



Multifield

萬事昌國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)

2016
年 報

目錄**頁次**

公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員簡介	8
董事會報告	10
企業管治報告	17
獨立核數師報告	24
經審核財務報表	
綜合：	
損益及其他全面收益表	29
財務狀況報表	30
權益變動表	32
現金流量表	33
財務報表附註	34
環境、社會及管治報告	102
本集團之物業組合	105

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民先生

黃艷森先生

徐家華先生

盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日退任)

審核委員會

黃艷森先生 (主席)

李兆民先生

徐家華先生

盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日辭任)

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日辭任)

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

徐家華先生

盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日辭任)

公司秘書

劉國賢先生

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司

瑞士嘉盛銀行 (香港分行)

中國銀行

華美銀行，香港分行

律師

張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行

吳漢英・方成生律師樓

北京大成 (珠海) 律師事務所

廣東益諾眾承律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

回顧年內，本集團錄得淨溢利約685,000,000港元（二零一五年：915,000,000港元）。

本集團在香港的租金收入錄得增長約5%。

本集團在上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金收入因出租率下跌而錄得下跌約10%。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約49,000,000港元（二零一五年：虧損130,000,000港元），及衍生金融工具錄得公平值溢利約53,000,000港元（二零一五年：虧損53,000,000港元）。股票投資錄得股息收入約47,000,000港元（二零一五年：31,000,000港元）。

如本公司於二零一六年六月二十四日之公告之披露，一項在中國內地的投資物業於截至二零一六年六月三十日止六個月之損益表錄得約253,000,000港元的遞延稅項入賬，此乃商業目的及商業模式的轉變，目的為作長期投資及出租用途，而非通過出售。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一五年顯著減少（約46%），本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一五年同期顯著減少（約25%）。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。受惠於二零一六年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一六年為本集團帶來穩定的租金收入約69,000,000港元（二零一五年：66,000,000港元）。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現已封頂。全新的大樓預期於二零一七／二零一八年落成。預料新大樓將為本集團提供一個全新及穩定的收入來源。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大項目之物業，分別包括約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務公寓單位。其為上海優質別墅及酒店式服務公寓之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所認可，且平均出租率經常達約85%。該物業於二零一六年為本集團帶來租金及管理費收入約143,000,000港元（二零一五年：150,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

中國珠海

本集團在中國珠海持有兩幅土地。

本集團一塊位於中國珠海前山區的商業用途土地，正進行拆遷工作。在二零一五年七月的新拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地區政府。本集團會支持當地區政府的拆遷工作，並已在近期向當地政府提交拆遷方面的提議。

本集團另一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業用途土地（「斗門土地」），本集團於二零一六年七月收到珠海市國土資源局的信件，提及斗門土地的城市規劃有所改變，本集團將不能在斗門土地上興建酒店及商場。斗門區政府聲稱會向本集團回購斗門土地，或以土地置換方式處理。為保障本公司及股東權益，本集團亦已將有關事宜交予中國律師研究及處理，並在必要時採取法律行動。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一六年十分波動。

本集團於二零一六年十二月三十一日持有高流動性股權投資約1,250,000,000港元（二零一五年：1,129,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權及債券用作投資及收取股息收入。

於二零一六年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨虧損約49,000,000港元（二零一五年：虧損130,000,000港元），及股息收入約47,000,000港元（二零一五年：31,000,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份 代號	公司名稱	所持股份數目 於二零一六年 十二月三十一日 千股	於二零一六年 十二月三十一日 所持有股權 百分比 %	公平值收益／ (虧損)截至	股息收入截至	公平值／賬面值
				二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
2800	盈富基金	16,250	0.45	(18,680)	12,408	359,125
5	滙豐控股有限公司	5,477	0.03	1,755	11,502	340,946
2828	恒生H股指數上市基金	2,644	0.56	(30,967)	9,398	251,482
3988	中國銀行股份有限公司	29,300	0.04	(586)	6,064	100,792
2388	中銀香港(控股)有限公司	2,500	0.02	10,125	4,835	69,375
3188	華夏滬深300指數ETF	500	0.18	(5,820)	317	18,825
941	中國移動有限公司	340	0.00	(1,802)	913	27,948
2628	中國人壽保險股份有限公司	1,000	0.01	(4,850)	497	20,200
	其他上市證券 [#]			1,724	784	61,205
				<u>(49,101)</u>	<u>46,718</u>	<u>1,249,898</u>

[#] 其他上市證券主要指本集團於18家公司的股份（主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司）之投資。於二零一六年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零一六年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會（「董事會」）知悉股權投資之表現主要可能受到環球經濟、中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一六年二月十六日，本集團一間間接全資附屬公司與Unipower Limited、緯安發展有限公司、恆威代理人有限公司及梁仲偉先生訂立協議，以代價152,000,000港元增購僑生發展有限公司全部已發行股本中的30%，並以內部資源撥付。於二零一六年二月十六日完成收購事項後，本集團所持有僑生發展有限公司股權由46.62%增至76.62%。交易詳情已於本公司日期為二零一六年二月十六日的公告披露。

除以上所披露外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一六年十二月三十一日以高流動性股權投資約1,250,000,000港元（二零一五年：1,129,000,000港元）之形式持有流動性資產。本集團於二零一六年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為437,000,000港元（二零一五年：542,000,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為2,052,000,000港元（二零一五年：1,854,000,000港元），並以本集團之香港及上海若干投資物業及若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	1,494
第二年	427
第三至第五年（首尾兩年包括在內）	131
總值	2,052

主席報告及管理層之討論及分析

按銀行及其他借貸總額約2,052,000,000港元(二零一五年：1,854,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約9,074,000,000港元(二零一五年：8,603,000,000港元)計算，本集團於二零一六年十二月三十一日之資產負債比率約為23%(二零一五年：22%)。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一六年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約243,000,000港元(二零一五年：280,000,000港元)的款項。

僱員及酬金政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約220名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為25,000,000港元(二零一五年：24,000,000港元)。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

美國聯邦儲備局已在二零一六年十二月及二零一七年三月再加息。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，中國經濟增長減慢可能會對香港租務市場有重大影響。

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一六年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日，香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下，本集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長，可能會錄得市值下降。

中國內地經濟增長已在減慢，而中國政府目標二零一七年國內生產總值增長為約6.5%。加上人民幣的潛在貶值、外資撤離中國內地及中國內地出租業務激烈的競爭，這可能對本集團在中國內地的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國內地經濟增長可能稍遜於市場預期，薪酬、公用事業費及提高物業質素的費用的通脹壓力仍為本集團的其中一個主要的挑戰。

由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於二零一六年五月一日生效，並適用於多種行業包括房地產行業。本集團已採取適當的措施，以確保順利過渡至此新的稅制。

主席報告及管理層之討論及分析

全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪，特別因『政策市』而帶來了不確定性。本集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務及物業發展業務，並把握更多的投資機會。

報告期後事件

有關報告期後的重大事件詳情載於綜合財務報表附註42。

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝本集團股東對吾等之信賴。董事會及管理層已議決在即將舉行之股東週年大會上提呈派付末期股息每股0.75港仙。本人亦謹此感謝各董事之支持及全體員工專心致力辛勤工作。本人深信，我們未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

主席
劉志勇

香港，二零一七年三月三十日

董事及高級管理人員簡介**執行董事**

劉志勇先生，五十七歲，為本公司主席。彼亦為東方網庫控股有限公司（股份代號：430）（「東方網庫」）之主席及董事，該公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

劉志奇先生，六十三歲，為本公司副主席及董事總經理。彼於一九九七年加入本集團。彼亦為東方網庫之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

李兆民先生，六十一歲，於一九九七年加入本集團為獨立非執行董事。彼為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會之會員，亦為李兆民建築師有限公司及弘科建築工程有限公司之創辦人及董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃、產業測量及建築營造之全面服務。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

黃艷森先生，五十一歲，於二零零四年加入本集團為獨立非執行董事。彼為執業會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為香港執業會計師公司康栢會計師事務所有限公司之董事，於財務及審計方面擁有豐富經驗。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

徐家華先生，六十四歲，於二零一零年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中華人民共和國（「中國」）及香港之營運。自二零一三年八月起，徐先生擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為東方網庫、華信地產財務有限公司（股份代號：252）及佳明集團控股有限公司（股份代號：1271）之獨立非執行董事，該等公司的股份於香港聯交所主板上市。

高級管理人員**香港**

蕭偉琮女士，五十二歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的總經理，負責本集團的香港地產業務及總部的營運，擁有地產業務經驗逾二十年。

李應樑先生，四十六歲，於二零一四年加入本集團。彼現為本集團的財務部經理。彼持有學士學位，為香港會計師公會會員。彼在審計及會計方面擁有逾十五年經驗。

劉國賢先生，三十二歲，於二零一二年加入本集團。彼現為本公司的公司秘書。彼持有學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人。彼在秘書、財務及銀行運作方面擁有逾五年經驗。

董事及高級管理人員簡介

中國上海

MASSY Jean-Philippe先生，四十歲，於二零零六年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之總經理，負責上海之物業管理及銷售業務。彼持有管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有逾十年經驗。

樊勤女士，四十七歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之副總經理，負責上海財務部。彼持有國家中級會計師資格，在會計、房地產開發及經營方面擁有逾十五年經驗。

王淑芬女士，六十一歲，於二零零零年加入本集團，為註冊會計師。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責上海採購部成本控制與內部審核，擁有該經驗逾十五年。

王文揚女士，三十八歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責上海物業的租賃及出售工作，擁有該經驗逾十年經驗。

王瑜女士，四十五歲，於二零零二年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責人事及行政部，在人事及行政工作方面擁有逾十年經驗。

毛玲華女士，四十二歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十五年。

沈嬌女士，四十三歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十年。

張謙女士，三十九歲，於二零零三年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十年。

郭瑾弘女士，三十七歲，於二零零二年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之財務部副經理，在會計、物業經營方面擁有逾十年經驗。

中國珠海

顧鶴女士，四十歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼為本集團珠海附屬公司之副總經理。彼擁有國家中級會計師資格，並於會計、房地產開發及經營方面擁有逾十五年經驗。

簡楚珊女士，四十二歲，於二零零七年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團珠海附屬公司之財務部經理，在會計方面擁有逾十年經驗。

董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務已載於綜合財務報表附註1。

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之溢利及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於綜合財務報表第29至33頁及第100至101頁。

董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.75港仙（二零一五年：0.7港仙），給予在二零一七年六月二日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零一七年六月二十二日或前後應付予股東。

