



中國金茂

CHINA JINMAO

中化集團成員企業

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股票代號: 00817

二零一六年年報

釋放

城市

未來

生命力

目錄

2	關於中國金茂
4	公司大事記
6	公司資料
7	財務摘要
8	主席致辭
12	榮譽和獎項
14	管理層討論與分析
89	投資者關係
92	企業社會責任
97	董事及高級管理層簡介
106	企業管治報告
120	董事會報告
143	獨立核數師報告
148	合併損益表
149	合併全面收益表
150	合併財務狀況表
152	合併權益變動表
154	合併現金流量表
157	財務報表附註
254	五年財務資料

關於 中國金茂

中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」）是世界五百強企業之一中國中化集團公司（2016年列《財富》全球500強）旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所主板上市（股票代號：HK.00817），是香港恒生綜合指數成份股之一。中國中化集團公司是獲得國資委批准的以地產開發和酒店經營為主營業務的中央國有企業之一。

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為使命，充分發揮在地產綜合開發與運營方面的優勢，聚焦城市運營，通過規劃驅動推動城市升級，通過資本驅動帶動產業升級，打造城市新核心。中國金茂秉承「快跑、敢想、敏行」的發展理念，堅持既定「雙輪兩翼」發展戰略，積極嘗試國際拓展，不斷夯實核心業務發展基礎，加速推進金融與服務創新，將力爭用五年時間，打造成為規模適度、效益優良、品質領先、服務突出的行業標桿。

中國金茂發揮板塊間協同效應和聯動優勢，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。「綠色科技、金茂品質」的「綠金」標準已成為「金茂」系列產品獨有的優質基因及品牌內涵，並在行業中不斷重新定義高端和品質。目前中國金茂已成功進駐華北、華東、華南、華中、西南5大區域，逾20座核心城市。



堅持「城市運營商」戰略定位

中國金茂充分發揮在地產綜合開發與運營方面的優勢，通過規劃驅動和資本驅動，打造城市新核心。

以規劃驅動為牽引

利用在規劃引導和資源整合方面的經驗，在城市規劃階段，推動城市升級。

以資本驅動為基石

發揮在調動資金和資源方面的優勢，通過高強度的地產綜合開發和高質量的客戶服務，帶動產業升級。

推動「雙輪兩翼」戰略升級

中國金茂將在以品質領先為核心的戰略基礎上，通過優化業務組合和提升運營效率，不斷夯實開發和持有兩大業務基礎；圍繞資產盤活、私募平台搭建持續推動金融創新，通過金融創新助力業務擴張；聚焦綠建服務及多維客戶服務體系，加速服務創新，通過服務創新塑造發展特色；切實實現「雙輪兩翼」的戰略升級。

關於 中國金茂

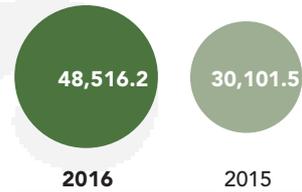


城市與物業開發 強勁表現

從物業開發項目及土地一級開發項目，總建築面積分別為約1,630萬平方米和約1,952萬平方米

年內項目銷售業績良好，並成功在上海、深圳、南京、青島、寧波、合肥、武漢、鄭州、無錫等地增加土地儲備

簽約銷售額 (人民幣百萬元)



+61%

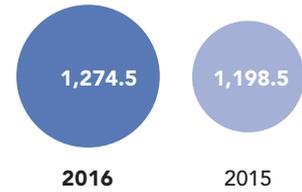


商務租賃與零售 商業運營 穩定收入

六處核心高質量投資物業，總建築面積逾55萬平方米

旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列

物業租金收入 (人民幣百萬元)



+6%

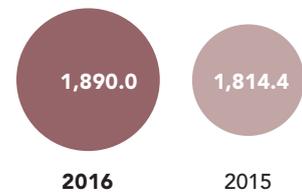


酒店經營 領先同業

九所豪華酒店，擁有3,671間客房

酒店業績表現優秀，位居同行業前列

酒店經營收入 (人民幣百萬元)



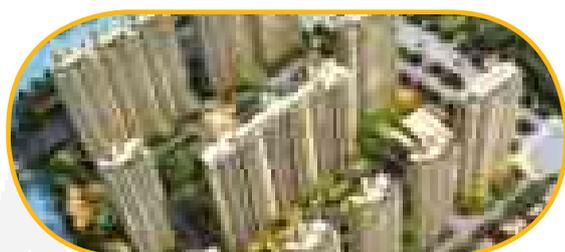
+4%

公司 大事記



2016年1月

- 公司獲取青島中歐國際城項目第二批四幅地塊。



2016年2月

- 公司成功發行5億美元次級擔保永久資本證券。
- 公司獲取寧波姚豐項目地塊。



2016年3月

- 公司獲取天津熱電廠項目地塊。
- 北京金茂綠建科技有限公司正式掛牌成立。



2016年5月

- 公司與中國電建地產集團有限公司聯合體獲取南京河西南部平良大街20-7、20-8兩宗地塊。



2016年6月

- 公司獲取深圳龍華新區上塘地塊。
- 公司獲取杭州拱墅區慶隆單元地塊。
- 公司下屬境內附屬公司成功完成人民幣20億元可續期公司債券發行工作。

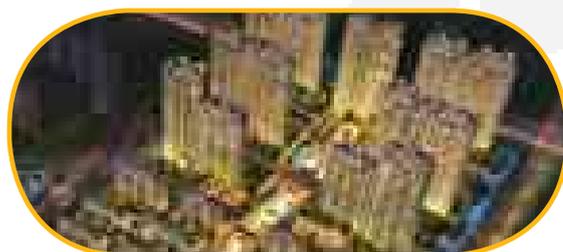
2016年8月

- 金茂深圳JW萬豪酒店成功接待「2016年亞太經合組織工商諮詢理事會第三次會議」。
- 公司獲取鄭州市鄭東新區龍湖14號地塊。
- 公司成功發行國內首單CMBS（高和招商－金茂凱晨資產支持專項計劃），發行規模約人民幣40億元。



2016年9月

- 公司獲取無錫市濱湖區XDG-2016-8號地塊。



2016年11月

- 中國金茂與麥格里資本舉行金茂資本合作簽約儀式。



2017年

- 公司成功發行5億美元次級擔保永久資本證券。
- 公司成功獲取南京河西南魚嘴G97地塊。
- 公司成功獲取蘇州高新區蘇地2016-WG-81號、蘇地2016-WG-82號兩幅地塊。
- 公司成功發行5億美元優先擔保票據。



公司 資料

公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

寧高寧先生（主席）
楊林先生
崔焱先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生（首席執行官）
江南先生（首席財務官）

獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荆星章，太平紳士
蘇錫嘉先生
高世斌先生

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

李從瑞先生
江南先生

法律顧問

瑞生國際律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座18樓

北京市天元律師事務所
中華人民共和國
北京市西城區豐盛胡同
28號太平洋保險大廈10層

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓

股票代號

00817

股份過戶登記處

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1712-1716室

投資者聯絡方式

電話：852-28299518
傳真：852-28240300
電子郵件：chinajinmao_IR@sinochem.com

公司網站

www.chinajinmao.cn

財務摘要

	2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)	百分比 變動 (%)
收入	27,304.1	17,770.7	54
毛利	10,204.8	6,871.2	49
本公司所有者應佔溢利 — 扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	2,069.1	2,310.1	-10
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	466.4	735.4	-37
本公司所有者應佔溢利	2,535.5	3,045.5	-17
資產總額	166,904.1	133,126.4	25
本公司所有者應佔權益	31,626.3	33,547.9	-6
每股基本盈利(人民幣分)	23.76	30.64	-22
每股基本盈利 — 扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	19.39	23.24	-17
股息(港仙)			
— 末期息每股	9.0	8.0	13
淨債務與調整後資本比率(%)	46	51	不適用

註：淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款 - 現金和現金等價物 - 受限制銀行結餘 - 流動資產項下的若干其他金融資產) / (權益總額 + 應付直接控股公司款項)。

主席致辭

未來五年，公司將秉承「快跑、敢想、敏行」的理念，堅持客戶導向、夯實品質根基、深化市場對標、加速改革創新，堅持以城市運營為核心的業務模式，加速推進「雙輪兩翼」戰略升級，努力發展成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿與引領者，不懈地為股東創造更大價值。

寧高寧
主席



尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」、「本公司」）的董事會提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2016年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「2016年」或「本年度」）之全年業績。

經營業績保持穩步增長

2016年，是「十三五」的開局之年，也是國家推進供給側結構性改革的攻堅之年，中國經濟總體緩中趨穩、穩中向好。在因城施策化解房地產庫存的主基調下，房地產市場總體向好，但年底部分重點城市政策開始逐步收緊。面對複雜多變的環境，中國金茂緊抓市場機遇，經營業績與盈利水平穩步增長，全年實現營業收入人民幣27,304.1百萬元，同比增長54%；實現稅前利潤人民幣8,290.8百萬元，同比增長29%。報告期內，本公司所有者應佔溢利為人民幣2,535.5百萬元，同比下降17%，若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣2,069.1百萬元，同比下降10%。

城市運營形象持續鞏固

在業績增長的同時，中國金茂不斷深化城市運營模式內涵，堅持以規劃驅動為牽引，以資本驅動為基石，推動城市升級與產業升級，助力政府打造城市新核心。2016年，長沙梅溪湖國際新城首個城市綜合體金茂廣場正式亮相，將通過高端酒店及商業與周邊住宅及軌道交通實現良好互動，帶動城市消費與區域功能快速升級；青島中

歐國際城快速推動配套建設，成功舉辦首屆中國青島·金茂產業發展峰會，區域產業功能日趨完善；南京青龍山國際生態新城大力引入教育資源，重點打造市政道路網絡和新區展示館，有序提升城市內生活力，產城融合持續深化。公司通過7個城市運營項目的實踐，推動區域內土地價值大幅提升，助力當地經濟與社會和諧發展，中國金茂城市運營商形象得到進一步鞏固。

核心業務優勢日益增強

聚焦城市運營商的核心戰略定位，公司開發及持有核心業務加速發展。開發業務緊抓市場回暖有利時機，堅持「去庫存、快回款、往前趕」的工作方針，2016年銷售業績實現較大突破，全年簽約額約人民幣485億元，同比大幅上漲61%，行業排名達到24位，同時公司繼續保持積極穩健投資策略，加速土地資源拓展步伐，成功進入天

主席 致辭

津、深圳、合肥、鄭州、武漢、無錫等城市，完成一線及主要二線城市業務布局；在規模快速增長的同時，公司運營效率持續提升，新獲取項目拿地到開盤周期已明顯縮短，其中青島中歐國際城A2地塊實現拿地後6個月開盤，達到行業標桿水平，同時公司持續保持較高的價值創造能力，開發項目平均毛利率為34%，繼續處於行業領先水平。**酒店業務**積極應對行業低位徘徊期，旗下金茂酒店上市平台不斷提升運營能力，在同等條件下努力做到比競爭對手更好，2016年酒店板塊收入同比增長4%，其中部分酒店平均可出租客房收入在上一年基礎上明顯提高，酒店經營規模不斷增長，自主籌建及管理的麗江金茂谷鎮酒店式精品客棧開業運營，金茂酒店的美譽度及市場形象得到持續強化。**零售商業**在電商的持續衝擊之下，公司把握商業地產行業轉型升級的新變局，堅持「輕重並舉，創合創新」發展戰略，積極打造商業板塊「覽秀城」品牌，實現消費、娛樂、體驗類需求的升級，其他在建商業項目正在有序推進，金茂商業品牌的影響力正在逐步建立。在**商務租賃**方面，科技、金融等行業的持續繁榮推動商務辦公需求穩步增長，2016年公司在北京、上海、南京、長沙等城市核心區域甲級寫字樓經營品質和出租率繼續位居市場前列，整體收入及利潤超額完成年初制定的經營目標。

兩翼業務創新加快推進

為順應國家戰略及行業發展趨勢，中國金茂着力推動「兩翼」業務創新落地。遵循「創新、綠色」等前沿發展理念，2016年，公司正式掛牌成立北京金茂綠建科技有限公司，圍繞綠色技術研發、綠色技術諮詢與服務等業務，由提供綠色技術使用向綠色建築全周期運營與諮詢服務延伸，並實現當年成立當年盈利，未來公司將繼續發揮綠建業務的創新發展引擎作用，持續提升核心競爭力。鑑於房地產行業的金融屬性逐漸彰顯，2016年，中國金茂與麥格理資本簽署合作協議組建金茂資本基金管理平台，助推地產核心業務發展；公司成功發行國內首單地產可續債、海外次級永久資本證券等混合權益工具，有效改善公司資本結構，公司同時還研究並發行國內首單商業物業抵押貸款證券化產品金茂凱晨CMBS，創下國內證券化產品利率新低，借助金融工具與模式創新，持續盤活公司存量資產。

品質領先特色不斷夯實

圍繞品質地產引領者的發展願景，公司堅持「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質定位，持續提升產品與客服質量。2016年，公司積極

主席致辭

組織「質量提升年」活動，工程質量實測實量平均成績達到行業標桿水平；全面啟動「鑄劍行動」，強化一線團隊的客服質量，整體客戶滿意度同比提升11%。與此同時，公司堅持踐行綠色戰略，積極打造以綠色科技為核心的產品軟實力，累計獲得各類綠色建築標識80項，按照綠色建築標準實施的項目佔總開發項目90%以上，2016年公司被評為中國綠色建築最具競爭力十強企業。

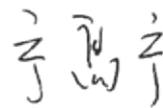
企業社會責任紮實落地

在業務快速發展的同時，本公司亦高度重視並積極履行上市公司的社會責任。公司在香港、長沙成立兩個區域性慈善基金會，重點聚焦教育、醫療、環保等領域，持續開展慈善公益活動，逐步打造具有較強社會影響力的慈善項目品牌。同時，公司積極推進「慈善西南行」活動，以建設「中國金茂流動圖書館」、捐贈書籍、學習生活用品等方式，對貴州、重慶、雲南等地貧困山區學生進行精準扶助。公司也積極參與保障性住房的開發與建設，2016年投資總額約人民幣187.93百萬元，全年竣工面積約7.7萬平方米，持續踐行企業社會責任。

展望未來，受政策調控影響，市場短期波動呈加劇態勢，部分城市可能將面臨量跌價滯或量價齊跌風險，房企競爭亦更加激烈。但是在新型城鎮化戰略助推下，我國城市化潛力依然巨大，置業

需求將不斷釋放，加上行業庫存處於健康水平、金融信貸環境維持相對穩定態勢，房地產行業仍處於發展機遇期。2017年，公司將積極應對市場調整風險，積極尋求股東支持，保持公司業務持續健康發展。未來五年，公司將秉承「快跑、敢想、敏行」的理念，堅持客戶導向、夯實品質根基、深化市場對標、加速改革創新，堅持以城市運營為核心的業務模式，加速推進「雙輪兩翼」戰略升級，努力發展成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿與引領者，不懈地為股東創造更大價值。

砥礪前行，行穩致遠。公司董事會和管理層將銘記使命、同心協力，進一步做實基礎、做精項目、做新機制、做嚴管理，以更優的業績回報股東、造福員工、回饋社會。在此，本人謹向支持公司改革發展的廣大股東、向幫助公司成長壯大的社會各界、向與公司休戚與共的全體員工致以誠摯的謝意。



寧高寧
主席

香港
2017年3月28日

榮譽和 獎項

主要綜合獎項

- 2016年5月，中國金茂榮獲「2016中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」、「2016中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」及「2016中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」稱號。
- 2016年6月，在權威媒體《經濟觀察報》主辦的「第十三屆中國藍籌地產年會」上，中國金茂榮登「2016年度第十三屆中國藍籌地產」主榜單。



- 2016年7月，第一財經發布《2016上市房企綜合實力排行榜》，中國金茂位列H股上市房企綜合實力TOP10。
- 2016年8月，中國金茂在2016博鰲房地產論壇上榮獲「中國地產風尚大獎•2016中國最具社會責任房地產企業」稱號。

- 2016年11月，在《中國經營報》主辦的「2016年中國企業社會責任高峰論壇」上，中國金茂榮獲「企業社會責任擔當獎」。
- 2016年12月，在中國互聯網新聞中心•地產中國網主辦的第八屆地產中國論壇暨2016中國房地產年度紅榜頒獎典禮上，中國金茂獲評「綠色創新房企」稱號。

主要城市及物業開發獎項

- 2016年1月，北京亦莊金茂悅榮獲《法制晚報》頒發的「高端市場領軍大獎」。
- 2016年3月，廣州南沙金茂灣項目榮獲「315品質樓盤」稱號。
- 2016年7月，上海大寧金茂府東區獲評國家住建部「2016科學技術計劃裝配式混凝土結構類示范項目」稱號。

- 2016年10月，長沙梅溪湖國際新城項目榮獲「全球人居环境規劃設計獎」。



- 2016年12月，在「2016（首屆）中國平安社區建設發展論壇暨中國平安社區聯盟成立大會」上，北京亦莊金茂悅獲評「智慧綠色示範項目」稱號。



- 2016年12月，寧波江東金茂府獲評中國指數研究院「2016-2017中國TOP100價值樓盤」稱號。
- 2016年12月，杭州濱江金茂府榮獲搜狐焦點頒發的「2016年明星樓盤」獎。

榮譽和獎項

主要酒店獎項



中國金茂(集團)有限公司

- 2016年4月，中國金茂(集團)有限公司榮獲由中國酒店星光獎評審委員會頒發的「中國酒店業最佳業主」稱號。
- 2016年9月，中國金茂(集團)有限公司榮獲中國酒店金枕頭獎「2016年度中國最佳酒店業主」稱號。

酒店獎項

- 2016年1月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲2015第十屆中國旅遊金榜「優選城市酒店」獎。
- 2016年2月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲《財經天下》周刊「最佳商務會議酒店」獎。



- 2016年3月，南京威斯汀大酒店在《MAP》雜誌舉辦的酒店餐飲金領結獎頒獎盛典中，榮獲「最具口碑商務酒店獎」。
- 2016年5月，北京金茂萬麗酒店榮獲《都會METROPOLITAN》雜誌2016中國酒店大賞「最佳設計酒店」獎。

- 2016年5月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲《都會METROPOLITAN》雜誌2016中國酒店大賞「最佳人氣酒店」獎。
- 2016年7月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲《環球郵報》頒發的「2015年度最佳度假酒店」獎。
- 2016年7月，南京威斯汀大酒店榮獲貓途鷹網頒發的「2016年度卓越獎」。
- 2016年9月，上海金茂君悅大酒店榮獲中國酒店金枕頭獎「2016年度中國十大最受歡迎商務酒店」稱號。
- 2016年11月，麗江金茂君悅酒店榮獲中國會議產業大會頒發的「2016中國最具創新力會議度假酒店」獎。



寫字樓及其他項目獎項

- 2016年5月，金茂大廈榮獲中國高層建築國際交流委員會和世界高層建築與都市人居學會頒發的「中國高層建築成就獎」。
- 2016年6月，由中國物業管理協會主導研究發布的《2016中國物業服務百強企業研究報告》中，中化金茂物業管理(北京)有限公司榮獲「2016中國物業服務百強企業」稱號。
- 2016年11月，金茂覽秀城榮獲「中國商業地產TOP100暨商業表現獎」之「2016年度中國商業地產典范品牌」獎。
- 2016年12月，在由《經濟觀察報》主辦的2016年中國藍籌物業年會上，中化金茂物業管理(北京)有限公司被評為「藍籌榜獲獎企業」。



管理層 討論與分析

I 總體概述

2016年，面對複雜多變的國際環境和國內繁重艱巨的改革發展穩定任務，各地各部門堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，以推進供給側結構性改革為主線，適度擴大總需求，國民經濟運行緩中趨穩、穩中向好，實現了「十三五」良好開局。

從房地產市場的情況來看，根據國家統計局公布數據顯示，2016年全國商品房銷售金額為人民幣11.8萬億元，同比增長35%；銷售面積為15.7億平方米，同比增長22.5%。2016年一線及重點二線城市住宅市場「量價齊升」，但不同城市漲幅出現分化。但隨着第四季度各地調控政策出台和信貸政策的收緊，市場增長勢頭有所減緩，房價增長空間也隨之收窄。整體來看，房地產市場繼續呈現結構性分化趨勢，龍頭企業佔有的市場份額進一步提高。商業辦公樓市場總體表現平穩，一二線城市寫字樓總體經營情況良好。酒店市場健康發展的基本態勢日益穩固，不斷放大的供給使得各地高星級酒店業仍舊延續了以價換量的經營策略，平均房價持續走低，競爭依然激烈。一線城市如北京、上海、深圳，高端酒店市場較去年同期表現略有好轉，市場需求穩中有升。

2016年，公司經營規模大幅增長，銷售業績大幅提升，各個板塊均有較為突出的表現：在城市與物業開發方面，全年多個項目成功開盤、銷售良好，總簽約銷售額約人民幣485億元。另截至2017年2月28日，本集團物業及土地已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣541億元（截止至2016年2月28日，已簽約銷

售未交付結算的金額約為人民幣284億元），其中符合竣工交付條件即將會在2017年交付結算的金額約為人民幣380億元。其中，2016年7月首次開盤的寧波江東金茂府項目取得人民幣10.1億元的銷售佳績；青島中歐國際城則創造十二次開盤十二次售罄的熱銷佳績，領航青島高新區樓市；2016年8月，公司在廣州打造的「府」系項目珠江金茂府首開即創造出突破人民幣10億元的銷售佳績；2016年11月，寧波海曙金茂悅首次開盤，完成銷售金額約人民幣4.5億元，成功延續中國金茂在寧波的熱銷勢頭。2016年，北京豐台金茂廣場項目取得「LEED金級預認證」證書；2016年10月，長沙梅溪湖國際新城榮獲第十一屆全球人居環境論壇「全球人居環境規劃設計獎」，是中國唯一一個獲此殊榮的項目。商務租賃方面，北京金融街、北京CBD、上海浦東陸家嘴、南京鼓樓區等高端商務區甲級寫字樓租金水平及出租率保持高位，公司北京兩座寫字樓、上海的金茂大廈寫字樓租金水平繼續提升，保持穩定優異的業績貢獻。零售商業運營方面，2016年7月，位於廣州南沙金茂灣項目內的廣州南沙J•LIFE盛大開業；公司加強商業板塊與其他板塊的融合與互動，重慶大坪金茂瓏悅項目建成了國內首支投資社區商業的地產基金。酒店經營方面，公司下屬中國金茂（集團）有限公司榮獲第十二屆中國酒店星光獎「中國酒店業最佳業主」榮譽稱號，旗下酒店積極尋求市場機遇，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。2014年開業的崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店

和麗江金茂君悅酒店通過一年多時間的運營，平均可出租客房收入在2015年的基礎上進一步提升，其他成熟酒店則繼續保持了市場領先地位。在金融和服務方面，2016年公司上下齊心合力，通過金融創新助力業務擴張，通過服務創新塑造發展特色，積極推動「雙輪兩翼」戰略升級。2016年3月，北京金茂綠建科技有限公司掛牌成立，標志着公司業務向綠色建築全周期運營與諮詢的延伸。2016年11月，公司與麥格里資本合作成立的私募基金平台「金茂資本」正式簽約成立，並正式成為中國金茂的金融服務平台。

2016年，公司在土地市場和資本市場上持續發力，取得了優異的成績。在獲取土地方面，本集團在上海、深圳、南京、青島、寧波、合肥、武漢、鄭州、無錫等地競得多幅優質地塊，土地儲備得到補充。在資金獲取方面，本集團積極實踐，加速創新，於2016年8月成功發行國內首例商業物業抵押貸款證券化(CMBS)產品，產品規模約人民幣40億元。此外，2016年2月公司在境外成功發行5億美元次級擔保永久資本證券，2016年6月份公司附屬公司成功完成境內人民幣20億元可續期公司債券發行工作，2016年12月公司成功於中國銀行間市場交易商協會獲總額為人民幣160億元的無擔保中期票據註冊額度。

展望未來，地產行業仍處於發展機遇期，中國金茂將積極應對近期市場宏觀調控的調整風險，堅持客戶導向、夯實品質根基、深化市場對標、加速改革創新，圍繞城市運營商的戰略定位，加快推進「雙輪兩翼」的戰略升級，力爭創造更好的成績。



管理層 討論與分析

項目總覽

各業務板塊總體情況

業務板塊	建築面積 (平方米)	酒店房間數
商務租賃及零售商業運營	552,950	不適用
酒店經營	574,993	3,671
城市及物業開發	35,825,416	不適用
合計	36,953,359	3,671

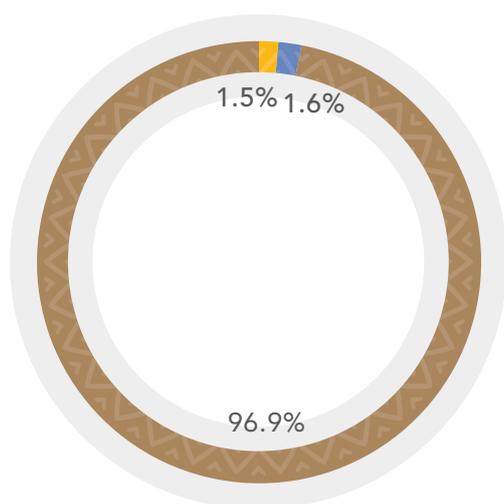


圖1：各業務板塊總覽
(建築面積：平方米)

- 商務租賃及零售商業運營 552,950
- 酒店經營 574,993
- 城市及物業開發 35,825,416

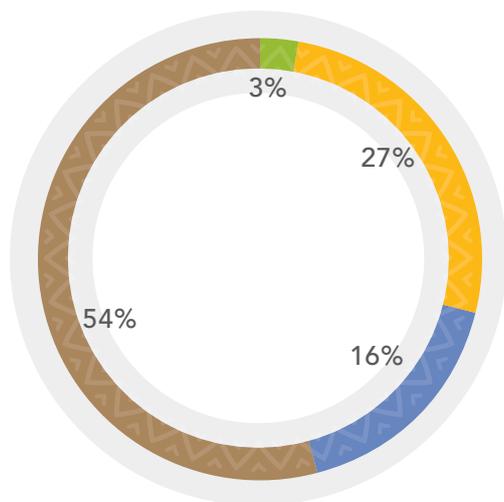


圖2：城市及物業開發
(建築面積：平方米)

- 已竣工項目未售部份 903,796
- 發展中項目 9,547,284
- 儲備項目 5,851,159
- 土地一級開發 19,523,177

管理層
討論與分析
項目總覽

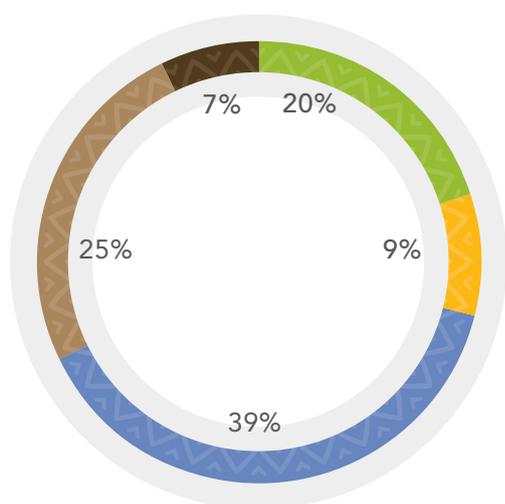


圖3：商務租賃及零售商業運營持有面積 (建築面積：平方米)

- 北京凱晨世貿 110,760
- 中化大廈 49,066
- 金茂大廈 216,462
- 南京玄武湖金茂廣場項目一期 139,806
- 其他 36,856

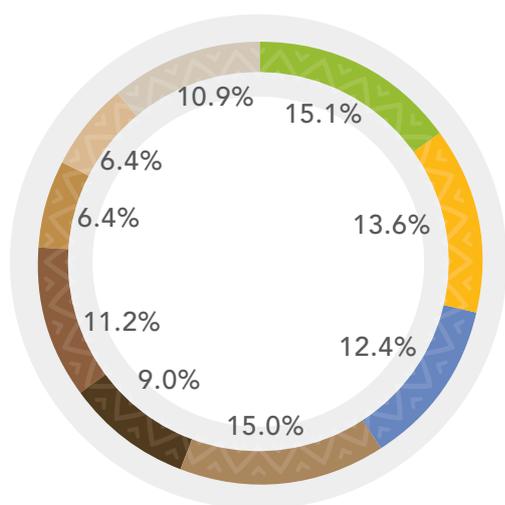


圖4：酒店房間個數

- 上海金茂君悅大酒店 555
- 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店 501
- 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店 455
- 金茂北京威斯汀大飯店 550
- 北京金茂萬麗酒店 329
- 金茂深圳 JW萬豪酒店 411
- 南京威斯汀大酒店 234
- 崇明金茂凱悅酒店 235
- 麗江金茂君悅酒店 401

