準。發展中投資物業公允值是否能持續可靠地量度取決於管理上的重大判斷。此包括決定市場上可比物業是否不活躍及可靠量度公允值的替代途徑是否存在。於2016年12月31日，貴集團以成本值計量的發展中投資物業結餘約10.32億港元。</p> <p>董事已得出的結論是發展中投資物業的公允值在報告期末不能可靠地計量，因此，該等發展中投資物業繼續按成本值計量，直至公允值能可靠地計量。</p> <p>發展中投資物業的會計政策及披露事項載於綜合財務報表附註2.4、3及13。</p> | <p>我們的審計程序包括評估管理層的判斷及評價。我們還考慮了年結時相關發展中投資物業的開發進度，以確定發展中投資物業的公允價值是否能夠可靠地計量。</p> |
| 估算已竣工待售物業可變現值 | |
| <p>於2016年12月31日，貴集團持有約值2.65億港元的已竣工待售物業。已竣工待售物業按成本值或可變現值列賬，以較低者為準。可變現值的測定涉及對估算銷售收入及銷售費用的重大判斷。</p> <p>已竣工待售物業的會計政策及披露事項載於綜合財務報表附註2.4及3。</p> | <p>我們的審計程序包括評估管理層參考本年度報告期後物業銷售價格及鄰近類似物業市場交易情況對貴集團已竣工待售物業的減值評估。我們同時審閱了估算之銷售費用根據已發生之市場推廣費用、銷售人員薪酬及銷售佣金。</p> |

獨立核數師報告 (續)

刊載於本年報內的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於本年報內的信息，綜合財務報表及我們的核數師報告除外。

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

關於我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並須由董事釐定所需之內部監控措施，使編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

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

審核委員會協助 貴公司董事履行監督 貴集團的財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載列我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，必定能偵測到一重大錯誤陳述存在。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計證據，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序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，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證據。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報、結構和內容，包括披露信息，以及綜合財務報表是否中肯反映相應的交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，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。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是葉慶霖。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環添美道1號
中信大廈22樓

2017年3月23日

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 5 | 1,091,941 | 857,937 |
| 銷售成本 | | (901,049) | (858,054) |
| 毛利／(毛虧) | | 190,892 | (117) |
| 其他收入及收益 | 5 | 83,983 | 258,350 |
| 廉價收購收益 | 23 | — | 233,862 |
| 銷售及分銷費用 | | (13,552) | (10,141) |
| 管理費用 | | (72,729) | (69,461) |
| 其他經營費用淨額 | | (32,578) | (236,131) |
| 融資成本 | 6 | — | — |
| 除稅前溢利 | 7 | 156,016 | 176,362 |
| 所得稅支出 | 10 | (125,690) | (4,112) |
| 本年溢利 | | 30,326 | 172,250 |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司持有者 | | 17,734 | 174,773 |
| 非控股權益 | | 12,592 | (2,523) |
| | | 30,326 | 172,250 |
| 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利 | 11 | | |
| 基本及攤薄 | | 1.04 港仙 | 10.21 港仙 |

綜合全面損益表

截至2016年12月31日止年度

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 本年溢利 | 30,326 | 172,250 |
| 其他全面虧損 | | |
| 於往後期間重列於損益賬之其他全面虧損項目： | | |
| 境外業務貨幣換算產生之匯兌差異 | (278,756) | (38,045) |
| 結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備 | — | (48,048) |
| 本年其他全面虧損，稅後淨額 | (278,756) | (86,093) |
| 本年全面收益／(虧損)合計 | (248,430) | 86,157 |
| 歸屬於： | | |
| 本公司持有者 | (243,549) | 93,571 |
| 非控股權益 | (4,881) | (7,414) |
| | (248,430) | 86,157 |

綜合資產負債表

2016年12月31日

| | 附註 | 2016年 12月31日 千港元 | 2015年 12月31日 千港元 |
|----------------|-------|------------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 8,112 | 9,328 |
| 投資物業 | 13 | 1,057,327 | 27,930 |
| 遞延稅項資產 | 20 | 70,047 | 22,165 |
| 非流動資產合計 | | 1,135,486 | 59,423 |
| 流動資產 | | | |
| 已竣工待售物業 | | 265,386 | 1,290,357 |
| 發展中物業 | 14 | 1,633,600 | 97,279 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 15 | 26,108 | 713,571 |
| 可供出售金融資產 | 16 | 447,160 | — |
| 受限制銀行存款 | 17 | 563,073 | 470,176 |
| 現金及現金等值項目 | 17 | 2,402,840 | 3,209,733 |
| 流動資產合計 | | 5,338,167 | 5,781,116 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 18 | (1,528,040) | (74,547) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | 19 | (155,310) | (339,820) |
| 預收款項 | | (20,245) | (311,373) |
| 欠非控股股東款項 | 28(c) | (27,948) | — |
| 應付稅項 | | (336,502) | (186,725) |
| 流動負債合計 | | (2,068,045) | (912,465) |
| 流動資產淨值 | | 3,270,122 | 4,868,651 |
| 總資產減流動負債 | | 4,405,608 | 4,928,074 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 20 | (72,178) | (318,267) |
| 資產淨值 | | 4,333,430 | 4,609,807 |
| 權益 | | | |
| 歸屬於本公司持有者 | | | |
| 已發行股本 | 21 | 171,154 | 171,154 |
| 儲備 | 22 | 4,016,653 | 4,260,202 |
| 非控股權益 | | 4,187,807 | 4,431,356 |
| | | 145,623 | 178,451 |
| 權益合計 | | 4,333,430 | 4,609,807 |

趙春曉
董事

李偉強
董事

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

| | 歸屬於本公司持有者 | | | | | | | | | | 非控股 權益 合計 | 權益 合計 |
|-----------------------|-----------|------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|------------|-----------|---------|-----------------|----------|
| | 已發行 股本 | 股份 溢價賬* | 資本 儲備* | 物業重估 儲備* | 企業發展 基金* | 儲備 基金* | 外匯波動 儲備* | 保留 溢利* | 合計 | 合計 | | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 於2015年1月1日 | 171,154 | 1,688,606 | 13,824 | 6,984 | 216 | 48,298 | 234,551 | 2,174,152 | 4,337,785 | — | 4,337,785 | |
| 本年溢利/(虧損) | — | — | — | — | — | — | — | 174,773 | 174,773 | (2,523) | 172,250 | |
| 本年其他全面虧損： | | | | | | | | | | | | |
| 境外業務貨幣換算產生之 匯兌差異 | — | — | — | — | — | — | (33,154) | — | (33,154) | (4,891) | (38,045) | |
| 結算系內公司款項釋放之 外匯波動儲備 | — | — | — | — | — | — | (48,048) | — | (48,048) | — | (48,048) | |
| 本年全面收益/(虧損)合計 | — | — | — | — | — | — | (81,202) | 174,773 | 93,571 | (7,414) | 86,157 | |
| 收購附屬公司(附註23) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 185,865 | 185,865 | |
| 於2015年12月31日 | 171,154 | 1,688,606* | 13,824* | 6,984* | 216* | 48,298* | 153,349* | 2,348,925* | 4,431,356 | 178,451 | 4,609,807 | |

| | 歸屬於本公司持有者 | | | | | | | | | | 非控股 權益 合計 | 權益 合計 |
|---------------------|-----------|------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|------------|-----------|----------|-----------------|----------|
| | 已發行 股本 | 股份 溢價賬* | 資本 儲備* | 物業重估 儲備* | 企業發展 基金* | 儲備 基金* | 外匯波動 儲備* | 保留 溢利* | 合計 | 合計 | | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 於2016年1月1日 | 171,154 | 1,688,606 | 13,824 | 6,984 | 216 | 48,298 | 153,349 | 2,348,925 | 4,431,356 | 178,451 | 4,609,807 | |
| 本年溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 17,734 | 17,734 | 12,592 | 30,326 | |
| 本年其他全面虧損： | | | | | | | | | | | | |
| 境外業務貨幣換算產生之 匯兌差異 | — | — | — | — | — | — | (261,283) | — | (261,283) | (17,473) | (278,756) | |
| 本年全面收益/(虧損)合計 | — | — | — | — | — | — | (261,283) | 17,734 | (243,549) | (4,881) | (248,430) | |
| 轉撥儲備基金 | — | — | — | — | — | 46,724 | — | (46,724) | — | — | — | |
| 股息宣派予非控股股東 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (27,947) | (27,947) | |
| 於2016年12月31日 | 171,154 | 1,688,606* | 13,824* | 6,984* | 216* | 95,022* | (107,934)* | 2,319,935* | 4,187,807 | 145,623 | 4,333,430 | |

* 此等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,016,653,000港元(2015年：4,260,202,000港元)。

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------------|----|------------------|--------------|
| 經營業務所得之現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 156,016 | 176,362 |
| 調整數： | | | |
| 利息收入 | | (73,436) | (172,630) |
| 出售物業、廠房及設備項目收益 | 5 | (4,822) | (17,234) |
| 出售待出售資產收益 | 5 | — | (19,218) |
| 廉價收購收益 | | — | (233,862) |
| 結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備 | 5 | — | (48,048) |
| 待出售資產項下其他應收款項減值 | 7 | — | 740 |
| 投資物業公允值變動 | 5 | (1,006) | (87) |
| 折舊 | 7 | 1,228 | 1,048 |
| | | 77,980 | (312,929) |
| 已竣工待售物業之減少 | | 896,442 | 822,559 |
| 發展中物業之增加 | | (643,248) | (272,285) |
| 預付款項、按金及其他應收款項之減少 | | 56,858 | 43,152 |
| 應付賬項之減少 | | (53,786) | (31,565) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備之減少 | | (171,967) | (113,682) |
| 預收款項之增加／(減少) | | (283,858) | 311,373 |
| 經營業務所得／(使用)之現金 | | (121,579) | 446,623 |
| 已收利息 | | 63,422 | 135,975 |
| 已付利息 | | — | (7,728) |
| 已付境外稅項 | | (219,975) | (42,858) |
| 經營業務所得現金流入／(流出)淨額 | | (278,132) | 532,012 |

綜合現金流量表 (續)

截至2016年12月31日止年度

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------------------|----|--------------|--------------|
| 投資業務所得之現金流量 | | | |
| 出售物業、廠房及設備項目所得收入 | | 5,210 | 18,322 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | 12 | (918) | (4,307) |
| 新增投資物業 | | (479,320) | — |
| 出售待出售資產所得收入 | | — | 47,813 |
| 收購附屬公司 | 23 | — | (503,997) |
| 受限制銀行存款之增加 | | (128,348) | (469,985) |
| 出售前啤酒附屬公司所得代價 | | 638,507 | — |
| 新增可供出售金融資產 | | (467,720) | — |
| 在存款時超過三個月到期定期存款之減少／(增加) | | (344,944) | 2,171,145 |
| 投資業務現金流入／(流出)淨額 | | (777,533) | 1,258,991 |
| 融資活動所得之現金流量 | | | |
| 新增銀行貸款 | | — | 181,849 |
| 償還銀行貸款 | | — | (405,967) |
| 融資活動現金流出淨額 | | — | (224,118) |
| 現金及現金等值項目之淨增加／(減少) | | (1,055,665) | 1,566,885 |
| 年初之現金及現金等值項目 | | 3,209,733 | 1,660,435 |
| 外幣匯率變動之影響淨額 | | (81,009) | (17,587) |
| 年末之現金及現金等值項目 | | 2,073,059 | 3,209,733 |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | | |
| 現金及銀行存款 | | 323,396 | 213,893 |
| 在存款時於三個月內到期之無抵押定期存款 | 17 | 1,749,663 | 2,995,840 |
| 在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款 | 17 | 329,781 | — |
| 列於綜合資產負債表之現金及現金等值項目 | | 2,402,840 | 3,209,733 |
| 在存款時超過三個月到期之無抵押定期存款 | 17 | (329,781) | — |
| 列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目 | | 2,073,059 | 3,209,733 |

