

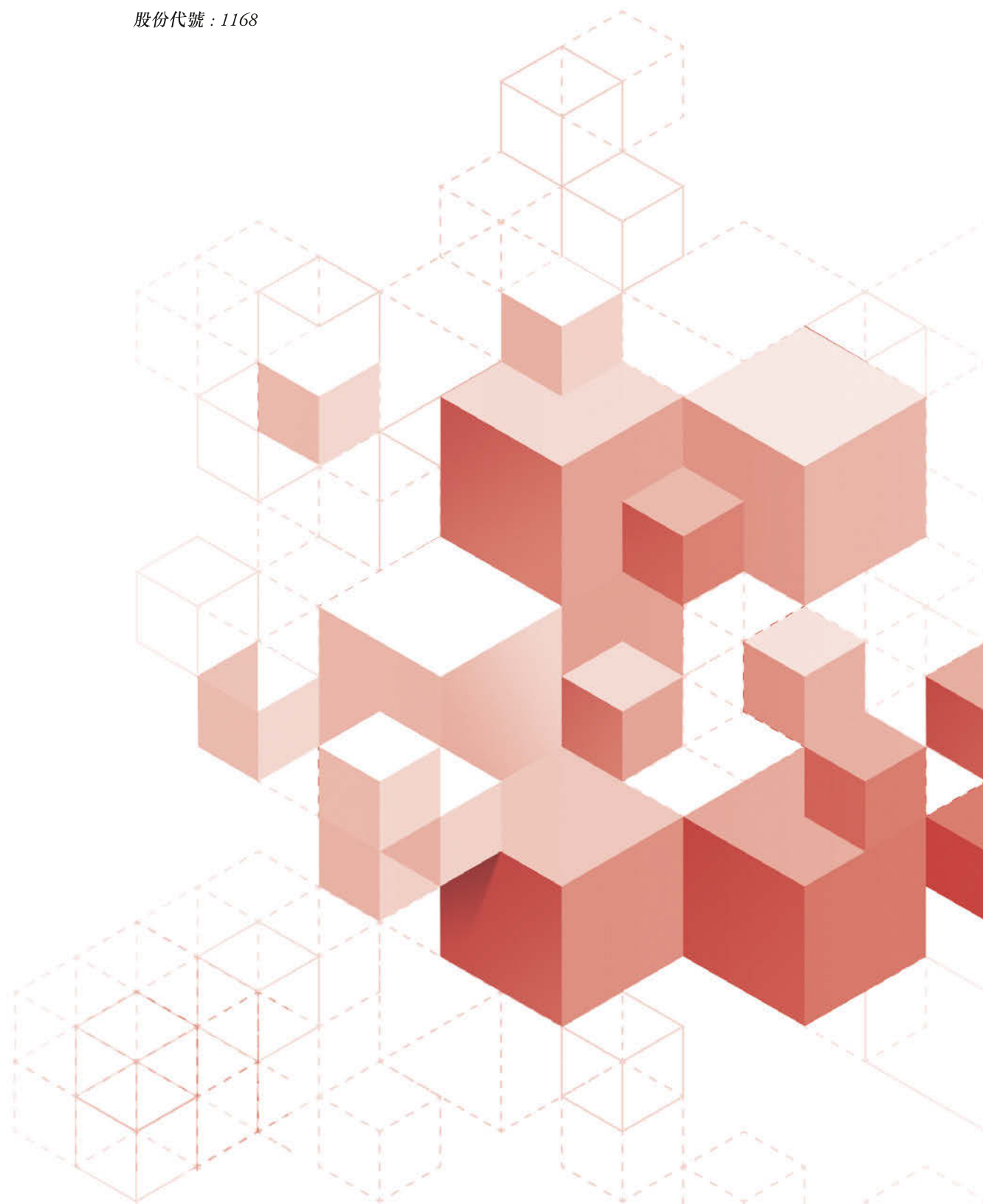


百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168



2016 年報

## 董事會

### 執行董事

鄧銳民(主席)  
項亞波(行政總裁)  
陳巍

### 非執行董事

歐亞平  
歐晉昇  
羅仕勵

### 獨立非執行董事

田勁  
項兵  
辛羅林

### 授權代表

鄧銳民  
項亞波

### 公司秘書

羅泰安

### 審核委員會

田勁  
項兵  
辛羅林(主席)

### 提名委員會

鄧銳民  
田勁(主席)  
項兵  
辛羅林

### 薪酬委員會

鄧銳民  
項兵  
辛羅林(主席)

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中199號  
無限極廣場28樓  
電話 : (852) 2851 8811  
傳真 : (852) 2851 0970  
股份代號 : 1168  
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

### 股份登記及過戶總處

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

### 股份登記處香港分處

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46樓

### 股份過戶處香港分處

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  
17樓1712-1716號舖

### 法律顧問

(香港法律)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
諾頓羅氏富布萊特香港  
觀韜律師事務所(香港)  
曾宇佐、陳遠翔律師行  
胡關李羅律師行

(百慕達法律)

Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

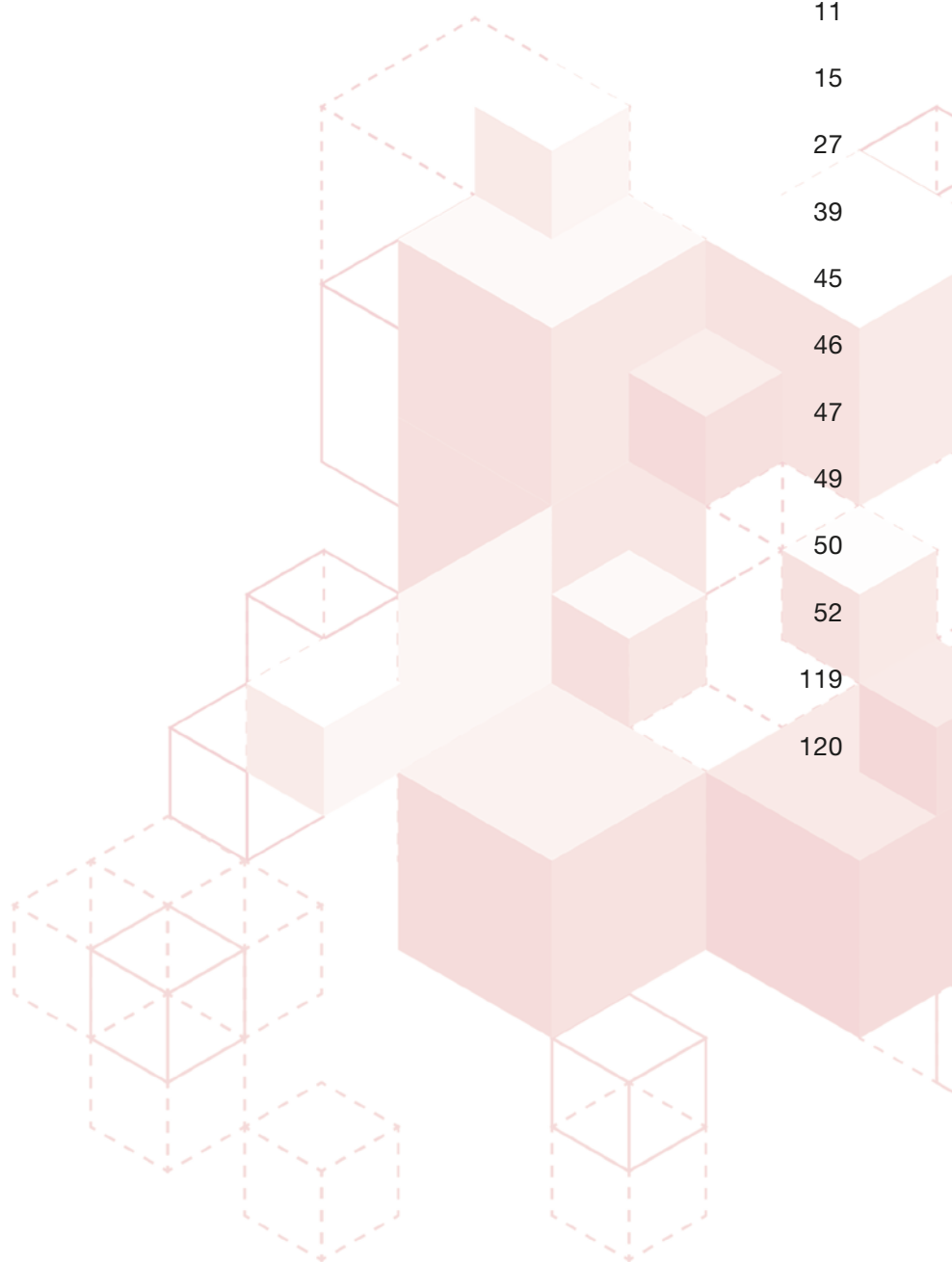
中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行  
平安銀行



# 目錄

頁次

主席報告	2
行政總裁報告	6
董事履歷	11
董事會報告	15
企業管治報告	27
獨立核數師報告書	39
綜合損益表	45
綜合損益及其他全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
主要物業詳情	119
財務摘要	120





上海洛克·外灘源·圓明園公寓零售店鋪

本人謹代表百仕達控股有限公司（「百仕達」或「本公司」）董事會，宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2016年12月31日止年度業績。

## 業務回顧

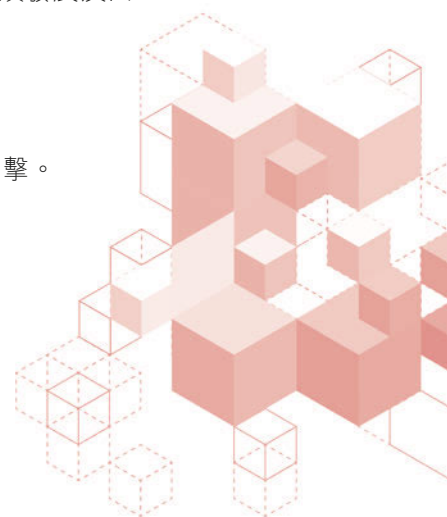
截至2016年12月31日止年度內，本集團繼續以房地產發展、商業地產投資及經營物業管理以及金融產品及證券投資為核心業務。本集團年內之營業額為3.319億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損2.455億港元，每股基本虧損為6.93港仙。董事會不建議就截至2016年12月31日止年度派發末期股息（2015年：無）。

2016年中國國內生產總值(GDP)達到人民幣74.4萬億元，同比增長6.7%。整體宏觀經濟形勢緩中趨穩，經濟運行保持在合理區間。2015年底中央經濟工作會議提出的經濟改革一系列重大改革方案得以初步實施，改革從方案準備初期進入了深化攻堅期，政策體系在逐步完善中。

在這樣的大背景及大環境下，我們努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試包括在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

## 展望

展望2017年，海內外不確定因素較多，對中國宏觀經濟發展帶來或多或少的衝擊。貿易保護和逆全球化日益加重，外部國際形勢必須加以關注。





上海洛克·外灘源·哈密大樓零售店鋪



經歷了2016年中國宏觀經濟的探底企穩，在面對諸多外部不確定因素時，相信中國將有能力繼續通過完善市場機制、深化體制改革、鼓勵創新以繼續深化經濟改革，提供各種商機。

儘管未來經濟走勢仍未能全面樂觀，但我們對集團的長遠發展仍然充滿信心。我們審慎觀望未來短期內所潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升公司價值。

