



穩中求進 品牌經營



青島中海·寰宇天下

目錄

董事局及委員會	2	財務資料	
公司資料	3	董事局報告書	103
股東資料及財務日程表	4	關連交易、持續關連交易及 關連人士交易	112
公司業務架構	5	獨立核數師報告	134
財務摘要	6	綜合收益表	141
集團財務概要	8	綜合全面收益表	142
二零一六年業務里程碑	9	綜合財務狀況表	143
董事局主席報告書	13	綜合權益變動表	145
管理層討論及分析		綜合現金流量表	147
整體表現	24	財務報告表附註	150
土地儲備	28	五年財務概要	243
地產發展	34		
物業投資	52		
其他業務	60		
集團財務	62		
董事及行政架構	68		
企業社會責任	76		
二零一六年榮譽及獎項	84		
投資者關係	88		
企業管治報告	90		

董事局及委員會

執行董事

肖 肖 主席
顏建國 行政總裁
羅 亮
聶潤榮

非執行董事

常 穎

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

肖 肖
聶潤榮

審核及風險管理委員會

李民斌*
林廣兆
范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
林廣兆
李民斌

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行
中國民生銀行股份有限公司
星展銀行香港分行
中國工商銀行
華僑永亨銀行有限公司
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的某些票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
 彭博 : 688:HK
 路透社 : 0688.HK

票據

美元

	聯交所	彭博	路透社
票據1:	China OVS N2011 代號: 4503	EI4567265	XS0508012092
票據2:	China OVS N1702 代號: 4533	EJ0197768	XS0745169044
票據3:	China OVS N2211 代號: 4579	EJ4365304	XS0852986156
票據4:	China OVS N4211 代號: 4580	EJ4365403	XS0852986313
票據5:	China OVS N1810 代號: 5987	EJ9002563	XS0984184316
票據6:	China OVS N2310 代號: 5988	EJ9002621	XS0972980097
票據7:	China OVS N4310 代號: 5989	EJ9002803	XS0985567881
票據8:	China OVS N1905 代號: 5745	EK2478924	XS1063561143
票據9:	China OVS N2405 代號: 5746	EK2478981	XS1063561499
票據10:	China OVS N3406 代號: 5760	EK3172450	XS1075180379

歐元

	愛爾蘭證券交易所	聯交所	彭博	路透社
票據11:	BYM68V0	CN OVS LD N1907 Code: 5541	AF2041693	XS1236611684

人民幣

票據12:	上海證券交易所 15 中海 01 代號: 136046
票據13:	15 中海 02 代號: 136049
票據14:	16 中海 01 代號: 136646
票據15:	15 中地 01 代號: 125678
票據16:	16 中地 01 代號: 135067

備註:

- 票據1: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited 發行年利率5.50% 之1,000,000,000 美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。
- 票據2: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited 發行年利率4.875% 之750,000,000 美元擔保票據(二零一七年二月到期)。
- 票據3: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率3.95% 之700,000,000 美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。
- 票據4: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率5.35% 之300,000,000 美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。
- 票據5: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率3.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零一八年十月到期)。
- 票據6: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率5.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零二三年十月到期)。
- 票據7: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率6.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零四三年十月到期)。
- 票據8: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率4.25% 之800,000,000 美元擔保票據(二零一九年五月到期)。
- 票據9: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率5.95% 之700,000,000 美元擔保票據(二零二四年五月到期)。
- 票據10: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率6.45% 之500,000,000 美元擔保票據(二零三四年六月到期)。
- 票據11: 由本公司全資附屬公司China Overseas Land International (Cayman) Limited 發行年利率1.75% 之600,000,000 歐元擔保票據(二零一九年七月到期)。
- 票據12: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.40% 之7,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報告表附註35內)(二零二一年十一月到期)。
- 票據13: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.85% 之1,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報告表附註35內)(二零二二年十一月到期)。
- 票據14: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.10% 之6,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報告表附註35內)(二零二六年八月到期)。
- 票據15: 由中信房地產集團有限公司(由二零一六年九月十五日起成為本公司全資附屬公司)發行年利率4.80% 之4,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報告表附註35內)(二零二零年十二月到期)。
- 票據16: 由中信房地產集團有限公司(由二零一六年九月十五日起成為本公司全資附屬公司)發行年利率4.40% 之1,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報告表附註35內)(二零二一年一月到期)。

財務日程表

中期業績公佈	: 二零一六年八月二十二日
截止過戶登記	: 二零一六年九月二十日
中期股息派發	: 二零一六年十月五日
全年業績公佈	: 二零一七年三月二十二日
截止過戶登記一	: 二零一七年六月七日至
股東週年大會	: 二零一七年六月十二日
	(包括首尾兩天)
股東週年大會	: 二零一七年六月十二日
截止過戶登記一	: 二零一七年六月二十日
末期股息	
末期股息派發	: 二零一七年七月七日

公司業務架構

 **中國海外發展有限公司**
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.



地產發展*

- 中國內地
- 香港
- 澳門



規劃及建築設計

- 中國內地
- 香港



物業投資

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

* 於中國內地53個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、海南、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、烏魯木齊、武漢、無錫、西安、廈門、煙台、鄭州、中山、珠海、常州#、贛州#、吉林#、九江#、合肥#、呼和浩特#、黃山#、惠州#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、濰坊#、徐州#、鹽城#、揚州#、銀川#、淄博#，以及港澳的地產發展。

中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市。

財務摘要

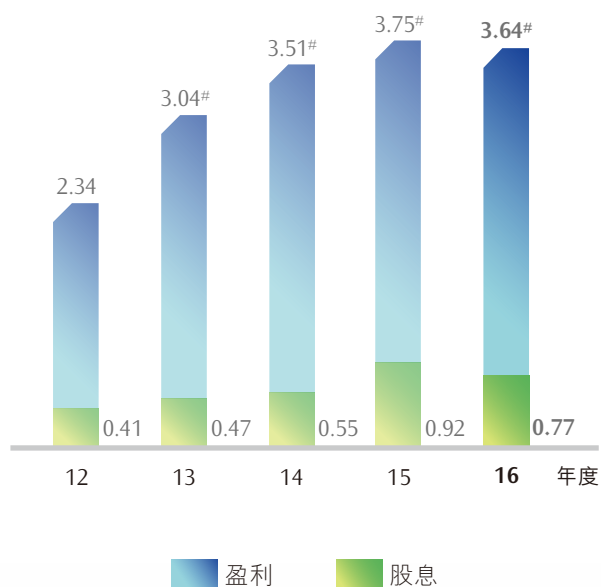
截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年	變動(%)
財務摘要(港幣億元)			
收入	1,640.7⁵	1,695.6 ⁵	-3
本公司股東應佔溢利	370.2⁵	346.4 ⁵	+7
物業銷售 ¹	2,106.5	1,806.3	+17
財務比率			
淨借貸比率(%) ⁴	8⁵	37 ⁵	-29 ²
利息倍數比率(倍)	6⁵	5 ⁵	+1 ³
派息比率(%) ⁶	27⁵	21 ⁵	+6 ²
每股財務資料(港元)			
盈利	3.64⁵	3.75 ⁵	-3
股息	0.77	0.92	-16
— 中期股息	0.35	0.20	+75
— 特別中期股息(為實物分派中海物業之股份)	—	0.31	-100
— 末期股息	0.42	0.41	+2
淨資產 ⁴	20.29⁵	21.25 ⁵	-5
土地儲備(百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ⁴	56.77	41.44	+37

- 註： 1 含合營和聯營項目
 2 百分點之變動
 3 倍數之變動
 4 為年底數據
 5 2016年度之數字及2015年度之重列數字已根據合併會計法原則編製
 6 計算派息比率不包括特別中期股息(為實物分派中海物業集團有限公司(「中海物業」)之股份)

財務摘要(續)

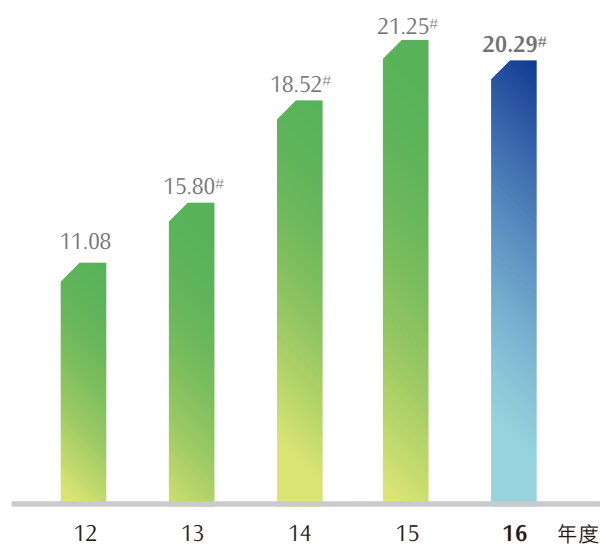
每股盈利及股息

港元



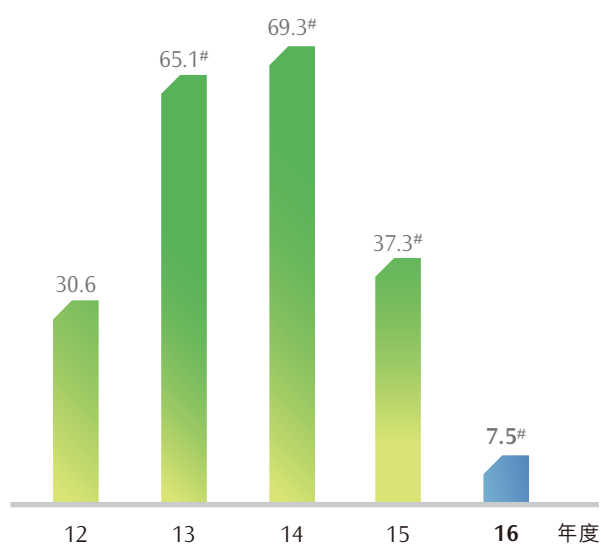
每股淨資產

港元



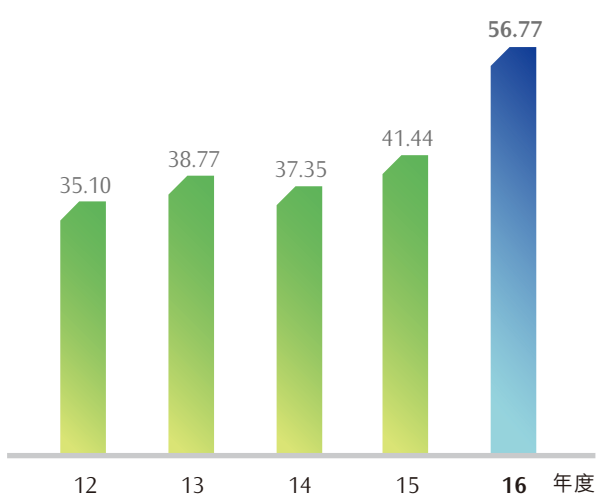
淨借貸比率

%



土地儲備

百萬平方米



[#] 16年度之數字及13年度至15年度之重列數字已根據合併會計法原則編製。詳細信息請參閱財務報告表之附註3(a)。

集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一二年 港元	二零一三年 港元 (重列)	二零一四年 港元 (重列)	二零一五年 港元 (重列)	二零一六年 港元
每股盈利	2.34	3.04	3.51	3.75	3.64
每股股息	0.41	0.47	0.55	0.92	0.77
— 中期股息	0.15	0.18	0.20	0.20	0.35
— 特別中期股息	0.02	—	—	0.31*	—
— 末期股息	0.24	0.29	0.35	0.41	0.42
每股淨資產	11.08	15.80	18.52	21.25	20.29
淨借貸比率(%)	30.6	65.1	69.3	37.3	7.5
淨債項					
股東資金					
利息倍數比率(倍)	13	3	4	5	6
經營溢利 – 總利息收入					
利息支出**					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元 (重列)	二零一六年 港幣千元
收入	68,092,642	125,973,434	164,654,215	169,561,797	164,068,528
經營溢利	27,356,443	34,036,381	49,226,431	50,553,590	57,905,305
股東應佔溢利	19,125,056	24,837,497	28,682,784	34,643,211	37,020,638

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元 (重列)	二零一六年 港幣千元
固定資產#	30,484,260	46,161,735	60,318,557	69,595,165	70,979,688
長期投資	18,939,093	21,192,645	21,391,579	20,244,063	16,209,776
其他非流動資產	7,829,072	9,995,832	11,135,183	17,305,640	9,186,508
流動資產淨值	106,539,709	184,561,316	199,433,619	289,944,207	275,308,831
非流動負債	(72,903,025)	(129,167,803)	(135,089,995)	(181,509,548)	(144,261,444)
資產淨值	90,889,109	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359

* 為實物分派中海物業之股份

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息

包括投資物業及物業、廠房及設備

二零一六年業務里程碑



濟南中海·華山龍城

一月二十八日

本集團以人民幣38億元投得濟南市曆城區華山區地塊，繼後於八月以人民幣77億元競得華山區及二環東路地塊，面積分別為147萬平方米及394萬平方米。前述地塊均為中海·華山龍城項目後續建設用地，所在地塊以華山、華山湖生態景觀資源、濕地歷史公園為基礎，為濟南打造「山湖生態新城」。二零一六年年底時，本集團的土地儲備高達5,677萬平方米，濟南土地儲備為775萬平方米，是各城市中最多的。

三月十一日

三月十一日至十九日，中海商業地產舉辦「地球一小時」大型聯動公益活動，通過公益行推動城市環保，活動跨越九座城市，從北京出發，經中海商業項目所在的瀋陽、濟南、青島、上海、南京、武漢、西安、成都，以五千里環保公益行的方式，向沿途及當地公眾傳遞可持續生活及工作方式，體現中海商業地產對環保工作身體力行的支持。



「地球一小時」公益行



珠海紅樹灣

三月十四日

本集團宣佈向中國中信股份有限公司收購以住宅為主的物業發展項目（「中信資產收購」）。住宅項目分佈於中國內地超過20個城市，土地儲備總面積約3,155萬平方米，大部分項目位於一線及二線城市，大幅增加本集團的土地儲備，鞏固本集團在中國內地一線及二線城市的領導地位。中信資產收購於九月份完成。

三月十八日

廣州中海花灣壹號推出二期產品，該項目位於廣州荔灣區廣鋼新城門戶位置，廣州地鐵及廣佛地鐵線上蓋，項目周邊教育、醫療、公園、商業配套齊全，作為廣州老城區唯一在售的130萬平方米國際地標綜合體，洋房、公寓、商業三大物業形態構建片區地標。今年共計成交2,100套，銷售金額超過人民幣60億元，引領廣州樓市，位居住宅成交金額冠軍。



廣州中海花灣壹號

二零一六年業務里程碑(續)



南京中海玄武公館

六月二十七日

南京中海玄武公館首次面市，推出600套房源，超過2,000人到場選房，開盤大賣。該項目位處南京主城玄武區紅山新城板塊，臨近地鐵站，交通便捷，並有規劃新建的教育配套，發展潛力巨大，本項目主推稀缺的「主城低密、精裝洋樓」概念，今年六月以來，已累計成交1,400套，總銷售額達人民幣60億元，持續熱銷。

七月六日

中海商業地產Officezip商務中心品牌在上海正式發佈。作為中海寫字樓全新的經營品牌，Officezip以全國佈局的中海系甲級寫字樓為依託，以靈活的辦公空間為載體，整合中海雲商運營服務，為客戶提供短租、會務和全域服務的聯合辦公空間。九月份，中海商業地產憑藉優異的資產管理能力，在「中國房地產企業開發品牌價值商業地產10強」排行榜中榮膺前三名。



Officezip商務中心品牌在上海正式發佈

八月一日

八月一日至五日，與香港非政府機構組織主辦的大型青少年文化交流活動「歡樂童學會—2016中國海外內地—香港學生夏令營」在濟南圓滿舉行。通過趣味運動遊戲及文化導賞體驗，讓同學們懂分享、明禮儀，學會尊重與協作，在多元社會中和諧友愛。



「歡樂童學會—2016中國海外內地—香港學生夏令營」

八月二十三日

本集團於國內成功發行10年期60億元人民幣債券，票息率3.10%，附有於第五年度末調整利率及回售選擇權之條款。於二零一五年及二零一六年，本集團合共在國內發行190億元人民幣債券。

二零一六年業務里程碑(續)

九月六日

「中海地產」蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」第一名，品牌價值達人民幣514億元。當月，憑藉本公司在環境保護、社會責任及企業管治方面的出色表現，繼續獲納入「恒生可持續發展企業指數」成份股及再次獲選入「道瓊斯可持續發展指數」成份股。



「中海地產」蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」第一名



佛山環宇城

九月二十九日

本集團的佛山環宇城成功開業。自2013年首家環宇城購物中心在濟南面世以來，歷經三年多的運營積澱，中海環宇城新一代產品系在佛山開啟新篇章。該項目位於佛山市金融高新區桂瀾路，總面積為13萬平方米，市內唯一的雙地鐵上蓋項目，交通與區位優越。本項目將「立體公園購物中心」理念引入佛山，緊扣「城市歡樂所在」之定位，全新定義親子家庭購物體驗，將成為廣佛的標杆性商業項目。於二零一六年年底時，本集團合共有四個中海環宇城在運作。

十月十二日

本集團宣佈向其聯營公司中海宏洋出售物業組合。該物業組合總面積952萬平方米，主要包括位於中國內地三線城市的住宅物業發展項目。本次交易對本集團和中海宏洋兩者皆有策略重要性及協同效益，本集團將會透過中海宏洋繼續分享中國內地高速增長三線城市的發展機會。出售資產已於十二月份完成。



杭州中海御道

十一月十八日

杭州中海御道作為杭州錢江新城核心區一線江景住宅項目，自二零一五年底首次開盤以來，一路熱銷、量價齊升，其中西合璧的高端品質贏得業主的推崇及市場認可，並榮獲「2016中國房地產住宅項目品牌價值TOP10」殊榮。年內，項目累計銷售700套，銷售金額達人民幣35億元。

十二月二十二日

珠海中海名鑽花園位於橫琴新區，近距橫琴口岸0.5公里，東望澳門繁華城市景觀，毗鄰澳門大學；瞬間換乘輕軌，與珠海、澳門及珠三角無縫對接；西側規劃為未來橫琴行政中心，為區內行政服務中心地段。中海名鑽花園發展面積為15萬平方米，配有會所、室內泳池、露天泳池、水景廣場、休閒體育設施。該項目於二零一四年握準時機推出市場，至二零一六年年底，住宅1,281套全部以較理想價格售罄，共計銷售額人民幣53億元。珠海地區為本集團年度盈利冠軍。



珠海中海名鑽花園





董事局 主席報告書

北京中海國際城



董事局主席報告書

本人欣然向各位股東報告：

截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利增加6.9%至港幣370.2億元，每股基本盈利為港幣3.64元，股東資金增加至港幣2,222.5億元，每股淨資產達港幣20.29元，平均股東資金回報達17.1%。董事局建議派發二零一六年度末期股息每股港幣42仙。



肖肖

主席

董事局主席報告書(續)

中國經濟發展經歷過一段較長的高增長階段然後逐漸穩定下來。同樣，房地產市場在過去十多年快速成長後已經進入另外一個階段。二零一七年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，持續提升行業內的獨特競爭優勢，化解風險，迎難而上，穩中求進。董事局預期未來幾年整體市場保持穩定，而本公司能夠實現可持續和穩定增長。

一. 業務回顧

宏觀經濟

二零一六年，全球「黑天鵝」事件層出不窮，世界經濟處於深度調整和再平衡階段，發達經濟體貨幣政策分化，新興市場經濟體增速放緩。美國經濟保持溫和復蘇勢頭，十二月美聯儲加息，世界主要貨幣相對美元持續貶值；美元走強引發新興市場國家資本流失，經濟增長面臨下行壓力；由於多番量化寬鬆後經濟改善不明顯，歐洲和日本央行選擇延長或加碼量化寬鬆；英國公投脫歐對歐盟經濟帶來不確定性；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波持續。整體而言，環球經濟復蘇緩慢。

二零一六年是「十三五」規劃開局之年，中國政府著力加強供給側結構性改革，重點在「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」方面出台系列政策，改革效應初步顯現，經濟增長與就業形勢趨穩向好，全年經濟增長為6.7%，持續領先其他國家。港澳經濟表現難免受到外圍環境影響，仍然獲得溫和增長。中國房地產市場銷售增速於二零一四年出現明顯放緩，二零一五年全國商品房庫存達到歷史高位，各地政府相繼推行限購鬆綁政策刺激樓市並取得成效，二零一六年期內全國商品房的待售面積持續下降，全年住宅成交量及住宅均價同創歷史新高。進入10月，住宅和土地市場升溫引發政策拐點，金融界嚴格執行限貸政策，收緊企業發債，規範銀行理財、保險投資等資金進入樓市。國慶黃金

董事局主席報告書(續)

周後，全國近30個重點城市大範圍、高強度的出台限購、限貸、加稅等市場規範措施，遏制房價上漲的勢頭。

在人民幣加速貶值和樓市調控背景下，內地投資者瞄準進入香港房地產市場，推動香港樓市上漲，11月香港政府推出樓市降溫新的印花稅「辣招」，促進本地居民首次置業，抑制樓市投資與投機需求。

年內，在國內房地產市場先鬆後緊的環境下，本集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。本集團收入為港幣1,640.7億元，本公司股東應佔溢利上升6.9%至港幣370.2億元(若不包括從中信資產收購所購入的地產項目產生的盈虧，本公司股東應佔溢利該是從去年的港幣333.1億元上升14.1%至港幣380.1億元。相關的盈虧，請參閱財務報告表附註之附註3(a)，再扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣56.5億元後的淨利潤則達到港幣313.7億元。在市場複雜多變的環境下，本集團透過資產重組和出售的安排獲得豐厚的利潤，使得2016年平均股東資金回報依然能夠達到17.1%的較高水平。

地產發展

充份發揮「中海地產」品牌優勢，預判市場變化，憑藉靈活創新的行銷策略，全年合約銷售額(含合營項目和聯營公司銷售)再創歷史新高並超額完成於年中調高至港幣2,100億元的目標，達港幣2,106億元，對應售出之面積1,304萬平方米。年內，地產業務共有約1,335萬平方米的項目竣工(含合營項目)，該等項目的銷售金額可於年內結利作為本集團收入為港幣1,186.1億元。來自二零一五年底已落成的待售物業銷售結果理想，達228萬平方米，銷售金額約為港幣412.8億元。因此，本集團全年房地產發展業務的收入約為港幣1,598.9億元。房地產發展業務提供的分部溢利增加10.9%至港幣469.4億元。

投資物業

年內，六項投資物業項目竣工，合共增加約46萬平方米已落成投資物業，而本集團也出售了一些非核心投資物業。此外，透過中信資產收購增加了約30萬平方米的投資物業。年底，本集團在內地、港澳和倫敦擁有已落成投資物業共達250萬平方米。本集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣21.4億元，同比增加6.2%；分部溢利港幣118.8億元，其中港幣77.2億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後股東應佔公允價值淨收益為港幣56.5億元)。



倫敦One Finsbury Circus

董事局主席報告書(續)

中信資產收購

本公司於二零一六年三月十四日發佈公告，宣佈中信資產收購這重大交易。經過六個月的努力，本公司終於完成這項交易，並向中國中信股份有限公司配售本公司股份以及出售物業組合作為清付中信資產收購的代價。

中國中信股份有限公司已經成為本公司的戰略性第二大股東，董事會相信雙方將於不同領域方面產生業務合作及投資機遇，令到本集團的未來業務經營可望獲得潛在利益。此次收購交易事項為本集團提供良機，以增加其於中國多個主要經濟地區的土地儲備並將對本集團的未來幾年發展有重大裨益。整體而言，有利於本集團鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於相關中信資產收購、本公司股份發行和物業出售的詳情，請參閱本公司於二零一六年三月十四日和九月十五日發出的公告以及六月三十日發出的通函。

二零一六年十月，本集團同意有條件的將主要位於揚州、惠州、黃山、濰坊、淄博、九江及汕頭等三線城市項目出售予本公司的聯營公司—中海宏洋。該交易於年底前完成交割。透過本次交易，本集團有效處理好母公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)注資和中信資產收購所購入的資產包，中海宏洋有效鞏固其作為中國三線城市領先物業發展商的地位，土地儲備大幅增加。關於物業組合出售的詳情，請參閱中海宏洋於二零一六年十一月四日發出的通函。

合營、聯營

本集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，本集團於合營項目投入資金約達港幣159.4億元，全年的利潤貢獻約為港幣7.8億元。中海宏洋是本公司的主要聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。二零一六年中海宏洋的銷售額為港幣240億元，收入為港幣171億元，淨利潤約為港幣9.3億元。中海宏洋為本集團提供約港幣3.4億元的利潤。

土地儲備

本集團持續密切跟蹤土地市場並理智購買土地。年內，因應土地市場熾熱，以及充分考慮中信資產收購帶來約3,155萬平方米的土地資源，本集團(不包括中海宏洋)在內地13個城市，合共購入17幅土地，在香港購入一幅土地，合共新增面積972萬平方米。二零一六年底，本集團在內地33個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約5,677萬平方米，本集團實際擁有權益約為4,881萬平方米。

於二零一六年底，中海宏洋的土地儲備約1,774萬平方米，實際權益約為1,653萬平方米。

財務資金

本集團堅持審慎理財原則，並持續加強本集團的財務資源以及優化債務結構。二零一六年八月中旬，本集團緊跟市場脈搏，踏准市場節奏，在低息視窗期一次性成功發行了10年期60億人民幣公司債券，發行利率3.1%，創五年期以上債券全行業利率新低。二零一六年，本集團在國內外提款共達港幣452.4億元，歸還到期銀行及其他借貸港幣602.6億元。此外，本集團全年共錄得超過港幣1,772億元銷售現金流入，足夠有餘應付所有支出並且仍然累積了大量現金作未來業務拓展，而本集團主要支付包括港幣497.7億元土地費用，港幣423.2億元建安費用以及港幣386.1億元稅費、分銷、行政和財務費用。年底，本集團銀行及其他借貸及應付票據分別為港幣962.5億元及港幣775.7億元，同時持有現金港幣1,571.6億元，淨借貸水平從二零一五年年底的37.3%大幅下調至年底的7.5%，處於相當低的水平。本公司股東資金增加至年底的港幣2,222.5億元，財務實力持續加強。年內，本公司之投資評級獲得穆迪、標準普爾和惠譽評級機構分別維持於Baa1/穩定、BBB+/穩定和A-/穩定，反映資本市場對本公司在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

董事局主席報告書(續)

人力資源

本集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需要量巨大。通過「海之子」與「海納」招聘計劃進入的員工在本集團悉心栽培下快速成長。本集團人才培養能力一貫備受行業認可，這是本集團專業能力和競爭優勢的泉源，也支撐著企業的持續以及穩健發展。人員的整合能於中信資產收購交割後的短時間內完成，突顯本集團高效的人力資源管理能力。

企業管治

董事局深知企業首要責任是保護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。本集團一直致力提升企業管治水平，確保本集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。過去二年，本集團在增加本公司整體透明度，以及完善內部審計和風險管理方面，持續作出了實質的改善。

企業社會責任

本集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。本集團於年內發佈第四份企業社會責任報告，向各界具體彙報了本集團在這方面的努力和成果。本公司再次被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對本集團的可持續發展(包括環保、社會責任、企業管治三個範疇)的認可。

榮譽

本公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值10強」第一名。同時，中海地產連續13年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，本公司品牌價值達人民幣514億元，榮列業內品牌價值第一名。本公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續13年位居榜首。中海商業地產憑藉優異的資產管理能力，在「中國房地產開發企業品牌價值商業地產10強」排行榜中首次榮膺前三名。國際方面，本集團再次獲選為「道瓊斯可持續發展指數」成份股，並從全球3,800家候選上市公司中脫穎而出，成為38家入圍可持續發展領軍房企當中唯一的中國公司，彰顯本公司在各方面取得卓越成績。二零一六年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。

二. 業務展望

宏觀經濟

二零一七年，預計全球短期內仍然無法脫離「低增長陷阱」。美國「特朗普新政」刺激經濟方案以及美聯儲貨幣政策，成為全球經濟最大的不確定因素。英國脫歐可能引發連鎖效應，威脅歐洲一體化。貿易保護主義和反全球化會直接衝擊新興經濟體。中國作為世界第二大經濟體是全球經濟治理改革的重要推動力量。預計中國政府將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，深化供給側結構性改革，確保未來幾年經濟增速維持穩定。對全球大部份企業來說，二零一七年仍然面臨較大挑戰。本集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇。

董事局主席報告書(續)

業務發展

在市場和政策環境複雜多變的情況下，本集團二零一六年取得了不錯的經營業績，充份顯示本集團的卓越營運能力和品牌優勢。本集團對二零一七年的內地房地產審慎樂觀。中央政府對房地產會持續實行調控政策，並確保房地產市場平穩健康發展；但是上半年的銷售可能會出現一定壓力，而行業的整固會加快，行業整體仍然是挑戰與機會並存。

香港、澳門房地產市場預計會平穩發展，美國加息對市場的影響不大，雖然愈來愈多內地房地產開發商進入對香港市場產生一定的影響，本集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。二零一七年首兩月，本集團在香港、澳門地區已經實現銷售超過港幣40億元，扣除二按後淨現金回款高達港幣49億元。

經營理念

本集團將繼續秉承「穩中求進、品牌經營」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩健發展。雖然本集團的業務已經達到年銷售額接近2,000億港元的龐大規模，年淨利潤超過港幣300億元的高水平，管理層仍然會竭力争取業績穩定增長。管理層認為中國房地產市場已經進入新時代，優質土地稀缺，行業整體利潤下行，市場分化加快，行業集中度持續提升，汰弱留強明顯。本集團深刻感受到市場變化及行業競爭帶來的壓力與挑戰，注意到部

分同行企業近兩年在規模上急速增長。本集團有悠久的歷史，經歷了內地和港澳多輪大小經濟週期，深深體會到企業必須結合外部環境及自身能力與資源，充分考慮規模與股東回報、機會與風險的平衡，尋找到適合自身的可持續發展路徑。本集團將會鞏固並持續提升競爭優勢，並將堅持中高端住宅市場精品定位，深入挖掘客戶需求，力爭把每一個項目建設成精品和典範。同時，適應市場分化的趨勢，深耕已經佈局的城市，有序擴展至周邊地區，進一步提升市場份額，鞏固行業領先地位。本集團認為中國房地產仍然有廣闊的空間，未來仍將專注於內地房地產行業。在內地房地產市場加快整合的背景下，本集團將堅持多元化的發展戰略，一方面在土地市場持續吸納土地，另一方面伺機尋找理想收購合併對象，也會繼續跟有實力有土地資源的夥伴成立合營，為本集團「十三五」期間能維持穩定增長，作出實質支持。

持續發展項目

本集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，充份利用品牌優勢，創新行銷推廣，加強行銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並充分結合市場情況，二零一七年預計本集團新開工面積超過1,900萬平方米，在建規模高峰期間將達3,300萬平方米。本集團力爭完成竣工面積超過1,350萬平方米(含合營公司)，並完成合約銷售金額(含合營公司和聯營公司)達到不少於港幣2,100億元的目標。

董事局主席報告書(續)

豐富優化業務結構

本集團將繼續構建以住宅發展為主、商業地產發展為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。在中國房地產市場的毛利持續下降，過度擴張房地產開發規模可能逐漸帶來不對比風險的情況下，把投資物業盈利比重持續提升仍然是本集團的長久目標。年底，正在開發和待開發的商業地產面積達到440萬平方米，其中約120萬平方米預計可於二零一八年年底前落成。

多渠道多方式增加土地儲備

本集團將按照財務狀況及市場情況，保持適度擴張的投資規模。透過與中建股份系內各單位及其它有土地資源企業的合作，並參與棚戶區改造及城市更新，多渠道多方式增加土地儲備。

由於國內流動性收緊，有利於財政實力較強的房地產商吸納土地。本集團於二零一七年首兩個月已經在九個城市購入11幅土地，合共面積約為300萬平方米。

穩健財務管理

本集團將會進一步加強財務管理能力，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。本集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用境內外的融資平臺，並加快資產周轉，強化資源保障能力，改善本集團的債務結構，為本集團業務發展提供強而有力的資金支援。由於人民幣貶值壓力持續，本集團會致力於對債務幣種結構的改善，加快減少非人民幣的債務和加大非人民幣資產。



成都中海大廈

董事局主席報告書(續)

經營前景

中國經濟發展經歷過一段較長的高增長階段然後逐漸穩定下來。同樣，房地產市場在過去十多年快速成長後已經進入另外一個階段。董事局認為中國房地產市場仍然有廣闊的發展空間，對本集團的發展前景和自身能力均充滿信心。二零一七年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，化解風險，迎難而上，穩中求進。董事局預期未來幾年整體市場保持穩定，而公司能夠實現可持續和穩定增長。

公司使命

本集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

致謝

最後，我想藉此機會感謝本集團管理層團隊及其他員工的奉獻和勤奮，股東和業務合作夥伴的支持和信任，亦感謝董事局同寅的寶貴意見。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
肖肖

香港，二零一七年三月二十二日





管理層討論 及分析

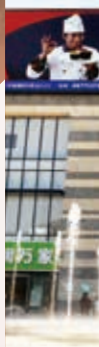
整體表現	24
土地儲備	28
地產發展	34
物業投資	52
其他業務	60
集團財務	62

管理層討論及分析

整體表現



成都中海國際中心



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

二零一六年本集團整體表現理想

本集團收入為港幣1,640.7億元(二零一五年：港幣1,695.6億元)，同比下降了3.2%。經營溢利為港幣579.1億元(二零一五年：港幣505.5億元)。本公司股東應佔溢利上升6.9%至港幣370.2億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣56.5億元。若不包括從中信資產收購所購入的地產項目產生的盈虧，本公司的股東應佔溢利該是從去年的港幣333.1億元上升14.1%至港幣380.1億元。每股基本盈利為港幣3.64元(二零一五年：港幣3.75元)。

於二零一六年年底，本公司股東應佔權益為港幣2,222.5億元(二零一五年：港幣2,095.6億元)，同比增長6.1%。



濟南環宇城

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

本集團管理層在此提醒本公司的股東，在考評本集團二零一六年的營運以及財務表現和狀況時，需要注意到中信資產收購和向中國中信股份有限公司配售股份產生的影響。由於本公司與中國中信股份有限公司均為國有企業及同屬於中華人民共和國國務院控制，中信資產收購視為共同控制下之企業合併。根據會計準則，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表連同比較數字根據合併會計法原則編製，猶如彼等於中信被收購集團(包括 Tuxiana Corp. 和中信房地產集團有限公司及其附屬公司)首日被中華人民共和國國務院控制之最早日被本集團合併。

在市場複雜多變的環境下，本集團透過資產重組和出售的安排獲得豐厚的利潤，出售附屬公司收益為港幣101.8億元。但是在中信資產收購完成前中信被收購集團的重組過程中，則產生了港幣19億元的商譽減值。

於二零一六年，由於人民幣貶值，本集團產生港幣25.8億元的匯兌虧損(二零一五年：港幣23.2億元)，其中港幣12.8億元計入當期損益(二零一五年：港幣11.6億元)，港幣13.0億元資本化於發展中物業(二零一五年：港幣11.6億元)。由於人民幣貶值壓力持續，本集團會致力於對債務幣種結構的改善，主要透過加快減少非人民幣債務或增加非人民幣資產。

物業銷售

年內，在國內房地產市場先鬆後緊的環境下，本集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。物業銷售收入為港幣1,598.9億元(二零一五年：港幣1,635.6億元)。物業銷售收入主要來自濟南的中海·華山瓏城、天津的城市廣場、珠海的中海名鑽花園及中信紅樹灣花園、佛山的中海錦苑及中海金沙里、蘇州的雙灣錦園、寧波的中海國際社區、西安的中海城及香港的南區左岸。

物業銷售溢利(包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣469.4億元(二零一五年：港幣423.3億元)，比去年增加10.9%。

物業租務

本年度本集團物業租務收入為港幣21.4億元(二零一五年：港幣20.1億元)，比去年增加6.2%。租金收入增長主要由於新簽或續租租約之月租上升和出租率增加，而本集團也出售了一些非核心投資物業。分部溢利為港幣118.8億元，其中港幣77.2億元為投資物業之公允價值增加(稅後股東應佔為港幣56.5億元)。