財務報表附註

2016年12月31日

1. 公司資料

粵海置地控股有限公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓。粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)是本公司之直接控股公司。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司，一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於2017年1月19日，香港粵海與粵海投資有限公司(「粵海投資」，為本公司的同系附屬公司，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主版上市)簽訂買賣協議，以代價人民幣3,358,000,000元出售其持有本公司的73.82%股權。該交易尚未完成。倘該交易完成，粵海投資將成為本公司的直接控股股東。

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

本公司之主要附屬公司內容請參閱附註33。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除若干投資物業及一項可供出售金融資產以公允值計量外，本財務報表以歷史成本記賬法編製。除另有註明者外，本財務報表以港幣呈報，所有金額均調整至最近之千元。

綜合賬目基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2016年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團因參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變動回報及有能力通過對被投資方行使權力影響該等回報(即現有權利賦予本集團目前能力指揮被投資方的有關活動)，則視為獲得控制權。

當本公司直接或間接擁有被投資方少於多數之投票或類似權利，本集團考慮所有相關因素及環境以評估其對被投資方是否擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方其他擁有權投票人士間的合約關係；
- (b) 自其他合約關係得到的權利；及
- (c) 本集團擁有的投票權利及潛在投票權利。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準(續)

附屬公司所編製的財務報表與本公司的報告期相同，並採納相同的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權起作合併賬目處理，並持續作合併直至該等控制權終止。

損益賬及全面損益賬個別組成部份歸屬於本公司及非控股權益持有者，即使該結果導致非控股權益持有者錄得負結餘。所有與本集團內成員間交易有關之集團內資產及負債、權益、收入、費用及現金流量已於合併賬目處理過程中全部抵銷。

當有事實及環境顯示上述關於本集團控制附屬公司的會計政策的三項要素中有一項或超過一項的改變，本集團重新評估是否能控制被投資者。在持有附屬公司權益變動但未失去控制權的情況下，當以權益性交易列賬。

當本集團失去附屬公司之控制權，即將(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)列於權益之累計換算差異終止列賬。同時將(i)已收代價之公允值；(ii)任何保留投資之公允值；及(iii)任何因此產生而列於損益賬之盈虧列賬。基於假設本集團直接出售相關的資產或負債的相同安排下，本集團對往時列於其他全面損益賬之攤佔部份適當地重列於損益賬或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新增及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---|--------------------------------|
| 修訂香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(2011年) | 投資實體：採用合併入賬之例外情況 |
| 修訂香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第14號 | 收購共同經營權益之會計處理 監管遞延賬戶 |
| 修訂香港會計準則第1號 修訂香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 | 披露倡議 釐清可接受的折舊及攤銷方法 |
| 修訂香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號 | 農業：生產性植物 |
| 修訂香港會計準則第27號(2011年) 2012年至2014年週期年度改進 | 於獨立財務報表應用權益法 對多項香港財務報告準則之修訂 |

2.2 會計政策及披露之變更 (續)

除與編製本集團財務報表無關的修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28(2011年)、修訂香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第14號、修訂香港會計準則第16號及香港會計準則第41號、修訂香港會計準則第27號(2011年)及載於2012年至2014年週期年度改進的修訂外，該等修訂的性質及影響如下：

- (a) 修訂香港會計準則第1號載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：
 - (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
 - (ii) 損益表及資產負債表內可予分拆的特定項目；
 - (iii) 實體就彼等呈報於財務報表附註的次序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法列賬的攤佔聯營公司及合營公司的其他全面損益必須作為單一項目匯總呈報，並且在將會或不會於其後重新分類至損益賬的該等項目之間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於資產負債表及損益表內呈報額外小計時適用的規定。該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

- (b) 修訂香港會計準則第16號及香港會計準則第38號釐清香港會計準則第16號及修訂香港會計準則第38號中關於收入反映來自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益，而非通過使用資產消耗的經濟利益。因此，以收入基礎的計算方法不得用於計算物業、廠房及設備折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於計算無形資產攤銷。該等修訂不具有追溯力。鑒於本集團並無使用以收入基礎的計算方法計算其非流動資產的折舊，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團在本財務報表內並無採納以下已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------------|---|
| 修訂香港財務報告準則第2號 | 以股份為基礎付款交易的分類及計量 ² |
| 修訂香港財務報告準則第4號 | 與香港財務報告準則4號保險合約一併應用的香港財務報告準則9號金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 修訂香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年) | 向投資者及其聯營公司或合營企業出售或分配資產 ⁴ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收入 ² |
| 修訂香港財務報告準則第15號 | 釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 修訂香港會計準則第7號 | 披露計劃 ¹ |
| 修訂香港會計準則第12號 | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹ |

¹ 自2017年1月1日或往後起始之年度期間生效

² 自2018年1月1日或往後起始之年度期間生效

³ 自2019年1月1日或往後起始之年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可供採納

預期適用於本集團之香港財務報告準則的額外資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈對香港財務報告準則第2號之修訂闡述三大範疇：歸屬條件對以現金結算以股份為基礎付款交易計量的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂釐清倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期自2018年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號最終版本，涵蓋所有取代香港會計準則第39號及所有香港財務報告準則第9號過去版本的金融工具修訂計劃。該準則引入對分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現時正評估採納該準則的影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)對投資者及其聯營或合營企業間的資產出售或注資的不協調情況。當投資者及其聯營或合營企業間出售或注入資產視作一項業務時，該等修訂規定須全部確認盈虧。如一項涉及資產的交易不視作一項業務，因交易產生的盈虧只有在與投資者在其聯營或合營企業權益無關的情況下，方可確認為投資者的盈虧。該等修訂不具有追溯力。香港會計師公會已於2016年1月撤銷往時對修訂香港財務報告準則第10號及香港會計法則第28號(2011年)的強制性生效日期及新設的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理方面完成廣泛檢討後決定。惟該等修訂現已可供採納。

香港財務報告準則第15號對來自客戶合約產生的收入建立一個新5步模型。在香港財務報告準則第15號的規定下，收入金額的確認反映一實體預期因轉讓貨物或服務予顧客有權交換的代價。香港財務報告準則第15號的原則提供較具結構性的方法以計量及確認收入。此準則同時引入廣泛之非量化及量化披露規定，包括對總收入的分解、履行義務的資料、合約資產及負債賬戶餘額於各期間之變化及主要判斷及估算。該準則將取代所有香港財務報告準則目前對收入確認的規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號及現時正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號內對投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號及現時正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估因融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則 (續)

雖然香港會計準則第12號之修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

商業合併及商譽

商業合併以收購法列賬，轉讓之代價按收購日之公允值計量，即本集團於收購日轉讓之資產的公允值、本集團承擔被收購者欠其前度持有者之負債及本集團因與被收購者交換控制權而發行之股本權益之公允值總和。就每一項商業合併而言，本集團選擇被收購者現時持有權益之非控股權益及其擁有者於清盤時按公允值或被收購者之可適別資產淨值按比例攤佔資產淨值。非控股權益之其他組成部份以公允值計量。收購相關成本於產生時列支。

當本集團收購一項業務，於收購日根據合約條款、經濟環境及恰當情況評估承受的金融資產及負債後作出適當分類及定名，包括自被收購者主體合約內分拆嵌入式衍生工具。

如商業合併分階段完成，收購者持有往時的股本權益於收購日以公允值重新計量，與收購當日公允值之差異列於損益賬。

自收購者轉讓之任何或然代價於收購日以公允值列賬，列為資產或負債之或然代價公允值之變動列於損益賬。已列於權益賬的或然代價不作重新計量及往後於權益賬內作會計處理。

商譽首次以成本計量，即轉讓代價、非控股權益列賬金額及本集團任何往時持有被收購者之股本權益公允值總和減去可識別資產及負債之餘額。如代價及其他項目總和低於被收購附屬公司資產淨值之公允值，經重新評估後之差額列入損益賬，作為廉價收購收益項目。

在首次列賬後，商譽以成本減任何累計減值虧損計量，商譽每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示其賬面值有減值跡象，則減值測試會較頻密。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，自收購日起，因業務合併產生之商譽分配予本集團預期會受惠於合併中產生協同效應之現金產生單位，此與本集團其他資產或負債是否分配予該個別或一組單位無關。

2.4 主要會計政策概要(續)

商業合併及商譽(續)

減值按評估跟商譽有關之個別現金產生單位(一組現金產生單位)可收回金額釐定。倘個別現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則會將減值虧損列支。已列支之商譽減值虧損不得在往後期間撥回。

倘組成個別現金產生單位(一組現金產生單位)或業務一部分之商譽出售，在釐定出售該業務盈虧時，與其相關之商譽將計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按現金產生單位業務出售部分及保留部分之相對值計量。

公允值計量

本集團於各報告期末採用公允值計量投資物業及可供出售金融資產。公允值為於計量日在市場參與者間通過有秩序交易出售一項資產收到或轉讓一項負債支付的價格。計量公允值基於假設出售資產或轉讓負債交易在該項資產或負債之主要市場進行，如無主要市場，則在該項資產或負債最有利市場進行交易，有關主要或最有利市場必須是本集團可接觸的市場。計量一項資產或負債之公允值按市場參與者在符合其最佳經濟利益的情況下對該項資產或負債作價時所用之假設。

計量非金融資產公允值考慮一市場參與者利用該項資產作最高及最佳用途或出售該項資產予另一可利用該項資產作最高及最佳用途的市場參與者創造經濟利益的能力。

本集團採用按情況合適的估值方法及有足夠數據計量公允值，並採用最大限度的相關可觀察輸入數據及最少的不可觀察輸入數據。

所有在財務報表內按公允值計量或披露的資產及負債按公允值架構分類，並基於對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據列出如下：

- 第1層 — 基於活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)
- 第2層 — 基於對公允值計量有重大影響的可觀察(直接或間接)最原始的輸入數據的估值手法
- 第3層 — 基於對公允值計量有重大影響的不可觀察最原始的輸入數據的估值手法

對列於財務報表內的經常性資產及負債，本集團於各報告期末重新評估分層情況(基於整體對公允值計量有重大影響的最原始的輸入數據)以決定架構內項目是否須在各層間轉移。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或有需要就資產進行年度減值測試(已竣工待售物業、發展中物業、遞延稅項資產、投資物業及金融資產除外)，資產之可收回金額會作出估算。資產之可收回金額以資產或現金產生單位之使用價值及其公允值減其出售成本兩者中之較高者為準，並以個別資產為估算單位，除非該項資產並無產生大部分獨立於其他資產或一組資產之現金流入。於此情況下，可收回金額則按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損只會於資產賬面值超出其可收回金額時列支。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值及特定資產風險評估之稅前折現率，將估算未來之現金流量折算至現值。減值虧損於產生期間列支損益表，倘該資產以重估值列賬，則減值虧損按該重估資產適用之相關會計政策列賬。

