



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

珠光控股集團 有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份編號: 1176



2016 年報



* 僅供識別

目錄

公司資料	2
二零一六年全年大事記	4
主席報告書	6
管理層討論及分析	8
董事資料	19
企業管治報告	22
董事會報告書	40
獨立核數師報告	60
綜合損益表	66
綜合全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
五年財務概要	162
物業概要	163

公司資料

執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)
劉捷先生(行政總裁)
廖騰佳先生(副主席)
黃佳爵先生(副主席)
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)
葉麗霞女士

獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士
黃之強先生
馮科博士

審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)
黃之強先生
馮科博士

薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

提名委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室

公司秘書

吳海良先生

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈
22樓

香港法律顧問

梁寶儀劉正豪律師行
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
72樓7208-10室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
干諾道中8號
交易廣場一期2901室

主要銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司
中國農業銀行香港分行
中國建設銀行（亞洲）股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司

網址

www.zhuguang.com.hk

股份代號

1176

二零一六年全年大事記

2016年
1月 -
3月

香河縣逸景房地產開發有限公司
榮獲「搜狐 — 最具影響力品牌」



珠光逸景榮獲
「搜狐 — 最具影響力樓盤」



2016年
4月 -
6月

珠光控股2016植樹活動 — 「播種未來」



2016年
7月-
9月

珠光公益行留隍站 — 「心系家鄉、情滿珠光」



— 2016年7月

「世界粵商聯盟雜誌社」— 授予朱慶崧先生「潮汕文化突出貢獻獎」

— 2016年9月

成功投得豐順縣國有土地使用權

2016年
10月-
12月

珠光控股運動嘉年華會 — 「激情飛揚超越夢想」



珠光逸景榮獲「新浪 — 2016 影響力樓盤」



珠光逸景榮獲

「新浪 — 2016 期待樓盤」



珠光逸景榮獲

「房天下 — 典範成員」



主席報告書

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之經營業績及報告。

業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔經審核綜合虧損約175,645,000港元，每股基本虧損為3.68港仙，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔經審核綜合溢利約591,409,000港元及每股基本溢利為11.69港仙（經重列）（如之前呈報，截至二零一五年十二月三十一日止年度為12.27港仙）。

資產淨值

於二零一六年十二月三十一日，以已發行6,424,417,247股股份計算，本公司擁有人應佔綜合資產淨值每股約0.70港元，而二零一五年十二月三十一日約每股0.79港元。

業務回顧

二零一六年是充滿挑戰的一年，全球經濟仍在緩慢復甦過程中，而中國宏觀經濟增長持續放緩。就房地產市場而言，中國中央政府採取了調利率、減稅及降低首付等多項政策，促進了一線及二線城市的房地產市場強勁增長。在該等有利政策推動下，物業市場的成交量及成交價雙雙走高，土地價格不斷刷新紀錄。為給物業市場降溫，地方政府不得不再次實施物業限購及限制按揭貸款等控制政策。整體而言，於二零一六年全年，中國房地產市場在熱點一線及二線城市買賣活躍，而在三線及四線城市則出現高庫存的結構性失衡情況。

土地收購

於回顧年度內，中國一線城市及核心二線城市的土地市場出現過熱跡象，土地儲備亦因物業開發商大肆收購土地而面臨更嚴峻考驗。本集團於土地收購方面普遍持審慎態度。於二零一六年九月，我們透過政府競拍收購了位於中華人民共和國（「中國」）廣東省梅州市豐順縣總面積約280,836平方米的五幅土地。

在競爭十分激烈的土地競拍環境中，本集團已就收購土地尋求多元化方法，當中包括向開發商或土地擁有人收購現有土地項目以及參與重建項目或城中村改造。本集團過往於重建及搬遷項目中取得巨大成功，證明其有能力透過城中村重建收購土地儲備，從而維持較低土地收購成本。

融資成本及渠道

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為37%（二零一五年：36%），此在房地產行業屬健康水平。本公司的銀行結餘及現金約為5,000,000,000港元（二零一五年：5,849,000,000港元），計息債務結餘約為7,784,000,000港元（二零一五年：8,168,000,000港元）。二零一六年的加權平均資金成本為9.29%（二零一五年：9.62%）。加權平均資金成本減少主要是由於二零一五年出售本集團一間附屬公司導致高成本債務減少所致。

於回顧年度內，我們作出的另一戰略決策為按每三股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.8港元進行供股（「供股」）。供股已於二零一六年十二月完成。此次供股籌集所得款項淨額約1,258,000,000港元，擬用作撥付有關本集團收購一間於中國廣州擁有一幅土地之土地使用權之公司之潛在收購事項；及本集團有關其他物業發展項目之潛在收購事項。為支持其業務發展，本集團將進一步優化其債務融資，專注於降低本集團融資成本、控制本集團債務水平及服務成本，並透過各類融資渠道維持最佳債務期限結構，藉以提升本集團的風險承受能力。

展望

展望二零一七年，我們預期中國經濟將維持穩定增長。物業市場政策將維持穩定，但基本為收緊性質，中國中央政府試圖控制過熱的房地產市場及預防房地產泡沫，地方政府則試圖根據物業庫存、住房需求及土地成本的增長推出其自身政策。預期貨幣政策將適度收緊，而房地產的資本槓桿已經收緊。本集團認為更合理的市場有利於房地產行業及業務的長期、健康發展。由於中國新城鎮之規模及發展，房地產仍將為支撐國家經濟健康、穩定發展的支柱產業。本集團將繼續在已經營業務的地區深耕細作，積極參與城市重建，以大幅提升其於該等地區的市場份額。房地產市場的整體需求預期將維持穩定。但隨著領先房地產企業加快擴張，行業日趨集中，競爭將變得更為激烈。

於未來幾年，基於管理層於中國物業市場的經驗及專業知識，本集團將會繼續考慮中國一線城市及其他核心二線城市的項目投資機會。本集團認同擴張的重要性。儘管本集團繼續對合作（尤其是於符合其投資標準的中國新城市的合作）持開放態度，其將確保本身直接管理及控制其投資項目。

感謝

本人謹代表本公司董事會感謝本集團的管理團隊及全體員工。本集團的成長離不開彼等一直以來的辛勤努力與卓越貢獻。本集團亦衷心感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。本集團管理層及全體員工將繼續以專業知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席

朱慶崧

香港，二零一七年三月二十八日

An aerial view of a modern residential complex. The image shows several high-rise apartment buildings with balconies, surrounded by lush greenery, palm trees, and a large, winding swimming pool. People are seen swimming and relaxing in the pool area. The scene is set against a clear blue sky with some light clouds. A dark green banner is overlaid on the middle of the image, containing the text '管理層討論及分析' in white.

管理層討論及分析



本集團主要於中國從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

業務回顧

於二零一六年，在降首期、減稅及寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場強勁增長，量價齊升。伴隨著房地產銷售的強勁增長，房地產市場分化日趨明顯，一線城市和主要二線城市交易量大幅攀升，價格迅速上漲，市場過熱。然而，由於熱點城市土地供不應求，土地項目的爭奪異常激烈，導致地王頻現，整體溢價率

創歷史新高。市場風險亦逐漸累積上升。針對一線城市及若干二線城市房地產市場過熱的情況，從二零一六年第二季度開始，中國政府收緊調控政策，規管房地產市場。尤其是從二零一六年第三季度末以來，一線城市及若干二線城市全面加碼調控，從嚴限購、限貸及限價以抑制房價的過快增長。

物業發展及銷售



於回顧年度內，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的一線城市及主要二線城市。本集團於回顧年度內完成合約銷售額約2,505,296,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約249,445平方米（「平方米」），較去年分別增長約52%及131%。詳情列示如下：

項目	合約銷售總額 千港元	已售建築面積 平方米
珠光•御景山水花園（「御景山水花園」）	1,310,808	141,422
珠光•逸景	708,471	57,796
珠光•天湖御景花園（「天湖御景」）	363,768	47,129
珠光新城國際	15,634	315
	2,398,681	246,662
停車場	106,615	2,783
	2,505,296	249,445

管理層討論及分析

預計下列項目將於二零一七年可供銷售／預售及／或出租：

		可供銷售／ 預售／出租期間	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園	— 第一、二、三期	第一季度	75,144	銷售
	— 第四期	第二季度	127,075	銷售
天湖御景		第一季度	63,726	銷售
珠控國際中心		第一季度	8,985	出租
珠光新城國際		第一季度	1,828	銷售
珠光•逸景		第一季度	53,964	銷售
珠光•雲嶺湖	— 第一期	第一季度	38,976	銷售
	— 第二期	第三季度	28,777	銷售
珠光•新城御景 (「新城御景」)	— 第一期	第一季度	47,686	銷售
	— 第二期	第三季度	52,389	銷售
			498,550	

於二零一六年十二月三十一日，本集團所持物業發展項目之詳情如下：

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目已竣工，僅餘若干停車位可供出售。於回顧年度內，約282平方米停車位面積已交付。餘下458平方米將於二零一七年交付。

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。可供出售的總建築面積約109,738平方米。該綜合大樓已於二零一五年竣工。於回顧年度內，已交付之寫字樓及停車場總面積分別約41,412平方米及2,537平方米。總建築面積約43,918平方米已指定為投資物業及作長期持有，建築面積約21,871平方米將可供出售。



Central Park 珠光新城國際

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，可供出售的總建築面積約28,370平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。服務式公寓可供出售的總建築面積約22,420平方米已交付，其中763平方米已於回顧年度內交付。1,318平方米的臨街商舖已於回顧年度內租出。

御景山水花園 — 70% 權益

「御景山水花園」位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。該項目佔地面積約294,684平方米，將發展為一個商住綜合項目，包括住宅及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約754,947平方米，將分為四期進行。物業第一期及第二期可供出售的建築面積合共約309,209平方米已交付。總建築面積為3,283平方米的臨街商舖已於上一年度租出，而第二期餘下部份將於二零一七年交付。第三期及第四期可供出售的總建築面積約373,065平方米預期將分別於二零一七年及二零一八年竣工。

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該土地位於御景山水花園旁邊，本集團將該土地與御景山水花園一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目已發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約227,973平方米。發展分為兩期進行。第一期可供出售的總建築面積約96,799平方米，其中73,157平方米已於回顧年度內交付。第二期將於二零一七年交付。



Zhukong International 珠控國際中心

管理層討論及分析



■ Pearl Yunling Lake 珠光•雲嶺湖

珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，其中約139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。該項目將發展為一個綜合旅遊項目及預期總建築面積約127,509平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,179平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約84,330平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期及第二期將分別於二零一七年第一季度及第三季度推出銷售，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

珠光•逸景 — 100% 權益

「珠光•逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號。可供出售的總建築面積約183,033平方米，分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。第一期已於二零一六年第一季度開始預售，預期於二零一七年交付。第二期在發展中，預期於二零一八年竣工。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月成立並發展「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣，為主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，預期將開發總建築面積約344,162平方米。其將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目將分為四期開發。第一期包括約54,431平方米之可供出售建築面積，預期將於二零一七年上半年推出預售。



■ Yujing Scenic Garden 御景山水花園

土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來至少三年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於回顧年度內，本集團已透過政府公開掛牌成功收購位於豐順縣之地塊。截至本年報日期，本集團已訂立若干不具法律約束力之諒解備忘錄，以收購位於廣州市、深圳市及二線城市之土地。本集團繼續探索於本集團已投資城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

物業投資

本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「該酒店」）之建築面積約18,184平方米之若干樓層，及建築面積約43,918平方米之珠控國際中心作為投資物業。連同按中長期租約持有之若干商業物業，珠控國際中心及該酒店將作中長期投資用途。本集團將繼續尋求高質素的物業，以供日後投資，構建可產生穩定現金流量之投資物業組合。本集團將繼續以適當的價格將其投資組合提升為包括寫字樓、酒店及臨街店舖等具高質素及資本價值之組合。

項目管理服務

於回顧年度內，本集團向客戶提供若干撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議，本集團有權獲取項目管理服務收入。於回顧年度內，本集團確認項目管理服務收入約383,203,000港元，成功增加了本集團收入來源。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

財務狀況表日期後事項

於二零一七年一月三日，本公司間接全資附屬公司榮浩投資有限公司（「榮浩」）與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，榮浩已同意收購位於中國廣州之廣州振超房地產開發有限公司（「廣州振超」）之100%股權，總代價為人民幣91,879,000元（相當於約102,714,000港元）。廣州振超主要於中國從事物業發展。

於二零一六年十二月三十一日，榮浩已就收購廣州振超預付人民幣15,000,000元（相當於約16,769,000港元）。

於二零一七年一月十八日，有關廣州振超股權轉讓之工商登記經已完成，自此，廣州振超成為榮浩之全資附屬公司。

管理層討論及分析

展望

展望二零一七年，預期全球經濟緩慢復蘇，不穩定及不確定性因素將繼續增多。經濟仍然面臨較大困難，市場需求不容樂觀，經濟下行的風險仍然很大。面對經濟下行的挑戰，預計中國政府將進一步深化「供給側改革」。供給側改革成效有望持續顯現，中國宏觀經濟將繼續保持平穩的發展趨勢。隨著政府不斷實施更有針對性的新政策法規，房地產行業將持續經歷長期結構性轉變。房地產行業政策環境將趨緊，政策回歸住房居住屬性的定位，促進房地產市場平穩健康發展。房地產行業仍將繼續發揮穩經濟促增長的作用。

本集團將繼續維持其業務所在城市的市場份額／地位，積極參與城區改建，大力提升其在有關區域的市場份額。本集團將積極參與特色小鎮建設，助力轉型，並自轉型賺取溢利。

除從物業發展以外，本集團亦將積極參與一級土地開發項目，以收購地塊供日後發展之用。展望二零一七年，本集團將加快步伐，開發位於中國核心城市的一級土地開發項目，靈活應對市場變化，積極促進銷售，持續監察市場風險，加強現金流量管理。

財務回顧

收入

本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入、項目管理服務及裝修收入。本集團二零一六年的總收入約1,908,153,000港元（二零一五年：3,293,318,000港元），較二零一五年減少42%。二零一六年之物業銷售收入約1,401,812,000港元（二零一五年：3,192,330,000港元），較二零一五年減少56%，乃由於二零一六年交付之物業銷售價格低於二零一五年交付之物業銷售價格。租賃收入及項目管理服務收入分別較二零一五年錄得64%及100%增長。租金收入由二零一五年約62,037,000港元增加至二零一六年約101,720,000港元，主要是由於於二零一六年已出租的建築面積增加所致。於二零一六年已出租的總建築面積約58,139平方米（二零一五年：39,455平方米），較二零一五年增加47%。於回顧年度內，項目管理服務貢獻收入約383,203,000港元（二零一五年：無），為本集團自二零一四年以來開發的新收入來源。

毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約669,658,000港元（二零一五年：651,549,000港元）。本集團物業開發毛利約182,878,000港元（二零一五年：584,687,000港元），較二零一五年減少69%。減少乃主要由於二零一六年交付的物業為中級物業，而二零一五年交付的物業為高級物業，其毛利率較高所致。

投資及其他收入

於回顧年度內，本集團之投資及其他收入增加至約 155,539,000 港元（二零一五年：120,815,000 港元），主要由於金融產品及其他應收款項所得利息收入增加所致。

投資物業之公平值收益淨額

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業之公平值收益約 309,337,000 港元（二零一五年：61,198,000 港元），較二零一五年增加四倍。投資物業之公平值收益主要來自珠控國際中心之資本增值。

其他收益／（虧損）淨額

其他收益／（虧損）淨額由二零一五年之虧損約 307,997,000 港元變動為二零一六年之收益約 125,989,000 港元，主要由於(i) 於回顧年度內產生之申索及行政罰金之撥備撥回；及(ii) 於回顧年度內人民幣並無重大貶值導致於二零一六年之匯兌虧損減少所致。

行政費用及銷售及營銷成本

本集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一五年約 192,918,000 港元增加至二零一六年約 214,963,000 港元。這主要是由於(i) 於二零一六年市場競爭增加促進銷售；及(ii) 二零一六年行政開支整體通脹所致。

融資成本淨額

於回顧年度內，融資成本淨額約 798,796,000 港元（二零一五年：1,004,642,000 港元），為回顧年度內發生的利息開支減去資本化至開發成本的金額。融資成本減少主要由於二零一五年出售本集團一間附屬公司導致高成本債務減少所致。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）和土地增值稅（「土地增值稅」）。於二零一六年，企業所得稅約 273,092,000 港元（二零一五年：474,674,000 港元）及土地增值稅約 153,104,000 港元（二零一五年：299,417,000 港元）令本集團所得稅總計為約 426,196,000 港元（二零一五年：774,091,000 港元）。減少乃主要由於於回顧年度內，二零一六年已交付物業之毛利率較低及須按高土地增值稅率繳稅之高毛利項目較少所致。

現金水平

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘（包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款）約 4,999,639,000 港元（二零一五年十二月三十一日：5,848,861,000 港元）。

管理層討論及分析

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	317,231	1,443,118
優先票據 — 有抵押	3,013,591	2,914,608
其他借款 — 有抵押	4,453,564	3,652,517
其他借款 — 無抵押	—	158,118
	7,784,386	8,168,361

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業；(ii) 土地使用權；(iii) 在建工程；(iv) 發展中物業；(v) 完成待售物業；(vi) 本集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vii) 本公司、若干附屬公司、關聯方及本公司控股股東作出之企業擔保；(viii) 本公司三位董事（「董事」），即廖騰佳先生、朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）、朱沐之先生（又名朱拉伊先生）及獨立第三方簽立之擔保；(ix) 本公司控股股東實益擁有之本公司普通股 3,021,112,000 股（「股份」）；及(x) 由北京珠光房地產開發有限公司、北京珠光御景房地產開發有限公司、廣東豐順鹿湖溫泉度假村有限公司及香河珠光房地產開發有限公司提供之資產抵押。
- (b) 本集團管理資本之目標是保障本集團持續經營業務之能力，以為本公司股東提供回報及為利益相關者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。本集團按資產負債比率監控其資本架構。本公司之資產負債比例按本公司之債務淨額（計息借款總額扣除本公司之現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金）除以本公司之資本總值計算。一般而言，資產負債比率愈高，說明本集團愈積極利用債務撥付增長。於二零一六年十二月三十一日，本公司之資產負債比率為 37%（二零一五年：36%）。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，借款總額之融資來源包括 (i) 銀行貸款；(ii) 優先票據；及 (iii) 其他借款（包括信託貸款）。優先票據及其他借款乃按固定利率計息，以及銀行貸款乃按固定利率及浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行信貸融資額度已悉數動用。倘本集團取得新項目及若干條件獲達成，銀行及其他財務機構將向本集團提供無承諾信貸融資。

財務擔保合約

(a) 本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資額度 向銀行提供擔保	1,760,359	1,124,355

本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：
(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或 (ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。董事認為財務擔保之公平值並不重大。

(b) 就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約	—	134,283

匯率

於回顧年度內，除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於回顧年度內，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共僱用 176 名員工於香港及中國工作（二零一五年十二月三十一日：148 名）。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據彼等之資歷、經驗、職務及職責、本集團薪酬政策及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於回顧年度內，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括「營業稅改增值稅」培訓、會計準則更新培訓以及市場及業務發展培訓。

本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份僱員已為本集團工作多年。

董事資料

董事會（「董事會」）現由九名董事組成，六名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）（「朱慶崧先生」），47歲，為本公司主席（「主席」）兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事，並於二零零九年九月九日獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。彼於二零一零年二月獲委任為本公司副主席（「副主席」）。彼於二零一三年十二月調任為主席。自二零一五年八月二十一日起，朱慶崧先生辭任本公司行政總裁。朱慶崧先生為本公司控股股東融德投資有限公司（「融德」）之股東。朱慶崧先生於企業管理與中國物業發展方面擁有逾10年之豐富經驗。彼為執行董事朱沐之先生之胞弟。

劉捷先生（「劉先生」），53歲，於二零一七年三月十七日獲委任為執行董事及行政總裁。彼於一九八五年獲廣州師範學院（現稱廣州大學）理學學士學位。劉先生自二零零六年十一月至二零一五年四月期間擔任廣州市海珠區人民政府副區長及自二零一五年四月至二零一六年九月期間擔任廣州市荔灣區人民政府區長。劉先生擁有逾10年中國行政及營運管理經驗。

廖騰佳先生（「廖先生」），53歲，為本公司副主席兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為本公司主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事。於二零一三年十二月廖先生辭任本公司主席。自二零一五年八月二十一日起，廖先生獲委任為本公司行政總裁。自二零一七年三月十七日起，廖先生已辭任行政總裁並獲委任為副主席。廖先生為本公司控股股東融德之股東及唯一董事。彼於中國物業發展行業擁有逾10年之管理經驗。

黃佳爵先生（「黃先生」），46歲，為本公司副主席、執行董事以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事及本集團若干附屬公司之董事。自二零一五年八月二十一日起，黃先生獲委任為副主席。黃先生持有中國中山大學工商管理碩士學位。彼於中國物業發展行業擁有逾10年之財務管理經驗。

