



中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966.HK



2016
年報

目錄

- 2 ■ 企業簡介
- 3 ■ 企業資料
- 5 ■ 財務摘要
- 6 ■ 重大事項回顧
- 10 ■ 主席報告
- 14 ■ 管理層討論及分析
- 32 ■ 主要物業簡介
- 47 ■ 董事及高級管理人員履歷
- 52 ■ 企業管治報告
- 64 ■ 董事會報告
- 74 ■ 獨立核數師報告
- 80 ■ 經審計財務報表
- 179 ■ 五年財務摘要



企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團主要業務包括投資控股、物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、珠三角經濟圈及海峽西岸經濟圈的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、南京、杭州、蘇州、廈門及南昌等15個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業及辦公樓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質。年內，本公司榮登「2016中國房地產開發企業50強」及「財富中國500強」榜單。

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有總規劃建築面積合共約910萬平方米土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿置業將繼續深化「區域聚焦，全國發展」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商。

上海 • 中駿廣場



企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生(辭任並自二零一七年一月一日起生效)
黃攸權先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

黃攸權先生(獲委任為主席並自二零一七年一月一日起生效)
李維先生(辭任主席並自二零一七年一月一日起生效)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國上海市閔行區申長路1588弄26號
中駿廣場

企業資料

香港主要營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場 1606室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
平安銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 21 3327 5332

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

財務摘要

損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
收益	12,480,683	10,690,080	16.8
毛利	3,125,693	3,010,582	3.8
年內溢利	2,440,451	1,568,544	55.6
母公司擁有人應佔溢利	2,072,284	918,660	125.6
母公司擁有人應佔核心溢利	1,380,107	767,030	80.0
每股股息	港幣 14 分	港幣 10 分	40.0

財務狀況表摘要

	二零一六年	二零一五年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	50,834,872	40,276,238	26.2
現金及銀行存款結餘	8,602,758	6,247,028	37.7
債務總額	(18,278,355)	(14,452,285)	26.5
負債總額	(38,763,041)	(28,677,637)	35.2
權益總額	12,071,831	11,598,601	4.1

重大事項回顧

一月



泉州 • 中駿商城

獲得4億美元銀團貸款

本公司於二零一六年一月四日與銀團訂立融資協議，銀行同意授予本公司一筆本金為4億美元的定期貸款融資，以償還本集團的若干現有債務，包括贖回二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據。該融資自融資協議所規定之首次提款日起計為期三年六個月，年利率為倫敦銀行同業拆息加4.2%，由本公司若干附屬公司擔保。

二月

成功競得北京市優質商住土地

二零一六年二月二十六日，本公司透過全資附屬公司以總代價人民幣39.48億元競得北京市四幅優質商住用地。項目位於門頭溝區核心位置，生活配套成熟，交通便捷，環境優美。項目佔地面積約83,000平方米，地上可建面積約為263,000平方米。項目名稱為「西山天璟」，將發展為一個高品質商住社區，包括住宅、商業及基礎教育設施。

三月



上海 • 天譽

榮登「2016中國房地產開發企業50強」榜單

二零一六年三月二十二日，由中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合主辦的「2016中國房地產500強測評成果發佈會暨500強峰會」在北京隆重舉行。盛會上，中駿置業榮登「2016中國房地產開發企業50強」榜單，躋身第四十四名，並位居「區域運營10強」第二名。

重大事項回顧

四月

收購上海市住宅土地

於二零一六年四月二十五日，本公司之全資附屬公司福建中駿置業有限公司向獨立第三方收購上海逸景置業有限公司（簡稱「逸景置業」）及兆赫（上海）投資有限公司的全部股權，該兩間公司共持有上海衡智房地產有限公司（簡稱「上海衡智」）的95%股權，而上海衡智擁有上海青浦區朱家角鎮四幅地塊。收購代價為人民幣5,000萬元，及代逸景置業及上海衡智償還合計約人民幣5.67億元之股東貸款及獨立第三方貸款。

項目位於青浦區朱家角鎮，項目佔地面積約88,000平方米，地上可建面積約為62,000平方米。項目名為「雍景灣」，將發展成一個純聯排別墅的高品質社區，已於二零一六年十二月開售。

五月

榮膺「2016中國房地產上市公司綜合實力50強」第四十四名

二零一六年五月二十六日，中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈《2016中國房地產上市公司測評研究報告》以及「2016中國房地產上市公司排行榜」。中駿置業榮膺「2016中國房地產上市公司綜合實力50強」第四十四名，同時位列「2016中國房地產上市公司風險控制5強」第三名。



深圳 • 四季陽光

七月

首度榮登「財富中國500強」企業行列

二零一六年七月十三日，《財富》雜誌（中文版）發佈了二零一六年「財富中國500強」企業排行榜，中駿置業首度榮登「財富中國500強」榜單，彰顯了強大的品牌實力。

重大事項回顧

競得天津市住宅地塊

2016年7月6日，本集團以總代價人民幣16.9億元競得天津市西青區一幅優質住宅用地，佔地面積約121,000平方米，地上可建面積約133,000平方米。將發展成為一個由小高層住宅及聯排別墅組成的低密度優質住宅社區。該地塊位於天津市西青區張家窩鎮，交通便捷，該項目距離天津南站僅2.7公里，由天津南站出發到北京南站僅需要25分鐘車程。

八月

成功競得上海市優質住宅土地

二零一六年八月十七日，本集團以總代價人民幣6億元競得上海市青浦區徐涇鎮一幅優質住宅用地，項目佔地面積約8,300平方米，地上可建面積約13,300平方米。項目名稱為「天瓏」，將發展成低密度純住宅社區。

九月

再奪上海市優質商住用地

二零一六年九月七日，本集團以總代價人民幣21.06億元競得上海市青浦區徐涇鎮一幅商住用地，項目佔地面積約25,000平方米，地上可建面積約50,000平方米。項目名稱為「天璟」。

取得天津市住宅用地

二零一六年九月八日，本集團以總代價人民幣4.85億元競得天津市一幅優質住宅用地，項目佔地面積約156,000平方米，地上可建面積約234,000平方米。項目位於天津市靜海區團泊新城，交通便捷。項目名稱為「雲景臺」，將發展成低密度純住宅社區。

重大事項回顧

十一月

收購蘇州市優質商住用地

二零一六年十一月十一日，本集團向獨立第三方收購臺灣商品交易中心(昆山)有限公司(簡稱「臺灣商品」)85%權益，收購總代價約人民幣13.6億元及代臺灣商品償還合計約人民幣2.20億元之股東貸款及獨立第三方貸款。臺灣商品擁有江蘇省蘇州昆山市的四幅地塊。

項目位於江蘇省蘇州昆山市花橋鎮，地理位置優越，臨近上海軌道交通11號線花橋站，距離上海虹橋國際機場僅約30分鐘車程。項目佔地面積約236,000平方米，地上可建面積約583,000平方米，將建成昆山市大型商住社區。



泉州 • 黃金海岸

收購南京市商用土地

二零一六年十一月十八日，本集團成功收購南京冠宇建材實業發展有限公司(簡稱「冠宇建材」)及南京冠宇置業發展有限公司(簡稱「冠宇置業」)64.25%權益，收購權益總代價約人民幣2.66億元及代冠宇建材償還合計約人民幣0.83億元之股東貸款，冠宇建材及冠宇置業持有南京市江寧區的五幅商用土地。

項目位於南京市江寧區信城大道附近，臨近地鐵S1號線翔宇路北站，佔地面積約240,000平方米，地上可建面積約360,000平方米。



天津 • 柏景灣

主席報告



黃朝陽
主席

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績。

業績及股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣 124.81 億元，同比增長約 16.8%；年內溢利及母公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣 24.40 億元及人民幣 20.72 億元，同比分別增長約 55.6% 和 125.6%。每股盈利約為人民幣 60.5 分，同比增長約 125.6%。二零一六年，本集團的毛利率及淨利潤率分別為 25.0% 及 19.6%，同比分別下降 3.2 個百分點及上升 4.9 個百分點。

為回饋股東的大力支持，董事會決議向股東派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息，每股普通股港幣 14 分，派息總額約為 4.79 億港元，惟須獲得本公司股東於本公司應屆股東周年大會的批准。全年派息比率為母公司擁有人應佔核心溢利的 31.1%。

合同銷售

二零一六年，中國房地產市場總體呈高位運行。上半年銀行財政政策寬鬆，中央政府提出住房制度改革，鼓勵剛性和改善性住房需求。政策的利好帶動剛需型、改善型及投資型需求積極入市，導致房地產成交量大幅攀升，銷售價格也持續上漲。第三季度開始，為了緩解商品房價格過快上漲的壓力，部份熱點一、二線城市再次啟動各項限貸限購政策，商品房成交量略有下滑趨勢，但價格依然維持高位；而大部份三、四線城市去庫存壓力仍然巨大，導致城市分化越趨明顯。縱觀全年，全國房地產市場總體呈現量價齊漲的局面，絕對水平創下新高。

主席報告

二零一六年，本集團(連同其合營公司及聯營公司)超額完成年度銷售目標人民幣155億元的約51.8%，合同銷售金額突破人民幣200億元大關，再創歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣235.24億元，合同銷售面積約166萬平方米，按年分別上升約62.1%及33.1%。從現金回籠角度來看，本集團亦取得滿意的成績，全年物業銷售回款率達93.0%。

年內，本集團(連同其合營公司及聯營公司)共有超過50個項目處於在售階段，分佈在13個城市。其中11個為年內所推售的新盤。分別是北京市的天宸及四季家園、上海市的中駿廣場二期及雍景灣、深圳市的四季陽光二期、天津市的柏景灣及城市之光、杭州市的錢塘御景、南昌市的尚城以及泉州市的中駿廣場及四季花城二期。二零一六年的合同銷售額中，來自一、二線城市的份額佔約65.8%，標誌著本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略奏效。

不僅一、二線城市銷情暢旺，在熱點城市的帶動之下，三、四線城市的成交量亦節節上升，價格漲幅也明顯擴大。年內，本集團在泉州市、漳州市及燕郊亦錄得不俗的銷售成績，這三個城市合同銷售金額佔本集團(連同其合營公司及聯營公司)合同銷售金額約29.6%。

土地策略

房地產市場暢旺的勢頭帶動土地市場的火熱，全國各地地王頻出。本集團依然秉持審慎的拿地原則，絕不盲目和冒進。在土地招拍掛競爭激烈的環境下，本集團土地拓展部加強與本集團營銷管理部及設計管理部的緊密合作，注重產品創新，提升產品定位及價值挖掘能力，為土地競拍做好準備。另一方面，本集團積極尋找土地併購的機會，以較為合理的成本增加土地儲備。二零一六年，本集團通過招拍掛、收購等方式，在一線及核心二線城市新增9個項目，分別位於北京市、上海市、天津市、南京市、杭州市和蘇州市，總地上可建面積約168萬平方米，土地代價約為人民幣116億元，平均土地成本約每平方米人民幣7,166元。其中，通過收購取得的地上可建面積約為114萬平方米，這些土地具備巨大的盈利增長潛力。

市場策略

我們始終對市場保持敬畏之心。密切關注市場的變化、根據市場的需求設計並銷售合適的產品是我們的首要任務。目前，中國城鎮化依然在進行，年輕人口大量湧入一、二線城市工作，這些因素決定了房屋剛性需求在較長時期內必然存在。因此，在剛需項目產品設計方面，我們提供了較多60至70平方米的兩房、89至100平方米的三房單位。這些小單位房屋總價相對較低、戶型設計較合理，很好地滿足這些群體的剛性需求，受到市場的歡迎。隨著國人生活水平的提高以及二孩等有關政策的出台，改善型需求也日益凸顯，漸漸上升為另一種意義上的「剛需」。面對這樣的趨勢，本公司設計出小面積別墅、大三房單位等戶型以迎合這類改善型需求。

主席報告

除此以外，我們在把握推售節奏方面也做足功夫。二零一六年下半年，一些熱點城市重新啟動限購限貸政策。面對市場的改變，我們積極應對，捕捉需求方向，有序推售 SOHO 公寓等不限購不限貸的產品，銷情暢旺。積極的調整和靈活的銷售策略，為本公司達致全年較高水平的合同銷售業績貢獻卓著。

財務策略

穩健的財務體系是房地產發展商持續運營的基礎。年內，本集團積極推售一、二線城市的新盤，並且加大三、四線城市去庫存的力度，現金回籠情況較為理想，為本集團提供了強大的現金流基礎。

在融資方面，本集團一方面積極運用融資平台，另一方面嚴控負債率。二零一六年初，本公司獲得一筆本金 4 億美元的定期貸款融資，貸款期限為三年六個月，年利率為倫敦銀行同業拆息加 4.2%。本公司運用此筆資金贖回二零一七年到期 11.5% 優先票據以優化債務結構。二零一六年，本集團的加權平均融資成本從上年的約 9.1% 下降到約 6.8%。另一方面，為減低預期人民幣貶值而引起的外匯風險，本集團已為 7.5 億美元債務訂立若干封頂貨幣互換掉期合約。

展望

二零一六年第三季度開始，面對兩級分化的房地產市場，中央逐步因城因地施策，一方面對熱點城市開啟限購限貸政策，另一方面對庫存高居的三、四線城市實施鼓勵去化政策。二零一六年十二月中央經濟工作會議上，針對房地產市場，會議從行業發展定位、貨幣信貸政策及去庫存等多方面進行部署，明確強調房屋的居住屬性，在信貸方面定向支持合理需求，增強土地的有效供給。中央一系列措施旨在抑制非合理住房需求，進一步為熱點城市房地產市場降溫，使行業回歸理性。

本集團預計，在中央及地方政策指引下，二零一七年，熱點城市房地產市場成交量漲幅或將收窄，但成交價格仍可能維持在較高水平；三、四線城市將從鼓勵性政策及熱點城市外溢效應中獲益，有望緩解去化壓力。長期來看，由於國家正逐步推動新型城鎮化的發展，推進房地產市場長效機制的建設，因此本集團對房地產市場遠景依然充滿信心。

主席報告

在戰略方面，本集團繼續看好一、二線城市房地產市場的發展，將繼續堅持「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略，不斷開拓在此類城市的發展機會，每年進駐二至三個核心城市，提升本公司在一線及核心二線城市的知名度。同時，本集團會繼續與其他房地產開發商合作開發，以產生協同效應並分散投資風險。

除了從物業開發外，本集團亦積極參與一級土地開發項目，儲備產業園區用地，並作為一項戰略性的業務。踏入二零一七年，本集團將加快位於泉州的一級土地開發項目的開發節奏，該項目佔地面積約311萬平方米，擬被規劃成宜居的濱海新城及產業園區。本集團已成功開發並獲取產業園區用地約67萬平方米。本集團相信該項目將成為本集團又一盈利增長點。

二零一七年，本集團將繼續穩步推進各項目的開發進度，為本集團提供充足的可售貨量。二零一七年，本集團及其合營公司預計將有11個新項目推出預售，大部份集中在一、二線城市，分別是位於北京市的西山天璟及西宸廣場，位於上海市的天悅、天瓏及天璟，位於天津市的雍景府及雲景臺，位於泉州市的國際金融中心二期、黃金海岸三期、南安世界城及中駿商城(石獅)二期。