管理層 討論與分析

項目總覽

1. 商務租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	持有商務及零售
							商業物業面積 (平方米)
北京凱農世貿中心	中國北京市西城區	21,659	194,530	寫字樓	100%	2006年	110,760
中化大廈	中國北京市西城區	5,833	49,066	寫字樓	100%	1995年	49,066
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	23,611	292,475	寫字樓	66.53%	1999年	216,462
南京玄武湖金茂廣場項目一期(含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	19,852	225,846	綜合體	(註2)	2011年	139,806
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	80%	2017年	14,963
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	20,761	21,893	商業	100%	2014年	21,893
合計							552,950

管理層 討論與分析

項目總覽

2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	酒店佔地面積	酒店建築面積	本集團		客房數 (間)
		(平方米)	(平方米)	所佔權益	竣工日期	
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	9,858	44,435	66.53%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區	(註1)	76,013	66.53%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	108,610	75,208	66.53%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	153,375	83,772	66.53%	2008年	455
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	8,642	77,945	66.53%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	4,471	51,730	66.53%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區	(註2)	32,514	(註2)	2011年	234
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣	(註3)	48,992	66.53%	2014年	235
麗江金茂君悅酒店(註6)	中國雲南省麗江市古城區	131,738	84,384	66.53%	2014年	401
合計			574,993			3,671

管理層 討論與分析

項目總覽

3. 城市及物業開發項目

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工 日期	未售 /
							未交付面積 (平方米)
A. 已竣工項目							
上海港國際客運中心地塊B項目	中國上海市虹口區	85,089	302,080	商業	50%	2011年	-
其中：國客11#樓地上部份	中國上海市虹口區		6,165	商業	50%	2011年	6,165
珠海每一間花園項目	中國廣東省珠海市香州區	43,499	137,225	住宅	100%	2008年	4,143
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	21,659	194,530	寫字樓	100%	2006年	42,117
南京玄武湖金茂廣場項目 一期(含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	19,852	225,846	綜合體	(註2)	2011年	5,484
北京廣渠金茂府項目	中國北京市朝陽區	155,918	368,342	住宅	100%	2014年	72,254
上海東灘金茂逸墅項目(註3)	中國上海市崇明島	220,000	173,899	商業/住宅	100%	2014年	71,434
長沙岳麓金茂梅溪湖項目	中國湖南省長沙市湘江新區	156,767	525,940	商業/住宅	100%	2015年	155,934
北京亞奧金茂悅項目和 北京望京金茂府項目	中國北京市朝陽區	92,768	395,831	住宅	51%	2016年	163,542
杭州黃龍金茂悅項目	中國浙江省杭州市拱墅區	61,160	242,300	商業/住宅	85%	2016年	221,629
重慶大坪金茂瓏悅項目	中國重慶市九龍坡區	101,096	500,644	住宅	100%	2016年	161,094
合計							903,796

管理層 討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積* (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
B. 發展中物業							
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市經濟技術開發區	134,858	414,782	住宅	100%	2017年	312,462
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京市經濟技術開發區	159,300	558,922	住宅	25.5%及50% (註5)	2019年	558,922
青島市南金茂灣項目	中國山東省青島市市南區	131,202	513,189	商業/住宅	100%	2017年	352,618 (註8)
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	277,586	480,626	商業/住宅	100%	2018年	480,626
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區	95,594	530,933	綜合體	50%	2017年	235,793
上海星港國際中心項目	中國上海市北外灘中心區域	40,577	426,060	綜合體	50%	2017年	426,060
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區	96,429	289,200	住宅	36%	2017年	289,200
蘇州姑蘇金茂府項目	中國江蘇省蘇州市姑蘇區	86,018	342,422	住宅	100%	2018年	222,743
寧波南塘金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	62,458	225,160	商業/住宅	100%	2017年	201,317
寧波江東金茂府項目	中國浙江省寧波市江東區	93,646	315,850	住宅	57%	2019年	315,850
重慶盤龍金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區盤龍區	47,036	300,000	商業/住宅	100%	2017年	203,887
重慶金茂國際生態新城項目	中國重慶市渝北區	217,221	825,666	商業/住宅	45.465%	2021年	825,666
廣州南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	243,400	778,652	綜合體	90%	2019年	744,533 (註7)
長沙梅溪湖金茂悅項目	中國湖南省長沙市湘江新區	154,607	485,577	商業/住宅	70%	2017年	278,729
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	152,995	954,770	綜合體	100%	2019年	726,533 (註9)
麗江玉龍金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	363,938	207,902	住宅	100%	2020年	172,253
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	54,027	18,887	商業/住宅	100%	2017年	18,887
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	141,597	354,644	商業/住宅	100%	2021年	354,644
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	84,985	220,404	住宅	49%	2020年	220,404
北京豐台金茂廣場項目	中國北京市豐台區	29,500	177,662	寫字樓/ 商業	44.1%	2018年	177,662
信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	92,225	329,040	住宅/商業	40%	2020年	329,040
長沙梅溪湖金茂灣項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605	商業/住宅	100%	2019年	498,605
南京東城金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	34,923	118,880	住宅	40%	2018年	118,880
寧波海曙金茂悅項目	中國浙江省寧波市海曙區	51,214	173,609	住宅	100%	2018年	173,609
杭州濱江金茂府項目	中國浙江省杭州市濱江區	72,219	248,371	住宅	50%	2020年	248,371
廣州珠江金茂府項目	中國廣東省廣州市荔灣區	47,367	314,321	住宅	50%	2019年	314,321
佛山金茂綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	205,684	638,074	住宅	65%	2021年	638,074
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	80%	2017年	107,595
小計							9,547,284

管理層 討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積* (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
C. 發展中土地							
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000	一級	80%	2020年	3,391,187
長沙梅溪湖國際新城項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	2,808,428	9,402,328	一級	80%	2017年	2,623,024
長沙梅溪湖國際新城項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	4,535,600	12,680,000	一級	70%	2020年	12,680,000
					(註4)		
長沙梅溪湖國際新城A組團地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	276,322	828,966	一級	80%	2017年	828,966
小計							19,523,177

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積* (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	
D. 儲備項目							
北京豐台金茂廣場項目(科技園項目B地塊)	中國北京市豐台区	14,788	78,653	寫字樓/商業	51%	2018年	
天津熱電廠項目	中國天津市河東區	125,926	407,313	綜合體	100%	2020年	
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	18,068	227,300	綜合體	(註2)	2019年	
長沙梅溪湖F13地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	18,543	191,264	商業	100%	2019年	
南京河西金茂府項目(20-7地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	33,391	119,560	住宅	50%	2018年	
南京河西金茂府項目(20-8地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	35,092	125,153	住宅	50%	2019年	
首開杭州金茂府項目	中國浙江省杭州市拱墅區	69,151	277,822	住宅	49%	2018年	
深圳龍華新區上塘地塊	中國廣東省深圳市龍華新區	35,673	188,840	住宅	70%	2018年	
合肥北雁湖金茂灣項目	中國安徽省合肥市高新區	103,231	311,358	住宅	29.4%	2019年	
鄭州鄭東新區北龍湖14號地塊	中國河南省鄭州市鄭東新區	55,930	155,256	住宅	51%	2019年	
上海虹口涼城新村073-06地塊	中國上海市虹口區	19,960	86,889	住宅/商業	49%	2019年	
上海嘉定新城E27-1地塊	中國上海市嘉定區嘉定新城	86,623	211,224	住宅	29.73%	2019年	
武漢東湖金茂府項目	中國湖北省武漢市洪山區	111,571	747,200	住宅/商業	33%	2020年	
無錫濱湖區XDG-2016-8號地	中國江蘇省無錫市濱湖區	124,337	440,071	住宅	51%	2020年	
上海虹口區提籃橋HK322-01地塊	中國上海市虹口區	14,146	104,244	寫字樓/商業	30%	2020年	
寧波姚江新區啟動區一期4號地塊	中國浙江省寧波市江北區姚江新城	94,301	232,771	住宅	49%	2019年	
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京河西南部魚嘴 金融集聚區	141,110	1,176,204	綜合體	100%	2023年	
蘇州高新區81號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	92,435	268,265	住宅	100%	2019年	
蘇州高新區82號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	194,396	501,772	綜合體	100%	2020年	
小計			5,851,159				

管理層 討論與分析

項目總覽

2016年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	項目佔地面積 (平方米)	項目建築面積* (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	92,225	329,040	住宅/商業	40%	2020年	329,040
天津熱電廠項目	中國天津市河東區	125,926	407,313	綜合體	100%	2020年	407,313
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城核心區	141,597	354,644	商業/住宅	100%	2021年	354,644
鄭州鄭東新區北龍湖14號地塊	中國河南省鄭州市鄭東新區	55,930	155,256	住宅	51%	2019年	155,256
寧波海曙金茂悅項目	中國浙江省寧波市海曙區	51,214	173,609	住宅	100%	2018年	173,609
首開杭州金茂府項目	中國浙江省杭州市拱墅區	69,151	277,822	住宅	49%	2018年	277,822
上海虹口涼城新村073-06地塊	中國上海市虹口區	19,960	86,889	住宅/商業	49%	2019年	86,889
上海嘉定新城E27-1地塊	中國上海市嘉定區嘉定新城	86,623	211,224	住宅	29.73%	2019年	211,224
無錫濱湖區XDG-2016-8號地	中國江蘇省無錫市濱湖區	124,337	440,071	住宅	51%	2020年	440,071
深圳龍華新區上塘地塊	中國廣東省深圳市龍華新區	35,673	188,840	住宅	70%	2018年	188,840
河西金茂府項目(20-7地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	33,391	119,560	住宅	50%	2018年	119,560
河西金茂府項目(20-8地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	35,092	125,153	住宅	50%	2019年	125,153
合肥北雁湖金茂灣項目	中國安徽省合肥市高新區	103,231	311,358	住宅	29.4%	2019年	311,358
武漢東湖金茂府項目	中國湖北省武漢市洪山區	111,571	747,200	住宅/商業	33%	2020年	747,200
上海虹口區提籃橋HK322-01地塊	中國上海市虹口區	14,146	104,244	寫字樓/商業	30%	2020年	104,244
寧波姚江新區啟動區一期4號地塊	中國浙江省寧波市江北區姚江新城	94,301	232,771	住宅	49%	2019年	232,771
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京河西南魚嘴 金融集聚區	141,110	1,176,204	綜合體	100%	2023年	1,176,204
蘇州高新區81號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	92,435	268,265	住宅	100%	2019年	268,265
蘇州高新區82號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	194,396	501,772	綜合體	100%	2020年	501,772
小計			6,211,235				6,211,235

* 預計建築面積

(註1) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

(註2) 南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股公司51%的權益。領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

(註3) 崇明金茂凱悅酒店位於上海東灘金茂逸墅項目內，本集團擁有其66.53%的權益。

(註4) 本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。

(註5) 北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目(建築面積：259,234平米) 25.5%的權益，擁有X91地塊項目(建築面積：299,688平米) 50%的權益。

(註6) 麗江金茂君悅酒店之城區酒店位於麗江金茂谷鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其66.53%的權益。

(註7) 廣州南沙金茂灣項目未售/未交付面積含構建中的酒店28,000平方米。

(註8) 青島市南金茂灣項目未售/未交付面積含構建中的青島金茂灣購物中心61,295平方米。

(註9) 長沙梅溪湖金茂廣場項目未售/未交付面積含構建中的酒店48,592平方米及構建中的零售商業物業106,707平方米。

城市 開發





長沙

梅溪湖國際新城

重慶

金茂國際生態新城

上海

星外灘

麗江

金茂谷鎮

南京

青龍山國際生態新城

廣州

南沙金茂灣

青島

中歐國際城

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發

長沙 梅溪湖國際新城



位於湖南省長沙市湘江新區核心地帶，項目一期東起二環，西接三環，北起龍王港，南至岳麓山支脈桃花嶺，環抱3,000畝梅溪湖，集山、水、洲、城於一體。項目一期佔地約11,452畝，總建築面積約940萬平方米。項目二期位於項目一期的西側，總佔地面積16,545畝，總建築面積約為1,268萬平方米，東起三環線，南臨岳麓山象鼻窩森林公園和桃花嶺森林公園，北臨天雷路，西至袁家沖北路及袁家沖南路。項目涵括高端

住宅、超五星級酒店、5A級寫字樓、酒店式公寓、文化藝術中心、科技創新中心等頂級業態，是宜居宜商宜休憩的綠色生態領地。

回顧期內，本項目一期編號為岳麓區梅溪湖J-44、梅溪湖B39地塊掛牌出讓，其他各項工作進展順利。2016年10月，項目榮獲全球人居環境論壇(GFHS)頒發的全球人居環境規劃設計獎。

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發



位於虹口區北外灘濱江核心地域，區位價值極高，整體由上海港國際客運中心、上海國際航運服務中心和上海星港國際中心三部份組成，計劃建造高質量商業、辦公綜合體。

上海星外灘項目是中國乃至亞洲規模最大的綠色商務辦公建築群項目，已通過中國住建部頒發的綠色建築三星級認證、美國綠色建築委員會

(USGBC)頒發的LEED-CS金獎認證、英國建築研究院(BRE)頒發的BREEAM傑出級認證。截止目前，上海港國際客運中心項目已全部出售，公司已從該項目退出。上海國際航運服務中心和上海星港國際中心為在售／在建項目。

回顧期內，項目各項工作進展順利，其中上海國際航運服務中心成功交付四棟寫字樓，其他構建中的樓棟地上建築已封頂；上海星港國際中心處於建造中。

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發

南京

青龍山國際生態新城



位於南京東山副城核心區，緊鄰青龍山—大連山山脈，總佔地面積約3.92平方公里，總建築面積約380萬平方米。項目功能片區涵蓋核心商務、品質住宅區、公建配套區和景觀區；業態類型涵括品質住宅、都會商業中心、五星級酒店、寫字樓、公寓等。項目將打造為融合生態、科技、人文的中國綠色新城示範項目。

回顧期內，項目開發計劃進展順利，成功簽約銷售三幅地塊，各項工作有序進行。

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發



青島

中歐國際城

青島中歐國際城踞擁青島高新區，佔地2,500畝，建築面積400萬平方米。項目系中國金茂攜行青島又一造城力作，直面5,000畝生態濕地公園，引入享有「世界第八大奇蹟」之稱的伊甸園，打造世界級旅遊度假休閒目的地。項目集城市功能、產業功能、生態功能於一體，規劃花園別墅、水岸社區、精英公寓、總部辦公、城市廣場等產品業態，將建設成為生態、智慧、多元的全資源化國際社區。項目整合區域的海、河、

林、湖、濕地等自然優勢，打造融合中歐生活形態的綠金戰略國際社區，以推動世界城市第三代灣區的雄心，動容中國、際會歐洲，成就青島首席會客廳。

回顧期內，本集團競得第二批四幅地塊（建築面積共計354,644平方米）。項目十二次開盤十二次售罄，2016年榮獲青島高新區成交套數、面積、金額三項冠軍，其他各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發

重慶 金茂國際生態新城

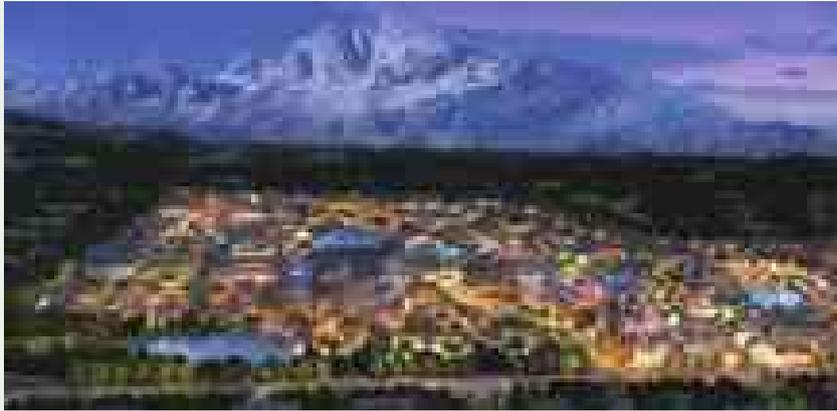


地處兩江新區的核心區，緊鄰重慶渝北中央公園。項目佔地約217,221平方米，總建築面積825,666平方米，涵蓋高層華宅、疊層、聯排、寫字樓、主題商業等多種業態。區別於傳統學區房，項目圍繞着兒童成長所需，形成6大體系28大標準，構建成中國首個0-18歲成長地產標桿。

回顧期內，項目各項工作進展順利，整個項目持續保持熱銷的狀態，已成為兩江新區內乃至重慶全市房地產的熱門項目。本集團將融合創新的服務價值體系、完善的教育配套、便捷的交通體系、豐富的自然資源等，締造重慶城市新中心。

管理層討論與分析 | 業務回顧

城市開發



麗江 金茂谷鎮

坐落於中國唯一的三遺城市麗江，地處玉龍雪山下高端度假休閒區核心。谷鎮總佔地約855.96畝，複合開發和成熟運營有金茂雪山語、麗江金茂君悅酒店、無同微酒店群、金茂時尚生活中心等多重業態。

本項目將以住宅、酒店、商業、旅遊、文化五大業態，打造中國一站式生態文旅目的地，締造麗江城市新名片。回顧期內，本項目各項工作平穩推進。



廣州 南沙金茂灣

南沙金茂灣是南沙明珠灣自貿區內約80萬平方米濱海綜合體大型項目，位於雙江交匯的龍頭島尖位置，坐享一線海景，十二里紅樹林環繞。項目位置是廣州南沙自貿區唯一金融商務CBD核心，涵蓋一線濱海洋房、LOFT公寓、海景公寓、五星級萬豪酒店、甲級寫字樓、企業會所、6萬平方米高端商業中心共七大業態。

項目內的廣州南沙J•LIFE一期商業街在2016年盛大開業，現已成功進駐含自貿區首家歐洲同款

同價平行進口國際奢侈品體驗中心一品華國際在內的21個國際商家。目前南沙金茂灣熱售產品包括約95-170平方米定製化精裝觀園高層，約240平方米的精裝天幕海墅。

回顧期內，廣州南沙金茂灣項目12次開盤12次售罄，價格及去化率持續區域標桿，產品品質及營銷活動均為區域樣板。2016年3月，廣州南沙金茂灣項目榮獲「315品質樓盤」稱號。項目工程進展順利。



物業 開發



南京

玄武湖金茂廣場

廣州

天河金茂廣場

北京

北京金茂府
亦莊金茂逸墅
豐台金茂廣場

寧波

江東金茂府
海曙金茂悅

長沙

梅溪湖金茂灣
梅溪湖金茂廣場

杭州

濱江金茂府

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發

北京 北京金茂府



北京金茂府擇址北京南三環宋家莊區域，是中國金茂戰略轉型後在北京首個落地的項目，旨在升級金茂府系產品，鍛造「府城級」金茂府。作為中國金茂首個以城市命名的金茂府項目，一座城市唯此一府，不止一府更是一城。北京金茂府是中國金茂基於城市運營戰略，整合與導入城市級配套資源，以創新的街區營造方式，改變城市舊有界面，實現更美好城市生活的嶄新樣本。北京金茂府不僅是一個項目，更是一個區域配套服務的整合者。一個項目的引入，改變了一個區域的面貌。在這一平方公里範圍內，項目參照紐約曼哈頓國際BLOCK街區化生活方式，打造金茂千

步多維都市生態圈，涵蓋墅區、醫療、養老、學府、商業（會所）、城市公園、地鐵、街坊空間等8個維度，形成邊界友好複合型社區，是滿足全生命周期的一生之城。回顧期內，項目各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



北京

亦莊金茂逸墅

北京亦莊金茂逸墅是中國金茂在北京繼「府系」、「悅系」後的又一個全新的產品系「墅系」，產品面積在180-210平方米，以改善全家庭雙代人的生活方式為出發點，實現分層居住產品，打造兩層一院的新院城市別墅，也是北京首個將恒溫恒濕恒氧的科技系統與別墅、院落融合在一起的別墅產品。項目秉承金茂獨有的「工匠精神」理念，運用「中魂西技」的建築手法，獨創新院別墅，強調自然、院落融入生活的豐盛人生。

回顧期內，項目首次開盤，銷售情況良好；項目工程進展順利，各項工作正在按照時間節點有序推進。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發

北京 豐台金茂廣場



北京豐台金茂廣場位於西四環豐台科技園核心，作為北京新興科技商務CBD，豐科園總部基地是繼金融街、麗澤金融城之後的又一核心總部商務集群，匯集了強勁的資金實力和產業人口紅利，處於快速發展期，未來升值潛力巨大。豐台金茂廣場以「精工優質、綠色健康、智慧科技」為定位，以LEED金級和綠建三星為標準，打造LEED金級高端總部商務辦公、疊代靈動商務空

間、時尚藝文立體商業街等三大物業類型；同時升級綠金科技系統、智慧系統，以無界、健康、舒適、安全的理念與品質追求，全維度滿足客戶全新城市生活方式。項目秉承了金茂城市運營商和綠金科技理念，必將成為變革城市商務生活方式的標桿綜合體，更是城市疊代的全新廣場系升級作品。回顧期內，各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



寧波 江東金茂府

位處寧波江東核心濱水高端住區，坐擁優質商業和教育資源。項目佔地面積9.36萬平方米，總建築面積23.4萬平方米，涵蓋89-175平方米全家庭產品，是主城區稀缺規模性高端住區。

回顧期內，2016年7月首次開盤就取得人民幣10.1億元的銷售佳績；2016年12月，寧波江東金茂府獲評中國指數研究院「2016-2017中國TOP100價值樓盤」稱號。項目各項工作均進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發

寧波

海曙金茂悅



海曙金茂悅是中國金茂在寧波開發的第三個項目，隸屬海曙姚豐板塊，地塊西側為中塘河，南面為廟前河、酒店及住宅；北側為中塘河支流和規劃藍天西路；東面規劃建設薛家北路，距三江口直線距離約4公里。項目為金茂「悅」系產品寧波開篇之作，雙水岸景觀資源豐富，以新古典主義的設計風格打造95-139平方米濱水高層及190-235平方米濱水聯排，通過一站式教育，人性化配套及服務，戶型優化等多方面提升項目價值。

隨着海曙發展重心西移，項目新海曙中心的地段價值斐然。回顧期內，該項目開盤銷售並獲得寧波市2016年11月份銷售冠軍。各工作按照時間節點要求有序推進。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



長沙 梅溪湖金茂灣

梅溪湖金茂灣位於湖南湘江新區核心區域，位於規劃中的梅溪湖國際新城中軸線東起點，西靠龍王港河、體育公園，東臨3,000畝梅溪湖，佔據梅溪湖臨湖地塊。項目將打造優居住宅、濱湖商業公園、LOFT公寓等多元產品，集休閒、人文、娛樂、商務等功能於一體。在產品打造上，中國金茂繼續秉承「綠色科技、金茂品質」的綠金理念，讓居住在此的業主能享受綠色健康的生活方式。

回顧期內，梅溪湖金茂灣備受市場格外關注，目前項目各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發

長沙 梅溪湖金茂廣場



梅溪湖金茂廣場位於湖南湘江新區的中心地帶，地處梅溪湖國際新城北岸核心區域，南臨梅溪湖與節慶島，北接城市主幹道梅溪湖路、並無縫連接已運營的地鐵二號線，東靠國際文化藝術中心，地理位置優越。項目將打造成囊括五星級酒店、購物中心、5A寫字樓、住宅的高端大型城市綜合體。

回顧期內，位於長沙梅溪湖金茂廣場內的長沙梅溪湖金茂府項目持續熱銷，銷售單價繼續引領長沙平層豪宅價格紀錄，夯實了金茂廣場作為長沙頂級綜合體、梅溪湖豪宅標桿的地位。目前項目各項工作進展順利，整體工程結構已封頂，眾多大型企業、品牌商家進駐意願強烈。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



杭州 濱江金茂府

位於由杭州濱江區政府、地鐵1號線和錢塘江環繞的濱盛路地塊，近20萬平方米國際高尚住宅。項目以同步歐洲標準的12大科技智能系統和5大尖端技術始創杭州科技住宅範本。

回顧期內，項目各項工作按照節點進展順利。2016年12月，杭州濱江金茂府榮獲搜狐焦點 (www.focus.cn)頒發的「2016年明星樓盤」獎。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發

南京

玄武湖金茂廣場



南京玄武湖金茂廣場地處南京市鼓樓區中央路核心地段，由三棟超高層形成「山」形，俯瞰玄武湖，遠眺紫金山，自然景觀得天獨厚。項目涵蓋五星級酒店、國際購物中心、甲級寫字樓、景觀公寓和頂級豪宅等五大業態，是南京地標性建築。回顧期內，各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



廣州

天河金茂廣場

廣州天河金茂廣場項目位於廣州天河北繁華地段（地鐵3號線梅花園站南側），總建築面積約33萬方，周邊各類配套完備，盡享城市繁華配套。匯集金茂府系高端住宅、時尚商業中心及輕奢特色公寓三大產品線，是品質地產引領者中國金茂在華南布局的商業綜合體的標桿項目。回顧期內，各項工作進展順利。

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



上海大寧
金茂府



長沙梅溪湖
金茂府
位於長沙梅溪湖
金茂廣場內



廣州珠江
金茂府



北京望京
金茂府

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



南京河西
金茂府



首開杭州
金茂府



深圳龍華
項目



武漢東湖
金茂府

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



蘇州姑蘇
金茂府



寧波南塘
金茂府



北京亦莊
金茂悦



長沙梅溪湖
金茂悦

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



重慶大坪
金茂瓏悅



杭州黃龍
金茂悅



重慶盤龍
金茂悅



南京東城
金茂悅

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



北京亞奧
金茂悅



上海東灘
金茂逸墅



麗江雪山
金茂逸墅



麗江玉龍
金茂雪山語

管理層討論與分析 | 業務回顧

物業開發



佛山
金茂綠島湖



長沙岳麓金茂
梅溪湖



青島市南
金茂灣



合肥北雁湖
金茂灣

商務 租賃





北京

凱晨世貿中心
中化大廈

上海

金茂大廈寫字樓

管理層討論與分析 | 業務回顧

商務租賃

回顧期內，本集團各寫字樓項目租賃情況良好，出租率基本保持高位，租金水平持續提升。

寫字樓出租率

項目名稱	北京凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2016	99.6%	99.1%	90.3%	95.2%	97.6%
2015	99.3%	100.0%	97.6%	99.9%	97.6%

管理層討論與分析 | 業務回顧

商務租賃



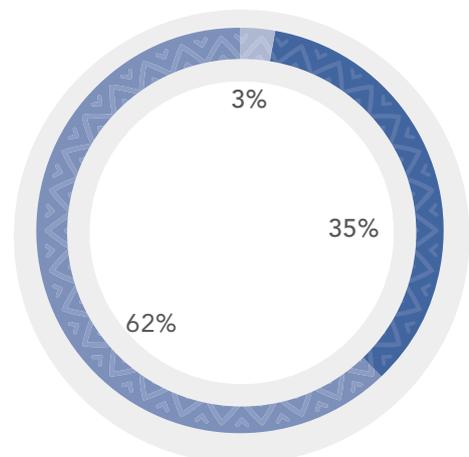
北京 凱晨世貿中心

北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街，與金融街隔街相望。凱晨世貿中心是國內首個獲得中國綠標三星和美國

綠色建築協會LEED-EB鉑金級雙認證的頂級寫字樓。

北京凱晨世貿中心租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 其他



管理層討論與分析 | 業務回顧

商務租賃

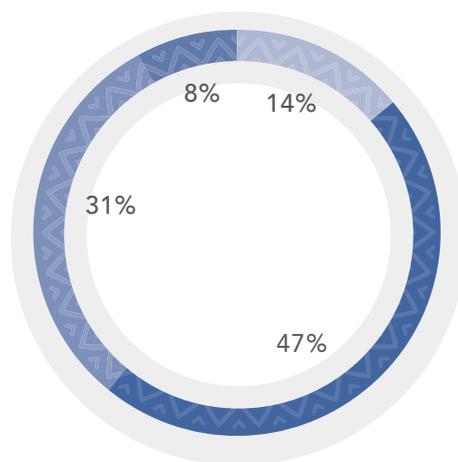
北京 中化大廈



中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

中化大廈租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 商業
- 其他



管理層討論與分析 | 業務回顧

商務租賃



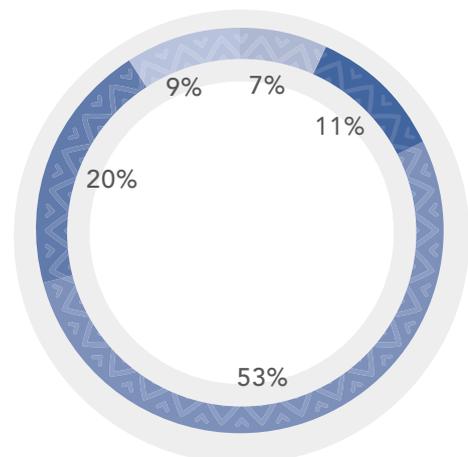
上海
金茂大廈寫字樓

金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一。大廈高420.5米，共88層，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結