朱沐之先生（又名朱拉伊先生）（「朱沐之先生」），59歲，自二零零九年九月起獲委任為執行董事。彼持有廣州中醫學院（現稱廣州中醫藥大學）醫學學士學位。朱沐之先生於企業管理、中藥及中國物業發展方面擁有逾10年之豐富經驗。彼為本公司主席兼執行董事朱慶崧先生之胞兄。

葉麗霞女士（「葉女士」），52歲，於二零一五年六月十七日獲委任為執行董事。葉女士於一九八九年取得中山大學經濟學碩士學位。於加入本公司前，葉女士於二零零七年七月至二零一五年四月曾擔任廣東珠江投資股份有限公司之投資與財務管理中心總經理。彼於中國物業發展行業擁有逾八年之財務管理經驗。

董事資料

獨立非執行董事

梁和平先生（「梁先生」）^{太平紳士}，73歲，自二零零九年十月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，以及本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員。梁先生為註冊會計師，於香港及國際稅務策劃方面擁有逾30年之經驗，現為國富浩華（香港）會計師事務所有限公司之資深顧問。梁先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員。除專業工作外，梁先生亦積極參與社會事務。曾擔任前區域市政局及區議會議員分別達五年及十八年。梁先生現為新界鄉議局議員，亦出任多項公職，包括醫管局之大埔醫院管治委員會委員及基督教聯合那打素社康服務委員會委員。梁先生於一九九四年因社區服務獲英女皇伊利莎伯二世頒發榮譽徽章。彼於一九九七年前曾出任新華社香港分社區事顧問。梁先生亦於二零零零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。梁先生自二零零九年八月至二零一六年六月曾擔任恒芯中國控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市之公司，股份代號：8046）之獨立非執行董事。

黃之強先生（「黃先生」），62歲，自二零一二年六月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會主席以及本公司審核委員會之成員。彼持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。

黃先生於財務、會計及管理方面累積逾34年之經驗。於二零一零年三月二十三日至二零一六年四月十六日，彼為漢華資本有限公司之負責人員，負責證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）下之資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0123，現稱越秀地產股份有限公司）之董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生於二零零四年十一月二十二日至二零一一年六月二十三日期間為福記食品服務控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1175，於二零零九年十月十九日至二零一三年七月一日委任臨時清盤人，現稱鮮馳達控股集團有限公司）之獨立非執行董事。彼於二零零七年十一月二十六日至二零一三年十一月二十一日期間亦為第一天然食品有限公司（「第一天然食品」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1076，於二零零九年一月六日至二零一二年九月四日委任臨時清盤人，現稱博華太平洋國際控股有限公司）之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會之成員，以及於二零一二年九月四日至二零一三年十一月二十日為第一天然食品之提名委員之成員。黃先生自一九九五年八月起擔任弘茂科技控股有限公司（「弘茂」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1010，現稱太睿國際控股有限公司）獨立非執行董事，彼自二零一四年七月一日起不再擔任弘茂之獨立非執行董事以及核數委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。

黃先生現擔任滙漢控股有限公司（股份代號：0214）、泛海國際集團有限公司（股份代號：0129）、世紀城市國際控股有限公司（股份代號：0355）、中國山水水泥集團有限公司（股份代號：0691）、華鼎集團控股有限公司（股份代號：3398）、安寧控股有限公司（股份代號：0128）、鑫網易商集團有限公司（股份代號：1039）、金鷹商貿集團有限公司（股份代號：3308）、恒芯中國控股有限公司（股份代號：8046）、鍊資源國際控股有限公司（股份代號：2889）、百利保控股有限公司（股份代號：0617）、富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：0078）、冠捷科技有限公司（股份代號：0903）及元亨燃氣控股有限公司（股份代號：0332）之獨立非執行董事。除於創業板上市之恒芯中國控股有限公司外，上述所有公司均在聯交所主板上市。

馮科博士（「馮博士」），45歲，於二零一五年六月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼於一九九三年七月於廣東金融學院（原稱廣州金融高等專科學校）畢業，主修國際金融。馮博士於一九九九年七月取得廣東省社會科學院經濟學碩士學位。彼於二零零二年七月取得北京大學經濟學博士學位。彼自二零零二年七月至二零零六年一月於金鷹基金管理有限公司擔任助理經理。馮博士自二零一一年十一月至二零一四年九月於四川廣安愛眾股份有限公司（股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600979）擔任獨立董事，及自二零一三年十二月至二零一四年十二月於南華生物醫藥股份有限公司（原稱北京賽迪傳媒投資股份有限公司）（股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504）擔任獨立董事。彼亦自二零零九年六月至二零一六年四月於廣東省高速公路發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000429）擔任獨立董事，及自二零零九年十二月至二零一五年十二月於天地源股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600665）擔任獨立董事。馮博士自二零一六年十一月至二零一七年三月於盈德氣體集團有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：2168）擔任獨立非執行董事。彼自二零零八年十月至二零一三年八月於亞洲資產（控股）有限公司（於創業板上市之公司，股份代號：8025）擔任獨立非執行董事，並自二零一三年九月一日起調任為執行董事。馮博士現於中國長城計算機深圳股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000066）擔任獨立董事及於中國匯融金融控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1290）擔任獨立非執行董事。

高級管理人員

上述六名執行董事親自參與管理本集團各項業務，乃本集團之高級管理人員。

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平。本公司確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，可以確保本公司經營業務符合其整體股東之最佳利益。本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之原則及守則條文採納其本身之企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度均已遵守守則所載之規定準則（惟下文所披露之事件除外）。

守則第A.3(a)(ii)條規定，在發行人刊發財務業績當天及刊發半年度業績日期之前30日內，或有關半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準），其董事不得買賣其所屬發行人的任何證券。守則第B.8條規定，董事於未書面通知主席或董事會為此而指定的另一名董事（該董事本人以外的董事）及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣其所屬發行人的任何證券。主席若擬買賣發行人證券，必須在交易之前先在董事會議上通知各董事，或通知董事會為此而指定的另一名董事（其本人以外的董事），並須接獲註明日期的確認書後才能進行有關的買賣。守則第7(a)段訂明，「交易」或「買賣」包括以發行人的任何證券作出任何抵押或押記、或就該等證券產生任何其他證券權益。

於二零一六年八月三日，融德（由執行董事廖先生、朱慶崧先生及朱沐之先生分別實益擁有36%、34.06%及29.94%之權益之公司，其中朱慶崧先生亦為主席及廖先生當時為行政總裁）就本公司2,542,000,000股股份向獨立抵押代理訂立股份押記（「股份押記」），作為本公司根據本公司、融德及融德之實益擁有人簽訂之票據購買協議發行之本金總額最多為500,000,000美元之優先有抵押擔保票據（「優先票據」）之擔保抵押，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日之公告。根據優先票據以獨立抵押代理為受益人而設立之抵押及擔保，就本公司於二零一三年及二零一四年發行之優先票據項下之責任作出抵押而押記或由獨立抵押代理保管之本公司股份之延續，實際上為「再押記」。由於股份押記於二零一六年八月三日設立，為緊接本公司於二零一六年八月三十日刊發其截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績前30日內，而由於廖先生、朱慶崧先生、朱沐之先生及本公司錯誤地認為根據股份押記再押記本公司股份並不屬於守則第7(a)段下之「交易」或「買賣」範疇，廖先生、朱慶崧先生及朱沐之先生並無於設立股份押記前提供守則第B.8條規定之通知，故彼等於回顧年度內違反了守則第A.3(a)(ii)及B.8條。

為防止未來發生該等不遵守守則之事件，本公司已指定一名人員於訂立涉及買賣董事所持本公司股份之交易前，核實是否需要遵守守則之任何規定。此外，如認為必要，董事會諮詢外部法律顧問，以就買賣董事直接或間接所持本公司股份之任何交易是否遵守守則有關規定獲取意見。

企業管治

董事認為，本公司在截至二零一六年十二月三十一日止年度均有遵守企業管治守則的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.1.8條及第E.1.2條除外。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，發行人應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。由於本公司一直在就建議投保計劃進行磋商及審查，旨在確保按合理成本為董事作出合適的投保計劃，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未為董事作出有關投保安排。本公司瞭解為其董事作出投保安排的重要性，並將於可行情況下盡快作出所需安排。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，主席須參加本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。主席朱慶淞先生由於另有事務處理而未能參加於二零一六年六月二十九日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）。

管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知管理層及僱員，並已向彼等告知該守則。

財務總監

本公司之財務總監（「財務總監」）負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向本公司審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

公司秘書

本公司之公司秘書（「公司秘書」）直接向主席報告。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程式獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕資料之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就本公司遵守法例、規定及本公司之公司細則（「公司細則」）向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋梁，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

企業管治報告

董事會

(一) 董事會的職責

董事會之主要職能為考慮、訂立及批准本集團之策略、財務目標、年度預算、投資建議、董事聘任及續聘以及會計政策。董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載企業管治職能。董事會同時審閱本集團財務表現、識別本集團業務之主要風險及確保本集團實施適當措施以管理有關風險。本集團之管理層負責管理本集團之日常運作。

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行職責時有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並受鼓勵個別接觸本公司管理層並與其商議。本集團之日常管理、行政及營運已授權管理層處理。授權職能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

董事會確認，企業管治應屬董事之共同責任。董事會授權管理層企業管治職責，包括：

- (i) 制定、檢討及實施本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- (iv) 制定、檢討及監察股東通訊政策之有效推行及向董事會提出有助鞏固本公司與股東之關係之建議。

(二) 董事會組成及多元化

於二零一六年十二月三十一日，董事會合共由八位董事組成，包括五位執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事身份均於所有載有董事姓名的公司通訊中明確說明。於回顧年度內，獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一。本公司透過權衡多項因素，包括但不限於性別、年齡、技術、知識及服務年限，務求達致董事會成員多元化。而最終入選將視乎候選人的長處及對董事會的貢獻決定。董事分別擁有物業發展、財務、稅務、投資及管理之專業背景，於各自的專業領域擁有廣泛經驗以及獨立見解，能夠為本公司長遠發展向董事會提供專業意見。本公司已為全部董事發出正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止在任之董事會成員如下：

執行董事：

朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)(主席)

劉捷先生(行政總裁，於二零一七年三月十七日獲委任)

廖騰佳先生(自二零一六年一月一日起至二零一七年三月十六日止為行政總裁，
並於二零一七年三月十七日起至本報告日期為副主席)

黃佳爵先生(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

主席兼執行董事朱慶崧先生與執行董事朱沐之先生為兄弟。每位董事的個人履歷及董事會成員之間的關係已詳載於本年報之「董事資料」一節內。除上文及本年報「董事資料」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／有關關係。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

企業管治報告

董事會會議及股東週年大會

董事會定期及於特定情況所需時舉行會議。通告及議程由主席委派公司秘書負責編製並於會議前合理時間內派發予董事會成員。相關會議文件亦會於開會前儘早送交董事，令彼等獲知將提呈董事會之事項之背景資料及說明。各董事可於董事會會議議程上加入討論事項。董事會會議記錄初稿及最終定稿將於舉行董事會會議後合理時間內發送予全體董事，分別作表達意見及記錄之用，並由公司秘書存檔。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，董事積極參與本集團的事務，並曾召開十一次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。為確保董事能作出客觀及符合本公司利益之決定，根據公司細則第103(1)條，倘董事會會議上任何決議案涉及董事或其聯繫人的重大權益，有關董事必須放棄投票，且不得計入會議法定人數。在決定董事的出席記錄時，如董事必須放棄投票且未被計入會議法定人數的董事會會議將不計算在該董事的出席記錄內。

除主席朱沐之先生及梁和平先生^{太平紳士}外，董事會其他成員均有全部出席二零一六年股東週年大會，並可於會上回答提問。

每名董事於回顧年度內舉行之董事會會議及二零一六年股東週年大會之出席記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數	
	董事會會議	二零一六年 股東週年大會
執行董事		
朱慶崧先生	5/11	0/1
廖騰佳先生	9/11	1/1
黃佳爵先生	9/11	1/1
朱沐之先生	1/11	0/1
葉麗霞女士	6/11	1/1
獨立非執行董事		
梁和平先生 ^{太平紳士}	4/11	0/1
黃之強先生	4/11	1/1
馮科博士	0/11	1/1

非執行董事

企業管治守則之守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須以指定任期委任並須膺選連任。每位獨立非執行董事均有委任的指定任期，任期為兩年。所有獨立非執行董事均須每三年輪值退任，並須接受重選連任。

董事持續專業發展

每位新任董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，以確保彼等充分明白上市規則規定董事須承擔的責任及義務及相關的監管規定。

根據企業管治守則之要求，所有董事須向本公司提供彼等各自之持續專業發展記錄。根據董事提供的記錄，董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受的培訓概要如下：

接受之培訓 附註

執行董事

朱慶崧先生	(1)(2)
廖騰佳先生	(1)(2)
黃佳爵先生	(1)(2)
朱沐之先生	(1)(2)
葉麗霞女士	(1)(2)

獨立非執行董事

梁和平先生 <small>太平紳士</small>	(1)(2)
黃之強先生	(1)(2)
馮科博士	(1)(2)

附註：

- (1) 閱覽有關董事履行其職責的法律及監管變動文章／其他材料。
- (2) 參加有關董事職責、及財務、法律以及企業管治事宜之講座／會議／課程／研討會。

上文披露之所有董事確認於回顧年度內已遵守有關董事持續專業發展之企業管治守則之守則條文第A.6.5條。

企業管治報告

董事會委員會

董事會設立了三個專門委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）和提名委員會（「提名委員會」），以處理不同範疇的公司事務。該三個委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍列載各委員會的主要職責。該等職權範圍已刊載於聯交所與本公司網站，供股東瀏覽。委員會成員絕大多數由獨立非執行董事擔任。各委員會主席及成員名單列載於以下各委員會章節內。各委員會會議程序參照董事會會議程序執行。

本公司提供充足資源予委員會各成員以履行其職責，且可在適當情況下提供外聘核數師、財務顧問及律師以及其他相關獨立專業人士的獨立專業意見，協助委員會成員履行其責任。

（一）審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士組成。梁和平先生太平紳士為審核委員會主席。

審核委員會的主要角色及職能包括：

- （一） 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的核數費用及其他聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- （二） 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- （三） 在外聘核數師開始核數工作以前，委員會應與其討論工作性質、範圍及有關申報責任；
- （四） 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- （五） 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部控制系統；

- (六) 檢討外聘核數師給予管理層的管理建議書、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的重大疑問及管理層作出的回應；及
- (七) 確保董事會對外聘核數師對於管理建議書提出的事宜作出及時回應。

審核委員會每年至少兩次在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面，以討論本集團之財務申報及回顧年度內出現之任何重大及財務事宜。

審核委員會於回顧年度內共舉行三次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

出席次數／合資格出席次數

獨立非執行董事

梁和平先生 <i>太平紳士</i> (主席)	3/3
黃之強先生	3/3
馮科博士	0/3

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會已與外聘核數師舉行兩次會議以商討其審核工作之一般範圍及討論審核結果，並已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核全年業績及截至二零一六年六月三十日止期間之未經審核中期業績，其認為有關業績乃符合適用之會計政策標準及規定編製，已作出足夠披露，並提交董事會通過。另外，審核委員會亦檢討本集團之財務申報、內部審核職能，及風險管理以及內部監控系統之有效性。

(二) 薪酬委員會

本公司於二零零五年九月成立薪酬委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會已採納企業管治守則之守則條文第B.1.2(c)(ii)條規定之方式，向董事會就本集團董事及高級管理層之薪酬之整體政策及架構作出建議。

薪酬委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即黃之強先生及梁和平先生 *太平紳士*。黃之強先生為薪酬委員會主席。

企業管治報告

薪酬委員會的主要角色與職能包括：

- (一) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，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；
- (二) 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (三) 獲董事會轉授以下職責及提出相關建議，即釐定及向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括失去或終止職務或委任的賠償）；
- (四) 向董事會建議非執行董事的薪酬待遇；
- (五) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- (六) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
- (七) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- (八) 確保任何董事或其任何聯繫人士不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會於回顧年度內並未舉行任何會議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，按組別劃分之被視為本集團高級管理人員之執行董事（於二零一七年三月十七日獲委任為執行董事之劉捷先生除外）薪酬載列如下：

0港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至4,000,000港元	2
4,000,001港元以上	2
	5

董事薪酬乃參照彼等之資歷、經驗、職務及職責、本集團之薪酬政策及現行市場趨勢而釐定。於回顧年度內，行政總裁或任何董事均無放棄任何酬金。

(三) 提名委員會

本公司於二零零五年九月成立提名委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

提名委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}及黃之強先生。黃之強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (一) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會擬作出的變動向董事會提出建議；
- (二) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，及挑選被提名人士出任董事或向董事會提出相關建議；
- (三) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (四) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會根據若干標準及程序挑選及建議董事候選人，有關標準主要(i)包括董事人選的專業背景，尤其是於本集團所在行業的經驗；(ii)彼等於從事與本集團類似業務之其他公司工作之財務管理經驗及往績；及(iii)參考管理團隊及其他有識之士的推薦。提名委員會將選出最後人選名單，再由董事會作出最終批准。

提名委員會在於回顧年度內共舉行一次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

出席次數／合資格出席次數

執行董事

黃佳爵先生 1/1

獨立非執行董事

黃之強先生（主席） 1/1

梁和平先生^{太平紳士} 1/1

於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行之會議期間，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成，並根據上市規則相關規定評核獨立非執行董事的獨立性以及須於股東週年大會重選之董事是否合適。

企業管治報告

內部監控

風險管理及內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障集團之資產及股東之利益。董事會深明本集團之風險管理及內部監控系統於本集團之風險管理及確保本集團持續遵守相關法律及法規方面扮演之關鍵角色。董事會及本集團管理層對本集團風險管理及內部監控系統分別負有以下責任：

- **董事會**負責評估及釐定集團達到策略目標時所願接納的風險性質及程度，確保發行人設立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統，及監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會確認風險管理及內部監控系統是否有效。

該等本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

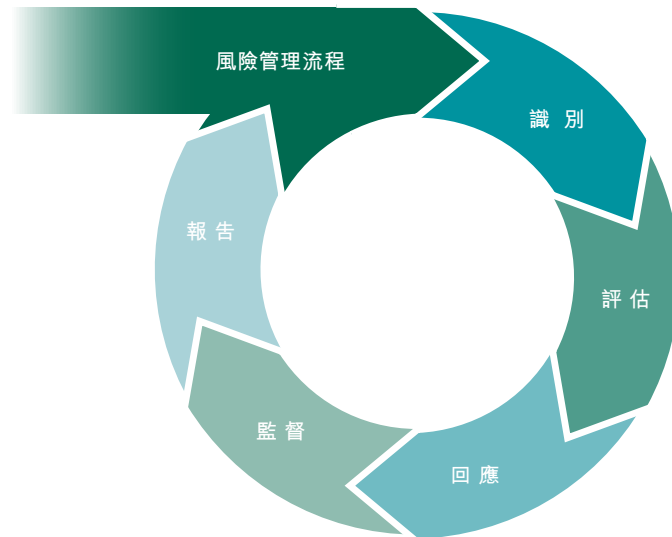
審核委員會持續審閱本集團之風險管理及內部監控系統。董事會亦就本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行定期審閱。根據董事會的審閱，審核委員會就本集團風險管理及內部控制系統是否足夠向董事會提出建議。

風險管理

於二零一六年度，本集團加強其風險管理系統建設，並有意識地促進集團內部風險管理文化的提升，主要工作包括：

- **建立風險管理基礎架構** – 本集團建立了貫穿於包括決策層（董事會及審核委員會），領導層（集團管理層）和執行層（公司及集團區域附屬公司各職能中心管理層）的風險管理實務的組織架構和職責，並書面明確了各層級的職責及權限；整理了集團包括戰略、運營、市場、財務及法律範疇的主要風險，並形成風險數據庫。從集團戰略目標、以及管理層風險偏好出發，建立了適用的風險評估維度和標準，以及定性和定量的風險評估方法。同時，運用了管理層確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響本集團企業目標實現的風險進行評估。

- 風險管理流程** – 建立了包括風險識別、評估、回應、監督、報告的持續風險管理閉環程序（參見圖一：風險管理流程主要步驟），以及風險管理流程和用以支持流程實施的工具。對所識別的風險進行分析和排序，確定集團面臨的關鍵風險，並對這些關鍵風險的管理措施進行討論。同時，對於每個重大風險，梳理和記錄現有的風險應對措施，根據管理層的風險偏好提出風險管理改善建議。



（圖一：風險管理流程主要步驟）

於回顧年度內，集團管理層通過外部顧問的協助，開展了集團主要業務範圍重大風險識別、評估及分析工作，對風險管理系統進行了一次全面的檢討，包括集團面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了集團十大風險，並同步整理了管控措施，明確了風險相關部門，實施了應對措施及改善方案，並已向審核委員會彙報評估結果及管控措施落實情況。

以後年度，集團管理層將繼續通過持續的風險管理培訓、以及定期的風險預警和風險管理報告等措施持續加強風險管理體系建設，並至少每年一次對重大風險的應對情況進行回顧和評估，並向審核委員會彙報。