## 致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席

鄧銳民

香港，2017年3月16日



深圳樂酒店餐廳



上海洛克·外灘源·圓明園路

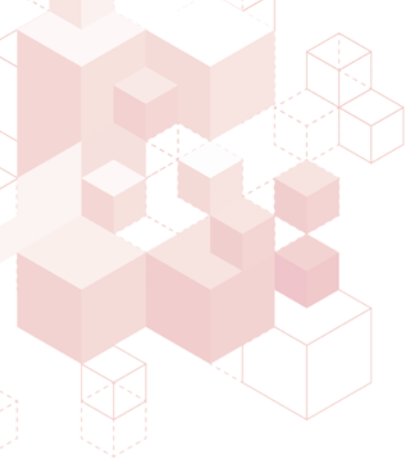


深圳樂酒店套房

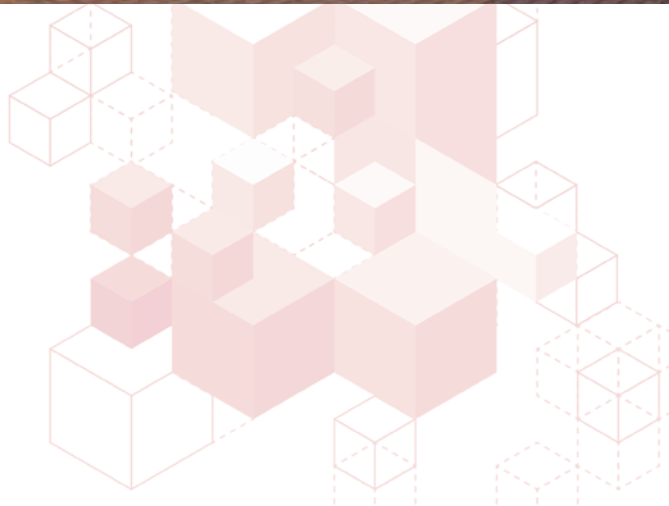


深圳樂酒店健身室





深圳喜荟城





## 業績回顧

2016年中國國內生產總值(GDP)達到人民幣74.4萬億元，同比增長6.7%。整體宏觀經濟形勢緩中趨穩，經濟運行保持在合理區間。

從需求角度看，消費對GDP的貢獻較去年有明顯提升，佔了70%以上，而投資的作用則在下降，但仍佔了37%。相比之下，淨出口則由於下降，對GDP形成拖累。在整體消費中，汽車消費增速繼續提高，而地產消費則因為下半年一系列房地產調控政策的出臺與實施，成回落態勢。

就整體房地產行業來看，雖然2016年房地產銷售面積和銷售額雙雙創下新高，分別為15.7億平方米和人民幣11.8萬億元，但此資料在長期需求彈性遞減的背景下難以再度突破。從走勢上看，4月份為年內增速高點，二季度有所回落，三季度走出反彈，而四季度受調控影響迅速降溫。

在房地產開發投資方面，全年投資達人民幣10.2581萬億元，增長6.9%，相比前11月上升0.4個百分點。其中，住宅投資人民幣6.8704萬億元，增長6.4%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為67%。從走勢上看，房地產投資上半年冲高回落，下半年平穩走高，主要由於2015年下半年投資基數低所造成。

在政策環境方面，2016年「分類調控，因城施政」的政策主導思想貫穿全年。政策由年初的總體寬鬆(非限購城市下調首付比例、交易稅費減免、央行將准)過渡至現今的熱點城市持續深化調控。總體而言，2016年房地產市場景氣度前高後低，年末降溫顯著。進入2017年，房地產政策收緊趨勢將延續。

截至2016年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.319億港元，較去年下降1%。毛利為1.513億港元，較去年上升5%。年內本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為2.455億港元，同比下降40%；每股基本虧損為6.93港仙，同比下降40%。

## 房地產租賃

截至2016年12月31日止年度內，租金收入總額為1.633億港元，較去年上升1%。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業項目。



## 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2016年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為85%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對中國經濟增長放緩，「樂酒店」作為自主品牌的新開業的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。董事認為，「樂酒店」於2016年12月31日的可收回金額低於其賬面值。因此，該酒店的賬面值已撇減至其可收回金額，並於截至2016年12月31日止年度確認減值虧損7,320萬港元。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

## 發展中物業

於2016年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

### 1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已完成，主體工程陸續完工，整個項目預計於2018年完工及全面開業。

### 2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」目前正進行庭院精裝修、外立面改造和整體配套工程，現正規劃銷售方案，因應市場情況作出合適安排。

## 主要聯營公司

截至2016年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克•外灘源」項目虧損1.644億港元，較去年下降41%，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。

## 應收聯營公司貸款

該筆款項為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克•外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。該投資為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

本公司董事按貸款原實際流量折現的估計未來現金流量及時間後重估投資金額的可收回金額。於截至2016年12月31日止年度，本集團於損益表相應確認減值虧損230,000,000港元(2015年：127,472,000港元)。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值1,238,390,000港元(2015年12月31日：1,603,664,000港元)，扣除累計減值2,391,258,000港元(2015年12月31日：1,857,521,000港元)及累計分佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支655,705,000港元(2015年12月31日：520,431,000港元)，及聯營公司欠款154,706,000港元(2015年12月31日：138,871,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

## 其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2016年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.686億港元，同比下跌3%。

## 展望

展望2017年，中國宏觀經濟將面臨諸多不確定因素，預期中國整體經濟增速將小幅下調。國際上，從國際地緣政治風險的提升到美國特朗普新政實施力度的不確定性，都會為中國經濟的穩定發展帶來變數，進而迫使中國政府相應調整其政策佈局。預計，2017年上半年中國國內的政策重心將會是一個「防風險」的動態調整的過程。同時供給側改革將繼續穩步深化推進。

另一方面，地產行業，政府抑制房價過快上漲的決心堅定，嚴厲的調控政策看不到放鬆的跡象，2017年房地產銷售繼續放緩並傳導至地產投資下滑將是大概率事件。但目前地產庫存整體已降至較低水準，地產庫存水準會一定程度上封鎖地產投資的下行空間，因此2017年地產投資增速下降幅度有限，雖然會對整體經濟形成下行壓力，但造成經濟大幅滑落失速的可能性不大。

綜合來看，2017年財政政策和貨幣政策在刺激經濟增長方面的力度可能都將減弱，這顯示穩增長的優先順序別下降，政府對於增長下行的容忍度在提升，預計2017年中國GDP增速將下滑至6.7%左右，但中國宏觀經濟將得到品質和效益的提高，經濟運行將保持在合理區間，經濟形式穩中向好。

### 財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債杠杆比率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2015年12月31日的1.323億港元減至2016年12月31日的9,030萬港元。本集團於2016年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為1.4%，2015年12月31日則為1.9%。本集團現為淨現金狀況，銀行借款主要為浮息貸款。

於2016年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面淨值為5.364億港元。本集團的借款以人民幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2016年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達30.549億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

### 資本承擔

於2016年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為4,440萬港元。

### 或然負債

於2016年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為2,040萬港元。

### 末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團就主要業務僱用約790名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。



## 企業管治

年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則內所載之守則條文。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2016年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2016年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並已由審核委員會審閱。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本集團全體員工及管理團隊在年內所付出之貢獻衷心致謝，並就所有股東多年來一直支持表示感激。

行政總裁

項亞波

香港，2017年3月16日

### 執行董事

**鄧銳民先生**，54歲，於2001年9月至今獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司董事會主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司威華達控股有限公司(「威華達」)之執行董事及本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生現負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**項亞波先生**，60歲，於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。彼為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司之非執行董事)為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾31年經驗。彼於2002年5月至2016年6月14日曾為聯交所上市公司威華達之執行董事兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**陳巍先生**，55歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國(「中國」)北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾31年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼於2007年5月至2017年4月5日曾為聯交所上市公司威華達之執行董事、董事會主席兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

## 非執行董事

**歐亞平先生**，55歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司董事會主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。歐先生為眾安在綫財產保險股份有限公司董事長及兼任上海外灘美術館董事會主席、大自然保護協會亞太及中國理事。彼曾任招商銀行董事、百江燃氣控股公司(現稱港華燃氣有限公司)董事局主席等多家貿易及投資公司之董事，於投資、貿易及公司管理方面積累近31年經驗。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事及行政總裁)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司非執行董事)為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**歐晉羿先生**，24歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位，現為紐約創業投資公司Thrive Capital的投資團隊成員，該公司在Instagram、Twitch、Spotify，以及其他軟件公司持有投資。歐晉羿先生加入Thrive Capital前曾創辦奇高旅遊，以中國出境旅遊人士為服務對象。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事，負責審查在美國的住宅及商業物業發展項目，並作為投資組合經理管理包括股票、債券、創業公司，以及私募股權等上市和私人股份在內的投資事宜。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)之兒子，以及項亞波先生(本公司之行政總裁及執行董事)之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

**羅仕勵先生**，74歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並自2007年9月起調任為本公司非執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司之監事會主席。羅先生曾任職國內多間房地產公司，具有中國經濟師職稱，在房地產發展方面擁有逾26年經驗。羅先生於1992年加入本集團。羅先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。



### 獨立非執行董事

**田勁先生**，59歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**項兵博士**，55歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司、丹楓控股有限公司、慧聰網有限公司及龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員；為匹克體育用品有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。項博士為紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。他曾為於聯交所上市公司巨濤海洋石油服務有限公司之董事；曾為於深圳證券交易所上市公司深圳市特爾佳科技股份有限公司、TCL集團股份有限公司、陝西秦川機械發展股份有限公司和廣東美的電器股份有限公司之董事；曾為於上海證券交易所上市的武漢健民藥業集團股份有限公司之董事。項博士於2014年7月18日為紐約證券交易所上市公司江西賽維LDK太陽能高科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。項博士於2015年7月28日為納斯達克上市公司完美時空有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。項博士於2015年11月27日為深圳證券交易所上市公司雲南白藥集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、戰略委員會成員及薪酬及考核委員會主任委員。彼於2008年12月至2016年5月曾為聯交所上市公司威華達之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，68歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中華人民共和國(「中國」)北京大學的研究生課程。他曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為卓亞資本有限公司之非執行董事兼名譽主席；為瀚洋物流控股有限公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及為中國趨勢控股有限公司之非執行董事，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司森電機株式會社之董事及澳洲證券交易所之公眾上市公司東方科技投資有限公司之董事及副主席。辛先生於2011至2015年度間為於聯交所上市公司中國環保科技控股有限公司之獨立非執行董事；直至2016年5月曾為聯交所上市公司威華達之非執行董事。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

本公司董事(「董事」)提呈截至2016年12月31日止年度的董事會週年報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註40及17。

## 業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年度報告第2頁至第3頁及第6頁至第10頁之「主席致辭」及「行政總裁報告」。任何運用財務關鍵表現指標進行的分析在本年報第120頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於綜合財務報告附註30及31以及第6頁至第10頁的「行政總裁報告」尤其詳盡。

## 環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關建營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內刊發。

## 合法合規

本集團業務主要通過本公司於中國香港及英屬處女群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊，其股份於聯交所主板上市。我們的建立於運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬處女群島及香港有關法律法規。

截至2016年12月31日止年度及至本年報日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。



## 與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

## 業績及分配

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於本年報第45頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息(2015年：無)。

董事會建議不派發截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第49頁的綜合權益變動表。

本公司於2016年12月31日可供分派予股東的儲備為707,922,000港元(2015年：744,848,000港元)。

## 財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第120頁。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

### 執行董事：

鄧銳民(主席)

項亞波(行政總裁)

陳巍

### 非執行董事：

歐亞平

歐晉羿(於2016年1月5日獲委任)

羅仕勵

### 獨立非執行董事：

田勁

項兵

辛羅林

根據公司細則第87(1)條，項亞波先生、羅仕勵先生及辛羅林先生將分別於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退，彼等均符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

## 董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2016年12月31日，本公司董事及最高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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

## 於本公司股份的好倉

董事名稱	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權 於相關股份 的權益	權益總額	於2016年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
羅仕勳	實益擁有人	9,005,500	-	-	9,005,500	-	9,005,500	0.25%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	-	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	-	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，概無本公司董事及最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

### 董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2016年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2016年		於2016年	
				1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	年內授出	12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2016年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	—	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	—	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	—	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	—	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	—	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	—	17,500,000	0.49%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	—	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

## 本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向下文所述任何合資格人士授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自採納日期起計為期10年。

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人、或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10% (「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。



每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

截至本報告日期，根據2012年購股權計劃可授出總計354,111,283股股份(相當於本公司之現有已發行股本約10%，經股東於2016年5月19日舉行之股東週年大會上重新釐定)，而倘根據2012年購股權計劃已出(但尚未行使之)購股權獲行使，則可發行合共116,000,000股股份(相當於本公司之現有已發行股本約3.28%)。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

下表披露本公司根據2012購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

	購股權類別	於2016年 1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	於2016年 12月31日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>40,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>37,000,000</u>
僱員總數		<u>40,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>37,000,000</u>
所有類別		<u>119,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>116,000,000</u>

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 年內，根據2012購股權計劃，概無已授出、行使或註銷購股權。
3. 年內，根據2012購股權計劃，3,000,000股購股權已失效。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註33。

### 股票掛鉤協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，本年度內概無任何股票掛鉤協議達成或生效。

### 獲准許的彌償條文

公司細則規定當時有關公司任何事務，每名董事均可從本公司之資產及溢利獲得彌償，就彼之職務所作出任何行為或有關執行職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，可獲確保免受此任何損害。

本公司已替董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

### 董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

### 主要股東

於2016年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所置存的主要股東登記冊所示，除上文所披露有關董事的權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股份中的有關權益及淡倉：

## 於本公司股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	於2016年
			12月31日 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人／實益權益	1,590,283,250(好倉) (附註)	44.90%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司並無接獲任何通知指有其他人士擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