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象顯示於往時列支之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現上述情況，則會估算可收回金額。當用以釐定資產可收回金額之估計有變動時，方會撥回該資產(商譽除外)先前列支之減值虧損，惟撥回後之賬面值不可高於過往年度並無就該項資產列支減值虧損前之賬面值(扣除任何折舊／攤銷後)。撥回之減值虧損於產生當期列入損益表，倘該資產以重估值列賬，則撥回之減值虧損按該重估資產相關之會計政策列賬。

相關人士

如符合以下任何一項，一方將被認為與本集團有關連：

- (a) 該一方為一個人或其家庭之親密成員及該個人：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司關鍵管理人員；

或

2.4 主要會計政策概要(續)

相關人士(續)

(b) 該一方為一實體及符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團成員；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方之合營企業及另一實體為該第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體作為僱員福利之僱傭延後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)適別之個人控制或共同控制；
- (vii) 於上述(a)(i)適別之個人對該實體或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理人員有重大影響力；及
- (viii) 該實體(或屬於一集團內任何成員的其中部份)提供關鍵管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現值之較低者列賬。發展中物業成本值包括土地成本、發展開支、資本化借貸成本及其他與發展有關的直接成本。可變現值基於估算售價減出售及完工後續的估算成本。

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本值及可變現值之較低者列賬。成本按總發展成本(包括資本化借貸成本)攤分到各未出售單位。可變現值基於管理層按當時市況估算之預期銷售收入減估算完工成本及銷售費用(按個別物業為基準)。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備和折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其採購價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作擬定用途所產生之任何直接成本。

物業、廠房及設備在投入使用後所產生如維修保養及大修之開支一般在產生當期列支損益表。在符合列賬規則之情況下，主要檢驗開支將列於該等資產之賬面值內作為重置部份。當物業、廠房及設備的重要組件須定期更換時，本集團將該等組件列為個別有特定使用年期之資產，並將其相關折舊列支。

折舊按個別物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法勾銷其成本值至其殘值。主要之適用年率如下：

| | |
|----------|-----------|
| 樓宇 | 3% — 6% |
| 廠房、機器及設備 | 18% — 20% |
| 傢俬及裝置 | 18% — 20% |
| 汽車 | 18% — 20% |

當一項物業、廠房及設備的其中部份擁有不同之可使用年期，該項目之成本以合理原則分攤分配予各部份及每一部份作獨立折舊。殘值、可使用年期及折舊方法最少於各財務年度完結時作審閱(及適當調整)。

一項物業、廠房及設備及其重要部份於出售或當預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止列賬。於資產終止列賬年度在損益表列賬之出售或報廢產生之任何盈虧為有關資產出售所得款項淨額與其賬面值兩者間之差額。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義於物業經營租賃項下之租賃權益)，而非用作生產或供應產品或服務或作行政用途；或於日常業務過程出售用途。該等物業首次按成本(包括交易成本)計量。在首次列賬後，投資物業以反映於報告期末市況之公允值列賬。

在建中或發展中物業作為未來投資物業列為發展中投資物業。倘公允值無法可靠地確定，發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能確定或完成建設工程。本集團得出的結論為其發展中投資物業於本報告期末未能可靠地計量其公允值。因此，本集團的發展中投資物業按成本值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

投資物業公允價值變動所產生之盈虧於產生當年列於損益表。

報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧於報廢或出售當年列於損益表。

經營租賃

資產所有權產生之大部分回報及風險仍保留在出租人之租賃按經營租賃作會計處理。當本集團作為出租人時，由本集團通過經營租賃出租之資產列於非流動資產項下，而通過經營租賃應收之租金按租賃期以直線法列入損益表。當本集團作為承租人時，通過經營租賃應付之租金按租賃期以直線法列支損益表。

在經營租賃項下之預付土地租賃款首次以成本列賬及其後於租賃期內以直線法列支。

投資及其他金融資產

首次列賬及計量

金融資產於首次列賬時以公允價值經損益賬列為金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融投資，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目，以較合適者為準。在首次列賬時，金融資產按其公允價值加上歸屬於收購該金融資產的交易成本計量，經損益賬以公允價值列賬之金融資產除外。

所有經一般途徑買賣之金融資產於交易日列賬，即本集團承諾買賣該資產之日期。經一般途徑買賣指買賣金融資產須要於市場建立之規定或約定之期間內交付資產。

其後計量

金融資產之其後計量按其類別劃分如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款金額但無活躍市場報價之非衍生類金融資產。在首次計量後，此等資產其後使用有效利率法按攤銷後成本減去任何減值撥備計量。計算攤銷後成本時會考慮任何收購折讓或溢價及包括有效利率組成部分之費用或成本。有效利率攤銷列於損益表之其他收入及收益。應收款項因減值產生之虧損列於損益表之其他經營費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股權投資中的非衍生金融資產及債務證券。歸類為可供出售的股權投資為既不被分類為持作買賣，亦非按公允價值計入損益賬。歸於本類別的債務證券為有意持有一段不確定時間及可能因流動性或回應市場環境變化而出售。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

於首次確認後，可供出售金融資產其後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內列入其他全面損益賬，直至終止確認該投資為止，屆時其累計盈虧列於損益表的其他收入，或直至該投資判定作減值，屆時其累計盈虧由可供出售投資重估儲備重列於損益表的其他收益或虧損。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，並按照下文「收入列賬」所載政策在損益表確認為其他收入。

倘因(a)合理公允值估算的範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)該範圍內的各種估算的可能性不能合理地評估及不能合理地用於估算公允值，而導致非上市股權投資的公允值無法可靠地計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估於短期內出售其可供出售金融資產的意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，因市場淡靜，導致本集團未能買賣該等金融資產，若管理層有能力及有意於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期日，本集團可能會選擇重列該等金融資產。

對於自可供出售類別重列的金融資產，重列當日的賬面公允值金額成為新攤銷成本，而該資產已於權益內確認的任何過往盈虧將使用有效利率按投資的剩餘年期於損益賬內攤銷。任何新攤銷成本與到期日金額間的差額，亦將使用有效利率按該項資產的剩餘年期攤銷。倘該資產隨後判定作減值，則已列入權益的金額將重於損益表。

金融資產終止列賬

金融資產(或一項金融資產或一組類似金融資產之組成部份(倘適用))在下列情況下基本終止列賬(即在本集團之綜合資產負債表剔除)：

- 收取自該資產所產生之現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取自該資產所產生之現金流量之權利，或根據一項「轉移」安排承擔在無重大延誤下全數支付已收取之現金流量予第三方之義務；及(a)本集團已轉讓該資產之幾乎全部風險及回報，或(b)本集團並未轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取自一項資產所產生之現金流量之權利或已簽訂一項轉移安排，本集團評估保留擁有該資產之風險及回報程度(如有)。當本集團無轉讓亦未保留該資產幾乎全部之風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，該已轉讓資產在本集團持續參與之情況下列賬。據此，本集團同時將相關之負債列賬。已轉讓資產及相關負債按反映本集團仍保留的權利及義務之基準計量。

通過擔保作持續參與之已轉讓資產按有關資產原賬面值及本集團須償還之代價上限之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於各報告期末為一項金融資產或一組金融資產評估是否有任何減值之客觀證據。如果該資產於首次列賬後因一項或多項事件出現影響該金融資產或該組金融資產所產生之未來現金流量能可靠地作出估算，該金融資產或該組金融資產須作減值。減值證據可包括一位債權人或一組債權人經歷重大財務困難，違約或其他拖欠支付利息或本金，其進行破產或其他財務重組之可能性及可觀察到之數據顯示估算未來現金流量有可量度之減少，例如與違約相關之滯後或經濟情況變化。

以攤銷後成本列賬之金融資產

以攤銷後成本列賬之金融資產，本集團首先獨立評估重大金融資產是否須作減值，如個別金融資產之重要性較低，則作集體評估。倘本集團測定已個別評估之金融資產(無論重要與否)無客觀事實證明須作減值，該金融資產將包含在一組擁有類似信貸風險特性之金融資產內作集體減值評估。作個別減值評估而已經或繼續列支減值虧損之資產，將不包含在集體減值評估之範圍內。

已識別之減值虧損按資產賬面值與估算未來現金流量現值之差額(不包括未發生之未來信貸虧損)計量。估算未來現金流量之現值按該金融資產之最初有效利率折現(即首次列賬時作計算得出之有效利率)。

該資產之賬面值通過使用備抵賬目減少及虧損金額列支損益表。利息收入繼續按已減少之賬面值及折現未來現金流量作為減值虧損計量之利率計提。貸款及應收款項連同任何相關備抵金額在無確實機會可於未來收回時撇銷。

倘已列賬之估算減值虧損於往後期間因一項事件增加或減少，往時已列賬之減值虧損於備抵賬目內調增或調減。如一項已撇銷金額稍後收回，該收回金額列於損益表內之其他經營費用。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售資產已減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值的差額，減往時已於損益表列支的任何減值虧損，乃從其他全面損益賬中移除及列於損益表。

就列為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允值顯著或持續低於成本。「顯著」以相對於投資原有成本評估，而「持續」則以公允值一直低於其原有成本的時間長短而評估。倘出現減值證據，則累積虧損(以收購成本與現行公允值的差額，減往時列於損益表的該投資任何減值虧損計量)從其他全面收入移除及列於損益表。列為可供出售的股本工具減值虧損不會透過損益表撥回。減值後的公允值增加直接列入其他全面損益賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

釐定「顯著」或「持續」需要作出判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)一項投資公允價值低於其成本值的時間或程度。

就列為可供出售的債務工具而言，減值為根據與按攤銷成本列賬的金融資產相同的條件評估。然而，列為減值的金額乃按攤銷成本與現時公允價值的差額所計量的累積虧損，減往時列於損益表的任何該投資減值虧損。未來利息收入繼續根據資產的已減少賬面值，並採用就計量減值虧損而言用作貼現未來現金流量的利率計提。利息收入作為財務收入的一部份。倘其後工具的公允價值增加能夠客觀地與於減值虧損列支損益表後發生的事件連繫，則債務工具的減值虧損於損益表撥回。

金融負債

首次列賬及計量

金融負債於首次列賬時以公允價值經損益賬(適當地)列為金融負債、貸款及借貸，或定為有效對沖下對沖工具之衍生項目。

所有金融負債按公允價值首次列賬，如該項目為貸款及借貸，則減去其直接交易成本。

本集團之金融負債包括應付及其他應付款、若干計提費用及欠非控股股東款項。

其後計量

貸款及借貸之其後計量如下：

貸款及借貸

於首次列賬後，帶息貸款及借貸其後以有效利率法按攤銷後成本計量，除非折現的影響不顯著，則帶息貸款及借貸按成本列賬。當負債終止列賬及以有效利率法攤銷時，其盈虧列於損益表。