二零一七年是本集團發展的里程碑，這一年本集團已將運營總部遷至上海，響應了深度佈局長三角的戰略方針。本公司持續強化總部管控模式，不斷深化組織管理變革，在戰略、流程和人力資源建設方面取得明顯突破，同時進一步優化運營管理。本集團相信，立足上海，聚攏一線城市的資源和人才優勢，聚焦精細運營，深耕區域發展，定會實現本集團更大的飛躍發展。新的一年註定是充滿機遇與挑戰的一年，期待本集團的全體員工在新的環境下共同努力，取得優異的成績！

致謝

最後，本人謹代表董事會向公司的全體員工、股東、客戶以及各方合作夥伴，致以誠摯的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一七年二月二十七日

管理層討論及分析

市場回顧

二零一六年，國內外形勢錯綜複雜，全球經濟依然處於緩慢復蘇的進程中，中國宏觀經濟則經歷著週期性增速放緩。上半年，中國人民銀行延續寬鬆的貨幣政策，降低存款準備金率並放寬貸款政策。房地產市場方面，中央政府採取降息、減稅、減首付等政策，促使一、二線城市房地產市場強勁上漲，但三、四線城市庫存高居的局面仍然難以扭轉。下半年，為抑制熱點一、二線城市房價暴漲以及整頓市場亂象，地方政府不得不再次啟動限購限貸的調控政策，而三、四線城市依然實施優惠政策以鼓勵去化。總體而言，二零一六年全年，中國房地產市場呈現一、二線熱點城市成交火爆、三、四線城市庫存高居的結構性失衡局面，亟待調整。

從房地產市場經濟資料來看，中國國家統計局公佈的《2016年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一六年，全國商品房銷售面積約為15.73億平方米，按年上漲22.5%，其中住宅銷售面積按年增長22.4%；全國商品房銷售額約為人民幣117,627億元，同比增長34.8%，其中住宅銷售額同比增長36.1%。

業務回顧

合約銷售

年內，在「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略指導之下，本集團全面鋪開位於一、二線城市的項目銷售，實現了業績的跨越式發展。二零一六年，本集團（連同其合營公司及聯營公司）超額完成年度銷售目標人民幣155億元的51.8%，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣235.24億元（其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣77.44億元），合同銷售面積約166萬平方米（其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約32.8萬平方米），按年分別上升約62.1%及33.1%。全年平均物業銷售價格約為每平方米人民幣14,172元，同比上漲約21.8%。



管理層討論及分析

二零一六年，本集團及其合營公司共向市場推出 11 個新項目，分別是北京市的天宸及四季家園、上海市的中駿廣場二期及雍景灣、深圳市的四季陽光二期、天津市的柏景灣及城市之光、杭州市的錢塘御景、南昌市的尚城以及泉州市的中駿廣場及四季花城二期。在本集團的戰略理念支持之下，位於長三角經濟圈的上海市的合同銷售貢獻率大大提升，達到 32.4%。

年內，本集團（連同其合營公司及聯營公司）的合同銷售情況詳細如下：

按城市劃分

城市	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
北京	43,554	604	2.6
上海	220,373	7,629	32.4
深圳	50,642	1,667	7.2
天津	114,025	2,068	8.8
杭州	95,465	806	3.4
廈門	81,958	1,841	7.8
南昌	108,488	857	3.6
泉州	475,491	3,560	15.1
漳州	218,480	2,047	8.7
燕郊	78,793	1,373	5.8
臨汾	90,418	581	2.5
其他	82,242	491	2.1
合計	1,659,929	23,524	100.0

從城市合同銷售分佈分析，一線城市中上海的表現最為突出，在售項目均錄得令人滿意的銷售成績。克而瑞資訊集團研究中心發佈的「2016 年度上海房企銷售權益金額排行榜」顯示，中駿置業位列第 12 名。本集團在天津市的表現亦有所突破，實現合同銷售金額約人民幣 20.68 億元。此外，本集團項目所在的三、四線城市受惠於熱點城市外溢效應，均取得了不俗的銷售業績，泉州市、漳州市及燕郊佔年內本集團（連同其合營公司及聯營公司）合同銷售金額分別約為 15.1%、8.7% 及 5.8%。

管理層討論及分析

按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	315,838	8,435	35.8
海峽西岸經濟圈	922,580	8,525	36.2
環渤海經濟圈	370,869	4,897	20.8
珠三角經濟圈	50,642	1,667	7.2
合計	1,659,929	23,524	100.0

從區域合同銷售分佈分析，長三角經濟圈已比肩海峽西岸經濟圈，成為本集團(連同其合營公司及聯營公司)合同銷售潛力巨大的增長點，貢獻佔比達約35.8%。環渤海經濟圈合同銷售貢獻也相當不俗，佔比約20.8%。海峽西岸經濟圈的合同銷售金額較二零一五年增長約24.9%，超過人民幣85億元。受益於廈門市的外溢市場效應以及靈活的銷售策略，泉州市及漳州市的合同銷售尤其亮眼，分別約為人民幣35.60億元及人民幣20.47億元，同比分別增長約9.1%及105.8%。

漳州 • 藍灣香郡



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	314,569	9,900	42.2
二線城市	399,936	5,572	23.6
三、四線城市	945,424	8,052	34.2
合計	1,659,929	23,524	100.0

可見，從合同銷售金額角度來看，一線城市合同銷售金額佔比較上年有較明顯的攀升，已躍居各類城市首位，未來預計將會有更進一步的增長。一、二線城市合同銷售金額總和達約65.8%。隨著一、二線城市的新盤繼續推出市場，本集團於一、二線城市的合同銷售佔比將持續擴大。

泉州 • 中駿商城



管理層討論及分析

確認物業銷售收入

二零一六年，本集團在確認物業銷售收入方面取得了令人滿意的成績。本集團實現交付的物業面積為1,392,504平方米，確認物業銷售收入約人民幣117.05億元，同比分別增長約3.4%及11.9%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣8,406元。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
上海	42,207	2,312	19.8
深圳	33,410	400	3.4
南昌	218,986	1,600	13.7
泉州	427,554	2,515	21.5
漳州	291,787	1,998	17.1
龍岩	59,007	320	2.7
燕郊	197,719	1,792	15.3
臨汾	62,832	366	3.1
其他	59,002	402	3.4
合計	1,392,504	11,705	100.0



泉州 • 四季康城

深圳 • 四季陽光



管理層討論及分析

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
長三角經濟圈	42,207	2,312	19.8
海峽西岸經濟圈	999,662	6,441	55.0
環渤海經濟圈	317,225	2,552	21.8
珠三角經濟圈	33,410	400	3.4
合計	1,392,504	11,705	100.0

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	76,243	2,727	23.3
二線城市	221,314	1,609	13.7
三、四線城市	1,094,947	7,369	63.0
合計	1,392,504	11,705	100.0

管理層討論及分析

項目發展

二零一六年，本集團共有8個項目正式動工，全部位於一、二線城市。這些項目分別是位於北京市的天宸及四季家園，位於上海市的中駿廣場二期、天悅及雍景灣，位於天津市的柏景灣，位於杭州市的錢塘御景以及位於南昌市的尚城，新開工物業總規劃建築面積超過105萬平方米。各項目均按計劃有序推進建設，以確保未來有充足的貨量供應。

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其合營公司共有19個在建項目，總規劃建築面積約224萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天宸	北京	高層住宅及SOHO公寓	100	45,174	2018
四季家園	北京	小高層住宅	100	63,600	2018
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	50	42,255	2018
柏景灣	上海	高層住宅及別墅	100	130,781	2017
天悅	上海	高層住宅、小高層住宅、 LOFT公寓及商鋪	100	47,325	2018
雍景灣	上海	別墅及商鋪	100	108,124	2018/2019
四季陽光二期	深圳	高層住宅及商鋪	82	72,754	2017
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
錢塘御景	杭州	高層住宅及商鋪	100	181,525	2018
尚城	南昌	高層住宅、SOHO公寓、 LOFT公寓及商鋪	100	214,680	2018
中駿廣場	泉州	SOHO公寓、辦公樓及商鋪	100	133,529	2017/2018
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	72,572	2019
中駿商城(石獅)二期	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,978	2019
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
藍灣香郡三期(部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都二期	燕郊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2018
合計				2,243,434	

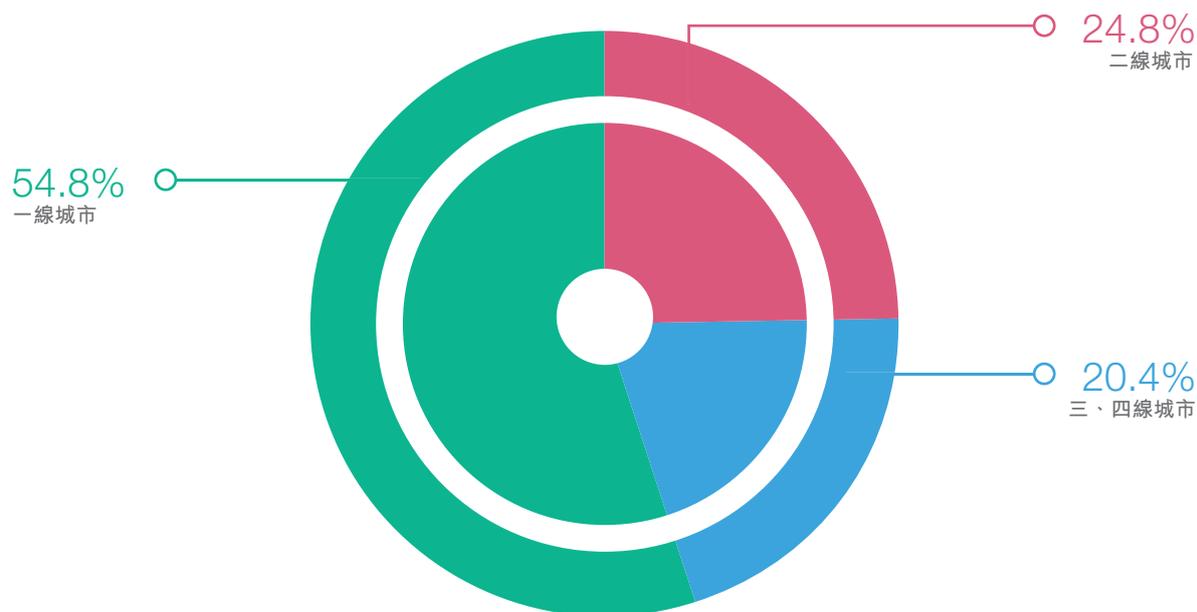
管理層討論及分析

土地儲備

適時增加土地儲備是本集團發展戰略的重要組成部份，也是為本集團提供充足可售貨源的基本保證。二零一六年，中國房地產市場成交暢旺，引致土地市場的火熱，各地地王頻出。為控制土地成本，本集團絕不盲目高價拿地，除了在公開市場拍地外，本集團採取收購方式靈活增加土地儲備。二零一六年，本集團繼續在一線城市及核心二線城市新增9個項目，分別位於北京市、上海市、天津市、南京市、杭州市及蘇州市，總地上可建面積約168萬平方米，土地總代價約為人民幣116億元，平均土地成本約每平方米人民幣7,166元，其中南京市、杭州市及蘇州市是本集團首次進駐的城市。

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約910萬平方米(其中本集團權益部份面積合計約689萬平方米)。從區域分佈來看，本集團及其合營公司位於各經濟圈的土地儲備佔比發生明顯變化，於海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備面積分別佔總土地儲備面積約41.1%、37.1%、20.0%及1.8%。從土地儲備成本(不包括投資物業)來看，本集團及其合營公司增加在一、二線城市的投入，位於一、二線城市的土地成本較去年上升約49.5%。本集團及其合營公司在一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本約54.8%、24.8%和20.4%。

按城市級別的土地儲備成本劃分



管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、租金收入、物業管理費、土地開發收入及項目管理收入。

全年收益由二零一五年的約人民幣10,690,080,000元增長約16.8%至二零一六年的約人民幣12,480,683,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一五年的約人民幣10,460,796,000元增長約11.9%至二零一六年的約人民幣11,705,120,000元，交房面積由二零一五年的1,346,185平方米增加約3.4%至二零一六年的1,392,504平方米。平均銷售單價由二零一五年的每平方米約人民幣7,771元上升至二零一六年的每平方米約人民幣8,406元。

- **租金收入**

租金收入由二零一五年的約人民幣116,970,000元增長約16.8%至二零一六年的約人民幣136,636,000元，主要由於年內位於北京世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一五年的約人民幣112,314,000元大幅增長約47.2%至二零一六年的約人民幣165,335,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- **土地開發收入**

年內，本集團錄得的土地開發收入約人民幣397,490,000元，乃由於為若干泉州市土地提供前期建設及準備工程所致。

- **項目管理收入**

年內，本集團錄得之項目管理收入約人民幣76,102,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給一間合營公司所致。

管理層討論及分析

毛利

毛利由二零一五年的約人民幣3,010,582,000元增加約3.8%至二零一六年的約人民幣3,125,693,000元。毛利率則由二零一五年的約28.2%下降至二零一六年的約25.0%。毛利率下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一五年的約人民幣80,165,000元大幅增加約3.3倍至二零一六年的約人民幣341,472,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一六年包括議價收購之收益及非對沖金融衍生工具公允值收益分別約為人民幣43,977,000元以及人民幣139,821,000元，而二零一五年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一五年的約人民幣398,022,000元大幅增加約37.8%至二零一六年的約人民幣548,382,000元。本年度投資物業公允值變動主要是位於上海天悅廣場的辦公樓及泉州財富中心•世界城一棟SOHO公寓新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一五年的約人民幣300,828,000元大幅增加約35.3%至二零一六年的約人民幣407,116,000元。本年度銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目增加所致。

行政開支

行政開支由二零一五年的約人民幣398,479,000元增加約18.4%至二零一六年的約人民幣471,771,000元。本年度行政開支增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴張的需要所致。

管理層討論及分析

財務費用

財務費用由二零一五年的約人民幣269,041,000元增加約17.8%至二零一六年的約人民幣316,894,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於本年度銀行及其他貸款（包括優先票據及境內債券）有所上升，利息總額則由二零一五年的約人民幣1,119,351,000元增加約3.7%至二零一六年的約人民幣1,161,231,000元。雖然利息總額上升，但加權平均融資成本則降至約6.8%。該下降主要由於以較低成本的境內債券及一個銀團貸款置換較高成本的信托貸款及優先票據。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一五年的約人民幣110,080,000元大幅增長約6.3倍至二零一六年的約人民幣803,593,000元。該增長主要是由於一間合營公司的項目交付及其投資物業公允值收益所致。

稅項開支

年內稅項開支為約人民幣1,053,334,000元，與去年的約人民幣980,435,000元相約。稅項開支的年內即期開支佔收益百分比分別由二零一五年的約8.7%下降至二零一六年的約8.2%。該下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高。

