

YIDA 亿达

2016

年度報告
ANNUAL REPORT

億達中國控股有限公司
YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

YIDA 亿达





目錄

公司概覽	2	獨立核數師報告	73
公司資料	3	綜合損益表	81
財務概要	5	綜合全面收益表	82
主席報告	6	綜合財務狀況表	83
管理層討論與分析	10	綜合權益變動表	85
環境、社會及管治報告	38	綜合現金流量表	86
董事及高級管理層簡介	44	財務報表附註	88
董事會報告	49		
企業管治報告	62		

公司概覽

億達中國控股有限公司（「本公司」或「公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）成立於一九八八年，總部位於大連，為中國最大的商務園開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區開發及銷售、建築施工、裝修、園林綠化、商務園區運營管理以及物業管理服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團憑藉強大的城市及產業規劃設計整合能力，主動參與地方政府的城市規劃設計，與多個地方政府建立戰略合作關係；憑藉運營商務園區的出色業績及管理能力，吸引了大量全球頂級企業入駐，並建立了長期穩定合作關係；憑藉自身的建築、園林、裝修、物業管理業務提供了全產業鏈服務能力，保證了本集團的服務質量、產品質量及價格競爭力，另外，經驗豐富且高度認可公司文化的管理團隊，是本集團未來發展的有力支撐。

自一九九八年開始，本集團先後牽頭開發及運營了大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園（「大連科技城」）、武漢軟件新城、億達信息軟件園、大連騰飛軟件園、大連天地；並通過BOT（建設—經營—移交）形式參與了武漢光谷軟件園和天津濱海服務外包產業園的開發與運營。

自2014年下半年開始，本集團持續推進輕資產業務發展，簽訂多個園區、辦公樓委託運營管理項目，以及諮詢服務項目，和多個戰略合作協議，為進一步合作奠定基礎。

2016年11月，中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業投資」）通過其全資附屬公司嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」）購買本公司股份，截至最新日期，中民嘉業投資持有本公司已發行股份比例約61.11%，為本公司的控股股東。中民嘉業投資堅定看好產業地產的發展前景，高度認可本集團在商務園區開發及運營方面的經驗和資源。展望未來，本集團仍將堅持中國最優的商務園區運營商的發展願景，借助控股股東強大的資本運作和產融結合能力，加速在商務園區上的橫向整合、縱向拓展，輸出管理的同時，尋找合適的投資開發機會。

截至2016年底，本集團完成在大連、武漢、北京、上海、深圳、蘇州、杭州、長沙、天津、合肥、成都、鄭州、西安等重點城市商務園區開發及運營的戰略佈局。

公司資料

董事會

執行董事

張志超先生(主席)
姜修文先生(行政總裁)
高煒先生
陳東輝先生
馬蘭女士

非執行董事

孫燕生先生
趙曉東先生
陳超先生

獨立非執行董事

葉偉明先生
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

聯席公司秘書

王慧婷女士
鄭燕萍女士

授權代表

馬蘭女士
王慧婷女士

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生(主席)
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

薪酬委員會

王引平先生(主席)
姜修文先生
郭少牧先生
韓根生先生

提名委員會

張志超先生(主席)
姜修文先生
葉偉明先生
王引平先生
韓根生先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國(「中國」)總部

中國
遼寧省大連市
沙河口區
東北93號
億達廣場4座

香港主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道88號
太古廣場二座12樓
1215室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

公司資料(續)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港法律
盛德律師事務所

中國法律
通商律師事務所

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

中國進出口銀行
中國民生銀行大連分行
中信銀行大連分行
中國建設銀行大連分行
中國銀行大連分行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要(乃摘錄自己公佈的經審核財務報表及本公司日期為二零一四年六月十七日的招股章程)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
業績					
收入	7,004,548	7,473,200	7,711,305	6,399,179	6,000,667
銷售成本	(5,460,083)	(5,400,560)	(5,280,673)	(4,293,662)	(3,913,480)
毛利	1,544,465	2,072,640	2,430,632	2,105,517	2,087,187
其他收入及收益	660,191	134,733	108,550	256,177	52,269
銷售及分配開支	(215,505)	(210,469)	(302,206)	(304,413)	(228,476)
行政開支	(434,358)	(386,458)	(427,116)	(449,562)	(353,221)
其他開支	(366,238)	(36,708)	(165,370)	(64,314)	(87,179)
投資物業公允值收益	201,219	215,066	58,864	411,566	635,814
融資成本	(278,346)	(311,004)	(190,699)	(260,464)	(92,010)
應佔利潤及虧損：					
合營公司	15,466	62,975	31,543	1,540	146,214
聯營公司	(96,142)	(99,152)	(52,563)	(28,726)	40,124
除稅前利潤	1,030,752	1,441,623	1,491,635	1,667,321	2,200,722
所得稅開支	(456,599)	(620,155)	(594,791)	(810,059)	(801,047)
年內利潤	574,153	821,468	896,844	857,262	1,399,675
以下各方應佔：					
母公司擁有人	564,000	821,263	896,887	827,865	1,310,691
非控股權益	10,153	205	(43)	29,397	88,984
	574,153	821,468	896,844	857,262	1,399,675
	於十二月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產、負債及非控股權益					
資產總額	35,959,502	34,518,188	36,156,451	36,662,498	36,125,255
負債總額	(25,812,973)	(25,109,702)	(27,177,375)	(29,671,497)	(28,936,120)
非控股權益	(274,189)	(12,105)	(1,399)	(1,426)	(285,166)
	9,872,340	9,396,381	8,977,677	6,989,575	6,903,969

