

合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號: 1813

年度報告 2016

以心築家
創建未來



創造力



多元化



高品質

目錄



2	公司資料
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	榮譽與獎狀
8	主席報告
8	管理層討論與分析
12	項目概覽
25	董事及高級管理層簡介
26	企業管治報告
29	環境、社會及管治報告
38	董事會報告
49	獨立核數師報告
56	合併財務報表
63	項目摘要
147	五年財務摘要
148	

公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生(於二零一六年
十二月二日辭任)

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)
孔健岷先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust
Company (Cayman) Limited
4th Floor
Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)

公司簡介



合景泰富地產控股有限公司（「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、營運和管理。

經過22年的發展，本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、佛山、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海、杭州、南京及合肥為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來四至五年發展所需。展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的持有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保未來恆穩發展。

集團 管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

審核委員會

薪酬委員會

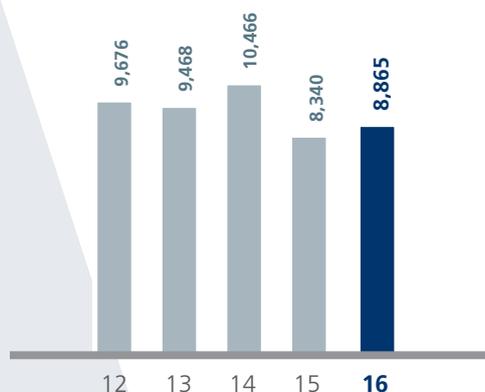
提名委員會



財務 摘要

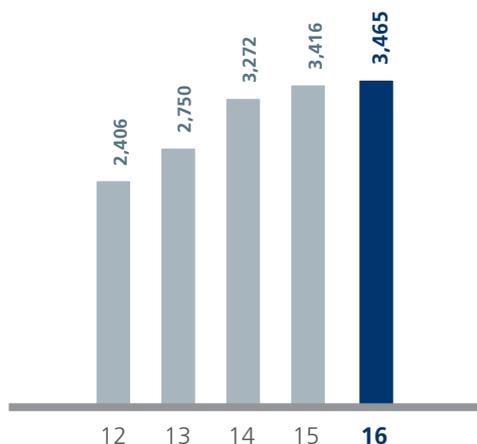
收入

(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



■ 董事會
■ 主席
■ 行政總裁

■ 招標委員會



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
合併業績					
收入	8,865,329	8,339,756	10,465,788	9,468,002	9,676,422
本公司擁有人應佔利潤	3,464,714	3,416,248	3,272,225	2,749,769	2,406,368
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本及攤薄	115	115	112	95	83
合併資產及負債					
資產總額	110,741,810	79,681,417	71,547,015	61,590,384	48,864,460
負債總額	86,732,898	57,322,501	51,110,599	43,748,222	33,511,081



榮譽與獎狀

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2017年1月	北京標桿地產評選：2017年北京房地產 值得期待樓盤	北京區域	新京報
2017年1月	2016年魅力商區之星	上海悠方	新江灣城街道
2016年12月	2016年度穩健地產企業	本集團	每日財經新聞
2016年12月	最具影響力品牌	本集團	搜狐焦點
2016年12月	2016年度企業運營創新大獎	本集團	網易房產
2016年12月	中國平安社區聯盟成員單位	本集團	新華網



年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2016年12月	2016騰訊區域影響力四川評選：宜居價值典範樓盤	成都譽峰	騰訊
2016年12月	2016廣西甲級寫字樓代表作、總部基地	廣西合景國際金融廣場	南寧晚報、950電台
2016年12月	2016年度上海商業地產先鋒表現獎	上海萬景峰	房天下
2016年9月	2016中國物業服務專業化運營領先品牌企業	寧駿物業	中國指數研究院
2016年1月	2016年最佳宜居典範樓盤	海南月亮灣	搜狐焦點



主席報告

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十二個月內的年度業績。本集團錄得總收入約人民幣8,865百萬元，較二零一五年同期增加6.3%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣3,465百萬元。

1、調整集團發展策略，佈局新一輪版圖

本集團經過近年的積累和儲備，通過合理的佈局以及準確洞悉市場需求，奠定了發展的基礎。本年度，本集團繼續探索一二線城市的發展趨勢，順勢推出熱點城市的全新項目和現有項目的後續組團，銷售穩增。

人口淨流入代表一個城市的發展潛力。一線城市以及熱點二線城市未來很長一段時間依然緊握中國最強大的購買力，尤以年輕人為主。因此，本集團在報告期內，一方面深耕已入城市現有項目，另一方面，看準時機引入優質地塊補充儲備。

經過二十多年的發展，本集團目前已進入北京、上海、廣州、天津、蘇州、杭州、南京、佛山、南寧、海南以及成都，並於年末新入合肥，旗下共擁有67個項目。



「我們的服務精細入微，追求卓越品質，使客戶抱有更高期許。我們充分利用土地價值，致力為客戶帶來非凡生活。」

2、抓緊機遇佈局熱點城市，打好根基

本年度，在中央政府的調控利好下，一線和二線熱點城市快速去化。一線城市因土地資源稀缺導致供地受限，發展商補貨需求強烈，供需不平衡。因而部分需求轉移至一線周邊的二線熱點城市，這些地區的地價亦逐漸攀升。

本集團年內通過公開市場招拍掛或者併購方式收購12幅全新地塊，共增加約237萬平方米的權益總建築面積（「總建築面積」）。就本年度新購的土地而言，主要是補充已進入城市的儲備，如廣州、

上海、杭州、佛山等，落實以廣州為中心，輻射華南、華東、華北、西南地區。年末，本集團抓緊時機，看準合肥的銷售規模和利潤潛力，進一步擴大版圖。

截至年底，本集團權益土地儲備超過1,130萬平方米。

3、緊抓融資窗口期，發行多筆境內債券，降低總體成本

本年度，得益於國內融資市場的開放，本集團緊抓政策窗口期，發行三批境內公司債券共計人民幣113億元。除此之外，本集團旗下的全資子公司廣州天建房地產開發有限公司亦成功發行人民

幣22億元的公開發行債券，以及人民幣65億元非公開發行債券。綜上所述，本集團成功發行共計人民幣200億元的境內公司債券，進一步擴充本集團的融資渠道，大幅降低總體財務成本至6%，優化財務結構。

除此外，在人民幣持續貶值的風險下，本集團還通過人民幣對沖產品減低人民幣貶值對本集團的匯兌風險及損失。

本年度，本集團新獲得境內評級機構中誠信證券評估有限公司對集團主體評級AAA，並獲得境外評級機構惠譽對主體及債項評級給予BB-評級，展望為穩定。

4、逐步推進商業項目發展

近年來，本集團通過建立和完善商業運營團隊，佈局商業項目，逐步推進商業類產品的發展。本集團的商業項目大部分位於綜合體項目中，隨著住宅部分的交付使用，將為商業項目帶來充裕的人流量。上半年，位於上海新江灣板塊的購物中心悠方順利開業；下半年，位於廣州珠江新城核心地帶的天匯廣場亦投入使用。本集團預期未來數年將會帶來數個各具特色的購物中心，為客戶帶來體驗型的購物過程。

本集團的寫字樓項目均位於城市核心地段，除出售外，本集團亦保留了部分寫字樓項目的自主經營權，並於年內陸續招租或投入使用，如本年度開始招租的廣州琶洲環匯商業廣場以及廣州環球都會廣場。商業項目的發展，勢必為本集團帶來長期穩定的現金流。

5、提高內部管理水平

自二零一五年中後期起，本集團開始在自營項目中使用自營銷售團隊，通過人員的重新調配，劃分區域公司進行集中管理，制定嚴謹的考核制度和積極的激勵方針，銷售執行力得到大力提升。運用自營團隊的另一個好處是，銷售團隊直接與客戶溝通，有效迅速傳達本集團的最新資訊，反饋客戶需求。

年末，本集團提出「未來+」發展戰略，預期通過各業態及商住板塊的整合，運用大數據分析，優化客戶服務，向廣大住戶和潛在客戶提供除優質產品以外的全面貼心的服務，以及便捷的生活體驗，讓客戶感受更多貼心的後續增值服務。

同時，本集團謹記，優越的設計，高品質的產品，舒適的居住環境能贏取客戶的信任和支持。產品的設計環節將是行業競爭的核心力之一。通過不斷的探索，聽取多方的建議，本集團深感現在和將來，設計市場需求的戶型是基礎，而更重要的是戶型的內部佈局，旗下的設計團隊將加強研究，滿足顧客的個性化需求。

6、展望

二零一六年十二月十四日，中央經濟工作會議再次重申，二零一七年房地產調控的主題是「去庫存與放泡沫並舉，加快研究建立房地產長效機制」。時隔半月，住建部又發佈《中共住房城鄉建設部黨組關於巡視整改情況的通報》，提出「狠抓熱點城市控房價，三四線城市和縣城去庫存」。在此基調下，本集團預期二零一七年的房地產市場將進入一段時間的調整期。

本集團堅信，儘管主要城市目前出台了嚴厲的調控政策，但長期來看，人口依然是向一線城市或周邊的二線熱點城市流入，城鎮化帶來的人口紅利將會帶動房地產的發展。二零一七年，本集團計劃推出多個全新項目，位於杭州、廣州、南寧、佛山、上海、天津等地，主打產品繼續以剛需和改善型住宅為主，同時輔以部分公寓、寫字樓、商舖等適銷產品，保持銷售增長，全面擴大本集團的規模。

土地方面，本集團目前的土地儲備已足夠未來四至五年的發展，二零一七年將謹慎前行，探索除公開市場招拍掛外的其他土地資源獲取方式，尋求合適的土地資源。

7、致謝

本人謹代表本集團和董事會（「董事會」）向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及客戶致以最真誠的感謝。風雨同舟二十二載，感謝各位鼎力支持和幫助，本集團才走得更遠。感謝各位董事，管理層和各位員工的努力和汗水，築造起本集團前行的道路。本集團將心懷感激，專心致志發展核心業務，為全體股東創造更美好的明天！

主席

孔健岷

二零一七年三月二十一日



層與 管理 論析 管 討 分





財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅及增值稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一六年的收入約人民幣8,865.3百萬元，較二零一五年約人民幣8,339.8百萬元增加6.3%。

於二零一六年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣7,923.0百萬元、人民幣182.4百萬元、人民幣389.8百萬元及人民幣370.1百萬元。

物業開發

二零一六年物業開發收入由二零一五年約人民幣7,563.2百萬元，增加4.8%至約人民幣7,923.0百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一五年551,525平方米增至二零一六年631,100平方米。已交付總建築面積增加所產生的影響部分因已確認平均銷售價格由二零一五年每平方米人民幣13,713元減少至二零一六年每平方米人民幣12,554元而有所抵銷。

物業投資

二零一六年物業投資收入由二零一五年約人民幣154.4百萬元，增加18.1%至約人民幣182.4百萬元。

酒店營運

二零一六年酒店營運收入由二零一五年約人民幣367.1百萬元，增加6.2%至約人民幣389.8百萬元。增加乃主要由於杭州木蓮莊酒店於二零一五年九月開始試業。



物業管理

二零一六年物業管理收入由二零一五年約人民幣255.1百萬元，增加45.1%至約人民幣370.1百萬元，主要由於管理的物業數目增加。收入增加亦由於管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方米管理費較高。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一五年約人民幣5,330.3百萬元，增加8.7%至二零一六年約人民幣5,795.0百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

每平方米的土地成本由二零一五年的人民幣3,096元增加至二零一六年的人民幣3,219元，是由於城市間的交付組合與二零一五年相比有所變化。

每平方米的建築成本從二零一五年的人民幣4,490元輕微減少至二零一六年的人民幣4,334元。

毛利

本集團的毛利由二零一五年約人民幣3,009.4百萬元，輕微增加2.0%至二零一六年約人民幣3,070.3百萬元。二零一六年，本集團的毛利率錄得34.6%，而二零一五年則為36.1%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一五年約人民幣103.1百萬元，上升609.7%至二零一六年約人民幣731.7百萬元，主要包括匯兌差額約人民幣304.6百萬元、利息收入約人民幣169.7百萬元及合營項目有關的管理費收入約人民幣72.4百萬元。



銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一五年約人民幣276.5百萬元，增加16.7%至二零一六年約人民幣322.8百萬元，主要由於廣州譽山國際、杭州天峻及上海環球都會廣場等項目的廣告開支上升所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一五年約人民幣774.7百萬元，增加25.1%至二零一六年約人民幣969.2百萬元，主要由於人力成本增加。本集團的商業部，隨著本集團商業地產的發展同步擴大。在報告期內，本集團的商業物業上海悠方及廣州珠江新城的天匯廣場正式開始營業。另外，於二零一六年，本集團購進位於不同城市的12幅土地，其中合肥是新進入的城市。本集團相信，人才為未來增長及抓緊日後機遇的要素。本集團亦提供廣泛的培訓，設立獎勵計劃，創建團隊合作的企業文化，提高員工的歸屬感，以挽留經驗豐富的僱員。

其他營運開支淨額

二零一六年，本集團的其他營運開支約人民幣118.2百萬元(二零一五年：約人民幣30.7百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

投資物業公允值收益淨額

二零一六年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣165.9百萬元(二零一五年：約人民幣709.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一六年，來自廣州的領峰、上海的環球都會廣場及廣州的環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣129.0百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。其收益主要來自廣州的天匯廣場及環匯商業廣場。



融資成本

二零一六年本集團融資成本約人民幣159.9百萬元(二零一五年：約人民幣10.5百萬元)，乃有關若干一般公司貸款、公司債券及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一五年約人民幣1,249.2百萬元，減少14.7%至二零一六年約人民幣1,065.9百萬元，主要由於二零一六年土地增值稅(「土地增值稅」)撥備減少。

年度利潤

二零一六年，本集團錄得年度利潤約人民幣3,461.6百萬元(二零一五年：約人民幣3,413.2百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一五年的40.9%減至二零一六年的39.0%。

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結餘的賬面金額約人民幣26,901.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,566.1百萬元)。

根據中華人民共和國(「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物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一六年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,130.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,619.6百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣11,190.6百萬元、人民幣8,558.3百萬元及人民幣23,201.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣4,753.5百萬元將於一年內償還，約人民幣3,678.4百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,758.7百萬元將於五年後償還。本集團的優先票據及境內公司債券將於二至五年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團約人民幣11,190.6百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣15,640.3百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於二零一六年十二月三十一日總額約1,487.3百萬港元的若干貸款結餘分別以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一六年十二月三十一日，除總額為人民幣1,319.2百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一六年十二月三十一日，負債比率為66.8%(二零一五年十二月三十一日：69.0%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一六年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下降，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣7,330.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,608.9百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用總數約6,100名僱員。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣604.0百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

