



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號: 1207)

年報
2016





目 錄

	頁碼
公司資料	2
集團簡介	4
財務摘要	5
董事會主席報告書	14
管理層討論與分析	21
環境、社會及管治報告	25
董事及高級管理層	37
董事會報告	41
企業管治報告	50
獨立核數師報告	61
合併財務報表	
• 合併損益及其他綜合收益表	68
• 合併財務狀況表	70
• 合併股東權益變動表	72
• 合併現金流量表	74
• 合併財務報表附註	76

公司資料

董事會

賀斌吾 (主席)
彭心曠 (行政總裁)
陳東輝
陳超
施冰
朱強
秦文英
卓福民*
陳尚偉*
馬立山*
韓根生*

* 獨立非執行董事

法定代表

賀斌吾
彭心曠

公司秘書

彭家輝

法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

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

香港：中國農業銀行
中信銀行國際有限公司

中國：中國工商銀行
中國農業銀行
中國建設銀行
上海浦東發展銀行
廈門國際銀行
招商銀行

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港中環
干諾道中1號
友邦金融中心
13樓1307室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股票代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)為一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市的高端開發項目及城市重建項目，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團雖專注於高端房地產開發，但亦正尋索城市發展及重建、醫療養老物業、文化旅遊及科創研發物業的新機會。本集團亦會加大投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重並行資產模式運營。本集團同時踐行國際化戰略，尋找海外優質資產，亦會謹慎嘗試有限多元化，包括培育地產相關互聯網、基金、金融業務，力爭成為全面整合的跨行業房地產金融集團。

本公司之股份於1999年12月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

財務摘要

業績總結

	截至12月31日止				
	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣	2013 百萬人民幣	2012 百萬人民幣
收入	3,403	1,419	1,141	2,668	2,914
毛利／(負毛利)	612	(1,093)	243	763	814
除所得稅前溢利／(虧損)	684	(2,168)	450	399	410
所得稅(開支)／抵免	(341)	185	(336)	(235)	(159)
年度溢利／(虧損)	343	(1,983)	114	164	251
非控股股東權益	(111)	83	(198)	(4)	48
本公司股東應佔(虧損)／溢利	232	(1,900)	(84)	160	299
擬派發股息	—	—	—	48	—
每股盈利／(虧損)					
—基本(人民幣元)	0.01	(0.28)	(0.01)	0.03	0.06
—攤薄(人民幣元)	0.01	(0.28)	(0.01)	0.03	0.06

	於12月31日				
	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣	2013 百萬人民幣	2012 百萬人民幣
資產總值	22,711	29,155	29,447	25,190	23,804
負債總額	15,659	22,420	21,871	17,679	15,888
資產淨值	7,052	6,735	7,576	7,511	7,916
現金及銀行結餘(包括限制性存款)	1,513	2,555	1,664	2,312	1,648
股東資金	6,674	6,403	7,129	7,257	7,345

	截至12月31日止				
	2016	2015	2014	2013	2012
股東資金回報率(%)	3%	(31%)	(1%)	2%	4%
流動比率(倍)	1.17x	1.24x	2.10x	2.34x	2.00x
總負債與資產淨值比率(倍)	2.22x	3.33x	2.89x	2.35x	2.01x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.12x	3.10x	2.83x	2.12x	1.94x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行存款餘額) / 股東資金

附註：以上列示的2012年至2015年的數據乃摘自本集團有關年度的經審計合併財務報表但經追溯調整於2016年將呈報貨幣從港幣改為人民幣所產生的影響，而2016年及2012年的數據亦經調整當年已終止經營業務之損益的表達方式，從單一行項披露改為逐個行項披露。對已終止經營業務的調整並不是根據香港財務報告準則的標準披露方式。



上海 項目





成都 項目





瀋陽 項目





英國 項目



董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事會向諸位提呈上置集團有限公司截至2016年12月31日止之年報。



董事會主席報告書

業務回顧

2016年，中國宏觀經濟觸底回升，地產去庫存政策持續發力，房地產交易穩步回升，一線城市交易價格和交易量領先全國，二、三線城市房價企穩，銷售量有所增長。本集團加大在建項目的銷售力度，合同銷售業績穩中有升；另持有型物業綠洲中環中心、瀋陽華府努力改善經營，業績開始企穩；在提升銷售物業和持有物業業績同時，適時優化發展戰略，將部分資產收益提前資本化，高位售出，確保收益和現金流；同時本年度在投資拓展方面取得了豐碩成果，總投資額折合人民幣約40億元，在倫敦和悉尼實現海外佈局，涵蓋一級開發、商辦、住宅等多種業態，並實現輕資產和基金模式實質落地。

本集團2016年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、上海綠洲中環中心、成都綠洲雅賓利花園和嘉興湘府等項目。2016年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為76.40億人民幣，合同銷售樓面面積約21.37萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	5,473,400	70,909
瀋陽綠洲雅賓利花園	627,578	69,198
上海黃浦華庭	621,883	6,405
上海綠洲中環中心	237,671	5,196
成都綠洲雅賓利花園	194,635	33,050
嘉興湘府項目	123,386	14,736
無錫江南華府	76,460	7,043
其他項目	285,333	7,167
合計	7,640,346	213,704

年度轉虧為盈的主要原因為(i)集團整體運營效率的提升，以及(ii)通過將新低息率借款替代舊高息率借款使得整體利息支出降低。由於資本化利息金額較少，所產生的總體利息支出的減少未能完全流入損益表，但產生的財務成本相對於收入金額佔比下降。

收入	2016 (千人民幣)	2015 (千人民幣)
物業銷售收入	3,253,664	1,018,681
物業出租收入	77,220	95,694
物業管理收入	97,390	141,616
建造智能化網絡設施收入	27,947	7,364
其他收入	29,281	70,842
減：税金及附加費用	(121,731)	(76,312)
總收入	3,363,771	1,257,885

董事會主席報告書

開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海黃浦華庭、上海華府一號、瀋陽綠洲雅賓利花園和成都綠洲雅賓利花園等項目。

動遷工作

上海華府一號(琴海苑)

截至2016年6月底，上海華府一號已動遷安置居民891戶、企業7,000平方米；尚有待徵收居民1,003戶，2016年4月28日，房屋徵收第一輪意願徵詢同意率94.45%；2016年12月2日，黃浦區房屋徵收事務中心發佈公告，截止至2016年11月24日，本地塊居民房屋徵收補償協議(附生效條件)簽約率已超過85%，黃浦區大興街717-719號地塊舊城區改建專案房屋徵收補償協議正式生效。

瀋陽綠洲雅賓利花園

截至2016年12月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,400戶、企業和學校24戶，剩餘動遷居民64戶、企業1戶，居民動遷完成約96%，企業和學校動遷完成約96%。

工程建設

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭1號至7號樓工程已全部竣工，並於2016年7月開始交付。

成都綠洲雅賓利花園

成都綠洲雅賓利花園二期9號、10號、13號、14號樓已全部竣工，並於2016年6月開始交付。

瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園二期總建築面積264,246平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止2016年年底，二期A塊工程全部完成，已交付業主使用；二期B塊7號樓及9號樓整體完成約95%，8號樓整體完成約70%。

土地儲備

於2016年12月31日，本集團於上海、瀋陽、成都、大連、長沙、英國等地，擁有總建築面積約282萬平方米的土地儲備。本集團聚焦一線及有發展潛力的城市，致力挖掘價值低估或有提升潛力的資產。除此以外，本集團積極拓展海外核心城市的地產專案，近期，本集團投資一個位於美國三藩市市中心的高端住宅項目，佔地面積約1,913平方米，規劃總建築面積約31,146平方米，可售面積約21,446平方米，建築物高約20層。項目規劃設計建設120套高級公寓，主要面向高淨值人群，目前項目規劃已經獲得批復。

商業物業運營

2016年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中改善經營效益。

董事會主席報告書

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標綠洲中環中心，以5A甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。

2016年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.8萬平方米商鋪以及5.7萬平方米地下車庫作出租之用。截至2016年12月31日，綠洲中環中心出租率達89%，2016年的出租收入人民幣4,821萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心集購物、美食、休閒、娛樂、文化等多功能為一體。截至2016年12月31日，共完成租賃簽約面積69,857平方米，佔總可出租面積的62%，租金收入人民幣1,728萬元，2016年的營業收入共計3,296萬元。

英國 41 Tower Hill 項目

位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米(166,940平方英尺)；建築面積21,189平方米(228,075平方英尺)。寫字樓有約4年租約，租戶為法興銀行，租約至2020年3月。在此期間可以重新規劃增加面積翻新大樓或者整體開發。

英國 12 Moorgate 項目

位於倫敦金融城核心區域(EC2)，是全球金融保險中心。永久產權，建成於1998年，樓高6層，地下1層，可租面積為3,151平方米(33,941平方英尺)，用途為辦公。現有租戶為享譽全球的投資管理公司－施羅德集團(Schroders PLC)，剩餘租約還剩7年。

輕資產項目運作

2016年，本集團積極探索輕資產運營模式，與銀行或資產管理公司等金融機構嘗試合作，以收購債權或收益權的方式提前介入，通過洽談轉讓或司法程序獲取優質資產，借助上置集團品牌優勢及高端房產開發管理經驗，實現收益。

寧波投資中心

2016年12月，寧波梅山保稅港區置翺投資中心(「寧波投資中心」)成立，其中上置集團作為普通合夥人及劣後級有限合夥人共計持有出資額約19%，成立寧波投資中心後向民生銀行購買該等物業項目的收益權，有關各該等物業項目的詳情如下：

(1) 民生花園項目

民生花園項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約82,529平方米，當中包括可出售公寓、別墅和商用房屋，其建設已經完成。

(2) 順義風林項目

順義風林項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約61,226平方米，當中包括可出售別墅，其建設已經完成。

董事會主席報告書

(3) 香樟花園項目

香樟花園項目位於上海市靜安區南京西路的核心商圈，毗鄰恒隆廣場，佔地面積約5,494平方米。該項目包括商辦公寓、商業房屋及停車場，總建築面積約37,282平方米。該項目的土建及機電工程已接近完工，目前正在進行裝修工程。

(4) 深圳項目

深圳項目位於深圳市蛇口工業區中的極佳地理位置，毗鄰南山公園。該項目預計包括約8,808平方米住宅物業及約2,266平方米的停車場。

中國工商銀行抵押貸款資產包

該資產包抵押物業主要位於上海市浦東新區及寶山區區域核心地段，建築面積約12,830平方米，為商辦項目。

中國民生銀行抵押貸款資產包

該資產包抵押物業主要位於上海市浦東新區曹路鎮，毗鄰高等學府，建築面積約13,334平方米，為純住宅項目。

新興業務

大潤雲商項目

2016年3月，大潤雲商項目簽約，進入地產相關互聯網與金融行業。其中上置集團持有大潤科技公司12%股權，目前增資已完成；持有保理公司80%股權，2016年9月，保理公司取得無錫市商務局成立批復，2017年2月10日保理公司取得營業執照並辦理了驗資工作。目前保理公司正在辦理1億元低風險授信業務，營業準備工作基本完成，業務工作正在推進中。

雲南銘真醫院專案

2016年3月，雲南銘真醫院項目簽約，主要業務為經營昆明健星腫瘤醫院，上置集團持有45%股權，目前已增資到位進入正常運營階段。

重大交易

1. 啟展投資有限公司(本公司間接附屬公司)(作為賣方)與長城國富置業有限公司(作為買方)訂立日期為2016年3月18日的股權轉讓協議，內容有關出售上海斯格威大酒店有限公司56%股權，總對價為人民幣643,104,000元。進一步詳情載於本公司日期為2016年3月18日的公告。該交易已於2016年4月完成。
2. 本公司(作為買方)、中國新城鎮發展有限公司(作為賣方)及上置投資控股有限公司訂立日期為2016年4月20日的收購交易主協議，內容有關收購成都上置置業有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司各自之全部股權、上海美蘭湖商業管理有限公司、上海美蘭湖企業發展有限公司及上海美蘭湖房地產開發有限公司各自之72.63%股權及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務，以及償還該等公司應付中國新城鎮發展有限公司及／或其附屬公司之貸款，總對價為人民幣1,315,198,723元。進一步詳情載於本公司日期為2016年4月20日的公告。

董事會主席報告書

3. Cmsreuk Tower Hill Propco Limited (本公司全資附屬公司) (作為買方) 與法國興業銀行及 SG Hambros Bank Limited (作為賣方) 訂立日期為 2016 年 9 月 2 日的買賣協議，內容有關收購一個 1.7 英畝物業用地 (位於倫敦塔丘 (Tower Hill) 內發展成熟的商業區，以西為 Minories、以南為 Shorter Street、以東為 Mansell Street) 的永久產權及所述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益，總對價為 84,500,000 英鎊。進一步詳情載於本公司日期為 2016 年 9 月 2 日的公告。
4. Cmsreuk Moorgate Propco Limited (本公司全資附屬公司) (作為買方) 及 aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH (作為賣方) 訂立日期為 2016 年 9 月 15 日的買賣協議，內容有關收購已於英國土地註冊處辦理註冊登記在業權編號 141657 之下稱為 12 Moorgate, London EC2R 6DA 的永久產權物業，總對價為 32,500,000 英鎊。進一步詳情載於本公司日期為 2016 年 9 月 15 日的公告。
5. 盈創投資管理有限公司及上海上磐投資管理有限公司 (本公司間接全資附屬公司) (作為普通合夥人) 與華能貴誠信託有限公司、上海綠洲花園置業有限公司 (本公司附屬公司) 及寧波梅山保稅港區置業投資中心 (本公司附屬公司) (作為有限合夥人) 所訂立日期為 2016 年 12 月 29 日的合夥協議，內容有關於中國成立有限合夥企業，出資總額為人民幣 5,116,000,002 元，以從中國民生銀行股份有限公司獲得其位於北京、上海及深圳若干物業項目的一切開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理、租賃、銷售、使用及處置所得收益的權利。有關進一步詳情載於本公司日期為 2016 年 12 月 29 日的公告。
6. 本公司 (作為賣方代表) 與上海中崇濱江實業發展有限公司 (作為買方) 於 2016 年 12 月 29 日訂立合作框架協議，據此，本公司同意促使各賣方出售，而買方同意收購上海金心置業有限公司 (作為目標公司) 合計 49% 之股權，總對價為人民幣 23.05 億元。出售事項交割後，本公司仍將 (透過其附屬公司) 持有目標公司 51% 的股權。因此，雙方同意在出售事項交割後就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作。有關進一步詳情載於本公司日期為 2016 年 12 月 29 日的公告。

本集團榮譽

- 1、 上置集團在 2016 金磚論壇上，獲主辦方頒發的「2016 年度最具價值房地產金融機構」稱號。
- 2、 瀋陽雅賓利花園榮獲 2016 年中國房產風雲榜「優選樓盤」獎項、2016 遼瀋晚報地產榮耀榜之「2016 年度匠心樓盤」稱號、「2016 年度瀋陽消費者最滿意樓盤」稱號；二期 B9 號樓獲得遼寧省優質結構工程，B7 號樓、地下室工程、二期 3 號樓、家樂福工程獲得瀋陽市優質結構工程。
- 3、 上海美蘭湖國際會議中心被評為 2016 年度上海市寶山區旅遊業發展協會先進單位。
- 4、 上海美蘭湖高爾夫俱樂部金熊球場 2016 年被「中國高爾夫雜誌」評為「中國十佳新球場」，名人賽球場獲「中國 50 佳球場」。
- 5、 上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。

董事會主席報告書

業務展望

2016年，房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程：兩會提出因城施策去庫存，但隨著熱點城市房價地價快速上漲，政策分化進一步顯現。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投機性投資需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。在2016年12月中旬召開的中央經濟工作會議上，確定了2017年經濟穩中求進的主基調，財政政策更加積極有效，深化供給側改革，著力振興實體經濟，這都有利於為房地產市場平穩發展營造良好環境。

本集團與合營聯營企業將抓住市場有利時機，繼續發揮優質品牌項目的優勢，加大推盤力度；同時，通過管理優化、互聯網手段等方式加強成本管控、流程優化，促進精細化運作，追求利潤、現金流和銷售規模的穩健。此外，集團將積極拓展融資管道，嘗試進行海外發債，不斷降低財務成本，並努力打通境內外資金通道，確保境內外資本需要。

隨著中國城市化進程步入穩定階段，地產行業進入白銀時代，地區、企業逐步分化，轉型升級成為行業共識。2016年，在中民投資源支持以及戰略指引下，根據行業發展趨勢，結合上置高端房產專案開發管理經驗，由傳統開發商轉型為國際金融地產平臺的戰略定位基本成型，集團將以地產資產管理為主要經營策略，圍繞地產核心業務，聚焦一線城市，積極開拓海外市場，五年內實現千億資產管理規模。2017年，作為戰略定位成型的開局之年，集團將在堅持「一個平臺，兩種策略，三個目標市場」戰略目標的基礎上，著重打造資源整合能力，實現利潤穩中有升以及資產規模的顯著提升，爭取實現轉型與發展的良好開局。本集團將加快適應新環境，把握行業轉型契機，逐步減少以往重資產運營模式比例，加大投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取進程，提高周轉率，以輕重並行資產模式營運。在新增長方面，積極拓展新項目，聚焦一線城市，利用獨特投資眼光，通過多元化管道包括併購或合作等方式，挖掘低估或潛力資產；踐行「走出去」戰略，尋找海外優質資產，在悉尼、倫敦、三藩市等有影響力的海外核心城市進行佈局，努力尋求風險可控下的穩定收益，分散貨幣貶值風險；密切關注「一帶一路」戰略的相關政策與舉措，尋找優質專案，爭取早日分享「一帶一路」戰略的紅利。同時，謹慎嘗試有限多元化，培育新增長行業，包括教育、物流等產業地產，擇機逐步進入。

致謝

我想藉此機會感謝董事會同仁及公司管理團隊，並向奮鬥在一線的所有員工表示敬意。在踏入新的一年之際，我們依然會面對來自方方面面的挑戰。但我們堅信，在既定戰略的引領下，在全體員工的不懈努力下，上置集團一定會迎來更為燦爛美好的明天。

賀斌吾
董事會主席

2017年3月27日

管理層討論與分析

財務評論

收入及股東應佔溢利

本集團2016年度之收入淨額約為33.64億人民幣(2015年:12.58億人民幣),比2015年上升約167%。2016年本公司股東應佔溢利約為2.32億人民幣,而2015年本公司股東應佔虧損約為18.99億人民幣。業績轉虧為盈的主要原因是本集團整體營運效率持續改善,且通過替換原有高成本借款降低利息費用。由於資本化利息金額較少,整體利息開支的下降尚未能完全流入收益表,但財務開支的百分比有所下降(相對收入)。

股息

董事會已決議不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年:無)。

財務資源及流動現金

於2016年12月31日,現金及銀行結餘約為15.13億人民幣(2015年:25.55億人民幣)。本集團按照內部資金管理要求,購入由位於中國的商業銀行發行的可酌情贖回的結構性存款,目的是運用現金儲備盈餘以低信貸風險賺取更高回報。於2016年12月31日,本集團之營運資金(流動資產淨額)約為19.63億人民幣(2015年:44.69億人民幣),比去年下降56%。流動比率約為1.17倍(2015年:1.24倍)。

於2016年12月31日,本集團之總負債與權益總計比率下降至2.22倍(2015年:3.33倍)。於年度終止日,本集團之資本與負債比率約為43%(2015年:49%),以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約15.13億人民幣)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準,並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。

僱員

於2016年12月31日,本集團於香港及中華人民共和國之總僱員人數為625人(2015年:2,144人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.45億人民幣(2015年:1.31億人民幣),員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負債

於財務期間終結日,本集團銀行及其他借款中約19.28億人民幣(2015年:89.19億人民幣)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備,以供出售的持有或發展中物業及於子公司之權益作抵押。

管理層討論與分析

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計4.46億人民幣，該等合同至2016年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

業務審視資料

本集團致力支持環境可持續性。作為一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切及關顧之關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市和平區 和平南大街	住宅二期B	123,070	2017	85%	97.50%
		商業二期B	3,003	2017	85%	97.50%
		商業三期A	35,913	2017	90%	97.50%
		住宅三期B/C	260,333	未決定	0%	97.50%
		商業三期B/C	9,444	未決定	0%	97.50%
成都雅賓利花園	中國四川省 成都市郫縣 紅光鎮港華路555号	住宅二期二標段	94,887	2018	0%	100%

管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2019	0%	100%
		辦公室	41,820	2019	0%	100%
		酒店式公寓	12,000	2019	0%	100%
		地下	83,000	2019	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城	聯排別墅二期B (雙興標段)	100,969	2017	90%	98.95%
		住宅三期	207,565	未決定	0%	98.95%
嘉興湘府項目	中國浙江省 嘉興市 南湖區 靈湖路1號	商住綜合－1#地塊 (二期)	73,144	2018	0%	98.75%
無錫永慶	中國無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2018	0%	98.75%
大連綠洲城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店市新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	154,001	2018	0%	50.36%
		一期商業	20,234	2018	0%	50.36%
		一期地下	78,039	2018	0%	50.36%
		二期辦公室	18,000	2019	0%	50.36%
		二期商業	65,136	2019	0%	50.36%
		二期地下	47,950	2019	0%	50.36%
		三期住宅	271,623	2020	0%	50.36%
		三期地下	102,830	2020	0%	50.36%
上海綠洲雅賓利花園	中國上海 閘北區中興路699號	住宅四期	40,000	2021	0%	40%
		商業	40,000	2021	0%	40%
		酒店、辦公樓	100,500	2021	0%	40%
倫敦雅德里爾住宅	英國倫敦 45-53 Sinclair Road	住宅	6,397	2019	0%	92.91%
上置浦東濱海項目 (以前稱為 「夏波海波」)	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%

管理層討論與分析

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	零售及辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1678號	零售	6,499	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806及28(3A)單元	中國上海靜安區愚園路172號	辦公樓	732	98%
美蘭湖交通樞紐	中國上海寶山區羅芬路1088號	商業	29,398	72.63%
美蘭湖北歐風情街	中國上海寶山區羅芬路989弄及羅芬路555弄	商業	72,948	72.63%
41 Tower Hill	41 Tower Hill, London, EC3N 4SG	辦公樓／停車場	21,189	100%
12 Moorgate	12 Moorgate London EC2R 6DA	辦公樓	3,151	100%

環境、社會及管治報告

上置集團有限公司(簡稱「本公司」)成立於1993年,1999年在香港聯交所上市(股票代碼HK.1207),現為中民嘉業投資有限公司旗下成員企業。本公司及其附屬分公司(簡稱「本集團」)以房地產開發與物業租賃為主營業務,以中高檔住宅物業以及寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業為主要經營開發方向,項目分布於上海、瀋陽和無錫等地。經過20多年的發展,本集團先後打造了綠洲花園、華府天地、雅賓利等高端房地產品牌,多次被評為「中國房地產百強企業」。2016年11月10日,在第一財經主辦的2016金磚論壇上,上置集團榮獲「2016年度最具價值房地產金融機構」稱號。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》要求,本集團編製了2016年環境、社會及管治報告(「ESG報告」),報告的時間範圍為2016年1月1日至2016年12月31日。本報告從環境和社會兩個大的範疇闡述本集團的可持續發展與社會責任理念,涵蓋本集團主營業務房地產開發與物業租賃主營業務,以及經營性商業物業美蘭湖皇冠假日酒店和高爾夫球場。

本集團董事會(「董事會」)支持本公司對履行企業社會責任所做的承諾,並對本集團的環境、社會及管治策略及彙報承擔全部責任。董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會及管治的風險,並設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。本集團的管理層應向董事會提供有關系統是否有效的確認。為了全面的開展環境、社會及管治的管理,本集團成立了ESG工作組,由集團風險管理部牽頭,形成了包括資產經營部、品質管理部、綜合行政部、成本合約部和財務部等部門在內工作團隊,由各部門負責人直接參與,並指定專人負責開展ESG管理和報告的工作。ESG工作組定期向公司管理層彙報並提出適當的改進建議。

本集團秉承可持續發展的環境、社會及管治的管理方針,致力於為客戶提供安全的綠色節能型住宅,為僱員提供安全健康的工作環境和科學實用的培養計劃,推動建設透明正規的環境友好型供應鏈和積極健康的行業環境。為履行企業應有的社會責任,本集團積極參與各項慈善公益活動。

本集團已經採納政策及程序來評估和改善風險管理和內部監控的職能,公司的董事會對本集團的風險管理和內部監製的系統的設計、實施及監察進行審議。有關詳情,請參閱本公司2016年年報中的企業管治報告。

A 環境

本集團結合數十年項目設計建造經驗,項目規劃設計始終秉承對自然環境負責、因地制宜和精心設計的原則,並將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等與項目定位相融合。本集團堅持可持續發展的理念,嚴格遵守國家的相關法律法規,努力降低經營活動對環境的影響,力求打造綠色的行業環境。



環境、社會及管治報告

A1 排放物

本集團在經營過程中嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》等相關法律法規，對廢氣、溫室氣體、廢水、有害及無害廢棄物等經營活動中的排放物嚴格管控。本集團在《工程管理考核辦法》中對施工總包方進行排放物方面的要求，從源頭杜絕環境污染。本集團在《安全文明施工檢查作業指引》中納入了現場控制揚塵、噪音和水污染等方面的要求。此外，本集團旗下的皇冠假日酒店制定了《酒店污水廢氣排放及噪聲控制管理程序》，以加強酒店運營過程中的環境管理。

本集團的廢氣排放主要來源於建築施工和物業運營過程中的燃料燃燒、施工過程的粉塵排放以及廚房油煙排放等。本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律法規，對產生的廢氣污染採取各種管控措施，如：美蘭湖高爾夫球會所安裝與經營規模相匹配的油煙淨化設備，油煙經專用煙道高空排放，排放口按規定設置在距離居民住宅等敏感建築物20米以上的位置，使得油煙最高排放濃度和油煙淨化設備的最低去除效率符合《飲食業油煙排放標準》(GB18483-2001)的規定。

本集團的廢水排放主要來源於施工過程和物業運營過程中的生產廢水和生活廢水，本集團嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》，對產生的廢水採取對應的管治措施。本集團旗下的酒店每年組織一次由政府批准的由法定資格單位對賓館污水排放的各項指標進行監測，使污水排放符合法律法規及其他要求。高爾夫球場、酒店均採用雨污分流系統，廚房產生的含油廢水須經隔油池或油水分離器處理達《污水排入城鎮下水道水質標準》後排放。

本集團主要溫室氣體排放是施工和運營過程中燃料(如：天然氣)消耗造成的直接溫室氣體排放以及電力消耗造成的能源間接溫室氣體排放。本集團採取各項積極措施，推進綠色生產，加強節能減排，以減少本集團的溫室氣體排放水平。

本集團的固體廢棄物排放包括建築過程的土方和建築垃圾，物業運營過程中產生的生活垃圾、餐廚垃圾以及部分農藥化肥廢包裝等危險廢棄物。本集團將垃圾清理作為安全文明施工管理的考核項納入《工程管理考核辦法》，要求施工單位及時清理和清運建築垃圾。本集團依照《固體廢物污染環境防治法》的規定處理處置生活垃圾；按《上海市餐廚垃圾處理管理辦法》的有關規定處理餐廚垃圾。本集團要求固體廢物分類收集，並委託市容環衛指定的有相關資質的單位進行處理。對於危險廢棄物，本集團依照《危險廢棄物名錄》進行識別，化肥、農藥廢包裝物尋找有資質的單位進行回收處置。針對施工過程造成的廢棄物，公司要求總包方嚴格依據國家及行業的法律法規要求進行合規處置。