主席報告



尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至
2016年12月31日止年度
（「年內」）的全年業績。

業績

本集團於2016年12月31日止年度簽約合同銷售金額約為人民幣83億500萬元，較去年同期增長12.9%。本集團於2016年12月31日止年度錄得收入為人民幣70億455萬元，較去年同期減少6.3%，其中物業投資租金收入增長5.8%至人民幣3億8,250萬元。歸屬於本公司股東權益的淨利潤為人民幣5億6,400萬元，減除投資物業公允值收益（減除稅後）後之核心淨利潤為人民幣4億1,310萬元。



主席
張志超



主席報告

二零一六年回顧

2016年，本集團繼續秉承「輕重資產並行」的發展戰略，各業務發展均取得預期成效，全國佈局發展的戰略得到深化實施。

輕重並舉發展成果顯著。年內，本集團新增委託運營管理項目12個，新增委託運營管理面積約110.6萬平方米。截至2016年12月31日，委託運營管理項目共計22個，累計委託運營管理面積約236萬平方米，輕資產業務初具規模，行業影響力與品牌知名度顯著提高。在「以輕帶重，輕重並舉」的發展策略指導下，本集團在武漢、南京、長沙、合肥、鄭州、成都等戰略目標城市積極拓展並鎖定了多個產城融合項目資源。「以產促城、產城融合」的商業模式得到合作夥伴和市場客戶的廣泛認同。

全國佈局格局基本形成。截至2016年12月31日，本集團在北京、上海、深圳、武漢、蘇州、杭州、成都、長沙、天津、鄭州、合肥、西安、重慶、大連等重點城市佈局，初步形成在京津冀、長三角、珠三角、長江經濟帶等國家重點戰略區域的佈局格局，為企業加快發展奠定堅實基礎。

企業核心力進一步增強。年內，本集團持續強化和提升「產業聚集、運營服務、園區建造、資源整合」四大核心能力，積極為商務園區開發與運營的核心業務發展儲備能量。

園區運營管理能力持續提升。年內，本集團總結面向園區企業的服務內容，形成260餘項服務標準，並通過「億直在」智慧平台實現系統化、平台化、便捷化。線上、線下結合的園區運營服務體系日趨完善，園區客戶滿意度保持高分位水平。年內，本集團新增標志性企業客戶36家，累計入園企業超過1200家；客戶行業種類進一步豐富，涵蓋了軟件研發與服務外包、互聯網、物聯網、雲計算、電子商務、文化創意、新能源、新材料等戰略新興產業和新興服務業；產業孵化功能不斷增強，創新創業企業呈現上升趨勢。

園區建設標準升級迭代。以武漢軟件新城項目為代表，本集團形成了關於功能業態組合、辦公樓宇建造、園區智能化等一系列的智慧園區建設標準，並升級構建了「億達智慧園區4.0版本」，「智慧園區•億達中國」及「商務園區運營專家」的品牌形象得到進一步推廣與廣泛認可。

發展資源整合成效突出。年內完成人民幣20億元公司債的發行，降低了整體融資成本，並進一步拓寬了融資渠道，企業信譽得到了資本市場的充分認可；並先後與首開股份、金科地產、成都工投集團、中鐵建地產集團等多家資源型企業建立戰略合作關係，強強聯合，優勢互補，為實現本集團核心業務快速發展奠定了良好的資源基礎。

2016年，中民嘉業投資通過其全資附屬公司嘉佑購買本公司股份，持有本公司已發行股份比例約61.11%，嘉佑為本公司的控股股東，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司。截至2016年12月31日，本公司董事會已經完成重組。

主席報告(續)

二零一七年展望

2017年，本集團仍將緊抓政策及市場機會，堅持既定發展戰略，利用多年積累的競爭優勢，持續鞏固商務園開發及運營業務的市場領先地位。

在商務園開發板塊，本集團確立「加速全國佈局、積極補充開發資源、快速去化存量」的年度發展方針，繼續確保大連市場的領先地位，持續深耕武漢市場，選擇產業發展基礎好、潛力大的區域進一步拓展新項目；在南京、長沙、合肥、鄭州、成都等重點戰略目標城市適時啟動新項目，增加優質土地儲備，為公司發展奠定堅實基礎。