財務資料概要

以下為本集團最近五個財政年度之已公佈業績和資產、負債及非控股股東權益概要。該等資料乃摘錄自本公司經作出適當調整及重新分類後之已刊發經審核財務報表。此項概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	263,774	77,319	353,493	216,011	282,610
銷售成本	(43,839)	(43,033)	(38,427)	(32,998)	(35,429)
毛利	219,935	34,286	315,066	183,013	247,181
其他收入及收益	737,854	1,334,746	456,716	878,178	441,531
經營及行政開支	(44,933)	(46,869)	(51,755)	(52,341)	(47,634)
融資成本	(31,544)	(27,453)	(21,024)	(23,087)	(13,912)
除稅前溢利	881,312	1,294,710	699,003	985,763	627,166
所得稅（開支）／抵免	(196,558)	(379,222)	(52,215)	(81,400)	2,883
年內溢利	684,754	915,488	646,788	904,363	630,049
應佔：					
本公司股東	516,430	659,603	480,088	710,464	535,554
非控股股東權益	168,324	255,885	166,700	193,899	94,495
	684,754	915,488	646,788	904,363	630,049

董事會報告

資產、負債及非控股股東權益

	截至十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	10,530,526	10,000,974	8,583,290	8,055,342	6,603,342
負債總額	(3,508,793)	(3,252,140)	(2,481,883)	(2,332,824)	(1,885,324)
非控股股東權益	(1,348,538)	(1,462,943)	(1,287,464)	(1,276,604)	(1,079,957)
	<u>5,673,195</u>	<u>5,285,891</u>	<u>4,813,943</u>	<u>4,445,914</u>	<u>3,638,061</u>

業務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至7頁「主席報告及管理層之討論及分析」一節中及構成「董事會報告」的一部分。

環境政策及表現

本集團致力支持環境可持續性。本集團在日常業務營運中實施不同的政策及措施，以減低集團對環境的影響。本公司亦努力於辦公室範圍內適當地採用循環再用及減廢措施。

遵守相關法律及規例

於回顧年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，僱員管理的重點為聘用及培養合適人才。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

本集團亦明白，與商業夥伴保持長期良好關係亦為本集團主要目標之一。故此，管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、適時交流想法及共享最新業務資料。於回顧年度內，本集團與商業夥伴之間並沒有重大而明顯的糾紛。

物業、廠房及設備以及投資物業

本年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

持有作出售之物業

本集團之持有作出售之物業詳情載於綜合財務報表附註18。

股本及購股權計劃

本年內，本公司股本及購股權計劃之變動詳情分別載於綜合財務報表附註29及30。

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註43及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，根據百慕達公司法計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備約達1,098,366,000港元。

主要客戶及供應商

本年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團營業額及本集團購貨額不足30%。

董事

本年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事（「董事」）如下：

執行董事

劉志勇先生	(主席)
劉志奇先生	(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民先生
黃艷森先生
徐家華先生
盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日退任)

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

根據本公司之公司細則，李兆民先生及徐家華先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上重選連任。

董事會報告

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團之高級管理人員簡介載於年報第8至9頁。

董事之服務合約

擬於下屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內不作補償（法定補償除外）即不可終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除綜合財務報表附註37所披露之該等交易外，本年內，董事並無於本公司或其任何控股公司或附屬公司所訂立與本集團業務有重大關係之合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效並於整個財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

企業管治

本公司之企業管治原則及常規載列於本年度之「企業管治報告」中。

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零一六年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91

董事會報告

於相聯法團－本公司之附屬公司東方網庫普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

除以上所述者外，一名董事以本公司利益於若干附屬公司中持有非實益個人股本權益，純粹為符合公司股東之最低規定。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日止，概無董事或本公司行政總裁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）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及綜合財務報表附註30披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

董事會報告

主要股東於股份中之權益

就任何董事目前所知，於二零一六年十二月三十一日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	2,195,424,000*	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	601,631,712*	14.39

* Power Resources Holdings Limited透過全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited持有本公司股份而擁有間接權益，故被視為擁有本公司2,797,055,712股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日，就任何董事目前所知，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於綜合財務報表附註37。

公眾持股量之足夠性

根據本公司可供公眾取得之資料及就董事所知悉，截至本報告刊發日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

核數師

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料變更

根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條，須於本報告中予以披露的由本公司二零一五年年報發出之日起本公司董事資料變更如下：

- 一 盧益榮先生、黃艷森先生、李兆民先生及徐家華先生的董事袍金由二零一六年四月一日起調整為每月7,000港元。

董事變動情況

因其他事務，盧益榮先生於二零一六年五月二十六日召開的二零一六年年度股東大會結束時退任本公司獨立非執行董事，及同時辭任本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零一六年五月二十六日起生效。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零一七年三月三十日

企業管治報告

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治著重優質之董事會、穩健之內部監控，以及對全體股東展現之透明度及責任。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，董事認為，截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

守則之守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會，並對股東意見有公正之了解。獨立非執行董事李兆民先生未能出席本公司於二零一六年五月二十六日舉行之股東週年大會，此乃因彼需處理其他業務。

董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達致成功。

目前，董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。董事會由劉志勇先生領導。劉志勇先生負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃；評估本集團表現；以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項並及時獲得充分可靠之資料。

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

除劉志奇先生為劉志勇先生之胞兄外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

企業管治報告

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險。

已對於服務董事會分別超過19年的李兆民先生及服務超過12年的黃艷森先生的獨立性作出考慮。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事簡介載於第8頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
劉志勇先生	14/14	1/1
劉志奇先生	14/14	1/1
獨立非執行董事		
李兆民先生	11/12	0/1
黃艷森先生	12/12	1/1
徐家華先生	12/12	1/1
盧益榮先生（於二零一六年五月二十六日退任）	9/9	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取公司的全面資料。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將（視適用情況而定）審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一六年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零一六年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於第10至16頁的「董事會報告」內。

董事對財務報表之責任

由財務部（由本公司合資格會計師管理）之協助下，董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表所承擔之匯報責任聲明載列於本年報內之獨立核數師報告。

儘管本集團於報告期末之流動負債淨額為約366,132,000港元，董事確認，經作出合理查詢後，據彼等所深知，彼等並不知悉任何重大的不明朗事件或狀況或會嚴重影響本集團持續經營的能力。詳情請參閱綜合財務報表附註2.1的「持續經營」。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零一六年為董事提供有關環境、社會及管治報告、上市規則合規、會計及稅務更新、及董事責任的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

持續專業發展計劃類別

執行董事

劉志勇先生
劉志奇先生

A, B
A, B

獨立非執行董事

李兆民先生
黃艷森先生
徐家華先生
盧益榮先生（於二零一六年五月二十六日退任）

A, B
A, B
A, B
A, B

附註：

A：有關企業管治及監管更新的閱讀資料及研討會

B：有關董事職責、環境、社會及管治報告、上市規則合規、會計及稅務更新、及其他適用法律及監管規定的閱讀資料及研討會

主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第C.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)以考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統、本集團內部審核功能的有效性，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

黃艷森先生(主席)	4/4
李兆民先生	3/4
徐家華先生	4/4
盧益榮先生(於二零一六年五月二十六日辭任)	2/2

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

修訂審核委員會的職權範圍

審核委員會職權範圍已於二零一六年八月二十二日修訂，以反映香港聯合交易所有限公司按上市公司於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間適用的守則就風險管理及內部監控提出建議所產生審核委員會額外職責。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。

企業管治報告

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
徐家華先生 (主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1
盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日辭任)	0/0

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。選擇標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。新委任董事須於其獲委任後之第一屆股東大會上退任及重選。於各股東週年大會上，三分之一董事 (或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目) 須輪值退任職務。退任董事合資格重選連任。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
劉志勇先生 (主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1
徐家華先生	1/1
盧益榮先生 (於二零一六年五月二十六日辭任)	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

高級管理人員薪酬等級

根據守則第B.1.5段，於截至二零一六年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註9。

風險管理及內部控制

董事會就維持健全有效之內部監控和風險管理系統承擔整體責任。董事會已辨識本集團所面對的最大風險，並確定董事會為達致本集團的戰略目標而願意承受的風險水平。內部審計部經已於二零一六年度成立。此外，本集團設立其風險管理系統。第一道防線，各業務單位的營運經理各自承擔及監控日常風險。內部審計師作為第二道防線，對風險管理系統的整體效益提供獨立及客觀的保證。

企業管治報告

審核委員會根據內部審計師發出的檢討報告，審閱本集團之風險管理及內部監控系統的適切性和效率。經過審核委員會的審閱，董事會認為本集團的內部監控和風險管理系統是有效和足夠。

由於任何風險管理及內部監控系統都有其本身的限制，因此本集團的風險管理及內部監控系統的設立旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能提供合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失。

本集團亦已實施程序，包括需由指定董事預先審批交易本集團的證券、通知董事及相關員工有關常規禁制買賣期及證券交易限制，以及按照指定目的及需知情的基準發佈資料，以防止本集團之內可能不當地處理內幕消息。

業務模式及策略

本集團旨在採納靈活的業務模式及策略以及審慎風險及資本管理框架維持長遠盈利能力及資產增長。董事會已於並將繼續於本集團之業務模式發展中發揮積極作用，以保留本集團為客戶提供優質服務的文化；保持本集團之業務策略以帶動業務拓展及機遇；及維持本集團訂立策略性目標、重點及行動以激勵員工實現業務及財務目標。本集團於二零一六年之業務回顧及財務回顧詳情載於本年報「主席報告及管理層之討論及分析」一節。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，外聘核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成不利影響。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約680,000港元，及並沒有收取稅務顧問服務費。

公司秘書

截至二零一六年十二月三十一日，本公司的公司秘書劉國賢先生符合上市規則第3.28條及第3.29條所列之要求。作為本公司的僱員，公司秘書協助董事工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。截至二零一六年十二月三十一日，彼獲得不少於十五個小時的相關培訓，其履歷載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

股東權利**股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序**

持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東之書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

企業管治報告

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室

電郵：contact@multifield.com.hk

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會提出建議之程序

股東可於股東大會上提出書面要求動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點（地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室），註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

投資者關係及溝通

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

事實上，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，個別決議案將因應個別重要問題而提出。

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致萬事昌國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載列於第29頁至第101頁的萬事昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例(「公司條例」)之披露規定妥善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及與釐定公平值有關的估計。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為8,210,402,000港元的投資物業，於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認的投資物業公平值變動產生的收益為約716,658,000港元。