其他業務

其他業務收入為港幣20.4億元(二零一五年：港幣39.9億元)，主要來自物業管理及華藝設計業務。



香港南區·左岸

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

總結

二零一六年中國房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程。一方面，熱點城市嚴加調控，限購限貸力度及各項監管措施加碼，旨在遏制投資投機性需求，擠壓資產泡沫；另一方面，三四線城市堅持去庫存策略，調節供需兩端。總體來看，二零一六年中國房地產整體市場情況比二零一五年好，全年成交量創歷史高位。

房地產行業日趨成熟，成為國家宏觀經濟增長貢獻的支柱之一，整個行業從買地、報建、施工、銷售到完工入伙各環節愈來愈規範，有利於像本集團這些專業以及經營和財務管理能力強的房地產公司長線發展，加快市場整固，汰弱留強。

房地產是資本密集度高和行業週期性強的行業，政策不確定性大，最大的風險來自流動性短缺。本集團透過持續提升資產的週轉，加快資金回收，再加上奉行審慎理財，多留現金，低槓杆，貫徹重質不重量的土地政策，有效應對行業的主要風險。以本集團目前年銷售達港幣2,000億元，年淨利潤達港幣300億元以上，要保持穩定增長肯定不容易。二零一六年，本集團的戰略和經營目標得到落實，行業的風險得到適當的控制，各主要表現指標包括合約銷售，銷售資金回收，土地儲備，毛利潤率和股東資金回報，均錄得理想結果。



烟台中海·國際社區

管理層討論及分析(續)

土地儲備



海南中海神州半島

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

年度概要

- 本集團透過完成中信資產收購，在超過20個城市增加3,155萬平方米的土地資源。因此本集團在前三季度土地市場熾熱時適度放慢購地，而於中信資產收購完成後的第四季度開始在國內土地市場加速發力增加土地儲備
- 本集團購入18幅地塊，新增土地面積972萬平方米。其中在內地13個城市新增土地17幅，總面積達961萬平方米；在香港新增土地1幅，總面積達11萬平方米
- 本集團聯營公司中海宏洋在內地八個三線城市增加土地儲備135萬平方米
- 本集團於12月向中海宏洋出售物業組合(包括揚州、惠州、黃山、濰坊、淄博、九江及汕頭等三線城市的住宅物業發展項目)，總面積約952萬平方米
- 截止二零一六年年底，本集團擁有土地儲備總面積為5,677萬平方米(其中權益部分為4,881萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備達1,774萬平方米(其中權益部分為1,653萬平方米)

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

由於項目開發成本相對可控，土地成本是決定項目總開發成本的主要因素，土地的質素決定項目的產品，也最終很大程度地影響到項目的銷售價格和毛利潤。制定正確的土地投資策略是房地產開發商成功的關鍵，一直以來本集團的土地購置是由本集團高層高度集中管理。房地產是資本密集以及有明顯週期性的投資業務，且在中國內地會不時受到政府政策的影響。近年以來，土地款一般在短期內要全數支付。考慮到以上的各種因素，本集團比較重視土地的質素多於土地的量，大量資金積壓在土地儲備也很可能變成重大的財務負擔，限制了企業於市場低谷時購入優質土地的機會。本集團堅持奉行審慎土地政策，一般保持足夠未來四至五年左右開發所需要的優質土地儲備。

本集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集資能力、手頭上財務資源、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本情況後，本集團會透過不同方式及管道，致力把握良好機會增加優質土地。本集團的財政實力雄厚，加上堅持審慎的財務管理，任何時候都有足夠的資金能力去伺機獲取高質素的土地，這是本集團長久以來其中一項重要競爭優勢。財務資源會重點傾斜到銷售較出色的城市，以保證其持續發展和維持在當地的領先地位。一直以來，凡是本集團進入

的城市，本集團都會力爭在幾年內進入當地的頭五名，並最終進入頭三名。於二零一六年年底，按銷售金額計算，本集團在廣州、佛山、珠海及濟南等14個城市進入頭五名。同時，本集團會著力於完善全國性佈局，不會把資源過份集中於某一城市或地域，以平衡經濟和市場波動帶來的風險。

二零一六年，國內土地市場「地王」頻出，土地溢價率高，土地競買資金來源的監管更加嚴苛。在土地市場相對過熱的背景下，即使資金非常充裕，本集團在土地購買投資決策上依然慎重。年內，在濟南、南昌、長春、西安、寧波、福州、無錫、廈門、南京、蘇州、武漢、佛山、重慶13個城市及香港以約港幣484億元購入18幅土地，新增土地面積972萬平方米，基本完成年初制定購入1,000萬平方米土地的指標，中信資產收購更帶來3,155萬平方米土地資源，保障本集團未來可持續發展。中海宏洋在土地儲備方面較過往年份稍加進取，年內於八個三線城市增加土地儲備135萬平方米，另外通過收購本集團資產包獲得土地儲備達952萬平米。



管理層討論及分析(續)

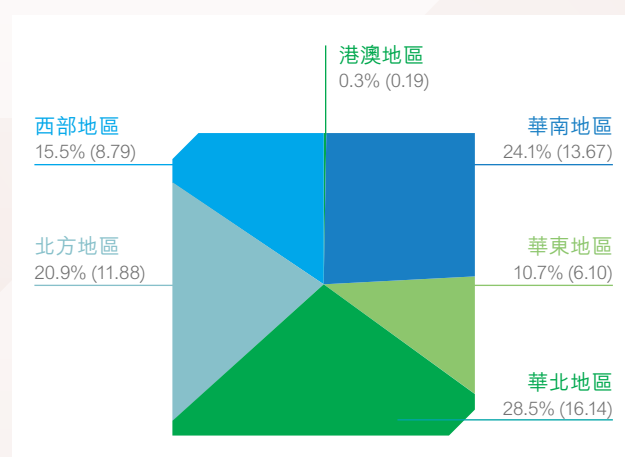
土地儲備(續)

截至二零一六年年底，本集團在內地33個城市及港澳擁有土地儲備約5,677萬平方米(其中權益部分為4,881萬平方米)。本集團於國內的土地儲備相對地均衡分佈於華北地區、華南地區、北方地區、西部地區及華東地區，按比例分別為28.5%、24.1%、20.9%、15.5%和10.7%。主要是透過中信資產收購，本集團於內地四個一線城市的土地儲備佔總儲備上升到17.7%。一線城市的土地稀缺及昂貴，每次推出市場都受到追捧。本集團一方面堅持不會不理性的爭奪一線城市的地塊，但會透過更多創新手段積極吸納地塊以維持本集團在該等城市的市場份額。本集團相信在一線城市仍然能持續發展並獲得良好的業績。

本集團目前於港澳擁有相對較少但都是優質的土地儲備(達19萬平方米，佔總土地儲備的0.3%)，預計將為本集團提供理想的回報。二零一七年首兩個月，本集團在哈爾濱、東莞、武漢、西安、鄭州、北京、蘇州、煙台及無錫先後購入11幅土地，合共面積約為300萬平方米；中海宏洋於同期則沒有購入土地。預計本集團於二零一七年的購地步伐將會適當地加快。

按地區土地儲備分佈圖

百萬平方米



華南地區： 深圳、海南、佛山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海、東莞、中山

華東地區： 蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫

華北地區： 北京、天津、濟南、太原、武漢

北方地區： 長春、青島、大連、瀋陽、煙台、哈爾濱

西部地區： 成都、西安、重慶、昆明、新疆

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

本集團土地儲備

二零一六年新增土地一覽表*

項目名稱	土地面積 (千平方米)	總樓面面積 (千平方米)
華南地區		
福州	晉安區項目(附註1)	38 151
廈門	同安區項目(附註2)	53 157
佛山	順德區項目#1	48 217
佛山	順德區項目#2	64 261
小計	203	786
華東地區		
南昌	東湖區青山湖項目	60 240
南昌	經開區項目	161 370
寧波	江東區項目	116 330
無錫	新吳區項目	245 862
南京	鼓樓區項目	21 211
蘇州	園區項目	31 97
小計	634	2,110
華北地區		
濟南	歷城區華山項目#1	559 1,471
濟南	歷城區華山項目#2	1,052 3,942
武漢	江夏區項目	44 179
小計	1,655	5,592
北方地區		
長春	綠園區景陽大路項目	149 462
長春	經開北區項目	113 253
小計	262	715
西部地區		
西安	西鹹新區項目	73 297
重慶	江北區項目	28 109
小計	101	406
港澳地區		
香港	新界大埔項目	38 107
小計	38	107
	2,893	9,716

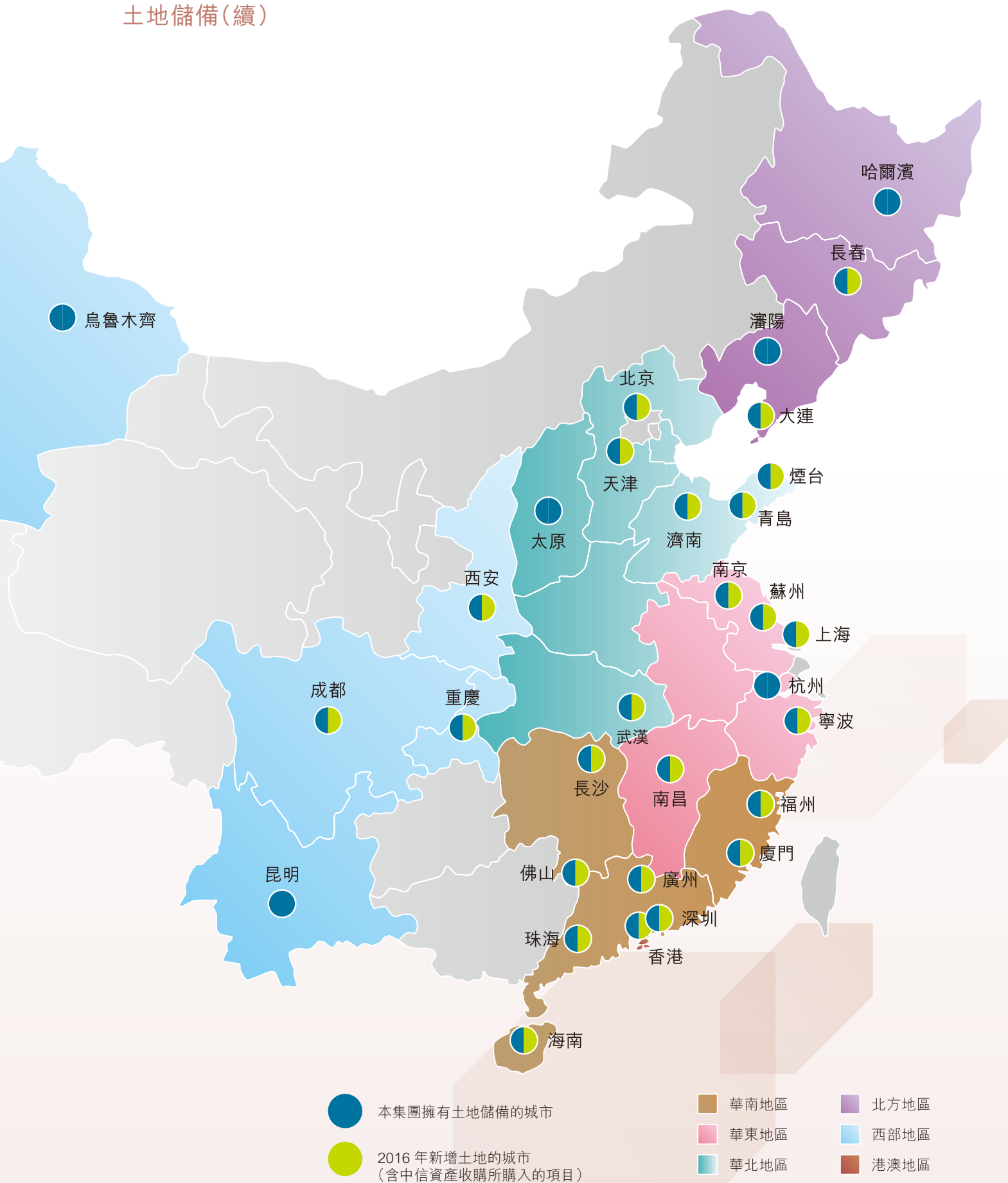
總土地儲備一覽表

城市	樓面面積 (千平方米)
華南地區	
深圳(含東莞)	809
海南	1,868
廣州	5,446
佛山(含中山)	2,458
長沙	1,177
廈門	167
福州	704
珠海	1,037
小計	13,666
華東地區	
蘇州(含無錫)	3,384
南京	667
寧波	428
杭州	389
南昌	663
上海	573
小計	6,104
華北地區	
北京	3,222
天津	3,882
濟南	7,748
武漢	178
太原	1,108
小計	16,138
北方地區	
長春	1,537
青島	3,204
大連	1,364
瀋陽	3,938
煙台	1,068
哈爾濱	775
小計	11,886
西部地區	
成都	2,769
西安	722
重慶	3,638
昆明	199
烏魯木齊	1,460
小計	8,788
港澳地區	
香港	190
小計	190
合計	56,772

* 不包含中信資產收購所購入的項目
 附註1：項目需本集團配建36,450平方米住宅
 附註2：項目需本集團配建13,000平方米住宅

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)



管理層討論及分析(續)

地產發展



南京中海鳳凰熙岸



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

年度概要

- 項目(含合營項目)竣工面積約1,335萬平方米
- 收入為港幣1,598.9億元，包含二零一六年竣工項目銷售金額港幣1,186.1億元及以前年度竣工項目銷售金額港幣412.8億元
- 實現合約銷售面積(含合營和聯營項目)1,304萬平方米，銷售金額為港幣2,106億元
- 年底時，合約銷售未結利金額(含合營項目)港幣1,045.7億元
- 本集團地產發展項目的毛利率處於理想水平，分部溢利上升10.9%至港幣469.4億元
- 加大銷售資金回籠力度，全年銷售回款(含合營項目)達到港幣1,889.5億元。二零一六年年底時，銷售按金(含合營項目)高達港幣869.1億元



南京環宇城

管理層討論及分析(續)

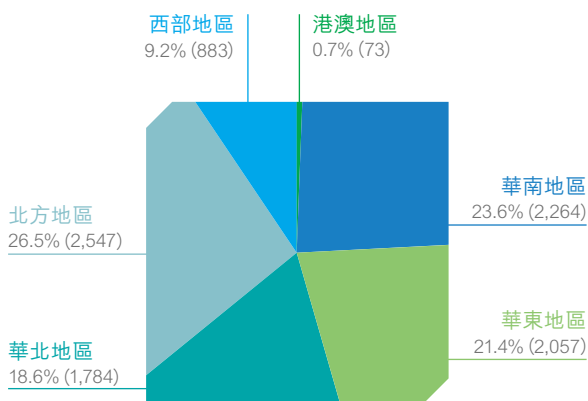
地產發展(續)

二零一六年國內房地產市場宏觀層面呈現「先揚後抑」的態勢，「刺激與抑制」政策寬嚴交替。前三季度，全國房地產政策以「去庫存」為核心基調，中國政府出台包括降首付、降稅費、寬信貸等系列刺激政策，除部分熱點城市堅守控房價緊縮原則外，其他各地方政府紛紛落地去庫存刺激性措施。第四季度開始轉向抑制「資產泡沫」，政策圍繞「限」字展開，以「限購、限貸、限價、限錢」為特點收緊調控。期內，港澳房地產市場整體尚算平穩，第四季受香港政府樓市「辣招」影響，短期下調壓力較為明顯。隨著一些國內房地產商以較高價格買地，市場氣氛改善。

作為行業盈利能力的領先者，當自二零一二年每年銷售規模達到港幣千億元以上，不管市場好壞，本集團爭取做到每月相對均衡的銷售。二零一六年九月份的合約銷售創下歷來最高的港幣427.9億元，最終年內地產合約銷售(含合營和聯營項目銷售)達港幣2,106億元，剛好超過於中期上調的全年港幣2,100億元的銷售目標，售出物業之面積達1,304萬平方米。以全年來看，本集團銷售金額再創新高，銷售價格理想，這有賴於管理層對市場變化的準確判斷和靈活的營銷策略，再加上「中海地產」品牌對促銷和舒緩房價下調的壓力有明顯的幫助。

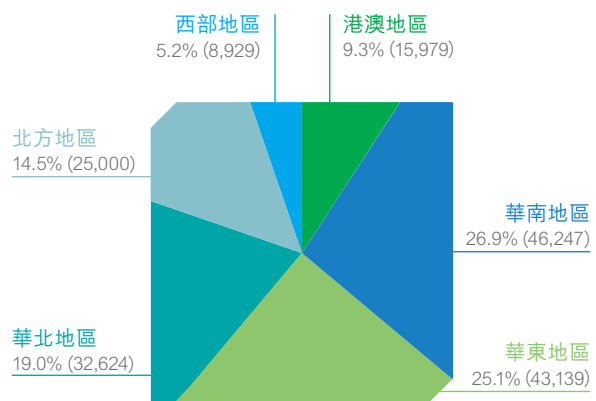
二零一六年本集團按地區 合約銷售面積分佈圖

千平方米



二零一六年本集團按地區 合約銷售金額分佈圖

港幣百萬元



管理層討論及分析(續)

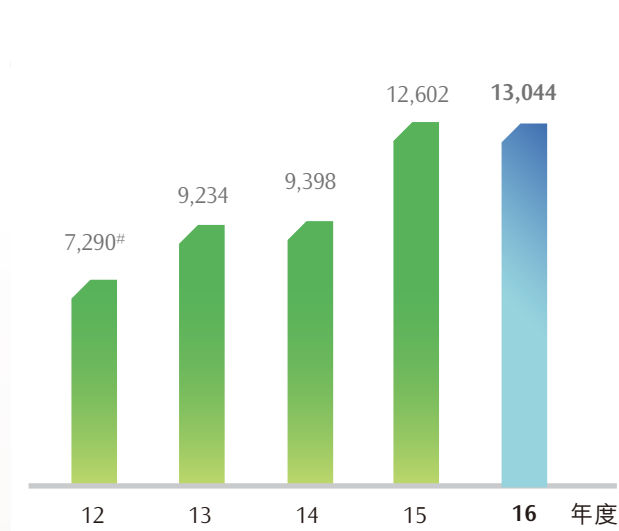
地產發展(續)

因應市場變化，本集團對地產項目加快開發速度，竣工面積(含合營項目)約1,335萬平方米。該等項目的銷售金額可於年內結利作為本集團收入為港幣1,186.1億元，來自二零一五年底已落成的待售物業銷售大幅上升，達228萬平方

米，銷售金額約為港幣412.8億元，本集團全年房地產發展收入為港幣1,598.9億元，分部溢利達港幣469.4億元。

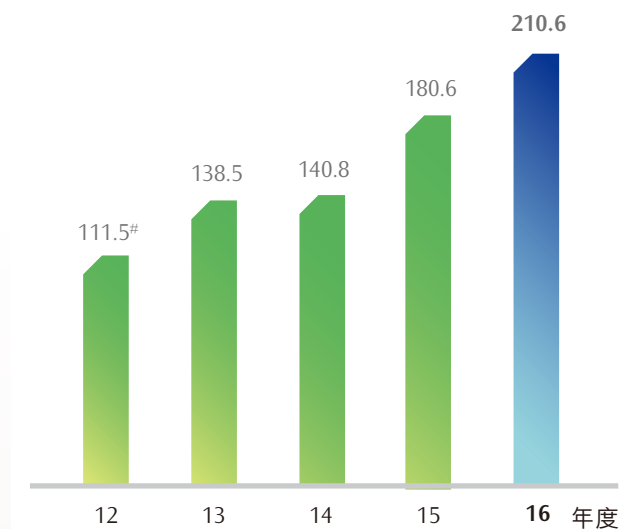
合約銷售面積*

千平方米



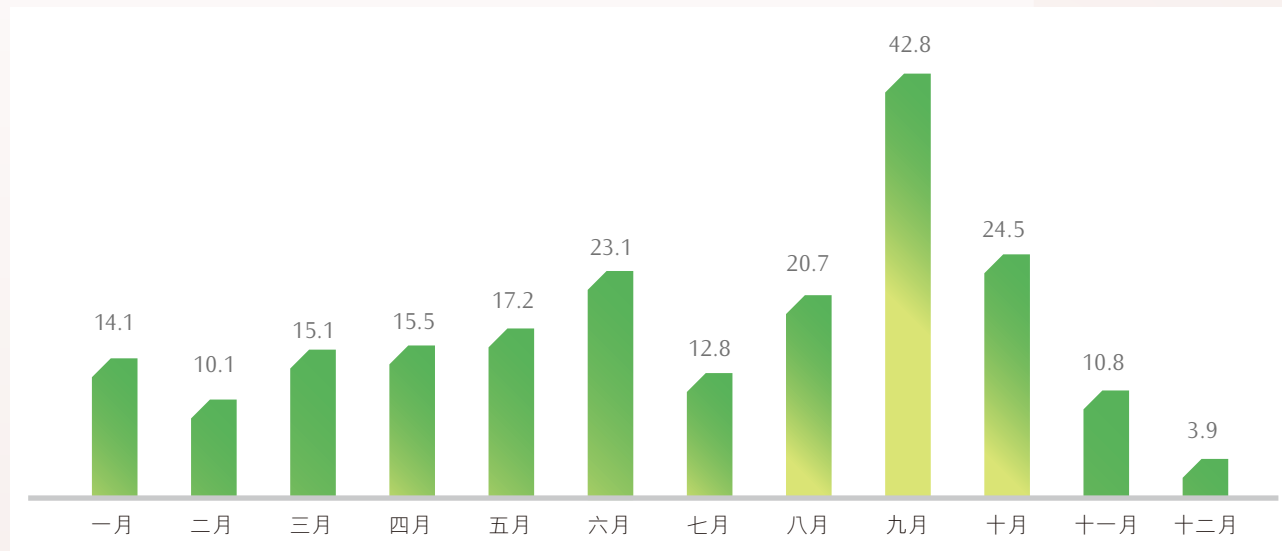
合約銷售金額*

港幣十億元



二零一六年按月合約銷售金額*

港幣十億元



* 含合營和聯營項目

含已認購物業銷售

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

展望將來，要持續擴大規模，控制好風險，必須快速開發，快速銷售。這樣會改善資金回流，資產流轉和股東資金回報，但項目的毛利率難免受到抑壓。管理層仍然會竭力把本集團的地產開發項目毛利率維持於行業領先水平。

年底，本集團待售物業面積為286萬平方米，成本為港幣518.3億元。預計明年的待售物業銷售會有顯著升幅，有助於增加二零一七年的可結利規模。本集團重視銷售資金回籠，本集團加上合營項目全年銷售回款達到港幣1,887.1億元，物業銷售按金於年底為港幣869.1億元。

本集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。於二零一六年十二月底，本集團在23個合營項目的權益加上應收扣除應付總額為港幣159.4億元，合營項目全年的利潤貢獻上升19.3%至約為港幣7.80億元，銷售總額達到港幣147.3億元，結利收入達港幣120.8億元。全部合營項目財政健全，年底時僅有四個項目有借貸合共約為港幣41.9億元，合營項目合共持有現金為港幣89.5億元。全年共錄得超過港幣115.1億元的銷售現金流入。年末，合營項目預售樓款為港幣46.5億元。此外，中海宏洋是本公司的主要聯營公司，淨利潤達到約港幣9.30億元，為本集團提供了約港幣3.40億元的利潤貢獻。

繼二零一零年收購蜆殼電器工業(集團)有限公司(中海宏洋前身)、二零一五年向中建股份收購物業組合之後，本集團於二零一六年九月十五日完成中信資產收購，並向中國中信股份有限公司配售本公司股份以及出售物業組合作為清付中信資產收購的代價。如此巨大對價的交易僅通過6個月完成，彰顯了本集團優秀的併購整合能力。收購後，本集團將憑藉自身優勢及專業知識對中信被收購集團未來經營改善效率、降低成本、提高回報。整體而言，本次收購有利於本公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。

預計二零一七年內地房地產市場整體會平穩發展，市場的整合會加快，併購的機會會增加。房地產行業競爭勢必加劇，對大部分開發商來說二零一七年仍然將是極具挑戰的一年。但由於本集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。

預計港澳地產市場仍然平穩，本集團會做好手頭項目的營銷，伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

過去十多年的成功有賴於本集團上下對房地產行業的專注和專業，本集團會堅定不移的專注於國內房地產開發業務，持續推行和完善全國性的佈局，在經濟發展蓬勃的城市中心地段供應物超所值及差異化的住宅精品。董事局有信心透過內生式有機增長以及外延式購並兩條途徑，確保業務的持續發展，鞏固本集團的行業領先地位。本集團將透過不斷的創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，實現持續穩定、高質量的均衡增長，有信心最終打造百年長青基業。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一六年按地區地產項目(含合營項目)竣工面積(單位：千平方米)		面積
華南地區		
福州		177
海南		42
深圳		261
廣州		49
佛山		922
長沙		142
廈門		140
珠海		578
小計		2,311 (17.3%)
華東地區		
無錫		292
杭州		610
蘇州		619
南京		310
寧波		532
南昌		10
上海		317
小計		2,690 (20.1%)
華北地區		
北京		363
天津		806
濟南		1,580
鄭州		168
小計		2,917 (21.9%)
北方地區		
長春		649
青島		60
瀋陽		816
煙台		195
哈爾濱		659
小計		2,379 (17.8%)
西部地區		
昆明		670
新疆		153
成都		628
西安		655
重慶		374
小計		2,480 (18.6%)
港澳地區		
香港		48
小計		48 (0.4%)
出售予中海宏洋之地產項目		
濰坊		117
黃山		42
九江		3
揚州		92
惠州		272
小計		526 (3.9%)
合計		13,351

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目

華北地區



天津公園城

(佔100%)

位置：	天津市津南區
佔地面積：	2,476,886平方米
樓面面積：	2,832,300平方米
整體項目預計竣工年份：	2022年

天津公園城所在的天嘉湖板塊，水域面積廣，是天津市市政規劃建設的五大天然濕地生態旅遊區之一。天津公園城距離八里台示範鎮與津南老城區僅10分鐘車程，眾多商業配套環繞周邊。天津公園城分四期開發，提供別墅1,490棟、高層住宅單位2,511個、洋房住宅單位957個及少量商鋪，目前除了第四期規劃有待批復外，其它均已竣工。本集團接盤後，天津公園城項目迎來了自中信資產收購完成後首次開盤，主推二期高層和三期別墅，兩小時內近232套房源一搶而空，反應熱烈。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華北地區(續)



濟南中海·國際社區

(佔100%)

位置：	濟南市市中區
佔地面積：	1,783,000平方米
樓面面積：	3,110,000平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

中海·國際社區項目位於濟南市市中區的九曲片區，交通條件良好。九曲片區三山環抱，區域內地形、地貌多樣，山水相映自然環境極佳。國際社區項目分13期開發，總計提供住宅單位17,613個、別墅單位822個、商鋪318個，配套建有3所幼兒園、3所小學和1所初中。現時施工進度理想，項目總體預計於2018年12月竣工完成。截止2016年12月31日，國際社區項目已預售14,388套，已出售佔預售比例為77%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方地區



煙台中海·國際社區

(佔100%)

位置：	煙台市高新區
佔地面積：	451,575平方米
樓面面積：	1,379,651平方米
整體項目預計竣工年份：	2021年

煙台中海·國際社區位於煙台科技CBD中心，周邊設施完善，交通便捷，醫療資源充分、環境優越、煙台的多所重點學校可在15分鐘車程內到達，教育配套豐富。項目分6期開發，都是高層、小高層、多層、商業相結合，合計提供住宅單位10,346個，獲得「山東省文明示範小區」、「山東省優質結構」及「山東省安全文明公司」等獎項。煙台中海國際社區至今已取得4,748個住宅單位的預售資格，已經銷售3,766套，去化率約80%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方地區(續)



瀋陽中海城

(佔100%)

位置：	瀋陽市于洪區
佔地面積：	1,253,855平方米
樓面面積：	2,680,841平方米
整體項目預計竣工年份：	2020年

瀋陽中海城地處瀋陽北二環核心，西江街、松山路交匯處，奢享北二環歐陸風情。目前，中海城各配套設施基本完善，交通、商業、教育、居住等生活社區配套全面實現，周邊4條地鐵簇擁，以及多條公交綫路貫通。項目分5期開發，除了第五期現正施工外，一期至四期均已竣工，合計提供住宅單位12,700多個，59棟別墅，商鋪2,980個，地下車位6,400多個。目前，第一至四期的高層、多層住宅已基本售罄，別墅已售88%，商業已售超過89%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

西部地區



西安中海·開元壹號

(佔100%)

位置：	西安市未央區
佔地面積：	278,000平方米
樓面面積：	725,554平方米
整體項目預計竣工年份：	2020年

中海·開元壹號位於西安市未央區太華路，屬二環內、中央居住區，鄰近大明宮國家遺址公園，交通便利，商圈社區底商近在咫尺。中海·開元壹號分五期開發，第一、二期已經竣工，第三期部分竣工，其餘未開發，預計整體項目於2020年竣工。一至三期提供住宅3,100多個，商鋪130多個。本年度預售住宅單位349個，已經售出約60%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區



南京中海玄武公館 (佔100%)

位置：	南京市玄武區
佔地面積：	123,245平方米
樓面面積：	348,421平方米
整體項目預計竣工年份：	2018年

南京中海玄武公館位於南京市玄武區華飛路以南，恒嘉路以東，區內有地鐵規劃及兩個學區，地理位置優越。項目提供高層住宅1,364個，小高層住宅單位709個，商業面積達10,339平方米，配套幼兒園面積3,000多平方米。目前項目整體施工進度約為30%，2016年6月首次預售住宅單位596個，當日約90%的住宅單位成功出售。全年實現銷售住宅單位超過1,430個，銷售金額達約人民幣58億。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區(續)



蘇州瓏灣錦園

(佔100%)

位置：	蘇州市相城區
佔地面積：	93,338平方米
樓面面積：	343,721平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

蘇州瓏灣錦園位於蘇州市相城區中環地鐵旁，屬中央學府區，高鐵圓融繁華配套。項目分兩期開發，合計提供13棟高層住宅樓宇，2,384個住宅單位，預計2017年12月交付使用。2016年7月首次預售住宅單位400個，全部售罄。目前超過80%的住宅單位已出售，榮獲「新浪樂居2016年蘇州市品質樓盤」獎項。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華南地區



廣州中海花灣壹號 (佔100%)

位置：	廣州荔灣區
佔地面積：	180,000平方米
樓面面積：	1,305,548平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

中海花灣壹號位於廣州市荔灣區西朗地鐵站出口，交通極為便利，而且周邊教育設施、商業設施、醫療設施，休閒設施一應俱全，為居民提供完善的生活環境。中海花灣壹號項目共四塊地，分4期開發，分別為錦御華庭、錦匯華庭、錦觀華庭及錦佳華庭，合計提供住宅單位7,500多個。除了錦御華庭2016年底竣工外，其它的均預計在2017年底前竣工。錦御華庭自2015年9月預售以來，累計銷售單位2,030個，佔總可售單位數量的84%。錦匯華庭及錦匯華庭均於2016年中首次預售，反應理想，開盤到訪約1,000人，銷售金額約12億。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華南地區(續)



福州中海·寰宇天下

(佔100%)

位置：	福州市閩侯縣上街鎮
佔地面積：	174,309平方米
樓面面積：	712,093平方米
整體項目預計竣工年份：	2019年

福州中海·寰宇天下位於屬福州市東擴南進核心發展區，具有發展成熟的大學城區。該項目緊鄰寬闊的烏龍江，處於福州西交通樞紐上，匯聚了30多條公交路線，更有地鐵2號線厚庭站，交通四通八達，且配套有區域內唯一的五星級酒店，幼兒園和實驗小學。福州中海寰宇天下分4期開發，合計提供高層住宅單位3,320個，4層別墅50個，SOHO單位3,210個，公寓單位594個及商鋪3層415個，目前第一、二期已啓動，整個項目預計2019年竣工。目前該項目推出預售住宅2,439套，別墅8套，商業199個，已出售超過51%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

港澳地區



啓德一號(I) & (II)

(佔100%)

位置：	香港啓德發展區
佔地面積：	16,356平方米
樓面面積：	120,690平方米
整體項目預計竣工年份：	2017年

啓德一號位於香港啓德發展區內，而啓德發展計劃規模龐大，總規劃面積達320公頃，將擁有1個郵輪碼頭、2條鐵路、3座體育場、4大綠化公園、6間臨海酒店、14幅商業用地的便利生活圈及獨特美好環境。啓德一號分兩期開

發，包括29-33層高層住宅4棟、4層低座住宅13棟，合計提供住宅單位1,169個、商場1,900多平方米及車位250個，目前高座及低座結構已平頂。啓德一號為「港人港地」項目，由批地日期起計的30年內只可售予香港永久性居民，2016年8月25日至2016年9月7日期間推出啓德一號一期高層住宅單位共521個，全部售罄。樓盤收到超過10,000個登記，成為18年內九龍區收票最多的新盤。其後揀樓出席率超過九成，其中首天開售6小時內已沽清300個單位，市場反應異常熱烈。2017年1月14日推出啓德一號二期高層住宅單位共188個，當天全部售罄，公司於2017年1月21日加推高層住宅單位122個，亦已於當天全部售罄。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	集團權益 %	預計用途	城市	預計 完成年份	總面積 千平方米
雙灣錦園，吳中區	100	商業／住宅	蘇州	2017	339
龍灣錦園，相城區	100	住宅	蘇州	2017	343
中海瓏壘，濱湖區	100	商業／住宅	無錫	2017	289
中海花灣壹號，荔灣區	100	商業／住宅	廣州	2017	1,305
中海·寰宇天下，閩侯縣	100	商業／住宅	福州	2017	712
中海鳳凰熙岸，禪城區	100	商業／住宅	佛山	2017	298
中海錦城，龍華區	100	商業／住宅	海南	2017	288
中海金沙水岸，南海區	100	商業／住宅	佛山	2017	363
中信紅樹灣花園，香洲區	100	住宅	珠海	2017	802
啟德一號，啟德	100	住宅	香港	2017	82
中海鹿丹名苑，華新區	100	商業／住宅	深圳	2017	259
中海·寰宇天下，經濟技術開發區	100	住宅	長春	2018	1,265
中海玄武公館，玄武區	100	住宅	南京	2018	348
中海·國際社區，市中區	100	商業／住宅	濟南	2018	3,110
中海·華山瓏城，曆城區	100	商業／住宅	濟南	2018	3,715
中海·國際社區，高新區	100	住宅	煙台	2019	1,380

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	集團權益 %	預計用途	城市	預計 完成年份	總面積 千平方米
中海·開元壹號·未央區	100	商業／住宅	西安	2020	726
中海城·于洪區	100	商業／住宅	瀋陽	2020	2,681
荔枝山·大埔	80	住宅	香港	2021	92
中海和平之門·和平區	100	商業／住宅	瀋陽	2021	1,705
公園城·津南區	100	住宅	天津	2022	2,477
中海·城市廣場·河東區	100	商業／住宅	天津	2030	877

管理層討論及分析(續)

物業投資



北京石景山區的JA項目

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

年度概要

- 全年租金總收入達港幣21.4億元
- 投資物業公允價值增加達港幣77.2億元，主要來自己落成的投資物業如：北京石景山中海大廈、北京中海廣場和瀋陽中海國際中心以及在建投資物業如：北京中建國際城北區、北京石景山區JA項目和太原中海國際中心
- 於二零一六年年底，擁有投資物業達250萬平方米
- 目前正在開發和待開發的商業地產面積達440萬平方米，其中約120萬平方米預計可於二零一八年年底前落成



杭州環宇商務中心

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

自二零一四年十一月發佈以來，中海地產在行業內首創的寫字樓營運服務品牌—中海雲商，於年內實現了從「有」到「實」的落地。全國雲商聯盟商家超過500家，約500家租戶使用過雲商服務，進一步實現了「促發展」、「優管理」和「智生活」的經營模式。此外，本集團年內在行業內創新性提出寫字樓性格塑造計劃，通過公益季、藝術季和運動季等寫字樓性格塑造活動的開展，以全國聯動的形式重點打造中海寫字樓獨有標籤，逐步塑造中海商業自有運營品牌的輸出。於二零一六年四月，中海雲商榮獲由全聯房地產商會寫字樓分會頒發的「2016年度中國優秀商辦地產自媒體」獎。作為首批入選的優秀代表，中海雲商以在中國寫字樓行業突出的影響力和傳播力，獲得市場廣泛的認可和讚譽。