在商務園運營板塊，本集團將繼續深耕已進入城市，加快拓展戰略目標城市市場，積累政府、客戶、合作方資源，推動規模快速擴展，透過「以輕帶重，輕重並舉」的發展策略，實現輕重業務聯動與互補發展；同時，進一步完善產業招商與運營服務平台功能，深挖客戶服務價值，深化實施針對各類型客戶需求的標準化與定制化服務解決方案；進一步提高以智慧園區為核心的、面向未來的商務園運營管理與服務標準，提升市場競爭能力。

各位股東，2017年，本集團將借助於大股東資源優勢，完善運營發展模式，與中民投體系其他版塊互動、協同，並將堅定不移的堅持「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，堅持「輕重資產並行」、「全國拓展佈局」的發展戰略，繼續為股東、社會創造更高價值！

本人謹代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴和客戶給予本集團的支持表示衷心的感謝，並對管理層和員工的不懈努力和所作的貢獻致謝。

億達中國控股有限公司

主席

張志超

香港，二零一七年三月二十四日



層與
管理
論分
析



業務回顧

一、合同銷售

2016年，借助持續的房地產去庫存政策影響，全國熱點城市的房地產市場需求得到進一步釋放，呈現量價齊升的狀況，與此同時，城市之間的分化也欲趨嚴重。熱點城市密集出臺了調控政策，企業拿地階段融資、銷售定價、按揭貸款等方面政策持續收緊，市場走勢漸趨平穩。

本集團在售項目主要位於大連及武漢，受益於良好的產業發展環境帶來的剛性需求，以及有吸引力的居住、醫療、教育環境帶來的改善需求，以上城市房地產市場在2016年依然保持了良好的銷售狀況。借助於精準的產品定位以及產城融合的戰略發展布局，2016年本集團實現簽約合同銷售金額約為人民幣83.05億元，同比增長約12.9%。

大連

大連是中國東部沿海重要的經濟、貿易、港口及旅游城市。根據國家統計局數據，2016年大連市GDP在全國城市排名第十七，東北區域第一，年增長約6.5%。根據2016年6月中科院發布的《中國宜居城市研究報告》，大連宜居指數在全國40個城市中排名第四，得天獨厚的地理位置和氣候環境優勢，使大連一直以來具有強大的人口吸納能力。

2016年，大連市軟件和信息技術服務業收入約為人民幣1,095億元，同比增長約4.0%，持續吸引大量畢業生來大連就業，也進一步拉動了剛需住宅市場需求。根據克而瑞研究中心*數據，2016年大連市商品住宅銷售面積約676萬平方米，同比增長約20.0%。年內，本集團緊跟市場節奏，優化產品設計，創新營銷策略，持續保持大連市商品房銷售第一名，約佔大連市銷售合同額的10.2%。

* 克而瑞研究中心是易居(中國)旗下中國房產信息集團的研究發展部門

管理層討論與分析

- 本集團對年內新推盤的墅山項目進行設計優化。通過精準定位客戶群體，細化產品設計與成本、售價之間關係，增加功能空間，實現了更高的性價比，受到市場歡迎，實現了快速去化，截至2016年12月31日，已實現簽約銷售金額約人民幣9.8億元。本集團開發的多層洋房產品一直受到上市場的歡迎。年內新推出的春田里項目，在充分的市場調研基礎上，進一步優化產品設計和戶型配比，再次受到市場高度認可，截至2016年12月31日，已實現簽約銷售金額約人民幣3.8億元。
- 在優化產品設計、強化成本管控的同時，本集團創新營銷策略，完善全員營銷激勵辦法，利用微信、微博等媒體手段，降低了營銷費用，增加了客戶成交數量。



億達信息軟件園•墅山



大連科技城•春田里

管理層討論與分析(續)

武漢

武漢是中國重要的工業和科研教育基地，憑藉其在交通、人才、科研等方面的優勢，武漢日趨成為中國重要的經濟發展中心城市。2016年12月，國家發改委公佈《關於支持武漢建設國家中心城市的復函》，明確要求武漢以全國經濟中心、高水平科技創新中心、商貿物流中心和國際交往中心等四大功能為支撐，加快建成國家中心城市。根據克而瑞研究數據，2016年武漢市商品住宅銷售面積約2,881萬平方米，同比增長約33.9%，連續

三年居全國第一名。辦公樓銷售約204萬平方米，同比增長約90.9%。伴隨著武漢經濟的快速發展，顯示出市場對居住和辦公空間的強勁需求。

2016年，本集團武漢軟件新城內首個住宅項目「雲山湖」開盤。憑藉園區內的產業氛圍帶動和高品質的產品吸引，一經推出便實現了快速去化。截至2016年12月31日，已實現銷售去化率約90%。



武漢軟件新城入駐園區企業員工通勤車



武漢軟件新城完善的生活配套設施



管理層討論與分析(續)