於二零一六年七月十四日，合共已行使30,000份購股權，及於二零一六年八月二十五日，餘下4,585,250份購股權已失效。根據股東於二零零七年六月十一日通過決議案採納的本公司購股權計劃下概無尚未行使的購股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度購股權變動詳情於本年報內披露。

市場回顧

二零一六年，中國內地房地產市場經歷了一場熱情如火、跌宕起伏到逐漸降溫的過程。自二零一五年年中以來，在相對寬鬆的政策背景下，房地產市場逐步走進上升軌道，尤其是二零一六年初之後，壓抑已久的需求出現井噴式增長，從北京、上海、深圳為首的一線城市，蔓延至二線熱點城市如合肥、南京、杭州、武漢。至年中更出現瘋狂的搶購熱潮，房價不斷上漲。對此，中央政府在第四季度逐步重新出台針對過熱一線及二線城市的調控政策，樓市成交開始緩慢下來。

房地產銷售的火爆行情帶動土地市場的暴漲。一線土地供不應求，部分需求流向二線熱點城市，成為眾多房地產商追捧的對象。據中原地產研究中心統計數據顯示，二零一六年，中國內地土地出讓總額超過千億的城市達到9個，分別為蘇州、南京、上海、杭州、天津、合肥、武漢、重慶、深圳，遠超歷史記錄，二線城市比重最多。

資本方面，寬鬆的貨幣政策，較低的利息成本以及融資渠道的拓寬，給房地產商融資帶來利好時期。一眾房地產商抓緊機會，通過發行國內債券，獲得息率優惠的資金。

業務回顧

二零一六年，本集團受惠於多年來一二線城市戰略部署，基於客戶需求制定適銷產品，順利完成年度目標。按預售額貢獻來劃分，目前41個在售項目中，51%來自廣州、北京及上海，另外49%來自二線熱點城市，尤其以杭州、成都及南寧較多。

報告期內，本集團通過深度的市場分析，集中精力開發現有產品的後續組團，同時亦在熱門地區推出多種全新產品補充貨源，迎合潛在買家的需要。縱觀全年，本集團主要推出以總建築面積89-130平方米以內的剛需和首次改善型產品為主，輔以總建築面積150平方米以上的大戶型產品。

杭州映月台位於杭州未來科學城，臨近在建的地鐵5號線站點，屬於該板塊中的低密度住宅社區，綠化率高達30%，報告期內推出適合當地需求的總建築面積89-115平方米精裝修住宅。得益於優越的地理位置，完善的商業、教育等配套設施，以及本集團在未來科學城樹立的品牌效應，杭州映月台自二零一六年八月推售以來，售價節節上升。位於南寧五象新區的天匯廣場，臨近在建的地鐵線路，坐擁五象湖一線湖景，以及已啟用的教育配套，一直深受當地買家追捧，本年度主打總建築面積89-123平方米的精裝修住宅產品。

本集團經過二十二年的探索和總結，深刻體會到穩健的財務系統和良好的現金流對企業發展的重要性。報告期內，本集團時刻跟蹤融資政策的變化，很好把握境內債券融資的窗口期。於三月份和四月份，通過旗下全資子公司廣州天建房地產開發有限公司，分別成功發行息率優惠的境內企業債券，共籌措資金達人民幣87億元(扣除相關發行開支前)。下半年，透過本公司，成功於七月份和九月份共發行三期息率較低的非公開境內債券，發行金額達人民幣113億元(扣除相關發行開支前)。於二零一七年一月，本集團抓緊時機發行美元2.5億元(扣除相關發行開支前)的境外債券以置

換以前年度購買的高息境外債券。以上融資大幅降低融資成本，改善了本集團的財務結構，同時逐步降低境外債券的比例，規避外匯風險。

土地方面，一線城市和二線熱點城市近年來人口流入加快，產品快速去化，導致短期供不應求，但土地供應量同期相比大幅下降，開發商紛紛抓緊補充土地儲備供後續發展。報告期內，一線和二線熱點城市的土地總價和土地均價不斷攀升，尤其以一線城市周邊的二線城市最為突出。本集團多年來深耕一線城市及二線熱點城市，基於對未來規模的擴張和後續發展，報告期內，共購進位於廣州、佛山、上海、杭州、南寧、成都、合肥等地的12幅土地，其中合肥是本年度新進入的城市。地塊位於已開拓城市的城中核心地段，如杭州申花項目、杭州喬司項目；或位於新興城區，如佛山北滘項目、南寧五象新城項目IV；或位於市郊以生態著稱的風景區，如成都大邑項目。本年度通過購買土地，共增加本集團權益總建築面積約2,374,000平方米。

於二零一六年十二月三十一日，本集團旗下共擁有67個項目，分佈於中國內地12個城市，共計約權益建築總面積11.3百萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來四到五年的發展。

為加快後續發展，擴大經營規模，本集團於年內分別推出位於上海新江灣的綠色悠閒購物中心上海悠方以及位於廣州珠江新城的高端商場天匯廣場，也陸續推出各地的寫字樓收租物業，如位於廣州琶洲的環匯商業廣場，廣州環球都會廣場等。商業項目的推出，將逐步為本集團帶來長期穩定的收益。年末，本集團還提出「未來+」的願景，希望通過住宅、商業及物業管理板

塊的緊密結合，把優質的設計，過硬的產品質量以及售後服務帶給廣大客戶和消費者，更好擴大本集團在行業中的影響力。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

截至二零一六年十二月三十一日，本集團旗下已開業的酒店共五家，包括由水準領先的酒店管理公司進行管理的廣州東圃合景福朋喜來登酒店、廣州花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店，也包括由本集團運營打理的自營酒店廣州木蓮莊酒店和杭州木蓮莊酒店。

以上酒店位於城中核心地段，適合商務差旅和休閒，或位於風景優美的市郊，以靜謐自然為主題。經過多年的探索和改善，各家酒店致力通過優質的服務水準和商住環境，維護和擴大客戶基礎，樹立酒店品牌，營業額逐年攀升。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業主要包括於二零零七年建成位於廣州珠江新城的合景國際金融廣場（「IFP」），以及二零一六年建成位於上海新江灣的悠方購物中心，位於廣州珠江新城的天匯廣場。

IFP自投入使用以來，出租率長期穩定保持高出租率水平，究其原因，主要包括：1)位於珠江新城核心地段，交通便捷；2)完善的工作環境以及優良的物業管理。於二零一六年十二月三十一日，IFP的出租率保持在98.8%，主要租戶包括中行私人銀行、工行私人銀行、渣打銀行以及其他十家外資銀行，出租率長年穩居區域前列。

本集團於上半年開業首家商場物業上海悠方，下半年在廣州珠江新城的天匯廣場揭幕。兩個商場的正式營業，為本集團進一步開拓商業板塊提供模板。未來，本集團預計推出位於北京、成都、蘇州等地的購物中心。

業務展望

展望二零一七年，中央政府將繼續維持調控政策，圍繞中央經濟會議上提出的「房子是用來住，不是用來炒的」，針對不同的城市出具不同的對策，逐步建立符合國情，適應市場發展的長效機制。

二零一七年，本集團將會推出多個全新項目，位於廣州、上海、佛山、南寧、杭州等地，如廣州朱村項目、上海松江項目、佛山北滘項目、南寧五象新城項目IV、杭州蕭山及申花項目等。全新項目以剛需和改善型住宅產品為主。同時，本集團也將推出現有項目的後續期數，如廣州譽山國際、佛山瀧景、成都天譽、杭州映月台、南寧天匯廣場等在當地市場佔據地位的項目，及時補充貨量，提高產品的周轉速度。二零一七年本集團携手龍光地產控股有限公司（「龍光」）以總價168.55億港元成功投得位於香港鴨脷洲利南道的優質住宅地皮項目，本集團與龍光各佔本項目50%股權，本項目佔地逾12.65萬平方呎，可建總樓面逾76萬平方

呎。憑藉本集團品牌優勢、項目發展的豐富經驗和在物業市場高端項目設計理念，預計此次合作可利用彼此的優勢達致互利共贏的目的，有利本集團於香港物業市場的未來長遠發展。

本集團之物業發展情況概覽

於二零一六年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山及合肥。

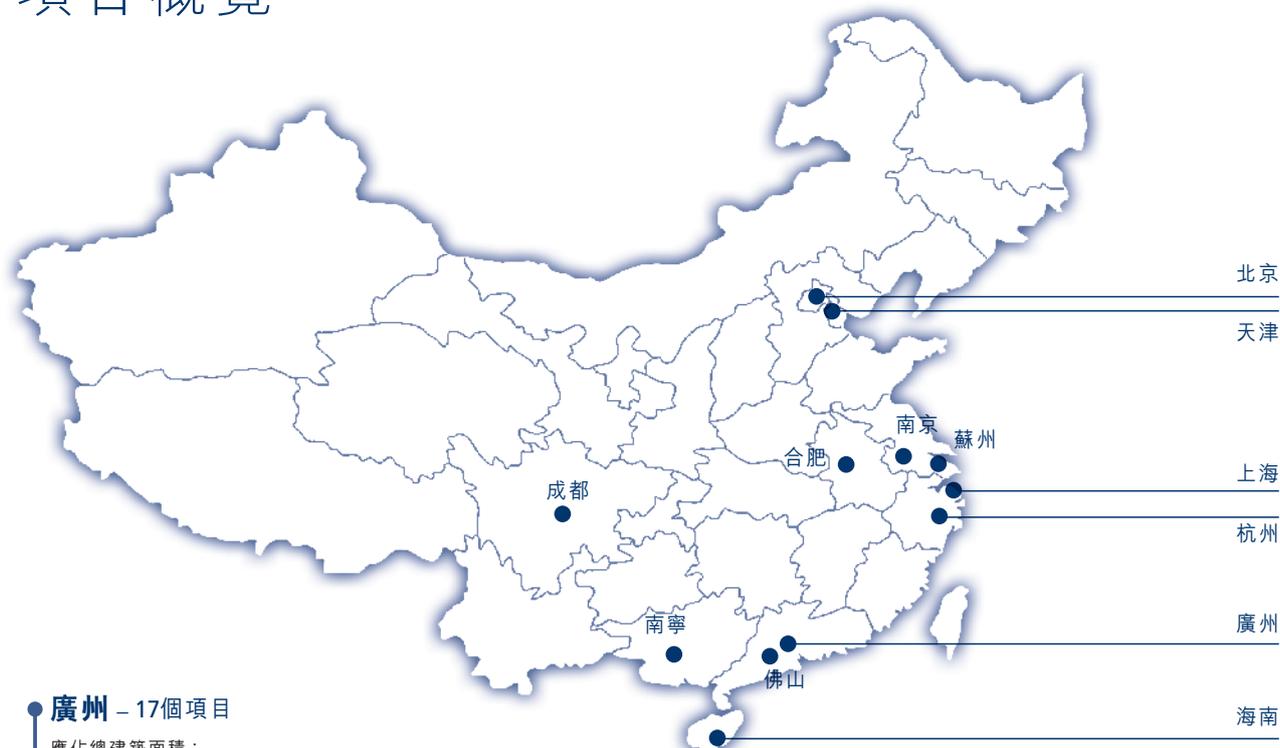
編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,668	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3.	天滙廣場(包括天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／ 商業	69	33.3
4.	星輝廣場	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
5.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 酒店／商業	490	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	9	50
7.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8.	花漫里	廣州	住宅／別墅／商業	317	100
9.	環滙商業廣場 (前稱廣州琶洲項目)	廣州	寫字樓／商業	50	50
10.	滙金中心一悅峰 (前稱廣州金融城項目)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	102	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／商業	113	35
12.	雲溪四季 (前稱廣州朱村I&II)	廣州	住宅／別墅／商業	267	50
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度假 酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／ 商業／寫字樓	72	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／ 商業	103	90

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	2	100
21.	領滙廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	26	100
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	7	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	49	100
25.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 酒店／商業	425	100
26.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 酒店／商業	308	50
27.	雲上(前稱成都 大邑項目)	成都	住宅／別墅／商業／酒店	618	55
28.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	19	100
29.	世茂維拉	北京	住宅／商業	13	50
30.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	65	50
31.	摩方	北京	商業	16	100
32.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	20	100
33.	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
34.	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
35.	灩澗新宸	北京	住宅／別墅	16	33
36.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	201	100
37.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／酒店／商業	421	100
38.	上海環球都會廣場 (前稱浦東項目)	上海	寫字樓／商業	78	100
39.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	44	50
40.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／ 商業	38	100
41.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	48	100
42.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	52	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
43.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／ 寫字樓／商業	62	50
44.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	138	100
45.	上海松江項目	上海	住宅	122	100
46.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	590	25
47.	御華園I	天津	住宅／商業	47	100
48.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
49.	天津譽峰 (前稱濱海項目)	天津	住宅／別墅／商業	262	100
50.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	433	87
51.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
52.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	388	87
53.	南寧香悅四季(前稱五象 新城項目IV)	南寧	住宅／商業	316	100
54.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
55.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	3	100
56.	杭州天峻	杭州	住宅	5	100
57.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
58.	杭州映月台	杭州	住宅	109	51
59.	杭州天譽(前稱杭州 蕭山項目)	杭州	住宅／別墅	56	100
60.	杭州天鑾(前稱杭州 申花項目)	杭州	住宅／別墅	50	100
61.	杭州喬司項目	杭州	住宅／商業	70	50
62.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	49	50
63.	瀧景	佛山	住宅／別墅／寫字樓／商業	1,296	50
64.	佛山天鑾花園(前稱佛山 順德項目)	佛山	住宅／商業	305	100
65.	佛山扶西項目	佛山	住宅	89	33.3
66.	合肥廬陽項目I	合肥	住宅／商業	139	100
67.	合肥廬陽項目II	合肥	住宅／商業	81	100

項目概覽



廣州 – 17個項目

應佔總建築面積：
約3,620,000平方米

- 譽山國際
- 天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)
- 環球都會廣場
- 星輝廣場
- 天峻
- 花語水岸
- 增城掛綠湖
- 花漫裏
- 環滙商業廣場(前稱廣州琶洲項目)
- 匯金中心-悅峰(前稱廣州金融城項目)
- 疊翠峰
- 雲溪四季(前稱廣州朱村I及II)
- IFP
- 廣州東圃合景福朋喜來登酒店
- 花都合景喜來登度假酒店
- W酒店/W酒店式公寓
- 廣州木蓮莊酒店