計算攤銷後成本時經考慮任何收購折讓或溢價及構成有效利率組成部分之費用或成本計算得出，攤銷之有效利率列支於損益表之融資成本內。

金融負債終止列賬

當負債之義務已履行、取消或屆滿時，金融負債終止列賬。

當一項現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項金融負債所取代，或對現有負債之條款作重大修訂，上述更替或修訂將被視作原有負債終止列賬及將新負債列賬，各自賬面值之差額將列於損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

互相抵銷金融工具

如具有一項現時可執行之法律權利作抵銷已列賬金額及有意向以淨額結算，或同時將資產變現及結算負債，金融資產及金融負債互相抵銷及其淨額列於資產負債表。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金與活期存款及隨時可轉換已知金額現金之短期高流通性投資，其價值變動無重大風險及自存入時起計一般於三個月內到期，並已扣除構成本集團現金管理組成部份但須按要求償還之銀行透支。

就綜合資產負債表而言，現金及現金等值項目由沒有使用限制之庫存現金與包括定期存款及類似現金性質的資產在內之銀行存款組成。

撥備

當一項過往事件引致一項當前責任(法定或推定)，且有相當可能性導致未來資源流出以結算該責任，並能夠可靠估算相關之金額時，會將一項撥備列賬。

當折現影響重大，列賬之撥備金額為結算該責任所須之預期未來開支於報告期末之現值。隨時間推移引致之折現值增加列於損益表內之融資成本。

所得稅

所得稅由本期及遞延稅項組成。與損益賬外項目相關之所得稅列於損益賬外，即其他全面損益賬或直接於權益內列賬。

本期稅項資產及負債以預期可從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，計量基於報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率(及稅法)，並須考慮本集團經營所在地之詮釋及慣例。

於報告期末，以稅基計算之資產及負債與作財務報告用途之資產及負債賬面值間之所有暫時性差異須按負債法作遞延稅項撥備。

所有因應課稅暫時性差異引起之遞延稅項負債均須列賬，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債非在一項業務合併交易中因首次列賬之商譽或資產或負債產生，且於交易時對會計溢利及應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異，當撥回暫時性差異之時間受控制及暫時性差異有相當可能性在可見將來不作回撥。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有自可予扣減之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產均須列賬，將遞延稅項資產列賬是基於應課稅溢利將有相當可能性會產生並可用以抵扣該等可予扣減暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，惟下列情況除外：

- 與可予扣減暫時性差異相關之倘遞延稅項資產非在一項業務合併交易中因首次列賬之資產或負債產生，且於交易時對會計溢利或應課稅盈虧均無影響；及
- 對於涉及投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異，倘暫時性差異有相當可能在可見將來撥回及有應課稅溢利產生並用以抵扣該等暫時性差異時，遞延稅項資產方會列賬。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討。倘不再有相當可能性有足夠應課稅溢利以運用全部或部份遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。未列賬之遞延稅項資產於各報告期末作重新評估，倘有相當可能性有足夠應課稅溢利以扣減全部或部份遞延稅項資產時列賬。

遞延稅項資產及負債以資產變現或負債結算期間預期適用之稅率計量，其計量基於報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)。

倘在法律上有一項可執行權利，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務機關相關，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

收入列賬

當經濟利益將有相當可能性流入本集團及收入能可靠地量度時，收入按下列基準列賬：

- (a) 來自出售物業，當持有物業權帶來的重大風險及回報已轉讓予買方，並且本集團無對擁有權參與有關管理或無對已出售有關物業存在有效控制；
- (b) 租金收入，於租賃期內按時間比例基準列賬；及
- (c) 利息收入，按應計基準以有效利率法，並以金融工具估算未來現金流量及預計年期準確折現或在較短期(如適用)的情況下計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本公司及其若干附屬公司為若干符合資格參與之僱員設立定額供款強制性公積金退休供款計劃(「MPF 計劃」)。供款額根據有關僱員之薪金按一定比例計算，根據該 MPF 計劃之規定在供款應予支付時，有關費用列支損益表。該 MPF 計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。根據該 MPF 計劃之規定，除了本集團之僱主自願性供款部份外，本集團之僱主供款根據 MPF 計劃於供款時已全部歸屬於僱員，倘僱員於有權獲得全數僱主自願性供款前離職，則本集團可收回該供款之未歸屬僱員部份。

本集團若干於中國大陸營運之附屬公司僱員按規定參加一個由當地市政府運作之地方退休福利計劃(「地方計劃」)。此等附屬公司須按薪金成本的 21% 至 23% 供款予地方計劃。根據地方計劃之規定，供款在應予支付時列支損益表。

終止福利

當本集團無法撤回有關福利及當本集團因將包括支付終止福利的重組成本列賬時，會將終止福利列賬。

借貸成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即須一段長時間方可準備就緒作擬定用途或出售之資產)之借貸成本會資本化，並作為該等資產成本之組成部份。當該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售時，資本化該等借貸成本將停止。自待用於合資格資產之特定借貸在臨時投資中所賺取之投資收入作為抵扣已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本於發生當期列支。借貸成本包括利息及一實體因借入資金所產生之其他成本。

股息

當末期股息在股東大會上獲股東批准後，末期股息列為一項負債。

因本公司之組織章程大綱及授予董事權力宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。據此，中期股息在建議及宣派即時列為負債。

外幣

本財務報表以本公司之功能貨幣港元呈報，港幣為本公司之功能及呈報貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣及其財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下各實體之外幣交易按其功能貨幣當時適用匯率於交易日作首次紀錄。以外幣計價之貨幣資產及負債於報告期末按當時適用功能貨幣匯率換算，所有自貨幣項目結算或換算產生之差額列於損益表。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目按首次交易當日之適用匯率換算。按公允值以外幣計量之非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣(續)

自非貨幣項目換算產生之盈虧與該項目之公允值變動盈虧列賬相符(即如該項目之公允值變動盈虧列於其他全面損益賬或損益賬，其重新換算差額須分別列於其他全面損益賬或損益賬)。

非在香港營運附屬公司之功能貨幣指港元以外之貨幣。於報告期末，此等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算成港元及其損益表按當年加權平均匯率換算成港元。因此產生之匯兌差異列於其他全面損益賬項下之外匯波動儲備賬內。當出售外地業務時，與該外地業務相關之其他全面損益賬列於損益表。

任何因收購外地業務產生之商譽及因收購對賬面資產與負債產生之公允值調整均作外地業務資產與負債處理及以期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，非在香港營運附屬公司之現金流量按發生當日之適用匯率換算成港元。非在香港營運附屬公司在整個年度內經常產生的現金流量按當年加權平均匯率換算成港元。

3. 重大會計判斷及估算

編製本集團財務報表要求管理層對影響所呈報之收入、開支、資產與負債金額及相關的披露資料，及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。惟此等假設及估算之不確定性可能會導致在未來須要對受影響資產與負債之賬面值作重大調整。

判斷

於採用本集團之會計政策過程中，除某些範圍須作估算外，管理層作出以下對本財務報表列賬金額有重大影響之判斷：

投資物業和發展中物業之劃分

本集團釐定一項物業是否合資格定為投資物業或發展中物業，並已制定其判斷之標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或上述兩者而持有之物業。

發展中物業為本集團持有在一般業務過程中作出售的物業。判斷的基準是以個別物業分類為投資物業或發展中物業。

3. 重大會計判斷及估算(續)

判斷(續)

發展中物業投資

在建中或發展中物業作為未來投資物業列為發展中投資物業。倘公允值無法可靠地確定，發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能確定或完成建設工程。

本集團已行使判斷以確定當發展中投資物業的公允值能可靠地計量，其中包括考慮(i)是否已獲得建設許可證；及(ii)建設工程的進度或完成情況。根據個別發展的實況及環境，也可一併考慮其他跡象。

董事已取得的結論，發展中投資物業繼續按成本值計量，直至建設工程大致完成或餘下工程成本能準確地作出估算。

估算之不確定性

於報告期末，關於估算不確定因素之未來及其他主要來源，且其存在重大風險導致資產及負債賬面值於下一財務年度內須作重大調整之主要假設描述如下。

土地增值稅

根據已頒布的土地增值稅(「土地增值稅」)中國暫行條例實施細則，因在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，土地價值增值(指出售物業收入減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出)均須按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團於中國大陸出售物業資產之附屬公司，須承擔土地增值稅(列於所得稅項下)。惟中國大陸內各城市實施土地增值稅有不同的情況及本集團未完成若干稅務機關若干土地增值稅申報表。據此，須作出重大判斷以釐訂土地增值額及相關之稅款。自日常業務產生的最終稅款並不能確定。本集團基於管理層之最佳估算確認此等債務。如有關最終稅款與首次列賬金額有差異，有關差異將影響決定當期之所得稅項及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

當有很大可能性產生應課稅溢利並可利用稅務虧損，因稅務虧損產生的遞延稅項資產會列賬。基於未來應課稅溢利的金額及產生時間及未來稅務籌劃策略，管理層對確定遞延稅項資產金額作出重大判斷。於2016年12月31日，因計提土地增值稅產生的遞延稅項資產賬面值為70,047,000港元(2015年：22,165,000港元)。於2016年12月31日，未列賬稅務虧損為435,426,000港元(2015年：606,402,000港元)，詳情請參閱財務報表附註20。

3. 重大會計判斷及估算(續)

估算之不確定性(續)

估算已竣工待售物業及發展中物業之可變現值

本集團考慮不同來源的資訊，包括同區及同等類似物業近期價格，並自該交易日期起對該等價格作相應調整以反映任何經濟情況的變動。

估算發展中物業及發展中投資物業總預算成本及完工後續成本

發展中物業及發展中投資物業之總預算成本由(i)預付土地租賃款；(ii)建築成本；及(iii)任何其他發展有關物業的直接成本組成。在估算發展中物業及發展中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i)承包商及供應商的現有方案；(ii)已同意承包商及供應商近期的方案；及(iii)建築及物料成本的專業估算。

4. 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於其產品及活動規劃業務單元，並劃分為兩個匯報有關分部如下：

- (a) 物業發展及投資分部包含發展物業及物業投資；及
- (b) 其他分部包含企業收入及費用項目

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現之決策基礎。分部表現評估基於分部溢利／(虧損)，即經調整除稅前溢利。除利息收入於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

4. 經營分部資料(續)

| | 物業發展 及投資 千港元 | 其他 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------------|--------------------|-----------|-------------|
| 截至2016年12月31日止年度 | | | |
| 分部收入： | | | |
| 銷售予外界客戶 | 1,091,941 | — | 1,091,941 |
| 分部業績 | 143,684 | (61,104) | 82,580 |
| 調節： | | | |
| 利息收入 | | | 73,436 |
| 除稅前溢利 | | | 156,016 |
| 於2016年12月31日 | | | |
| 分部資產 | 5,997,460 | 406,146 | 6,403,606 |
| 調節： | | | |
| 未分配資產 | | | 70,047 |
| 資產總計 | | | 6,473,653 |
| 分部負債 | (2,041,067) | (26,978) | (2,068,045) |
| 調節： | | | |
| 未分配負債 | | | (72,178) |
| 負債總計 | | | (2,140,223) |
| 截至2016年12月31日止年度 | | | |
| 其他分部資料 | | | |
| 投資物業公允值變動 | (1,006) | — | (1,006) |
| 折舊 | 1,003 | 225 | 1,228 |
| 資本性支出* | 1,088,372 | 280 | 1,088,652 |