合。其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。

金茂大廈租戶結構

- 關連人士
- 金融
- 諮詢
- 貿易
- 其他





零售商業 運營



南京

金茂滙

麗江

J•LIFE

三亞

J•LIFE

上海

J•LIFE

管理層討論與分析 | 業務回顧

零售商業運營

南京 金茂匯



南京金茂匯坐落於玄武湖畔、明城牆內，依山傍湖，自然景觀絕佳。項目於2015年開業，成為南京市區最有特色的多元化高端商業綜合體。

回顧期內，南京金茂匯自開業以來，經營穩定。

管理層討論與分析 | 業務回顧

零售商業運營

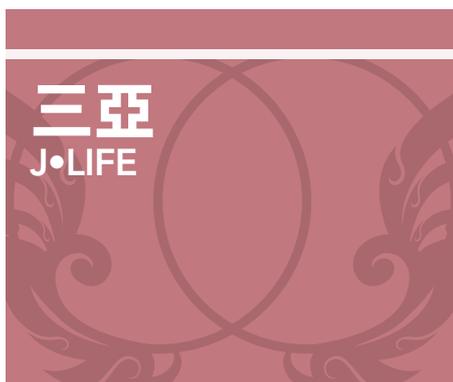


麗江J•LIFE位於東河古鎮玉龍雪山腳下，於2014年開業，匯聚國際餐飲、特色體驗及精品零售等業態，引進國內首家「跨境精品體驗中心」，為麗江度假客群提供高品質、一站式的度假生活體驗。

回顧期內，麗江J•LIFE經營穩定。

管理層討論與分析 | 業務回顧

零售商業運營



三亞J•LIFE位於金茂麗思卡爾頓酒店內，於2008年開業，開拓性地將世界一線品牌首次引入海南，是目前國內最成功的且唯一的奢侈品旅遊精品商業項目。

回顧期內，三亞J•LIFE經營穩定。

管理層討論與分析 | 業務回顧

零售商業運營



上海J•LIFE坐落在金茂大廈裙房，於2005年開業，匯集了私人護理、金融服務、零售和中西餐飲等知名品牌，為高端商務人群提供精緻個性的生活服務。

回顧期內，上海J•LIFE經營穩定。



酒店 經營



上海

上海金茂君悦大酒店
崇明金茂凯悦酒店

三亞

金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

北京

金茂北京威斯汀大飯店
北京金茂萬麗酒店

深圳

金茂深圳JW萬豪酒店

南京

南京威斯汀大酒店

麗江

麗江金茂君悦酒店

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營

本年度酒店經營板塊面對價格競爭激烈的市場環境，在各地高星級酒店業延續以價換量的經營策略，平均房價持續走低的情況下，採取靈活的策略，優化客戶結構，酒店整體經營業績平穩。

2016年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞亞龍灣 希爾頓大酒店	金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店	金茂北京 威斯汀大飯店	金茂深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店
平均房價	1,459	1,360	2,207	1,134	1,005	738	901	827	814
平均入住率	79.8%	67.3%	74.2%	82.2%	77.4%	68.9%	52.3%	79.0%	41.5%
平均可出租 客房收入	1,164	915	1,637	932	778	508	471	653	338

2015年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞亞龍灣 希爾頓大酒店	金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店	金茂北京 威斯汀大飯店	金茂深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店
平均房價	1,515	1,433	2,453	1,179	1,028	790	982	751	867
平均入住率	69.8%	68.7%	72.3%	79.9%	78.8%	62.9%	47.9%	65.5%	37.9%
平均可出租 客房收入	1,057	984	1,772	943	811	497	470	492	329

管理層討論與分析 | 業務回顧
酒店經營



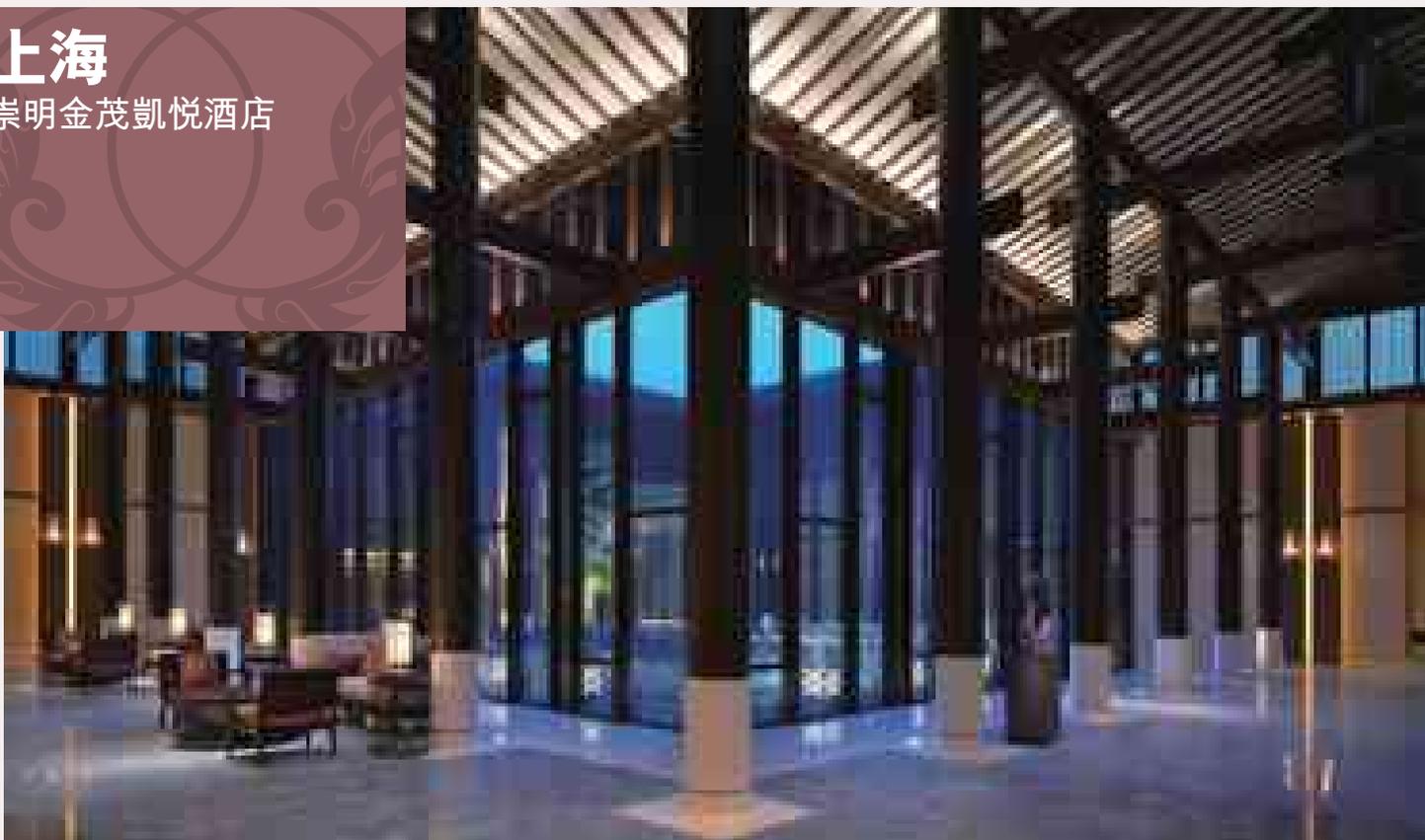
上海
上海金茂君悦大酒店

上海金茂君悦大酒店坐落於金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。酒店已成功完成財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待，成為上海浦東地標級酒店之一。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營

上海 崇明金茂凱悅酒店



崇明金茂凱悅酒店坐落於中國第三大島—素有「魚米之鄉」美譽的崇明島東部，於2014年開業。酒店以現代中式風格為整體建築格調，與周邊生態環境自然融合。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營



三亞

金茂三亞亞龍灣
希爾頓大酒店

金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2006年開業。酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融入建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營

三亞

金茂三亞亞龍灣
麗思卡爾頓酒店



金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店位於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2008年開業。酒店擁有多間豪華套房及備有私人管家和獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

管理層討論與分析 | 業務回顧
酒店經營



北京

金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。酒店自2008年開業以來，接待了眾多外國首腦及商界精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營

北京

北京金茂萬麗酒店



北京金茂萬麗酒店坐落於王府井大街，毗鄰天安門廣場、故宮博物院，於2014年開業。酒店採用獨特的雙翼式建築設計，西望皇城根紫禁城連綿不絕的瓊樓玉宇，東瞰王府井CBD的現代化國際都市建築群，盡覽現代與古典之交融。

管理層討論與分析 | 業務回顧
酒店經營



深圳

金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，於2009年開業。現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地標誌性超豪華五星級商務酒店。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營

南京 南京威斯汀大酒店



南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，於2011年開業。酒店擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山的絕佳美景。

管理層討論與分析 | 業務回顧

酒店經營



麗江

麗江金茂君悅酒店

麗江金茂君悅酒店位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，與J•LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。

金融 與服務





金融創新助力業務擴張

在未來，本公司將策劃並完善各業務上市平台架構，推進酒店、寫字樓及各類商業業態資產運作，盤活資產；搭建定位於私募地產基金管理人的基金平台，在豐富融資渠道、獲取管理報酬和業績獎勵的同時，發揮平台的資源運作和業務孵化功能。

回顧期內，中國金茂與麥格理資本簽署合作協議組建金茂資本基金管理平台。本公司將積極推進和開展金融創新業務，助力核心業務擴張。

服務創新塑造發展特色

中國金茂將依托地產資源及經驗積累，圍繞綠色技術研發、綠色技術諮詢與服務等業務，實現由綠色技術使用向綠色建築全周期運營與諮詢服務延伸；公司還將圍繞城市運營全周期，逐步形成以物業及配套服務為重心，產業招商及服務為特色，商業及酒店管理輸出為補充的綜合服務體系。

回顧期內，公司利用在綠色建築方面長期積累的資源優勢，於上半年正式掛牌成立北京金茂綠建科技有限公司，未來公司將繼續發揮綠建業務的創新發展引擎作用，持續提升核心競爭力。

綠色 戰略





我們是負責任的企業公民，實施綠色發展戰略，致力於成為綠色發展的行業性標桿和應用型典範。我們整合領先的優質資源，將最好的理念帶入更多的中國城市。我們願與社會各方共同打造責任地產、綠色地產和品質地產的企業形象，成為受人尊敬的品質地產引領者！

概述

重要活動與榮譽

綠色發展願景

管理層討論與分析 綠色戰略



中國金茂 綠色戰略



概述

2016年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用，在中國房地產報發布的《2016年中國綠色地產發展報告》中名列中國綠色地產運營十強第三名和中國綠色地產開發十強第五位。本年度新增綠色建築標識項目80項，佔總開發項目90%以上。其中，杭州「濱江金茂府」成為獲得杭州首個BREEAM認證和綠建三星雙認證的住宅項目。寧波江東金茂府2016年6月取得中國綠色建築評估標準三星認證，成為繼南塘金茂府後寧波的第二座綠色科技住宅，實現了一城雙府雙星認證，獲得了市場與行業的高度認可。同時，上海國際航運服務中心東塊1、2、5號樓獲得LEED-CS金級認證，上海國際航運服務中心東塊2、5號樓獲得BREEAM優

異認證，青島金茂灣一期AB地塊獲得綠建三星運營標識，均展現出了金茂產品的超高標準及品質。中國金茂堅持「綠金城市運營商」定位，梅溪湖國際新城於2009年正式啟動建設，建設規劃之初便構建了一套完整的生態指標體系，從城區規劃、建築規劃、能源規劃、水資源規劃、生態環境規劃、交通規劃、固體廢棄物規劃、綠色人文八個方面提出了生態建設目標。並通過綠色生態專項規劃進行了落實。以「和諧之城、活力之城、易達之城、實幹之城」的規劃理念，營建了一個可持續發展的城市範本。另一方面，北京金茂綠建科技有限公司的正式成立，標志着中國金茂「雙輪兩翼」戰略順利升級，為集團在新時代形勢下的轉型與創新邁出重要的一步。

管理層討論與分析 綠色戰略



重要活動與榮譽

1、中國金茂參加中國建築節能協會總工程師委員會成立大會暨2016第五屆中國綠色地產總工論壇

2016年10月12日中國建築節能協會總工程師委員會成立大會暨2016第五屆中國綠色地產總工論壇在京隆重召開。公司副總裁林懷文先生出席論壇並發表演講，題目為《中國金茂綠色實踐與綠色項目管控》。公司入選中國建築節能協會總工會委員會第一屆理事會副主任委員單位，此次入選，標志着中國金茂作為央企，已在國內各大綠色企業中起着舉重若輕的引領作用。

2、中國金茂參展第十二屆中國綠色建築大會，北京金茂綠建科技有限公司正式成立

一年一度的建築行業盛會－第十二屆中國綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會於2016年3月29日在北京舉行，會議為期兩天。中國金茂作為綠色地產的領軍企業，連續六年受邀參加大會，2016年3月30日由中國金茂主辦的「中國綠建科技服務產業發展研討暨中國金茂綠

色戰略升級」分論壇現場上，中國金茂旗下北京金茂綠建科技有限公司正式掛牌成立。

在此次綠建大會上，首批「全國綠色建築先鋒獎」正式揭曉。中國金茂成為榮獲該獎項的四家房地產企業之一。「全國綠色建築先鋒獎」由中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會設立，旨在更好地樹立發展綠色建築的典範，推動全國的綠色建築可持續發展。作為「中國城市科學獎」的組成部分，該獎項僅授予對發展綠色建築有突出貢獻的企業。



管理層討論與分析

綠色戰略

3、梅溪湖國際新城項目獲聯合國人居環境獎

2016年10月19日上午，在厄瓜多爾首都基多市掀起一場世界矚目的盛會－第三屆聯合國住房和城市可持續發展大會暨第十一屆全球人居環境論壇落下帷幕。會議上，梅溪湖國際新城榮獲了「全球人居環境規劃設計獎」，這也是中國今年度唯一一個獲此殊榮的項目。獲得該獎項，標志着梅溪湖國際新城已成為國際化生態宜居城區典範，國際新城的規劃建設贏得了世界的認可。

4、2016年其他獲獎情況

- 上海航運服務中心西地塊獲得住建部綠色建築示範工程；
- 上海航運服務中心東地塊、中地塊獲得上海市建築節能示範項目；
- 獲中國房地產報2016年中國綠色地產運營十強第3名，開發十強第5名。



綠色發展願景

2016年對於中國金茂既是實現戰略全面升級發展的第一年，也是積極進行業務創新的一年。2016年北京金茂綠建科技有限公司的成立標識着中國金茂綠色戰略發展進入了一個新的階段。2017年，中國金茂將在國家十三五「創新、協調、綠色、開放、共享」的發展理念和政策環境下，引領產品創新升級，持續快速發展。

管理層 討論與分析

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2016年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣2,535.5百萬元，較上年度人民幣3,045.5百萬元下降17%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣2,069.1百萬元，較上年度人民幣2,310.1百萬元下降10%。

收入

截至2016年12月31日止年度，本集團收入達人民幣27,304.1百萬元，較上年度人民幣17,770.7百萬元增長54%。

按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2016年		2015年		按年變動 百分比(%)
	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	
城市及物業開發	23,593.0	86	14,384.0	81	64
商務租賃及零售商業 運營	1,274.5	5	1,198.5	7	6
酒店經營	1,890.0	7	1,814.4	10	4
其他	546.6	2	373.8	2	46
總計	27,304.1	100	17,770.7	100	54

2016年度，本集團城市及物業開發銷售收入約為人民幣23,593.0百萬元，佔收入總額86%，較上年增長64%，主要由於交付結算之銷售物業較去年增加；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額5%，較上年增長6%，主要由於集團旗下寫字樓業績有所增長；酒店經營收入佔收入總額7%，較上年增長4%，主要源自上海金茂君悅大酒店、北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店收入增長的貢獻；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的2%，其他收入比上年增長46%，主要源自物業管理及樓宇裝修收入的增加。

管理層 討論與分析

財務回顧

銷售成本及毛利率

截至2016年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣17,099.3百萬元（2015年：人民幣10,899.5百萬元）。2016年本集團整體銷售毛利率為37%，較上年的39%下降2個百分點，主要系城市及物業開發板塊收入佔整體收入的比例增加所致。

本年度城市及物業開發毛利率與上年持平；商務租賃及零售商業運營毛利率較上年有所下降；酒店經營毛利率較上年增長；其他業務毛利率較上年略有下降。

按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2016年 毛利率 (%)	2015年 毛利率 (%)
整體	37	39
城市及物業開發	34	34
商務租賃及零售商業運營	86	90
酒店經營	49	46
其他	14	16

其他收入和收益

截至2016年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣1,493.0百萬元，較上年度人民幣2,190.1百萬元下降32%，主要在於本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益及由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益均較上年度有所減少。本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為人民幣728.6百萬元，較上年度人民幣995.3百萬元下降27%；本集團由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益為人民幣53.9百萬元，較上年度人民幣279.3百萬元下降81%。

銷售和營銷開支

截至2016年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣804.6百萬元，較上年度人民幣787.3百萬元增長2%，主要在於在售的杭州濱江金茂府項目、寧波江東金茂府項目、長沙梅溪湖金茂府項目、廣州南沙金茂灣項目等的營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2015年：4%）。

管理費用

截至2016年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣1,561.7百萬元，較上年度人民幣1,235.9百萬元增長26%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為6%（2015年：7%）。

融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣2,421.6百萬元，較上年度人民幣2,216.1百萬元增長9%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。截至2016年12月31日止年度，本集團資本化的利息開支為人民幣1,693.0百萬元，較上年度人民幣1,759.6百萬元下降4%，主要在於本年度一般性借款利息資本化減少所致，因此截至2016年12月31日止年度融資成本為人民幣728.7百萬元，較上年度的人民幣456.4百萬元增長60%。

所得稅費用

截至2016年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣3,717.1百萬元，較上年度人民幣2,307.2百萬元增長61%，主要在於城市及物業開發板塊銷售收入大幅增長導致土地增值稅較上年大幅增長以及本年度稅前利潤的增長導致中國企業所得稅費用（即期及遞延）的增加所致。本集團於2016年的實際稅率為45%（2015年：36%），較上年度有所上升。

本公司所有者應佔溢利

截至2016年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣4,573.7百萬元，較上年度人民幣4,101.1百萬元增長12%，主要由於2016年交付結算之銷售物業增長所致。截至2016年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣2,535.5百萬元，較上年度人民幣3,045.5百萬元下降17%，主要在於，屬本集團本年度利潤重大來源的上海國際航運服務中心項目，本公司僅擁有其50%的權益。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為人民幣2,069.1百萬元，較上年度人民幣2,310.1百萬元下降10%。

本年度每股基本盈利為人民幣23.76分，較上年度人民幣30.64分下降22%。每股基本盈利下降主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所下降以及用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數由2015年的9,938,244,662股增加至2016年的10,671,810,609股所致。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為人民幣19.39分（2015年：人民幣23.24分）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可換股證券；於2016年6月，公司回購上述永可換股證券200,000,000美元。該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為人民幣21.03分（2015年：人民幣26.17分）。

管理層 討論與分析

財務回顧

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動
	2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
本公司所有者應佔溢利	2,535.5	3,045.5	(17)
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	(466.4)	(735.4)	(37)
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	2,069.1	2,310.1	(10)
每股基本盈利（人民幣分）	23.76	30.64	(22)
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（人民幣分）	19.39	23.24	(17)

投資物業

於2016年12月31日，投資物業主要包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓（出租部份）、中化大廈、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂匯、長沙梅溪湖國際研發中心、麗江金茂時尚生活中心。投資物業由2015年12月31日的人民幣21,083.3百萬元增至2016年12月31日的人民幣22,029.3百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

發展中物業

於2016年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2015年12月31日的人民幣38,222.3百萬元增至2016年12月31日的人民幣42,920.6百萬元，主要是由於本年新取得的寧波海曙金茂悅項目、杭州濱江金茂府項目及其他在建項目新投入成本；部分由於杭州黃龍金茂悅項目、重慶金茂瓏悅項目等樓盤竣工而轉撥抵消。

於合營公司的投資

於合營公司的投資由2015年12月31日的人民幣973.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣2,667.3百萬元，主要在於2016年內增加對上海嘉定新城項目等的投資所致。

於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2015年12月31日的人民幣1,453.7百萬元增至2016年12月31日的人民幣2,708.7百萬元，主要是回顧期內新增加對北京豐台金茂廣場及南京河西金茂府項目的投資所致。

持作出售物業

持作出售物業由2015年12月31日的人民幣6,316.9百萬元增至2016年12月31日的人民幣11,153.3百萬元，主要是由於長沙梅溪湖國際廣場項目、寧波南塘金茂府項目、廣州南沙金茂灣項目及杭州黃龍金茂悅項目部分樓棟於2016年竣工而未交付，部分因上海國際航運服務中心項目、長沙岳麓金茂梅溪湖項目、北京亦莊金茂悅項目等竣工交付而轉撥抵消。

發展中土地

發展中土地（流動及非流動）由2015年12月31日的人民幣15,400.7百萬元增至2016年12月31日的人民幣17,226.2百萬元，主要在於南京青龍山國際生態新城項目投入的土地成本所致，部分由於南京青龍山國際生態新城項目成交且確認收入而轉撥抵消。發展中土地包括長沙梅溪湖國際新城項目（包括長沙梅溪湖一級開發項目一期、二期及長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目）及南京青龍山國際生態新城項目投入的土地成本。

應收貿易賬款

於2016年12月31日，應收貿易賬款為人民幣6,446.5百萬元，較2015年12月31日的人民幣2,547.3百萬元增加153%，主要在於本年度上海國際航運服務中心項目銷售導致的應收款項增長所致。

應付貿易賬款及票據

於2016年12月31日，應付貿易賬款及票據為人民幣10,830.7百萬元，較2015年12月31日的人民幣11,574.8百萬元減少6%，主要是由於本集團年末結算支付部分工程款所致。

計息銀行貸款及其他借款

於2016年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣47,924.8百萬元，較2015年12月31日的人民幣41,033.7百萬元增長17%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款及發行境內公司債券。

管理層 討論與分析

財務回顧

資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、現金和現金等價物和流動資產項下的若干其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部份（包括非控制權益）和應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2016年12月31日及2015年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	47,924.8	41,033.7
扣除：現金和現金等價物	(18,045.6)	(10,997.0)
受限制銀行結餘	(2,328.4)	(2,757.4)
流動資產項下的若干其他金融資產	(71.4)	(40.0)
淨債務	27,479.4	27,239.3
權益總額	55,744.1	49,348.7
加：應付直接控股公司款項	4,425.8	3,571.3
調整後資本	60,169.9	52,920.0
淨債務與調整後資本比率	46%	51%

流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他貸款、發行永久可換股證券、發行票據及債券、發行永久資本證券、發行境內可續期公司債券及發行新股滿足其流動資金需求。

於2016年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣18,045.6百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2015年12月31日：人民幣10,997.0百萬元）。

管理層 討論與分析

財務回顧

於2016年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣47,924.8百萬元（於2015年12月31日：人民幣41,033.7百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	12,944.0	7,183.9
第二年	10,783.2	11,897.1
第三年至第五年，包括首尾兩年	17,783.0	14,706.6
五年以上	6,414.6	7,246.1
合計	47,924.8	41,033.7

計息銀行貸款及其他借款約人民幣12,944.0百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2016年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣28,549.8百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2016年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣58,312.7百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為人民幣30,874.7百萬元。

本集團截至2016年12月31日止的現金流入淨額為人民幣6,997.7百萬元，包括：

經營活動現金流出淨額人民幣1,139.4百萬元，主要是由於本集團支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費等，部份因收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等而抵銷。

投資活動現金流出淨額人民幣313.6百萬元，主要是由於本集團進行投資，向合營公司及聯營公司貸款及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流入淨額人民幣8,450.7百萬元，主要是由於發行永久資本證券、發行境內可續期公司債券、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款，部份因償還銀行貸款及其他借款、支付利息、回購永久可換股證券、支付股息及收購非控制性股東權益所抵銷。

抵押資產

於2016年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣328.9百萬元、發展中物業人民幣8,496.5百萬元、持作出售物業人民幣175.9百萬元、土地使用權人民幣166.4百萬元、投資物業人民幣12,493.9百萬元、應收貿易賬款人民幣21.6百萬元及子公司權益人民幣50百萬元作抵押。

管理層 討論與分析

■ 財務回顧

或然負債

於2016年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣18,978.1百萬元（2015年：人民幣12,180.6百萬元）的擔保。

重大投資或購入資本資產計劃

於2016年12月31日，本集團無重大投資或購入資本資產的計劃。

市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算，2016年開始本集團改為以人民幣呈報財務業績（請參見下文「改人民幣為列報幣種」）。由於本集團仍持有美元和港幣借款，因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團自2017年3月份開始，利用對沖控制貨幣風險，預期將消除匯率波動給本集團帶來的部分影響。考慮到對沖交易的金額及市場匯率波動的不可預期性，本集團無法保證未來該對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

改人民幣為列報幣種

本集團的收入、溢利及現金流主要以人民幣計價，並且預計在將來仍然以人民幣計價為主。於2016年12月31日，本集團將合併財務報表的列報幣種由港幣改為人民幣，以更好地反映本集團的經營績效和財務狀況。合併財務報表中的比較數字也相應地由港幣轉為人民幣進行重述。有關列報幣種改變的進一步詳情，請參見財務報表附註2。

投資者關係

2016年投資者關係活動

一月

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

三月

公佈2015年年報

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港、新加坡進行非交易路演

四月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

參加滙豐在香港舉辦的投資者會議

五月

參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議

六月

參加滙豐在英國和美國舉辦的投資者會議

參加JP摩根在北京舉辦的投資者會議

參加花旗在香港舉辦的投資者會議

七月

參加摩根士丹利在北京舉辦的投資者會議

2016年投資者關係活動

八月

公佈2016年中期報告

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港、新加坡進行非交易路演

參加興業在北京舉辦的投資者會議

十月

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

在南京、寧波、杭州進行反向路演

十一月

參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議

參加花旗在澳門舉辦的投資者會議

參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議

十二月

參加野村證券在香港舉辦的投資者會議

參加華泰證券在深圳舉辦的投資者會議

投資者 關係

與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函－按照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會－本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會－介紹本公司中期及全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據－透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時並合規地向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面－提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目－根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2016年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡），以拓寬國際和香港投資者的溝通層面；同時繼2012年後，2016年3月公司再次回到境內進行非交易路演，拜訪了數家買方機構；本公司還在南京、寧波、杭州三城組織了反向路演，以建立投資人對公司產品品質及品牌溢價的信心，同時加深其對公司城市運營商定位的深入了解。本公司全年先後接待投資者近百家，接待百余名投資者參觀了本公司在各地的項目。

投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

市場認可和榮譽

在2016年舉行的第三十屆國際ARC年報評比中，中國金茂2015年年報一舉斬獲九項大獎，其中三項為金獎。尤為難得的是，在競爭最為激烈的「整體年報獎」評選中，中國金茂榮獲兩項金獎、一項銅獎，成為2015年度香港上市的主要房地產企業獲獎數最多以及獲獎含金量最高的企業，體現出公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

投資者聯絡方式：

電話：852-28299518、86-10-59368820

傳真：852-28240300、86-10-59369901

電子郵件：chinajinmao_IR@sinochem.com

企業社會 責任

本集團致力於成為中國領先的城市綜合開發商與運營商，始終秉持「創造價值、追求卓越」的核心理念，努力將社會責任理念融入企業運營的各個環節，最大限度地創造經濟、社會和環境的綜合價值。

為股東創造卓越價值

本集團秉承「追求卓越」的高業績理念，以股東的信任與支持為後盾，努力加強管理，提升經濟價值創造能力。

加強投資者關係管理。加強與投資者、媒體等的溝通，提高投資者和媒體等對公司的認知和認同。2016年，本集團累計參加境內外投資人會議15次，及時向境內外投資人更新公司最新投資、經營情況，釋放利好消息。在香港聯交所發佈公告、通函、中報及年報等64份，確保上市公司信息披露完整、準確及合規，同時兼顧到上市公司消息的市場傳遞。

加強財務管理。本集團創新融資渠道和方式，降低財務成本，夯實發展基礎。維持良好信用評級，境外成功發行5億美元次級擔保永久資本證券，獲評級機構穆迪Ba2的債項評級；致力融資