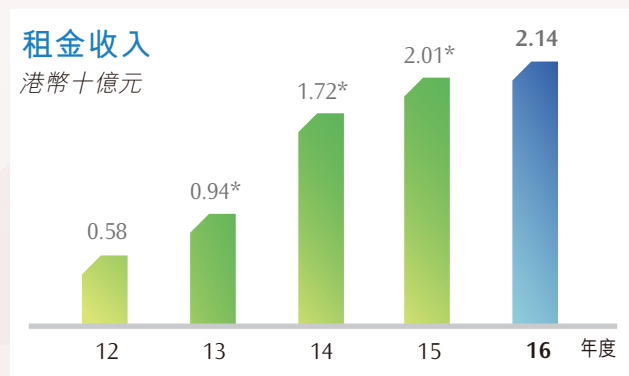
於二零一六年七月六日，中海商業甲級寫字樓旗下獨立全新業務經營品牌Officezip正式發佈。Officezip以全國佈局的中海系甲級寫字樓為依託，主營共用辦公室、會議室租賃及會務服務、植入中海雲商增值服務，為客戶提供短租、會務和全域服務的聯合辦公空間。Officezip已相繼在上海、北京及成都亮相，標誌著中海雲商逐步向全域服務的發展及覆蓋。

中海雲商加快了寫字樓商務服務與互聯網技術的深入結合，通過中海雲商微信服務平臺，進一步提升寫字樓運營服務智慧化，將中海租戶專享商務服務接入雲端。未來，本集團不斷擴大中海雲商的資源，創造全新的商務樓宇經濟生態，促使商家價值、股東價值、品牌價值持續增值，實現「財富共生、資源分享、共贏未來」。

為提升物業資產價值，提高租金價格，本集團在年內對旗下個別物業進行了多項資產增值措施。其中，北京的中海廣場和上海的中建大廈針對硬體進行調整升級，包括完成更換停車場系統為電子收費系統、更換電梯鋼絲繩提升電梯品質、完善防水措施等。本集團也成功引進優質租戶，從而提升物業品牌效應。本集團未來將繼續從物業品質、商業配套、軟性服務和租戶品質進行把控，提升物業資產價值，持續帶動租金收入增長。

本集團向來重視商業地產的發展，並堅持增加投資物業比重的戰略不變。隨著中海地產商業地產的持續發展及投入運營，本集團投資性物業的比重將不斷加大。本集團致力發展一系列優秀的投資物業，隨著有更多的投資物業在二零一六年竣工，如成都中海國際中心三期、佛山環宇城及北京中建國際港等，加上年內在倫敦及從中信資產收購的投資物業，本集團在內地、香港、澳門和倫敦擁有達250萬平方米的投資物業。本集團整體物業出租情況繼續保持理想，年內實現租金總收入港幣21.4億元，同比上升6.2%。分部溢利為港幣118.8億元，當中包括港幣77.2億元投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後股東應佔淨收益為港幣56.5億元)。

為達至優化旗下投資物業組合，本集團於年內成功出售非核心投資物業。



* 13年度至15年度之數字已重列

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

已落成的投資物業

本集團旗下已落成的寫字樓和商業物業是位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少大型內地和跨國企業、品牌和金融機構進駐。

成都中海國際中心一期及二期繼續維持高水平的出租率，為本集團帶來穩定的租金收入。於二零一六年十一月，成都中海國際中心三期也竣工，由C和D座組成，總層數均為32層，分為甲級寫字樓及高端品牌商業物業，總面積約18萬平方米。另外，成都中海國際中心還有兩棟甲級寫字樓正在進行發展，預計在二零一七年年年底前竣工，總面積約17萬平方米。成都中海國際中心開創了「中海雲商」服務體系，分別從員工生活、企業經營、企業發展等三個層面服務於寫字樓客戶。每月及每季度分別開展了白領相親、白領運動會、觀影會、匯智公開課等一系列活動。

佛山環宇城於二零一六年七月成功開業，是一座集萃購物、休閒、娛樂、教育、餐飲等多元業態的商場，總面積約13萬平方米。出租率達百分之八十以上。項目由國際頂級設計團隊傾力打造，將綠植景觀、生態水系和全套歐美進口的兒童互動遊樂設施有機結合，充分利用生態廣場的綠色景觀，通過逐層後退的活動花園平臺將公園概念引入室內，創造了一個獨具特色的「購物公園」。商場內設置的800平方米超大天然採光中庭、南海唯一的兩部樓中樓「飛天梯」，將生態景觀與高科技緊密融合，為消費者帶來新奇別致的消費體驗。項目成功引進近130個國內外知名優質百貨、服裝及玩具品牌，其中首次進駐佛山的品牌多達三十餘家，彰顯了佛山環宇城的吸引力。

從中信資產收購得來的投資物業中，主要包括長沙環宇城（前稱「中信城市廣場」）。長沙環宇城總面積約20萬平方米，位於長沙天心區環保西路與中意二路交叉處，長株潭交界處中心區域，周邊雲集眾多高端社區，鄰近長沙地鐵，交通便利。項目由寫字樓和購物中心組成，擁有國際頂尖空間設計、長沙首個生態娛樂型屋頂花園、亞洲最大網殼星空天幕、長沙最大智慧停車場及16.8米長中庭飛天梯。項目已於二零一六年十二月盛大開業，租戶主要是大型服裝品牌、超市、室內兒童主題樂園、戲院等。而在二零一六年四月十三日，項目獲頒發二零一六年度第十一屆中國商業地產節「金坐標-最值得期待商業項目」大獎，彰顯了業界對長沙環宇城的熱切關注及期待。

於二零一六年一月，本集團完成收購位於英國倫敦的One South Place (The Helicon)，是本集團在英國倫敦的第四個投資物業。One South Place (The Helicon)位於倫敦金融城核心地段，擁有金融城罕有的獨立島狀地塊，四面臨街，靠近Moorgate和Liverpool Street地鐵站／火車站，以及在建的歐洲最大的地鐵基建工程Crossrail。隨著Crossrail通車的日益臨近，Moorgate街和South Place街的商業氛圍也越加濃厚。項目還毗鄰金融城最大公共綠地Finsbury Circus，東側隔街為金融城為數不多的精品酒店South Place Hotel。該地段交通便利，商業暢旺，城市配套豐富。項目始建於一九九六年，由英國著名建築師設計，並於二零一二年至二零一三年進行了翻新，總面積約2.1萬平方米，租戶主要是全球知名企業及銀行。

其他投資物業如北京中海地產大廈、北京中海廣場、北京中海地產廣場、上海中建大廈及英國倫敦的三個投資物業繼續維持高水平的出租率，為本集團帶來穩定的租金收入。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業

物業名稱及地點	本集團 權益 %	城市	契約 期滿年份	總面積 平方米
(a) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	100	北京	2051	24,668
(b) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	100	北京	2053	145,332
(c) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	100	北京	2043	87,699
(d) 中建國際港 北京市大興區黃村鎮	80	北京	2050	15,061
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	138,643
(f) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	67,889
(g) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	180,977
(h) 中海國際中心西地塊F及G座 成都市高新區交子大道	100	成都	2051	143,923
(i) 中海國際中心仁和39號地塊J座 成都市高新區交子大道	100	成都	2052	100,454
(j) 中海大廈 成都市武侯區龍騰東路36號	100	成都	2045	35,174
(k) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	100	青島	2047	61,319
(l) 環宇城 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	76,288
(m) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	103,588

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業(續)

物業名稱及地點	本集團 權益 %	城市	契約 期滿年份	總面積 平方米
(n) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	100	北京	2053	44,247
(o) 中海大廈 西安市曲江新區新開門北路與芙蓉南路文匯處	100	西安	2080	34,932
(p) 中海國際中心 瀋陽市和平區南堤西路905號	100	瀋陽	2050	114,593
(q) 中海大廈 南京市鼓樓區清涼門大街39號	100	南京	2046	35,642
(r) 中海大廈 武漢市漢陽區知音大道257號	100	武漢	2053	60,633
(s) 中海廣場 珠海市香洲區白石路	100	珠海	2050	227,759
(t) 環宇城 佛山市南海區桂南中路18號	100	佛山	2052	130,598
(u) 環宇城 長沙市天心區中意二路111號	100	長沙	2046	202,753
(y) 中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	51	上海	2054	95,622
(w) 雅詩閣酒店 澳門新口岸皇朝區柏嘉街	100	澳門	2049	15,886
(x) One Finsbury Circus 英國倫敦 · One Finsbury Circus	100	倫敦	2986	19,260
(y) 61 Aldwych 英國倫敦 · 61 Aldwych	100	倫敦	永久	16,482
(z) Carmelite House 英國倫敦 · 50 Victoria Embankment, Carmelite House	100	倫敦	永久	12,447
(aa) One South Place (The Helicon) 英國倫敦 · One South Place	100	倫敦	永久	21,150

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

在建中的投資物業

本集團正在開發和待開發的商業面積達440萬平方米，預計120萬平方米可於二零一八年年末前落成，項目覆蓋北京、成都、天津、濟南、太原等地，預計至二零一八年商業地產租金收入將超過港幣25億元。

北京奧南南區4號地定位於商業綜合體，共規劃有2座國際甲級寫字樓和1個商務精品小型購物中心，總面積約14萬平方米，預計在二零一七年年末前竣工。項目的寫字樓部份力推綠色舒適、智慧高速、高端商務的新型辦公模式，將開啟智慧高效辦公新時代，而購物中心則結合世界頂尖商業空間理念以精緻室內設計配合優質景觀，盡顯藝術與自然之美，未來將打造成集購物、休閒、社交於一體的時尚活動中心。

另外，位於北京市石景山區的JA項目也預計在二零一七年年末前竣工。項目由一棟甲級寫字樓及裙房商業組成，總面積約7萬平方米。項目擁有恢弘大氣的建築外觀、自第四層開始採用逐層退層的設計，外立面呈階梯狀，標準層採用無柱式全景採光、精緻公共區域，內部格局清晰、功能完善，採用知名品牌設備及尖端服務設施，以國際化力量成就都市商務地標，為國內外優質企業度身定制國際化辦公空間。

其他正在發展中的項目均位處優質地皮，交通配套完善，將提供優質寫字樓和商場。



北京奧南南區4號地



北京石景山區的JA項目

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要在建中的投資物業

物業名稱及地點	本集團 權益 %	城市	預計 竣工年份	契約 期滿年份	總面積 平方米
(a) 奧南南區4號地 北京市朝陽區奧林匹克公園南區奧體文化商務區	100	北京	2017	2050	139,611
(b) JA項目 北京市石景山區老古城村JA地塊	100	北京	2017	2055	69,770
(c) 中海國際中心西地塊H座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2051	84,478
(d) 中海國際中心仁和39號地塊I座 成都市高新區交子大道	100	成都	2017	2052	92,597
(e) 八里臺 天津市河西區衛津南路與吳家窯大街交叉口	100	天津	2017	2053	95,300
(f) 國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2018	2049	198,967
(g) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路	100	天津	2018	2049	170,487
(h) 中建國際城北區 北京市順義區仁和鎮梅溝營村(北側)	100	北京	2018	2051	113,078
(i) 中海寰宇天下 太原市萬柏林區迎澤橋西與晉祠路交叉口南	100	太原	2018	2053	271,289
(j) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	100	珠海	2019-2020	2048	332,621

管理層討論及分析(續)

其他業務



深圳灣科技生態城

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

規劃及建築設計

從創立之初至今三十年來，秉承「實現客戶價值，堅持品牌使命」的企業精神，華藝積極參與國內外各類型建築設計，建築作品遍佈全國眾多城市，累計完成各類建築及工程設計項目約1,500多項，項目類型涵蓋城市規劃、商業綜合體、住區設計、辦公建築、酒店建築、醫療文體建築、創意產業園及城市舊改等，先後共有160多個項目獲得390餘次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎。

華藝透過「規劃—建築雙甲」平台的拉動效應及優勢，強化自身專業資源和整體規劃能力，融合建築設計與科技製造出高品質高標準的建築佳作，完善擴充業務鏈條，不斷提升公司核心競爭力、品牌影響力及綜合服務能力，獲業界廣泛好評。二零一六年，華藝新簽合約額約港幣9億元，收入約港幣4億元。



深圳工商銀行大廈

管理層討論及分析(續)

集團財務

財務和資金管理原則

本集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則。財務管理方面，財務部門擁有豐富經驗的專業團隊，充分選擇應用適當的會計政策，按時編制綜合財務報表以確保董事局和管理層能及時了解本集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，本集團堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。本集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和需要、資本市場未來的變化，以及要確保能維持合理的借貸水平(一般情況下，淨借貸水平不高於40%)和充裕的財務資源的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

本集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。年內，中國房地產市場在政府推行先鬆後緊的樓市調控政策下，本集團的銷售和利潤仍維持理想增長。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得本集團在市場複雜多變，經營規模持續快速擴張的環境下仍然錄得理想的利潤增長和股東資金回報。透過持續提升管理能力，抓住市場整固的機遇，本集團有信心在達港幣2,000億元銷售和港幣300億元年利潤的規模上繼續保持有理想增長並給予股東理想的回報。由於過去兩年連續增發本公司股票去支持收購，每股盈利增長有所放慢，股東資金回報有所下降，但本集團會持續關注股東的利益。



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

財政狀況

本集團過去幾年持續透過增加股東資金，以改良財務結構和實力，擴大了未來的融資空間和投資能力。年內，透過發行本公司股票，本集團引入了戰略股東中國中信股份有限公司，相信可以為本集團在未來業務發展上產生效益。即使受到人民幣持續貶值和中信資產收購採納併法的影響，本公司股東應佔權益輕微增加至二零一六年年底的港幣2,222.5億，但仍然是中國內地房地產公司中最強大的。

本集團於二零一六年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一五年減少5.0%至港幣2,753.1億元。隨著本集團完成了中信資產收購、資產重組及出售，流動比率由去年的2.6倍下降至今年的2.4倍。本集團年內償還了部份透過中信資產收購帶進來的較高息人民幣貸款，並增加了較低息的人民幣債券，今年的融資成本亦相應減少，以致本集團的利息倍數比率由去年的4.6倍增加至至今年的6.3倍，處於行業內較高水平。

本集團的利息倍數比率計算如下：

	二零一六年 (港幣百萬元)	二零一五年 (港幣百萬元) (重列)
經營溢利	57,905	50,554
減：		
總利息收入	2,256	2,055
	55,649	48,499
利息支出*	8,821	10,582
利息倍數比率(倍)	6.3	4.6

* 未扣除資本化金額

融資和資金管理

本集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平（一般情況下，現金不少於總資產的10%），還持續致力於借貸結構的改善。年內，本集團新安排銀行貸款額度港幣684.4億元(含中信被收購集團於年內新增雙邊貸款)。考慮到內地融資成本下降，加上人民幣在強美元的環境下出現貶值的壓力，本集團於八月中旬完成了境內發行10年期60億元人民幣債，連同中信被收購集團於年初發行10億人民幣債，全年新增應付票據為70億人民幣。本集團會密切留意金融市場變化，小心考慮合適的融資方式和機會。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

作為財務管理優良的房地產公司，需要有強健的財務狀況，適度借貸，但主要的資金來源該來自銷售。本集團年內銷售理想，銷售資金流入港幣1,772億元，加上合營項目淨現金流入達港幣17.3億元，足夠有餘應付銀行和其他借貸的還款，和所有支出如土地費用、建安費用、稅費、分銷、行政和財務費用。要保持規模和利潤增長，除了需要加快項目開發和銷售以加快資產流轉，每年會增加資本開支，也需要繼續透過每年新增淨融資去支持業務的持續發展。過去兩年情況比較特別，由於透過中建股份注資和中信資產收購去增加土地儲備，在市場買地相對減少，不計入收購的支出，資本開支比正常減少。此外，除了置換中信資產收購帶來的高息債務外，本集團的融資活動減少，手頭現金則大幅增加。本集團一貫的重視現金流管理，即使近期國內對房地產行業的流動性有所收緊，預計二零一七年全年銷售資金回流仍然是不錯。

本集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資渠道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。本集團的淨借貸比率由二零一五年年底的37.3%大幅降至二零一六年年底的7.5%，加上持有大量現金，有利於在較波動的市場捕捉良好的投資機會。

本集團今年利息支出比去年減少16.6%至港幣88.2億元，主要是因為置換中信資產收購帶來的高息債務所致。加權平均借貸成本(年度利息支出除以加權平均借貸額)由去年的5.39%減少至二零一六年的4.76%，跟本公司考慮中信資產收購前於二零一五年的借貸成本相若。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行和其他借貸和應付票據分別為港幣962.5億元(含人民幣銀行及其他借貸約為人民幣597.8億元)及港幣775.7億元(62.5億美元、10億歐元和190億人民幣)，總共為港幣1,738.2億元。其中抵押及其他借貸由去年港幣149.2億元減少至二零一六年的港幣13.0億元，佔借貸總額的0.75%。



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

還款年期	二零一六年 (港幣億元)	二零一五年 (港幣億元) (重列)
銀行及其他借貸		
一年內	344.7	295.8
一年以上但未超過兩年	171.0	357.2
兩年以上但未超過五年	419.8	645.0
五年以上	27.0	2.9
銀行及其他借貸合計	962.5	1,300.9
應付票據		
十年期(10億美元，二零二零年十一月到期)	77.2	77.1
五年期(7.5億美元，二零一七年二月到期)	58.1	58.0
十年期(7億美元，二零二二年十一月到期)	53.9	53.8
三十年期(3億美元，二零四二年十一月到期)	23.0	23.0
五年期(5億美元，二零一八年十月到期)	38.6	38.6
十年期(5億美元，二零二三年十月到期)	38.5	38.5
三十年期(5億美元，二零四三年十月到期)	38.4	38.4
五年期(5.5億美元，二零一九年五月到期)	42.5	42.4
五年期(2.5億美元，二零一九年五月到期)	19.4	19.5
十年期(4.5億美元，二零二四年五月到期)	34.6	34.6
十年期(2.5億美元，二零二四年五月到期)	19.8	19.8
二十年期(5億美元，二零三四年六月到期)	38.4	38.4
四年期(6億歐元，二零一九年七月到期)	48.6	50.4
四年期(4億歐元，二零一九年十一月到期)	32.4	33.6
六年期(70億人民幣，二零二一年十一月到期)(i)	78.4	83.9
七年期(10億人民幣，二零二二年十一月到期)(ii)	11.2	12.0
十年期(60億人民幣，二零二六年八月到期)(ii)	67.2	–
五年期(40億人民幣，二零二零年十二月到期)(i)	44.4	47.5
五年期(10億人民幣，二零二一年一月到期)(i)	11.1	–
應付票據合計	775.7	709.5
借貸總額	1,738.2	2,010.4
減：		
銀行結餘及現金	1,571.6	1,228.0
淨借貸	166.6	782.4
本公司股東應佔權益	2,222.5	2,095.6
淨借貸比率(%)	7.5%	37.3%

(i) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。

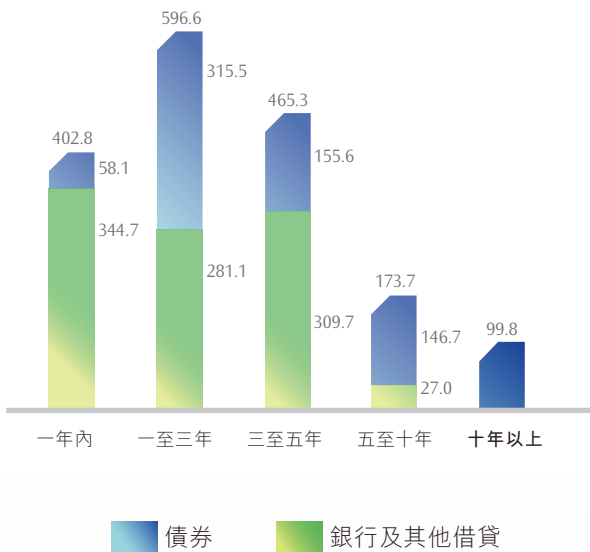
(ii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

截至二零一六年十二月三十一日 計息債務到期組合

港幣億元

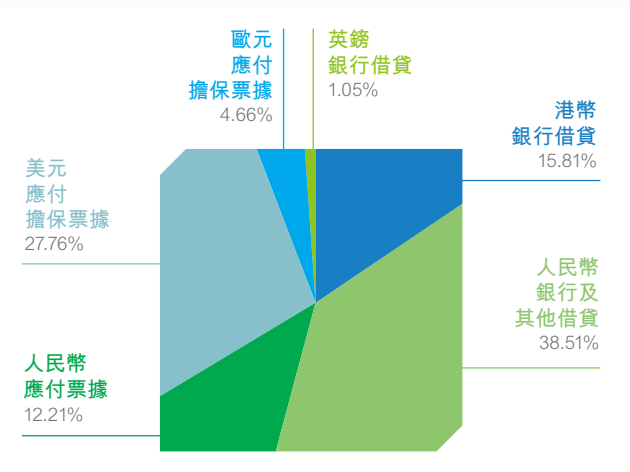


由於國內銀行批准按揭和釋放貸款時間的改善，本集團的銷售資金回籠高達港幣1,772億元，再加上中信資產收購在多個主要經濟地區帶來了優質的土地儲備，本公司並不急切補充土地儲備，雖然年內本集團還款額多於借款額，到年底時仍然累積了較多的現金，本集團的銀行結餘及現金由去年底的港幣1,228.0億元，進一步上升至二零一六年年底的港幣1,571.6億元。

本集團年底的借貸和銀行結餘及現金按各種貨幣之分析如下：

	銀行及其他借貸 及應付票據	銀行結餘 及現金
港幣	15.81%	7.61%
美元	27.76%	7.50%
小計	43.57%	15.11%
人民幣	50.72%	84.55%
歐元	4.66%	—
英鎊	1.05%	0.32%
澳門幣	—	0.02%
合計	100%	100%

截至二零一六年十二月三十一日 按貨幣之計息債務分佈圖



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

融資計劃

截至二零一六年十二月三十一日止，本集團持有銀行結餘及現金港幣1,571.6億元，加上未動用銀行授信額度港幣410.7億元，可動用資金達港幣1,982.3億元；本集團的總債務為港幣1,738.2億元，其中一年內到期的銀行及其他借貸為港幣344.7億元(其中港幣333.7億元為人民幣貸款)，佔借貸總額19.8%，主要會透過再融資處理。二零一七年二月份到期的7.5億美元債券(港幣58.1億元)已於到期時還清。

整體而言，本集團二零一七年新增融資規模不會太大。本集團會一貫的密切關注金融市場的變化，充分考慮強美元下人民幣持續貶值的現實，伺機於二零一七年作出一些合適的融資安排，加大非美元／非港元債務，減少美元／港元債務，使得美元／港元債務的佔比進一步下降，並透過增加港幣／美元資產進一步改善債務幣種結構。此外，本集團透過加大投資力度和還債，改善年底時債務和現金雙高的情況。

本公司是香港上市內房股中其中一家少數獲得惠譽、穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，年內，本公司之投資評級獲得穆迪、標準普爾和惠譽評級機構分別維持於Baa1／穩定、BBB+／穩定和A-／穩定，整體而言，本公司的投資評級是內房股中最高的，再加上本集團是唯一一家發行過三十年長債的公司，反映市場對本集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。本集團一直與評級公司保持良好的溝通，讓投資界知悉並認同本集團的經營方針和財務資金管理。

匯率利率波動風險對沖安排

於二零一六年十二月三十一日，66.5%的本集團借貸總額為定息債項，33.5%的本集團借貸總額為浮息債項(其中一年內到期佔17.1%;一年後但三年內到期的佔36.7%，三年後到期的佔46.2%)。借貸總額當中，56.4%為非美元／非港元債項，43.6%為美元／港元債項。本集團預計美元於二零一七年有二到三次加息，國內也可能會收緊流動性而推高借貸息率。整體而言，本集團的借貸成本上升壓力不太大，利率風險該不高。另一方面，由於本集團之主要業務為國內房地產，主要資產為人民幣資產，港幣資產相對不多，這種情況未來不會改變。本集團認為人民幣短期仍有貶值風險但中期而言會漸趨穩定，所以匯率風險該會是短期和相對可控的，但是以港幣計值的銀行借款以及以美元計值的票據加起來達港幣757.2億元，高於港元資產，因而產生滙兌損失。本集團於二零一六年第四季度開始加快加大人民幣匯出並換成港元／美元資產，以減少人民幣貶值的影響。本集團會密切留意利率走勢改變，港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。本集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

或然負債

截至二零一六年十二月三十一日止，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣424.5億元提供回購擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠贖承諾約為港幣26.7億元。本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構



(由左至右) 羅亮先生、肖肖先生、顏建國先生及聶潤榮先生

董事及行政架構(續)

董事局成員

執行董事

肖肖先生

主席兼執行董事

六十歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年獲委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月一日起任本公司執行董事，二零零七年三月二十二日起任本公司副主席，二零零九年八月起任本公司高級副總裁，二零一六年十一月十五日起被選為本公司主席並升為行政總裁，於二零一七年一月一日起不再兼任本公司行政總裁。肖先生目前除了擔任本公司主席兼執行董事外，亦為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。自二零一六年十一月十五日起，肖先生獲委任為**中國海外宏洋集團有限公司及**中海物業集團有限公司兩間公司的主席兼非執行董事。擁有約35年建築及地產企業管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

顏建國先生

執行董事兼行政總裁

五十歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。顏先生於一九八九年加入中國建築工程總公司，曾兩次獲派駐本公司工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海地產深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐本公司工作，歷任中海地產廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海地產董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中國建築工程總公司工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入**龍湖地產有限公司，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一七年一月一日起獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼擁有約27年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

羅亮先生

執行董事、副總裁兼總建築師

五十二歲，畢業於華中理工大學(現名華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、副總裁兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。彼擁有約27年建築師經驗。

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員

英國特許會計師公會資深會員

執行董事兼財務總監

六十二歲，畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)會計系並持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生自二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派駐本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月十七日獲委任為本公司執行董事及財務總監。聶先生目前除了擔任本公司執行董事兼財務總監外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生現為**深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

非執行董事

常穎先生

非執行董事

四十四歲，持有澳洲新南威爾士大學碩士學位及中國東南大學碩士學位。常先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司非執行董事。彼於二零零六年四月加入中信房地產集團有限公司並於二零一六年九月十五日之前擔任中信房地產集團有限公司執行副總裁以及中信地產(北京)投資有限公司董事長兼總經理。彼現時為**中國中信股份有限公司戰略發展部副總經理。常先生在房地產及投資行業擁有約17年的豐富經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

林廣兆先生

銀紫荊星章及金紫荊星章

獨立非執行董事、

薪酬委員會主席、

審核及風險管理委員會成員、

提名委員會成員

八十二歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十三年。林先生亦是本公司審核及風險管理委員會(前稱審核委員會，於二零一六年十月十九日更名)、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零一五年八月三日獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀國際有限公司董事。林先生亦為**閩港控股有限公司、**信義玻璃控股有限公司、**禹洲地產股份有限公司及**遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過55年工作經驗。



** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

提名委員會主席，

審核及風險管理委員會成員，

薪酬委員會成員

七十一歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約八年。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核及風險管理委員會(前稱審核委員會，於二零一六年十月十九日更名)與薪酬委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零零七年期間當選為中華人民共和國第九屆及第十屆全國人民代表大會香港區代表，其後任第十一屆全國人民代表大會常務委員會委員，現為第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士於二零一六年三月出任勵進教育中心理事會主席。



從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學及香港理工大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是**中遠海運港口有限公司(前稱中遠太平洋有限公司)獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；**中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；**中遠海運控股股份有限公司(前稱中國遠洋控股股份有限公司)獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席；及**東亞銀行有限公司獨立非執行董事及薪酬委員會主席。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

李民斌先生

MA (Cantab), MBA, FCA, 太平紳士

獨立非執行董事，

審核及風險管理委員會主席，

提名委員會成員，

薪酬委員會成員

四十二歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會(前稱審核委員會，於二零一六年十月十九日更名)主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李先生現為**東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的執行董事兼副行政總裁，主要負責東亞銀行的中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，其後於二零一四年八月獲任命為執行董事。

李先生現為**港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，及**合和公路基建有限公司的獨立非執行董事。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港特別行政區政府(「香港特區政府」)交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、香港特區政府航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員，以及香港特區政府金融發展局市場推廣小組成員。



此外，李先生為香港歐洲商務委員會委員、香港—台灣商貿合作委員會委員、亞洲金融論壇2017策劃委員會委員、英格蘭及威爾士特許會計師協會香港分會委員會委員、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局第一屆金融專業諮詢委員會委員，以及香港管理專業協會理事會委員。

李先生為香港會計師公會資深會計師和財資市場公會專業會員，以及英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，並持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位，和英國劍橋大學文學碩士及學士學位。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

高級管理人員

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築工程總公司，同年獲派駐本集團。張先生擁有約23年的公共關係及投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十六歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約25年財務及企業管理經驗。

郭勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十三歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學)，持有美國Troy State University工商管理碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。郭先生擁有約33年建築工程管理及企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十三歲，畢業於合肥工業大學，持有碩士學位，為教授級高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。關先生擁有約27年建築工程管理经验。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於重慶師範大學，為哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)企業管理碩士、北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約26年建築及企業管理經驗。

盛燁女士

中國海外發展有限公司助理總裁

五十五歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學建築城規學院)，為高級建築師。一九八六年加入本集團。盛女士擁有約34年建築設計及企業管理經驗。

徐新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十八歲，畢業於北京建築工程學院(現北京建築大學)，並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築工程總公司一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約26年建築、工程及企業管理經驗。

陳烈先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十六歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師。於一九九四年加入中國建築工程總公司，二零一四年加入本集團。陳先生擁有約23年工程管理及企業管理經驗。

徐文冬先生

中國海外發展有限公司助理總裁

五十歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現哈爾濱工業大學)，為建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約29年建築設計及企業管理經驗。

莊勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十歲，畢業於重慶大學，持碩士學位，為工程師。二零零零年加入本集團。莊先生擁有約17年人力資源管理及企業管理經驗。

劉顯勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十五歲，畢業於哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約22年營銷策劃及企業管理經驗。

郭光輝先生

中國海外發展有限公司財務副總監

四十四歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師。二零零六年加入本集團。郭先生擁有約22年企業財務、會計的管理經驗。

韓春麟先生

中國海外發展有限公司助理總裁

五十歲，畢業於瀋陽建築工程學院(現瀋陽建築大學)，為高級工程師。韓先生於一九九八年加入中國建築工程總公司，二零零二年加入本集團。韓先生擁有約28年建築及企業管理經驗。

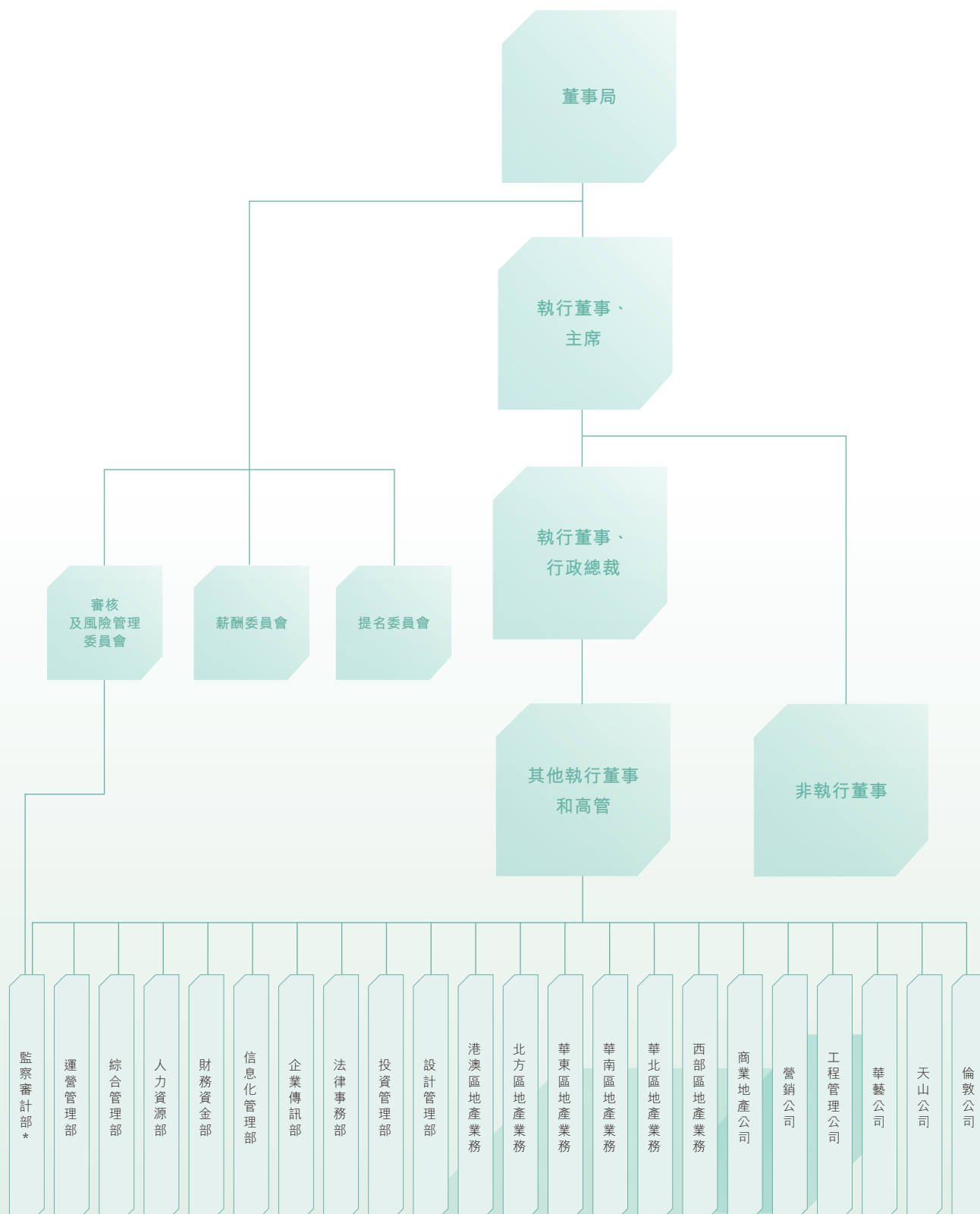
徐豐先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十一歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於一九九九年加入中國建築工程總公司，二零零四年加入本集團。徐先生擁有約18年人力資源及企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

中國海外發展有限公司行政架構表



* 監察審計部下設風險管理團隊。



企業 社會責任



「歡樂同學會－2016中國海外內地－香港學生夏令營」

企業社會責任(續)

本集團傳承「慎微篤行、精築致遠」理念，以高水平的企業管治和嚴苛的項目質量作為本集團一貫的追求，通過房地產開發運營對整個價值鏈精細管控與優化，持續履行企業社會責任，達致企業公民行動在經營、社會、環境等方面效用的最大化和最優化。於年內，本集團一如既往，透過四大範疇包括顧客服務、員工及個人發展、環境保護及社會公益積極履行企業社會責任。

本集團繼續參照國際認可的可持續發展報告指南(G4)的指引，匯報企業責任工作，管理及披露通過與利益相關方溝通後所界定的關鍵性企業社會責任事項。自二零一零年「恆生可持續發展企業指數」及「恆生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，本集團一直獲納入成份股，反映了本集團一直以來在環保、履行社會責任和公司管治方面的高水準表現。

顧客服務

客戶是本集團實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。本集團實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入伙到後期物業服務的全過程客戶服務理念，以客戶角度介入房地產開發運營的所有業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。為了推動客戶關係管理工作系統化與精細化，本集團將客戶服務的工作職能主要分為七大模塊包括客戶關係前置工作、準業主溝通工作、項目入伙管理工作、項目售後維修監管工作、主動客戶關懷工作、業主投訴管理工作、與物業公司協同服務工作，並利用本集團制定的客戶關係業務職責指引持續提升公司客戶關係管理水平。