A2 資源使用

本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，將對環境負責的態度貫徹到日常運營的每一個細節當中，切實增強員工節約意識，普及綠色運營意識；並要求全體人員積極參與到節水、節電和節能工作中，做到節約人人有責、人人有為。

環境、社會及管治報告

本集團的主要能源消耗為施工和運營過程的電力消耗，水的消耗主要是施工和運營過程的生活用水。為了切實貫徹落實科學發展觀，切實加強節能管理，推動建設綠色產業鏈，本集團積極督促總包方以及項目公司在施工過程中節約能源和水，並將其納入《工程考核管理辦法》。

本集團內部加強對自身運營過程中能源消耗的監控。以皇冠假日酒店為例，酒店專門制定了《酒店節能、節電、節水管理規章制度》，對節電、節水和資源節約做出了相應的管理規定。



節電管理制度

- 節約照明用電，酒店內外使用節能燈，白天充分利用自然光，夜間盡量減少照明燈數量，杜絕長明燈；
- 節約辦公設備用電，不使用時設置節電模式，新購買的用電設備必須達到規定的能效標識，非工作時間，要及時關閉用電設備；
- 加快用電設備改造，因地制宜進行節電改造，確保非節能燈和其他高能耗設備逐步改造或更新。



節水管理制度

- 注重洗手間用水節約：加強用水設備的日常維護管理，避免出現「長流水」現象；
- 注重綠化的節約用水：提倡循環用水，綠地用水盡量使用雨水或再生水，推廣噴灌、微灌、滴灌等節水灌溉方式，禁止用自來水涌灌；
- 加強設施維修改造：經常對供水設施進行檢修，認真進行管網檢查，發現問題及時檢修，杜絕跑滴漏現象；
- 定期觀測定量分析：安排專人定時定期抄錄水錶，即比較分析用量，發現情況異常，立即採取有效措施。



資源節約管理制度

- 規範辦公用品採購程序，嚴格審批和控制辦公用品發放數量，鼓勵重複利用，做好辦公廢紙的回收，設立定期回收制度；
- 節約通信費用，根據工作需要，正確選擇固定電話、移動電話、和普通郵件等通訊方式。
- 合理安排工作，盡量減少使用機動車，以節約油費、過路費等。

環境、社會及管治報告

A3 環境及天然資源

本集團的主要環境及天然資源影響已經在A1排放物和A2資源使用中闡述。此外，本集團旗下的美蘭湖高爾夫球場在日常經營中需採用農藥與肥料，為保護球場附近生物多樣性、避免對環境及天然資源造成影響，本集團力爭把環境保護問題減少在最低，制定了一系列管理措施，包括：

- 嚴格控制農藥和肥料的發放與回收，農藥和肥料的發放由直屬主管負責監管，並採用環境友好型農藥產品；
- 對廢農藥空瓶和肥料袋等分類存放並交由專業機構進行處理；
- 定期定點的對球場內的水質、土質採樣，送到專業的檢測部門檢測，發現問題及時處理；
- 加強環保宣傳和培訓，增加員工環境保護意識。

B 社會

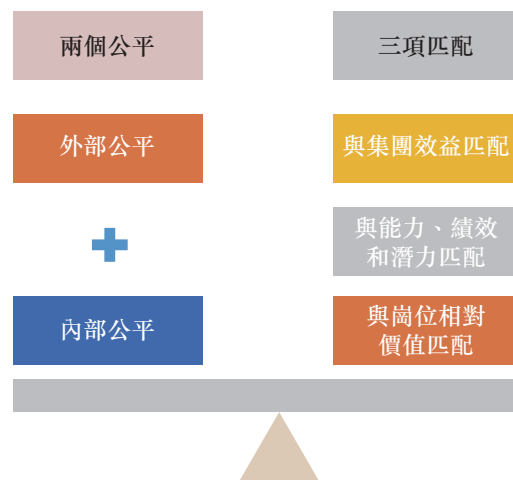
本集團立足紮實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同的發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光和向上的工作氛圍。通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境和持續豐富員工活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。

B1 僱傭

本集團堅信人才是集團重要的資產。依據《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規的要求，本集團制定了《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》、《上置集團有限公司招聘管理辦法》、《上置集團員工績效考核管理辦法》和《上置集團職位職級管理辦法》等一系列制度。

薪酬管理

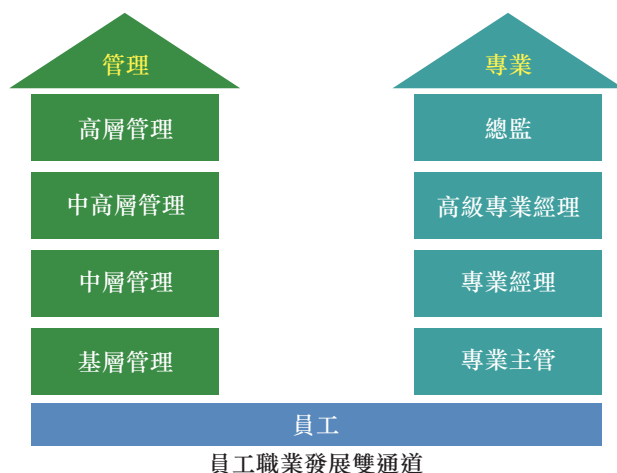
本集團薪酬由總現金薪酬和中長期激勵兩部分組成；總現金薪酬分為固定薪酬和變動薪酬兩個部分；中長期激勵主要有跟投、虛擬股權分紅和股權等。為建立科學、系統和公正的薪酬管理體系，本集團建立了規範的薪酬體系，制定了《上置集團薪酬管理制度》，規定本集團薪酬發放依照「兩個公平」和「三項匹配」的原則，「兩個公平」即內部公平與外部公平，外部公平是集團的薪酬水平與行業其他企業相比要有競爭力，內部公平是集團內部薪酬水平要體現崗位價值和個人技能；「三項匹配」即個人薪酬與崗位相對價值相匹配、個人薪酬與能力、績效和潛力相匹配以及薪酬總額與集團效益相匹配。



環境、社會及管治報告

招聘、晉升及解僱

為規範招聘工作，建立專業化、職業化的人才引進機制，進一步增強公司人才隊伍實力，實現可持續性發展，本集團制定了《上置集團有限公司招聘管理辦法》。依據規劃先行、廣獵嚴入、人崗匹配和公正透明的原則，貫徹以人力資源為指導的招聘流程，招聘渠道廣泛且能吸引高潛人才，崗位選拔公正統一，唯才適用。同時，本集團內部設置「伯樂獎」，鼓勵員工積極推薦業界同行或有合作經驗的第三方人選；待推薦人選獲得錄用且試用期滿轉正後予以推薦人現金獎勵。本集團還建立了人才庫，將錄用審批材料按年度、專業和部門等索引分類並歸檔管理，未錄用應聘簡歷按專業學歷等索引分類納入人才庫。



員工晉升方面，根據經營管理的現狀，結合戰略發展的重點需要，本集團將職位序列設定為管理和專業技術序列，員工由單一管理通道向具有管理和專業技術人員的雙軌道職業發展路徑轉換。

本集團制定了完整的《上置集團員工離職流程》，規範離職程序，保障員工權益和公司權益均不受侵犯。

工作時數

本集團實行每周四十小時工作制，並執行法定節假日及休息日制度，因工作需要進行的加班，需經部門負責人同意，填寫《員工加班審批單》並經部門負責人簽字審批後生效。

假期

本集團員工依法享有國家規定的假期，具體實行規定根據國家或公司所在地相關法律政策調整，包括：法定假日、婚假、產假、哺乳假、病假、醫療假、喪假、工傷假及年休假等。

平等及多元化

本集團堅持平等用工，《上置集團員工績效考核管理辦法》中規定，績效評估堅持公平公開原則，即績效評價人應公正無私，對同類別的績效被考核人使用相同的考評標準，做到全方位、客觀和公正的考核與評價，考核過程應公開透明，考核結果需經考核雙方簽字確認。

同時，《上置集團有限公司招聘管理辦法》要求招聘須嚴格遵守以下工作紀律：招聘工作應公開、公平、公正，不得事先內定人選；招聘面試小組成員應客觀公正，不得對面試人員存有歧視或偏見。

環境、社會及管治報告

其他待遇及福利

本集團除法定節假日、年休假等其他社會保險和住房公積金外還為員工提供年度體檢、防暑降溫費、餐補、交通補貼、通訊補貼和生日福利等員工福利。

案例：2016年上置集團瀋陽華府舉辦聖誕節員工活動

2016年12月23日，上置集團瀋陽華府綜合管理部舉辦聖誕員工活動，以感謝這一年來所有員工的辛勤努力與付出，提升員工士氣，加強內部溝通，促進員工關係的進一步融洽，同時進一步擴展企業文化的內涵。

B2 健康與安全

作為一家負責任的房企，本集團致力於降低工作場所的職業健康及安全風險，不斷完善員工健康及安全方面的制度與日常管理，為所有員工營造安全、健康和舒適的工作環境努力。

施工安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等相關法律法規及安全管理相關的要求，強化紅線意識，堅守安全底線，持續完善安全管理體系，持續提升安全管理績效。本集團要求每個施工現場制定安全管理目標，規定並考核安全生產，建立安全生產責任制，制定安全技術規程，配置符合要求的專職安全員，並將安全措施考慮到施工組織設計中；同時要求施工現場員工進行三級安全教育、管理人員按規定進行年度安全培訓、班前安全交底記錄、定期檢查特種作業上崗證和建立工傷事故管理檔案。

根據《建築施工安全檢查標準》(JGJ59-99)和《建設工程施工現場消防安全技術規範》(GB50720-2011)的要求，本集團制定了《安全文明施工檢查作業指引》，要求項目公司依照《安全文明施工檢查作業指引》規定的內容每月至少進行一次由工程分管負責人牽頭組織，總包和監理單位的現場負責人參加的現場安全文明施工檢查，做好檢查記錄，完成檢查整改工作和資料的閉合。檢查項目覆蓋到施工現場的各個角落，包括文明施工、施工電梯、塔吊、施工機具、腳手架、基坑支護及模板工程、水電安裝和消防安全等，並列出了包括漏電跳閘不靈敏等78項危險源以及對應的危險源清單，方便逐一進行核對及排查。檢查結果以評分形式體現，評分不理想的現場要求監理單位發出停工通知，直至施工單位整改完成通過檢查後方可復工。

運營安全

本集團遵守《中華人民共和國職業病防護法》等有關健康安全法律法規，為員工提供安全、健康和環保的工作環境，並承諾給員工提供有關的教育和培訓，培育員工健康、安全和環保意識。

環境、社會及管治報告

在《員工手冊》中，本集團對員工的安全與健康作出了要求，要求在工作期間，員工需認真執行有關安全生產方面的規章制度，切實履行自己的安全職責，服從管理，配合做好安全檢查，並有義務制止他人的任何不安全行為和報告隱患，員工亦有權拒絕違反安全生產規定的違章指揮。

本集團針對辦公環境下可能存在的員工健康安全風險加以識別，如火災、意外傷害和電梯故障等，採取有針對性的應對措施，對員工加強培訓和教育。本集團要求員工勿將危險物品帶入辦公區域，禁止將引火性物資丟入垃圾箱，紙張等易燃可燃物應遠離電源。本集團制定了人身事故的急救處理程序，採取科學的傷員急救措施，保護員工的身體健康。

運動健身

本集團積極組織員工開展各項有益於身心的運動比賽，鼓勵員工積極參與體育健身活動。

案例：瀋陽團隊員工足球友誼賽

2016年10月，瀋陽團隊開展了2016年度足球友誼賽活動，通過本次活動，增進了瀋陽團隊成員之間的兄弟情，傳遞了健康、陽光的生活態度。

B3 發展及培訓

員工是企業成功的關鍵所在，本集團為員工締造一個公平公正的工作環境。在人才培養及選用方面，本集團通過持續不斷的員工培訓，激發員工潛能，不斷提升隊伍的整體素質。本集團通過不斷完善人才梯隊建設，保持人工效能和人力資源綜合效益的行業領先優勢，全面保障和推動公司戰略目標的實現。

為促使新員工明確崗位工作流程，協助其快速進入工作角色，承擔工作任務，本集團制定了《新員工培訓管理辦法》，用以規範新員工培訓工作。通過培訓，本集團向新員工通報各類相關的政策，展示企業文化和長遠的規劃，給予員工工作信心，幫助員工明確發展路徑，樹立職業發展目標。



案例：本集團2016年度新員工拓展活動

為了提高團隊凝聚力，促進新員工之間的溝通與交流，本集團於2016年12月組織本集團本部各職能部門以及各經營單位關鍵崗位新員工開展了2016年度下半年新員工拓展培訓，通過內訓的形式為新員工搭建了熟悉彼此的平台，協助其增進感情，為後續工作開展和團隊協作打下良好的基礎。

環境、社會及管治報告

此外，2016年內，本集團組織開展了各類職業技能培訓(如房地產營運管理及趨勢培訓、營改增和高頓財務培訓等)、素質拓展(如拓展培訓等)以及制度宣貫類培訓(制度培訓、信息披露培訓等)。

案例：本集團開展年度團隊拓展培訓活動



2016年5月，本集團在蘇州東山舉行主題為「堅定信念團結協作共創佳績」的年度團隊拓展活動，共計78人參加此次培訓活動。



B4 勞工準則

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》和《禁止使用童工規定》等相關法律，堅決杜絕使用童工和強制勞工。為進一步加強相關工作，本集團聘用第三方公司對每位員工進行僱員背景調查並形成報告存檔，用以避免員工學歷和年齡造假，進一步杜絕聘用童工。此外，本集團確定了四十小時制的工作時間，規定了加班申請制度，避免違反勞工準則，並在《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》中進一步規範，切實維護員工權益。

B5 供應鏈管理

本集團持續為市場提供高性價比高品質的產品與服務，一貫秉持可持續發展的產品責任理念，與供應商通力合作，通過對整個房地產開發全價值鏈精細管控，從設計、建造、推售以至全過程的客戶服務，為客戶創造價值。

本集團制定了《上置集團邀請招標操作細則》，規範邀請招標流程，明確邀請招標權責劃分，提高合同簽約質量，實現合約規劃預控，保障工程開發建設，有效控制簽約成本；並制定《上置集團招標採購管理辦法》，編製了一系列模板規範招標過程，包括招標圖紙會簽記錄、現場踏勘及答疑記錄表、招標答疑恢復、開評標記錄表、澄清質詢記錄、技術評分表及技術標評標報告等。為規範競爭性談判流程，本集團制定了《上置集團簡易招標操作細則》，根據施工類、供貨及安裝類(如鋼結構、鋁門窗等)、設備供應類(包含設備公英釐裝類)、設備供應代理商類、監理類、設計類及其他類等設計了不同的供應商資格評審通用表單和評標標準。

同時，本集團在招標文件中納入安全責任協議書、履約保函和廉潔協議，並對施工分包商提出環境、健康和 safety(EHS)方面的要求，如：要求施工道路整潔乾淨、主幹道兩側排水溝符合規範、安全防護措施規範、配備安全員及安全標示、施工現場封閉管理和安全生產等，逐步將安全和環保的可持續發展理念深入、內化到各業務環節。

環境、社會及管治報告

B6 產品責任

本集團嚴格遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》和《建設工程質量管理條例》等國家和行業的相關法律法規，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精細化的管理領先於同行，為客戶提供專業化和個性化的服務，在當前房地產市場日益激烈的競爭中，從規劃設計到施工層層把控，從精裝修工程的穩步推進到項目交付前後精心安排，積極建立煥然一新的品牌形象。

綠色的設計理念

本集團秉持可持續發展的建築設計理念，制定了《項目設計管理條例》，在方案設計中鼓勵科技進步和方案創新，鼓勵探索新技術和新材料，應用新的設計理念，營造綠色生態健康的居住環境。此外，本集團在積極推進以「標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、成品化裝修、信息化管理」為特徵的建築產業現代化，穩步推進建築單體的裝配率和成品住房率，提高綠色建築星級標準，推動建築業發展方式轉變和結構調整，提高發展質量和效益。

嚴格的產品標準

為提高各在建工程項目的質量管理要求，統一質量標準，本集團制定並執行了一系列制度規範，用以規範施工管理中發生的零星事件。為加強建設項目工程質量通病的防治工作，落實關鍵節點質量管理責任人，通過加強關鍵節點質量檢查和驗收，降低質量通病發生率，減少客戶投訴，本集團制定《工程質量關鍵節點檢查作業指引》，要求各項目公司建立項目檔案，檔案包括勘察、設計、施工和監理從開工到竣工驗收全過程中形成的文檔，具有歸檔保存價值的文字、圖紙、圖表及聲像等。此外，為保證施工質量，本集團制定了一系列制度，如《建設工程質量控制要點》、《項目工程管理工作考核辦法》、《工程施工檔案管理辦法》、《項目工程計劃管理條例》和《現場簽證管理作業指引》等，以提高各建設工程項目的質量管理要求，細化鋼筋混凝土結構、抹灰工程、門窗工程、吊頂工程、電氣照明工程和通風空調工程等15個方面的質量控制要點，尤其是對環境污染控制要點如氫、甲醛、苯等污染物明確了控制要求並設定了目標值。

環境、社會及管治報告

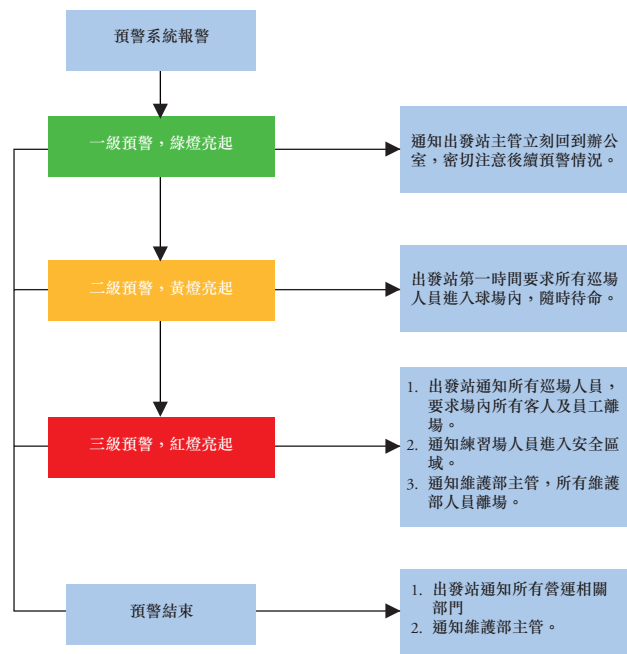
本集團頒布了《項目竣工及交房管理辦法》，規定項目竣工時，分別由設計單位、施工總承包單位、各施工分包單位及監理單位派員組成「竣工驗收小組」。根據實際情況組織自檢，然後報政府質檢部門進行竣工驗收，並由竣工驗收小組督促監理單位組織工程預驗收，對存在的質量和材料等問題督促承包商進行整改，整改後的工作再次組織進行自檢；同時分別由物業公司、營銷部門和工程部組成「交房驗收小組」，核查項目交房前的各種基本條件，如是否按照圖紙要求施工完整、項目現場建築垃圾是否清理乾淨、隱蔽工程是否有驗收證明、設備測試及檢測報告等相應資料是否齊全，必要時還應檢查承包商的自評報告，依據項目所在地的管理規定和與物業公司的約定協商執行，並要求各項目參照當地政府建設部門的竣工驗收規定執行。

本集團制定了嚴格的房屋交付標準，驗房指引表中對公共空間、入戶空間、裝飾部件、門窗、廚房空間、起居空間部品、保潔和讀表等共計 43 小項 99 子項的交房標準進行了規範，按交樓標準進行房屋移交驗收，保障房屋的質量。

貼心的客戶保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，為最大程度保護客戶的合法權益和信息安全，本集團發布了《客戶信息管理制度》和《退定、退房管理作業指引》等相關制度，要求各個經營單位辦公室就各業務單元上報的客戶信息制定密級界定，經營單位間互相調閱客戶信息時需根據密級界定及客戶信息權責，並通過相關的審判；同時要求各個經營單位不得保留任何形式的紙質客戶信息，特殊情況需經經營單位負責人批示後方可打印；對客戶的電子信息，要求相應的設置權限，發現他人泄露或有可能泄露客戶信息的行為，員工有義務阻止，管理人員有義務立即採取補救措施，避免或減輕損失。同時，本集團按年度投放客戶滿意度調查問卷，為更好的服務客戶服務。

本集團旗下高爾夫球場為避免雷電事故，將「安全大於一切」的原則落到到實處，要求公司所有員工清楚雷電預警具體操作流程。球場的兩套雷電預警設備對雷電預測分三個等級並伴有警鈴，球場針對每個級別的預警制定了操作流程。



環境、社會及管治報告

嚴謹的品牌管理

在品牌管理工作中，本集團遵守《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規，致力於塑造對社會、客戶和員工負責的綜合性房地產金融集團形象。本集團制定了《關於加強品牌管理相關工作的通知》，規定建立新聞報送制度，通過管理創新、工程進展、營銷管理、成本合約、風控管理、資產經營、戰略運營、財務管理、制度建設及人才培養等方面推進工作。本集團要求各經營單位在對外宣傳，特別是文稿及物料內容中，注意規範並統一宣傳口徑，各類宣傳材料均需要通過內部審核和批准後方可對外發佈。

同時，為加強本集團商業秘密保護工作，增加員工的保密意識，保護公司利益和保守商業秘密，根據《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，本集團制定了《上置集團有限公司保密管理辦法》，要求員工在與公司簽訂勞動合同時，應同時簽訂保密協議，明確保密內容、權利與義務、協議期限及違約責任等。

B7 反貪污

本集團遵守《中華人民共和國集團法》、《中華人民共和國招標投標法》、《工程建設施工招標投標管理辦法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》和《中華人民共和國反洗錢法》等法律法規，積極倡導並要求各級公司領導及員工自覺保持守法、廉潔、誠實、自律和敬業的個人操守，從思想教育、制度防範和行為約束三個方面構建起完善的防腐機制，全體員工特別是管理人員要牢固樹立廉潔意識、紀律意識和底線意識。

為維護正常生產經營秩序，有序推進各項工作，健全公司監察舉報工作，本集團制定了《上置集團監察舉報管理制度》，明確了本集團所有員工以及業務往來單位人員可通過本集團監察舉報專用郵箱 jcjb@sre.com.cn 反映各類影響本集團正常經營的問題，監督集團及下屬控股、參股公司內所有違反國家法律法規和公司相關管理制度的行為，危害公司正常利益的行為，尤其關注招投標、物資採購、財務資金管理、重大投資管理、選人用人、工程簽證管理、商業運營管理、拆遷管理和營銷管理等關鍵環節損害公司利益的行為。

本集團要求員工簽署《廉潔協議》，提高員工職業素質和職業道德水準，防範經營道德風險。同時，為貫徹實施反商業賄賂的相關法律法規，維護公平競爭和當事人的合法權益，防止不正當行為的發生，本集團在供應商招投標文件中加入《履約保函》和《廉潔協議》，要求甲乙雙方共同遵守廉潔承諾。

案例：本集團黨支部開展「參觀一大會址重溫入黨儀式」活動

2016年11月25日下午，本集團黨支部開展「參觀一大會址重溫入黨儀式」活動，共20餘名黨員參加活動，進一步提升了員工黨員的黨性意識和帶頭意識，有利於大家凝聚精神，共同推進本集團轉型發展。

B8 社區投資

企業作為社會的一個單元，他的發展與社會的進步休戚與共。本集團在不斷創造經濟價值的同時，也深感社會責任的重大，時刻要求自己牢讓作為上市企業肩負的社會責任，要求全體員工踐行對客戶的承諾，將公司資本積聚與社會價值積澱、公司興盛與國家強盛緊密聯接在一起，注重自身在社會整體中價值的提升，通過積極參與公益事業回饋社會，為國家進步和社會和諧貢獻積極力量。

為規範公司的慈善與公益活動，以更好回饋社會，本集團制定了《上置集團慈善與公益活動管理辦法》。本集團定期評估公司的業務活動和社區利益之間的關係，積極採取有效措施，在企業發展的同時，結合房地產開發、投資公司的業務特點，以多種形式向社會提供具有品牌特色的各項公益活動，從多方面促進社會發展與進步，盡到企業公民應盡的社會責任。

2016年12月，本集團在本部開展了「送溫暖、獻愛心」的捐贈衣物活動，募集成人和孩子的禦寒衣物。活動受到了本部員工的熱烈響應，大家積極參與，三天時間便募集了大量的衣物，並統一寄給了藏區牧民，讓他們在冬日感受來自上置的暖暖的愛心。

董事及高級管理層

董事

執行董事

賀斌吾先生，68歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事及本公司主席。彼亦為本公司之提名委員會及投資委員會主席。賀先生於房地產開發方面擁有逾20年經驗。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自1987年起擔任多個職務，包括出任方興實業有限公司董事兼副總經理、上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司、上海銀匯房地產發展有限公司及上海星外灘開發建設有限公司的董事總經理。自2004年6月至2015年8月，賀先生擔任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)的執行董事兼副總裁。

彭心曠先生，41歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事及本集團行政總裁。彼亦為本公司之投資委員會成員。彭先生於房地產行業擁有豐富的經驗。彭先生於2014年取得湖南商學院銷售管理學士學位，並已取得中南大學行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。彭先生於過往曾擔任多個職務，包括梅溪湖投資(長沙)有限公司董事長、長沙青竹湖管委會之項目建設部部長、規劃建設局局長及副主任、湖南湘江新區項目建設部副部長、長沙梅溪湖實業有限公司執行董事兼總經理及先導公共設施公司董事長。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

陳東輝先生，43歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。陳先生為中國人民大學會計系博士，現任中民嘉業投資有限公司總經理。陳先生先後擔任中國人民保險公司研究發展中心戰略研究室副主任、主任，中國人民財產保險股份有限公司財會部副總經理、總經理，中國人民財產保險股份有限公司江蘇省分公司副總經理，中國出口信用保險公司計劃財務部總經理，中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。於2015年9月至2016年5月期間，陳先生擔任中民築友科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：726))首席財務官及自2016年6月28日起，陳先生獲委任為中民築友科技集團有限公司的非執行董事。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的執行董事。

陳超先生，37歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。陳先生現任中民嘉業投資有限公司的首席風險官。陳先生於2002年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中華人民共和國註冊會計師資格。於加入中民嘉業投資有限公司前，陳先生曾從事審計及財務諮詢工作且曾擔任多個職務，包括安永(中國)財務諮詢部聯席總監及畢馬威(中國)的審計經理。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的非執行董事。

施冰先生，33歲，於2015年7月17日獲委任為執行董事兼本公司副主席，並於2015年12月4日不再擔任本公司副主席但留任執行董事。施先生持有美國南加州大學會計學學士學位。施先生擁有超過九年的房地產開發及企業經營管理經驗。彼於2007年12月獲委任為中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)(聯交所上市公司，股份代號：1278及新加坡上市公司(已於2017年2月17日除牌)，股份代號：D4N.SI)之執行董事，於2014年3月辭任所有中國新城鎮之職務及於2016年8月12日再獲委任為中國新城鎮之執行董事。彼為本公司主要股東施建先生的兒子。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