內部審核

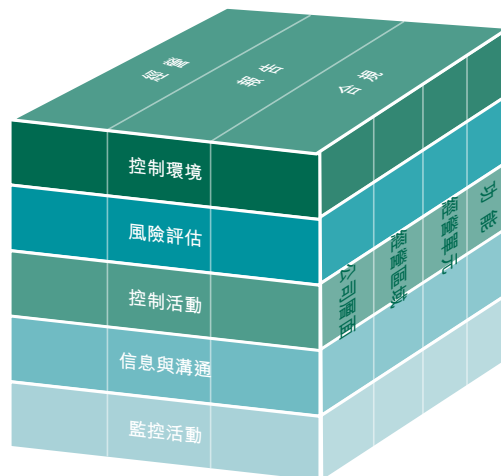
本集團設立了作為風控審計管理中心的內部審核職能，作為獨立的第三道防線，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出分析和獨立評估。董事會已檢討本集團內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及分配予內部審計職能的預算是足夠的。

企業管治報告

內部監控

本集團參照Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」) 內部控制管理框架 (參見圖二：COSO 內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、信息與溝通及監控活動。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定本集團各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善帳目及確保規則獲得遵守。風險管理及內部監控系統成效的審閱範圍涵蓋重大監控，包括營運及風險管理，本集團風險管理及內部監控系統成效的年度審閱乃參照本集團內部監控框架進行。

倘發現內部監控存在任何重大缺陷，內部審計部門成員將與本集團管理層若干成員會面，檢討及評估風險，並制定有關解決方案，對風險進行匯總、評級並記錄緩解計劃。有關風險評估乃由本集團管理層成員檢討，並提呈審核委員會及董事會審閱。



(圖二：COSO 內部控制管理框架)

於回顧年度內，董事會已透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行一次全面檢討，考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外在環境轉變的能力；管理層將持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核職能的工作，以及內部審計部門向審核委員會的彙報等。董事會認為本集團風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

內幕消息

本公司採取極審慎的預防措施處理其內幕消息。本公司根據證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月公佈的「內幕消息披露指引」規管內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在根據適當批准披露前仍屬機密，以及確保高效地、始終一致地披露有關資料。本集團會經常提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。此外，本公司會讓董事、管理層及僱員掌握最新的監管更新資料。擁有或可獲取內幕消息之僱員亦已不時知悉其須遵守有關處理及發佈內幕消息之規限。董事會整體負責確保本公司遵守其有關內幕消息之披露義務。內部消息須根據證券及期貨條例以及上市規則的規定以公告方式披露。董事會將確保內幕消息於全面披露予公眾之前得以嚴格保密。

企業管治功能

本公司致力提升適用於其業務模式及業務增長的企業管治實踐。為求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展，董事會負責引進並建議有關企業管治的主要原則，致力提升本公司的企業管治水平。為達到此目的，董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載企業管治職能，並已訂立以下之企業管治職責：

- (一) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (二) 檢討及監察董事及管理層的培訓及持續專業發展；
- (三) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- (四) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本公司年報內企業管治報告所作之披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，董事會並沒有舉行有關企業管治功能會議。然而，本公司已不時提供有關企業管治的相關法律及法規的最新資訊予董事及管理層參考，以確保彼等對最佳企業管治常規之最新發展有適當的理解。

企業管治報告

核數師酬金

於回顧年度內，已付／應付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

服務性質	已付／應付費用 千港元
審計服務	3,600
其他服務	
— 內部監控服務	1,144
— 供股服務	280
總計	5,024

董事對財務報表的責任

董事確認彼等負責編製截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表，該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。董事負責確保採納適當之會計政策及貫徹採用，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。

就企業管治守則之守則條文第C.1.3條，董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

外聘核數師有關綜合財務報表的匯報責任載於本年報第60至65頁的「獨立核數師報告」。

股東權利

本公司公平對待其所有股東，以確保維護股東權利。本公司亦提供多種便利的途徑予股東，以行使其享有的權利。本公司的組織章程大綱（「組織章程大綱」）及公司細則已列載本公司股東的權利。

（一）股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的權利和程序

根據公司細則第58條，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會。方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。該要求須由要求人簽署及送達本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交公司秘書。於召開股東特別大會前，本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求並須獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當。

倘董事於上述要求之送達日期二十一日內並無正式召開會議，要求人（或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，即持有本公司實繳股本不少於二十分之一之股東）可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第74(3)條及第74(4)條列明之規定及程序自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

(二) 股東於股東大會提出建議的權利和程序

(i) 於股東大會提名候選董事的權利和程序如下：

根據公司細則第88條，除退任董事外，任何未經董事會推薦之人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職位，除非有關提名該人參選為董事的書面通知及獲提名人士表明有意參選的書面通知並按照上市規則第13.51(2)條規定載列其個人資料，送交本公司香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）或香港的股份登記分處，惟發出有關通知之最短期間為股東大會舉行日期前最少七日。

倘於寄發為有關選舉所召開股東大會通告後收到通知，遞交上述通知的期限將於寄發為有關選舉所召開股東大會通告之翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

倘於該股東大會舉行日期前少於十個營業日收到通知，為了讓股東就有關提案獲十四日通知（該通知期須包括十個營業日），本公司將需考慮舉行該股東大會之續會。

本公司股東提名候選董事之程序刊載於本公司的網站(www.zhuguang.com.hk)。

(ii) 於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序如下：

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79條及第80條，(i)持有總表決權不少於二十分之一之股東；或(ii)不少於一百名股東，有權向本公司提出書面請求，要求本公司就擬於下屆股東週年大會或股東特別大會上動議的決議案向股東發出通知。提出該要求之股東需在將已簽署之書面通知及聯絡資料，送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）公司秘書收。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求，於獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東大會的議程內加入有關決議案。

企業管治報告

就上述股東提出於股東週年大會或股東特別大會考慮之提案而向全體股東發出通告之通知期因應提案之性質有所不同，詳情如下：

- 倘有關提案構成本公司股東特別大會之普通決議案，則須至少十四日之書面通知（通知期須包括十個營業日）。
- 倘有關提案構成本公司股東週年大會之普通決議案，或不論是本公司股東特別大會或股東週年大會之特別決議案，則須至少二十一日之書面通知（通知期須包括二十個營業日）。

倘要求人未能於合理時間內將通知送達本公司，而引致本公司就根據上市規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱該要求人提交的陳述書所作出的任何費用，本公司保留向該要求人申索的權利（除本公司另有決議）。

股東於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序刊載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)。

(三) 向董事會提出查詢的程序

本公司歡迎股東就有關問題向董事會作出查詢，並歡迎股東提呈有關本公司業務、策略及管理之建議於股東大會上討論。股東可以書面方式連同聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交由公司秘書處理。

公司秘書

根據上市規則第3.29條的規定，公司秘書吳海良先生確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

組織章程大綱及公司細則

於回顧年度內，本公司並無對其組織章程大綱及公司細則作出任何變動。組織章程大綱及公司細則的最新版本可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)查閱。

與股東的溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性。有關本公司之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。該等刊載文件連同最近期之公司資料亦已於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。

本公司股東週年大會為股東提供與董事會交換意見的有用平台。主席及各董事會委員會主席均會出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦會出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。為確保董事會與股東持續保持對話，歡迎股東出席本公司股東週年大會或其他股東大會。股東週年大會通告於該股東週年大會舉行日期前至少二十個營業日發送給股東。通告亦會於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。本公司須就每項實際獨立的事宜於股東大會上以個別決議案提呈。股東可委派任何數目之代表出席大會及代其投票。根據上市規則，所有在股東大會提呈的決議案均將以按股數投票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站及本公司網站登載。

本公司十分重視股東的意見以確保與股東保持有效的溝通。如有意見和建議，歡迎來信到本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）。

董事會報告書

董事會謹提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註37。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析（包括對本集團業務可能的未來發展規劃的財務關鍵表現指標的分析、僱員政策及期後事項等）載於本年報第6頁至第18頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。此討論構成本董事會報告書之一部分。

本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。

本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第162頁之五年財務概要。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度後發生的而對本集團有影響的重大事件載列於綜合財務報表附註40。

本集團致力於透過在其業務營運中採納環保方針打造更好的環境。本集團致力於在其業務過程中遵守所有適用的環境法律及法規。本集團旨在透過以下方式在其營運中減少資源排放及使用：

- 提高本集團業務營運中的資源使用效率；
- 本集團的物業及辦公室採用節能設備；
- 鼓勵僱員盡量減少電力等資源的日常使用；
- 鼓勵承包商及／或服務供應商在其設計、服務及產品中採納環保實務；及
- 承接有益於環保的物業發展項目及就有關項目獲取環境證書。

於回顧年度內，本集團透過採取各種措施在節能減排方面取得成效，該等措施包括將普通燈泡更換為節能燈，定期更新及維護空調系統及設備，以及使用環保紙。

有關本公司環境政策及表現的進一步資料將披露於本公司適時刊發的環境、社會及管治報告內。

遵守法律及法規

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之營運主要由本集團於中國之附屬公司進行，而本集團於香港設有企業及行政辦事處。

本集團的主要業務為於中國進行物業發展，這是一個受到高度監管的行業。中國物業開發商須遵守國內多項法律及法規，包括國家及地方政府頒佈的規則。為從事物業發展業務，本集團須向有關政府部門進行申請，取得並續簽各項執照、許可證、證書及批文，包括但不限於土地使用權證、物業開發商資格證、建設工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。於政府部門發出或續簽任何有關證書或許可證前，本集團須符合有關規定。下文載列與本集團營運及業務有關的中國法律及監管條文的若干方面的概要，包括與下列各項有關的法律及規例：

- 房地產發展項目的設立及資質，包括《城市房地產管理法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《中華人民共和國建築法》及《城市房地產開發經營管理條例》；及
- 商品房銷售，包括《城市商品房預售管理辦法》。

倘未能遵守上述法例及法規，將會影響本集團之營運、開發及財務表現。於回顧年度內，本集團已遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響之相關法例及規例。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下：

行業競爭激烈

中國物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加，該等因素均將對本集團的項目及業務營運產生不利影響。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，乃受（其中包括）中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。匯率波動會影響本集團之營運業績。由於二零一六年優先票據（定義見本董事會報告書下文「股權掛鈎協議」一段）乃以美元計值，人民幣貶值將進一步增加本集團之融資成本。

董事會報告書

利率波動風險

計息債務乃本集團主要融資來源之一，為本集團提供營運所需資金。本集團部份貸款以人民幣計值及獲取自中國之銀行，並按浮動利率計息，因此，中國人民銀行作出之任何利率調整均將影響本集團之融資成本。

外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達標，或其遇到財政、經營或管理困難，可能導致本集團物業發展之施工進度受阻，本集團亦可能需產生額外成本以及可能因延誤物業發展項目竣工及交付物業而須向客戶支付潛在補償。

分部資料

本集團以呈報分部分類之業務分析載列於綜合財務報表附註5。

股息

董事建議於截至二零一六年十二月三十一日止年度不派發任何股息（二零一五年：無）。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第162頁。

業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績分別載列於第66及67頁之綜合損益表及綜合全面收益表內。

儲備

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之儲備變動載列於第70頁之綜合權益變動表內。

本公司可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之規定計算，本公司無可供分派儲備（二零一五年：無）。然而，本公司之股份溢價賬約4,640,287,000港元可以繳足紅股的形式分派。

慈善捐款

本集團於回顧年度內並無作出任何慈善捐款（二零一五年：無）。

物業及設備

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之物業及設備變動載列於綜合財務報表附註15。

投資物業

本集團於回顧年度內之投資物業變動，載列於綜合財務報表附註16。

獲准許彌償條文

惠及董事之獲准許彌償條文現正生效及於整個回顧年度內生效。

存貨

存貨分為發展中物業及完成待售物業。本集團於回顧年度內之存貨詳情載列於綜合財務報表附註19。

股本

於二零一六年十月十七日，本公司建議按於記錄日期（即二零一六年十一月十四日）每持有三股股份獲發一股供股股份之基準，供股發行不少於1,606,104,312股供股股份至不多於1,729,812,213股供股股份，認購價為每股供股股份0.8港元。供股已於二零一六年十二月九日完成，共發行1,606,104,312股股份。

董事認為，透過供股之方式為本集團長期增長提供資金屬審慎之舉，不僅將可在並無增加融資成本之情況下鞏固本集團之資本基礎及提升其財務狀況，亦將可使所有合資格股東有機會透過供股以較股份目前市價為低之價格參與本集團之業務增長。董事會認為，透過供股集資符合本公司及股東之整體利益。

本公司收到的供股所得款項淨額約為1,258,000,000港元，擬用作撥付(i)有關本集團收購一間於中國廣州擁有一幅土地之土地使用權之公司之潛在收購事項（見本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函所述）；及(ii)本集團有關其他物業發展項目之潛在收購事項。於二零一六年十二月三十一日，該等所得款項淨額尚未動用。供股之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十七日、二零一六年十一月二日、二零一六年十一月十四日及二零一六年十二月八日之公告，及本公司日期為二零一六年十一月十五之供股章程。

本公司於回顧年度內之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註26。

董事會報告書

借貸

截至二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款之情況載列於綜合財務報表附註28。

撥作資本之利息

於回顧年度內，本集團撥作資本之利息約281,913,000港元（二零一五年：141,134,000港元），其詳情載列於綜合財務報表附註11。

退休金計劃

本集團為其所有僱員提供定額供款退休計劃。自二零零零年十二月一日起，本集團為其所有於香港之僱員加入一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須根據計劃規則所訂之比例向該計劃作出供款。本集團之中國附屬公司僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃成員。附屬公司需要向退休福利計劃作出其工資成本若干百分比之供款。本集團就該等計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。於回顧年度內，向該等計劃作出之供款約2,612,000港元。並無根據此等計劃之被沒收供款可供未來年度扣減供款。

股權掛鈎協議

二零一四年優先票據及二零一四年認股權證

本公司（作為發行人）、融德（作為本公司之控股股東）、Blooming Rose Enterprises Corp.（「Blooming」）、Design Time Limited（「Design Time」）及Wise Sharp Investments Limited（統稱「二零一四年第一批投資者」）（作為投資者）與朱慶崧先生、廖先生及朱沐之先生（統稱為「最終股東」）（作為個人擔保人）訂立日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議（「二零一四年票據購買協議」），據此，本公司(i)向二零一四年第一批投資者及本公司確定之將於二零一四年優先票據（定義見下文）第二批發行及購買結束時購買二零一四年優先票據之本公司關連人士（定義見上市規則）以外之投資者（「二零一四年第二批投資者」）分兩批發行本金總額最多為350,000,000美元之優先有抵押擔保票據（「二零一四年優先票據」）；及(ii)作為二零一四年第一批投資者及二零一四年第二批投資者購買二零一四年優先票據及該等投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，本公司向該等投資者分兩批發行認股權證（「二零一四年認股權證」）。

二零一四年認股權證持有人將可按經調整行使價2.1464港元認購行使款額總額70,000,000美元之本公司普通股。倘二零一四年認股權證所附之認購權按經調整行使價2.1464港元獲悉數行使，二零一四年認股權證將賦予其持有人（「二零一四年認股權證持有人」）認購最多145,359,672股股份（總面值為14,535,967港元）之權利，且有關股份將根據股東於本公司於二零一四年六月十三日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行，且有關授權就該等配發及發行而言乃屬足夠。於二零一四年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之本公司股份獲配發及發行後將在各方面與於配發當日之本公司現有普通股享有同等地位。二零一四年認股權證所附之認購權將自有關二零一四年認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。二零一四年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日、二零一四年七月十八日、二零一四年十二月二十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日之公告。

二零一四年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一四年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (i) 以該等二零一四年認股權證持有人（作為任何數額二零一四年優先票據持有人）持有的任何二零一四年優先票據的尚未償還本金額抵償相當於認購總價的行使款額；或
- (ii) （倘該等二零一四年認股權證持有人持有的任何二零一四年優先票據的尚未償還本金總額少於須抵償相當於認購總價的行使款額所需的數額）與應付該等二零一四年認股權證持有人（作為任何數額二零一四年優先票據持有人）的累計未償還利息相抵銷；或
- (iii) 支付現金至本公司提前三個營業日向二零一四年認股權證持有人發出書面通知而指定之銀行賬戶；或
- (iv) 結合現金及上述(i)及(ii)所載抵償方式支付；或
- (v) 本公司與該等二零一四年認股權證持有人合理協定的其他支付方式。

董事會認為，發行二零一四年認股權證為籌集額外資金撥付(i)本公司之一般營運資金；及(ii)本集團於中國收購及發展房地產開發項目之良機。假設二零一四年認股權證所附認購權之所有認購款項將由二零一四年認股權證持有人以現金支付予本公司，則本公司就此將收到所得款項總額約546,000,000港元。倘本公司收到二零一四年認股權證持有人於行使二零一四年認股權證後之任何額外所得款項，該等所得款項將撥作本公司之一般營運資金。於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日，二零一四年認股權證合共尚有行使款額40,000,000美元未獲償還。

董事會報告書

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證

由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東)；(c)Blooming及Heroic Day Limited(「Heroic Day」)(各自作為第一批投資者)、Blooming、Heroic Day及本公司確定之將於二零一六年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第二批投資者」)以及浦銀國際投資管理有限公司(「浦銀國際」，作為第一批投資者)(Blooming、Heroic Day及浦銀國際統稱為「二零一六年第一批投資者」)；及(d)最終股東(作為個人擔保人)所訂立日期為二零一六年八月三日之有條件票據購買協議(「二零一六年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件(aa)向二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及本公司確定之將於二零一六年優先票據(定義見下文)第三批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第三批投資者」)分三批發行本金總額最多為500,000,000美元之優先有抵押擔保票據(「二零一六年優先票據」)；及(bb)作為該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者購買二零一六年優先票據及該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據股東於二零一六年十月十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權，本公司將根據本公司簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據分三批向該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者發行認股權證(「二零一六年認股權證」)，行使款額最多合共為75,000,000美元，其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。

根據二零一六年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之2,542,000,000股普通股以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「股份押記」)以及最終股東各自就二零一六年優先票據以BNY HK為受益人訂立個人擔保(「擔保」)。股份押記於回顧年度內及本年報日期仍然存續，須根據上市規則第13.17條披露。擔保於回顧年度內及於二零一六年十二月三十一日仍然存續。

二零一六年優先票據的條件(於回顧年度內及於本年報日期存續)亦載有融德(本公司控股股東)及最終股東的若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有至少2,000,000,000股本公司股份；
- (ii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；
- (iii) 最終股東不再(a)控制本公司；或(b)實際及實益擁有合共至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少70%(按全面攤薄基準計算)之融德已發行總股本；及
- (v) 任何最終股東不再擔任董事。

於發生違約事件後，二零一六年優先票據將根據二零一六年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零一六年優先票據構成本公司之直接、無條件、有抵押、有擔保、無後償及一般責任，與本公司所有其他現有及未來發行、增設或承擔之直接、有抵押、無條件及無後償責任享有至少同等權利。本公司於二零一六年八月四日向二零一六年第一批投資者發行本金總額為190,000,000美元（相當於約1,482,000,000港元）之第一批二零一六年優先票據（「第一批票據」），及於二零一六年九月二十三日向二零一六年第二批投資者發行本金總額為220,000,000美元（相當於約1,716,000,000港元）之第二批二零一六年優先票據（「第二批票據」）。本公司自發行第一批票據及第二批票據收取之所得款項淨額（扣除發行成本）約為389,552,000美元（相當於約3,021,818,000港元）。

於二零一六年十月十四日，已向二零一六年第一批投資者發行行使款額合共為28,500,000美元之二零一六年認股權證及向二零一六年第二批投資者發行行使款額合共為33,000,000美元之二零一六年認股權證。

認股權證股份（「二零一六年認股權證股份」）持有人將可按經調整行使價1.8049港元認購行使款額總額61,500,000美元之本公司普通股。倘二零一六年認股權證所附之認購權按經調整行使價1.8049港元獲悉數行使，將賦予其持有人（「二零一六年認股權證持有人」）認購最多265,776,497股本公司股份（總面值為26,577,650港元）之權利。於二零一六年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之本公司股份獲配發及發行後將在各方面與於配發當日之本公司現有普通股享有同等地位，且該等股份將根據本公司於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會由股東授予董事之特別授權配發及發行。二零一六年認股權證所附之認購權將自有關認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。二零一六年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。

二零一六年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一六年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (i) 以該等二零一六年認股權證持有人（作為任何數額二零一六年優先票據持有人）持有的任何二零一六年優先票據的尚未償還本金額抵償相當於認購總價的行使款額；或
- (ii) 支付現金至本公司提前三個營業日向二零一六年認股權證持有人發出書面通知而指定之銀行賬戶；或
- (iii) 結合現金及上述(i)及(ii)所載抵償方式支付；或
- (iv) 本公司與該等二零一六年認股權證持有人合理協定的其他支付方式。

董事會報告書

假設發行行使款額61,500,000美元的二零一六年認股權證，且二零一六年認股權證所附認購權之所有行使款額將由二零一六年認股權證持有人以現金支付予本公司，則本公司就此將收到所得款項總額約480,000,000港元及所得款項淨額約479,000,000港元。本公司已收所得款項淨額（扣除發行費用後）將用於深圳或河北省其他物業發展項目之潛在收購事項撥資。於二零一六年十二月三十一日，概無任何該等二零一六年認股權證獲行使。