* 資本性支出包括機器、廠房及設備及投資物業添置金額。

財務報表附註 (續)

2016年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

| | 物業發展 及投資 千港元 | 其他 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------|--------------------|-----------|-------------|
| 截至2015年12月31日止年度 | | | |
| 分部收入： | | | |
| 銷售予外界客戶 | 857,937 | — | 857,937 |
| 分部業績 | 178,463 | (174,731) | 3,732 |
| 調節： | | | |
| 利息收入 | | | 172,630 |
| 除稅前溢利 | | | 176,362 |
| 於2015年12月31日 | | | |
| 分部資產 | 2,151,462 | 3,666,912 | 5,818,374 |
| 調節： | | | |
| 未分配資產 | | | 22,165 |
| 資產總計 | | | 5,840,539 |
| 分部負債 | (802,610) | (109,855) | (912,465) |
| 調節： | | | |
| 未分配負債 | | | (318,267) |
| 負債總計 | | | (1,230,732) |
| 截至2015年12月31日止年度 | | | |
| 其他分部資料： | | | |
| 廉價收購收益 | (233,862) | — | (233,862) |
| 投資物業公允值變動 | (87) | — | (87) |
| 折舊 | 703 | 345 | 1,048 |
| 待出售資產項下其他應收款減值 | — | 740 | 740 |
| 結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備 | — | (48,048) | (48,048) |
| 資本性支出* | 4,297 | 10 | 4,307 |

* 資本性支出包括機器、廠房及設備添置金額。

分地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地得出，由於本集團之主要經營地點位於中國大陸，並無提供額外的地區分部資料。

主要客戶的資料

於2016年及2015年12月31日止兩年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的10%。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

收入代表本年度銷售已竣工待售物業及租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 收入 | | |
| 物業銷售 | 1,090,261 | 857,520 |
| 租金收入 | 1,680 | 417 |
| | 1,091,941 | 857,937 |
| 其他收入 | | |
| 銷售廢品收益 | — | 1,102 |
| 銀行利息收入 | 72,828 | 135,975 |
| 可供出售金融資產利息收入 | 608 | — |
| 估算利息收入 | — | 36,655 |
| 其他 | 1,769 | 31 |
| | 75,205 | 173,763 |
| 收益 | | |
| 投資物業公允值變動 | 1,006 | 87 |
| 出售物業、廠房及設備項目收益 | 4,822 | 17,234 |
| 出售待出售資產收益 | — | 19,218 |
| 結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備 | — | 48,048 |
| 其他 | 2,950 | — |
| | 8,778 | 84,587 |
| | 83,983 | 258,350 |

6. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款利息 | — | 7,728 |
| 減：於發展中物業資本化金額 | — | (7,728) |
| | — | — |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(列入)：

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------------|----|----------------------------------|--------------------|
| 物業銷售成本 | | 901,049 | 858,054 |
| 折舊 | 12 | 1,228 | 1,048 |
| 經營租賃項下最低租金支出 | | 2,499 | 2,727 |
| 核數師酬金 | | 2,453 | 2,385 |
| 僱員福利支出(不包括董事酬金)： | | | |
| 薪酬及薪金 | | 59,285 | 47,680 |
| 退休金計劃供款* | | 9,367 | 8,235 |
| 減：已沒收供款 | | (3) | — |
| 退休金計劃供款淨額 | | 9,364 | 8,235 |
| 減：於物業發展項目下資本化金額 | | 68,649 (28,726) | 55,915 (20,297) |
| | | 39,923 | 35,618 |
| 待出售資產項下其他應收款項減值# | | — | 740 |
| 出售前啤酒附屬公司交易撥備# | 19 | — | 18,340 |
| 匯兌差異淨額# | | 32,306 | 213,715 |

* 於2016年12月31日，本集團無已沒收供款可用於減少來年之退休金供款(2015：無)。

已列入綜合損益表內「其他經營費用淨額」項下。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金

本年度董事及主要行政人員薪酬按聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)和(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 袍金： | | |
| 獨立非執行董事 | 1,640 | 1,640 |
| 非執行董事 | — | — |
| 執行董事 | — | — |
| | 1,640 | 1,640 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及非現金福利 | 1,215 | 2,000 |
| 與表現相關之花紅 | 463 | 1,389 |
| 退休金計劃供款 | 133 | 400 |
| | 1,811 | 3,789 |
| | 3,451 | 5,429 |

(a) 獨立非執行董事

本年度已付／應付獨立非執行董事之薪酬披露如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 袍金 | | |
| Alan Howard SMITH | 520 | 520 |
| 方和 | 560 | 560 |
| 李君豪 | 560 | 560 |
| | 1,640 | 1,640 |

於本年度並無(2015年：無)其他應付予獨立非執行董事之酬金。

財務報表附註 (續)

2016年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

| | 袍金 千港元 | 薪金、津貼及 非現金福利 千港元 | 與表現相關 花紅 千港元 | 退休金 計劃供款 千港元 | 薪酬合計 千港元 |
|--------------------|-----------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 2016年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 趙春曉(附註a) (行政總裁) | — | — | — | — | — |
| 叶旭全(附註b) | — | 1,215 | 463 | 133 | 1,811 |
| 李偉強 | — | — | — | — | — |
| 吳明場(附註c) | — | — | — | — | — |
| 曾奕(附註d) | — | — | — | — | — |
| | — | 1,215 | 463 | 133 | 1,811 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 黃小峰(主席) | — | — | — | — | — |
| 黃鎮海(附註e) | — | — | — | — | — |
| 羅蕃郁(附註f) | — | — | — | — | — |
| | — | — | — | — | — |
| | — | 1,215 | 463 | 133 | 1,811 |
| 2015年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 叶旭全(行政總裁) | — | 2,000 | 1,389 | 400 | 3,789 |
| 趙春曉 | — | — | — | — | — |
| 李偉強 | — | — | — | — | — |
| | — | 2,000 | 1,389 | 400 | 3,789 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 黃小峰(主席) | — | — | — | — | — |
| 黃鎮海 | — | — | — | — | — |
| 羅蕃郁 | — | — | — | — | — |
| | — | — | — | — | — |
| | — | 2,000 | 1,389 | 400 | 3,789 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

附註：

- (a) 趙春曉自2016年8月25日起獲委任為本公司行政總裁。
- (b) 叶旭全自2016年5月1日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
- (c) 吳明場自2016年3月17日起獲委任為本公司非執行董事，於2016年6月7日起調任為本公司執行董事。
- (d) 曾奕自2016年10月27日起獲委任為本公司執行董事。
- (e) 黃鎮海自2016年1月27日起辭任本公司非執行董事。
- (f) 羅蕃郁自2016年3月17日起辭任本公司非執行董事。

本公司董事於本年度並無(2015年：無)放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 首五位薪酬最高之僱員

本年度首五位最高薪酬之僱員包括1位(2015年：1位)董事，其酬金詳情已載列於上述附註8。其餘4位(2015年：4位)最高薪酬僱員非公司董事之薪酬詳情如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼及非現金福利 | 3,133 | 3,332 |
| 與表現相關花紅 | 3,015 | 1,485 |
| 退休金計劃供款 | 636 | 327 |
| | 6,784 | 5,144 |

下列為非董事最高薪酬僱員數目及薪酬幅度：

| | 僱員人數 | |
|-----------------------|----------|-------|
| | 2016年 | 2015年 |
| 1,000,001至1,500,000港元 | 2 | 4 |
| 1,500,001至2,000,000港元 | 1 | — |
| 2,500,001至3,000,000港元 | 1 | — |
| | 4 | 4 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

10. 所得稅項

因本集團本年在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港所得稅撥備(2015年：無)。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。

土地增值稅按中華人民共和國適用之有關法律法規作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 本期 — 香港 | — | — |
| 本期 — 其他地區 | 169,342 | 109,668 |
| 中國大陸土地增值稅 | 223,753 | 119,113 |
| 遞延(附註20) | (267,405) | (224,669) |
| 本年度稅項支出 | 125,690 | 4,112 |

按本公司及其附屬公司所在地適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按有效稅率計算之稅務支出調節如下：

| | 2016年 千港元 | 百分比 | 2015年 千港元 | 百分比 |
|-----------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| 除稅前溢利 | 156,016 | | 176,362 | |
| 按法定稅率計算之稅項 | 41,779 | 26.8 | 13,391 | 7.6 |
| 中國子公司派發股息之5% 預扣稅影響 | 5,590 | 3.6 | — | — |
| 無須計稅之收入 | (36,291) | (23.3) | (84,339) | (47.8) |
| 不能扣稅之費用 | 65,950 | 42.3 | 60,326 | 34.2 |
| 使用往時未確認之稅務虧損 | (42,899) | (27.5) | (447) | (0.3) |
| 未確認的稅務虧損 | 155 | 0.1 | 2,912 | 1.7 |
| 土地增值稅 | 223,753 | 143.4 | 119,113 | 67.5 |
| 釋放遞延土地增值稅負債 | (132,347) | (84.8) | (106,844) | (60.6) |
| 按本集團有效稅率計算之稅務支出 | 125,690 | 80.6 | 4,112 | 2.3 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

11. 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

計算每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有者應佔本年盈利及本年度已發行普通股數1,711,536,850股(2015年:1,711,536,850股)得出。

截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

12. 物業、廠房及設備

| | 附註 | 樓宇 千港元 | 廠房、 機器 及設備 千港元 | 傢俬 及裝置 千港元 | 汽車 千港元 | 合計 千港元 |
|-----------------------------|----|-----------|-------------------------|------------------|-----------|-----------|
| 2016年12月31日 | | | | | | |
| 於2015年12月31日及 2016年1月1日： | | | | | | |
| 成本 | | 34,034 | 5,830 | 1,006 | 1,865 | 42,735 |
| 累計折舊 | | (30,045) | (2,342) | (345) | (675) | (33,407) |
| <hr/> | | | | | | |
| 賬面淨值 | | 3,989 | 3,488 | 661 | 1,190 | 9,328 |
| <hr/> | | | | | | |
| 於2016年1月1日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊淨值 | | 3,989 | 3,488 | 661 | 1,190 | 9,328 |
| 添置 | | — | 918 | — | — | 918 |
| 處置 | | (135) | (253) | — | — | (388) |
| 本年度折舊 | 7 | (245) | (587) | (201) | (195) | (1,228) |
| 匯率調整 | | (237) | (214) | — | (67) | (518) |
| <hr/> | | | | | | |
| 於2016年12月31日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊淨值 | | 3,372 | 3,352 | 460 | 928 | 8,112 |
| <hr/> | | | | | | |
| 於2016年12月31日： | | | | | | |
| 成本 | | 23,850 | 6,322 | 1,006 | 1,747 | 32,925 |
| 累計折舊 | | (20,478) | (2,970) | (546) | (819) | (24,813) |
| <hr/> | | | | | | |
| 賬面淨值 | | 3,372 | 3,352 | 460 | 928 | 8,112 |
| <hr/> | | | | | | |