董事及高級管理層

朱強先生，37歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。彼亦為本公司之投資委員會成員。朱先生現任中民嘉業投資有限公司的首席投資官。朱先生於2002年取得同濟大學管理工程學士學位及於2005年取得技術經濟及管理的碩士學位。朱先生於房地產投資及開發方面擁有逾十年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙梅溪湖金悅置業有限公司總經理、方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)投資發展部高級投資經理、中國金茂集團投資管理部投資主管及雲峰集團總經辦產業分析師。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

秦文英女士，53歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。秦女士於1986年7月取得復旦大學哲學學士學位及於2004年4月取得復旦大學高級工商管理碩士學位，持有國家人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理師資質，國資委頒發的高級政工師資質。秦女士長期在房地產的開發及酒店管理、物業管理方面擁有逾二十年的人力資源和企業文化建設及運營管理、監督管理的經驗，且曾擔任多個職務，1998年加入中化集團，1998年至2010年間任中國金茂(集團)股份有限公司(現為金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股份編號：6139))總裁辦公室副主任、人力資源部總經理、工會副主席、監事，2010年5月任方興地產(中國)有限公司工會主席、黨群工作部主任、紀檢監察室主任(現為中國金茂控股集團有限公司)(股份代號：817)，2014年8月任中國金茂上海區域公司副總經理，2015年8月任中化國際控股(股份)有限公司(於上海交易所上市)紀委書記(股份代號：600500)。

獨立非執行董事

卓福民先生，65歲，於2010年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於1983年畢業於上海交通大學機電分校，並於1997年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於2002年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，2008年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300238)的董事及分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，前股份代號：FMCN，現已私有化)的獨立董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的獨立董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任申銀萬國(香港)有限公司(現為申萬宏源(香港)有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事及中華企業股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600675)的獨立董事。卓先生於2015年9月起獲委任為華東建築集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600629)的獨立董事，於2016年1月起獲委任為分眾傳媒信息技術股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027)的獨立董事及於2016年3月起獲委任為國藥控股股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1099)的獨立非執行董事。

陳尚偉先生，63歲，於2012年7月10日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於1977年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。彼為加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。彼於1977年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於1988年成為合夥人。其後，彼於1994年加入安達信會計師事務所中國／香港辦公室任職合夥人。在2002年7月至2012年6月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國／香港辦公室合夥

董事及高級管理層

人。陳先生曾於1998年至2001年間擔任聯交所上市發行委員會委員，亦曾於1998年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於1996年至1999年，陳先生成為香港會計師協會（「協會」）之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。陳先生現為北京暢游時代數碼技術有限公司（納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU）的獨立非執行董事。自2016年5月9日起，陳先生正式出任為中信証券股份有限公司（一家於聯交所（股份代號：6030）及上海證券交易所（股份代號：600030）上市的公司）的獨立非執行董事。於2016年4月29日，陳先生辭任SPI Energy Co., Ltd.（一家於納斯達克上市的公司（股份代號：SPI））的獨立非執行董事。

馬立山先生，65歲，於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生於1975年畢業於中華人民共和國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型糧油、食品合資加工企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事及總經理等高級管理層職位。自1996年1月，馬先生出任中國食品有限公司（「中國食品」）（聯交所上市公司，股份代號：506）的執行董事。自1997年5月至2003年6月，馬先生為中國食品執行董事、總經理，並自2002年4月至2003年6月，出任中國食品執行董事總經理。於2000年，馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。馬先生曾於2003年6月至2005年7月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。自2008年6月至2009年1月，馬先生為神州資源集團有限公司（現為易生活控股有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：223）的執行董事。自2008年3月至今，彼為銀基集團控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：886）的獨立非執行董事。自2009年8月至今，彼為融創中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1918）的獨立非執行董事。自2010年9月至2012年8月，彼亦為昊天能源集團有限公司（現為昊天發展集團有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：474）的執行董事、行政總裁兼主席。自2012年8月至2016年8月，彼為昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生自2016年6月28日起獲委任為中民築友科技集團有限公司（一家於聯交所上市的公司（股份代號：726））的獨立非執行董事及自2016年8月19日起獲委任為華融國際金融控股有限公司（一家於聯交所上市的公司（股份代號：993））的獨立非執行董事。

韓根生先生，62歲，於2016年10月12日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。彼在企業管理方面擁有豐富的經驗。韓先生於1978年畢業於上海海事大學遠洋運輸業務學士學位。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括出任中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中國化工進出口總公司石油二部總經理、中國中化集團公司副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中國中化股份有限公司總經理及中化歐洲集團公司總經理。韓先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司（一家於聯交所上市的公司（股份代號：3639））的獨立非執行董事。

高級管理層

顏建南先生，45歲，於2016年6月加入本集團任副總裁。顏先生於1994年取得上海交通大學技術經濟的學士學位、1997年取得上海交通大學結構工程的碩士學位及於2014年取得復旦大學政治經濟學的博士學位。顏先生自1997年起，在中國建設銀行上海分行工作6年及在中國民生銀行工作11年。在民生銀行工作期間，曾先後擔任過產品經理、客戶經理、支行副行

董事及高級管理層

長、地產金融事業部上海分部市場副總監、支行行長、上海分行私人銀行部總經理、公司銀行部總經理。於2014年底加入中國民生投資股份有限公司，負責社區金融板塊創辦，曾擔任過中民物業有限公司副總裁、中民融家資產管理有限公司總經理、北京鑫恒保險經紀有限公司董事長、中民財富管理(上海)有限公司總經理等。

呂贊先生，41歲，於2016年加入本集團任副總裁。呂先生於2000年取得同濟大學工商管理的學士學位及於2012年取得上海財經大學金融學的碩士學位。呂先生於房地產投資及開發方面擁有逾10年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任中國金茂控股集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：817)長沙公司副總經理、金茂投資(長沙)有限公司營銷策劃部總經理、也曾任復地集團營銷策劃、戴德梁行、誠品房地產等公司任職。

馬大愚先生，55歲，於1999年6月加入本集團，目前任副總裁。馬先生於1983年畢業於上海同濟大學，獲建築專業學士學位，1998年取得房地產專業高級工程師證書，2005年取得美國普林斯頓大學工商管理碩士學位。馬先生曾於上海冶金設計研究院從事建築設計並擔任團委書記，於上海金橋出口加工區開發公司擔任工程部經理，於上海東展房地產發展有限公司擔任副總經理，加入本集團後，曾任旗下多家附屬公司的高級管理人員，並於2015年2月5日至2015年12月2日擔任本集團執行董事。

彭家輝先生，47歲，於2016年6月14日獲委任為本公司之公司秘書。彼擁有25年財務管理、企業融資及公司秘書專業的工作經驗。彭先生持有香港理工大學公司管治碩士學位、工商管理(會計學)學士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。彭先生亦為香港獨立非執行董事協會之法規委員會委員。

宗式華先生，35歲，碩士研究生學歷，高級會計師，審計師，現任本集團首席財務官。宗先生於2003年取得南通大學經濟學學士學位，2013年取得上海交通大學大學會計碩士學位，並於2014年取得復旦大學工商管理碩士學位。彼於2003年在江蘇皋審會計師事務所從事審計工作，於2004年至2007年擔任上海中融國際商城有限公司、上海中融物業管理有限公司財務經理，於2007年擔任中融控股集團財務副總監(主持工作)、稅務總監一職。彼於2015年加入中國民生投資股份有限公司擔任中民外灘房地產開發有限公司財務總經理職務。彼於2015年12月加入本集團任財務資金部總經理，並於2016年5月1日獲委任為首席財務官。宗先生在房地產開發與投資、物業租賃和發展的會計實務方面擁有逾13年從業經驗。

董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈本集團截至2016年12月31日止年度之年報及經審核之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國內地已發展市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。其主要子公司、合營企業及聯營企業的主要業務分別載於合併財務報表附註49、22及21。

分部資料

截至2016年12月31日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之收入及利潤或虧損之詳情載於合併財務報表附註4。

業績

本集團截至2016年12月31日止年度的業績詳情載於合併損益及其他綜合收益表。本公司董事會(「董事會」)並無宣派中期股息。董事會並不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於合併財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及合併財務報表附註50。

可供分派儲備

根據百慕達1981年公司法計算，於2016年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備(2015年：無)。可作繳足紅股分派的股份溢價賬的結餘約為人民幣50.46億元(2015年：人民幣50.46億元)。

股本

本公司的股本變動詳情載於合併財務報表附註30。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第5頁。

董事會報告

業務審視

本集團截至2016年12月31日止年度的業務審視資料載於本年報「董事會主席報告書」及「管理層討論與分析」。

優先購買權

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

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2016年12月31日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情分別載於合併財務報表附註17及18。

關連方交易

本集團截至2016年12月31日止年度的關連方交易（亦包括關連交易）的詳情載於合併財務報表附註45。

關連交易

2016年3月18日，啟展投資有限公司（「啟展」）與長城國富置業有限公司（「長城置業」）訂立《股權轉讓協議》，據此，啟展同意出售、而長城置業同意購買上海斯格威大酒店有限公司（「上海斯格威」）56%股權，對價為人民幣643,104,000元。

長城置業是上海斯格威的主要股東，故是本公司的關連人士，所以根據《上市規則》第14A章，售股交易亦構成本公司一宗關連交易。由於長城置業僅因其與上海斯格威的關連而成為關連人士，因此根據《上市規則》規定，屬於附屬公司層面的關連人士，基於《上市規則》第14A.101條，售股交易只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准等規定。有關該關連交易的詳情於本公司2016年3月18日之公告內披露。

於2016年4月20日，本公司、中國新城鎮發展有限公司（「新城鎮」）及上置投資控股有限公司（「上置控股」）簽訂了《收購交易主協議》，據此，新城鎮已（其中包括）有條件同意出售或促使出售、而本公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產。根據《收購交易主協議》，收購交易的對價為現金人民幣1,315,198,723元。

於2016年4月20日，各董事經一切合理查詢後，據其所知所悉及所信，（a）上置控股為新城鎮的股東，持有新城鎮已發行總股本約14.91%；且（b）新城鎮（作為目標資產的出售方）及其最終實益擁有人（上置控股除外）均為本公司的獨立第三方。此外，上置控股持有本公司已發行股本約14.05%，是本公司主要股東，因而是本公司的關連人士。雖然作為出售方的新城鎮

董事會報告

與作為買方的本公司雙方買賣目標資產一事並不構成本公司的關連交易，但基於上置控股有所參與，故為確保企業管治得宜，本公司將視收購交易整體為本公司的關連交易。有關該關連交易的詳情於本公司2016年4月20日之公告內披露。

董事

於本年度內及於年報公佈之日，董事為：

執行董事

賀斌吾先生
彭心曠先生
陳東輝先生 (於2016年6月6日獲委任)
陳超先生
施冰先生
朱強先生
秦文英女士 (於2016年6月6日獲委任)
王自雄先生 (於2016年6月6日辭任)
趙曉東先生 (於2016年6月6日辭任)

獨立非執行董事

卓福民先生
陳尚偉先生
馬立山先生 (於2016年3月31日獲委任)
韓根生先生 (於2016年10月12日獲委任)
楊超先生 (於2016年1月1日退任)
郭平先生 (於2016年10月12日辭任)

本公司已獲得各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事獨立。

根據本公司細則第86(2)、87(1)及87(2)條，賀斌吾先生、彭心曠先生、陳超先生、施冰先生及韓根生先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第37至40頁。

董事會報告

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於2016年中期報告作出披露以來及直至本公司本年報日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
陳東輝先生	自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：3639)的執行董事
陳超先生	自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：3639)的非執行董事
韓根生先生	自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：3639)的獨立非執行董事
陳尚偉先生	由2016年11月1日起，其董事薪酬由每年330,000港元轉為每年360,000港元
馬立山先生	由2016年11月1日起，其董事薪酬由每年300,000港元轉為每年360,000港元

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由本公司薪酬委員會釐定。每位執行董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關年度之經審核合併財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之10%。

董事的酬金詳情載於合併財務報表附註11。

董事的服務合約

擬於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於交易、安排或合約的權益

本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司在財政年結時或截至2016年12月31日止年度內任何時間，並無訂立本公司董事於當中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

董事會報告

董事購買股份或債券的權利

除本報告「股份期權計劃」一節披露外，在本年度任何時間內，本公司或其任何子公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於2016年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之概約百分比
賀斌吾	160,000,000 (附註1)	—	—	160,000,000	0.78%
彭心曠	160,000,000 (附註1)	—	—	160,000,000	0.78%
朱強	120,000,000 (附註1)	—	—	120,000,000	0.58%
秦文英	120,000,000 (附註1)	—	—	120,000,000	0.58%
陳東輝	80,000,000 (附註1)	—	—	80,000,000	0.39%
陳超	80,000,000 (附註1)	—	—	80,000,000	0.39%
施冰	50,000,000 (附註1)	—	—	50,000,000	0.24%
卓福民	—	160,000 (附註2)	—	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 指獲授股份期權所涵蓋的相關股份，該等股份期權為非上市實物交收股本衍生工具。
- (2) 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東的權益

於2016年12月31日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔股權之 概約百分比
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉旻投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
施建	實益擁有人、配偶及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
司曉東	實益擁有人、配偶及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
上置投資控股有限公司	實益擁有人	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的78.56%(繼而於2017年1月減至69.41%)直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉旻投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉旻投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉旻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 嘉順(控股)投資有限公司(中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉旻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司被視為於當中擁有權益)持有的12,500,000,000股股份被抵押予中國一家銀行。
- (3) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司持有的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的2,889,659,128股股份被抵押予Jiahua Investment Limited。Jiang Chuming女士持有Jiahua Investment Limited的全部直接權益。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

董事會報告

股份期權計劃

於2016年6月3日，董事會建議採納新股份期權計劃（「計劃」），該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日（「授出日期」），合計1,073,717,976股新股之股份期權（「股份期權」）提呈予本集團之若干董事及僱員（「承授人」）。每位承授人所得之股份期權有效期為由授出日期起計五年，而且根據以下的歸屬日期歸為三批：(i) 授予每位承授人之股份期權的40%可被歸屬，並可由2016年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；(ii) 額外30%（即最多總共70%）可由2017年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；以及(iii) 餘下的30%（即最多總共100%）可由2018年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使。

每股股份期權的行使價格為0.2132港元，即代表以下之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列每股0.212港元之股份收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列每股0.2132港元之股份平均收市價；及(iii) 股份面值，即0.10港元。

股份期權授予以下之董事：

執行董事	所授出股份期權數目
賀斌吾	160,000,000
彭心曠	160,000,000
朱強	120,000,000
秦文英	120,000,000
陳東輝	80,000,000
陳超	80,000,000
施冰	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條，向以上各名董事授出股份期權已獲獨立非執行董事批准。除上文所披露者外，概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人。

於2016年，並無授予股份期權被行使、註銷或失效。

於期內授出之股份期權使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

該計劃旨在獎勵為本集團作出貢獻之本集團之任何董事或僱員（「合資格僱員」），鼓勵合資格僱員繼續努力，為本公司及其全體股東的利益，提升本公司及股份的價值。

董事會報告

2. 計劃的參與人：

董事會可酌情向合資格僱員授出股份期權。

3. 於2016年12月31日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於2016年12月31日，在計劃下可發行的股份總數不得超過2,056,471,372股，即本公司已發行股本的約10%。

4. 各參與人根據計劃應得之最高配額：

除非獲本公司股東按上市規則規定之方式於股東大會上批准，倘接受該等股份期權會引致在任何12個月期間承授人在行使股份期權（包括已行使及未行使的股份期權）時授予之已發行及將發行之股份總數超過總股份的1%，則董事會不得授予任何承授人股份期權。

5. 在計劃下股份必須行使之期間：

根據計劃的條款，股份期權可行使的期間（「期權期間」）應為董事會通知每位承授人的一段時期（董事會可酌情決定該時期），惟該時期不得超過授出日期起計10年。

6. 決定行使價格的基準：

行使股份期權的每股認購價將由董事會決定，惟無論如何應至少為下列之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列股份的收市價；(ii) 緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及(iii) 於授出日期的股份面值。

7. 計劃之餘下年期：

計劃於其視為根據其條款生效日期後10年內有效及具作用，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。在該期間後並無股份期權將獲授予，惟計劃的條文在其他範疇上繼續具十足效力及作用。尤其是根據計劃的條款，所有在該時期完結已被授予之股份期權需在該時期完結後繼續生效並且可行使。

競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分佈廣泛。於截至2016年及2015年12月31日止年度，並無單獨客戶或在同一控制下的一組客戶帶來的收入佔本集團持續經營業務合計收入10%或以上。年內本集團從五大客戶獲取的收入少於本集團之合計收入的30%。

年內本集團購自5大供應商之購貨額少於本集團之合計購貨額的30%。

董事會報告

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所獲得之公開資料顯示及董事所知悉，本公司一直遵守上市規則之公眾持股量要求。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2016年12月31日止年度經審核全年合併財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於合併財務報表附註2.4之僱員福利內。

核數師

截至2016年12月31日止年度之合併財務報表經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。在即將舉行之本公司股東週年大會上，將提呈一項決議案，續聘其為本公司來年之核數師。

在2016年5月25日，本公司原核數師，安永會計師事務所之任期已到期，而羅兵咸永道會計師事務所於同日獲委任為本公司之核數師。

除上述披露外，本公司於過往3年並無更換核數師。

獲准許彌償條文

根據本公司之公司細則，董事將獲以本公司資產及利潤作為彌償保證及擔保，使彼等不會因彼等之職位或假定職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訟費、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等本身之欺詐及不誠實而招致或蒙受者則作別論。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2017年6月6日(星期二)至2017年6月9日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定本公司股東出席本公司股東週年大會並於會上投票之權利。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，所有已填妥之過戶文件連同有關股票須於2017年6月5日(星期一)下午4時30分前送達香港皇后大道東183號合和中心22樓，本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

代表董事會

主席
賀斌吾

香港，2017年3月27日

企業管治報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的企業管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2016年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。當時之獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2016年度股東週年大會及第一次股東特別大會。

此外，由於楊超先生退任獨立非執行董事，本公司由2016年1月1日起暫時未能符合上市規則第3.10A條的規定，該條文要求本公司的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數最少三分之一。在馬立山先生於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事後，此違規情況已被糾正。

根據上市規則第3.21條，每間上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部為非執行董事。當時之執行董事王自雄先生於2015年12月4日因非蓄意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並已於2016年3月31日不再擔任其成員，以符合上市規則的規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2016年12月31日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至2016年12月31日止年度全年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程序。

董事會組成

於2016年12月31日，董事會成員共有11名，包括7名執行董事，分別為賀斌吾先生、彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士，及4名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

除前述「董事及高級管理層」一節所披露外，董事之間並無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

企業管治報告

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層的工作。在本集團行政總裁帶領下，本公司管理層負責本集團的日常營運。

主席及行政總裁

本公司主席負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及負責所有董事會事宜。本集團之行政總裁負責執行本集團的業務策略及計劃。本公司主席及本集團行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

獨立非執行董事

於2016年12月31日，董事會11名成員其中4名是獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)條至少3名獨立非執行董事及第3.10A條獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及理據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治報告

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於2016年內就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了14次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於截至2016年12月31日止財政年度出席本公司董事會會議、委員會會議、股東週年大會及股東特別大會出席紀錄如下：

		出席次數／會議數目(於董事任期內)						
		董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事								
賀斌吾	(附註1)	13/14		2/2		3/3	1/1	2/2
彭心曠		13/14				4/4	1/1	2/2
陳東輝	(附註2)	2/6					0/0	0/2
陳超		10/14					1/1	0/2
施冰		12/14					1/1	2/2
朱強	(附註3)	13/14				2/2	1/1	0/2
秦文英	(附註4)	5/6					0/0	2/2
王自雄	(附註5)	7/8	1/1		1/1	1/1	1/1	0/0
趙曉東	(附註6)	6/8				1/1	0/1	0/0
獨立非執行董事								
卓福民	(附註7)	12/14	3/3	2/2	4/4	1/1	1/1	2/2
陳尚偉	(附註8)	12/14	3/3		4/4	1/1	1/1	2/2
馬立山	(附註9)	7/11		0/1	2/3	3/3	1/1	2/2
韓根生	(附註10)	1/3	1/1				0/0	0/0
楊超	(附註11)	0/0					0/0	0/0
郭平	(附註12)	10/11	2/2	1/1		1/1	0/1	1/2

附註：

1. 賀斌吾先生於2016年3月31日獲委任為本公司投資委員會主席。
2. 陳東輝先生於2016年6月6日獲委任為執行董事。
3. 朱強先生於2016年6月8日獲委任為本公司投資委員會成員。
4. 秦文英女士於2016年6月6日獲委任為執行董事。
5. 王自雄先生於2016年3月31日停任本公司的審核委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。其於2016年6月6日辭任本公司之執行董事及副主席職務。
6. 趙曉東先生於2016年3月31日獲委任為本公司投資委員會成員。其於2016年6月6日辭任執行董事及本公司投資委員會成員職務。
7. 卓福民先生於2016年3月31日不再擔任本公司投資委員會主席。
8. 陳尚偉先生於2016年3月31日不再擔任本公司投資委員會成員，並調任為本公司薪酬委員會成員。
9. 馬立山先生於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事、本公司薪酬委員會主席及提名委員會及投資委員會成員。
10. 韓根生先生於2016年10月12日獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。
11. 楊超先生於2016年1月1日退任獨立非執行董事職務。
12. 郭平先生於2016年3月31日不再擔任本公司提名委員會及投資委員會成員。其於2016年10月12日辭任獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。

企業管治報告

除定期董事會會議外，本公司主席亦於截至2016年12月31日止財政年度內在執行董事不在場情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事會的會議文件須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對企業管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在適當情況下徵求獨立專業人員意見的程序。

董事會委員會

董事會設立了4個委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。彼等各自之職權範圍已載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行彼等職責。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會。截至2016年12月31日止財政年度，本公司審核委員會由3名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席

卓福民先生－成員

韓根生先生－成員 (於2016年10月12日獲委任)

郭平先生－成員 (於2016年10月12日辭任)

於2015年12月4日，當時之執行董事王自雄先生因無意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並於2016年3月31日不再擔任其成員，以符合上市規則的規定。

本公司審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進方面的任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度財務報表及中期期告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、風險管理和內部監控，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的風險管理及內部監控制度；

企業管治報告

- 考慮董事會授權或自發地對風險管理及內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在本集團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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本集團立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本集團的財務及會計政策和常規。

本公司審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

本公司審核委員會於2016年召開了3次會議，以審閱(其中包括)本集團中期及年度業績、修訂本公司審核委員會之職權範圍及成員變動並審閱其他重大事宜。本公司審核委員會與本公司管理層及外聘核數師檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。本公司審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、財務申報、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第52頁「會議」一節。

本公司審核委員會已與外聘核數師於截至2016年12月31日止財政年度會面3次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與本公司審核委員會之間並無分歧。本公司審核委員會信納外聘核數師能夠履行本公司的審核責任。

本公司外聘核數師獲邀出席會議，與審核委員會商討由審計和財務報告事項衍生的事宜，該會議並無管理層在場。

提名委員會

本公司已設立本公司提名委員會。截至2016年12月31日止財政年度，本公司提名委員會由3名成員組成如下：

企業管治報告

執行董事

賀斌吾先生－主席

獨立非執行董事

卓福民先生－成員

馬立山先生－成員 (於2016年3月31日獲委任)

郭平先生－成員 (於2016年3月31日停任)

本公司提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及本集團行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議，考慮本公司的企業策略及將來所需的技能、知識、經驗及多元化之融合；
- 決定提名董事之政策；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議(如有)供其考慮及審批。

本公司提名委員會於2016年召開了2次會議。本公司提名委員會已審閱董事會之架構、規模、組成及多元化，考慮本公司董事之委任，修訂本公司提名委員會的職權範圍及成員變動。

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載述實現董事會成員多元化的方法。於評估董事會的組成時，本公司提名委員會將考慮政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。在物色及挑選合適董事人選時，本公司提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並實現董事會成員多元化(倘適用)。目前董事會認為其成員配搭平均，而多元化組合亦適合本集團業務發展。本公司提名委員會將探討並協定達成董事會成員多元化之可計量目標(如必要)並向董事會作出推薦以供採納。本公司提名委員會亦將檢討董事會成員多元化政策(倘適用)，以確保其效力及向董事會推薦任何建議修訂以供批准。

董事的提名程序可於本公司網站瀏覽。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第52頁「會議」一節。

企業管治報告

委任、重選及罷免董事

本公司的提名委員會評估馬立山先生及韓根生先生的技能、知識及經驗，彼等於2016年12月31日止財政年度獲委任為獨立非執行董事，並獲一致推薦至董事會以委任為獨立非執行董事。馬先生及韓先生並無參與有關委任彼等之討論。

按照委任書，所有獨立非執行董事任期均為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由本公司提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須退任且當時希望退任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每3年退任一次。退任董事有資格於本公司股東週年大會上由股東重選。

賀斌吾先生、彭心曠先生、陳超先生及施冰先生須根據本公司細則第87條於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，而韓根生先生將根據本公司細則第86(2)條於本公司應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

薪酬委員會

本公司已成立本公司薪酬委員會。截至2016年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會由3名成員組成如下：

獨立非執行董事

馬立山先生－主席 (於2016年3月31日獲委任)

陳尚偉先生－成員 (於2016年3月31日調任)

卓福民先生－成員

執行董事

王自雄先生－成員 (於2016年3月31日停任)

本公司薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司對董事及本公司高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會的公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；

企業管治報告

- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自身的薪酬。

本公司薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或本集團行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

本公司薪酬委員會於2016年舉行4次會議。本公司薪酬委員會已審閱本公司薪酬政策及董事的薪酬待遇，審閱及建議新董事的薪酬，並審閱其他重大事宜。董事不應參與決定其自身薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第52頁「會議」一節。

董事及高級管理層的薪酬詳情載於合併財務報表附註11及45(b)(v)。此外，根據企業管治守則之守則條文B.1.5條，截至2016年12月31日止年度高級管理層的其他成員（董事除外）按組別的年度薪酬如下：

僱員人數

人民幣0元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣3,000,000元	2
人民幣3,000,001元至人民幣7,000,000元	2

投資委員會

本公司已設立本公司投資委員會。截至2016年12月31日止財政年度，本公司投資委員會由4名成員組成如下：

獨立非執行董事

卓福民先生－主席	(於2016年3月31日停任)
陳尚偉先生－成員	(於2016年3月31日停任)
郭平先生－成員	(於2016年3月31日停任)
馬立山先生－成員	(於2016年3月31日獲委任)

執行董事

賀斌吾先生－主席	(於2016年3月31日獲委任)
彭心曠先生－成員	
朱強先生－成員	(於2016年6月8日獲委任)
趙曉東先生	(於2016年3月31日獲委任，並於2016年6月6日辭任)
王自雄先生－成員	(於2016年3月31日停任)

企業管治報告

本公司投資委員會的主要職責包括：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政策及指導對組合的投資；
- 審閱管理層建議組合的財務目標及需要，包括資產配置、風險承擔、投資年期及資本充足性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達致投資目標的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