佛山 – 3個項目

應佔總建築面積：
約1,690,000平方米

- 瀨景
- 佛山天鑾花園(前稱佛山順德項目)
- 佛山扶西項目

南寧 – 4個項目

應佔總建築面積：
約1,199,000平方米

- 天匯廣場
- 廣西合景國際金融廣場
- 廣西天峻
- 南寧香悅四季(前稱五象新城項目IV)

海南 – 2個項目

應佔總建築面積：
約622,000平方米

- 汀瀾海岸
- 月亮灣

上海 – 8個項目

應佔總建築面積：
約581,000平方米

- 上海環球都會廣場(前稱浦東項目)
- 天匯廣場
- 上海領峰
- 嘉譽灣
- 上海峰匯
- 上海疊翠峰
- 萬景峰
- 上海松江項目

杭州 – 8個項目

應佔總建築面積：
約358,000平方米

- 杭州瑜翠園
- 杭州疊彩園
- 杭州天峻
- 杭州木蓮莊酒店
- 杭州映月台
- 杭州天鑾(前稱杭州申花項目)
- 杭州天譽(前稱杭州蕭山項目)
- 杭州喬司項目

蘇州 – 6個項目

應佔總建築面積：
約273,000平方米

- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰
- 領匯廣場
- 萬匯大廈
- 蘇州瑜翠園

南京 – 1個項目

應佔總建築面積：
約49,000平方米

- 尚都薈

北京 – 8個項目

應佔總建築面積：
約402,000平方米

- 香悅四季
- 世茂維拉
- 北京領峰
- 摩方
- 映月台
- 合景中心I
- 合景中心II
- 灤湖新宸

天津 – 4個項目

應佔總建築面積：
約931,000平方米

- 津南新城
- 御華園I
- 御華園II
- 天津譽峰(前稱天津濱海項目)

成都 – 4個項目

應佔總建築面積：
約1,400,000平方米

- 萬景峰
- 成都譽峰
- 成都天譽
- 雲上(前稱成都大邑項目)

合肥 – 2個項目

應佔總建築面積：
約220,000平方米

- 合肥廬陽項目I
- 合肥廬陽項目II

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，49歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾22年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，46歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾22年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。除上述披露者外，孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，51歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。除上述披露者外，孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

李建明，50歲，為本公司之執行董事、本集團運營管理部副總裁兼華南片區總經理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部以及區域的工程管理、招投標、集團採購及產品標準化工作。除上述披露者外，李先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

徐錦添，48歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為一家於英屬處女群島註冊成立的附屬公司及若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，56歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為思捷環球控股有限公司及中國太平洋保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事及為石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生於二零一六年七月獲委任為財務匯報局之財務匯報檢討委員團召集人兼成員。於二零零零年至二零零三年及二零零九年至二零一二年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼於二零一二年五月至二零一五年七月擔任聯交所上市委員會的主席。

譚振輝，55歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾31年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，67歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產20年，至二零一零年五月三十一日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

羅曉雲，49歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

董事及高級管理層簡介

林凱蘋，43歲，本集團物業管理部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團全國物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有24年豐富的物業管理工作經驗。

羅慶，52歲，本集團華北片區總經理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師，擁有豐富的項目管理經驗。羅先生於二零零一年加盟本集團，曾擔任本集團成都公司總經理。目前主要負責本集團華北片區的管理及運營工作。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

陳文德，39歲，本集團華東片區總經理。陳先生於一九九七年三月加盟本集團，曾擔任項目經理、項目監督及蘇州公司總經理。陳先生主要負責本集團華東片區全面的管理及運營工作。

黎寧，52歲，本集團產品研發總監。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有28年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，48歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南公司總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

歐堅，38歲，本集團中南片區總經理。歐先生畢業於廣州大學房地產經營管理專業，於二零一三年五月二日加盟本集團。歐先生主要負責本集團中南片區全面的管理及運營工作。

蔡風佳，47歲，本集團杭州及成都公司的城市總經理。蔡先生畢業於湖南大學，取得工業設計學士學位，並為註冊設計師。蔡先生於二零零七年加盟本集團，目前主要負責本集團杭州及成都公司的整體管理及營運。蔡先生於一九九二年至二零零五年任職於廣東省建築設計院。

企業管治報告

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律法規規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個年度已採納及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一六年十二月三十一日，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。董事履歷的詳情載於第26頁至27頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。根據董事會多元化政策，董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及考慮提名委員會的建議(如有)。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事(包括獨立非執行董事)已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份列明其董事角色及職能的最新清單，而於披露有本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一六年內，董事會舉行七次會議，其中三次會議目的是(a)批准李嘉士太平紳士(根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃)已行使購股權而配發新股；(b)就二零一五年度的末期股息配發股份；及(c)延續香港辦事處的租賃協議。有關何偉志先生辭任本公司執行董事的董事會決議案於二零一六年十二月二日獲通過。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。管理層每月向董事會成員提交最新匯報及每季提供本公司的管理層賬目，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第3.08條及第13章項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納會計原則及慣例，並商討財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司截至二零一六年六月三十日止期間的簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討對個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

經由提名委員會，董事會已按照董事會多元化政策檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事出席董事會會議及二零一五年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議		書面決議案	二零一五年股東週年大會會議出席／舉行次數
	會議出席／舉行次數	會議出席／舉行次數 目的是批准 已行使購股權及 末期股息而 配發新股； 及延續租賃協議		
執行董事				
孔健岷(主席)	4/4	3/3	1/1	1/1
孔健濤(行政總裁)	4/4	0/3	1/1	0/1
孔健楠	4/4	0/3	1/1	0/1
李建明	4/4	0/3	1/1	0/1
徐錦添	4/4	3/3	1/1	1/1
何偉志(於二零一六年十二月二日辭任)	3/4	0/3	0/1	0/1
獨立非執行董事				
李嘉士	4/4	0/3	1/1	1/1
李彬海	4/4	0/3	1/1	1/1
譚振輝	4/4	0/3	1/1	1/1

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於董事委員會會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會會議及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會會議及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會會議及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已就關連交易安排一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而公司秘書徐錦添先生於二零一六年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

應支付予高級管理人員的年薪

截至二零一六年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	2
1,000,001-2,000,000	5
2,000,001-3,000,000	2
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零七年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一六年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生（審核委員會主席）、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行（其中包括）以下職責及就其向董事會提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；

- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律及監管規定及其合規情況。

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會匯報本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

截至二零一六年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／舉行次數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
李彬海	2/2

截至二零一六年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,350,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共人民幣1,650,000元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一六年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

薪酬委員會於二零一六年二月十九日舉行了一次會議，並已檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一六年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

提名委員會於二零一六年二月十九日舉行了一次會議，於二零一六年十二月二日通過有關何偉志先生辭任本公司執行董事的書面決議案，並已檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。董事會多元化政策已獲採納。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數	書面決議案
孔健岷	1/1	1/1
譚振輝	1/1	1/1
李彬海	1/1	1/1

內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司內部監控及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足及有效。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。股東週年大會主席將就會議上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場75樓7506室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場75樓7506室
合景泰富地產控股有限公司
投資者關係部
傳真：(852) 2878 7091
電郵：ir@kwgproperty.com

本公司章程文件的重大變動

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

環境、社會及管治報告

環境管理與整治

作為國內領先的大型房地產開發商，合景泰富地產深諳加強環境管理的重要性，以確保我們各個業務範疇以至於我們經營的環境以及社區取得整體及和諧的發展。這些工作是基於推進環保建築設計、施工、物業管理，提供培訓及制度運用之融合，旨在提高意識、效率及推動減低整體環境影響。

碳排放

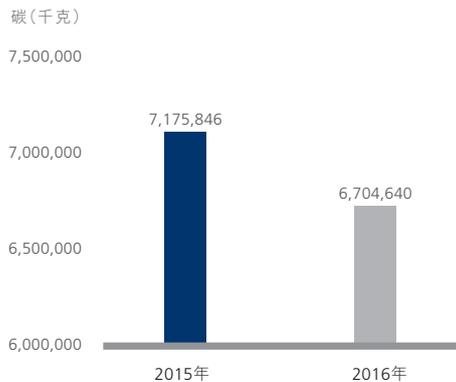
為了響應國家的減碳號召，降低集團整體碳排放量，同時亦為了實現行業結構升級和可持續發展，集團將從本年度開始，逐年披露集團的碳排放量並展示我們在環境保護的長遠計劃及承諾。

為了更有效的降低建築週期中產生的碳排放量，本集團成立了氣候變化與可持續發展服務小組。該小組由在企業管理、低碳諮詢和審計方面擁有豐富行業經驗的員工及專業顧問組成。本集團希望通過採取能力建設、數據庫管理和行業分析的方式，在應對減碳方面更為主動。我們相信氣候變化與可持續發展服務部門的設立將有助於我們獲得環境效益和財務利潤的雙贏局面。氣候變化與可持續發展服務小組負責非財務信息披露、風險評估和低碳戰略規劃、低碳項目的投資評估、低碳標記的諮詢和審計。此項管理將納入本集團企業管理的重要環節。

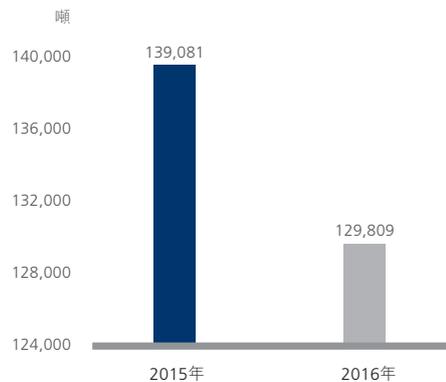
2016年廣州總部辦公樓電力消耗間接產生的碳排放量約為**6,704,000**千克，與2015年相比碳排放下降了約**6.6%**

2016年廣州總部辦公樓水資源使用量約為**129,800**噸，與2015年相比節約用水約**9,200**噸

廣州總部辦公樓電力消耗間接產生的碳排放量



廣州總部辦公樓用水量



綠色建築

綠色建築在降低城市溫室氣體排放量和用電、用水量方面，有著舉足輕重的影響，綠色環保理念在建築中如何推行並實際應用，是全球城市共同面對的一個迫切課題。作為地產發展商，合景泰富地產從一開始便確立「以心築家」的定位，創造可持續發展社區，旨在通過建築設計、規劃和管理團隊、有效利用能源和繼續開發新能源等方式降低建築週期的碳排放。

合景泰富地產在發展商業項目時同樣秉持一顆赤誠之心，考量除了商業利益以外的社會責任和普世價值。集團在建築設計、空間品質與業態組合上，極為注重消費者的體驗和感受，在環保設計中融合藝術細節，不遺餘力地探索地產項目的可持續性發展方向，盡量減少對環境的影響，促進健康的生活方式和推動經濟增長。



建築案例(一)上海悠方

上海悠方為合景泰富地產二零一六年的重點項目，位於上海楊浦區，城市新興豪宅熱點板塊新江灣核心，坐擁上海市中心城區唯一自然生態綠地。該項目採用創新的雙首層設計，充分與新江灣城的原生態景觀融合，創造出公園般的休閒購物氛圍，倡導人與自然合一的消費體驗。

上海悠方的綠色元素主要體現在其富有創新性的建築設計理念上。建築北面設置露台以豐富空間層次，並通過寬窄變化的橋和外廊形成商業廣場上的一個觀景平台，增加戶外活動場地及露天自然休憩場所，同時調高營業面積，讓客戶享受最大限度的河邊美景，感受戶外購物的自然樂趣。



建築案例(二)廣州合景·領峰

早在二零零九年，合景泰富地產已將綠色建築元素融入到它的項目中。被譽「屋頂花園」的合景·領峰項目可作為本集團運用綠色建築設計理念的典範。在選材和設計上，建築師們巧妙地在樓頂加注高級防水隔絕材料，並通過種植一些花草樹木，從而達到綠化環境、淨化空氣的效果。此項設計既有助於建築物整體的保溫隔熱，同時亦美化建築外觀。此外，本集團與全球頂尖園林設計公司合作，在項目中建造100平方米群島式泳湖，營造自然的現代泰式親水園林，五步一樹，十步一景。



建築案例(三)廣州合景·國際金融廣場

作為合景泰富地產總部寫字樓的IFP，在整體建築設計上亦融入了綠色元素。合景泰富地產與建築、景觀、室內、幕牆及機電設計方面經驗豐富的專家團隊攜手合作，共同開發IFP此棟超甲級寫字樓。IFP的室內設計不僅追求藝術效果，更平衡考慮光源、人流、保安、資訊等實際元素，將其揉合於先進的環境設計中。正門電梯大堂全落地玻璃吸收天然光源，保安入口既保障商戶安全亦令往來訪客人流順暢，大堂及電梯內更設置電子資訊板公布最新金融市況。IFP運用了先進的太陽能板玻璃外牆有助於儲藏陽光，提供足夠的採光以滿足日常辦公需求；此外，屋頂運用生態儲水泳池，實現有效隔熱並節省能源。各種高新技術材料逐漸取代了原來的木頭、磚等原始材料，在新型材料的輔助下，一些新穎和充滿想像力的綠色理念得以實現。

綠色施工

建築施工的過程中需要使用大量的建築材料、資源及能源，同時也會產生大量建築廢料及垃圾並會帶來空氣污染、水污染及噪聲污染。為了盡可能地減少施工過程中對環境造成的影響，本集團在承建施工過程中採用改進施工工藝、循環使用建築廢料、建築垃圾分類處理等積極措施。

對於建設工地產生的建築垃圾和生活垃圾，本集團設定了嚴格的管理規定，指定專人負責，合理選擇垃圾堆放地址，並且按照城市和管理有關規定分類收集和清理運輸。部分建築垃圾在混合後可再使用，作為渣土樁填料和夯擴樁填料。

此外，施工過程中還會產生一定的廢棄建築物料，如木材、磚石、瀝青等。關於此類無害建築廢料，本集團進行了一系列循環再用或再造的嘗試應用。



建築廢料種類

- 廢棄木材、木屑
- 廢棄磚、瓦
- 廢棄瀝青
- 廢棄混凝土



循環再用或再造方式

- 用於生產黏土-木料-水泥複合材料，可作為特殊的絕熱材料使用。
- 粗分之後將其破碎，充當輕型砌塊骨料；
- 在粘土磚碎粒中加入石灰，在道路路基工程中使用。
- 廢棄的瀝青經過破碎篩分，和再生劑、新骨料、新瀝青材料按適當比例重新拌合，用於鋪築路面面層或基層。
- 經過破碎後，用於生產再生混凝土、再生水泥；
- 直接用作路基材料；
- 與碎磚、石灰混合後用於夯擴樁。