貴集團的所有投資物業乃根據與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值列賬。

估值是運用直接比較法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及使用估計及假設，包括類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應該等物業的位置及狀況的任何差異作出調整。

就投資物業之估值而言，我們執行之主要程序包括：

- 與管理層溝通估值師所用之評估方法，獲得所有物業公平估值報告及評估有關估值師所用之方法合理及相關性；
- 評估釐定公平值所採用關鍵輸入數據的適切性，比較關鍵輸入數據與支持證據如最近之市場買賣交易；
- 委聘審計專家協助我們評估所採納之估值方法的適當性以及其假設及關鍵輸入數據評估的合理性；及
- 評估獨立合資格專業估值師之資歷、能力及客觀性，並審閱彼等與貴集團的委聘條款。

關鍵審核事項**我們進行審核時如何處理關鍵審核事項****按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值**

參閱綜合財務報表附註21。

我們將按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及其對收入之影響。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團已將按面值為1,249,898,000港元之上市股權投資列為第一層金融工具（按活躍市場買入報價計算）。

就貴集團的上市股權投資的投資組合之存在，估值及完整性而言，我們執行之主要程序包括：

- 評估投資交易記錄及投資組合進行估值的流程；
- 確保上市投資的價格與外部報價一致；及
- 上市投資控股獨立地獲得第三方託管人確認。

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事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之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

貴公司董事由審核委員會協助下負責監督貴集團的財務報告流程。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合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。並按照百慕達公司法第90條款向閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數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，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得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因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘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對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

獨立核數師報告

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦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職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是陳展鵬。

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

陳展鵬
執業證書編號：P05746

香港，二零一七年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	263,774	77,319
銷售成本		(43,839)	(43,033)
毛利		219,935	34,286
其他收入及收益	5	20,052	20,729
外幣匯兌差額，淨額		1,144	(18,766)
投資物業之公平值收益，淨額		716,658	1,332,783
經營及行政開支		(44,933)	(46,869)
融資成本	7	(31,544)	(27,453)
除稅前溢利	6	881,312	1,294,710
所得稅支出	10	(196,558)	(379,222)
年內溢利		684,754	915,488
其他全面收益			
於其後重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動		—	(1,727)
計入綜合全面損益表之收益之重新分類調整			
— 出售收益		—	(7,011)
		—	(8,738)
因換算海外業務之匯兌差額		(205,510)	(191,089)
本年度其他全面支出		(205,510)	(199,827)
本年度全面收益總額		479,244	715,661
應佔年內溢利：			
本公司股東		516,430	659,603
非控股股東權益		168,324	255,885
		684,754	915,488
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		369,094	526,293
非控股股東權益		110,150	189,368
		479,244	715,661
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	12.35港仙	15.78港仙

有關股息詳情載於綜合財務報表附註11。

綜合財務狀況報表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	327,870	337,779
投資物業	15	8,210,402	7,688,550
預付土地租賃款項	16	391	400
會所債券		670	670
可供出售投資	17	—	—
非流動資產總值		<u>8,539,333</u>	<u>8,027,399</u>
流動資產			
持有作出售之物業	18	281,851	281,851
貿易應收款項	19	13,725	9,440
預付款項、按金及其他應收款項	20	8,080	10,400
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	21	1,249,898	1,129,176
已抵押存款	22	353	564
現金及現金等值項目	22	437,286	542,144
流動資產總值		<u>1,991,193</u>	<u>1,973,575</u>
資產總值		<u>10,530,526</u>	<u>10,000,974</u>
流動負債			
貿易應付款項	23	2,894	906
其他應付款項及應計開支	24	198,061	215,337
已收取按金		56,417	60,057
衍生金融工具	25	—	52,691
計息銀行及其他借貸	26	2,052,054	1,854,332
應付稅項		47,899	43,203
流動負債總值		<u>2,357,325</u>	<u>2,226,526</u>
流動負債淨值		<u>(366,132)</u>	<u>(252,951)</u>
總資產減流動負債		<u>8,173,201</u>	<u>7,774,448</u>

綜合財務狀況報表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
應付一名董事款項	27	1,772	2,124
遞延稅項負債	28	<u>1,149,696</u>	<u>1,023,490</u>
非流動負債總值		<u>1,151,468</u>	<u>1,025,614</u>
資產淨值		<u>7,021,733</u>	<u>6,748,834</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	29	41,804	41,804
儲備	31	<u>5,631,391</u>	<u>5,244,087</u>
		5,673,195	5,285,891
非控股股東權益		<u>1,348,538</u>	<u>1,462,943</u>
權益總額		<u>7,021,733</u>	<u>6,748,834</u>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

本公司股東應佔下列項目

	已發行股本 千港元 (附註29)	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年一月一日	41,804	39,116	293,372	13,021	612,764	3,813,866	1,287,464	6,101,407
本年度全面(支出)／收益總額	—	—	—	(5,573)	(127,737)	659,603	189,368	715,661
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	(13,889)	(13,889)
已宣派二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	(29,263)	—	(29,263)
二零一五年中期股息	—	—	—	—	—	(25,082)	—	(25,082)
於二零一五年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>7,448*</u>	<u>485,027*</u>	<u>4,419,124*</u>	<u>1,462,943</u>	<u>6,748,834</u>
於二零一六年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	485,027	4,419,124	1,462,943	6,748,834
本年度全面(支出)／收益總額	—	—	—	—	(147,336)	516,430	110,150	479,244
已宣派二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	(29,263)	—	(29,263)
二零一六年中期股息	—	—	—	—	—	(25,082)	—	(25,082)
收購非控股權益(附註41)	—	—	—	—	—	72,555	(224,555)	(152,000)
於二零一六年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>7,448*</u>	<u>337,691*</u>	<u>4,953,764*</u>	<u>1,348,538</u>	<u>7,021,733</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況報表之綜合儲備約為5,631,391,000港元(二零一五年：5,244,087,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務現金流出淨額	32	(4,573)	(406,894)
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(8,491)	(2,140)
購入投資物業		(74,506)	(15,946)
購入可供出售投資		—	(2,496)
已抵押存款減少		211	45,572
出售物業、廠房及設備項目所得款項		502	322
出售可供出售投資所得款項		—	288,877
已收利息		1,619	2,584
投資業務現金(流出)／流入淨額		(80,665)	316,773
融資業務之現金流量			
新增計息銀行借貸		113,000	325,000
償還計息銀行借貸		(142,120)	(199,500)
短期循環貸款變動淨額		226,842	388,416
應付一名董事款項減少		(352)	(3,939)
已付非控股股東股息		—	(137,579)
收購非控股權益		(152,000)	—
已付利息		(30,614)	(27,238)
已付股息		(54,302)	(54,336)
融資活動現金(流出)／流入淨額		(39,546)	290,824
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(124,784)	200,703
年初現金及現金等值項目		542,144	320,814
外幣匯率變動之影響，淨額		19,926	20,627
年終現金及現金等值項目		437,286	542,144
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	22	99,486	542,144
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	22	337,800	—
現金及現金等值項目		437,286	542,144

1. 公司及集團資料

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 買賣證券及投資控股。

董事認為，本公司之控股公司為Lucky Speculator Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
Call Rich Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	61.04 (附註(ii))	投資控股
Chater Land Limited	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
志敏投資有限公司	香港／中華人民共和國 (「中國」)	2港元	63.20	物業投資
國際船務有限公司	香港	1港元	100	物業投資
Ernesto Investments Limited	英屬處女群島	1美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
富利源有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Forever Richland Limited	英屬處女群島	50,000美元	75	投資控股

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
運達集團有限公司	香港／中國	2港元	63.20	物業投資
得利顧問有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女群島／中國	50,000美元	76.62 (附註(i)及(iii))	物業投資
華裕置業有限公司	香港	2港元	100	物業投資
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	100	物業投資
Head Wonder International Limited	英屬處女群島	10,000美元	63.20	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	76.62 (附註(i)及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司# (附註(v))	中國	10,000,000美元	100	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港／中國	10,000港元	100	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	64.06	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	64.06	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	64.06	提供管理服務

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
Linkful Properties Company Limited	香港／中國	2港元	64.06	投資控股及物業投資
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股
Lucky River Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
實富有限公司	香港	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
萬事昌(控股)有限公司	香港	1,000,000港元	100	投資控股、提供管理 服務及代理服務
萬事昌酒店式公寓管理(上海) 有限公司#(附註(v))	中國	200,000美元	100	提供物業管理及 行政服務
萬事昌國際酒店管理有限公司	香港	10,000港元	100	提供物業管理及 行政服務
Multifield Investment (HK) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Management Services Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
萬事昌置業有限公司	香港／中國	9,000港元	100	投資控股及物業投資

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	100	提供物業代理服務
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	100	提供物業管理服務
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	40美元	100	投資控股
新福管理有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
東方網庫控股有限公司	百慕達	27,000,000港元	64.06	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	64.06	物業投資
太子置業有限公司	香港	10,000港元	100	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
富宏置業有限公司	香港	普通股110,000港元 無投票權遞延股 10,000港元	100	物業投資
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女群島	3美元	100	投資控股
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
泰聯發展有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100	物業投資
通勝企業有限公司	香港	2港元	100	物業投資
溫莎物業管理(上海)有限公司# (附註(v))	中國	200,000美元	100	提供物業管理 服務
萬麗酒店物業管理(上海)有限公司# (附註(v))	中國	140,000美元	100	提供物業管理 服務
永泰昌有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠卓有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠承有限公司	香港	100港元	100	物業投資
珠海市世紀西海房地產投資 有限公司(附註(vi))	中國	10,000,000人民幣	100	物業發展
珠海萬事昌酒店有限公司(附註(v))	中國	20,000,000美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務有限公司 (附註(v))	中國	120,000港元	100	提供物業諮詢 服務

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。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)**附屬公司之資料 (續)**

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

除Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司均由本公司間接持有。

附註：

- (i) 該等公司為本公司非全資擁有附屬公司之附屬公司，故此因本公司具控制權而將該等公司入賬為附屬公司。
- (ii) 本集團持有該附屬公司45%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司 (持有該附屬公司25.04%股本權益) 之64.06%權益而持有該附屬公司16.04%間接股本權益。
- (iii) 本集團持有該等附屬公司67%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司 (持有該等附屬公司15.02%股本權益) 之64.06%權益而持有該等附屬公司9.62%間接股本權益。
- (iv) 本集團持有該等附屬公司51%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司 (持有該等附屬公司18%股本權益) 之64.06%權益而持有該附屬公司11.53%間接股本權益。
- (v) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (vi) 該附屬公司為於中國成立之有限公司。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳盡列出其他附屬公司之資料將導致資料過於冗長。