本公司投資委員會於2016年舉行了4次會議。本公司投資委員會審閱了本公司的投資項目。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第52頁「會議」一節。

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的最新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則守則條文A.6.5條。於截至2016年12月31日止財政年度，董事已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事姓名	題目	
	法律、規管及 企業管治	董事的角色、 職能及職責
執行董事		
賀斌吾	✓	✓
彭心曠	✓	✓
陳東輝 (於2016年6月6日獲委任)	✓	✓
陳超	✓	✓
施冰	✓	✓
朱強	✓	✓
秦文英 (於2016年6月6日獲委任)	✓	✓
王自雄 (於2016年6月6日辭任)	✓	✓
趙曉東 (於2016年6月6日辭任)	✓	✓
獨立非執行董事		
卓福民	✓	✓
陳尚偉	✓	✓
馬立山 (於2016年3月31日獲委任)	✓	✓
韓根生 (於2016年10月12日獲委任)	✓	✓
楊超 (於2016年1月1日退任)		
郭平 (於2016年10月12日辭任)	✓	✓

企業管治報告

本公司已接獲董事對本集團事務提供足夠時間與關注的確認函。此外，董事須及時向本公司披露其於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職務的利益，並須於其後有變更時通知本公司。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。截至2016年12月31日止財政年度，概無就為本公司履行的職責對任何董事及高級職員作出法律行動。

公司秘書

本公司的公司秘書為本公司的僱員，負責董事會程序的進行及建議董事會有關企業管治事項。於回顧年度內，本公司的公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事對財務報表的責任

董事的責任為編製財務報表，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團合併財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」一節。董事會須確保其負責編製財務報表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，董事會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表。此外，董事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人士協助有關編製財務報表。

風險管理和內部監控

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

截至2016年12月31日止年度，董事會透過本公司的審核委員會每年審查本集團之風險管理及內部監控制度的效率，其中包括財務監控、營運與合規監控以及風險管理功能，並認為風險管理和內部監控制度為有效及充足，而本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部監控之守則。

核數師酬金

年內，本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)收取人民幣450萬元的年度審計服務費，並無提供任何非審計服務。

企業管治報告

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向其股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期報告和年報；(ii) 本公司股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與董事會交流的平台；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為本公司和股東及投資者提供交流平臺；及(v) 本公司在香港的股份過戶登記處為本公司股東提供一切與所有股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過及時向本公司股東公佈中期報告及年報和／或寄發通函、通知、公告及其他企業通訊，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

投資者如有任何疑問，請致函至本公司主要營業地點或發送郵件至 general@sregroup.com.hk 諮詢。

截至2016年12月31日止年度內，本公司組織章程文件並無變動。本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查閱。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的本公司股東於任何時候有權透過本年報公司資料所載的主要營業地點地址向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

上置集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第68頁至第188頁的合併財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2016年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

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佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

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合併財務報表及對其出具意見的過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項概要：

- 投資物業的公允價值
- 應收賬款的可回收性
- 有關業務合併的購買價分配

獨立核數師報告



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項一

投資物業的公允價值

請參閱合併財務報表附註3(重大會計事宜的主要財務報告判斷)及附註18(投資物業)。

於2016年12月31日，貴集團的投資物業按公允價值計算，賬面值約為人民幣52.71億元(其於2016年產生公允價值未變現虧損淨額約人民幣1,700萬元)。投資物業的公允價值由貴集團根據貴集團聘用的獨立專業估值師(「估值師」)的估值而釐定。

我們關注此事項乃由於投資物業的估值結果對財務報表而言重要，以及投資物業的估值高度依賴一系列之假設，如未來租金、復歸率、預計空缺率、收益率及翻修成本。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們考慮估值師的專業資格、相關經驗及與貴集團的關係，以評估其職能、能力及客觀性。

我們取得並閱讀估值師就各投資物業刊發的估值報告，並評估估值師採用的估值方式是否合適。

對於所有估值報告，我們以貴集團持有的相關物業記錄配對估值報告的數據包括租金收入、可租用面積及租賃條款。我們檢查在估值中使用的數據與租賃合賬及相關租賃合約載列的租用費率是否相符，以及檢查房產証核對該等物業的位置、面積及樓齡。

我們到各投資物業實地視察並觀察物業的實際狀況。我們亦與管理層討論以了解彼等在物業估值時根據物業的實際狀況採用的考慮的基礎。

我們收集並分析市場上可比物業的數據及貴集團物業的特徵，以佐證所有投資物業估值中使用的主要假設，包括未來租金、復歸率、預計空缺率、收益率及翻修成本。

我們讓我們的內部估值專家參與其中，協助我們評估估值師使用的方法及以抽樣方式對投資物業的估值與我們獨立形成的市場預期互相比較。

我們亦重新計算估值價值以測試所有投資物業估值的計算準確性。

根據上述執行的程序，我們發現管理層的估值評估中使用的數據及採用的主要假設受到我們收集的證據支持。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項二

應收款項的可回收性

請參閱合併財務報表附註3(重大會計事宜的主要財務報告判斷)、附註25(其他應收款)及附註26(應收賬款及應收票據)。

於2016年12月31日，貴集團擁有約人民幣17.29億元之其他應收款結餘及約人民幣5,200萬元之應收賬款結餘(撥備前)，分別提取了約人民幣5,100萬元及約人民幣2,700萬元的減值撥備。為該等應收款項提供減值撥備乃由於高可收回性風險，其源於彼等之老賬齡情況、債務人的財政困難、拖欠款項、相關之法律爭議及其他估算未來現金流量下降的跡象。

貴集團於年末根據可獲得的信息，包括債務人的財政狀況、訴訟進展及抵押資產的價值，估計減值虧損。

我們關注此事項乃由於減值的金額對於合併財務報表重大，以及由於評估應收款項的可回收性涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們評估並測試對減值評估及計算的主要管理內控的設計及運作成效。

對於有重大結餘的應收款項，我們取得並閱讀相關之協議及附加協議(如適用)。我們亦檢查結算記錄，以及年結日後的後續結算。對於有爭議的應收款項，我們檢察訴訟進展、最近法庭裁決，以及法律顧問的意見(如需)。

為了進一步評核管理層對減值撥備的評估，我們：

- 與貴集團的風險管理部門(負責收回應收款項或監察應收款項的狀態)進行面談並取得佐證以協助評估會計估計的理由；
- 當有可供資料時，評估債務人的財務狀況；
- 評估其他可用的替代結算方式，包括抵押資產的價值或擔保人的財政狀況。

我們發現管理層對應收款項減值撥備的評估受到獲取的證據所支持。

獨立核數師報告



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項三

有關業務合併的購買價分配

請參閱合併財務報表附註3(重大會計事宜的主要財務報告判斷)及附註40(業務合併)。

年內，貴集團作出一項重大的收購，以總共約人民幣13.15億元的代價收購中國新城鎮發展有限公司(「新城鎮」)之若干業務，包括收購若干業務股權約人民幣2.38億元之代價及向新城鎮及／或其子公司清付約人民幣10.77億元之應付賬款。

收購涉及分別為約人民幣28.23億元及約人民幣25.32億元的可識別資產及負債，而歸屬於貴集團收購的淨資產份額約人民幣2.44億元帶來約人民幣6百萬元的負商譽。

收購之會計處理需要可識別資產及負債的公允值計算。管理層聘用一位外部估值師(「估值師」)進行估值以協助公允值計算。根據管理層的預測，收購價獲分配至可識別資產及負債。

我們關注此事項乃由於釐定收購的可識別資產及繼承負債的公允值時需要重大的判斷，以及可識別資產及負債之金額的重要性。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們取得並閱讀收購交易主協議及附加協議並評估其對合併財務報表的影響。

可識別資產及負債的公允值乃根據估值師出具的估值報告所釐定。我們透過考慮估值師的專業資格、相關經驗及與貴集團的關係，評估其的資質、能力及客觀性。

我們讓我們的內部估值專家參與其中，協助我們評估估值師為每類可識別資產及負債估值的方法。

就估值中使用的輸入數據，我們進行了以下程序：

- 就根據實際金額的輸入數據，我們以抽樣方式測試輸入數據，將輸入數據與業權證明書、合約、會計記錄、賬簿及其他相關文件互相比較。
- 就假設的輸入數據，如收益率、折現率等，我們以其與市場分析互相比較來評估其合適程度，並在合適時讓我們的內部估值專家參與其中，協助我們評估其合理性。

我們亦重新計算估值價值以測試估值的計算準確性。

根據上述執行的程序，我們發現貴集團對可識別資產及負債的公允值的釐定受到已獲取的證據支持。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

其他信息

貴公司董事須對貴公司2016年年度報告內的其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日前取得的董事會主席報告書及管理層討論與分析(但不包括合併財務報表及我們的核數師報告)，以及預期會在本核數師報告日後取得的公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任為閱讀上述的其他資料並於此過程中，考慮其他資料是否與合併財務報表或我們於審計過程中所得知的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為此等其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。除了若干不一致情況(其後已更正)，我們沒有任何需要報告的事項。

當我們閱讀公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的編製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。

在編製合併財務報表時，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，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督貴集團的財務匯報過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達公司法第90條報告，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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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合併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醒使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們需要發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映內涵的交易和事項。
- 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，以便對合併財務報表發表意見。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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了所設想的審計範圍、時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出的內部控制重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與審核委員會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，所採取的相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2017年3月27日

合併損益及其他綜合收益表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	2015 (重列) 附註 2.2(a) 附註 42
持續經營業務			
收入	5	3,363,771	1,257,885
銷售成本	7	(2,766,689)	(2,404,128)
毛利／(負毛利)		597,082	(1,146,243)
收購及處置子公司之溢利－淨額	40, 43	11,903	193,633
其他虧損－淨額	6	(127,232)	(343,713)
銷售及分銷成本	7	(73,053)	(271,168)
管理費用	7	(334,505)	(260,141)
營運利潤／(虧損)		74,195	(1,827,632)
財務收入	9	27,892	30,589
財務成本	10	(414,781)	(275,633)
財務成本－淨額		(386,889)	(245,044)
應佔聯營企業之收益	21	465,549	798
應佔合營企業之收益	22	(1,464)	—
所得稅前利潤／(虧損)		151,391	(2,071,878)
所得稅(開支)／抵免	12	(287,595)	185,465
年度來自持續經營業務之虧損		(136,204)	(1,886,413)
已終止經營業務			
處置已終止經營業務之溢利	42	495,569	—
由已終止經營業務造成之年度虧損	42	(16,337)	(96,233)
由已終止經營業務造成之年度利潤／(虧損)		479,232	(96,233)
年度利潤／(虧損)		343,028	(1,982,646)
其他綜合收益／(虧損)，扣除稅金			
於以後期間可重新分類至損益的其他綜合收益：			
貨幣換算差額		(3,629)	—
年度綜合收益／(虧損)總額		339,399	(1,982,646)

合併損益及其他綜合收益表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	2015 (重列) 附註2.2(a) 附註42
利潤／(虧損)歸屬於：			
本公司股東		231,760	(1,899,412)
非控股股東權益		111,268	(83,234)
		343,028	(1,982,646)
歸屬於本公司股東之利潤／(虧損)：			
持續經營業務		(254,660)	(1,845,522)
已終止經營業務		486,420	(53,890)
		231,760	(1,899,412)
綜合收益總額歸屬於：			
本公司股東		228,131	(1,899,412)
非控股股東權益		111,268	(83,234)
		339,399	(1,982,646)
歸屬於本公司股東之綜合收益總額：			
持續經營業務		(258,289)	(1,845,522)
已終止經營業務		486,420	(53,890)
		228,131	(1,899,412)
歸屬於本公司股東的持續經營業務及 已終止經營業務之每股收益／(虧損)	14		
— 基本			
來自持續經營業務		人民幣(0.01)	人民幣(0.27)
來自已終止經營業務		人民幣0.02	人民幣(0.01)
		人民幣0.01	人民幣(0.28)
— 攤薄			
來自持續經營業務		人民幣(0.01)	人民幣(0.27)
來自已終止經營業務		人民幣0.02	人民幣(0.01)
		人民幣0.01	人民幣(0.28)

載於第76頁至188頁的合併財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併財務狀況表

2016年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	2015 (重列) 附註 2.2(a)	2014 (重列) 附註 2.2(a)
12月31日				
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備	17	762,600	392,786	1,319,376
投資物業	18	5,270,895	4,796,996	5,292,975
預付土地租賃款	19	208,759	42,596	104,942
商譽	20	16,271	190,491	449,143
於聯營企業之投資	21	962,655	46,137	45,372
於合營企業之投資	22	1,281,119	—	—
遞延所得稅資產	33	242,837	259,956	311,088
長期預付款項	24	—	—	5,000
可供出售投資	16	380,806	10,000	10,000
其他非流動資產	29	71,519	—	27,000
		9,197,461	5,738,962	7,564,896
流動資產				
預付土地租賃款	19	2,632,148	3,935,806	9,619,211
以供出售之持有或開發中物業	23	3,197,085	4,350,359	7,390,140
存貨		620	14,791	14,211
預付款項及其他流動資產	24	373,513	2,197,651	2,660,660
其他應收款	25	1,678,141	302,426	306,976
應收賬款	26	24,863	58,345	37,358
應收票據	26	—	540	—
預付所得稅	12	96,623	155,927	189,938
可供出售投資	16	262,000	1,500	—
貸款及應收款項	28	165,000	214,400	—
現金及現金等價物	27	1,509,924	1,430,759	451,392
受限制存款	27	2,933	1,124,330	1,212,396
		9,942,850	13,786,834	21,882,282
分類至持有待售資產	41	3,570,569	9,629,653	—
		13,513,419	23,416,487	21,882,282
資產總計		22,710,880	29,155,449	29,447,178

合併財務狀況表

2016年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	12月31日 2015 (重列) 附註2.2(a)	2014 (重列) 附註2.2(a)
權益和負債				
權益				
已發行股本及股本溢價	30	6,747,788	6,747,788	5,574,532
其他儲備	31	212,830	148,076	147,404
(累計虧損)/留存溢利		(286,239)	(492,969)	1,407,148
歸屬於母公司股東權益		6,674,379	6,402,895	7,129,084
非控股股東權益		377,682	332,742	447,152
權益總計		7,052,061	6,735,637	7,576,236
負債				
非流動負債				
計息銀行及其他借款	32	2,847,984	2,091,610	9,754,751
遞延所得稅負債	33	1,260,879	1,380,405	1,699,962
		4,108,863	3,472,015	11,454,713
流動負債				
計息銀行及其他借款	32	3,917,484	7,056,113	5,703,092
預售開發中物業之預收賬款	34	1,141,086	1,978,347	1,216,685
應付賬款	35	792,301	682,361	1,684,804
其他應付款項及應計項目	36	4,409,776	801,291	569,207
當期所得稅負債		1,116,805	1,031,665	1,242,441
		11,377,452	11,549,777	10,416,229
與持有待售資產直接相關的負債	41	172,504	7,398,020	—
		11,549,956	18,947,797	10,416,229
負債總計		15,658,819	22,419,812	21,870,942
負債及權益總計		22,710,880	29,155,449	29,447,178

載於第76頁至188頁的合併財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

載於第68頁至188頁的合併財務報表已於2017年3月27日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

賀斌吾
董事會主席

彭心曠
行政總裁

合併股東權益變動表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	歸屬於本公司股東權益合計					
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	累計虧損	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2016年1月1日(重列)	6,747,788	148,076	(492,969)	6,402,895	332,742	6,735,637
綜合收益						
年度利潤	-	-	231,760	231,760	111,268	343,028
其他綜合虧損	-	(3,629)	-	(3,629)	-	(3,629)
年度綜合收益總額	-	(3,629)	231,760	228,131	111,268	339,399
與股東交易						
留存溢利轉盈餘儲備	-	25,030	(25,030)	-	-	-
收購子公司(附註40及49)	-	-	-	-	54,410	54,410
處置子公司(附註42及43)	-	-	-	-	(121,738)	(121,738)
非控股股東出資	-	-	-	-	1,000	1,000
股份支付開支(附註15)	-	43,353	-	43,353	-	43,353
與股東交易總額	-	68,383	(25,030)	43,353	(66,328)	(22,975)
於2016年12月31日	6,747,788	212,830	(286,239)	6,674,379	377,682	7,052,061

合併股東權益變動表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

(重列)	歸屬於本公司股東權益合計					
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	留存溢利/ (累計虧損)	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2015年1月1日	5,574,532	147,404	1,407,148	7,129,084	447,152	7,576,236
綜合虧損						
年度虧損	—	—	(1,899,412)	(1,899,412)	(83,234)	(1,982,646)
年度綜合收益總額	—	—	(1,899,412)	(1,899,412)	(83,234)	(1,982,646)
與股東交易						
留存溢利轉盈儲備	—	705	(705)	—	—	—
處置子公司	—	—	—	—	(30,447)	(30,447)
發行股份	1,175,416	—	—	1,175,416	—	1,175,416
發行股份開支	(2,160)	—	—	(2,160)	—	(2,160)
聯營企業其他儲備之轉變	—	(33)	—	(33)	—	(33)
歸屬於非控股股東之股利	—	—	—	—	(729)	(729)
與股東交易總額	1,173,256	672	(705)	1,173,223	(31,176)	1,142,047
於2015年12月31日	6,747,788	148,076	(492,969)	6,402,895	332,742	6,735,637

載於第76頁至188頁的合併財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	2015 (重列) 附註2.2(a)
經營活動之現金流量			
來源於經營活動的現金	37	530,500	3,737,876
已付利息		(501,199)	(928,561)
已付所得稅		(85,738)	(139,718)
經營活動之現金(淨流出)/淨流入		(56,437)	2,669,597
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(1,532)	(35,141)
處置物業、機器及設備		4,462	1,324
處置子公司，扣除處置之現金		320,272	231,558
— 已終止經營業務(附註42)		557,191	—
— 其他(附註43)		(236,919)	231,558
支付直接收購投資物業之成本		(1,053,959)	(2,077)
處置可供出售投資所得款項		11,500	—
收購子公司，扣除收購之現金	40	(1,276,720)	—
增加可供出售投資		(642,806)	(1,500)
投資合營企業		(1,079,798)	—
預付一間合營企業之款項		(377,628)	—
退回預付聯營企業之預付款		356,560	—
預收處置子公司相關之款項		2,305,000	103,960
收取子公司與處置該等子公司相關之到期款項		1,094,234	—
償付有關收購康明投資有限公司之應收款項		—	9,599
第三方借款之增加		—	(214,400)
已取聯營企業之股利		631	—
已取利息		3,022	68,903
支付其他投資之款項		(93,938)	—
投資活動之現金(淨流出)/淨流入		(430,700)	162,226

合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2016	2015 (重列) 附註2.2(a)
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		—	1,175,416
支付發行股份開支		—	(2,160)
受限制存款減少		1,120,109	88,070
取得短期借款		3,850,230	1,926,237
歸還短期借款		(3,015,068)	(1,207,280)
取得長期借款		2,566,173	298,287
歸還長期借款		(4,902,665)	(3,575,314)
預付子公司非控股權益款項		(204,330)	—
關連方預付款		600,000	—
派發股利予一間子公司之非控股股東		—	(729)
融資活動之現金淨流入／(淨流出)		14,449	(1,297,473)
現金及現金等價物之(淨減少)／淨增加			
現金及現金等價物，年初餘額		(472,688)	1,534,350
匯率變動對現金及現金等價物之影響		1,983,167	451,393
		9,331	(2,576)
現金及現金等價物，年末餘額		1,519,810	1,983,167
現金及現金等價物組成如下			
現金及現金等價物	27	1,509,924	1,430,759
分類為持有待售資產的現金及現金等價物	41	9,886	552,408
在現金流量表上列示的現金及現金等價物		1,519,810	1,983,167

載於第76頁至188頁的合併財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 公司及集團資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「聯交所」)主板上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日開始在聯交所上市。本公司在香港的主要營業地點自2016年6月29日由香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室轉至香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1301至1302室；再於2016年11月15日轉至香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1307室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)現時主要於中國內地已發展市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。

於2016年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為60.78%。

除非另外說明，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，所有金額均以千元人民幣為單位表示。

2 編製基準及會計政策

編製此等合併財務報表所用主要會計政策載於下文。除另有指明外，在所呈列的所有年度均貫徹使用有關政策。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及持有待售資產採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。持有待售資產組以賬面價值和可變現淨值孰低法來計價，其在附註2.4中予以解釋。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干關鍵之會計估算，管理層在運用本集團的會計政策過程中亦須行使其判斷。在合併財務報表中涉及高度判斷或複雜程度之範圍，或有重要假設及估計之範圍在附註3中披露。

持續經營

在編製合併財務報表時，本公司董事充分考慮了本集團流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，合併財務報表以本集團將能夠持續經營為基礎編製。

鑒於本公司之母公司中民嘉業提供的財務支持，包括延期支付到期之集團股東貸款(附註45)，提供背對背的彌補保證，以補償由於對外擔保可能產生的損失(附註39)，以及在需要時採取其他措施保證集團擁有償還到期債務的能力。因此，此等合併財務報表以持續經營為基礎編製。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

合併基礎

子公司指本公司直接或間接控制的公司(包括結構實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(即本集團享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則本集團具有控制權。

當本公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司的多數表決權或類似權利，在評估是否擁有對被投資公司的控制權時，本集團考慮所有相關事實和情況：

- (a) 與被投資公司其他有表決權股東的合同安排；
- (b) 從其他合同安排中產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的業績自本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

利潤或虧損以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於本公司股東以及非控股股東，即使導致非控股權益出現負值。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的累計折算差異；並在損益中確認(i)收取對價的公允價值，(ii)留存投資的公允價值和(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常多於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在報告期結束後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業、以供出售之預付土地租賃款及預繳稅款)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化

(a) 呈報貨幣的變動

經考慮本集團大部分收益及業務均於中國內地進行，且於中國內地的該等子公司的功能貨幣均以人民幣計值，本公司已決定採納及使用人民幣作為呈報本集團截至2016年12月31日止年度財務表現及財務狀況的呈報貨幣，從而更好地反映本集團的實際表現及與本集團的實際業務營運更好地協同一致。因此，本集團已將其呈報貨幣由港元(「港元」)變更為人民幣，以編製其財務報表。

呈報貨幣的變動已追溯應用。本合併財務報表之比較數字已採用合併財務狀況表內資產及負債適用的結算日匯率，由港元折算為人民幣，而合併損益及其他綜合收益表內項目則採用與實際匯率相若的適用平均匯率。已發行股本及股份溢價，其他儲備以及累計虧損／留存溢利按釐定有關金額當日的匯率折算(即歷史匯率)。

(b) 本集團在2016年已採納的新訂、修訂及改進之香港財務報告準則

以下新訂、修訂及改進之香港財務報告準則已於2016年1月1日開始的財政年度首次採納，並與本集團之運作相關：

香港財務報告準則第14號
香港財務報告準則第11號的修訂
香港會計準則第16號及
香港會計準則第38號的修訂
香港會計準則第27號的修訂
2012-2014年年度改進

監管遞延賬目
收購共同經營權益的會計法
澄清折舊及攤銷之可接受方法

獨立財務報表中使用權益法
影響以下4項準則：

香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營」、
香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、
香港會計準則第19號「職工福利」
及香港會計準則第34號「中期財務報告」

投資實體：應用綜合入賬的例外情況

香港財務報告準則第10號、香港財務
報告準則第12號及香港會計準則
第28號的修訂
香港會計準則第1號的修訂

披露措施

採納上述新訂及改進之香港財務報告準則並無對本集團截至2016年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

香港財務報告準則的若干新訂準則及修訂本已頒佈但於2016年1月1日開始的年度期間尚未生效。以下為與本集團營運有關的準則：

香港會計準則第12號的修訂	所得稅(於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第7號的修訂	現金流量表(於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第16號	租賃(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資(年度生效期間稍後公佈)
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基準之付款交易之分類及計量(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)

截至2016年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何現有準則的新訂會計及財務報告準則或修訂。本集團正評估此等新訂準則及修訂的影響，並且不預期於生效採納時將對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團現正評估新的香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收益」(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)及香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2018年1月1日或之後開始之年度期間產生)的影響。

有關本集團預期適用之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會頒佈了香港會計準則第12號的修訂「所得稅」。此等有關就未變現虧損作遞延稅項資產之確認的修改澄清與按公允價值計量的債務工具相關的遞延稅項資產該如何入賬。

香港會計師公會頒佈了香港會計準則第7號的修訂，該修訂引入一項補充披露，使財務報表使用者能夠評價融資活動產生的負債變動。該修訂為香港會計師公會披露計劃的一部分，該計劃將繼續研究財務報表披露如何改進的問題。

香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收入時間及金額的全面框架：(1)辨別客戶合同；(2)辨別合同中的個別表現責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至表現責任；及(5)於達到表現責任時確認收入。核心原則是一間公司應按反映公司預期從交換向客戶提供協定貨品或服務收取的代價的金額，確認顯示向客戶轉移有關貨品或服務的收入。香港財務報告準則第15號由以「盈利處理」為基礎的收入確認模型，轉移至以轉移控制權為基礎的「資產負債」方法。香港財務報告準則第15號就合同成本資本化及特許安排提供具體指引。其亦就實體與客戶訂立的合同所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

管理層目前正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響並已識別如下可能受到影響的方面：

- 服務收入 — 應用香港財務報告準則第15號可能引致各個履約責任的識別，因而可能影響收入確認的時間。
- 履行合同時產生的若干成本的會計處理 — 根據香港財務報告準則第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權 — 香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

於現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來12個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第9號(2014年)「金融工具」完全取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有3項金融資產分類類別：攤銷成本、按公允價值計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)及按公允價值計入損益。分類依據實體管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特性決定。權益工具投資始終按公允價值計量。然而，管理層可以不可撤銷地選擇在其他綜合收益中呈列公允價值的變動，惟有關工具不得持作買賣用途。如權益工具乃持作買賣用途，則其公允價值變動於損益呈列。金融負債訂有兩個分類類別：攤銷成本及按公允價值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公允價值計入損益，因負債本身的信貸風險變動而產生的公允價值變動於其他綜合收益確認，除非該等公允價值變動會在損益造成會計錯配，在此情況下，則所有公允價值變動均於損益確認。隨後毋須將有關金額從其他綜合收益調整至損益。就持作買賣金融負債(包括衍生金融負債)而言，所有公允價值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損(預期信貸虧損)模式，其構成香港會計準則第39號中的已產生虧損模式變動。香港財務報告準則第9號載有一個「三階段」方法，此方法以初始確認後金融資產信貸質量的變動為基礎。資產隨信貸質量變動於三個階段內移動，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規則意味著，初始確認未發生信貸減值的金融資產時，必須以12個月內的預期信貸虧損作為首日虧損，按攤銷成本於損益確認。如屬貿易應收款項，則此首日虧損將相等於其整個期限的預期信貸虧損。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損(而非12個月內的預期信貸虧損)計量減值。儘管本集團尚未就新模型可能對其減值撥備造成的影響進行詳細評估，惟其可能導致提前確認信貸虧損。

香港財務報告準則第16號「租賃」界定了租賃、租賃確認及計量的涵義，並訂立原則，向財務報表使用者就承租人及出租人之租賃活動匯報有用資訊。香港財務報告準則第16號導致之主要變動為大部分營運租賃將於資產負債表以承租人入賬。有關標準取代了香港會計準則第17號「租賃」，以及相關的詮釋。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號處理香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號兩者有關投資者與其聯營企業或合營企業的資產出售或投入的不一致性。交易如涉及業務，則確認全部收益或虧損。交易如涉及並不構成業務的資產，則即使有關資產歸子公司所有，亦確認部分收益或虧損。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要