綠色住宅區

綠色住宅區已成為房地產行業轉型的創新驅動力，是有高度社會責任感和市場敏銳度房地產企業的共同選擇。本集團深諳單純依靠好環境銷售樓盤的時代即將過去，從社區和生活層面入手，打造一個強調對全新生活方式的營造及對人的關懷的綠色住宅區才是未來發展方向。

綠色住宅區是「綠色建築+綠色生活」的統一體，可在住宅區的生命週期內最大限度地節約資源、保護環境、減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間。綠色住宅區融入了大量現行住宅區規劃體系不包含的社會文化、環境要素，強調資源能源有效利用、社區物業創新服務與管理、社區交通效能的提高、與城市交通系統的有效銜接、社區人文環境的創建等。

在過去一年，本集團在打造綠色住宅區方面做出了巨大努力，尤其在提升能源資源利用率方面取得顯著成效。



水泵節能改造

涉及項目區域：廣州、成都

一次性投入成本共計人民幣74萬元，改造後水泵系統總功率從483千瓦下降到126千瓦，共下降357千瓦，預計每年節約電費人民幣45萬元。

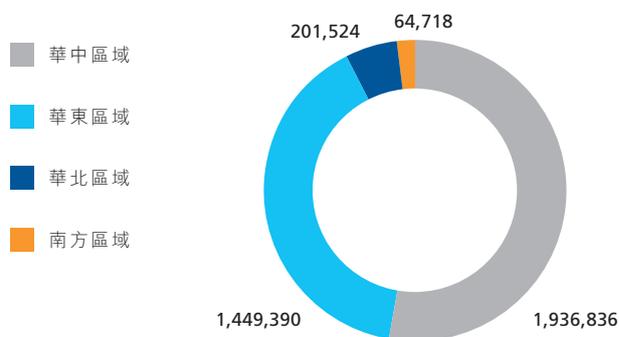


照明系統節能改造

涉及項目區域：成都、上海、蘇州、北京

一次性投入成本共計人民幣148.8萬元，改造後照明系統總功率共下降725千瓦，預計每年節約電費人民幣167萬元。

2016年合景泰富地產節能改造項目匯總



在二零一六年，本集團在廣州、上海、成都、蘇州和北京的住宅項目投入了將約人民幣223萬元用於節能改造項目，通過此項目預計每年將節約電費人民幣212萬元，用電量每年減少約4,000,000千瓦時，且每年減少碳排放約3,650,000千克。

此外，本集團希望通過物業管理與廣大住戶的共同努力，營造綠色住宅區。本集團所承建的住宅區內設置垃圾分類處理回收系統，鼓勵住戶對生活垃圾按可回收物、廚餘垃圾、有害垃圾、其它垃圾進行分類投放。物業管理部會對分類的垃圾進行處理或處置，例如：對部分廚餘垃圾進行堆肥處理，經壓實覆土後使其發生物理、化學、生物等變化，分解有機質，達到無害化目的的處理，且轉化為煤炭原材料。此外，垃圾經過物業管理部進行堆肥處理後，體積可縮小30%-50%，達到明顯的減容作用。



可回收物



廚餘垃圾



有害垃圾



其他垃圾

工作環境質素與安全

本集團的首要目標，是確保各地的僱員，不論他們是否直接受雇於本集團或本集團其附屬公司，皆擁有安全、舒適及支援充足的工作環境，以盡展所長。本集團的各級單位一直致力於優化安全管理制度，尤其注重物業建築及地盤勞工的安全。

勞工職業安全健康

為切實關心員工的身體健康，確保廣大員工能以飽滿的精神和健康體魄投入到工作和生活中，本集團每年安排組織全體員工進行健康身體檢查，並自二零一五年一月起為全體員工實施商業意外及重大疾病保險計劃。

由於地盤工作環境較本集團其他業務的工作環境危險，並經常暴露在粉塵廢氣中，因此本集團尤其關注物業建築業務的安全與健康問題，制定相關政策並強調建立安全審查、培訓、獎勵及問責機制，實行有效的系統化管理。

本集團運營管理部門針對質量與安全管理的需求，制定了《質量與安全管理辦法》等規章制度，同時定期安排全國區域分公司質安負責人參加質量安全知識的培訓，確保各地工程的安全實施。此外本集團亦不斷加強對外判承建商在安全方面的監督管理，優先獲得質量與安全管理體系認證的承建商，保障地盤勞工健康與安全。



2016年因公
負傷的個案數 **2**



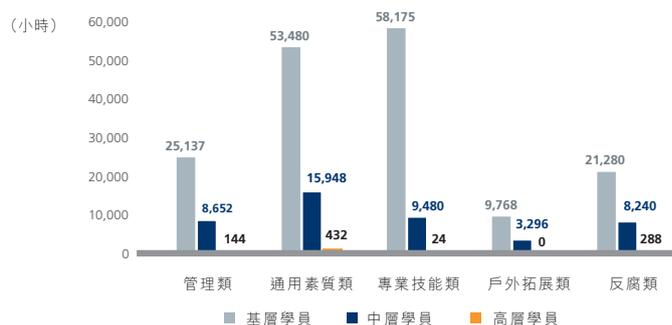
因工死亡人數 **0** 人



因工傷／管理／建
築隊而損失的工作
日數 **126**

發展及培訓

員工培訓活動類型及學時



本集團相信人才是企業的核心競爭力，是企業持續發展的動力。本集團一直重視人才的發展和培養，不僅要引進人才，吸納精英，更要培養本地人才。基於此，本集團開展了一系列員工學習培訓計劃，如高管培養計劃、工程精英養成計劃、管理培訓生培養計劃和核心人才培養計劃，旨在提高員工的專業技能，助力於員工長遠的事業發展。此外，考慮到本集團項目眾多，人員分散，本集團致力於構建網絡平台，旨在向全國各地員工提供在線學習、相互分享的環境。

二零一六年合景泰富地產員工培訓開展情況



精益求精，共同發展 — 第一期高管研修班



精英培育，長遠發展 — 「未來星」訓練營



提高團隊凝聚力 — 杭州公司全員拓展培訓



讓溝通無國界 — 成都公司英語角

反貪污

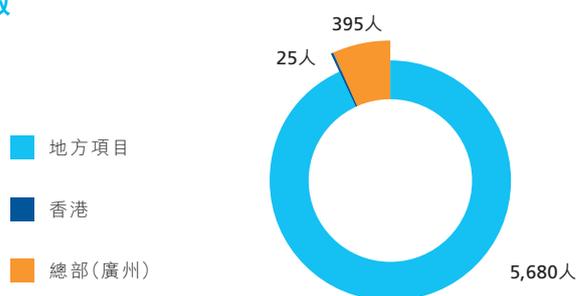
本集團絕不容忍貪污和欺詐行為，並嚴禁任何形式的賄賂或貪污。本集團設有風險控制部，受理對公司員工違紀違規行為的投訴和舉報。同時本集團設置了多個公開的廉政舉報渠道，歡迎本集團員工、客戶及上下游單位對本集團員工(含各業務板塊)的不廉潔行為進行投訴舉報。

勞工標準

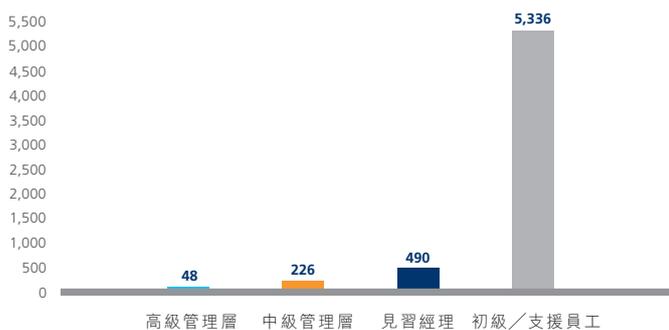
本集團已制定全面的非歧視措施，以保持員工甄選及招聘的公平性。僱員不會因國籍、種族、年齡、性別、婚姻狀況及宗教信仰之差異而有不同的對待。為根據勞動法防止童工及強迫勞動，本集團對任職資格有嚴格指示並核實本集團所有新員工的個人信息。管理層根據每個員工的能力安排適當的工作量。已成立的工會能代表員工及工人在工作場所的利益。

按員工的地區、性別及職位類型的詳細分類如下：

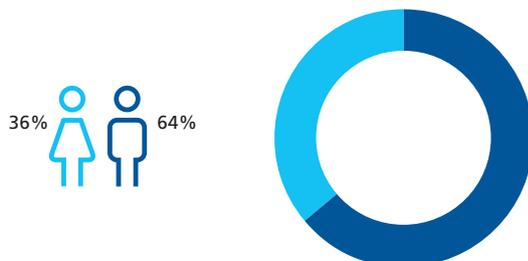
按地區劃分僱員人數



按職位類型劃分僱員人數



按性別劃分僱員比例



員工關愛及互動

本集團在關注員工職業發展的同時亦十分關心員工的身心健康和作息平衡。在工作之餘，本集團積極籌備了各種符合員工興趣的工餘活動，希望能促進不同部門員工之間的交流並豐富員工的生活。在過去一年，本集團組織了各式各樣的員工活動。



歡慶六一遊園會，重溫童年時光



夏季高溫慰問，送去清涼捎上祝福



第三屆「合景杯」中南片區運動會



員工健康活動日，提倡體育精神

公益慈善與社會參與

合景泰富地產一直把公益事業視為義不容辭責任，從賑災支教到科研創新、從希望小學到見義勇為基金、從扶貧救困到育孤助老，合景泰富地產用切實的行動，堅持不懈用真情回饋社會。特別是在汶川大地震和雅安大地震等賑災活動中慷慨捐輸，在扶貧活動「對口幫扶北部山區」中大力推動當地基礎設施建設，在教育事業上支持學校人才引進捐資助學，在貧困山區捐建十幾所藝術圖書館……累計捐增近人民幣2億元。

合景藝述館點燃希望之光

二零一三年，合景泰富地產啟動「合景藝述館計劃」，三年多來，合景泰富地產已將濃濃的愛意帶到廣東、四川、江蘇、北京、海南等多個地區，先後捐建了十多所合景藝術館，共捐建數萬本書籍，幫助貧困鄉村的孩子們改善閱讀環境，點燃生命的希望。



二零一六年七月，「合景藝述館」憑著善念首次開進美麗的貴州興義，為黔西南兩所偏遠的山區小學——倉更鎮老王坡教學點、義龍實驗區尖山野草希望小學捐贈上千冊圖書和文體用品，這兩所小學是自二零一三年啟動「合景藝述館計劃」以來的17、18所鄉村小學圖書館。此次「合景藝述館」捐贈的兩所貴州貧困鄉村學校學生大部分是留守兒童，當地學生最大的願望是要快點長大出外打工賺錢，很多孩子讀小學、中學就輟學離校。原生家庭的固有觀念，使得孩子們原該熏陶在知識海洋的年紀，被過多的現實和金錢抹殺了機會與純真。「合景藝述館」計劃為鄉村孩子帶去營養、帶去陽光、帶去夢想的翅膀，通過企業力量，召集大家捐獻愛心，體現由捐書、贈書、建設圖書館構成的關愛之路。未來，合景泰富地產將持續關心慈善公益事業，讓「合景藝述館」的希望之花開遍全國，努力為社會發展盡綿薄之力。



珍愛動物藝述合景

合景泰富地產自一九九五年成立以來，一直專注於產品創新和藝術的結合，從二零一零年啟動「合景藝述人」品牌活動，今年已經是第七年。多年來舉辦包括繪畫大賽、設計大賽等，為視覺愛好者提供一個展示才藝的舞台。

二零一六年的「合景藝述人」活動把目光投向攝影藝術，是因為影像是推動環保非常有力的工具，希望通過這個大賽喚起公眾關注動物保育，特別是瀕臨絕種動物的保育問題。據世界自然保護聯盟統計，在過去的五個世紀內，約有900種

動植物從地球消失，而瀕臨消亡的物種現在已經超過1萬種。動物保護刻不容緩，合景泰富地產希望借「珍愛動物藝述合景」攝影大賽此次活動溫和的感召力，進一步思考動物保護和人類生存環境之間的聯繫，喚醒人們內心深處對生命的敬畏和尊重，推動「從我做起」，保護動物，珍愛動物。

KWG合景匯詮釋自然與人類

合景泰富地產自二零零七年上市以來，穩步發展，在追求高品質產品的同時，還十分注重企業文化的塑造和輸出，希望將企業文化融入到項目開發過程中，賦予建築生命之美。

二零一二年，本集團開辦了一本環保主義者所創辦的公益性雜誌，《KWG合景匯》。雜誌每半年刊登一期，至今共刊登十期，免費供公眾閱讀。本集團希望通過《KWG合景匯》向公眾展示合景泰富各項目中的環保元素，讓公眾感受到合景泰富地產「注重環境保護、珍視野生動物」的企業文化。此外，集團亦希望通過該雜誌增強社會大眾對大自然的保護意識。



董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第12頁至24頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。此討論構成「董事會報告」一部分。

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利潤以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第63頁至146頁。

本公司董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣40分之末期股息(附有以股代息選擇權)。董事會亦建議宣派及派付每股普通股人民幣11分之特別股息(附有以股代息選擇權)，以答謝股東的長期支持。

倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息及特別股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，則預期於二零一七年七月二十六日或之前派付予於二零一七年六月十四日名列股東名冊內的股東。

合資格的股東有權選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息及特別股息(「以股代息計劃」)。

載有以股代息計劃(如提供)詳情的通函及選擇表格(如適用)預期於二零一七年六月二十七日前後一併寄發予股東。此外，以股代息計劃須待證券及期貨事務監察委員會批准根據該計劃將予發行的新股上市及買賣，方可作實。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第148頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第147頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註17。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第147頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註18。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第147頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註28及29。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註44及附註30以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣5,673,461,000元，其中約人民幣1,557,439,000元擬用作派發年度末期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣1,475,000元作慈善用途。

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，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的10.5%及32.8%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的7.7%及21.5%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生(於二零一六年十二月二日辭任)

獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健濤先生、李建明先生及徐錦添先生將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第26頁至28頁。