## 關連交易及持續關連交易

本公司於年內的關連交易／持續關連交易詳情如下：

### (a) 關連交易

年內，除下文所述者外，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易。

### (b) 持續關連交易

於2014年4月1日，威華達控股有限公司(「威華達」)與本公司訂立總協議，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向本公司及其附屬公司租賃物業的交易，協議固定限期為三年，由2014年4月1日起計至2017年3月31日止(「總協議」)。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為6,000,000港元、8,000,000港元、8,000,000港元及2,000,000港元。於截至2016年12月31日止年度，交易總額為3,564,000港元。

於2014年4月1日，威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)擁有約36.40%及44.08%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因而為上市規則下威華達及本公司的關連人士。由於Asia Pacific於威華達及本公司均擁有超過30%權益，威華達及本公司均為上市規則下Asia Pacific的聯繫人士。

因此，威華達與本公司訂立的總協議構成上市規則第14A章下威華達及本公司的持續關連交易。

由於對威華達及本公司而言，以全年基準計算的總協議的全部相關百分比率均高於0.1%但低於5%，因此，根據當時的上市規則第14A.34條(上市規則第14A.76(2)條)，總協議僅須遵從當時的上市規則第14A.45條至14A.47條(上市規則第14A.68及14A.71條)的申報及公告規定，並可豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司已於2014年4月1日就上述持續關連交易刊發公告。

根據上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易執行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的事實結果。根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款或更有利條款；及
- (3) 根據規管交易之相關協議進行，且條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司之核數師獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作(經修訂)」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就上述持續關連交易進行報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有其就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。

### **關連人士交易**

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註32，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

### **管理層合約**

於年結時或本年度內，本公司概無全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

### 根據上市規則第13.22條的披露

於2016年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2016年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,099,132
流動資產	1,047,479
流動負債	(653,562)
非流動負債	(6,742,954)
	<hr/>
淨負債	(1,249,905)
	<hr/> <hr/>

於2016年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債655,705,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2016年12月31日的主要會計政策。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團最大供應商佔本集團總採購額約6%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約14%。

由於本集團年內並無重大銷售，故不呈現主要客戶的資料。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。



### 優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

### 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

### 薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註32及「本公司的購股權計劃」一節。

### 核數師

本公司截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會  
百仕達控股有限公司

主席  
鄧銳民  
香港，2017年3月16日

## 企業管治常規

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以高透明度來持續確保維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規之守則。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司採取循序漸進的措施來推行現行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

於2016年，本公司一直遵守守則所載之守則條文。

## 董事會 成員

歐晉羿先生於2016年1月5日獲委任為本公司非執行董事，除此以外，於2016年度，本公司之董事職位概無任何變動。

於本報告日期，本公司之董事會(「董事會」)有9名成員(每名董事會成員為「董事」)。鄧銳民先生擔任董事會主席，項亞波先生擔任本公司行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為歐亞平先生、歐晉羿先生及羅仕勵先生。本公司有3名獨立非執行董事，彼等為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第11至14頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第11至12頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退。此外，年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2017年1月1日起至2017年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

## 董事會及管理層職責

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

行政總裁及其他執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

2016年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關定期董事會會議及股東週年大會之出席詳情如下：

	出席會議次數	
	定期董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
鄧銳民(主席)	4	1
項亞波(行政總裁)	4	1
陳巍	4	1
<b>非執行董事</b>		
歐亞平	4	1
歐晉羿	4	1
羅仕勵	4	1
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	4	1
項兵	4	1
辛羅林	3	0

## 董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料；公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及管理層舉辦有關根據上市規則及香港公司條例之財務資料新披露及環境、社會及管治報告之內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在已上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
<b>執行董事</b>		
鄧銳民(主席)	✓	✓
項亞波(行政總裁)	✓	✓
陳巍	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
歐亞平	✓	✓
歐晉羿	✓	✓
羅仕勵	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	✓	✓
項兵	✓	✓
辛羅林	✓	✓

## 主席及行政總裁

主席鄧銳民先生與行政總裁項亞波先生仍肩負不同職責。這項分工可讓董事會及本集團的管理層取得權力均衡，確保彼等的獨立性及問責性。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮列入其他董事提出的事宜。主席須就業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。年內，主席已於執行董事不在場的情況下與非執行董事及獨立非執行董事會面。

在其他執行董事協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保主席及所有董事洞悉所有重大業務的發展及事宜。

## 董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

## 企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；



- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的政策及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱本集團持續關連交易所採用之年度上限；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司內部監控及風險管理系統之效能。

## 董事委員會

本公司已成立多個設有特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

## 薪酬委員會

截至本年報日期，薪酬委員會成員包括1名執行董事鄧銳民先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2016年度，薪酬委員會：

- 審閱2016/2017年度之薪酬政策；
- 審閱新非執行董事歐晉羿先生之薪酬；
- 審閱執行董事及非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 審批執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

薪酬委員會於2016年度舉行了2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	2
鄧銳民	2
項兵	2

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向合資格的僱員(包括董事)授予購股權。

截至2016年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
1,000,001至2,000,000	1
6,000,001至7,000,000	1
7,000,001至8,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註10。

### 審核委員會

截至本年報日期，審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

於2016年度，審核委員會：

- 審閱截至2015年12月31日止年度及截至2016年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審閱持續關連交易及年度上限；
- 審批2015財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2016年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控及其他事項可能存在之不妥之處提出關注。年內，審核委員會並無接獲任何舉報。

審核委員會於2016年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	3
田勁	3
項兵	3

### 提名委員會

於本年報日期，提名委員會成員包括一名執行董事鄧銳民先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱董事會的架構、人數及組成，並提供建議及就任何相關變動提出建議；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

於2016年度，提名委員會：

- 審閱及提名委任歐晉羿先生為非執行董事；
- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2017年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2016年度舉行2次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	2
鄧銳民	2
項兵	2
辛羅林	2

於2016年1月，歐晉羿先生獲任為非執行董事，提名委員會已按誠信、獨立思維、經驗、技能及所能付出之時間與經理使其有效地履行職責等標準評估該候選人，並向董事會作出推薦意見以供審批。

項亞波先生、羅仕勵先生及辛羅林先生自上次委任起擔任董事期間最久，故提名委員會提名且董事會建議彼等輪值退任並合資格於即將舉行之2017年股東週年大會由本公司股東重選連任。

### 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10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行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2016年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

## 外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）。德勤就本公司按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至2016年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2016年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2016年度核數服務費為1,980,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

費用  
千港元

提供的服務詳情

審閱本公司截至2016年6月30日止六個月之中期財務報告

470



## 風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險而設，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險；
- 監控及檢討有關措施的成效。

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問協助下實行。截至2016年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控系統進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，以及其培訓課程和預算案。根據檢討結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

### 處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

### 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

### 公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席兼執行董事鄧銳民先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

### 章程文件

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

### 股東權利及投資者關係

#### (a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東（「股東」）倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

#### (b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

#### (c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

在2016年度股東週年大會上，主席就通知所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤代表均參與了2016年度股東週年大會，並回答股東提問。年內並無舉行其他股東會議。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站([www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com))，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：[group@sinolinkhk.com](mailto:group@sinolinkhk.com)

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

## **董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任**

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、虧損及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第39至44頁獨立核數師報告書。

**Deloitte.**

**德勤**

致：百仕達控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於45至118頁的百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審計事項

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

## 關鍵審計事宜(續)

### 關鍵審計事宜

#### 應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的估值

由於判決乃關於釐定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的可收回性，故本核數師行已識別聯營公司應收貸款及聯營公司欠款的估值為重大審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4、17及19所討論，聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的賬面值分別為154,706,000港元及1,238,390,000港元(扣除累計減值虧損2,391,258,000港元)。

誠如附註17及19所進一步披露，本集團之主要聯營公司主要於上海進行物業開發及物業投資。貴集團具有應收貸款(代表墊付予貴集團聯營公司的股東貸款，以供撥支聯營公司位於上海的物業發展及物業投資項目)。

於釐定是否需要就應收聯營公司貸款及聯營公司欠款進行減值時，管理層經參考聯營公司預期還款時間及金額釐定可收回性，而這取決於聯營公司物業發展及物業投資項目的發展狀態，以及該等物業的預期市價及未來租金收入(倘適用)。年內，聯營公司重續其銀行信貸，而經修訂信貸條款對聯營公司可向貴集團支付的還款時間制定若干限制。此外，物業發展及物業投資項目出現進一步延期。因此，貴集團已修訂其關於可收回聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的估計。減值虧損533,737,000港元(包括利息收入減值)已於截至2016年12月31日止年度確認。

### 本核數師行處理主要審計事宜的方式

本核數師有關應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的估值的程序包括：

- 了解管理層評估應收款項可收回性的理據及作出減值以將應收貸款撇減至其可收回金額的程序；
- 與聯營公司管理層進行討論，並進行實地到訪以評核物業發展及物業投資項目的發展狀態；
- 審閱物業發展及物業投資項目的詳盡預算報告及現金流量預測，並將物業的預算收益與預期市價及未來租金收入進行比較；
- 經參照相同項目或可資比較物業所達到的市價，評估管理層所用預期市價及未來租金收入的合適性，包括評核貴集團管理層按對貴集團業務及中華人民共和國房地產行業的認識所用的可資比較物業的合適性；及
- 評估本集團管理層就聯營公司預期還款(包括評估所應用之假設是否合理，其中包括預測所應用的還款時間及貼現率)編製的現金流量預測。

## 關鍵審計事宜(續)

### 關鍵審計事宜

#### 有關酒店營運之物業、廠房及設備估值

由於判斷乃關於釐定可收回金額，本核數師識別與酒店營運相關的物業、廠房及設備為主要審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4及14所披露，貴集團有關酒店業務的物業、廠房及設備於2016年12月31日的賬面值為170,510,000港元；及就截至該日止年度就該等資產確認的減值虧損為73,152,000港元。

於截至2015年12月31日止年度下半年，貴集團開始其於深圳的自建酒店營運。營運所得實際業績較管理層的預期(尤其有關入住率)欠佳。結合員工成本上漲趨勢，截至2015年及2016年12月31日止年度業績低於管理層預期，而酒店樓宇及酒店裝修出現減值跡象。酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額的檢討因此按獨立專業估值師(「估值師」)進行的估值基準進行。

支持與酒店營運相關的物業、廠房及設備的估計賬面值的在用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀判斷。管理層就減值評估作出的若干假設被視為屬主要判斷範疇，包括所應用的佔用率、增長率、市場租金及折現率。

### 本核數師行處理主要審計事宜的方式

本核數師行有關酒店營運之物業、廠房及設備估值的程序包括：

- 評估獨立外部估值師是否稱職、具備能力及客觀性，以及檢查核數師的資歷；
- 與管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 自估值師取得有關估值模式所用方法及主要輸入數據(如折現率、佔用率、增長率及市場租金)的了解，並按照本核數師行對貴集團酒店業務的認識評估該等方法及輸入數據；
- 比較該等輸入數據與市場數據及實體特定歷史資料，以確認在估值模式內使用該等輸入數據的合適性；
- 委聘估值專家以評估所用折現率的合適性；
- 藉比較歷史預算與實際業績，評核財務預算的歷史準確性；及
- 評估有關綜合財務報表減值的披露事宜是否充分及合適。



## 其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是呂志宏。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年3月16日


# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
營業額	5	331,867	335,956
銷售成本		(180,617)	(191,435)
毛利		151,250	144,521
其他收入	6	214,480	231,432
銷售費用		(2,748)	(10,006)
行政費用		(107,705)	(151,991)
其他費用	7	(8,987)	(7,700)
投資物業的公平值增加	16	107,351	42,774
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值虧損		(23,923)	(104,455)
應收聯營公司貸款的減值虧損	19	(230,000)	(127,472)
物業、廠房及設備的減值虧損	14	(73,152)	(71,617)
分佔聯營公司業績		(164,371)	(276,933)
融資成本	8	(5,067)	(11,571)
除稅前虧損	9	(142,872)	(343,018)
稅項	11	(72,963)	(48,241)
年內虧損		(215,835)	(391,259)
以下應佔：			
本公司擁有人		(245,527)	(409,456)
非控制權益		29,692	18,197
		(215,835)	(391,259)
		港仙	港仙
每股虧損	13		
基本		(6.93)	(11.56)
攤薄		(6.93)	(11.56)