企業合併

企業合併採用收購法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，本集團選擇按照公允價值被收購方現時擁有權益的非控股股東權益計量以使在清算時持有人可分佔按比例淨資產或所佔被收購方可辨認淨資產的比例。非控股股東權益的所有其他構成部分在彼等之收購日以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次收購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並適當分類及確認。

如果企業合併是分階段進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。如果分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

合營企業和聯營企業的投资

聯營企業是指由本集團持有一般20%至50%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制被投資者。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在合併財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。本集團應佔聯營及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益及其他綜合收益表內。當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營企業或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產的減值。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據香港財務報告準則第5號—持有待售非流動資產和終止經營進行核算。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

獨立財務報表

於子公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值包括投資之直接應佔成本。子公司之業績在本公司賬目內按已收股息及應收款項入賬。

倘自子公司收取之股息超出宣派股息期間該子公司之綜合收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等子公司之投資進行減值測試。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

層級1：相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

層級2：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

層級3：估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、非流動資產／持有待售資產組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期損益及其他綜合收益表中與減值資產功能一致的支出類別。

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益及其他綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關聯：

(a) 人士或該人士之近親屬與本集團有關聯，若該人士：

- (i) 對本集團控制或共同控制；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

或

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****關聯人士(續)**

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體為另一實體(或該實體之母公司，子公司或同系子公司)之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為該第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及
- (viii) 為本集團或者母公司提供關鍵管理人員服務的實體或成員。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為持有待售資產組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理，如「非流動資產和持有待售資產組」的會計政策所解釋。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機器和設備及其折舊(續)

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年期如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其他建築物	20年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年期，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一財政年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入及／或作資本增值的土地和建築物權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)，而非用作生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務中作銷售用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日結束時之市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據香港會計準則第16號下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期損益及其他綜合收益表。

商譽

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項目少於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益，並計入損益及其他綜合收益表作為折價買入收益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

非流動資產和持有待售資產組

非流動資產和持有待售資產組之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時，分類為持有待售。為符合此分類，出售資產組必須在現況下僅於出售該資產或資產組的一般和慣常條款下出售並極大可能售出。被處置子公司的所有的資產和負債被再分類為持有至待售，無論集團在出售該子公司後是否保留對其非控制性權益。

非流動資產和持有待售資產組(除投資性物業和金融資產)按賬面價值與公允價值減去出售成本兩者之較低者列賬。持有待售之物業、機器、設備和無形資產不計提攤銷或折舊。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且屬於一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或為一間純粹為轉售而收購之子公司。

倘業務分類為已終止經營業務，則損益及其他綜合收益表上會呈列一單一數額，當中包括已終止經營業務之除稅後溢利或虧損及就構成已終止經營業務之資產或出售組合計算公允價值減銷售成本(或於出售時)，所確認之除稅後損益。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入損益及其他綜合收益表。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

當租賃款無法準確地分配予土地和建築物，租賃款將作為物業、廠房和設備的融資租賃記錄在土地和建築物的成本中。

投資及其他金融資產

初始確認和計量

金融資產在初始確認時恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資、可供出售金融資產。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****投資及其他金融資產(續)****以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產**

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。該等公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照下文「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將按公允價值計價，而其公允價值變動記入當期損益及其他綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤餘成本扣除減值撥備後計量。計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項按實際利率的攤銷記錄在損益及其他綜合收益表中的其他溢利，發生減值所產生的損失確認為當期損益及其他綜合收益。

持有至到期投資

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，用扣除減值撥備後的攤餘成本進行後續計量。攤餘成本的計算要考慮到獲取該持有至到期投資的折讓或溢價，以及影響實際利率的費用和成本。實際利率的攤餘計入損益及其他綜合收益表的財務收入科目。減值損失計入損益及其他綜合收益表的其他虧損科目。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認定為可供出售金融資產。被認定為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

若已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續涉入該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

繼續涉入採用擔保的形式，擔保金額為轉移資產的原賬面價值和本集團可能被要求償還的最大金額孰低。

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

以攤餘成本計量的金融資產(續)

減值撥備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值撥備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在損益及其他綜合收益表中計入其他收益。

以成本計量的資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值之差減原已計入損益及其他綜合收益表的減值損失所得的金額，從其他綜合收益轉出，確認為當期損益。

當確認為可供出售股本投資之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值撥備。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入損益及其他綜合收益表的減值損失之後的金額，從其他綜合收益科目轉出，確認為當期損益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

「顯著」及「持續性」的定義需要專業判斷。在作出判斷時，除其他因素外，本集團會評估其公允價值低於賬面成本的期間和所涉的金額。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產的減值(續)****可供出售金融投資(續)**

可供出售金融負債的減值標準與以攤餘成本計量的金融資產一致。然而，減值的金額為攤餘成本和當前公允價值的差異減去以前在損益及其他綜合收益表中確認的減值損失後的累計數。計提未來利息收入繼續使用減值後的資產賬面價值，和計算減值損失時折算未來現金流量的利率。利息收入作為部分財務收入入賬。若債務工具公允價值的後續增長可以客觀的與某事項相關聯，且此事項的減值損失已確認在損益及其他綜合收益表，債務工具的減值損失通過損益及其他綜合收益表轉回。

金融負債**初始確認及計量**

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為貸款和借款，則減去直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付賬款，其他應付款項，計息銀行貸款及其他借款。金融負債分類為流動負債，惟本集團有權無條件將清償負債期限延長至報告期間後最少12個月者則作別論。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務狀況表中。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

凡是符合香港會計準則第39號衍生品定義的商品買賣合同，其公允價值應該在損益及其他綜合收益表中確認為銷售成本。商品買賣合同符合本集團購買、銷售和使用要求的且持有目的為收到或交付非金融項目的，均按成本計量。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，並於其後當套期項目影響損益時重新分類至損益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****衍生金融工具(續)****流動和非流動分類**

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及現金等價物，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

發行新股份或認股權直接有關的成本於扣除稅項後於權益中作為發行所得的減項列示。

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****所得稅(續)**

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認是以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

建造智能化網絡基礎設施

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」(產出法)確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務之會計期間內的確認。

酒店經營

酒店經營收入是指由酒店通過提供酒店住宿、會議廳服務，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

僱員福利

僱員養老金計劃

本集團為其於中國大陸運營的企業的僱員參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。該等企業須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2015年:14%-22%)。所作供款根據中央養老金計劃的規則應支付時自損益及其他綜合收益表中扣除。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的供款義務。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付

本集團設有以股權結算、以股份為基礎的補償計劃，據此，實體收取來自僱員之服務作為本集團股本工具(股份期權)之代價。就僱員提供服務而授出股份期權之公允價值確認為開支。將支銷之總額乃參考所授股份期權之公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件之影響；及
- 包括任何非歸屬條件之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬之股份期權數目所作估計，並在損益表確認修訂原來估計產生之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此於授出日期的公允價值會予以估計，以確認服務開始期與授出日期期間內的開支。

於股份期權獲行使時，本公司會發行新股。扣除任何直接應佔交易成本後，所收取的所得款項計入股本。

公司以其股份為基礎向子公司員工發行的股份期權確認為其向子公司的資本注資。獲取的員工服務的公允價值，以股份期權授予日的公允價值為計量基礎，並在整個行權保護期間內分期確認為其對子公司投資額的增加，母公司的資本相應增加。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

當一般借入款項及用於獲取符合條件資產，就個別資產按加權平均資本化率計算借款費用。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間系統化地計入損益，作為補償有關費用的收入。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且間接在附屬公共設施建設服務之收入中以增加利潤率的方式確認。

股利

末期股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

對於非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產由本集團以其賬面成本作為負債計量。

分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部，本公司已認定本公司之董事會為首席經營決策者。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。2016年12月31日止年度，本集團之列報貨幣由港幣轉為人民幣，用以編製其財務報表(附註2.2)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)**2.4 主要會計政策概要(續)****外幣(續)****(b) 交易及結餘**

本集團下屬實體的外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入損益。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入損益，其匯兌損益則相應計入損益)。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反覆出現的現金流交易則按照全年加權平均匯率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益、或涉及失去對包含海外業務的一間子公司控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間共同控制實體共同控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間聯營企業重大影響力的出售)時，就本公司股東應佔該業務於權益內累計的所有匯兌差額會重新分類至損益。

倘部分出售並未導致本集團失去對包含海外業務子公司的控制權，則按比例分佔的累計匯兌差額會重新歸屬為非控股權益，而不在損益確認。對於所有其他部分出售(即於聯營企業或共同控制實體的本集團擁有權益減少並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務狀況表中不予確認。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

經營租賃承諾－本集團為租出方

本集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。本集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租賃物業的所有權之所有重大風險和回報。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 重大會計判斷及估計(續)**判斷(續)****子公司、合營企業及聯營企業的分類**

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否本集團子公司、合資企業或聯營企業需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.4披露子公司、合營企業及聯營企業的定義而作出判斷。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一財政年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下。

商譽的減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。於2016年12月31日，商譽的賬面價值約為人民幣1,600萬元(2015年：約人民幣1.90億元)。商譽詳見附註20。

投資物業公允價值的估計

投資物業在2016年12月31日及2015年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設主要基於每個財務報告日的市場情況。

2016年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感度分析詳見附註18。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值撥備／減值撥備轉回。

關於業務合併的收購價格分配

收購價格獲分配至根據管理層對公允價值估值取得的可識別資產及負債。該估值納入若干假設，有關假設涉及不確定因素，並可能與實際結果極為不同。作出估值時，本集團考慮現有租金費用或在一活躍市場中相似物業(同時考慮物業位置、面積及樓齡)的當期價格等信息，然後運用主要基於在收購日時存在的市場條件的假設。

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用詳見附註33及附註12。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 重大會計判斷及估計(續)**估計的不確定性(續)****非金融資產減值(不包含商譽)**

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值未必可收回時進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

董事會已被確認為主要經營決策者。董事會分開監管各經營分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。董事會根據本集團之產品及服務釐定經營分部。各分部的業績以所得稅前營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易按現行市場價格以與第三方進行交易的價格進行。

於2016年4月，本集團決定在業務重心方面採取策略性轉移並出售所有其於上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)(其擁有並營運本集團之主要酒店)56%的股權。董事會認為該出售後餘下的酒店經營不再重大至可於2016年構成單獨報告分部。未來，酒店營運將不再是本集團的經營目標。比較數字通過於已終止經營業務中單獨披露斯格威而重列。新的報告經營分部如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；

其他業務主要為不獲分配至特定分部的企業活動及非重大業務，包括剩餘小規模之酒店營運業務，以及提供物業管理服務。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2016					
	持續經營業務			小計	已終止 經營業務	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		斯格威	
分部收入						
對外銷售	3,001,624	80,847	281,300	3,363,771	38,760	3,402,531
分部間銷售	–	–	32,116	32,116	–	32,116
	3,001,624	80,847	313,416	3,395,887	38,760	3,434,647
調整：						
分部間銷售抵銷				(32,116)	–	(32,116)
收入				3,363,771	38,760	3,402,531
分部(虧損)/利潤	(46,608)	33,606	87,197	74,195	550,246	624,441
財務收入				27,892	–	
財務成本				(414,781)	(17,904)	
財務成本淨額				(386,889)	(17,904)	
應佔聯營企業之損益				465,549	–	
應佔合營企業之損益				(1,464)	–	
所得稅前利潤				151,391	532,342	
分部資產及負債						
分部資產	11,133,274	5,498,330	3,835,502	20,467,106	–	20,467,106
於聯營企業之投資						962,655
於合營企業之投資						1,281,119
資產總額						22,710,880
分部負債	3,771,484	4,184,257	7,703,078	15,658,819	–	15,658,819
負債總額	3,771,484	4,184,257	7,703,078	15,658,819	–	15,658,819

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下(續)：

	2016				
	持續經營業務			已終止 經營業務	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	斯格威	
其他分部信息：					
折舊及攤銷	2,000	106	1,618	3,724	8,769
資本性支出*	56	1,635	730	2,421	—
投資物業公允價值虧損淨額	—	(17,361)	—	(17,361)	—
商譽減值	98,354	—	—	98,354	—
轉回以供出售之持有或開發中 物業減值撥備	(188,284)	—	—	(188,284)	—
轉回預付土地租賃款減值撥備	(67,454)	—	—	(67,454)	—
應收賬款減值撥備	—	—	18,803	18,803	—
貸款及應收款項減值撥備	26,200	—	—	26,200	—
其他應收款減值撥備	506	—	42,843	43,349	—

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣869千元)及投資物業的調整(人民幣1,552千元)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下(續)：

	2015 (重列)					
	持續經營業務			小計	已終止 經營業務	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		斯格威	
分部收入						
對外銷售	960,771	88,507	208,607	1,257,885	160,940	1,418,825
分部間銷售	–	–	38,346	38,346	–	38,346
	960,771	88,507	246,953	1,296,231	160,940	1,457,171
對賬：						
分部間銷售抵銷				(38,346)	–	(38,346)
收入				1,257,885	160,940	1,418,825
分部(虧損)/利潤	(1,675,748)	(57,717)	(94,167)	(1,827,632)	14,550	(1,813,082)
財務收入				30,589	153	
財務成本				(275,633)	(110,936)	
財務成本淨額				(245,044)	(110,783)	
應佔聯營企業之利潤				798	–	
所得稅前虧損				(2,071,878)	(96,233)	
分部資產及負債						
分部資產	20,522,204	5,170,293	1,946,746	27,639,243	1,470,069	29,109,312
於聯營企業之投資						46,137
資產總額						29,155,449
分部負債	17,652,837	2,388,314	1,758,479	21,799,630	620,182	22,419,812
負債總額	17,652,837	2,388,314	1,758,479	21,799,630	620,182	22,419,812

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下(續)：

	2015 (重列)				
	持續經營業務			已終止 經營業務	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	小計	
其他分部信息：					
折舊及攤銷	5,119	203	1,153	6,475	35,541
資本性支出*	13,526	(14,641)	2,943	1,828	10,436
投資物業公允價值虧損淨額	—	57,408	—	57,408	—
商譽減值	258,653	—	—	258,653	—
撇減以供出售之持有或開發中物業	539,364	—	—	539,364	—
撇減預付土地租賃款	572,726	—	—	572,726	—
預付款項及其他流動資產之減值撥備	—	—	11,250	11,250	—
其他非流動資產之減值撥備	—	—	21,750	21,750	—
其他應收款減值撥備	1,643	—	4,000	5,643	—

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣24,317千元)、投資物業的調整(人民幣-14,665千元)及預付土地租賃款(人民幣2,612千元)。

地區信息

(a) 2016年12月31日，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入99.5%(2015年：100%)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

於2016年12月31日，本集團88%以上(2015年：99%以上)之非流動資產(按資產所在地，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國大陸。

主要客戶信息

本集團業務的客戶分佈廣泛。於截至2016年及2015年12月31日止年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶帶來的收入佔本集團總收入10%以上。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

5. 收入

收入分析如下：

	2016	2015 (重列)
物業銷售收入	3,253,664	1,018,681
物業出租收入(附註18)	77,220	95,694
物業管理收入	97,390	141,616
建造智能化網絡設施收入	27,947	7,364
其他收入	29,281	70,842
	3,485,502	1,334,197
減：税金及附加(a)	(121,731)	(76,312)
總收入	3,363,771	1,257,885

(a) 税金及附加費

自2016年5月1日起，營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

自2016年5月1日起，本公司須繳納增值稅(「增值稅」)，其直接於收入中扣除。本集團收入適用之稅率如下：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅。符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡化的增值稅辦法，按5%的稅率計算，而不扣除進項增值稅。
- 物業管理服務收入須繳納6%的增值稅。
- 建造智能化網絡基礎設施收入須繳納11%的增值稅。

政府附加費，包括城市維護建設稅、教育附加費、河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

6. 其他虧損－淨額

其他虧損－淨額分析如下：

	2016	2015 (重列)
投資物業公允價值虧損淨額(附註18)	(17,361)	(57,408)
物業、機器及設備處置溢利／(虧損)淨額*	3,960	(33,698)
商譽減值(附註20)	(98,354)	(258,653)
其他	(15,477)	6,046
	(127,232)	(343,713)

* 2015年的虧損中包括2014年確認的出售物業溢利約人民幣3,300萬元因期後未實現而予以沖回。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

7. 按性質分類的費用

費用性質分析如下：

	2016	2015 (重列)
已售存貨成本(不含折舊，(減值撥備轉回)／撇減以供出售之持有 或開發中物業及預付土地租賃款)	3,022,122	1,291,679
物業、機器及設備折舊(附註17)	3,687	4,446
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬， 不包含該等於開發中物業資本化之開支)		
－工資及薪酬	88,847	108,357
－其他社會福利費	16,143	18,284
－股份支付(附註15)	43,353	—
	148,343	126,641
(轉回減值撥備)／撇減以供出售之持有或開發中物業(附註23)	(188,284)	539,364
(轉回減值撥備)／撇減預付土地租賃款(附註19)	(67,454)	572,726
專業服務費	34,146	4,757
支付予中介及銷售的物業銷售佣金	32,486	175,682
物業經營租賃費用	4,515	12,605
核數師酬金(*)		
－年度核數服務	4,500	4,810
－非核數服務	—	750
廣告成本	19,650	23,201
各項稅金	23,561	39,719
差旅費	7,452	8,257
辦公費	10,895	5,585
水電費	4,475	6,541
業務招待費	—	3,447
其他應收款減值撥備(附註25)	43,349	5,643
應收賬款減值撥備(附註26)	18,803	—
貸款及應收款項減值撥備(附註28)	26,200	—
預付賬款和其他流動資產減值撥備	—	11,250
其他非流動資產減值撥備	—	21,750
其他	25,801	76,584
	3,174,247	2,935,437

* 2015年核數師酬金包含2015年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣750千元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

8. 僱員福利開支

	2016	2015
工資及薪酬	88,847	108,357
股份支付(附註15)	43,353	—
退休金成本—界定供款計劃	16,143	18,284
僱員福利開支總額	148,343	126,641

(a) 退休金—界定供款計劃

本集團所有中國籍僱員均參與由政府機構設立及管理之定額供款僱員社會保險計劃，包括退休金、醫療、住房及其他福利。本集團並無對僱員作出實際承諾。

(b) 五位最高薪僱員

本集團年內5位最高薪僱員包括3位董事(2015年：3位董事)，彼等酬金之詳情載列於附註11。本公司剩餘2位非董事或行政總裁的最高薪僱員(2015年：2位)之酬金詳情如下：

	2016	2015 (重列)
薪酬、住房津貼、其他津貼及福利	9,951	3,301

酬金介乎下列區間的非董事最高薪僱員之人數如下：

	2016	2015
人民幣3,000,001元—人民幣7,000,000元	2	—
人民幣2,000,001元—人民幣3,000,000元	—	1
人民幣1,000,001元—人民幣2,000,000元	—	1
	2	2

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

9. 財務收入

財務收入分析如下：

	2016	2015 (重列)
利息收入	27,892	32,935
匯兌虧損淨額	—	(2,346)
	27,892	30,589

10. 財務成本

財務成本分析如下：

	2016	2015 (重列)
銀行貸款及其他貸款利息	594,722	1,153,871
減：資本化利息	(223,338)	(878,238)
利息開支	371,384	275,633
匯兌虧損淨額	43,397	—
財務成本	414,781	275,633

於2016年12月31日止年度內，加權平均利息資本化率為6.90% (2015年：10.32%)。

11. 董事之福利及權益

(a) 董事及行政總裁的酬金

董事及行政總裁之薪酬如下：

	2016	2015 (重列)
袍金	902	1,644
其他酬金：		
薪金	11,386	8,374
股份支付(附註15)	31,089	—
	43,377	10,018

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11. 董事之福利及權益 (續)

執行董事、非執行董事和獨立非執行董事：

董事和行政總裁姓名	薪金	2016		合計
		袍金	股份期權計劃	
主席				
－賀斌吾先生	3,103	－	6,460	9,563
執行董事				
－王自雄先生(2016年離職)	1,037	－	－	1,037
－施建先生(自2015年12月撤職)	－	－	－	－
－施冰先生	1,431	－	2,019	3,450
－陳超先生	54	－	3,230	3,284
－趙曉東先生(2015年任職、2016年離職)	22	－	－	22
－朱強先生	1,187	－	4,845	6,032
－陳東輝先生(2016年任職)	31	－	3,230	3,261
－秦文英女士(2016年任職)	1,298	－	4,845	6,143
獨立非執行董事				
－陳尚偉先生	－	300	－	300
－卓福民先生	－	322	－	322
－楊超先生(2016年退任)	－	－	－	－
－郭平先生(2016年離職)	224	－	－	224
－馬立山先生(2016年任職)	－	211	－	211
－韓根生先生(2016年任職)	－	69	－	69
行政總裁				
－彭心曠先生	2,999	－	6,460	9,459
合計	11,386	902	31,089	43,377

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11. 董事之福利及權益(續)

董事和行政總裁姓名	薪金	2015 (重列) 袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生(2015年離職)	201	—	201
— 王自雄先生	2,027	—	2,027
— 施建先生(自2015年9月停職)	1,610	—	1,610
— 李耀民先生(2015年離職)	134	—	134
— 張宏飛先生(2015年離職)	914	—	914
— 施力舟先生(2015年離職)	843	—	843
— 施冰先生(2015年任職)	572	—	572
— 馬大愚先生(2015年任職、離職)	942	—	942
— 黎根發先生(2015年任職、離職)	909	—	909
— 賀斌吾先生(2015年任職)	109	—	109
— 陳超先生(2015年任職)	4	—	4
— 趙曉東先生(2015年任職)	4	—	4
— 朱強先生(2015年任職)	4	—	4
非執行董事			
— 張永銳先生(2015年離職)	—	290	290
— 金炳榮先生(2015年離職)	—	266	266
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	266	266
— 卓福民先生	—	290	290
— 楊超先生(將於任職期滿即2016年1月1日起退任)	—	266	266
— 郭平先生	—	266	266
行政總裁			
— 彭心曠先生(行政總裁，2015年任職)	101	—	101
合計	8,374	1,644	10,018

於2016年及2015年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2016年及2015年12月31日止年度內，無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於本年終結時或本年內任何時間，本公司概無就其業務訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2016	2015 (重列)
當期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	117,500	33,510
－中國大陸土地增值稅(c)	130,472	(19,917)
	247,972	13,593
遞延稅項		
－中國大陸企業所得稅	44,849	(160,242)
－中國大陸土地增值稅	(3,047)	(13,673)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(2,179)	(25,143)
	39,623	(199,058)
本年稅項開支／(抵免)總額	287,595	(185,465)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2016年12月31日，錄得預付所得稅餘額約為人民幣3,300萬元(2015年：約人民幣6,200萬元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2035年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及物業開發支出)，按累進稅率30%至60%徵收。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12. 所得稅開支／(抵免)(續)

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)(續)

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之2%-5% (2015年：2%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2016年12月31日，預付土地增值稅約人民幣6,300萬元(2015年：約人民幣9,400萬元)。2015年於損益及其他綜合收益表中的稅項轉回乃部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利及向非居民企業出售股權之得益需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

按照適用於本集團所得稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2016	2015 (重列)
所得稅前利潤／(虧損)	151,391	(2,071,878)
按適用稅率25%計算之稅項金額	37,848	(517,970)
不同稅率之影響	(560)	—
歸屬於應佔聯營企業及合營企業損益之所得稅影響	(116,021)	(199)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(31,856)	8,398
無須納稅之收入	(13,372)	(13,628)
未確認的稅務虧損	204,186	125,819
商譽減值	24,588	64,663
不可抵扣的費用	3,038	1,434
未確認遞延所得稅資產之不可抵扣的暫時性差異	54,498	144,808
沖回以前年度確認之由稅務虧損以及暫時性差異產生的遞延所得稅資產	—	59,943
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	(2,179)	(25,143)
中國大陸企業所得稅	160,170	(151,875)
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	127,425	(33,590)
按本集團實際稅率的本年稅項開支／(抵免)	287,595	(185,465)

本集團應佔聯營企業之稅項約為人民幣1.16億元(2015年：約人民幣10萬元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」及「應佔合營企業之損益」。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

13. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

14. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2016	2015 (重列)
本公司股東應佔來自持續經營業務之虧損	(254,660)	(1,845,522)
本公司股東應佔來自已終止經營業務之利潤／(虧損)	486,420	(53,890)
	231,760	(1,899,412)
已發行普通股加權平均數(千股)	20,564,713	6,807,727

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換。本公司於2015年並無任何攤薄股份，惟2016年發行之股份期權構成攤薄股份。就本公司之股份期權而言，本公司已根據未行使股份期權附帶之認購權之貨幣價值，計算能夠按公允價值(釐定為本公司股份之平均年度市價)收購的股份數目。上述計算所得之股份數目與假設股份期權獲行使的情況下，已發行的股份數目比較。

於截至2016年12月31日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行使價格，即根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值，故此行使股份期權對每股盈利／(虧損)之影響屬反攤薄性質。

於截至2015年12月31日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利相同，因為本公司並無任何攤薄股份。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 股份支付

於2016年6月3日，董事會擬採納新股份期權計劃(「該計劃」)，以獎勵該計劃項下為本集團作出貢獻的合資格僱員(「合資格僱員」)，該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日，認購合共1,073,717,976股新股之股份期權已授予合資格僱員。股份期權的行使價相等於緊接授出日期(即2016年7月14日)前五個交易日在聯交所發出之每日報價表所報平均每股收市價。股份期權將按如下歸屬日期及條件分三批歸屬：(i) 40%之股份期權須於2016年8月30日至2021年7月13日期間歸屬及行使，條件為本集團截至2016年6月30日止6個月達至轉虧為盈的目標；(ii) 額外30%(即最多總共70%)可由2017年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使，條件為本集團截至2017年6月30日止6個月達至不少於3.50億元的淨盈利；以及(iii) 餘下的30%(即最多總共100%)可由2018年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使，條件為比較截至2017年6月30日止6個月及截至2018年6月30日止6個月本集團盈利達至不少於50%之增長率。本集團並無以現金回購或結算股份期權之法律或推定義務。

尚未行使之股份期權數目變動及其有關加權平均行使價如下：

	2016	
	每份股份期權 平均行使價 (港元)	股份期權數目 (千份)
於2016年1月1日	—	—
已授出	—	1,073,718
於2016年12月31日	—	1,073,718

於2016年12月31日，1,073,718千份未行使之股份期權中，429,487千份股份期權可被行使。

於年終，尚未行使股份期權之到期日及行使價如下：

	每份股份期權 行使價 (港元)	股份期權 (千份) 2016
到期日 – 7月13日		
2021	0.2132	1,073,718

於期內授出之股份期權使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。請參閱附註7損益及其他綜合收益表中確認的授予董事及僱員股份期權的總支出。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

16. 可供出售投資

	2016	2015 (重列)
於1月1日	11,500	10,000
添置	642,806	1,500
處置	(11,500)	—
於12月31日	642,806	11,500
減：非流動部分		
抵押貸款組合	(380,806)	—
非上市股本投資，按成本	—	(10,000)
	(380,806)	(10,000)
流動部分	262,000	1,500