工具創新，率先推出國內交易所市場首單商業物業抵押貸款資產支持類證券，創下國內資本市場同期限企業資產證券化產品融資成本新低。

推進全面風險管理。全面梳理不同業務板塊風險，加強管控力度，未出現重大風險事件。本集團加強法律風險管理，修訂《法律風險防控手冊》，增補有關自持物業運營管理法律風險的內容，完善全流程的風險管理策略和解決方案；開展法律培訓，提升員工風險防控意識；合同法律審核率100%。

防治貪污受賄。本集團推進廉潔文化建設，規範企業運營。自下而上開展廉潔風險梳理活動，層層簽訂黨風廉潔建設責任書和承諾書，建立廉潔約談工作機制，每季度開展一次廉潔從業警示教育，開展紀檢巡察工作。設立舉報電話、郵箱和信箱，豐富檢舉舉報渠道。

為客戶築就品質之金

本集團秉承「客戶的需求就是我們的追求」的理念，提升建築品質，加快完善客戶服務體系，豐富客戶溝通渠道，提升客戶滿意度。

保障產品質量。本集團以客戶滿意為宗旨，以實測合格率為準繩，將「磐石行動」持續開展的第2年－2016年定義為公司的質量提升年，以設計、工程、採購、成本等關鍵環節為着力點，形成涵蓋產品全生命周期的全流程質量管控體系，嚴格控制產品質量，持續提高客戶滿意度，鞏固「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質地產形象。

強化客戶關係管理。推進「鑄劍行動」，本集團全面開啟中國金茂客戶服務標準化時代。以完善體系、聚焦短板、強化管控、夯實基礎為抓手，以建立金茂特色客戶服務體系為驅動力，實現客戶服務專業能力提升、客戶服務意識提升、客戶滿意度達到行業標桿水平的最終目標。本集團注重客戶溝通與關係維護，通過打造中國金茂品牌IP－「金宴中國」，成為金茂社區文化建設，溫暖鄰里關係搭建的平台；建立全國統一客戶服務監督熱線，搭建業主溝通平台，認真、嚴謹對待每一件客戶投訴；規範各類客戶投訴處理流程，提升客戶投訴處理能力，降低客戶投訴升級風險。

為環境貢獻文明之綠

本集團堅持綠色地產發展道路，不斷將領先的綠色建築理念和先進的綠色低碳技術應用到建築全生命周期，帶動房地產行業整體低碳轉型，攜手利益相關方同啟綠色之夢。2016年，本集團旗下長沙梅溪湖國際新城項目榮獲「全球人居環境規劃設計獎」。

打造綠色建築。2016年度，本集團新增各類綠色建築標識21項，共計建築面積約219萬平方米，新獲得財政補貼人民幣839萬元，新獲得綠色建築獎項4項。從建築全生命周期出發，最大限度地降低建築對環境的影響。

推進行業綠色發展。本集團參加中國第十二屆綠色建築與建築節能大會，並承辦「中國綠建科技服務產業發展研討暨中國金茂綠色戰略升級」分論壇。論壇現場掛牌運行旗下綠建科技有限公司，全面升級本集團綠色戰略，搭建中國金茂綠色技術研發與綠色科技創新平台，提供綠建節能、舊房改造和綠色金融服務，發揮綠建業務的創新引擎作用，持續推動公司綠色戰略落地。本集團加入並成為「中國建築節能協會綠色商業建築專業委員會」首批會員，並被授予副主任委員單位，對推進中國綠色商業建築綠色、低碳、可持續發展交流合作方面起到了積極促進作用。

企業社會 責任

踐行環保公益。本集團攜手咕咚、跑哪兒等互聯網跑步平台，舉辦「綠跑中國挑戰賽第三季－全城起跑」活動，聯合十一個城市、一萬餘名跑步愛好者，向公眾倡導綠色低碳健康的生活方式，釋放城市生命力。本集團舉辦豐富多彩的節能宣傳周及全國低碳日活動，提高全體員工、租戶、商戶節能降耗的意識和在日常生活中節能降耗的主動性和積極性，營造節能降耗的濃厚氛圍。

為伙伴暢通共贏之路

秉承「合作共贏」的理念，與銀行、供應商等合作伙伴資源共享，發揮專業優勢，實現共同進步，打造可持續發展的責任共贏鏈。

加強合作共贏。加強與銀行、同行等的合作，與民生銀行簽署戰略合作協議，發揮雙方項目開發、創新業務、金融服務等優勢資源的集群效應；金茂酒店與攜程旅行網簽署戰略合作協議，推動酒店與攜程在品牌、渠道、產品上進行更緊密的深度合作。

促進行業進步。積極參與行業交流，推進經驗分享和行業發展。作為中國房地產業協會副會長單位，與中房協在整合行業政府資源、舊改棚改落地等方面開展廣泛合作；作為中國建築節能協會綠色商業建築專業委員會副主任委員單位，積極推進中國綠色商業建築綠色、低碳、可持續發展

交流合作；參加第十二屆中國綠色建築與節能大會，承辦「中國綠建科技服務產業發展研討暨中國金茂綠色戰略升級」分論壇，引領綠色地產發展方向；《提升價值創造能力的商業地產全周期管理》一文獲全國企業管理現代化創新成果二等獎，總結和推廣了新時期商業地產管理的創新經驗、傳播了先進的管理理論和方法。

提升供應商履責能力。完善供應商管理體系，發布4個標準10項指引；開展承包商及供應商進行半年及年度履約評價，培養優質供應商資源，樹立承包商、供應商實現合作共贏理念；將原材料採購的綠色環保、可重複利用作為選擇戰略供應商的必要條件。

為員工建設幸福之家

本集團秉承「共創，共享，共成長」的理念，視員工為公司最寶貴的財富，堅持以人為本，努力為員工提供良好的工作環境和廣闊的發展平台。於2016年12月31日，本集團僱員人數共9,736人。

保障員工基本權益。最大限度保障員工合法權益，建立民主管理機制。本集團堅持平等僱傭，優化員工隊伍結構，構建和諧勞動關係，勞動合同簽訂率100%；以崗定薪並充分考慮個人勝任力和業績，提高薪酬的激勵作用；為全體員

企業社會責任

工繳納社會保險費用，為員工及子女（21周歲以下）提供補充商業綜合醫療保險；形成以職代會制度為核心的民主管理、民主監督制度體系；積極推進企務公開，建立企務公開制度，設置企務公開欄，及時了解員工訴求；建立總經理接待日制度，形成員工與各單位主要負責人反饋意見訴求的「快車道」，工會建會率100%，員工入會率100%。

保障福利待遇。本集團提供具有競爭力的薪酬水平，加強薪酬與工作績效的互動，激發員工工作積極性。薪酬制度實行以崗位工資為主，多種分配形式及中長期激勵機制並存的體系。以能力、績效考核、人崗匹配程度確定具體薪酬，並定期對照市場水平進行薪酬調整；積極推進股票期權等長期激勵機制，與員工共享發展成果。本集團不斷完善福利體系，解除員工後顧之憂。在各項基本社會保障福利的基礎上，本集團提供企業年金、補充醫療保險等多元化福利方案，多角度保障員工工作和生活。

保護保障員工健康安全。本集團不斷完善HSE管理制度和組織體系，建立三級職業健康安全管理體系，完善HSE培訓計劃和矩陣，組織急救員等各種HSE培訓活動，開展職業健康安全宣傳周、安全生產月、消防安全宣傳周活動，提升員工安全能力和意識。2016年，安全生產投入人民幣40,563,600元，安全生產培訓34,250人次，未發生重大安全生產事故；開展各項職業健康安全培訓312次，41,899人次參加HSE培訓，累計學時61,899小時。中國金茂被國務院安委會辦公室評定為2016年全國「安全生產月」和「安全生產萬里行」活動先進單位。

促進員工成長。本集團積極為員工提供多元化培訓和發展機遇及空間。豐富培養方式、渠道和內容，挖掘整合內部培訓資源，推動知識成果轉化、共享、傳播，促進學習型氛圍形成，全年人均學時23.1小時。建立「管理－專業」雙通道人才發展機制，建成15條專業序列，每年均有200多名員工通過專業序列實現崗位晉升。

悉心關愛員工。豐富員工生活，滿足員工多層次的需求。本集團提供半天帶薪體檢假，保證員工以健康的體魄、飽滿的精神投入到工作中；打造「心悅無界•幸福金茂」EAP服務系列活動，關愛員工心理健康。建立困難員工幫扶機制，2016年投入人民幣30餘萬元幫扶困難員工。

企業社會 責任

為社會傳遞無疆之愛

本集團以「扶助貧困，積極參與慈善事業，促進社會和諧與發展」為宗旨，積極參與社會公益事業。自2007年起，在教育、醫療等准公益方面積極投入。

推進公益管理體系化。成立中國金茂慈善基金會，以救助貧困、促進教育、綠色環保、醫療衛生等為重點，整合中國金茂本集團旗下各公司資源，統籌開展支救助學、扶貧濟困、抗震救災等系列慈善公益項目，幫助弱勢群體改善生活環境、提高生活水平、接受教育繼續學業。

聚焦精準扶貧。本集團積極響應國家「精準扶貧」政策號召，以點帶面，不斷探索精準扶貧模式。投身圓夢助學，對口援助西藏、內蒙、青海等地的貧困家庭學生，共募集人民幣47.08萬元意向捐贈資金；在湖南、重慶、貴州、麗江等地開展「慈善西南行」系列公益慈善活動，支持西南貧困地區的教育發展，關愛少年兒童，助力留守兒童健康成長；開展「中國金茂流動圖書館」活動，改善貧困地區教育基礎設施，改善兒童閱讀環境，助力青少年成長。

積極回饋社區。本集團積極參與保障房建設、舊房改造、基礎設施建設等社區項目，改善社區環境。與保利置業、建發合作開發上海嘉定E27-01項目，項目包括保障房6,930平方米，建成後無償移交政府。與新城合作開發上海虹口廣粵路項目，項目包括保障房2,745平方米，建成後無償移交政府；同時配建2,000平方米社區行政、醫療衛生設施。

董事及 高級管理層簡介



寧高寧先生



李從瑞先生



楊林先生



崔焱先生



江南先生



劉漢銓先生



蘇錫嘉先生



高世斌先生



安洪軍先生

董事及 高級管理層簡介

董事

寧高寧先生 主席兼非執行董事

1958年11月生，於2016年5月加入本公司，出任主席兼非執行董事。寧先生自2016年1月加入中國中化集團公司，現任中國中化集團公司董事長、中國中化股份有限公司董事長、中化香港（集團）有限公司董事長，他亦出任遠東宏信有限公司（股票代號：03360）之董事會主席。寧先生自2016年3月8日至2016年12月7日出任中化化肥控股有限公司（股票代號：00297）之董事會主席。寧先生自1986年10月至2004年12月在華潤（集團）有限公司任職，歷任企業開發部業務經理及副總經理、董事兼副總經理、副董事長兼總經理等多個高級職位。寧先生自2004年12月至2016年1月在中糧集團有限公司任董事長及其若干附屬公司董事。寧先生曾任中國蒙牛乳業有限公司（股票代號：02319）董事會主席，及中國食品有限公司（股票代號：00506）、中國糧油控股有限公司（股票代號：00606）、中糧包裝控股有限公司（股票代號：00906）的非執行董事

至2016年2月。另外，寧先生亦曾任中國食品有限公司的執行董事至2013年11月。寧先生亦曾任華遠地產股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600743）的獨立董事至2014年11月，及中銀香港（控股）有限公司（股票代號：02388）的獨立非執行董事至2014年10月。寧先生在房地產開發和投資、企業集團管理、資本市場和紀檢內控方面擁有近30年經驗。寧先生於1983年獲得中國山東大學政治經濟學專業經濟學學士學位，1986年獲得美國匹茲堡大學工商管理碩士學位，分別於1987年和2007年獲評經濟師、高級國際商務師職稱。寧先生現任十八屆中共中央紀律檢查委員會委員，「十三五」國家發展規劃專家委員會成員，APEC工商諮詢理事會（ABAC）聯席主席，APEC中國工商理事會主席，國際商會執行董事。寧先生曾3次當選中國中央電視台「CCTV中國經濟年度人物」，曾連續10年獲《中國企業家》評選的「年度最具影響力25位企業領袖獎」，

並曾入選《財富》「中國最具影響力的商界領袖」、CNBC「亞洲最佳商業領袖」以及《亞洲企業管治》雜誌年度「亞洲區最佳公司董事」等。2007年至今，寧先生先後任中國共產黨第十七次、第十八次全國代表大會代表。

董事及 高級管理層簡介

李從瑞先生

執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司、金茂(中國)投資管理人有限公司非執行董事並自2016年4月29日起出任董事會主席。李先生亦擔任中化方興置業(北京)有限公司及金茂投資(長沙)有限公司董事長，金茂投資管理(上海)有限公司執行董事等。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾二十年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地質大學(武漢)石油系石油地質與勘查

專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

楊林先生

非執行董事

1964年1月生，於2014年2月加入本公司出任非執行董事。楊先生於1994年加入中國中化集團公司，歷任財務及會計部副總經理、財務部總經理、投資及開發部副總經理、資金管理部總經理、中國中化集團公司副總會計師、中國中化股份有限公司財務副總監等職務。楊先生現任中國中化集團公司總會計師及中國中化股份有限公司財務總監。他亦於中國中化集團公司多個附屬公司及/或聯屬公司擔任董事及高級管理人員職務。於2007年至2010年間，楊先生曾出任中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：601668)之監事。自2009年10月起，楊先生出任遠東宏信有限公司(中化集團為該公司的主要股東，股票代號：03360)之非執行董事，自2010年6月起出任中國中化集團公司之附屬公司中化國際(控股)股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600500)之董事，自2010年8月起出任中國中化集團公司之附屬公司中化化肥控股有限公司(股票代號：00297)之非執行董事。楊先生於資金管理方面擁有逾二十年

董事及 高級管理層簡介

崔焱先生 非執行董事

經驗。楊先生1993年至1994年曾任職於德國西門子公司及德國烏伊拉公司。楊先生於1985年取得天津商業大學商業企業管理專業學士學位，並於1990年至1993年間赴德國斯圖加特大學進修企業管理課程。

1970年1月生，於2015年6月加入本公司出任非執行董事。崔先生於2002年加入中國中化集團公司，任職於中化國際招標有限責任公司工業機械事業部。此前，崔先生曾任職於中國工業機械進出口公司進口業務部。自2008年起，崔先生先後擔任中化國際招標有限責任公司工業機械事業部總經理、中化國際招標有限責任公司總經理助理、副總經理。2010年，崔先生出任中國中化集團公司人力資源部副總經理。崔先生現任中國中化集團公司人力資源部總監。崔先生於市場營銷、企業管理等方面擁有近二十年經驗。崔先生畢業於北京理工大學機械設計及製造專業，分別於1991年、1994年取得該專業學士學位和碩士學位。

江南先生 執行董事兼首席財務官

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間，曾任本公司執行董事，自2015年8月25日起再次出任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月25日起出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司、金茂(中國)投資管理有限公司非執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港(集團)有限公司司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

董事及 高級管理層簡介

劉漢銓先生

獨立非執行董事

金紫荆星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合伙人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荆星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油(控股)有限公司、旭日企業有限公司、越秀地產股份有限公司、越秀交通基建有限公司、大悅城地產有限公司(原僑福建設企業機構)及中國人民保險集團股份有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事，於2003年至2012年間出任勤+緣媒體服務有限公司獨立非執行董事。彼還出任華僑永亨銀行有限公司、華僑永亨銀行(中國)有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.、Wytex Ltd.、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoin Limited及Polex Limited的董事。劉先生亦曾於1988年至

蘇錫嘉先生

獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日電子科技有限公司出任獨立董事，2007年至2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司獨立董事，2011年至2013年任華眾控股有限公司獨立董事，2010年至2016年任宋都基業投資股份有限公司獨立董事，現任深圳歌力思服飾股份有限公司的獨立董事及江蘇常寶鋼管股份有限公司的非執行董事。

董事及 高級管理層簡介

高世斌先生 獨立非執行董事

蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

1964年3月生，自2015年11月起出任本公司獨立非執行董事。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生現兼任英國皇家特許測量師學會中國區理事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行北京辦公室任職，離任前擔任中國區董事，自2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾20年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。

安洪軍先生 非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起出任本公司非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理；自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事、總裁至今。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人民保險集團公司和中國人壽富蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職位。安先生在證券、保險及投資領域擁有逾15年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。

董事及 高級管理層簡介



董事及 高級管理層簡介

其他高級管理層

藍海青女士

1966年7月出生，自2007年12月起出任本公司副總裁，自2017年3月1日起出任本公司高級副總裁。藍女士於1997年5月至2002年3月先後擔任中化青島黃金海岸大酒店副總經理、總經理，於2002年3月至2007年12月先後擔任王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。自2016年4月29日起出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司、金茂(中國)投資管理有限公司非執行董事。目前兼任中化方興置業(北京)有限公司董事、金茂投資(長沙)有限公司董事、中國金茂(集團)有限公司董事。藍女士擁有逾20年的酒店管理經驗，在房地產綜合體項目投資評價分析、產品定位、項目運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，1998年自中國山東大學高級工商管理碩士畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。

蓋劍高先生

1974年11月出生，自2007年1月起出任本公司副總裁，2011年10月起獲聘為本公司總法律顧問，自2017年3月1日起出任本公司高級副總裁。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年11月至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責風險控制和藝術品拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有近20年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月成為香港特許秘書公會聯席成員。

宋鏐毅先生

1975年11月出生，自2011年5月起加入本公司任總裁助理，2013年1月起出任本公司副總裁，自2017年3月1日起出任本公司高級副總裁。宋先生於2001年加入中國中化集團公司，先後在中化國際貿易股份有限公司投資事業部、中國中化集團公司投資部、中國中化集團公司總裁辦公室任職，曾任中國中化集團公司總裁辦公室主任助理。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

董事及 高級管理層簡介

劉峰先生

1969年4月出生，自2013年8月起出任本公司副總裁，自2017年3月1日起出任本公司高級副總裁。劉先生於2000年7月加入中國金茂(集團)有限公司，曾任總裁辦公室秘書、投資管理部副總經理、運營管理部總經理，以及中國金茂(集團)有限公司運營總監、副總經理等多個高級職位。期間，劉先生還兼任金茂三亞希爾頓大酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店、深圳JW萬豪酒店業主代表等職務。於加入中國金茂(集團)有限公司前，劉先生曾任解放軍59322部隊助理翻譯、復旦律師事務所律師助理。劉先生自2012年5月起兼任三亞崖州灣經濟發展有限公司總經理。劉先生於1992年7月畢業於復旦大學國際政治專業本科，1997年7月獲得復旦大學國際關係專業碩士學位，2003年獲得康乃狄克大學法學專業碩士學位。

文雄先生

1969年7月生，自2014年7月起出任本公司副總裁，自2017年3月1日起出任本公司高級副總裁。文先生於2003年8月至2014年7月就職於長沙市國土資源局，任局黨委委員、副局長；於2008年6月至2014年7月就職於長沙大河西先導區管委會，任黨工委委員、國土規劃部部長。文先生於1991年7月獲南開大學哲學系邏輯學專業學士學位，2002年6月獲湖南師範大學法學碩士學位，2011年6月獲湖南農業大學管理學博士學位。

廖繼勤先生

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾15年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

企業 管治報告

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

《企業管治守則》第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與《企業管治守則》存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2016年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與伙伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治 — 制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於本報告日期，董事會由以下九位董事組成，其各自的任期自委任起三年：

非執行董事

寧高寧先生（主席）
楊林先生
崔焱先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生（首席執行官）
江南先生（首席財務官）

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
高世斌先生

蔡希有先生於2015年10月9日獲董事會委任為本公司主席兼非執行董事，後於2016年3月15日辭任。蔡希有先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。

寧高寧先生於2016年5月12日獲董事會委任為本公司主席兼非執行董事，並獲本公司於2016年6月2日召開之股東週年大會重新選舉任命。

江南先生、崔焱先生、安洪軍先生、高世斌先生均於本公司於2016年6月2日召開之股東週年大會上獲重新選舉任命。

於回顧期內及至本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），楊林先生，高世斌先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），崔焱先生，蘇錫嘉先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生（主席），江南先生，高世斌先生，安洪軍先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，高世斌先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及至本報告日期並未發生其他變更。

企業 管治報告

有關各董事之履歷，載於本報告第97至102頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專業委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的各類培訓，包括「新任董事啟導」培訓等。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括李從瑞董事參加了「2016中國不動產金融年會」、「中歐國際工商學院2016年第七屆中歐財富投資論壇」等會議；江南董事參加了由香港貿易發展局組織的「「一帶一路」高峰論壇」等會議；劉漢銓董事參加了香港金融管理局及中國銀監會組織的「獨立非執行董事高級研修班」、「高級銀行家研修班」及香港法律專業協會組織的「The Solicitors' Accounts Rules」、「Conflicts of Interest – Analyse, Manage, Resolve」、「Dispute Resolution Clauses in Cross Border Contracts」等專題會議及培訓；高世斌董事參加了「安永獨立非執行董事專題研討會」，就「中國宏觀經濟探討」、「大數據將如何顛覆性地優化各行業的營運模式和效率」等主題參與研討；安洪軍董事參加了摩根斯坦利投資者論壇、安信證券金融論壇等，出席了超過20項以中國、世界經濟發展、投資前景分析展望等為主題的會議，如「全球經濟增長的挑戰與金融變革」等。

董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱8份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行4次會議，董事於會上考慮及批准事宜主要包括公司2015年度報告以及2016年度中期報告、境內外發行債券年度授權、利匯率套期保值業務年度授權、公司2017年至2021年五年戰略規劃及2017年經營計劃與預算、房屋租賃框架協議項下持續關連交易2017及2018兩個年度建議上限，以及企業管治方面的相關事宜，包括董事及高管任命、主席職責代行的安排、內部股權重組方案、中國金茂慈善公益基金會成立方案及聽取金茂廣州區域公司工作報告等。各董事就2016年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
非執行董事	蔡希有先生*	0/0	0	—
非執行董事	寧高寧先生*	3/3	0	100%
非執行董事	楊林先生	4/4	0	100%
非執行董事	崔焱先生	4/4	0	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/4	0	100%
執行董事	李從瑞先生	4/4	0	100%
執行董事	江南先生	4/4	0	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/4	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/4	1	75%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	0	100%

* 蔡希有先生自2016年3月15日起不再擔任本公司董事；寧高寧先生自2016年5月12日起擔任本公司董事。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

企業 管治報告

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

寧高寧先生於2016年5月12日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

誠如本公司於2016年3月15日、2016年5月12日發布之公告所述，由於蔡希有先生之辭任，董事會授權執行董事、首席執行官李從瑞先生代行主席職責，自2016年3月15日起至寧高寧先生於2016年5月12日獲董事會委任擔任公司主席之日止。

提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事委任向董事會提出建議。未來在委任、再委任董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期達致董事會成員多元化的目標。

董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.6.2(a)至(d)的職能。

對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第143頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專業委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專業委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

薪酬及提名委員會

於回顧期內及至本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、非執行董事崔焱先生及獨立非執行董事蘇錫嘉先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 一 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；

企業 管治報告

- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2016年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧並考慮董事辭任的情況，同意新委任非執行董事一名，並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 評估執行董事的表現；
- 批准公司股票期權授予方案、授予細則及相關明細；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事委任向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2016年度共進行了1次會議及簽署書面決議6份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%
非執行董事	崔焱先生	1/1	0	100%

審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於回顧期內及至本報告日期，成員包括獨立非執行董事蘇錫嘉先生、非執行董事楊林先生以及獨立非執行董事高世斌先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務工作的職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，就有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

企業 管治報告

2016年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2015年年報、2016年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2015年工作報告、2016年工作計劃，並確認內審內控功能的有效性；
- 聽取了2016年內審內控工作總結及2017年工作計劃的相關情況匯報並與公司全體內審內控團隊座談，就內部審計工作的理念及定位、人才培養方式等方面的問題進行溝通，並就公司在企業管治等工作面臨的新要求提出了指導意見；
- 回顧公司融資工作重點，對比公司典型股權及債權融資工具對公司財務的影響；及
- 審閱2016年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2016年度共進行了3次會議，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	0	100%
非執行董事	楊林先生	3/3	0	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2015年年報、2016年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

獨立董事委員會

於回顧期內及至本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及高世斌先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及非競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；

- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2016年度進行了1次會議及簽署書面決議7份，審議了中國中化集團公司授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2015年度報告、2016年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2015年度進行的各項持續關連交易；批准了第三次股票期權授予細則、公司董事第三次股票期權授予及相關明細；審議了中國中化集團公司通知公司的三項新業務機會事宜。各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	1/1	0	100%

戰略及投資委員會

於回顧期內及至本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、非執行董事安洪軍先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；及
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。

企業 管治報告

戰略及投資委員會於2016年度進行了21次會議及簽署書面決議17份，審議了包括寧波姚豐HS14-02-1a地塊投標競買、天津一熱電地塊投標競買、南京河西平良大街20-7及20-8兩個地塊投標競買、杭州拱墅區慶隆單元GS0305-05地塊投標競買、深圳龍華新區上塘地塊投標競買、合肥高新區K12-2地塊投標競買、鄭州鄭東新區北龍湖14號地塊投標競買、無錫濱湖區XDG-2016-8號地塊投標競買、上海北外灘92街坊HK322-01地塊投標競買等，以及上海涼城新村項目股權合作、上海嘉定新城項目股權合作、武漢楊春湖項目股權合作等議題。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	代為出席次數	出席率
執行董事	李從瑞先生	20/21	1	95%
執行董事	江南先生	21/21	0	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	21/21	0	100%
非執行董事	安洪軍先生	21/21	0	100%

外部核數師

於2016年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣12,901,000元，其中港幣5,760,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣3,782,000元為支付本集團部份子公司財務報表審計服務費用（包含金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（「金茂酒店投資」）年度審計服務費用），港幣931,000元為支付本集團的發債服務費用，港幣1,050,000元為本集團中期財務報表審閱服務費用，港幣596,000元為金茂酒店及金茂酒店投資中期財務報表審閱服務費用，港幣632,000元為支付稅務服務費用，港幣100,000元為支付本公司持續關連交易服務費用，港幣50,000元為支付金茂酒店及金茂酒店投資持續關連交易服務費用。

內部控制

董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。董事確認，本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、招標採購、工程質量、營銷等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2016年內，本公司內部監控部門進行例行審計3次、專項審計3次、離任審計4次。董事確認，上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。

在風險管理方面，本公司訂有「風險管理標準」，以規範和加強本公司的風險管理工作，並通過收集風險相關資訊、進行風險評估、制定並實施風險管理策略與解決方案及風險管理的監督與改進以形成完整的辨識、評估及管理風險的程序。本公司在完成風險辨識工作基礎上，堅持持續跟蹤排查及月度集中梳理本公司的風險點資訊，並且根據所發生的風險問題跟進風險管理措施。

在內部監控系統方面，本公司編制了「內部控制手冊」，在此基礎上，2016年內，本公司編制了季度內控體系持續改進工作報告。透過定期開展內部審計及權責體系檢查，以及要求本集團內各公司定期自查內控體系，本公司形成了定期化、常態化的內部監控；內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，避免重大遺漏及缺失，確保本公司內部監控系統的有效運行。

本公司董事均認為本集團目前的風險管理和內部監控系統運行有效及足夠。

內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，包括訂有《中國金茂內幕消息披露管理標準》，以確定內幕消息甄別標準、內幕消息知情人範圍，以及確立合規、投資者關係、媒體管理等職能之間的職責分工。該管理標準規定，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，為確保內幕消息得到及時妥善公佈，任何構成內幕消息的事宜應經公司合規人員及投資者關係人員審核後，由相關執行董事批准同意後方可正式披露。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2016年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《中國金茂員工買賣公司證券管理規定》。

企業 管治報告

股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該請求書必須－

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於以下時間送抵本公司－
 - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
 - (ii) (如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東大會的通知發出之時。

提名董事候選人

根據本公司章程第77條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

召開股東大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東可要求召開股東大會。

(a) 要求一

- (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
- (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；

(b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及

(c) 要求一

- (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
- (ii) 須經提出該要求的人認證。

股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2016年6月2日召開股東週年大會，審議並批准截至2015年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2015年12月31日止年度的末期股息；重選江南先生、崔焱先生、高世斌先生、安洪軍先生、寧高寧先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事寧高寧先生、楊林先生及獨立非執行董事劉漢銓先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2016年6月2日的股東週年大會。

董事會 報告

董事會提呈本集團截至2016年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於城市及物業開發、酒店經營和商務租賃及零售商業運營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註1。

業務審視

有關本報告期內本公司業務的未來發展、業務經營情況以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「主席致辭」部份，以及14頁至88頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告76頁至80頁的「管理層討論與分析」部份中標題為「綠色戰略」的章節。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告92頁至96頁的「企業社會責任」部分。