億達信息軟件園•世通谷

由於武漢當地活躍的軟件與信息技術、科技創新、互聯網及通信服務等企業對低密度、優美環境與便利生活條件相結合的辦公條件有着高度需求，本集團在武漢軟件新城內提高了辦公樓的銷售比例，確定了更加符合市場的持有與銷售配比，辦公樓銷售比例確定在70%左右，並通過前期鎖定客戶，根據客戶需求進行定制化的設計和建設。截至2016年12月31日，武漢軟件新城產業二期實現簽約認購42家，總建築面積約12.2萬平方米。其中，已交付客戶20家，入駐辦公4家。從武漢住宅和辦公樓銷售情況來看，本集團的商業模式和產品品質，受到武漢市場的高度認可，也證明了本集團產城融合商業模式的可複製性。



武漢軟件新城辦公樓的企業員工

自2013年開始，本集團為武漢軟件新城產業一期提供從產業定位、規劃設計、代建管理、招商運營等全產業鏈的委託運營管理服務，並在短期內完成建設、投入運營。經過四年多的運營，園區已日趨成熟，員工公寓、餐廳、超市、體育場等各項配套設施完備，真正實現了環境優美、生活便利的居住與辦公空間的完美結合。截至2016年12月31日，產業一期已簽約客戶43家，出租率約為97%，已入駐企業員工約6,000人，入駐企業以軟件與信息技術、大數據與電子商務、科技研發類為主，包括IBM、飛利浦、康帕斯、陽獅等行業知名企業，形成了良好的產業聚集效應，商務園區產城融合的優勢已經顯現，區域價值提升已卓有成效。

管理層討論與分析(續)

截至2016年12月31日，本集團簽約合同銷售情況：

城市	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售均價 (人民幣元/平方米)
大連	住宅、商鋪、停車位	523,658	629,958	12,030
武漢	住宅、辦公樓、商鋪、停車位	272,037	183,368	6,741
成都	住宅、商鋪、停車位	18,789	10,594	5,638
瀋陽	住宅	9,231	6,608	7,159
合計		823,715	830,528	10,082

項目性質	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售均價 (人民幣元/平方米)
商務園區	住宅、辦公樓、商鋪、停車位	711,494	708,320	9,955
多功能綜合住宅	住宅、商鋪、停車位	112,221	122,208	10,890
合計		823,715	830,528	10,082

管理層討論與分析(續)

二、持有物業出租

截至2016年12月31日，本集團開發並持有運營6個商務園項目，其中全資持有的項目包括大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園(「大連科技城」)、億達信息軟件園，以及持有50%權益的武漢軟件新城、持有50%權益的大連騰飛軟件園、持有30%權益的大連天地。於2016年12月31日，以上園區已竣工持有物業總建築面積約137.3萬平方米，可出租面積約133.5萬平方米。2016年，本集團錄得租金收入約人民幣3.82億元，較2015年同期增長約5.8%。

園區	本集團權益	已竣工 總建築面積 (萬平方米)	可出租面積(萬平方米)				期末 出租率
			辦公樓	公寓	商鋪	停車位	
大連軟件園	100.0%	61.5	39.1	17.6	0.1	2.7	92.0%
大連科技城	100.0%	13.3	9.9	—	—	3.1	62.0%
億達信息軟件園	100.0%	8.7	6.6	—	—	1.8	80.0%
大連騰飛軟件園	50.0%	20.4	17.8	—	—	2.5	85.0%
大連天地	30.0%	33.4	20.7	3.7	4.1	3.8	83.0%

備註：因大連騰飛軟件園、大連天地所屬公司財務數據不併表，本集團租金收入未包含該兩個園區租金收入。

園區政策與市場

產業園區是中國加快經濟發展方式轉變和產業結構調整的重要載體，對推進產業集聚發展，培育戰略性新興產業和新的經濟增長點有著非常重要的作用。隨著我國經濟由傳統產業向高新技術產業轉型，產業園區也逐步由過往大規模綜合型產業園區向主題型產業園轉型，大型產業園區內也出現了專注於不同行業分工的園中園。產業園區的模塊化、專業化發展將有利於形成產業集聚效應，提高園區企業創新效率。

為提升產業園區綜合競爭力和可持續發展能力，國家也相繼出台了一系列支持政策，包括大連、武漢等城市也發佈了詳細的政策配套措施。

隨著這些政策配套措施的落地，預期會對本集團在大連、武漢兩地開發及運營的商務園區起到積極的影響。



管理層討論與分析(續)

近年來，越來越多的央企、國企以及金融資本已開始進入產業地產領域，顯示了政府希望借助產業地產推動產業結構升級的意願。一方面顯示市場對商務園區類型辦公空間的需求在增長，另一方面市場也對園區運營能力提出了更高的挑戰。尤其是智力資源密集型產業對園區包括樓宇設計、商業服務、政策諮詢、文化氛圍、人力資源、教育培訓等在內的運營環境提出了更高的要求。總體而言，商務園區開發運營拼的不是規模，而是服務。歸根到底，園區吸引客戶入駐，客戶關注的核心是通過園區服務帶給自身的價值提升，這也恰好是本集團商務園區運營管理的核心優勢所在。基於本集團深厚的市場化園區運營經驗，很多地方有意向與本集團合作，希望借助本集團的園區運營管理能力，實現當地產業發展的有效運轉。截至2016年12月31日，本集團委託運營管理的22個項目中，其中16個為政府開發項目。