本集團始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足市場和客戶的需求，以鮮明的產品特質與專業化的管理馳譽市場，同時建立了全過程、立體化的客戶服務網路，為客戶提供專業化、個性化的服務，例如開展產品缺陷整理、入伙前品質查驗、入伙一年內維修檢查及物業品質巡查等專項工作，對產品和服務進行品質把控，贏得客戶對中海地產品牌的長期忠誠。

本集團堅持服務以客戶為中心，持續加強全員客服意識，繼續聘請第三方調研機構，在項目的各個銷售階段及向入住後不同時期的業主進行產品和服務滿意度的抽樣調查，針對開發商在產品銷售、設計及質量問題，物業公司的日常服務都進行了客戶意見與建議的收集，以不斷提升本公司的客戶服務水平及物業管理品質。此外，本集團還通過熱線電話、書面建議、業主論壇、社交媒體等渠道，傾聽客戶心聲，積極收集客戶意見，迅速回應客戶需要，致力於持續改進客戶服務工作。本年度，本集團推廣「入伙期間快修」模式(即對業主提出的整改時間在20分鐘內的品質問題，在業主在場情況下全部維修完成)，通過資訊化手段、高效透明的溝通方式，以敢於擔當和負責的態度面對業主，提高客戶滿意度及信任感。



「歡樂同學會—2016中國海外內地—香港學生夏令營」

企業社會責任(續)



「童夢・同想」藝術創作工作坊－書籍發佈會



「童夢・同想」藝術創作工作坊

另外，本集團於二零零四年成立的「中海會」已在中國內地三十餘座城市設有分會，已累計發展會員逾30萬人，以「精彩生活，卓越人生」的服務理念加強和促進中海地產與廣大業主，以及社會各界密切聯繫。「中海會」持續拓展中海會聯盟商家，為業主提供消費優惠、團購專場等增值服務；組織社區文化、慈善公益、休閒娛樂、體育運動等各類活動，提升居住體驗及增強業主對中海社區的歸屬感；通過客戶意見傾聽，會員的資訊反饋，持續改進、優化中海地產的產品與服務。年內，「中海會」先後開展「童夢・同想」藝術創作工作坊、中海小業主輪滑賽、中海杯足球聯賽、中海業主運動會及慶祝各個節日如元宵節、中秋節等大型社區活動，得到各社區業主的熱烈參與。

員工發展及個人發展

本集團始終把人力資源視為公司最寶貴的資源，目前聘用員工五千五百餘人。針對企業當前的經營環境與發展階段，本集團緊密圍繞中長期發展戰略和年度經營管理目標，著眼於「組織」和「人」兩大人力資源核心管理要素，以強化制度流程建設和保障人才發展激勵為突破點，不斷夯實人力資源各模塊基礎管理工作，保障公司規模利潤的持續領先增長和戰略目標的穩步實現。本集團的精神是「以人為本」，積極創造融洽友善工作環境，促進員工關係及歸屬感。同時本集團持續改善員工管理制度，提供更全面及合適的在職培訓，以提升員工工作效率。

企業社會責任(續)

本集團統籌各區域、專業公司根據業務需求，逐步構建兼顧崗位任職資格需求和員工可持續發展的專業化人才培養路徑，持續提升人才培養工作品質。本集團全年共開展培訓1,446次，累計9,402人次參與培訓。各級單位圍繞自身業務情況、員工需求和團隊建設等方面組織了一系列培訓活動。在「海無涯」培訓品牌體系指導下，各子公司開展了多項專題性和系列性培訓，並不斷完善專業認證、骨幹員工成長等人才培育計劃。

為進一步增強業務的延續性及可持續性，本集團通過創立及經營「海之子」、「海納」兩隻人力資源品牌，持續地拓展招聘渠道，重點打造和完善以區域平台為基本載體的人才招募「基地」，建立人才快速補充機制，全年招聘各業務線優質人才360餘人，為公司業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障，並憑藉卓越的招聘品牌和雇主形象，年內再獲「2016中國年度最佳僱主」(智聯招聘主辦)等多項殊榮。

本集團堅持「以人為本」的管理與服務理念，注重營建簡單和諧的人際關係與公司氛圍，並通過不斷檢討、完善績效考核與薪酬福利體系，大力改善辦公環境，持續豐富包括羽毛球、籃球、足球、網球、游泳健身等興趣小組的聯誼會活動，提升員工的滿意度和歸屬感，降低員工流失率。

本集團尊重員工的社會價值，通過企業文化的積極營建、發展平台的持續搭造和薪酬福利的及時檢討，在文化、事業和工作回報上給予員工正向激勵。在做好員工的願景管理與職業生涯規劃的同時，本集團還結合社會公益活動的不斷開展，為企業和員工共同搭建良好的社會貢獻平台。



「海之子」啟航班素質拓展活動



「海之子」啟航班

企業社會責任(續)

環保理念

作為中國房地產界的行業龍頭，中海地產一直致力於運用前沿的科技手段，引領和推動國內綠色建築設計和實踐。中海地產堅持全生命週期綠色理念，從項目定位和規劃設計階段起，一直貫穿項目開發全過程，並通過低成本、高效益的節能技術，降低能源和資源消耗，以前瞻性項目開發實踐引領全社會對綠色建築認知。

中海地產以產業化為手段，將標準化設計與工業化生產相結合，致力於打造高質高效、綠色節能、智慧宜居的住宅產品，改善與提高客戶居住品質。中海地產創造性地將產業化運用於高端住宅，開國內超高層裝配式住宅之先河。目前，中海地產已在香港、深圳等多地擁有產業化示範工程，並計劃在全國範圍內進行推廣。

2016年，本集團繼續依託項目開發推行綠色設計、綠色採購、綠色施工、綠色運營的全過程綠色地產理念，截至2016年底，已獲得中國綠色建築設計標識星級認證(GBL)、美國能源與環境設計先鋒獎(LEED)、英國建築研究院環境評估方法認證(BREEAM)合計47項，持續推動綠色地產的實踐與發展。

本年度本集團榮膺「全國綠色建築先鋒獎」第一名，肯定了本集團對中國綠色建築發展起到的積極作用，彰顯了本集團的節能環保的實踐和創新在業界的領先地位和強大影響力，極大提高了本集團在行業內外的品牌知名度和美譽度。

年內，本集團旗下多個項目榮獲綠色建築認證，如北京古城綜合改造項目H地塊、煙台中海國際社區6021及6022地塊分別獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的《三星級綠色建築設計標識證書》及《二星級綠色建築設計標識證書》，體現了本集團對於綠色建築品質的不懈追求。

中海地產對未來的產業化實踐主要包含以下幾個方面：一是繼續發展以預製裝配式混凝土結構為代表的土建產業化，採用預製構件，實現工廠生產、現場吊裝的工廠化模式；二是重點發展涵蓋裝配式櫥櫃、衣櫃、木作，以及一體化衛浴等多項內容的精裝修產業化，減少現場濕作業，保證項目品質，同時積極帶動上下游行業的產業升級；三是結合互聯網技術，開展智慧家居、智慧住宅的研究，並在實際項目中進行試用和完善。中海地產將繼續響應國家號召，以推進住宅產業化為己任，為推動中國建築產業的現代化發展做出應有的貢獻。



中國綠色建築設計
標識星級認證(GBL)



美國能源與環境設計
先鋒獎(LEED)



英國建築研究院環境
評估方法認證(BREEAM)



全國綠色建築先鋒獎

企業社會責任(續)

綠色營運及綠色辦公亦是本集團致力推廣的一環。近年本集團已開始監察和統計子公司營運點的溫室氣體排放狀況，並逐步對外披露本公司的碳足跡。與此同時，本集團亦鼓勵並組織子公司以國內外與環境保護相關的節日(如中國植樹節、世界環境日、世界無車日、WWF地球一小時等等)為契機，舉辦相關的公益環保活動，以影響、推動公眾對氣候變化的關注與公益行動。本集團積極將環境責任融入到企業日常經營行為中。本集團鼓勵旗下子公司利用視頻會議系統代替可避免的差旅，既提高了溝通效率，節省了時間，也減低了差旅過程中交通工具所產生的溫室氣體排放。本集團旗下子公司辦公室裝修亦秉承資源節約及環保理念，引進LED燈等各種節能燈具，降低電力消耗。

為積極踐行社區環保生活理念，本集團除了在所有項目設置分類垃圾桶和廢舊電池回收箱等垃圾分類回收實施外，還積極配合各地政府和相關機構，成為垃圾定時定點分類的示範單位，同時對於清潔、綠化藥品使用後的空瓶及包裝，還引入專業公司實施統一回收，杜絕了此類危險污染源。

社會公益

企業的發展離不開社會的支持，本集團在開展業務的地區努力反饋社會，積極參與社區的開發建設，並通過多元化的社區活動實現社區和諧及可持續發展。本集團在企業社會責任戰略及「海無涯·愛無疆」的公益理念下，積極支援青少年教育及支持慈善捐贈活動。

在青少年教育方面，本集團持續推進「中國海外」希望學校捐建的公益投入。承襲中國海外發展的「精品」路線，本集團捐建的希望學校也是高規格及高品質，成為當地硬體條件最好的希望學校。目前，本集團已在中國內地陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南、寧夏銀州、浙江衢州、湖南懷化和山東棲霞等地建成了十所希望小學及一所特殊教育學校，為偏遠地區地的學童帶來更優質的學習環境。本集團在建校後亦持續跟進學校發展，舉辦學生交流活動、提供獎學金等，期望善用本集團的資源為青少年的未來提供更多支援。

本集團同時發動員工積極參與和投身所在城市當地的公益活動，踐行企業社會責任，並多年來堅持參加香港公益金百萬行、「無止行」慈善步行活動等大型社會公益行動。另外，於年內參與地球一小時活動，整合旗下全國九座城市營運中之甲級寫字樓及購物中心，以環保公益行的方式支持環保，持續反饋社會。



參與支持中國植樹節



海馬公益行「小小中海人」軍旅夏令營活動

企業社會責任(續)

1月

「港島、九龍區百萬行」，本集團今年繼續組織上百位同事及家屬全力支持



2月

本集團與德勤華永會計師事務所在濟南聯合舉辦「助力公益 因我不同—2016公益向上跑」主題活動，致力傳播綠色、歡樂、健康的理念。

3月

重慶國際社區中海學校與中國海外三泉希望小學成功開展了以「中海教育在行動」為主題的交流互助行動。

5月

「中國海外×親切」兩地學生藝術創作交流工作坊之「童夢同想—我們的共融空間設計」大型公益活動於五至七月期間先後在西安、深圳、瀋陽、上海、青島、哈爾濱、佛山等地舉行。



6月

本集團於瀋陽舉行「童年無敵 中海挺你」惠學助成長公益行，與中海業主及愛心人士等組成的志願隊實地探訪撫順清原縣兩所小學，並捐贈學校緊缺的教學器材。



7月

中國海外馬金希望小學舉辦海馬公益行—「小小中海人」軍旅夏令營活動，創新地將公益助學與中海會客戶服務結合起來。

8月

「歡樂童學會—2016「中國海外」內地—香港學生夏令營」在濟南舉行，共計92名中港兩地師生參加。

9月

中國海外沅陵希望學校愛心助學活動在長沙隆重舉行。



二零一六年榮譽及獎項



二零一六年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
綜合實力類	
<p>2016中國房地產品牌價值研究成果榜單：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 中海地產品牌價值達人民幣514.02億元，蟬聯行業第一連續十三年榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」 — 杭州中海御道：2016中國房地產住宅項目品牌價值TOP10 — 重慶寰宇天下東昇府：2016中國房地產高端項目品牌價值TOP10 	<p>國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院</p>
<p>2016中國大陸在港上市房地產公司：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 財富創造能力TOP10(第一名) — 財務穩健性TOP10(第一名) — 投資價值TOP10(第二名) — 綜合實力TOP10(第二名) — 2016值得資本市場關注的房地產公司 	<p>國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院</p>
<p>2016中國房地產百強企業榜單：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 穩健性TOP10(第一名) — 盈利性TOP10(第一名) — 綜合實力TOP10(第四名) — 規模性TOP10(第五名) 	<p>國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院</p>
<p>2016中國房地產企業品牌價值榜單：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 「2016中國房地產開發企業品牌價值10強」第一名 中海地產品牌價值達519.06億元，蟬聯行業第一 — 中海地產商業發展有限公司：「2016中國房地產開發企業品牌價值商業地產10強」第三名 	<p>中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心</p>

二零一六年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
綜合實力類	
2016中國房地產500強榜單： 一 經營績效TOP10(第一名) 一 綜合實力TOP10(第五名) 一 中海地產商業發展有限公司：商業地產運營5強(第一名)	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心
中國價值地產總評榜： 一 年度價值地產企業 一 年度地產企業公民	《每日經濟新聞》
2016年度地產上市公司50強(第一名)	《證券市場週刊》
2016年度第十三屆中國藍籌地產企業(第十三次)	《經濟觀察報》
2015年度中國房地產上市企業30強(地產G30)(第二名) 2015年度中國房地產商業模式卓越榜TOP10 2015年度中國房地產卓越100榜TOP10	觀點地產網
香港上市公司港股100強評選活動 一 綜合實力100強	財華社、騰訊網
年度上市企業大獎2016	《彭博商業週刊／中文版》
2016 BCI ASIA「十大傑出地產發展商」	BCI Asia
優質中國房地產企業大獎2016	香港股票分析師協會

二零一六年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	頒發機構
企業社會責任及其他類	
全國綠色建築先鋒獎(中海地產集團有限公司)	中國綠色建築與節能專業委員會
2016中國綠色地產50強指數	標準排名
恒生可持續發展企業指數系列—成分公司	恒生指數有限公司
道瓊斯可持續發展指數	RobecoSam AG
5年Plus「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會
低碳關懷ESG標籤	低碳想創坊
《新聞週刊》綠色排行榜	《新聞週刊》
2015年ARC國際年報大獎	MerComm, Inc
— 金獎—傳統年報：物業開發：住宅類別	
— 銅獎—內頁設計：房地產開發／Svc：住宅物業類別	
— 優異獎—傳統年報：房地產開發／Svc：住宅物業類別	
2016亞洲卓越獎	《亞洲企業管治》
— 亞洲最佳企業社會責任	
— 最佳投資者關係公司	
2016《財資》企業大獎	《財資》
— 最佳投資者關係團隊	
— 金獎	
• 管治	
• 企業責任	
• 環境責任	
• 投資者關係	

投資者關係

集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界(股東、債券投資者、分析員等)報告集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內參加境內外投行組織會議共26場，會見及電話溝通投資者超過600家次，接待項目參觀105團次，參訪人數超過325人。

隨著香港和內地股市及債市逐步互聯互通，集團與內地投資界保持良好的慣常性溝通，進一步開拓內地資本市場。

投資界各參與方人士，亦可透過登入集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關集團的資料。



投資者關係(續)

2016年主要投資者關係活動

月份	活動
一月	法國巴黎證券亞太金融、地產及物流投資大會 巴克萊資本中國地產公司日 2016德意志銀行中國公司日 瑞銀證券大中華會議
三月至四月	公佈2015年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動 瑞信第19屆亞洲投資會議 2016瑞銀香港／中國地產會議 星展唯高亞洲會議 匯豐第6屆大中華地產會議
五月	聯昌國際銀行中國地產公司日 摩根士丹利第二屆中國峰會
六月	摩根大通第12屆年度中國峰會 德意志銀行亞洲可轉債會議 中國國際金融有限公司會議 花旗亞太區地產會議
八月至九月	公佈2016年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 中期業績路演活動 2016野村證券中國投資者峰會 里昂證券投資者會議
十月	興業證券2016年海外市場投資策略會
十一月	2016花旗第11屆中國投資者會議 中國國際金融有限公司會議 美銀美林2016年中國會議 2016大和證券香港投資會議 摩根士丹利第15屆年度亞太區峰會 2017中信證券資本市場會議
十二月	2016野村證券中國地產公司日 華泰證券2017年度策略會

企業管治報告

(A) 概述

本公司重視股東和各企業利益相關者的利益。董事局深知企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。因此，本集團一直致力於從三個層面積極提升企業管治水平。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守標準；其次，董事局持續加強系統與機制以確保其決策符合股東及社會的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力及為企業利益相關者創造價值。董事局相信此乃確保本集團業務有效營運以及妥善保障資產及股東利益之要素。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核及風險管理委員會(前稱審核委員會，於二零一六年十月十九日更名)、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

過去數年，本集團在增加本公司整體透明度和獨立性、建立有效的問責制，以及完善董事局對於企業內部監控和風險管理等各項措施方面，作出了實質的改善。

(B) 企業管治常規

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止全年內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文(「守則條文」)(A.2.1、A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述)，並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

守則條文A.2.1 – 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於年度內符合守則的下半部份的規定(即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載)，但並未符合守則上半部份的規定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司主席及行政總裁職務由一人同時擔任。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任，要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任其中任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。且董事局亦相信透過本公司由經驗豐富之人才(其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)組成之董事局能確保該安排不會損害職權及授權兩者間之平衡。為了加強本公司的管治團隊，提升企業治理水平，董事局決定委任一名新董事擔任行政總裁一職並於二零一七年一月一日生效。

企業管治報告(續)

守則條文A.4.1—此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文A.4.2—此守則條文規定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。

本公司的組織章程細則規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯每名董事(包括任期為指定期限之董事)應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事(與其他所有董事一樣)，其委任皆無按照守則條文A.4.1條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。本公司的組織章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會(並非守則條文A.4.2條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文A.4.2條上半部分的規定)上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是為期三年(至股東周年大會為止)的具體任期，故只是技術上不符合守則條文A.4.1條上半部分之規定。

守則條文A.6.7—此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。本公司於回顧年內，於二零一六年五月六日舉行了股東周年大會(「股東周年大會」)，並於二零一六年七月二十日舉行了一次股東大會(「股東大會」)，兩位董事因於國內處理事務而未能出席有關會議：李民斌先生未能出席股東大會，而鄭學選先生未能出席股東周年大會及股東大會。其他所有董事(包括大部份獨立非執行董事)皆有出席股東周年大會及股東大會與股東進行交流。因此，本公司未能遵守守則條文第A.6.7條的部份規定。

企業管治報告(續)

(C) 董事局

C(a) 董事局組成

本公司董事姓名載於本年報「董事局報告書」下之「董事」部份。

年內，本公司獨立非執行董事之人數佔董事局成員人數之三分之一，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司亦發出了正式的董事委任書予所有董事，其中訂明有關其委任的主要條款及條件。據此，本公司全年已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及3.10A條，以及守則條文第D.1.4條。

自二零零九年起本公司董事中有一名為女士，彼除任職董事局外，亦為其下委員會服務。

董事的履歷(包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)及董事之間的關係(如有)載於本年報第69頁至第73頁。

董事局相信，執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。而多元化的董事局組成(包括不同性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期)令會上提出的關注事項及問題不盡相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多種類的選擇及解決方法，為本集團的持續增長奠下了良好的基礎。

C(b) 獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引就彼等的獨立性發出的年度書面確認。

按守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然林廣兆先生擔任獨立非執行董事已超過九年，但董事局認為本公司所有獨立非執行董事皆具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生作出獨立判斷的情況。基於上述，董事局認為本公司每一位獨立非執行董事，不管其擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

企業管治報告(續)

C(c) 董事培訓

根據於二零一二年四月一日生效的守則條文第A.6.5條，本公司已收到下述董事(即二零一六年結日的全體董事)於二零一六年的培訓紀錄。

姓名	培訓方式		出席
	閱讀材料	講座／簡報會	
<i>執行董事</i>			
肖 肖先生	是		—
羅 亮先生	是		—
聶潤榮先生	是		—
<i>非執行董事</i>			
常 穎先生	—		是
<i>獨立非執行董事</i>			
林廣兆先生	是		是
范徐麗泰博士	是		是
李民斌先生	是		是

企業管治報告(續)

C(d) 職責與分工

董事局負責領導本集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保本集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責履行守則條文D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責(包括制定本公司的企業管治政策)，以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

自二零零七年六月開始，本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現本集團的目標，其職責包括：負主要責任，確保本公司制定良好的企業管治常規及程序；主持和協調董事局的工作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事作出有效的貢獻；鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事局的決定能公正反映董事會的共識；提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理本集團的業務與運作、執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。年內，董事局主席及行政總裁兩項職責皆由同一人擔任，而自二零一七年一月一日開始，行政總裁一職由另一位執行董事擔任。

非執行董事的職能包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

年內，非執行董事已履行其上述之職責，而董事局亦已於年內履行了上述包括企業管治在內之職責。除了檢討本公司遵守守則條文之情況並做出相關披露外，董事局亦對本公司的經營提供了策略方面的指引，及對各業務進行了審查與監督。

C(e) 董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

企業管治報告(續)

(D) 風險管理及內部監控

本公司的風險管理系統及內部監控系統是以清晰的治理架構、政策程序及匯報機制，促進本公司管理各業務範疇的風險。

本公司已成立起健全的風險管理組織架構，由董事局、審核及風險管理委員會、管理層風險管理委員會、風險管理團隊及業務單位、監察審計部組成了本公司的風險管理體系。

董事局及其轄下審核及風險管理委員會以保障股東投資及本集團資產為目標，並確認其有以下責任：(1)評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度；(2)確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理系統及內部監控系統；(3)監督管理層對風險管理系統及內部監控系統的設計、實施及監察；以及(4)促使管理層向董事局提供有關系統是否有效的確認。

管理層風險管理委員會組織風險管理團隊及業務單位，根據本公司已制定及實施的風險管理制度，按照有效的辨認、評估及管理重大風險的政策程序，至少每年一次對影響本公司實現業務目標的風險事項進行識別，並通過規範的機制由管理層風險管理委員會進行評價及排序，並制定風險緩解計劃，使本公司可合理調配資源應對主要風險。

此外，本公司設有監察審計部，承擔內部審計職能，協助董事局及審核及風險管理委員會持續監督本公司的風險管理系統及內部監控系統，識別風險管理及內部控制設計、運行中的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核及風險管理委員會及董事局匯報，並制定整改計劃及釐清責任人，責任人將獲通知其監控不足之處以進行修正，且適時跟進，確保情況得以改善。

風險管理報告和內部審計報告均至少每年提交審核及風險管理委員會審議並最終提交董事局審批。董事局已透過審核及風險管理委員會就本公司及附屬公司的風險管理系統及內部監控系統(包括財務監控、運作監控及合規監控)是否有效進行年度檢討，包括但不限於重大風險的性質及嚴重程度的轉變、本集團應付其業務轉變及外在環境轉變的能力、管理層持續監察風險管理系統及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作、向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數、期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項以及有關影響、本集團有關財務報告及遵守《上市規則》規定的程序是否有效、會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠等，並確認現有的風險管理系統及內部監控系統的有效性。

上述風險管理系統及內部監控系統旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告(續)

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司遵循《證券及期貨條例》和《上市規則》的規定，於悉知任何內幕消息後，在合理地切實可行的範圍內，會儘快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於該條例下任何安全港條文的範圍。本公司在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本公司認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會實時向公眾披露該消息。而本公司致力確保公告中所載的數據不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。

本公司已採納內幕消息披露政策，訂定常規及程序，確保董事局可適時作出披露的決策及採取適當措施，在按法規正式發放前，對內幕消息保密。

(E) 董事局及董事局轄下委員會會議

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預先訂定舉行日期，以便董事可親身出席會議。通告及議程草稿均於正式通告發出前七天發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。已採取程序確保各董事對會議議題有充份資料。

所有董事均與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交與會董事提意見，最終定稿會於簽妥後送交彼存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要在第一次考慮該交易的會議中申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席及放棄投票。若董事局判定該利益屬重大利益，董事局會確保有足夠的獨立董事(即在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的董事)參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。此外，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。

(F) 董事局轄下委員會

作為良好企業管治的一部份，本公司已成立審核及風險管理委員會(前稱審核委員會，於二零一六年十月十九日更名)，薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會由全體獨立非執行董事組成，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實上市公司良好的企業管治水平尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址 <http://www.coli.com.hk>，並會不時作出更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

企業管治報告(續)

F(a) 審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之組成如下：

李民斌先生*(委員會主席)

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核及風險管理委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料，監察財務報表，財務報告及賬目的完整性，研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核及風險管理委員會已於年內履行了上述之職責。

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

林廣兆先生*(委員會主席)

范徐麗泰博士*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

F(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士*(委員會主席)

林廣兆先生*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

提名委員會主要負責，就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會亦負責檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告(續)

董事局已採納了董事局成員多元化政策(於二零一三年八月六日生效)，該政策規定甄選人選時須以一系列多元化範疇作為考慮基準，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期，而最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作出決定。提名委員會將於適當時檢討該政策，以確保該政策行之有效，並於有需要時，向董事局提出修訂該政策之建議。董事局在多元化層面的組成載於本報告C(a)一節內。

提名委員會已於年內履行了上述之職責。董事委任、選舉及罷免之程序(內含遴選及推薦準則)，及董事局成員多元化政策已登載於本公司網站供股東知悉。

(G) 二零一六年董事局會議、委員會會議及股東會出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間會議次數					
	董事局	審核及 風險管理 委員會*	薪酬委員會	提名委員會	股東 周年大會	股東大會
執行董事						
郝建民先生(已於二零一六年十一月十五日離任)	13/14	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
肖 肖先生	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
陳 誼先生(已於二零一六年一月十九日離任)	0/0	不適用	不適用	不適用	0/0	0/0
羅 亮先生	13/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
聶潤榮先生	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
鄭學選先生(已於二零一六年十月十九日離任)	6/13	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
常 穎先生(委任自二零一六年九月十五日生效)	5/5	不適用	不適用	不適用	0/0	0/0
獨立非執行董事						
林廣兆先生	15/15	3/3	5/5	6/6	1/1	1/1
范徐麗泰博士	13/15	3/3	3/5	4/6	1/1	1/1
李民斌先生	15/15	3/3	5/5	6/6	1/1	0/1

* 董事局於修訂審核委員會職權範圍時，將審核委員會更改名稱為審核及風險管理委員會並於二零一六年十月十九日起生效。

(H) 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂標準(「證券守則」)。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治報告(續)

(I) 核數師酬金

審核及風險管理委員會負責監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性，審核及風險管理委員會所有成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於上屆股東周年大會批准，聘為本年度之外聘核數師(「外聘核數師」)。年內之核數師酬金載於財務報告表附註12內。其分析如下：

(a) 支付予外聘核數師	
(i) 核數費	港幣12,150,000元
(ii) 其他服務費用(包括會計諮詢，有關持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告)	港幣928,000元
(iii) 向中國中信股份有限公司及其相關公司收購資產相關之服務費	港幣6,457,000元
(b) 支付予其他核數師向中國中信股份有限公司及其相關公司收購資產、出售子公司到中國海外宏洋集團有限公司之服務費及有關發行票據之報告費	港幣5,025,000元

(J) 高級管理人員

於二零一六年十二月三十一日之高級管理人員名單及其持本公司股權請見下文。

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [#]
張一先生	1,095	0.000%
齊大鵬先生	—	0.000%
郭勇先生	200,000	0.002%
關洪波先生	696,800	0.006%
歐陽國欣先生	—	0.000%
盛燁女士	—	0.000%
徐新女士	—	0.000%
陳烈先生	—	0.000%
徐文冬先生	—	0.000%
莊勇先生	—	0.000%
劉顯勇先生	—	0.000%
郭光輝先生	—	0.000%
韓春麟先生	—	0.000%
徐豐先生	—	0.000%
合計	897,895	0.008%

[#] 百分率乃按本公司於二零一六年十二月三十一日已發行之股份數目(即10,956,201,535股普通股股份)而計算。

上述高級管理人員之履歷載於本年報第74頁。

企業管治報告(續)

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一六年十二月三十一日之主要股東載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

K(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通，而股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。

因此，本公司在安排股東大會時盡力符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少二十個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同會議通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>和本公司網站<http://www.coli.com.hk> 登載會議通知及代表委任表格，並各自附上上市規則要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事及外聘核數師皆會出席股東周年大會並回答股東於該會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，投票表決方式之詳細程序及有關問題皆會於投票前講解及回答，而有關表決結果會於會後儘快在聯交所網站和本公司網站發佈。

本公司透過股東大會、刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東大會上向董事作出查詢，亦可按下文K(c)(b)一節作出查詢。

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東大會的程序

股東可根據香港法例第622章香港公司條例第566條，按下文要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的股東向本公司送交印本形式或電子形式的要求；
- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；

企業管治報告(續)

(3) 可包含若干份格式相近的文件；及

(4) 須經提出該要求的人認證。

(b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一部載有本公司註冊辦事處的地址及投資者關係的電郵地址、傳真號碼及電話號碼，方便股東隨時向本公司董事局表達其關注的事項或提出查詢。來信或電郵請註明公司秘書收。

(c) 要求在股東大會提出建議的程序

(i) 股東建議候選人在股東周年大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。

(ii) 股東可根據香港法例第622章香港公司條例第580條(如為股東周年大會，則為第615條)，受限於下文，要求本公司向有權收取股東大會(或股東周年大會，如適用)通知的該公司股東，傳閱陳述書(或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知，如適用)：

(1) 該陳述書字數不可多於一千字，且與以下有關：

(a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或

(b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。

(2) 每名股東只可要求本公司傳閱：

(a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及

(b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。

(3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：

(a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或

(b) 最少五十名股東。

企業管治報告(續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
 - (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
 - (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。
- (4) 該要求：
- (a) 可採用印本形式或電子形式送交有關公司；
 - (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知，如為股東周年大會)；
 - (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
 - (d) 須於下述期限前送抵該公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少七日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵該公司的話)不遲於該大會的通知發出之時。

K(d)組織章程細則

年內，本公司的組織章程細則並無變動。一份最近期的版本已載於聯交所網站和本公司網站。

(L) 公司秘書

張寶強先生自一九九二年(即本公司在香港上市當年)起任本公司的公司秘書，為本公司法律顧問孖士打律師行的全職合伙人。張律師已向本公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

本公司內部有關公司秘書事宜的主要聯絡人為本公司助理公司秘書蔣月華女士。

(M) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「股東資料及財務日程表」部份。

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務及分部表現分析

本公司之主要業務為投資控股及為其附屬公司提供財務、資金及管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報告表附註47、19及20內。

本年度本集團表現之分部分析載於財務報告表附註8內。

業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績分別載於第141頁之綜合收益表及第142頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣35仙已於二零一六年十月五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣42仙(二零一五年：每股港幣41仙)給予於二零一七年六月二十日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣35仙(二零一五年：每股港幣20仙)，全年每股派息合共港幣77仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一七年七月七日派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備(包括但不限於可供分派予股東之儲備)變動載於第146頁之綜合權益變動表及財務報告表附註46內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第243頁及第244頁內。

主要物業

本集團於二零一六年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資載於第50頁、第51頁、第56頁、第57頁及第59頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣7,722,671,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報告表附註16及17內。

已發行股份

年內，本公司的發行股份詳情載於財務報告表附註33內。

董事局報告書(續)

發行的債權證

年內，本公司並無發行債權證，本公司附屬公司發行的債權證詳情載於財務報告表附註35內。該等債權證由本公司之非香港附屬公司發行。

股票掛鈎協議

於回顧年內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借貸及資本性支出之利息

銀行及其他借貸、應付擔保票據及資本性支出之利息(包括資本化匯兌差額)之分析分別載於財務報告表附註34、35及10內。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

郝建民先生	(已於二零一六年十一月十五日離任)
肖 肖先生	
顏建國先生	(委任自二零一七年一月一日生效)
陳 誼先生	(已於二零一六年一月十九日離任)
羅 亮先生	
聶潤榮先生	

非執行董事

鄭學選先生	(已於二零一六年十月十九日離任)
常 穎先生	(委任自二零一六年九月十五日生效)

獨立非執行董事

林廣兆先生
范徐麗泰博士
李民斌先生

根據本公司組織章程細則第105(1)條及第96條規定，顏建國先生、聶潤榮先生、常穎先生、林廣兆先生及范徐麗泰博士將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》「《上市規則》」第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司並未收到任何於年內及截至本報告書刊行日期止離任之董事的書面通知，指明其辭職的理由，是與本公司事務有關的。每一位離任董事，皆已向本公司確認，彼與董事局並無不同意見，亦並無有關其辭任之事宜須獲本公司股東垂注。

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書刊發日期止之本公司附屬公司董事名單，已登載於本公司網站 <http://www.coli.com.hk> 之「企業管治」項內。

董事及高級管理人員酬金

有關董事酬金及高級管理人員酬金之資料載於財務報告表附註13及附註45(b)內。肖肖先生、顏建國先生及聶潤榮先生的定額薪金因二零一七年二月一日起增加每月薪金，而分別變更至每年港幣5,200,000元、港幣4,900,000元及港幣3,360,000元。其他董事之每年薪金概無變更。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第69頁至第74頁的「董事及行政架構」一節內。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第xv部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份
		百分比
范徐麗泰博士	24,000	0.0002%
李民斌先生	5,460,000	0.0498%

(附註1)

董事局報告書(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目 (附註6)	佔已發行股份
		百分比 (附註3、4及5)
一 中國建築股份有限公司		
羅亮先生	210,000	0.001%
一 中海物業集團有限公司		
李民斌先生	1,820,000	0.055%
一 中國海外宏洋集團有限公司		
羅亮先生	70,000	0.003%

附註：

1. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)作出調整。
2. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即4,488,139,261股股份)作出調整。
3. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止中國建築股份有限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整。
4. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止中海物業集團有限公司已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。
6. 羅亮先生於二零一六年十二月二十九日根據中國建築股份有限公司第二期A股受限制性股票激勵計劃(詳情載於財務報告表附註33內)以每股人民幣4.866元購入210,000股中國建築股份有限公司股份。

此外，肖肖先生及羅亮先生分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)2,838,525及3,531,469股份，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註2)的0.063%及0.079%。董事所持中國建築國際集團股份全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一六年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

董事局報告書(續)

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據《上市規則》現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，郝建民(已於二零一六年十一月十五日離任)、肖肖、顏建國(委任自二零一七年一月一日起生效)、陳誼(已於二零一六年一月十九日離任)、鄭學選(已於二零一六年十月十九日離任)及羅亮諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及/或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司/聯營公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	509,136,928	-	-	4.65%	-	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)(附註2)	5,523,986,255	280,124,096	-	50.42%	2.56%	-	實益擁有人
	509,136,928	-	-	4.65%	-	-	受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)(附註3)	6,033,123,183	280,124,096	-	55.07%	2.56%	-	受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)(附註3)	6,033,123,183	280,124,096	-	55.07%	2.56%	-	受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益

董事局報告書(續)

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出 的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出 的股份)	
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益

附註：

1. 百分比已按截至二零一六年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 由中國海外集團的另一附屬公司發行新的可交換合共280,124,096股本公司股份的債券已於二零一六年一月五日完成。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East，中國中信股份，CITIC Glory，CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額低於30%；而本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

關連交易、持續關連交易、關連人士交易及董事在重要交易、安排或合約中之重大權益

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第112頁至第133頁內。

除財務報告表附註45披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立任何與本集團業務有關之重大交易、安排或合約，導致本公司的任何董事或其關連實體直接或間接獲得重大利益。

董事局報告書(續)

薪酬政策、釐定董事薪酬之準則及退休金計劃

在符合法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、福利項目相結合的薪酬福利體系。結合年度行業薪酬水平調研、本公司經營業績情況，適時對相關薪酬福利科目進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。年內，在中介控股公司中國建築工程總公司的安排下，本公司部分董事及骨幹員工參加了「中國建築股份有限公司第二期A股受限制性股票激勵計劃」，該計劃的資料載於財務報告表附註33內。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣107,319,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約(僱傭合約除外)。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣10,128,000元。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之主要職責為檢討本集團之財務報告之披露要求及制度、風險管理及內部監控系統。審核及風險管理委員會之成員滿意本公司之財務報告所披露之資料及制度、風險管理及內部監控程序。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第90頁至第102頁企業管治報告內。

董事局報告書(續)

業務回顧

本集團業務回顧(見附註)載於本年報以下部份：

- (i) 本集團財務概要；
- (ii) 董事局主席報告書；
- (iii) 管理層討論及分析；
- (iv) 企業社會責任；及
- (v) 財務報告表附註6。