上述討論構成董事會報告的一部分。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2016年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核簽署合同8,615份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。另一方面，於2016年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓42場，不時發佈關於法律法規及政策文件更新的風險提示，並重點更新修訂了「中國金茂法律風險防控手冊」，旨在對在土地資源獲取、建設工程、物業銷售及物業服務等方面對公司有重大影響的法律法規及政策文件進行系統梳理，及提供如何遵守的操作指引，2016年內，結合公司主要業務發展情況，增加了自持酒店物業管理、土地招拍掛等方面法律風險的識別點，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。此外，於2016年內，本公司在網絡協同辦公平台上開通專欄「法治金茂」，定期發布法律資訊、最新法律法規、法律研究文章等。

業績及股息

本集團截至2016年12月31日止年度之業績載於本報告第148頁之合併損益表。

董事會建議就截至2016年12月31日止年度派發末期股息每股9.0港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2016年6月30日止，本公司並未派付中期股息。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。本公司預期於2017年8月31日前派發末期股息。股息派發的詳情將於舉行股東週年大會通知中公布。

股本及股票期權

於2016年12月31日，本公司已發行股本總數為10,671,810,609股普通股。

誠如本公司2016年5月24日、2016年6月8日及2016年6月14日刊發的公告所述，本公司要約以現金回購方興資本有限公司（本公司全資附屬公司）於2010年10月12日發行的本金總額為600,000,000美元的永久次級可換股證券（「證券」），回購價為證券本金額的108.0%。最終回購總額（即本公司於2016年6月14日接納進行回購的證券本金總額）為200,000,000美元，本公司已於2016年6月14日進行回購證券的結算，並就所回購證券已支付的結算金額為218,342,222.17美元。本公司已不可撤銷地指示註銷所回購證券。於回購邀請及註銷回購證券完成後仍未償還的證券本金總額為400,000,000美元，於本報告日期，該等證券可按每股港幣2.74元的價格轉換為本公司1,132,525,547股普通股，但需遵守證券的條款對轉股價格和數量進行調整。

2016年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註36及37。

儲備

本公司及本集團在2016年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註38及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2016年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣3,642,199,000元（相當於人民幣2,921,441,000元），其中港幣960,463,000元（相當於人民幣851,258,000元）乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000（即根據《公司條例》（香港法例第622章），已成為股本一部份的股份溢價）元可按繳足紅股方式予以分派。

董事會 報告

主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2016年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比(%)
五大客戶	34%
最大客戶	17%

	佔總採購額之 百分比(%)
五大供貨商	41%
最大供貨商	20%

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其緊密聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2016年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註31。

捐贈

本年度內，本公司在北京、重慶、長沙等地的附屬公司就學校項目教育類，群眾公益活動類等對外公益捐贈共計人民幣14,724,760元。

物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註13及附註17。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第254頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

非執行董事

蔡希有先生（2016年3月15日辭任）
寧高寧先生（2016年5月12日獲委任）
楊林先生
崔焱先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生
江南先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
高世斌先生

於本年度內及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情請登錄本公司網站 www.chinajinmao.cn。

董事服務合約

截至2016年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第103至105頁。

董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2016年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註44(b)。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事會 報告

董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2016年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2016年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

控股股東的合約利益

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「關連交易」、「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2016年度已履行不競爭承諾項下的責任。

於2017年3月21日，中國中化集團公司之一間全資附屬公司根據不競爭承諾授予本公司一項購買選擇權，據此，本公司可於不競爭承諾涵蓋期間內收購該公司於武漢楊泗港項目中所持之20%股份權益。本公司將不時檢討是否行使該購買選擇權。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第92頁至96頁「企業社會責任」一節。

退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定額供款退休福利計劃（退休計劃）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（強積金計劃），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2016年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣114,088,000元。

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃（「計劃」），旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。董事會於2012年8月23日已批准及採納修訂該計劃。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%，故本公司可根據計劃向參與者發行最多491,526,400股股票，於本報告日期佔本公司已發行股本的4.61%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已註銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註37。

期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在香港聯交所的平均收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

董事會 報告

2010年4月30日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例對被授予人解鎖生效。

2011年6月13日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2010年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2010年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權按30%的比例於2011年5月5日起失效並註銷。

2012年5月17日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃、公司財務管理部提供的《根據方興地產2011年業績測算是否達到行權條件的說明》，通過及確認因2011年度績效考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2008年5月授出股票期權中剩餘的30%的比例於2012年5月5日起失效並註銷。

2012年11月28日，本公司向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，行使價為本公司所發行的每股股份港幣2.44元，乃為期權授予日股票在香港聯交所的收市價。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

2014年11月4日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產第二批股票期權第一次生效業績條件達成的說明》，批准了公司於2012年11月授出股票期權按最高30%的比例（視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予人解鎖生效。

2015年11月20日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《中國金茂2012授予的股票期權第二次生效公司業績條件達成的說明》，批准了公司2012年11月授出股票期權按最高30%的比例（視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予人解鎖生效。

2016年10月17日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、股票期權被授予人業績考核結果及公司財務管理部提供的《關於中國金茂2012年授予的股票期權第三批生效公司業績條件（2015年業績）未達成的說明》，通過及確認因2015年度業績考核結果未達到預定績效表現目標，公司於2012年11月授出股票期權中剩餘的40%的比例於2016年11月28日起失效並註銷。

2016年10月17日，本公司向合資格參與者授出172,350,000份股票期權，行使價為股票期權授予日前連續五個交易日香港聯交所每日報價表所列的本公司每股股份平均收市價港幣2.196元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

以下為截至2016年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人 姓名或類別	2016年		股票期權數目			2016年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司 股票緊接 期權授出 日期之前 的收市價 (港幣)
	1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
董事										
李從瑞先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	(580,000)	-	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
江南先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	580,000	-	-	-	(580,000)	-	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	500,000	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
小計	2,900,000	-	-	-	(1,160,000)	1,740,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
僱員合計	6,356,080	-	-	-	(1,879,500)	4,476,580	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	7,569,160	-	-	-	(990,820)	6,578,340	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	13,497,600	-	-	-	(13,497,600)	-	2012年11月28日	2016年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	56,332,000	-	-	(256,000)	56,076,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	56,332,000	-	-	(256,000)	56,076,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	56,686,000	-	-	(258,000)	56,428,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
合計	30,322,840	-	-	-	(17,527,920)	12,794,920	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	-	172,350,000	-	-	(770,000)	171,580,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15

董事會 報告

董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2016年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

姓名	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目 (附註)	佔已發行股本 的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	-	2,370,000(L)	0.0222%
江南先生	實益擁有人	-	2,370,000(L)	0.0222%

(L) 表示好倉

附註：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

主要股東權益

據本公司董事所知，於2016年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本
中化香港（集團）有限公司	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	53.97%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 ^{附註一}	5,759,881,259	53.97%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 ^{附註一}	5,759,881,259	53.97%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,060,762,000	9.94%
GIC Private Limited	好倉	投資經理	720,803,839	6.75%

附註一：中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2016年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 中國金茂（集團）有限公司（「金茂集團」）與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議；
- 3 方興置業（杭州）有限公司（「杭州置業」）與天能置業有限公司（「天能置業」）及中化藍天集團有限公司（「中化藍天」）的委託貸款框架協議。

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易包括：

- 4 上海銀匯房地產發展有限公司（「上海銀匯」）與本公司及上海國際港務（集團）股份有限公司（「上港集團」）的委託貸款框架協議；
- 5 北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」）與上海拓豐投資諮詢有限公司（「上海拓豐」）、天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）及北京融創恒基地產有限公司（「北京恒基」）的借款框架協議；
- 6 金茂投資（長沙）有限公司（「金茂長沙」）與上海金茂經濟開發有限公司（「金茂開發」）及長沙中建投資有限公司（「中建長沙」）的委託貸款框架協議；
- 7 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的經續期金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：

董事會 報告

一、不須獨立股東批准的持續關連交易

1 金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

為籌備金茂酒店於香港聯交所主板獨立上市，於2014年6月13日，金茂集團與中國中化集團公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立了房屋租賃框架協議（「金茂租賃框架協議」）。金茂租賃框架協議自金茂酒店於2014年7月2日上市起生效，為期三年。於截至2016年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別約為人民幣97.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣145.4百萬元。

於2016年12月7日，金茂集團與中國中化集團公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立經續期房屋租賃框架協議（「經續期金茂租賃框架協議」）。經續期金茂租賃框架協議自2017年1月1日起生效，為期兩年。於截至2018年12月31日止兩個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣59.7百萬元及人民幣64.1百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，金茂租賃框架協議、經續期金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

有關進一步詳情見下文「本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節。

2 本公司與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議

本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議（「原租賃框架協議」）。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團公司及其聯繫人之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團公司已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議（「新租賃框架協議」）以替代兩項原租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該新租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起十年止。根據該新租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司（及其附屬公司）與中國中化集團公司（及其聯繫人）就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。

- (3) 新租賃框架協議項下的租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。
- (4) 於2014年11月3日，經計及金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2016年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣443.6百萬元及人民幣493.8百萬元。
- (5) 鑒於新租賃框架協議下的年度上限於2016年12月31日屆滿，於2016年12月7日，經計及經續期金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2018年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣406.51百萬元及人民幣448.37百萬元。

2016年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2016年 交易金額
1. 中國中化集團公司的 10家子公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業			34,126,412
1A中化國際（控股）股份 有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2007年至2016年	人民幣	18,017,000
1B中宏人壽保險有限 公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2007年至2017年	人民幣	9,564,593
1C上海中化思多而特船 務有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2009年至2016年	人民幣	721,764
1D中化作物保護品有限 公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2011年至2016年	人民幣	1,334,794
1E海南中化船務有限責 任公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2012年至2016年	人民幣	1,014,221
1F江蘇聖奧化學科技有 限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2012年至2016年	人民幣	141,337
1G上海傲興國際船舶管 理有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2012年至2016年	人民幣	1,188,660
1H上海思爾博化工物流 有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2013年至2016年	人民幣	595,288
1I上海優保博國際物流 有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2013年至2016年	人民幣	754,081
1J中化國際物流有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2013年至2016年	人民幣	794,674

董事會 報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2016年 交易金額
2. 中國中化集團公司及其12家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業			228,981,538
2A中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	8,512,970
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	100,539,307
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	22,864,255
2D中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	32,148,470
2E中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	1,028,100
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	11,728,586
2G中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2017年	人民幣	31,238,796
2H中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2008年至2017年	人民幣	11,387,927
2I新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2011年至2017年	人民幣	1,571,276
2J大連道達爾諮詢有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2012年至2017年	人民幣	23,889
2K中化保險經紀(北京)有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2013年至2017年	人民幣	4,850,050
2L中化現代化農業有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2015年至2017年	人民幣	3,087,912

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2016年 交易金額
3. 中國中化集團公司的 11家子公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業			49,557,015
3A中國中化股份有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	5,233,077
3B中化國際招標有限 責任公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	9,308,564
3C中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	9,361,767
3D中國種子集團有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	7,791,569
3E中宏人壽保險有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2006年至2019年	人民幣	6,109,509
3F中化節能環保控股 (北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2019年	人民幣	587,318
3G中化國際(控股)股份 有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	3,743,034
3H中化石油有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2010年至2016年	人民幣	25,143
3I中國對外經濟貿易信託 有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2010年至2019年	人民幣	3,689,881
3J中化資產管理公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2019年	人民幣	3,196,828
3K富樽酒業(北京)有限 公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2014年至2016年	人民幣	510,325
總計				312,664,965

中國中化集團公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

董事會 報告

3 杭州置業與天能置業及中化藍天的委託貸款框架協議

於2016年2月26日，杭州置業與其股東天能置業及中化藍天訂立框架協議，據此，杭州置業同意按照天能置業及中化藍天所持杭州置業的股權比例並根據相同的條款與條件向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款。根據框架協議，每筆委託貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。框架協議的有效期為三年。於框架協議有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣700百萬元。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

杭州置業為本公司間接非全資附屬公司。中化藍天由本公司最終控股公司中國中化集團公司持有約51%的股權，因而為本公司的關連人士。故杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易

4 上海銀匯與本公司、上港集團的委託貸款框架協議

於2012年11月12日，上海銀匯與其股東本公司及上港集團訂立框架協議（「原銀匯框架協議」），據此，上海銀匯同意按照本公司及上港集團所持上海銀匯的股權比例並根據相同的條款和條件向本公司及上港集團（或其各自指定的全資附屬公司）提供委託貸款。於2014年6月25日，上海銀匯與本公司及上港集團訂立新框架協議（「新銀匯框架協議」）以取代原銀匯框架協議，以（其中包括）修訂上海銀匯所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原銀匯框架協議於簽訂新銀匯框架協議後已經終止，而訂約方根據原銀匯框架協議各自訂立的所有現有委託貸款協議已包含於新銀匯框架協議並受其規管。根據新銀匯框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新銀匯框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新銀匯框架協議的有效期為三年。於新銀匯框架協議有效期內，上海銀匯向上港集團（包括其指定的全資附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,600百萬元。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海銀匯由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海銀匯的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，上海銀匯向上港集團（或其指定的全資附屬公司）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新銀匯框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

5 方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基的借款框架協議

於2013年10月15日，方興融創與其股東上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立框架協議（「原融創框架協議」），據此，方興融創同意按照上海拓豐、天津奧城及北京恒基各方所持方興融創的股權比例並根據相同的條款和條件向上海拓豐、天津奧城及北京恒基提供借款。於2014年6月25日，方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立新框架協議（「新融創框架協議」）以取代原融創框架協議，以（其中包括）修訂方興融創所提供借款之每日最高結存餘額及利率。原融創框架協議於簽訂新融創框架協議後已經終止，而訂約方根據原融創框架協議各自訂立的所有現有借款協議已包含於新融創框架協議並受其規管。根據新融創框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。由於天津奧城及北京恒基為同一實際控制人所擁有，因此天津奧城同意由北京恒基代其接受方興融創根據新融創框架協議向其提供的借款。天津奧城就其由北京恒基代為接受的借款金額（包括應計利息）的償還與北京恒基共同承擔連帶責任。方興融創應根據新融創框架協議所載條款及條件與上海拓豐及北京恒基分別簽署具體借款協議。新融創框架協議的有效期為三年。於新融創框架協議有效期內，方興融創向天津奧城及北京恒基所合共提供的借款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海拓豐為本公司的全資附屬公司。方興融創由上海拓豐、天津奧城及北京恒基分別持有51%、24%及25%的權益，為本公司的非全資附屬公司。天津奧城及北京恒基因其為方興融創的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，方興融創向天津奧城及北京恒基提供借款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新融創框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

董事會 報告

6 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委託貸款框架協議

於2013年10月21日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例並根據相同的條款和條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。於2014年6月25日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」）以取代原長沙框架協議，以（其中包括）修訂金茂長沙所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。原長沙框架協議於簽訂新長沙框架協議後已經終止，而訂約方根據原長沙框架協議各自訂立的所有現有委託貸款協議已包含於新長沙框架協議並受其規管。根據新長沙框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新長沙框架協議的有效期為三年。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

金茂開發為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由金茂開發及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新長沙框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東，現持有本公司約53.97%權益）的書面同意。

7 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

本公司與中化財務於2011年11月11日訂立的金融服務框架協議已於2014年12月3日到期。於2014年11月3日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，結算與擔保服務屬免費服務。經續期金融服務框架協議為期三年。於截至2017年12月31日止三年各年度，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限均為人民幣2,800百萬元。經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2014年12月5日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。於截至2016年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

關連交易

回顧期內，本公司未進行一次性關連交易。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2016年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事會 報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司上述之關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會核准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2016年12月31日止年度的上限。

足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

除本報告「董事會報告」項下「股本及股票期權」部份披露者外，回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行有擔保票據

1 發行永久資本證券

誠如本公司2016年2月1日、2016年2月2日及2016年2月4日刊發的公告所述，本公司及發行人方興光耀有限公司（一間本公司的全資附屬公司）與渣打銀行於2016年1月29日就配售本金總額為350,000,000美元年息6%的次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，並於2016年2月2日就配售本金總額為150,000,000美元年息6%的額外次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，該等證券由本公司提供不可撤銷的擔保，並已於2016年2月4日完成發行。本公司發行該等證券所得款項淨額（經扣除佣金及其他估計開支後）約為499.4百萬美元，計劃將所得款項淨額用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。至本報告日期，本集團未贖回或註銷任何該等證券。

2 發行境內可續期公司債券

誠如本公司2016年4月18日、2016年6月13日及2016年6月16日刊發的公告所述，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司金茂投資管理（上海）有限公司作為發行人於2016年6月16日完成向合資格投資者發行規模為人民幣2,000,000,000元的境內可續期公司債券，該等債券由本公司提供保證。根據聯席主承銷商（聯席簿記管理人）的簿記建檔結果確定的最終票面利率為3.70%，發行人擬將發行本期債券所得款項用於補充其營運資金之用途。至本報告日期，本集團未贖回或註銷任何該等債券。

3 發行永久資本證券

誠如本公司2017年1月10日、2017年1月18日、2017年1月20日及2017年2月10日的公告所述，本公司及發行人方興光耀有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司以及香港上海滙豐銀行有限公司（配售代理）就配售本金總額為200,000,000美元年息5.75%的次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，並與高盛（亞洲）有限責任公司（初始購買者）就配售本金總額為300,000,000美元年息5.75%的次級擔保永久資本證券訂立購買協議，該等證券由本公司提供擔保，並已於2017年1月17日完成發行。該等證券配售及發行所得款項淨額（經扣除佣金及其他估計開支後）約為495.9百萬美元，本公司計劃將所得款項淨額用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。該等證券於2017年1月23日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷任何該等證券。

4 回購優先擔保票據及發行新票據

誠如本公司2017年2月21日、2017年2月22日、2017年3月3日的公告所述，本公司要約以現金回購方興投資有限公司之未償還500,000,000美元於2017年到期年息4.70%的優先擔保票據（該等票據於香港聯交所上市），及已向持有人作出要約，按購買價加上應計利息支付回購彼等任何及所有票據，並遵守收購要約備忘錄所載條件。本公司已就要約委任香港上海滙豐銀行擔任獨家交易經理，以及委任D.F. King Ltd.擔任收購代理。要約旨在改善及押後本公司的債務到期狀況及減少本公司的融資成本，屬本公司負債管理計劃的一部分。

於2017年2月22日，本公司就方興光耀有限公司發行之500,000,000美元於2022年到期年息3.60%的優先擔保票據的認購及出售與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、高盛（亞洲）有限責任公司、渣打銀行、交通銀行股份有限公司香港分行及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行（作為初步購買人）訂立購買協議。

該等票據由本公司提供擔保，並已於2017年3月3日完成發行。該等票據發行所得款項淨額約499.775百萬美元，本公司擬動用所得款項淨額，以為購回票據提供資金並作一般公司資金用途。該等票據於2017年3月6日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

董事會 報告

獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2017年3月28日召開會議，對其於2016年8月19日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金應主要用於擴大開發板塊的土地儲備以加快公司資產周轉率，實現資金快速回流。本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，近期獲取的包括南京魚嘴金融集聚區項目，上海提藍橋92街坊項目、深圳龍華新區上塘項目、南京青龍山國際生態新城項目等，均處於投入階段，加之長沙梅溪湖國際新城項目一、二期開發項目體量龐大、開發週期長、資金需求量大，如此時收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱2016年度的財務報表）進行了討論。本公司2016年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

重大收購及出售

回顧期內，本公司進行的重大收購及出售包括：

1 收購進景有限公司49%權益

2016年1月22日，本公司及其全資附屬公司富佳國際有限公司（「富佳」）與賣方（由黑石集團及其聯屬公司管理的私募投資基金直接及間接擁有（視情況而定），並由黑石集團最終控制的若干有限責任公司，「賣方」）訂立購股協議，據此，富佳以現金代價179,900,000美元向賣方收購進景有限公司（「進景」）49%權益。進景為本公司非全資附屬公司，間接全資擁有方興地產（寧波）有限公司。完成交易後，進景已成為本公司的全資附屬公司。

於上述交易日期，進景為上市規則第14A章下本公司的非重大附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，賣方並非本公司的關連人士及交易並不構成一項關連交易。由於交易的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免取得股東批准。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2016年1月22日發佈的「須予披露交易－收購進景有限公司49%權益」公告。本次交易已於2016年1月29日完成。

2 收購長沙盛榮49%權益

於2016年3月28日，本公司全資附屬公司長沙金茂置業有限公司（「金茂置業」）與雲南國際信託有限公司（「雲南信託」）簽訂股權轉讓協議，據此，雲南信託同意出售而金茂置業同意收購長沙方興盛榮置業有限公司（「長沙盛榮」）49%的權益，代價為人民幣930.75百萬元。於交易完成後，長沙盛榮已成為本公司間接全資附屬公司。

於上述交易日期，長沙盛榮為上市規則第14A章下本公司的非重大附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，雲南信託並非本公司的關連人士及交易並不構成一項關連交易。由於交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免取得股東批准。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2016年3月28日發佈的「須予披露交易－收購長沙盛榮49%權益」公告。本次交易已於2016年4月7日完成。

3 視作出售金茂杭州的股份權益

於2016年5月30日，本公司、添友有限公司（「添友公司」）、金茂置業（杭州）有限公司（「金茂杭州」）（作為項目公司）及嘉興金坊錢塘股權投資合夥企業（有限合夥）（「合夥企業」）共同簽署合作開發協議。據此，各方同意由合夥企業與添友公司合作開發地塊項目。合夥企業以出資人民幣1,600百萬元對金茂杭州增資，交易完成後，金茂杭州的註冊資本增加至人民幣3,200百萬元，其中添友公司及合夥企業將各自持有金茂杭州50%的股份權益，金茂杭州成為本公司的非全資附屬公司。

於上述交易日期，添友公司與金茂杭州均為本公司的全資附屬公司。合夥企業由嘉興金坊股權投資管理有限公司作為普通合夥人，其餘權益由另一名投資者作為有限合夥人持有。根據上市規則，由於最高適用百分比率多於5%但少於25%，交易構成上市規則項下的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免取得股東批准。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2016年5月30日發佈的「須予披露交易－視作出售金茂杭州的股份權益」公告。本次交易已於2016年10月8日完成。

董事會 報告

4 收購禹隆房產100%權益

於2016年9月21日，本公司全資附屬公司上海慶茂置業有限公司（「慶茂置業」）與上海新城萬嘉房地產有限公司（「新城房產」）及其全資附屬公司上海禹隆房地產開發有限公司（「禹隆房產」）共同簽署合作開發協議。據此，各方同意由慶茂置業收購新城房產持有禹隆房產之100%權益。交易完成後，慶茂置業透過禹隆房產間接持有項目公司（由新城房產和禹隆房產於2016年8月17日共同出資設立以開發項目地塊的公司）49%權益，新城房產持有項目公司51%權益，雙方共同開發建設項目地塊。

由於交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免取得股東批准的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2016年9月21日發佈的「須予披露交易－與新城房產及禹隆房產簽署合作開發協議」公告。本次交易已於2016年9月23日完成。

重大訴訟

本公司於截至2016年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

報告期後事項

除發行永久資本證券、回購優先擔保票據及發行新票據（詳情請見本報告「董事會報告」項下「發行有擔保票據」部份）外，本集團於報告期後無重大事項。

核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會
寧高寧
主席

獨立核數師 報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第148至253頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2016年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》真實而公允地反映了 貴集團於2016年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

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》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併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，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。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「核數師就審計合併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。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯報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，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師 報告

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表入賬。於2016年12月31日，貴集團根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京仁達房地產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值分別對投資物業進行重估。不同類型的投資物業適用不同的估值方法。鑒於投資物業的年末賬面值人民幣22,029,331,000元及公平值收益人民幣728,599,000元均為重大，且估值涉及到管理層判斷及基於預期未來租金收入、增長率、空置率、折現率及復歸收益率的估計，我們認其為我們的審核中的一項關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3與附註17。

應收貿易賬款之減值

於2016年12月31日，貴集團的應收貿易賬款餘額為人民幣6,446,477,000元，主要產生於土地開發、物業出售、物業租賃和提供酒店及物業管理服務等業務。貴集團就該等應收貿易賬款承擔信用風險。應收貿易賬款減值撥備的計提乃根據未償還應收款可收回能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。由於對應收貿易賬款可回收性的評估涉及管理層重大判斷，包括每名客戶的信譽和過往收款記錄，我們認為應收貿易賬款之減值屬於重大審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3與附註23。

我們了解了管理層聘請的外部專家的工作，考慮了外部專家的勝任能力及客觀性。我們邀請了內部房地產評估專家協助我們評價估值方法，以及合理質疑所選評估案例中包含的假設條件。此外，我們還對現行租賃合同的實際租金市場水平假設與外部市場租金進行了對比，借鑒貴集團的歷史數據預估了房屋空置率，根據同行業具有相似性質及面積的物業的數據預估了折現率、增長率及復歸收益率。我們也評估了包含物業估值敏感性及公平值計量架構在內的投資物業相關披露的適當性。

我們測試了管理層在應收貿易賬款的可回收性（包括賬齡分析）流程中的內部控制，我們評價了管理層估計減值撥備所採用的假設，抽樣核實了報告期后的現金收款記錄，並抽樣檢查了該等未收回應收款的支持性文件。

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

股票期權計劃

於2016年10月17日，根據於2007年11月22日 貴公司股東採納之股票期權計劃，授出合共172,350,000股可認購 貴公司普通股的股票期權（「股票期權」），行權價為每股股份港幣2.196元。股票期權可於授出日期滿兩年後起計五年的期間內行使，但受限於股票期權計劃及適用的股票期權授予文件所載的歸屬條件及提前終止的規定。

授出股票期權以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部專業估值師釐定。以股權結算交易的成本將在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期終， 貴集團均會對預期歸屬的股票期權數量作出評估。授出股票期權的公平值及預期歸屬的股票期權數量的釐定需要管理層作出重大估計及判斷。

相關披露載於合併財務報表附註2.4與附註37。

我們檢查了被授予人簽署的期權授予回執。對於股票期權的公平值評估，我們了解了管理層聘請的外部專業估值師的工作，考慮了估值師的勝任能力及客觀性。我們邀請了內部金融工具評估專家協助我們評價估值方法，以及合理質疑假設條件。我們重新計算了以股權結算交易的成本在本年的攤銷金額。我們也評估了 貴集團對股票期權計劃相關披露的適當性。

載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併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。

獨立核數師 報告

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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報的情況。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報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，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集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅對全體股東作出報告，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，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報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合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

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合併財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 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。

獨立核數師 報告

- 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合併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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。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。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃展鴻。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2017年3月28日

合併 損益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
收入	5	27,304,073	17,770,703
銷售成本		(17,099,317)	(10,899,486)
毛利		10,204,756	6,871,217
其他收入和收益	5	1,493,026	2,190,084
銷售和營銷開支		(804,573)	(787,335)
管理費用		(1,561,732)	(1,235,896)
其他費用及損失淨額		(239,810)	(88,333)
融資成本	7	(728,662)	(456,415)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		(43,748)	(12,999)
聯營公司		(28,459)	(72,066)
稅前利潤	6	8,290,798	6,408,257
所得稅費用	10	(3,717,116)	(2,307,172)
年度利潤		4,573,682	4,101,085
下列應佔部分：			
母公司所有者		2,535,515	3,045,520
非控制權益		2,038,167	1,055,565
		4,573,682	4,101,085
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12	人民幣分	人民幣分
基本		23.76	30.64
攤薄		21.03	26.17

合併全面 收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
年度利潤	4,573,682	4,101,085
其他全面(虧損)/ 收益		
將重新分類為其後期間損益的其他全面虧損：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(1,461,531)	(1,276,857)
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益：		
物業重估收益	-	16,552
所得稅影響	-	(4,138)
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益淨額	-	12,414
本年其他全面虧損，扣除稅項	(1,461,531)	(1,264,443)
本年全面收益總額	3,112,151	2,836,642
下列應佔部分：		
母公司所有者	1,160,125	1,792,331
非控制權益	1,952,026	1,044,311
	3,112,151	2,836,642