年內溢利

年內溢利由二零一五年的約人民幣1,568,544,000大幅上升約55.6%至二零一六年的約人民幣2,440,451,000元。主要是由一間合營公司的溢利貢獻所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一五年的約人民幣918,660,000大幅上升約125.6%至二零一六年的約人民幣2,072,284,000元。母公司擁有人應佔核心溢利則大幅上升約80.0%至二零一六年的約人民幣1,380,107,000元。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣	8,534,948	5,881,050
港幣	13,968	78,199
美元	53,842	287,779
現金及銀行存款結餘	8,602,758	6,247,028

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一六年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,128,823,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣989,957,000元)和約人民幣261,941,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣421,992,000元)。

管理層討論及分析

貸款及資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,427,434	3,840,519
第二年	3,062,222	1,641,515
第三至五年(包括首尾兩年)	5,930,730	980,770
	12,420,386	6,462,804
優先票據及境內債券：		
第二年	—	2,301,335
第三至五年(包括首尾兩年)	5,857,969	5,688,146
	5,857,969	7,989,481
貸款總額	18,278,355	14,452,285

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	9,403,960	4,336,683
港元	113,025	706,298
美元	2,903,401	1,419,823
	12,420,386	6,462,804
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,470,293	3,463,811
美元	2,387,676	4,525,670
	5,857,969	7,989,481
貸款總額	18,278,355	14,452,285

管理層討論及分析

於二零一六年十二月三十一日，約人民幣9,409,925,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,930,085,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣18,867,129,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,262,961,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)及約人民幣2,733,292,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣532,719,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一六年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,175,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,725,770,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣15億元5.3%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一六年十二月三十一日，淨負債比率為80.2%(二零一五年十二月三十一日：70.7%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一六年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款及二零一五年優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零一六年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一六年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為6.5億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

管理層討論及分析

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	11,845,901	11,363,195

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	238,418	228,818

另外，於二零一六年十二月三十一日，本集團就一間銀行授予一間合營公司之一項融資金額為人民幣731,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,080,000,000元)提供擔保。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	10,316,388	7,902,863

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	213,796	365,210

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，本集團共聘用3,554名僱員(二零一五年十二月三十一日：2,904名)。於年內，僱員成本總額約人民幣341,677,000元(二零一五年：約人民幣253,366,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報「董事會報告」中「購股權計劃」一段)。並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

深圳·四季陽光



管理層討論及分析

董事及高級管理層薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
人民幣 500,001 元至人民幣 1,000,000 元	4
人民幣 1,000,001 元至人民幣 1,500,000 元	2
人民幣 1,500,001 元至人民幣 2,000,000 元	6

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

環境政策和表現

中駿置業積極履行其保護環境的社會責任，以身作則，承擔起宣傳推動社會環保活動的使命。中駿置業在建築施工、項目裝修、園區綠化、物業管理等多個方面都積極推行環保概念，並將環保行動帶到日常辦公中，節能減排，在各方面履行中駿置業保護環境的承諾及責任，努力構建綠色和諧社會。相應環保措施包括但不限於：防揚塵，防噪音，節約用水用電，妥善處理建築垃圾及採用環保材料等。

按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.91條，本公司將會不遲於刊發本公司年報發佈後的三個月內發佈環境、社會及管治報告並符合上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引。

管理層討論及分析

遵守相關法律法規

本集團的業務主要由本集團位於英屬處女群島、香港及中國的附屬公司進行，而本公司於開曼群島註冊成立並於香港聯交所主版上市，故此，本集團必須遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港相關的法律法規。本集團會尋求旗下法務部及法律顧問(當需要時)的專業法律意見，確保本集團進行的交易和業務符合適用的法律法規。

與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係

中駿置業始終堅持「人力資源是第一資源」的原則和「人性化管理」的方針，承認員工的價值，重視員工的發展，開發員工的潛能，鼓勵員工的學習，以企業發展帶動個人成長，以員工發展推動企業進步，實現企業與人才的共贏。

本集團與現有及潛在客戶維持良好關係，對本集團的發展及成功至關重要。本集團的「中駿會」亦為此而成立。中駿會以「愛心生活，用心服務」的理念和宗旨服務客戶，致力於加強中駿置業與客戶的溝通聯繫，本集團及時傾聽客戶對中駿置業的意見和建議，從而為推出更多滿足社會需求的優質物業打下良好基礎。另外，中駿置業以提供卓越的售後服務、制定並實踐高標準的售後服務承諾來贏得客戶信任並實現品牌化戰略。

本集團與國際知名的建築及景觀設計師及著名建築承建商建立長期合作關係，並盡力確保其遵守本集團向客戶提供優質物業的宗旨。本集團根據適用法律法規透過招標方式物色合資格承建商，並對承建商進行全面盡職審查，根據多項因素挑選中標者，該等因素包括其費用、建設完工進度、建設工程質素、建設規劃、人力調配情況、安全措施及標準、採用的設備及設施以及項目經理的行業經驗。

主要物業簡介

鞍山：

御泉新城 • 湯泉香墅
御泉新城（一期除外）

燕郊：

四季花都二期

天津：

柏景灣
雍景府
雲景臺

南京：

南京項目

上海：

天譽
中駿廣場一期
中駿廣場二期
柏景灣
天悅
雍景灣
天瓏
天環

杭州：

錢塘御景

南昌：

藍灣香郡
尚城

龍岩：

藍灣香郡

廈門：

中駿集團大廈一期
中駿集團大廈二期

深圳：

四季陽光二期
四季陽光三期

北京：

世界城
天宸
四季家園
雍景臺
西山天環

臨汾：

中駿國際社區三期
中駿國際社區四期
中駿國際社區（一期至四期除外）

蘇州：

蘇州項目

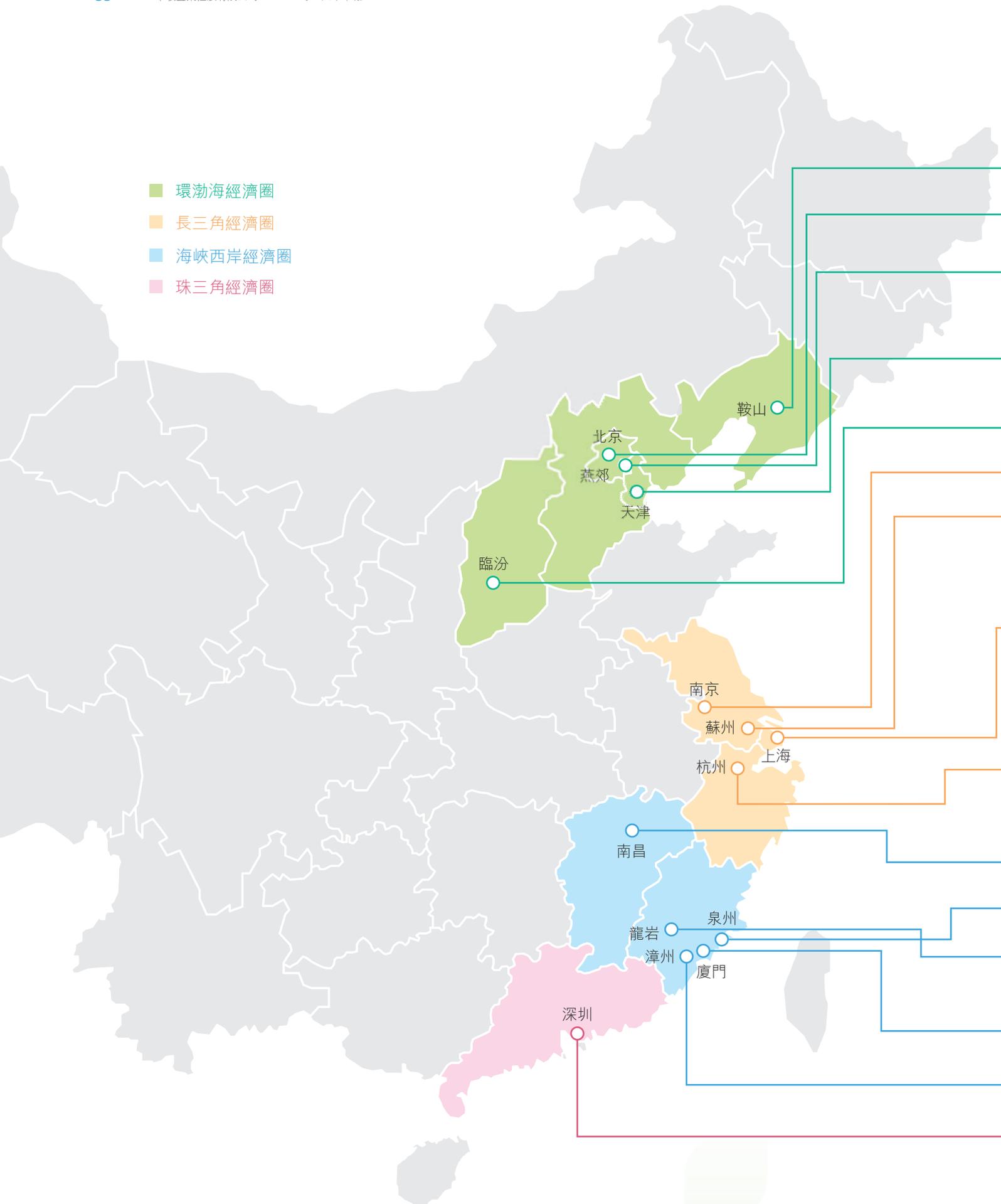
泉州：

天峰
財富中心 • 世界城
財富中心 • 柏景灣
財富中心 • 御金臺
中駿商城
國際金融中心
中駿廣場
中駿商城（石獅）
黃金海岸一期
黃金海岸二期
黃金海岸（一期及二期除外）
四季花城一期
四季花城二期
藍灣悅庭
四季康城二期
愉景灣
世界城（南安）

漳州：

藍灣香郡二期
藍灣香郡三期
四季陽光一期
四季陽光二期
四季陽光三期

- 環渤海經濟圈
- 長三角經濟圈
- 海峽西岸經濟圈
- 珠三角經濟圈



主要物業簡介

北京市 世界城

位於北京市朝陽區金滙路



物業類型

購物商場

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	31,192	不適用

天宸

位於北京市西城區德外大街



物業類型

高層住宅及 SOHO 公寓

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	45,174	2018年

四季家園

位於北京市昌平區百善鎮



物業類型

小高層住宅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	63,600	2018年

主要物業簡介

雍景臺

位於北京市昌平區百善鎮



物業類型

SOHO公寓

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	20,340	2019年

西山天環

位於北京市門頭溝區龍泉鎮



物業類型

高層住宅、小高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	340,823	2019年

上海市

天譽

位於上海市普陀區萬里社區新村路與萬泉路交匯處



物業類型

高層住宅、別墅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	21,762	不適用

主要物業簡介

中駿廣場一期及二期

位於上海市虹橋商務區寧虹路與申長路交匯處



物業類型

辦公樓、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

50%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	137,733	不適用
持作出售已落成物業	60,869	不適用
發展中物業	42,255	2018年

柏景灣

位於上海市浦東新區林海公路與上南路交叉口東南側



物業類型

高層住宅及別墅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	130,781	2017年

天悅

位於上海市普陀區真如鎮固川路與蘭溪路交匯處



物業類型

高層住宅、小高層住宅、LOFT公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	55,929	不適用
發展中物業	47,325	2018年

主要物業簡介

雍景灣

位於上海市青浦區朱家角鎮



物業類型

別墅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	108,124	2018年至2019年

天璫

位於上海市青浦區徐涇鎮



物業類型

高層住宅及小高層住宅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	19,797	2019年

天璟

位於上海市青浦區徐涇鎮



物業類型

高層住宅、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	70,565	2019年

主要物業簡介

深圳市

四季陽光二期

位於深圳市龍崗區龍崗街道同樂社區



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

82%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	72,754	2017年

天津市

柏景灣

位於天津市西青區精武鎮京華道南側



物業類型

小高層住宅及別墅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	153,504	2018年

雍景府

位於天津市西青區張家窩鎮



物業類型

高層住宅、小高層住宅及別墅

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	187,055	2019年

主要物業簡介

雲景臺

位於天津市靜海區團泊新城



物業類型

高層住宅

本集團應佔權益比例

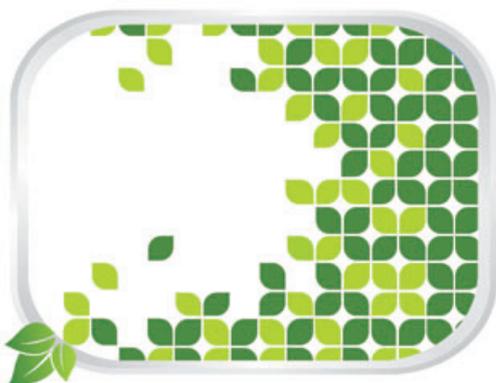
100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	287,664	2019年至2020年

南京市

南京項目

位於南京市江寧區信城大道



物業類型

SOHO公寓

本集團應佔權益比例

64%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	359,880	2019年

杭州市

錢塘御景

位於杭州市蕭山經濟技術開發區



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

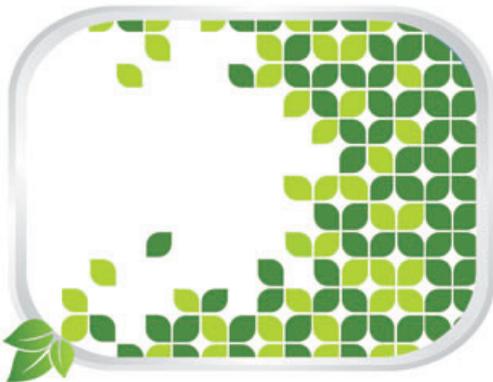
	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	181,525	2018年

主要物業簡介

蘇州市

蘇州項目

位於蘇州昆山市花橋鎮



物業類型

高層住宅、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

85%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	582,658	2020年至2022年

廈門市

中駿集團大廈一期及二期

位於廈門市高崎南五路



物業類型

辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	38,277	不適用

南昌市

尚城

位於南昌市朝陽新城桂殿路以東、老洲街以南



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、LOFT公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	214,680	2018年

主要物業簡介

泉州市

財富中心·世界城

位於泉州市豐澤區海峽體育中心以南、安吉路西北側



物業類型

購物商場、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	191,522	不適用
持作出售已落成物業	15,430	不適用

財富中心·御金臺

位於泉州市豐澤區海峽體育中心以南、安吉路西側



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、酒店及商鋪

本集團應佔權益比例

58%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	267,634	2020年

中駿商城

位於泉州市鯉城區金龍街道古店社區



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、水果批發市場及商鋪

本集團應佔權益比例

60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	58,264	不適用
持作出售已落成物業	72,840	不適用

主要物業簡介

國際金融中心

位於泉州市寶洲路東段南側



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	11,511	不適用
持作出售已落成物業	32,512	不適用
待建物業	148,804	2019年

中駿廣場

位於泉州市豐澤區坪山路以東



物業類型

SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	133,529	2017年至2018年

中駿商城(石獅)