附註：

業務回顧含公司條例附表5所要求之以下資料：

- (a) 對公司業務的中肯審視；
- (b) 對公司面對的主要風險及不明朗因素的描述；
- (c) 公司業務相當可能有的未來發展的揭示；
- (d) 運用財務關鍵表現指標進行的分析；
- (e) 對以下事宜的探討：
 - (i) 公司的環境政策及表現；及
 - (ii) 公司遵守對該公司有重大影響的有關法律及規例的情況；及
- (f) 公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對該公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事局報告書(續)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零一二年開始擔任本公司之核數師。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事局命

肖肖

主席

香港，二零一七年三月二十二日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義
「董事局」	指	董事局
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「中國海外發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」或「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其附屬公司
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築國際之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)
「董事」	指	本公司董事
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

回顧年內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准：

(1) 總中建股份集團承建協議(日期為二零一三年四月十五日)

本公司與中建股份於二零一三年四月十五日訂立以下協議以代替已於二零一三年六月三十日屆滿之持續關連交易舊協議：

- 就中國海外發展集團聘請中建股份集團為中國海外發展集團於中國內地的建築承建商訂立的承建協議(「總中建股份集團承建協議」)；

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
總中建股份集團 承建協議	本公司與 中建股份	二零一三年 四月十五日	由二零一三年七月一日至 二零一三年十二月三十一日	人民幣2,500百萬元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣5,000百萬元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	人民幣5,000百萬元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日	人民幣2,500百萬元

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。總中建股份集團承建協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務(包括樓宇設計、建築工程打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等)，惟須受上限的規限。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

由於本集團根據總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

有關總中建股份集團承建協議、其上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一三年五月六日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一三年五月三十日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。

於二零一六年一月一日至六月三十日期間，根據總中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的合約總額為約人民幣663.014百萬元(二零一五年一月一日至十二月三十一日：約人民幣2,455.8百萬元)，該總額未逾人民幣2,500百萬元上限。

總中建股份集團承建協議於二零一六年六月三十日到期，新協議已於二零一六年五月十六日由相同協議方訂立，詳情請見下文第五段落。

(2) 總設計諮詢服務協議(日期為二零一三年八月十九日)

於二零一三年八月十九日，中國建築國際與本公司訂立總設計諮詢服務協議，據此，倘成功中標，中國建築國際集團可委聘香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(「華藝」)(一家根據中華人民共和國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司)為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程設計諮詢服務供應商，由二零一三年九月一日起至二零一六年八月三十一日止為期三年，並受下表所示最高合約總額所規限。

預期中國建築國際集團根據總設計諮詢服務協議授出予華藝的最高合約總額如下：

期間	中國建築國際集團可授出予華藝的 最高合約總額不可超逾
於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間	人民幣85百萬元
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	人民幣130百萬元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	人民幣130百萬元
於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間	人民幣130百萬元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。

董事相信，(於中標後)繼續為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程提供設計諮詢服務使華藝可為其設計諮詢服務獲得更多元化的客戶群。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中訂立，而總設計諮詢服務協議(連同最高合約總額)乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且持續關連交易的條款(連同最高合約總額)屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

中建總為中國建築國際及本公司的最終控股股東。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而本集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，總設計諮詢服務協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據總設計諮詢服務協議，於各相關年度／期間中國建築國際集團授予或將授予華藝的設計諮詢服務的合約的最高合約總額，就本公司按上市規則第14A.10條(於公告日期)定義下的適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，故持續關連交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

年內，根據總設計諮詢服務協議而批授予華藝的合約總額為人民幣零元(於二零一五年：人民幣零元)，該總額未逾人民幣130百萬元上限。

(3) 總中國建築國際集團承建協議(日期為二零一四年十月三十一日)

為修訂日期為二零一二年五月十八日的中國建築國際集團總承建協議項下持續關連交易的上限，及重續其項下的交易，本公司於二零一四年十月三十一日與中國建築國際訂立以下協議，訂立方同意於二零一五年一月一日總中國建築國際集團承建協議生效後，終止前中國建築國際集團總承建協議：

- 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「總中國建築國際集團承建協議」)：

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
總中國建築國際集團承建協議	本公司與中國建築國際	二零一四年十月三十一日	由二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日	港幣3,000百萬元
			由二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日	港幣3,000百萬元
			由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	港幣3,000百萬元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事認為，於成功中標後，聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓本集團取得更多元化的承建商基礎來參與本集團的建築工程。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總中國建築國際集團承建協議擬進行的交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，以及總中國建築國際集團承建協議(連同上限)已由訂約方按正常商業條款經公平磋商後訂立，根據總中國建築國際集團承建協議(連同上限)擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

於公告日期，中國海外集團擁有本公司已發行股本約53.18%權益以及中國建築國際已發行股本約57%權益。因此，本集團的成員公司為中國建築國際集團的關連人士，而中國建築國際集團的成員公司為本集團的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，本集團成員公司(作為一方)與中國建築國際集團成員公司(作為另一方)訂立的總中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易構成中國建築國際以及本公司的持續關連交易。

由於根據總中國建築國際集團承建協議每年可授出的最高合約總額(即上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得高於0.1%但低於5%，因此，總中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、申報及公告的規定但獲豁免獨立股東批准的規定。董事概無於總中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易擁有重大權益，亦毋須就批准總中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

年內，根據總中國建築國際集團承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為約港幣909.549百萬元(於二零一五年：約港幣2,891.7百萬元)，該總額未逾港幣3,000百萬元上限。

(4) 物業管理服務總協議(日期為二零一五年十月九日)

工程服務總協議(日期為二零一五年十月九日)

於中海物業集團有限公司(前稱China Overseas Management Services (International) Limited 中國海外管理服務(國際)有限公司)，一家於二零零六年六月二十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於二零一五年十月二十三日在聯交所主板上市(股份代號：2669)(「中海物業」)獲分拆並在聯交所獨立上市後，中海物業成為中國海外集團(同時為本公司及中海物業的主要股東)的一家附屬公司。因此，本集團與中海物業及其不時的附屬公司(「中海物業集團」)為各自的關連人士。因而，根據上市規則第14A章，與中海物業集團有關提供物業管理服務及工程服務的現有交易合共已成為本公司的不獲豁免持續關連交易。

董事預期：

- (a) 本集團將繼續委聘中海物業集團向本集團於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務；及
- (b) 本集團將繼續委聘中海物業於中國內地的指定工程服務經營附屬公司為其分包商向本集團在中國內地的住宅社區及商業物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程、設備及機械的維修及保養與升級工程。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

因此，本公司及中海物業於二零一五年十月九日訂立以下協議：

- (a) 就本集團聘請中海物業集團於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務訂立框架協議(「物業管理服務總協議」)。
- (b) 就中海物業於中國內地的指定的工程服務經營附屬公司向本集團在中國內地的住宅社區及商業物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程、設備及機械的維修及保養與升級工程訂立框架協議(「工程服務總協議」)。

自本集團出售中國海外大廈予中國建築國際完成後(詳情請見下文第七段落)，中海物業集團提供予中國海外大廈之物業管理服務成為中海物業與中國建築國際之間的持續關連交易。因此，中海物業與本公司於二零一六年六月三十日訂立補充協議調低物業管理服務總協議的年度上限。

上述協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	年度／期間	年度上限不可超越
物業管理服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年 十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣264.4百萬元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣402.363百萬元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣457.541百萬元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣207.459百萬元
工程服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年 十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣25.5百萬元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣29.8百萬元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣31.6百萬元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣14.0百萬元

上表所述之物業管理服務總協議的年度上限(「物業管理服務上限」)指本集團於各年度／期間根據物業管理服務總協議就物業管理服務向中海物業集團已付／應付的最高總金額。

物業管理服務總協議項下各物業管理服務上限由(其中包括)以下部分組成：

- (i) 示範單位的物業管理服務；
- (ii) 交付查驗服務；

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(iii) 住宅及商業物業的物業管理服務；

(iv) 交付前服務；及

(v) 顧問服務。

上表所述之工程服務總協議的年度上限(「**工程服務上限**」)指本集團於各年度／期間根據工程服務總協議就工程服務向中海物業集團已付／應付的最高總金額。

物業管理服務上限及工程服務上限統稱「**上限**」。

物業管理服務總協議一定價

根據物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於授予屬獨立第三方的本集團其他服務供應商。

本集團授出標書的定價基準

中海物業集團於獲選定及委任為本集團的服務供應商前須經招標流程。中海物業集團向本集團投標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性招標程序作出，有關程序同時適用於來自關連人士及獨立第三方的投標，以確保本集團向中海物業集團授出的標書內的價格及條款不優於授出予獨立第三方者。

中國內地的招標流程

下文載列有關中國內地整體物業管理服務委聘前期的招標流程的主要步驟及規定。該等步驟及規定受中國內地有關法律、法規及地方政策規定所管制。

1. 編製招標邀請文件：物業開發商負責根據通常的招標邀請模板及物業開發項目的特殊要求編製標書規範及要求。
2. 向相關地方機關對招標邀請進行備案：為作出一項招標邀請(「**招標邀請**」)，所有相關文件須事先遞交予中國內地政府主管房地產的管理部門(「**相關地方機關**」)並進行備案。
3. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須通過在報刊或媒體上發出公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於三名經選定物業管理服務供應商。
4. 資格預審：於遞交正式投標文件前，投標人須提供資格預審文件以供審查。
5. 編製標書：投標人依照招標邀請訂明的時間表經考慮招標邀請載列的規範及要求以及對物業進行的實地盡職調查來編製投標文件。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

6. 遞交標書：於準備好遞交投標文件時，投標文件須載有有關建議價格、物業管理建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。
7. 評標：評標流程及評標委員會的組成必須遵守中國內地的法律及法規的相關規定。評標委員會應由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員須為從相關地方機關建立的名冊中隨機抽取的物業管理專家。
8. 授出：評標委員會應根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。物業開發商將確認中標人並著手安排必要通知。
9. 合約簽署及備案：授出的物業管理合約預期於授出三十天內簽署，並於相關地方機關備案後生效。

香港及澳門的招標流程

下文載列香港及澳門整體物業管理服務委聘的招標流程的主要步驟及規定。

1. 制訂經審批物業管理服務供應商名冊：本集團將制定出自身的經審批物業服務供應商名冊(「**經審批名冊**」)。物業管理服務供應商須接受資質評估及審查，包括但不限於該公司的規模、資金實力、技術能力及於香港及澳門所提供物業管理服務的往績記錄。合適的服務供應商將在通過審查程序後被載入經審批名冊。
2. 編製投標文件：本集團負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製標書規範及要求。
3. 招標邀請：僅名列經審批名冊的物業管理服務供應商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名物業管理服務供應商。
4. 遞交標書：含有投標金額、提議及物業管理規劃的投標文件及投標邀請所述的其他公司資料應以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交。
5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直線經理監督。定標由決策機構在會議上決定，充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

工程服務總協議—定價

根據工程服務總協議，有關工程服務的合約的價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於授予屬獨立第三方的本集團其他服務供應商。

本集團授出標書的定價基準

中海物業集團於獲選擇及委任為本集團的服務供應商前須通過招標程序。中海物業集團向本集團投標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性招標程序作出，有關程序同時適用於來自關連人士及獨立第三方的投標，以確保本集團向中海物業集團授出的標書內的價格及條款不優於授出予獨立第三方。

整體上工程服務委聘的招標程序的主要步驟及要求載列如下。

1. 投標單位的選擇

- (i) 本集團已制定出自身的經審批工程服務供應商名冊，本集團將邀請彼等遞交標書。之前與本集團合作過的工程服務供應商須在本集團各項工程竣工後接受適用性評估，並視評估結果決定是否保留在名冊上。之前未與本集團合作過的工程服務供應商亦可能載入該名冊，惟須視乎本集團進行的資質評估及審查結果而定。
- (ii) 投標單位的數量：一項工程中獲邀的投標單位數目不應少於三個。
- (iii) 挑選獲邀進行投標的工程服務供應商：評估一名工程服務供應商是否合適通常參考其資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工程品質及業務管理能力。視乎合約的估計價值而定，地區公司或區域公司的負責人及直線經理為挑選獲邀參與投標的工程服務供應商，應進行審查程序。

2. 投標及定標

- (i) 投標：投標報價採取密封方式，統一接收、登記。
- (ii) 開標：開標時須有地區公司財務部或本集團成員公司人力資源部的高級職員監督。負責監督的高級職員將執行由參與開標的所有人員簽字確認的招標文件。
- (iii) 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下以合理最低價中標。定標須採取會議集體決策方式，充分考慮投標方案內容、工程服務提供商的能力及信用違約的風險。最終根據定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

以上所涉及的投標流程及步驟或會被精簡，取決於工程規模及預期合約金額的大小。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

訂立物業管理服務總協議及工程服務總協議的理由

本集團主要從事物業開發及投資業務以及其他經營活動。

中海物業集團是一家中國內地領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。

物業管理服務總協議令本集團可選擇委聘中海物業集團(須成功中標)作為服務供應商，向本集團位於中國內地、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務，惟須受物業管理服務上限規限。

工程服務總協議令本集團可選擇委聘中海物業於中國內地的指定工程服務經營附屬公司(須成功中標)作為本集團的分包商，向本集團位於中國內地的住宅社區及商業物業提供工程服務，惟須受工程服務上限規限。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且物業管理服務總協議及工程服務總協議(連同上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，協議項下擬進行的持續關連交易的條款(連同上限)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

由於本公司就各年度／期間根據物業管理服務總協議已付／應付中海物業集團的最高總金額(即物業管理服務上限)及各年度／期間根據工程服務總協議已付／應付中海物業集團的最高總金額(即工程服務上限)合併計算的適用百分比率(定義見上市規則第14A.06條)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的持續關連交易須遵守年度審核、申報及公告的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。概無董事於物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准物業管理服務總協議及工程服務總協議項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

股東應注意，上限乃董事根據現時可得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必繼續聘請中海物業集團從事物業管理服務及／或工程服務至各自的上限水平，甚至根本不會聘請其提供有關服務，因其聘任受投標程序所限，而有關投標開放予其他獨立第三方服務供應商。

年內，根據物業管理服務總協議進行的交易總額為約港幣269.275百萬元(二零一五年六月一日至十二月三十一日；約港幣227.3百萬元)，未逾港幣402.363百萬元之上限。

年內，根據工程服務總協議進行的交易總額為約港幣14.885百萬元(二零一五年六月一日至十二月三十一日；約港幣22.8百萬元)，未逾港幣29.8百萬元之上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(5) 新總中建股份集團承建協議(日期為二零一六年五月十六日)

本公司與中建股份於二零一六年五月十六日訂立以下協議以代替已於二零一六年六月三十日屆滿之持續關連交易舊協議：

- 一 就中國海外發展集團聘請中建股份集團為中國海外發展集團於中國內地的建築承建商訂立的承建協議(「新總中建股份集團承建協議」)；

上述新簽協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
新總中建股份集團承建協議	本公司與 中建股份	二零一六年 五月十六日	由二零一六年七月一日至 二零一六年十二月三十一日	人民幣3,000百萬元
			由二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			由二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			由二零一九年一月一日至 二零一九年六月三十日	人民幣3,000百萬元

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。新總中建股份集團承建協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務(包括樓宇設計、建築工程打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等)，惟須受上限的規限。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於新總中建股份集團承建協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司根據新總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規規定義下的最高適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告及公告的規定，但毋須遵守獨立股東批准的規定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

本集團授出標書的定價基準

本集團在招標、評標、定標過程中，不會因中建股份集團參與投標而對招標程序、合約條件、定標原則等任何事項作出任何特別改變，中建股份集團無異於其他獨立第三方承建商。

本集團向中建股份集團授出標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序，該程序適用於提交予本集團的關連人士及獨立第三方承建商的標書，以確保本集團向中建股份集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方承建商的標書。

一、 投標單位的選擇

- (i) 本集團已建立了自己的合作承建商名冊。所有獲邀請投標的承建商都是從合作承建商名冊中選取。納入合作承建商名冊的承建商包括有過往有合作記錄或過往沒有合作記錄的承建商。對過往有合作記錄的承建商，在每次工程完工後會進行評價，若評價理想，會保留在名冊上，評價不理想的會被取消；對於過往沒有合作記錄的新承建商，在通過資格預審及考察後，會根據考察結果決定是否進入合作承建商名冊。
- (ii) 投標單位的數量：原則上總承包工程投標單位數量不得少於三家。
- (iii) 投標單位的選定：根據資質等級、資金實力、技術能力、合作態度、進度管理能力、工程品質、商務管理能力等方面綜合評價，確定具體的邀請投標單位，並根據相關分判工程預計合同金額大小分別由地區公司、區域公司的負責人及分管領導進行審批後，方可發出邀請投標通知書。

二、 投標及定標

- (i) 投標：投標報價採取密封方式，統一接收、登記。
- (ii) 開標：開標時必須有地區公司財務或人力資源部派人監督，填寫開標書，由參與開標的所有人員簽字確認。
- (iii) 定標：按本集團相關制度，一般在技術標準滿足要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，充分考慮方案、投標者的能力、信用違約的風險。最終根據定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

於二零一六年七月一日至十二月三十一日期間，根據新總中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的總合約金額為約人民幣1,089.409百萬元，該總額未逾人民幣3,000百萬元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(6) 合營協議(日期為二零一六年三月二十四日)

於二零一六年三月二十四日，本公司、中國建築國際、億卓投資有限公司(「合營公司」)及國萬投資有限公司(「項目公司」)(後兩者均為本公司的間接全資附屬公司)訂立合營協議(「合營協議」)。據此，中國建築國際同意促使海國控股有限公司(「中國建築國際代名人」)認購，而合營公司則同意配發及發行兩(2)股合營公司股本中的股份(「合營股份」)，認購價為每股合營股份1美元。按照合營協議的條款中國建築國際代名人認購兩(2)股合營股份(「認購事項」)完成(「完成」)後，合營公司將分別由本公司(經由夏風有限公司(「中國海外發展代名人」))擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營協議亦載有關於管理合營公司及項目公司的事宜。

有關合營公司、項目公司及該土地的資料

合營公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。於二零一六年三月二十四日(即聯合公告日期)，中國海外發展代名人持有合營公司八(8)股已發行合營股份，而中國海外發展代名人由本公司間接全資擁有。合營公司主要從事投資控股持有項目公司100%股權。

項目公司為一間於香港註冊成立的公司，由合營公司全資擁有。項目公司主要從事物業開發及擁有該土地(「該土地」)。

該土地位於香港新界大埔荔枝山塘路大埔市地段第221號，土地面積約為37,696平方米及建築面積不少於64,260平方米及不多於107,100平方米。該土地計劃作私人住宅用途。

根據目前的建設及開發計劃，在該土地上建設及開發住宅物業的估計投資總額約為10,000百萬港元，其中2,130百萬港元已經支付作為收購該土地的代價。

於二零一五年十二月三十一日，合營公司及項目公司(「合營集團」)的未經審核綜合負債淨額約為46,400港元。合營集團於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年的未經審核綜合虧損淨額分別為10,800港元及12,800港元。

除獲合營公司的股東(「合營股東」)一致同意外，合營公司的唯一業務是投資控股持有項目公司100%股權，而項目公司的主要業務是物業開發及擁有該土地。

向項目公司授予貸款

於二零一六年三月二十四日(即聯合公告日期)，中國海外發展集團一間成員公司中海財務有限公司(「中國海外發展財務」)已向項目公司授予一筆本金為2,130百萬港元的公司內部貸款(「公司內部貸款」)，以供支付收購該土地的代價。公司內部貸款須應要求償還。

於完成時，中國建築國際須按項目公司的指示向中國海外發展財務支付或促使中國建築國際集團一間成員公司支付一筆相等於公司內部貸款加上有關截至達致完成當日的應計利息20%的款項，以清償部分公司內部貸款及有關應計利息。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

因此，於完成時，項目公司將欠負中國海外發展集團及中國建築國際集團的債項，比例為80:20，正對應於本公司及中國建築國際各自於項目公司的實際權益。本公司、中國建築國際、合營公司及項目公司將進一步協定由完成當日起該等未清償金額的適用息率。

未來融資

合營公司或項目公司就有關開發該土地需要的營運資金，將由中國海外發展集團及中國建築國際集團按本公司及中國建築國際各自於合營公司的實際權益比例而提供。

管理

合營公司及項目公司的董事局將包含七(7)名董事，五(5)名將由本公司委任，餘下兩(2)名將由中國建築國際委任。

就監督、督促及監察有關該土地的開發、建設以至銷售及市場推廣，項目公司將成立一個委員會(「**項目管理委員會**」)。項目管理委員會將包含八(8)名成員，五(5)名將由本公司委任，餘下三(3)名將由中國建築國際委任。項目管理委員會會議法定人數為兩(2)名成員。

訂約方協定本集團將負責該土地的開發，加上銷售及市場推廣，而有關該土地的所有其他事宜須由項目管理委員會考慮及批准。該土地的開發、建設以至銷售及市場推廣產生的所有有關開支須獲得項目管理委員會的批准。在前述的規限下，合營公司及項目公司的董事局須負責就合營公司及項目公司的業務作決策。

由合營公司及項目公司的董事局決定的所有事宜須以過半數決定。

中國建築國際集團可能承接業務

按本公司一貫做法，項目公司須以公開招標的方式選取開發該土地的總承建商。訂約方獲悉項目公司可能會邀請中國建築國際集團的成員公司參與項目公司就該土地的建築工程投標。倘中國建築國際集團的成員公司獲授予建築合約，該合約須按一般商業條款以及遵守總中國建築國際集團承建協議(見上文第三段落)的條款及上市規則的規定而訂立。

對中國海外發展的財務影響

於完成後，合營公司將分別由本公司(經由中國海外發展代名人)擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營公司將被本公司入賬為附屬公司，及被中國建築國際入賬為聯營公司。

認購事項導致本公司視作出售合營公司的20%股權。由於認購價2美元應由中國建築國際(或中國建築國際代名人)直接支付予合營公司，中國海外發展集團並無就該出售獲得任何收益。中國建築國際就合營公司的20%股權應付的代價乃按成本釐定。預期完成時中國海外發展集團將自視作出售錄得微不足道的收益9,300港元，乃根據合營集團未經審核綜合負債淨額20%估計。於合營公司的20%股權並無原初收購成本，因為有關股份乃就合營協議而將予新發行。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

進行交易之理由及好處

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資以及財務運作業務。中國建築國際集團主要從事樓宇建設、土木工程、基礎設施投資及項目諮詢業務。

中國海外發展集團擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備樓宇建設的豐富經驗。考慮到開發該土地建設工程的若干複雜程度，董事認為，合營安排將可以讓中國海外發展集團藉著中國建築國際集團於樓宇建設及地盤平整的豐富經驗而獲益。經由項目管理委員會共同管理該土地，中國海外發展及中國建築國際的董事局均認為，於該土地的建設可以達致更佳的成本效益及質量控制，將為中國海外發展集團及中國建築國際集團帶來協同效應，進而有益於該土地的開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於二零一六年三月二十四日(即聯合公告日期)，中國海外憑藉於中國海外發展的已發行股本中擁有約61.2%權益及於中國建築國際的已發行股本中擁有約57.6%權益，為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，本公司為中國建築國際的關連人士及中國建築國際亦為本公司的關連人士。由於本公司及中國建築國際就訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)計算之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

此外，於完成後，本公司於合營公司的權益將由100%減至80%。故此，根據上市規則第14.29條，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)構成本公司的視作出售。由於所有適用百分比率全部低於5%，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)，根據上市規則第14章，並不構成本公司的須予公佈交易，且無須遵守上市規則下有關申報、公告及股東批准的規定。

概無董事或中國建築國際董事於訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)中擁有重大權益，且概無董事或中國建築國際董事須就批准訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)的董事局決議案放棄投票。

有關交易已於二零一六年四月八日完成。

(7) 中國海外大廈出售協議(日期為二零一六年五月十一日)

海華五出售協議(日期為二零一六年五月十一日)

本公司與有關訂約方於二零一六年五月十一日，就有關本集團出售物業公司所持有的物業(即(i)位於香港軒尼詩道139號及駱克道138號的中國海外大廈(「中國海外大廈」)；以及(ii)位於香港進教園8號的海華苑第五座(「海華五」))分別訂立了中國海外大廈出售協議(定義如下)及海華五出售協議(定義如下)。該兩份協議的主要條款及條件(包括先決條件)已於本公司日期為二零一六年五月十一日之公告內披露，並概述至下文供參考：

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中國海外大廈出售協議(日期為二零一六年五月十一日)

訂約方

- (a) 本公司，作為鼎昇控股有限公司(「**鼎昇**」)(本公司的一家全資附屬公司)的擔保人；
- (b) 鼎昇，作為怡茂環球有限公司的全部已發行股本(「**中國海外大廈公司**」)(「**中國海外大廈銷售股份**」)及中國海外大廈公司於中國海外大廈出售協議完成日期所欠付鼎昇的貸款(「**中國海外大廈銷售貸款**」)的賣方；
- (c) 中國建築國際，作為皆樂環球有限公司(「**中國建築國際SPV**」)(中國建築國際的一家全資附屬公司)的擔保人；及
- (d) 中國建築國際SPV，作為中國海外大廈銷售股份及中國海外大廈銷售貸款的買方。

中國海外大廈集團架構及將予出售的資產

於公告日期，中國海外大廈為中謙發展有限公司(「**中國海外大廈附屬公司2**」)所持有，中謙發展為頌寧置業有限公司(「**中國海外大廈附屬公司1**」)的一家全資附屬公司，而頌寧置業依次為中國海外大廈公司的一家全資附屬公司。中國海外大廈公司，中國海外大廈附屬公司1及中國海外大廈附屬公司2統稱為「**中國海外大廈集團**」。

中國海外大廈銷售股份，即中國海外大廈公司已發行股本中1股每股面值1.00美元的普通股，將予出售的相當於中國海外大廈公司的全部已發行股本。

代價

出售中國海外大廈銷售股份及轉讓中國海外大廈銷售貸款(「**中國海外大廈出售**」)的代價為4,810,526,473港元(可予調整)。

款項為4,810,526,473港元之中國海外大廈出售初始代價(「**初始中國海外大廈代價**」)乃由鼎昇與中國建築國際SPV經參考(其中包括)根據中國海外大廈集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目估計的中國海外大廈集團已調整的負債淨額(「**估計中國海外大廈負債淨額**」)、二零一六年四月三十日的中國海外大廈銷售貸款金額以及本公司的獨立物業估值師評估的中國海外大廈市場估值後公平磋商釐定。

董事認為，初始中國海外大廈代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

中國海外大廈出售代價的支付

中國海外大廈出售代價須按以下時間表以現金支付：

- (a) 於中國海外大廈出售協議日期後五個營業日內，中國建築國際SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於240,526,324港元，即初始中國海外大廈代價的5%(「**按金**」)。倘中國海外大廈出售協議因(其中包括)中國海外大廈完成(定義如下)的先決條件(「**中國海外大廈條件**」)於二零一六年六月二十三日或鼎昇與中國建築國際SPV可能書面協定的有關較後日期(「**中國海外大廈最後完成日期**」)或之前並無達成及/或獲豁免，按金須悉數歸還(不計任何利息或成本)；

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- (b) 於根據中國海外大廈出售協議的條款及條件完成中國海外大廈出售(「**中國海外大廈完成**」)，中國建築國際SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於2,164,736,913港元，即初始中國海外大廈代價的45%；及
- (c) 於協定或釐定中國海外大廈集團完成賬目後五個營業日內：
- (i) 倘按照中國海外大廈集團完成賬目所釐定的中國海外大廈集團負債淨額(調整至剔除投資物業金額、中國海外大廈銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計中國海外大廈負債淨額有所減少，中國建築國際SPV須向鼎昇(或本公司)支付有關差額；或
- (ii) 倘按照中國海外大廈集團完成賬目所釐定的中國海外大廈集團負債淨額(調整至剔除投資物業金額、中國海外大廈銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計中國海外大廈負債淨額有所增加，鼎昇(或本公司)須向中國建築國際SPV支付有關差額；
- (d) 於緊隨中國海外大廈條件全部獲達成及/或獲豁免(視情況而定)之日後的第五個營業日(「**中國海外大廈完成日期**」)後3個曆月內，中國建築國際SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於2,405,263,236港元，即初始中國海外大廈代價的50%(「**遞延付款**」)。

倘中國建築國際SPV於中國海外大廈完成日期後1個曆月後但於3個曆月內向鼎昇(或本公司)支付遞延付款，自中國海外大廈完成日期直至實際付款日期須按年利率3.4%計息。倘遞延付款於中國海外大廈完成日期後1個曆月內支付，將不會計算利息。

拖欠上述付款(包括遞延付款及根據中國海外大廈到期及應付的任何其他金額)的任何一方須就於付款到期日至實際付款日的未付金額按香港上海滙豐銀行有限公司港元最優惠利率3%以上的年利率支付利息。

中國海外大廈集團及中國海外大廈的資料

中國海外大廈公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於公告日期為鼎昇的全資附屬公司。中國海外大廈公司的主要業務活動為投資控股。

中國海外大廈附屬公司1為於香港註冊成立的公司，從事投資控股，並為中國海外大廈公司的全資附屬公司。

中國海外大廈附屬公司2為於香港註冊成立的公司，從事物業投資，並為中國海外大廈附屬公司1的全資附屬公司。

中國海外大廈由中國海外大廈附屬公司2持有。

本公司獨立物業估值師所評估中國海外大廈於二零一六年四月三十日的市值為4,650,000,000港元。

中國海外大廈公司於二零一六年四月三十日的未經審核綜合淨資產(基於中國海外大廈公司的未經審核綜合賬目)約為2,370,000,000港元。中國海外大廈附屬公司1於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅前)分別約為83,000,000港元及440,000,000港元。中國海外大廈附屬公司1於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅後)分別約為75,000,000港元及436,000,000港元。由於中國海外大廈公司於二零一五年十一月十六日註冊成立，故無法獲取中國海外大廈公司的淨溢利(除稅前及除稅後)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中國海外大廈完成後，中國海外大廈公司將不再為本公司的附屬公司，且中國海外大廈公司的賬目其後不再於本公司財務報表綜合入賬。

基於初始中國海外大廈代價(並無計及中國海外大廈銷售貸款應佔金額)及估計中國海外大廈負債淨額，本公司估計，中國海外大廈出售的潛在淨盈利將約為1,481,000,000港元。

所得款項用途

銷售所得款項擬用作一般企業用途。

海華五出售協議(日期為二零一六年五月十一日)

訂約方

- (a) 本公司，作為中國海外地產有限公司(「中國海外地產」)(本公司的一家全資附屬公司)的擔保人；
- (b) 中國海外地產，作為Treasure Trinity Limited的全部已發行股本(「海華五公司」)(「海華五銷售股份」)及海華五公司於二零一六年五月十八日或中國海外地產及中國海外集團SPV(定義如下)可能協定的有關其他日期所欠付中國海外地產的貸款(「海華五銷售貸款」)的賣方；
- (c) 中國海外集團，作為景泰有限公司(「中國海外集團SPV」)(中國海外集團的一家全資附屬公司)的擔保人；及
- (d) 中國海外集團SPV，作為海華五銷售股份及海華五銷售貸款的買方。

海華五集團架構及將予出售的資產

於公告日期，海華五為中國海外地產投資有限公司(「海華五附屬公司」)所持有，中國海外地產投資為海華五公司的一家全資附屬公司。海華五公司及海華五附屬公司統稱為「海華五集團」。

海華五銷售股份，即海華五公司已發行股本中1股每股面值1.00美元的普通股，將予出售的相當於海華五公司的全部已發行股本。

代價

出售海華五銷售股份及轉讓海華五銷售貸款(「海華五出售」)的代價為507,132,673港元(可予調整)。

款項為507,132,673港元之海華五出售初始代價(「初始海華五代價」)乃由中國海外地產與中國海外集團SPV經參考(其中包括)根據海華五集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目估計的海華五集團已調整的資產淨值(「估計海華五資產淨值」)、二零一六年四月三十日的海華五銷售貸款金額以及本公司的獨立物業估值師評估的海華五市場估值後公平磋商釐定。

董事認為，初始海華五代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

海華五出售代價的支付

海華五出售代價須按以下時間表以現金支付：

- (a) 於根據海華五出售協議的條款及條件完成海華五出售時，中國海外集團SPV須向中國海外地產(或本公司)支付初始海華五代價；及
- (b) 於協定或釐定海華五集團完成賬目後五個營業日內：
 - (i) 倘按照海華五集團完成賬目所釐定的海華五集團資產淨值(調整至剔除投資物業金額、海華五銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計海華五資產淨值有所增加，中國海外集團SPV須向中國海外地產支付有關差額；或
 - (ii) 倘按照海華五集團完成賬目所釐定的海華五集團資產淨值(調整至剔除投資物業金額、海華五銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計海華五資產淨值有所減少，中國海外地產須向中國海外集團SPV支付有關差額。

拖欠上述付款(及根據海華五出售協議到期及應付的任何其他金額)的任何一方須就於付款到期日至實際付款日的未付金額按香港上海滙豐銀行有限公司港元最優惠利率3%以上的年利率支付利息。

海華五集團及海華五的資料

海華五公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於公告日期為中國海外地產的全資附屬公司。海華五公司的主要業務活動為投資控股。

海華五由海華五附屬公司持有，海華五附屬公司為於香港註冊成立的公司，從事物業投資，並為海華五公司的全資附屬公司。

本公司獨立物業估值師所評估海華五於二零一六年四月三十日的市值為500,000,000港元。

海華五公司於二零一六年四月三十日的未經審核綜合淨資產(基於海華五公司的未經審核綜合賬目)約為271,000,000港元。海華五公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅前及除稅後)(調整至剔除海華五集團於二零一六年一月出售的若干資產應佔溢利)分別約為1,000,000港元及2,000,000港元。

完成後，海華五公司將不再為本公司的附屬公司，且海華五公司的賬目其後不再於本公司財務報表綜合入賬。

基於初始海華五代價(並無計及海華五銷售貸款應佔金額)及估計海華五資產淨值，本公司估計，海華五出售的潛在淨盈利將約為50,000,000港元。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

所得款項用途

銷售所得款項擬用作一般企業用途。

中國海外大廈出售及海華五出售的理由及裨益

董事認為，中國海外大廈出售及海華五出售為本集團出售及變現非核心資產投資提供良好機會。中國海外大廈出售及海華五出售將同時減少本集團與其關連人士之間的持續關連交易金額，因此有助於緩解本集團的部分合規負擔。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國海外大廈出售協議、海華五出售協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款經各方公平磋商後訂立，中國海外大廈出售協議、海華五出售協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團、中國建築國際集團及中國海外集團及其子公司的資料

本集團主要從事物業發展及投資業務及其他業務。本公司及鼎昇各自為投資控股公司。中國海外地產從事投資控股及提供房地產諮詢及代理服務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建設、土木工程、基礎設施投資及項目諮詢業務。中國建築國際及中國建築國際SPV各自為投資控股公司。

中國海外集團及其不時之附屬公司(不包括本集團、中國建築國際及於任何證券交易所上市的附屬公司)(「中國海外集團及其子公司」)一直從事投資控股及物業發展。中國海外集團及中國海外集團SPV各自為投資控股公司。

上市規則涵義

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，因此中國海外集團、中國海外集團SPV(中國海外的一家全資附屬公司)、中國建築國際及中國建築國際SPV(中國建築國際的一家全資附屬公司)為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，海華五出售及中國海外大廈出售構成本公司的關連交易。由於海華五出售及中國海外大廈出售的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過0.1%但低於5%，故海華五出售及中國海外大廈出售須遵守上市規則第14A章申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於中國海外大廈出售協議或海華五出售協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，或須就批准中國海外大廈出售協議或海華五出售協議項下擬進行的交易有關的董事局決議案放棄投票。

其他

兩項交易皆已完成，並已按照時間表收取有關代價。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

(8) 中信貸款(自二零一六年九月十五日)

按本公司與中信泰富有限公司、中國中信有限公司及中國中信股份有限公司於二零一六年三月十四日所簽訂就向中國中信股份有限公司及其相關公司(「**中信集團**」)收購物業組合之買賣協議(「**買賣協議**」)，本集團須償還欠付中信集團的未償還貸款。

由於中國中信股份有限公司於二零一六年九月十五日(「**成交日**」)完成買賣協議時成為本公司的主要股東，欠付中信集團的未償還貸款自此成為本公司的持續關連交易。

於成交日，每筆欠付中信集團的未償還貸款乃：

- (i) 按正常商業條款或更佳條款進行，且無中信目標集團(指按買賣協議由中信集團所收購之公司)資產作抵押擔保，因此獲豁免遵守上市規則第14A.90條；或
- (ii) 有固定還款期及固定條款，其還款期介乎自完成日至二零二零年四月，而利率介乎每年零至8.515%(可於相關貸款協議進行調整)(「**中信貸款**」)。在此情況下，根據上市規則第14A.60條，本公司應就該等中信貸款遵守上市規則第14A章下的年度審閱及披露規定。