董事會認為，發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證為本公司籌集資金償還所有二零一三年債務（定義見下文）及二零一四年債務（定義見下文）、籌集額外資金撥付本集團建築項目成本及用作本公司一般營運資金之良機。

本公司發行二零一六年優先票據之所得款項擬作下列用途：

- (i) 發行第一批票據收取之所得款項全額用於償還部份就二零一三年債務應付予二零一三年債權人（定義見下文）之債務本金額（倘該本金額並未如二零一六年票據購買協議所述般獲抵銷或清償）；
- (ii) 發行第二批票據收取之所得款項200,000,000美元用於悉數償還就二零一四年債務（定義見下文）應付予二零一四年債權人（定義見下文）之債務本金額（倘該本金額並未如二零一六年票據購買協議所述般獲抵銷或清償）；
- (iii) 發行第二批票據收取之所得款項5,000,000美元用作償還本公司因分三批發行及購買二零一六年優先票據而欠付其中一名該等投資者之債務（除二零一四年票據債務（定義見下文）外）；及
- (iv) 發行第二批票據收取之所得款項15,000,000美元用作本公司之一般營運資金，及為本集團建築項目之成本提供資金，惟該等所得款項不得用於(a)認購或收購於任何證券交易所上市之任何公司之任何股份或證券；或(b)向融德及／或其任何聯屬公司收購任何資產、物業或業務。

於二零一六年十二月三十一日，發行二零一六年優先票據之所得款項已根據上文(i)至(iv)悉數動用。

就上文而言，上文所用詞彙具有下列涵義：

「二零一三年債務」	指	於二零一六年八月四日，二零一三年債務人根據與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務（包括二零一三年票據債務，但不包括二零一三年認股權證債務）；
「二零一三年債務人」	指	與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件之各方，不包括二零一三年優先票據之投資者、BNY HK及所有其他二零一三年債權人；
「二零一三年優先票據」	指	本公司所發行於二零一六年到期本金額最多為200,000,000美元之12.5%優先有抵押擔保票據，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日、二零一三年九月二十六日、二零一三年十月十五日及二零一三年十月十六日之公告；
「二零一三年認股權證」	指	本公司行使款額最多合共為40,000,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價2.2691港元認購本公司股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日、二零一三年九月二十六日、二零一三年十月十五日及二零一三年十月十六日之公告；
「二零一三年債權人」	指	根據與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括於二零一六年八月三日尚未行使之二零一三年優先票據之登記持有人；
「二零一三年票據債務」	指	於二零一六年八月四日，本公司根據二零一三年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一三年認股權證債務」	指	應付予尚未行使之二零一三年認股權證登記持有人之所有金額，包括本公司所有應付贖回金額；
「二零一四年債務」	指	於完成發行及購買第二批二零一六年優先票據當日，二零一四年債務人根據與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務（包括二零一四年票據債務，但不包括二零一四年認股權證債務）；
「二零一四年債務人」	指	與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件之各方，不包括二零一四年優先票據之投資者、BNY HK及所有其他二零一四年債權人；
「二零一四年債權人」	指	根據與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括於二零一六年八月三日尚未行使之二零一四年優先票據之登記持有人；

董事會報告書

「二零一四年票據債務」	指	於完成發行及購買第二批二零一六年優先票據當日，本公司根據二零一四年優先票據產生之所有未償還債務；及
「二零一四年認股權證債務」	指	應付予尚未行使之二零一四年認股權證登記持有人之所有金額，包括本公司所有應付贖回金額。

除上文所披露者外，於回顧年度內，本公司概無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議的股權掛鈎協議，亦無有關股權掛鈎協議於回顧年度末存續。

贖回優先票據

二零一三年優先票據（定義見本董事會報告書上文「股權掛鈎協議」一段）於二零一六年八月四日到期。於到期日，本公司以198,313,888.89美元償還該等本金總額為196,000,000美元的二零一三年優先票據，相當於分別償還二零一三年優先票據的未償還本金額及利息196,000,000美元及2,313,888.89美元。二零一三年優先票據於本公司到期悉數償還後註銷。於二零一六年十二月三十一日，概無二零一三年優先票據尚未償還。

於二零一六年九月二十三日，本公司以總金額202,779,555.55美元提早贖回本金總額為200,000,000美元的二零一四年優先票據，相當於分別償還二零一四年優先票據的未償還本金額及利息200,000,000美元及2,779,555.55美元。二零一四年優先票據於本公司於二零一六年九月二十三日悉數提早贖回後註銷。於二零一六年十二月三十一日，概無二零一四年優先票據尚未償還。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註40。

主要客戶及供應商

本集團主要客戶及供應商於回顧年度內佔本集團收入及採購之詳情如下：

	二零一六年 %	二零一五年 %
收入		
最大客戶	19	33
五大客戶總額	30	40
採購		
最大供應商	28	53
五大供應商總額	66	89

除綜合財務報表附註36所披露者外，概無董事或其緊密聯繫人士，或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上之股本）於本回顧年度內任何時間擁有上述客戶及供應商之權益。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深知僱員為本集團的重要財產之一。本集團致力為僱員持續營建充滿關愛的環境，並重視其僱員的個人發展。本集團舉辦多種社交及康樂活動，包括年度晚宴及生日派對，以增進其僱員之間的聯繫並提升彼等之歸屬感。於回顧年度內，就有關其僱員薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的重大事項。

本集團明白，與客戶維持良好關係及提供合乎其客戶需求及規定的產品十分重要。本集團持續與其客戶保持交流，提升其客戶關係，以使其瞭解及積極應對市場需求變動。本集團亦已制定客訴處理程序，確保客戶投訴得以迅速和及時處理。由於業務性質，本集團並不依賴任何主要客戶且不會授予彼等任何信貸期。

本集團致力培養與供應商及承包商作為長期業務夥伴的良好關係，確保其業務穩定性。本集團持續與供應商及承包商進行積極有效地溝通，鞏固業務合作關係，以保證彼等產品及服務質量以及按時交貨。

董事

本回顧年度內及截至本董事會報告書日期止之董事為：

朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）

劉捷先生（於二零一七年三月十七日獲委任）

廖騰佳先生

黃佳爵先生

朱沐之先生（又名朱拉伊先生）

葉麗霞女士

梁和平先生^{太平紳士*}

黃之強先生*

馮科博士*

* 獨立非執行董事

根據公司細則第86(2)條，劉捷先生將於即將召開之股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。根據公司細則第87條，朱沐之先生（又名朱拉伊先生）及梁和平先生^{太平紳士}於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

董事會報告書

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，於回顧年度內，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。自二零一六年二月二日起，黃之強先生獲委任為中國山水水泥集團有限公司（股份代號：0691）的獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及調查委員會之成員。自二零一六年四月十六日起，黃之強先生不再擔任漢華資本有限公司的負責人員。

於二零一六年六月，梁先生不再擔任恒芯中國控股有限公司（於創業板上市之公司，股份代號：8046）之獨立非執行董事。

馮博士於二零一六年十一月五日獲委任為盈德氣體集團有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：2168）之獨立非執行董事。

除上述所披露外，並無其他資料需要根據上市規則第 13.51B(1) 條作出披露。

管理合約

概無有關本公司或其附屬公司業務整體或任何重大環節之管理及行政方面的合約於回顧年度內訂立或仍然有效。

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，無固定任期。有關服務合約可由任何一方發出三個月書面通知予以終止。

於即將召開之本公司股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定一年內由本公司或其任何附屬公司終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）。

董事之酬金及五名最高薪人士

有關截至二零一六年十二月三十一日止年度董事之酬金及本集團五名最高薪人士之酬金的詳情分別載列於綜合財務報表附註 39 及 7。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司之董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之普通股股份（「股份」）及相關股份（視情況而定）中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括任何有關董事或行政總裁根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益及淡倉

本公司董事姓名	權益性質	股份總數	佔已發行 股份總數之 概約百分比
廖騰佳先生	受控制法團之權益 (附註)	3,779,299,289 (L)	58.83% (L)
朱慶崧先生	受控制法團之權益 (附註)	3,779,299,289 (L)	58.83% (L)

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：融德投資有限公司（「融德」）分別由廖騰佳先生及朱慶崧先生法定及實益擁有36.00%及34.06%權益。根據證券及期貨條例，廖騰佳先生及朱慶崧先生均被視為於融德實益擁有之3,779,299,289股股份中擁有權益。據董事所知，於融德持有之股份中，458,000,000股股份及3,021,112,000股股份已由融德分別質押予中國華融資產管理股份有限公司（廣東省）分公司（「中國華融」）及BNY HK。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

本公司董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份總數	佔相聯 法團已發行 股本總數之 概約百分比
廖騰佳先生	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
朱慶崧先生	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之先生	融德	實益擁有人	59,888	29.94%

董事會報告書

董事於合約之權益

於二零一四年十二月十七日，廣州愉捷貿易有限公司（本公司之一間全資附屬公司，作為買方）與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司（一名獨立第三方，作為賣方（「賣方」））就收購位於中國廣州且由本集團之關聯方廣州珠光投資有限公司（「廣州珠光投資」）及一名獨立第三方共同開發的50套物業（「被收購物業」）有條件地訂立50份認購書（「認購書」），代價約為人民幣1,106,820,000元（相當於約1,403,881,000港元），將以現金結算（「該項目」）。廣州珠光投資有權享有該項目之75%可分派權益（「該權利」）及其產生之收入。於二零一四年十一月，朱慶淞先生（主席兼執行董事）已以代價人民幣760,000,000元（相當於約963,978,000港元）向廣州珠光投資收購部份該權利（「被收購權利」），據此，彼有權要求賣方向其轉讓該項目第一期下之三棟樓宇（「第一期樓宇」），或倘其要求賣方為其出售第一期樓宇，其有權獲得第一期樓宇之出售所得款項。被收購物業為被收購權利相關權益之一部份。認購書於回顧年度內仍然有效。有關認購書之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。

除上文及本董事會報告書「股權掛鈞協議」一段所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度末或截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時候，概無存續董事及與董事有關連之實體於本公司或其任何附屬公司或其控股公司所訂立之其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

競爭權益

於本年度末及於二零一六年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生均以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（簡稱「競爭業務」）的公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

據董事所知，於二零一六年十二月三十一日，以下人士（董事及行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條規定須在存置之登記冊中所記錄之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註10)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註10)
融德	實益擁有人 (附註1)	3,779,299,289 (L)	58.83%	—	—
中國華融(附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	14.37%	—	—
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2及3)	受控制法團之權益	—	—	79,359,502 (L)	1.24%
	抵押權益	3,139,212,666 (L)	48.86%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	受控制法團之權益	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)(附註3)	抵押權益	3,139,212,666 (L)	48.86%	—	—
	受控制法團之權益	—	—	33,983,027 (L)	0.53%
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註5)	受控制法團之權益	3,167,398,572 (L)	49.30%	146,286,572 (L) 57,780,000 (S)	2.28% 0.90%
	抵押權益	55,280,000 (L)	0.86%	—	—

董事會報告書

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註10)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註10)
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」)(附註7)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	18.68%	—	—
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達」)(附註8)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	15.72%	9,841,030 (L)	0.15%
華融(香港)國際控股有限公司 (「華融(香港)國際」) (附註9)	抵押權益	2,190,317,942 (L)	34.09%	19,682,058 (L)	0.31%
	受控制法團之權益	15,600,000 (L)	0.24%	20,624,917 (L)	0.32%
		15,600,000 (S)	0.24%	20,624,917 (S)	0.32%

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：

- 該等股份包括如「董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉—於股份之好倉」一節所述之融德實益擁有之3,779,299,289股股份。融德已將上述3,779,299,289股股份中之458,000,000股股份及3,021,112,000股股份分別抵押予中國華融及BNY HK。
- 根據中國農業銀行及Heroic Day於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,021,112,000股股份及45,376,475股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司(「農銀國際投資管理」)之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司(「農銀國際」)之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部於二零一七年一月四日發出之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.41%及39.21%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。

3. 根據中國建設銀行於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Design Time 持有 14,535,967 股股份之直接權益，並為 CCBI Investments Limited (「CCBI」) 之全資附屬公司。CCBI 為建銀國際 (控股) 有限公司 (「建銀國際」) 之全資附屬公司。建銀國際海外有限公司 (「建銀國際海外」) 持有 3,158,659,726 股股份之直接權益，並為建銀國際之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司 (「建行金融控股」) 之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司 (「建行國際集團」) 之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之 57.31% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCBI、建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於 Design Time 及建銀國際海外分別持有之相關股份及股份中擁有權益。
4. 根據 BNY 於二零一七年一月三日存檔之權益披露通知，BNY HK 持有股份之直接權益，並由 BNY 全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY 被視為於 BNY HK 持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」) 持有 3,222,678,572 股股份之直接權益，並為中國東方資產管理 (國際) 控股有限公司 (「東方資產國際」) 之全資附屬公司。China Orient Multi-Strategy Master Fund (「COMS」) 持有 55,280,000 股股份之直接權益及擁有 57,780,000 股相關股份之淡倉，並為 China Orient International Fund Management Limited (「COIFM」) 之全資附屬公司。COIFM 為東方資產國際之全資附屬公司，而 Wise Leader Assets Limited (「Wise Leader」) 及東銀發展 (控股) 有限公司 (「東銀」) 分別持有東方資產國際 50% 及 50% 權益。東銀持有 Wise Leader 100% 權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，COIFM、東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於 Blooming 及 COMS 持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 荃興為該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
7. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited 持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司 (「長城環亞國際」) 之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城環亞國際及長城資產公司被視為於 Evergreat Prosper Limited 持有之股份中擁有權益。
8. 根據中國信達於二零一五年一月十三日存檔之權益披露通知，Finic Resources Limited 持有股份之直接權益，並為中國信達 (香港) 資產管理有限公司 (「中國信達資產管理」) 之全資附屬公司。中國信達資產管理為中國信達 (香港) 控股有限公司 (「中國信達香港」) 之全資附屬公司。中國信達香港為中國信達之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達資產管理、中國信達香港及中國信達被視為於 Finic Resources Limited 持有之股份及相關股份中擁有權益。
9. 根據華融 (香港) 國際於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Ace City Ventures Limited 持有股份及相關股份之直接權益，擁有股份及相關股份之淡倉，並為華融 (香港) 國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融 (香港) 國際被視為於 Ace City Ventures Limited 持有之股份及相關股份中擁有權益。
10. 於二零一六年十二月三十一日之已發行股份總數 (即 6,424,417,247 股) 被用於計算於本公司之持股概約百分比。

除上文所披露者外，董事或行政總裁並不知悉任何其他人士 (並非本公司董事或最高行政人員) 於最後可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XIV 部第 2 及 3 分部的規定需要向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司之已發行附帶投票權之股份中擁有 10% 或以上權益。

廖騰佳先生為融德之唯一董事。

董事會報告書

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

關連交易

有關本集團於回顧年度內之一般業務過程中進行之重大關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註36。概無該等關聯方交易屬於上市規則第14A章所界定之「關連交易」或「持續關連交易」。本公司已遵守上市規則第14A章的適用規定。

優先購買權

公司細則或百慕達法例概無優先購買權之條款。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

管理層討論及分析

有關本集團年度業績之管理層討論及分析列於第8至18頁。

企業管治報告

本集團之企業管治報告列於第22至39頁。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核業績，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項。

足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，董事確認於本年度內及截至本年報日期為止，本公司有上市規則規定之足夠公眾持股量。

核數師

中瑞岳華（香港）會計師事務所自二零一六年六月八日起辭任本公司核數師職務，並無於二零一六年股東週年大會上膺選續聘。

於二零一六年九月二十九日舉行之股東特別大會上，羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司核數師。

羅兵咸永道會計師事務所將任滿告退，惟符合資格並願意應選連任。重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

朱慶松

香港，二零一七年三月二十八日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致珠光控股集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

意見

我們已審計的內容

珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第66至161頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《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。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 收購物業發展項目之股本權益之預付款項之減值評估
- 投資物業估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>收購物業發展項目之股本權益之預付款項之減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)及21。</p> <p>於二零一六年十二月三十一日，貴集團收購物業發展項目之股本權益之預付款項合共為3,998,031,000港元。</p> <p>管理層透過考慮多項因素，包括但不限於(i)就作擬定用途之全部物業發展面積取得土地業權之可能性；(ii)對方（其大部份為貴集團之關聯方）信譽；及(iii)過往收款記錄，評估該等物業發展項目之可行性及該等結餘之可收回性。倘出現顯示結餘或不可收回之事件或變動時會作出減值。</p>	<p>我們已了解、評估及測試管理層有關收購物業發展項目之股本權益之預付款項之減值評估程序的內部控制。</p> <p>我們透過以下工作評估管理層評估結餘可收回性之合理性：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們透過向管理層詢問該等項目的狀況，評估取得商業或住宅土地業權的可能性。我們獲取並檢查相關支持文件，包括但不限於對方擁有之土地使用權證原件、發展計劃、與對方之通訊及相關內部會議備忘錄； • 我們對該等公司進行背景調查，並透過以抽樣方式檢查相關支付資料測試該等預付款項賬齡之準確性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>管理層將就貴集團收購物業發展項目之股本權益之預付款項之可收回性作出判斷與估計。</p> <p>我們非常關注此方面是因為貴集團綜合財務報表中，該等預付款項之結餘重大，以及釐定減值評估所用之重要假設及估計涉及重大判斷。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 我們透過以抽樣方式檢查銀行匯款單及銀行結單等支持文件，審閱貴集團該等對方之過往收款記錄；及 • 我們獲得對方之直接確認函件，以確認於年結日之各項結餘。 <p>我們發現管理層之評估有可得證據支持。</p>
<p>投資物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.6、4(b)及16。</p> <p>貴集團之投資物業按公平值列賬。於二零一六年十二月三十一日，貴集團之投資物業為2,165,788,000港元，佔貴集團總資產之11.6%，截至二零一六年十二月三十一日止年度之投資物業公平值收益為309,337,000港元。</p> <p>為支持管理層之估計，管理層對貴集團之投資物業進行獨立外部估值。投資物業估值取決於要求管理層作出重大判斷之若干主要假設，包括租賃期回報率、復歸回報率、市場租金及市場價格。</p> <p>我們非常關注此方面是因為貴集團綜合財務報表中，投資物業之結餘重大，以及釐定估值所用之重要假設及估計涉及重大判斷。</p>	<p>我們有關管理層對投資物業估值進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們評估獨立外部估值師之資格、能力及客觀性； • 我們讓我們的內部估值專家評估估值所用方法之適當性及所用主要假設之合理性，包括租賃期回報率、復歸回報率、市場租金及市場價格。我們將估值所用之租賃期回報率、復歸回報率、市場租金及市場價格與我們內部制定之基準（根據我們對貴集團投資物業之地點及分部之近期經驗及市場調查作出）作比較，發現彼此之間可資比較；及 • 我們以抽樣方式根據相關支持文件（包括租賃合約）檢查估值所用輸入數據之準確性。 <p>我們發現管理層之投資物業估值有可得證據支持。</p>

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年公司法第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十八日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	1,908,153	3,293,318
銷售成本	6	(1,238,495)	(2,641,769)
毛利		669,658	651,549
投資物業之公平值收益淨額	16	309,337	61,198
投資及其他收入	8	155,539	120,815
銷售及營銷成本	6	(59,639)	(39,937)
行政費用	6	(155,324)	(152,981)
其他收益／(虧損)淨額	9	125,989	(307,997)
經營溢利		1,045,560	332,647
出售附屬公司之收益	10	—	1,954,560
融資成本淨額	11	(798,796)	(1,004,642)
除所得稅前溢利		246,764	1,282,565
所得稅開支	12	(426,196)	(774,091)
本年度(虧損)／溢利		(179,432)	508,474
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(175,645)	591,409
非控股權益		(3,787)	(82,935)
		(179,432)	508,474
本年度本公司擁有人應佔溢利之 每股(虧損)／盈利(以每股港仙表示)	13		(經重列)
— 基本及攤薄		(3.68)	11.69

第73至161頁之附註為該等綜合財務報表之整體部份。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度（虧損）／溢利	(179,432)	508,474
其他全面虧損		
已經／其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(438,360)	(180,090)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	—	(7,543)
本年度全面（虧損）／收益總額	(617,792)	320,841
以下人士應佔全面（虧損）／收益總額：		
本公司擁有人	(596,100)	423,717
非控股權益	(21,692)	(102,876)
	(617,792)	320,841

第73至161頁之附註為該等綜合財務報表之整體部份。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業及設備	15	51,126	33,707
投資物業	16	2,165,788	1,237,878
無形資產	17	60,842	67,268
發展中物業	19	—	523,358
遞延所得稅資產	29	31,302	33,422
商譽	18	15,868	17,401
按公平值計入損益之金融資產	22	35,651	23,896
		2,360,577	1,936,930
流動資產			
發展中物業	19	2,805,689	2,818,794
完成待售物業	19	2,335,188	2,055,350
貿易及其他應收款項	20	1,743,034	2,034,643
預付款項	21	4,404,180	1,719,013
預付所得稅		98,640	60,087
按公平值計入損益之金融資產	22	—	954,904
受限制現金	23	453,873	187,747
初始期限超過三個月之定期存款	24	3,460,105	—
現金及現金等值項目	25	1,085,661	5,661,114
		16,386,370	15,491,652
總資產		18,746,947	17,428,582
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	642,441	481,831
其他儲備	27	4,303,421	3,626,813
累計虧損		(473,574)	(297,929)
		4,472,288	3,810,715
非控股權益		333,803	355,495
總權益		4,806,091	4,166,210