董事資料變動

概無根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露的董事資料變動。

董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事及主要行政人員擁有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，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第54頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	已發行股本 概約百分比 (附註9)
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,867,364,418	61.15%
孔健濤(附註2、3及5)	好倉	受控法團權益	1,798,370,918	58.89%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,797,370,918	58.86%
何偉志(附註6)	好倉	配偶權益	10,000	0.00033%
譚振輝(附註7)	好倉	實益擁有人	80,000	0.0026%
李嘉士(附註8)	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,722,370,918股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有69,993,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司（「卓濤」）100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,000,000股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。
6. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。
7. 該等股份由譚振輝持有及實益擁有。
8. 緊隨購股權於二零一六年七月十四日獲行使後，該等股份由李嘉士持有及實益擁有。
9. 於二零一六年十二月三十一日，已發行股份數目為3,053,801,748股。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或是在第54頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一六年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 概約百分比 (附註3)
晉得(附註2)	實益擁有人	1,722,370,918	56.40%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。
3. 於二零一六年十二月三十一日，已發行股份數目為3,053,801,748股。

(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情載於財務報表附註29。

於二零一六年七月十四日，合共已行使30,000份購股權，及於二零一六年八月二十五日，餘下4,585,250份購股權已失效。

該計劃購股權的變動詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一六年 一月一日 授出的 購股權數目	於二零一六年 八月二十五日前 (行使)購股權 數目 (附註1)	於二零一六年 八月二十五日 (失效)購股權數目	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目	授出日期 (附註3)	購股權行使期 (附註2)	每股 行使價 (港元)
李建明	619,000	-	(619,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	(619,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	738,000	-	(738,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	-	-	-	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	(30,000)	-	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	2,609,250	-	(2,609,250)	-	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
總計	4,615,250	(30,000)	(4,585,250)	-			

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 購股權行使期的詳情載於財務報表附註29。
3. 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.32港元。

購股權估值

本公司採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)就所授出的購股權進行估值。該等模式所用的主要參數及根據該計劃所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註29。

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一四年十一月十八日，本公司就有關2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議V」)。融資協議V包括向孔先生施加特定履約責任之條件。本公司已承諾促使孔先生於融資期間的任何時間，(i)實益擁有本公司全部已發行股本、投票權及控制權不少於35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議V項下的違約事件(定義見融資協議V)。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一四年十一月十八日的公告。

代表董事會

主席
孔健岷

香港
二零一七年三月二十一日

獨立核數師報告



致合景泰富地產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

我們已審核載於第63至146頁合景泰富地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，合併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合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列每項事宜，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

重估投資物業

貴集團的投資物業包括已竣工投資物業及在建投資物業，於各報告期末按公允值列賬。投資物業的公允值變動於產生年度計入損益。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值，其涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及14。

我們就投資物業重新估值進行的審核程序包括(其中包括):

- 我們了解 貴公司委聘的獨立專業估值師的工作，考慮該估值師的客觀性、獨立性及專業知識；
- 透過諮詢管理層及參考歷史資料及公開市場資料，我們要求我們的估值專家參與評價就選定樣本所使用的估值技巧及測試相關主要估計及假設；及
- 我們評核對重估投資物業的披露是否足夠，包括與投資物業估值有關的公允值層級、所用的估值技巧及關鍵的輸入數據。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

在建物業及持作銷售用途的竣工物業的淨變現價值估計

貴集團的在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。

釐定 貴集團物業的可變現淨值極為依賴管理層的判斷及估計，如對預期售價及直至竣工及銷售前所產生的成本作出的假設。於評估中採納的假設受未來市場或經濟狀況的預期所影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3、17及18。

我們就在建物業及持作銷售用途的竣工物業的減值評估進行的審核程序包括(其中包括)：

- 我們審閱管理層對減值跡象的評估及測試管理層所採用的重大假設；及
- 倘發現重大減值跡象，我們參考歷史資料及公開市場資料對未售物業面積、估計售價、將產生的建築成本及銷售開支作抽樣檢查。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表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。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估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。根據所獲取的審核憑證，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 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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



致合景泰富地產控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。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核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一七年三月二十一日

合併損益表

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
收入	5	8,865,329	8,339,756
銷售成本		(5,794,980)	(5,330,338)
毛利		3,070,349	3,009,418
其他收入及收益淨額	5	731,732	103,080
銷售及營銷開支		(322,768)	(276,532)
行政開支		(969,196)	(774,677)
其他營運開支淨額		(118,183)	(30,740)
投資物業公允值收益淨額	14	165,900	709,671
融資成本	7	(159,875)	(10,451)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		-	(2,661)
合營企業		2,129,540	1,935,245
稅前利潤	6	4,527,499	4,662,353
所得稅開支	10	(1,065,893)	(1,249,168)
年度利潤		3,461,606	3,413,185
應佔：			
本公司擁有人		3,464,714	3,416,248
非控股權益		(3,108)	(3,063)
		3,461,606	3,413,185
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本及攤薄	12	人民幣115分	人民幣115分

合併全面收益表

截至二零一六年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
年度利潤	3,461,606	3,413,185
其他全面虧損		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(963,216)	(572,650)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(238,896)	(197,454)
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損淨額及 年度經扣除稅項後的其他全面虧損	(1,202,112)	(770,104)
年度全面收入總額	2,259,494	2,643,081
應佔：		
本公司擁有人	2,262,602	2,646,144
非控股權益	(3,108)	(3,063)
	2,259,494	2,643,081

合併財務狀況表

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、廠房及設備	13	3,890,621	3,693,827
投資物業	14	10,533,100	9,549,593
土地使用權	15	1,040,728	919,140
於合營企業的權益	16	18,998,141	21,829,575
遞延稅項資產	26	1,332,532	1,197,373
非流動資產總額		35,795,122	37,189,508
流動資產			
在建物業	17	38,503,341	20,895,264
持作銷售用途的竣工物業	18	6,866,193	6,533,673
應收貿易賬款	19	156,775	274,461
預付款、按金及其他應收款	20	2,200,705	1,990,457
應收一家合營企業款項	16	30,059	29,406
可收回稅款	21(a)	288,043	202,571
受限制現金	22	1,130,660	1,619,607
現金及現金等值物	22	25,770,912	10,946,470
流動資產總額		74,946,688	42,491,909
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	23	5,753,979	2,391,399
其他應付款及應計款項	24	9,838,964	7,170,761
應付合營企業款項	16	21,530,757	13,925,825
付息銀行及其他借貸	25	4,753,515	3,982,628
應付稅項	21(b)	5,431,370	4,719,093
流動負債總額		47,308,585	32,189,706
流動資產淨值		27,638,103	10,302,203
資產總額減流動負債		63,433,225	47,491,711
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	25	38,196,455	24,015,000
遞延稅項負債	26	1,225,816	1,115,753
遞延收入	27	2,042	2,042
非流動負債總額		39,424,313	25,132,795
資產淨值		24,008,912	22,358,916

合併財務狀況表

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
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	28	293,590	288,663
儲備		23,656,855	22,052,746
		23,950,445	22,341,409
非控股權益		58,467	17,507
權益總額		24,008,912	22,358,916

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
		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
於二零一五年一月一日		284,706	6,806,653	897,134	294,564	5,812	(57,546)	12,184,523	20,415,846	20,570	20,436,416
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,416,248	3,416,248	(3,063)	3,413,185
年度其他全面虧損：											
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	(572,650)	-	-	-	(572,650)	-	(572,650)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	(197,454)	-	-	-	(197,454)	-	(197,454)
年度全面收入總額		-	-	-	(770,104)	-	-	3,416,248	2,646,144	(3,063)	2,643,081
已行使購股權	28, 29	100	5,492	-	-	(1,103)	-	-	4,489	-	4,489
購股權開支	29	-	-	-	-	127	-	-	127	-	127
已宣派二零一四年末期股息		-	-	-	-	-	-	(972,258)	(972,258)	-	(972,258)
年內以股代息發行的股份	28	3,857	243,204	-	-	-	-	-	247,061	-	247,061
轉撥至儲備	30	-	-	110,402	-	-	-	(110,402)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日		288,663	7,055,349	1,007,536	(475,540)	4,836	(57,546)	14,518,111	22,341,409	17,507	22,358,916

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
		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
於二零一六年一月一日		288,663	7,055,349	1,007,536	(475,540)	4,836	(57,546)	14,518,111	22,341,409	17,507	22,358,916
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,464,714	3,464,714	(3,108)	3,461,606
年度其他全面虧損：											
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	(963,216)	-	-	-	(963,216)	-	(963,216)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	(238,896)	-	-	-	(238,896)	-	(238,896)
年度全面收入總額		-	-	-	(1,202,112)	-	-	3,464,714	2,262,602	(3,108)	2,259,494
已行使購股權	28, 29	3	143	-	-	(29)	-	-	117	-	117
於購股權被沒收或屆滿時轉撥 以股權結算購股權儲備		-	-	-	-	(4,807)	-	4,807	-	-	-
收購附屬公司	32	-	-	-	-	-	-	-	-	46,270	46,270
一家附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	17,800	17,800
終止確認一家附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,002)	(20,002)
已宣派二零一五年末期股息	28	-	(868,980)	-	-	-	-	-	(868,980)	-	(868,980)
年內以股代息發行的股份	28	4,924	210,373	-	-	-	-	-	215,297	-	215,297
轉撥至儲備	30	-	-	163,458	-	-	-	(163,458)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日		293,590	6,396,885*	1,170,994*	(1,677,652)*	-*	(57,546)*	17,824,174*	23,950,445	58,467	24,008,912

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣23,656,855,000元(二零一五年：約人民幣22,052,746,000元)。

合併現金流量表

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			
稅前利潤		4,527,499	4,662,353
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	159,875	10,451
分佔聯營公司損益		-	2,661
分佔合營企業損益		(2,129,540)	(1,935,245)
利息收入	5	(169,677)	(40,937)
出售投資物業(收益)／虧損淨額	6	(5)	122
出售物業、廠房及設備虧損	6	19	233
出售一家附屬公司收益	5, 33	(44,708)	-
收購一家附屬公司收益	5, 32	(57,198)	-
折舊	6	144,414	154,088
攤銷土地使用權	6	5,478	5,035
投資物業公允值收益淨額	14	(165,900)	(709,671)
以股權結算購股權開支	29	-	127
		2,270,257	2,149,217
在建物業(增加)／減少		(18,214,400)	1,490,768
持作銷售用途的竣工物業減少／(增加)		139,938	(1,046,554)
應收貿易賬款減少／(增加)		117,710	(57,144)
預付款、按金及其他應收款減少／(增加)		1,213,155	(62,779)
應收一家合營企業款項增加		(653)	(29,352)
受限制現金減少／(增加)		488,947	(842,710)
應付貿易賬款及應付票據增加／(減少)		4,940,021	(302,212)
其他應付款及應計款項增加／(減少)		1,163,823	(610,367)
應付合營企業款項增加		8,404,932	2,425,040
		523,730	3,113,907
經營產生現金		523,730	3,113,907
已收利息		169,677	40,937
已付利息		(2,230,970)	(2,336,784)
已付企業所得稅		(324,073)	(232,179)
已付土地增值稅		(228,917)	(285,109)
		(2,090,553)	300,772
經營活動(所用)／產生現金流淨額		(2,090,553)	300,772

合併現金流量表

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(所用)／產生現金流淨額		(2,090,553)	300,772
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(321,300)	(244,664)
收購附屬公司	32	19,587	–
出售一家附屬公司	33	43,428	–
終止確認一家附屬公司	34	(1,101,135)	–
出售投資物業所得款項		687	3,432
出售物業、廠房及設備所得款項		971	2,064
於合營企業的投資		(66,500)	(1,354,200)
合營企業還款		4,741,923	222,942
投資活動產生／(所用)現金流淨額		3,317,661	(1,370,426)
融資活動現金流			
發行新股份所得款項	28	117	4,489
發行境內公司債券所得款項		19,929,082	3,267,000
提早贖回優先票據		(2,832,224)	–
新增銀行貸款		9,067,616	4,698,566
償還銀行貸款		(11,148,492)	(5,155,272)
應付一家合營企業款項減少		(800,000)	(200,000)
一家附屬公司非控股股東注資		17,800	–
支付股息		(653,683)	(725,197)
融資活動產生現金流淨額		13,580,216	1,889,586
現金及現金等值物增加淨額			
年初的現金及現金等值物		10,946,470	10,094,238
匯率變動影響淨額		17,118	32,300
年末的現金及現金等值物		25,770,912	10,946,470
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		16,266,212	4,726,282
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	22	9,504,700	6,220,188
現金及現金等值物	22	25,770,912	10,946,470

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

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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」)於中國內地從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 物業管理

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏祥投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州合景房地產開發有限公司 (「廣州合景」)*#	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司#	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產開發 有限公司#	中國	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司*#	中國	人民幣792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司*#	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)*#	中國	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司*#	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司*#	中國	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司*#	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都市昭景房地產開發有限公司*#	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司*#	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司#	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠璟房地產開發有限公司*#	中國	58,500,000美元	-	100	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司*#	中國	15,120,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國	人民幣85,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
上海弘環房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
佛山泓升置業發展有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
天津弘盛房地產開發有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司 (「蘇州昱景」)#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。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」)(其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披露規定編製。除投資物業及衍生金融工具以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，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。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會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、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂
香港財務報告準則第9號	金融工具(提早採納)

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)修訂本、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號修訂本、香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進包含的若干修訂與編製本集團財務報表無關外，新訂香港財務報告準則及修訂本的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂於日後應用。由於本集團於年內並無收購共同經營的權益，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
 - (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
 - (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(b) (續)

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。該等修訂並無對本集團的財務報表構成重大影響。

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

(d) 於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定，將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團選擇自二零一六年一月一日起提早採納香港財務報告準則第9號。提早採納香港財務報告準則第9號產生的影響概述如下：

(i) 分類及計量

金融資產規定分類為以下其中一種計量類別：(1)以攤銷成本作後續計量，(2)以公允值計入其他全面收入作後續計量(除利息的計提、攤銷及減值外，所有公允值變動皆計入其他全面收入)，或(3)以公允值列值計入損益作後續計量。分類取決於實體管理金融工具的業務模型，以及該等工具的合約現金流特徵。本集團按公允值列值計入損益計量其衍生金融資產。本集團的其他金融資產將繼續以攤銷成本計量。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產分類及計量構成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公允值列值計入損益的項目以攤銷成本或按公允值計入其他全面收入的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團已採納簡化方式，並根據於所有其應收貿易賬款及其他應收款餘下年限的所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團已進行更詳細分析，考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計其應收貿易賬款及其他應收款的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產減值構成重大影響。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(d) (續)

(iii) 對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。本集團於本年度訂立外幣遠期合約，以對沖本集團於彼等在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的淨投資所產生的港元兌人民幣外匯風險。對沖工具中對沖有效部分的收益或虧損於其他全面收入中確認，而無效部分的收益或虧損則於損益中確認。出售海外業務時，於權益內列賬的累計收益或虧損將於損益中確認。

根據該準則的過渡條文，本集團追溯應用該準則有關分類及計量以及減值的新規定，於日後應用該準則有關對沖會計的新規定。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