位於泉州石獅市寶島西路南側、鎮中路西側



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪

本集團應佔權益比例

60%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	54,941	不適用
發展中物業	142,978	2019年

主要物業簡介

黃金海岸

位於泉州石獅市永寧鎮



物業類型

高層住宅、別墅、小高層住宅、SOHO公寓、商鋪、商業及旅遊經濟綜合開發

本集團應佔權益比例

45%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
投資物業	15,866	不適用
持作出售已落成物業	144,799	不適用
發展中物業	72,572	2019年
待建物業	814,647	2019年至2021年

四季花城一期及二期

位於泉州晉江市池店鎮、刺桐大橋旁



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

51%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	38,985	不適用
發展中物業	129,613	2017年

藍灣悦庭

位於泉州晉江市迎賓大道東南側



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	163,885	2017年

主要物業簡介

世界城(南安)

位於泉州南安市美林街道東側、江北大道北側



物業類型

高層住宅、SOHO公寓、購物商場及商鋪

本集團應佔權益比例

80%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
待建物業	444,668	2019年至2021年

漳州市

藍灣香郡二期及三期

位於漳州市龍文區水仙大街



物業類型

高層住宅、SOHO公寓及商鋪

本集團應佔權益比例

100%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	104,490	不適用
發展中物業	26,038	2018年

四季陽光一期及二期

位於漳州市台商投資區，洪岱路以西，天湖路以南



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

85%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	73,544	不適用

主要物業簡介

四季陽光三期

位於漳州市台商投資區，洪岱路以西，湖中路以南



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

75%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	160,137	2017年

燕郊

四季花都二期

位於廊坊三河市燕郊開發區北外環路北側



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

55%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
發展中物業	181,957	2017年

主要物業簡介

鞍山市 御泉新城

位於鞍山市千山區鞍海路西、湯崗子療養院北



物業類型

高層住宅、別墅、SOHO公寓、酒店及商鋪

本集團應佔權益比例

70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	60,645	不適用
待建物業	1,645,139	2020年至2022年

臨汾市 中駿國際社區(一期及二期除外)

位於臨汾市堯都區鼓樓北大街與坂下路交匯處



物業類型

高層住宅及商鋪

本集團應佔權益比例

70%

	規劃建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
持作出售已落成物業	11,399	不適用
發展中物業	173,003	2018年
待建物業	174,334	2020年

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，51歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略、商業地產管理及金融投資管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十一年房地產開發經驗。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生乃本集團高級管理人員黃倫先生的父親。

陳元來，50歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十一年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭曉樂，52歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十一年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

李維，46歲，本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。李先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。李先生負責本集團的日常營運管理及戰略發展部的管理工作。於二零一六年一月起，李先生負責本集團的日常營運管理及金融投資管理工作。李先生於二零零六年六月加盟本集團，之前曾任中國建設銀行廈門分行公司業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。李先生已於二零一七年一月一日辭任本公司執行董事兼常務副總裁及企業管治委員會主席並生效。

黃攸權，48歲，本公司執行董事兼副總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，由二零一七年一月一日起獲委任為本公司企業管治委員會主席並生效。其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

獨立非執行董事

丁良輝，63歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十及十一屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、新絲路文旅有限公司(前稱金六福投資有限公司)(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。

呂鴻德，56歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為三家於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的公司的獨立董事，即台灣伍豐科技股份有限公司(8076)、台灣立端科技股份有限公司(6245)及統一企業股份有限公司(1216)。呂先生於二零零六年五月至二零一四年一月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的天瀚科技股份有限公司(6225)的獨立董事。

董事及高級管理人員履歷

戴亦一，49歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的全職教授，為廈門大學金圓研究院理事長。戴先生亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。由二零零八年一月至二零一五年十二月，戴先生擔任廈門大學管理學院副院長。戴先生為兩家於香港聯交所上市的獨立非執行董事，即明發集團(國際)有限公司(0846)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)；戴先生亦為兩家分別於深圳證券交易所及上海證券交易所上市公司的獨立董事，即福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)及廈門建發股份有限公司(600153)。由二零零七年七月至二零一三年七月擔任於深圳證券交易所上市的福建七匹狼實業股份有限公司(002029)的獨立董事；及由二零零八年五月至二零一四年五月擔任於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(600755)的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

劉志傑，60歲，本公司副總裁，其亦為本公司若干於中國成立的附屬公司之董事，負責本集團的工程管理工作。劉先生於一九九八年加盟本集團。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。劉先生於二零一一年五月至二零一二年五月乃本公司之執行董事。劉先生已於二零一七年一月一日退休。

鄭全樓，45歲，本公司副總裁，負責本集團土地拓展，計劃經營及設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

王勳，31歲，北京區域公司總經理，負責北京區域公司的日常管理工作。於二零一七年一月起，王先生晉升為本公司副總裁，負責本集團土地拓展及營銷管理工作。王先生於二零一五年三月加盟本集團，之前曾任龍湖地產有限公司營銷總監。王先生於二零零九年畢業於北方工業大學，獲文學學士學位。

董事及高級管理人員履歷

湯筱娟，44歲，本公司助理總裁，負責本集團資產管理及物業管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，48歲，本公司助理總裁，負責本集團總裁辦日常工作，包括法務和行政人力資源等管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。庫女士已完成北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

黃倫，30歲，商業地產管理公司總經理，負責本集團商業地產管理工作。於二零一七年二月二十日起，黃先生晉升為本公司助理總裁，負責分管金融投資工作。並將於二零一七年三月一日起，獲委任為本公司執行董事。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

李少波，48歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、股權及債權融資、投資者關係及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

張海濤，48歲，本公司審計監察部總經理，負責本集團的內部審計工作。張女士於二零零七年一月加盟本集團，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。張女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

劉超，41歲，本公司工程管理部總經理，負責本集團工程管理及景觀管理工作。劉先生於一九九九年八月加盟本集團，之前曾任中國鐵路工程總公司工程師。劉先生於一九九六年畢業於上海鐵道大學土木工程系，獲工學學士學位。劉先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

王躍，41歲，本公司設計管理部總經理，負責本集團設計管理工作。王先生於二零零二年五月加盟本集團，之前曾任中國建築第二工程局有限公司的項目經理。王先生於一九九八年畢業於重慶建築高等專科學校房屋建築工程專業。王先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

董事及高級管理人員履歷

陳培琛，41歲，本公司財務管理部總經理，負責本集團財務管理工作。陳先生於二零一六年二月加盟本集團，之前曾任中國龍工控股有限公司挖掘機事業部副總經理、福建省長福集團董事長助理及副總裁。陳先生於二零零零年畢業於福州大學管理學院會計與審計專業，獲經濟學學士學位；陳先生亦是英國財務會計師公會會員，擁有豐富的財務管理經驗。

呂振星，35歲，本公司營銷管理部總經理，負責本集團的營銷管理工作。呂先生於二零一六年八月加盟本集團，之前曾任綠地控股集團股份有限公司營銷總監。呂先生於二零零五年畢業於北京大學，獲經濟學學士學位。呂先生現正攻讀北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

公司秘書

李少波，本集團高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已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》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會的組成

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

李維先生(辭任並於二零一七年一月一日起生效)

黃攸權先生

獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

企業管治報告

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據守則第A.5.6條規定，發行人的董事會應採納多元化的可計量目標，以達全董事會成員的多元化。公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。有關董事會採納的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）的詳情以及達成董事會多元化政策的可計量目標的進程，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

根據上市規則第3.29條規定，在每個財政年度，發行人的公司秘書須參加不少於15小時的相關專業培訓。年內，本公司確認公司秘書李少波先生已參加不少於15小時的合適培訓，確保其具備本職務所要求的各種技能。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。年內，所有董事已透過出席培訓及／或閱覽與本公司業務或董事職責及責任有關的資料以符合守則第A.6.5條規定。

董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

企業管治報告

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們共召開五次董事會，並五次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：			
黃朝陽先生	5/5	5/5	0/1
陳元來先生	4/4 ¹	5/5	0/1
鄭曉樂先生	4/4 ¹	5/5	0/1
李維先生(辭任並於二零一七年一月一日起生效)	3/4 ¹	5/5	0/1
黃攸權先生	4/4 ¹	5/5	1/1
獨立非執行董事：			
丁良輝先生	5/5	5/5	1/1
呂鴻德先生	5/5	5/5	0/1
戴亦一先生	5/5	5/5	0/1

¹ 於二零一六年八月九日召開的董事會會議上討論關於執行董事的組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

企業管治報告

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約（「不競爭契約」），據此，黃朝陽先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃朝陽先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃朝陽先生確認其於截至二零一六年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。

獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及其股東的利益。

有關非執行董事的委任條款，請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一段。

薪酬委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。遵照上市規則第3.25條的規定，發行人的薪酬委員會必須由獨立非執行董事出任主席，大部份成員須為獨立非執行董事。自二零一二年四月一日起，薪酬委員會由獨立非執行董事戴亦一先生出任主席，其餘成員為執行董事黃朝陽先生及獨立非執行董事丁良輝先生。

薪酬委員會的主要職責是：

- 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薪酬政策，向董事會提出建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

企業管治報告

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一五年管理花紅及二零一六年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
戴亦一先生	1/1
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1

提名委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。遵照守則第A.5.1條規定，發行人的提名委員會成員大部份須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。自二零一二年四月一日起，提名委員會由董事會主席黃朝陽先生出任主席，其餘成員為獨立非執行董事呂鴻德先生及戴亦一先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)成員多元化政策及可計量目標，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃以及董事會成員多元化政策的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治報告

回顧年內，提名委員會召開了一次會議以討論董事會的組成，職權範圍、多元化政策及其他事項。各成員於提名委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃朝陽先生	1/1
呂鴻德先生	1/1
戴亦一先生	1/1

本公司及提名委員會定期檢討董事會多元化政策並監督達成為實施董事會多元化所設定以下的可計量目標（「可計量目標」）的進展情況。截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會已採納且本公司已達成以下可計量目標：

- (a) 確保董事會至少有兩名成員取得會計或其他專業資格；
- (b) 確保董事會至少有 35% 的成員擁有十年以上的房地產開發經驗；
- (c) 確保獨立非執行董事對比執行董事有合適比例，以便確保董事會的獨立性。尤其是，董事會至少有 35% 的成員為獨立非執行董事；
- (d) 確保董事會至少有 60% 的成員取得學士或更高教育水平；及
- (e) 確保董事會成員年齡分佈至少由三個不同年代出生的人士組成。

企業管治報告

審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和賬目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司財務申報制度，風險管理及內部監控系統。

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一五年年度報告及二零一六年中期報告進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

企業管治報告

企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事黃攸權先生自二零一七年一月一日起獲委任為企業管治委員會主席並生效，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 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；
- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保及監控遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 不時檢討本公司遵守其採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

回顧年內，企業管治委員會召開了一次會議，討論本公司採納企業管治守則的情況。各成員於企業管治委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
李維先生(辭任主席並於二零一七年一月一日生效)	1/1
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1

企業管治報告

核數師酬金

回顧年內，就審計服務及非審計服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣4,035,000元及約人民幣1,242,000元。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於本年報第74至79頁的「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，繼而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計監察部負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本集團於年度內的內部監控系統。二零一六年內部監控評估報告顯示，並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本集團風險管理及內部監控系統及其有效性足夠高效。

企業管治報告

投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

本公司網站<http://www.sce-re.com>提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等，以符合上市規則。而同樣亦會於本公司及香港聯交所網站公佈。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀本集團於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議及非交易路演，提高業界對本公司的認識度。管理層相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。年內參加投資者會議的詳情載列於下表：

日期	內容	地點
2016年3月18日	全年業績投資者發佈會	香港
2016年3月21日	業績後非交易路演	新加坡
2016年3月22日	業績後非交易路演	香港
2016年4月21至22日	滙豐銀行第六屆大中華區房地產年會	香港
2016年6月7至8日	2016野村亞洲區投資論壇	新加坡
2016年8月10日	中期業績投資者發佈會	香港
2016年8月11至12日	業績後非交易路演	香港
2016年8月13日	業績後非交易路演	新加坡
2016年9月27至28日	非交易路演	香港
2016年10月5至6日	非交易路演	香港
2016年10月19日	非交易路演	上海
2016年10月20日	非交易路演	深圳
2016年11月11日	野村亞洲高收益企業日	香港

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

企業管治報告

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

- 1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：
- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
 - (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
 - (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
 - (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

企業管治報告

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
 - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
 - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
 - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審計財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業務審視

有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業務審視載於本年報「管理層討論及分析」中的「業務審視」、「環境政策和表現」、「遵守相關法律法規」及「本集團僱員、客戶及供應商的主要關係」分節中。

業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報表的第80至178頁。

董事會建議向於二零一七年六月二十日名列股東名冊之股東派發本年度的末期股息每股普通股港幣14分，惟須獲本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准。

財務資料概要

摘錄自經審計財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益概要，載於第179至180頁。該概要並不構成經審計財務報表的一部份。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註18。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

董事會報告

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註36。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備約為人民幣1,195,848,000元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣1,365,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額少於30%。

本公司或其任何緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本數目5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生(辭任並於二零一七年一月一日起生效)
黃攸權先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定(除非彼等另外協定)。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

鄭曉樂先生、呂鴻德先生及戴亦一先生的任期將於本公司應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

根據本公司組織章程細則第83(3)條，董事可不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現任董事會新增成員。獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，其任期直至其委任後首個股東大會止，並可於有關大會上重選連任。故此，將會獲董事會由二零一七年三月一日起委任為執行董事的黃倫先生，將會於本公司應屆股東週年大會上告退並且該大會重選連任。

本公司已按照上市規則第3.13條，收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第47至51頁。

董事會報告

董事服務合約

黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生(均為執行董事)已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權先生(執行董事)已與本公司訂立服務合約，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年。本公司已於初步任期屆滿後向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

薪酬政策及董事酬金

薪酬委員會監督本集團之整體薪酬政策及結構。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除財務報表附註47及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事或其關連實體直接或間接於年度完結時或年內任何時間與本公司、本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469條)在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均為有效。

於本年度內，本公司已就其董事及高級管理人員可能面對因企業活動而引起之法律訴訟購買董事及高級管理人員責任險。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生(「陳先生」)	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.79%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	所持有之購股權數目	佔本公司已發行 股本的百分比
黃攸權先生	34,000,000	0.99%

董事會報告

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值(按本公司股份於授出日期的收市價計算)超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

董事會報告

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

於本年度內，根據計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名	於二零一六年一月一日尚未行使	於二零一六年十二月三十一日尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
董事						
黃攸權先生	-	24,000,000	24,000,000	2.4港元	二零一六年十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
	-	10,000,000	10,000,000	2.4港元	二零一六年十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
小計	-	34,000,000	34,000,000			
本集團員工						
	-	190,000,000	190,000,000	2.4港元	二零一六年十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
	-	60,000,000	60,000,000	2.4港元	二零一六年十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
小計	-	250,000,000	250,000,000			
總計	-	284,000,000	284,000,000			

購股權的行使價由董事會釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

有關於計劃中所授出購股權的價值的其他詳情披露於財務報表附註37。由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