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度



	2016年 千港元	2015年 千港元
年內虧損	<b>(215,835)</b>	<b>(391,259)</b>
其他全面(開支)收入		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額	<b>(455,593)</b>	<b>(442,150)</b>
分佔聯營公司的換算儲備	<b>29,097</b>	<b>44,659</b>
年內其他全面開支	<b>(426,496)</b>	<b>(397,491)</b>
年內全面開支總額	<b>(642,331)</b>	<b>(788,750)</b>
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(604,053)</b>	<b>(736,426)</b>
非控制權益	<b>(38,278)</b>	<b>(52,324)</b>
	<b>(642,331)</b>	<b>(788,750)</b>

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	306,161	466,283
預付租金	15	59,574	64,908
投資物業	16	2,470,127	2,528,361
聯營公司欠款	17	154,706	138,871
於聯營公司的權益	17	–	–
應收聯營公司貸款	19	1,238,390	1,603,664
待售投資	18	155,978	155,974
其他應收款	11	158,399	122,649
應收貸款	22	50,000	–
長期銀行存款	24	59,220	–
		<b>4,652,555</b>	<b>5,080,710</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	20	820,682	851,991
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	21	31,629	64,759
應收貸款	22	26,336	–
預付租金	15	1,201	1,282
按公平值列賬及計入損益之金融資產	23	420,788	389,655
衍生金融工具	23	3,138	–
短期銀行存款	24	531,256	530,465
結構性存款	25	1,078,212	–
已抵押銀行存款	24	586	624
現金及現金等價物	24	1,385,627	2,745,617
		<b>4,299,455</b>	<b>4,584,393</b>
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	26	515,940	543,874
衍生金融工具	23	9,256	–
應繳稅項		673,639	698,813
借款—一年內到期償還	27	33,575	35,859
		<b>1,232,410</b>	<b>1,278,546</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,067,045</b>	<b>3,305,847</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,719,600</b>	<b>8,386,557</b>
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還	27	56,732	96,450
遞延稅項	28	353,045	354,736
		<b>409,777</b>	<b>451,186</b>
		<b>7,309,823</b>	<b>7,935,371</b>



# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備	29	5,946,540	6,533,810
本公司擁有人應佔權益		<b>6,300,651</b>	6,887,921
非控制權益		<b>1,009,172</b>	1,047,450
		<b>7,309,823</b>	7,935,371

董事會於2017年3月16日批准及授權刊發載於第45至118頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

鄧銳民  
主席

項亞波  
行政總裁

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控制 權益 千港元	合計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註a)	繳納盈餘 千港元 (附註b)	保留盈利 千港元			合計 千港元
於2015年1月1日	354,111	1,824,979	893,278	-	175,457	367,782	3,943,112	7,558,719	1,099,774	8,658,493
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(409,456)	(409,456)	18,197	(391,259)
年內其他全面開支	-	-	(326,970)	-	-	-	-	(326,970)	(70,521)	(397,491)
年內全面開支總額	-	-	(326,970)	-	-	-	(409,456)	(736,426)	(52,324)	(788,750)
確認股本結算 以股份付款 轉撥	-	-	-	65,628	-	-	-	65,628	-	65,628
	-	-	-	-	7,040	-	(7,040)	-	-	-
於2015年12月31日	354,111	1,824,979	566,308	65,628	182,497	367,782	3,526,616	6,887,921	1,047,450	7,935,371
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(245,527)	(245,527)	29,692	(215,835)
年內其他全面開支	-	-	(358,526)	-	-	-	-	(358,526)	(67,970)	(426,496)
年內全面開支總額	-	-	(358,526)	-	-	-	(245,527)	(604,053)	(38,278)	(642,331)
確認股本結算 以股份付款 已失效購股權 轉撥	-	-	-	16,783	-	-	-	16,783	-	16,783
	-	-	-	(1,817)	-	-	1,817	-	-	-
	-	-	-	-	211	-	(211)	-	-	-
於2016年12月31日	354,111	1,824,979	207,782	80,594	182,708	367,782	3,282,695	6,300,651	1,009,172	7,309,823

附註：

- 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損		(142,872)	(343,018)
調整：			
分佔聯營公司業績		164,371	276,933
物業、廠房及設備的折舊		75,184	74,266
預付租金撥回		1,254	1,335
利息收入		(97,096)	(120,031)
利息支出		5,067	11,571
股息收入		(4,542)	(11,677)
投資物業的公平值增加		(107,351)	(42,774)
應收貸款的減值虧損		230,000	127,472
物業、廠房及設備的減值虧損		73,152	71,617
以股份付款開支		16,783	65,628
出售物業、廠房及設備的收益		(290)	(1,085)
待售投資的減值虧損		8,619	-
營運資金變動前的經營現金流量		222,279	110,237
物業存貨增加		(23,970)	(77,106)
應收貨款及其他應收款、按金及預付款減少(增加)		23,907	(11,671)
持作買賣投資減少(增加)		38,485	(170,715)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加		(69,618)	-
衍生金融工具增加		6,118	-
應付貨款、已收按金及應計費用減少		(789)	(9,809)
營運產生(動用)的現金		196,412	(159,064)
已繳稅款		(30,452)	(111,301)
購買儲稅券	11	(35,750)	(26,000)
<b>營運產生(動用)的現金淨額</b>		<b>130,210</b>	<b>(296,365)</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>投資活動</b>		
已收利息	98,495	118,999
已收股息	4,542	11,677
存置長期銀行存款	(61,846)	—
存置短期銀行存款	(2,170,532)	(530,465)
提取短期銀行存款	2,128,391	—
存置結構性存款	(1,585,821)	—
提取結構性存款	458,727	—
出售物業、廠房及設備所得款項	312	1,484
墊支予獨立第三方之貸款	(80,433)	—
獨立第三方償還墊支貸款	2,929	—
購入物業、廠房及設備	(11,224)	(42,564)
投資物業之已付開發費用	—	(10,427)
授予聯營公司墊款	(15,863)	(20,937)
購入待售投資	(9,859)	(17,883)
投資應收委託貸款的退款	—	39,793
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(1,242,182)</b>	<b>(450,323)</b>
<b>融資活動</b>		
償還借款	(35,064)	(100,198)
已付利息	(5,067)	(11,571)
<b>融資活動動用的現金淨額</b>	<b>(40,131)</b>	<b>(111,769)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,152,103)</b>	<b>(858,457)</b>
年初的現金及現金等價物	2,745,617	3,856,012
外幣匯率變動的影響	(207,887)	(251,938)
<b>年終的現金及現金等價物</b>	<b>1,385,627</b>	<b>2,745,617</b>

## 1. 一般事項

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司\* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本集團的主要業務為房地產發展、物業管理及房地產投資。

## 2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法的澄清
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

## 2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	以香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露措施 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <sup>4</sup>

1 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

3 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

4 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產的減值規定之新規定。

屬香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期末之攤銷成本計量。通過收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之業務模式內持有的債務工具及金融資產合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金額之利息的現金流量之債務工具，一般透過其他全面收益按公平值計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期末之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，並一般只在損益中確認股息收入。

金融資產減值方面，香港財務報告準則第9號要求預期信貸損失模式，與香港會計準則第39號的已產生信貸損失模式正好相反。預期信貸損失模式要求實體於各報告日對預期信貸損失及其變動進行會計處理，以反映初始確認後的信貸風險變化，即不再需要待發生信貸事件後方確認信貸損失。



## 2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

根據本集團於2016年12月31日之金融工具及風險管理政策，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產分類及計量構成重大影響。目前分類為待售投資按成本列值的本集團香港及中華人民共和國(「中國」)非上市股份，將須於採納香港財務報告準則第9號時透過損益按公平值計量。此外，預期信貸損失模式或會導致須就按攤銷資產計量之本集團金融資產尚未產生的信貸損失提早計提撥備。

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」

已頒佈香港財務報告準則第15號，該準則制定單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號引入確認收益之5個步驟：

- 第1步：確定客戶合約
- 第2步：確定合約內的履約承擔
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約承擔
- 第5步：當實體達成履約承擔時確認收益

就第5步而言，實體應於達成履約承擔時確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。特別是，香港財務報告準則第15號規定實體於達成若干條件時隨時間確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關確認履約承擔、主理人與代理人之考量及授權應用指引澄清。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對相關報告期間已確認收益之時間及金額造成重大影響。

本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本，將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述以公平值計量的投資物業及金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

公平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或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值相似，但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」範圍內之使用價值。

非金融資產的公平值計量考慮市場參與者藉以資產最高及最佳用途使用資產及藉向將以資產最高及最佳用途使用資產的另一市場參與者出售而產生經濟利益的能力。

### 3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編製的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就本集團分佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

釐定有否必要確認本集團於聯營公司的投資的減值虧損時採用香港會計準則第39號的規定，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產時的公平值作其公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般業務過程中所提供貨品及服務所應收的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

收入在能夠可靠計量收入金額時(當未來經濟利益有可能將流入本集團時及當已就本集團各活動達成特定準則時(如下文所述))確認。

#### 銷售物業

銷售物業的收入於相關物業完成及交付予買家時，於一般業務過程中確認。於達到上述收入確認標準前收取買家的按金及分期付款計入綜合財務狀況。

#### 租金收入

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文會計政策內載述。

#### 服務收入

服務收入(包括物業管理服務及其他服務)於提供服務後確認。

來自房租、銷售飲食及其他配套服務的酒店業務收入在提供服務時確認。

#### 利息收入

金融資產的利息收入乃於經濟利益將能流入本集團而收入金額能可靠計量時確認。利息收入按時間基準計算，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指於初步確認時將金融資產在估計可使用期內的估計未來所收現金準確貼現至資產賬面淨值的利率。

#### 股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資的股息收入乃被確認(惟以經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量為限)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的租賃土地(被分類為融資租賃)及樓宇(下文所述的在建物業除外))在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備(在建物業除外)經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

在建以作生產、供應或行政用途的物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本的借款成本。該等物業於落成及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可作擬定用途之時起按與其他物業資產相同的基準計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及/或供資本升值的物業(包括在建以作該等用途的物業)。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益賬內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的賬面值的一部分。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關資產產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認期間的損益賬內。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

凡其條款規定將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租約。其他所有租賃則歸類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於損益賬內確認。於磋商及安排經營租約所產生之初步成本已加入租賃資產賬面值。

#### 本集團作為承租人

經營租約應付款項乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租約時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予，本集團獨立評估各部分作為融資或經營租約的分類，惟各部分均明顯為經營租約除外，在此情況下整份租賃分類為經營租約。具體而言，最低租金(包括任何一次性首期款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表內的「預付租金」，並採用直線法於租賃年期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。若租賃款項不能可靠地劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業及待售物業。

發展中物業的賬面值包括土地成本及發展開支(包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本物業)。存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

可變現淨值指就存貨估計的售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需的成本。

#### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關情況，則估計資產的可回收金額以釐定減值虧損限額(如有)。當無法估計個別資產的可收回數額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回數額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單個現金產生單位，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回數額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值。於分配減值虧損時，減值虧損乃首先分配以減少任何商譽的賬面值(倘適用)，然後則按單位各資產的賬面值按比例減少其他資產。資產賬面值不得減至低於其公平值減銷售成本(倘可予計量)、其在用價值(倘可予釐定)及零之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額乃按比例分配至單位的其他資產。將調低至其可收回金額減值虧損乃即時於損益賬確認。

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將隨即被確認為收入。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及在損益賬處理(「按公平值列賬及在損益賬處理」)的金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平值扣減(尤情況而定)。直接應佔收購按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產或金融負債的交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產分為以下三類之其中一類，包括按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產、貸款及應收款以及待售金融資產。金融資產的分類要視乎其性質及目的並於首次確認時釐定。從正常渠道購買或出售金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售金融資產。

#### 實際利息法

實際利息法為計算債務工具的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將債務工具的預期未來現金收入(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法確認。

#### 按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產

按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產主要分類為持作買賣金融資產。

在下列情況下，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

*按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產(續)*

在下列情況下，持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認後指示為按公平值列賬及在損益賬處理：

- 有關指示消除或大幅減少原應產生的計量或確認不一致性；或
- 根據本集團成文風險管理或投資策略形成一組金融資產或金融負債或兩者一部分的金融資產(按公平值基準管理及評核表現者)，而有關分組的資料乃按該基準內部提供；或
- 其形成含有一項或以上內含衍生工具合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列賬及在損益賬處理。

按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產按公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入綜合損益表內「持作買賣投資的公平值虧損」項下。公平值按附註31載述的方式釐定。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生金融資產，並具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後，貸款及應收款(包括應收貸款、應收貨款及其他應收款、應收委託貸款、聯營公司欠款、已抵押銀行存款及銀行結餘)均按實際利息法以攤銷後的成本計量，並減去任何減值虧損(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 待售金融資產