可供出售投資分項：

於2016年12月31日：

		股份百分比 (%)	於2016年 12月31日 之成本	於2016年 12月31日 之公允價值	於2016年 12月31日 佔總資產%
投資					
來自中國工商銀行(「中國工商銀行」)					
的抵押貸款組合	(a)	不適用	175,806	175,806	0.7%
來自中國民生銀行(「中國民生銀行」)					
的抵押貸款組合	(a)	不適用	205,000	205,000	0.9%
結構性銀行存款	(c)	不適用	262,000	262,000	1.2%
總計			642,806	642,806	2.8%

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

16. 可供出售投資(續)

於2015年12月31日：

		股份百分比 (%)	於2015年 12月31日 之成本	於2015年 12月31日 之公允價值	於2015年 12月31日 佔總資產%
投資					
於上海住富投資有限公司的投資	(b)	5%	10,000	10,000	0%
結構性銀行存款	(c)	不適用	1,500	1,500	0%
總計			11,500	11,500	0%

可供出售投資於截至2016年12月31日止年度之變動：

	來自中國 工商銀行的 抵押貸款組合	來自中國 民生銀行的 抵押貸款組合	結構性 銀行存款	於上海住富 投資有限公司的 投資	合計
年初結餘	—	—	1,500	10,000	11,500
本年度增加	175,806	205,000	262,000	—	642,806
年內公允價值之轉變	—	—	—	—	—
處置	—	—	(1,500)	(10,000)	(11,500)
處置收益	—	—	—	—	—
年末結餘	175,806	205,000	262,000	—	642,806
已收股利	—	—	—	—	—

- (a) 於2016年12月31日，本集團持有約人民幣1.76億元及人民幣2.05億元之抵押貸款組合，分別來自中國工商銀行及中國民生銀行。由於本集團認為按揭物業足以填補該尚未清付之餘額，因此本集團並無就上述資產作任何撥備。
- (b) 上述款項與在中國大陸一間非上市公司的一項投資有關，其於2016年以其成本價格出售。
- (c) 上述款項為本集團為了從流動資金中賺取更高收益而從銀行購買的結構性存款。根據有關條款，該等產品並無退還本金或投資回本之保證。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備

	2016					
	房屋及 建築物	租賃 改良	家具及 辦公設備	汽車	在建工程	合計
成本						
年初餘額(重列)	418,529	3,286	306,969	46,036	74	774,894
收購子公司(附註40)	637,884	–	101,061	1,349	–	740,294
添置	–	–	1,527	5	–	1,532
處置子公司(附註42及43)	(397,887)	(519)	(299,902)	(8,588)	–	(706,896)
處置	–	–	–	(8,198)	(74)	(8,272)
重分類至持有待售(附註41)	–	–	(245)	(1,837)	–	(2,082)
年末餘額	658,526	2,767	109,410	28,767	–	799,470
累計折舊及減值						
年初餘額(重列)	90,287	1,522	251,141	39,158	–	382,108
計提(附註7)						
– 持續經營業務	997	842	792	1,056	–	3,687
計提						
– 已終止經營業務	2,544	–	5,827	18	–	8,389
處置子公司(附註42及43)	(87,997)	(418)	(252,263)	(7,038)	–	(347,716)
處置	–	(32)	(48)	(7,690)	–	(7,770)
重分類至持有待售(附註41)	–	–	(178)	(1,650)	–	(1,828)
年末餘額	5,831	1,914	5,271	23,854	–	36,870
賬面淨值						
年末餘額	652,695	853	104,139	4,913	–	762,600
年初餘額(重列)	328,242	1,764	55,828	6,878	74	392,786

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

			2015 (重列)			
	房屋及 建築物	租賃 改良	家具及 辦公設備	汽車	在建工程	合計
成本						
年初餘額	410,395	3,702	309,615	52,006	898,953	1,674,671
添置	8,134	–	2,111	3,755	10,317	24,317
處置	–	(416)	(3,748)	(3,783)	–	(7,947)
重分類至持有待售	–	–	(900)	(5,640)	(909,196)	(915,736)
處置子公司	–	–	(109)	(302)	–	(411)
年末餘額	418,529	3,286	306,969	46,036	74	774,894
累計折舊及減值						
年初餘額	79,036	1,098	230,080	45,081	–	355,295
計提(附註7)						
— 持續經營業務	925	721	1,188	1,612	–	4,446
計提						
— 已終止經營業務	10,326	–	23,650	71	–	34,047
處置	–	(297)	(3,012)	(3,313)	–	(6,622)
重分類至持有待售	–	–	(662)	(4,000)	–	(4,662)
處置子公司	–	–	(103)	(293)	–	(396)
年末餘額	90,287	1,522	251,141	39,158	–	382,108
賬面淨值						
年末餘額	328,242	1,764	55,828	6,878	74	392,786
年初餘額	331,359	2,604	79,535	6,925	898,953	1,319,376

來自持續經營業務的折舊費用約人民幣305千元(2015年：約人民幣359千元)計入銷售成本，約人民幣30千元(2015年：約人民幣65千元)計入銷售費用，約人民幣3,352千元(2015年：約人民幣4,022千元)計入管理費用。

於2016年12月31日，賬面淨值為人民幣133,657千元(2015年：人民幣363,622千元)的房屋及建築物被用作為本集團銀行及其他借款之抵押物(附註32)。於2015年12月31日，賬面淨值為人民幣7,993千元的房屋及建築物被用作為中國新城镇發展有限公司(「中國新城镇」)的子公司貸款之抵押物，於2016年12月31日已解除抵押。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業

已完工投資物業

	2016	2015 (重列)
年初餘額	4,796,996	5,292,975
直接收購	1,052,407	—
收購子公司(附註40)	712,301	—
處置子公司(附註41、42及43)	(1,275,000)	—
轉出至預付土地租賃款(附註19)	—	(3,544)
轉出至以供出售之持有或開發中物業	—	(58,867)
公允價值虧損淨額(附註6)	(17,361)	(57,408)
成本增加／(減少)	1,552	(14,666)
重分類至持有待售(附註41)	—	(361,494)
年末餘額	5,270,895	4,796,996

於2016年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 上海綠洲中環中心－位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為人民幣10.35億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年；
- 瀋陽華府天地購物中心－位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為人民幣24.42億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年；及
- 上海美蘭湖交通樞紐－位於上海寶山區的一座5層購物中心，其公允價值約為人民幣2.05億元，其經營租賃期限為1年至20年；及
- 上海美蘭湖商業街－位於上海寶山區的一條商業街，公允價值約為人民幣5.08億元，其經營租賃簽訂期限為2年至13年；及
- 41 Tower Hill－位於英國倫敦塔丘41號的一座10層辦公大樓，公允價值合計為9,100萬英鎊(「英鎊」)(相等於約人民幣7.59億元)，其經營租賃簽訂期限為3.5年至5年；及
- 12 Moorgate－位於英國倫敦沼澤門12號的一座8層辦公大樓，公允價值約為3,500萬英鎊(相等於約人民幣3.01億元)，其剩餘經營租賃簽訂期限為7年；及

於2016年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2015年：無)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2016年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商用物業	—	—	5,040,702	5,040,702
停車場	—	—	230,193	230,193
	—	—	5,270,895	5,270,895
(重列)				
	2015年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商用物業	—	—	4,563,572	4,563,572
停車場	—	—	233,424	233,424
	—	—	4,796,996	4,796,996

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三個等級之轉入及轉出。

2016年度，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商用物業	停車場	合計
(重列)			
於2015年1月1日之賬面值	5,062,993	229,982	5,292,975
從以供出售之持有或開發中物業轉入	(58,867)	—	(58,867)
從預付土地租賃款轉入(附註19)	(3,544)	—	(3,544)
公允價值(淨損失)/淨溢利(附註6)	(60,850)	3,442	(57,408)
成本調減	(14,666)	—	(14,666)
重分類至持有待售(附註41)	(361,494)	—	(361,494)
於2015年12月31日和2016年1月1日之賬面值	4,563,572	233,424	4,796,996
直接收購	1,052,407	—	1,052,407
收購子公司(附註40)	712,301	—	712,301
處置子公司(附註43)	(1,275,000)	—	(1,275,000)
公允價值淨損失(附註6)	(14,130)	(3,231)	(17,361)
成本調增	1,552	—	1,552
於2016年12月31日之賬面值	5,040,702	230,193	5,270,895

於2016年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行估值。本集團之財務團隊將審閱獨立估值師進行的估值包括：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

評估師根據收入法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。收入法已使用的重大不可觀察到的參數如下：

回報率	2016	2015
上海綠洲中環中心	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商鋪	4.5%-6%	5%-6%
上海碩誠地下超市	—	5%-5.5%
上海美蘭湖交通樞紐	4%-6%	—
上海美蘭湖商業街	5.5%-6%	—
倫敦41 Tower Hill	5.8%-6.3%	—
倫敦12 Moorgate	4%-4.5%	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

有關使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(層級3)

描述	於2016年 12月31日的公允價值	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
商用物業 —中國大陸	4,210,375 (2015年: 4,796,996)	收入法	定期收益	4%-6%之定期收益(2015年: 5%-6%)，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切已取 得及即將收取之定期收入而作 出之調整	定期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	4.5%-6.5%之復歸收益 (2015年: 5.5%-6.5%)，計及 可供比較物業之年度單位 市場收入及單位市值	復歸收益越高，公允價值越低
			個別單位之市場 單位租金	每月每平方米人民幣45元– 人民幣282元(2015年: 人民幣45元–人民幣282元)	市場單位越高，公允價值越高
商用物業 —英國	1,060,520 (2015年: 不適用)	收入法	定期收益	4%-5.8%之定期收益(2015年: 不適用)，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切已取 得及即將收取之定期收入而作 出之調整	定期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	4.5%-6.3%之復歸收益 (2015年: 不適用)，計及 可供比較物業之年度單位 市場收入及單位市值	復歸收益越高，公允價值越低
			個別單位之市場 單位租金	每月每平方米人民幣403元– 人民幣508元(2015年: 不適用)	市場單位越高，公允價值越高

租金收益法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究做出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加／(減少)將引起投資物業公允價值的重大減少／(增加)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

倘假設將產生的租金單價及收益率較管理層的預測數據增加或減少10%，於2015年和2016年12月31日之投資物業的賬面值將變動如下：

	2016	2015
投資物業增加／(減少)		
－租金單價增加10%	5,783,321	5,133,662
－租金單價減少10%	4,786,182	4,461,347
投資物業增加／(減少)		
－所用收益率增加10%	4,876,988	4,573,966
－所用收益率減少10%	5,753,418	5,044,971

於2016年12月31日，已用於銀行及其他借款抵押之投資物業約為人民幣39.84億元(2015年：約為人民幣47.75億元)(附註32)。

2014年5月，本集團子公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司所持有的投資性物業，為6家公司約人民幣1.75億元的貸款向一銀行提供了第二順位的抵押，該投資性物業已經作為華銳資產管理自身借款的第一順位抵押物。實質上，華銳資產管理及6家公司共同參與協助銀行通過出售不良資產包以使得不良資產出表，以降低銀行不良資產率。華銳資產管理及6家公司均未實質佔用借款所得資金，並且未參與不良借款的處置。銀行對處置該資產包所產生的一切損失出具了承諾函。本集團採取措施撤銷上述第二順位抵押，並已於2016年3月30日後完成了該撤銷。故董事會認為本集團不會因該事項遭受任何經濟損失。

本集團在合併損益及其他綜合收益表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2016	2015 (重列)
物業出租收入(附註5)	77,220	95,694
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(17,400)	(18,470)
公允價值下降虧損(附註6)	(17,361)	(57,408)

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19. 預付土地租賃款

本集團之租賃土地為預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2016	2015 (重列)
年初餘額	3,978,402	9,724,153
添置	376,951	38,290
收購子公司(附註40)	433,344	—
從投資物業轉入(附註18)	—	3,544
攤銷至以供出售之開發中物業	(97,869)	(343,709)
出售已完工之物業	(947,113)	(289,178)
出售子公司(附註41、42及43)	(39,749)	(998,888)
本年攤銷 — 持續經營業務	(37)	(2,029)
本年攤銷 — 已終止經營業務	(380)	(1,494)
減值撥備撥回／(撇減)預付土地租賃款(附註7)	67,454	(572,726)
重分類至持有待售資產(附註41)	(930,096)	(3,579,561)
年末餘額	2,840,907	3,978,402

	2016	2015 (重列)
分析如下：		
非流動部分：關於分類至物業、機器及設備之物業	208,759	42,596
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	2,632,148	3,935,806
	2,840,907	3,978,402

(減值撥備撥回)／撇減預付土地租賃款變動分析如下：

	2016	2015 (重列)
1月1日	602,634	29,908
已確認之(減值撥備撥回)／撇減預付土地租賃款	(67,454)	572,726
12月31日	535,180	602,634

於2016年12月31日，本集團總價值約為人民幣485.48億元(2015年：約人民幣20.74億元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行及其他借款擔保物抵押給銀行(附註32)。截至2015年12月31日，總價值約為人民幣3百萬元的經營租賃土地已作為中國新城鎮的子公司貸款擔保物抵押給銀行，該等擔保物於2016年12月贖回。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

20. 商譽

	2016	2015 (重列)
成本		
年初餘額	566,872	571,787
重分類至持有待售(附註41)	(75,866)	—
處置子公司	—	(4,915)
年末餘額	491,006	566,872
累計減值		
年初餘額	376,381	122,644
確認商譽減值(附註6)	98,354	258,653
處置子公司	—	(4,916)
年末餘額	474,735	376,381
賬面淨值		
年末餘額	16,271	190,491
年初餘額	190,491	449,143

商譽減值測試

於2016年12月31日，企業合併形成的商譽的賬面價值主要分攤至以下3個現金產出單元進行減值測試：

- 華府天地一期房地產開發項目(上海金心置業有限公司)
- 黃浦華庭房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1至4年以內達到可出售狀態。

於2016年12月31日，瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地一期開發項目及黃浦華庭開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來5年及1.5年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅後折現率分別為10%(2015年：10%)及10%(2015年：10%)。用於現金流量預測的稅前折現率分別為13.1%(2015年：12.2%)及61%(2015年：65.9%)。本集團聘用了專業評估師仲量聯行，協助評估物業的預計使用價值。基於現金流量預測的上述物業的可收回金額分別為人民幣45.68億元及人民幣2.24億元。上述物業的賬面價值分別為人民幣17.71億元及人民幣3.67億元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

20. 商譽(續)

商譽賬面淨值之變動如下所示：

	期初	轉撥至分類 為持作出售 之處置組	減值	期末
瀋陽綠洲雅賓利花園(a)	—	—	—	—
華府天地一期	75,866	(75,866)	—	—
華庭(b)	98,354	—	(98,354)	—
其他	16,271	—	—	16,271
	190,491	(75,866)	(98,354)	16,271

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2016	2015 (重列)
瀋陽綠洲雅賓利花園(a)	316,653	316,653
華府天地一期	—	75,866
華庭	144,354	144,354
其他	29,999	29,999
	491,006	566,872

為進行減值測試，在仲量聯行的協助下，管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的所得稅前折現率

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

- (a) 於2015年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和瀋陽雅賓利花園(二期和三期)的實際銷售價格，本集團預計未來銷售產生的現金流量(雅賓利二期與在建的三期)將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團於截至2015年12月31日止年度的合併財務報表中計提了人民幣2.59億元的減值撥備。除了商譽減值以外，對遼寧高校所持有和開發中物業及預付土地租賃款計提款額外的減值撥備(附註23)。
- (b) 於2016年12月31日，鑒於華庭項目的出售，本集團評估商譽的減值並確定由收購上海百潤房地產有限公司(「百潤」)產生的商譽賬面價值高於其可收回金額。因此，本集團於截至2016年12月31日止年度的合併財務報表中作出約人民幣9,800萬元的減值撥備。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資

	2016	2015 (重列)
應佔淨產	962,655	46,137
減：減值撥備	—	—
	962,655	46,137

於2016年12月31日，本公司直接或間接持有之以下子公司權益：

名稱	註冊成立地點 及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國／中國大陸 1997年5月6日	—	26%	人民幣 50,000,000 元	人民幣 50,000,000 元	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國／中國大陸 2000年10月24日	—	19.80%*	人民幣 100,000,000 元	人民幣 100,000,000 元	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
美盛資源有限公司(「美盛」)(a)	英屬維京群島 (「英屬維京群島」) 2003年1月29日	—	40%	8 港元	8 港元	物業銷售
上海奧達光電子有限公司 (「奧達」)	中國／中國大陸 2000年3月20日	—	24%	人民幣	人民幣 11,000,000 元	光電子產品研發
上海上信華府投資管理有限公司 (「華府」)	中國／中國大陸 2011年7月14日	—	25%	人民幣 9,100,000 元	人民幣 9,100,100 元	投資管理

* 本集團能夠通過其非全資擁有子公司持有超過20%的寬頻股權從而對其實施重大影響。

(a) 於2016年1月，本集團出售美盛60%股權並失去對原全資子公司美盛的控制權，本集團於美盛的剩餘40%股權於交易後成為本集團聯營企業並重新估值為約人民幣4.49億元(附註43(b))。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資(續)

本集團於聯營企業之投資乃通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

有關本集團於聯營企業之權益的承擔載列於附註39(a)。有關本集團於聯營企業之權益並無或然負債。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2016	2015 (重列)
流動資產	145,912	138,138
非流動資產	45,048	43,898
流動負債	(45,642)	(38,250)
資產淨額	145,318	143,786
收入	110,132	97,393
除稅後利潤	4,688	1,143
年度綜合收益總額	4,688	1,143
已收股利	631	—

(2) 住宅新技術

	2016	2015 (重列)
流動資產	25,751	38,084
非流動資產	35,087	25,376
流動負債	(1,112)	(4,217)
資產淨額	59,726	59,243
收入	1,422	282
除稅後利潤	483	2,197
年度綜合收益總額	483	2,197
已收股利	—	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資(續)

主要聯營企業財務信息概述(續)

(3) 美盛

	2016
流動資產	4,875,630
非流動資產	304,778
流動負債	(2,814,559)
非流動負債	(82,124)
資產淨額	2,283,725
收入	8,554,646
除稅後利潤	1,161,323
年度綜合收益總額	1,161,323
已收股利	—

(4) 奧達

	2016
流動資產	92
非流動資產	1,002
流動負債	(3,148)
資產淨額	(2,054)
收入	—
除稅後利潤	(132)
年度綜合收益總額	(132)
已收股利	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資(續)

主要聯營企業財務信息概述(續)

(5) 華府

	2016
流動資產	9,728
非流動資產	—
流動負債	—
資產淨額	9,728
收入	—
除稅後利潤	(50)
年度綜合收益總額	(50)
已收股利	—

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營企業之權益之賬面值之對賬。

	寬頻		住宅新技術		美盛	奧達	華府		總計	
	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2016	2015	2016	2015
期初資產淨額	143,786	142,643	59,243	57,046	1,122,402	(1,922)	9,778	9,778	1,333,287	209,467
期內利潤／(虧損)	4,688	1,143	483	2,197	1,161,323	(132)	(50)	—	1,166,312	3,340
分派股利	(3,156)	—	—	—	—	—	—	—	(3,156)	—
期末資產淨額	145,318	143,786	59,726	59,243	2,283,725	(2,054)	9,728	9,778	2,496,443	212,807
於聯營企業的權益	20%	20%	26%	26%	40%	24%	25%	25%		
商譽及調整	(298)	(298)	—	—	—	3,101	(170)	(170)		
賬面值	28,766	28,459	15,529	15,403	913,490	2,608	2,262	2,275	962,655	46,137

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資

	2016	2015
應佔淨資產份額	1,281,119	—
減：減值撥備	—	—
	1,281,119	—

於2016年12月31日，本公司於以下合營企業擁有間接權益：

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
江蘇大潤傳感科技有限公司 (「大潤」)(a)	中國／中國大陸 2010年5月20日	—	12%	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	感應器研發
雲南銘真醫院管理有限公司 (「銘真」)(b)	中國／中國大陸 2014年10月22日	—	45%	人民幣 150,000,000元	人民幣 150,000,000元	醫院管理
SRegal Sinclair LLP (「Sinclair」)(c)	英國／倫敦 2016年9月30日	—	92.91%	1,821,001英鎊	14,400,000英鎊	物業發展
寧波梅山保税港區置森投資中心有限夥 (「寧波梅山」)(d)	中國／中國大陸 2016年12月29日	—	19.49%	人民幣 5,116,000,000元	人民幣 5,116,000,000元	股權投資
金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)(e)	中國／中國大陸 2016年	—	72.63%	人民幣 200,000,000元	人民幣 200,000,000元	物業發展

(a) 於2016年5月，本集團按代價人民幣13,600,000元收購於大潤的12%股權。

(b) 於2016年3月，本集團按代價人民幣54,000,000元收購銘真的45%股權。

(c) 於2016年9月，本集團訂立協議，按代價約1,300萬英鎊(約人民幣1.14億元)成立Sinclair，其中約180萬英鎊(約人民幣1,500萬元)已於2016年12月31日完成注資，餘下承擔於附註39披露。

(d) 於2016年12月，本集團以總共約人民幣51.16億元之資本承擔訂立一項有關成立寧波梅山之合營企業的合作協議，其中合共人民幣9.97億元(即約總資本承擔的19%)為本集團之貢獻。

(e) 於2016年，本集團按代價約人民幣2.03億元收購關於金羅店之相關業務72.63%的若干權利與義務之部分(附註40)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

本集團將其於該等公司的投資列賬為於合營企業之投資，儘管本集團持有多於或少於50%股權。根據投資協議及組織章程大綱，本集團及其他投資者將共同控制該等公司的主要相關業務。

上述合營企業之財政年度年結日與本集團一致。

本集團於合營企業的股權均包括透過本公司全資子公司及非全資子公司持有的權益股。上述所有合營企業均在綜合財務報表中使用權益法。

有關本集團於合營企業所持股權之承諾載於附註39(a)。概無任何涉及本集團於合營企業所持股權之或有負債。

合營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團合營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 大潤

	2016
流動資產(包括現金及現金等價物約人民幣51萬9千元)	2,185
非流動資產	75,201
流動負債	(10,222)
非流動負債	(5,300)
資產淨額	61,864
收入	756
除稅後利潤	(1,971)
年度綜合收益總額	(1,971)
已收股利	—

(2) 銘真

	2016
流動資產(包括現金及現金等價物約人民幣93萬9千元)	60,190
非流動資產	58,083
流動負債	(1,001)
資產淨額	117,272
收入	—
除稅後利潤	(2,728)
年度綜合收益總額	(2,728)
已收股利	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

合營企業財務信息概述(續)

(3) Sinclair

	2016
流動資產(其中現金及現金等價物餘額為人民幣0元)	65,703
非流動資產	—
流動負債	(49,878)
資產淨額	15,825
收入	—
除稅後利潤	—
年度綜合收益總額	—
已收股利	—

(4) 寧波梅山

	2016
流動資產(包括現金及現金等價物約人民幣1億3千零30萬元)	260,000
非流動資產	4,856,000
流動負債	—
非流動負債	—
資產淨額	5,116,000
收入	—
除稅後利潤	—
年度綜合收益總額	—
已收股利	—

(5) 金羅店之相關業務

	2016
流動資產(包括現金及現金等價物約人民幣3百98萬6千元)	1,286,474
非流動資產	999,793
流動負債	(1,879,611)
非流動負債	(127,715)
資產淨額	278,941
收入	—
除稅後利潤	—
收購後的期間綜合收益總額	—
已收股利	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業之權益之賬面值之對賬。

	大潤 2016	銘真 2016	Sinclair 2016	寧波梅山 2016	若干資產 2016	總計 2016
期初淨資產	63,835	120,000	15,825	5,116,000	278,941	5,573,388
年內／期內收購後(虧損)／利潤	(1,971)	(2,728)	—	—	—	(4,699)
期末淨資產	61,864	117,272	15,825	5,116,000	278,941	5,568,689
於聯營企業的權益	12%	45%	92.91%	19.49%	72.63%	
商譽及調整	5,940	—	685	—	—	
賬面值	13,364	52,772	15,388	997,000	202,595	1,281,119

23. 以供出售之持有或開發中物業

	2016	2015 (重列)
按成本	3,730,615	5,072,173
減：減值虧損撥備	(533,530)	(721,814)
	3,197,085	4,350,359
— 在中國上海	707,534	2,267,841
— 在中國瀋陽	1,527,780	1,249,875
— 在中國無錫	76,508	127,734
— 在中國嘉興	481,231	653,258
— 在中國成都	186,613	—
— 在中國大連	88,078	51,651
— 在中國長沙	129,341	—
	3,197,085	4,350,359

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23. 以供出售之持有或開發中物業(續)

	2016	2015 (重列)
持有或在建物業預計完工日期(按可變現淨值)		
– 1年之內	1,718,574	2,240,449
– 1年之後	1,478,511	2,109,910
	3,197,085	4,350,359

以供出售之持有或開發中物業(減值撥備撥回)/撇減的變動如下：

	2016	2015 (重列)
於1月1日	721,814	182,450
以供出售之持有或開發中物業(減值撥備撥回)/撇減(附註7)	(188,284)	539,364
於12月31日	533,530	721,814

截至2015年12月，由於內地三四線城市房產過度供應導致其房價及毛利都有所下降。因此，集團確認於2015年部分開發中物業有較大的減值虧損。

於2016年年度，撥回之項目的公司主要為遼寧高校，乃因過往年度被撇減的該等物業的交付及於若干城市之物業市場的復甦。

於2016年及2015年12月31日，本集團約人民幣7,500萬元(2015年：約人民幣18.31億元)以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行及其他借款的擔保物抵押至銀行(附註32)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

24. 預付款項及其他流動資產

	2016	2015 (重列)
非流動		
預付款項(a)	5,000	5,000
減：減值撥備(a)	(5,000)	(5,000)
	—	—
流動		
預付營業稅	35,260	98,757
預付增值稅	3,309	—
預付款項(b)	333,578	534,753
預付至當地政府的動遷補償金(c)	—	1,560,000
其他	7,616	10,391
	379,763	2,203,901
減：減值撥備	(6,250)	(6,250)
	373,513	2,197,651

- (a) 2013年12月12日，本公司和第三方(「賣方」)就購買一家上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，購買金額為人民幣8億元。本集團就此項交易向賣方支付了誠意金人民幣500萬元。由於項目終止及收回上述預付款項之可能性較小，本集團於2016年及2015年12月31日對其全額計提了減值撥備。
- (b) 於2016年12月31日，上述流動預付款項主要包括預付以供開發中物業之建築成本約人民幣3,000萬元(2015年：約人民幣2,200萬元)、預付在中國之土地租賃款約人民幣2.48億元(2015年：約人民幣4.78億元)及位於美國的項目投資保證金約人民幣5,600萬元(2015年：約人民幣3,400萬元)。
- (c) 於2015年12月31日，該餘額為上海華府天地一期項目之預付給當地政府機構的動遷補償金人民幣15.6億元，該項目已經於2016年12月31日重新歸類為持作出售資產(附註41)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