除香港財務報告準則第9號外，本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本
香港財務報告準則第4號修訂本

以股份為基礎付款交易的分類及計量²
與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具²

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本

投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資⁴

香港財務報告準則第15號
香港財務報告準則第15號修訂本

來自客戶合約的收入²
澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入²

香港財務報告準則第16號
香港會計準則第7號修訂本
香港會計準則第12號修訂本

租賃³
披露計劃¹
確認未變現虧損的遞延稅項資產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，但可予採納

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

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號修訂本闡述三大範疇：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有關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)，將整項分類為以權益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。

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)修訂本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)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。香港會計師公會於二零一六年一月取消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)修訂本先前的強制性生效日期，新的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理的更全面檢討完成後釐定。然而，該等修訂現時可予應用。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人的應用指引及知識產權許可，以及過渡的實行問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則的成本及複雜程度。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

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確認豁免——低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如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號後的影響。

香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流產生的變動及非現金變動。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。

雖然香港會計準則第12號修訂本可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅利潤可用作抵扣可扣減暫時性差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時性差額轉回時可用作抵扣的應課稅利潤的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅利潤提供指引，並解釋應課稅利潤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。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自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權的總和。就各業務併購中，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，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

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。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業及衍生金融工具。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。主要或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基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過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以產生經濟利益的能力。

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，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值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層級分類：

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 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於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)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方為個人或其近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
 - (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)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該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實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
交通工具	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備包括任何重大部分在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉撥為投資物業時，該物業於轉撥日的公允值與其先前賬面價值之差額於損益表予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融資產、貸款及應收款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產於初次確認時以公允值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟以公允值列值計入損益的金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

貸款及應收款的其後計量如下：

貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益淨額。貸款減值所產生的虧損於損益表的融資成本確認，而應收款減值則於其他營運開支淨額確認。

終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初次確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

以攤銷成本計價的金融資產

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

已識別的任何減值虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在損益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期待日後實際上不可收回而所有抵押品已變現或撥歸本集團時，將連同任何相關撥備一併撇銷。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷數額，則收回的數額會計入損益表內。

金融負債

初次確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融負債、貸款及借貨或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貨，則扣減直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應付合營企業款項以及付息銀行及其他借貨。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用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法進行攤銷過程，其損益在損益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人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損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於損益確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i)對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計金額；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，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還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

衍生金融工具及對沖會計

初始確認及後續計量

本集團利用遠期外幣合約等衍生金融工具對沖其外幣風險。該等衍生金融工具初步按訂立衍生合約當日的公允值確認，其後則以公允值重新計量。倘衍生工具的公允值為正數，則以資產列賬，而倘公允值為負數，則以負債列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(續)

初始確認及後續計量(續)

除現金流量對沖的有效部分外，衍生工具公允值發生變動所產生的收益或虧損直接計入損益表。現金流量對沖的有效部分計入其他全面收入，當對沖項目影響損益時，再重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 公允值對沖，用於對沖已確認資產或負債的公允值變動或未確認肯定承諾；或
- 現金流量對沖，用於對沖現金流量的可變風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極可能的預期交易，或未確認肯定承諾的外匯風險；或
- 對沖海外業務的淨投資。

於設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。檔案記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖風險的性質以及本集團將如何評核對沖工具以對沖工具的公允值變動抵銷由被對沖風險引起的被對沖項目公允值或現金流量變動風險的有效性。該等對沖預期於達致抵銷公允值或現金流量變動方面高度有效，並持續進行評核以釐定其於指定財務報告期間內是否確實高度有效。

符合對沖會計的嚴格準則的對沖，按下列方式列賬：

對沖淨投資

海外業務淨投資的對沖(包括入賬為淨投資一部分的貨幣項目的對沖)按現金流量對沖的類似方式列賬。對沖工具對沖有效部分的收益或虧損於其他全面收入中確認，而無效部分的收益或虧損於損益表中確認。出售海外業務時，於權益內列賬的該等收益或虧損累計價值將轉撥至損益表。

流動與非流動分類

並非指定為有效對沖工具的衍生工具按照對事實及情況(即相關訂約現金流量)的評估分類為流動或非流動，或分開為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(且並無應用對沖會計)至超過報告期結束後十二個月期間，則該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(續)

流動與非流動分類(續)

- 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具乃與主合約現金流量一致分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關被對沖項目的分類一致分類。衍生工具僅在可作出可靠分配時，方會分開為流動部分及非流動部分。

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及合營企業權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使本期稅項資產與本期稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計量時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務提供時確認；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務提供時確認；
- (e) 管理費收入 – 當相關管理服務提供時確認；及
- (f) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註29。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付(續)

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達成報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本(續)

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

投資物業及業主自用物業的分類

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

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一六年十二月三十一日止年度，賬面總值分別約人民幣131,690,000元(二零一五年：人民幣1,468,107,000元)及人民幣90,172,000元(二零一五年：無)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中分別產生公允值淨虧損約人民幣504,000元(二零一五年：收益人民幣243,386,000元)及公允值淨收益人民幣38,586,000元(二零一五年：無)。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業的遞延稅項 (續)

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約人民幣10,533,100,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣9,549,593,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢個別物業的現行市場狀況及價格予以評估。於二零一六年十二月三十一日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣38,503,341,000元(二零一五年：人民幣20,895,264,000元)及人民幣6,866,193,000元(二零一五年：人民幣6,533,673,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無就在建物業及持作銷售用途的竣工物業計提任何減值(二零一五年：無)。

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一六年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣244,435,000元(二零一五年：約人民幣181,767,000元)。於二零一六年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,174,217,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,139,542,000元)。進一步詳情載於財務報表附註26。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國內地。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務，而本集團超過90%非流動資產位於中國內地，故並無提供其他地理分部資料。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無個別達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,922,956	182,411	389,839	370,123	8,865,329
分部業績	4,193,984	344,732	127,174	96,190	4,762,080
對賬：					
利息收入及未分配收入					731,732
未分配開支					(806,438)
融資成本					(159,875)
稅前利潤					4,527,499
所得稅開支					(1,065,893)
年度利潤					3,461,606
資產及負債：					
分部資產	65,930,865	10,596,369	4,759,311	98,154	81,384,699
分部負債	76,155,631	43,734	39,067	5,244	76,243,676
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,593	2,337	103,825	1,137	149,892
投資物業公允值收益淨額	-	165,900	-	-	165,900
分佔利潤及虧損：					
合營企業	2,129,540	-	-	-	2,129,540
於合營企業的投資	18,998,141	-	-	-	18,998,141

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,563,196	154,381	367,110	255,069	8,339,756
分部業績	4,225,450	861,614	94,056	19,757	5,200,877
對賬：					
利息收入及未分配收入					103,080
未分配開支					(631,153)
融資成本					(10,451)
稅前利潤					4,662,353
所得稅開支					(1,249,168)
年度利潤					3,413,185
資產及負債：					
分部資產	51,023,083	9,616,023	4,481,260	73,811	65,194,177
分部負債	50,184,456	45,343	30,622	2,093	50,262,514
其他分部資料：					
折舊及攤銷	41,162	5,372	111,442	1,147	159,123
投資物業公允值收益淨額	-	709,671	-	-	709,671
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,661)	-	-	-	(2,661)
合營企業	1,935,245	-	-	-	1,935,245
於合營企業的投資	21,829,575	-	-	-	21,829,575

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業除營業稅後的已收及應收的總租金收入、除營業稅後酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入：			
物業銷售		7,922,956	7,563,196
總租金收入		182,411	154,381
酒店營運收入		389,839	367,110
物業管理費收入		370,123	255,069
		8,865,329	8,339,756
其他收入及收益淨額：			
利息收入		169,677	40,937
匯兌淨差額		304,550	7,799
管理費收入		72,377	–
出售一家附屬公司的收益	33	44,708	–
收購一家附屬公司的收益	32	57,198	–
其他		83,222	54,344
		731,732	103,080

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售成本		5,570,990	4,986,172
減：確認政府資助*	24(a)	(171)	(217)
		5,570,819	4,985,955
折舊	13	144,414	154,088
攤銷土地使用權	15	26,933	26,195
減：於在建資產資本化之金額		(21,455)	(21,160)
		5,478	5,035
提前贖回優先票據的額外費用***		117,667	–
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		37,467	22,146
核數師酬金		4,350	4,350
僱員福利開支 (不含董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		546,890	549,603
退休金計劃供款(界定供款計劃)**		57,124	56,076
以股權結算購股權開支		–	54
		604,014	605,733
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之 金額		(106,844)	(146,496)
		497,170	459,237
出售投資物業(收益)／虧損淨額		(5)	122
出售物業、廠房及設備虧損***		19	233
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)		30,320	26,804

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 於二零一六年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一五年：無)。

*** 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,713,385	2,264,956
減：資本化利息	(2,553,510)	(2,254,505)
	159,875	10,451

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
袍金	6,486	6,033
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	18,760	16,635
以股權結算購股權開支	-	73
退休金計劃供款	273	265
	19,033	16,973
	25,519	23,006

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(二零一五年：無)。

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一六年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	462	-	462
譚振輝先生	462	-	462
李彬海先生	462	-	462
	1,386	-	1,386
二零一五年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	419	1	420
譚振輝先生	419	1	420
李彬海先生	419	-	419
	1,257	2	1,259

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一五年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一六年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,342	3,500	—	49	4,891
孔健濤先生(附註(i))	1,342	3,500	—	49	4,891
孔健楠先生	1,342	3,500	—	49	4,891
李建明先生	358	1,244	—	49	1,651
徐錦添先生	358	3,597	—	32	3,987
何偉志先生(附註(ii))	358	3,419	—	45	3,822
	5,100	18,760	—	273	24,133
二零一五年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,257	3,491	—	47	4,795
孔健濤先生(附註(i))	1,257	3,491	—	47	4,795
孔健楠先生	1,257	3,491	—	47	4,795
李建明先生	335	1,346	18	47	1,746
徐錦添先生	335	3,519	35	30	3,919
何偉志先生	335	1,297	18	47	1,697
	4,776	16,635	71	265	21,747

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

(ii) 於二零一六年十二月二日辭任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一六年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括五位(二零一五年：四位)董事及行政總裁，其酬金詳情載於上文附註8。

截至二零一五年十二月三十一日止年度餘下一位非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	-	2,581
退休金計劃供款	-	41
	-	2,622

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	-	1

10. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期 - 中國		
企業所得稅	618,307	550,027
土地增值稅	547,602	718,621
遞延(附註26)	1,165,909 (100,016)	1,268,648 (19,480)
年內總稅項開支	1,065,893	1,249,168

10. 所得稅開支 (續)

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前利潤	4,527,499	4,662,353
按法定稅率25.0% (二零一五年：25.0%) 計算的稅項	1,131,875	1,165,588
毋須課稅的收入	(96,457)	(66)
不可扣稅的開支	107,043	19,543
分佔聯營公司損益	-	665
分佔合營企業損益	(532,385)	(483,811)
土地增值稅	547,602	718,621
土地增值稅影響	(136,901)	(179,655)
核定徵收之稅務影響	10,997	11,300
其他	34,119	(3,017)
按本集團實際稅率23.5% (二零一五年：26.8%) 計算的稅項開支	1,065,893	1,249,168

截至二零一六年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅分別為約人民幣710,053,000元(二零一五年：約人民幣637,402,000元)及約人民幣554,121,000元(二零一五年：約人民幣656,267,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣1,155,000元，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股人民幣40分 (二零一五年: 以股代息(附現金選擇權)之股息人民幣29分)	1,221,521	868,980
擬派特別股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股人民幣11分 (二零一五年: 無)	335,918	–
	1,557,439	868,980

年內擬派末期股息及特別股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,021,295,752股(二零一五年: 2,968,151,188股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,021,295,752股(二零一五年: 2,968,151,188股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數244,437股(二零一五年: 1,063,336股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	3,464,714	3,416,248
		股份數目
		二零一六年
		二零一五年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	3,021,295,752	2,968,151,188
攤薄影響 – 購股權	244,437	1,063,336
計算每股攤薄盈利所用的年內普通股加權平均數	3,021,540,189	2,969,214,524

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日							
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日：							
成本	2,749,751	37,296	3,188	307,423	112,211	1,024,619	4,234,488
累計折舊	(263,043)	(16,651)	(3,173)	(195,461)	(62,333)	-	(540,661)
賬面淨額	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
於二零一六年一月一日， 扣除累計折舊	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
添置	-	2,514	-	15,591	8,734	315,916	342,755
出售	-	-	-	(162)	(828)	-	(990)
年內折舊撥備	(82,458)	(4,556)	-	(40,891)	(16,509)	-	(144,414)
收購一家附屬公司(附註32)	-	-	-	1	-	-	1
出售一家附屬公司(附註33)	-	(94)	-	(182)	(282)	-	(558)
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621
於二零一六年十二月三十一日：							
成本	2,749,751	39,715	3,188	321,581	114,549	1,340,535	4,569,319
累計折舊	(345,501)	(21,206)	(3,173)	(235,262)	(73,556)	-	(678,698)
賬面淨額	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 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	2,736,598	7,049	3,188	283,020	85,206	861,171	3,976,232
累計折舊	(188,421)	(5,083)	(3,173)	(137,840)	(57,327)	-	(391,844)
賬面淨額	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
於二零一五年一月一日，							
扣除累計折舊	2,548,177	1,966	15	145,180	27,879	861,171	3,584,388
添置	13,153	30,247	-	25,650	33,326	163,448	265,824
出售	-	-	-	(999)	(1,298)	-	(2,297)
年內折舊撥備	(74,622)	(11,568)	-	(57,869)	(10,029)	-	(154,088)
於二零一五年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
於二零一五年十二月三十一日：							
成本	2,749,751	37,296	3,188	307,423	112,211	1,024,619	4,234,488
累計折舊	(263,043)	(16,651)	(3,173)	(195,461)	(62,333)	-	(540,661)
賬面淨額	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,255,233,000元(二零一五年：約人民幣2,306,316,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註36(a))。

14. 投資物業

	二零一六年			二零一五年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	6,080,100	3,469,493	9,549,593	4,298,100	2,748,000	7,046,100
轉撥自在建物業(附註17)	-	131,690	131,690	-	1,468,107	1,468,107
轉撥自持作銷售用途的竣工物業 (附註18)	90,172	-	90,172	-	-	-
增加	83,346	513,081	596,427	-	329,269	329,269
轉撥	123,000	(123,000)	-	1,371,163	(1,371,163)	-
出售	(682)	-	(682)	(3,554)	-	(3,554)
公允值調整收益淨額	106,164	59,736	165,900	414,391	295,280	709,671
於十二月三十一日的賬面金額	6,482,100	4,051,000	10,533,100	6,080,100	3,469,493	9,549,593