待售金融資產乃指定或並非分類為按公平值列賬及在損益賬處理的金融資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。本集團於初步確認時指定債務證券(例如債權證)為待售金融資產。

本集團持有的債務證券如被分類為待售金融資產並於活躍市場買賣，則於各報告期末按公平值計量待售貨幣金融資產的賬面值變動如與採用實際利息法計算的利息收入有關，則於損益賬確認。待售金融資產賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認及於投資重估儲備中累計。當該投資出售或被認為減值時，先前於投資重估儲備中累計之收益或虧損，將重新分類至損益(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

沒有於活躍市場報價且公平值不能可靠計算之可供出售股本投資，及與該等沒有報價股本投資掛鉤且必須以該等沒有報價股本投資作交收之衍生工具，則於報告期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 金融資產減值

金融資產(按公平值列賬及在損益賬處理者除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

就按攤銷成本列值的金融資產而言，則於損益賬確認減值虧損的數額是以資產賬面值與按原始實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折現的估計未來現金流量的現值兩者之差額。此減值虧損不可於以後期間撥回(見上文會計政策)。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貨款及其他應收款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取先前撇銷的款項將計入損益賬。

當可供出售金融資產被視為已減值時，先前於其他全面收益內確認的累計損益則重新分類至期內損益中。

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

過往於損益確認之減值虧損並無通過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均直接於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定义予以分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具當見證一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

###### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息開支的一種方法。實際利率為於首次確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融負債的估計未來現金付款(包括構成實際利率組成部分的所有已支付或已收的費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的。

利息支出按實際利息法予以確認。

###### 按攤銷成本計量的金融負債

除衍生金融工具外，金融負債(包括借款以及應付貨款及應計費用)隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

###### 衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後則重新計量至其於報告期末的公平值。所得收益或虧損乃立即在損益內確認。

##### 撇除確認

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時撇除確認金融資產。

於撇除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價及已於其他全面收入中確認並於權益中累積的累計盈虧總和間的差額於損益賬中確認。

當本集團在金融負債的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撇除確認。撇除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益賬。

##### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益賬內確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。

按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認，惟換算構成本公司於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收入內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益賬。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益賬內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益項下的匯兌儲備(應佔非控制權益(如適當者))累積。

#### 稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前溢利」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司投資而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，預期於清償有關負債或變賣有關資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產時，該物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非被駁回。當投資物業是可折舊的，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第12號所定出上述的一般原則(即根據物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認。

#### 退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利乃按開支確認，除非其他香港財務報告準則規定或允許在資產成本納入福利。

負責乃就僱員累計的福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除已付任何金額後予以確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務作出的估計未來現金流出現值予以計量。服務成本、利息及重新計量所導致的任何負債賬面值變動乃在損益內確認，惟以其他香港財務報告準則規定或允許其納入資產成本為限除外。

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

#### 應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團的投資物業組合。並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號「所得稅」所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。因此，出售物業後，投資物業須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，本集團已相應作出遞延稅項負債撥備。

#### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

##### 貸款及應收款

貸款及應收款於初步確認時乃按公平值計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。當有客觀證據顯示有關資產有所減值時，對估計不可收回金額作出的適當減值將在損益賬中確認。

本集團應收貸款(見附註19)指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款，而聯營公司欠款(見附註17)指主要源自本集團提供項目管理服務而應收取聯營公司的款項。該等款項的可收回程度視乎物業發展及物業投資項目日後產生的現金流量而定。倘實際未來現金流量少於預期流量，將導致減值虧損。

在釐定是否需要對應收貸款及聯營公司欠款計提減值時，管理層已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定應收貸款及聯營公司欠款可收回的可能性。於2016年12月31日，應收貸款(扣除累計減值虧損2,391,258,000港元(2015年：1,857,521,000港元))及聯營公司欠款的賬面值分別為1,238,390,000港元(2015年：1,603,664,000港元)及154,706,000港元(2015年：138,871,000港元)。截至2016年12月31日止年度內，確認減值虧損533,737,000港元(2015年：431,209,000港元)。

##### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及其聯營公司的投資物業的公平值，並須對綜合損益表所呈報本集團投資物業及應佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2016年12月31日，投資物業的賬面值為2,470,127,000港元(2015年：2,528,361,000港元)。聯營公司持有之投資物業的賬面值為4,972,067,000港元(2015年：4,878,282,000港元)。

#### **4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)**

##### **估計不明朗因素的主要來源(續)**

##### **土地增值稅(「土地增值稅」)**

中國土地增值稅按照出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權的攤銷、借款成本及所有物業發展支出)的土地增值稅額徵收。

於中國從事房地產開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅並計入稅項開支內。然而，此稅項的實施在中國各城市各不相同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的報稅表。因此，於決定土地增值數額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中，最終稅項仍未能確定。本集團確認該等負債乃基於管理層的最佳估計。倘若最終稅項結果與最初記錄的金額不同，有關差異將影響於作出有關確認期間的稅項開支及土地增值稅撥備。

##### **物業、廠房及設備減值**

評估酒店樓宇及相關租賃裝修之減值時，須先估計其可收回金額，該金額乃使用價值或公允價值減銷售成本，以較高者為準。如資產出現任何減值跡象，且類似地點的類似物業並無進期交易價時，則應就個別資產估計其可收回金額。倘本集團以使用價值為基準釐定個別資產減值，計算使用價值時，本集團須估計該資產所產生之未來現金流量以及適當折現率，以計算其現值。折現率指反映現時市場對貨幣時間值之評估，以及該資產之特有風險(並未針對該風險調整未來現金流量估計)之比率。如實際未來現金流量少於預期，或未來估計現金流量因事實或情況之不利變動而被下調，則或會產生重大減值虧損。相關資產可收回金額之計算詳情於附註14披露。

##### **公平值計量及估值過程**

本公司首席財務官負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派第三方合資格估值師進行估值。首席財務官與合資格外聘估值師緊密合作，設立模式適用的估值方式及輸入數據。首席財務官每半年向執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的方法估計金融工具及投資物業的公平值。附註31及16提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設。

## 5. 營業額及分類資料

### (A) 營業額

營業額主要指物業管理收入、租賃收入及其他收入(已扣除折扣、業務稅款及其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團年內收益之分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
物業管理收入	119,732	125,389
租賃收入	163,295	161,382
其他收入	48,840	49,185
	<b>331,867</b>	<b>335,956</b>

### (B) 分類資料

為方便管理，本集團目前將業務分為以下營運分部－房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理和房地產投資。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者)報告以供評估表現及分配資源之基準。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

#### 截至2016年12月31日止年度

	物業發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	-	119,732	163,295	283,027	48,840	331,867
業績						
分類業績	(3,910)	16,034	242,153	254,277	(126,122)	128,155
其他收入						214,480
未分攤公司費用						(45,363)
按公平值列賬及計入損益 之金融資產及衍生金融 工具的公平值虧損						(23,923)
以股份付款						(16,783)
應收聯營公司貸款的減值虧損						(230,000)
分佔聯營公司業績						(164,371)
融資成本						(5,067)
除稅前虧損						<b>(142,872)</b>



## 5. 營業額及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

截至2015年12月31日止年度

	物業發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	-	125,389	161,382	286,771	49,185	335,956
<b>業績</b>						
分類業績	(2,292)	10,276	175,536	183,520	(130,576)	52,944
其他收入						231,432
未分攤公司費用						(41,335)
按公平值列賬及計入損益 之金融資產及衍生金融 工具的公平值虧損						(104,455)
以股份付款						(65,628)
應收聯營公司貸款的減值虧損						(127,472)
分佔聯營公司業績						(276,933)
融資成本						(11,571)
除稅前虧損						(343,018)

分類之間的銷售乃根據現行市價計算。

營運分類的會計政策與附註3所載本集團會計政策相同。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、中央行政費用、以股份付款、應收聯營公司貸款的減值虧損、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、融資成本及稅項)。

由於並無定期將本集團資產及負債，以及其他資料按可報告分類劃分的分析提供予執行董事審閱，故並無有關分析的披露。

本集團於兩個年度的所有營業額源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具(應收貸款及其他應收款、聯營公司欠款和待售投資)除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。截至2016年或2015年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團營業額10%以上。



## 6. 其他收入

其他收入包括：

持作買賣投資及待售投資股息	4,542	11,677
出售物業、廠房及設備的收益淨額	290	1,085
匯兌收益淨額(附註)	110,385	97,205
銀行存款利息收入	85,826	114,529
分類為持作買賣投資的上市優先票據利息收入	8,404	1,951
應收委託貸款利息收入	—	3,551
來自按公平值列賬及計入損益之金融資產的利息收入	2,167	—
其他	2,866	1,434

2016年  
千港元

2015年  
千港元

4,542	11,677
290	1,085
110,385	97,205
85,826	114,529
8,404	1,951
—	3,551
2,167	—
2,866	1,434

**214,480**

**231,432**

附註： 匯兌收益淨額主要由於換算以美元計值的應收RGAP貸款。

## 7. 其他費用

其他費用包括：

待售投資的減值虧損	8,619	—
捐贈	—	7,646
其他	368	54

2016年  
千港元

2015年  
千港元

8,619	—
—	7,646
368	54

**8,987**

**7,700**

## 8. 融資成本

	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行借款的利息	<b>5,067</b>	11,571

## 9. 除稅前虧損

	2016年 千港元	2015年 千港元
--	--------------	--------------

除稅前虧損已經扣除以下各項：

核數師薪酬	<b>1,980</b>	1,900
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	<b>109,841</b>	115,742
退休供款	<b>10,080</b>	10,551
以股份付款	<b>16,783</b>	65,628
	<b>136,704</b>	191,921

物業、廠房及設備的折舊	<b>75,184</b>	74,266
土地及建築物的經營租金	<b>3,125</b>	3,118
預付租金撥回	<b>1,254</b>	1,335

及經計入：

投資物業租金收入，扣除產生租金收入的支出

3,528,000港元(2015年：9,548,000港元)	<b>159,767</b>	151,834
應佔聯營公司稅項	<b>(45,907)</b>	(9,657)

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付9名(2015年：8名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2016年12月31日止年度									
	執行董事			非執行董事			獨立非執行董事			合計
	鄧銳民 先生 千港元	項亞波 先生 千港元	陳巍 先生 千港元	羅仕勳 先生 千港元	歐亞平 先生 千港元	歐晉羿 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁 先生 千港元	項兵 博士 千港元	
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	247	250	250	250	997
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b)	2,398	2,167	1,120	1,463	4,023	-	-	-	-	11,171
花紅(附註c)	500	-	-	-	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	18	18	42	29	42	-	-	-	-	149
以股份付款(附註e)	4,712	4,712	404	-	-	-	269	269	269	10,635
酬金總額	7,628	6,897	1,566	1,492	4,065	247	519	519	519	23,452
	截至2015年12月31日止年度									
	執行董事			非執行董事			獨立非執行董事			
	鄧銳民 先生 千港元	項亞波 先生 千港元	陳巍 先生 千港元	羅仕勳 先生 千港元	歐亞平 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁 先生 千港元	項兵 博士 千港元	合計	
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	250	250	250	750	
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b)	2,389	2,242	1,120	1,467	4,027	-	-	-	11,245	
花紅(附註c)	700	700	-	-	-	-	-	-	1,400	
退休福利計劃供款	18	18	42	29	42	-	-	-	149	
以股份付款(附註e)	20,393	20,393	1,748	-	-	1,165	1,165	1,165	46,029	
酬金總額	23,500	23,353	2,910	1,496	4,069	1,415	1,415	1,415	59,573	

**10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)**

附註：

- a. 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- b. 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- c. 執行董事及非執行董事的年薪增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而得出。
- d. 上文所示之執行董事酬金(包括鄧銳民先生、陳巍先生、項亞波先生)主要為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事酬金(包括歐亞平先生及羅仕勵先生)主要為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事主要為彼等作為本公司董事提供服務。
- e. 截至2015年12月31日止年度，本集團分別向鄧銳民先生、項亞波先生及陳巍先生授出35,000,000份、35,000,000份及3,000,000份購股權。此外，本集團向各獨立非執行董事授出2,000,000份購股權。該等金額為確認於本年度損益的以股份付款開支，乃根據向該等董事授出的購股權數目及於授出日期各自的公平值，如下文附註33所述。
- f. 歐晉昇先生於2016年1月5日獲委任為非執行董事。

本集團5名酬金最高的人士當中，5名(2015年：4名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內。其餘人士的酬金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
薪金及其他酬金福利	-	658
退休福利計劃供款	-	54
以股份付款	-	2,450
	-	3,162

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2016年及2015年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 11. 稅項