成交日後至二零一六年十二月三十一日期間，已償還中信貸款之本金總額為人民幣23,518,068,218元，美金98,540,000元及港幣881,000,000元，此金額連同已償還利息乃按相關協議條款償還。

於二零一六年十二月三十一日，未償還中信貸款之本金總額為人民幣1,044,806,162元，其利率介乎每年3.92%至4.28%(可於相關貸款協議進行調整)。

遵從《上市規則》第14A.55及14A.56有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已按上市規則第14A.55條省覽上述所進行之持續關連交易，並確認上述所進行之持續關連交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

為符合上市規則第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就本節所披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論如下：

- a. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易並未由本公司董事局批准；

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- b. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信有關交易未有按照相關協議的條款而訂立；及
- c. 就載於第一、三、四、五段落的每一持續關連交易之總額而言，並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司所訂定之年度上限。

本公司已遵從《上市規則》第14A.57條於年度報告付印前十個營業日向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報告表附註第45項內。其中(a)之「同系附屬公司」一節之交易亦構成《上市規則》第14A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第141至242頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 從中信集團購入的物業投資組合；
- 投資物業的估值；及
- 貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

從中信集團購入的物業投資組合

請參閱綜合財務報表附註3(a)

於本年度，貴集團從中國中信股份有限公司之若干附屬公司收購了Tuxiana Corp.和北京中信房地產集團有限公司及它們的附屬公司(「中信被收購集團」)的所有已發行股本，中信被收購集團於中華人民共和國(「中國」)以住宅為主的物業發展項目，總交易對價為人民幣310億元(相當於港幣371億元)，當中包含貴公司1,095,620,154股股票總價值人民幣249億元(相當於港幣297億元)以及公允價值為人民幣61億元(相當於港幣74億元)的物業投資組合(「交易」)。

由於貴集團和中信被收購集團同屬於中國國務院(「國務院」)控制，交易於貴集團的綜合財務報表作為共同控制下的企業合併入賬。因此，貴集團截至二零一六年十二月三十一日止的綜合財務報表連同比較數字根據香港會計師公會頒佈的會計指引第五號「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編制，猶如彼等於中信被收購集團首度被國務院控制之最早日被貴集團合併。

鑒於中信被收購集團對貴集團綜合財務報表之財務重要性，審計過程中需要著重關注涉及交易的會計處理。

我們關於交易執行的程序包括：

- 參與外部各方(如財務顧問和法律顧問)與貴集團管理層的會議及討論，以了解交易詳情；
- 閱讀貴集團訂立的買賣協議及其他交易文件，以評估交易對綜合財務報表的會計影響；及
- 核查貴集團和中信被收購公司的股權結構，以確認其是否受到國務院的共同控制。

基於已執行的審計程序，我們認為採用合併會計法處理交易的基礎有據可依。

關於採用合併會計法處理交易，我們執行的程序包括：

- 比較中信被收購公司與貴集團的會計政策，並評估所作調整之性質和金額的恰當性；
- 比對中信被收購集團於二零一五年十二月三十一日及截至該日止年度的收益、費用、資產和負債的賬面金額(該等金額已於貴集團綜合財務報表的重報比較數字中反映)至經審計的中信被收購集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表，並在我們認為必要時，獲取關於中信被收購公司重大期初餘額的獨立審計證據；及
- 審閱和評估合併調整的準確性和完整性。

基於已執行的審計程序，我們認為管理層對交易的記錄和會計處理是適當的，且有據可依。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16

於二零一六年十二月三十一日，貴集團投資物業為港幣670.93億元，港幣77.23億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值增加」。

管理層聘任了獨立估值師釐定貴集團投資物業的估值。估值涉及的重大判斷和估計主要包括：

- 已竣工投資物業：貴集團採用投資法對該等物業估值，估值時考量現有租約產生的資本化收入，以及該等物業的復歸租約之潛力(包括復歸收益率和通行市場租金)，或於適當時，參考相同地區或條件下同類物業之市場交易價格的資料。
- 在建投資物業：貴集團採用剩餘法對該等物業估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，完成開發所需的預計完工成本以及預計開發商利潤。

因應投資物業估值使用了重大判斷和估計，故審計過程中需著重關注。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格、能力和獨立性，並討論其工作範圍；
- 我們根據對物業行業的了解，對類似物業復歸收益率、通行市場租金、估計售價和可比市場交易相關資料的研究，同時通過比較開發商的預計利潤與歷史資料，以評估估值師採用的方法以及關鍵假設的恰當性(我們尤其關注根據可用市場指數分析，資本增值顯著高於或低於我們預期的物業)；及
- 抽樣測試物業估值使用的數據，包括現有租期的租金率以及預計完工所需的估計成本，比對租戶及承建商現有的協議。

基於已執行的審計程序，我們認為貴集團估值時使用的方法是適當的，且關鍵假設擁有可得且可比的內部和其他市場證據之支持。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性

請參閱綜合財務報表附註4(b)及4(c)

於二零一六年十二月三十一日，貴集團的庫存物業及從事物業開發項目之非上市聯營公司及合營公司之投資淨額(為對該等公司的權益及應收該等公司款)的賬面價值總額為港幣2,835.61億元。

管理層通過估計貴集團附屬公司、非上市聯營公司或合營公司所持有的相關庫存物業之可變現淨值，評估貴集團附屬公司、非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況預測。管理層認為其當前對貴集團持有的庫存物業所作的減值準備水平是適當的，以及無需對貴集團於未上市聯營公司及合營公司的投資淨額作減值準備。

若相關物業庫存的估計可變現淨值由於市場情況變動及／或開發預計成本變動與其賬面價值產生顯著差異，將可能產生重大減值回撥或減值準備。因此，審計過程中需著重關注相關重大估計的不確定性。

我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：

貴集團持有的庫存物業

- 測試物業開發週期關鍵內部控制設計和運行的有效性，特別關注成本預算和減值準備之定期檢查、數據來源評估以及減值準備計算；
- 參考適當的輔助證據，了解管理層對物業開發和銷售週期內，毛利率較低的庫存物業的減值評估；及
- 對於毛利率較低的庫存物業，評估管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了相關物業的合同售價以及可比地區和條件下物業的近期市場交易價格(如適用)。對於發展中物業將產生的建造成本，我們評估了總建造成本最新預算的合理性，並抽樣測試支持文件(如建造合同及其他文件)。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團之重大非上市聯營公司及合營公司持有的庫存物業

- 參考適當的輔助證據，了解貴集團管理層針對於非上市聯營公司及合營公司的投資淨額所作的減值評估，而其關注重點在於持有毛利率較低的庫存物業之非上市聯營公司及合營公司；及
- 對於持有毛利率較低的庫存物業的公司，評估貴集團管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了可比地區和條件下物業的近期市場交易價格(如適用)。對於發展中物業將產生的建造成本，我們參考支持文件，或在必要時，根據我們對物業行業的理解以及研究證據，以評估了總建造成本最新預算的合理性。

我們發現貴集團在可回收性評估中採用的關鍵假設擁有可得且可比的內部和其他市場證據之支持。

其他信息

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

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

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

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

獨立核數師報告(續)

董事及審計及風險管理委員會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布的《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。

審計及風險管理委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何志強先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十二日

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
收入	7	164,068,528	169,561,797
營業稅		(5,351,547)	(9,222,727)
淨收入	7	158,716,981	160,339,070
直接經營成本，扣除上述營業稅		(113,073,759)	(114,219,078)
淨其他收入及收益	9	45,643,222	46,119,992
投資物業之公允價值增加	16	1,789,484	1,841,155
出售投資物業收益		7,722,671	7,514,317
出售附屬公司收益	39(b)	1,028,432	91,559
商譽減值	40(a)	10,175,939	817,120
收購附屬公司收益	40(b)	(1,903,104)	(44,496)
分銷費用		–	164,140
行政費用		(3,371,597)	(2,843,479)
		(3,179,742)	(3,106,718)
經營溢利		57,905,305	50,553,590
實物分派之淨收益	38	–	2,512,965
應佔溢利			
聯營公司		476,682	408,425
合營公司		775,770	650,333
財務費用	10	(2,055,956)	(2,757,312)
除稅前溢利		57,101,801	51,368,001
所得稅費用	11	(18,711,025)	(15,953,805)
本年度溢利	12	38,390,776	35,414,196
分配於：			
本公司股東		37,020,638	34,643,211
非控股權益		1,370,138	770,985
		38,390,776	35,414,196
每股盈利	14	港幣	港幣
基本及攤薄		3.64	3.75

載於第150至242頁之附註為此綜合財務報告表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年度溢利		38,390,776	35,414,196
其他全面收益			
將不會重分類到利潤的項目			
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額		(14,092,869)	(7,782,310)
換算合營公司之匯兌差額		(975,668)	(654,904)
從自用物業轉入投資物業的物業重估盈餘，扣除稅	17	-	278,732
		(15,068,537)	(8,158,482)
將可能會重分類到利潤的項目			
換算聯營公司之匯兌差額		(877,252)	(708,215)
投資聯合地產項目公司及可供出售投資之公允價值變動		-	19,497
		(877,252)	(688,718)
本年度其他全面收益		(15,945,789)	(8,847,200)
本年度全面收益總額		22,444,987	26,566,996
全面收益總額分配於：			
本公司股東		21,384,969	26,141,339
非控股權益		1,060,018	425,657
		22,444,987	26,566,996

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	16	67,093,181	65,467,036
收購投資物業之按金		–	166,555
物業、廠房及設備	17	3,886,507	4,128,129
預付土地租金支出	18	567,873	1,483,302
聯營公司權益	19	5,512,064	6,025,552
合營公司權益	20	10,526,289	11,883,616
投資聯合地產項目公司	21	24,212	24,233
可供出售投資	21	147,211	2,310,662
應收聯營公司款	22	2,728,181	4,998,094
應收合營公司款	22	2,058,017	2,693,588
應收中信集團款	28	–	4,277,386
商譽	37	64,525	64,525
遞延稅項資產	36	3,767,912	3,622,190
		96,375,972	107,144,868
流動資產			
存貨	23	88,711	89,854
庫存物業	24	261,689,777	297,508,396
土地發展費用	25	7,631,262	4,733,878
預付土地租金支出	18	18,397	4,022
貿易及其他應收款	26	11,341,431	14,476,304
按金及預付款		6,897,193	8,409,329
將用於物業發展之土地按金		5,166,601	4,492,733
應收同級附屬公司款	27	214,442	220,423
應收聯營公司款	27	11,801,798	1,981,706
應收合營公司款	27	5,512,861	5,354,075
應收非控制股東款	27	817,806	893,645
應收中信集團款	28	839,050	6,883,287
可供出售投資	21	–	1,814,275
預付稅金		5,732,244	4,514,170
銀行結餘及現金	29	157,161,732	122,800,963
		474,913,305	474,177,060
待售資產	39(a)	–	926,165
		474,913,305	475,103,225

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付款	30	44,815,201	48,022,460
預售按金		82,255,805	68,127,804
租務及其他按金		2,887,399	3,626,664
應付同級附屬公司欠款	31	678,296	618,156
應付聯營公司欠款	31	1,400,177	1,237,073
應付合營公司欠款	31	2,158,084	1,600,834
應付非控制股東欠款	32	2,969,183	2,846,680
應付中信集團欠款	28	265,845	10,278,837
稅項債務		21,888,194	19,216,611
一年內到期之銀行及其他借貸	34	34,471,679	29,583,899
一年內到期之應付票據	35	5,814,611	—
		199,604,474	185,159,018
流動資產淨值			
		275,308,831	289,944,207
總資產減流動負債			
		371,684,803	397,089,075
資本及儲備			
股本	33	90,420,438	62,434,116
儲備		131,828,004	147,130,165
本公司股東應佔權益			
非控股權益		222,248,442	209,564,281
		5,174,917	6,015,246
權益總額			
		227,423,359	215,579,527
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	34	61,773,449	100,510,978
一年後到期之應付票據	35	71,760,801	70,949,813
應付非控制股東欠款	32	869,939	1,238,436
遞延稅項負債	36	9,857,255	8,810,321
		144,261,444	181,509,548
		371,684,803	397,089,075

載於第141至242頁之財務報表已於二零一七年三月二十二日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

肖肖
董事

顏建國
董事

載於第150至242頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

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									
	股本 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日，原列	19,634,031	22,950	20,829	10,345,203	786,598	3,364,380	99,496,492	133,670,483	4,886,320	138,556,803
收購中信被收購集團(附註3(a))	-	-	(14,527)	206,400	11,997,933	244,097	5,311,494	17,745,397	886,743	18,632,140
於二零一五年一月一日，重列	19,634,031	22,950	6,302	10,551,603	12,784,531	3,608,477	104,807,986	151,415,880	5,773,063	157,188,943
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	34,643,211	34,643,211	770,985	35,414,196
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(7,436,749)	-	-	-	(7,436,749)	(345,561)	(7,782,310)
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	(654,904)	-	-	-	(654,904)	-	(654,904)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(708,215)	-	-	-	(708,215)	-	(708,215)
從自用物業轉入投資物業的 重估盈餘，扣除稅	-	278,499	-	-	-	-	-	278,499	233	278,732
投資聯合地產項目公司及可供出售 投資之公允價值變動	-	-	19,497	-	-	-	-	19,497	-	19,497
本年度全面收益總額	-	278,499	19,497	(8,799,868)	-	-	34,643,211	26,141,339	425,657	26,566,996
已付二零一四年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(3,451,203)	(3,451,203)	-	(3,451,203)
已付二零一五年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(1,972,116)	(1,972,116)	-	(1,972,116)
發行股份(附註33)	42,800,085	-	-	-	-	-	-	42,800,085	-	42,800,085
向第三方收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	280,268	280,268
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	178,522	178,522	(106,879)	71,643
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,997	2,997
中信被收購集團收購共同控制下之 附屬公司	-	-	-	-	(505,216)	-	-	(505,216)	-	(505,216)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(359,860)	(359,860)
中信被收購集團付原始股東股息	-	-	-	-	-	-	(14,688)	(14,688)	-	(14,688)
中信被收購集團之分拆實體之注資	-	-	-	-	507,015	-	(136,918)	370,097	-	370,097
向中國建築股份有限公司 (「中建股份」)收購附屬公司	-	-	-	-	(2,308,770)	-	-	(2,308,770)	-	(2,308,770)
實物分派(附註38)	-	-	-	-	-	-	(3,089,649)	(3,089,649)	-	(3,089,649)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	860,128	(860,128)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日，重列	62,434,116	301,449	25,799	1,751,735	10,477,560	4,468,605	130,105,017	209,564,281	6,015,246	215,579,527

綜合權益變動表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日，原列	62,434,116	22,950	24,189	2,938,455	(1,522,172)	4,224,508	123,435,479	191,557,525	5,055,420	196,612,945
收購中信被收購集團(附註3(a))	-	278,499	1,610	(1,186,720)	11,999,732	244,097	6,669,538	18,006,756	959,826	18,966,582
於二零一六年一月一日，重列	62,434,116	301,449	25,799	1,751,735	10,477,560	4,468,605	130,105,017	209,564,281	6,015,246	215,579,527
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	37,020,638	37,020,638	1,370,138	38,390,776
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(13,782,749)	-	-	-	(13,782,749)	(310,120)	(14,092,869)
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	(975,668)	-	-	-	(975,668)	-	(975,668)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(877,252)	-	-	-	(877,252)	-	(877,252)
本年度全面收益總額	-	-	-	(15,635,669)	-	-	37,020,638	21,384,969	1,060,018	22,444,987
已付二零一五年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,042,838)	(4,042,838)	-	(4,042,838)
已付二零一六年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(3,834,671)	(3,834,671)	-	(3,834,671)
發行股份(附註33)	27,986,322	-	-	-	-	-	-	27,986,322	-	27,986,322
向第三方收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	29,268	29,268
完成中信資產收購前中信被收購集團 之重組	-	-	-	-	(1,544,226)	-	-	(1,544,226)	-	(1,544,226)
出售附屬公司	-	-	-	399,215	96,564	-	(399,215)	96,564	(204,936)	(108,372)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(593,728)	(593,728)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,130,951)	(1,130,951)
中信被收購集團付原股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,226,309)	(4,226,309)	-	(4,226,309)
收購中信被收購集團(附註3(a))	-	-	-	-	(23,135,650)	-	-	(23,135,650)	-	(23,135,650)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	3,128,549	(3,128,549)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	90,420,438	301,449	25,799	(13,484,719)	(14,105,752)	7,597,154	151,494,073	222,248,442	5,174,917	227,423,359

附註：本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	57,101,801	51,368,001
調整：		
應佔聯營公司溢利	(476,682)	(408,425)
應佔合營公司溢利	(775,770)	(650,333)
財務費用	2,055,956	2,757,312
折舊及攤銷	356,970	339,420
利息收入	(2,256,253)	(2,055,290)
實物分派之淨收益	–	(2,512,965)
投資物業之公允價值增加	(7,722,671)	(7,514,317)
出售投資物業收益	(1,028,432)	(91,559)
出售附屬公司收益	(10,175,939)	(817,120)
收購附屬公司收益	–	(164,140)
商譽減值	1,903,104	44,496
出售物業、廠房及設備收益	(143,481)	(13,846)
可供出售投資減值	–	13,619
可供出售投資之股息收入	–	(497,281)
出售合營公司收益	(13,316)	–
外幣匯率變動的影響	1,272,458	1,160,554
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	40,097,745	40,958,126
存貨(增加)/減少	(4,794)	18,477
庫存物業減少	20,202,085	28,914,343
土地發展費用增加	(1,299,996)	(1,877,589)
貿易及其他應收款、按金及預付款減少/(增加)	3,311,928	(2,251,768)
將用於物業發展之土地按金增加	(4,573,118)	(1,147,606)
受規管之銀行存款減少/(增加)	392,828	(586,882)
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加/(減少)	17,450,874	(4,038,268)
來自經營業務之現金	75,577,552	59,988,833
已付所得稅	(15,037,661)	(17,239,987)
來自經營業務的現金淨額	60,539,891	42,748,846

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
投資業務			
利息收入		2,186,795	2,170,860
已收合營公司之股息		1,007,782	613,590
已抵押銀行存款減少		–	63,612
購買物業、廠房及設備		(895,172)	(256,246)
投資物業增加		(2,377,911)	(2,306,526)
收購投資物業之按金		–	(166,555)
應收同級附屬公司款增加		(8,582)	–
給予中信集團墊款增加		–	(4,731,532)
來自中信集團墊款減少		6,313,600	3,944,830
來自聯營公司墊款減少		655,501	17,366
收購附屬公司	40	(74,412)	(3,047,288)
收購聯營公司及合營公司		–	(1,225,082)
給予合營公司墊款增加		(1,597,467)	(1,362,608)
來自合營公司墊款減少		1,542,547	1,511,029
來自非控制股東墊款減少		17,751	35,970
給予合營公司之注資		–	(5,995)
來自合營公司之資本分配		96,164	760,733
已收聯營公司之股息		44,292	8,667
購買可供出售投資		–	(2,723,996)
出售可供出售投資所得款淨額		1,798,816	1,255,912
出售物業、廠房及設備所得款淨額		335,093	96,535
出售投資物業所得款淨額		–	680,190
出售附屬公司所得款淨額	39	6,055,744	1,514,582
出售聯營公司及合營公司所得款淨額		13,316	14,314
來自/(用於)投資業務的現金淨額		15,113,857	(3,137,638)

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
融資業務			
已付利息		(8,730,480)	(9,978,104)
已付其他財務費用		(62,218)	(430,355)
已付本公司股東股息		(7,877,509)	(5,423,319)
實物分派之現金分派淨額	38	–	(1,339,723)
已付非控制股東股息		(315,420)	(359,860)
中信被收購集團之原始股東之注資淨額		435,567	–
新取得之銀行及其他貸款		37,030,059	70,001,783
償還銀行及其他貸款		(60,259,438)	(58,947,286)
發行股份		–	42,800,085
發行票據		8,206,722	22,764,190
向中建股份收購附屬公司		–	(2,308,770)
償還控股公司墊款		–	(40,576,725)
取得同級附屬公司墊款		433,360	–
償還同級附屬公司墊款		(371,587)	–
非控制股東給予之注資		–	2,997
非控制股東之資本贖回		(1,130,951)	(87,591)
取得聯營公司墊款		376,276	–
償還聯營公司墊款		(118,343)	(122,441)
取得合營公司墊款		934,432	267,876
償還合營公司墊款		(271,416)	(540,797)
取得非控制股東墊款		38,458	–
償還非控制股東墊款		(711,934)	(24,760)
(用於)／來自融資業務的現金淨額		(32,394,422)	15,697,200
現金及現金等額項目增加淨額		43,259,326	55,308,408
於一月一日之現金及現金等額項目		120,047,895	69,667,161
外幣匯率轉變之影響		(8,323,835)	(4,927,674)
於十二月三十一日之現金及現金等額項目		154,983,386	120,047,895
現金及現金等額項目分析			
銀行結餘及現金		157,161,732	122,800,963
減：受規管之銀行存款	29	(2,178,346)	(2,753,068)
		154,983,386	120,047,895

載於第150至242頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

財務報告表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、佛山、成都、南京、蘇州及中國其他地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。本公司董事認為港幣對本集團財務報表用戶是適合的呈列貨幣，因此財務資料以港幣呈列。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及財務運作業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
年度改進項目	2012-2014年週期的年度改進

於本年應用上述經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	對未實現損失確認遞延所得稅資產 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營權益的入賬 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類和計量 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15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期將予以釐定

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約的香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層現正評估採納香港財務報告準則第15號對本集團財務報表構成的影響，並預計收入確認的時間可能受影響。現階段，本集團無法估計採納香港財務報告準則第15號對本集團財務報表構成的影響。本集團將於往後十二個月詳細評估其影響。

本集團已經開始評估其他新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

3. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之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及公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價而定。

該等綜合財務報表遵守香港公司條例(第622章)之適用規定，惟第381條除外。第381條規定本公司需將其所有附屬公司(定義見第622章附表一)納入本公司之年度綜合財務報表中。由於第381條適用於並非由本集團根據香港財務報告準則第10號控制之附屬公司，因此，第381條並無與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之規定相一致。基於此原因，根據第380(6)條之規定，本公司已偏離第381條，並無將有關公司作為附屬公司處理，但仍根據附註3會計政策列賬。本集團的相關不包括之附屬公司已披露於附註20。

應用共同控制下之企業合併之影響

收購中信被收購集團

於二零一六年九月十五日，本公司(作為買方及擔保人)已完成向中信泰富有限公司及中國中信有限公司(兩者皆為中國中信股份有限公司的全資附屬公司，即「中信賣方」)收購Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司(連同其附屬公司，即「中信被收購集團」)的全部已發行股本(「中信出售股份」)及中信被收購集團欠付中國中信股份有限公司及其附屬公司(「中信集團」)的未償還貸款(「中信股東貸款」)(「中信資產收購」)。中信資產收購最終代價為港幣37,080,453,000元(相當於約人民幣31,000,000,000元)乃基於中信出售股份及中信股東貸款於二零一六年四月三十日的估值結果。最終代價透過以下方式清付(i)本公司向中國中信股份有限公司配發及發行1,095,620,154股每股發行價為港幣27.13元的公司股份，總值為港幣29,724,175,000元(相當於人民幣24,850,000,000元)(「股份代價」)；及(ii)向中信賣方出售物業組合，總值為港幣7,356,278,000元(相當於人民幣6,150,000,000元)(「資產代價」)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制下之企業合併之影響(續)

收購中信被收購集團(續)

於綜合財務狀況表確認的中信資產收購代價為中信資產收購完成日的股份代價及資產代價之公允價值，分析如下：

	港幣千元
股份代價(按完成日之公允價值每股港幣25.55元發行)(附註33)	27,993,095
資產代價	7,356,278
	35,349,373
透過收購以下：	
— 中信出售股份	23,135,650
— 中信股東貸款	12,213,723
	35,349,373

於完成中信資產收購後，中信被收購集團成為本公司的全資附屬公司，而中信股東貸款亦轉讓予本集團。中信被收購集團持有於中國主要經濟地區的超過20個城市以住宅為主的物業發展項目。

由於本公司與中國中信股份有限公司均為國有企業及同屬於中國國務院控制，中信資產收購視為共同控制下之企業合併。因此，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表連同比較數字根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五號「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編製，猶如彼等於中信被收購集團首度被中國國務院控制之最早日被本集團合併。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制下之企業合併之影響(續)

收購中信被收購集團(續)

下列為以共同控制下之企業合併處理之中信被收購集團對綜合收益表及綜合財務狀況表影響之調節。

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購 集團之企業 合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	148,074,399	21,487,398	169,561,797
營業稅	(7,943,748)	(1,278,979)	(9,222,727)
淨收入	140,130,651	20,208,419	160,339,070
直接經營成本，扣除上述營業稅	(97,819,070)	(16,400,008)	(114,219,078)
	42,311,581	3,808,411	46,119,992
除稅前溢利	48,823,124	2,544,877	51,368,001
所得稅費用	(14,772,254)	(1,181,551)	(15,953,805)
本年度溢利	34,050,870	1,363,326	35,414,196
分配於：			
本公司股東	33,312,083	1,331,128	34,643,211
非控股權益	738,787	32,198	770,985
	34,050,870	1,363,326	35,414,196

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制下之企業合併之影響(續)

收購中信被收購集團(續)

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購 集團之企業 合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	134,416,964	29,651,564	164,068,528
營業稅	(4,225,113)	(1,126,434)	(5,351,547)
淨收入	130,191,851	28,525,130	158,716,981
直接經營成本，扣除上述營業稅	(90,950,397)	(22,123,362)	(113,073,759)
	39,241,454	6,401,768	45,643,222
除稅前溢利	54,630,094	2,471,707	57,101,801
所得稅費用	(15,767,357)	(2,943,668)	(18,711,025)
本年度溢利	38,862,737	(471,961)	38,390,776
分配於：			
本公司股東	38,006,621	(985,983)	37,020,638
非控股權益	856,116	514,022	1,370,138
	38,862,737	(471,961)	38,390,776

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制下之企業合併之影響(續)

收購中信被收購集團(續)

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購 集團之企業 合併影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
庫存物業	203,182,608	94,325,788	—	297,508,396
銀行結餘及現金	102,445,644	20,355,319	—	122,800,963
銀行及其他借貸	(49,255,875)	(80,839,002)	—	(130,094,877)
其他負債減資產	(59,759,432)	(14,875,523)	—	(74,634,955)
總資產減負債	196,612,945	18,966,582	—	215,579,527
股本	62,434,116	8,636,479	(8,636,479)	62,434,116
合併儲備	(1,522,172)	3,363,253	8,636,479	10,477,560
其他儲備	7,210,102	(662,514)	—	6,547,588
保留溢利	123,435,479	6,669,538	—	130,105,017
本公司股東應佔權益	191,557,525	18,006,756	—	209,564,281
非控股權益	5,055,420	959,826	—	6,015,246
權益總額	196,612,945	18,966,582	—	215,579,527

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

應用共同控制下之企業合併之影響(續)

收購中信被收購集團(續)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購 集團之企業 合併影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
投資於中信被收購集團	23,135,650	–	(23,135,650)	–
庫存物業	179,632,650	82,057,127	–	261,689,777
銀行結餘及現金	132,745,581	24,416,151	–	157,161,732
銀行及其他借貸	(40,946,119)	(55,299,009)	–	(96,245,128)
其他負債減資產	(55,088,518)	(40,094,504)	–	(95,183,022)
總資產減負債	239,479,244	11,079,765	(23,135,650)	227,423,359
股本	90,420,438	12,779,816	(12,779,816)	90,420,438
合併儲備	(1,522,172)	(2,227,746)	(10,355,834)	(14,105,752)
其他儲備	(4,286,428)	(1,273,889)	–	(5,560,317)
保留溢利	150,904,683	589,390	–	151,494,073
本公司股東應佔權益	235,516,521	9,867,571	(23,135,650)	222,248,442
非控股權益	3,962,723	1,212,194	–	5,174,917
權益總額	239,479,244	11,079,765	(23,135,650)	227,423,359

附註：

調整為投資成本的抵消調整，其差異在綜合權益變動表中的合併儲備列賬。

年內本集團沒有其他由於共同控制下之企業合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出重大的調整，以實現會計政策一致。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及控制之實體(其附屬公司)之財務報告表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務報告表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

在其中附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東，即使此做法會導致非控股權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併—共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，在合併會計法下確認為發生當期的費用。

業務合併—收購法

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「*以股份為基礎的付款*」計量(見以下會計政策)；及
- 持作出售的資產(或出售組別)根據香港財務報告準則第5號「*持作出售之非流動資產及終止業務*」計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併—收購法(續)

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括投資直接應佔成本。

附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制這些政策。

合營公司是一項共同安排，於安排擁有共同控制權的各方，對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共享安排的控制權，只有在必須獲得共享控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司或合營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司或合營公司投資之減值虧損，如有需要，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(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。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。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

出售聯營公司或合營公司引致本集團失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司或合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司或合營公司之損益內。

如果聯營公司權益成為合營公司權益(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

倘本集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司或合營公司之權益。當本集團將業務處置予聯營公司或合營公司時，本集團因失去被處置之業務的控制權，確認其所產生的全部損益。

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層負責資源分配及評估經營分部表現，已被視為作出策略性決定之執行董事。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入損益。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值虧損(續)

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

待售資產

當資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能，則分類為持作待售的資產。該等資產按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列賬。分類為持作待售的遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資除外)及投資物業，會繼續按照附註3另外所載之政策計量。

金融工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款，及可供出售金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項(包括於貿易及其他應收款、應收附屬公司、同級附屬公司、聯營公司、合營公司、非控制股東及中信集團款及銀行結餘)採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，而且不是被劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、或持至到期日投資。於報告期末，可供出售金融資產(包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資)乃分別按公允價值及成本計算。公允價值之變動產生的收益和損失會直接計入權益中的投資重估儲備，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往計入投資重估儲備的累計收益或損失會被重分類至損益。所有可供出售金融資產之減值於損益中確認(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

金融資產之賬面值乃根據直接扣減於損益表中的減值虧損而減少。

倘可供出售金融資產被視為減值，之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於減值出現期間重新分類到損益。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於其後期間於損益回撥。於減值虧損後錄得之任何公允價值增加乃直接於其他綜合全面收益確認及計入投資重估儲備。

金融負債及股本工具

由本集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、附屬公司、同級附屬公司及中信集團欠款、銀行及其他借貸及應付票據)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據合約的金額，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計攤銷根據收入之會計政策於損益表中確認。

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

庫存物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

現金及現金等額項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行即期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資及銀行透支。

貿易應付款

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如付款日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，貿易應付款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

借貸

借貸最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年度確認為支出。

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控股權益(如適用))。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約之年期以直線確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

收入之確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣後之公允價值計量。

物業發展

日常物業發展之收入於以下所有條件符合時確認：

- (1) 物業所有權之重大風險及回報已轉至買家；
- (2) 概無涉及對物業與擁有權有關程度之持續管理或保留對物業之有效控制；
- (3) 收入金額能可靠地計量；
- (4) 與交易有關之經濟利益將可能流入本集團；及
- (5) 就交易產生或將產生的成本能可靠地計量。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入損益。

建造合同收入

建造合同的成果如能可靠估算，則參照報告期末合同業務完成階段而確認收入和成本，具體按至今已完工程合同成本與估計合同成本總額的比例計量。

酒店運營、房地產管理服務及規劃設計顧問服務

酒店運營、房地產管理服務及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益將可能流入本集團金額及能夠可靠地計量金額，金融資產利息收入確認收入。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年內折現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

對於非現金資產以股息分配給本公司股東，本集團以已分派資產的公允價值計量應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異確認損益。

以股份為基礎之付款

集團公司間以股份為基礎付款之交易

中介控股公司向本集團僱員授出獎勵股份被視為資本出資。所獲取僱員服務之公允價值，乃參照獎勵股份於授出日期的公允價值計量，於歸屬期間確認為開支，並相應計入權益。

於各報告期末，本集團修訂了預計歸屬的獎勵股份數目估算。原估算的修訂(如有)的影響於損益確認，並相應於權益調整。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策(在附註3中列出)時，本公司董事要對資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

於將來的的主要假設及財務狀況表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

於二零一六年十二月三十一日投資物業按公允價值港幣67,093,181,000元列賬(二零一五年重列：港幣65,467,036,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 合營公司及聯營公司持有物業之減值

管理層已就本集團承接國內物業發展項目的上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之投資(即是對該等公司之權益及應收該等公司款)評估可收回程度。該等投資於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別為港幣14,869,579,000元(二零一五年重列：港幣4,539,989,000元)、港幣4,554,302,000元(二零一五年重列：港幣7,661,165,000元)、及港幣17,316,472,000元(二零一五年重列：港幣18,933,979,000元)。

非上市聯營公司及合營公司投資之評估是根據該等公司相關物業的可變現淨值，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及/或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

上市聯營公司投資之可收回金額之評估是根據該等聯營公司的表現及財務狀況，以及投資回報，包括該等上市聯營公司之股價表現及派息率。

就這些投資最終可回收性之評估需要判斷。

(c) 庫存物業減值

根據二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，庫存物業的總賬面值為港幣261,689,777,000元(二零一五年重列：港幣297,508,396,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及/或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從事房地產開發業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

(e) 收入之確認

管理層已就物業所有權的重大風險及回報轉讓予買家的時間，及對於與物業銷售交易相關的經濟利益是否將會流入本集團及是否本集團主營業務活動所產生作出判斷。該判斷會影響收入的計量及列報以及持作待售已竣工物業的賬面值。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本來確保本集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與以前年度沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註34及35中分別披露之銀行及其他借貸及應付票據，銀行結餘及現金及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、其他儲備及保留溢利。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減銀行結餘及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及本公司股東應佔儲備。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理(續)

年底淨負債比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
銀行及其他借貸	96,245,128	130,094,877
應付票據	77,575,412	70,949,813
總債項	173,820,540	201,044,690
減：銀行結餘及現金	(157,161,732)	(122,800,963)
淨債項	16,658,808	78,243,727
本公司股東應佔權益	222,248,442	209,564,281
淨負債比率	7.5%	37.3%

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
金融資產		
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	192,475,318	164,579,471
可供出售金融資產(包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資)	171,423	4,149,170
金融負債		
按照攤銷成本列賬之負債	226,977,265	266,887,166

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、銀行及其他借貸、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收／付聯屬公司款及銀行結餘。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款及應收聯營公司及合營公司款分別港幣58,236,508,000元(二零一五年重列：港幣99,268,478,000元)、港幣502,598,000元(二零一五年重列：港幣576,523,000元)及港幣9,351,118,000元(二零一五年重列：港幣764,139,000元)。由一至五年到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行及其他借貸、應付票據、應付聯營公司及合營公司欠款、應付非控制股東欠款、可供出售投資、應收聯營公司及合營公司款及淨應收中信集團款分別為港幣38,008,620,000元(二零一五年重列：港幣26,098,214,000元)、港幣77,575,412,000元(二零一五年重列：港幣70,049,813,000元)、港幣627,100,000元(二零一五年重列：港幣985,634,000元)、港幣2,083,542,000元(二零一五年重列：港幣2,393,807,000元)、港幣無(二零一五年重列：港幣1,830,339,000元)、港幣無(二零一五年重列：港幣6,313,240,000元)及港幣470,480,000元(二零一五年重列：港幣6,320,362,000元)。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降100(二零一五年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即港幣378,767,000元(二零一五年重列：港幣732,635,000元)後，將減少／增加港幣115,113,000元(二零一五年重列：港幣258,174,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款及應收聯營公司及合營公司款的現金流量利率風險。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借貸以及以美元計值及歐元計值的票據加起來佔有息負債的48.2%，由於人民幣短期仍有貶值風險但中期而言會漸趨穩定，所以外匯風險該會是短期和相對可控的。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
資產		
港幣	7,764,227	14,353,109
美元	16,613,386	4,354,187
英鎊	-	1,472,798
負債		
港幣	27,479,622	33,070,918
美元	48,245,342	49,569,619
歐元	8,100,911	8,397,454