本集團的投資物業包括在中國的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於二零一六年十二月三十一日的重估價值約人民幣10,533,100,000元(二零一五年：約人民幣9,549,593,000元)。經審核委員會批准後，本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註37(a)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣6,108,762,000元(二零一五年：約人民幣7,627,702,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註36(a))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣6,336,000,000元(二零一五年：約人民幣5,434,493,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第147頁。

14. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一六年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	10,533,100	10,533,100

	於二零一五年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	9,549,593	9,549,593

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(二零一五年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一六年	二零一五年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值 (每月每平方米) 資本化率	40至1,061 4.0%至6.5%	39至1,053 4.0%至6.5%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

14. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

15. 土地使用權

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日的賬面值		945,781	959,486
添置及轉撥自在建物業		148,813	12,490
年內確認攤銷		(26,933)	(26,195)
於十二月三十一日的賬面值		1,067,661	945,781
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	20	(26,933)	(26,641)
非流動部分		1,040,728	919,140

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣131,054,000元(二零一五年：約人民幣141,171,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註36(a))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣27,450,000元(二零一五年：約人民幣27,450,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨值	15,883,485	13,972,996
向合營企業墊款	3,114,656	7,856,579
	18,998,141	21,829,575

於二零一六年十二月三十一日，除若干筆年息10%（二零一五年：5.25%至6.15%），總額為人民幣1,020,720,000元（二零一五年：人民幣351,698,000元）的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於二零一六年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,059,000元（二零一五年：約人民幣29,406,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一六年十二月三十一日，計入本集團流動負債內的應付合營企業款項約人民幣21,530,757,000元為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一五年十二月三十一日，倘不包括計入本集團流動負債內的應付一家合營企業款項人民幣800,000,000元（該筆款項為無抵押、按年利率8.77%計息及須於一年內償還），計入本集團流動負債內的應付合營企業款項約人民幣13,125,825,000元為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團重大合營企業於二零一六年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	擁有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市富景房地產開發有限公司（「廣州富景」）#	1,993,000,000港元	中國／中國內地	33.33	33.33	33.33	物業開發

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

該合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡之另一成員公司審核。

廣州富景被視為本集團的重大合營企業，於中國內地從事物業發展業務，以權益法入賬。

16. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

下表闡述廣州富景經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產總額	14,642,350	12,920,499
負債總額	(5,909,127)	(5,248,482)
年度利潤及全面收入總額	1,061,206	1,359,207

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	1,775,840	1,482,221
分佔合營企業其他全面虧損	(238,896)	(197,454)
分佔合營企業全面收入總額	1,536,944	1,284,767
本集團於合營企業之投資的賬面總值	16,087,358	19,272,492

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「分佔合營企業損益」內。

17. 在建物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	13,630,499	13,583,569
超過一年	24,872,842	7,311,695
	38,503,341	20,895,264

本集團的在建物業位於中國內地，並按成本列值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣131,690,000元(二零一五年：約人民幣1,468,107,000元)(附註14)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣5,612,689,000元(二零一五年：約人民幣10,699,900,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註36(a))。

17. 在建物業 (續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣7,641,172,000元(二零一五年：約人民幣246,048,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第147頁。

18. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團賬面總值約人民幣90,172,000元(二零一五年：無)(附註14)的持作銷售用途的竣工物業若干項目已轉撥至投資物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣1,532,581,000元(二零一五年：人民幣353,712,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註36(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第147頁。

19. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為「一至六個月」。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內	108,714	239,374
四至六個月	14,634	9,801
七至十二個月	16,293	9,919
一年以上	17,134	15,367
	156,775	274,461

19. 應收貿易賬款 (續)

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
並非逾期或減值	123,348	249,175
逾期一至六個月	16,293	9,919
逾期六個月以上	17,134	15,367
	156,775	274,461

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

20. 預付款、按金及其他應收款

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預付款		560,857	470,101
預付其他稅費		122,219	135,890
預付土地租賃款	15	26,933	26,641
按金及其他應收款		1,490,696	1,357,825
		2,200,705	1,990,457

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

21. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預付企業所得稅	57,773	43,155
預付土地增值稅	230,270	159,416
	288,043	202,571

(b) 應付稅項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付企業所得稅	2,086,659	1,773,958
應付土地增值稅	3,344,711	2,945,135
	5,431,370	4,719,093

22. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行結餘		17,396,872	6,345,889
定期存款		9,504,700	6,220,188
		26,901,572	12,566,077
減：受限制現金	(a)	(1,130,660)	(1,619,607)
現金及現金等值物		25,770,912	10,946,470
以人民幣計值	(b)	26,424,925	12,313,277
以其他貨幣計值		476,647	252,800
		26,901,572	12,566,077

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。於二零一六年十二月三十一日，該等擔保按金約人民幣1,130,660,000元（二零一五年：約人民幣1,619,607,000元）。

22. 現金及現金等值物及受限制現金 (續)

附註：(續)

- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，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。短期定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，惟以三個月為上限，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

23. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	5,753,979	2,391,399

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

24. 其他應付款及應計款項

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已收按金及預收款項		4,185,791	3,036,457
其他應付款及應計款項		5,454,565	4,079,552
其他應付稅項		174,888	31,428
遞延收入	(a)	13,692	13,863
應付薪金		10,028	9,461
		9,838,964	7,170,761

附註：

- (a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣171,000元(二零一五年：約人民幣217,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

25. 附息銀行及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣 千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
銀行貸款						
– 有抵押	5.04–5.46	2017	2,297,364	5.23–11.50	2016	2,488,281
– 無抵押	–	–	–	5.18–7.52	2016	104,768
– 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加4.29	2017	1,330,422	香港銀行同業 拆息加4.30	2016	56,558
– 以美元計值的有抵押貸款	–	–	–	倫敦銀行同業 拆息加4.30	2016	53,566
長期銀行貸款的 即期部分						
– 有抵押	4.90–5.64	2017	1,125,729	4.90–7.53	2016	888,021
– 以港元計值的有抵押貸款	–	–	–	香港銀行同業 拆息加4.29	2016	391,434
			<u>4,753,515</u>			<u>3,982,628</u>
非流動						
銀行貸款						
– 有抵押	4.90–5.64	2018–2031	6,437,070	4.90–7.53	2017–2029	8,870,846
– 以港元計值的有抵押貸款	–	–	–	香港銀行同業 拆息加4.29	2017	1,259,026
優先票據						
– 以美元計值的有抵押票據(a)	8.25–8.975	2019–2020	8,558,292	8.25–13.25	2017–2020	10,617,744
境內公司債券						
– 無抵押(b)	3.90–6.15	2018–2021	23,201,093	4.94–6.15	2018–2020	3,267,384
			<u>38,196,455</u>			<u>24,015,000</u>
			<u>42,949,970</u>			<u>27,997,628</u>

25. 附息銀行及其他借貸(續)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內或應要求	4,753,515	3,982,628
於第二年	1,481,182	5,302,705
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,197,242	2,432,850
五年後	2,758,646	2,394,317
	11,190,585	14,112,500
須償還優先票據的期限：		
於第二年	-	2,535,926
於第三至第五年(包括首尾兩年)	8,558,292	8,081,818
	8,558,292	10,617,744
須償還境內公司債券的期限：		
於第二年	2,478,984	-
於第三至第五年(包括首尾兩年)	20,722,109	3,267,384
	23,201,093	3,267,384
	42,949,970	27,997,628

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註36披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

附註：

- (a) 於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據(「二零一二年票據」)。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。於二零一六年十一月十日，本公司悉數贖回二零一二年票據，贖回價為本金之100%，另加截至二零一六年十一月十日(但不包括該日)的適用溢價以及應計但未支付利息的贖回價。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月十一日及二零一六年十一月十日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一五年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一六年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

25. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

(b)(i) 於二零一五年十二月十七日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十五日及二零一五年十二月十六日的相關公告。

(b)(ii) 於二零一六年三月二十八日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年三月二十八日的相關公告。

(b)(iii) 於二零一六年四月二十六日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月七日及二零一六年四月二十六日的相關公告。

25. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(iv) 於二零一六年七月二十一日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日的相關公告。

(b)(v) 於二零一六年七月二十八日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十八日的相關公告。

(b)(vi) 於二零一六年九月三十日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日的相關公告。

26. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	二零一六年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	61,182	30,571	1,333,579	139,720	1,565,052
於年內損益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	8,463	(3,290)	41,322	—	46,495
收購附屬公司(附註32)	—	74,942	—	—	74,942
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	69,645	102,223	1,374,901	139,720	1,686,489

遞延稅項資產

	二零一六年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,961	1,290,063	181,767	169,415	3,466	1,646,672
於年內損益表入賬／(扣除) 的遞延稅項(附註10)	251	136,901	62,646	(53,244)	(43)	146,511
收購一家附屬公司(附註32)	—	—	527	—	—	527
出售一家附屬公司(附註33)	—	—	(505)	—	—	(505)
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,212	1,426,964	244,435	116,171	3,423	1,793,205
計入年內損益表的遞延 稅項淨額(附註10)						100,016
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項資產淨額						106,716

26. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	二零一五年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 一家附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	57,337	33,020	1,156,977	139,720	1,387,054
於年內損益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	3,845	(2,449)	176,602	-	177,998
於二零一五年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	61,182	30,571	1,333,579	139,720	1,565,052

遞延稅項資產

	二零一五年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	1,630	1,110,408	170,520	163,116	3,520	1,449,194
於年內損益表入賬／(扣除) 的遞延稅項(附註10)	331	179,655	11,247	6,299	(54)	197,478
於二零一五年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,961	1,290,063	181,767	169,415	3,466	1,646,672
計入年內損益表的遞延 稅項淨額(附註10)						19,480
於二零一五年十二月三十一日 的遞延稅項資產淨額						81,620

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,332,532	1,197,373
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(1,225,816)	(1,115,753)
	106,716	81,620

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣2,151,957,000元(二零一五年：約人民幣1,866,610,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,174,217,000元(二零一五年：約人民幣1,139,542,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國內地成立之附屬公司及合營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣10,197,222,000元(二零一五年：約人民幣7,681,080,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

27. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於二零一一年七月七日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於二零一六年十二月三十一日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

28. 股本

股份

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	3,053,801,748	293,590	2,996,482,528	288,663

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359
已行使購股權(附註a)	1,295,750	100	5,492	5,592
年內因以股代息發行之股份	48,951,870	3,857	243,204	247,061
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	2,996,482,528	288,663	7,055,349	7,344,012
已行使購股權(附註a)	30,000	3	143	146
已宣派二零一五年末期股息	-	-	(868,980)	(868,980)
年內因以股代息發行之股份	57,289,220	4,924	210,373	215,297
於二零一六年十二月三十一日	3,053,801,748	293,590	6,396,885	6,690,475

附註：

- (a) 30,000份(二零一五年：1,295,750份)購股權所附的認購權已按認購價每股4.49港元(附註29)獲行使，因而發行30,000股股份(二零一五年：1,295,750股)，扣除開支前的現金總代價為約人民幣117,000元(二零一五年：人民幣4,489,000元)。於行使購股權時約人民幣29,000元(二零一五年：人民幣1,103,000元)的款項自以股權結算購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

29. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲得條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時成為無條件及生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事（當中包括獨立非執行董事）、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、諮詢人、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時可發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行之該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值（根據本公司於授出日期的股價）5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事可釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零一一年八月二十六日，本公司向承授人授出7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。年內4,585,250份（二零一五年：無）購股權被沒收或失效。年內承授人已行使30,000份（二零一五年：1,295,750份）購股權。

年內並無購股權根據該計劃予以授出及註銷（二零一五年：無）。

於二零一一年八月二十六日授出的尚未行使購股權的行使價為每股股份4.49港元。

29. 購股權計劃(續)

本公司股份於二零一一年八月二十六日(即授出日期)的收市價為每股4.32港元。

向本公司執行董事、本集團的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

於二零一一年八月二十六日授出的購股權

- (i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
- (iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一六年八月二十五日前任何時間予以行使。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式釐定為約人民幣6,696,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣127,000元。

計算已授出購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一一年 八月二十六日授出的 購股權
授出日期股價	4.32港元
行使價	4.49港元
預計年期	5年
預計波幅	66%
預期股息率(%)	3.11%
無風險利率(%)	0.79%

購股權預期年期以過去三年歷史數據為依據，未必表示可能發生的行使規律。預期波幅反映過往波幅乃未來趨勢的假設，亦可能與實際結果不一。

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

29. 購股權計劃(續)

本公司使用該等模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於損益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於二零一六年十二月三十一日及批准財務報表日期，該計劃下概無尚未行使購股權。

30. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第67至68頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣163,458,000元(二零一五年：約人民幣110,402,000元)至該等儲備金。

31. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一五年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一五年：三項)物業開發項目。於二零一六年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產	3,931,002	3,476,788
負債	(185,146)	(293,720)

32. 業務合併

- (i) 於二零一六年四月三十日，本集團向第三方收購成都方圓恆悅置業有限公司（「成都方圓」）#55%的股權。成都方圓主要從事物業發展。收購的購買代價約為人民幣12,222,000元，於收購日期已悉數支付。

成都方圓於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業		909,847
現金及現金等值物		55
預付款、按金及其他應收款		465,497
應付貿易賬款		(2,193)
其他應付款及應計款項		(1,324,105)
遞延稅項負債	26	(24,135)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		24,966
非控股權益		(12,744)
以現金支付		12,222

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(12,222)
已收購現金及現金等值物	55
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(12,167)

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，成都方圓並無向本集團貢獻收入，截至二零一六年十二月三十一日止年度則為本集團的合併利潤帶來約人民幣2,744,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣8,865,329,000元及人民幣3,460,542,000元。

32. 業務合併 (續)

- (ii) 於二零一六年十月二十八日，本集團向第三方收購四川省恒勵文化旅遊開發有限公司(「恒勵文化」) *55% 的股權。恒勵文化主要從事物業發展。收購的購買代價約為6,039,000美元(相等於約人民幣40,977,000元)，於收購日期累計，將按照與賣方協議的時間表支付。

恒勵文化於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認 的公允值 人民幣千元
在建物業	52,886
現金及現金等值物	3
預付款、按金及其他應收款	23,002
應付貿易賬款	(857)
其他應付款及應計款項	(531)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	74,503
非控股權益	(33,526)
以其他應付款支付	40,977

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
已收購現金及現金等值物	3
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	3