合併財務 狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年12月31日 人民幣千元	2015年12月31日 人民幣千元 (重列)	2015年1月1日 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	10,811,856	12,238,262	9,800,664
發展中物業	14	26,930,421	18,801,018	21,899,203
發展中土地	15	11,705,031	10,735,932	7,541,543
投資物業	17	22,029,331	21,083,287	19,214,365
預付土地租賃款項	18	1,552,566	2,374,707	1,521,853
無形資產	19	29,294	34,558	33,211
於合營公司的投資	20	2,667,304	973,038	94,020
於聯營公司的投資	21	2,708,699	1,453,662	1,374,232
應收關聯方款項	25	–	2,403,148	2,473,060
遞延稅項資產	33	1,364,011	1,009,417	893,370
應收非控制股東款項	28	309,173	–	100,000
其他長期應收款項	24	333,577	187,500	–
其他金融資產	26	180,000	33,515	33,515
非流動資產總額		80,621,263	71,328,044	64,979,036
流動資產				
發展中物業	14	15,990,224	19,421,232	14,451,822
持作出售物業	16	11,153,261	6,316,921	6,010,480
發展中土地	15	5,521,179	4,664,787	2,682,589
存貨	22	100,930	74,393	63,514
應收貿易賬款	23	6,446,477	2,547,302	2,834,634
預付款項、按金和其他應收款	24	8,611,458	5,729,667	3,529,400
應收關聯方款項	25	16,444,036	8,770,694	2,813,035
預付稅項		1,569,902	398,221	270,548
其他金融資產	26	71,430	120,750	166,250
受限制銀行結餘	27	2,328,374	2,757,355	1,255,854
已抵押存款		–	–	5,000
現金和現金等價物	27	18,045,582	10,997,033	9,825,316
流動資產總額		86,282,853	61,798,355	43,908,442
流動負債				
應付貿易賬款及票據	29	10,830,686	11,574,755	6,414,147
其他應付款項和應計款項	30	33,137,279	18,964,596	11,919,535
計息銀行貸款和其他借款	31	12,943,953	7,183,933	3,212,753
應付關聯方款項	25	9,009,372	4,279,420	1,660,562
應付稅項		2,216,868	1,514,677	1,651,883
土地增值稅準備	32	3,244,106	1,896,220	1,887,761
流動負債總額		71,382,264	45,413,601	26,746,641
流動資產淨額		14,900,589	16,384,754	17,161,801
總資產減流動負債				
總資產減流動負債		95,521,852	87,712,798	82,140,837
非流動負債				
計息銀行貸款和其他借款	31	34,980,817	33,849,767	33,675,340
遞延稅項負債	33	4,796,955	4,514,321	4,025,160
非流動負債總額		39,777,772	38,364,088	37,700,500
淨資產		55,744,080	49,348,710	44,440,337

合併財務 狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年12月31日 人民幣千元	2015年12月31日 人民幣千元 (重列)	2015年1月1日 人民幣千元 (重列)
權益				
母公司所有者應佔權益				
股本	36	17,691,782	17,691,782	14,249,358
永續可換股證券	34	2,638,374	3,957,561	3,957,561
其他儲備	38	11,296,135	11,898,579	11,495,209
		31,626,291	33,547,922	29,702,128
非控制權益				
		24,117,789	15,800,788	14,738,209
權益總額		55,744,080	49,348,710	44,440,337

李從瑞
董事

江南
董事

合併權益 變動表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	母公司所有者應佔											
	附註	股本 人民幣千元 (重列) (附註36)	永續 可換股證券 人民幣千元 (重列) (附註34)	資本儲備 人民幣千元 (重列) (附註38)	中國法定 盈餘公積 人民幣千元 (重列) (附註38)	匯兌波動 儲備 人民幣千元 (重列)	資產重估 儲備 人民幣千元 (重列) (附註38)	股票期權 儲備 人民幣千元 (重列) (附註38)	保留利潤 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)	非控制 權益 人民幣千元 (重列)	權益總額 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日		14,249,358	3,957,561	(1,734,059)	1,525,953	410,883	108,182	24,741	11,159,509	29,702,128	14,738,209	44,440,337
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	3,045,520	3,045,520	1,055,565	4,101,085
本年其他全面虧損：												
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	(1,265,603)	-	-	-	(1,265,603)	(11,254)	(1,276,857)
物業重估收益，扣除稅項		-	-	-	-	-	12,414	-	-	12,414	-	12,414
本年全面收益總額		-	-	-	-	(1,265,603)	12,414	-	3,045,520	1,792,331	1,044,311	2,836,642
永續可換股證券分派	34	-	-	-	-	-	-	-	(265,938)	(265,938)	-	(265,938)
已宣派2014年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(986,334)	(986,334)	-	(986,334)
收購非控制權益		-	-	(163,440)	-	-	-	-	-	(163,440)	(853,480)	(1,016,920)
發行新股	36	3,433,056	-	-	-	-	-	-	-	3,433,056	-	3,433,056
出售子公司部分權益而未喪失												
控制權		-	-	(5,031)	-	-	-	-	-	(5,031)	1,593,351	1,588,320
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
已向非控制股東宣派的股息		-	-	26,124	-	-	-	-	-	26,124	(741,603)	(715,479)
行使股票期權	36,37	9,368	-	-	-	-	(2,331)	-	-	7,037	-	7,037
以股權結算的股票期權安排	37	-	-	-	-	-	7,989	-	-	7,989	-	7,989
股票期權失效或到期時轉撥股票												
期權儲備		-	-	-	-	-	(7,996)	7,996	-	-	-	-
轉撥自保留利潤		-	-	-	303,308	-	-	-	(303,308)	-	-	-
於2015年12月31日		17,691,782	3,957,561	(1,876,406)	1,829,261	(854,720)	120,596	22,403	12,657,445	33,547,922	15,800,788	49,348,710

合併權益 變動表

截至2016年12月31日止年度

	母公司所有者應佔										
	股本	永續 可換股證券	資本儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌波動 儲備	資產重估 儲備	股票期權 儲備	保留利潤	總計	非控制 權益	權益總額
	附註 人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日(重列)	17,691,782	3,957,561	(1,876,406)	1,829,261	(854,720)	120,596	22,403	12,657,445	33,547,922	15,800,788	49,348,710
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,535,515	2,535,515	2,038,167	4,573,682
本年其他全面虧損：											
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(1,375,390)	-	-	-	(1,375,390)	(86,141)	(1,461,531)
本年全面收益總額	-	-	-	-	(1,375,390)	-	-	2,535,515	1,160,125	1,952,026	3,112,151
永續可換股證券分派	34	-	-	-	-	-	-	(247,162)	(247,162)	-	(247,162)
購回永續可換股證券	34	(1,319,187)	-	-	-	-	-	(120,738)	(1,439,925)	-	(1,439,925)
發行永續證券，扣除發行開支	35	-	-	-	-	-	-	-	-	5,255,594	5,255,594
已宣派2015年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	(721,841)	(721,841)	-	(721,841)
收購非控制權益	-	-	(655,297)	-	-	-	-	-	(655,297)	(2,330,855)	(2,986,152)
非控制股東注資	-	-	26,315	-	-	-	-	-	26,315	3,819,611	3,845,926
已向非控制股東宣派的股息	-	-	(52,988)	-	-	-	-	-	(52,988)	(379,375)	(432,363)
以股權結算的股票期權安排	37	-	-	-	-	-	9,142	-	9,142	-	9,142
股票期權失效或到期時轉撥股票 期權儲備	-	-	-	-	-	-	(13,348)	13,348	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	354,635	-	-	-	(354,635)	-	-	-
於2016年12月31日	17,691,782	2,638,374	(2,558,376)*	2,183,896*	(2,230,110)*	120,596*	18,197*	13,761,932*	31,626,291	24,117,789	55,744,080

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣11,296,135,000元(2015年：人民幣11,898,579,000元)。

合併現金 流量表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		8,290,798	6,408,257
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	728,662	456,415
分佔合營公司及聯營公司虧損		72,207	85,065
利息收入	5	(357,202)	(420,722)
其他投資收入	5	(104,256)	(125,125)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1,278	3,706
應收貿易賬款減值撥回	6,23	(937)	(2,169)
其他應收款減值	6	-	26
投資物業的公平值收益	5,17	(728,599)	(995,263)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	(53,890)	(279,258)
折舊	6,13	334,049	299,966
確認預付土地租賃款項	6,18	50,084	52,761
無形資產攤銷	6,19	11,669	9,075
出售子公司收益	5,40	(365)	-
以股權結算的股票期權開支	6,37	9,142	7,989
		8,252,640	5,500,723
發展中物業增加		(20,588,127)	(12,386,276)
持作出售物業減少		14,590,153	8,753,772
發展中土地增加		(1,555,619)	(4,786,181)
存貨增加		(26,537)	(10,879)
應收貿易賬款(增加)/減少		(3,898,238)	289,501
預付款項、按金和其他應收款增加		(6,323,259)	(1,908,453)
應收關聯方款項增加		(9,013,081)	(131,251)
應付貿易賬款及票據(減少)/增加		(744,069)	5,160,608
其他應付款項和應計款項增加		15,777,565	7,400,837
應付關聯方款項增加		4,729,952	2,618,858
匯率變動影響淨額		121,909	(136,207)
經營業務所得的現金		1,323,289	10,365,052
已收利息		447,972	207,226
已付中國企業所得稅		(2,411,253)	(1,336,405)
已付土地增值稅		(499,443)	(858,211)
經營活動(所用)/產生的現金流淨額		(1,139,435)	8,377,662

合併現金 流量表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
投資活動產生的現金流量			
來自非上市投資的其他投資收入		104,256	125,125
購入物業、廠房及設備項目		(523,375)	(922,582)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,430	4,409
出售無形資產所得款項		3,884	–
添置投資物業	17	(19,547)	(23,863)
新增預付土地租賃款項	18	(1,746)	(3,749)
新增無形資產	19	(10,289)	(10,313)
其他金融資產增加		(211,430)	(122,518)
出售／視為出售子公司	40	(151,303)	(100)
於合營公司的投資		(1,792,991)	(912,321)
於聯營公司的投資		(712,000)	–
向合營公司及聯營公司貸款減少／(增加)		3,252,466	(5,603,832)
向非控制股東貸款減少／(增加)		78,078	(604,001)
向第三方委託貸款減少／(增加)		195,184	(687,000)
向第三方墊支投資		(955,200)	–
已抵押存款減少		–	5,000
受限制存款減少／(增加)		428,981	(1,501,501)
投資活動所用的現金流淨額		(313,602)	(10,257,246)
籌資活動產生的現金流量			
於配售時發行新股		–	3,433,056
於行使股票期權時發行新股		–	7,037
發行永續證券，扣除發行費用		5,255,594	–
發行境內公司債券所得款項		–	2,191,091
購回永續可換股證券		(1,439,925)	–
新增銀行貸款和其他借款		41,557,459	17,635,816
償還銀行貸款和其他借款		(33,851,128)	(16,931,222)
已付利息		(2,510,690)	(2,507,233)
已付股息		(721,841)	(986,334)
已付非控制股東的股息		(532,113)	(280,170)
收購非控制權益		(2,905,402)	(908,540)
非控制股東注資		3,845,926	20,000
出售子公司部分權益而未喪失控制權的所得款項		–	1,588,320
已付永續可換股證券分派		(247,162)	(265,938)
籌資活動產生的現金流淨額		8,450,718	2,995,883
現金和現金等價物增加淨額			
年初的現金和現金等價物		6,997,681	1,116,299
匯率變動影響淨額		10,997,033	9,825,316
		50,868	55,418
年終的現金和現金等價物		18,045,582	10,997,033

合併現金 流量表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	27	15,777,548	10,332,506
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		2,205,106	610,561
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權於要求時提取 類似活期存款的非抵押定期存款		62,928	53,966
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	27	18,045,582	10,997,033

財務報表 附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料

中國金茂控股集團有限公司（前稱為方興地產（中國）有限公司）（「本公司」）為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其子公司（統稱「本集團」）參與下列主要活動：

- 城市及物業開發
- 商務租賃及零售商業運營
- 酒店營運
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港（集團）有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及經營地點	已發行普通股本／實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展有限公司*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海國際航運服務中心開發有限公司（「上海國際航運服務中心」）*	中國／中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%#	-	物業開發
中化方興置業（北京）有限公司***	中國／中國大陸	635,000,000美元	100%	-	物業開發
上海銀匯房地產發展有限公司（「上海銀匯」）*	中國／中國大陸	人民幣 1,355,000,000元	50%#	-	物業開發
青島金茂置業有限公司（「青島金茂」）**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股

財務報表 附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶興拓置業有限公司***	中國／中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興浩置業有限公司***	中國／中國大陸	135,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興乾置業有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 2,884,540,000元	-	45% [@]	物業開發
青島興創置業有限公司**	中國／中國大陸	55,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 3,200,000,000元	-	50% [#]	物業開發
佛山市茂興房地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 820,000,000元	-	65%	物業開發
寧波興茂地產開發有限公司***	中國／中國大陸	350,000,000美元	-	57%	物業開發
長沙方興興業置業有限公司**	中國／中國大陸	150,000,000美元	-	100%	物業開發
長沙乾璟置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣8,000,000元	-	100%	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 3,000,000,000元	-	80%	土地開發
金茂(上海)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,010,000,000元	-	100%	物業開發
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化金茂物業管理(北京)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理

財務報表
附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)
有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化國際物業酒店管理有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業投資
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	–	66.53%	酒店經營
中國金茂(集團)有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	–	66.53%	酒店經營以及 物業投資
上海金茂建築裝飾有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 50,000,000元	–	100%	提供樓宇裝修 服務
金茂(北京)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	–	66.53%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 300,000,000元	–	66.53%	酒店經營
北京方興融創房地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	–	51%	物業開發
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業有限公司***	中國／中國大陸	600,000,000美元	–	100%	物業開發
長沙梅溪湖國際研發中心置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	–	80%	物業開發
長沙興茂投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	–	100%	投資控股

財務報表

附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及經營地點	已發行普通股本／實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
三亞崖州灣經濟發展有限公司 (「三亞崖州灣」)**	中國／中國大陸	人民幣 160,000,000元	-	100%	土地開發
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂(麗江)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.53%	酒店經營
金茂投資(長沙)有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興發展有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
方興投資有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
方興光耀有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙方興盛榮置業有限公司 (「方興盛榮」)**	中國／中國大陸	人民幣 500,160,000元	-	100%	物業開發
長沙梅溪湖金悅置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 150,000,000元	-	70%	物業開發
方興地產(蘇州)有限公司***	中國／中國大陸	395,000,000美元	-	100%	物業開發

財務報表
附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料(續)
有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
方興地產(寧波)有限公司***	中國／中國大陸	254,000,000美元	-	100%	物業開發
上海星外灘開發建設有限公司 (「上海星外灘」)*	中國／中國大陸	人民幣 6,000,000,000元	-	50%#	物業開發
北京方興亦城置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,742,800,000元	-	100%	物業開發
南京國際集團股份有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,246,237,500元	-	49%®	物業開發、酒 店經營及物 業投資
金茂(中國)酒店投資管理有限公司 (「金茂酒店」)&	開曼群島／香港	港幣2,000,000元	66.53%	-	投資控股
廣州興拓置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,962,500,000元	-	100%	土地開發
方興置業(杭州)有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,882,350,000元	-	85%	物業開發
天津津輝置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業開發
青島茂創置業有限公司**	中國／中國大陸	12,000,000美元	-	100%	物業開發
寧波鷹茂地產開發有限公司**	中國／中國大陸	45,000,000美元	-	100%	物業開發

財務報表 附註

2016年12月31日

1. 公司及集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

本公司主要子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
青島方盛置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業開發
南京悅茂房地產有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,360,000,000元	-	50%#	物業開發

* 根據中國法律註冊為中外合資企業

** 根據中國法律註冊為有限責任公司

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業

& 金茂酒店與金茂酒店(「信託」)所發行的股份合訂單位已在香港聯合交易所有限公司主板上市，金茂酒店及其子公司統稱為金茂酒店集團。

本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該實體的董事會，故此有權控制其經營和融資活動。

⊙ 該實體為本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將之列作子公司。

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

2.1 編製基準

財務報表乃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」)(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)、香港公認會計原則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干其他金融資產則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

合併財務報表包括本公司及其子公司截至2016年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利,並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動),即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時,於評估本集團對該被投資方是否擁有權力時,本集團考慮所有相關事實及情況,包括:

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬,並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘,溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變,則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權,則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控制權益的賬面值;及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額;以及確認(i)已收代價的公平值;(ii)任何保留投資的公平值;及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分,按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

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）修訂本	投資實體：應用綜合除外公司
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合作經營權益的會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	披露舉措
香港會計準則第16號及第38號修訂本	澄清可接納的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（2011年）修訂本	獨立財務報表的權益法
2012至2014年週期的年度改進	對多項香港財務報告準則的修訂

除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）修訂本、香港財務報告準則第11號修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及第41號修訂本、香港會計準則第27號（2011年）修訂本以及2012至2014年週期的年度改進的若干修訂與本集團財務報表的編製無關外，該等修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有在財務報表呈列及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
 - (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
 - (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務（資產屬業務的一部分）而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂後並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.2 會計政策變動及披露（續）

(c) 於2014年10月頒佈的香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進載有多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度並無持作出售之出售組別，故該等修訂對本集團並無影響。

更改列報貨幣

本集團的收入、溢利及現金流主要以人民幣計價，並且預計在將來仍然以人民幣計價為主。於2016年12月31日，本集團將合併財務報表的列報貨幣由港幣（「港幣」）改為人民幣，以更好地反映本集團的經營績效和財務狀況。合併財務報表中的比較數字也相應地由港幣轉為人民幣進行重述。

本集團更改列報貨幣已根據香港會計準則第21號外匯匯率變動的影響入賬，並已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計更改及錯誤更正追溯應用。

以下方法用作將原以港幣列報於2015年1月1日及2015年12月31日及截至2015年12月31日止年度的比較數字重新列報為人民幣：

- (a) 收支項目已按相關期間通行的平均匯率換算；
- (b) 資產及負債已按有關期末的收市匯率換算；
- (c) 股本及其他儲備按適用歷史匯率換算；
- (d) 所有相關匯兌差額已於其他全面收入確認。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

更改列報貨幣 (續)

所用相關匯率如下：

截至2014年12月31日止年度	人民幣1元=港幣
平均匯率	1.2628
收市匯率	1.2676
截至2015年12月31日止年度	人民幣1元=港幣
平均匯率	1.2442
收市匯率	1.1936

更改列報貨幣主要影響匯兌波動儲備，將於2014年及2015年12月31日的匯兌波動儲備由港幣4,308,034,000元（貸方結餘）及港幣241,796,000元（貸方結餘）改為人民幣410,883,000元（貸方結餘）及人民幣854,720,000元（借方結餘）。

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份支付交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約同時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ²
香港會計準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露舉措 ¹
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
2014至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第12號其他實體權益的披露修訂本 ¹
	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則修訂本 ²
	香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資修訂本 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則（續）

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份支付交易的影響；為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份支付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支付時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份支付。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支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以股本結算以股份支付交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份支付交易，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號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。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。本集團正評估於採納該準則時的影響，並預期採納香港財務報告準則第9號後將對本集團金融資產的分類及計量造成影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本（2011年）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂本先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營及合營公司的更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。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。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，現正對採納香港財務報告準則第15號的影響進行評估。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則（續）

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（常務詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 激勵及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，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號投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。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。本集團預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，並正對採納香港財務報告準則第16號時的影響進行評估。

香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表內作出額外披露。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號修訂本的頒佈乃旨在處理就與按公平值計量的債務工具有關的未變現虧損確認遞延稅項資產，儘管彼等於其他方面亦有更廣泛應用。該等修訂釐清，當評估應課稅溢利是否將可供其利用可扣減暫時差額時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅溢利來源。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了應課稅溢利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。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

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列示。

倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入合併損益表及合併全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於合併權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資（反之亦然），則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產（包括其對任何共同持有資產應佔的部分）；
- 其負債（包括其對任何共同產生負債應佔的部分）；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支（包括其對任何共同產生開支應佔的部分）。

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干財務資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級 — 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時,其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養),一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件,則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置,則本集團將該等部分確認為個別資產,並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算,按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言,所使用的主要年率如下:

酒店物業	1.7% – 9.5%
租賃物業裝修	18% – 20%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期,該項目的成本須在各部分之間合理分攤,而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法,並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損,為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備,按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設/設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益（包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會記入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

無形資產（不包括商譽）

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要（續）

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具（如適用）。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具（包括已分開的嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號的定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於損益表中呈列為其他費用及損失。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認」的政策確認。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融資產，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

倘衍生工具的經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值於損益中列賬，主合約的嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平值計量而公平值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量或倘對按公平值計入損益類別的金融資產重新分類，方會就所需重新評估。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公平值於損益中列賬的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計的公平值範圍的可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內的各種估計的概率在估計公平值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資的公平值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可在管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期時，選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類日期賬面值的公平值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間的差額，亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的金額會被重新分類至損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或,如適用,一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團的合併財務狀況表中剔除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤的情況下,將所收取的現金金額全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排,本集團評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓該資產的控制權,則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下,本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證,已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計,則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,評估是否出現減值。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬,而不會納入共同減值評估之內。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

所識別的任何減值虧損金額，按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率計算。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撇銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撇銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

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一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值的差額在扣除先前於損益表確認的任何減值虧損後的金額，從其他全面收益中剔除並於損益表內確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公平值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）從其他全面收益中剔除，並於損益表確認。分類為可供出售的股權工具的減值虧損不會在損益表中撥回，其公平值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

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「大幅」或「長期」時需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估（其中包括）投資公平值低於其成本的年期或程度。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現時公平值的差額，減以往在損益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具的公平值其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及票據、其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行及其他借貸。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

貸款及借貸

於首次確認後，計息銀行及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

現金和現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務,則確認準備,但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大,則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加,列作融資成本計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債,乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後,根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法),按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言,暫時差額的撥回時間為可控制,且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限,惟下列情況除外:

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生,且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損;及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言,遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下,方予確認。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

服務合約

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工及其他直接從事提供服務人員的成本及應佔間接成本。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回的情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定，其他詳情載於財務報表附註37。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要（續）

股份支付（續）

以股權結算交易的成本在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期末直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期末確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公平值，並即時予以支銷。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用4.61%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣呈報，而本公司的功能貨幣為港幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

財務報表 附註

2016年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認（即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

本公司及於中國大陸以外營運的子公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末通行的匯率換算為人民幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

就合併現金流量表而言，本公司及於中國大陸以外經營的子公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外子公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

3. 主要會計判斷及估計（續）

判斷（續）

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款減值

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

財務報表 附註

2016年12月31日

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計的不明朗因素（續）

估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

於2016年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣22,029,331,000元（2015年：人民幣21,083,287,000元）。有關詳情（包括公平值計量所用的主要假設）載於財務報表附註17。

發展中物業計量

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2016年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣42,920,645,000元（2015年：人民幣38,222,250,000元）。進一步詳情載於財務報表附註14。

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計的不明朗因素（續）

發展中土地計量

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中土地成本於建築階段，在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值（即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本）作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2016年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣17,226,210,000元（2015年：人民幣15,400,719,000元）。進一步詳情載於財務報表附註15。

估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2016年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為人民幣11,153,261,000元（2015年：人民幣6,316,921,000元）及人民幣100,930,000元（2015年：人民幣74,393,000元）。

非金融資產減值（商譽除外）

於各報告期末，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表 附註

2016年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2016年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣223,246,000元(2015年：人民幣220,834,000元)。於2016年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣1,102,386,000元(2015年：人民幣817,108,000元)。進一步詳情載於財務報表附註33。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2016年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣2,216,868,000元(2015年：人民幣1,514,677,000元)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2016年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣3,244,106,000元(2015年：人民幣1,896,220,000元)。有關詳情載於財務報表附註32。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市及物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃及零售業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入及融資成本以及企業及公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干其他金融資產及其他未分配企業及公司資產。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及企業及其他未分配企業及公司負債。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

財務報表

附註

2016年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2016年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃 及零售商業 運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	23,593,045	1,274,490	1,890,033	546,505	27,304,073
分部間銷售	217,077	21,471	-	423,980	662,528
	23,810,122	1,295,961	1,890,033	970,485	27,966,601
對賬：					
分部間銷售對銷					(662,528)
收入總額					27,304,073
分部業績					
	7,300,392	1,472,806	153,609	(42,812)	8,883,995
對賬：					
分部間業績對銷					(34,973)
利息收入					357,202
其他投資收入					104,256
企業及其他未分配開支					(291,020)
融資成本					(728,662)
稅前利潤					8,290,798
分部資產					
	132,390,013	25,928,227	12,868,202	860,414	172,046,856
對賬：					
分部間資產對銷					(71,107,219)
企業及其他未分配資產					65,964,479
資產總額					166,904,116
分部負債					
	71,728,545	5,254,098	7,883,148	850,861	85,716,652
對賬：					
分部間負債對銷					(65,616,112)
企業及其他未分配負債					91,059,496
負債總額					111,160,036
其他分部資料：					
分佔合營公司(虧損)/利潤	(47,431)	-	-	3,683	(43,748)
分佔聯營公司虧損	(28,459)	-	-	-	(28,459)
折舊及攤銷	13,790	30,428	288,805	12,695	345,718
確認預付土地租賃款項	-	-	49,995	89	50,084
出售物業、廠房及設備項目的虧損	522	173	581	2	1,278
於損益表撥回減值虧損	-	(896)	(41)	-	(937)
投資物業公平值收益	-	728,599	-	-	728,599
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	-	53,890	-	-	53,890
於聯營公司的投資	2,708,699	-	-	-	2,708,699
於合營公司的投資	2,630,927	-	-	36,377	2,667,304
資本開支*	115,878	23,201	196,197	13,740	349,016

財務報表
附註

2016年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2015年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元 (重列)	商務租賃 及零售商業 運營 人民幣千元 (重列)	酒店經營 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
分部收入：					
向外間客戶銷售	14,384,040	1,198,470	1,814,387	373,806	17,770,703
分部間銷售	-	39,591	-	505,677	545,268
	14,384,040	1,238,061	1,814,387	879,483	18,315,971
對賬：					
分部間銷售對銷					(545,268)
收入總額					17,770,703
分部業績	4,465,011	1,799,187	234,201	21,319	6,519,718
對賬：					
分部間業績對銷					(138,098)
利息收入					420,722
其他投資收入					125,125
企業及其他未分配開支					(62,795)
融資成本					(456,415)
稅前利潤					6,408,257
分部資產	93,043,356	21,571,278	13,864,803	783,330	129,262,767
對賬：					
分部間資產對銷					(32,210,420)
企業及其他未分配資產					36,074,052
資產總額					133,126,399
分部負債	41,698,814	2,055,396	6,919,831	684,856	51,358,897
對賬：					
分部間負債對銷					(32,850,222)
企業及其他未分配負債					65,269,014
負債總額					83,777,689
其他分部資料：					
分佔合營公司(虧損)/利潤	(16,263)	-	-	3,264	(12,999)
分佔聯營公司虧損	(72,066)	-	-	-	(72,066)
折舊及攤銷	13,417	14,626	261,353	19,645	309,041
確認預付土地租賃款項	-	-	52,672	89	52,761
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1,357	2,313	30	3,706
於損益表(撥回)/確認減值虧損	(7)	(2,856)	65	655	(2,143)
投資物業公平值收益	-	995,263	-	-	995,263
由持作出售物業轉為投資物業的公平值 收益	-	279,258	-	-	279,258
於聯營公司的投資	1,453,662	-	-	-	1,453,662
於合營公司的投資	934,193	-	-	38,845	973,038
資本開支*	194,527	382,709	442,119	4,261	1,023,616

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

財務報表 附註

2016年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

年內，一名單一客戶為集團的城市及物業開發分部帶來收入貢獻人民幣5,036,808,000元（2015年：人民幣2,014,668,000元）。

5. 收入、其他收入和收益

收入乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的租金收入總額（扣除營業稅）；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入（扣除營業稅）；及服務合約適當比例的合約收入。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
收入			
物業銷售		21,456,061	13,113,596
土地開發		2,136,984	1,270,444
租金收入總額		1,274,490	1,198,470
酒店經營		1,890,033	1,814,387
其他		546,505	373,806
		27,304,073	17,770,703
其他收入			
利息收入		357,202	420,722
其他投資收入		104,256	125,125
政府補助*		106,365	134,369
違約金收入		33,715	149,649
		601,538	829,865
收益			
投資物業的公平值收益	17	728,599	995,263
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		53,890	279,258
出售子公司收益	40	365	–
匯兌差額淨額		–	45,937
其他		108,634	39,761
		891,488	1,360,219
		1,493,026	2,190,084

* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

財務報表
附註

2016年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
已售物業成本		14,724,231	8,910,601
土地開發成本		765,516	577,162
所提供服務成本		1,609,570	1,411,723
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		174,260	124,793
折舊	13	334,049	299,966
無形資產攤銷	19	11,669	9,075
根據經營租賃的最低租金款項		38,766	27,029
確認預付土地租賃款項	18	50,084	52,761
核數師酬金		4,929	3,986
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		1,054,130	891,637
以股權結算的股票期權開支	37	9,142	7,989
退休金計劃供款(界定供款計劃)		114,088	120,144
減：資本化的金額		(18,080)	(21,100)
退休金計劃供款淨額*		96,008	99,044
		1,159,280	998,670
匯兌差額淨額		66,397	(45,937)
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		1,278	3,706
應收貿易賬款減值撥回**	23	(937)	(2,169)
其他應收款減值**		—	26
罰款索償撥備**		97,365	86,769

* 於2016年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2015年：無)。

** 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

財務報表 附註

2016年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他貸款、票據及債券利息	2,307,226	2,178,717
應付同系子公司款項利息(附註44(a))	19,937	30,514
應付直接控股公司款項利息(附註44(a))	85,255	5,662
應付聯營公司款項利息(附註44(a))	9,201	1,167
利息開支總額	2,421,619	2,216,060
減：資本化的利息開支	(1,692,957)	(1,759,645)
	728,662	456,415