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元、港幣、歐元及英鎊之貨幣風險。下表詳列本集團就本集團實體之功能貨幣分別兌美元、港幣、歐元及英鎊匯率上升及下降5%(二零一五年：5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一五年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零一五年：5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據的貨幣列值與本集團實體的功能貨幣不同。部分以美元列值的應付票據面對港幣之外幣風險，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為該部分美元應付票據面對之外幣風險並不重大。

本集團對於本集團實體之功能貨幣對美元、港幣、歐元及英鎊匯率下降5%(二零一五年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的增加即港幣22,000,000元(二零一五年重列：港幣16,000,000元)後，將減少港幣1,913,474,000元(二零一五年重列：港幣2,498,483,000元)。

本集團對於其實體之功能貨幣對美元、港幣、歐元及英鎊匯率上升5%(二零一五年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的減少即港幣402,000,000元(二零一五年重列：港幣1,046,000,000元)後，將增加港幣1,533,474,000元(二零一五年重列：港幣1,468,483,000元)。

這主要來自本集團報告期末之應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據之風險。

由於年末的風險不能反映年內的風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

(ii) 信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註43披露之本集團提供財務擔保所產生的或然負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金、應收聯營公司、合營公司及非控制股東款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。本集團會密切監視聯營公司、合營公司及非控制股東包括淨資產支持之財務狀況，該等公司主要在香港及中國從事地產發展業務，且其地產發展項目經濟效益良好。另外，本集團會審閱各項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已減輕。貿易應收款包括數量且分散於多個地理位置的顧客。

對於未竣工的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而產生的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行及其他借貸及應付票據作為流動資金之主要來源。於二零一六年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表根據由年結日至本集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團及財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 但少於兩年 港幣千元	兩年以上 但少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一六年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	41,499,088	2,178,577	1,092,099	45,437	44,815,201	44,815,201
應付同級附屬公司欠款	678,296	—	—	—	678,296	678,296
應付聯營公司欠款	1,402,372	—	—	—	1,402,372	1,400,177
應付合營公司欠款	2,158,084	—	—	—	2,158,084	2,158,084
應付非控制股東欠款	3,237,937	955,181	—	—	4,193,118	3,839,122
應付中信集團欠款	265,845	—	—	—	265,845	265,845
銀行及其他借貸	37,841,577	19,109,751	45,155,755	3,225,410	105,332,493	96,245,128
應付票據	8,415,644	19,309,440	37,387,113	37,416,997	102,529,194	77,575,412
財務擔保合約	42,676,943	457,615	27,996	—	43,162,554	—
	138,175,786	42,010,564	83,662,963	40,687,844	304,537,157	226,977,265
二零一五年十二月三十一日						
(重列)						
貿易及其他應付款	44,129,810	2,227,909	1,600,901	63,840	48,022,460	48,022,460
應付同級附屬公司欠款	618,156	—	—	—	618,156	618,156
應付聯營公司欠款	1,239,843	—	—	—	1,239,843	1,237,073
應付合營公司欠款	1,600,834	—	—	—	1,600,834	1,600,834
應付非控制股東欠款	3,159,280	1,279,043	—	—	4,438,323	4,085,116
應付中信集團欠款	10,278,837	—	—	—	10,278,837	10,278,837
銀行及其他借貸	35,712,350	40,115,116	64,167,815	4,137,815	144,133,096	130,094,877
應付票據	2,665,275	8,850,233	47,520,697	38,784,592	97,820,797	70,949,813
財務擔保合約	31,658,862	744,604	303,957	—	32,707,423	—
	131,063,247	53,216,905	113,593,370	42,986,247	340,859,769	266,887,166

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

上述財務擔保合約金額為如在對方要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 投資聯合地產項目公司的公允價值是參考該等公司持有物業之公允價值估計；
- 第1號聚信滙金地產基金(「第1號聚金」)及第3號聚信滙金地產基金(「第3號聚金」)的公允價值乃使用貼現現金流量模型釐定，而公允價值計量中所使用的重大不可觀察輸入數據為貼現率及預期波幅；
- 其他財富管理產品的公允價值及使用收入資本化法釐定，而公允價值計量中所使用的重大不可觀察輸入數據為預期波幅；
- 財務擔保合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註35披露之應付票據，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在綜合財務狀況表中確認的公允價值計量

下表提供按公允價值初始確認後計量之金融工具分析，按照可觀察公允價值之程度分為一至三層。

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)。
- 第二層公允價值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。
- 第三層公允價值計量乃源自估值方法，包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

於二零一六年十二月三十一日公允價值計量分類為

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資聯合地產項目公司	-	-	24,212	24,212
	-	-	24,212	24,212

於二零一五年十二月三十一日公允價值計量分類為

	第一級 港幣千元 (重列)	第二級 港幣千元 (重列)	第三級 港幣千元 (重列)	總計 港幣千元 (重列)
經常性公允價值計量				
投資財富管理產品				
- 第1號聚金	-	-	94,338	94,338
- 第3號聚金	-	-	2,086,417	2,086,417
- 其他	-	-	1,830,338	1,830,338
投資聯合地產項目公司	-	-	24,233	24,233
	-	-	4,035,326	4,035,326

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

有關第三級公允價值計量的資料

	於 二零一六年 十二月 三十一日 公允價值 港幣千元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍
聯合地產項目公司	24,212	直接比較	可比較售價	每平方呎 港幣4,200元－ 港幣6,000元
	於 二零一五年 十二月 三十一日 公允價值 港幣千元 (重列)	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍
第1號聚金及第3號聚金	2,180,755	貼現現金流法	貼現率	16.0%
			預期波幅	15.0% – 17.0%
其他財富管理產品	1,830,338	收入資本化法	預期波幅	2.8% – 7.0%
聯合地產項目公司	24,233	直接比較	可比較售價	每平方呎 港幣4,200元－ 港幣6,000元

公允價值計量與貼現率成負相關，與預期波幅及可比較售價正相關。

該等第三級公允價值計量的結餘於相關期間的變動如下：

	港幣千元
於二零一五年一月一日，重列	2,801,356
增加	1,214,473
年內於其他全面收益內確認的收益	19,497
於二零一五年十二月三十一日，重列	4,035,326
收購附屬公司(附註40(a))	(2,180,755)
出售	(1,830,359)
於二零一六年十二月三十一日	24,212

內部估值師為財務報告作出的估值經本集團審議。估值師直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。年內估值方法不變。

管理層認為本集團於報告期末沒有承受重大的公允價值風險，故無需進行敏感性分析。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 收入

收入乃物業發展收入、物業租金收入及其他收入之總和，本年度本集團之收入分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
物業發展收入	159,891,147	163,559,055
物業租金收入	2,137,167	2,012,668
其他(附註)	2,040,214	3,990,074
收入	164,068,528	169,561,797
營業稅	(5,351,547)	(9,222,727)
淨收入	158,716,981	160,339,070

附註：其他主要來自酒店運營、提供房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務。

8. 業務分部資料

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營、報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營、房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括本集團應佔聯營公司及合營公司溢利)之分部資料：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
— 外部顧客	159,891,147	2,137,167	2,040,214	164,068,528
營業稅	(5,247,187)	(88,446)	(15,914)	(5,351,547)
淨收入	154,643,960	2,048,721	2,024,300	158,716,981
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	46,944,834	11,881,858	31,063	58,857,755

截至二零一五年十二月三十一日止年度(重列)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
— 外部顧客	163,559,055	2,012,668	3,990,074	169,561,797
營業稅	(8,970,807)	(88,823)	(163,097)	(9,222,727)
淨收入	154,588,248	1,923,845	3,826,977	160,339,070
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	42,328,646	9,134,813	92,951	51,556,410

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔聯營公司及應佔合營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如實物分派之淨收益、銀行存款及應收賬款利息收入、公司費用、財務費用及計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
報告分部溢利	58,857,755	51,556,410
未分配項目：		
實物分派之淨收益	-	2,512,965
銀行存款及應收賬款利息收入	1,949,117	1,702,594
公司費用	(376,657)	(486,102)
財務費用	(2,055,956)	(2,757,312)
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,272,458)	(1,160,554)
綜合除稅前溢利	57,101,801	51,368,001

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一六年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及應收款)(附註a)	343,045,092	67,889,162	3,193,291	414,127,545
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(附註b)	(158,997,696)	(8,405,234)	(2,642,448)	(170,045,378)

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

於二零一五年十二月三十一日(重列)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及 合營公司權益及應收款)(附註a)	386,819,164	69,512,484	3,115,482	459,447,130
分部負債(包括應付聯營公司及 合營公司欠款)(附註b)	(155,879,938)	(7,758,590)	(1,985,348)	(165,623,876)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行及其他借貸及應付票據除外。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
報告分部資產	414,127,545	459,447,130
未分配項目：		
銀行結餘及現金	157,161,732	122,800,963
綜合總資產	571,289,277	582,248,093
報告分部負債	(170,045,378)	(165,623,876)
未分配項目：		
銀行及其他借貸	(96,245,128)	(130,094,877)
應付票據	(77,575,412)	(70,949,813)
綜合總負債	(343,865,918)	(366,668,566)

附註：

(a) 分部資產包括聯營公司權益及應收款分別為港幣5,512,064,000元(二零一五年重列：港幣6,025,552,000元)及港幣14,529,979,000元(二零一五年重列：港幣6,979,800,000元)及合營公司權益及應收款分別為港幣10,526,289,000元(二零一五年重列：港幣11,883,616,000元)及港幣7,570,878,000元(二零一五年重列：港幣8,047,663,000元)。

(b) 分部負債包括應付聯營公司欠款及應付合營公司欠款分別為港幣1,400,177,000元(二零一五年重列：港幣1,237,073,000元)及港幣2,158,084,000元(二零一五年重列：港幣1,600,834,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(附註)	872,668	2,544,529	22,441	3,439,638
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	143,825	17	(361)	143,481
出售投資物業收益	–	1,028,432	–	1,028,432
折舊及攤銷	259,208	4,105	93,657	356,970
投資物業之公允價值增加	–	7,722,671	–	7,722,671
應收聯營公司及合營公司款利息收入	307,136	–	–	307,136
商譽減值	1,903,104	–	–	1,903,104
應佔聯營公司溢利	476,682	–	–	476,682
應佔合營公司溢利	775,770	–	–	775,770

截至二零一五年十二月三十一日止年度(重列)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(附註)	379,292	2,476,296	77,190	2,932,778
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	15,093	(764)	(483)	13,846
出售投資物業收益	–	91,559	–	91,559
折舊及攤銷	266,846	5,562	67,012	339,420
投資物業之公允價值增加	–	7,514,317	–	7,514,317
應收聯營公司及合營公司款利息收入	352,696	–	–	352,696
商譽減值	–	–	44,496	44,496
應佔聯營公司溢利	408,425	–	–	408,425
應佔合營公司溢利	650,333	–	–	650,333

附註：非流動資產不包括投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、應收中信集團款及遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在香港、澳門、中國其他地區及英國從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
中國				
華南地區	54,725,726	47,755,064	12,693,086	12,674,570
華東地區	28,518,574	42,362,128	8,396,764	8,643,194
華北地區	41,572,958	29,150,087	28,853,510	24,807,339
北方地區	18,744,106	28,485,224	2,622,338	3,450,086
西部地區	11,321,252	15,517,991	9,905,335	10,377,054
英國	391,484	339,074	6,436,700	6,249,931
香港及澳門	8,794,428	5,952,229	2,704,353	5,107,373
	164,068,528	169,561,797	71,612,086	71,309,547
營業稅	(5,351,547)	(9,222,727)	—	—
	158,716,981	160,339,070	71,612,086	71,309,547

附註：非流動資產不包括投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、應收中信集團款及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團收入超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款及應收賬款利息收入	1,949,117	1,702,594
應收聯營公司及合營公司款之利息收入	307,136	352,696
總利息收入	2,256,253	2,055,290
可供出售投資之股息收入	-	497,281
出售物業，廠房及設備收益	143,481	13,846
外幣匯兌淨虧損	(2,575,458)	(2,320,554)
減：資本化外幣借貸之匯兌虧損	1,303,000	1,160,000
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,272,458)	(1,160,554)

10. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	8,705,618	10,201,847
應付控股公司欠款之利息	-	221,720
其他財務費用	115,253	158,340
總財務費用	8,820,871	10,581,907
減：資本化金額	(6,764,915)	(7,824,595)
	2,055,956	2,757,312

年內資本化的借貸成本包括資本化匯兌差額港幣1,303,000,000元(二零一五年重列：港幣1,160,000,000元)(附註9)的影響後按年加權平均資本化率4.35%(二零一五年重列：4.68%)計入認可資產開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年稅項：		
中國企業所得稅	8,788,070	8,672,203
中國土地增值稅	7,775,675	5,012,512
中國預扣所得稅	595,252	441,615
香港利得稅	119,140	39,880
澳門所得稅	2,522	420,838
其他	6,170	5,956
	17,286,829	14,593,004
以前年度(超額)／不足撥備：		
中國企業所得稅	-	18,750
中國土地增值稅	-	45,561
香港利得稅	-	(110)
澳門所得稅	(3,690)	-
	(3,690)	64,201
遞延稅項(附註36)：		
本年度	1,427,886	1,296,600
總計	18,711,025	15,953,805

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零一五年：25%)。

中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一五年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註36內。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	57,101,801	51,368,001
按應用所得稅率25%(二零一五年：25%)計算	14,275,450	12,842,000
中國預扣所得稅	595,252	441,615
中國土地增值稅	7,775,675	5,012,512
中國土地增值稅的稅項影響	(1,943,919)	(1,253,128)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(313,113)	(264,690)
不可扣稅的費用的稅項影響	933,569	554,175
不用應稅的收益的稅項影響	(1,999,740)	(1,357,652)
以前年度(超額)/不足撥備	(3,690)	64,201
未予確認的稅務虧損的稅項影響	770,030	503,486
使用以前未予確認的稅務虧損	(67,111)	(159,813)
中國合營公司之未分配利潤之遞延稅項	-	(8,765)
因不同稅率的影響	(1,261,423)	(438,568)
其他	(49,955)	18,432
本年度所得稅費用	18,711,025	15,953,805

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審核服務	12,150	9,900
非審核服務	1,865	3,855
有關中信資產收購	10,545	—
有關實物分派	—	7,700
營業稅及附加	5,351,547	9,222,727
物業、廠房及設備之折舊	346,706	317,195
預付土地租金支出攤銷	10,264	22,225
員工成本(包括董事酬金)(附註)	2,842,002	2,834,947
經營租賃之土地及樓宇租金支出	79,911	112,823
應佔稅項		
聯營公司	461,453	332,612
合營公司	277,496	282,991
確認為費用之庫存物業成本	111,284,866	111,095,543
確認為費用之存貨成本	333,490	391,291
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出港幣326,456,000元 (二零一五年重列：港幣266,635,000元)	(1,722,265)	(1,657,210)

附註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款港幣107,319,000元(二零一五年重列：港幣126,813,000元)已包括在以上員工成本內。

於報告期末，應付該計劃之供款港幣4,784,000元(二零一五年重列：港幣2,469,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

		截至二零一六年十二月三十一日止年度				
		董事				
附註		基本薪金、		表現相關 獎金	退休金計劃 供款	總額
		袍金 港幣千元	津貼及實物 利益 港幣千元			
執行董事						
	肖肖 (i)	—	5,588	2,847	18	8,453
	郝建民 (i)	—	5,472	2,372	15	7,859
	陳誼 (iv)	—	405	—	2	407
	羅亮	—	1,683	7,636	18	9,337
	聶潤榮	—	3,191	3,500	18	6,709
非執行董事						
	常穎 (v)	89	—	—	—	89
	鄭學選 (vi)	239	—	—	—	239
獨立非執行董事						
	李民斌	500	—	—	—	500
	林廣兆	500	—	—	—	500
	范徐麗泰	500	—	—	—	500
		1,828	16,339	16,355	71	34,593

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

	截至二零一五年十二月三十一日止年度					總額 港幣千元
	董事					
附註	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益 港幣千元	表現相關 獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元		
執行董事						
肖肖	(i)	—	5,475	2,873	18	8,366
郝建民	(i)	—	6,380	2,873	18	9,271
陳誼	(iv)	—	2,454	2,873	18	5,345
羅亮		—	1,711	8,727	18	10,456
聶潤榮		—	3,036	2,100	18	5,154
郭勇	(iii)	—	977	3,292	15	4,284
關洪波	(iii)	—	1,004	4,717	15	5,736
非執行董事						
鄭學選	(vi)	300	—	—	—	300
獨立非執行董事						
李民斌		477	—	—	—	477
林廣兆		413	—	—	—	413
黃英豪	(ii)	271	—	—	—	271
范徐麗泰		477	—	—	—	477
		1,938	21,037	27,455	120	50,550

附註：

- (i) 郝先生已於二零一六年十一月十五日離任本公司之執行董事、主席及行政總裁。肖先生於同日委任為主席及行政總裁並於二零一七年一月一日離任本公司之行政總裁。
- (ii) 已於二零一五年八月三日離任
- (iii) 已於二零一五年十月二十七日離任
- (iv) 已於二零一六年一月十九日離任
- (v) 委任自二零一六年九月十五日生效
- (vi) 已於二零一六年十月十九日離任
- (vii) 委任顏建國先生為本公司之執行董事及行政總裁自二零一七年一月一日起生效

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

表現相關獎金按集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中二位(二零一五年：二位)均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘三位(二零一五年：三位)之酬金列載於附註45。

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，並無董事放棄任何酬金。

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，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

年內，肖肖、郝建民、陳誼、鄭學選及羅亮諸位先生均是中建總及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

除上文所披露外，本公司在年末或年內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任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	37,020,638	34,643,211
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
股份數目		
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	10,183,879	9,227,527

由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均沒有潛在攤薄普通股，故該等年度的每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 股息及實物分派

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
二零一六年十二月三十一日年度已付中期股息每股港幣35仙 (二零一五年：二零一五年十二月三十一日年度中期股息每股港幣20仙)	3,834,671	1,972,116
二零一五年十二月三十一日年度已付末期股息每股港幣41仙 (二零一五年：二零一四年十二月三十一日年度末期股息每股港幣35仙)	4,042,838	3,451,203
實物分派(附註38)	-	3,089,649
	7,877,509	8,512,968

董事局建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣42仙(二零一五年：二零一五年十二月三十一日止年度末期股息港幣41仙)，金額為港幣4,601,605,000元(二零一五年：港幣4,042,838,000元)，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於綜合財務報表被確認為負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工			在建	
	中國 港幣千元	香港及澳門 港幣千元	英國 港幣千元	中國 港幣千元	總計 港幣千元
公允價值					
於二零一五年十二月三十一日，原列	30,509,101	4,356,000	5,958,134	14,097,313	54,920,548
收購中信被收購集團(附註3(a))	940,893	–	–	–	940,893
於二零一五年一月一日，重列	31,449,994	4,356,000	5,958,134	14,097,313	55,861,441
新增	–	–	–	2,306,526	2,306,526
投資物業之公允價值增加	2,555,593	548,300	420,061	3,990,363	7,514,317
因竣工而轉撥	8,690,466	–	–	(8,690,466)	–
轉自庫存物業	21,801	–	–	3,291,050	3,312,851
轉自自用物業	455,579	–	–	–	455,579
出售	(396,631)	(192,000)	–	–	(588,631)
實物分派(附註38)	(69,834)	–	–	–	(69,834)
匯兌調整	(1,834,168)	–	(294,820)	(1,196,225)	(3,325,213)
於二零一五年十二月三十一日，重列	40,872,800	4,712,300	6,083,375	13,798,561	65,467,036
新增	32,733	–	1,623,901	887,832	2,544,466
投資物業之公允價值增加	5,093,806	601,082	8,775	2,019,008	7,722,671
因竣工而轉撥	5,297,949	–	–	(5,297,949)	–
轉自庫存物業	1,914,606	731,618	–	1,990,938	4,637,162
轉為自用物業	(1,048,677)	–	–	–	(1,048,677)
出售	(3,185,528)	–	–	–	(3,185,528)
出售附屬公司(附註39(b))	(9,525)	(3,721,700)	–	–	(3,731,225)
匯兌調整	(2,817,513)	–	(1,279,351)	(1,215,860)	(5,312,724)
於二零一六年十二月三十一日	46,150,651	2,323,300	6,436,700	12,182,530	67,093,181

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團評估過程

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一六年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行、世邦魏理仕有限公司及GVA Grimley有限公司按當日之估值釐定。

上述之估值師是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上年度估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

採用重大不能觀察輸入項的公允價值

已竣工投資物業的估值已(i)考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)或(ii)使用風險經調整折現率折現物業相關預測現金流量而釐定。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較售價後釐定，截止估值日預計完工成本及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值(續)

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息

描述	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	12,182,530	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣11,000元 —人民幣78,000元
			預計完工成本	每平方米人民幣4,600元 —人民幣8,200元
			預計開發商利潤	7.0%—30.0%
在中國的已竣工投資物業	46,150,651	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣19元 —人民幣755元
			復歸收益率	5.0%—8.75%
在香港及澳門的已竣工 投資物業	2,323,300	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 —港幣400元
			復歸收益率	2.3%—5.0%
在英國的已竣工投資物業	6,436,700	投資法	通行市場租金	每年每平方呎46英鎊 —62英鎊
			資本化率	4.4%—5.0%

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入項的公允價值(續)

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息(續)

描述	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元 (重列)	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍
在中國的在建投資物業	13,798,561	剩餘法	預計完工成本	每平方米人民幣2,000元 —人民幣7,000元
			預計開發商利潤	7.0%—25.0%
在中國的已竣工投資物業	40,872,800	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣38元 —人民幣470元
			復歸收益率	5.5%—8.5%
			折現率	6.5%—7.0%
			預計市場租金增長率	3.0%—5.0%
在香港及澳門的已竣工 投資物業	4,712,300	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣27元 —港幣44元
			復歸收益率	2.3%—4.8%
在英國的已竣工投資物業	6,083,375	投資法	通行市場租金	每年每平方呎43英鎊 —61英鎊
			資本化率	4.0%—4.8%

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據報告期末的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及開發商利潤愈低，公允價值愈高。

預計售價、通行市場租金及預計市場租金增長率乃根據獨立估值師對估物業及其他可比物業近期的租賃或銷售交易的意見而估算。售價、租金及增長率愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率、資本化率及折現率作出估算。收益率、資本化率及折現率愈低，公允價值愈高。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、機器 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置、 辦公室 設備及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於二零一五年一月一日，原列	640,995	642,637	109,564	439,281	–	1,832,477
收購中信被收購集團(附註3(a))	1,439,888	1,300,310	332,542	850,036	279,261	4,202,037
於二零一五年一月一日，重列	2,080,883	1,942,947	442,106	1,289,317	279,261	6,034,514
增加	263,751	–	20,847	107,850	67,248	459,696
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	872	–	872
出售	(83,725)	–	(1,404)	(79,319)	(26,151)	(190,599)
實物分派(附註38)	(25,319)	–	(6,006)	(68,005)	–	(99,330)
重分類	(219)	–	219	–	–	–
轉至投資物業(附註)	(93,437)	–	–	–	–	(93,437)
匯兌調整	(145,951)	(53,570)	(23,377)	(66,450)	(17,987)	(307,335)
於二零一五年十二月三十一日，重列	1,995,983	1,889,377	432,385	1,184,265	302,371	5,804,381
增加	50,207	35,625	6,335	195,142	607,863	895,172
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	18,431	–	18,431
轉自庫存物業	41,106	–	–	–	–	41,106
轉自投資物業	655,620	393,057	–	–	–	1,048,677
出售	(252,854)	–	(17,939)	(38,683)	–	(309,476)
出售附屬公司(附註39(b))	(396,651)	–	(22,429)	(502,727)	(907,657)	(1,829,464)
匯兌調整	(63,951)	(127,828)	(22,975)	(52,692)	(2,577)	(270,023)
於二零一六年十二月三十一日	2,029,460	2,190,231	375,377	803,736	–	5,398,804

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、機器 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置、 辦公室 設備及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
折舊						
於二零一五年一月一日，原列	80,070	63,975	56,982	253,898	–	454,925
收購中信被收購集團(附註3(a))	255,998	223,694	122,867	519,914	–	1,122,473
於二零一五年一月一日，重列	336,068	287,669	179,849	773,812	–	1,577,398
本年度撥備	109,413	24,202	35,471	148,109	–	317,195
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	77	–	77
出售時撇銷	(14,779)	–	(738)	(44,569)	–	(60,086)
實物分派(附註38)	(1,993)	–	(2,093)	(51,355)	–	(55,441)
轉至投資物業(附註)	(9,500)	–	–	–	–	(9,500)
匯兌調整	(28,914)	(7,012)	(9,634)	(47,831)	–	(93,391)
於二零一五年十二月三十一日，重列	390,295	304,859	202,855	778,243	–	1,676,252
本年度撥備	53,507	173,480	26,686	93,033	–	346,706
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	10,702	–	10,702
出售時撇銷	(89,278)	–	(433)	(28,152)	–	(117,863)
出售附屬公司(附註39(b))	(68,330)	–	(19,532)	(222,660)	–	(310,522)
匯兌調整	(15,108)	(29,445)	(10,791)	(37,634)	–	(92,978)
於二零一六年十二月三十一日	271,086	448,894	198,785	593,532	–	1,512,297
賬面值						
於二零一六年十二月三十一日	1,758,374	1,741,337	176,592	210,204	–	3,886,507
於二零一五年十二月三十一日，重列	1,605,688	1,584,518	229,530	406,022	302,371	4,128,129

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
酒店	20年
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，一項原為自用的物業轉為租賃用途。該物業的賬面值為港幣455,579,000元(附註16)(即該物業於用途變更當日的公允價值)，相應由「租賃土地及樓宇」轉至「投資物業」。轉讓後，重估盈餘港幣278,732,000元(扣除稅務影響港幣92,910,000元(附註36))已於其他全面收益中確認，並累計於其他物業重估儲備。

18. 預付土地租金支出

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
中國土地使用權	586,270	1,487,324
按呈報用途之分析：		
非流動資產	567,873	1,483,302
流動資產	18,397	4,022
	586,270	1,487,324

19. 聯營公司權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
投資成本		
香港上市	2,862,287	2,862,287
非上市	1,535,210	1,864,734
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	1,114,567	1,298,531
	5,512,064	6,025,552
上市聯營公司權益之市場價值	2,192,752	2,843,087

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

以下為於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊成立之地區	經營業務之地區	間接持有之已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	37.98%	37.98%	物業發展和投資及投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為對本集團重要的聯營公司的財務資料。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動		
銀行結餘及現金	15,158,177	9,689,637
其他流動資產	61,660,831	42,946,886
總流動資產	76,819,008	52,636,523
金融負債(不包括貿易應付款)	(18,752,265)	(6,613,858)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(29,762,093)	(22,297,220)
總流動負債	(48,514,358)	(28,911,078)
非流動		
總非流動資產	4,534,707	3,160,097
金融負債	(17,833,450)	(13,772,041)
其他負債	(3,820,607)	(1,303,664)
總非流動負債	(21,654,057)	(15,075,705)
資產淨值	11,185,300	11,809,837

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	17,093,485	16,613,887
折舊與攤銷	(13,302)	(17,946)
利息收入	125,593	92,005
利息支出	(18,450)	(27,259)
除稅前溢利	2,114,551	1,720,733
所得稅費用	(1,179,996)	(798,894)
本年度溢利	934,555	921,839
其他全面收益	(1,689,905)	(1,636,633)
全面收益總額	(755,350)	(714,794)
已收中海宏洋之股息	—	8,667

財務資料摘要調節

就本集團所持聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日的年初資產淨值	11,809,837	12,972,369
本年度溢利	934,555	921,839
其他全面收益及其他儲備	(1,559,092)	(1,996,277)
已派股息	—	(88,094)
於十二月三十一日的年末資產淨值	11,185,300	11,809,837
非控股權益	(763,373)	(637,086)
本公司股東應佔權益	10,421,927	11,172,751
於聯營公司之權益%	37.98%	37.98%
於聯營公司之權益	3,958,248	4,243,411
於十二月三十一日之賬面值	3,958,248	4,243,411

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的信息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	134,742	85,141
本集團應佔其他全面收益	(111,069)	(324,275)
本集團應佔全面收益總額	23,673	(239,134)
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	1,553,816	1,782,141

本集團於聯營公司沒有任何重大或然負債。

20. 合營公司權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
投資成本，非上市	8,214,910	8,389,037
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	2,311,379	3,494,579
	10,526,289	11,883,616

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。所有該等合營公司均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一六年	二零一五年	
重慶嘉江房地產開發有限公司	60%^	60%^	物業發展
重慶豐盈房地產開發有限公司	45%^	45%^	物業發展
海墅房地產開發(杭州)有限公司	50%	50%	物業發展
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	50%	物業發展
上海中海海軒房地產有限公司	50%	50%	物業發展
寧波中海和協置業發展有限公司	—	50%	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
山東中海華創地產有限公司	60%^	60%^	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35%^	35%^	物業發展
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51%^	51%^	物業發展
武漢榮業房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州依湖置業有限公司	50%	50%	物業發展
華潤置地(太原)發展有限公司	50%	50%	物業發展
成都錦府中建房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
深圳市海清置業發展有限公司	50%	50%	物業發展
中國南航建設開發有限公司	51%^	51%^	物業發展
中信保利達地產(佛山)有限公司	50%	50%	物業發展

^ 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

合計非單一重大合營公司的信息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	775,770	650,333
本集團應佔其他全面收益	(975,668)	(654,904)
本集團應佔全面收益總額	(199,898)	(4,571)
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	10,526,289	11,883,616

有關本集團於合營公司之或然負債已於附註43披露。

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
非上市，按公允價值		
投資聯合地產項目公司(附註a)	24,212	24,233
財富管理產品投資		
– 第1號聚金(附註40(a))	–	94,338
– 第3號聚金(附註40(a))	–	2,086,417
– 其他	–	1,830,338
	24,212	4,035,326
非上市，按成本扣除減值(附註b)		
財富管理產品投資	53,865	11,936
可供出售股權投資	93,346	101,908
	147,211	113,844
合計	171,423	4,149,170
減：金額分類為流動資產	–	(1,814,275)
金額分類為非流動資產	171,423	2,334,895

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資(續)

附註：

- (a) 投資為本集團於下列聯合地產項目之權益，該等投資於結算日以公允價值列賬，公允價值由本公司董事根據該等公司持有之物業公允價值作出預計。

除另有註明外，所有聯合地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

公司名稱	本集團持有之應佔權益		主要業務
	二零一六年	二零一五年	
敏潤發展有限公司	8%	8%	物業發展
Dramstar Company Limited	12%	12%	物業發展
Moricrown Ltd.*	—	7%	物業發展
凱旋世界有限公司	10%	10%	物業發展

* 在英屬維爾京群島註冊成立

- (b) 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，可供出售股權投資以其成本列賬，因為並無活躍市場報價及公允價值不能被可靠計量。可供出售股權投資乃按個別項目的公允價值顯著低於成本而作減值，及因該等投資對象在市場逆轉的情況下營運，本集團的投資成本可能無法收回。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事認為可供出售投資的可收回金額低於其賬面值，因此確認減值虧損港幣13,619,000元。

22. 應收聯營公司及合營公司款於非流動資產

	二零一六年			二零一五年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元 (重列)	含利息 港幣千元 (重列)	總額 港幣千元 (重列)
應收：						
聯營公司款	2,728,181	—	2,728,181	2,919,854	2,078,240	4,998,094
合營公司款	1,293,878	764,139	2,058,017	1,929,449	764,139	2,693,588
	4,022,059	764,139	4,786,198	4,849,303	2,842,379	7,691,682

於二零一六年十二月三十一日，含利息之應收合營公司款的浮動利息按年利率介乎6.84%至6.92%(二零一五年重列：6.36%至6.45%)計算。

於二零一五年十二月三十一日，含利息之應收聯營公司款的固定利息按年利率介乎5.23%至10.0%計算。

所有非流動應收聯營公司及合營公司款均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
原材料及消耗品，成本值	88,711	89,854

24. 庫存物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
已落成物業	51,829,525	53,963,413
發展中物業(附註)	209,860,252	243,544,983
庫存物業總額	261,689,777	297,508,396

附註：其中港幣136,398,862,000元(二零一五年重列：港幣162,911,702,000元)為發展中物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

於二零一六年十二月三十一日，庫存物業賬面值港幣1,461,995,000元(二零一五年重列：港幣22,671,104,000元)以可變現淨值入賬。

於二零一六年十二月三十一日，庫存物業中包括北京一個項目發生的費用港幣11,299,680,000元(二零一五年重列：港幣無)。該項目由本集團與北京地方政府訂立土地開發工作協議，負責開發工作包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，以及部分土地隨後發展住宅物業出售。根據該協議，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得回報。

25. 土地發展費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
已發生費用	7,631,262	4,733,878

本集團聯同獨立第三方與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土地。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得相當於成本總額的固定百分比的回報，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權。於二零一六年十二月三十一日，已發生土地發展費用為港幣7,631,262,000元(二零一五年重列：港幣4,733,878,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末之貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	6,789,334	7,721,317
31-90 日	297,355	270,274
90 日以上	695,944	864,134
其他應收款	7,782,633	8,855,725
	3,558,798	5,620,579
	11,341,431	14,476,304

在接受任何新顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在判斷貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，董事局相信於報告期末撥備是不需要的。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 應收同級附屬公司／聯營公司／合營公司／非控制股東款於流動資產

於二零一六年十二月三十一日，應收聯營公司款中包括應收中海宏洋款為港幣10,913,818,000元，主要是因本集團出售附屬公司給中海宏洋而產生(附註39(b))。該款中包括分別港幣6,005,268,000元為浮動年息按中國人民銀行當前貸款利率計算，港幣2,581,711,000元為浮動年息按香港銀行同業拆息計算，其餘餘額是免息。所有該餘額均為無抵押及於一年內或需要時收回。

其餘於二零一六年十二月三十一日應收聯營公司款，及應收同級附屬公司／合營公司／非控制股東款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零一五年十二月三十一日，除應收聯營公司及合營公司款港幣4,235,000,000元為無抵押、固定年利率2.85%至10.0%及於需要時收回外，其餘餘額均為無抵押、免息及於需要時收回。

28. 應收／應付中信集團款

於二零一五年十二月三十一日，非流動應收中信集團款為無抵押及固定年利率6.0%至11.0%。

於二零一六年十二月三十一日，除港幣470,480,000元(二零一五年重列：港幣2,221,000,000元)為固定年利率1.49%至4.0%(二零一五年重列：5.0%至17.0%)外，所有流動應收中信集團款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零一六年十二月三十一日，流動應付中信集團欠款為無抵押、免息及於需要時償還。於二零一五年十二月三十一日，除港幣178,024,000元為固定年利率7.36%至7.46%外，所有流動應付中信集團欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一六年十二月三十一日止年內，部分應收及應付中信集團款已根據中信資產收購之買賣協議抵銷。

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款港幣2,178,346,000元(二零一五年重列：港幣2,753,068,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至4.50%(二零一五年重列：0.01%至6.10%)。

於報告期末，本集團有以下以外幣計值之銀行結餘及現金：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
銀行結餘及現金中計值為：		
港幣	11,955,027	17,372,176
美元	11,793,849	2,256,747

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	9,481,660	7,472,319
31-90 日	697,096	1,264,491
90 日以上	18,219,961	20,963,363
其他應付款	28,398,717	29,700,173
應付保固金	4,900,652	6,983,173
	11,515,832	11,339,114
	44,815,201	48,022,460

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中港幣3,316,113,000元(二零一五年重列：港幣3,892,650,000元)不會於未來十二個月到期。

31. 應付同級附屬公司／聯營公司／合營公司欠款

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，應付同級附屬公司欠款為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一六年十二月三十一日，除無抵押應付聯營公司欠款港幣627,100,000元(二零一五年重列：應付聯營公司及合營公司欠款港幣985,634,000元)為固定年利率0.35%(二零一五年重列：0.35%至11.0%)及於需要時償還外，其餘應付聯營公司及合營公司欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