	附註	十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
負債			
非流動負債			
借款	28	7,083,675	4,702,108
遞延所得稅負債	29	600,408	373,543
融資租賃應付款		658	1,369
		7,684,741	5,077,020
流動負債			
借款	28	700,711	3,466,253
貿易及其他應付款項	30	1,749,072	1,883,265
應付最終控股公司款項		880	880
預收客戶款項		2,161,198	1,189,098
即期所得稅負債	31	1,522,132	1,505,145
融資租賃應付款		711	833
衍生金融工具	32	121,411	139,878
		6,256,115	8,185,352
總負債		13,940,856	13,262,372
總權益及負債		18,746,947	17,428,582

第73至161頁之附註為該等綜合財務報表之整體部份。

第66至161頁之財務報表於二零一七年三月二十八日經由董事會批准並由以下人士代為簽署：

朱慶崧
董事

葉麗霞
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總權益 千港元	
	股本 千港元 (附註26)	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一五年一月一日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	107,131	239,404	5,611	(888,281)	3,386,998	458,226	3,845,224
全面收益：										
— 本年度溢利／(虧損)	—	—	—	—	—	—	591,409	591,409	(82,935)	508,474
其他全面虧損：										
— 匯兌差額	—	—	—	(160,149)	—	—	—	(160,149)	(19,941)	(180,090)
— 出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額	—	—	—	(7,543)	—	—	—	(7,543)	—	(7,543)
轉移	—	—	—	—	—	1,057	(1,057)	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	145	145
本年度權益變動	—	—	—	(167,692)	—	1,057	590,352	423,717	(102,731)	320,986
於二零一五年十二月三十一日 之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	(60,561)	239,404	6,668	(297,929)	3,810,715	355,495	4,166,210
於二零一六年一月一日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	(60,561)	239,404	6,668	(297,929)	3,810,715	355,495	4,166,210
全面收益：										
— 本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(175,645)	(175,645)	(3,787)	(179,432)
其他全面虧損：										
— 匯兌差額	—	—	—	(420,455)	—	—	—	(420,455)	(17,905)	(438,360)
供股(附註26(b))	160,610	1,097,063	—	—	—	—	—	1,257,673	—	1,257,673
本年度權益變動	160,610	1,097,063	—	(420,455)	—	—	(175,645)	661,573	(21,692)	639,881
於二零一六年十二月三十一日 之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(481,016)	239,404	6,668	(473,574)	4,472,288	333,803	4,806,091

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營業務產生之現金	33	678,458	464,543
已付利息		(868,034)	(985,209)
已付企業所得稅		(68,194)	(53,182)
經營業務所用現金淨額		(257,770)	(573,848)
來自投資活動之現金流量			
已收利息		150,199	303,276
添置物業及設備付款		(16,512)	(15,241)
添置無形資產付款		(1,350)	(3,679)
出售無形資產及設備所得款項		1,151	—
購買按公平值計入損益之金融資產		(13,855)	(1,539,080)
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		933,784	559,478
出售附屬公司		—	2,512,406
收購物業發展項目之股本權益之預付款項		(3,898,655)	(1,116,259)
收購物業發展項目之股本權益之預付款項退款		1,131,697	1,507,742
定期存款(增加)/減少		(3,460,105)	1,823,033
添置已抵押銀行存款		—	(22,838)
給予第三方之現金墊款		—	(665,578)
償還第三方現金墊款		—	126,043
投資活動(所用)/產生現金淨額		(5,173,646)	3,469,303

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自融資活動之現金流量			
借款所得款項		2,167,546	2,925,070
償還借款		(2,359,246)	(2,478,691)
發行優先票據之所得款項		3,074,899	750,140
償還優先票據		(3,071,910)	—
贖回認股權證付款		(49,950)	—
供股所得款項		1,257,673	—
減少擔保存款		44,691	—
償還融資租賃應付款		(898)	(801)
關聯方現金墊款	36(b)	238,153	—
償還關聯方現金墊款	36(b)	(237,549)	—
融資活動產生現金淨額		1,063,409	1,195,718
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額			
年初之現金及現金等值項目	25	5,661,114	2,074,510
匯率變動影響		(207,446)	(504,569)
年末之現金及現金等值項目	25	1,085,661	5,661,114

第73至161頁之附註為該等綜合財務報表之整體部份。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1 一般資料

珠光控股集團有限公司（「本公司」）為於一九九六年八月二十二日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並已根據前香港公司條例第XI部註冊。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

自一九九六年十二月九日起，本公司以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板作為其第一上市地。

該等財務報表已於二零一七年三月二十八日經本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

除另有說明者外，該等財務報表乃以千港元（「千港元」）呈列。

2 主要會計政策概要

於編製該等綜合財務報表時採用之主要會計政策載於下文。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用於所有呈列的年度。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）之規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並就重估按公平值計入損益之金融資產及金融負債（包括衍生工具）以及投資物業（均按公平值列賬）作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。至於涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇，均披露於附註4。

若干比較數字已重新組合以配合當前呈報方式。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列準則之修訂本：

香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理方法
香港會計準則第 16 號及第 38 號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號 (修訂本)	農業：結果實的植物
香港會計準則第 27 號 (修訂本)	獨立財務報表之權益法
二零一四年度改進	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
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 (修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	披露計劃

採納該等修訂本不會對本期間或任何過往期間構成任何影響，且不大可能影響未來期間。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效及本集團並無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於下列日期或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則第 7 號 (修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 15 號 (附註(i))	客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號 (附註(ii))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號 (附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資	遞延

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋 (續)

(i) 香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」

香港會計師公會已頒佈收入確認之新訂準則。此準則將取代香港會計準則第 18 號所涵蓋有關貨品及服務合約及香港會計準則第 11 號所涵蓋有關建築合約的規定。新訂準則乃基於當貨品或服務控制權轉至客戶時確認收入之原則。該準則允許在採納方面採用全面追溯法或修改追溯法。

管理層目前正評估採納新訂準則對本集團財務報表之影響並已識別下列可能受影響的範疇：

- 服務收入 — 應用香港財務報告準則第 15 號或會導致須識別獨立履約責任，其可能影響確認收入之時間。
- 履行合約產生之若干成本之會計處理 — 若干目前支銷之成本或需根據香港財務報告準則第 15 號確認為資產，及
- 退回權利 — 香港財務報告準則第 15 號規定於資產負債表上獨立呈列自客戶收回貨品的權利及退款責任。

於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表之影響。本集團將對未來十二個月所帶來之影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則第 15 號須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制採用。於此階段，本集團並不擬於其生效日前採納該準則。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋 (續)

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

此項新訂準則闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計及金融資產新減值模式之新規則。

儘管本集團尚未對金融資產的分類及計量進行詳細評估，但目前分類為可供出售（「可供出售」）金融資產的債務工具似乎符合分類為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益之金融負債的會計處理，而本集團並不持有該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認之規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移，且並無變動。

由於本集團並無任何對沖關係，故新對沖會計規則對本集團不會造成重大影響。

新減值模型要求根據預期信貸虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生之信貸虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值計入其他全面收益之債務工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入項下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干金融擔保合約。儘管本集團尚未對其減值撥備如何會受到該新模型之影響進行詳細評估，惟其或會導致提早確認信貸虧損。

該新訂準則亦引入經擴大之披露規定及呈列變動，預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及範圍，尤其是該新訂準則採納年度。

香港財務報告準則第9號必須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度採用。根據已完成之香港財務報告準則第9號過渡條文，僅允許就二零一五年二月一日前開始之年度報告期間分階段提早採納。於該日後，新規定必須完全採納。本集團不擬於其強制採納日期前採納香港財務報告準則第9號。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋 (續)

(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將導致絕大部份租賃於資產負債表中確認，此乃由於並無區分經營及融資租賃。根據新訂準則，資產（使用租賃項目之權利）及繳付租金之金融負債已獲確定。唯一例外情況為短期及低值租賃。

出租人之會計處理將不會重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為24,458,000港元（見附註35）。然而，本集團尚未釐定該等承擔就未來付款導致確認之資產及負債，以及其將對本集團盈利及現金流量分類的影響。

部份承擔可能涵蓋短期及低值租賃之豁免，而部份有關安排之承擔則可能根據香港財務報告準則第16號而不被確認為租賃。

此項新訂準則必須於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度採用。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納此準則。

預期概無其他尚未生效之香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋將對本集團構成重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司為本集團擁有控制權的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 綜合賬目 (續)

(a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價根據所轉讓資產、被收購方前所有者所產生負債及本集團發行股本權益的公平值計算。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。

本集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的擁有權應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。所有其他非控股權益部分按收購日期的公平值計量，惟香港財務報告準則規定須按其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新計量為收購日期的公平值，而該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日期按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益內入賬。

轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘為議價購買的情況，如轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在綜合損益表中確認。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 綜合賬目 (續)

(b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權之非控制性權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為所有者之身份與所有者進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認之金額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益內或轉撥至另一類權益。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值之方法記賬。成本包括投資的直接應佔費用。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之賬目內。

當收到於附屬公司之投資之股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間之全面收益總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按與向主要營運決策者（「主要營運決策者」）的內部匯報一致的方式匯報。主要營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

各集團實體的財務報表所包括之項目，均以該實體營運之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。該等綜合財務報表乃以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在綜合損益表中確認。

與借款有關之匯兌收益及虧損乃於全面收益表「融資成本淨額」內呈列。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「其他收益／（虧損）淨額」內呈列。

以外幣計值被分類為可供出售的債務證券的公平值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額確認為損益，賬面值的其他變動則於其他全面收益中確認。

非貨幣金融資產及負債（例如按公平值計入損益持有的權益）的換算差額在損益中確認為公平值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產（例如分類為可供出售的權益）的換算差額計入在其他全面收益內。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算 (續)

(c) 集團實體

擁有功能貨幣有別於呈列貨幣的本集團實體（各自並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 集團實體的每份財務狀況表的資產與負債均按該財務狀況表當日的收市匯率換算；
- 集團實體的每份綜合全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易日期現行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公平值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

2.5 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。替換部分之賬面值乃終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

汽車	5年
傢俬、裝置及設備	3至5年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整（如適用）。

倘若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額（附註2.9）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 物業及設備 (續)

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合損益表的「其他收益／(虧損)淨額」內。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於竣工時，有關資產會被結轉至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

2.6 投資物業

投資物業(主要包括樓宇)乃本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬，即外聘估值師於各財務狀況表當日釐定之公開市值。公平值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法。公平值變動乃作為估值收益或虧損部分計入綜合損益表的「投資物業之公平值收益淨額」內。

完成待售物業於與另一方訂立之經營租賃生效可作為此事之佐證時轉撥至投資物業。物業於轉撥當日之公平值與其過往賬面值間之差額於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業及設備，而其於重新分類當日之公平值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估之相同方式處理。該物業產生之任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回先前之減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收益確認，及直接撥入權益項下之重估儲備。該物業產生之任何賬面值減少於損益扣除。

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 無形資產

(a) 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在單獨的土地所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。待開發為酒店物業及自用樓宇之土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於租賃期內按直線法在綜合損益表中攤銷。

(b) 電腦軟件

購入的電腦軟件特許權根據購入及使用該特定軟件所產生之成本資本化。有關成本按其估計可使用年期（五年）攤銷。

2.8 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，為轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及於被收購方之任何先前股本權益之收購日公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值之金額。

為進行減值測試，業務合併所得商譽被分配至預期將受惠於合併協同效應之各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配之各單位或單位組別為實體內之最低層級，為進行內部管理，在此層級之商譽會受到監控。

商譽減值每年檢討一次，倘有事件或情況變化預示可能會出現減值，檢討次數將更為頻密。包含商譽之現金產生單位賬面值可比作可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本之較高者。任何減值均即時確認為一項開支，且不可於其後撥回。

2.9 非金融資產減值

無確定可使用年期之無形資產或尚未能使用之無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層級歸類。已減值之非金融資產（商譽除外）於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎購入金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(a) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣金融資產。倘金融資產主要以短期賣出為目的而購入，則分類為此類別資產。此類別內之資產如預期於12個月內結算，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之於活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟已支付或預期於報告期末起計12個月後支付之款項除外，該等款項分類為非流動資產。貸款及應收款項包括綜合財務狀況表中之「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等值項目」(附註2.14及附註2.15)。

(c) 衍生工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，並其後按其公平值重新計量。除非衍生工具指定作對沖，否則分類為持作買賣。此類別內之資產如預期於12個月內結算，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 金融資產 (續)

2.10.2 確認及計量

常規購入及出售之金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日)予以確認。對於並非按公平值計入損益列賬之所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益列賬之金融資產最初按公平值確認，而交易成本則於收益表內列為開支。倘從投資收取現金流量之權利已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將擁有權之所有風險及回報轉讓時，則會終止確認金融資產。可供出售之金融資產及按公平值計入損益之金融資產其後以公平值列賬。貸款及應收款項其後按實際利息法以攤銷成本列賬。

分類為「按公平值計入損益之金融資產」之公平值變動所產生之收益或虧損，於產生期間列入綜合損益表「其他收益／(虧損)淨額」內。按公平值計入損益之金融資產之股息收入於本集團之收款權利建立時，於收益表內確認為其他收益。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值變動於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售之證券售出或減值時，於權益中確認之累計公平值調整於綜合損益表內列為「其他收益／(虧損)淨額」。

可供出售之證券採用實際利息法計算之利息於綜合損益表內確認為其他收益之一部份。倘本集團之收款權利建立，可供出售之權益工具之股息亦於綜合損益表內確認為其他收益之一部份。

2.11 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於綜合財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程中及本公司或對手方違約、無力償還或破產時執行。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於各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。僅倘資產初步確認後發生一項或多項事件(「減值事件」)而形成減值之客觀證據並能夠可靠地估計該減值事件對一項或一組金融資產之估計未來現金流量之影響時，方會確認一項或一組金融資產出現減值並產生減值虧損。

減值證據或包括顯示一名或一組債務人面對重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、彼等可能破產或進行其他財務重組之跡象，及顯示估計未來現金流量出現可計量減少(如因拖欠款項或與違約有關經濟狀況之變動)之可觀察數據。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與以該金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之間之差額計量。資產賬面值會予以調減，虧損金額則於損益內確認。倘屬浮動利率貸款或持有至到期日投資，則用於計量減值虧損之貼現率為根據合約釐定之當前實際利率。可行權宜方法方面，本集團可根據採用可觀察市價計算之工具公平值計量減值。

倘減值虧損金額於其後期間減少，而該減少與確認減值後所發生之事件(如債務人信貸評級上升)有客觀聯繫，則撥回以往確認之減值虧損並於損益表內確認。

2.13 發展中物業及完成待售物業

發展中物業及完成待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。物業開發成本包括於開發期間產生之土地使用權成本、建築成本、合資格資產之借款成本及專業費用。

可變現淨值計及預期最終變現之價格，並減去適用之可變銷售開支及預計落成成本。

除非預期相關物業發展項目之建設期遠超過正常營運週期，否則發展中物業分類為流動資產。

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就已售物業或所提供服務而應收客戶之金額。倘預期於一年或以內（或（倘較長）於業務正常營運週期內）收回貿易及其他應收款項，則有關款項分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，並於其後以實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.15 現金及現金等值項目及受限制現金

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性之投資。

受限制之銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表之現金及現金等值項目。

2.16 股本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股份之新增成本在權益中列為所得款項之扣減（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃於日常業務過程中自供應商取得之商品或服務之付款責任。倘付款期為一年或少於一年（或（倘較長）於業務正常營運週期內），貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.18 借款及借款成本

借款初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之任何差額採用實際利息法於借款期間內在收益表確認。

倘部份或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付之費用確認為該貸款之交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。倘沒有證據證明部份或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關融資期攤銷。

除非本集團有無條件權利將償還負債之期限延遲至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

與合資格資產（須大量時間方可用作其擬定用途或出售之資產）之收購、建築或生產直接有關之一般及特定借款成本，乃撥作該等資產之成本，直至該等資產大致可供用作擬定用途或出售之時。

就用於合資格資產開支前作短暫投資之特定借款所賺取投資收入，自合資格撥充資本之借款成本扣除。

所有其他借款成本均在產生之期間內於損益確認。

2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面損益表內確認，惟倘其與於其他全面收益中確認或直接於權益中確認之項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在之國家於綜合財務狀況表日期已制定或實質制定之稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋之情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與其在綜合財務報表中之賬面值產生之暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易（業務合併除外）初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於綜合財務狀況表日期已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（及法律）釐定。

遞延所得稅資產僅會於未來可能產生可用作抵銷暫時差額之應課稅利潤時，方予以確認。

外部基準差額

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排之投資產生之應課稅暫時差額作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差額之撥回時間由本集團控制，且暫時差額在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差額之撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差額之撥回時，方不就聯營公司之未分派利潤所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產僅於暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差額時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排之投資產生之可扣減暫時差額予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收之所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 僱員福利

(a) 退休金福利

根據中國規則及法規，本集團中國僱員須參與由中國有關省市政府營辦之各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員之退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利之責任。該等計劃之資產由中國政府管理之獨立管理基金持有，並與本集團之資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）之規則和法規為其於香港之全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃之供款是按合資格僱員之相關收入總額5%之最低法定供款要求（最高為每位僱員每月1,500港元）作出。該項退休金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團之資產分開持有。

本集團之界定供款退休計劃之供款於產生時列為開支。

(b) 僱員應享之假期

僱員應享之年假乃當僱員享有時確認。本集團會就截至綜合財務狀況表日期因僱員提供服務而享有之年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於享有之前不會予以確認。

2.21 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過往事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。概不會就未來經營虧損而確認撥備。

倘有多項類似責任，履行責任時需要資源流出之可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 撥備及或然負債 (續)

撥備按為履行責任預期須產生開支之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

或然負債乃產生自過往事件之可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內之一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過往事件產生而未獲確認之現有責任，原因是並不可能需要經濟資源流出或責任之金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出之可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

2.22 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，為就物業銷售及服務收入之應收金額，並於扣除折扣及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收益金額能夠可靠地計量及未來經濟利益可能流入實體，以及下文所述之各項本集團活動已達到特定標準時，本集團確認收益。本集團之估計以過往結果為基礎，當中考慮客戶類型、交易種類及各項安排之特性。

(a) 物業銷售

物業銷售之收益於物業之風險及回報轉讓至買方，即有關物業已經竣工並已將物業交付予買家，且能合理確保有關應收款項之可收回性時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取之按金及分期款項均於綜合財務狀況表之流動負債「客戶墊款」內入賬。

(b) 租金收入

經營租賃下租賃物業之租金收入於租賃期內採用直線法確認。

(c) 項目管理

項目管理產生之收益於提供服務之會計期間確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。倘一項貸款及應收款項出現減值情況，則本集團會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具之原實際利率折現其未來估計現金流，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款及應收款項之利息收入採用原實際利率確認。

2.24 股息收入

股息收入於收取股息分派的權利確立時予以確認。

2.25 租賃

凡擁有權之絕大部份風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均分類為經營租賃。

本集團作為承租人

根據經營租賃作出之付款（扣除自出租人收取之任何獎勵金），於租賃期內以直線法在損益支銷。

本集團作為出租人

當根據經營租賃出租資產時，該等資產按資產之性質於綜合財務狀況表列賬。租賃收入於租賃期以直線法在損益確認。

2.26 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而向合約持有人支付指定款項以償付其損失之合約。該等財務擔保乃代表附屬公司或聯營公司授予銀行、金融機構及其他實體，以為貸款、透支及其他銀行信貸提供擔保。

財務擔保初步按提供擔保當日之公平值在財務報表內確認。由於所有擔保均按公平條款協定，而所協定之溢價價值與擔保責任之價值相符，故財務擔保於簽訂時之公平值為零。概無確認未來溢價之應收款項。於初步確認後，本公司於該等擔保項下之負債按根據香港會計準則第18號所確認初始金額減攤銷費用及清償有關擔保所需金額之最佳估計之較高者計量。該等估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，經管理層判斷補充後而釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。有關擔保之負債之任何增加於綜合損益表之其他營運開支中呈報。

倘就附屬公司或聯營公司之貸款或其他應付款項所作擔保乃以無償形式提供，則公平值列賬為注資，並於本公司財務報表中確認為投資成本。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之業務承擔多項財務風險：市場風險（包括外幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理項目重點針對金融市場之難以預測性，並尋求將本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

風險管理由中央庫務部（集團庫務部）按照董事會批准之政策執行。集團庫務部透過與本集團營運單位之緊密合作確定、評估和對沖財務風險。董事會為整體風險管理制訂書面主要政策，亦為若干特定範疇提供書面政策，例如外幣風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具以及剩餘流動資金之投資。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於本集團的若干業務交易、資產及負債乃以集團實體各自的功能貨幣以外的貨幣（如美元及人民幣）計值，故本集團須面對若干外幣風險。不同貨幣之匯率波動可能影響本集團之營運業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產及負債於各年結日之賬面值如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
— 人民幣	3,748,709	1,182,841
— 美元	192,963	39,975
	3,941,672	1,222,816
金融負債		
— 人民幣	313	—
— 美元	3,096,288	3,124,070
	3,096,601	3,124,070