二零一六年，本公司根據計劃授出284,000,000股購股權(二零一五年：無)予公司員工(包括董事)。於二零一六年十二月三十一日，本公司有284,000,000股尚未行使之購股權。

董事會報告

重要合約

年底或年內任何時間，概無本公司或其附屬公司與控股股東或其附屬公司有關本集團的業務的重要合約，且概無控股股東或其附屬公司向本公司或其附屬公司有關本集團的業務不論是否提供服務的重要合約。

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合約，而該合約並非與本公司的任何董事或任何全職僱員所訂立的服務合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

董事會報告

關聯交易

本公司已遵守上市規則章節第 14A 有關關聯交易的披露規定，於財務報表附註 47 作出披露。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於刊發本報告前的最後實際可行日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額不少於 25%。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

根據上市規則第 13.18 條作出披露

誠如本公司於二零一四年一月三日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一四年一月三日訂立的協議(「二零一四年融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆包括 27,000,000 美元及 500,000,000 港元的定期貸款融資(「二零一四年融資」)，以償還本集團若干現有債務(如提早從其他資源償還則另作別論)，撥付土地收購及一般企業資金。

二零一四年融資自二零一四年融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一四年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生須(a)繼續為本公司唯一最大股東；(b)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本 40% 或以上；及(c)繼續控制(定義見公司收購及合併守則)本公司。違反有關規定將構成二零一四年融資協議的違約事項，並因此該二零一四年融資須即時宣佈為到期及應付。

於二零一六年十二月三十一日，所有於二零一四年融資項下之未償還貸款已悉數清還。

誠如本公司於二零一六年一月四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一六年一月四日訂立的協議(「二零一六年融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆 400,000,000 美元定期貸款融資(「二零一六年融資」)，以償還本集團若干現有債務。

董事會報告

二零一六年融資自二零一六年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一六年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及／或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本的57.58%。

本集團業務之未來發展

有關本集團業務相當可能的未來發展的揭示載於本年報「主席報告—展望」中。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一七年二月二十七日

獨立核數師報告



致中駿置業控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第 80 頁至第 178 頁的中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此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與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

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(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

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

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	關鍵審計事項在審計中是如何應對的
<p>發展中物業及持作出售已落成物業的減值</p> <p>於二零一六年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售已落成物業(「物業組合」)分別為人民幣160.21億元及人民幣45.73億元，合共佔貴集團資產總值的約41%。物業組合按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。經參考物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的成本，於釐定物業組合的估計可變現淨值時，須作出重大管理判斷。</p> <p>發展中物業及持作出售已落成物業的減值的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註3、4、18及24。</p>	<p>我們已瞭解並評估管理層就識別可變現淨值可能低於其賬面值的物業的程序，包括於估計可變現淨值時所採用的方法及輸入數據。</p> <p>我們的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 比對該等物業的最近期售價； (ii) 測試管理層進行減值評估所採用的計算方法； (iii) 就發展中物業於發展初期的土地估值與可資比較土地的最近期土地拍賣價格進行比對；及 (iv) 評估將會產生的建築成本。
<p>投資物業公允值的估計</p> <p>貴集團在中國內地擁有多項投資物業。該等投資物業按公允值計量，而此等投資物業於二零一六年十二月三十一日的賬面總值為人民幣74億元。</p> <p>管理層於釐定投資物業的公允值時，須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公允值，貴集團於報告期末聘請外部估值師以對投資物業進行估值。</p> <p>投資物業公允值的估計的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註3、4及15。</p>	<p>我們已評估估值師的客觀性、獨立性及能力。我們亦要求內部估值專家協助我們評估有關估計投資物業公允值的估值時所採納的方法及假設，並對貴集團所持投資物業的市價與其他同類物業進行比對。</p>

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	關鍵審計事項在審計中是如何應對的
<p>中國內地稅項撥備</p> <p>貴集團須就其於中國內地的物業發展業務繳納各種稅項，包括土地增值稅及企業所得稅。</p> <p>貴集團尚未就部分已竣工物業發展項目向有關稅務機關完成報稅表。於釐定該等潛在稅務風險的適當撥備金額時，須作出重大管理判斷。</p> <p>就有關稅務機關可能採取的決定所作出假設的變動可對財務報表中記錄的撥備水平構成重大影響，且於估計所需稅項的任何撥備金額時須作出重大判斷。</p> <p>就中國內地的稅項作出撥備的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註3，4及11。</p>	<p>我們已瞭解並評估管理層於達致稅務風險撥備時所作出的估計。我們亦經我們的內部稅務專家的輔助下評估該等撥備是否充分及完備。</p>

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

刊載於年報內其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括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瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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。

審核委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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。我們僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

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

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期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梁小東。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一七年二月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	6	12,480,683	10,690,080
銷售成本		(9,354,990)	(7,679,498)
毛利		3,125,693	3,010,582
其他收入及收益	6	341,472	80,165
投資物業公允值變動	15	548,382	398,022
銷售及營銷開支		(407,116)	(300,828)
行政開支		(471,771)	(398,479)
其他開支		(129,454)	(53,107)
財務費用	7	(316,894)	(269,041)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	8	—	(27,918)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		803,593	110,080
聯營公司		(120)	(497)
除稅前溢利	8	3,493,785	2,548,979
稅項開支	11	(1,053,334)	(980,435)
年內溢利		2,440,451	1,568,544
其他全面虧損：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損：			
應佔合營公司其他全面虧損		(38,837)	(25,192)
應佔聯營公司其他全面虧損		(95)	(61)
換算海外業務的匯兌差額		(428,055)	(232,790)
年內其他全面虧損		(466,987)	(258,043)
年內全面收入總額		1,973,464	1,310,501

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,072,284	918,660
永久資本工具持有人		49,967	248,756
非控股權益		318,200	401,128
		2,440,451	1,568,544
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,666,544	699,676
永久資本工具持有人		49,967	248,756
非控股權益		256,953	362,069
		1,973,464	1,310,501
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		人民幣 60.5 分	人民幣26.8分

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	14	109,030	116,389
投資物業	15	7,429,400	5,634,500
預付土地租金	16	7,328,897	3,047,462
無形資產	17	3,653	3,819
發展中物業	18	1,222,958	1,263,935
在建工程合約	19	366,824	643,194
於合營公司的投資	20	1,290,028	581,583
於聯營公司的投資	21	114,195	34,950
可供出售投資	22	141,739	–
金融衍生工具	23	139,821	–
預付款項及按金	26	1,519,782	1,041,394
遞延稅項資產	34	247,971	188,539
非流動資產總值		19,914,298	12,555,765
流動資產			
發展中物業	18	14,798,538	12,239,872
持作出售已落成物業	24	4,572,534	5,779,254
貿易應收款項	25	185,034	177,404
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,596,669	2,204,120
應收關連方款項	27	534,162	576,350
預付稅項		630,879	496,445
受限制現金	28	1,128,823	989,957
已抵押存款	28	261,941	421,992
現金及現金等價物	28	7,211,994	4,835,079
流動資產總值		30,920,574	27,720,473
流動負債			
貿易應付款項及票據	29	2,595,347	2,505,810
預收款項	30	12,394,513	8,145,371
其他應付款項及應計費用	31	2,046,080	1,355,099
計息銀行及其他貸款	32	3,427,434	3,840,519
應付關連方款項	27	1,567,671	478,509
應付稅項		854,664	916,258
流動負債總額		22,885,709	17,241,566
流動資產淨額		8,034,865	10,478,907
總資產減流動負債		27,949,163	23,034,672

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
總資產減流動負債		27,949,163	23,034,672
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	8,992,952	2,622,285
優先票據及境內債券	33	5,857,969	7,989,481
遞延稅項負債	34	993,847	796,990
大修撥備	35	32,564	27,315
非流動負債總額		15,877,332	11,436,071
資產淨值		12,071,831	11,598,601
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	295,732	295,732
儲備	38	8,112,085	6,631,698
永久資本工具	39	8,407,817	6,927,430
非控股權益		900,000	1,200,000
		2,764,014	3,471,171
權益總額		12,071,831	11,598,601

黃朝陽
董事

黃攸權
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

	母公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總計
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	匯兌			永久	總計			
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	資本工具				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元		
(附註36)		(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))					(附註39)					
於二零一五年一月一日	295,732	1,476,373	69,960	491,350	30	(6,491)	(44,811)	108,069	4,154,876	6,545,088	1,173,000	3,295,670	11,013,758	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	918,660	918,660	248,756	401,128	1,568,544	
年內其他全面虧損：														
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(25,192)	-	-	-	(25,192)	-	-	(25,192)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(61)	-	-	-	(61)	-	-	(61)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(193,731)	-	(193,731)	-	(39,059)	(232,790)	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(25,253)	-	(193,731)	918,660	699,676	248,756	362,069	1,310,501	
一間附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,850)	(101,850)	
收購非控股權益	-	-	(180,282)	-	-	-	-	-	-	(180,282)	-	(84,718)	(265,000)	
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000	
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248,756)	-	(248,756)	
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,173,000)	-	(1,173,000)	
二零一五年中期股息	-	(137,052)	-	-	-	-	-	-	-	(137,052)	-	-	(137,052)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	153,894	-	-	-	-	(153,894)	-	-	-	-	
於二零一五年十二月三十一日	295,732	1,339,321*	(110,322)*	645,244*	30*	(31,744)*	(44,811)*	(85,662)*	4,919,642*	6,927,430	1,200,000	3,471,171	11,598,601	

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔													永久 資本工具	非控股 權益	權益總計	
	已發行	股份	資本	法定	合併	其他	購股權	匯兌			總計						
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利		資本工具	權益				權益總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元
(附註36)		(附註38(b))	(附註38(c))	(附註38(d))		(附註38(e))					(附註39)						
於二零一六年一月一日	295,732	1,339,321*	(110,322)*	645,244*	30*	(31,744)*	-	(44,811)*	(85,662)*	4,919,642*	6,927,430	1,200,000	3,471,171	11,598,601			
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,072,284	2,072,284	49,967	318,200	2,440,451			
年內其他全面虧損：																	
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(38,837)	-	-	-	-	(38,837)	-	-	(38,837)			
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(95)	-	-	-	-	(95)	-	-	(95)			
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,808)	-	(366,808)	-	(61,247)	(428,055)			
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	(38,932)	-	-	(366,808)	2,072,284	1,666,544	49,967	256,953	1,973,464			
一間附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,600)	(95,600)			
收購非控股權益	-	-	(45,517)	-	-	-	-	-	-	-	(45,517)	-	(604,544)	(650,061)			
收購並非業務的附屬公司 (附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,811	28,811			
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,000	-	900,000			
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)			
支付附屬公司非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(292,777)	(292,777)			
向永久資本工具持有人分派 二零一五年末期股息	-	(143,473)	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,473)	-	-	(143,473)			
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	110,612	-	-	-	-	-	(110,612)	-	-	-	-			
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	2,833	-	-	-	2,833	-	-	2,833			
於二零一六年十二月三十一日	295,732	1,195,848*	(155,839)*	755,856*	30*	(70,676)*	2,833*	(44,811)*	(452,470)*	6,881,314*	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831			

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣8,112,085,000元(二零一五年：人民幣6,631,698,000元)的綜合儲備。

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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前溢利		3,493,785	2,548,979
就下列各項作出調整：			
財務費用		316,894	269,041
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(803,593)	(110,080)
聯營公司	21	120	497
銀行利息收入	6	(38,821)	(39,666)
出售物業及設備項目收益淨額	6,8	(8,785)	(495)
出售投資物業損失	8	55	300
非對沖金融衍生工具公允價值收益	6	(139,821)	-
提前贖回優先票據的溢價	8	129,454	53,107
折舊	14	24,678	25,171
預付土地租金攤銷	16	21,595	24,551
投資物業公允價值變動	15	(548,382)	(398,022)
無形資產攤銷	17	166	167
議價收購之收益	6,41	(43,977)	-
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	8	34,306	-
股權結算購股權開支	37	2,833	-
		2,440,507	2,373,550
增添預付土地租金	16	(8,155,260)	(2,853,313)
發展中物業增加		(4,134,225)	(5,825,844)
在建工程合約減少／(增加)		276,370	(76,908)
持作出售已落成物業減少		8,912,734	7,573,263
貿易應收款項增加		(7,630)	(76,354)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,066,483)	(1,687,810)
貿易應付款項及票據增加		75,885	992,987
預收款項增加		4,249,142	1,572,541
其他應付款項及應計費用減少		(589,492)	(55,632)
大修撥備增加	35	3,789	1,273
		2,005,337	1,937,753
已收利息		38,821	39,666
已付利息		(1,186,928)	(1,090,629)
已付中國企業所得稅		(761,470)	(441,513)
已付中國土地增值稅		(375,537)	(582,262)
		(279,777)	(136,985)
經營活動所用現金流量淨額		(279,777)	(136,985)

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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	14	(20,111)	(9,482)
增添投資物業	15	(183,086)	(120,501)
出售投資物業所得款項		14,045	7,400
出售物業及設備項目所得款項		11,942	1,880
收購附屬公司	41	(42,962)	–
收購並非業務的附屬公司	42	(266,598)	–
投資於合營公司		(24,050)	(3,300)
投資於一間聯營公司		(80,000)	(15,000)
合營公司的股息		80,361	12,970
聯營公司的股息		540	33,640
應收若干附屬公司非控股股東增加		–	(230,631)
應收合營公司及聯營公司款項減少		42,188	275,472
認購一個可供出售投資		(141,739)	–
受限制現金增加		(138,866)	(118,488)
已抵押存款減少／(增加)		160,051	(94,984)
原到期日多於三個月之定期存款減少		–	148,449
投資活動所用現金流量淨額		(588,285)	(112,575)
融資活動現金流量			
發行優先票據及境內債券所得款項		–	5,698,730
優先票據及境內債券發行開支		–	(87,666)
贖回優先票據		(2,380,831)	(2,150,578)
新增銀行及其他貸款		13,161,860	3,309,140
償還銀行及其他貸款		(7,710,954)	(4,950,610)
一間附屬公司之股本減少		(95,600)	–
若干附屬公司非控股股東墊款增加		–	203,459
收購非控股權益		(56,061)	(115,000)
應付關連方款項增加淨額		1,089,162	125,972
向永久資本工具持有人分派		(49,967)	(248,756)
發行永久資本工具所得款項淨額		900,000	1,200,000
贖回永久資本工具		(1,200,000)	(1,173,000)
支付股息	51	(143,473)	(137,052)
支付附屬公司非控股股東的股息		(292,777)	–
融資活動所得現金流量淨額		3,221,359	1,674,639

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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		2,353,297	1,425,079
年初現金及現金等價物		4,835,079	3,385,232
匯率變動的影響淨額		23,618	24,768
年末現金及現金等價物		7,211,994	4,835,079
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行存款結餘	28	7,211,994	4,835,079

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

子公司資料

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 ^a	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
中駿集團(香港)有限公司 ^a	香港	100港元	-	100	投資控股
廈門中駿集團有限公司 ^{**}	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及 買賣建築材料
北京都市聖景房地產開發有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
漳州龍文華港房地發展有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
北京京匯房地產開發有限公司 ^{**}	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股及 物業發展