32. 應付非控制股東欠款

於二零一六年十二月三十一日，除港幣1,805,465,000元(二零一五年重列：港幣1,886,226,000元)為固定年利率5.7%至14.4%(二零一五年重列：5.7%至14.4%)外，所有流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一六年十二月三十一日，除港幣278,077,000元(二零一五年重列：港幣507,581,000元)及港幣502,598,000元(二零一五年重列：港幣576,523,000元)分別按固定及浮動利息年利率6.0%至6.15%(二零一五年重列：6.0%至8.0%)計算外，所有非流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及不需於報告期末後一年內償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目 千股	價值 港幣千元	股份數目 千股	價值 港幣千元
已發行及繳足				
年初	9,860,581	62,434,116	8,173,976	19,634,031
發行股份	1,095,620	27,986,322	1,686,605	42,800,085
年末	10,956,201	90,420,438	9,860,581	62,434,116

就中信資產收購(附註3(a))，本公司於二零一六年九月十五日向中國中信股份有限公司以每股港幣25.55元發行及配發1,095,620,154股普通股，淨值為港幣27,986,322,000元(扣除發行費用後)。

截至二零一五年十二月三十一日止年內，就向中建股份收購物業及補充本集團於資產收購完成後的資金來源及支持日後物業發展業務，中國海外集團訂立股份認購協議以每股港幣25.38元認購本公司1,686,605,875股普通股，所得款項淨額為港幣42,800,085,000元。

以股份為基礎的付款

根據本集團中介控股公司中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，本公司若干僱員(「該等僱員」，包括一名董事及若干高級管理人員)與二零一六年十二月二十九日(「授出日期」)獲授10,200,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期(「限售期」)。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會接觸，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

於授出日期獎勵股份的公允值以Black-Scholes估值模式釐定為人民幣2.21輸入模型的重要數據包括：

授出日期收市價	每股人民幣9.16元
行使價	每股人民幣4.866元
股份為基礎的付款上限	該等僱員各自薪酬的40%
平均波幅	44%
平均股息收益率	3.32%
平均每輛無風險利息	2.84%

其持續複合股份回報率之標準差計算之波幅乃根據過往每日股價分析。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
銀行及其他借貸		
— 有抵押	1,296,492	14,919,692
— 無抵押	94,948,636	115,175,185
	96,245,128	130,094,877
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
銀行及其他借貸之還款期如下：		
— 一年內	34,471,679	29,583,899
— 一年以上但未超過兩年	17,100,765	35,719,563
— 兩年以上但未超過五年	41,973,916	64,504,950
— 五年以後	2,698,768	286,465
銀行及其他借貸總額	96,245,128	130,094,877
減：歸類為流動負債之款項	(34,471,679)	(29,583,899)
歸類為非流動負債之款項	61,773,449	100,510,978

本集團人民幣借貸賬面值為港幣66,939,546,000元(二零一五年重列：港幣88,740,821,000元)的年利率介乎3.91%至8.30%(二零一五年重列：3.92%至11.00%)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之美元借貸為港幣1,359,021,000元(重列)，實際年利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息。本集團之英磅借貸為港幣1,825,960,000元(二零一五年重列：港幣2,195,931,000元)，實際年利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港元貸款港幣27,479,622,000元(二零一五年重列：港幣37,799,104,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息或免息。

本集團的加權平均借貸成本不包括資本化匯兌差額港幣1,303,000,000元(二零一五年重列：港幣1,160,000,000元)為每年4.76%(二零一五年重列：5.39%)。借貸賬面值為港幣38,008,620,000元(二零一五年重列：港幣26,098,214,000元)及港幣58,236,508,000元(二零一五年重列：港幣99,268,478,000元)分別是按固定利率及浮動利率計算。

本集團借貸賬面值為港幣1,169,996,000元(二零一五年重列：港幣45,809,989,000元)來自中信集團的借貸。

本集團有抵押的銀行及其他借貸以其若干資產作擔保之有關詳情載於附註44內。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 應付票據

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率	到期日	於二零一六年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	賬面值 於十二月三十一日	
						二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
二零一零年 十一月十日	美元1,000 ⁽ⁱ⁾ (約港幣7,750)	100%	5.5% ^(iv)	二零二零年 十一月十日	8,386,881	7,719,219	7,712,241
二零一二年 二月十五日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,816)	99.816%	4.875% ^(iv)	二零一七年 二月十五日	5,834,406	5,814,611	5,806,901
二零一二年 十一月十五日	美元700 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,425)	99.665%	3.95% ^(iv)	二零二二年 十一月十五日	5,510,303	5,385,390	5,379,536
二零一二年 十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約港幣2,325)	99.792%	5.35% ^(iv)	二零四二年 十一月十五日	2,404,174	2,302,735	2,302,342
二零一三年 十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.613%	3.375% ^(iv)	二零一八年 十月二十九日	3,943,491	3,863,708	3,856,948
二零一三年 十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.595%	5.375% ^(iv)	二零二三年 十月二十九日	4,214,144	3,851,304	3,848,313
二零一三年 十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.510%	6.375% ^(iv)	二零四三年 十月二十九日	4,535,163	3,840,523	3,840,020
二零一四年 五月八日	美元550 ⁽ⁱ⁾ (約港幣4,263)	99.786%	4.25% ^(iv)	二零一九年 五月八日	4,434,734	4,247,997	4,241,878
二零一四年 五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,488)	99.554%	5.95% ^(iv)	二零二四年 五月八日	3,916,286	3,461,796	3,459,002
二零一四年 五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	101.132%	4.25% ^(iv)	二零一九年 五月八日	2,015,788	1,943,865	1,946,204
二零一四年 五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	103.080%	5.95% ^(iv)	二零二四年 五月八日	2,175,714	1,976,973	1,981,166
二零一四年 六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,876)	99.445%	6.45% ^(iv)	二零三四年 六月十一日	4,531,748	3,837,221	3,836,048
二零一五年 七月十五日	歐元600 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,086)	99.587%	1.75% ^(iv)	二零一九年 七月十五日	5,067,925	4,861,783	5,039,645
二零一五年 十一月六日	歐元400 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,375)	99.541%	1.70% ^(iv)	二零一九年 十一月六日	3,367,526	3,239,128	3,357,810
二零一五年 十一月十九日	人民幣7,000 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣8,393)	100%	3.40% ^(iv)	二零二一年 十一月十九日	7,739,194	7,838,746	8,393,285
二零一五年 十一月十九日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣1,199)	100%	3.85% ^(iv)	二零二二年 十一月十九日	1,142,217	1,119,821	1,199,041
二零一五年 十二月九日	人民幣4,000 ^{(ii)(iv)} (約港幣4,749)	100%	4.80% ^(iv)	二零二零年 十二月九日	4,479,283	4,441,334	4,749,433
二零一六年 一月十五日	人民幣1,000 ^{(ii)(iv)} (約港幣1,110)	100%	4.40% ^(iv)	二零二一年 一月十五日	1,119,821	1,110,333	-
二零一六年 八月二十三日	人民幣6,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣6,719)	100%	3.10% ^(iv)	二零二六年 八月二十三日	6,718,925	6,718,925	-
						77,575,412	70,949,813
減：歸類為流動負債之款項						(5,814,611)	-
歸類為非流動負債之款項						71,760,801	70,949,813

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 應付票據(續)

註：

- (i) 應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。於二零一六年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (ii) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一六年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (iii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一六年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層級。
- (iv) 每半年支付
- (v) 每年支付
- (vi) 由中信被收購集團發行

36. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年與以前年度之變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	中國附屬公司									總額
	加速 稅務折舊	物業重估	物業公允 價值調整	及合營公司 未分配利潤	其他可課稅 暫時性差額	未變現溢利	未動用 稅項虧損	中國土地 增值稅撥備	其他可扣稅 暫時性差異	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年一月一日，原列	49,399	5,759,375	72,114	388,285	115,880	-	-	(2,838,648)	(129,281)	3,417,124
收購中信被收購集團(附註3)	-	157,751	297,602	15,434	-	(165,629)	(226,738)	354,733	(179,828)	253,325
於二零一五年一月一日，重列	49,399	5,917,126	369,716	403,719	115,880	(165,629)	(226,738)	(2,483,915)	(309,109)	3,670,449
(計入)/扣除損益	(66)	1,616,282	-	(10,771)	-	(50,041)	8,558	(227,519)	27,066	1,363,509
扣除其他全面收益	-	92,910	-	-	-	-	-	-	6,405	99,315
出售投資物業	-	(66,909)	-	-	-	-	-	-	-	(66,909)
收購/出售附屬公司	-	-	335,087	-	-	-	-	44,000	5,792	384,879
實物分派(附註38)	-	(14,683)	-	-	-	-	-	-	9,807	(4,876)
匯兌調整	-	(383,455)	(35,029)	(822)	(6,265)	11,722	12,887	124,030	18,696	(258,236)
於二零一五年十二月三十一日， 重列	49,333	7,161,271	669,774	392,126	109,615	(203,948)	(205,293)	(2,543,404)	(241,343)	5,188,131
扣除/(計入)損益	-	1,848,985	(35,254)	-	98,113	7,357	79,127	(430,260)	19,234	1,587,302
出售投資物業	-	(159,416)	-	-	-	-	-	-	-	(159,416)
收購/出售附屬公司	-	(198,670)	152,927	-	-	-	55,721	11,539	7,154	28,671
匯兌調整	-	(582,377)	(79,771)	(778)	(18,637)	25,296	9,064	45,974	45,884	(555,345)
於二零一六年十二月三十一日	49,333	8,069,793	707,676	391,348	189,091	(171,295)	(61,381)	(2,916,151)	(169,071)	6,089,343

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
淨遞延稅項資產	(3,767,912)	(3,622,190)
淨遞延稅項負債	9,857,255	8,810,321
	6,089,343	5,188,131

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額為港幣4,839,364,000元(二零一五年重列：港幣4,322,536,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有港幣12,993,004,000元(二零一五年重列：港幣10,879,689,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括港幣6,360,751,000元(二零一五年重列：港幣5,042,481,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

37. 商譽

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
賬面值	64,525	64,525

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

38. 實物分派

於二零一五年十月二十三日，中海物業集團有限公司(「中海物業」)(本公司的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物分派方式分拆，中海物業自此在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。本公司將分拆其實體股份作為特別中期股息分派予本公司股東，特別中期股息金額港幣3,089,649,000元，為中海物業分派股份的公允價值。

有關分派產生港幣2,512,965,000元的非現金收益，為中海物業公允價值與資產淨值的差額。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 實物分派(續)

於實物分派日，中海物業資產淨值詳情如下：

分派資產之淨值

	港幣千元
投資物業	69,834
物業、廠房及設備	43,889
預付土地租金支出	4,478
聯營公司權益	298
存貨	698
貿易及其他應收款	418,091
按金及預付款	20,373
銀行結餘及現金	1,339,723
貿易及其他應付款	(1,056,988)
稅項債務	(84,836)
銀行借貸	(174,000)
遞延稅項負債	(4,876)
分派資產之賬面淨值	576,684

實物分派之現金及現金等額項目之現金流出淨額分析：

	港幣千元
實物分派所得之現金款項	-
分派之現金及現金等額項目	1,339,723
實物分派之現金及現金等額項目之現金流出淨額	1,339,723

實物分派之淨收益分析：

	港幣千元
中海物業公允價值	3,089,649
減：中海物業之資產淨值	(576,684)
實物分派之淨收益	2,512,965

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 待售資產及出售附屬公司

(a) 待售資產

過往年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣1,511,000,000元(相等於港幣1,915,000,000元)出售本集團於北京奧城五合置業有限公司(「北京奧城」)，本公司當時之全資附屬公司全部股權。北京奧城主要在中國北京從事物業發展。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已完成該協議所載其有關出售之義務。

於二零一五年十二月三十一日，北京奧城的50%法律權益尚未轉讓予買家，而有關權益金額港幣926,165,000元被分類為待售資產。於其他全面收益內並無確認有關持作待售資產的累積收入或開支。該50%法律權益已於二零一六年十二月完成轉讓，並收取港幣926,165,000元現金款項。

(b) 出售附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度

除於本財務報告表附註3(a)披露向中信賣方出售物業組合外，本集團還完成以下對本集團各關聯公司的出售：

- 於二零一六年五月十一日，本集團與中國海外集團有限公司(本公司之直接控股公司)之全資附屬公司景泰有限公司訂立買賣協議，出售Treasure Trinity Limited(於香港間接持有海華苑第五座)之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣507,367,000元。該出售事項已於二零一六年五月十八日完成。
- 於二零一六年五月十一日，本集團與中國建築國際集團有限公司(本公司之同級附屬上市公司)之全資附屬公司皆樂環球有限公司訂立買賣協議，出售怡茂環球有限公司(於香港間接持有中國海外大廈)之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣4,825,147,000元。該出售事項已於二零一六年六月二十四日完成。
- 於二零一六年十月十二日，本集團與中海宏洋(本公司之聯營上市公司)訂立買賣協議，出售卓美投資有限公司(「卓美」)之全部已發行股本。卓美及其附屬公司(「中海宏洋出售集團」)擁有物業組合權益，包括位於中國三線城市的住宅物業發展項目。總代價為人民幣3,518,557,000元(相當於港幣4,163,973,000元)。中海宏洋承諾促使中海宏洋出售集團於出售完成後一年內向本集團償還應付本集團於二零一六年十二月三十一日的貸款餘額港幣8,651,425,000元(附註27)。該出售事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 待售資產及出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

於出售日期被出售附屬公司的總淨資產如下：

	港幣千元
投資物業	3,731,225
物業、廠房及設備	1,518,942
庫存物業	16,537,838
貿易及其他應收款	727,876
銀行結餘及現金	2,277,189
其他資產	1,330,593
貿易及其他應付款	(12,084,705)
預售、租務及其他按金	(3,102,298)
遞延稅項負債	(199,291)
銀行及其他借貸	(4,879,652)
其他負債	(1,777,982)
淨資產	4,079,735
非控股權益	(106,738)
	3,972,997
出售附屬公司收益	10,175,939
總代價	14,148,936

出售附屬公司之現金及現金等額項目之淨現金流入之分析：

	港幣千元
年內已收現金代價	7,406,768
減：出售之現金及現金等額項目	(2,277,189)
	5,129,579

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 待售資產及出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度(重列)

截至二零一五年十二月三十一日止年內，本集團向第三方出售若干中國附屬公司。於出售日期被出售附屬公司的總淨資產如下：

	港幣千元 (重列)
庫存物業	2,509,861
貿易及其他應收款	3,751,425
銀行結餘及現金	628,531
其他資產	331,418
貿易及其他應付款	(3,717,488)
預售按金	(847,860)
銀行及其他借貸	(909,368)
其他負債	(40,778)
淨資產	1,705,741
非控股權益	(16,930)
出售附屬公司收益	1,688,811 817,120
總代價	2,505,931

出售附屬公司之現金及現金等額項目之淨現金流入之分析：

	港幣千元 (重列)
年內已收現金代價	2,143,113
減：出售之現金及現金等額項目	(628,531)
	1,514,582

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

於二零一六年四月二十一日，作為中信資產收購完成前中信被收購集團重組的一部分，中信被收購集團以人民幣15,098,000元(相當於港幣17,867,000元)現金代價收購匯金1號餘下80%的權益。匯金1號持有天津中天嘉湖投資有限公司(「天嘉湖」)(於中國天津從事房地產開發業務)的100%權益。完成收購後，匯金1號已解散，而天嘉湖成為中信被收購集團的全資附屬公司。

於二零一六年四月二十六日，作為中信資產收購完成前中信被收購集團重組的一部分，中信被收購集團以人民幣314,479,000元(相當於港幣372,165,000元)現金代價收購匯金3號餘下60%的權益。匯金3號持有青島市聯恆地產有限公司、青島市聯明地產有限公司及青島市少海地產有限公司(合稱「青島森林湖項目公司」)(於中國青島從事房地產開發業務)的100%權益。完成收購後，匯金3號已解散，青島森林湖項目公司成為中信被收購集團的全資附屬公司。

因上述收購產生港幣1,903,104,000元商譽(為代價與可識別淨負債之公允價值之差額)。然而，中信被收購集團管理層認為此商譽在預期未來不會產生任何經濟利益或現金流入。因此，完成上述收購後，立即於綜合收益表中確認整個商譽減值。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	收購之公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	7,729
庫存物業	11,173,066
貿易及其他應收款及預付款	501,002
其他資產	129,498
銀行結餘及現金	315,620
貿易及其他應付款	(3,848,352)
預售、租務及其他按金	(778,720)
銀行及其他借貸	(8,850,872)
遞延稅項負債	(152,927)
其他負債	(9,116)
總可識別負債承擔淨值	(1,513,072)
商譽減值	1,903,104
已付現金代價	390,032
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(390,032)
購入之現金及現金等額項目	315,620
	(74,412)

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司(續)

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

由收購日至二零一六年十二月三十一日期間，天嘉湖及青島森林湖項目公司為本集團收入及溢利分別貢獻港幣1,970,619,000元及港幣135,049,000元。

倘天嘉湖及青島森林湖項目公司之收購於二零一六年一月一日完成，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入及溢利將分別為港幣164,366,236,000元及港幣37,000,591,000元。

(b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度(重列)

於二零一五年四月三十日，中信深圳(集團)有限公司及中信地產(香港)發展有限公司(均為中信被收購集團的全資附屬公司)自第三方北大資源(控股)有限公司購買青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)及香港天然居控股有限公司(「香港天然居」)的100%股權，總現金代價分別為人民幣649,428,000元(相當於港幣823,312,000元)及港幣31,056,000元。青島博萊及香港天然居的相關股東貸款人民幣1,723,678,000元(相當於港幣2,185,592,000元)亦作為收購的一部分。於收購日期的總代價為港幣854,368,000元。

於二零一五年五月十八日，中海物業之全資附屬公司中海物業管理有限公司(「中海物業(內地)」)與中海宏洋全資附屬公司中海宏洋地產集團有限公司(「中國宏洋地產」)訂立股權轉讓協議，據此，中國宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中國宏洋物業管理有限公司(「中國宏洋物業」)之全部股權，代價為人民幣50,000,000元(相當於港幣63,161,000元)。中國宏洋物業連同其全資附屬公司廣州市光大花園物業管理有限公司及呼和浩特市中海物業服務有限公司(統稱為「中海宏洋被收購公司」)主要從事物業管理業務。繼中海物業於二零一五年十月二十三日進行分拆交易後(附註38)，中海物業(內地)之全部股權已相應分拆。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於損益之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司(續)

(b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度(重列)(續)

	收購之公允價值 港幣千元 (重列)
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	795
庫存物業	4,172,060
無形資產	71
存貨	100
貿易及其他應收款	32,782
應收關連公司款(附註)	66,923
銀行結餘及現金	59,736
貿易及其他應付款	(2,418,493)
預收賬款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
遞延稅項負債	(341,289)
銀行及其他借貸	(202,840)
非控股權益	(280,268)
總可識別資產收購淨值	1,081,669
收購附屬公司收益	(164,140)
已付現金代價	917,529
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(917,529)
購入之現金及現金等額項目	59,736
償還欠付前股東借貸	(2,185,592)
	(3,043,385)

附註：於二零一五年五月三十一日，應收關連公司款已結算。

由收購日至二零一五年十二月三十一日期間，青島博萊、香港天然居及中海宏洋物業為本集團收入及溢利分別貢獻港幣9,168,000元及港幣51,594,000元。

倘青島博萊、香港天然居及中海宏洋物業之收購於二零一五年一月一日完成，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入及溢利將分別為港幣169,570,965,000元及港幣35,362,602,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣54,910,652,000元(二零一五年重列：港幣51,668,475,000元)及港幣749,536,000元(二零一五年重列：港幣2,218,851,000元)之已完工投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣2,137,167,000元(二零一五年重列：港幣2,012,668,000元)，其中港幣1,618,129,000元(二零一五年重列：港幣1,883,444,000元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至十八年租予租戶。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
一年內	1,749,113	1,785,950
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,943,146	2,896,193
五年以後	1,304,702	1,572,318
	5,996,961	6,254,461

本集團作為承租者

於報告期末，本集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
一年內	49,487	112,432
第二至第五年(包括首尾兩年)	63,323	178,092
五年以後	-	46,863
	112,810	337,387

經營租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至六年(二零一五年重列：二至六年)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

投資物業發展項目資本開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
已訂約但未作出撥備	1,765,653	4,860,392

43. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
聯營公司		
— 最大額度	2,082,867	5,063,112
— 已用額度	2,033,595	5,063,112
合營公司		
— 最大額度	709,574	1,579,714
— 已用額度	709,574	1,579,714

(b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為港幣2,666,381,000元(二零一五年重列：港幣977,228,000元)。

(c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣42,452,979,000元(二零一五年重列：港幣31,658,862,000元)出任擔保人。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司及同級附屬公司的銀行及其借貸作抵押擔保。抵押資產於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
物業、廠房及設備	-	243,760
庫存物業	340,145	18,589,019
投資物業	3,905,128	6,242,869
受規管銀行存款	-	290,219
預付租金支出	-	67,715
投資附屬公司	-	119,360
	4,245,273	25,552,942

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯方交易：

交易類別	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
同系附屬公司			
物業發展項目工程費	(a)	2,687,064	3,953,306
租金收入	(b)	11,695	15,680
租金支出	(b)	3,665	—
保險費	(c)	241	1,030
保安收入	(a)	—	14,785
暖氣管接駁服務費	(a)	33,175	35,581
建築設計顧問收入	(c)	—	2,346
物業管理費	(f)	269,275	124,937
工程服務費	(f)	14,885	10,573
管理費收入	(c)	—	8,285
控股公司			
利息費用	(g)	—	221,720
聯營公司			
專營權收入	(e)	172,863	165,170
租金支出	(b)	16,047	17,431
物業管理收入	(f)	—	7,431
利息收入	(d)	69,458	289,178
利息支出	(d)	—	23,935
合營公司			
利息收入	(d)	237,678	63,518
利息支出	(d)	—	4,988
物業管理費收入	(f)	—	17,061

附註：

- (a) 物業發展項目工程費、保安收入及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及租金支出按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費、建築設計顧問收入及管理費收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入及利息支出對尚欠款項按附註22及27中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理費、工程服務費及物業管理收入按各份合約訂明所收取。
- (g) 借貸含年利率由5.04%至5.54%。借貸為一項符合上市規則第14A.90條若干規定之關連交易，並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
基本薪金，房屋津貼，期權，其他津貼及實物利益	34,334	38,099
獎金	103,869	106,629
強制性公積金供款	309	326
	138,512	145,054

本集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一六年	二零一五年
港幣1,000,000元以下	-	2
港幣1,000,001元至港幣2,500,000元	1	2
港幣2,500,001元至港幣5,000,000元	2	4
港幣5,000,001元至港幣7,500,000元	7	3
港幣7,500,001元至港幣10,000,000元	6	5
港幣10,000,001元至港幣12,500,000元	-	1
	16	17

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建總成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本集團亦參與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向政府部門及其代理購地，董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註22、27、28、31、32及39披露。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,859	4,717
投資附屬公司	1,689,525	2,375,278
應收附屬公司款	15,282,796	9,949,481
	16,975,180	12,329,476
流動資產		
庫存物業	1,163	1,328
其他應收款	48,122	74,335
按金及預付款	38,997	35,248
應收附屬公司款	132,858,711	93,472,563
預付稅金	118	118
銀行結餘及現金	17,890,558	36,729,264
	150,837,669	130,312,856
流動負債		
其他應付款	49,019	49,132
其他按金	167	171
應付附屬公司欠款	44,988,700	37,423,772
稅項債務	-	18,643
一年內到期之銀行借貸	4,738,295	4,738,295
其他金融負債	380,639	378,374
	50,156,820	42,608,387
流動資產淨值	100,680,849	87,704,469
總資產減流動負債	117,656,029	100,033,945
資本及儲備		
股本	90,420,438	62,434,116
儲備	(344,220) 附註(a)	4,833,542
權益總額	90,076,218	67,267,658
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	27,043,678	32,041,073
其他金融負債	536,133	725,214
	27,579,811	32,766,287
	117,656,029	100,033,945

本公司的財務狀況表已於二零一七年三月二十二日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

肖肖
董事

顏建國
董事

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表(續)

附註(a) 本公司儲備

	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	1,859,016	4,023,716	5,882,732
本年度溢利及全面收益總額	(2,963,220)	10,426,998	7,463,778
已付二零一四年度末期股息	-	(3,451,203)	(3,451,203)
已付二零一五年度中期股息	-	(1,972,116)	(1,972,116)
實物分派(附註38)	-	(3,089,649)	(3,089,649)
於二零一五年十二月三十一日	(1,104,204)	5,937,746	4,833,542
本年度溢利及全面收益總額	(7,401,386)	10,101,133	2,699,747
已付二零一五年度末期股息	-	(4,042,838)	(4,042,838)
已付二零一六年度中期股息	-	(3,834,671)	(3,834,671)
於二零一六年十二月三十一日	(8,505,590)	8,161,370	(344,220)

本公司於二零一六年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣8,161,370,000元(二零一五年：港幣5,937,746,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一六年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
高龍發展有限公司	1股面值港幣1元	—	100	物業發展
Carmelite Riverside London S.a.r.l. ^(vii)	15,000股每股面值1英磅	—	100	物業投資
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Land International (Cayman) Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Land International II (Cayman) Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
中國海外地產有限公司	100股面值港幣1,000元	100	—	投資控股、物業顧問及房地產代理
中國海外興業有限公司	5,000,000股面值港幣50,000,000元	—	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000股面值港幣5,000,000元	100	—	財務融資、投資控股及證券投資

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
雄晉有限公司	2股面值港幣2元	—	100	物業發展
金旺發展有限公司	100股面值港幣100元	—	100	物業發展及投資
Great Fortune Property Limited ^(viii)	48,100,000股每股面值1英磅	—	100	物業投資
天威投資置業有限公司 ^(vii)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
永道有限公司	30,370,000股面值港幣 30,370,000元 無投票權遞延股份 404,552,883港元	—	100	物業投資
名逸有限公司	10,000股面值港幣10,000元	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股面值港幣 10,000,000元	—	100	投資控股
美逸有限公司	10股面值港幣10元	—	100	物業發展
美澳物業發展有限公司 ^(vi)	澳門幣26,000元	—	85	物業發展
One Finsbury Circus London PropCo S.a.r.l. ^(vi)	12,024股每股面值1英磅	—	100	物業投資
益潤發展有限公司	1股面值港幣1元	—	100	物業發展
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	17,000,000美元	—	100	物業發展
上海新海滙房產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣40,000,000元	—	99.5	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海海創房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣450,000,000元	—	51	物業投資

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
大連中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣378,520,000元	—	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業發展
西安中海振興房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
西安中建地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
中海海潤(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
中海海納(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣445,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海創城有限公司 ^(iv)	人民幣1,800,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海尚置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海盛地產有限公司 ^(iv)	人民幣3,540,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海華地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	90	物業發展
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
北京智地願景房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
北京仁和燕都房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	—	100	物業發展
北京中建興華房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	80	物業發展
北京慧眼置業有限公司 ^(iv)	人民幣25,000,000元	—	80	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發 有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海環宇城房地產開發 有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海嘉益房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
佛山海裕房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(iv)	199,600,000美元	—	100	物業發展
瀋陽中海嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ^(iv)	290,000,000美元	—	100	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣662,000,000元	—	100	物業發展
長沙中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	70	投資控股
長沙中海梅溪房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	95	物業發展
長春中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海成房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海灣置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海岸置業有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海金鈺地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(iv)	人民幣380,000,000元	—	100	物業發展
重慶中海實業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
重慶嘉安置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣300,000,000元	—	100	物業發展
重慶寶民置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣490,000,000元	—	100	物業發展
重慶海安投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
重慶安喬置業有限公司 ^(iv)	人民幣440,000,000元	—	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
北京中海華藝城市規劃設計 有限公司 ^(iv)	人民幣1,000,000元	—	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	港幣1,200,000,000元	—	100	物業發展
珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(iv)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市嘉輝房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產集團有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000,000元	—	100	物業發展和投資及投資 控股
深圳中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海凱驪酒店管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
深圳市毅駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣12,500,000元	—	80	物業發展
海口中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產商業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000元	—	100	商業項目投資諮詢
廈門中海海怡地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
昆明中海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
雲南中海城投房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	65	物業發展
昆明泰運房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣504,375,770元	—	100	物業發展
煙台中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海鼎業(煙台)地產有限公司 ^(iv)	人民幣300,000,000元	—	100	物業發展
煙台中海興業地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州毅源房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州世佳房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州荔安房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔旭房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔璟房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍祥房地產開發 有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原冠澤置業有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
福州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
無錫中海太湖新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
無錫中海海潤置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
鄭州海創房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
新疆中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	60	物業發展
北京中信房地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中信新城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
北京國泰飯店有限公司 ^(iv)	人民幣96,536,700元	—	100	酒店及服務公寓經營

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京中信新城逸海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
大連中信海港投資有限公司 ^(iv)	人民幣250,000,000元	—	80	物業發展
大連中信房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中信房地產煙台有限公司 ^(iv)	人民幣26,430,000元	—	100	物業發展
中信華南(集團)有限公司 ^(iv)	人民幣472,900,000元	—	100	物業發展
中信地產深圳投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中信深圳(集團)有限公司 ^(iv)	人民幣1,500,000,000元	—	100	物業發展
中信地產惠州投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中信地產海南投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中信華南(集團)成都有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
大連匯港置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	80	物業發展
北京信有成投資有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000元	—	100	物業發展
上海中信華南房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
湖南省中信控股有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
蘇州中信投資有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
中信地產珠海投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
中信重慶投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中信地產成都有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	98	物業發展
廣州市東港房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣8,000,000元	—	55	物業發展
中信深圳集團房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	95	物業發展
佛山市南海中星輝房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中信前海(深圳)投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	67	物業發展
深圳市信航城資產管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	物業發展
青島博萊置業有限公司 ^(iv)	人民幣60,000,000元	—	100	物業發展
天津中信翔達房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	70	物業發展
深圳市雲龍城投資發展有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	80	物業發展
深圳中信航城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	45	物業發展
湖南省中信城城市廣場投資 有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
湖南省中信置業開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
成都信蓉投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信蜀投資有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	—	100	物業發展
四川金水灣投資有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	60	物業發展
中信重慶置業開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
中信保利達地產(天津)有限公司 ^(iv)	49,500,000美元	—	51	物業發展
成都信勤置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信新置業有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
青島博富置業有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣863,975,000元	—	81.48	物業發展
中信泰富萬寧發展有限公司 ^(iv)	25,000,000美元	—	100	物業發展
中信泰富萬寧(聯合)開發有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	80	物業發展
中信泰富萬寧發展有限公司 ^(iv)	25,000,000美元	—	100	物業發展
中信泰富萬寧(聯合)開發有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	80	物業發展
萬寧仁信發展有限公司 ^(iv)	100,000,000美元	—	100	物業及旅遊發展

財務報告表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
萬寧仁和發展有限公司 ^(iv)	206,200,000美元	—	99.9	物業發展及酒店經營
萬寧金信發展有限公司 ^(iv)	53,200,000美元	—	99.9	物業發展
中信泰富萬寧瑞安發展有限公司 ^(iv)	86,000,000美元	—	99.9	物業發展
紀亮(上海)房地產開發有限公司 ^(iv)	79,600,000美元	—	100	物業發展
上海老西門新苑置業有限公司 ^(iv)	人民幣2,500,000元	—	100	物業發展
上海珠街閣房地產開發有限公司 ^(iv)	161,500,000美元	—	100	物業發展

(i) 在英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 在中國註冊之外商投資企業

(iii) 在中國註冊之合資股份有限公司

(iv) 在中國註冊之有限責任公司

(v) 在開曼群島註冊成立

(vi) 在澳門註冊成立

(vii) 在盧森堡註冊成立

(viii) 在澤西島註冊成立

於年末時，除China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) III Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited、China Overseas Finance (Cayman) V Limited、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited、China Overseas Land International (Cayman) Limited、China Overseas Land International II (Cayman) Limited、中海地產集團有限公司及中信房地產集團有限公司已發行分別1,000,000,000美元、1,500,000,000美元、750,000,000美元、1,000,000,000美元、2,000,000,000美元、600,000,000歐元、400,000,000歐元、人民幣14,000,000,000元及人民幣50,000,000元之應付票據(附註35)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一六年 港幣千元
	二零一二年 港幣千元 (附註)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元 (重列)	
收入	68,092,642	125,973,434	164,654,215	169,561,797	164,068,528
營業稅	(3,596,065)	(6,679,725)	(9,026,503)	(9,222,727)	(5,351,547)
淨收入	64,496,577	119,293,709	155,627,712	160,339,070	158,716,981
經營溢利	27,356,443	34,036,381	49,226,431	50,553,590	57,905,305
實物分派之淨收益	–	–	–	2,512,965	–
重新計量於收購前本集團原持有 某些合營公司權益之公允價值增加	–	1,458,176	–	–	–
應佔溢利					
聯營公司	434,141	1,143,212	650,382	408,425	476,682
合營公司	2,406,055	3,090,051	512,786	650,333	775,770
財務費用	(375,172)	(2,300,959)	(2,635,748)	(2,757,312)	(2,055,956)
除稅前溢利	29,821,467	37,426,861	47,753,851	51,368,001	57,101,801
所得稅費用	(10,554,973)	(12,243,898)	(18,638,990)	(15,953,805)	(18,711,025)
本年度溢利	19,266,494	25,182,963	29,114,861	35,414,196	38,390,776
分配於：					
本公司股東	19,125,056	24,837,497	28,682,784	34,643,211	37,020,638
非控股權益	141,438	345,466	432,077	770,985	1,370,138
	19,266,494	25,182,963	29,114,861	35,414,196	38,390,776

附註：以呈報為目的，二零一二年之綜合業績並未就中信資產收購作重列處理。

五年財務概要(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零一六年 港幣千元
	二零一二年 港幣千元 (附註)	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元 (重列)	二零一五年 港幣千元 (重列)	
非流動資產					
投資物業	29,411,693	41,656,923	55,861,441	65,467,036	67,093,181
收購投資物業之按金	–	–	–	166,555	–
物業、廠房及設備	1,072,567	4,504,812	4,457,116	4,128,129	3,886,507
預付土地租金支出	161,996	912,184	859,017	1,483,302	567,873
聯營公司權益	5,004,666	6,268,614	6,563,700	6,025,552	5,512,064
合營公司權益	13,871,672	12,405,695	12,339,637	11,883,616	10,526,289
投資聯合地產項目公司	18,369	18,907	20,873	24,233	24,212
可供出售投資	44,386	2,499,429	2,467,369	2,310,662	147,211
應收聯營公司款	–	1,751,650	2,455,571	4,998,094	2,728,181
應收合營公司款	5,317,039	3,602,788	2,508,588	2,693,588	2,058,017
應收中信集團款	–	127,189	1,542,616	4,277,386	–
其他金融資產	51,436	68,179	67,249	–	–
商譽	109,021	109,021	109,021	64,525	64,525
遞延稅項資產	2,189,580	3,424,821	3,593,121	3,622,190	3,767,912
	57,252,425	77,350,212	92,845,319	107,144,868	96,375,972
流動資產	241,763,261	452,133,396	463,042,142	475,103,225	474,913,305
資產總額	299,015,686	529,483,608	555,887,461	582,248,093	571,289,277
非流動負債					
一年後到期之銀行及其他借貸	(45,697,041)	(89,099,309)	(78,327,240)	(100,510,978)	(61,773,449)
一年後到期之應付票據	(21,147,701)	(32,688,088)	(48,177,442)	(70,949,813)	(71,760,801)
應付非控制股東欠款	(2,335,595)	(1,078,734)	(1,321,743)	(1,238,436)	(869,939)
遞延稅項負債	(3,722,688)	(6,301,672)	(7,263,570)	(8,810,321)	(9,857,255)
	(72,903,025)	(129,167,803)	(135,089,995)	(181,509,548)	(144,261,444)
流動負債	(135,223,552)	(267,572,080)	(263,608,523)	(185,159,018)	(199,604,474)
負債總額	(208,126,577)	(396,739,883)	(398,698,518)	(366,668,566)	(343,865,918)
資產淨值	90,889,109	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359
本公司股東應佔權益	90,574,743	129,145,204	151,415,880	209,564,281	222,248,442
非控股權益	314,366	3,598,521	5,773,063	6,015,246	5,174,917
	90,889,109	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359

附註：以呈報為目的，二零一二年之綜合資產淨值未就中信資產收購作重列處理。

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話: 2823 7888 傳真: 2865 5939

www.coli.com.hk