稅項包括：

即期稅項

	2016年 千港元	2015年 千港元
中國企業所得稅	47,959	32,579
中國企業所得稅過往年度撥備不足	3,176	—
遞延稅項(附註28)	21,828	15,662
	<b>72,963</b>	<b>48,241</b>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2016年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2015年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2016年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達9,677,000港元，乃由中國稅務機關收取。

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關房地產發展的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合約後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成房地產發展時再對有關增值數額作出最終核定。深圳市地方稅務局透過發佈深府辦函[2005]第93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括於2005年11月1日或之後簽訂的合約須嚴格執行有關土地增值稅規定。本集團管理層認為，其已遵守上述通函及深圳市其他正式稅務通知的規則，而本集團已據此計入土地增值稅。

## 11. 稅項(續)

年內的稅項與綜合損益表所列的除稅前虧損對賬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
除稅前虧損	<b>(142,872)</b>	<b>(343,018)</b>
按適用稅率25%(2015年：25%)	<b>(35,718)</b>	(85,755)
不可扣稅支出的稅務影響	<b>3,156</b>	5,033
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(14,205)</b>	(11,360)
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>41,093</b>	69,233
過往年度撥備不足	<b>3,176</b>	-
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債 的稅務影響	<b>4,667</b>	4,969
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>20,465</b>	46,576
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	<b>75,788</b>	49,772
動用過往未確認稅務虧損	<b>(25,459)</b>	(30,227)
本年度稅項	<b>72,963</b>	48,241

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2011/12課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。於截至2016年12月31日止年度，香港稅務局向本公司附屬公司發出有關2009/2010至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(連同香港稅務局先前開具的評稅單，統稱為「評稅單」)。本集團就於本年度所開具有關2009/2010至2012/2013課稅年度的評稅單購買35,750,000港元的額外儲稅券。截至2016年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2015年：99,000,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。年內，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至報告日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

### 11. 稅項(續)

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2016年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元的儲稅券(2015年：23,649,000港元)，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。年內，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至報告日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

### 12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2016年12月31日止年度之股息(2015年：無)。

### 13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損 (即本公司擁有人應佔年內虧損)	<u>(245,527)</u>	<u>(409,456)</u>
	股份數目	
	2016年	2015年
用以計算每股基本及攤薄虧損的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2016年及2015年兩個年度的每股攤薄虧損時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。



## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	酒店樓宇 千港元	酒店樓宇 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>						
於2015年1月1日	187,461	273,521	205,093	59,248	16,204	741,527
匯兌調整	(10,819)	(17,290)	(12,385)	(3,261)	(765)	(44,520)
添置	7,920	6,551	-	22,798	4,798	42,067
出售	-	-	-	(168)	(5,280)	(5,448)
於2015年12月31日	184,562	262,782	192,708	78,617	14,957	733,626
匯兌調整	(11,891)	(16,977)	(12,273)	(3,617)	(778)	(45,536)
添置	8,918	-	-	2,305	1	11,224
出售	-	-	-	(174)	(108)	(282)
於2016年12月31日	181,589	245,805	180,435	77,131	14,072	699,032
<b>折舊及減值</b>						
於2015年1月1日	59,942	5,317	13,673	46,240	11,527	136,699
匯兌調整	(4,034)	(913)	(2,362)	(2,461)	(420)	(10,190)
本年度提撥	13,428	15,284	40,203	4,062	1,289	74,266
出售時撇銷	-	-	-	(145)	(4,904)	(5,049)
已確認減值虧損	-	45,298	26,319	-	-	71,617
於2015年12月31日	69,336	64,986	77,833	47,696	7,492	267,343
匯兌調整	(5,032)	(6,929)	(7,483)	(2,667)	(437)	(22,548)
本年度提撥	12,460	16,408	37,763	6,553	2,000	75,184
出售時撇銷	-	-	-	(163)	(97)	(260)
已確認減值虧損	-	51,373	21,779	-	-	73,152
於2016年12月31日	76,764	125,838	129,892	51,419	8,958	392,871
<b>賬面值</b>						
於2016年12月31日	104,825	119,967	50,543	25,712	5,114	306,161
於2015年12月31日	115,226	197,796	114,875	30,921	7,465	466,283

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括位於中國之物業。

上述物業、廠房及設備項目乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

於截至2015年12月31日止年度下半年，本集團開始經營其自建酒店，但入住率方面的實際成果遜於管理層預期(迄今入住率少於10%)。本公司董事認為，本集團酒店的入住率偏低乃由於年內中國酒店業低迷且人民幣貶值，影響到客戶的消費模式，繼而影響本集團酒店的定價政策。在員工成本的上升趨勢下，兩個年度的業績低於管理層預期，導致酒店樓宇及酒店裝修出現減值跡象。

因此，本集團已對酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額進行檢討。酒店樓宇及相關樓宇裝修於2016年及2015年12月31日的可收回金額，乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

由於未有可比較酒店物業的近期銷售交易，酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額乃按現金流量貼現法以9% (2015年：9%)、5年期現金流量淨額預測假設入住率介乎15%至40% (2015年：10%至50%)以及5年期後直至土地使用期結束按1%年增長率計算的現金流量淨額釐定。該等假設乃根據中國市場發展的預期釐定，預期不會超出酒店業的平均長期增長率。該等現金流量為管理層對經營酒店可實現的最佳估計，而由此得出的酒店樓宇及相關樓宇可收回金額近似外部估值師假設由市場參與者經營酒店而釐定的金額。於2016年及2015年12月31日，酒店樓宇及相關樓宇裝修的公平值計量被分類為第三級公平值等級。

由於基於上述假設釐定的可收回金額少於賬面值，因此截至2016年12月31日止年度損益確認減值虧損73,152,000港元(2015年：71,617,000港元)。

## 15. 預付租金

	2016年 千港元	2015年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地		
非流動資產	59,574	64,908
流動資產	1,201	1,282
	<u>60,775</u>	<u>66,190</u>

## 16. 投資物業

	總計 千港元
公平值	
於2015年1月1日	2,633,168
匯兌調整	(155,656)
投資物業的公平值增加	42,774
添置	<u>8,075</u>
於2015年12月31日	2,528,361
匯兌調整	(165,585)
投資物業的公平值增加	<u>107,351</u>
於2016年12月31日	<u><u>2,470,127</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)：	
截至2016年12月31日止年度	<u><u>107,351</u></u>
截至2015年12月31日止年度	<u><u>42,774</u></u>

## 16. 投資物業(續)

已落成投資物業於2016年及2015年12月31日的公平值乃根據戴德梁行於該等日期作出之估值基準而得出。該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

寫字樓及零售物業的公平值乃按收入資本化法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考現有租期及鄰近類似物業的市場租金基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

在估計物業的公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

於報告期末，本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平架構(一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

## 16. 投資物業(續)

### 有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值方法	無法觀察 輸入數據	重大輸入數據 範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2016年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,818,994	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質後的資本化比率	5% - 7.5%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
停車場	651,133	第二級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至 人民幣171,000元/停車位	市場租金越高，則公平值越高。
	<u>2,470,127</u>					
於2015年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,832,896	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質後的資本化比率	5% - 7.5%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
停車場	695,465	第二級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至 人民幣175,000元/停車位	市場租金越高，則公平值越高。
	<u>2,528,361</u>					

## 16. 投資物業(續)

### 有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料(續)

本集團所有持有用於賺取租金或資本升值有關於已落成物業及樓宇按經營租約持有的租賃土地權益均按公平值模型計算並分類及入賬列為已落成投資物業。

該等投資物業乃位於中國。

於2016年12月31日，本集團賬面值535,800,000港元(2015年：519,093,000港元)的投資物業已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

	2016年 千港元	2015年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	4	4
分佔收購後業績及其他全面收入	(4)	(4)
	—	—
聯營公司欠款(附註)	<b>154,706</b>	<b>138,871</b>

附註：於2016年及2015年12月31日，聯營公司欠款為無抵押、免息，且按要求償還。由於附註19所披露就RGAP物業項目授予RGAP的銀行融資條款有所變動，本公司董事預期有關還款不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項分類為非流動資產。

## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

本集團主要聯營公司於2016年及2015年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／成立 地點及商業結構	主要營業 地點	本集團應佔 股權百分比	主要業務
<i>本集團直接持有的權益</i>				
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)	英屬維爾京群島(「英屬維爾京 群島」)-有限公司	香港	49%	投資控股
<i>RGAP的附屬公司</i>				
上海洛克菲勒集團 外灘源綜合開發有限公司 (「上海洛克菲勒」)	中國—合資經營企業	中國	44.57%*	房地產發展及 房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%*	物業管理

\* 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。

上表列示者是董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的本公司聯營公司。董事認為，詳細載列其他聯營公司將導致本文過於冗長。



## 17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

有關RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)的綜合財務資料概要載列如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產	5,099,132	5,015,354
流動資產(主要指發展中待售物業)	1,047,479	1,110,677
流動負債	(653,562)	(642,864)
長期借款	(1,949,510)	(1,968,822)
遞延稅項負債	(461,307)	(396,732)
應付股東款項—一年以後到期償還	(4,266,937)	(3,963,200)
其他非流動負債	(65,200)	(116,061)
負債淨值	<b>(1,249,905)</b>	(961,648)
RGAP擁有人應佔權益短缺	<b>(1,338,175)</b>	(1,062,104)
RGAP附屬公司的非控制權益	<b>88,270</b>	100,456
	<b>(1,249,905)</b>	(961,648)
收入	97,872	99,923
投資物業的公平值收益(虧損)	2,878	(348,180)
行政費用及其他收入	(74,428)	(51,071)
匯兌虧損淨額	(268,086)	(246,132)
稅項支出	(93,689)	(19,709)
年內虧損(附註)	<b>(335,453)</b>	(565,169)
年內其他全面收入	<b>47,196</b>	79,692
年內全面開支總額	<b>(288,257)</b>	(485,477)
以下應佔年內全面開支總額：		
— RGAP擁有人	<b>(276,071)</b>	(474,029)
— 非控制權益	<b>(12,186)</b>	(11,448)
	<b>(288,257)</b>	(485,477)
本集團分佔聯營公司年內虧損	<b>(164,371)</b>	(276,933)
本集團分佔聯營公司年內其他全面收入	<b>29,097</b>	44,659
合計	<b>(135,274)</b>	(232,274)

**17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)**

附註： 根據RGAP及上海洛克菲勒非控制股東訂立的協議，上海洛克菲勒非控制股東將不會分佔上海洛克菲勒產生的任何虧損。上海洛克菲勒隨後賺取的溢利將首先用於彌補RGAP所蒙受的虧損，其後由RGAP及上海洛克菲勒非控制股東根據其利潤分配比例分佔。

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2016年 千港元	2015年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	<b>(1,338,175)</b>	(1,062,104)
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	<b>-</b>	-
於RGAP的已確認投資成本超出應收貸款部分之累計虧損	<b>(655,705)</b>	(520,431)

RGAP集團的主要非流動資產為於中國的投資物業。下表列載釐定聯營公司投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(一至三級)。

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

項目	公平值 千港元	公平值 等級	估值方法	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於2016年12月31日						
在建投資物業	2,716,201	第三級	殘值法	市場單位售價， 預期利潤率為7%	市場單位售價： 人民幣100,000元至 人民幣140,000元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
竣工寫字樓及零售物業	2,255,866	第三級	收益資本化法	(i) 資本化比率	5.5% - 7%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣270元至 人民幣1,200元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
	<u>4,972,067</u>					
於2015年12月31日						
在建投資物業	2,566,826	第三級	殘值法	市場單位售價， 預期利潤率為15%	市場單位售價： 人民幣100,000元至 人民幣130,000元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
竣工寫字樓及零售物業	2,311,456	第三級	收益資本化法	(i) 資本化比率	5.5% - 7%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣260元至 人民幣1,200元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
	<u>4,878,282</u>					

基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本。該等物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量，而發展商利潤率則反映與物業發展有關的風險及發展商竣工物業所需的回報。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

## 18. 待售投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
待售投資包括：		
香港及中國未上市股本證券，按成本	138,632	142,463
海外未上市股本證券，按成本	3,835	-
債券，按公平值	13,511	13,511
合計	<b>155,978</b>	<b>155,974</b>

截至2016年12月31日止年度，本集團以總代價16,273,000港元(2015年：17,883,000港元)額外投資一家(2015年：一家)香港的實體及一家(2015年：兩家)於中國成立的實體以及一家(2015年：無)於海外成立的實體，並將該投資分類為待售投資。

上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量，蓋因合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠估算其公平。