8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
袍金	924	867
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,706	6,133
業績獎金*	4,586	6,302
以股權結算的股票期權開支	642	1,004
退休金計劃供款	575	584
	9,509	14,023
	10,433	14,890

* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註37。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

財務報表
附註

2016年12月31日

8. 董事及最高行政人員酬金（續）

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
劉漢銓先生	308	289
蘇錫嘉先生	308	289
劉洪玉先生 ⁽ⁱ⁾	—	265
高世斌先生 ⁽ⁱⁱ⁾	308	24
	924	867

ⁱ 劉洪玉先生自2015年11月16日辭任本公司獨立非執行董事。

ⁱⁱ 高世斌先生自2015年11月30日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（2015年：無）。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	業績獎金 人民幣千元	以股權結算的 股票期權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2016年						
執行董事：						
李從瑞先生 ⁽ⁱ⁾	—	1,911	2,441	321	305	4,978
江南先生 ⁽ⁱⁱ⁾	—	1,795	2,145	321	270	4,531
	—	3,706	4,586	642	575	9,509
非執行董事：						
寧高寧先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	—	—	—
楊林先生	—	—	—	—	—	—
崔焱先生 ^(iv)	—	—	—	—	—	—
安洪軍先生 ^(v)	—	—	—	—	—	—
蔡希有先生 ^(vi)	—	—	—	—	—	—
	—	3,706	4,586	642	575	9,509

財務報表

附註

2016年12月31日

8. 董事及最高行政人員酬金（續）

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員（續）

	袍金 人民幣千元 (重列)	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元 (重列)	業績獎金 人民幣千元 (重列)	以股權結算的 股票期權開支 人民幣千元 (重列)	退休金 計劃供款 人民幣千元 (重列)	薪酬總額 人民幣千元 (重列)
2015年						
執行董事：						
何操先生 ^(vi)	-	1,758	2,392	395	231	4,776
李從瑞先生 ⁽ⁱ⁾	-	1,923	2,089	382	269	4,663
賀斌吾先生 ⁽ⁱⁱ⁾	-	1,848	1,197	92	-	3,137
江南先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	604	624	135	84	1,447
	-	6,133	6,302	1,004	584	14,023
非執行董事：						
蔡希有先生 ^(vi)	-	-	-	-	-	-
楊林先生	-	-	-	-	-	-
石岱女士 ^(iv)	-	-	-	-	-	-
崔焱先生 ^(iv)	-	-	-	-	-	-
安洪軍先生 ^(v)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	6,133	6,302	1,004	584	14,023

i 李從瑞先生擔任本公司首席執行官。

ii 江南先生自2015年8月25日起獲委任為本公司執行董事。賀斌吾先生自2015年8月25日起辭任本公司執行董事。

iii 寧高寧先生自2016年5月12日起獲委任為主席及非執行董事。

iv 崔焱先生自2015年6月10日起獲委任為本公司非執行董事。石岱女士自2015年6月10日起辭任本公司非執行董事。

v 安洪軍先生自2015年11月11日起獲委任為本公司非執行董事。

vi 蔡希有先生自2015年10月9日起獲委任為本公司主席及非執行董事，並自2016年3月15日起辭任本公司主席及非執行董事。何操先生自2015年10月9日退任本公司主席及執行董事。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2015年：無）。

財務報表
附註

2016年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括兩名董事（包括最高行政人員）（2015年：三名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。其餘三名（2015年：兩名）並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
薪金、津貼及實物利益	4,229	2,511
業績獎金	5,317	3,004
以股權結算的股票期權開支	159	442
退休金計劃供款	751	589
	10,456	6,546

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2016年	2015年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
	3	2

於年內及以前年度，向三名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註37的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

10. 所得稅

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		2,143,554	1,232,623
過往年度撥備不足／(超額撥備)		33	(6,128)
中國土地增值稅	32	1,645,489	711,701
		3,789,076	1,938,196
遞延	33	(71,960)	368,976
年度稅項支出總額		3,717,116	2,307,172

財務報表 附註

2016年12月31日

10. 所得稅 (續)

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2015年：無）。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2015年：25%）計提準備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／（虧損）的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率（即法定稅率）與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

2016年

	香港		中國大陸		總計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前利潤／（虧損）	(1,089,653)		9,380,451		8,290,798	
按法定所得稅稅率計算	(179,793)	16.5	2,345,113	25.0	2,165,320	26.1
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	33	-	33	-
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	-	18,052	0.2	18,052	0.2
無須課稅收入	(3,682)	0.3	(23,197)	(0.3)	(26,879)	(0.3)
不可扣稅開支	183,475	(16.8)	25,746	0.3	209,221	2.6
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(391)	-	(391)	-
未確認的稅項虧損	-	-	117,643	1.3	117,643	1.4
土地增值稅（附註32）	-	-	1,645,489	17.5	1,645,489	19.8
土地增值稅的稅務影響	-	-	(411,372)	(4.4)	(411,372)	(5.0)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	3,717,116	39.6	3,717,116	44.8

財務報表
附註

2016年12月31日

10. 所得稅 (續)

2015年

	香港		中國大陸		總計	
	人民幣千元 (重列)	%	人民幣千元 (重列)	%	人民幣千元 (重列)	%
稅前利潤/(虧損)	(356,192)		6,764,449		6,408,257	
按法定所得稅稅率計算	(58,772)	16.5	1,691,112	25.0	1,632,340	25.5
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	-	(6,128)	(0.1)	(6,128)	(0.1)
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	-	21,266	0.3	21,266	0.3
無須課稅收入	(60,071)	16.9	(11,635)	(0.2)	(71,706)	(1.1)
不可扣稅開支	118,843	(33.4)	34,759	0.5	153,602	2.4
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(17,580)	(0.3)	(17,580)	(0.3)
未確認的稅項虧損	-	-	41,169	0.6	41,169	0.6
撇減先前確認遞延稅項資產	-	-	20,434	0.3	20,434	0.3
土地增值稅(附註32)	-	-	711,701	10.6	711,701	11.2
土地增值稅的稅務影響	-	-	(177,926)	(2.6)	(177,926)	(2.8)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	-	2,307,172	34.1	2,307,172	36.0

分佔合營公司及聯營公司稅項抵免為人民幣14,868,000元(2015年:分佔稅項支出為人民幣1,799,000元),已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

11. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
擬派末期股息 - 每股普通股港幣9.0仙(2015年:港幣8.0仙)	851,258	715,353

截至2016年12月31日止年度內實際支付的2015年末期股息為人民幣721,841,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表 附註

2016年12月31日

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數10,671,810,609股（2015年：9,938,244,662股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券為普通股而發行的普通股加權平均數。由於本公司尚未行使的股票期權對所呈列的每股基本盈利的金額具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利金額時並無計算在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	2,535,515	3,045,520

	股份數目	
	2016年	2015年
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	10,671,810,609	9,938,244,662
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	1,386,955,944	1,698,788,321
	12,058,766,553	11,637,032,983

財務報表
附註

2016年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日							
於2015年12月31日及2016年1月1日：							
成本	8,034,015	20,302	457,678	1,638,191	71,566	4,081,183	14,302,935
累計折舊及減值	(1,057,313)	(20,197)	(69,705)	(873,454)	(44,004)	-	(2,064,673)
賬面淨值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262
於2016年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262
添置	35,715	-	751	32,715	3,950	244,303	317,434
出售	(6)	(39)	(170)	(1,269)	(1,224)	-	(2,708)
年內折舊準備	(201,351)	(47)	(15,790)	(109,911)	(6,950)	-	(334,049)
出售子公司(附註40)	-	-	-	(153)	-	-	(153)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	19,179	-	-	-	19,179
轉撥自發展中物業(附註14)	-	-	31,100	-	-	468,664	499,764
轉撥至發展中物業(附註14)	-	-	-	-	-	(1,925,880)	(1,925,880)
轉撥	66,305	-	-	14,141	-	(80,446)	-
匯兌重整	-	-	-	7	-	-	7
於2016年12月31日，扣除累計折舊及減值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
於2016年12月31日：							
成本	8,136,006	19,569	508,284	1,676,883	67,896	2,787,824	13,196,462
累計折舊及減值	(1,258,641)	(19,550)	(85,241)	(976,616)	(44,558)	-	(2,384,606)
賬面淨值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856

財務報表

附註

2016年12月31日

13. 物業、廠房及設備（續）

	酒店物業 人民幣千元 (重列)	租賃 物業裝修 人民幣千元 (重列)	樓宇 人民幣千元 (重列)	傢具、 裝置及 寫字樓設備 人民幣千元 (重列)	汽車 人民幣千元 (重列)	在建工程 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
2015年12月31日							
於2015年1月1日：							
成本	7,475,034	20,302	498,968	1,608,982	66,598	1,914,585	11,584,469
累計折舊及減值	(895,206)	(19,815)	(60,919)	(770,011)	(37,854)	-	(1,783,805)
賬面淨值	6,579,828	487	438,049	838,971	28,744	1,914,585	9,800,664
於2015年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,579,828	487	438,049	838,971	28,744	1,914,585	9,800,664
添置	6,798	-	1,769	26,620	7,197	943,307	985,691
出售	(1,781)	-	(21,900)	(1,426)	(431)	-	(25,538)
年內折舊準備	(162,699)	(382)	(18,011)	(110,926)	(7,948)	-	(299,966)
轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	16,552	-	-	-	16,552
轉撥至投資物業（附註17）	-	-	(28,486)	-	-	(340,130)	(368,616)
轉撥自發展中物業（附註14）	-	-	-	-	-	2,129,469	2,129,469
轉撥	554,556	-	-	11,492	-	(566,048)	-
匯兌調整	-	-	-	6	-	-	6
於2015年12月31日，扣除累計折舊及減值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262
於2015年12月31日：							
成本	8,034,015	20,302	457,678	1,638,191	71,566	4,081,183	14,302,935
累計折舊及減值	(1,057,313)	(20,197)	(69,705)	(873,454)	(44,004)	-	(2,064,673)
賬面淨值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262

於2016年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣328,857,000元（2015年：人民幣2,667,273,000元）的酒店物業及樓宇及在建工程（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

財務報表
附註

2016年12月31日

14. 發展中物業

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		38,222,250	36,351,025
添置		22,115,318	14,089,881
轉撥自物業、廠房及設備	13	1,925,880	–
轉撥至物業、廠房及設備	13	(499,764)	(2,129,469)
轉撥至持作出售物業		(19,589,680)	(9,186,918)
轉撥自／(至)預付土地租賃款項	18	770,157	(902,269)
出售子公司	40	(23,516)	–
於12月31日的賬面值		42,920,645	38,222,250
流動部分		(15,990,224)	(19,421,232)
非流動部分		26,930,421	18,801,018

於2016年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣8,496,473,000元（2015年：人民幣14,805,420,000元）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

15. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸長沙梅溪湖及南京上坊的土地開發項目（「該等項目」）的項目成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		15,400,719	10,224,132
添置		2,586,557	5,753,749
年內確認金額		(761,066)	(577,162)
於12月31日的賬面值		17,226,210	15,400,719
流動部分		(5,521,179)	(4,664,787)
非流動部分		11,705,031	10,735,932

財務報表 附註

2016年12月31日

16. 持作出售物業

所有持作出售物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2016年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣175,857,000元（2015年：人民幣186,044,000元）的物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

17. 投資物業

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		21,083,287	19,214,365
添置		19,547	23,863
來自公平值調整的淨收益	5	728,599	995,263
轉撥自持作出售物業		217,077	481,180
轉撥(至)/自業主自用物業	13	(19,179)	368,616
於12月31日的賬面值		22,029,331	21,083,287

本集團的投資物業包括中國大陸九項商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京仁達房地產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2016年12月31日分別進行重估，估值為人民幣22,029,331,000元（2015年：人民幣21,083,287,000元）。每年，本集團的管理層決定委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。般選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註42(a)。

於2016年12月31日，本集團賬面值為人民幣12,493,860,000元（2015年：人民幣11,891,788,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

財務報表 附註

2016年12月31日

17. 投資物業（續）

公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2016年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀 察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元

按持續基準的公平值計量：

商用物業	38,000	21,991,331	22,029,331
------	--------	------------	------------

	採用以下數據於2015年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀 察輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (重列)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)

按持續基準的公平值計量：

商用物業	38,513	21,044,774	21,083,287
------	--------	------------	------------

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量（2015年：無）。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日的賬面值	19,169,765
添置	23,863
公平值調整的淨收益	1,001,350
轉撥自持作出售物業	481,180
轉撥自業主自用物業	368,616
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	21,044,774
添置	19,547
公平值調整的淨收益	729,112
轉撥自持作出售物業	217,077
轉撥至業主自用物業	(19,179)
於2016年12月31日的賬面值	21,991,331

財務報表

附註

2016年12月31日

17. 投資物業（續）

公平值架構（續）

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2016年	2015年 (重列)
物業1(a)-北京凱晨世貿中心 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣5,232元	人民幣4,908元
物業1(b)-北京凱晨世貿中心 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣9,386元	人民幣8,748元
物業2(a)-中化大廈 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣3,000元	人民幣2,856元
物業2(b)-中化大廈 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣3,036元	人民幣2,784元
物業2(c)-中化大廈 — 停車位	年期及復歸法	年期收益率	3.00%	3.00%
		復歸收益率	3.50%	3.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣9,600元	人民幣9,600元
物業3(a)-金茂大廈 — 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	4.50%	4.50%
		復歸收益率	5.00%	5.00%
		市值年租金（每平方米）	人民幣3,960元	人民幣3,732元
物業3(b)-金茂大廈 — 商舖	年期及復歸法	年期收益率	4.50%	4.50%
		復歸收益率	5.00%	5.00%
		市值年租金（每平方米）	人民幣9,960元	人民幣9,600元
物業3(c)-金茂大廈 — 停車位	年期及復歸法	年期收益率	3.50%	3.50%
		復歸收益率	4.00%	4.00%
		市值年租金（每個）	人民幣11,700元	人民幣11,700元
物業4(a)-珠海每一間花園 — 會所	年期及復歸法	年期收益率	6.25%	6.25%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣537元	人民幣516元

財務報表
附註

2016年12月31日

17. 投資物業 (續)
公平值架構 (續)

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2016年	2015年 (重列)
物業4(b)-珠海花園大廈二層	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	5.50%
		復歸收益率	6.00%	6.00%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣744元	人民幣684元
物業5(a) - 南京玄武湖金茂廣場 - 商舖	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	5.50%
		復歸收益率	6.00%	6.00%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣4,863元	人民幣4,880元
物業5(b) - 南京玄武湖金茂廣場 - 寫字樓	年期及復歸法	年期收益率	5.00%	5.00%
		復歸收益率	5.50%	5.50%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣1,980元	人民幣1,980元
物業5(c) - 南京玄武湖金茂廣場 - 停車位	年期及復歸法	年期收益率	3.50%	5.50%
		復歸收益率	4.00%	6.00%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣7,314元	人民幣7,200元
物業6 - 長沙梅溪湖 國際研發中心	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	人民幣1,007元	人民幣949元
		租金年增長率	0.00%-3.00%	0.00%-3.00%
			(3.00%)	(3.00%)
		長期空置率	4.11%	4.11%
		貼現率	6.00%	6.00%
物業7 - 金茂麗江 時尚生活中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣1,106元	人民幣1,980元
物業8 - 上海國際航運服務中心 - 商舖	市場比較法	每平方米價格	人民幣65,300元	人民幣65,000元
物業9 - 重慶瓏悅商業大廈 - 商舖	貼現現金流量法	估計年租金價值 (每平方米)	人民幣966元	不適用
		租金年增長率	3.00%	不適用
		長期空置率	5.00%	不適用
		貼現率	8.00%	不適用

財務報表 附註

2016年12月31日

17. 投資物業（續）

公平值架構（續）

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，然後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅減少（增加）。市值年租金單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設（包括退出價值或終止價值）進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率被應用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末結時的終止價值估計金額，貼現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

根據市場比較法（或市場比較方法），物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格（如穀物良率）。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

財務報表
附註

2016年12月31日

17. 投資物業（續）

公平值架構（續）

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

18. 預付土地租賃款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		2,424,026	1,570,769
添置		1,746	3,749
轉撥（至）／自發展中物業	14	(770,157)	902,269
年內確認金額	6	(50,084)	(52,761)
於12月31日的賬面值		1,605,531	2,424,026
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	24	(52,965)	(49,319)
非即期部分		1,552,566	2,374,707

於2016年12月31日，本集團賬面淨值為人民幣166,392,000元（2015年：人民幣948,922,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註31）。

財務報表

附註

2016年12月31日

19. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日			
於2016年1月1日：			
成本	84,171	5,735	89,906
累計攤銷及減值	(53,410)	(1,938)	(55,348)
賬面淨值	30,761	3,797	34,558
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	30,761	3,797	34,558
添置	9,011	1,278	10,289
出售	–	(3,884)	(3,884)
年內攤銷撥備	(10,686)	(983)	(11,669)
於2016年12月31日	29,086	208	29,294
於2016年12月31日：			
成本	93,182	1,278	94,460
累計攤銷及減值	(64,096)	(1,070)	(65,166)
賬面淨值	29,086	208	29,294

	電腦軟件 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
於2015年12月31日			
於2015年1月1日：			
成本	73,858	5,626	79,484
累計攤銷及減值	(44,738)	(1,535)	(46,273)
賬面淨值	29,120	4,091	33,211
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	29,120	4,091	33,211
添置	10,313	–	10,313
年內攤銷撥備	(8,672)	(403)	(9,075)
匯兌調整	–	109	109
於2015年12月31日	30,761	3,797	34,558
於2015年12月31日：			
成本	84,171	5,735	89,906
累計攤銷及減值	(53,410)	(1,938)	(55,348)
賬面淨值	30,761	3,797	34,558

財務報表
附註

2016年12月31日

20. 合作經營及於合營公司的投資

於合營公司的投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
應佔淨資產	2,667,304	973,038

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔一家合營企業上海拓贏實業有限公司虧損，原因是分佔合營企業虧損超出本集團於合營企業的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔此合營企業虧損的金額分別為人民幣15,268,000元（2015年：無）及人民幣15,268,000元（2015年：無）。

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
應佔合營公司年內虧損	(43,748)	(12,999)
應佔合營公司年內全面虧損總額	(43,748)	(12,999)
本集團於合營公司的投資的賬面總值	2,667,304	973,038

合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「青島城投集團」）訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島金茂（為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司）與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島金茂同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司（「藍海新港城置業」，青島城投集團的全資子公司）注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2011年7月28日，青島金茂透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購藍海新港城50%股本權益。同日，青島金茂及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島金茂管理及控制開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊（「南區」），分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊（「北區」）。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團評定此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

財務報表 附註

2016年12月31日

20. 合作經營及於合營公司的投資（續）

合作經營（續）

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	543	1,160
發展中物業	79,459	597,585
遞延稅項資產	3,628	—
無形資產	—	37
非流動資產總值	83,630	598,782
流動資產		
持作出售物業	672,403	148,530
發展中物業	2,125,800	1,568,777
預付款項、按金和其他應收款	110,399	59,910
預付稅項	177,427	64,624
受限制銀行結餘	80,777	127,927
現金和現金等價物	7,236	63,992
流動資產總值	3,174,042	2,033,760
流動負債		
應付貿易賬款及票據	648,519	360,738
其他應付款項和應計款項	2,244,643	1,120,842
流動負債總額	2,893,162	1,481,580
流動資產淨值	280,880	552,180
總資產減流動負債	364,510	1,150,962
淨資產	364,510	1,150,962

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
收入	66,584	566,607
銷售成本	(33,561)	(445,234)
毛利	33,023	121,373
其他收入和收益	3,817	2,338
銷售和營銷開支	(25,374)	(29,442)
管理費用	(9,680)	(9,249)
稅前利潤	1,786	85,020
所得稅	(1,204)	(24,721)
年度利潤	582	60,299

財務報表
附註

2016年12月31日

21. 於聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
分佔淨資產	2,708,699	1,453,662

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於聯營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔一家聯營公司上海拓平置業有限公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔此聯營公司虧損的金額分別為人民幣33,695,000元（2015年：無）及人民幣33,695,000元（2015年：無）。

本集團的聯營公司視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
應佔聯營公司年內虧損	(28,459)	(72,066)
應佔聯營公司年內全面虧損總額	(28,459)	(72,066)
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	2,708,699	1,453,662

22. 存貨

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
原材料	83,283	56,041
消耗品和工具	1,086	824
酒店商品	13,674	14,498
貿易存貨	2,887	3,030
	100,930	74,393

23. 應收貿易賬款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
應收貿易賬款	6,451,005	2,552,767
減值	(4,528)	(5,465)
	6,446,477	2,547,302

財務報表 附註

2016年12月31日

23. 應收貿易賬款（續）

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
1個月內	5,230,692	2,389,189
1至3個月	10,723	33,839
4至6個月	1,075,082	1,806
6個月至一年	43,158	122,468
一年以上	86,822	—
	6,446,477	2,547,302

本集團已抵押應收貿易賬款約人民幣21,557,000元（2015年：人民幣12,599,000元），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保（附註31）。

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1月1日	5,465	14,671
減值虧損撥回（附註6）	(937)	(2,169)
撇銷為不可收回款項	—	(7,037)
	4,528	5,465

計入以上應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為人民幣4,528,000元（2015年：人民幣5,465,000元）的個別已減值應收貿易賬款撥備人民幣4,528,000元（2015年：人民幣5,465,000元）。

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關。

財務報表
附註

2016年12月31日

23. 應收貿易賬款（續）

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
概無逾期或減值	6,441,843	2,540,230
逾期1個月以下	3,850	6,241
逾期1至3個月	274	96
逾期3個月以上	510	735
	6,446,477	2,547,302

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。

24. 預付款項、按金和其他應收款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
預付款項	5,776,114	904,544
按金	103,677	2,042,178
其他應收款	1,197,183	247,675
應收非控制股東款項	1,356,519	1,800,251
向第三方的委託貸款（流動部分）	125,000	685,700
預付土地租賃款項（附註18）	52,965	49,319
	8,611,458	5,729,667

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟一筆總金額為人民幣833,500,000元的款項按年利率0.35%計息（2015年：一筆總金額為人民幣1,277,232,000元的款項按年利率介乎0.35%至6.60%計息）除外。

財務報表 附註

2016年12月31日

24. 預付款項、按金和其他應收款（續）

向第三方的委託貸款的流動結餘為無抵押，金額為人民幣125,000,000元，按年利率4.75%計息（2015年：金額分別為人民幣288,000,000元、人民幣275,000,000元及人民幣122,700,000元，分別按年利率12%、5.5%及4.35%計息），並須於一年內收取。

向第三方的委託貸款的非流動結餘為無抵押，金額分別為人民幣62,500,000元及人民幣271,077,000元，分別按年利率4.75%及2.75%計息（2015年：人民幣187,500,000元，按年利率5.5%計息），並須於2018年內償還。

25. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
流動：			
應收關聯方款項：			
最終控股公司		34	—
中間控股公司		2,965	1,237
直接控股公司		1,236	1,157
同系子公司	(i)	319,517	1,653
聯營公司	(ii)	2,433,957	356,766
合營公司	(iii)	13,681,764	8,409,878
本集團最終控股公司的聯營公司		4,563	3
		16,444,036	8,770,694
非流動：			
應收關聯方款項：			
聯營公司	(ii)	—	2,403,148
		—	2,403,148
應付關聯方款項：			
最終控股公司		2,201	2,170
中間控股公司		22,808	21,959
直接控股公司		4,425,765	3,571,314
同系子公司		47,446	55,541
聯營公司		1,602,072	600,000
合營公司		2,889,940	7,225
本集團最終控股公司的聯營公司		19,140	21,211
		9,009,372	4,279,420

應收關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 應收同系子公司款項的流動結餘包括一筆為人民幣315,000,000元（2015年：無）款項，按年利率2.175%計息。
- (ii) 應收聯營公司款項的結餘分別為人民幣392,667,000元（2015年：人民幣2,403,148,000元）款項、人民幣205,395,000元（2015年：無）款項及人民幣35,331,000元（2015年：無）款項，分別按年利率9%、5.225%及7.35%計息。

財務報表
附註

2016年12月31日

25. 與關聯方結餘 (續)

(iii) 應收合營公司款項的流動結餘包括五筆分別為人民幣496,099,000元(2015年: 人民幣122,972,000元)款項、人民幣54,000元(2015年: 人民幣816,884,000元)、人民幣328,000,000元(2015年: 無)、人民幣244,000,000元(2015年: 無)及人民幣38,220,000元(2015年: 無)款項, 分別按年利率5.9%、6.9%、12%、7.5%及7%計息。

應付關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還。

26. 其他金融資產

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
非流動結餘	180,000	33,515
流動結餘	71,430	120,750
	251,430	154,265

於2016年12月31日其他金融資產的流動結餘包括自銀行取得當日原到期日少於三個月的金融產品人民幣71,430,000元(2015年: 人民幣40,000,000元)。

此外, 於2015年12月31日其他金融資產的流動結餘包括按公平值人民幣80,750,000元收購方興盛榮49%非控制權益的權利, 已於2016年3月獲行使。

於2016年12月31日其他金融資產的非流動結餘指本集團賬面值為人民幣180,000,000元的非上市股本投資。由於投資沒有在活躍市場報價, 且其公平值不得可靠計量, 其按成本值減去減值列賬。本集團不擬於可見將來將之出售。

於2015年12月31日其他金融資產的非流動結餘指管理層就2012年收購三亞崖州灣估計可從非控制股東收回的款項, 已於2016年提前償還。

27. 現金和現金等價物及受限制銀行結餘

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
現金和銀行結存	15,777,548	10,332,506
定期存款	4,596,408	3,421,882
	20,373,956	13,754,388
減:		
受限制銀行結餘	(2,328,374)	(2,757,355)
現金和現金等價物	18,045,582	10,997,033

財務報表 附註

2016年12月31日

27. 現金和現金等價物及受限制銀行結餘（續）

於2016年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣14,981,393,000元（2015年：人民幣9,393,670,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款人民幣2,351,418,000元（2015年：人民幣2,794,534,000元）。該等存款按年利率介乎0.35%至1.655%（2015年：0.35%至1.62%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註44(a)。

28. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項無抵押，按年利率介乎2.75%至5.23%計息，毋須於一年內償還。

29 應付貿易賬款及票據

於報告期末應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
於1年內到期或按要求償還	9,212,454	11,056,568
1年以上	1,618,232	518,187
	10,830,686	11,574,755

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

財務報表
附註

2016年12月31日

30. 其他應付款項和應計款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
其他應付款項	3,104,207	2,151,062
預收款項	28,278,803	13,846,820
應計款項	140,629	199,098
應付非控制股東款項	1,541,899	2,596,125
應付非控制股東股息	71,741	171,491
	33,137,279	18,964,596

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

於2016年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

31. 計息銀行貸款和其他借款

	2016年			2015年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元 (重列)
即期						
銀行貸款，有抵押	-	-	-	4.35-5.70	2016	60,000
銀行貸款，無抵押	1.32-10.56	2017	2,881,639	1.59-10.56	2016	2,679,475
其他貸款，無抵押	2.90-6.00	2017	1,151,000	-	-	-
長期銀行貸款的						
流動部分，有抵押	4.90	2017	1,532,000	4.41-7.05	2016	2,536,466
長期其他貸款的						
流動部分，無抵押*	3.53-4.99	2017	274,350	5.25-5.78	2016	18,000
長期銀行貸款的						
流動部分，無抵押	3.99-4.75	2017	2,637,405	3.40-7.07	2016	1,889,992
長期票據的						
流動部分，無抵押	4.83-5.60	2017	4,467,559	-	-	-
			12,943,953			7,183,933
非即期						
銀行貸款，有抵押	4.28-6.30	2018-2026	11,272,500	4.41-7.05	2017-2030	11,081,260
銀行貸款，無抵押	1.77-5.40	2018-2024	6,951,556	2.33-7.07	2017-2018	6,248,487
其他貸款，無抵押*	5.50	2019-2034	4,174,261	5.25-5.78	2017-2020	379,991
票據，無抵押	4.83-6.85	2018-2022	10,388,470	4.83-6.85	2017-2022	13,948,938
境內公司債券，無抵押	3.55	2020	2,194,030	3.55	2020	2,191,091
			34,980,817			33,849,767
			47,924,770			41,033,700

* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

財務報表

附註

2016年12月31日

31. 計息銀行貸款和其他借款（續）

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	7,051,044	7,165,933
第二年	8,641,994	7,467,617
第三至第五年，包括首尾兩年	8,302,062	7,143,830
五年以上	1,280,000	2,718,300
	25,275,100	24,495,680
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	5,892,909	18,000
第二年	2,141,190	4,429,496
第三至第五年，包括首尾兩年	9,480,961	7,562,722
五年以上	5,134,610	4,527,802
	22,649,670	16,538,020
	47,924,770	41,033,700