2016年，本集團堅持「**優化園區資源配置、滿足客戶實際需求、提供優質高效服務**」為宗旨，完善服務模式，優化信息化管理流程，提高園區運營效率。

- 年內，本集團統籌各個園區有限資源的使用和分配，優化客戶結構，通過「騰籠換鳥」的方式合理引導園區客戶和潛在客戶租賃選擇，最大化提高可出租面積使用率。

- 持續提升園區基礎物業服務質量，解決客戶實際需求；將客戶基礎數據導入CRM系統，實現能源管理、停車管理、400熱線、資產管理四大智能模塊的線上線下同步管理，同時，創新增值服務業務，最大化的提升客戶運營效率、降低運營成本。

例如，在思科計劃將其全球支持中心大連分中心設立於大連軟件園時，本集團主動承擔了思科新辦公室的精裝修工程。經過幾個月艱苦細心的工作，思科辦公室按計劃投入使用，為客戶大幅節省了成本和時間，受到了客戶及到訪嘉賓的高度讚譽。

- 本集團發揮多年來對市場、行業、大客戶資源的整合優勢，策劃成立「億杰會」，強化對現有大客戶和潛在客戶的管理。通過「億杰會」平台聚集各行業高端企業家、投資人、經理人和行業專家，搭建信息交流、資源共享、對接需求的平台，打造了一個全國範圍、多元跨界、共贏發展的產業生態圈。同時，持續保持與在園客戶高級經理人點對點的緊密聯繫，深入瞭解客戶發展狀態及實際需求。

例如，本集團根據埃森哲業務擴張需求，為其制定了在億達信息軟件園增加租賃面積的方案，提高了客戶運營效率的同時優化了本集團租賃資源使用效率。目前，埃森哲已經在億達信息軟件園入駐辦公。

管理層討論與分析(續)

- 年內，本集團自主開發的「億直在」園區O2O企業服務雲平台上線運行，為本集團園區管理、園區入駐客戶提供更便利、更標準化的服務，持續提升本集團園區運營管理服務價值。

大連軟件園

2016年，大連軟件園通過優化客戶結構，統籌園區資源的使用與分配，新簽約客戶平均租金已提升至2.5元/平方米/天，租金收入較2015年同期增長約3.33%。年內，新引入日立諮詢、NEC、富士通等多家行業知名企業。於2016年12月31日，大連軟件園入駐企業265家，包括世界500強48家。

2016年大連軟件園獲評為「中國最佳商務園區」、「中國服務外包產城融合最佳示範園區」以及「全球最佳服務外包園區—中國十強」。

大連科技城

2016年，大連科技城園區持續提升基礎配套服務標準，已引入多條公交線路，並開通企業定制班車、地鐵巴士，與市內核心商圈實現更快速連接。途徑園區的地鐵6號線已開工建設，預計建成通車後會更大提高園區通行便利。於2016年12月31日，入園企業48家，包括固特異、花旗軟件、WIPRO、智雲股份等行業知名企業，辦公人數約3,500人。年內，園區生活、文體、教育配套日趨完備，員工公寓、幼兒園、中小學、商業廣場、湖濱商業街、健康生活館等均已啟用，入住居民人數約10,000人，隨著園區日益成熟，整個區域形象和價值也已大幅提升。

億達信息軟件園

自2015年竣工以來，億達信息軟件園以其優美的環境、高標準的辦公空間贏得了客戶高度認可。園區辦公樓採用本集團商務園建築設計的4.0版(最高版本)，樓宇以人為本，提升空間的通風和採光，滿足客戶經濟性、安全性和舒適性需求。所有樓宇都採用大開間設計，空間靈活，便於分割；標準層6-8部電梯確保高峰期通暢運行。除此之外，靈活多樣的辦公室裝修方案(簡裝、精裝、辦公位出租、定制裝修等)，給企業提供了多種選擇，滿足他們在辦公方面的個性化需求。

埃森哲已於2015年12月率先入駐辦公，於2016年12月31日，其辦公人數已逾3,500人。年內，本集團持續提升園區基礎配套服務，員工班車、超市、美食廣場等均已啟用，滿足企業員工工作、生活所需。



管理層討論與分析(續)



武漢軟件新城客戶大會



園區經常性論壇



大連軟件園經理人交流會



招商交流會

管理層討論與分析(續)

大連騰飛軟件園

大連騰飛軟件園位於旅順南路軟件產業帶中央位置，依山傍海，環境優美，經過近10年的開發運營，本集團已將該園區打造成為了集工作、生活、休閒娛樂為一體的現代化社區，為入駐企業員工提供了包括室內體育館、室外體育場、美食廣場、咖啡廳、超市、班車等配套設施。園區交通便利，多條公交線路和一條輕軌快線經過園區，連接主城區的地鐵1號線延伸段、連接旅順區的地鐵8號線在建中，預計建成通車後為園區通行提供更多便利。