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，恒勵文化並無向本集團貢獻收入，截至二零一六年十二月三十一日止年度則為本集團的合併利潤帶來約人民幣389,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣8,865,329,000元及人民幣3,461,197,000元。

32. 業務合併 (續)

- (iii) 本集團先前持有蘇州昱景51%的股權，並將蘇州昱景入賬為本集團的合營企業。蘇州昱景主要從事物業開發。於二零一六年十一月二日，本集團向蘇州工業園區嘉安投資有限公司[#]收購蘇州昱景餘下49%股權。收購的購買代價為人民幣49,000,000元，於收購日期已悉數支付。

蘇州昱景於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認 的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1
持作銷售用途的竣工物業		562,630
現金及現金等值物		80,751
應收貿易賬款		24
預付款、按金及其他應收款		1,138,171
遞延稅項資產	26	527
應付貿易賬款		(59,864)
其他應付款及應計款項		(1,557,547)
應付稅項		(13,886)
遞延稅項負債	26	(50,807)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		100,000
收購前本集團持有蘇州昱景51%的股權 以現金支付		(51,000) 49,000
收購一間附屬公司收益：		
於收購日持有於蘇州昱景51%股權的公允值		51,000
本集團於收購日分佔蘇州昱景負資產		(6,198)
收購一間附屬公司收益		57,198

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(49,000)
已收購現金及現金等值物	80,751
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	31,751

32. 業務合併 (續)

(iii) (續)

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，蘇州昱景向本集團貢獻收入約人民幣20,570,000元，截至二零一六年十二月三十一日止年度，向本集團合併利潤帶來約人民幣1,326,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣9,083,798,000元及人民幣3,464,374,000元。

33. 出售一間附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就出售其於一間全資附屬公司的全部股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣43,739,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備	13	558
遞延稅項資產	26	505
預付款、按金及其他應收款		2
現金及現金等值物		311
在建物業		234,438
其他應付款及應計款項		(236,783)
		(969)
出售一間附屬公司之收益	5	44,708
		43,739
以現金方式支付		43,739

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入分析如下：

	二零一六年 人民幣千元
現金代價	43,739
已出售現金及現金等值物	(311)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入	43,428

34. 合併現金流量表附註

終止確認一家附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與創祥(深圳)房地產有限公司(「創祥」)訂立股東協議，據此，創祥注資現金代價人民幣20,000,000元，以獲得於注資前屬本集團全資附屬公司的廣州捷景旅遊投資有限公司(「捷景旅遊」)的50%全面攤薄股權。創祥注資之後，捷景旅遊的所有重大決議案須獲本集團及創祥一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制捷景旅遊，而是共同控制捷景旅遊，因此，捷景旅遊隨後已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	二零一六年 人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	3,187,781
預付款、按金及其他應收款	63,000
現金及現金等值物	1,101,135
應付貿易賬款	(1,640,355)
其他應付款及應計款項	(1,591,557)
付息銀行借貸	(1,080,000)
已終止確認資產淨值	40,004

終止確認捷景旅遊的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	二零一六年 人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(1,101,135)
終止確認捷景旅遊的現金及現金等值物淨現金流出	(1,101,135)

35. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	7,329,970	5,608,892
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	5,069,583	3,891,230
		12,399,553	9,500,122

附註：

- (a) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，由本集團作擔保授予合營企業的銀行融資約人民幣5,069,583,000元(二零一五年：約人民幣3,891,230,000元)已動用。

36. 資產質押

(a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
樓宇	13	2,255,233	2,306,316
投資物業	14	6,108,762	7,627,702
土地使用權	15	131,054	141,171
在建物業	17	5,612,689	10,699,900
持作銷售用途的竣工物業	18	1,532,581	353,712
		15,640,319	21,128,801

36. 資產質押(續)

- (b) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本公司擔保境內公司債券約人民幣11,924,401,000元(二零一五年：約人民幣3,267,384,000元)。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經協商後，租賃期介乎一至十五年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	221,008	152,837
第二至第五年(包括首尾兩年)	389,937	228,807
五年後	55,187	16,101
	666,132	397,745

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業項目，經協商後，物業租賃期介乎一個月至三年不等。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	14,280	15,349
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12,711	14,967
	26,991	30,316

38. 承擔

除詳載於上文附註37(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	334,551	274,513
本集團開發作銷售用途的物業	2,500,451	3,575,021
投資物業	421,548	586,530
	3,256,550	4,436,064

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備	2,054,222	2,781,210

39. 關連方交易

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向本集團若干合營企業提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣64,748,000元(二零一五年：無)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業相互協定的費率釐定。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團就授予合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註35。

(c) 與關連方的往來結餘

本集團於合營企業結餘款項詳情載於財務報表附註16。

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期僱員福利	38,674	36,176
以股權結算購股權開支	-	73
退休福利	700	676
已付主要管理人員的薪酬總額	39,374	36,925

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 貸款及應收款

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收貿易賬款	19	156,775	274,461
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產	20	1,490,696	1,357,825
應收一家合營企業款項	16	30,059	29,406
受限制現金	22	1,130,660	1,619,607
現金及現金等值物	22	25,770,912	10,946,470
		28,579,102	14,227,769

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	23	5,753,979	2,391,399
列入其他應付款及應計款項的金融負債	24	5,454,565	4,079,552
應付合營企業款項	16	21,530,757	13,925,825
付息銀行及其他借貸	25	42,949,970	27,997,628
		75,689,271	48,394,404

41. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融負債：				
付息銀行及其他借貸	42,949,970	27,997,628	43,617,050	28,761,296

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債及應收／應付合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

41. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

付息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一六年十二月三十一日，本集團自有的付息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於二零一六年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	43,617,050	-	43,617,050

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察輸入數據 (第2級)	重大非觀察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	28,761,296	-	28,761,296

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及應收合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸以及應付合營企業款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年			
人民幣	200	(155,443)	-
港元	200	(19,267)	-
人民幣	(200)	155,443	-
港元	(200)	19,267	-

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一五年			
人民幣	200	(201,385)	—
港元	200	(31,286)	—
美元	200	(89)	—
人民幣	(200)	201,385	—
港元	(200)	31,286	—
美元	(200)	89	—

* 不包括保留利潤

外幣風險

本集團的業務位於中國，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。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，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的附息銀行及其他借貸以及銀行結餘。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	551,087
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(551,087)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	11,172
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(11,172)

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	港元匯率 上升/(下降) %	美元匯率 上升/(下降) %	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
二零一五年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(84,114)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	84,114
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(522,172)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	522,172

信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款、應收一家合營企業款項、現金及現金等值物及受限制現金的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註35。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營性淨現金流入及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	二零一六年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月			總計 人民幣千元
			以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	713,917	6,512,482	41,773,214	3,217,073	52,216,686
應付貿易賬款及應付票據	5,753,979	-	-	-	-	5,753,979
其他應付款及應計款項	5,454,565	-	-	-	-	5,454,565
應付合營企業款項	21,530,757	-	-	-	-	21,530,757
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	7,329,970	-	-	-	-	7,329,970
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	5,069,583	-	-	-	-	5,069,583
	45,138,854	713,917	6,512,482	41,773,214	3,217,073	97,355,540

	二零一五年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月			總計 人民幣千元
			以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	1,324,335	4,595,710	25,354,393	2,826,431	34,100,869
應付貿易賬款及應付票據	2,391,399	-	-	-	-	2,391,399
其他應付款及應計款項	4,079,552	-	-	-	-	4,079,552
應付合營企業款項	13,925,825	-	-	-	-	13,925,825
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	5,608,892	-	-	-	-	5,608,892
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	3,891,230	-	-	-	-	3,891,230
	29,896,898	1,324,335	4,595,710	25,354,393	2,826,431	63,997,767

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貨淨額(總銀行及其他借貨扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貨淨額	16,048,398	15,431,551
權益總額	24,008,912	22,358,916
負債比率	66.8%	69.0%

43. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年一月十一日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二二年一月十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年七月十一日開始每年的一月十一日及七月十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一六年十二月三十日及二零一七年一月十一日的相關公告。
- (b) 於二零一七年二月二十六日，本公司悉數贖回尚未償還的二零二零年到期年息8.625%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金總額的104.3125%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一七年三月二日的相關公告。
- (c) 於二零一七年三月十五日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。
- (d) 於二零一七年，本集團與龍光地產控股有限公司(「龍光」)共同成功投得位於香港鴨脷洲利南道的優質住宅地皮(「該用地」)，總代價約為16,855,000,000港元，本集團分佔總代價約為8,427,500,000港元。本集團與龍光各自擁有項目的50%權益。

44. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	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		
物業、廠房及設備	30,669	35,810
於附屬公司的權益	19,571,784	12,716,279
於合營企業的權益	3,281,149	2,637,105
非流動資產總額	22,883,602	15,389,194
流動資產		
預付款、按金及其他應收款	103,640	167,438
應收附屬公司款項	4,487,711	4,202,784
現金及現金等值物	398,792	25,161
流動資產總額	4,990,143	4,395,383
流動負債		
其他應付款及應計款項	528,050	433,659
應付合營企業款項	213,238	296,680
付息銀行及其他借貸	1,330,422	501,557
流動負債總額	2,071,710	1,231,896
流動資產淨值	2,918,433	3,163,487
資產總額減流動負債	25,802,035	18,552,681
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	19,834,984	11,876,770
非流動負債總額	19,834,984	11,876,770
資產淨值	5,967,051	6,675,911
權益		
已發行股本	293,590	288,663
儲備	5,673,461	6,387,248
權益總額	5,967,051	6,675,911

44. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	以股權結算 購股權儲備 人民幣千元	保留利潤/ (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的結餘		6,806,653	308,006	(1,092,071)	5,812	1,059,884	7,088,284
已宣派二零一四年末期股息		-	-	-	-	(972,258)	(972,258)
年內因以股代息發行之股份	28	243,204	-	-	-	-	243,204
已行使購股權	28	5,492	-	-	(1,103)	-	4,389
購股權開支	29	-	-	-	127	-	127
年度虧損		-	-	-	-	(100,859)	(100,859)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	124,361	-	-	124,361
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日		7,055,349	308,006	(967,710)	4,836	(13,233)	6,387,248
已宣派二零一五年末期股息	28	(868,980)	-	-	-	-	(868,980)
年內因以股代息發行之股份	28	210,373	-	-	-	-	210,373
已行使購股權	28	143	-	-	(29)	-	114
於購股權被沒收或屆滿時 轉撥以股權結算購股權儲備		-	-	-	(4,807)	4,807	-
年度虧損		-	-	-	-	(74,369)	(74,369)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	19,075	-	-	19,075
於二零一六年十二月三十一日		6,396,885	308,006	(948,635)	-	(82,795)	5,673,461

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

45. 批准財務報表

董事會於二零一七年三月二十一日批准及授權刊發財務報表。

項目摘要

二零一六年十二月三十一日

本集團持有的主要物業

物業	本集團 權益 (%)	位置	本集團 權益應佔 佔地面積 (千平方米)	本集團 權益應佔 總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
譽山國際	100	廣州增城	760	1,065	住宅、別墅、服務式公寓、 寫字樓及商業	不適用
汀瀾海岸	100	海南陵水	253	154	別墅及住宅	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	319	860	住宅、服務式公寓、寫字樓及 商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	91	501	住宅、服務式公寓、寫字樓及 商業	不適用
領匯廣場	100	蘇州工業園	14	77	服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
香悅四季	100	北京順義區	373	505	住宅、別墅、服務式公寓及 商業	不適用
月亮灣項目	100	海南文昌	157	120	住宅、別墅及商業	不適用
主要在建物業						
譽山國際	100	廣州增城	1,211	1,696	住宅、別墅、服務式公寓、 寫字樓及商業	二零一七年至二零一九年
成都譽峰	100	成都南部新區	96	528	住宅、服務式公寓、寫字樓及 商業	二零一七年至二零一八年
合景中心I	100	北京通州區	18	128	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一九年
合景中心II	100	北京通州區	17	125	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一七年至二零一九年
花漫里	100	廣州增城	119	359	住宅、別墅及商業	二零一七年至二零一九年
天津譽峰	100	天津濱海新區	107	262	住宅、別墅及商業	二零一八年至二零一九年
上海松江項目	100	上海松江區	87	122	住宅	二零一八年至二零一九年
杭州天譽(前稱杭州申花項目)	100	杭州申花區	21	50	住宅及別墅	二零一九年
杭州天譽(前稱杭州蕭山項目)	100	杭州蕭山區	19	56	住宅及別墅	二零一八年至二零一九年
佛山天譽花園(前稱佛山順德項目)	100	佛山市順德區	92	305	住宅及商業	二零一八年至二零二零年
雲上(前稱成都大邑項目)	55	成都大邑區	210	618	服務式公寓、寫字樓、商業及 酒店	二零一七年至二零一八年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途
----	----------------	----

主要投資物業

中國廣東省廣州市天河區珠江新城 地段J-6國際金融廣場	100	寫字樓及商業	中期租賃
中國廣東省廣州市天河區珠江新城 花城大道68號環球都會廣場	50	寫字樓及商業	中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一六年 人民幣千元
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
收入	9,676,422	9,468,002	10,465,788	8,339,756	8,865,329
稅前利潤	3,765,987	3,703,803	4,645,572	4,662,353	4,527,499
所得稅開支	(1,333,017)	(954,550)	(1,377,431)	(1,249,168)	(1,065,893)
年度利潤	2,432,970	2,749,253	3,268,141	3,413,185	3,461,606
應佔：					
本公司擁有人	2,406,368	2,749,769	3,272,225	3,416,248	3,464,714
非控股權益	26,602	(516)	(4,084)	(3,063)	(3,108)
	2,432,970	2,749,253	3,268,141	3,413,185	3,461,606
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣83分	人民幣95分	人民幣112分	人民幣115分	人民幣115分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一六年 人民幣千元
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	19,165,733	25,139,681	30,035,002	37,189,508	35,795,122
流動資產	29,698,727	36,450,703	41,512,013	42,491,909	74,946,688
資產總額	48,864,460	61,590,384	71,547,015	79,681,417	110,741,810
負債					
流動負債	18,894,983	24,987,343	28,047,614	32,189,706	47,308,585
非流動負債	14,616,098	18,760,879	23,062,985	25,132,795	39,424,313
負債總額	33,511,081	43,748,222	51,110,599	57,322,501	86,732,898
權益					
本公司擁有人應佔權益	15,281,531	17,817,508	20,415,846	22,341,409	23,950,445
非控股權益	71,848	24,654	20,570	17,507	58,467
權益總額	15,353,379	17,842,162	20,436,416	22,358,916	24,008,912



www.kwgproperty.com