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表列示匯率出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值之金融項目，並於年終因應匯率5%變動而調整其換算。倘功能貨幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內稅後溢利及淨資產之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利增加／(減少)：		
功能貨幣兌相關貨幣升值5%		
— 人民幣	(187,420)	(59,142)
— 美元	145,166	154,205
功能貨幣兌相關貨幣貶值5%		
— 人民幣	187,420	59,142
— 美元	(145,166)	(154,205)

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資於綜合資產負債表中分類為按公平值計入損益之金融資產，且不會公開買賣，故本集團須面對公眾資金風險。本集團密切監控價格之波動並評估對本集團財務報表之影響。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要來自借款。以固定利率取得之借款令本集團面臨公平值利率風險。以浮動利率取得之借款令本集團面臨現金流量利率風險，但部份由持有之浮動利率現金所抵銷。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險 (續)

本集團按動態基準分析利率風險，並模擬計及再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖之多種情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整對損益之影響。就每次模擬分析而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債作出。

於二零一六年十二月三十一日，本集團按浮動利率計息之借款約為131,715,000港元（二零一五年：1,247,955,000港元）。倘按浮動利率計息之借款於二零一六年十二月三十一日之利率在所有其他變數不變情況下上升／下降50個基點，年內利息支出將增加／減少659,000港元（二零一五年：6,240,000港元），其大部份已於合資格資產內資本化。

(b) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信貸質素良好之機構。本集團之信貸風險程度指於銀行及金融機構現金及貿易及其他應收款項總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅接受聲譽良好之銀行及金融機構。應收關聯方款項屬於向本集團同一最終股東擁有之公司作出之現金墊款，其壞賬可能性較低。

就物業銷售產生之貿易應收款項而言，本集團根據可執行合約所載條款，密切監察客戶之還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借款以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買方未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭之銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註34。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

就租賃物業產生之貿易應收款而言，本集團制定政策確保其僅與有合適信貸記錄之承租人訂立租賃合約，且本集團按持續經營基準監察應收款項之信貸質素。倘應收租戶款項未獲償付或倘違反合約，本集團可能預扣部份或全部按金。本集團亦會定期審閱各個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

於二零一六年十二月三十一日，本集團亦因收購物業發展項目之股本權益之預付款項約3,998,031,000港元（二零一五年：1,422,093,000港元）而面對集中信貸風險。由於董事定期與對手方聯繫以確定有否潛在問題的預兆，故董事認為信貸風險有限。

最高信貸風險為綜合財務狀況表內各項金融資產之賬面值，經扣除任何減值撥備以及向第三方提供之擔保。本集團來自貿易及其他應收款項之信貸風險載於附註20。

(c) 流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、承諾信貸融資、短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活性。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關計劃。

下表載列本集團按相關到期日劃分，並按各自之綜合財務狀況表日期分組之金融負債。由於折讓之影響並不重大，故於十二個月內到期之貿易及其他應付款項等於其賬面值。倘衍生金融負債之合約到期對瞭解現金流量之時間性十分關鍵，則於分析時將計入衍生金融負債。下表所披露金額為合約未折現現金流量。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一六年十二月三十一日					
借款 (附註(i))	1,513,128	3,015,715	5,306,768	—	9,835,611
貿易及其他應付款項 (附註(ii))	1,502,089	—	—	—	1,502,089
融資租賃應付款	746	670	—	—	1,416
應付最終控股公司款項 (附註36(d))	880	—	—	—	880
衍生金融工具 — 現金流出	61,672	61,672	—	—	123,344
就授予本集團物業買方 之按揭融資額度向銀行 提供擔保 (附註(iii))	1,760,359	—	—	—	1,760,359
	4,838,874	3,078,057	5,306,768	—	13,223,699
於二零一五年十二月三十一日					
借款 (附註(i))	4,263,124	2,821,157	2,601,055	—	9,685,336
貿易及其他應付款項 (附註(ii))	1,663,333	—	—	—	1,663,333
融資租賃應付款	898	746	670	—	2,314
應付最終控股公司款項 (附註36(d))	880	—	—	—	880
衍生金融工具 — 現金流出	49,898	61,639	61,639	—	173,176
就本集團附屬公司前擁有人 之財務擔保合約 (附註34)	134,283	—	—	—	134,283
就授予本集團物業買方 之按揭融資額度向銀行 提供擔保 (附註(iii))	1,124,355	—	—	—	1,124,355
	7,236,771	2,883,542	2,663,364	—	12,783,677

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

- (i) 借款利息乃按於二零一六年及二零一五年十二月三十一日持有之借款計算。浮息利率乃使用分別於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之現行利率進行估計。
- (ii) 該款項不包括應付薪酬及其他應付稅項。
- (iii) 本集團已就本集團物業單位之若干買方安排銀行融資及提供擔保，以為該等買方履行還款責任作出擔保（附註34）。

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目標是保障本集團持續經營業務之能力，以為擁有人提供回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向擁有人支付之股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借款總額減現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款計算。借款總額包括優先票據、銀行及其他借款。資本總額乃按綜合財務狀況表所示權益總額加債務淨額計算。

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本風險管理 (續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借款總額 (附註28)	7,784,386	8,168,361
減：現金及現金等值項目 (附註25)	(1,085,661)	(5,661,114)
初始期限超過三個月之定期存款 (附註24)	(3,460,105)	—
受限制現金 (附註23)	(453,873)	(187,747)
債務淨額	2,784,747	2,319,500
權益總額	4,806,091	4,166,210
資本總額	7,590,838	6,485,710
資產負債比率	37%	36%

3.3 公平值估計

下表按計量公平值之估值技術所用輸入數據之層級，分析按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類為公平值等級內之三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價 (未經調整) (第1級)。
- 除第1級市場報價以外，基於可直接 (即作為價格) 或間接 (即源自價格) 觀察取得之資產或負債輸入數據 (第2級)。
- 並非基於可觀察市場數據取得之資產或負債輸入數據 (即不可觀察輸入數據) (第3級)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

下表呈列本集團按公平值計量之於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之金融資產。有關按公平值計量之投資物業之披露，請參閱附註16。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平值計入損益之金融資產 (附註22)				
— 投資基金	—	—	35,651	35,651
金融負債：				
衍生金融工具(附註32)	—	—	121,411	121,411
於二零一五年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平值計入損益之金融資產 (附註22)				
— 投資基金	—	—	23,896	23,896
— 金融產品	—	954,904	—	954,904
	—	954,904	23,896	978,800
金融負債：				
衍生金融工具(附註32)	—	—	139,878	139,878

年內，不同等級之間並無轉讓。

年內，估值技術並無其他變動。

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

(a) 第1級之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具之公平值按綜合財務狀況表日期之市場報價計算。倘報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有之金融資產之市場報價為當時買方報價。該等工具被列為第一級。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無計入第1級之金融工具。

(b) 第2級之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具（例如場外衍生工具）之公平值乃透過使用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少依賴實體特定估算。倘計算一項工具之公平值所需之所有重大輸入數據為可觀察，則該工具納入第2級。

倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據得出，則該工具納入第3級。

(c) 第3級之金融工具

納入第3級之金融工具之公平值於附註22及附註32內披露。

3.4 抵銷金融資產及金融負債

(a) 金融資產

以下金融資產涉及抵銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議。

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應收款項	20,015	20,015

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.4 抵銷金融資產及金融負債 (續)

(b) 金融負債

以下金融負債涉及抵銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議。

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付款項	(20,895)	(20,895)

上述金融資產及負債涉及本集團與對手方簽署之可強制執行淨額結算協議，該協議允許相關金融資產及負債以淨額結算。

4 重大會計估計及判斷

用於編製該等綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出評估並以此為基準。本集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 貿易及其他應收款項之減值虧損及收購物業發展項目之股本權益之預付款項

本集團乃根據評估貿易及應收款項(附註20)之可收回程度，包括各債務人或對手方現時信譽及過往收款記錄，釐定呆壞賬減值虧損。倘出現顯示結餘或不可收回之事件或變動時會作出減值。呆壞賬之識別須使用判斷及估計。倘實際結果與原定估計不符，有關差異將影響貿易及其他應收款項及預付款項之賬面值及有關估計發生變動年度之減值虧損。

就收購物業發展項目之股本權益之預付款項(附註21)而言，本集團透過考慮多項因素，包括但不限於(i)就全部作擬定用途之物業發展面積取得土地業權之可能性；(ii)對手方(其大部份為本集團之關聯方)信譽；及(iii)過往收款記錄，評估該等物業發展項目之可行性及該等結餘之可收回程度。倘出現顯示結餘或不可收回之事件或變動時會作出減值。管理層將就本集團收購物業發展項目之股本權益之預付款項之可收回程度作出判斷與估計。

4 重大會計估計及判斷 (續)

(b) 投資物業之公平值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定之評值評估其投資物業之公平值。

已竣工投資物業之公平值之最佳憑證是類似租賃及其他合約下物業在活躍市場之現時價格。若無此等資料，本集團在合理公平值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點（或已訂立不同租賃或其他合約）之物業在活躍市場之現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業之最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 基於對未來現金流量之可靠估計之年期及租賃到期續租法，此乃從任何現有租賃及其他合約之條款及（倘可能）外部憑證（例如類似物業在相同地點及狀況下之現時市值租金）產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性之不確定性作出評估之折現率予以釐定。

有關所使用之假設及判斷以及估值所使用之不可觀察輸入數據之詳情披露於附註16。

(c) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時，需要作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差額或稅務虧損時，有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷 (續)

(d) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

(e) 發展中物業及完成待售物業之撥備

本集團根據發展中物業及待售物業之可變現程度按其可變現淨值評估該等物業之賬面值。發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價之估計，減適用之可變銷售開支和預計落成成本（包括土地成本）釐定。待售物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價之估計，減適用之可變銷售開支釐定。根據管理層的最佳估計，於二零一六年十二月三十一日，發展中物業及待售物業概無任何重大減值。

(f) 申索及行政罰金之撥備

本集團對違反有關本集團物業發展項目之若干合約、法律或規例之潛在經濟資源流出進行評估，相應撥備於綜合損益表內確認。管理層透過考慮多個因素評估該等撥備之充足性，包括但不限於相關合約之條款、管理層對相關法律及規例之詮釋及依據第三方法律意見之有關經濟流出之可能性。

(g) 衍生金融負債之公平值

未有在活躍市場上交易的金融工具（如通過櫃台交易之衍生工具），其公平值乃透過估值而決定，本集團主要根據於各報告期末當日存在之市場情況，憑藉其判斷採用各種方法作出估計。本集團已就不會在活躍市場交易的認股權證採用三項式樹方法。

估值使用之不可觀察輸入數據在附註32披露。

5 分部資料

執行董事，作為本集團之主要營運決策者，會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告確定營運分部。本集團分為三個業務分部：物業開發、物業投資及項目管理服務。

收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、項目管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。年度收入包括下列各項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售收入	1,401,812	3,192,330
租金收入	101,720	62,037
裝修收入	21,418	38,951
項目管理服務收入（附註20(c)）	383,203	—
	1,908,153	3,293,318

分部業績指各分部所賺取之溢利（不計衍生金融負債之公平值變動淨額、融資成本及所得稅開支）。截至二零一六年十二月三十一日止年度計入虧損之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	1,423,230	101,720	383,203	1,908,153
分部業績	248,523	409,400	380,445	1,038,368
衍生金融工具之公平值收益				7,192
融資成本淨額（附註11）				(798,796)
除所得稅前溢利				246,764
所得稅開支				(426,196)
本年度虧損				(179,432)
資本支出	24,694	—	—	24,694
折舊（附註15）	4,167	—	—	4,167
確認為支出之無形資產攤銷（附註17）	4,696	—	—	4,696
投資物業之公平值收益淨額（附註16）	—	309,337	—	309,337

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5 分部資料 (續)

計入截至二零一五年十二月三十一日止年度計入溢利之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	3,231,281	62,037	—	3,293,318
分部業績	175,900	119,643	—	295,543
衍生金融工具之公平值收益				37,104
融資成本淨額 (附註 11)				(1,004,642)
出售附屬公司之收益				1,954,560
除所得稅前溢利				1,282,565
所得稅開支				(774,091)
本年度溢利				508,474
資本支出	21,420	—	—	21,420
折舊 (附註 15)	2,804	—	—	2,804
確認為支出之無形資產攤銷 (附註 17)	4,426	—	—	4,426
投資物業之公平值收益淨額 (附註 16)	—	61,198	—	61,198

5 分部資料 (續)

於二零一六年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部資產	14,849,841	2,347,847	1,482,306	18,679,994
其他資產				66,953
資產總值				18,746,947
分部負債	3,847,163	63,987	—	3,911,150
其他負債				10,029,706
負債總值				13,940,856

於二零一五年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部資產	15,103,983	1,312,377	—	16,416,360
其他資產				1,012,222
資產總值				17,428,582
分部負債	3,014,258	58,985	—	3,073,243
其他負債				10,189,129
負債總值				13,262,372

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5 分部資料 (續)

分部資產與資產總值對賬如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部資產	18,679,994	16,416,360
其他資產		
— 按公平值計入損益之金融資產	35,651	978,800
— 遞延所得稅資產	31,302	33,422
資產總值	18,746,947	17,428,582

分部負債與負債總值對賬如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部負債		
其他負債	3,911,150	3,073,243
— 借款	7,784,386	8,168,361
— 遞延稅項負債	600,408	373,543
— 即期稅項負債	1,522,132	1,505,145
— 融資租賃應付款	1,369	2,202
— 衍生金融負債	121,411	139,878
負債總值	13,940,856	13,262,372

按地區分佈劃分之非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	16,035	3,996
中國內地	2,277,589	1,875,616
總計	2,293,624	1,879,612

各分部之間並無進行銷售。向董事會呈報之對外人士收入之計量方式與綜合損益表一致。

5 分部資料 (續)

向主要營運決策者提供之資產及負債總值金額之計量方式與綜合財務報表一致。該等資產及負債乃按分部經營基準進行分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、完成待售物業、收購物業發展項目之股本權益之預付款項、應收款項、定期存款以及現金及現金等值項目。

分部負債包括營運負債。未分配負債包括稅項、借款、融資租賃應付款及衍生金融負債。

資本支出包括物業及設備(附註15)以及無形資產(附註17)之添置。

於二零一六年之收入約363,382,000港元乃來自一名單一關連方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部，而於二零一五年之收入1,091,255,000港元乃來自一名單一對外客戶，該等收入乃歸屬於物業開發分部。

6 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政費用之費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	1,235,350	2,634,058
員工成本(包括董事酬金)(附註7)	64,455	53,539
銷售及營銷開支	42,459	35,620
業務招待費	22,154	23,414
其他稅項	19,855	13,978
物業管理費	8,511	2,832
法律及其他諮詢費	6,790	11,957
物業租賃費	7,517	13,702
攤銷(附註17)	4,696	4,426
折舊(附註15)	4,167	2,804
核數師酬金		
— 審計服務	3,600	2,400
— 非審計服務	1,424	560
辦公室開支	3,121	2,644
其他	29,359	32,753
	1,453,458	2,834,687

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、花紅及津貼	61,843	51,369
退休金 — 界定借款計劃	2,612	2,170
	64,455	53,539

(a) 五名最高薪人士

年內，本集團之五名最高薪人士中有四名（二零一五年：四名）為董事，彼等之酬金已於附註39之分析中列載。年內，其餘一名（二零一五年：一名）人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、花紅及津貼	1,170	1,170
退休金 — 界定供款計劃	18	18
	1,188	1,188

酬金劃分為以下組別：

酬金組別（港元）	人數	
	二零一六年	二零一五年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1

(b) 退休金 — 界定供款計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入5%之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限1,500港元。

8 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	78,314	89,857
來自其他應收款項之利息收入	61,673	30,774
來自金融產品之利息收入	15,552	184
	155,539	120,815

9 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
申索及行政罰金之撥備撥回／(撥備)	133,357	(202,161)
衍生金融工具之公平值收益(附註32)	7,192	37,104
匯兌虧損	(6,748)	(92,810)
減值撥備撥回	—	12,578
撇減發展中物業	—	(28,349)
雜項收入	3,173	6,338
其他	(10,985)	(40,697)
	125,989	(307,997)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 出售附屬公司之收益

於二零一五年，本集團出售樂得控股有限公司及其附屬公司（統稱「樂得集團」），其主要於中國從事物業發展。出售樂得集團之收益淨額為1,945,560,000港元。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5
商譽	59,358
可供出售之金融資產	18,249
發展中待售物業	2,749,792
預付款項、訂金及其他應收款項	1,179,263
銀行及現金結餘	113,580
應付賬款	(32,605)
應計費用及其他應付款項	(10,588)
應付本集團款項	(234,516)
即期稅項負債	(6,978)
借款	(1,551,719)
財務擔保合約	(94,554)
遞延稅項負債	(1,493,301)
已出售資產淨值	695,986
自權益重新分類之可供出售之金融資產累計收益	(18,249)
轉撥匯兌波動儲備	(7,543)
非控股權益	145
出售之直接費用	1,087
出售附屬公司之收益	1,954,560
總代價	2,625,986
以現金支付之代價	2,625,986
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	2,625,986
已出售現金及現金等值項目	(113,580)
	2,512,406

11 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支：		
— 銀行及其他借款	525,780	677,539
— 優先票據	554,864	468,140
— 融資租賃	65	97
減：撥作資本之利息	(281,913)	(141,134)
	798,796	1,004,642

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	168,464	448,931
— 中國土地增值稅	5,875	272,333
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	104,628	25,743
— 中國土地增值稅	147,229	27,084
	426,196	774,091

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12 所得稅開支 (續)

本集團除所得稅前溢利之所得稅與使用集團旗下實體所在國家所制定稅率計算之理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	246,764	1,282,565
按中國企業所得稅率計算	61,691	320,641
並非確認為遞延所得稅之稅項虧損 (附註(a))	251,415	318,531
不可扣除所得稅開支之影響 (附註(b))	46,225	296,447
毋須繳納所得稅收入之影響	(3,033)	(6,347)
毋須繳納所得稅撥備之影響	(38,974)	(3,145)
可抵扣中國企業所得稅之中國土地增值稅	(38,276)	(74,854)
已出售附屬公司之稅率差異之影響	—	(362,456)
稅率差異之影響	(5,956)	(14,143)
中國企業所得稅	273,092	474,674
中國土地增值稅	153,104	299,417
	426,196	774,091

(a) 未確認為遞延所得稅之稅務虧損包括境內外集團公司產生之虧損。

(b) 不可扣除所得稅開支之影響主要包括透過收購公司所收購土地導致之無正式發票之土地出讓金成本。

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營之所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對年內估計應課稅溢利按適用稅率計算。本集團旗下位於中國內地之實體之適用企業所得稅率為25% (二零一五年：25%)。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於二零零八年一月一日後自所賺取溢利中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

12 所得稅開支 (續)

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

香港利得稅

截至二零一六年十二月三十一日止年度之適用香港利得稅稅率為16.5% (二零一五年：16.5%)。

海外所得稅

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納百慕達所得稅。本公司於英屬處女群島成立之直接附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13 每股（虧損）／盈利

(a) 基本

每股基本（虧損）／盈利乃按本公司擁有人應佔（虧損）／溢利除以年內已發行普通股（不包括本公司購買之普通股）之加權平均數計算（附註26）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一五年 (經重列)	二零一五年 (如之前呈報)
本公司擁有人應佔（虧損）／溢利（千港元）	(175,645)	591,409	591,409
已發行普通股之加權平均數（千股）	4,773,226	5,061,146	4,818,313
每股基本（虧損）／盈利（每股港仙）	(3.68)	11.69	12.27

截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利之比較數字已重列以追溯計及年內本公司供股之影響。

(b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於股份平均市價，該等認股權證於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

14 股息

董事會並不建議派發截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之股息。

15 物業及設備

	在建資產 千港元	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	19,444	11,189	3,074	33,707
添置	21,022	1,859	463	23,344
出售	—	—	(44)	(44)
折舊	—	(2,342)	(1,825)	(4,167)
匯兌差額	(1,231)	(447)	(36)	(1,714)
年末賬面淨值	39,235	10,259	1,632	51,126
於二零一六年十二月三十一日				
成本	39,235	15,952	6,025	61,212
累計折舊	—	(5,693)	(4,393)	(10,086)
賬面淨值	39,235	10,259	1,632	51,126
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	25,520	1,324	3,871	30,715
添置	5,367	11,180	1,194	17,741
轉撥	(10,142)	—	—	(10,142)
出售	—	—	(17)	(17)
出售附屬公司	—	—	(6)	(6)
折舊	—	(971)	(1,833)	(2,804)
匯兌差額	(1,301)	(344)	(135)	(1,780)
年末賬面淨值	19,444	11,189	3,074	33,707
於二零一五年十二月三十一日				
成本	19,444	14,699	6,124	40,267
累計折舊	—	(3,510)	(3,050)	(6,560)
賬面淨值	19,444	11,189	3,074	33,707

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15 物業及設備 (續)

折舊費用計入綜合損益表下列類別：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售成本	12	10
銷售及營銷成本	12	9
行政費用	4,143	2,785
	4,167	2,804