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為人民幣58,312,729,000元（2015年：人民幣46,555,868,000元），乃以本集團的物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項、應收貿易賬款及於本公司若干子公司的權益作抵押，於報告期末已動用當中的人民幣30,874,711,000元（2015年：人民幣24,893,673,000元）。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共約人民幣328,857,000元（2015年：人民幣2,667,273,000元）；
 - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣8,496,473,000元（2015年：人民幣14,805,420,000元）；
 - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約人民幣175,857,000元（2015年：人民幣186,044,000元）；
 - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣12,493,860,000元（2015年：人民幣11,891,788,000元）；
 - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約人民幣166,392,000元（2015年：人民幣948,922,000元）；
 - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約人民幣21,557,000元（2015年：人民幣12,599,000元）；及
 - (vii) 於本公司子公司的若干權益的抵押，於報告期末，該等權益的賬面值合共約人民幣50,000,000元（2015年：無）。
- (c) 除為數約人民幣21,377,022,000元（2015年：人民幣19,173,170,000元）的銀行貸款及其他借款以美元計值及人民幣2,443,607,000元（2015年：人民幣2,747,723,000元）的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

財務報表
附註

2016年12月31日

32. 土地增值稅準備

	人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日	1,887,761
年內於損益表扣除(附註10)	711,701
年內已付	(589,799)
轉撥自預付稅項	(113,443)
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,896,220
年內於損益表扣除(附註10)	1,645,489
年內已付	(82,309)
轉撥自預付稅項	(215,294)
於2016年12月31日	3,244,106

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

財務報表 附註

2016年12月31日

33. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元 (重列)	超出相關 折舊的 折舊準備 人民幣千元 (重列)	因收購 子公司 產生的 公平值調整 人民幣千元 (重列)	代扣 代繳稅額 人民幣千元 (重列)	應計 利息收入 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日	2,895,006	395,633	638,318	58,337	31,371	29,036	4,047,701
年內於損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	313,858	38,322	-	-	52,528	67,612	472,320
年內於全面收益表扣除 的遞延稅項	4,138	-	-	-	-	-	4,138
於2015年12月31日及 2016年1月1日的 遞延稅項負債總額	3,213,002	433,955	638,318	58,337	83,899	96,648	4,524,159
年內於損益表扣除/ (計入)的遞延稅項 (附註10)	210,485	45,970	(14,294)	--	27,927	16,138	286,226
於2016年12月31日的 遞延稅項負債總額	3,423,487	479,925	624,024	58,337	111,826	112,786	4,810,385

財務報表
附註

2016年12月31日

33. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	土地 增值稅準備 人民幣千元 (重列)	可用以 對銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元 (重列)	因集團 內公司間的 交易而 產生的 未變現溢利 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日	479,931	156,039	215,159	64,782	915,911
年內於損益表(扣除)/ 計入的遞延稅項(附註10)	(6,539)	64,795	49,358	(4,270)	103,344
於2015年12月31日及 2016年1月1日的 遞延稅項資產總額	473,392	220,834	264,517	60,512	1,019,255
年內於損益表(扣除)/ 計入的遞延稅項(附註10)	343,565	2,412	(27,094)	39,303	358,186
於2016年12月31日的 遞延稅項資產總額	816,957	223,246	237,423	99,815	1,377,441

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	1,364,011	1,009,417
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(4,796,955)	(4,514,321)
	(3,432,944)	(3,504,904)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣1,102,386,000元(2015年：人民幣817,108,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報表 附註

2016年12月31日

33. 遞延稅項（續）

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2016年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣58,337,000元（2015年：人民幣58,337,000元）。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2016年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為人民幣20,847,219,000元（2015年：人民幣13,906,138,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

34. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元（相當於人民幣4,015,497,000元）永續可換股證券。年內永續可換股證券數目並無變動。永續可換股證券直接交易成本為人民幣57,936,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。由2014年6月20日（2014年6月20日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2013年末股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每股普通股港幣2.83元調整至港幣2.80元。由2015年7月18日（2015年7月18日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2014年末期股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每普通股港幣2.80元調整至港幣2.74元。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%（連同所有拖欠的分派款項（如有）及計至指定贖回日期的分派）贖回。因本公司被向香港聯交所提出或本公司向香港聯交所作出申請以致除牌或長期停牌（為時連續90日）或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

34. 永續可換股證券（續）

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

於2016年6月14日，本集團購回部分本金總額為200,000,000美元（相當於約人民幣1,319,187,000元）的永續可換股證券，已付總代價為218,340,000美元（相當於約人民幣1,439,925,000元）。

35. 永續證券

(a) 次級擔保永續資本證券

於2016年2月4日，方興光耀有限公司（一間本公司的全資附屬公司）發行金額為500,000,000美元（相當於人民幣3,270,950,000元）的次級擔保永續資本證券。發行相關直接交易成本為1,470,000美元（相當於約人民幣9,619,000元）。

證券賦予自2016年2月4日（包括該日）按適用分派率每年6%收取分派的權利，須於每年2月4日及8月4日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

董事認為，本集團能夠控制因贖回（本公司或方興光耀有限公司不可預見的清盤除外）而向永續證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，永續證券分類為權益工具。

(b) 國內可續期公司債券

於2016年6月16日，金茂投資管理（上海）有限公司（一間本公司的全資附屬公司）發行金額為人民幣2,000,000,000元的國內可續期公司債券。發行相關直接交易成本為人民幣5,737,000元。

票面利率固定為3.70%，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

董事認為，本集團能夠控制因贖回（本公司或金茂投資管理（上海）有限公司不可預見的清盤除外）而向公司債券持有人交付現金或其他金融資產。因此，永續證券分類為權益工具。

財務報表 附註

2016年12月31日

36. 股本 股份

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
已發行及繳足：		
10,671,810,609股(2015年：10,671,810,609股)普通股	9,726,450,732	9,726,450,732

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日	9,068,191,489	14,249,358
發行新股(附註(a))	1,600,000,000	3,433,056
已行使股票期權(附註(b))	3,619,120	9,368
於2015年12月31日、2016年1月1日及2016年12月31日	10,671,810,609	17,691,782

附註：

- (a) 本公司於2015年6月17日按每股港幣2.73元的配售價發行1,600,000,000股新股，已收到所得款項淨額約港幣4,348,305,000元(相當於約人民幣3,433,056,000元)。
- (b) 3,619,120份股票期權附帶的認購權已按認購價每股港幣2.44元行使(附註37)，導致按總現金代價(未扣除開支)人民幣7,037,000元發行3,619,120股股份。為數人民幣2,331,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註37。

37. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃（「計劃」），旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

財務報表 附註

2016年12月31日

37. 股票期權計劃（續）

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2016年		2015年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.43	30,322,840	2.46	45,427,670
年內授出	2.196	172,350,000	—	—
年內失效	2.43	(18,297,920)	2.44	(10,305,440)
年內行使	—	—	2.44	(3,619,120)
年內到期	—	—	3.37	(1,180,270)
於12月31日	2.21	184,374,920	2.43	30,322,840

於2016年內概無股票期權獲行使（於2015年內行使的股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.97元）。

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2016年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
5,346,580	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
7,448,340	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
57,076,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月17日
57,076,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月17日
57,428,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月17日
184,374,920		

2015年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
7,226,080	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
8,439,160	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
14,657,600	2.44	2016年11月28日至2019年11月27日
30,322,840		

* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

37. 股票期權計劃（續）

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣80,332,000元（每份港幣0.47元），而截至2016年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣5,931,000元（相當於約人民幣5,075,000元）（2015年：無）。

截至2012年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣51,858,000元（每份港幣0.89元），而截至2016年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣4,754,000元（相當於約人民幣4,067,000元）（2015年：人民幣7,989,000元）。

截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，於過往年度全數確認。

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值經考慮授出股票期權時的條款及條件利用二項式期權定價模式於授出日期估計。下表載列所用模式的輸入值：

股息率(%)	2.99
預期波幅(%)	36.58
歷史波幅(%)	36.58
無風險利率(%)	0.90
股票期權的合約年期(年)	5.05
行使倍數(倍)	1.13
每股加權平均股價(港幣)	2.16

股票期權的預計年期按加權平均歸屬期及合約期計算。預期波幅反映歷史波幅代表未來趨勢的假設，有關假設未必一定是實際結果。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特色。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有184,374,920份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行184,374,920股普通股，而新增股本為港幣408,009,000元（相當於約人民幣364,978,000元）（未扣除任何發行開支）。

財務報表 附註

2016年12月31日

38. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第152至153頁之合併權益變動表。

資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

就金茂酒店首次公開發售而言，本公司同意向金茂酒店的託管人－經理（「託管人－經理」）（為股份合訂單位持有人的利益）作出分派保證，於上市日期至2014年12月31日期間託管人－經理向股份合訂單位持有人（包括本公司）作出的分派總額將相當於截至2014年12月31日止財政年度不少於港幣960,000,000元的年度化分派金額。實際分派保證金額（於2014年7月2日至2014年12月31日）為港幣481,000,000元，當中向股份合訂單位持有人（本公司除外）應付的保證金額港幣160,991,000元已於截至2014年12月31日止年度的綜合資本儲備中確認。有關應付股份合訂單位持有人（本公司除外）的分派保證港幣160,991,000元已於2015年6月30日獲本公司支付。

中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

財務報表
附註

2016年12月31日

39. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控股權益之非全資子公司的詳情載列如下：

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	上海銀匯 人民幣千元	上海星外灘 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
--	-----------------------------	---------------	----------------	---------------------

2016年

非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的 年內利潤／(虧損)	662,366	57,961	(844)	124,816
宣派予非控制權益的股息	—	—	—	182,998
於報告日期非控制權益的累計結餘	3,153,849	1,812,574	2,985,908	2,162,615

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元 (重列)	上海銀匯 人民幣千元 (重列)	上海星外灘 人民幣千元 (重列)	金茂 酒店集團 人民幣千元 (重列)
--	-------------------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------------

2015年

非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的 年內利潤／(虧損)	274,871	237,164	(884)	141,823
宣派予非控制權益的股息	—	—	—	153,373
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,829,117	1,819,203	2,987,596	2,319,445

財務報表

附註

2016年12月31日

39. 擁有重大非控制權益之非全資子公司（續）

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	上海銀匯 人民幣千元	上海星外灘 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
2016年				
收入	10,699,631	796,383	(487)	2,450,751
開支總額	(9,374,899)	(680,461)	(1,201)	(2,076,125)
年內利潤／(虧損)	1,324,732	115,922	(1,688)	374,626
本年全面收益／(虧損)總額	2,649,464	245,113	(3,376)	79,891
流動資產	11,536,167	332,967	8,522,344	1,025,722
非流動資產	2,552,694	4,722,635	10,775	17,381,497
流動負債	(7,781,163)	(1,121,415)	(2,561,303)	(6,510,662)
非流動負債	-	(256,303)	-	(5,361,097)
經營業務所得／(所用)				
現金流量淨額	4,411,490	(465,303)	(1,310,863)	1,244,165
投資業務所用現金流量淨額	(14,571)	-	(581)	(252,204)
籌資業務所得／(所用)				
現金流量淨額	587,147	-	1,412,940	(830,915)
現金和現金等價物 增加／(減少)淨額	4,984,066	(465,303)	101,496	161,046

財務報表
附註

2016年12月31日

39. 擁有重大非控制權益之非全資子公司 (續)

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元 (重列)	上海銀匯 人民幣千元 (重列)	上海星外灘 人民幣千元 (重列)	金茂 酒店集團 人民幣千元 (重列)
2015年				
收入	1,719,175	732,752	–	2,390,261
開支總額	(1,169,433)	(258,423)	(1,768)	(1,954,164)
年內利潤/(虧損)	549,742	474,329	(1,768)	436,097
本年全面收益/(虧損)總額	342,504	278,945	(357,182)	(200,300)
流動資產	7,722,400	1,204,877	7,136,157	994,963
非流動資產	64,362	3,741,770	9,357	17,229,327
流動負債	(3,783,529)	(1,356,630)	(383,262)	(4,607,080)
非流動負債	(345,000)	(157,247)	(787,060)	(6,639,774)
經營業務所得/(所用)				
現金流量淨額	71,034	1,455,878	(531,819)	1,082,732
投資業務所用現金流量淨額	(86)	(1,504,347)	(923)	(544,662)
籌資業務所得/(所用)				
現金流量淨額	680,448	(16,133)	504,200	(750,995)
現金和現金等價物 增加/(減少)淨額	751,396	(64,602)	(28,542)	(212,925)

財務報表 附註

2016年12月31日

40. 出售／視為出售子公司

截至2016年12月31日止年度，本集團於轉讓股權予第三方投資者時失去若干子公司的控制權。截至2015年12月31日止年度，本集團於第三方投資者對若干子公司注資後失去該等子公司的控制權。於2016年12月31日，該等被投資方於合併財務狀況表內以於聯營公司及合營公司的投資計量及披露。

財務影響的詳情概述如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
所處置(淨負債)/淨資產：			
物業、廠房及設備	13	153	—
其他非流動資產		1,191	—
現金和現金等價物		151,306	100
發展中物業	14	23,516	—
預付款項		3,510,000	455,072
其他流動資產		85,754	—
其他應付款項和應計款項		(1,405,213)	(445,172)
計息銀行貸款及其他借款		(2,367,069)	—
		(362)	10,000
本集團保留的權益公平值		—	10,000
出售／視為出售子公司收益	5	365	—
支付方式：			
現金		3	—

就出售／視為出售子公司的現金和現金等價物流出淨額的分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
現金代價	3	—
所處置現金及現金等價物	(151,306)	(100)
就出售／視為出售子公司的現金和現金等價物淨流出	(151,303)	(100)

41. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣18,978,064,000元(2015年：人民幣12,180,586,000元)的擔保。

財務報表
附註

2016年12月31日

42. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
一年內	929,328	1,138,853
第二至第五年，包括首尾兩年	940,708	1,045,215
五年以上	76,098	41,629
	1,946,134	2,225,697

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
一年內	33,598	24,041
第二至第五年，包括首尾兩年	43,432	11,853
	77,030	35,894

43. 承擔

除上文附註42(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列承擔：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未提準備：		
發展中物業	11,393,851	15,618,060
發展中土地	1,321,983	887,476
物業、廠房及設備	4,036	10,700
對合營公司注資	405,250	160,500
	13,125,120	16,676,736

財務報表

附註

2016年12月31日

44. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
同系子公司：			
租金收入*	(i)	171,825	235,046
物業管理費收入*	(i)	22,792	22,102
利息開支	(ii)	19,937	30,514
利息收入	(iii)	8,377	4,224
樓宇裝修服務收入	(i)	1,067	—
直接控股公司：			
租金開支	(i)	4,605	5,182
利息開支	(ii)	85,255	5,662
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	90,013	74,776
物業管理費收入*	(i)	13,902	8,135
樓宇裝修服務收入	(i)	5,251	—
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,957	7,853
物業管理費收入*	(i)	393	380
合營公司：			
銷售土地**	(i)	—	363,941
利息收入	(iv)	125,145	81,285
顧問服務費用	(i)	89,285	16,166
租金收入	(i)	305	293
物業管理費收入	(i)	14,276	35
樓宇裝修服務收入	(i)	16,712	—
顧問費收入	(i)	1,699	—
聯營公司：			
利息收入	(iv)	129,015	222,575
利息開支	(v)	9,201	1,167
物業管理費收入	(i)	5,111	—
樓宇裝修服務收入	(i)	28,564	—
顧問費收入	(i)	5,181	—
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入	(i)	57,456	—
物業管理費收入	(i)	2,382	—

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支按年利率介乎2.02%至4.99% (2015年：3.92%至6.00%) 計息。
- (iii) 利息收入按年利率介乎0.35%至2.18% (2015年：0.35%至1.62%) 確定。
- (iv) 利息收入按年利率介乎5.23%至12.00% (2015年：6.90%至9.00%) 確定。
- (v) 利息開支按年利率7.00% (2015年：7.00%) 計息。
- * 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。
- ** 抵銷未實現利潤後。

財務報表
附註

2016年12月31日

44. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
短期僱員福利	33,014	30,335
離職後福利	2,285	2,126
以股權結算的股票期權開支	1,480	2,287
支付予主要管理人員的報酬總額	36,779	34,748

酬金介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員主要管理人員的人數如下：

	主要管理人員人數	
	2016年	2015年
港幣零元至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	3	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	3	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	3
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
	11	9

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

財務報表 附註

2016年12月31日

45. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	2016年				2015年		
	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元 (重列)	貸款及 應收款項 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
金融資產							
應收貿易賬款	-	6,446,477	-	6,446,477	-	2,547,302	2,547,302
計入預付款項、 按金和其他 應收款的金融 資產(附註24)	-	3,115,956	-	3,115,956	-	4,963,304	4,963,304
應收關聯方款項	-	16,444,036	-	16,444,036	-	11,173,842	11,173,842
應收非控制 股東款項	-	309,173	-	309,173	-	-	-
其他金融資產	71,430*	-	180,000	251,430	154,265*	-	154,265
受限制銀行結餘	-	2,328,374	-	2,328,374	-	2,757,355	2,757,355
現金和現金 等價物	-	18,045,582	-	18,045,582	-	10,997,033	10,997,033
	71,430	46,689,598	180,000	46,941,028	154,265	32,438,836	32,593,101

* 該等其他金融資產於初始確認時指定為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產。

	2016年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 人民幣千元	2015年 按攤銷 成本列賬 的金融負債 人民幣千元 (重列)
金融負債		
應付貿易賬款及票據	10,830,686	11,574,755
計入其他應付款項和應計款項的金融負債(附註30)	4,717,847	4,918,678
應付關聯方款項	9,009,372	4,279,420
計息銀行貸款及其他貸款	47,924,770	41,033,700
	72,482,675	61,806,553

46. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具（除賬面值與公平值合約相若者外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
金融資產				
其他金融資產（流動）— 買入期權	—	80,750	—	80,750
其他金融資產（非流動）	—	33,515	—	33,515
	—	114,265	—	114,265
金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	47,924,770	41,033,700	48,676,582	42,084,118

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、計入其他金融資產的金融產品、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債與應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的（票據除外）公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2016年12月31日，本集團本身就計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為不大。

計入流動其他金融資產的買入期權的公平值已按剩餘價值法估計。剩餘價值法按物業的公平值計量，並扣除估計發展成本，包括未付建築成本、推廣開支以及假設物業在截至估值日期已竣工總發展價值產生的發展商溢利。非流動其他金融資產的公平值按貼現現金流量估值模型估計，有關模型乃按沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事對預期未來現金流量作出估計，包括預期未來股息。董事認為，因估值方法導致的估計公平值（計入合併財務狀況表）為合理，且於報告末期為最適當的價值。

財務報表 附註

2016年12月31日

46. 金融工具的公平值及公平值架構（續）

公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

按公平值計量的資產：

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量（第三級）

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
其他金融資產（流動）— 買入期權	—	80,750
其他金融資產（非流動）	—	33,515
	—	114,265

於2016年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第二級（2015年：無）。

年內第三級公平值計量的變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
其他金融資產：		
於1月1日	114,265	199,765
出售	(114,265)	(85,500)
於12月31日	—	114,265

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量（2015年：無）。

按公平值計量的負債：

於2016年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融負債（2015年：無）。

已披露公平值的資產：

於2016年12月31日，本集團並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產（2015年：無）。

財務報表
附註

2016年12月31日

46. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

已披露公平值的負債：

於2016年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	17,801,871	30,874,711	-	48,676,582

於2015年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元 (重列)
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元 (重列)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (重列)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (重列)	
計息銀行貸款及其他借款	17,190,447	24,893,671	-	42,084,118

47. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他借款，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團現時及於整個回顧期內的政策均不涉及金融工具買賣。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

財務報表 附註

2016年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息借款的影響）對本集團稅前利潤的影響。

	基點 上調／ (下調)	稅前利潤 增加／ (減少) 人民幣千元
2016年12月31日		
人民幣	25	(29,001)
美元	25	(18,952)
港幣	25	(4,850)
人民幣	(25)	29,001
美元	(25)	18,952
港幣	(25)	4,850
2015年12月31日 (重列)		
人民幣	25	(36,327)
美元	25	(15,557)
港幣	25	(6,965)
人民幣	(25)	36,327
美元	(25)	15,557
港幣	(25)	6,965

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

47. 財務風險管理目標及政策（續）

外匯風險

本集團全部收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資的能力）取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。於2016年12月31日，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

財務報表 附註

2016年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2016年及2015年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／(減少) 2016年 人民幣千元	年內利潤 增加／(減少) 2015年 人民幣千元 (重列)
+1%	(198,515)	(180,107)
-1%	198,515	180,107

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2016年及2015年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤 增加／(減少) 2016年 人民幣千元	年內利潤 增加／(減少) 2015年 人民幣千元 (重列)
+5%	7,230	22,429
-5%	(7,230)	(22,429)

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

財務報表
附註

2016年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2016年					總計 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	15,537,584	12,233,744	19,680,241	8,149,702	55,601,271	
應付貿易賬款及票據	10,830,686	-	-	-	10,830,686	
其他應付款項	4,717,847	-	-	-	4,717,847	
應付關聯方款項	9,009,372	-	-	-	9,009,372	
	40,095,489	12,233,744	19,680,241	8,149,702	80,159,176	

	2015年					總計 人民幣千元 (重列)
	1年內或 按要求 人民幣千元 (重列)	1年以上 但少於2年 人民幣千元 (重列)	2年以上 但少於5年 人民幣千元 (重列)	5年以上 人民幣千元 (重列)		
計息銀行貸款和其他借款	9,093,532	13,436,585	17,164,611	7,884,474	47,579,202	
應付貿易賬款及票據	11,574,755	-	-	-	11,574,755	
其他應付款項	4,918,678	-	-	-	4,918,678	
應付關聯方款項	4,279,420	-	-	-	4,279,420	
	29,866,385	13,436,585	17,164,611	7,884,474	68,352,055	

財務報表 附註

2016年12月31日

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和流動資產項下的若干其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括非控制權益）和應付直接控股公司。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
計息銀行貸款及其他借款	31	47,924,770	41,033,700
減：現金和現金等價物	27	(18,045,582)	(10,997,033)
受限制銀行結餘	27	(2,328,374)	(2,757,355)
流動資產項下的若干其他金融資產	26	(71,430)	(40,000)
淨債務		27,479,384	27,239,312
權益總額		55,744,080	49,348,710
加：應付直接控股公司款項	25	4,425,765	3,571,314
調整後資本		60,169,845	52,920,024
淨債務與調整後資本比率		45.7%	51.5%

48. 報告期後事件

於2017年1月17日，方興光耀有限公司（本公司全資子公司）完成發行本金總額為500,000,000美元（相當於人民幣3,449,600,000元）的次級擔保永久資本證券。證券賦有權利，可自2017年7月17日起按年率5.75%（每半年支付一次）的分派率收取分派。

於2017年3月1日，本公司購回方興投資有限公司（本公司全資子公司）所發行未償還本金總額為305,860,000美元（相當於人民幣2,104,256,000元）於2017年到期的優先擔保票據（「票據」）。就已接受購回的票據本金額每1,000美元支付的價格為1,022.50美元連同應計利息付款。於2017年3月1日，所提呈本金額為305,860,000美元（相當於人民幣2,104,256,000元）。於完成購回後，於2017年到期的優先擔保票據中194,140,000美元（相當於人民幣1,335,644,000元）仍未償還。

於2017年3月3日，方興投資有限公司完成發行本金總額為500,000,000美元（相當於人民幣3,444,800,000元）於2022年到期年息3.60%的優先擔保票據。

49. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步闡述，由於本年度更改呈報貨幣，合併財務報表中的比較數字已由港幣重列為人民幣，以符合本年度的呈列，並呈列於2015年1月1日的第三份財務狀況表。

財務報表 附註

2016年12月31日

50. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	98	117
無形資產	2,002	1,875
於子公司的投資	22,438,202	19,706,544
非流動資產總額	22,440,302	19,708,536
流動資產		
應收子公司款項	25,928,725	23,164,855
預付款項、按金和其他應收款	20,312	1,530
應收關聯方款項	1,236	1,157
現金和現金等價物	156,030	225,053
流動資產總額	26,106,303	23,392,595
流動負債		
其他應付款項和應計款項	30,669	166,945
應付關聯方款項	4,425,765	3,571,314
計息銀行借款	4,197,636	2,264,388
流動負債總額	8,654,070	6,002,647
流動資產淨額	17,452,233	17,389,948
總資產減流動負債	39,892,535	37,098,484
非流動負債		
應付子公司款項	19,940,165	15,141,818
計息銀行借款	1,594,815	2,905,746
非流動負債總額	21,534,980	18,047,564
淨資產	18,357,555	19,050,920
權益		
股本	17,691,782	17,691,782
儲備(附註)	665,773	1,359,138
權益總額	18,357,555	19,050,920

李從瑞
董事

江南
董事

財務報表
附註

2016年12月31日

50. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司儲備概要如下：

	匯兌波動儲備 人民幣千元 (重列)	股票期權儲備 人民幣千元 (重列)	保留利潤 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
於2015年1月1日結餘	(2,272,727)	24,741	4,274,735	2,026,749
已宣派2014年末期股息	-	-	(986,334)	(986,334)
年內全面收益／(虧損)總額	1,142,751	-	(829,686)	313,065
以股份結算的股票期權安排	-	7,989	-	7,989
行使股票期權	-	(2,331)	-	(2,331)
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	-	(7,996)	7,996	-
於2015年12月31日及2016年1月1日	(1,129,976)	22,403	2,466,711	1,359,138
已宣派2015年末期股息	-	-	(721,841)	(721,841)
年內全面收益／(虧損)總額	(1,178,807)	-	1,198,141	19,334
以股份結算的股票期權安排	-	9,142	-	9,142
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	-	(13,348)	13,348	-
於2016年12月31日	(2,308,783)	18,197	2,956,359	665,773

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

51. 財務報表之批准

財務報表於2017年3月28日經董事會批准並授權刊行。

五年財務 資料

2016年12月31日

I. 主要收益表數據

	2012年 人民幣千元 (重列)	2013年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元
業績					
收入	13,970,771	16,552,619	23,398,918	17,770,703	27,304,073
銷售成本	(8,115,317)	(9,202,343)	(14,245,624)	(10,899,486)	(17,099,317)
毛利	5,855,454	7,350,276	9,153,294	6,871,217	10,204,756
其他收入和收益	1,570,912	1,881,673	2,260,868	2,190,084	1,493,026
銷售和營銷開支	(357,192)	(498,329)	(724,289)	(787,335)	(804,573)
管理費用	(787,419)	(928,003)	(1,329,382)	(1,235,896)	(1,561,732)
其他費用及損失淨額	(12,900)	(16,250)	(20,716)	(88,333)	(239,810)
融資成本	(802,052)	(1,058,261)	(967,605)	(456,415)	(728,662)
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	2,003	1,832	(1,047)	(12,999)	(43,748)
聯營公司	-	-	(24,889)	(72,066)	(28,459)
稅前利潤	5,468,806	6,732,938	8,346,234	6,408,257	8,290,798
所得稅開支	(2,263,717)	(2,710,922)	(3,075,725)	(2,307,172)	(3,717,116)
年度利潤	3,205,089	4,022,016	5,270,509	4,101,085	4,573,682
下列應佔部分：					
母公司所有者	2,747,461	3,377,128	4,193,898	3,045,520	2,535,515
非控制權益	457,628	644,888	1,076,611	1,055,565	2,038,167
	3,205,089	4,022,016	5,270,509	4,101,085	4,573,682

II. 主要財務狀況數據

	2012年 人民幣千元 (重列)	2013年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元
非流動資產總額	35,922,456	58,277,259	64,979,036	71,328,044	80,621,263
流動資產總額	30,973,063	36,732,786	43,908,442	61,798,355	86,282,853
資產總額	66,895,519	95,010,045	108,887,478	133,126,399	166,904,116
流動負債總額	20,859,517	31,137,602	26,746,641	45,413,601	71,382,264
非流動負債總額	18,059,978	26,747,311	37,700,500	38,364,088	39,777,772
負債總額	38,919,495	57,884,913	64,447,141	83,777,689	111,160,036
下列應佔部分：					
母公司所有者	23,415,099	26,387,203	29,702,128	33,547,922	31,626,291
非控制權益	4,560,925	10,737,929	14,738,209	15,800,788	24,117,789
權益總額	27,976,024	37,125,132	44,440,337	49,348,710	55,744,080

保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2016年報全書以源自負責任的資源紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。



中國金茂

CHINA JINMAO

中化集團成員企業

中國金茂控股集團有限公司

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓

47樓4702-4703室



FSC
www.fsc.org

混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC™ C021898