## 19. 應收聯營公司貸款

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收股東貸款，本金額及應收利息合共552,949,000 美元(2015年：513,757,000美元)減已確認累計 減值虧損2,391,258,000港元(2015年：1,857,521,000港元)	1,894,095	2,124,095
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	<b>(655,705)</b>	<b>(520,431)</b>
	<b>1,238,390</b>	<b>1,603,664</b>

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計1年內償還，其相應分類為非流動資產。

## 19. 應收聯營公司貸款(續)

本公司董事計及按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及時間後評估應收貸款(包括應收貸款的應收利息)的可收回金額。

年內，聯營公司重續其銀行信貸，而經修訂信貸條款對聯營公司可向本集團支付的還款時間制定若干限制。此外，物業發展及物業投資項目出現進一步延期。因此，本集團已修訂其關於可收回聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的估計。於截至2016年12月31日止年度，經扣除本集團確認利息收入303,737,000港元(2015年：303,737,000港元)，減值虧損230,000,000港元(2015年：127,472,000港元)已於損益確認。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值1,238,390,000港元(2015年：1,603,664,000港元)(經扣除累計減值2,391,258,000港元(2015年：1,857,521,000港元)及已分配應佔聯營公司超出投資成本的累積虧損及其他全面開支655,705,000港元(2015年：520,431,000港元))，及聯營公司欠款154,706,000港元(2015年：138,871,000港元)並認為有關金額可全額收回。

## 20. 物業存貨

	2016年 千港元	2015年 千港元
發展中物業	<b>820,682</b>	<b>851,991</b>

於2016年12月31日，發展中物業820,682,000港元(2015年：851,991,000港元)指預期可於報告期末起計一年內完成的物業的賬面值。

## 21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收貨款	1,492	5,282
應收利息	9,848	11,247
應收被投資公司款項	-	6,414
來自出售持作買賣投資的應收款項	-	25,235
其他應收款、按金及預付款	20,289	16,581
	<b>31,629</b>	<b>64,759</b>

本集團給予客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期(與其各自的收益確認日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析。

	2016年 千港元	2015年 千港元
賬齡：		
0至60日	1,318	4,837
61至180日	154	362
181日以上	20	83
	<b>1,492</b>	<b>5,282</b>

管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款及其他應收款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

本集團應收貨款包括總賬面值為174,000港元(2015年：445,000港元)的應收賬款，有關賬款於報告日已過期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

已過期但未減值應收貨款的賬齡：

	2016年 千港元	2015年 千港元
61至180日	154	362
181日以上	20	83
	<b>174</b>	<b>445</b>

根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可收回，故本集團對賬齡60日以上的所有應收款並不作全數撥備。

## 22. 應收貸款

定息應收貸款分析為  
流動(附註a)  
非流動(附註b)

2016年 千港元	2015年 千港元
26,336	—
50,000	—
<b>76,336</b>	<b>—</b>

附註：

- 尚未清償應收貸款乃獨立第三方欠款，無抵押、按年利率8.2%計息，並須於截至2017年11月分期償還。
- 尚未清償應收貸款乃獨立第三方欠款，無抵押、按年利率6.0%計息，並須於2018年12月償還。

## 23. 按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具

	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>按公平值列賬及計入損益之金融資產</b>		
持作買賣投資，按公平值		
— 於香港上市的股本證券	66,732	232,213
— 於中國上市的股本證券	100,371	90,286
— 於美利堅合眾國(「美國」)上市的股本證券	21,097	31,113
— 於香港上市的優先票據	59,596	—
— 於海外上市優先票據	103,374	36,043
指定為按公平值列賬及計入損益		
— 與上市股本證券掛鈎的票息據	69,618	—
	<b>420,788</b>	<b>389,655</b>

上述上市股本證券及優先票據的公平值乃按有關交易所所報上市證券的市場買入價釐定。

### 衍生金融工具

於2016年12月31日，衍生金融工具包括與於香港及美國上市的股本證券掛鈎的總清償期權合約。



## 24. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

### 長期銀行存款

長期銀行存款乃存放於銀行，於購入時為期超過十二個月。長期銀行存款將自報告期末起計12個月後到期，因此於2016年12月31日被分類為非流動資產。該等存款按現行市場利率每年3.58厘計息。

### 短期銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物

	2016年 千港元	2015年 千港元
現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	799,039	2,433,458
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	586,588	312,159
	<b>1,385,627</b>	<b>2,745,617</b>

短期銀行存款乃存放於銀行，於購入時為期超過三個月。短期銀行存款將自報告期末起計12個月內到期，因此於2016年12月31日被分類為流動資產。該等存款按現行市場利率介乎每年2.55厘至3.50厘(2015年：3.30厘至3.50厘)計息。

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

銀行結餘及已抵押銀行存款於2016年12月31日按每年介乎0.00厘至2.90厘的現行市場利率(2015年：0.00厘至3.70厘)計息。

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取限制。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的已抵押銀行存款、長期及短期銀行存款以及現金及現金等價物以外幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
美元(「美元」)	86,510	4,480
港元	43,344	5,199
人民幣	17,951	152,197
	<b>147,805</b>	<b>161,876</b>

## 25. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考市場所報的若干匯率或利率的變動或相關存款安排指明的財務指標表現而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2016年12月31日

本金	到期日	年度利息	附註
人民幣50,000,000元	2017年6月	由1.5厘至3.8厘	(i)
人民幣915,000,000元	2017年1月至2017年12月	由0.3厘至3.4厘	(ii)

附註：

- (i) 年度利息取決於國際外匯市場現行的澳元兌美元現貨匯率於相關存款安排的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。
- (ii) 年度利息取決於美元存款的3個月倫敦銀行同業拆息於相關存款安排的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。

## 26. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2016年 千港元	2015年 千港元
應付貨款	45,001	47,717
建築工程的其他應付款	245,451	268,223
按金及預收租金及管理費	115,384	109,087
應付工資	17,538	18,795
其他應付稅項	21,157	19,666
應付薪金及職員福利	33,441	35,708
其他應付款及應計費用	37,968	44,678
	<b>515,940</b>	<b>543,874</b>

## 26. 應付貨款、已收按金及應計費用(續)

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2016年 千港元	2015年 千港元
賬齡：		
0至90日	10,412	9,469
91至180日	3,409	7,639
181至360日	2,404	3,248
360日以上	28,776	27,361
	<b>45,001</b>	<b>47,717</b>

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備，投資物業及物業存貨的尚未清償應付款項為86,950,000港元(2015年：92,086,000港元)、34,895,000港元(2015年：35,592,000港元)及123,606,000港元(2015年：140,545,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款項。

## 27. 借款

	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行借款—有抵押	922	1,044
銀行借款—無抵押	89,385	131,265
	<b>90,307</b>	<b>132,309</b>
應償還賬面值如下：		
於一年內	33,575	35,859
一年以上但不超過兩年	33,631	35,859
兩年以上但不超過五年	22,849	60,143
五年以上	252	448
	<b>90,307</b>	<b>132,309</b>
減：分類為流動負債的款項	<b>(33,575)</b>	<b>(35,859)</b>
	<b>56,732</b>	<b>96,450</b>

## 27. 借款(續)

於2016年12月31日，銀行借款乃按中國人民銀行所指定基準利率加一定百分比計息。該等貸款於報告期末之利率介乎每年4.41厘至5.90厘(2015年：4.41厘至5.90厘)。

關無抵押銀行借款由本集團附屬公司深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)提供公司擔保。

## 28. 遞延稅項

	投資物業 重估 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2015年1月1日	321,354	39,303	360,657
匯兌調整	(19,211)	(2,372)	(21,583)
於綜合損益表內扣除	10,693	4,969	15,662
於2015年12月31日	312,836	41,900	354,736
匯兌調整	(21,063)	(2,456)	(23,519)
於綜合損益表內扣除(計入)	26,838	(5,010)	21,828
於2016年12月31日	318,611	34,434	353,045

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損152,984,000港元(2015年：172,960,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關稅項虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時性差額為502,241,000港元(2015年：199,089,000港元)。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

## 28. 遞延稅項(續)

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅項繳納預扣稅。由於董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留溢利2,044,577,000港元(2015年：2,142,923,000港元)確認遞延稅項。

## 29. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2015年1月1日、2015年12月31日及 2016年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2015年1月1日、2015年12月31日及 2016年12月31日	3,541,112,832	354,111

本公司的股本兩年來並無變動。

## 30. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註27披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

### 31. 金融工具

#### 金融工具的種類

	2016年 千港元	2015年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	420,788	389,655
衍生金融工具	3,138	—
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	4,545,550	5,080,635
待售金融資產	155,978	155,974
	<b>562,406</b>	<b>643,909</b>
金融負債		
已攤銷成本	562,406	643,909
衍生金融工具	9,256	—
	<b>571,662</b>	<b>643,909</b>

#### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括待售投資、應收聯營公司及獨立第三方貸款、應收貸款及其他應收款、聯營公司欠款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、長期及短期銀行存款、結構性存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、借款、應付貸款及應計費用以及衍生金融工具。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干銀行結餘乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃假設相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

**31. 金融工具(續)**
**財務風險管理目標及政策(續)**
**市場風險(續)**
**貨幣風險(續)**

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
現金及現金等價物以下列貨幣計值：		
美元兌人民幣功能貨幣	2,932	4,480
港元兌人民幣功能貨幣	43,344	5,199
人民幣兌港元功能貨幣	17,951	152,197
應收貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣	<b>1,238,390</b>	1,603,664
聯營公司欠款以美元計值兌人民幣功能貨幣	<b>154,706</b>	138,871
其他應收款以港元計值兌人民幣功能貨幣	<b>2,538</b>	2,287
待售投資以下列貨幣計值：		
日圓兌人民幣功能貨幣	3,835	-
港元兌人民幣功能貨幣	12,500	12,500

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2016年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少55,357,000港元(2015年：除稅後虧損增加／減少71,970,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘及應收聯營公司貸款的匯率風險所致。

**利率風險**

本集團因應收聯營公司及獨立第三方定息貸款及於海外上市優先票據的投資而承受公平值利率風險，亦因按現行市場利率計息的長期及短期銀行存款、結構性存款、銀行結餘及已抵押銀行存款以及浮息銀行借款承受現金流利率風險。本集團現時並無有關利率風險的現金流對沖政策。然而，管理層會監察所承受的利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險對沖。



### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

###### 敏感度分析

管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行結餘及已抵押銀行存款的現金流利率風險不大，因於短期內到期，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而計算。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。

假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2016年12月31日止年度的除稅後虧損將減少／增加3,705,000港元(2015年：除稅後虧損將增加／減少496,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的浮息結構存款和銀行借款的利率風險所致。

由於本公司管理層認為投資於海外上市優先票據的利率波動非常小，且認為承受利率風險敏感度的風險並不重大，故並無就海外上市優先票據提供敏感度分析。

###### 其他價格風險

本集團因其持作買賣投資、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具而承受股票價格風險。本集團的持作買賣投資(主要是對建築及保險行業的投資)有集團風險，及因於聯交所、紐約證券交易所、深圳證券交易所及上海證券交易所報價的股本工具而有股本價格風險。本集團設有團隊監察價格風險，並在有需要時考慮對沖風險。

下列敏感度分析根據股本價格風險而釐定。

假定相關股本工具及上市票據價格上升／下跌10%，則截至2016年12月31日止年度的除稅後虧損將因持作買賣投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產的公平值變動而減少／增加35,136,000港元(2015年：除稅後虧損減少／增加32,536,000港元)。

由於本公司管理層認為衍生金融工具的價格波動微乎其微且所面臨利率風險敏感度的影響被視為並不重大，故概無提供有關衍生金融工具的敏感度分析。

**31. 金融工具(續)****財務風險管理目標及政策(續)****信貸風險**

於2016年12月31日，本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；及
- 附註35所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，本集團於報告期末檢討各項個別應收貨款及其他應收款以及應收獨立第三方貸款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就應收聯營公司貸款及聯營公司欠款而言，管理層定期檢討聯營公司房地產發展項目及房地產投資項目的發展狀況及物業的預期市價及租金收入。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

由於大部分對手方均為聲譽良好的銀行，因此有關流動資金的信貸風險實屬有限。

除應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的信貸風險較集中外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款、結構性存款、短期銀行存款及現金及現金等價物)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