財務報表附註 (續)

2016年12月31日

12. 物業、廠房及設備 (續)

| | 附註 | 樓宇 千港元 | 廠房、 機器及 設備 千港元 | 傢俬及 裝置 千港元 | 汽車 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|----|-----------|-------------------------|------------------|-----------|-----------|
| 2015年12月31日 | | | | | | |
| 於2015年1月1日： | | | | | | |
| 成本 | | 38,444 | 2,837 | 996 | 669 | 42,946 |
| 累計折舊 | | (32,702) | (2,087) | (145) | (566) | (35,500) |
| 賬面淨值 | | 5,742 | 750 | 851 | 103 | 7,446 |
| 於2015年1月1日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊淨值 | | 5,742 | 750 | 851 | 103 | 7,446 |
| 添置 | | — | 3,009 | 10 | 1,288 | 4,307 |
| 處置 | | (1,088) | — | — | — | (1,088) |
| 收購附屬公司 | 23 | — | 276 | — | — | 276 |
| 本年度折舊 | 7 | (322) | (378) | (200) | (148) | (1,048) |
| 匯率調整 | | (343) | (169) | — | (53) | (565) |
| 於2015年12月31日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊淨值 | | 3,989 | 3,488 | 661 | 1,190 | 9,328 |
| 於2015年12月31日： | | | | | | |
| 成本 | | 34,034 | 5,830 | 1,006 | 1,865 | 42,735 |
| 累計折舊 | | (30,045) | (2,342) | (345) | (675) | (33,407) |
| 賬面淨值 | | 3,989 | 3,488 | 661 | 1,190 | 9,328 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

13. 投資物業

| | 已竣工 投資物業 公允值 千港元 | 發展中 投資物業 成本 千港元 | 合計 千港元 |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|-----------|
| 2016年 | | | |
| 於2016年1月1日賬面值 | 27,930 | — | 27,930 |
| 添置 | — | 1,087,734 | 1,087,734 |
| 公允值調整淨收益 | 1,006 | — | 1,006 |
| 處置 | (1,929) | — | (1,929) |
| 匯率調整 | (1,731) | (55,683) | (57,414) |
| 於2016年12月31日賬面值 | 25,276 | 1,032,051 | 1,057,327 |
| 2015年 | | | |
| 於2015年1月1日賬面值 | 29,559 | — | 29,559 |
| 公允值調整淨收益 | 87 | — | 87 |
| 匯率調整 | (1,716) | — | (1,716) |
| 於2015年12月31日賬面值 | 27,930 | — | 27,930 |

本集團於中國大陸之已竣工投資物業包括一工業用途、一倉庫及一住宅／非住宅物業。本公司董事基於每一物業之性質、特點及風險判定該等投資物業分為三類資產(即工業、倉庫及住宅／非住宅)。於2016年12月31日，本集團之已竣工投資物業經獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(一獨立合資格評估師)重估為25,276,000港元。本集團財務經理及財務總監每年決定委聘那位外部評估師負責為本集團之物業評估。揀選準則包括對市場的認識、信譽、獨立性及是否可維持專業標準。本集團之財務經理及財務總監已與該評估師就中期及全年財務報告每年討論兩次有關的評估假設及評估結果。

發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地確定或完成建設工程。本集團得出的結論為此等發展中投資物業未能可靠地計量其公允值。因此，在綜合資產負債表中按成本值計量。

本集團投資物業之進一步詳情載於第102頁。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

13. 投資物業(續)

公允值架構

下表顯示本集團之已竣工投資物業公允值計量架構：

| 於2016年12月31日公允值計量採用 | | | | |
|---------------------|-------|-------|--------|--------|
| | 活躍 | 重大可觀察 | 重大 | |
| | 市場報價 | 輸入數據 | 不可觀察 | 合計 |
| | (第1層) | (第2層) | 輸入數據 | |
| | 千港元 | 千港元 | (第3層) | 千港元 |
| | | | 千港元 | |
| 經常性公允值計量項目： | | | | |
| 倉庫用途物業 | — | — | 15,047 | 15,047 |
| 住宅／非住宅物業 | — | — | 10,229 | 10,229 |
| | — | — | 25,276 | 25,276 |

| 於2015年12月31日公允值計量採用 | | | | |
|---------------------|-------|-------|--------|--------|
| | 活躍 | 重大可觀察 | 重大 | |
| | 市場報價 | 輸入數據 | 不可觀察 | 合計 |
| | (第1層) | (第2層) | 輸入數據 | |
| | 千港元 | 千港元 | (第3層) | 千港元 |
| | | | 千港元 | |
| 經常性公允值計量項目： | | | | |
| 工業用途物業 | — | — | 2,220 | 2,220 |
| 倉庫用途物業 | — | — | 14,753 | 14,753 |
| 住宅／非住宅物業 | — | — | 10,957 | 10,957 |
| | — | — | 27,930 | 27,930 |

於本年度，並無於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層公允值計量(2015年：無)。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

13. 投資物業(續)

公允值架構(續)

第3層公允值架構內公允值計量調節表：

| | 工業用途 物業 千港元 | 倉庫用途 物業 千港元 | 住宅/ 非住宅物業 千港元 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 於2015年1月1日賬面值 | 2,662 | 15,389 | 11,508 |
| 於損益項下反映之公允值調整淨收益/(虧損) | (286) | 263 | 110 |
| 匯率調整 | (156) | (899) | (661) |
| 於2015年12月31日及 2016年1月1日賬面值 | 2,220 | 14,753 | 10,957 |
| 於損益項下反映之公允值調整淨收益/(虧損) | (246) | 1,285 | (33) |
| 處置 | (1,929) | — | — |
| 匯率調整 | (45) | (991) | (695) |
| 於2016年12月31日賬面值 | — | 15,047 | 10,229 |

以下為已竣工投資物業估值所採用估值技術及主要輸入數據之概要：

| | 估值技術 | 重大不可觀察 輸入數據 | 範圍或加權平均 | |
|-----------------|--------------|------------------|--|-------------------------------|
| | | | 2016年 | 2015年 |
| 工業用途物業 | 市場法 | 樓面地價 (每平方米) | 不適用 | 656.5 港元 |
| 倉庫及住宅/ 非住宅物業 | 市場法 | 樓面地價 (每平方米) | 396.9 港元至 449.4 港元 | 423.7 港元至 479.8 港元 |
| | 折舊後重置 成本法 | 估計建築成本 (每平方米) | 2,210.1 港元 至 2,622.6 港元 | 2,363.3 港元 至 2,803.8 港元 |

在估算已竣工投資物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途分別為其現有用途。

工業用途物業參考深圳市標準地價採用市場法評估。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

13. 投資物業(續)

公允值架構(續)

倉庫及住宅／非住宅物業結合採用市場法及折舊後重置成本法評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊後重置成本進行估值。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊後重置成本法為最可靠之物業價值指標。

樓面地價和估計建築成本的顯著增加(減少)將導致已竣工投資物業的公允值顯著增加(減少)。

14. 發展中物業

發展中物業添置金額包括已於上年度資本化的利息支出7,728,000港元。

於本報告期末，金額為1,633,600,000港元(2015年：97,279,000港元)的發展中物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------|---------------|----------------|
| 預付款項 | 5,417 | 40,081 |
| 按金及其他應收款項 | 20,691 | 30,828 |
| 應收出售前附屬公司應收代價 | — | 642,662 |
| | 26,108 | 713,571 |

於上年度，應收出售前附屬公司應收代價於不同期間到期，最後一期款項約人民幣538,400,000元於總體交割日(定義見總體協議)後二十四個月到期。該等款項已於本年度全部結算。

除總體協議規定對代價的若干調整外，本集團承諾會承擔已出售公司於交割日前的額外責任，包括但不限於稅務、政府徵費、僱員福利及不可回收貿易應收款項。

財務報表附註 (續)

2016年12月31日

16. 可供出售金融資產

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 非上市理財產品以公允值 | 447,160 | — |

上述投資為一間在中國的銀行所發行的理財產品。

在本年度，本集團的可供出售金融資產在其他全面損益賬內並無錄得任何的收益或虧損。

17. 現金及現金等值項目及受限制銀行存款

| | 附註 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|--------------------|-----|------------------|--------------|
| 現金及銀行存款 | | 886,469 | 684,069 |
| 購買時到期日少於三個月到期之定期存款 | | 1,749,663 | 2,995,840 |
| 購買時到期日多於三個月到期之定期存款 | | 329,781 | — |
| | | 2,965,913 | 3,679,909 |
| 減：受限制銀行存款 | (i) | (563,073) | (470,176) |
| 現金及現金等值項目 | | 2,402,840 | 3,209,733 |

附註：

- (i) 於2016年12月31日餘額其中約562,903,000港元(2015年：469,995,000港元)代表本集團的竣工待售物業預售收入存放於指定銀行賬戶，該等賬戶根據中國有關規定受監管及華潤雪花啤酒有限公司(「華潤雪花」)存入一筆保證金170,000港元(2015年：181,000港元)作為與出售9家前附屬公司全部股本權益有關的指定用途。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及現金等值項目及受限制銀行存款為2,789,344,000港元(2015年：3,674,884,000港元)。此等人民幣不能自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸之外匯管制條例與結算、售匯及付匯之管理條例，本集團獲准可透過認可進行外匯交易之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行存款按基於每日銀行存款利率的浮動息率賺取利息。本集團考慮其即時現金需求作出為期七日至六個月不等之短期定期存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款、定期存款及結構性存款存放於信譽良好且近期無違約紀錄之銀行。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

17. 現金及現金等值項目及受限制銀行存款(續)

於報告期末，所持有之結構性存款金額為1,907,819,000港元(2015年：2,231,650,000港元)。於報告期末持有的結構性存款的本金及利息獲得保證。本集團使用結構性存款主要為增加定期存款回報。本集團考慮其即時現金需求作出為期一個月至一年不等之結構性存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。結構性存款由信譽良好且近期無違約紀錄之銀行安排。

18. 應付賬項

於本報告期完結日以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-------|------------------|---------------|
| 一個月內 | 483 | 53 |
| 一至兩個月 | — | — |
| 兩至三個月 | — | 88 |
| 超過三個月 | 1,527,557 | 74,406 |
| | 1,528,040 | 74,547 |

應付賬項不帶利息。

19. 其他應付款項、應計負債及撥備

於2016年12月31日，本集團餘額中包括欠直接控股公司款項32,000港元(2015年：289,000港元)及欠同系附屬公司款項167,000港元(2015年：55,000港元)。

與出售啤酒附屬公司直接有關的負債金額為5,733,000港元(2015年：91,193,000港元)，詳情如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------|--------------|---------------|
| 其他應付款項及應計負債 | 896 | 956 |
| 應付稅項，包括資本增值稅 | — | 49,092 |
| 撥備 [#] | 4,837 | 41,145 |
| | 5,733 | 91,193 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

19. 其他應付款項、應計負債及撥備(續)