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。除投資物業及若干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。

除另有註明外，該等財務報表以港元 (「港元」) 呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。

持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為366,132,000港元。儘管如此，本公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設本集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為Power Resources Holdings Limited經已確認為本集團提供必需資金，以使本集團可於債務到期時履行其責任。

2.1 編製基準 (續)

合併基準

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

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。所有本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，將於合併時悉數撤銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動(下文附屬公司的會計政策所述)，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。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

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的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並未對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

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

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

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

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15號建立一個新的五步模式，以確認客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行績效責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認規定。二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響進行初步評估。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。

於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要**公平價值計量**

本集團於每個報告期完結日按公平價值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平價值指於計量日期之市場參與者之間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或在未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平價值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

非金融資產之公平價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之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之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況之估值技術，而其有足夠數據計量公平價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表確認或披露公平價值之所有資產及負債，均根據對公平價值計量整體而言屬重要之最低層輸入數據在下述公平價值等級架構內進行分類：

- 第一層 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計算
- 第二層 — 按估值技巧計算（藉此直接或間接可觀察對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據）
- 第三層 — 按估值技巧計算（藉此觀察不到對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據）

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團於每個報告期完結日通過重新評估分類（基於對公平價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據）以決定等級架構內各層之間是否有轉移。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時（金融資產及投資物業除外），則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產（商譽除外）過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值（扣除折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入其產生期間之綜合損益及其他全面收益表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士或該人士之近親，而該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**關連人士 (續)**

(b) 該實體符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的母公司，附屬公司或集團旗下成員公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一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連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員(或為該實體母公司的)；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、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之綜合損益及其他全面收益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期之個別資產及作相應折舊。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
船隻	20%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目包括任何重大部份之初步確認於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並於綜合損益及其他全面收益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

在建物業

仍在興建階段之物業乃歸類為非流動資產，及按成本減累計減值虧損列賬。成本包括與土地租賃權益有關之收購成本及該等物業應佔之直接發展成本。土地權益於預期可使用年期攤銷及計入為在建物業成本之一部分。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業之定義之物業租賃權益)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益及其他全面收益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益及其他全面收益表中予以確認。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**持有作出售之物業**

持有作出售之物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括發展期內之地價、撥充資本之利息及該等物業之應佔其他直接成本。可變現淨值按估計售價減直至完工時之所有成本(如適用)及市場推廣與出售之成本計算。

租賃

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險由出租人保留之租賃，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準於租期內計入損益及其他全面收益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在損益及其他全面收益表中扣除。

根據經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按直線基準於租期內確認。

投資及其他金融資產**初始確認及計量**

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公平價值列帳之金融資產、貸款及應收帳款及可供出售之金融投資，或分類為指定為作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。除經損益按公平價值列帳之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公平價值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

所有定期金融資產買賣乃於交易日期即本集團承諾買賣資產之日期確認。定期買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之期間內交付之金融資產。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、借貸應收款項、上市及非上市金融工具及衍生金融工具。

隨後計量

金融資產按其分類之隨後計量如下：

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值入賬並於收益表處理之金融資產

按公平值入賬並於收益表處理之金融資產包括持作交易用途之金融資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作交易用途。衍生工具 (包括個別嵌入式衍生工具) 亦分類為持作交易用途，惟指定為實際對沖工具 (定義見香港會計準則第39號) 者除外。

按公平值入賬之金融資產按公平值於財務狀況報表入賬，而淨公平值變動則在損益及其他全面收益表內呈列於收入。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息或賺取之利息，有關股息乃根據下文「收入確認」一節所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值入賬於收益表中處理的金融資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號下的標準時指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表之其他收入內。減值產生之虧損於損益及其他全面收益表之融資成本 (貸款) 及其他開支 (應收款項) 內確認。

可供出售財務投資

可供出售財務投資乃於上市及非上市股權投資及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股權投資乃既未分類為持作交易用途亦未指定為按公平值計入收益表之股權投資。

於初步確認後，可供出售財務投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時方於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益及其他全面收益表內其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃重新分配自可供出售投資重估儲備至損益及其他全面收益表內的其他支出。通過持有可供出售財務投資賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，按照下文「收入確認」所載政策在損益及其他全面收益表確認為「收入」。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**投資及其他金融資產 (續)****可供出售財務投資 (續)**

當(a)該項投資合理之公平值之估計範圍存在重大可變性或(b)在一定範圍內各種估計之可能性不能合理評估並用於估算公平值，故非上市股權投資之公平值不能可靠計量，則有關投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意圖是否仍然合適。倘於罕見情況下，因市場交投淡靜，本集團因而無法買賣有關金融資產，則倘管理層有能力並有意於可見將來持有該等金融資產或持有至到期日，本集團可選擇將該等資產重新分類。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類之日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益及其他全面收益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所得現金流量全數付予第三方；及本集團(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓亦無保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時，其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報，及並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於每個報告期完結日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

任何已識別減值虧損之金額按資產帳面值與估計未來現金流量現值之差額（不包括尚未產生之未來信貸虧損）計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率（即首次確認時計算之實際利率）貼現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益及其他全面收益表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，及所有從屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撇銷於其後收回，則收回數額將計入損益表中之其他支出。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**金融資產減值 (續)***按成本列值之資產*

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之非上市股權工具出現減值虧損，或衍生資產掛鈎並必須通過交付該非上市股權工具結算則虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值（按類似金融資產之現行市場回報率折現）之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務投資

就可供出售財務投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本（扣除任何本金付款和攤銷）和其現有公平值，扣減之前曾被確認在損益及其他全面收益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收入移除，並在損益表中確認。

倘股權投資被列作可出售類別，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益及其他全面收益表內確認之任何減值虧損計量）將從其他全面收入中移除，並於損益及其他全面收益表內確認。歸類為可供出售之股權工具之減值虧損不可透過損益及其他全面收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收入中確認。

需要判斷確定什麼是「大幅」或「長期」。在作出判斷時，本集團會考慮（其中包括其他因素）投資的公平值低於其成本的持續時間或程度。

金融負債*初始確認與計量*

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平價值列帳之金融負債、貸款及借貸，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具（視情況而定）。

所有金融負債初步按公平值確認及，倘為貸款及借貸，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項及計息借款及其他借貸。

隨後計量

金融負債按其分類之隨後計量如下：

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

按公平值入賬並於收益表處理之金融負債

按公平值入賬並於收益表處理之金融負債包括持有作銷售之金融負債及金融負債在初始時指定為按公平值入賬並於收益表處理。

倘購買該金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於損益及其他全面收益表內確認。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

初始確認時以公平值入賬並於收益表處理的金融負債是指定於初始確認日期，且僅當在香港會計準則第39號的標準備是滿意的。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益及其他全面收益表內確認。

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

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**終止確認金融負債**

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益表內。

抵銷金融工具

倘及有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況報表內呈報淨金額。

金融工具公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而定，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析。

衍生金融工具**初始確認及隨後計量**

衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入損益表。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款和短期流動性極高的投資項目(該等項目可在無重大價值轉變的風險下換算為已知數額的現金及一般自收購起計三個月內短期間到期)，減須按要求償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制的定期存款及與現金性質相似之資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益表內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收入或直接於權益確認。

本期及以前期間之即期稅項資產及負債，乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅法)、並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例、按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初次確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初始確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**所得稅 (續)**

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末予以重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，惟必須存在容許將即期稅項資產抵銷及即期稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項與同一實體及同一稅務當局有關，方可實行。

收入確認

收入乃於經濟利益有可能流入本集團，並能以可靠方式計算時按以下基準確認：

- (a) 利息收入，按實際利率法以累計基準計算，實際利率即將於金融工具估計可用年期或更短期間（倘適用）內所收取估計日後現金準確折算至該金融資產賬面淨值的利率；
- (b) 股息收入，會在股東收取款項的權利被確立時確認；
- (c) 政府補助、津貼，由中華人民共和國（「中國」）有關政府部門以退還所得稅、增值稅（非與購買物業、廠房及設備有關）及各類稅項之形式授出以作為於中國各城市投資之激勵措施，會在取得有關批准時於損益及其他全面收益表確認；
- (d) 出租物業之租金收入，於物業出租期間及於租約期按時間比例基準確認；
- (e) 來自提供服務式住宅及物業管理的收入，當服務提供時確認；
- (f) 出售債務證券產生的收益，於交易日期確認。
- (g) 證券交易之已實現之公平值損益以交易日準則，而未實現之公平值損益則以報告期末日之公平值改變為準；及
- (h) 衍生金融工具交易之公平值損益以報告期末日之公平值改變為準。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，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。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」）。

與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公平值計算。該公平值乃使用適當的期權定價模式確定。

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。期內於損益及其他全面收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平值內。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平值內，並將即時支銷回報。

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，則在達致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平值有所增加，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。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)**其他僱員福利***退休金計劃*

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有資格參加強積金計劃的僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

本集團在中國內地經營之附屬公司所有員工須參與地方市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃按彼等之工資領取總額之若干百分比供款以資助該等福利。根據中央退休金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在損益及其他全面收益表中扣除。

僱員條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此，可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合香港僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至報告期末因其向本集團提供服務而賺取於可見將來之款項而作出最準確之估計計算。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入會自合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

股息

由於本公司組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息，故中期股息乃同步建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時乃即時以負債入賬。

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事擬派末期股息於財務狀況表的權益內分類為獨立分配保留利潤，直至股東大會批准有關股息。隨著香港公司條例(第622章)推行後，擬派末期股息於綜合財務報表附註內披露。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額均會於損益表確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用測量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目所產生的盈虧的處理方法與確認按公允價值計量的項目公允價值變動的盈虧者一致(換言之，於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之綜合損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收入內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部份會於損益表確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 重大會計估計及判斷

於編製本集團之財務報表時，需要管理層作出可能影響報告收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據本集團的判斷（根據安排條件及條款的評估），將保留此等以經營租賃出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

投資物業及業主自用物業間之分類

本集團釐訂物業是否符合投資物業，並已制定作出該判斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或作資本增值或同時為兩者之物業。因此，本集團考慮物業賺取現金流量是否大致與本集團持有之其他資產不同。

部分物業包含持有作賺取租金或作資本增值之部分，亦包含持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部分。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，僅有微不足道之部分乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

就個別物業基準作出判斷以釐訂附屬服務是否對物業重要而決定物業不符合成為投資物業之資格。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平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平值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公平值變動之遞延稅項，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，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