截至2016年12月31日，園區已落成可出租面積約20.3萬平方米，出租率約為85.0%，入駐企業112家，包括FIDELITY、軟銀、歐姆龍等知名企業，園區辦公人數已達5,000人。

大連天地

大連天地位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，經過多年的開發運營，已發展成為一個低碳環保、高度現代化的時尚工作與生活社區。截至2016年12月31日，園區已落成可出租面積約32.3萬平方米，出租率約為83%，入駐企業12家，辦公人員已達7,500人。

三、委託運營管理

憑藉多年建立起來的專業服務體系、運營管理能力、豐富的客戶資源，本集團持續推進輕資產業務的拓展，提供包括項目選址、產品定位、規劃設計、代建管理、招商運營、物業管理、增值服務等在內的全產業鏈輕資產運營管理服務。

受益於委託運營服務內容的多元化，在熟悉市場、鍛煉團隊以及提升運營管理能力的同時，也實現了本集團品牌價值的提升，為後期本集團的重資產投資開發奠定基礎。

截至2016年12月31日，本集團接受委託運營管理項目合計22個，委託運營管理面積合計約236萬平方米。2016年，商務園運營管理服務收入約為人民幣5,275萬元，較2015年同期增長約107.0%。隨著委託運營管理項目及諮詢服務項目的增加，以及項目運營狀態的日趨成熟，預計以上業務會貢獻更多的收入。



大連天地



大連騰飛軟件園

管理層討論與分析(續)

於2016年12月31日，本集團委託運營管理項目：

城市	項目	項目 建築面積 (萬平方米)	簽約運營 管理面積 (萬平方米)	運營管理模式
北京	移動硅谷創新中心	14.2	4.1	銷售代理、招商及運營
上海	億達北虹橋創業城	4.8	4.8	招商及運營
	億達外高橋商務園	1.4	1.4	包租
深圳	海科興戰略新興產業園	7.1	7.1	招商及運營
武漢	武漢軟件新城產業一期	16.8	16.8	招商及運營
長沙	長沙科技新城	54.0	54.0	銷售代理、招商及運營
	梅溪湖創新中心	5.2	5.2	招商及運營
重慶	兩江健康科技城	19.5	19.5	銷售代理
成都	成都工投國賓總部基地	14.0	8.2	招商及運營
	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	6.1	6.1	招商及運營

管理層討論與分析(續)

城市	項目	項目 建築面積 (萬平方米)	簽約運營 管理面積 (萬平方米)	運營管理模式
蘇州	陽澄湖數字文化創意產業園	17.1	5.2	招商及運營
	昆山花橋財智科技園	6.5	4.1	招商及運營
	億達尚金灣總部經濟園	10.3	10.3	招商及運營
	高融大廈	5.6	5.6	招商及運營
	富麗電力項目	0.4	0.4	招商及運營
	天成大廈	1.6	1.6	招商及運營
杭州	中國(杭州)智慧信息產業園	32.0	15.0	招商及運營
	英飛特科技園	14.0	5.0	招商及運營
天津	今晚傳媒大廈	6.5	0.5	招商及運營
西安	灃東新城協同創新港	27.6	12.0	銷售代理、招商及運營
鄭州	河南外包產業園	6.2	6.2	銷售代理、招商及運營
合肥	瑤海都市科技園	54.8	42.5	招商及運營
合計		325.7	235.6	

管理層討論與分析(續)



北京移動硅谷創新中心



昆山花橋財智科技園



河南外包產業園



中國(杭州)智慧信息產業園



成都國資總部基地



杭州英飛特大廈

管理層討論與分析(續)

四、定制服務

根據本集團多年的市場調研數據和服務客戶經驗，尤其是通過委託運營管理服務在全國拓展過程中的總結分析，隨著資本市場帶來的發展機遇，一些知名度和規模都在快速擴大的中小型企业對擁有自有辦公樓的需求越來越迫切。另外，一些企業對辦公空間的內部構造、裝修設計都有特殊要求，過往普通的定制出租模式已經無法滿足其需求。

本集團提出了「企業總部定制」銷售模式，幫助需求企業定制自己的辦公樓，並提供從前期規劃設計、建設，到後期運營管理、配套服務、物業管理等全產業鏈的服務。

於2016年12月31日，由本集團提供定制服務，位於大連科技城的華宇軟件大連研發中心項目已交付入駐。

大連科技城項目，通過定制銷售模式，快速鎖定客戶，截至2016年12月31日，已簽約客戶4家，簽約建築面積約1.2萬平方米，定制業務實現了快捷發展。



管理層討論與分析(續)