25. 其他應收款

	2016	2015 (重列)
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	66,486	135,106
來自已處置子公司之應收賬款(附註43)	163,812	12,813
來自關連方之應收款項(附註45)	1,104,556	—
來自一間子公司一名非控股股東的墊款	204,330	—
處置一間子公司之應收賬款(b)	12,862	41,950
應收利息	—	13,459
其他	177,195	106,849
	1,729,241	310,177
減：壞賬撥備(附註7)	(51,100)	(7,751)
其他應收款淨額	1,678,141	302,426

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，協議以港幣16億元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以港幣16億元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔若干負債(「該等負債」)，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司港幣16億元。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

25. 其他應收款(續)

(a) (續)

於2016年12月31日，根據本公司及轉讓方之協議，遼寧高校的原股東或原少數股東未支付的淨負債將由轉讓方承擔的金額約為人民幣6,600萬元(2015年：約人民幣1.35億元)。

(b) 於2016年12月31日，有一筆處置子公司斯格威(附註43(b))的剩餘代價仍未收取。於2015年12月31日，本集團已於2016年收取上海綠杉置業有限公司(「綠杉」)處置款項約人民幣4,200萬元(附註43(f))。

所有其他應收款均不計息並一般於一年內清付。

26. 應收賬款及應收票據

	2016	2015 (重列)
應收賬款	51,668	66,347
減：減值撥備	(26,805)	(8,002)
	24,863	58,345
應收票據	—	540

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2016	2015 (重列)
6個月以內	18,697	40,673
6個月到1年	4,388	2,683
1年至2年	20,113	16,009
2年以上	8,470	6,982
	51,668	66,347

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為不附息應收賬款。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

26. 應收賬款及應收票據(續)

應收票據截至2015年12月31日均為6個月以內到期的銀行承兌匯票。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2016	2015 (重列)
既未逾期也未減值	17,897	43,258
已到期未減值		
30天以內	—	452
30天到60天	2,391	—
60天到90天	—	—
120天以上	4,575	14,635
	6,966	15,087
	24,863	58,345

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值撥備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值撥備的變動如下：

	2016	2015 (重列)
年初餘額	8,002	8,002
增加(a) (附註7)	18,803	—
年末餘額	26,805	8,002

(a) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2016年12月作出撥備。

截至2016年及2015年12月31日止年度內，本集團沒有轉回應收賬款減值撥備。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

27. 現金及銀行存款

	2016	2015 (重列)
現金	353	1,319
活期存款	1,309,571	910,004
原期限小於3個月的定期存款	200,000	519,436
現金及現金等價物	1,509,924	1,430,759
已抵押之存款(a)	—	1,119,550
開發項目之限制性存款(b)	329	1,617
借款利息之限制性存款(c)	2,604	3,163
受限制存款	2,933	1,124,330
現金及銀行存款	1,512,857	2,555,089

(a) 於2016年12月31日，概無(2015年：人民幣約11.2億元)銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註32)。

(b) 限制性存款主要為本集團向銀行按揭貸款購房者提供的按揭保證金。

(c) 約人民幣300萬元金額(2015年：約人民幣300萬元)為與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2016	2015 (重列)
港元	170,894	1,251,859
美元(「美元」)	177,693	5,176
新加坡元	1	1
英鎊	14,934	—
人民幣	1,149,335	1,298,053
	1,512,857	2,555,089

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

28. 貸款及應收款項

	2016	2015 (重列)
貸款及應收款項 (a)	191,200	214,400
減：減值撥備 (b)	(26,200)	—
貸款及應收款項淨額	165,000	214,400

(a) 於2015年及2016年12月31日，貸款及應收款項餘額主要為借予第三方的一年期內的計息借款。

(b) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2016年12月作出撥備。

29. 其他非流動資產

	2016	2015 (重列)
St Leonard 項目之應收款項 (a)	71,519	—
其他應收款 (b)	12,000	12,000
其他 (b)	9,750	9,750
	93,269	21,750
減：減值撥備 (b)	(21,750)	(21,750)
	71,519	—

(a) 於2016年，本集團延長位於澳洲悉尼的一間房地產項目公司的一項貸款。該貸款的本金為1,200萬澳元(相等於約人民幣6,400萬元)，期限為2.5年，而年利率為25%。於2016年12月31日，約100萬澳元(相等於約人民幣700萬元)之應收利息獲確認。

(b) 其他非流動資產包括於2014年處置一間前子公司的現金對價約人民幣1,200萬元及非現金對價約人民幣975萬元。於2015年12月31日及2016年12月31日，本集團董事會考慮該款項的回收具有不確定性，故對其全額計提減值撥備。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

30. 已發行股本及股本溢價

股本

	2016	2015 (重列)
已發行且已全額繳足：		
20,564,713 千股 (2015 年：20,564,713 千股) 普通股	6,747,788	6,747,788

本公司股本變動如下：

	股份數目 (千股)	金額		
		已發行股本	股本溢價	合計
於2015年1月1日	5,664,713	526,245	5,048,287	5,574,532
認購新股份(附註(a))	14,900,000	1,175,416	—	1,175,416
發行費用(附註(a))	—	—	(2,160)	(2,160)
於2015年12月31日	20,564,713	1,701,661	5,046,127	6,747,788
於2016年12月31日	20,564,713	1,701,661	5,046,127	6,747,788

附註：

- (a) 2015年12月4日，以每股港幣0.10元的認購價配發及發行了149億股新股，扣除發行費用共募集資金港幣14.9億元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

31. 其他儲備

	盈餘儲備	匯兌波動儲備	其他	合計
於2016年1月1日(重列)	340,425	7,008	(199,357)	148,076
其他綜合虧損，扣除稅金 貨幣換算差額	-	(3,629)	-	(3,629)
與股東交易 保留溢利撥款	25,030	-	-	25,030
股份支付(附註15)	-	-	43,353	43,353
	25,030	-	43,353	68,383
於2016年12月31日	365,455	3,379	(156,004)	212,830
	盈餘儲備	匯兌儲備	其他	合計
於2015年1月1日(重列)	339,720	7,008	(199,324)	147,404
與股東交易 保留溢利撥款	705	-	-	705
聯營企業其他儲備之變動	-	-	(33)	(33)
	705	-	(33)	
於2015年12月31日(重列)	340,425	7,008	(199,357)	148,076

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

31. 其他儲備(續)

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於合併股東權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作限定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。以稅後利潤繳入法定盈餘儲備後，公司還可以根據董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款

	2016	2015 (重列)
短期銀行借款		
－抵押借款(a)	—	230,940
其他短期借款		
－抵押借款(b)	—	1,910,000
－無抵押借款，來自母公司及一間同一公司最終控制的公司(e)	3,000,000	53,897
長期銀行借款一年內到期部份		
－抵押借款(c)	397,209	2,134,701
其他長期借款一年內到期部份		
－抵押借款(d)	—	2,726,575
－無抵押借款，來自母公司(f)	520,275	—
借款，流動部份	3,917,484	7,056,113
長期銀行借款，非流動部份		
－抵押借款(c)	1,531,205	1,916,747
其他長期借款，非流動部份		
－無抵押借款，來自母公司(f)	1,120,275	—
－無抵押借款，其他	196,504	174,863
	1,316,779	174,863
借款，非流動部份	2,847,984	2,091,610
	2016	2015 (重列)
長期銀行借款到期情況如下：		
－1年內到期	917,484	4,861,276
－1至2年內到期	175,421	313,714
－2至3年內到期	1,323,649	162,386
－3至5年內到期	276,504	926,774
－5年後到期	1,072,410	688,736
	3,765,468	6,952,886
減：長期借款，流動部份	(917,484)	(4,861,276)
長期借款，非流動部份	2,847,984	2,091,610

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款(續)

(a) 短期銀行借款－抵押借款

於2015年12月31日，本集團的短期銀行借款約為人民幣2.31億元，由銀行存款抵押，以供出售之持有或開發中物業抵押。在以上短期銀行借款中，約人民幣1,800萬元之借款是於2015年12月31日由上置集團前主席施建先生及其配偶司曉東女士提供保證擔保，該借款已於2016年償還。

(b) 其他短期借款－抵押借款

於2015年12月31日，本集團的其他短期借款為母公司借款約人民幣11.10億元以及其他短期借款為信托公司借款約人民幣8億元，由本集團的租賃土地和子公司的股東權益抵押。上述短期借款於2016年償還。

(c) 長期銀行借款－抵押借款

於2016年12月31日，長期銀行借款中包括人民幣19.28億元(2015年：約人民幣40.51億元)系以本集團持有之租賃土地、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業、應收賬款進行抵押或質押。於2015年12月31日，上述長期銀行借款中，約人民幣1.34億元之借款是以施建先生及其配偶司曉東女士的一處個人物業進行抵押，該借款已於2016年償還。

(d) 其他長期借款－抵押借款

於2015年12月31日，約人民幣27.27億元之長期借款來源於第三方信托基金，是以本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及若干子公司之股權，以及這些股權的若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。上述其他長期借款中，約人民幣14.16億元的貸款是由上置控股及施建先生提供保證擔保，另一筆約人民幣4.5億元的貸款是由施建先生提供擔保，該等貸款已於2016年償還。

(e) 其他短期借款－無抵押借款

於2016年12月31日，該餘額為來自關連方的兩筆貸款：人民幣20億元之貸款由母公司於2016年4月提供，按年利率8%計息。該貸款借款期為12個月。人民幣10億元之委託貸款由中民智選投資有限公司(一間於2016年由同一最終控制的公司)提供，其由以下借款組成：人民幣8億元之貸款於2016年3月借入，借款期為12個月。按年利率8.5%計息。人民幣2億元之貸款於2016年5月借入，初始借款期為12個月。按年利率8.35%計息。

(f) 其他長期借款－無抵押借款

1.5億美元(約人民幣10.41億元)之貸款於2016年9月提供，按年利率4%計息。50%之貸款於3年內到期而剩餘50%則於1年內到期。人民幣6億元之貸款於2016年4月提供，按年利率8%計息。該貸款借款期為6個月，並於2016年11月展期3年。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款抵押安排合計

於2016年及2015年12月31日，作為本集團借款及銀行融資抵押品的已抵押資產如下：

	2016	2015 (重列)
租賃土地(附註19)	48,548	2,073,611
投資物業(附註18)	3,984,350	4,775,538
以供出售之持有或開發中物業(附註23)	74,740	1,831,826
物業、廠房及設備(附註17)	133,657	363,622
分類至持有待售資產(附註41)	930,096	8,672,146
銀行存款(附註27)	—	1,119,550
在若干子公司之股權	—	1,793,741
應收賬款(附註26)	—	6,109

除上述外，截至2015年12月31日之借款亦由斯格威的營業收入作抵押。

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2016			2015		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	—	—	—	6.28%
其他短期借款	—	—	8.16%	—	—	11.77%
長期銀行借款	—	—	5.88%	2.19%	1.58%	6.39%
其他長期借款	7.85%	4.00%	8.00%	7.85%	—	12.35%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2016	2015 (重列)
港元	196,504	828,415
美元	1,040,550	480,526
人民幣	5,528,414	7,838,782
	6,765,468	9,147,723

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33. 遞延所得稅

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。截至2016年及2015年12月31日，主要遞延稅項資產及負債於多於12個月後收回。

遞延所得稅的變動如下：

	2016	2015 (重列)
年初餘額	1,120,449	1,388,874
業務合併(附註40)	131,292	—
由於土地增值稅清算重分類為當期稅項負債	(4,700)	(28,771)
重分類至持有待售(附註41)	(42,710)	(33,584)
處置子公司(附註41、42及43)	(225,912)	(7,012)
於損益中確認(附註12)	39,623	(199,058)
年末餘額	1,018,042	1,120,449

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可於未來 抵扣之 稅務虧損	股權轉讓 計稅基礎 與賬面 價值差異	其他暫時 性差異	合計
(重列)				
於2015年1月1日	13,051	242,837	55,200	311,088
在損益中確認	48,679	—	(55,200)	(6,521)
重分類至持有待售(附註41)	(44,611)	—	—	(44,611)
於2015年12月31日	17,119	242,837	—	259,956
於損益中確認	(17,119)	—	—	(17,119)
於2016年12月31日	—	242,837	—	242,837

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(續)

遞延所得稅負債

	公允 價值溢利	企業合併 產生之 公允價 值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
(重列)					
於2015年1月1日	768,638	463,439	310,058	157,828	1,699,963
於損益中確認	(21,323)	(175,445)	(25,143)	16,331	(205,580)
由於土地增值稅清算重分類 為當期稅項負債	—	—	—	(28,771)	(28,771)
重分類為持有待售(附註41)	(5,254)	(8,562)	(19,938)	(44,441)	(78,195)
處置子公司(附註43)	—	(7,012)	—	—	(7,012)
於2015年12月31日	742,061	272,420	264,977	100,947	1,380,405
業務合併(附註40)	57,003	74,289	—	—	131,292
於損益中確認	(4,424)	19,601	(2,051)	9,378	22,504
由於土地增值稅清算重 分類為當期稅項負債	—	(4,700)	—	—	(4,700)
重分類為持有待售(附註41)	—	(17,149)	(1,426)	(24,135)	(42,710)
處置子公司(附註43)	(224,978)	—	(934)	—	(225,912)
於2016年12月31日	569,662	344,461	260,566	86,190	1,260,879

於2016年12月31日，概無未使用的源自稅務虧損之遞延所得稅資產(2015年：人民幣約1,700萬元)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，並參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將設有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2016	2015 (重列)
稅務虧損	2,604,929	1,788,185

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33. 遞延所得稅(續)

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的子公司持續虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異之應稅利潤的可能性很小。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額為約人民幣6.93億元(2015年：約人民幣6.93億元)。

不存在向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

34. 預售開發中物業之預收賬款

	2016	2015 (重列)
預售開發中物業之預收賬款	1,141,086	1,978,347

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。

35. 應付賬款

於報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2016	2015 (重列)
1年以內	391,277	203,831
1年至2年	107,741	148,562
2年以上	293,283	329,968
	792,301	682,361

應付賬款主要是物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

36. 其他應付款項及應計項目

	2016	2015 (重列)
收取客戶及建築商押金及應付款項	51,932	117,780
應付稅款及附加稅	59,815	42,949
應付子公司非控股股東之股利	32,281	32,281
拆遷補償費	264,651	264,651
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	22,416	54,803
應付工資及福利費	26,330	8,089
應計利息費用	123,649	54,785
應付收購子公司之前股東業務合併之款項	20,000	10,200
應付子公司之前股東非控股股權收購款項	17,000	17,000
應付已處置子公司之原非控股股東股權轉讓款	20,000	20,000
預收與處置一間子公司相關款項(a)	2,305,000	103,960
應付關連方費用(附註45)	1,226,728	—
其他	239,974	74,793
	4,409,776	801,291

(a) 截至2016年12月31日，預收與處置子公司相關之墊款代表收取第三方買家為有關處置上海金心置業有限公司(「金心置業」)49%股權的結餘(附註41)。

其他應付賬款不付息，通常將在一年內償付。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

37. 經營業務之現金

來源於持續經營業務及終止經營業之除所得稅前利潤／(虧損)與來源於經營活動的現金對賬如下：

	2016	2015 (重列)
除所得稅前利潤／(虧損)		
持續經營業務	151,391	(2,071,878)
已終止經營業務	532,342	(96,233)
	683,733	(2,168,111)
調整：		
物業、機器及設備折舊	12,076	38,493
物業、機器及設備處置(溢利)／虧損淨額	(3,960)	33,698
應佔聯營企業之損益	(465,549)	(798)
應佔合營企業之損益	1,464	—
股份支付	43,353	—
投資物業公允價值虧損淨額	17,361	57,408
(減值撥備撥回)／撇減以供出售之持有或開發中物業	(188,284)	539,364
(減值撥備撥回)／撇減預付土地租賃款	(67,454)	572,726
貸款及應收賬款壞賬撥備	26,200	—
其他應收款壞賬撥備	43,349	5,643
應收賬款壞賬撥備	18,803	—
預付款及其他流動資產壞賬撥備	—	11,250
其他非流動資產壞賬撥備	—	21,750
商譽減值	98,354	258,653
收購及處置子公司之溢利淨額		
— 持續經營業務	(11,903)	(193,633)
— 已終止經營業務	(548,679)	—
於損益確認之聯營企業其他儲備	—	(32)
財務收入	(10,284)	(30,742)
財務成本	442,648	386,569
	91,228	(467,762)
限制性銀行存款減少	1,288	22,914
預付土地租賃款減少	830,647	594,575
以供出售之持有或開發中物業減少／(增加)	1,068,783	(856,170)
存貨減少／(增加)	6,221	(580)
預付款項及其他流動資產減少／(增加)	21,157	(186,894)
其他應收款增加	(540,611)	(29,428)
應收賬款減少／(增加)	15,254	(21,526)
應付賬款減少	(112,986)	(536,255)
其他應付款項及應計項目增加	96,626	1,383,794
預售開發中物業之預收款項(減少)／增加	(947,107)	3,835,208
來源於經營活動的現金	530,500	3,737,876

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

38. 經營租賃安排

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，剩餘租賃期主要為1年至7年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2016年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2016	2015 (重列)
1年內	140,101	72,410
第2年至第5年(包括首尾兩年)	345,128	214,970
5年以上	104,762	61,848
	589,991	349,228

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等。

於2016年12月31日，本集團根據所簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

	2016	2015 (重列)
1年內	2,327	11,291
第2年至第5年(包括首尾兩年)	—	21,443
	2,327	32,734

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

39. 承諾及或有事項

- (a) 於報告日，本集團作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	2016	2015 (重列)
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	3,916,114	293,228
購置固定資產及土地使用權	—	21,850
於一間合營企業及一間聯營企業之承諾投資	114,670	—
	4,030,784	315,078

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民幣4.46億元(2015年：約人民幣1.85億元)，該合同至2016年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並未在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

- (c) 根據本集團2015年9月24日的公告(「公告」)，施建先生(本集團前主席)，代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立了若干融資交易，而於相關期間本公司其他董事並不知悉該情況。

施建先生訂立的融資交易是於2011年5月25日至2014年12月19日期間為關連方貸款提供擔保(包括黑鷹上海投資管理有限公司(「黑鷹」)，該公司於2015年9月11日成為上置控股全資子公司，以及其他5家中國新城鎮的子公司)。於2015年8月31日，總擔保餘額約為人民幣23.83億元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

39. 承諾及或有事項(續)

(c) (續)

於2013年10月10日，中國新城鎮、中國國家開發銀行國際控股有限公司(「國開行」)以及上置控股簽訂了股份認購協議，在滿足某些條件的情況下，認購中國新城鎮發行的5,347,921,071股新股(「認購」)。該認購於2014年第一季度完成。至此國開行和上置控股分別成為了中國新城鎮第一、二大股東。根據認購協議的附帶協議，中國新城鎮將與其主營的國內新城規劃發展業務無關的資產及負債(「剝離資產」)出售給上置控股或由上置控股指定的黑鷹。

上置控股或黑鷹不僅將承擔剝離資產下中國新城鎮若干子公司的若干銀行借款，同時亦需要籌集資金以收購剝離資產，因此為了促成剝離資產的順利轉讓，與第三方銀行簽署了該融資交易。該融資交易構成了對關連方的財務援助，也形成了本集團的或有負債。

截至本合併財務報表發出日，本集團尚未被要求履行承擔該融資交易之擔保責任，也沒有因此產生任何實際損失。於2016年12月31日，該融資交易的被擔保餘額約為人民幣12.52億元(2015年12月31日：約人民幣23.47億元)。於2015年12月4日，新股認購事項完成後(附註30)，中民嘉業承諾為本公司提供有利於本公司之背對背彌補保證，以使本公司免受因上述融資交易所可能產生的損失(「中民嘉業彌補保證」)。為進一步減少該融資交易導致的潛在損失，於2015年11月3日，上置控股與司曉東女士(施健先生之配偶)訂立以本公司(代表其本身及其子公司)為受益人的不可撤銷及無條件承諾，向本集團提供彌補保證及使其免受該融資交易導致的付款責任而引起的任何損失(「該等彌補保證」)。

本公司董事認為，該等彌補保證加之中民嘉業彌補保證，可解除本集團因該融資交易所帶來的不良風險、或有負債及不確定性。

40. 業務合併

於2016年7月6日，本集團股東已批准本公司、新城鎮及上置控股之間的日期為2016年4月20日的收購交易主協議(「該協議」)。根據該協議本公司有條件地以約人民幣13.15億元之代價收購新城鎮的若干業務(「若干業務」)，包括人民幣2.38億元若干業務股權的代價及向新城鎮及／或其子公司償還人民幣10.77億元若干業務之應付賬款。交易於2016年完成，其時協議的條件已經滿足。若干業務包括於成都上置置業有限公司之全部股權、於上海美蘭湖醫院投資有限公司之全部股權、於上海美蘭湖商業管理有限公司之72.63%股權、於上海美蘭湖企業發展有限公司之72.63%股權，以及有關金羅店相關業務72.63%的若干權利及義務之部分。金羅店的若干業務(「金羅店之相關業務」)包括美蘭湖高爾夫球場、上海美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖硅谷項目的待售部份。金羅店之相關業務在新城鎮下的法定所有權由於若干原因而維持不變，但本公司有權(在法律的限制內)持有、使用、牟利及處置。鑒於本公司並無控制該等金羅店之相關業務，本集團將該等金羅店之相關業務作合營企業以權益法於合併財務報表中入賬。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40. 業務合併(續)

由於收購關係，本集團預期確認約人民幣600萬元之負商譽。收購所產生之負商譽乃歸因於物業的預計增值。

以下表格為於收購日支付上述業務合併之代價、收購資產之公允價值、所承擔負債及非控股股東權益之摘要。

2016	人民幣千元
以現金支付總對價	238,247
可識別所收購資產與所承擔負債之確認數額：	
資產：	
現金及現金等價物	38,472
預付所得稅款項	9,953
應收賬款	791
其他應收賬款	283,380
預付款項及其他流動資產	90,144
存貨，按成本	730
以供出售之持有或發展中物業	311,823
預付土地租賃款項，流動部分(附註19)	227,015
預付土地租賃款項，非流動部分(附註19)	206,329
於一間合營企業的投資	202,595
投資物業(附註18)	712,301
物業、機器及設備(附註17)	740,294
	(2,823,827)
負債：	
其他應付賬款及應計費用	(1,541,035)
應付賬款	(236,761)
預售開發中物業之預售賬款	(129,793)
遞延所得稅負債(附註33)	(131,292)
計息銀行及其他借款	(492,629)
	(2,531,510)
可識別淨資產總額	292,317
減：非控股股東權益	(48,410)
收購資產淨值	243,907
確認為收購溢利之負商譽	(5,660)

本集團按其可識別淨資產的非控股股東權益的比例份額在中國新城鎮的若干業務之非控股股東權益中確認。

由新城鎮若干業務貢獻的收益計入合併損益及其他綜合收益表的金額約為人民幣7,600萬元。新城鎮若干業務於同期亦貢獻約人民幣1,000萬元之虧損。

倘自2016年1月1日起來自新城鎮的若干業務已經綜合入賬，合併損益及其他綜合收益表將載列備考收益約人民幣36.9億元及除所得稅前虧損約人民幣2,500萬元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40. 業務合併(續)

收購業務的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
收購業務之現金流出	238,247
減：收購之現金及銀行存款	(38,472)
收購業務的現金及現金等價物流出淨額	199,775
償付相關應付款項	1,076,945
合計支付對價，扣除收購之現金	1,276,720

41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債

- (a) 於2016年12月29日，上置集團有限公司與一位第三方買家(「買家」)就上置集團有限公司出售金心置業49%股權連同以來自第三方買家提供的資金清付由集團內公司向金心置業提供之貸款之50%金額(「公司間應收款」)簽訂一項合作框架協議(「協議」)(「出售金心置業」)。協定之對價約為人民幣23.05億元，包括約人民幣21.11億元之股權及約人民幣1.93億元之債務。出售金心置業交易完成後，本集團於金心置業所佔股份降至51%。根據金心置業之協議及組織章程細則，本集團及買家將共同控制金心置業的項目發展和物業銷售，以及其他主要相關業務。金心置業之溢利將由本集團及買家按50:50比例分配。於2016年12月31日，出售交易尚在進行中。因此，金心置業之相關資產和負債被分類為持有待售並列示於物業開發經營分部中。

於2016年12月31日，金心置業分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產	
現金及銀行存款	5,415
其他應收款	18,610
以供出售之持有或開發中物業	944,062
預付款項	1,590,270
預付土地租賃款 — 流動部份(附註19)	930,096
物業、機器及設備(附註17)	254
商譽(附註20)	75,866
分類為持有待售資產	3,564,573
負債	
應付賬款	—
其他應付款項及應計項目	(6,362)
計息銀行及其他借款 — 流動部份	(30,000)
遞延稅項負債(附註33)	(41,284)
與持有待售資產直接相關的負債	(77,646)
與待售資產組直接相關的淨資產*	3,486,927

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債(續)

(a) (續)

- * 於2016年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵銷的應付集團內其他公司之款項約人民幣5.59億元。

於2016年及2015年12月31日，約人民幣9.30億元(2015年：約人民幣86.72億元)的本集團分類為持作出售資產以用作本集團分類為直接與持作出售資產關聯之負債銀行及其他借款之抵押品。

- (b) 於2016年11月30日，上置集團有限公司與一名第三方買家就在上海永高建設有限公司處置上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)的全部股權事宜簽訂一項買賣協議(「協議」)。協定對價約為人民幣580萬元。於2016年12月31日，交易仍在進行中。因此，上輝建築之相關資產及負債被分類為持有待售資產並列示於其他業務分部中。

於2016年12月31日，上輝建築之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產

現金及銀行存款	4,471
應收賬款	1,412
其他應收款	66
預付款項及其他流動資產	47

分類為持有待售資產

5,996

負債

應付賬款	
其他應付款及應計項目	(80,894)
當期所得稅負債	(12,538)
遞延稅項負債	(1,426)

與持有待售資產直接相關的負債

(94,858)

與待售資產組直接相關的淨資產*

(88,862)

- * 於2016年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵銷的應付集團內其他公司之應付款約人民幣1.21億元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債(續)

- (c) 於2015年11月26日，本公司公告以人民幣547,872,000元的對價向第三方買家(萬科企業股份有限公司(「萬科」或「買家」)的子公司出售美盛資源有限公司(「美盛」)60%的股權，並以該第三方買家提供的資金結清本集團內公司提供給美盛的60%貸款(統稱「處置美盛」)。處置美盛交易完成後，本集團對上海碩誠房地產有限公司(「碩誠」)(美盛之全資子公司)擁有的股份降至40%。於2015年12月31日，該處置交易尚在進行中，而於2016年1月完成該交易。因此，碩誠的全部資產和負債被劃分為持有待售並列示於物業開發經營分部中。

於2015年12月31日，碩誠之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

(重列)

資產

現金及銀行存款	551,758
其他應收款	4,508
以供出售之持有或開發中物業	3,796,505
預付所得稅款項	247,027
預付土地租賃款－流動部份	3,221,476
物業、機器及設備	1,261
遞延所得稅資產(附註33)	44,611
投資物業(附註18)	361,494

分類為持有待售資產

8,228,640

負債

應付賬款	(117,537)
其他應付款項及應計項目	(23,466)
當期所得稅負債	(169,081)
預售開發中物業之預收賬款	(3,070,572)
計息銀行及其他借款－非流動部份	(3,000,000)
遞延所得稅負債(附註33)	(78,195)