截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款成本6,832,000港元（二零一五年：無）已資本化計入在建資產。

於二零一六年十二月三十一日，在建資產39,235,000港元（二零一五年：19,444,000港元）已抵押，作為本集團借款之抵押品（附註28）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款之資本化比率為13.35%（二零一五年：12.33%）。

16 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公平值		
於一月一日之年初結餘	1,237,878	686,465
轉撥自待售物業	738,529	554,696
公平值收益淨額	309,337	61,198
匯兌差額	(119,956)	(64,481)
	2,165,788	1,237,878
於十二月三十一日之年末結餘		

16 投資物業 (續)

(a) 就投資物業於損益確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金收入 (附註5)	101,720	62,037
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(13,711)	(4,029)
不會產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,114)	—

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，該等投資物業於中國按40至70年期租賃持有。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業2,006,021,000港元（二零一五年：1,192,705,000港元）已質押作為本集團借款之抵押品（附註28）。

(i) 公平值等級

若干獨立及專業合資格估值師已對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一六年十二月三十一日之公平值。重估收益或虧損計入綜合損益表之「投資物業之公平值收益淨額」。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，由於若干用於釐定投資物業之公平值之重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業之公平值被列為公平值計量等級之第3級。

本集團之政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入及轉出。年內，公平值等級間無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 投資物業 (續)

(a) 就投資物業於損益確認之金額 (續)

(ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師（其持有獲認可之相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗）於二零一六年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次（與本集團之年度報告日期相符）估值過程及結果之討論。於二零一六年十二月三十一日，漢華評估有限公司及韋堅信測量師行有限公司已釐定物業之公平值。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告之變動；
- 與獨立估值師進行討論。

(iii) 估值技術

投資物業之公平值一般透過年期及復歸法產生。此方法乃基於相關估值日之租賃協議而作出。租賃協議內之租金收入及租賃協議出租期以外期間之潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率及合適之復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金之分析及估值師對當時投資者之要求或期望之詮釋而得出。在估值中採用之當前市場租金乃根據該等物業及其他可資比較物業之近期租務情況而釐定。

本集團亦採用直接比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

16 投資物業 (續)

(a) 就投資物業於損益確認之金額 (續)

(iii) 估值技術 (續)

年內估值技術概無變動。

描述	於二零一六年十二月三十一日之公平值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
竣工投資物業 辦公室	979,474	年期及租賃到期續租法	租賃期回報率	3.5%	租賃期回報率越高，公平值越低
			復歸回報率	4.0%	復歸回報率越高，公平值越低
			市場租金 (每月每平方米人民幣)	130-140	市場租金越高，公平值越高
竣工投資物業 商舖	574,773	年期及租賃到期續租法	租賃期回報率	3.0%	租賃期回報率越高，公平值越低
			復歸回報率	3.5%	復歸回報率越高，公平值越低
			市場租金 (每月每平方米人民幣)	40-430	市場租金越高，公平值越高
竣工投資物業 酒店	611,541	直接比較法	市場價格 (每平方米人民幣)	21,670-33,540	市場租金越高，公平值越高

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 投資物業 (續)

(a) 就投資物業於損益確認之金額 (續)

(iii) 估值技術 (續)

	物業類型	於二零一五年十二月 三十一日之公平值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值之關係
竣工投資物業	辦公室	444,806	年期及租賃到 期續租法	租賃期回報率	3.5%	租賃期回報率越高， 公平值越低
				復歸回報率	4.0%	復歸回報率越高， 公平值越低
				市場租金 (每月 每平方米人民幣)	125-135	市場租金越高， 公平值越高
竣工投資物業	商鋪	144,441	年期及租賃到 期續租法	租賃期回報率	2.5%-3.5%	租賃期回報率越高， 公平值越低
				復歸回報率	3.5%-4.0%	復歸回報率越高， 公平值越低
				市場租金 (每月 每平方米人民幣)	40-420	市場租金越高， 公平值越高
竣工投資物業	酒店	648,631	直接比較法	市場價格 (每平方 米人民幣)	23,499- 36,000	市場租金越高， 公平值越高

17 無形資產

	土地使用權 千港元	電腦軟件 千港元	總額 千港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	58,025	9,243	67,268
添置	—	1,350	1,350
出售	—	(1,107)	(1,107)
攤銷	(1,760)	(2,936)	(4,696)
匯兌差額	(1,455)	(518)	(1,973)
年末賬面淨值	54,810	6,032	60,842
於二零一六年十二月三十一日			
成本	84,897	13,798	98,695
累計攤銷	(30,087)	(7,766)	(37,853)
賬面淨值	54,810	6,032	60,842
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	62,635	8,693	71,328
添置	—	3,679	3,679
攤銷	(1,848)	(2,578)	(4,426)
匯兌差額	(2,762)	(551)	(3,313)
年末賬面淨值	58,025	9,243	67,268
於二零一五年十二月三十一日			
成本	86,727	14,863	101,590
累計攤銷	(28,702)	(5,620)	(34,322)
賬面淨值	58,025	9,243	67,268

無形資產由電腦軟件及土地使用權組成。與土地使用權有關之無形資產包括獲取權利以在固定期間使用若干土地（全部位於中國）主要作酒店樓宇及其他自用樓宇之成本。

於二零一六年十二月三十一日，土地使用權54,810,000港元（二零一五年：58,025,000港元）已抵押，作為本集團借款之抵押品（附註28）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之年初金額	17,401	77,838
出售附屬公司時終止確認	—	(59,358)
匯兌差額	(1,533)	(1,079)
於十二月三十一日之年末金額	15,868	17,401
於十二月三十一日		
成本	35,665	38,080
累計減值	(19,797)	(20,679)
賬面淨值	15,868	17,401

現金產生單位之可收回金額乃按物業估計之公平值減出售成本，及經參考可資比較市場交易後釐定。計算公平值減出售成本所用假設乃根據管理層對中國物業市場之市場發展之過往經驗及預期釐定。二零一六年並無作出減值（二零一五年：無）。

二零一六年及二零一五年使用價值計算所採用之主要假設如下。

	二零一六年	二零一五年
單位銷售價格（每平方米人民幣）	45,000	40,000
三年期增長率	5%	5%
稅前貼現率	12.96%	12.28%

19 發展中物業及完成待售物業

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預期將完成之發展中物業：		
— 於一個營運週期內（計入流動資產）	2,805,689	2,818,794
— 超過一個營運週期（計入非流動資產）	—	523,358
	2,805,689	3,342,152
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	1,292,877	1,873,932
— 資本化利息	203,061	198,942
— 土地使用權	1,309,751	1,269,278
	2,805,689	3,342,152
完成待售物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	1,458,639	905,060
— 資本化利息	198,415	97,200
— 土地使用權	678,134	1,053,090
	2,335,188	2,055,350

完成待售物業均位於中國。

於二零一六年十二月三十一日，發展中物業及完成待售物業約1,722,443,000港元（二零一五年：2,940,610,000港元）已質押作為本集團借款之抵押品（附註28）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款資本化比率為13.35%（二零一五年：12.33%）。

於二零一六年年度，完成待售物業約738,529,000港元（二零一五年：554,696,000港元）轉撥至竣工投資物業（附註16）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項(附註(a))	199,118	1,062,898
— 關聯方(附註36(d))	167,690	—
— 第三方	31,428	1,062,898
減：貿易應收款項減值撥備(附註(a))	—	—
貿易應收款項淨額	199,118	1,062,898
其他應收款項	1,543,916	971,745
— 關聯方(附註(c)及附註36(d))	1,118,251	—
— 第三方(附註(d))	425,665	971,745
	1,743,034	2,034,643

(a) 本集團大部份收入來自物業銷售、項目管理服務及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合約之信貸期。

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無逾期	189,524	1,015,700
逾期	9,594	47,198
	199,118	1,062,898

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，逾期貿易應收款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	9,005	47,198
91日至180日	442	—
181日至365日	147	—
	9,594	47,198

20 貿易及其他應收款項 (續)

(a) (續)

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項9,594,000港元（二零一五年：47,198,000港元）已逾期但未減值。本集團認為該等已逾期貿易應收款項將可收回，且並無作出撥備。

(b) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

(c) 來自關聯方之其他應收款項1,117,930,000港元包括項目開發資金。根據於二零一五年四月之項目管理服務協議，本集團同意向中國之物業發展項目（「該項目」）提供資金人民幣10億元及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)該項目產生之總資金之固定百分比及(ii)將參考該項目之估計溢利釐定之花紅（附註36(d)(i)）。

(d) 來自第三方之其他應收款項主要包括向第三方之墊款。

(e) 除附註(a)所披露者外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。

(f) 於報告日期貿易及其他應收款項之最高信貸風險為各類別應收款項之賬面值。

(g) 本集團貿易及其他應收款項之賬面值以以下貨幣計值：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	3,945	3,381
人民幣	1,739,089	2,031,262
	1,743,034	2,034,643

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 預付款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向關聯方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a)及附註36(d))	2,824,099	348,351
— 裝修服務 (附註36(d))	157,192	147,663
向第三方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a))	1,173,932	1,073,742
— 預付建築成本	43,784	100,223
— 其他	959	2,915
收購土地使用權之預付款項 (附註(b))	147,280	—
預付營業稅及其他徵費	56,934	46,119
	4,404,180	1,719,013

(a) 於二零一六年，本集團已預付合共3,998,031,000港元（二零一五年：1,422,093,000港元）投資於中國私營項目公司。預付款項將用於收購若干中國實體之股本權益，該等實體於中國擁有土地使用權或物業發展項目。

(b) 收購土地之預付款項將根據與地方國土資源局簽訂之土地收購合約所規定之支付條款支付。訂約但未撥備之土地收購成本於承擔列賬（附註35(a)）。

22 按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動部份：		
於一月一日之年初金額	23,896	—
收購	13,855	24,261
匯兌差額	(2,100)	(365)
於十二月三十一日之年末金額	35,651	23,896
流動部份：		
於一月一日之年初金額	954,904	—
收購	—	1,514,819
出售	(933,784)	(559,478)
匯兌差額	(21,120)	(437)
於十二月三十一日之年末金額	—	954,904

本集團已認購總額35,651,000港元（二零一五年：23,896,000港元）之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動計入損益表之「其他收益／（虧損）淨額」內。

於二零一六年十二月三十一日，投資基金之公平值乃由基金經理（其亦作為認購及退回投資基金之代理）所報，本年度並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 受限制現金

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
建築項目之擔保存款(附註(a))	405,263	110,844
支付薪金之擔保存款(附註(b))	48,610	32,212
銀行借款之擔保存款	—	44,691
	453,873	187,747
以下列貨幣計值：		
— 港元	—	12,464
— 人民幣	453,873	175,283
	453,873	187,747

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出之有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 本集團須於指定銀行賬戶存放存款，僅用於結付本集團應付建築工人之款項。該存款只會於相關物業發展項目竣工後得以解除。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

24 初始期限超過三個月之定期存款

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
初始期限超過三個月之定期存款以下列貨幣計值：		
— 以人民幣計值	3,460,105	—

本集團初始期限超過三個月之定期存款於二零一六年十二月三十一日之加權平均實際年利率為1.99%。由於本集團之定期存款於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

25 現金及現金等值項目

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	880,683	5,603,601
— 以港元計值	12,016	17,538
— 以美元計值	192,962	39,975
	1,085,661	5,661,114

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26 股本

	普通股數目	股本 千港元
法定：		
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	6,000,000,000	
增加法定股本（附註(a)）	4,000,000,000	
	<hr/>	
於二零一六年十二月三十一日	10,000,000,000	
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日	4,818,312,935	481,831
根據供股增加普通股股本（附註(b)）	1,606,104,312	160,610
	<hr/>	
於二零一六年十二月三十一日	6,424,417,247	642,441
	<hr/>	
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	4,818,312,935	481,831
	<hr/>	

(a) 根據本公司於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司之法定股本自600,000,000港元（拆分為6,000,000,000股股份）增加至1,000,000,000港元（拆分為10,000,000,000股股份）。

(b) 於二零一六年十二月九日，本公司完成供股，以每股供股股份0.80港元發行1,606,104,312股本公司普通股（「供股」）。根據供股，本公司之股本及股份溢價分別增加約160,610,000港元及1,097,063,000港元。

27 其他儲備

	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	外匯儲備 千港元	總計 千港元
二零一六年一月一日之結餘	3,543,224	(101,922)	6,668	239,404	(60,561)	3,626,813
供股(附註26(b))	1,097,063	—	—	—	—	1,097,063
匯兌差額	—	—	—	—	(420,455)	(420,455)
二零一六年十二月三十一日 之結餘	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(481,016)	4,303,421
二零一五年一月一日之結餘	3,543,224	(101,922)	5,611	239,404	107,131	3,793,448
轉撥	—	—	1,057	—	—	1,057
匯兌差額	—	—	—	—	(160,149)	(160,149)
出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額	—	—	—	—	(7,543)	(7,543)
二零一五年十二月三十一日 之結餘	3,543,224	(101,922)	6,668	239,404	(60,561)	3,626,813

28 借款

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入非流動負債之借款：		
優先票據	3,013,591	2,914,608
— 於二零一六年八月到期之優先票據(「二零一三年票據」)(附註(a)(i))	—	1,464,750
— 於二零一七年七月到期之優先票據(「二零一四年票據(I)」)(附註(a)(ii))	—	729,831
— 於二零一八年一月及二月到期之優先票據(「二零一四年票據(II)」) (附註(a)(iii))	—	720,027
— 於二零一九年八月及九月到期之優先票據(「二零一六年票據」) (附註(a)(iv))	3,013,591	—
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	285,970	1,076,977
其他借款 — 有抵押(附註(c))	4,453,564	3,652,517
其他借款 — 無抵押	—	158,118
減：於一年內到期之款項	(669,450)	(3,100,112)
	7,083,675	4,702,108
計入流動負債之借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	31,261	366,141
長期借款之即期部份	669,450	3,100,112
	700,711	3,466,253
借款總額	7,784,386	8,168,361

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 借款 (續)

(a) 優先票據

(i) 二零一三年票據

於二零一三年七月二十二日，本公司向若干投資者發行總面值為200,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,658,000美元（相當於約1,509,784,000港元）。二零一三年票據以美元計值，於二零一六年八月四日到期，並按年利率12.5%計息。

二零一三年票據初步按公平值（扣除已產生之交易成本）入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

根據二零一三年票據的發行條款及條件以及日期為二零一四年七月十四日的補充修訂，本公司授予二零一三年票據投資者行使款額合共為40,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一三年認股權證」），可以初步行使價每股2.2691港元認購本公司137,499,449股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一三年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

二零一三年認股權證授予持有人權利可按行使價購買或將二零一三年票據之若干部份轉換為本公司普通股。此外，自二零一四年七月十四日生效後，任何認股權證持有人可於贖回期任何時間要求本公司以現金贖回全部或部份二零一三年認股權證。因此，二零一三年認股權證初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。

(ii) 二零一四年票據 (I)

於二零一四年七月十七日及二零一四年七月十八日，本公司分別發行總面值為40,000,000美元及60,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為94,901,000美元（相當於約735,534,000港元）。二零一四年票據 (I) 以美元計值，分別於二零一七年七月十六日及十七日到期，並按年利率11.8%計息。

二零一四年票據 (I) 初步按公平值（扣除已產生之交易成本）入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

28 借款 (續)

(a) 優先票據 (續)

(ii) 二零一四年票據(I) (續)

除發行二零一四年票據(I)外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為20,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一四年認股權證(I)」），可以初步行使價按本公司每股普通股2.3778港元認購本公司65,606,863股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一四年認股權證(I)可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

由於供股，二零一四年認股權證(I)之行使價下調至2.1464港元。

二零一四年認股權證(I)之條款及條件與二零一三年認股權證類似，初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。於二零一六年九月二十三日，本公司提早贖回二零一四年票據(I)之全部本金額。

(iii) 二零一四年票據(II)

於二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日，本公司分別發行總面值為65,000,000美元及35,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為96,460,000美元（相當於約747,956,000港元）。二零一四年票據(II)以美元計值，分別於二零一八年一月七日及二零一八年二月十二日到期，並按年利率11.8%計息。

除發行二零一四年票據(II)外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為20,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一四年認股權證(II)」），可以初步行使價按本公司每股普通股2.3778港元認購本公司65,606,863股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一四年認股權證(II)可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

由於供股，二零一四年認股權證(II)之行使價下調至2.1464港元。

二零一四年認股權證(II)之條款及條件與二零一三年認股權證及二零一四年認股權證(I)類似，初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。於二零一六年九月二十三日，本公司提早贖回二零一四年票據(II)之全部本金額。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 借款 (續)

(a) 優先票據 (續)

(iv) 二零一六年票據

於二零一六年八月四日及二零一六年九月二十三日，本公司分別發行總面值為190,000,000美元及220,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為389,552,000美元（相當於約3,021,818,000港元）。二零一六年票據以美元計值，分別於二零一九年八月三日及二零一九年九月二十二日到期，並按年利率11%計息。

除發行二零一六年票據外，亦授予該等投資者行使款額合共為61,500,000美元（該購買將採用的港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一六年認股權證」），可以初步行使價本公司每股普通股1.9995港元認購本公司239,909,977股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一六年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。由於供股，二零一六年認股權證之行使價下調至1.8049港元。

二零一六年認股權證之條款及條件與二零一三年認股權證、二零一四年認股權證(I)及二零一四年認股權證(II)類似，乃入賬列作衍生金融價值，其後按公平值計入損益進行計量。

(b) 銀行借款 — 有抵押

銀行借款包括有抵押負債，以本集團若干在建工程、投資物業、發展中物業及完成待售物業作抵押。

(c) 其他借款 — 有抵押

從事房地產項目開發之若干中國附屬公司已與若干金融機構（「信託人」）訂立基金安排，據此，信託人募集信託基金並將資金注入附屬公司。基金按固定利率計息，有固定還款期，並以若干附屬公司之若干發展中物業、完成待售物業、土地使用權、投資物業及股份作抵押。

28 借款 (續)

(d) 於年末，本集團借款面臨之利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月或以下 千港元	6至12個月 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
於二零一六年 十二月三十一日	162,976	484,051	7,137,359	7,784,386
於二零一五年 十二月三十一日	4,200,298	801,449	3,166,614	8,168,361

(e) 借款之到期情況如下：

	優先票據 千港元	銀行借款 千港元	其他借款 千港元	總額 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
1年內	—	255,812	444,899	700,711
1至2年	—	61,419	2,253,003	2,314,422
2至5年	3,013,591	—	1,755,662	4,769,253
	3,013,591	317,231	4,453,564	7,784,386
於二零一五年十二月三十一日				
1年內	1,464,750	598,700	1,402,803	3,466,253
1至2年	1,449,858	844,418	10,773	2,305,049
2至5年	—	—	2,397,059	2,397,059
	2,914,608	1,443,118	3,810,635	8,168,361

(f) 加權平均實際利率如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
優先票據	18.52%	16.83%
銀行及其他借款	10.15%	10.03%

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 借款 (續)

(g) 借款賬面值以下列貨幣計值：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣	4,770,795	4,969,687
港元	—	214,870
美元	3,013,591	2,983,804
	7,784,386	8,168,361

29 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
將於超過 12 個月後變現之遞延所得稅資產	31,302	33,422
將於超過 12 個月後清償之遞延所得稅負債	(600,408)	(373,543)
遞延所得稅負債淨額	(569,106)	(340,121)

遞延所得稅變動總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	(340,121)	(1,790,232)
於綜合損益表扣除之稅項 (附註 12)	(251,857)	(52,827)
出售附屬公司	—	1,493,301
匯兌差額	22,872	9,637
於十二月三十一日	(569,106)	(340,121)

29 遞延所得稅 (續)

年內之遞延所得稅資產及負債變動 (不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷) 如下：

遞延所得稅資產

	土地增值稅 暫時差額 千港元
於二零一六年一月一日	33,422
匯兌差額	(2,120)
於二零一六年十二月三十一日	31,302
於二零一五年一月一日	123,184
於綜合損益表計入之稅項	(85,977)
匯兌差額	(3,785)
於二零一五年十二月三十一日	33,422

遞延所得稅資產乃於未來應課稅溢利之有關利益可以變現時就稅項虧損結轉確認入賬。本集團並無就可供結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損金額686,560,000港元 (二零一五年：339,660,000港元) 確認遞延所得稅資產171,640,000港元 (二零一五年：84,915,000港元)。稅項虧損最多可結轉五年。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債

	投資物業 重估收益 暫時差額 千港元	業務合併之 公平值調整 千港元	中國附屬公司 未分派溢利 千港元	土地增值稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日	(131,399)	(231,418)	(9,885)	(841)	(373,543)
於綜合損益表扣除之稅項	(270,851)	18,994	—	—	(251,857)
匯兌差額	19,775	4,538	626	53	24,992
於二零一六年十二月三十一日	(382,475)	(207,886)	(9,259)	(788)	(600,408)
於二零一五年一月一日	(45,491)	(1,858,876)	(5,049)	(4,000)	(1,913,416)
於綜合損益表扣除之稅項	(92,218)	127,356	(5,035)	3,047	33,150
匯兌差額	6,310	6,801	199	112	13,422
出售附屬公司	—	1,493,301	—	—	1,493,301
於二零一五年十二月三十一日	(131,399)	(231,418)	(9,885)	(841)	(373,543)