下表詳列本集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流。

	加權平均 利率 %	按通知或不足 一個月 千港元	一個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2016年12月 31日的賬面值 千港元
<b>2016年</b>							
應付貨款及應計費用	-	192,059	280,040	-	-	472,099	472,099
財務擔保(附註)	-	20,415	-	-	-	20,415	-
借款	4.43	3,131	34,441	60,085	317	97,974	90,307
		<b>215,605</b>	<b>314,481</b>	<b>60,085</b>	<b>317</b>	<b>590,488</b>	<b>562,406</b>
<b>衍生工具—結算淨額</b>							
—衍生金融工具	-	416	8,840	-	-	9,256	9,256
<b>2015年</b>							
應付貨款及應計費用	-	205,129	306,471	-	-	511,600	511,600
財務擔保(附註)	-	43,064	-	-	-	43,064	-
借款	4.42	3,963	43,597	112,184	681	160,425	132,309
		<b>252,156</b>	<b>350,068</b>	<b>112,184</b>	<b>681</b>	<b>715,089</b>	<b>643,909</b>

**31. 金融工具(續)****財務風險管理目標及政策(續)****流動資金風險(續)**

附註：以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此預期可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性。相關詳情請參閱附註35。

**金融工具公平值計量**

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產的公平值的資料。

**按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值**

若干本集團金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公平值的資料(特別是所使用之估值技巧及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值 等級	估值技巧及 主要輸入數據
	2016年12月31日	2015年12月31日		
投資於持作買賣的上市 股本證券	<b>188,200,000</b> 港元	353,612,000港元	第一級別	於活躍市場的買入報價
投資於海外上市優先票據	<b>162,970,000</b> 港元	36,043,000港元	第二級別	近期交易價
按公平值列賬及計入損益 之金融資產	<b>69,618,000</b> 港元	–	第三級別	金融機構報價
衍生金融工具	<b>資產：</b> <b>3,318,000</b> 港元	–	第三級別	金融機構報價
	<b>負債：</b> <b>9,256,000</b> 港元	–		

於兩個年度內，第一級與第二級之間均無轉撥。

結構性存款的票息付款不同乃被視為主合約內含的衍生工具，惟嵌入式衍生工具的公平值並無於綜合財務狀況表獨立披露，原因是董事認為該衍生工具與主合約密切相關，或是其於初步確認時及報告期末的價值並不重大。

### 31. 金融工具(續)

#### 金融工具公平值計量(續)

並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

### 32. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其聯營公司進行以下交易：

關連方名稱	交易性質	2016年 千港元	2015年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費收入	<b>26,195</b>	<b>26,195</b>

主要管理人員為本公司的董事及本公司五位酬金最高人士，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

### 33. 購股權

本公司的購股權計劃乃根據於2002年5月24日所通過的決議案而採納(「2002年購股權計劃」)，以對董事及合資格僱員提供鼓勵。2002年購股權計劃已於2012年5月23日終止。根據2002購股權計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的合資格僱員(包括本公司執行董事)授予可認購本公司股份的購股權。

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。

於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權計劃，行使期間為2015年5月15日至2025年5月15日。

### 33. 購股權(續)

下表披露董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權 數目
於2015年1月1日	—
年內授出	119,000,000
於2015年12月31日	119,000,000
年內失效	(3,000,000)
於2016年12月31日	116,000,000
於報告期末可予行使	59,500,000

就期內授予本公司董事的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，而餘下50%購股權將於授出日期後十二個月歸屬。就期內授予僱員的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，25%購股權將於授出日期後十二個月歸屬，而餘下25%購股權將於授出日期後十八個月歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

於授出日期採用二項模式釐定授予本公司董事的各組購股權的公平值分別約為28,303,000港元及28,361,000港元。於授出日期採用二項模式釐定授予僱員的各組購股權的公平值分別約為12,807,000港元、6,475,000港元及6,589,000港元。

計算購股權公平值時已採用以下假設：

	2015年5月15日
授出日期的股價	1.37港元
行使價	1.37港元
預期年期	10年
預計波幅(附註a)	47.63%
無風險利率(附註b)	1.723%
股息率(附註c)	0%

### 33. 購股權(續)

附註：

- (a) 預計波幅乃經參考本公司於過往10年期間的每日歷史股價波幅而作出估計。
- (b) 無風險利率乃經參考10年期香港政府債券的收益而釐定。
- (c) 股息率乃經參考本公司過往股息率而作出估計。

於截至2016年12月31日止年度，以股份付款總額16,783,000港元(2015年：65,628,000港元)已於損益內確認，並入賬列作行政費用。相應金額16,783,000港元(2015年：65,628,000港元)已計入購股權儲備。

### 34. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其非中國僱員加入強積金計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

於截至2016年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為10,080,000港元(2015年：10,551,000港元)。

### 35. 或然負債

	2016年 千港元	2015年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<b>20,415</b>	<b>43,064</b>

董事認為，由於於兩個年度，該等初步確認及於報告期末的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無金融負債入賬。



**36. 承擔**

	2016年 千港元	2015年 千港元
就在建待售物業的資本承擔： — 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<b>44,354</b>	<b>65,325</b>

**37. 經營租約承擔****本集團作為出租人**

於報告期末，本集團就土地及樓宇與租戶訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	<b>108,066</b>	119,835
兩至五年內(包括首尾兩年)	<b>146,071</b>	155,002
五年以上	<b>1,597</b>	1,223
	<b>255,734</b>	276,060

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後10年。

**本集團作為承租人**

於報告期末，本集團就土地及樓宇訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金付款如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	<b>2,235</b>	6,611
兩至五年內(包括首尾兩年)	<b>177</b>	1,645
	<b>2,412</b>	8,256

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1年至2年。

### 38. 抵押資產

於2016年12月31日，已向銀行抵押586,000港元(2015年：624,000港元)銀行存款及賬面值總額為535,800,000港元(2015年：519,093,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

### 39. 主要非現金交易

截至2016年12月31日止年度，本集團將應收被投資公司款項達6,414,000港元轉換為被投資公司的股本，其乃分類為待售投資。

### 40. 附屬公司名錄

於2016年及2015年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點	已發行及繳足 股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國—中外合資企業	人民幣40,000,000元	-	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Easw Win International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島	100美元	-	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	-	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	-	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股

## 40. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點	已發行及繳足 股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國—有限公司	人民幣190,000,000元	-	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司 (「百仕達蘇河灣」)	中國—有限公司	人民幣5,000,000元	-	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司(「百仕達 置地」)	中國—有限公司	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深 圳紅樹西岸」)	中國—中外合資企業	人民幣200,000,000元	-	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司(「百仕 達商業」)	中國—有限公司	人民幣1,000,000元	-	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公司(「百仕 達酒店管理」)	中國—有限公司	人民幣1,000,000元	-	80%	物業管理
深圳百仕達物業管理有限公司(「百仕 達物業管理」)	中國—有限公司	人民幣5,000,000元	-	80%	物業管理
源品投資控股有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股
漢承控股有限公司	英屬維爾京群島	3,000美元	100%	-	投資控股
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	-	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股

40. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點	已發行及繳足 股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	47,207美元	100%	-	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	-	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國一中外合資企業	人民幣375,000,000元	-	80%	物業發展及物業投資
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	-	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
眾聯融資租賃(上海)有限公司*	中國一有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	-	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津)有限公司*	中國一有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	融資租賃
眾安國際商業保理(天津)有限公司*	中國一有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	-	融資租賃

\* 該等附屬公司乃於截至2016年12月31日止年度內新註冊成立。

## 40. 附屬公司名錄(續)

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

該等附屬公司大部份於中國經營物業發展及物業管理業務。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2016年	2015年
物業發展	中國深圳	3	3
	中國上海	2	2
物業管理	中國深圳	3	3
物業投資	中國深圳	1	1
		<b>9</b>	<b>9</b>

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控制權益所持擁有權 權益及投票權比例		分配予非控制權益 的溢利(虧損)		累計非控制權益	
		2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
				千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及其附屬 公司(附註)	香港／中國內地	20%	20%	29,331	18,292	910,090	941,988
深圳日訊網絡	中國內地	20%	20%	361	(95)	99,082	105,462
				<b>29,692</b>	<b>18,197</b>	<b>1,009,172</b>	<b>1,047,450</b>

附註：百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理及百仕達物業管理。

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2016年及2015年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

**40. 附屬公司名錄(續)**  
百仕達地產及其附屬公司

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產	2,882,628	3,042,732
流動資產	3,728,843	4,199,574
非流動負債	(409,777)	(451,186)
流動負債	(1,652,587)	(2,097,856)
權益總額	<b>4,549,107</b>	4,693,264
百仕達地產擁有人應佔權益	<b>4,549,107</b>	4,693,264
收入	317,975	322,091
投資物業公平值調整	107,351	42,774
其他收入	114,384	130,663
開支	(381,128)	(389,784)
年內溢利	158,582	105,744
年內其他全面開支	(302,739)	(326,154)
年內全面開支總額	<b>(144,157)</b>	(220,410)
以下應佔年內溢利：		
— 百仕達地產擁有人	158,582	105,744
以下應佔年內其他全面開支：		
— 百仕達地產擁有人	(302,739)	(326,154)
以下應佔年內全面開支總額：		
— 百仕達地產擁有人	<b>(144,157)</b>	(220,410)

附註：有關非控制權益金額包括深圳紅樹西岸的13%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%股權，該等公司由本集團全資擁有。

**40. 附屬公司名錄(續)**  
**百仕達地產及其附屬公司(續)**

	2016年 千港元	2015年 千港元
經營活動產生的現金流出淨額	<b>(124,761)</b>	(35,740)
投資活動產生的現金流出淨額	<b>(1,135,439)</b>	(421,786)
融資活動產生的現金流出淨額	<b>(25,538)</b>	(37,171)
現金流出	<b>(1,285,738)</b>	(494,697)



**40. 附屬公司名錄(續)**  
**深圳日訊網絡**

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產	116,509	120,152
流動資產	485,324	524,339
流動負債	(106,422)	(117,176)
權益總額	<u>495,411</u>	<u>527,315</u>
深圳日訊網絡擁有人應佔權益	<u>495,411</u>	<u>527,315</u>
其他收入	3,175	135
開支	(1,369)	(610)
年內溢利(虧損)	1,806	(475)
年內其他全面開支	(33,710)	(33,245)
年內全面開支總額	<u>(31,904)</u>	<u>(33,720)</u>
以下應佔年內溢利(虧損)：		
— 深圳日訊網絡擁有人	1,806	(475)
以下應佔年內其他全面開支：		
— 深圳日訊網絡擁有人	(33,710)	(33,245)
以下應佔年內全面開支總額：		
— 深圳日訊網絡擁有人	<u>(31,904)</u>	<u>(33,720)</u>
經營活動產生的現金(流出)流入淨額	(2,303)	528
投資活動產生的現金流出淨額	(6,871)	(6,515)
融資活動產生的現金流入(流出)淨額	16,093	(88,192)
現金流入(流出)淨額	<u>6,919</u>	<u>(94,179)</u>

**41. 本公司之財務狀況表**

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	34	79
於附屬公司的非上市投資	614,507	614,507
附屬公司欠款	4,179,137	4,635,462
待售投資	12,500	12,500
	<b>4,806,178</b>	5,262,548
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	8,013	5,950
銀行結餘及現金	45,885	5,621
按公平值列賬及計入損益之金融資產	18,623	33,285
	<b>72,521</b>	44,856
流動負債		
其他應付款及應計費用	161	312
淨流動資產	<b>72,360</b>	44,544
總資產減流動負債	<b>4,878,538</b>	5,307,092
非流動負債		
欠附屬公司款項	1,910,932	2,317,526
	<b>2,967,606</b>	2,989,566
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,613,495	2,635,455
	<b>2,967,606</b>	2,989,566

41. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2015年1月1日	1,824,979	572,174	–	352,351	2,749,504
年內虧損及全面支出總額	–	–	–	(179,677)	(179,677)
確認權益結算股份付款	–	–	65,628	–	65,628
於2015年12月31日	1,824,979	572,174	65,628	172,674	2,635,455
年內虧損及全面支出總額	–	–	–	(38,743)	(38,743)
確認權益結算股份付款	–	–	16,783	–	16,783
已失效購股權	–	–	(1,817)	1,817	–
於2016年12月31日	1,824,979	572,174	80,594	135,748	2,613,495

# 主要物業詳情

於2016年12月31日

## 持作發展／銷售的物業

簡述	用途	實際樓面面積 (平方米)	持有的百分比	完成階段	預計完成日期
1. 上海市長寧區新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2017年

## 持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園第一期住客俱樂部 518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園第四期西區附屬建築物 101、102及103號單位	商業	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園第四期 4個貨車位及 1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路濱海大道灣 T207-0026號地塊 紅樹西岸住客俱樂部 1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園第五期 喜薈城商業中心1至3樓	商業	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園第五期 喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路百仕達大廈辦公樓部份 24至36樓及115個車位	商業及車位	20,075	80%