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中駿(泉州)房地產開發有限公司*	中國	人民幣315,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	70	物業發展
福建省海峽西岸投資有限公司* (「海西投資」)	中國	人民幣700,000,000元	-	58	物業發展及 物業投資
泉州市浦西三號置業有限公司***	中國	人民幣900,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司** (「石獅黃金海岸」)	中國	人民幣800,000,000元	-	45	物業發展及 物業投資
泉州駿祥房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
南昌中駿房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
石獅駿德房地產開發有限公司*	中國	人民幣600,000,000元	-	60	物業發展

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
漳州駿美房地產開發有限公司***	中國	人民幣300,000,000元	-	85	物業發展
上海駿泰房地產開發有限公司*	中國	人民幣750,000,000元	-	100	物業發展
深圳泛亞房地產開發有限公司**	中國	160,000,000港元	-	82	物業發展
三河市恒美房地產有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	55	物業發展
漳州駿景房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	75	物業發展
泉州駿輝房地產開發有限公司***	中國	人民幣250,000,000元	-	60	物業發展及 物業投資
天津駿潤房地產開發有限公司**^	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿富房地產開發有限公司*	中國	人民幣960,000,000元	-	100	物業發展
北京駿宇房地產開發有限公司*	中國	人民幣400,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展
天津駿瑞房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
天津駿坤房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
南昌駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿沃房地產開發有限公司*	中國	人民幣600,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
上海衡智房地產有限公司* (「上海衡智」)	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿博房地產開發有限公司***	中國	人民幣220,000,000元	-	100	物業發展
上海駿鳴房地產開發有限公司***	中國	人民幣750,000,000元	-	100	物業發展
杭州白鷺房地產開發有限公司* (「杭州白鷺」)	中國	人民幣8,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

- * 根據中國法律註冊為有限公司
- ** 根據中國法律註冊為外商獨資公司
- *** 根據中國法律註冊為中外合資企業
- ^ 於二零一六年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣3,833,292,000元(二零一五年：人民幣682,719,000元)(附註32)。
- ° 於二零一六年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為二零一五年七月發行於二零二零年到期的350,000,000美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)的抵押(附註33)。
於二零一五年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的350,000,000美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)及二零一五年優先票據的抵押(附註33)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業、可供出售投資及金融衍生工具按公允值計量外，該等財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

合併基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動

本集團已就本年度之財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號 及香港會計準則第 28 號(二零一一年)(修訂)	投資實體：實行綜合入賬之例外規定
香港財務報告準則第 11 號(修訂)	收購共同經營權益的入賬之修訂
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目
香港會計準則第 1 號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受之方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂)	獨立財務報表中的權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(二零一一年)(修訂)、香港財務報告準則第 11 號(修訂)、香港財務報告準則第 14 號、香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號(修訂)及香港會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂)並不與本集團之財務報告相關外，各項修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第 1 號(修訂)包括有關財務報表呈列及披露的重點集中改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第 1 號的重要性規定；
 - (ii) 可能於損益表及財務狀況表中細分的具體行式項目；
 - (iii) 實體可靈活處理其於財務報表中呈列附註的順序；及
 - (iv) 使用權益法入賬必須匯集作為單一行式項目呈列，並於其後將會或將不會重新分類至損益的該等項目之間作分類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表中呈列額外小計項目時的應用規定。該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂)澄清香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

(c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列項香港財務報告準則的修訂。該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號列為持作可供出售之非流動資產及已終止經營業務：釐清如透過出售或透過分派予擁有人不應被視為一項新出售計劃，而是原計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號的應用要求不會改變。該修訂亦釐清改變出售式並不會改變分類為流動資產或可供出售的處置組別之日期。該等修訂預期應用。該等修訂對本集團並無任何影響，原因是於本年度本集團並無對任何處置組別之出售計劃或處置方法有所改變。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號(修訂)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 的香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司 間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂)	對香港財務報告準則第15號來自客戶合同之 收益的澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號(修訂)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正評估採納該準則後的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂預期應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營或合營公司的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定，然而，該準則可於現時應用。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以確認客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行績效責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認規定。二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

雖然香港會計準則第12號(修訂)可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允價值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

3. 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。重大影響為參與被投資公司財務及營運政策決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營公司的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法以本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及其他全面收益。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證。收購聯營公司或合營公司所產生商譽乃計入作為本集團於聯營公司或合營公司投資的部分。

倘於聯營公司投資成為於合營公司投資，反之亦然，則保留權益不會重新計量。而投資將繼續以權益法列賬。於所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響或共同控制合營公司後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值間的任何差額乃於損益確認。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業及金融衍生工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

第一級：基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級：基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級：基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入損益內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

- (a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

關連方(續)

(b) 該方為符合下列條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從損益中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

物業及設備及折舊(續)

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

融資租賃土地	按租約年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢具、裝置及辦公室設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

發展中物業

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

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

收益於發展完成後方會確認。已向買方就於發展完成前的發展中預售物業收取及應收取的銷售按金／分期付款列為流動負債。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於一項無形資產終止確認期間在損益中確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益中確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業推定成本為其改變用途之日之公允值。

租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按最低租賃款項之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自損益中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在損益中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產中於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融投資、貸款及應收款項及可供出售金融資產(視情況而定)。當金融資產初步確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則以公允值加購買金融資產之交易成本計算。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

期後計量

金融資產按不同類別作其後計量如下：

透過損益按公允值列賬之金融資產

透過損益按公允值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公允值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。衍生工具(包括獨立的嵌入式衍生工具)亦被分類為持作買賣，除非被指定為香港會計準則第39號所定義之有效對沖工具則除外。

透過損益按公允值列賬之金融資產按公允值於財務狀況表入賬，而公允值正額淨變動則於損益表內呈列為其他收入及收益，公允值負額淨變動則於損益表內呈列為其他開支。公允淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」載列之政策確認。於初步確認時指定為透過損益按公允值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷於損益中列為其他收入及收益。貸款及應收款項的減值所產生的虧損分別於損益內之財務費用及其他開支確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公允值列賬之金融投資。

於首次確認後，可供出售金融投資隨後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧乃於損益並確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益並確認為收入。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產的一部份或一組相似金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(從綜合財務狀況表中移除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利,或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任;及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報,惟已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排,需評估是否及何種程度上保留該項資產擁有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報,亦無轉讓資產的控制權,該資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認入賬。在此情況下,本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

本集團倘以擔保形式持續參與轉讓資產時,則以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象,而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量的現值所造成的影響能夠可靠地估計,則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難,違約或拖欠利息或本金支付,有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量,如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何發現的減值虧損會按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有應屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則對貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在後續期間，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇清，該項收回將計入損益內之其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。當發生可供出售資產減值時，成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公允值，扣減之前曾在損益確認的任何減值損失的差額，將撥離其他全面收益，並確認在損益。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公允值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前確認在損益的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於確認於損益。分類為可供出售之股本工具的減值虧損不可透過損益撥回，而於減值後其公允值增加會直接於其他全面收益中確認。

釐定何者屬「大幅」或「長期」時須進行判斷。作出判斷時，本集團評估(其中包括)投資公允值低於成本之期間或程度。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債以公允值進行初始計量，而如屬貸款或融資，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券。

期後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

貸款及融資

於初步確認後，計息銀行及其他貸款及境內債券隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及融資(續)

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

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在後續期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

金融衍生工具及對沖會計

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允值或現金流量變動的度。此類對沖在抵銷該等公允值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在損益內確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至損益賬。

非指定為有效對沖工具的衍生工具應考慮一切相關事實及情況(即相關合同現金流)來分類為流動部份或非流動部份或分開為流動部份及非流動部份。

現金及現金等價物

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

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

撥備

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

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認；及
- (f) 土地開發合約及補充合約(定義見附註19)所得收入，當已發展地塊的風險及回報已轉移及收益額能可靠地計量。

土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據補充合約(定義見附註19)，待每幅地塊所需的建設及準備工程完成後，南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後支付。

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及準備工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

土地開發合約(續)

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團進行建設及準備工程所得收益，減除直至完成的成本及根據當時市況收益變現將產生的成本。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會用以股權為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股權工具之代價(「股權結算交易」)。

與僱員進行股權結算交易之成本乃按授出當日之公允值計算。公允值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註37。

股權結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股權結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股權工具數目之最佳估計。每一期間於損益之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公允值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為將最終歸屬為本集團股權工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公允值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公允值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款(續)

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股權付款之公允值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂(見上段所述)處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬於僱員。若員工獲取全部供款前已離開計劃，本集團並不能使用作廢供款減少未付之供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

外幣

本集團的財務報表以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益中重新分類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。本集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售或根據融資租賃單獨租出，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業，不論在建或已落成，均須於各報告期末重新估值。

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業與持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。整個項目的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號*所得稅稅項*所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

本集團持有少於多數投票權的合併實體

本集團認為其控制鴻富投資有限公司(「鴻富」)及其子公司，包括石獅黃金海岸，儘管其擁有少於該公司50%投票權。此因以前年度本集團與鴻富的一名股東達成一項協議，該股東於鴻富董事會的權力乃委託予本集團。因此，本集團能控制及指導鴻富的財務及經營活動。

估計的不明朗因素

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國的土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

遞延稅項資產

遞延所得稅資產乃就未動用稅項虧損及可抵扣的暫時性差異確認入賬，惟以應課稅溢利可予抵銷該等可扣減未動用稅項虧損的金額為限。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

貿易應收款項及其他應收款撥備

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

大修撥備

本集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時本集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益

收益，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅，增值稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額、物業管理費，已收土地開發收入及項目管理收入(扣除營業稅及增值稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益		
物業銷售	11,705,120	10,460,796
租金收入總額	136,636	116,970
物業管理費	165,335	112,314
土地開發收入	397,490	–
項目管理收入	76,102	–
	12,480,683	10,690,080
其他收入及收益		
銀行利息收入	38,821	39,666
匯兌收益淨額	75,382	–
沒收按金的收入	5,673	13,145
出售物業及設備項目收益淨額	8,785	495
非對沖金融衍生工具公允值收益	139,821	–
議價收購之收益(附註41)	43,977	–
其他	29,013	26,859
	341,472	80,165

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	1,159,771	1,118,151
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註35)	1,460	1,200
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	1,161,231	1,119,351
減：資本化的利息	(844,337)	(850,310)
	316,894	269,041

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本		8,912,734	7,573,263
已提供服務成本		442,090	106,068
折舊	14	24,678	25,171
預付土地租金攤銷	16	21,595	24,551
無形資產攤銷*	17	166	167
大修撥備	35	4,787	4,582
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		12,512	5,497
產生租金的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修及保養)		298	265
核數師酬金		3,435	3,245
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		308,595	229,814
股權結算購股權開支		2,833	–
退休金計劃供款		30,249	23,552
減：資本化的金額		(35,259)	(48,687)
		306,418	204,679
提前贖回優先票據的溢價**		129,454	53,107
持作出售已落成物業減值至可變現淨值		34,306	–
出售投資物業損失		55	300
出售物業及設備項目收益淨額		(8,785)	(495)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		–	27,918
其他匯兌(收益)／虧損淨額		(75,382)	53,756
匯兌(收益)／虧損淨額		(75,382)	81,674

* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

** 此項目於年內計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據上市規則，香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部份披露的董事酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
袍金	708	672
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,682	6,082
業績相關酌情花紅	7,908	7,187
股權結算購股權開支	323	—
退休福利計劃供款	117	115
	15,030	13,384
	15,738	14,056

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	實物利益 人民幣千元				
二零一六年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	236	-	-	-	-	236
呂鴻德先生	236	-	-	-	-	236
戴亦一先生	236	-	-	-	-	236
	708	-	-	-	-	708
二零一五年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	224	-	-	-	-	224
呂鴻德先生	224	-	-	-	-	224
戴亦一先生	224	-	-	-	-	224
	672	-	-	-	-	672

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關	股權結算	退休福利	總計
	實物利益	酌情花紅	購股權開支	計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一六年						
執行董事：						
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,592	2,388	-	15	3,995
陳元來先生	-	1,294	1,510	-	15	2,819
鄭曉樂先生	-	1,294	1,510	-	15	2,819
李維先生(「李先生」)*	-	1,251	1,250	-	36	2,537
黃攸權先生	-	1,251	1,250	323	36	2,860
	-	6,682	7,908	323	117	15,030

* 李先生已辭任執行董事職務並於二零一七年一月一日起生效。

	薪金、津貼及 袍金		業績相關	股權結算	退休福利	總計
	實物利益	酌情花紅	購股權開支	計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一五年						
執行董事：						
黃先生	-	1,430	2,145	-	15	3,590
陳元來先生	-	1,167	1,362	-	15	2,544
鄭曉樂先生	-	1,167	1,362	-	15	2,544
李先生*	-	1,159	1,159	-	35	2,353
黃攸權先生	-	1,159	1,159	-	35	2,353
	-	6,082	7,187	-	115	13,384

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中五名(二零一五年：五名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一五年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	577,927	589,551
中國土地增值稅	447,462	345,668
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	(84,410)	(79,855)
	940,979	855,364
遞延(附註34)	112,355	125,071
年內稅項開支總額	1,053,334	980,435

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

11. 稅項開支(續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	3,493,785	2,548,979
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	888,760	696,742
特定城市的較低稅率	(63,498)	(29,719)
調整過往期間的當期所得稅	(84,410)	(79,855)
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(200,869)	(29,052)
毋須課稅的收入	(12,781)	(3,683)
不可扣稅的開支	178,138	148,570
未確認的稅項虧損	2,180	–
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	1,700	(1,806)
土地增值稅	447,462	345,668
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅的稅務影響	(103,348)	(66,430)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	1,053,334	980,435

截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔合營公司的應佔稅項開支為人民幣273,126,000元(二零一五年：人民幣81,602,000元)及應佔聯營公司的稅項開支為人民幣529,000元(二零一五年：稅項抵免人民幣2,644,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中期股息 — 無(二零一五年：每股普通股港幣5分)	–	137,052
擬派末期股息 — 每股普通股港幣14分(二零一五年：港幣5分)	429,439	143,473
	429,439	280,525

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(二零一五年：3,423,840,000股)計算(附註36)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本盈利進行任何調整。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的已發行普通股並沒有任何潛在攤薄影響。

14. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本	100,178	35,852	36,654	94,584	267,268
累計折舊	(20,524)	(29,014)	(28,109)	(73,232)	(150,879)
賬面淨值	79,654	6,838	8,545	21,352	116,389
於二零一六年一月一日扣除累計折舊					
添置	-	4,404	9,545	6,162	20,111
收購附屬公司(附註41)	-	-	307	-	307
收購並非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	45	13	58
折舊	(2,901)	(3,369)	(4,290)	(14,118)	(24,678)
出售	(2,592)	-	(274)	(291)	(3,157)
於二零一六年十二月三十一日扣除累計折舊	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	92,722	40,256	44,571	97,872	275,421
累計折舊	(18,561)	(32,383)	(30,693)	(84,754)	(166,391)
賬面淨值	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢私、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日					
於二零一五年一月一日：					
成本	99,585	34,598	33,671	92,308	260,162
累計折舊	(17,243)	(26,090)	(24,053)	(59,313)	(126,699)
賬面淨值	82,342	8,508	9,618	32,995	133,463
於二零一五年一月一日扣除累計折舊	82,342	8,508	9,618	32,995	133,463
添置	593	2,592	3,479	2,818	9,482
折舊	(3,281)	(2,924)	(4,508)	(14,458)	(25,171)
出售	-	(1,338)	(44)	(3)	(1,385)
於二零一五年十二月三十一日扣除累計折舊	79,654	6,838	8,545	21,352	116,389
於二零一五年十二月三十一日：					
成本	100,178	35,852	36,654	94,584	267,268
累計折舊	(20,524)	(29,014)	(28,109)	(73,232)	(150,879)
賬面淨值	79,654	6,838	8,545	21,352	116,389

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣71,821,000元(二零一五年：人民幣71,985,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註44)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日賬面淨值	4,668,200	133,000	4,801,200
添置	66,942	53,559	120,501
出售	(7,700)	–	(7,700)
由發展中物業轉入	–	129,668	129,668
由持作出售已落成物業轉入	192,809	–	192,809
公允值調整收益淨額	377,690	20,332	398,022
結轉	186,559	(186,559)	–
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日賬面淨值	5,484,500	150,000	5,634,500
添置	4,353	178,733	183,086
出售	(14,100)	–	(14,100)
由發展中物業轉入	–	914,613	914,613
由持作出售已落成物業轉入	162,919	–	162,919
公允值調整收益淨額	243,348	305,034	548,382
結轉	242,380	(242,380)	–
於二零一六年十二月三十一日賬面淨值	6,123,400	1,306,000	7,429,400

本集團所有的投資物業均位於中國大陸。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一六年十二月三十一日重新估值為人民幣7,429,400,000元(二零一五年：人民幣5,634,500,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,708,900,000元(二零一五年：人民幣2,728,900,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註44)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生及其家族成員(連同黃先生即「黃氏家族」)所控制之公司，進一步詳情概要載於附註45(a)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允值計量分類至公允值等級第三層，而其變動詳情於上述披露。

董事認為，所有以公允值計量的投資物業，目前的使用乃其最高及最佳使用。

以下表格列示本集團投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級)	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：		
辦公樓物業	1,966,900	724,900
零售物業	5,174,500	4,761,300
住宅物業	–	14,100
停車場	288,000	134,200
	7,429,400	5,634,500

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)		
		二零一六年	二零一五年	
辦公樓物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	42-180	42-121
		資本化率	4%-6%	5.5%-6%
		每平方米價格(人民幣元)	12,500-38,000	10,400-27,200
零售物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	36-710	48-637
		資本化率	5%-6.5%	5%-6.5%
		每平方米價格(人民幣元)	20,000-94,000	17,600-90,000
住宅物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	不適用	115-150
		資本化率	不適用	2.5%
		每平方米價格(人民幣元)	不適用	55,600-68,600
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	800-1,800	850-1,300
		資本化率	4%-5%	5%
		每個停車位價格(人民幣元)	170,000- 270,000	170,000- 379,000

已落成投資物業及在建投資物業之估值是根據投資法資本化現有租賃所得租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備，或參照可比較市場交易採用直接比較法進行釐定。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

每平方米或每個停車位的估計租金價值或價格單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加(減少)。資本化率單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅減少(增加)。

一般而言，每平方米的估計租金價值及每平方米的價格所作出假設出現變動，會伴隨著開發溢利方向性相似變動及資本化率的反向變動。

16. 預付土地租金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	3,069,407	2,375,726
添置	8,155,260	2,853,313
收購並非業務性質的附屬公司(附註42)	685,594	—
轉至發展中物業	(5,187,065)	(3,284,290)
由預付款項及按金轉入	648,719	1,149,209
年內已確認	(21,595)	(24,551)
於十二月三十一日賬面淨值	7,350,320	3,069,407
預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	(21,423)	(21,945)
非流動部份	7,328,897	3,047,462

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣5,942,152,000元(二零一五年：人民幣948,374,000元)的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註44)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

17. 無形資產

特許經營權

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷 年內確認攤銷	3,819 (166)	3,986 (167)
於十二月三十一日	3,653	3,819
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(1,208)	(1,042)
賬面淨值	3,653	3,819

於二零零六年三月二十八日，本集團的一間附屬公司泉州市海峽體育中心有限公司（「海峽體育中心」）與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

該項服務特許權安排涉及本集團（作為經營人）(i) 支付特定金額（作為代價），以獲取該等設施的特許經營權；(ii) 於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii) 有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構（作為授予人）將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

18. 發展中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	14,798,538	12,239,872
超過正常營運週期後列作非流動資產	1,222,958	1,263,935
	16,021,496	13,503,807
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	7,020,941	10,200,881
一年後	7,777,597	2,038,991
	14,798,538	12,239,872

於二零一六年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣9,545,183,000元(二零一五年：人民幣5,834,024,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註44)。

19. 在建工程合約

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	643,194	566,286
增加	28,327	76,908
出售	(304,697)	—
於十二月三十一日	366,824	643,194

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的銷售所得款項。

在建工程合約代表本集團就相關地塊興建及準備工程之土地開發合約所產生的成本，包括搬遷及拆遷工作、建造成本、材料、用品，於發展期間的相關借貸資金的資本化借貸成本及該土地開發合約直接應佔的其他成本。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

19. 在建工程合約(續)

於二零一六年二月二十二日，本集團與南安政府訂立補充土地開發合約(「補充合約」)，據此，南安政府已修訂土地開發合約的若干條款及條件。根據補充合約，本集團繼續就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程，南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後支付。

20. 於合營公司的投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨額	1,301,941	593,496
應付合營公司款項	(11,913)	(11,913)
	1,290,028	581,583

應付合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團重大合營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
上海中駿創富房地產 有限公司*(「上海中駿創富」)	註冊資本 人民幣 1,800,000,000 元	中國	50 ⁽¹⁾	物業發展及 物業投資

* 根據中國法律註冊為中外合資企業

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，本集團有權享有於該實體董事會上 40% 的投票權。

所有上述的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

附註：

- (a) 下表列示有關於被視為本集團重大合營公司的上海中駿創富及廈門萬科馬鑾灣置業有限公司(「萬科馬鑾灣」)的財務資料概述(經調整會計政策上的任何差異及與財務報表中的賬面值對賬)：

(i) 有關於上海中駿創富的財務資料概述

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	29,967	2,772
其他流動資產	3,631,915	2,951,285
流動資產	3,661,882	2,954,057
非流動資產	1,956,302	1,893,925
其他流動負債	(1,631,052)	(979,607)
流動負債	(1,631,052)	(979,607)
非流動金融負債	(930,871)	(2,080,000)
非流動負債	(930,871)	(2,080,000)
資產淨值	3,056,261	1,788,375
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬(附註)：		
本集團所擁有百分比	20%	20%
該投資的賬面值	611,252	357,675
收入	4,508,748	-
銀行利息收入	15,892	1,649
折舊	(720)	(696)
稅項抵免/(支出)	(894,623)	1,362
年內溢利/(虧損)及全面收入/(虧損)總額	1,267,888	(13,170)

附註：除直接持有的20%權益外，本集團同時間接持有另外30%權益。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(a) (續)

(ii) 有關於萬科馬鑾灣的財務資料概述

	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	272,681
其他流動資產	3,800,150
流動資產	4,072,831
非流動資產	392
其他流動負債	(3,615,268)
流動負債	(3,615,268)
資產淨值	457,955
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬(附註)：	
本集團所擁有百分比	20%
該投資的賬面值	91,591
收益	1,662,410
銀行利息收入	4,312
折舊	(119)
稅項	(192,184)
年內溢利及其他全面收入	409,599

附註：該權益經由本集團一間擁有60%的附屬公司持有。

董事認為，於截止至二零一六年十二月三十一日止年度，萬科馬鑾灣不再被視為本集團重大合營公司，所以有關於萬科馬鑾灣的截止至二零一六年十二月三十一日財務資料概述並無於本財務報表披露。

(b) 下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利淨額	550,016	30,794
分佔合營公司的其他全面虧損	(38,837)	(25,192)
分佔合營公司的全面收入總額	511,179	5,602
本集團於合營公司的投資賬面淨值總額	690,689	144,230

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

21. 於聯營公司的投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨額	114,195	34,950

所有聯營公司均按權益法於財務報表內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內虧損	(120)	(497)
分佔聯營公司的其他全面虧損	(95)	(61)
分佔聯營公司的全面虧損總額	(215)	(558)
本集團於聯營公司的投資賬面淨值總額	114,195	34,950

22. 可供出售投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市股本投資，按公允值	141,739	-

以上的投資包括並無到期日及票面利率並指定為可供出售金融資產的股權投資。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

23. 金融衍生工具

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分類為非流動資產的封頂貨幣互換掉期合約	139,821	-

本集團與一間銀行訂立若干封頂貨幣互換掉期合約，以對沖外匯風險。

該等封頂貨幣互換掉期合約並非指定作對沖之用，且按公允值計量並計入損益。年內，非對沖衍生工具的公允值變動為人民幣139,821,000元，並計入損益中(二零一五年：無)。

24. 持作出售已落成物業

所有持作出售已落成物業均按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣337,132,000元(二零一五年：人民幣2,257,686,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註44)。

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

25. 貿易應收款項(續)

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	176,520	172,406
逾期一至六個月	3,305	2,408
逾期七至十二個月	946	895
逾期超過一年	4,263	1,695
	185,034	177,404

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預付款項(附註(a))	1,839,839	1,396,323
按金	430,681	461,625
其他應收款項(附註(b))	845,931	1,387,566
	3,116,451	3,245,514
非流動部份	(1,519,782)	(1,041,394)
流動部份	1,596,669	2,204,120

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣814,291,000元(二零一五年：人民幣838,394,000元)。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購非控股權益的代價人民幣594,000,000元以抵銷應收相關非控股股東款項而支付。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收關連方款項：		
合營公司	532,125	574,409
聯營公司	2,037	1,941
	534,162	576,350
應付關連方款項：		
由黃先生控制的公司	2,343	987
合營公司	1,529,450	461,109
聯營公司	35,878	16,413
	1,567,671	478,509

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行存款結餘	8,602,758	6,247,028
減：受限制現金(附註)	(1,128,823)	(989,957)
已抵押存款(附註(e))	(261,941)	(421,992)
現金及現金等價物	7,211,994	4,835,079

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一六年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣790,511,000元(二零一五年：人民幣706,596,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一六年十二月三十一日，該等按金為人民幣38,620,000元(二零一五年：人民幣27,784,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一六年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一五年：人民幣6,000,000元)。
- (d) 除以上附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金及永久資本工具所得款項(附註39)的使用有所限制。於二零一六年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣293,692,000元(二零一五年：人民幣249,577,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度及應付票據(附註44)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行存款結餘及定期存款為人民幣8,534,948,000元(二零一五年：人民幣5,881,050,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行存款結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

29. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	2,540,470	2,133,911
一年以上	54,877	371,899
	2,595,347	2,505,810

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣325,417,000元(二零一五年：人民幣82,054,000元)由若干本集團的銀行存款(附註28)作抵押。

30. 預收款項

預收款項是指本集團已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

31. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已收按金	206,921	122,386
應計費用	112,157	130,970
少數股東墊款	874,528	945,128
其他應付款項	852,474	156,615
	2,046,080	1,355,099

少數股東墊款乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款

	二零一六年			二零一五年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	2.50–6.00	2017	1,520,305	2.01–6.00	2016	1,677,129
銀行貸款 — 無抵押	2.29–2.35	2017	277,169	–	–	–
長期銀行貸款的流動部份 — 有抵押	4.80–5.46	2017	1,165,960	4.99–6.08	2016	1,553,390
其他貸款 — 有抵押	5.83–8.50	2017	464,000	8.50–11.00	2016	610,000
			<u>3,427,434</u>			<u>3,840,519</u>
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.80–5.94	2018–2019	4,766,952	1.93–8.00	2017–2019	1,722,285
其他貸款 — 有抵押	4.75–8.50	2018–2019	4,226,000	7.00–10.50	2017–2018	900,000
			<u>8,992,952</u>			<u>2,622,285</u>
			<u>12,420,386</u>			<u>6,462,804</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	2,963,434	3,230,519
第二年	1,836,222	1,141,515
第三至五年(包括首尾兩年)	2,930,730	580,770
	7,730,386	4,952,804
應償還其他貸款：		
一年內	464,000	610,000
第二年	1,226,000	500,000
第三至五年(包括首尾兩年)	3,000,000	400,000
	4,690,000	1,510,000
	12,420,386	6,462,804

附註：

- (a) 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註44披露。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣3,833,292,000元(二零一五年：人民幣682,719,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押，詳情載於財務報表附註1。
- (c) 除於二零一六年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣113,025,000元(二零一五年：人民幣706,298,000元)及人民幣2,903,401,000元(二零一五年：人民幣1,419,823,000元)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- (d) 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣5,175,000,000元(二零一五年：人民幣1,725,770,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- (e) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣532,719,000元由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制本公司。
- (f) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣2,733,292,000元(二零一五年：無)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

33. 優先票據及境內債券

	二零一六年				二零一五年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
		(%)				(%)		
二零一二年優先票據	350 美元	11.50	2017	-	350 美元	11.50	2017	2,301,335
二零一五年優先票據	350 美元	10.00	2020	2,387,676	350 美元	10.00	2020	2,224,335
境內債券	人民幣 3,500	5.18-5.30	2020	3,470,293	人民幣 3,500	5.18-5.30	2020	3,463,811
				5,857,969				7,989,481

按本公司與二零一五年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價（本金額加適用溢價）加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一五年優先票據。

二零一二年優先票據及二零一五年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押（附註 1）。

於二零一六年二月四日，本公司已於到期前以贖回價 105.75% 全數贖回所有未償還的二零一二年優先票據，加上應計及未付利息。

於二零一六年十二月三十一日，二零一五年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣 2,674,546,000 元及人民幣 3,569,000,000 元。

於二零一五年十二月三十一日，二零一二年優先票據、二零一五年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣 2,386,994,000 元、人民幣 2,367,216,000 元及人民幣 3,510,500,000 元。

二零一二年優先票據、二零一五年優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一五年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一六年十二月三十一日確認該等公允值。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

34. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	重估物業 人民幣千元
於二零一五年一月一日	741,471
扣自年內損益	98,530
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	840,001
扣自年內損益	134,841
收購附屬公司(附註41)	29,519
二零一六年十二月三十一日	1,004,361

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	31,118	92,302	20,557	114,114	258,091
計入/(扣自)年內損益	3,827	(20,724)	(20,557)	10,913	(26,541)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	34,945	71,578	-	125,027	231,550
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	3,917	3,917
收購並非業務性質的附屬公司 (附註42)	-	-	-	532	532
計入/(扣自)年內損益	(12,735)	11,481	-	23,740	22,486
於二零一六年十二月三十一日	22,210	83,059	-	153,216	258,485