與持有待售資產相關的負債

(6,458,851)

待被處置公司直接相關的淨資產*

1,769,788

- * 於2015年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵銷的應付集團內其他公司之應付款約人民幣8.39億元。

於2015年12月31日，碩誠100%股權被質押於萬科的子公司上海萬科房地產有限公司(「上海萬科」)。上海萬科於2015年內向碩誠提供了借款，該借款於2015年12月31日之前已結清但質押尚未撤銷。於2015年12月31日，碩誠的港幣借款30億元由本公司提供擔保。2016年1月，向萬科出售碩誠60%股權之交易完成交割，上述本公司抵押之擔保已撤銷。此外，於2015年12月31日，碩誠為本集團內若干公司提供擔保，根據萬科的要求，將子公司百潤51%的股權質押給碩誠以提供彌補擔保，而於2016年12月31日已撤銷。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債(續)

- (d) 2015年2月9日，綠洲花園與第三方簽訂了協議(「協議」)，約定處置其對海口世紀海港城置業有限公司(「海口世紀海港城」)80%的股權，並結清集團內其他公司借予海口世紀海港城的款項(「集團內部應收款」)。協議約定股權處置對價為人民幣176,000,000元，並以人民幣244,959,000元清算集團內部應收款。根據該協議，除非所有交割條件都得到滿足，否則股權無法轉讓並且該交易可被撤銷。於2015年12月31日，處置事項尚在進行中，並於2016年1月完成。因此，海口世紀海港城的全部資產和負債被劃分為持有待售並列示於物業開發經營分部中。

於2015年12月31日，海口世紀海港城之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

(重列)

資產

現金及銀行存款	650
其他應收款	9,319
以供出售之持有或開發中物業	80,232
預付子公司款	3,443
預付所得稅款項	39,471
預付土地租賃款－流動部份	296,650
物業、機器及設備	909,813
預付土地租賃款－非流動部份	61,436

分類為持有待售資產	1,401,014
-----------	-----------

負債

應付賬款	(337,447)
其他應付款項及應計項目	(174,084)
當期所得稅負債	(12,685)
預售開發中物業之預收賬款	(2,974)
計息銀行及其他借款－流動部份	(47,979)
計息銀行及其他借款－非流動部份	(364,000)

與持有待售資產直接相關的負債	(939,169)
----------------	-----------

待被處置公司直接相關的淨資產*	461,845
-----------------	---------

- * 於2015年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵消的應付集團內其他公司之應付款約人民幣2.45億元。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 已終止經營業務

(a) 說明

於2016年4月5日，本集團向長城國富置業有限公司(「買家」)處置其於上海斯格威大酒店有限公司(本集團擁有56%權益之子公司)的所有股權。鑒於上海斯格威大酒店有限公司為本集團的主要酒店業務，在此子公司被處置後，酒店業務被視為已終止經營業務。

於售出日期資產及負債的賬面值：

	2016
物業、廠房和設備	357,454
預付土地租賃款項(附註19)	39,749
投資物業(附註18)	1,275,000
其他應收款	246,592
應收賬款	6,530
現金及銀行存款	19,941
預付款項及其他流動資產	88
存款	8,398
預售開發中物業之預收賬款	(13,965)
應付賬款	(5,737)
其他應付款及應計項目	(87,741)
計息銀行及其他借款	(1,453,044)
遞延稅項負債(附註33)	(224,978)
非控股股東權益	(73,862)
資產淨值	94,425

(b) 財務表現及現金流量資料

截至處置日期止期間，有關上海斯格威大酒店有限公司的財務資料載於下文。收益表將已終止經營業務與持續經營業務加以區分。比較數字已重列。

收益表資料

	2016	2015
收入	38,760	160,940
支出及開支	(55,097)	(257,713)
來自己終止經營業務之除所得稅前虧損	(16,337)	(96,233)
所得稅開支	—	—
本期／年度來自己終止經營業務處置前之虧損	(16,337)	(96,233)
來自己終止經營業務之虧損歸屬於：		
— 本公司股東	(9,149)	(53,890)
— 非控股股東權益	(7,188)	(42,343)
	(16,337)	(96,233)

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 已終止經營業務(續)

現金流量

	2016	2015
經營現金流量	1,611	6,266
投資現金流量	557,191	—
現金流量總額	558,802	6,266
經營活動之現金流量		
來源於經營活動之現金	1,611	6,266
經營活動之現金淨流入	1,611	6,266
投資活動之現金流量		
處置子公司，扣除處置之現金	557,191	—
投資活動之現金淨流入	557,191	—
現金及現金等價物之淨增長	558,802	6,266

(c) 銷售子公司之詳情

	2016
對價	
已收現金	577,132
買家代表本集團支付之預繳稅款	53,110
應收賬款	12,862
處置對價淨額	643,104
已出售淨資產之賬面值	(94,425)
除所得稅前之處置收益	548,679
收益之所得稅開支	(53,110)
除所得稅後之處置收益	495,569

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司

- (a) 於2016年1月，本集團向霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司(「銳鴻」)處置所有其於海口世紀海港城80%的股權。協定代價約為人民幣1.76億元之權益代價及約人民幣2.45億元之用以清付公司間應收賬款之代價。於處置日期，本集團應佔海口世紀海港城置業有限公司資產淨值約達人民幣1.68億元。於2016年12月31日，本集團已收回約人民幣9,400萬元關於處置之費用並向海口世紀海港城及銳鴻提出訴訟以收回尚未收取之餘額。於本合併財務報表發出日期，該訴訟仍在進行中。本集團估計由於海口世紀海港城持有之資產，本集團將能夠收回剩餘約人民幣1.10億元之債務。然而，收回約人民幣1.76億元權益部分則具不確定性，因此確認約人民幣1.68億元之虧損。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	909,813
預付土地租賃款	61,436
預付所得稅	39,471
其他應收款	9,319
現金及銀行存款	650
預付款及其他流動資產	3,443
以供出售之持有或開發中物業	80,232
預付土地租賃款－流動部分	296,650
預售開發中物業之預收賬款	(2,974)
應付賬款	(337,447)
其他應付款及應計項目	(419,043)
當期所得稅負債	(12,685)
計息銀行及其他借款	(411,979)
遞延稅項負債(附註33)	(724)
非控股股東權益	(47,852)
	168,310
處置子公司之虧損	(168,310)

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	—
被處置的現金及銀行存款	(650)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(650)

本集團正就該等應收賬款的可收回性起訴交易之買家。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司(續)

- (b) 於2016年1月，本集團向 Mainlandcn Ten Company Limited (萬科企業股份有限公司之全資子公司) 處置美盛 60% 股權並失去其對原全資子公司美盛的控制權，美盛於交易後成為本集團聯營企業。

於處置日期，美盛的資產淨值約人民幣 6.69 億元，美盛 40% 股權之公允價值乃依據美盛之資產淨值之公允價值釐定，約為人民幣 4.49 億元。處置美盛 60% 之股權後，本集團放棄對其的控制，由本集團持有的剩餘 40% 美盛股權於失去控制當日按其人民幣 4.49 億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣 1.81 億元作為處置收益的一部份在損益及其他綜合收益中確認。有關美盛 60% 股權的對價約為人民幣 3.22 億元。因此，本集團錄得處置收益約人民幣 1.02 億元。

由於該處置，本集團於碩城 60% 之股權亦被處置因為其為美盛之全資子公司。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	1,261
投資物業	361,494
遞延所得稅資產	44,611
其他應收款	4,508
現金及銀行存款	551,758
預付所得稅	247,027
以供出售之持有或開發中物業	3,796,505
預付土地租賃款－流動部分	3,221,476
預售開發中物業之預售賬款	(3,070,572)
應付賬款	(117,537)
其他應付款及應計項目	(1,123,469)
當期所得稅負債	(169,081)
計息銀行及其他借款	(3,000,000)
遞延稅項負債	(78,195)
非控股股東權益	(509)
100% 被處置資產淨額的賬面值	669,277
剩餘 40% 股權的公允價值並作為於聯營企業之投資核算	(448,961)
處置子公司之溢利	102,353
以現金支付	322,669

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	322,669
被處置的現金及銀行存款	(551,758)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(229,089)

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司(續)

- (c) 於2016年4月，本集團向陝西西鳳投資有限公司、合星金控投資有限公司及上海沁弈商務諮詢有限公司處置所有其於上海上置互聯網金融資訊服務有限公司85%的股權，總對價為人民幣1元。於處置日期，本集團應佔上海上置互聯網金融資訊服務有限公司的資產淨值約為人民幣-300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣300萬元。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	229
其他應收款	243
應收賬款	516
現金及銀行存款	39
預付款項及其他流動資產	559
應付賬款	(129)
其他應付款及應計項目	(5,191)
非控股股東權益	561
	(3,173)
處置子公司之溢利	3,173
以現金支付	—

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	—
被處置的現金及銀行存款	(39)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(39)

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司(續)

- (d) 於2016年11月，本集團處置所有其於勤晉投資有限公司(「勤晉投資」)100%的股權，代價為人民幣1元。由於該處置，本集團於上海上置物業管理有限公司的100%股權、於上海美蘭湖物業管理有限公司的100%股權及於上海華府酒店管理有限公司的50%股權亦被處置，因為彼等為勤晉投資之子公司。於處置日，本集團應佔勤晉投資的資產淨值約為人民幣-6,900萬元。本集團於處置時錄得溢利約人民幣6,900萬元。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	1,497
其他應收款	58,746
應收賬款	10,351
現金及銀行存款	39,090
預付款項及其他流動資產	2,088
存貨	283
預售開發中物業之預收賬款	(5,983)
應付賬款	(7,858)
其他應付賬款及應計項目	(166,955)
遞延稅項負債(附註33)	(210)
非控股股東權益	(76)
	(69,027)
處置子公司之溢利	69,027
以現金支付	—

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	—
被處置的現金及銀行存款	(39,090)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(39,090)

董事會認為上述交易金額並不重大，因此不構成已終止經營業務的部分。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司(續)

- (e) 於2015年9月21日，香島處置了其持有之上海香置投資有限公司(「香置」)100%股權。由於上海迪南房地產發展有限公司(「迪南」)是香置之全資子公司，因此香置所持迪南100%股權相應被處置。

	2015年 (重列)
被處置資產淨額：	
現金及銀行存款	4
遞延資產	184
以供出售之持有或開發中物業	181,640
預付土地租賃款－流動部分	763,314
其他應收款及應計項目	(866,000)
非控股股東權益	261
	79,403
處置子公司之溢利	154,597
以現金支付	234,000

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2015 (重列)
已收現金對價	234,000
被處置的現金及銀行存款	(4)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	233,996

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43. 處置子公司(續)

- (f) 於2015年9月22日住富處置其持有之綠杉置業有限公司全部55%股權。

	2015 (重列)
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	15
其他應收款	11,043
現金及銀行存款	2,438
預付賬款	485,910
以供出售之持有或開發中物業	176,448
預付土地租賃款－流動部分	235,574
應付賬款	(380)
其他應付款及應計項目	(175,043)
應交稅金	(1,072)
計息銀行及其他借款	(694,300)
遞延稅項負債(附註33)	(7,012)
非控股股東權益	(30,707)
	2,914
處置子公司之溢利	39,036
對價	41,950

對價已於2016年12月31日以現金結清(附註25)。

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2015 (重列)
已收現金對價	—
被處置的現金及銀行存款	(2,438)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(2,438)

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

44. 具有重大非控股股東權益的集團子公司

具有重大非控股股東權益的集團子公司詳情列示如下：

	上海百潤 房地產 有限公司 (「百潤」)		上海斯格威 大酒店 有限公司 (「斯格威」)
	2016	2015	2015
非控股股東持有股權比例	49.64%	49.64%	44.58%
	百潤 2016	2015	斯格威 2015 (重列)
歸屬於非控股股東權益的利潤／(虧損)	128,491	(23,987)	8,372
於報告日非控股股東權益的累計餘額	111,184	(17,307)	89,790

上述子公司的匯總財務信息如下。

	2016	百潤 2015	斯格威 2015 (重列)
收入	1,955,735	517	220,728
費用總額	1,603,398	64,900	309,170
其他(虧損)／溢利	(4,211)	(42)	134,082
年度利潤／(虧損)	258,859	(48,325)	18,780
年度綜合收益／(虧損)總額	258,859	(48,325)	18,780
流動資產	928,533	2,163,190	42,916
非流動資產	196	17,354	2,007,978
流動負債	(701,015)	(2,207,929)	(67,940)
非流動負債	(3,733)	(7,482)	(1,781,547)
經營活動之現金淨流入	558,853	679,897	28,125
投資活動之現金(淨流出)／淨流入	(257,011)	(60)	650
融資活動之現金淨流出	(597,033)	(362,506)	(18,400)
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(295,191)	317,331	10,375

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 關連方交易

除於本合併財務報表其他地方披露的關連方交易及結餘外，本集團與關連方有以下主要關連方交易及結餘。

(a) 名稱及與關連方關係

名稱	關係
寬頻	本集團之聯營企業
住宅新技術	本集團之聯營企業
金羅店之相關業務	本公司之合營企業
林芝中民房地產有限公司(「林芝」)	同一公司最終控制之公司
美盛	本集團之聯營企業
碩誠	本集團一間聯營企業之子公司
黑鷹	本集團一名少數股東的子公司

(b) 與關連方之交易

(i) 向關連方出售

	2016	2015 (重列)
寬頻	—	247

(ii) 向關連方購入

	2016	2015 (重列)
住宅新技術	—	112

(iii) 代表關連方支付

	2016	2015 (重列)
金羅店之相關業務	951,180	—

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 關連方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(iv) 來自關連方資金／墊款

	2016	2015 (重列)
林芝	600,000	—
碩誠	356,560	—
寬頻	44	—
	956,604	—

(v) 支付本集團主要管理人員薪金

	2016	2015 (重列)
薪金及其他短期僱員福利	59,728	14,599

(vi) 佔用關連方擁有物業

本集團部分子公司佔用總樓面面積約為1,150平方米之若干物業。該等物業由本公司之母公司租用作營運用途，並為免費。

(c) 關連方結餘

(i) 應收關連方賬款

	2016	2015 (重列)
寬頻	247	247

(ii) 應付關連方賬款

	2016	2015 (重列)
住宅新技術	112	112

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘(續)

(iii) 應收關連方其他應收款

	2016	2015 (重列)
金羅店之相關業務	951,180	—
美盛*	153,376	—
	1,104,556	—

* 該結餘於2015年12月31日合併時為一項公司間完全消除之應收款，但在美盛被處置成為本集團聯營企業時變成其他應收款。

應收關聯方款項均為無抵押不計息及按要求償還。

(iv) 應付關連方其他應付款

	2016	2015 (重列)
碩誠	356,560	—
林芝	600,000	—
黑鷹*	270,124	—
寬頻	44	—
	1,226,728	—

* 該結餘指由業務合併結轉之應付賬款(附註40)。

應付關聯方款項均為無抵押不計息及按要求償還。

(v) 銀行貸款擔保及抵押

於2016年12月31日，概無貸款由施建先生及司曉東女士在香港的一間物業抵押(2015年：人民幣1.34億元(於2012年訂立))。

於2016年12月31日，概無貸款由上置控股、施建先生及司曉東女士擔保(2015年：人民幣18.83億元)。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘(續)

(vi) 關連方借款

	2016	2015 (重列)
向母公司借款 (a)	3,640,550	1,110,000
— 流動	2,520,275	1,110,000
— 非流動	1,120,275	—
向一間由同一公司最終控制之公司借款 — 流動 (b)	1,000,000	—
	4,640,550	1,110,000

(a) 約人民幣36.4億元定期貸款(2015年12月31日：約人民幣11.1億元)於2016年由母公司中民嘉業提供，由以下三筆組成：

- (i) 金額為人民幣5.60億元的借款以本公司若干子公司之股權作為抵押，並由施冰先生提供擔保。該借款於2015年9月借入，初始借款期為3個月，2015年12月展期12個月，並於2016年12月償還。借款年利率為8%。
- (ii) 金額為人民幣5.50億元的借款於2015年12月借入，初始借款期為3個月，已於2016年3月到期後展期12個月，並於2016年12月償還。該借款的年利率為8%。
- (iii) 金額分別為人民幣6億元及人民幣20億元的借款於2016年4月借入，年利率為8%。借款期限分別為6個月及12個月。金額為人民幣6億元的借款於2016年11月展期3年。
- (iv) 金額為1.5億美元(約人民幣10.41億元)的借款於2016年9月借入，年利率為4%。其中50%借款於3年內到期，而剩餘50%借款則於1年內到期。

(b) 於2016年，一間同集團子公司中民智選投資有限公司提供的委託貸款為人民幣10億元，由以下兩筆組成：

- (i) 人民幣8億元的借款於2016年3月借入，借款期為12個月。該借款的年利率為8.5%。
- (ii) 人民幣2億元的借款於2016年5月借入，初始借款期為12個月。該借款的年利率為8.35%。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46. 按類別劃分金融工具

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

	2016	2015 (重列)
金融資產		
可供出售投資	642,806	11,500
貸款及應收款項		
— 貸款及應收款項	165,000	214,400
— 其他應收款	1,678,141	302,426
— 應收賬款	24,863	58,345
— 應收票據	—	540
— 現金及銀行存款	1,512,857	2,555,089
— 其他非流動資產	71,519	—
	4,095,186	3,142,300
金融負債		
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	6,765,468	9,147,723
— 應付賬款	792,301	682,361
— 其他	4,151,714	695,189
	11,709,483	10,525,273

47. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及可供出售投資。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款和應付款項。

本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

47. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

金融資產和金融負債之公允價值(續)

以公允價值計量的資產和負債：

本集團以公允價值計量可供出售金融資產。

下表顯示本集團金融資產按2016年12月31日計量的公允價值。此外，按公允價值計量的投資物業的披露載於附註18。

	第1層	第2層	第3層	總計
可供出售投資	—	—	642,806	642,806

2016年度，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2之間相互轉換。

下表顯示2016年度本集團第三層級金融工具之變化情況。

年初餘額	11,500,000
本年取得	642,806,000
本年處置	(11,500,000)
年末餘額	642,806,000

48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借款、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款披露於附註32。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示了於財務報告期末，當其他變量保持不變時，本集團稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感度分析。除了由所得稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

	2016 對所得稅前 利潤之影響	2015 (重列) 對所得稅前 利潤之影響
人民幣利率的變動		
+ 50 基點	(9,642)	(39,198)
- 50 基點	9,642	39,198
港幣利率的變動		
+ 50 基點	—	(4,142)
- 50 基點	—	4,142
美元利率的變動		
+ 50 基點	—	(2,403)
- 50 基點	—	2,403

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港幣計價的銀行存款及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

匯率風險(續)

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的美元、港幣匯率變動的敏感度分析。除了如下披露的由所得稅前利潤對留存溢利(本集團權益的一部分)變動的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

	2016 對所得稅前利潤 之影響	2015 (重列) 對所得稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動		
+ 5%	(43,134)	(23,768)
- 5%	43,134	23,768
港元對人民幣匯率變動		
+ 5%	(1,327)	21,173
- 5%	1,327	(21,173)

信用風險

信用風險主要來自於銀行存款、應收賬款及其他應收款。附註39中披露的承諾事項也產生集團的信用風險。對於用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2016年12月31日，除在附註25中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此除應收關聯公司款項外，本集團不存在其他重大的信用集中及風險。根據關聯公司的財務狀況，本集團管理層認為應收關聯公司款項之風險較低。

下表列示了財務報告日相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	2016	2015 (重列)
金融資產		
持有待售之投資	642,806	11,500
貸款及應收款項		
— 貸款及應收款項	165,000	214,400
— 其他應收款	1,678,141	302,426
— 應收賬款	24,863	58,345
— 應收票據	—	540
銀行現金	1,512,857	2,555,089
其他非流動資產	71,519	—
	4,095,186	3,142,300

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之已開發物業，本集團亦開發並持有長期投資之開發中物業，如投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，增加長期借款及股東貸款。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現之合同現金流出，本集團截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

	2016					
	已到期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	合計
計息銀行及其他借款	—	852,312	3,364,505	2,344,382	1,615,386	8,176,585
應付賬款	109,155	31,602	290,744	360,800	—	792,301
其他	493,503	17,924	1,070,602	264,651	—	1,846,680
	602,658	901,838	4,725,851	2,969,833	1,615,386	10,815,566

	2015 (重列)					
	已到期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	合計
計息銀行及其他借款	—	1,317,388	8,128,959	2,493,255	717,432	12,657,034
應付賬款	137,132	9,531	232,292	303,407	—	682,362
其他	148,219	17,104	161,367	346,132	22,367	695,189
	285,351	1,344,023	8,522,618	3,142,794	739,799	14,034,585

管理層認為，由於應付賬款及其他均為短期內到期之債務，其公允價值接近賬面價值。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發，故需要大量資金。本集團使用為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，並扣減現金及銀行存款，並未將持有待售資產及與持有待售資產直接相關的負債納入。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。負債率計算如下：

	2016	2015 (重列)
計息銀行借款及其他借款(附註32)	6,765,468	9,147,723
減：現金及銀行存款(附註27)	(1,512,857)	(2,555,089)
淨負債	5,252,611	6,592,634
歸屬於本公司股東的權益	6,674,379	6,402,895
非控股股東權益	377,682	332,742
資本	7,052,061	6,735,637
資本和淨負債	12,304,672	13,328,271
負債率	43%	49%

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49. 子公司信息

於2016年12月31日，本公司直接或間接持有以下主要子公司權益：

名稱	註冊成立或成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	—	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國／中國大陸 1993年5月28日	—	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海綠洲花園置業有限公司(「綠洲花園」)	中國／中國大陸 1998年9月29日	—	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國／中國大陸 1999年8月4日	—	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司(「住富」)	中國／中國大陸 2000年8月11日	—	50.36%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	—	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國／中國大陸 2002年4月16日	—	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國／中國大陸 2002年6月14日	—	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產發展有限公司	中國／中國大陸 2007年10月18日	—	99%	人民幣 370,000,000元	人民幣 370,000,000元	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國／中國大陸 2002年8月12日	—	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物業租賃
上海金心置業有限公司(*)	中國／中國大陸 2002年10月28日	—	100%	人民幣 2,660,000,000元	人民幣 2,660,000,000元	房地產開發
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)	中國／中國大陸 2007年10月30日	—	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海上置房地產發展有限公司	中國／中國大陸 2008年10月16日	—	98.75%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產開發 有限公司(「遼寧高校」)	中國／中國大陸 2000年12月4日	—	97.5%	人民幣 750,000,000元	人民幣 750,000,000元	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)	中國／中國大陸 2007年7月13日	—	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
上海香島花園置業有限公司(「香島」)	中國／中國大陸 2009年7月21日	—	98.75%	人民幣 330,000,000元	人民幣 330,000,000元	房地產開發
上海夏波實業有限公司	中國／中國大陸 1995年9月14日	—	98.75%	人民幣 3,000,000元	人民幣 3,000,000元	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司	中國／中國大陸 1996年12月27日	—	98.75%	人民幣 15,000,000元	人民幣 15,000,000元	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國／中國大陸 2002年5月16日	—	50.36%	人民幣 605,500,000元	人民幣 605,500,000元	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「無錫仲慶」)	中國／中國大陸 2008年7月11日	—	98.75%	人民幣 85,000,000元	人民幣 85,000,000元	房地產開發
無錫永慶房地產有限公司 (「無錫永慶」)	中國／中國大陸 2007年1月27日	—	98.75%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興湖畔」)	中國／中國大陸 2007年9月26日	—	98.75%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國／中國大陸 2011年3月14日	—	98.96%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	採購管理
上海上輝建築工程有限公司 (「上輝建築」)(*)	中國／中國大陸 2012年11月26日	—	98.96%	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國／中國大陸 2013年7月19日	—	50.36%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	房地產開發

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海置願投資有限公司	中國／中國大陸 2014年1月21日	-	100%	人民幣 140,000,000元	人民幣 790,000,000元	投資
長沙鴻榮源房地產開發有限公司(**)	中國／中國大陸 2007年9月25日	-	70%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
成都上置置業有限公司	中國／中國大陸 2010年12月20日	-	100%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖婦產科醫院有限公司	中國／中國大陸 2013年10月17日	-	100%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	醫院
上海美蘭湖企業發展有限公司	中國／中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖商業管理有限公司	中國／中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發
CMSREUK Tower Hill Propco Limited	英國／澤西 2016年8月25日	-	100%	15,000,000英鎊	15,000,000英鎊	房地產租賃
CMSREUK Moorgate Propco Limited	英國／澤西 2016年9月14日	-	100%	5,700,000英鎊	5,700,000英鎊	房地產租賃
CMSREUK Sinclair Partner Co Limited	英國 2016年9月28日	-	100%	英鎊	13,400,000英鎊	房地產開發

(*) 此等子公司於期後被處置，故於2016年12月31日被劃分為「持有待售資產或負債」(附註41)。

(**) 於2016年，本集團收購長沙鴻榮源房地產開發有限公司70%股權。董事認為該收購為實質資產收購而非業務合併，所以計入資產收購。

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島、香港、英國及澳洲的數家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

50. 本公司財務狀況表

截止報告期末，本公司財務狀況表信息如下：

	2016	2015 (重列)	2014 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	26	347	351
於子公司之投資	2,427,368	2,791,337	4,031,297
預付子公司款項	1,777,260	952,087	1,029,860
	4,204,654	3,743,771	5,061,508
流動資產			
應收子公司之股利	1,951,622	1,951,622	1,951,622
預付款項及其他流動資產	98,441	36,414	5,906
現金及銀行存款	546,067	1,253,874	46,140
	2,596,130	3,241,910	2,003,668
資產總計	6,800,784	6,985,681	7,065,176
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788	5,574,532
儲備	(1,205,788)	(1,078,054)	221,384
權益總計	5,542,000	5,669,734	5,795,916
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	716,779	174,863	294,571
流動負債			
計息銀行及其他借款	520,275	1,134,079	973,540
其他應付款及應計項目	21,730	7,005	1,149
	542,005	1,141,084	974,689
負債總計	1,258,784	1,315,947	1,269,260
負債及權益總計	6,800,784	6,985,681	7,065,176

本公司財務狀況表已於2017年3月27日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

賀斌吾
董事會主席

彭心曠
行政總裁

合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

50. 本公司財務狀況表(續)

本公司儲備匯總如下：

	累計虧損	其他	合計
於2016年1月1日結餘	(1,353,703)	275,649	(1,078,054)
年度綜合虧損總額	(171,006)	—	(171,006)
與股東之交易：			
股份支付	—	43,272	43,272
於2016年12月31日結餘	(1,524,709)	318,921	(1,205,788)
	累計虧損	其他	合計
於2015年1月1日結餘	(54,264)	275,649	221,385
年度綜合虧損總額	(1,299,439)	—	(1,299,439)
於2015年12月31日結餘	(1,353,703)	275,649	(1,078,054)

51. 期後事項

2017年2月17日，本集團全資子公司與第三方訂立《買賣協議》，以購買一項物業80%的實益擁有權，該項物業為一幅土地，佔地約1,860平方米，位於美國，現金對價為88,000,000美元(相等於約人民幣6.02億元)。該項交易於本合併財務報表發出日期時尚未完成。

52. 合併財務報表的批准

本合併財務報表於2017年3月27日獲本公司董事會批准並授權發佈。