大連科技城定制產業樓效果圖

五、建築、裝修及園林綠化

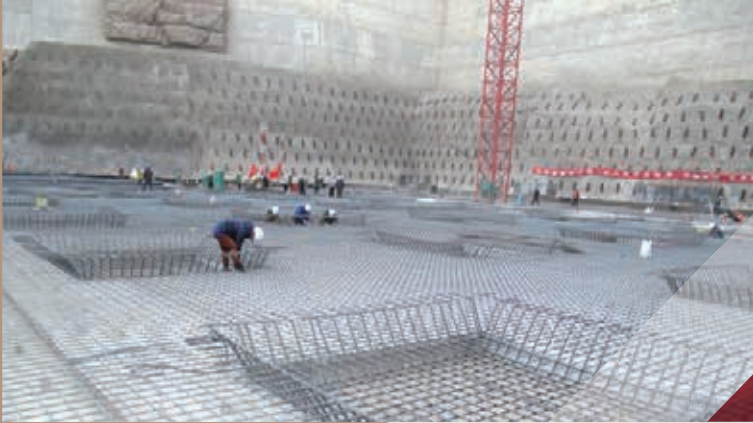
2016年，本集團持續強化建築、裝修及園林綠化業務能力，在支持集團內部業務發展的同時，亦為實現自身外部拓展，擴大業務規模奠定基礎。

建築

本集團建築業務團隊加強與項目合作夥伴日本住友不動產株式會社的交流合作，學習日本施工管理模式與精益工法，提高自身精品工程的施工能力。同時，全面深入開展總包戰略和精品戰略，進一步提升工程技術和生產管理能力，加大外部項目承接規模。2016年，本集團建築業務新承攬面積約60萬平方米，目前在建面積約130萬平方米，並持續拓展，保證未來的收入規模。

2016年，億達建設獲評「全國優秀施工企業」、「遼寧省建築業優秀企業稱號」，承建項目多次獲評「遼寧省建設工程優質結構稱號」。

管理層討論與分析(續)



億達建設精細化施工



本集團園林苗圃基地

管理層討論與分析(續)

裝修

本集團裝修業務公司利用互聯網平台優勢，完成「微商城」與「微服務」開發運行，拓寬了客戶挖掘與服務渠道。並持續優化裝修設計，規範施工管理，提高完善售後服務，致力於為客戶提供高品質的生活空間。多次獲評全國住宅裝飾裝修行業百強企業，遼寧省住宅裝飾裝修行業十強企業。

園林綠化

2016年，本集團園林綠化團隊堅持「以客戶為中心，以市場為導向」原則，對項目一直維持高質量高品質的園林綠化標準，不斷豐富產品管理模式，進一步提升園林綠化的功能性和觀賞性；緊跟區域拓展腳步，積極參與京津冀、武漢等經濟活躍區域市場拓展；加強企業內部管理，通過質量、環境、安全三合一體系認證，連續三年獲得「AAA」信用評定。我們持有的逾200萬平方米的苗圃基地，分別位於山東省和遼寧省，可滿足我們各項目的園林綠化需求。

六、物業管理

住宅物業管理

本集團住宅物業管理公司為住宅社區業主提供物業管理服務，致力於打造「安心、貼心、舒心」的三心生活空間，多年來贏得了社會和業主的高度認可。在由第三方機構進行的滿意度調查中，服務滿意度一直保持90%以上。在2016年的物業管理社區評選中，本集團管理的天琴山、銀杏園項目獲評「優秀小區」稱號。截至2016年12月31日，住宅物業管理面積合計約為710萬平方米。

2016年，本集團持續提升物業管理能力，成立E控中心，與呼叫中心共同組成全新的「智能管理雲平台」，實現了對物業管理的全面監控與品質管控。同時，「E家園」APP上線運行，優化了業主報事渠道，並與呼叫中心平台、客服管家APP緊密結合，形成三方合一的問題處理網，建立了完善的報事處理流程，從而提升客戶滿意度。

管理層討論與分析(續)

YiDA 亿达物业

智能管理云平台
Smart Management Cloud Platform



億達物業簽約外部管理項目

管理層討論與分析(續)



億達物業·E控中心

辦公物業管理

由於過往服務多家世界500強客戶的良好業績，本集團在辦公物業管理方面積累了豐富的經驗。2016年，本集團持續強化辦公物業管理核心能力的提升，研究完善業務模式與標準，包括不同規模項目的財務測算、盈虧數據模型分析、項目人員配置標準、業務操作流程與標準等。同時借助公司的全國拓展佈局、市場推廣平台、以及信息化服務平台，加快辦公物業管理外部拓展。年內，新增加辦公物業管理項目7個，新增管理面積約103.6萬平方米，截至2016年12月31日，辦公物業管理面積共計約296萬平方米。

管理層討論與分析(續)



七、土地儲備

於2016年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為920萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為587萬平方米。

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	7,799,313	84.8%	5,116,035	87.2%
武漢	1,294,684	14.1%	647,342	11.0%
成都	57,548	0.6%	56,800	1.0%
瀋陽	49,133	0.5%	49,133	0.8%
總計	9,200,678	100.0%	5,869,310	100.0%