概無就若干附屬公司未匯付盈利之應付預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債55,657,000港元(二零一五年: 3,715,600港元)。於二零一六年十二月三十一日,未匯付盈利合共556,572,000港元(二零一五年: 37,156,000港元),乃由於本集團並無計劃於可預見未來在中國境外分派該等盈利。

30 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項	1,074,617	1,266,311
應付關聯方款項(附註36(d))	49,463	51,850
申索及行政罰金之撥備	79,403	221,152
其他應付款項及應計費用	313,679	135,753
應付其他稅項	231,910	208,199
	1,749,072	1,883,265

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易應付款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	798,324	1,165,730
超過一年	276,293	100,581
	1,074,617	1,266,311

來自第三方之其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金、專業服務及營運開支。

31 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	869,113	846,118
— 應付中國土地增值稅	653,019	659,027
	1,522,132	1,505,145

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 衍生金融工具

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之衍生金融工具如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
二零一三年認股權證	—	45,497
二零一四年認股權證 I	58,382	48,273
二零一四年認股權證 II	55,320	46,108
二零一六年認股權證	7,709	—
	121,411	139,878

年內認股權證之變動載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之年初金額	139,878	112,961
發行	37,878	64,021
贖回	(49,950)	—
於損益確認之公平值變動淨額(附註9)	(7,192)	(37,104)
匯兌差額	797	—
於十二月三十一日之年末金額	121,411	139,878

以上認股權證於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值(根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量)乃基於獨立合資格專業估值師之估值，採用三項式樹方法進行釐定，且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

33 經營業務產生之現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(179,432)	508,474
就下列各項作出的調整：		
所得稅開支(附註12)	426,196	774,091
折舊(附註15)	4,167	2,804
確認為支出之土地使用權攤銷(附註17)	4,696	4,426
投資物業之公平值收益淨額(附註16)	(309,337)	(61,198)
衍生金融工具之公平值收益	(7,192)	(37,104)
融資成本淨額(附註11)	798,796	1,004,642
利息收入(附註8)	(155,539)	(120,815)
出售附屬公司之收益	—	(1,954,560)
申索及行政罰金之(撥備撥回)/撥備	(133,357)	202,161
撤減發展中物業	—	28,349
營運資金變動：		
建設中物業及完成待售物業	(605,701)	1,006,757
預付款項、貿易及其他應收款項	68,308	647,548
受限制現金	(310,817)	6,188
預收客戶款項	972,100	(1,364,307)
貿易及其他應付款項	105,570	(95,282)
應付最終控股公司款項減少	—	(87,631)
經營業務產生之現金	678,458	464,543

34 財務擔保合約

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資額度向銀行提供擔保(附註(a))	1,760,359	1,124,355
就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約	—	134,283
	1,760,359	1,258,638

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 財務擔保合約 (續)

- (a) 本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。本公司董事認為財務擔保之公平值並不重大。

35 承擔

(a) 物業發展開支承擔

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 物業發展活動	804,221	1,006,388
— 收購土地使用權	137,567	—
— 收購物業及設備	1,365	3,629
	943,153	1,010,017

(b) 經營租賃承擔 – 本集團作為承租人

根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃款項總額如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
— 一年以內	7,424	6,215
— 一年以上五年以內	17,012	103
— 五年以上	22	49
	24,458	6,367

35 承擔 (續)

(c) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

根據不可撤銷經營租賃，未來應收最低租賃款項總額如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
— 一年內	95,831	92,015
— 一年以上五年以內	248,581	232,110
— 五年以上	43,503	13,163
	387,915	337,288

36 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德投資有限公司 (「融德」) 朱慶淞先生 (又名朱慶伊先生)	本公司之最終控股公司 (於英屬處女群島註冊成立) 融德之主要股東、本公司之董事會主席及 執行董事，及主要管理人員
廖騰佳先生	融德之主要股東、本公司之執行董事及 行政總裁，及主要管理人員
黃佳爵先生	本公司之董事會副主席及執行董事，及 主要管理人員
廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光投資有限公司 (「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司 (「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司 (「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣東珠江灣房地產有限公司 (「廣東珠江灣房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
深圳市珠光房地產有限公司 (「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
三亞珠光投資有限公司 (「三亞珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣東佳苑投資有限公司 (「廣東佳苑投資」)	黃佳爵先生為該公司之法定代表

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易

(i) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方存在下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向主要管理人員購置物業	210,321	981,234
向主要管理人員出售物業	250	9,504
利息收入：		
— 廣東珠光集團	—	11,033
— 三亞珠光投資	—	7,367
	—	18,400
項目管理服務收入：		
— 廣州珠光投資	363,382	—
— 廣州從化珠光投資	13,214	—
— 廣州珠光房地產	6,607	—
	383,203	—
預收主要管理人員款項	4,622	6,788
計入貿易應收款項之來自關聯方所得款項：		
— 廣州珠光投資	210,101	—
計入預付款項之裝修服務預付主要管理人員款項	19,727	153,755

36 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易 (續)

(i) (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入預付款項之有關收購物業發展項目股權 之預付款項：		
— 廣東珠光集團	2,684,629	—
計入預付款項之有關收購物業發展項目股權 之預付款項退款：		
— 廣東珠光集團	93,378	621,438
計入其他應收款項之給予關聯方之現金墊款：		
— 廣州珠光投資	1,167,230	24,858
— 深圳市珠光房地產	303,480	—
— 廣州從化珠光投資	116,723	—
— 廣州珠光房地產	58,362	—
	1,645,795	24,858
計入其他應收款項之關聯方還款：		
— 深圳市珠光房地產	303,480	—
— 廣州珠光投資	—	24,858
— 廣州從化珠光投資	116,723	—
— 廣州珠光房地產	58,362	—
	478,565	24,858

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易 (續)

(i) (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入其他應付款項之關聯方現金墊款：		
— 廣東佳苑投資	234,377	—
— 廣東珠光集團	3,776	—
	238,153	—
計入其他應付款項之向關聯方還款：		
— 廣東佳苑投資	234,377	—
— 廣東珠江灣房地產	1,477	—
— 廣州珠光房地產	1,695	—
	237,549	—

上述交易根據相關協議之條款收費。

- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，若干關聯方已就本集團之銀行及其他借款1,064,607,000港元（二零一五年：971,623,000港元）提供抵押及擔保。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，若干關聯方已分別就本集團之優先票據及認股權證3,013,591,000港元及121,411,000港元（二零一五年：1,464,750,000港元及45,497,000港元）提供抵押及擔保。
- (iv) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。
- (v) 本公司董事認為，關聯方交易乃於一般業務過程中進行。

36 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	17,219	14,052
— 退休金成本	134	106
	17,353	14,158

(d) 與關聯方之結餘

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團與關聯方存在下列重大結餘：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入貿易應收款項之應收關聯方款項		
廣州珠光投資(附註(i))	167,690	—
計入其他應收款項之應收關聯方款項		
廣州珠光投資(附註(i))	1,117,930	—
廣東珠光集團	321	—
	1,118,251	—
計入預付款項之應收關聯方款項		
廣東珠光集團(附註(ii))	2,824,099	348,351
主要管理人員(附註(iii))	157,192	147,663
	2,981,291	496,014

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方之結餘 (續)

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入其他應付款項之應付關聯方款項		
廣東珠光集團	49,463	48,607
廣東珠江灣房地產	—	1,510
廣州珠光房地產	—	1,733
	49,463	51,850
應付最終控股公司款項		
融德	880	880
計入預收客戶款項之應付主要管理人員款項	4,427	256

- (i) 計入貿易及其他應收款項之應收廣州珠光投資款項主要來自於提供資金及項目管理服務，將根據互相協定之條款償還（附註20(c)）。
- (ii) 計入預付款項之應收廣東珠光集團款項為就擬收購廣東珠光集團若干於中國擁有一些土地使用權或物業項目之實體之股權而透過授權代理支付予廣東珠光集團之按金。
- (iii) 應收主要管理人員款項指裝修服務費之預付款項。
- (iv) 計入預收客戶款項之應付主要管理人員款項來自出售物業，乃無抵押、免息及按合約條款結算。

36 關聯方交易 (續)

(e) 應收一名董事及由該董事最終控制實體之款項

應收本公司一名董事及由該董事最終控制實體之款項的詳情如下：

	十二月三十一日		截至十二月三十一日 止年度之最高未償付金額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
	一 朱慶淞先生 (附註(d))	157,192	147,663	157,192

37 本公司之主要附屬公司

本公司於二零一六年十二月三十一日的主要附屬公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			應佔股本權益			
南方國際集團有限公司	英屬處女群島 二零一一年四月十四日	有限責任公司	10,000美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
珠光集團有限公司	英屬處女群島 二零零九年九月二十九日	有限責任公司	1美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
南興控股有限公司	英屬處女群島 二零一一年十一月十八日	有限責任公司	1美元	100%	—	香港投資控股、 中國項目管理服務
智博控股有限公司	英屬處女群島 二零一零年九月八日	有限責任公司	1美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
利博控股有限公司	英屬處女群島 二零一零年九月二日	有限責任公司	1美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
誠昌控股有限公司	英屬處女群島 二零一一年一月十二日	有限責任公司	55美元	100%	—	英屬處女群島投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37 本公司之主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			應佔股本權益			
盈信國際控股有限公司	英屬處女群島 二零一零年五月十八日	有限責任公司	1,000美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
靈德投資有限公司	英屬處女群島 二零一一年六月二十二日	有限責任公司	1美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
Skyleap Investments Limited	英屬處女群島 二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1,000美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
Perfect Master Enterprises Limited	英屬處女群島 二零一五年十二月三日	有限責任公司	1,000美元	100%	—	英屬處女群島投資控股
新峻企業有限公司	香港 一九九六年十二月五日	有限責任公司	2港元	100%	—	香港投資控股
D&L Management Limited	香港 一九九六年三月二十六日	有限責任公司	1,000港元	100%	—	香港投資控股
愉興有限公司	香港 一九九八年一月二十三日	有限責任公司	2港元	100%	—	中國物業投資
雅豪投資有限公司	香港 二零零九年八月三日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
珠光集團(香港)有限公司	香港 二零零九年十月十二日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股

37 本公司之主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			實繳資本面值	應佔股本權益		
World Charter Investments Limited	香港 二零一四年八月五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
毅冠有限公司	香港 一九九八年一月二十三日	有限責任公司	2港元	100%	—	中國物業投資
速溢有限公司	香港 一九九七年七月二十一日	有限責任公司	2港元	100%	—	中國物業投資
惠豐投資有限公司	香港 二零零三年二月五日	有限責任公司	1,000,000港元	100%	—	香港投資控股
冠恒興業有限公司	香港 二零一零年五月二十七日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
泰恒發展有限公司	香港 二零一一年七月十五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
達東投資有限公司	香港 二零零九年九月二十四日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
寶豪國際有限公司	香港 一九九七年四月二十八日	有限責任公司	1,000港元	100%	—	香港投資控股
United Talent Investments Limited	香港 二零一四年八月五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37 本公司之主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			實繳資本面值	應佔股本權益		
Joy Way Investments Limited	香港 二零一四年八月五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
榮浩投資有限公司	香港 二零一四年八月五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
創豪國際投資有限公司	香港 二零一四年八月五日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
通利發展有限公司	香港 二零零九年九月二十四日	有限責任公司	1港元	100%	—	香港投資控股
香河縣逸景房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月十九日	外商獨資 有限責任企業	人民幣97,977,700元	100%	—	中國物業發展
廣州市潤發房地產 有限公司	中國 二零零九年十月十二日	外商獨資 有限責任企業	人民幣132,880,000元	100%	—	中國物業發展
廣東海聯大廈有限公司 (「廣東海聯」)	中國 一九九四年六月十日	中外合資 有限責任公司	99,000,000美元	80%	20%	中國物業發展及投資

37 本公司之主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			實繳資本面值	應佔股本權益		
廣州東港合眾房地產 有限公司	中國 二零零八年一月二日	外商獨資有限 責任企業	人民幣100,000,000元	100%	—	中國物業發展
廣州御盈房地產有限公司 (「廣州御盈」)	中國 二零一零年九月三十日	中外合資有限 責任公司	人民幣160,000,000元	70%	30%	中國物業發展及投資
廣州市潤啟房地產有限公司	中國 二零零九年十月三十日	外商獨資有限 責任企業	人民幣99,652,457元	100%	—	中國物業發展
豐順佳榮貿易有限公司 (「佳榮」)(附註(a))	中國 二零一二年 十一月二十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	—	中國投資控股
廣東喜龍房地產開發 有限公司 (「廣東喜龍」)(附註(a))	中國 二零零九年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣120,000,000元	100%	—	中國物業發展、投資及裝修

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37 本公司之主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 繳足股本/ 實繳資本面值		非控股權益 持有的股本權益	主要業務及經營地點
			應佔股本權益			
廣州愉捷貿易有限公司	中國 二零一四年 十一月二十六日	外商獨資有限 責任企業	人民幣500,000元	100%	—	中國物業買賣及裝修
廣州宏昭貿易有限公司	中國 二零一四年 十二月十日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	—	中國物業買賣及裝修
廣州創貴貿易有限公司	中國 二零一四年 十二月十日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	—	中國物業買賣及裝修
豐順御景房地產有限公司	中國 二零一六年 九月二十八日	外商獨資有限 責任企業	人民幣200,000,000元	100%	—	中國物業發展

- (a) 董事認為，儘管並無權益所有權，但實際上，根據收益權買賣協議，本集團對佳榮及廣東喜龍擁有控制權。因此，佳榮及廣東喜龍被視為本公司擁有100%權益之間接附屬公司。
- (b) 由於並無註冊或可用之英文名稱，本綜合財務報表所提述若干公司之名稱為管理層盡力對該等公司之中文名稱所作之英文翻譯。

38 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司之財務狀況表

	附註	十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業及設備		128	825
於附屬公司之權益		579,805	579,805
		579,933	580,630
流動資產			
應收附屬公司款項		7,665,936	6,788,725
應收最終控股公司款項		20,014	20,014
其他應收款項		39,862	158,923
現金及現金等值項目		202,597	52,012
		7,928,409	7,019,674
資產總值		8,508,342	7,600,304
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		642,441	481,831
其他儲備	(a)	5,357,496	4,260,433
累計虧損	(a)	(1,583,575)	(947,624)
權益總值		4,416,362	3,794,640

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

本公司之財務狀況表 (續)

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
負債		
非流動負債		
借款	3,013,591	1,449,858
流動負債		
應付附屬公司款項	850,704	674,735
其他應付款項及應計費用	106,274	7,247
借款	—	1,533,946
衍生金融工具	121,411	139,878
	1,078,389	2,355,806
負債總值	4,091,980	3,805,664
總權益及負債	8,508,342	7,600,304

本公司之財務狀況表於二零一七年三月二十八日經由董事會批准，並由以下人士代表簽署。

朱慶崧
董事

葉麗霞
董事

38 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司之儲備變動

	累計虧損		
	千港元		
於二零一五年一月一日			(2,060,461)
本年度溢利			1,112,837
於二零一五年十二月三十一日			(947,624)
於二零一六年一月一日			(947,624)
本年度虧損			(635,951)
於二零一六年十二月三十一日			(1,583,575)
	股份溢價	實繳盈餘	其他儲備
	千港元	千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	3,543,224	717,209	4,260,433
於二零一六年一月一日	3,543,224	717,209	4,260,433
供股 (附註26(b))	1,097,063	—	1,097,063
於二零一六年十二月三十一日	4,640,287	717,209	5,357,496

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事薪酬載列如下：

	工資及薪金 千港元	退休計劃供款 千港元	袍金 千港元	房屋津貼 千港元	總額 千港元
執行董事					
朱慶崧先生	3,751	14	—	—	3,765
廖騰佳先生	4,928	53	—	21	5,002
黃佳爵先生	4,286	53	—	21	4,360
朱沐之先生	960	14	—	—	974
葉麗霞女士	3,252	—	—	—	3,252
獨立非執行董事					
梁和平先生	—	—	480	—	480
黃之強先生	—	—	480	—	480
馮科博士	—	—	480	—	480
	17,177	134	1,440	42	18,793

截至二零一五年十二月三十一日止年度，各董事薪酬載列如下：

	工資 及薪金 千港元	退休計劃 供款 千港元	袍金 千港元	房屋津貼 千港元	總額 千港元
執行董事					
朱慶崧先生	3,250	—	—	—	3,250
廖騰佳先生	4,096	53	—	21	4,170
黃佳爵先生	3,692	53	—	21	3,766
朱沐之先生	1,040	—	—	—	1,040
葉麗霞女士	1,932	—	—	—	1,932
獨立非執行董事					
梁和平先生	—	—	480	—	480
黃之強先生	—	—	480	—	480
馮科博士	—	—	259	—	259
羅樹生先生	—	—	182	—	182
	14,010	106	1,401	42	15,559

39 董事福利及權益 (續)

(b) 董事退休福利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除上文附註(a)所披露之退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利（二零一五年：相同）。

(c) 董事離職福利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事並無收取離職福利（二零一五年：相同）。

(d) 就所獲董事服務向第三方提供之代價

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價（二零一五年：相同）。

(e) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或本公司附屬公司（如適用）並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易（二零一五年：相同）。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註36(b)所披露之交易外，於年末或年內任何時間，概無本公司所訂立與本集團業務有關且本公司董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

40 財務狀況表日期後事項

於二零一七年一月三日，本公司間接全資附屬公司榮浩投資有限公司（「榮浩」）與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，榮浩已同意收購位於中國廣州之廣州振超房地產開發有限公司（「廣州振超」）之100%股權，總代價為人民幣91,879,000元（相當於約102,714,000港元）。廣州振超主要於中國從事物業發展。

於二零一六年十二月三十一日，榮浩已就收購廣州振超預付人民幣15,000,000元（相當於約16,769,000港元）。

於二零一七年一月十八日，有關廣州振超股權轉讓之工商登記經已完成，自此，廣州振超成為榮浩之全資附屬公司。

五年財務概要

下表概述本集團於過去五個年度之業績、資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業績					
收入	1,908,153	3,293,318	2,919,522	280,880	571,167
除稅前溢利／(虧損)	246,764	1,282,565	994,841	(963,830)	234,846
所得稅	(426,196)	(774,091)	(798,888)	(3,815)	(56,604)
本年度(虧損)／溢利	(179,432)	508,474	195,953	(967,645)	178,242
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(175,645)	591,409	180,208	(938,643)	182,349
非控股權益	(3,787)	(82,935)	15,745	(29,002)	(4,107)
	(179,432)	508,474	195,953	(967,645)	178,242
	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債					
資產總值	18,746,947	17,428,582	20,235,831	11,539,112	6,104,047
負債總值	(13,940,856)	(13,262,372)	(16,390,607)	(7,806,875)	(3,499,062)
資產淨值	4,806,091	4,166,210	3,845,224	3,732,237	2,604,985
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	4,472,288	3,810,715	3,386,998	3,327,370	2,281,573
非控股權益	333,803	355,495	458,226	404,867	323,412
總權益	4,806,091	4,166,210	3,845,224	3,732,237	2,604,985

物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	類別	租賃年期
1. 地中海國際酒店 第31-33、35-39、 40-43及45層 中國廣東省 廣州市天河區 天河路518號	100%	18,184	酒	中期租賃
2. 珠控國際中心 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	43,918	商/寫	中期租賃
3. 御景山水花園 7座 中國 廣東省 廣州 從化 江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	70%	3,283	商	中期租賃
4. 珠光新城國際 多個單位 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 H3-3地塊	100%	1,318	商	中期租賃

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	發展中 平方米	類別	估計/實際 落成日期
5. 珠控國際中心 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	10,449	133,297	109,738	43,949	21,871	-	43,918	商/停/寫	二零一五年

物業概要

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	類別	估計/實際 落成日期
6. 雲嶺湖 中國廣東省 廣州市 從化街口街 省道S355線地段	100%	200,083	127,509	94,864	-	-	94,864	-	住/酒/別	二零一七年至 二零一八年
7. 御景山水花園 中國廣東省 廣州市 從化江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	70%	294,684	886,270	754,947	309,209	63,228	379,227	3,283	住/商/ 停/服	二零一四年至 二零一八年
8. 天湖御景 中國廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區 水底村地段	100%	55,031	241,556	227,973	73,157	154,816	-	-	住/商/停	二零一六年
9. 珠光新城國際 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城H3-3地塊	100%	3,430	36,489	28,370	22,420	4,632	-	1,318	服/商/停	二零一五年
10. 珠光·逸景 中國河北省 廊坊市 香河縣 新開街西段168號	100%	63,044	192,441	183,033	-	-	183,033	-	住/商/停	二零一七年至 二零一八年
11. 新城御景 中國 廣東省 梅州市 豐順縣 湯南鎮 陽光村 種王上圍	100%	280,836	344,162	272,291	-	-	272,291	-	住/別	二零一八年至 二零二零年

住 — 住宅

商 — 商業

停 — 停車場

酒 — 酒店

寫 — 寫字樓

別 — 別墅

服 — 服務式公寓