按2013年出售啤酒附屬公司總體協議的有關規定，本集團承諾會承擔於交割日前出售公司包括但不限於稅務、政府徵費、員工福利及未能回收的業務應收款產生的任何虧損。於2016年12月31日，與該承諾有關的撥備4,837,000港元(2015年：41,145,000港元)已列賬，其本年度及上年度變動如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 於1月1日 | 41,145 | 24,547 |
| 本年度撥備增加 | — | 18,340 |
| 本年度結算 | (35,593) | — |
| 匯率調整 | (715) | (1,742) |
| 於12月31日 | 4,837 | 41,145 |

於報告期末，包括在其他應付款項及應計負債內之金融負債為免息項目及須於一年內還款或無固定還款期。

20. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於本年度之變動情況如下：

遞延稅項負債

| | 物業重估 千港元 | 因收購附屬 公司產生之 公允值調整 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------------|-------------|--------------------------------|-----------|
| 於2015年1月1日 | (5,860) | — | (5,860) |
| 收購附屬公司(附註23) | — | (513,677) | (513,677) |
| 於本年度列入損益表之遞延稅項 | — | 201,270 | 201,270 |
| 於2015年12月31日及2016年1月1日 | (5,860) | (312,407) | (318,267) |
| 於本年度列入損益表之遞延稅項 | 326 | 215,526 | 215,852 |
| 匯率調整 | 318 | 29,919 | 30,237 |
| 於2016年12月31日 | (5,216) | (66,962) | (72,178) |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

20. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

| | 土地增值稅撥備 千港元 |
|---------------|----------------|
| 於2015年1月1日 | — |
| 本年度列入損益表之遞延稅項 | 23,399 |
| 匯率差異 | (1,234) |
| 於2015年12月31日 | 22,165 |
| 於2016年1月1日 | 22,165 |
| 本年度列入損益表之遞延稅項 | 51,553 |
| 匯率調整 | (3,671) |
| 於2016年12月31日 | 70,047 |

本公司及於香港營運之附屬公司錄得稅務虧損196,604,000港元(2015年:196,604,000港元)，可無限期使用作為抵銷未來應課稅溢利。此等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因董事認為有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

於2016年12月31日，本集團於中國大陸錄得稅務虧損238,822,000港元(2015年:409,798,000港元)，可用作抵銷虧蝕公司在最高五年內產生之未來應課稅溢利。此等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

根據中國大陸企業所得稅法之規定，對於中國大陸成立之外商投資企業宣派予境外投資者之股息徵收10%預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日起產生之盈利。較低之預扣稅稅率適用於與中國已簽訂稅務條約之境外投資者歸屬之司法管轄地區。對本集團之適用稅率為5%。本集團因此需就於中國大陸成立之附屬公司自2008年1月1日起產生之盈利並分派之股息繳納預扣稅。

於2016年12月31日，本集團就未匯出溢利並無確認遞延稅項，雖然本集團在中國大陸註冊成立的附屬公司未匯出溢利產生預扣稅。董事認為，該附屬公司在可見將來不會分配其溢利。於2016年12月31日，與投資中國大陸附屬公司相關的暫時性差異且無列入遞延稅項負債金額合共約16,164,000港元(2015年:8,619,000港元)。

本公司分派股息予股東之股息不會產生任何所得稅後果。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

21. 股本

股份

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 法定： | | |
| 5,000,000,000 (2015年：5,000,000,000)股普通股 每股面值0.10港元 | 500,000 | 500,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 1,711,536,850 (2015年：1,711,536,850)股普通股 每股面值0.10港元 | 171,154 | 171,154 |

根據一項於2015年6月19日通過的普通決議案，本公司新增3,000,000,000股股份，每股面值0.1港元，法定股本由200,000,000港元增加至500,000,000港元，該等新增股份在各方面擁有的權利與本公司現有股份相同。

22. 儲備

本集團本年度及上年度儲備金額及其變動情況已載列於本財務報表之綜合權益變動表內。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司，已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途之企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備基金之結餘達各公司股本之50%時，任何額外之轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥之金額由該等附屬公司之董事會決定。

於1998年4月23日，本公司在股東特別大會中通過特別決議案，確認削減股份溢價賬140,234,000港元。此金額已轉撥至本集團及本公司之資本儲備賬內，以抵銷本集團賬目內因收購附屬公司權益產生之商譽。

23. 商業合併

於2015年4月27日，本集團從香港粵海(為本公司之直接控股公司)收購勝旺有限公司及其附屬公司(「勝旺集團」)100%權益。有關收購符合本集團於中國房地產發展及投資的主營業務。該項收購屬關連人士交易及上市規則第14A章所定義之關連交易。

現金收購代價為人民幣403,091,000元(相等於約509,674,000港元)，該款項已於上年度結算。

本集團選擇以勝旺集團可識別淨資產按非控股權益的比例計量勝旺集團非控股權益。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

23. 商業合併(續)

勝旺集團於收購日的可識別資產及負債的公允值如下：

| | 於收購時 列賬的公允值 千港元 |
|-----------------|-----------------------|
| 物業、廠房及設備 | 276 |
| 發展中物業 | 1,949,721 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 31,587 |
| 現金及銀行存款 | 5,677 |
| 應付賬項 | (112,696) |
| 其他應付款項及應計負債 | (5,623) |
| 欠最終控股公司款項 | (59,597) |
| 欠同系附屬公司款項 | (138,081) |
| 帶息銀行貸款 | (228,186) |
| 遞延稅項負債 | (513,677) |
| 股東貸款 | (189,851) |
| 可識別淨資產公允值合計 | 739,550 |
| 非控股權益 | (185,865) |
| | 553,685 |
| 於綜合損益表列賬的廉價收購收益 | (233,862) |
| 股東貸款轉讓 | 189,851 |
| 現金支付金額 | 509,674 |

於收購日，其他應收款項的公允值與其合約價值11,150,000港元相同。概無其他應收款項預計不能收回。

本集團因本收購項目產生了3,542,000港元交易成本，此等成本已於截至2015年12月31日止年度綜合損益表內其他經營費用列支。

該項收購之現金流量分析如下：

| | 千港元 |
|------------------------------|-----------|
| 現金代價 | (509,674) |
| 所收購之現金及銀行存款 | 5,677 |
| 列於投資業務所得現金流量項下之現金及現金等值項目流出淨額 | (503,997) |
| 列於經營業務所得現金流量項下之收購交易成本 | (3,542) |
| | (507,539) |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

23. 商業合併(續)

自收購日起計算，勝旺集團為本集團之收入提供了857,520,000港元的貢獻及錄得12,615,000港元的虧損，該等項目已列於本集團截至2015年12月31日止年度的業績內。

截至2015年12月31日止年度，假設有關於合併自年初起計算，本集團上年度之收入及溢利分別為857,520,000港元及169,394,000港元。

24. 有重大非控股權益之部份控股附屬公司

本集團具有重大非控股權益之部份控股附屬公司之詳情如下：

| | 2016年 | 2015年 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 非控股權益持有股本權益比例： | | |
| 廣州市番禺粵海房地產有限公司(「廣番粵」) | 20% | 20% |
| | 2016 千港元 | 2015 千港元 |
| 分配致非控股權益之本年度收益／(虧損)： | | |
| 廣番粵 | 12,592 | (2,523) |
| 宣派非控股權益之股息 | | |
| 廣番粵 | 27,947 | — |
| 於本報告期非控股權益累計餘額： | | |
| 廣番粵 | 145,623 | 178,451 |

上述附屬公司之簡明財務資料列於下表，所披露之金額為各公司間抵銷前之金額：

| 廣番粵 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 收入 | 1,090,261 | 857,521 |
| 總費用 | (1,027,303) | (870,136) |
| 本年收益／(虧損) | 62,958 | (12,615) |
| 本年全面虧損 | (24,403) | (37,070) |
| 流動資產 | 1,326,862 | 1,894,363 |
| 非流動資產 | 70,484 | 34,175 |
| 流動負債 | (602,268) | (723,873) |
| 非流動負債 | (66,962) | (312,410) |
| 經營業務所得現金流入淨額 | 556,561 | 799,749 |
| 投資業務現金流出淨額 | (27) | (490,612) |
| 融資活動現金流出淨額 | — | (224,118) |
| 現金及現金等值項目之淨增加 | 556,534 | 85,019 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

25. 經營租賃協議

本集團通過經營租賃協議租用其辦公室物業。商談之物業租賃期為期一至三年(2015年：一至三年)。

於報告期末，本集團按有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額按年期分析如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 3,159 | 2,724 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 6,054 | — |
| | 9,213 | 2,724 |

26. 承擔

除本財務報表附註25中詳列之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下承擔：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 已訂約但未列賬： 發展中物業支出 | 82,092 | 153,189 |

27. 或然負債

除本財務報表別處另有披露外，於2016年12月31日，本集團就銀行提供予購買本集團物業的買家樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未結算的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權(包括但不限於)接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於2016年12月31日，本集團提供該等擔保的金額為914,039,000港元(2015年：535,596,000港元)。

28. 相關人士交易及持續關連交易

相關人士交易

- (a) 除於本財務報表別處另有詳列之交易及餘額外，下列為本集團本年度已發生之相關人士交易：

租賃支出

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 支付予同系附屬公司的租賃支出 | 2,495 | 2,722 |

此租賃由有關雙方基於一般商業條款釐訂。

於報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出9,202,000港元(2015年：2,722,000港元)，該款項為一項於2019年11月30日完結之租賃安排。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 短期僱傭福利 | 2,853 | 4,622 |
| 僱傭後福利 | 235 | 400 |
| 關鍵管理人員報酬合計 | 3,088 | 5,022 |

董事酬金之詳情已載於本財務報表附註8。

- (c) 與相關人士未結算餘額

於本報告期末，本集團欠直接控股公司未結算款項餘額32,000港元(2015年：289,000港元)，欠同系附屬公司款項餘額167,000港元(2015年：55,000港元)及附屬公司欠非控股股東款項27,948,000港元(2015年：無)。此等餘額均為無抵押、不計息及無固定還款期。

以上附註(a)所披露之相關人士交易同時構成在上市規則第14A章的定義下之持續關連交易。

持續關連交易

於本年度，本集團有下列持續關連交易，按上市規則第14A章須披露持續關連交易之下列詳情：

28. 相關人士交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

本公司之辦公室租賃

於2013年11月29日，本公司與粵海投資有限公司(一間同系附屬公司)一間非全資附屬公司廣東電力(國際)有限公司(「廣電國際」)簽訂一份租賃協議(「舊租賃協議」)，該租賃協議有效期由2013年12月1日至2016年11月30日，租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦處及主要營業地點，每月租金247,000港元。

於2016年11月28日，本公司與廣電國際重續一份租賃協議(「新租賃協議」)，該租賃協議有效期由2016年12月1日至2019年11月30日，租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦處及主要營業地點，每月租金263,000港元。

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述關於租賃支出之持續關連交易及已確認此等持續關連交易(i)屬本集團之日常及一般業務過程；(ii)按一般商業原則或按不遜於給予獨立第三方之條款；及(iii)根據舊租賃協議及新租賃協議，按公平合理且符合本公司股東整體利益訂立條款。

本公司之會計師安永會計師事務所已根據由香港會計師公會頒布之香港保證應聘服務準則第3000(修訂)號審核及審閱歷史財務資料以外的保證服務，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件獲聘為本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對本集團已披露之持續關連交易的發現和結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