3. 重大會計估計及判斷 (續)

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

金融工具公平值

金融工具(如股本及債項工具)乃按公平值計入財務狀況報表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

應收款項減值

本集團管理層釐定應收款項之減值撥備。該估計乃以本集團客戶之信貸歷史及現時市況為基準。管理層將於各報告期末重新評估估計。

投資物業公平值估計

按附註15所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 業務分類資料

為以便管理，本集團現有以下四個（二零一五年：四個）可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理服務分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入；及
- (d) 公司及其他分類。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團來自經營業務之除稅前溢利／虧損計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、融資成本以及其他收益。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸、應付一名董事款項，應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易（二零一五年：無）。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：										
外界客戶之收入	<u>184,756</u>	<u>191,508</u>	<u>28,710</u>	<u>24,121</u>	<u>50,308</u>	<u>(138,310)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>263,774</u>	<u>77,319</u>
分類業績	<u>141,585</u>	<u>133,531</u>	<u>(823)</u>	<u>1,171</u>	<u>54,797</u>	<u>(151,249)</u>	<u>(19,413)</u>	<u>(14,802)</u>	<u>176,146</u>	<u>(31,349)</u>
對賬：										
貸款及應收款項之利息收入									1,631	2,584
投資物業之公平值收益，淨額	716,658	1,332,783	-	-	-	-	-	-	716,658	1,332,783
其他收益									18,421	18,145
融資成本									(31,544)	(27,453)
除稅前溢利									<u>881,312</u>	<u>1,294,710</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類資產	8,962,381	8,442,922	58,330	55,219	1,349,840	1,270,530	159,975	232,303	10,530,526	10,000,974
資產總值									<u>10,530,526</u>	<u>10,000,974</u>
分類負債	158,498	164,303	26,439	17,163	119	69,713	11,464	13,947	196,520	265,126
對賬：										
未分配之負債									<u>3,312,273</u>	<u>2,987,014</u>
負債總額									<u>3,508,793</u>	<u>3,252,140</u>

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他分類資料：										
折舊及攤銷	5,563	4,686	1,064	907	-	-	777	847	7,404	6,440
投資物業之公平值收益淨額	716,658	1,332,783	-	-	-	-	-	-	716,658	1,332,783
公平值虧損之按公平值入賬										
並於收益表處理之股權投資，淨額	-	-	-	-	(49,101)	(130,326)	-	-	(49,101)	(130,326)
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	-	-	-	-	52,691	(52,691)	-	-	52,691	(52,691)
資本開支*	<u>82,943</u>	<u>16,834</u>	<u>47</u>	<u>1,229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>23</u>	<u>82,997</u>	<u>18,086</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
外界客戶之收入	<u>120,203</u>	<u>(72,756)</u>	<u>143,571</u>	<u>150,075</u>	<u>263,774</u>	<u>77,319</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)	香港		中國內地		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	<u>2,904,519</u>	<u>2,634,631</u>	<u>5,634,144</u>	<u>5,392,098</u>	<u>8,538,663</u>	<u>8,026,729</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	184,756	191,508
服務式住宅及物業管理	28,710	24,121
公平值虧損之按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資，淨額	(49,101)	(130,326)
公平值收益／(虧損)之衍生金融工具	52,691	(52,691)
上市投資之股息收入	46,718	31,226
可供出售投資之利息收入	—	13,481
	<u>263,774</u>	<u>77,319</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	1,631	2,584
出售物業、廠房及設備項目之收益	500	263
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	—	7,011
其他	17,921	10,871
	<u>20,052</u>	<u>20,729</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售成本	43,839	43,033
折舊	7,395	6,432
預付土地租賃款項攤銷	9	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	182	214
核數師酬金－核數服務	680	680
出售物業、廠房及設備之盈利	(500)	(263)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	27,039	21,257
外幣匯兌差額，淨額	(1,144)	18,766
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金(附註8))：		
薪金、工資及其他福利	25,176	23,583
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	270	246
總僱員開支	25,446	23,829

附註：

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零一五年：無)。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸、透支和其他借貸之利息	31,544	27,453

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金

本年度董事及行政總裁酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	562	624
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	4,920	5,265
退休金計劃供款	36	36
	4,956	5,301
	5,518	5,925

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
李兆民先生	165	156
黃艷森先生	165	156
徐家華先生	165	156
盧益榮先生(於二零一六年五月二十六日退任)	67	156
	562	624

本年內概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪酬、津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,760	18	2,778
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,160	18	2,178
	<u>—</u>	<u>4,920</u>	<u>36</u>	<u>4,956</u>
二零一五年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,970	18	2,988
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,295	18	2,313
	<u>—</u>	<u>5,265</u>	<u>36</u>	<u>5,301</u>

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

本年內，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一五年：兩名)董事及行政總裁，酬金之詳情載於上文附註8。本年度其餘三名(二零一五年：三名)既非董事亦非行政總裁最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,737	1,627
退休金計劃供款	54	53
	<u>1,791</u>	<u>1,680</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目 二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團經營所在之中國內地之現行稅率計算。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	6,203	5,738
以往年度撥備(超額)/不足	(8)	513
即期－中國內地		
本年度稅項支出	12,654	14,096
遞延稅項(附註28)	<u>177,709</u>	<u>358,875</u>
本年度稅項支出總額	<u>196,558</u>	<u>379,222</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

採用本公司及其大部分附屬公司所在的國家(或司法權區)之適用稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

二零一六年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>284,303</u>	<u>597,009</u>	<u>881,312</u>
按適用稅率計算之稅項	46,910	149,252	196,162
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率 對以前期間的即期稅項的調整	— (8)	(136,598) —	(136,598) (8)
毋須繳稅收入	(85,215)	—	(85,215)
不可扣稅支出	46,241	—	46,241
未確認稅項虧損	1,341	—	1,341
動用前期稅項虧損	(1,381)	—	(1,381)
中國土地增值稅項之影響	—	176,016	176,016
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>7,888</u>	<u>188,670</u>	<u>196,558</u>

二零一五年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>39,180</u>	<u>1,255,530</u>	<u>1,294,710</u>
按適用稅率計算之稅項	6,465	313,883	320,348
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率 對以前期間的即期稅項的調整	— 513	(299,787) —	(299,787) 513
毋須繳稅收入	(34,310)	—	(34,310)
不可扣稅支出	34,733	—	34,733
未確認稅項虧損	1,674	—	1,674
動用前期稅項虧損	(1,198)	—	(1,198)
中國土地增值稅項之影響	—	357,249	357,249
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>7,877</u>	<u>371,345</u>	<u>379,222</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

11. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息－每股普通股0.6港仙 (二零一五年：0.6港仙)	25,082	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一五年：0.7港仙)	31,353	29,263
	<u>56,435</u>	<u>54,345</u>

待股東於本公司將於二零一七年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一七年六月二十二日或前後寄發予於二零一七年六月二日名列本公司股東名冊之股東。

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通權益持有人應佔盈利約516,430,000港元(二零一五年：659,603,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一五年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

13. 有重大非控股股東權益的部分擁有附屬公司

下表列出了Rich Returns Limited，本集團之附屬公司，而具有重大的非控股股東權益的信息。

	二零一六年 %	二零一五年 %
非控股股東權益持有股權百分比	<u>37.47</u>	<u>37.47</u>
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年盈利分配至非控股股東權益	<u>99,433</u>	<u>171,734</u>
非控股股東權益於報告日之累計結餘	<u>1,091,556</u>	<u>1,048,275</u>

下表說明了上述附屬公司之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	75,658	11,479
總開支	(31,573)	(47,627)
本年度盈利	265,368	458,323
本年度全面收益總額	<u>134,790</u>	<u>336,281</u>
流動資產	850,304	765,428
非流動資產	3,866,219	3,584,558
流動負債	(1,123,820)	(1,116,673)
非流動負債	<u>(679,557)</u>	<u>(435,675)</u>
經營業務之現金流出淨額	(146,519)	(140,730)
投資業務之現金流入淨額	7,894	200,308
融資業務之現金流出淨額	(1,334)	(7,933)
外匯匯率變動之影響，淨額	<u>10,163</u>	<u>14,943</u>
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<u>(129,796)</u>	<u>66,588</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	發展中物業 千港元 (附註)	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
於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 於二零一六年一月一日							
成本	344,532	49,844	2,581	21,937	23,455	–	442,349
累計折舊及減值	(60,477)	(6,883)	(2,581)	(18,671)	(15,958)	–	(104,570)
賬面淨值	<u>284,055</u>	<u>42,961</u>	<u>–</u>	<u>3,266</u>	<u>7,497</u>	<u>–</u>	<u>337,779</u>
於二零一六年一月一日，累計折舊及減值	284,055	42,961	–	3,266	7,497	–	337,779
添置	–	–	–	88	3,114	5,289	8,491
本年度折舊撥備	–	(2,455)	–	(1,163)	(3,160)	(617)	(7,395)
出售	–	–	–	(2)	–	–	(2)
匯兌調整	(10,814)	–	–	(25)	(164)	–	(11,003)
於二零一六年十二月三十一日， 累計折舊及減值	<u>273,241</u>	<u>40,506</u>	<u>–</u>	<u>2,164</u>	<u>7,287</u>	<u>4,672</u>	<u>327,870</u>
於二零一六年十二月三十一日							
成本	333,718	49,844	2,581	22,080	26,285	5,289	439,797
累計折舊及減值	(60,477)	(9,338)	(2,581)	(19,916)	(18,998)	(617)	(111,927)
賬面淨值	<u>273,241</u>	<u>40,506</u>	<u>–</u>	<u>2,164</u>	<u>7,287</u>	<u>4,672</u>	<u>327,870</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

	發展中 物業 千港元 (附註)	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一五年十二月三十一日						
於二零一五年一月一日						
成本	357,112	49,844	2,581	22,700	23,186	455,423
累計折舊及減值	(60,477)	(4,391)	(2,581)	(18,627)	(14,429)	(100,505)
賬面淨值	<u>296,635</u>	<u>45,453</u>	<u>-</u>	<u>4,073</u>	<u>8,757</u>	<u>354,918</u>
於二零一五年一月一日，累計折舊及減值	296,635	45,453	-	4,073	8,757	354,918
添置	-	-	-	460	1,680	2,140
本年度折舊撥備	-	(2,492)	-	(1,229)	(2,711)	(6,432)
出售	-	-	-	(3)	(56)	(59)
匯兌調整	(12,580)	-	-	(35)	(173)	(12,788)
於二零一五年十二月三十一日， 累計折舊及減值	<u>284,055</u>	<u>42,961</u>	<u>-</u>	<u>3,266</u>	<u>7,497</u>	<u>337,779</u>
於二零一五年十二月三十一日						
成本	344,532	49,844	2,581	21,937	23,455	442,349
累計折舊及減值	(60,477)	(6,883)	(2,581)	(18,671)	(15,958)	(104,570)
賬面淨值	<u>284,055</u>	<u>42,961</u>	<u>-</u>	<u>3,266</u>	<u>7,497</u>	<u>337,779</u>