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	247,971	188,539
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	993,847	796,990

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損人民幣631,911,000元(二零一五年：人民幣510,435,000)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣19,048,000元(二零一五年：人民幣10,328,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一六年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一六年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣7,407,456,000元(二零一五年：人民幣5,854,950,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

35. 大修撥備

正如財務報表附註17所述，本集團須承擔合約責任，作為獲取經營權協議的特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

35. 大修撥備(續)

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	27,315	24,842
添加撥備	4,787	4,582
因時間流逝而產生的折現值增額(附註7)	1,460	1,200
年內運用金額	(998)	(3,309)
於十二月三十一日	32,564	27,315

36. 股本

股份

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,423,840,000股普通股	342,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	295,732	295,732

本公司的股本於去年內並無任何變動。

購股權

購股權計劃詳見綜合財務報表附註37。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

37. 購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」）。計劃的合資格參與人包括本集團僱員（包括董事）。根據計劃，可發行合共284,000,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內不得認購超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。除非召開股東大會尋求股東批准，否則每名參與人在任何12個月內獲授的期權予以行使時所發行及將發行的證券不得超過本公司已發行的有關類別證券的1%。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超過本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超過5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約日期起計5日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年當日終止。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯交所每日報價單所述的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所所述的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予其持有人權利收取股息或於股東大會上投票。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

年內，計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一六年	
	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	-	-
於年內授出	2.4	284,000
於年末	2.4	284,000

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一六年

購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
214,000	2.4	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
70,000	2.4	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
284,000		

年內所授出購股權的公允值為78,448,000港元(相當於人民幣70,281,000元)(每份介乎0.275港元至0.276港元)，其中本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認購股權開支為3,162,000港元(相當於人民幣2,833,000元)(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

年內所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一六年
股息收益率(%)	4.33
預期波幅(%)	25.59
無風險利率(%)	2.1
根據計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

於報告期末，本公司於計劃項下擁有284,000,000份尚未行使購股權。在本公司現有資本架構下，悉數行使該等尚未行使購股權將引致發行284,000,000股本公司額外普通股，並產生額外股本28,400,000港元(相當於人民幣25,444,000元)及股份溢價653,200,000港元(相當於人民幣559,756,000元)(未扣除發行費用)。

於此等財務報表獲批准日期，本公司於計劃項下擁有284,000,000份尚未行使購股權，相當於本公司於該日的已發行股份約8.29%。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第84頁和第85頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

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

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

(e) 購股權儲備

購股權儲備指尚未行使的已歸屬購股權的公允值，進一步詳情於財務報表附註3以股份為基礎付款的會計政策內闡述。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權失效或被沒收時轉撥至保留溢利。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

39. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一五年一月一日賬面淨值	1,173,000
發行永久資本工具	1,200,000
贖回永久資本工具	(1,173,000)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日賬面淨值	1,200,000
發行永久資本工具	900,000
贖回永久資本工具	(1,200,000)
於二零一六年十二月三十一日賬面淨值	900,000

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日，而分派付款可由永久資本工具發行人酌情遞延。

40. 擁有重大非控股權益之一間非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的一間本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一六年	二零一五年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	42%	42%
歸屬非控股權益的年內溢利／(虧損)：		
海西投資	52,917	(5,548)
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	964,606	911,689

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之一間非全資附屬公司(續)

下表列示海西投資的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	114,146	309,858
其他收入	134,050	6,137
總開支	(122,201)	(329,205)
年內溢利／(虧損)	125,995	(13,210)
年內全面收入／(虧損)總額	125,995	(13,210)
流動資產	194,858	1,420,899
非流動資產	2,671,908	2,401,685
流動負債	(218,153)	(1,329,734)
非流動負債	(351,931)	(322,163)
經營活動所用現金流量淨額	(202,659)	(250,281)
投資活動所得現金流量淨額	131,981	187,268
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	127,600	(46,170)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	56,922	(109,183)

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

41. 業務合併

於二零一六年四月二十五日，本集團與一名獨立第三方簽訂一份股權轉讓協議，從而收購上海衡智的全部股權，代價為人民幣617,010,000元。該收購事項為令本集團獲取所收購地塊的發展潛力，並可能為本集團帶來額外收益所作策略的一部分。該收購已於二零一六年七月十日完成。

上海衡智於收購日期的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	附註	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
物業及設備	14	307
發展中物業		1,064,000
遞延稅項資產	34	3,917
預付款項、按金及其他應收款項		5,111
現金及現金等價物		7,038
貿易應付款項及票據		(13,392)
其他應付款項及應計費用		(583,485)
計息銀行及其他貸款		(360,000)
遞延稅項負債	34	(29,519)
按公允值計量的可識別淨資產總值		93,977
於損益的其他收入及收益中確認為議價收購之收益	6	(43,977)
		50,000
以下列方式支付：		
現金		617,010
股東貸款		(567,010)
		50,000

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

41. 業務合併(續)

收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(50,000)
所收購現金及現金等價物	7,038
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(42,962)

年內所收購附屬公司之業績對本集團於本年度之綜合收益或溢利並無重大影響。

42. 收購非業務性質的附屬公司

於二零一六年一月三十一日，本集團與一名獨立第三方就收購杭州白鷺的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣223,151,000元。該收購事項已於二零一六年一月三十一日完成，而杭州白鷺已成為本集團的全資附屬公司。

於二零一六年十一月十八日，本集團再與三名獨立第三方就收購香港富安國際投資公司(「香港富安」，其擁有南京冠宇建材實業發展有限公司及南京冠宇置業發展有限公司的80.5%股權)的79.81%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣348,690,000元。該收購事項已於二零一六年十一月十八日完成，而香港富安已成為本集團的非全資附屬公司。

於相關收購完成以前，杭州白鷺以及香港富安及其附屬公司除分別持有一幅位於中國杭州及五幅位於中國南京的土地外，概無進行任何重大業務活動。因此，由於杭州白鷺及香港富安之營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	杭州白鷺 人民幣千元	香港富安 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值			
物業及設備(附註14)	–	58	58
遞延稅項資產(附註34)	–	532	532
發展中物業	–	105,914	105,914
預付土地租金(附註16)	375,302	310,292	685,594
預付款項、按金及其他應收款項	32,012	10,573	42,585
現金及現金等價物	7,071	367	7,438
貿易應付款項及票據	–	(260)	(260)
其他應付款項及應計費用	(406,385)	(132,629)	(539,014)
非控股權益	–	(28,811)	(28,811)
	8,000	266,036	274,036
以下列方式支付：			
現金	223,151	348,690	571,841
股東貸款	(215,151)	(82,654)	(297,805)
	8,000	266,036	274,036

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(274,036)
所收購現金及現金等價物	7,438
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(266,598)

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

43. 財務擔保

- (a) 於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	11,845,901	11,363,195

附註：

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	238,418	228,818

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

43. 財務擔保(續)

(b) 於報告期末，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
就授予一間合營公司之一項貸款融資而給予一間銀行之擔保	1,000,000	2,200,000

於二零一六年十二月三十一日，由本集團作擔保授予一間合營公司的銀行融資為人民幣731,000,000元(二零一五年：人民幣2,080,000,000元)。

44. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款(附註28)	261,941	421,992
物業及設備(附註14)	71,821	71,985
投資物業(附註15)	2,708,900	2,728,900
預付土地租金(附註16)	5,942,152	948,374
發展中物業(附註18)	9,545,183	5,834,024
持作出售已落成物業(附註24)	337,132	2,257,686
	18,867,129	12,262,961

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

45. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，租賃期介乎一至十五年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	33,303	25,071
第二至第五年，包括首尾兩年	22	218
	33,325	25,289

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	6,636	6,707
第二至第五年，包括首尾兩年	396	—
	7,032	6,707

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

46. 資本承擔

除上文附註45(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	10,316,388	7,902,863

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	213,796	365,210

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

47. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的租金收入	(i)	6,135	2,688
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	5,572	1,942
來自一間合資企業的项目管理收入	(iii)	76,102	—
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(iv)	3,316	—

附註：

- (i) 租金收入乃按每平方米介乎人民幣18元至人民幣170元(二零一五年：人民幣32元至人民幣175元)收取。
- (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣60元(二零一五年：人民幣13元至人民幣25元)收取。
- (iii) 项目管理收入乃參照一個物業發展项目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 租金費用乃按每月人民幣332,000元支付。

(b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)、(a)(ii)及(a)(iv)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

48. 按類別劃分的金融工具

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，除按公允值計量的金融衍生工具及可供出售投資外，本集團其他金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

49. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(金融衍生工具、可供出售投資及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他貸款的流動部份、應收/應付關連方款項的公允值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一六年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具(包括封頂貨幣互換掉期合約)乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。封頂貨幣互換掉期合約的賬面值乃同於其公允值。

於二零一六年十二月三十一日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對於對沖關係中所指定衍生工具的對沖有效性評估以及其他按公允值確認的金融工具並無重大影響。

非上市可供出售股本投資的公允值皆以最近期交易之價格(並無調整)來計量。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並沒有按公允值計量的金融負債。

年內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除了衍生工具)包括計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項及票據等。

本集團有進行衍生工具買賣交易(例如：封頂貨幣互換掉期合約)，以管理營運及資金籌集上引致的匯率風險。

本集團有關衍生工具的會計政策詳見財務報表附註3。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年		
人民幣	150	(63,434)
港元	150	(1,695)
美元	150	(43,551)
人民幣	(150)	63,434
港元	(150)	1,695
美元	(150)	43,551

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一五年		
人民幣	150	(39,164)
港元	150	(10,594)
美元	150	(21,297)
人民幣	(150)	39,164
港元	(150)	10,594
美元	(150)	21,297

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府機構批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

本集團所有產生收益的業務均以人民幣進行交易，除業務位於香港的本公司及本集團若干投資控股公司，其銀行及其他貸款、二零一二年優先票據及二零一五年優先票據以港元及美元計值外，本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於以前年度對人民幣兌港元匯率合理可能波動的敏感度。

	匯率 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(44,127)
若港元兌人民幣升值	(3%)	44,127

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大集中的信貸風險。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註43(a)。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	二零一六年			總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	4,316,625	3,501,239	6,229,980	14,047,844
優先票據及境內債券	421,513	421,513	6,494,818	7,337,844
貿易應付款項及票據	2,540,470	35,206	19,671	2,595,347
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	2,046,080	–	–	2,046,080
應付關連方款項	1,567,671	–	–	1,567,671
	10,892,359	3,957,958	12,744,469	27,594,786
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	12,845,901	–	–	12,845,901

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零一五年			
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	4,064,316	1,647,495	1,052,973	6,764,784
優先票據及境內債券	668,946	2,934,985	6,877,123	10,481,054
貿易應付款項及票據	2,505,810	–	–	2,505,810
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,355,099	–	–	1,355,099
應付關連方款項	478,509	–	–	478,509
	9,072,680	4,582,480	7,930,096	21,585,256
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	13,443,195	–	–	13,443,195

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行存款結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益、永久資本工具及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

50. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的淨負債比率如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款(附註32)	12,420,386	6,462,804
優先票據及境內債券(附註33)	5,857,969	7,989,481
減：現金及銀行存款結餘(附註28)	(8,602,758)	(6,247,028)
淨債務	9,675,597	8,205,257
權益總額	12,071,831	11,598,601
淨負債比率	80.2%	70.7%

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

51. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—	—
金融衍生工具	139,821	—
應收附屬公司款項	2,454,333	2,295,941
非流動資產總值	2,594,154	2,295,941
流動資產		
預付款項	932	379
應收附屬公司款項	2,489,582	3,391,978
現金及現金等價物	6,047	278,144
流動資產總值	2,496,561	3,670,501
流動負債		
其他應付款項及應計費用	12,583	37,284
應付附屬公司款項	223,391	131,715
計息銀行及其他貸款	1,046,169	1,689,616
流動負債總額	1,282,143	1,858,615
流動資產淨額	1,214,418	1,811,886
總資產減流動負債	3,808,572	4,107,827
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,733,292	320,098
優先票據	2,387,676	4,525,670
非流動負債總額	5,120,968	4,845,768
負債淨額	(1,312,396)	(737,941)
權益		
已發行股本	295,732	295,732
儲備(附註)	(1,608,128)	(1,033,673)
權益總額	(1,312,396)	(737,941)

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

51. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

以下為公司儲備概要：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日		1,476,373	(176,311)	–	(1,546,150)	(246,088)
年內全面虧損總額		–	(25,880)	–	(624,653)	(650,533)
二零一五年中期股息	12	(137,052)	–	–	–	(137,052)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日		1,339,321	(202,191)	–	(2,170,803)	(1,033,673)
年內全面虧損總額		–	(77,502)	–	(356,313)	(433,815)
二零一五年末期股息	12	(143,473)	–	–	–	(143,473)
股權結算購股權安排	37	–	–	2,833	–	2,833
於二零一六年十二月三十一日		1,195,848	(279,693)	2,833	(2,527,116)	(1,608,128)

52. 批准財務報表

本財務報表已於二零一七年二月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益，乃摘錄自己刊發之經審計財務報表及會計師報告並作出適當之重列。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	12,480,683	10,690,080	6,887,392	6,588,124	3,636,658
銷售成本	(9,354,990)	(7,679,498)	(4,485,001)	(4,742,908)	(2,352,023)
毛利	3,125,693	3,010,582	2,402,391	1,845,216	1,284,635
其他收入及收益	341,472	80,165	96,836	162,562	97,627
投資物業公允值變動	548,382	398,022	749,701	602,909	381,754
銷售及營銷開支	(407,116)	(300,828)	(248,227)	(184,547)	(102,389)
行政開支	(471,771)	(398,479)	(343,157)	(301,445)	(259,016)
其他開支	(129,454)	(53,107)	–	(711)	(5,098)
財務費用	(316,894)	(269,041)	(160,388)	(246,103)	(107,052)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	–	(27,918)	19,705	–	2,546
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	803,593	110,080	21,444	25,772	1,018
聯營公司	(120)	(497)	784	1,689	(1,928)
除稅前溢利	3,493,785	2,548,979	2,539,089	1,905,342	1,292,097
稅項開支	(1,053,334)	(980,435)	(972,048)	(731,078)	(391,073)
年內溢利	2,440,451	1,568,544	1,567,041	1,174,264	901,024
下列各項應佔：					
母公司擁有人	2,072,284	918,660	900,580	887,816	672,003
永久資本工具持有人	49,967	248,756	68,202	–	–
非控股權益	318,200	401,128	598,259	286,448	229,021
	2,440,451	1,568,544	1,567,041	1,174,264	901,024

五年財務摘要

資產、負債、永久資本工具及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
總資產	50,834,872	40,276,238	34,443,072	26,928,930	20,028,730
總負債	(38,763,041)	(28,677,637)	(23,429,314)	(18,426,723)	(13,107,846)
永久資本工具	(900,000)	(1,200,000)	(1,173,000)	-	-
非控股權益	(2,764,014)	(3,471,171)	(3,295,670)	(2,763,201)	(2,079,535)
	8,407,817	6,927,430	6,545,088	5,739,006	4,841,349