29. 金融工具的分類

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

2016年

| | 貸款及 應收款 千港元 | 可供出售 金融資產 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 可供出售金融資產 | — | 447,160 | 447,160 |
| 列於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 | 20,691 | — | 20,691 |
| 受限制銀行存款 | 563,073 | — | 563,073 |
| 現金及現金等值項目 | 2,402,840 | — | 2,402,840 |
| | 2,986,604 | 447,160 | 3,433,764 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

29. 金融工具的分類

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：(續)

金融資產(續)

2015年

| | 貸款及 應收款 千港元 | 可供出售 金融資產 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 列於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 | 673,490 | — | 673,490 |
| 受限制銀行存款 | 470,176 | — | 470,176 |
| 現金及現金等值項目 | 3,209,733 | — | 3,209,733 |
| | 4,353,399 | — | 4,353,399 |

金融負債

| | 按攤銷成本列賬之金融負債 | |
|-----------------------|------------------|----------------|
| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
| 應付賬項 | 1,528,040 | 74,547 |
| 列於其他應付款項、應計負債及撥備之金融負債 | 118,567 | 228,931 |
| 欠非控股股東款項 | 27,948 | — |
| | 1,674,555 | 303,478 |

30. 公允值及金融工具的公允值架構

管理層已評估現金及現金等值項目、受限制銀行存款、金融資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)、應付賬項、金融負債(包括其他應付款項、應計負債及撥備)及欠非控股股東款項的公允值約相等於其賬面值，主要是此等工具有較短的還款期。

本集團財務部由財務經理領導，負責決定金融工具公允值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值及決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論，作為中期及全年財務報告。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

30. 公允值及金融工具的公允值架構(續)

金融資產及負債的公允值金額為該工具可於自願者間現有交易作交換，而非受外力影響或清算出售。估算公允值使用以下方法及假設：

可供出售金融資產公允值計算方法為將預期未來現金流量折現，折現率使用目前可用於該等具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具。

公允值架構

下表顯示本集團之金融工具公允值計量架構：

以公允價值計量的資產：

於2016年12月31日

| | 於2016年12月31日公允值計量採用 | | | 合計 千港元 |
|----------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| | 活躍市場 報價 (第1層) 千港元 | 重大 可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元 | 重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元 | |
| 可供出售金融資產 | — | 447,160 | — | 447,160 |

於2015年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融資產。

於2016年及2015年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融負債。

於本年度，金融資產並無公允值計量於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層(2015年：無)。

31. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及短期存款。持有此等金融工具之主要目的為提供融資予本集團之營運業務。本集團擁有各項其他金融資產及負債，例如自營運直接產生之其他應收賬項及其他應付賬項及應計負債。

本集團於本回顧年度內及往時之政策均為不作金融工具買賣。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

31. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團金融工具引起之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項風險之政策總結如下。

(i) 外幣風險

本集團須承擔貨幣交易風險，此等風險源自經營單位中以其功能貨幣以外之貨幣計值之收入或費用。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣匯率變動之外匯風險。本集團現時無意對沖其外匯波動風險。惟本集團將持續檢討經濟情況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取適當之對沖措施。

下表顯示於報告期末人民幣匯率合理之可能變動敏感度分析，並假設所有其他變數維持不變，該等變動對本集團除稅前溢利及權益影響如下：

| | 人民幣匯率 上升/(下跌) % | 除稅前溢利 增加/(減少) 千港元 | 權益 增加/(減少) 千港元 |
|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2016年 | | | |
| 如港元兌人民幣下跌 | 3 | 6,620 | 6,620 |
| 如港元兌人民幣上升 | (3) | (6,620) | (6,620) |
| 2015年 | | | |
| 如港元兌人民幣下跌 | 3 | 105,082 | 105,082 |
| 如港元兌人民幣上升 | (3) | (105,082) | (105,082) |

(ii) 信貸風險

應收款項餘額持續受到監控及本集團無重大壞賬風險。本集團包括現金及現金等值項目，受限制銀行存款，可供出售金融資產與列於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之信貸風險來自交易對手違約，最高風險情況相等於該等工具的賬面值。於2016年12月31日，與出售9家前啤酒附屬公司有關的應收華潤雪花款項為642,662,000港元。此筆款項已於本年度全部結算。

財務報表附註(續)

2016年12月31日

31. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

本集團透過採用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(例如其他應收款項)之屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。

本集團之目標是利用銀行貸款在資金持續性及靈活性中取得平衡。

本集團管理層已對本集團自本報期末往後十二個月之現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，本公司董事確定於預算期內本集團擁有充足之流動資金，以滿足營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團過往之現金需求以及其他關鍵因素，包括可否獲得貸款融資對於本報告期完結日往後十二個月內對本集團營運可能造成之影響。按本公司董事之意見，現金流量預測中之假設及敏感性分析均為合理。惟關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響，部分或全部假設可能不會實現。

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約但未折現賬款計算)如下：

| | 按要求 千港元 | 少於3個月 千港元 | 3個月至 12個月 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------------|------------------|
| 2016年 | | | | |
| 應付賬項 | 223 | 260 | 1,527,557 | 1,528,040 |
| 列於其他應付款項、 應計負債及撥備之金融負債 | — | 80,296 | 38,271 | 118,567 |
| 欠非控股股東款項 | 27,948 | — | — | 27,948 |
| | 28,171 | 80,556 | 1,565,828 | 1,674,555 |

| | 按要求 千港元 | 少於3個月 千港元 | 3個月至 12個月 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------|
| 2015年 | | | | |
| 應付賬項 | — | 74,547 | — | 74,547 |
| 列於其他應付款項及 應計負債之金融負債 | 956 | 227,975 | — | 228,931 |
| | 956 | 302,522 | — | 303,478 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

31. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是保障本集團能繼續按持續經營運作及維持穩健之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並視乎經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外界施加對資本之規定。截至2016及2015年12月31日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序均無變動。

本集團運用負債比率監控資本，負債比率界定為總負債除以權益與總負債合計數。本集團之政策是維持該比率少於100%。總負債包括所有帶息銀行貸款。權益指本公司持有者應佔權益。於各報告期完結日之負債比率如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| 總負債 | — | — |
| 本公司股本權益持有者應佔權益 | 4,187,807 | 4,431,356 |
| 權益及總負債合計 | 4,187,807 | 4,431,356 |
| 負債比率 | 0% | 0% |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

32. 本公司資產負債表

於報告期末，本公司資產負債表資料如下：

| | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 716 | 661 |
| 投資附屬公司 | 943,203 | 967,687 |
| 非流動資產合計 | 943,919 | 968,348 |
| 流動資產 | | |
| 應收附屬公司款項 | 4,525,771 | 3,998,252 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,427 | 89,561 |
| 受限制銀行存款 | 170 | 181 |
| 現金及現金等值項目 | 5,226 | 5,073 |
| 流動資產合計 | 4,532,594 | 4,093,067 |
| 流動負債 | | |
| 欠附屬公司款項 | (3,629,823) | (2,957,879) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | (13,546) | (58,251) |
| 流動負債合計 | (3,643,369) | (3,016,130) |
| 流動資產淨值 | 889,225 | 1,076,937 |
| 資產淨值 | 1,833,144 | 2,045,285 |
| 權益 | | |
| 已發行股本 | 171,154 | 171,154 |
| 儲備(附註) | 1,661,990 | 1,874,131 |
| 權益合計 | 1,833,144 | 2,045,285 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

32. 本公司資產負債表(續)

附註：

公司儲備之詳情如下：

| | 股份溢價賬 千港元 | 資本儲備* 千港元 | 保留溢利/ (累計虧損) 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|------------------------|-----------|
| 於2015年1月1日 | 1,688,606 | 140,234 | 253,097 | 2,081,937 |
| 全面虧損 | — | — | (207,806) | (207,806) |
| 於2015年12月31日及 2016年1月1日 | 1,688,606 | 140,234 | 45,291 | 1,874,131 |
| 全面虧損 | — | — | (212,141) | (212,141) |
| 於2016年12月31日 | 1,688,606 | 140,234 | (166,850) | 1,661,990 |

* 根據一項於1998年4月23日通過的特別決議案，公司減少其股份溢價賬140,234,000港元。

33. 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

| 公司 | 註冊成立/ 登記及經營地點 | 已發行/ 註冊股本面值 | 本公司應佔 權益百分比 | | 主要業務 |
|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----|----------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 廣州市番禺粵海房地產有限公司* | 中國/中國大陸 | 187,300,000人民幣 | — | 80 | 房地產發展及投資 |
| 粵海科技(深圳)有限公司** | 中國/中國大陸 | 50,000,000美元 | — | 100 | 房地產發展及投資 |
| 粵海置地(深圳)有限公司** | 中國/中國大陸 | 2,650,000,000人民幣 | — | 100 | 房地產發展及投資 |
| 寶邦企業有限公司 | 香港 | 1港元 | — | 100 | 投資控股 |
| 耀永企業有限公司 | 香港 | 1港元 | — | 100 | 投資控股 |

財務報表附註(續)

2016年12月31日

33. 主要附屬公司資料(續)

| 公司 | 註冊成立/ 登記及經營地點 | 已發行/ 註冊股本面值 | 本公司應佔 權益百分比 | | 主要業務 |
|-----------|------------------|----------------|----------------|-----|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 璋時有限公司 | 香港 | 1 港元 | — | 100 | 投資控股 |
| 怡庭投資有限公司 | 香港 | 102 港元 | — | 100 | 投資控股 |
| 港亮企業有限公司 | 香港 | 102 港元 | — | 100 | 投資控股 |
| 翠瑩有限公司 | 香港 | 1 港元 | — | 100 | 投資控股 |
| 香港慕益有限公司* | 英屬維爾京群島 | 1 美元 | — | 100 | 投資控股 |
| 瑩康有限公司 | 香港 | 1 港元 | — | 100 | 投資控股 |

此附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

* 未經安永會計師事務所(香港或其他安永會計師事務所環球網絡成員公司)審核。

按董事之意見，上表列出本公司之附屬公司均對本集團本年度之業績有主要影響或構成資產淨值之重要部份。按董事之意見，列出其他附屬公司之詳情將過於冗長。

34. 財務報表之審批

本財務報表於2017年3月23日經董事會批准及授權刊發。

主要物業詳情

2016年12月31日

已竣工投資物業

| 地址 | 用途 | 租賃期 | 集團應佔權益 |
|----------------------------|----|-----|--------|
| 中國廣東省深圳市 龍崗區布吉鎮杓馬嶺 | 商業 | 空置 | 100% |
| 中國廣東省深圳市 寶安區石岩鎮大豐工業區第5座 | 商業 | 空置 | 100% |

發展中物業及發展中投資物業

| 地址 | 用途 | 場地面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 集團應佔權益 |
|----------------------|----|---------------|---------------|--------|
| 中國廣東省深圳市 羅湖區東昌路一號 | — | 87,075 | — | 100% |

已竣工待售物業

| 地址 | 用途 | 場地面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 集團應佔權益 |
|----------------------------------|----|---------------|---------------|--------|
| 中國廣東省廣州市 番禺區東鄉村 三支香水道南側如英居 | 住宅 | 38,771 | 127,597 | 80% |