附註：

於二零一六年十二月三十一日，本集團一塊位於中國珠海前山區的商業用途土地為賬面值約169,178,000港元（二零一五年：174,180,000港元），正進行拆遷工作。在二零一五年七月的新拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地政府。本集團會支持當地政府的拆遷工作，並已在近期向當地政府提交拆遷方面的提議。

本集團另一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業用途土地（「斗門土地」）於二零一六年十二月三十一日之賬面值約104,063,000港元（二零一五年：109,875,000港元），本集團於二零一六年七月收到珠海市國土資源局的信件，提及斗門土地的城市規劃有所改變，本集團將不能在斗門土地上興建酒店及商場。斗門區政府聲稱會向本集團回購斗門土地，或以土地置換方式處理。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

減值虧損

本集團於報告期末根據有關非金融資產減值之會計政策 (附註2.4) 測試發展中物業之賬面值是否減值。本集團已評估分類為發展中物業之兩幅土地之可收回金額，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日都沒有減值。可收回金額之估計乃根據資產公平值減除出售成本，並參考獨立專業合資格估值師行羅馬國際評估有限公司進行之估值予以釐定。

15. 投資物業

	完成 千港元	發展中物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	5,930,700	650,000	6,580,700
添置	—	15,946	15,946
公平值收益	1,301,729	31,054	1,332,783
匯兌調整	(240,879)	—	(240,879)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	6,991,550	697,000	7,688,550
添置	—	74,506	74,506
公平值收益	636,164	80,494	716,658
匯兌調整	(269,312)	—	(269,312)
於二零一六年十二月三十一日	<u>7,358,402</u>	<u>852,000</u>	<u>8,210,402</u>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括五個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業、工業物業和發展中物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港及中國的投資物業的公平值是根據羅馬國際評估有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與本集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

在二零一六年十二月三十一日本集團投資物業之公平值由羅馬國際評估有限公司重新估值，這是基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。

在二零一六年十二月三十一日本集團發展中投資物業之公平值由羅馬國際評估有限公司重新估值，這是基於直接比較法測定通過參考可比觀察到的市場交易土及調整以反映該等物業之條件及位置。這亦已計及已產生之建造成本。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)

主要輸入數據為每平方呎市場價格，進行估值時會整體考慮的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

概無更改過往年度所用的估值技術。

管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。管理層認為投資性物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團持有之投資物業已根據經營租賃租予第三者，進一步概要詳情載於綜合財務報表附註34。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為4,631,540,000港元(二零一五年：4,696,070,000港元)之若干投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資之擔保(附註26)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第105至110頁。

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日採用公平值計量			總共 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察 輸入 (第三層) 千港元	
經常性公平值計量：				
二零一六年				
車位	—	450,040	—	450,040
商業物業	—	835,882	—	835,882
住宅物業	—	5,530,930	—	5,530,930
工業物業	—	541,550	—	541,550
發展中投資物業	—	852,000	—	852,000
	—	8,210,402	—	8,210,402
二零一五年				
車位	—	405,760	—	405,760
商業物業	—	788,400	—	788,400
住宅物業	—	5,273,910	—	5,273,910
工業物業	—	523,480	—	523,480
發展中投資物業	—	697,000	—	697,000
	—	7,688,550	—	7,688,550

截至二零一六年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一層及第二層之間轉移及沒有轉入或轉出第三層(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

16. 預付土地租賃款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面值	400	408
已於年內確認	(9)	(8)
	<u>391</u>	<u>400</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>391</u>	<u>400</u>

17. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
非上市股權投資，按成本值	11,589	11,589
減值撥備	(11,589)	(11,589)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

該投資是以成本扣除減值列賬，由於合理的公允價值估計的範圍是如此顯著，董事認為其公允價不能可靠地計算。本集團並無計劃於近期出售。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團可供出售投資於其他全面收入確認之溢利總額約為8,738,000港元，其中本年度約7,011,000港元由其他全面收入重新分類至損益及其他全面收益表內。

18. 持有作出售之物業

持有作出售之物業以成本與可變現淨值之較低者入賬，於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約197,296,000港元（二零一五年：197,296,000港元）的若干持有作出售之物業已作抵押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註26）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

19. 貿易應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	19,507	15,226
減值	(5,782)	(5,786)
	<u>13,725</u>	<u>9,440</u>

貿易應收款項主要包含來自物業租賃業務，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。貿易應收款項是不計息。

於報告期末已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	2,404	1,814
一至兩個月	1,447	741
兩至三個月	1,209	611
三個月以上	8,665	6,274
	<u>13,725</u>	<u>9,440</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	5,786	5,789
撇銷為無法收回之款項	(4)	(3)
於十二月三十一日	<u>5,782</u>	<u>5,786</u>

於二零一六年十二月三十一日，上述貿易應收款項之減值撥備中包括扣除撥備前賬面值約5,782,000港元(二零一五年：5,786,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,782,000港元(二零一五年：5,786,000港元)之撥備。個別已減值貿易應收款項與客戶拖欠還款有關。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

19. 貿易應收款項 (續)

並無個別或共同視為已減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未逾期亦未作減值	2,404	1,814
逾期少於一個月	1,447	741
逾期一至三個月	1,209	611
逾期超過三個月	8,665	6,274
	<u>13,725</u>	<u>9,440</u>

未逾期亦未作減值之應收款項與多名近期並無拖欠記錄之多元化客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項跟多名近期並無拖欠記錄與獨立的客戶有關。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	2,298	2,834
按金	2,873	4,310
其他應收款項	2,909	3,256
	<u>8,080</u>	<u>10,400</u>

概無上述資產逾期或已減值。已計入上述結餘之金融資產涉及近期並無拖欠記錄之應收款項。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

21. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股權投資，按市值	<u>1,249,898</u>	<u>1,129,176</u>

上述於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之股權投資已分類為持作貿易用途。於二零一六年十二月三十一日，賬面總值約為1,249,220,000港元（二零一五年：1,102,737,000港元）之本集團若干上市股權投資已予抵押，作為本集團短期借貸之擔保，進一步詳情載於綜合財務報表附註26。

22. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	99,486	542,144
定期存款（原少於三個月）	<u>338,153</u>	<u>564</u>
	437,639	542,708
減：已抵押存款	<u>(353)</u>	<u>(564)</u>
現金及現金等值項目	<u>437,286</u>	<u>542,144</u>

該等存款約為353,000港元（二零一五年：564,000港元）乃作為獲授銀行融資之抵押。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘和已抵押存款約為61,093,000港元（二零一五年：77,091,000港元）。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國內地外匯管制法規及管理結算、出售與支付外匯法規，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

23. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	2,376	519
一至兩個月	351	75
兩至三個月	13	21
三個月以上	154	291
	<u>2,894</u>	<u>906</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

24. 其他應付款項及應計開支

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

於二零一六年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計開支約73,246,000港元(二零一五年：78,512,000港元)為有關收購一間附屬公司之應付遞延代價及應計搬遷成本，應付遞延代價已於二零一七年一月二十三日清償。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

25. 衍生金融工具

	負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股票遠期累購期權合約	—	52,691

本集團已訂立若干累購期權合約，根據合同在每預定交易日及價格購買在香港聯交所上市的若干證券。如在合同期的任何指定交易日，相關證券的收市價達到或超過規定的取消價，該股票遠期累購期權合約將自動終止。

這批合同均為衍生金融工具，並於報告期末以公平值計量。於二零一五年十二月三十一日公平值確認參照綜合財務報表附註39，而就這批合同在損益及其他全面收益表中確認公平值虧損約52,691,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，由衍生金融工具產生的承諾於綜合財務報表附註36中披露。

26. 計息銀行及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.7至2	二零一七年至 二零二一年或 要求時	1,256,694	香港銀行 同業拆息 加0.7至2	二零一六年至 二零二一年 或要求時	1,285,814
以歐元計值之有抵押短期貸款	0.95	二零一七年	4,309	—	—	—
以港元計值之有抵押短期貸款	1.34	二零一七年	791,051	1.05 to 1.06	二零一六年	568,518
			<u>2,052,054</u>			<u>1,854,332</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

26. 計息銀行及其他借貸 (續)

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	698,734	467,126
第二年	426,823	260,773
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	131,137	555,557
五年後	—	2,358
	<u>1,256,694</u>	<u>1,285,814</u>
須於一年內償還之其他借貸	<u>795,360</u>	<u>568,518</u>
	<u>2,052,054</u>	<u>1,854,332</u>

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為4,631,540,000港元(二零一五年：4,696,070,000港元)；
- (ii) 本集團位於香港之若干持有作出售之物業，該等持有作出售之物業於報告期末之賬面總值約為197,296,000港元(二零一五年：197,296,000港元)；
- (iii) 本公司及其附屬公司之若干董事提供之個人擔保；及
- (iv) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,243,277,000港元(二零一五年：1,310,777,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款及投資作為抵押，賬面總值約為1,249,573,000港元(二零一五年：1,103,301,000港元)。

27. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

28. 遞延稅項負債

本年內之遞延稅項負債之變動如下：

	超過相關折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	15,688	973,756	34,046	1,023,490
本年內於綜合損益及 其他全面收益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	1,693	176,016	—	177,709
匯兌調整	—	(51,503)	—	(51,503)
於二零一六年十二月三十一日	<u>17,381</u>	<u>1,098,269</u>	<u>34,046</u>	<u>1,149,696</u>
於二零一五年一月一日	14,062	654,437	34,046	702,545
本年內於綜合損益及 其他全面收益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	1,626	357,249	—	358,875
匯兌調整	—	(37,930)	—	(37,930)
於二零一五年十二月三十一日	<u>15,688</u>	<u>973,756</u>	<u>34,046</u>	<u>1,023,490</u>

本集團來自香港之稅項虧損約223,186,000港元(二零一五年：223,425,000港元)可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須予以徵收10%預扣稅。有關規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零一六年十二月三十一日，概無有關本集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債(二零一五年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

29. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>4,180,371,092</u>	<u>4,180,371,092</u>	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於綜合財務報表附註30。

30. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。由於早前於二零零三年六月二十七日已採納之購股權計劃（「二零零三年計劃」）已於二零一三年六月二十七日期滿，於二零一三年十二月三十一日止年度內，二零零三年計劃已終止，而二零一三年計劃已於二零一三年五月三十日被本公司採納。二零一三年計劃與二零零三年計劃相近，主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為418,037,109份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

30. 購股權計劃 (續)

二零一三年計劃 (續)

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i)股份面值；(ii)於提呈購股權日期本公司股份於香港聯交所之收市價；及(iii)緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於香港聯交所收市價平均數。

購股權沒有賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之二零一三年計劃購股權。

31. 儲備

本集團的儲備及有關變動對當前及過往年度的金額列報在綜合權益變動表。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

32. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流入淨額之對賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	881,312	1,294,710
經下列各項調整：		
融資成本	31,544	27,453
投資物業之公平值變動	(716,658)	(1,332,783)
利息收入	(1,631)	(16,065)
上市投資之股息收入	(46,718)	(31,226)
折舊	7,395	6,432
確認預付土地租賃款項	9	8
公平值虧損之按公平值入賬 並於收益表處理之股權投資，淨額	49,101	130,326
公平值收益之可供出售投資 (於出售時轉撥自權益)，淨額	—	(7,011)
公平值(收益)／虧損之金融衍生工具	(52,691)	52,691
撇銷為無法收回之貿易應收款項	(4)	(3)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(500)	(263)
中國間接稅項	19,178	17,191
	170,337	141,460
貿易應收款項增加	(4,281)	(1,063)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	2,332	(2,219)
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資增加	(169,823)	(566,372)
貿易應付款項增加／(減少)	1,988	(597)
其他應付款項及應計開支(減少)／增加	(13,809)	8,464
已收取按金(減少)／增加	(3,640)	3,740
營運現金使用	(16,896)	(416,587)
可供出售投資利息收入	—	13,481
已收上市投資股息	46,718	31,226
已付香港利得稅	(2,848)	(2,201)
已付中國稅項	(31,547)	(32,813)
經營業務現金流出淨額	(4,573)	(406,894)

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

33. 公司擔保

於二零一六年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,243,277,000港元(二零一五年：1,310,777,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約1,094,105,000港元(二零一五年：1,020,543,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

34. 經營租賃安排

(a) 作為出租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及持有作出售之物業(分別於綜合財務報表附註15及18)，所商議之租期介乎一至三年。該等租約之條款一般規定租戶支付保證金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	103,274	143,636
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	44,717	68,116
	<u>147,991</u>	<u>211,752</u>

(b) 作為承租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干辦公室物業。該租約之議定年期介乎一年。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	<u>150</u>	<u>106</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

35. 資本承諾

除上述附註34(b)中詳述租賃承諾，本集團於報表期末有以下股本承諾：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已簽合約，但未入賬在投資物業內	<u>243,228</u>	<u>280,100</u>

36. 其他承諾

如綜合財務報表附註25及40所披露，於二零一五年十二月三十一日，本集團持有附帶承諾購入股份之未平倉股票遠期累購期權合約合共為約370,617,000港元。

37. 關連人士之交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	4,920	5,265
離職後福利	<u>36</u>	<u>36</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>4,956</u>	<u>5,301</u>

有關董事及行政總裁酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

38. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一六年

金融資產

	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產－ 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	—	13,725	13,725
計入按金及其他應收款項之金融資產	—	5,782	5,782
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	1,249,898	—	1,249,898
已抵押存款	—	353	353
現金及現金等值項目	—	437,286	437,286
	<u>1,249,898</u>	<u>457,146</u>	<u>1,707,044</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	2,894
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	115,544
已收取按金	56,417
計息銀行及其他借貸	2,052,054
應付一名董事款項	1,772
	<u>2,228,681</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

38. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一五年

金融資產

	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產— 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	—	9,440	9,440
計入按金及其他應收款項之金融資產 按公平值入賬並於收益表處理之	—	7,566	7,566
股權投資	1,129,176	—	1,129,176
已抵押存款	—	564	564
現金及現金等值項目	—	542,144	542,144
	<u>1,129,176</u>	<u>559,714</u>	<u>1,688,890</u>

金融負債

	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融負債— 持作交易用途 千港元	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	—	906	906
計入其他應付款項及應計開支之 金融負債	—	137,544	137,544
已收取按金	—	60,057	60,057
衍生金融工具	52,691	—	52,691
計息銀行及其他借貸	—	1,854,332	1,854,332
應付一名董事款項	—	2,124	2,124
	<u>52,691</u>	<u>2,054,963</u>	<u>2,107,654</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

39. 公平值及公平值層級架構

現金及現金等值項目、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支、其他按金及計息銀行及其他借貸之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。

如下表詳述所預期，董事認為本集團之金融資產及金融負債確認於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若：

	公平值於		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元		
資產				
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	1,249,898	1,129,176	第一層	於活躍市場之 買入報價
負債				
衍生金融工具	無	52,691	第二層	蒙地卡羅權擬模式； 此技術乃通過若干 參數，諸如相關 證券的波幅來估計 可能出現之結果。

公平值層級架構

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一六年十二月三十一日 按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	1,249,898	—	—	1,249,898
於二零一五年十二月三十一日 按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	1,129,176	—	—	1,129,176

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

39. 公平值及公平值層級架構 (續)

公平值層級架構 (續)

按公平值計量之負債：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一五年十二月三十一日				
衍生金融工具	—	52,691	—	52,691

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零一六年十二月三十一日止年度，就金融資產及金融負債，第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三層(二零一五年：無)。

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、其他計息貸款、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率計息銀行及其他借貸有關。

本集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示於報告期末其他變數保持穩定，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(透過浮動利率借款影響)及股權對波動之敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一六年			
港元	50	(185)	—
港元	(50)	185	—
二零一五年			
港元	50	(146)	—
港元	(50)	146	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團所面對之外幣匯率變動市場風險主要與以功能貨幣港元以外之貨幣計值之若干投資、若干現金及現金等值項目及若干其他貸款有關。

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而人民幣及美元匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

	外幣匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一六年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	3,055	—
若港元兌人民幣強勢	5	(3,055)	—
若港元兌美元弱勢	(5)	432	—
若港元兌美元強勢	5	(432)	—
二零一五年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	3,854	—
若港元兌人民幣強勢	5	(3,854)	—
若港元兌美元弱勢	(5)	1,065	—
若港元兌美元強勢	5	(1,065)	—

* 不包括保留溢利

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團僅與獲確認並且信譽良好的第三方進行貿易。應收款項結餘乃按持續基準監控，而本集團之壞賬風險並不重大。

本集團包括已抵押存款、現金及現金等值項目、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資及其他應收款項之其他金融資產之信貸風險源自對方違約，最大風險相等於該等工具之賬面值。

信貸風險集中由客戶／對方管理及不同行業。由於租客已支付保證金作為抵押，在物業租賃上，本集團並無重大信貸風險。

本集團源自貿易應收款項之信貸風險之詳細數據披露於綜合財務報表附註19。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察計息銀行及其他借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列本集團非衍生工具金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流量制定。

	二零一六年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	2,089,033	—	—	—	2,089,033
貿易應付款項	2,894	—	—	—	2,894
其他應付款項及 應計開支	115,544	—	—	—	115,544
已收取按金	56,417	—	—	—	56,417
應付一名董事款項	—	—	1,772	—	1,772
	<u>2,263,888</u>	<u>—</u>	<u>1,772</u>	<u>—</u>	<u>2,265,660</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零一五年				
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	1,903,072	—	—	—	1,903,072
貿易應付款項	906	—	—	—	906
其他應付款項及 應計開支	137,544	—	—	—	137,544
已收取按金	60,057	—	—	—	60,057
應付一名董事款項	—	—	2,124	—	2,124
	<u>2,101,579</u>	<u>—</u>	<u>2,124</u>	<u>—</u>	<u>2,103,703</u>

下表載列本集團的衍生金融工具之流動性分析。該表乃根據對衍生金融工具之未貼現合約現金流出。

	二零一五年			
	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	總計 千港元
股票遠期累購期權合約	<u>80,523</u>	<u>150,629</u>	<u>139,465</u>	<u>370,617</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何衍生金融工具。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

每項貸款協議包含一條按要求償還條款，給予銀行無條件權利在任何時間收回貸款，因此，對於上述到期日之目的，總金額被歸類為「按要求償還」。

儘管有上述條款，董事並不認為貸款將在十二個月內被收回（全部或部分），並認為該貸款將根據載於貸款協議之到期日償還。這評估作出是考慮本集團在本財務報表批准日期之財務狀況，本集團對貸款協議之遵守，違約事件之缺乏，及本集團已就之前計劃按時還款。按照本集團貸款之條件，於報告期末之計息銀行及其他借貸之根據合同性未折現款項如下：

	二零一六年				
	少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>1,243,343</u>	<u>271,191</u>	<u>574,499</u>	<u>-</u>	<u>2,089,033</u>
	二零一五年				
	少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>969,184</u>	<u>85,362</u>	<u>846,158</u>	<u>2,368</u>	<u>1,903,072</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零一六年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末之最近交易日營業時間結束時下列證券交易所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 高／低點	二零一五年 十二月三十一日	二零一五年 高／低點
香港－恒生指數	22,001	24,100/ 18,320	21,914	28,442/ 20,556

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股權投資於報告期末之賬面值，對股權投資公平值10%變動之敏感性。就本分析而言，對可供出售股本投資之影響；並無計及其他因素，例如可能對綜合損益及其他全面收益表造成影響之減值。

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一六年			
於香港及海外上市之投資 －持作交易	1,249,898	124,990/ (124,990)	— —
二零一五年			
於香港及海外上市之投資 －持作交易	1,129,176	112,918/ (112,918)	— —

* 不包括保留溢利

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為計息銀行及其他借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>2,052,054</u>	<u>1,854,332</u>
本公司股東應佔權益	<u>5,673,195</u>	<u>5,287,811</u>
負債權益比率	<u>36.17%</u>	<u>35.07%</u>

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

41. 與非控股權益的交易

增購附屬公司之權益

於二零一六年二月十六日，本集團收購另外30%僑生發展有限公司（本公司之間接非全資附屬公司）之股權，其買入代價為152,000,000港元。本集團確認非控股股東權益減少約224,555,000港元及本公司股東應佔權益增加約72,555,000港元。於年內改變之影響概述如下：

	二零一六年 千港元
購入非控股股東權益之賬面值	224,555
支付非控股股東權益之代價	(152,000)
於權益內確認之差額	72,555

42. 報告期後事件

於二零一七年三月二十二日，本集團訂立臨時買賣協議，以55,000,000港元之代價收購捷順發展有限公司（「捷順發展」）之全部已發行及流通之股本，其主要從事物業投資及持有一位於香港之物業，完成後，捷順發展將成為本公司之間接非全資附屬公司。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

43. 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 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>656,622</u>	<u>656,622</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	557,231	525,831
預付款項、按金及其他應收款項	628	643
現金及現金等值項目	<u>121</u>	<u>120</u>
流動資產總值	<u>557,980</u>	<u>526,594</u>
資產總值	<u>1,214,602</u>	<u>1,183,216</u>
流動負債		
應付附屬公司款項	74,382	20,018
其他應付款項及應計開支	<u>50</u>	<u>46</u>
流動負債總值	<u>74,432</u>	<u>20,064</u>
流動資產淨值	<u>483,548</u>	<u>506,530</u>
總資產減流動負債	<u><u>1,140,170</u></u>	<u><u>1,163,152</u></u>
權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備 (附註)	<u>1,098,366</u>	<u>1,121,348</u>
權益總額	<u><u>1,140,170</u></u>	<u><u>1,163,152</u></u>

劉志勇
主席劉志奇
副主席

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

43. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備固定載列如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	39,116	802,254	275,736	1,117,106
已宣派二零一四年末期股息	—	—	(29,263)	(29,263)
本年度全面收益總額	—	—	58,587	58,587
二零一五年中期股息	—	—	(25,082)	(25,082)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	39,116	802,254	279,978	1,121,348
已宣派二零一五年末期股息	—	—	(29,263)	(29,263)
本年度全面收益總額	—	—	31,363	31,363
二零一六年中期股息	—	—	(25,082)	(25,082)
於二零一六年十二月三十一日	<u>39,116</u>	<u>802,254</u>	<u>256,996</u>	<u>1,098,366</u>

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於香港聯交所公開上市而進行集團重組後，本公司因此產生繳入盈餘，該等繳入盈餘實為所收購附屬公司之股份公平值減去作為收購代價而發行本公司股份之面值之間之差額。根據百慕達公司法，繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

44. 批准財務報表

本財務報表已於二零一七年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

環境、社會及管治報告

為展示本公司對可持續發展的承諾，本公司撰寫了環境、社會及管治報告（下稱「ESG報告」）。ESG報告的編製是根據香港聯交所公布的《環境、社會及管治報告指引》（下稱「指引」）編寫，內容覆蓋兩大範疇，包括環境和社會。

指引鼓勵報告發行人根據各議題的重要性及對業務的相關性，識別並彙報相關環境、社會及管治的主要範疇、層面及關鍵績效指標。在本公司對業務的自我評估中，管理層歸納出指引內11個ESG相關層面，其中5個對本公司較重要的ESG層面為：

指引中的主要ESG範疇

ESG相關層面

環境

A1. 排放物
A2. 資源使用

社會

B3. 發展及培訓
B7. 反貪污
B8. 社區投資

ESG報告的報告期為二零一六年一月一日至十二月三十一日。除非另有說明，ESG報告的報告範圍跟本年報相同。

A. 環境

排放物與資源使用

本公司以辦公室運作為主。因此，本公司致力通過辦公室內的環保措施，盡量減少公司對環境的影響。在減少用紙方面，本公司鼓勵員工多採用雙面打印，以及重用已經單面打印的紙張。

在節能方面，本公司已實施了下列良好措施：

- 當會議室閒置時，員工會關掉房中的空調和燈。員工亦會於無需使用時關掉工作間的電腦；
- 辦公室於夏天的室內溫度亦保持在攝氏25度，以節省能源；及
- 盡量安排以電話會議代替面談。

本公司將繼續致力執行上述措施，同時亦會積極研究推行其他環保措施。

環境、社會及管治報告

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

發展及培訓

本公司支持員工發展和提升自己的專業知識和技能，以應對不斷變化的市場環境和法規。除了在職培訓之外，本公司鼓勵員工參與外間的專業培訓課程，以加強他們與工作相關的專業知識。

2. 營運慣例

反貪污

本公司於推動反貪污方面保持崇高標準。我們要求所有員工和董事維持高水平的商業道德。公司的審計委員會負責有關反貪污的內部控制事項。

本公司在報告期內並沒有任何關於公司或員工貪污的法律訴訟。

3. 社區參與

對於履行企業社會責任，本公司充分瞭解跟廣大社會互動的重要性。有見及此，本公司將探討參與社區活動的機會，並識別合適的合作夥伴，支持與公司使命和價值觀一致的社區及環境項目。

我們認為回饋社會的最佳方式，是透過本公司的投資組合推動社區的正面影響。本公司將繼續探討於選擇投資項目時考慮環境、社會及管治因素的可能性，與社會及持份者創造共同價值。

環境、社會及管治報告

C. 香港聯交所指引參考索引

香港聯交所指引中的 主要範疇	各範疇的相關層面	披露內容參考索引
A. 環境	A1. 排放物	詳情載於本環境、社會及管治報告的「環境」標題之下。
	A2. 資源使用	詳情載於本環境、社會及管治報告的「環境」標題之下。
	A3. 環境及天然資源	本公司認為其以辦公室為主的運作對環境及天然資源不構成重大影響。
B. 社會	僱傭及勞工常規	B1. 僱傭
		B2. 健康與安全
		B3. 發展及培訓
		B4. 勞工準則
	營運慣例	B5. 供應鏈管理
		B6. 產品責任
		B7. 反貪污
	社區	B8. 社區投資

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
香港						
1	香港 新界屯門 青山灣青山公路118 及118A號松園 1B座地下	住宅	100%	1,833	1,833	直至二零四七年 六月三十日
2	香港 九龍 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 上海街426號 萬事昌中心	商業	100%	46,351	46,351	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 寶勒巷3號 萬事昌廣場地下、1樓至3樓、 5樓、6樓冷氣機房、7樓1號單位 (包括專用廁所)、 20樓至21樓1號至3號及5號至 10號單位以及天台	商業	100%	61,269	61,269	自一八九八年 十二月二十五日 及一八八九年 六月二十四日 起計150年
5	坐落於香港 黃竹坑道54號之發展地盤 (地盤面積：約7,830平方呎)	工業	100%	*117,451	*117,451	自一九六五年 五月十日 起計75年 另可續租75年
6	香港 永樂街200及202號 以及干諾道西42、43 及44號高富大廈地下2號店鋪	商業	62.53%	1,300	813	自一八七一年 六月二十五日及 一九零一年 四月九日 起計999年
7	香港 貝沙灣道28號 貝沙灣一期5座9樓B室及 第三層停車場53號車位	住宅／ 車位	100%	1,682	1,682	由二零零零年 五月二十二日 起計50年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
8	香港 貝沙山道68號 貝沙灣南灣四期6座30樓B室及 第二層停車場58號車位	住宅／ 車位	100%	913	913	自二零零零年 五月二十二日 起計50年
9	香港 置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
10	香港 置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
11	香港 置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
12	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座20樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	100%	11,438	11,438	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
13	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座19樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	64.06%	11,439	7,328	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
14	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座25樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	62.53%	11,438	7,152	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
15	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場1樓P101 及2樓P201以及P202號車位 (私家車位)	車位	64.06%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
16	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場2樓P229 及P230號車位(私家車位)	車位	100%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
17	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場地下至 地下低層五 (包括)地下至地下低層一至五) 多層貨車停車場	車位	62.53%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
18	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣2座12樓A室 (包括窗台、露台、其工作平台 及冷氣機房與其連接)	住宅	100%	2,423	2,423	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
19	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣8座12樓A室(包括露台)	住宅	64.06%	1,317	844	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
20	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣8座21樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
21	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣8座21樓B室(包括露台)	住宅	62.53%	1,315	822	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
22	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣1樓1071號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
23	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈4樓、5樓、8樓 及9樓全層, 14樓B1及B2單位 以及1至4號及10至21號車位	工業/ 車位	100%	81,720	81,720	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
24	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈2樓 B1及B2單位	工業	64.06%	9,080	5,817	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年
中國						
25	中國上海 長寧區法華鎮路123弄1號 上海法華苑B座1樓及2樓	商業	63.20%	6,276	3,966	自一九九七年 二月二十六日至 二零六二年 十月七日
26	中國上海 長寧區虹橋路2279號 溫莎花園	酒店式 服務別墅	76.62%	178,956	137,116	自二零零零年 十一月二十一日 至二零六二年 十一月七日
27	中國上海 長寧區虹橋路2290號 溫莎公寓	酒店式 服務公寓	100%	199,905	199,905	自一九九七年 四月五日至 二零六二年 十一月七日
28	中國上海 長寧區劍河路2222弄 溫莎豪園	酒店式 服務別墅	62.53%	448,758	280,608	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十二日
29	中國廣東省珠海市 前山三台石路西側、 港前路北側之土地 (地盤面積：約396,210平方呎)	商業	100%	*475,451	*475,451	直至二零四四年 一月一日
30	中國廣東省珠海市 斗門區井岸鎮尖峰 南珠峰大道西側之土地 (地盤面積：約1,013,009平方呎)	商業	100%	*1,215,611	*1,215,611	自二零零七年 十二月二十九日 至二零四七年及 二零五七年 十二月二十九日
31	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰2棟1604房	住宅	100%	2,080	2,080	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
32	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰3棟2701房	住宅	100%	2,847	2,847	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
33	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰地下室Y201， Y211及Y212號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
34	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 97棟	住宅	100%	4,178	4,178	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
35	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 98棟	住宅	100%	4,183	4,183	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
36	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 100棟	住宅	100%	4,211	4,211	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
37	中國廣東省珠海市斗門區 井岸鎮珠峰大道1218號 一巷17號	住宅	100%	3,410	3,410	自二零零四年 四月十八日至 二零七四年 四月十八日
38	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟402房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
39	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟302房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日
40	中國天津市 和平區南京路239號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	100%	8,620	8,620	自一九九二年 五月二十五日至 二零六二年 五月二十四日
41	中國北京市東城區 新中街68號 7號樓中單元10層I單位	住宅	64.06%	1,132	725	直至二零六三年 十一月一日

附註：

N/A — 不適用
* — 可建面積