按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	7,272,149	79.0%	4,495,308	76.6%
多功能綜合住宅	1,928,529	21.0%	1,374,002	23.4%
總計	9,200,678	100.0%	5,869,310	100.0%

管理層討論與分析(續)

本集團於2016年12月31日的土地儲備明細表：

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工 餘下可租／ 可售建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來發展 規劃建築面積 (平方米)
商務園				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	—	—
住宅區	100%	99,267	—	—
小計	100%	694,205	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	130,070	214,642	491,888
住宅區	100%	308,149	63,538	122,206
小計	100%	438,219	278,180	614,094
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	146,681	303,746	508,501
住宅區	50%	—	202,656	133,100
小計	50%	146,681	506,402	641,601
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	84,608	64,406	118,798
住宅區	100%	202,269	356,416	—
小計	100%	286,877	420,822	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	202,530	—	91,918
小計	50%	202,530	—	91,918
大連天地				
辦公室區	30%	323,000	299,655	1,267,065
住宅區	30%	69,305	243,947	628,850
小計	30%	392,305	543,602	1,895,915
商務園小計	30%–100%	2,160,817	1,749,006	3,362,326
多功能綜合住宅項目				
大連	25%–100%	420,259	736,042	665,547
瀋陽	100%	28,190	20,943	—
成都	80%–100%	53,811	—	3,737
多功能住宅項目小計	25%–100%	502,260	756,985	669,284
總計	25%–100%	2,663,077	2,505,991	4,031,610

管理層討論與分析(續)

八、拓展與合作

本集團嚴格遵循既定的項目篩選標準，堅持「以輕帶重、輕重並舉」的發展思路，確定符合本集團戰略發展的城市和項目，為本集團後期的重資產投資開發打下基礎。

依託以上委託運營管理業務帶來的優勢，截至2016年12月31日，本集團發掘到了多個投資開發機會，並對其中部分項目開展了前期工作。

- 2016年5月，本集團與湖北省聯發投集團、百步亭集團簽署戰略投資協議，共同開發「漢口幸福創生態半島」項目；
- 2016年6月，本集團與鄭州市高新區管委會簽署戰略投資協議，共同開發「鄭州科技新城」項目；
- 2016年7月，本集團與成都工業投資集團簽署戰略合作框架協議，雙方成立合資公司，在成都開展產業園區業務合作；
- 2016年9月，本集團與南京市玄武區鐵北紅山管委會簽署合作協議，共同開發建設「億達•智慧創新社區」項目；
- 2016年9月，本集團與武漢國家生物產業基地、中國光谷現代服務業園簽訂戰略合作協議，在武漢軟件新城內共建「光谷智慧健康園」，合力打造世界級智慧健康產業基地；
- 除以上城市以外，本集團同時在上海、合肥、長沙、西安等城市進行投資開發的調研分析，尋找適合進行產城融合模式下的商務園區綜合開發的機會。

依託中民投強大的資本運作和產融結合能力，未來本集團將在更大的資源平台上繼續踐行最優的商務園區運營商的企業願景，加快在全國的拓展佈局。

管理層討論與分析(續)

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(I)物業銷售收入；(II)租金收入；(III)提供商務園運營管理服務產生的收入；(IV)提供施工、裝修及綠化服務產生的收入；(V)提供物業管理服務產生的收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣70億455萬元，同比減少6.3%。

下表載列所示期間的收入明細：

	截至12月31日			
	2016		2015	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售	5,775,654	82.4%	6,275,428	84.0%
租金收入	382,497	5.5%	361,412	4.8%
商務園運營管理服務收入	52,748	0.6%	25,482	0.3%
施工、裝修及園林綠化收入	460,400	6.6%	533,800	7.2%
物業管理收入	333,249	4.8%	277,078	3.7%
總計	7,004,548	100%	7,473,200	100%

(1) 銷售收入

本集團二零一六年度的物業銷售收入為人民幣57億7,565萬元，同比下降8.0%，主要是由於年內確認收入的物業項目平均銷售單價降低所致。

(2) 租金收入

本集團二零一六年度的租金收入為人民幣3億8,250萬元，同比增長5.8%。增加主要由於年內出租面積有所增加所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

二零一六年度，本集團提供商務園運營管理服務收入為人民幣5,275萬元，同比增長107.0%，主要是由於年內提供運營管理服務的商務園項目增加所致。

(4) 施工、裝修及園林綠化收入

本集團施工、裝修及園林綠化的收入由二零一五年度的約人民幣5億3,380萬元下降13.8%至二零一六年度同期的約人民幣4億6,040萬元，主要是由於年內承攬的外部項目減少所致。

(5) 物業管理服務收入

物業管理服務的收入由二零一五年度的約人民幣2億7,708萬元增加20.3%至二零一六年度同期的約人民幣3億3,325萬元，主要是由於年內住宅物業管理面積增加以及辦公物業服務收費標準提升所致。

管理層討論與分析(續)

銷售成本

本集團銷售成本由二零一五年度約人民幣54億56萬元增長1.1%至二零一六年度約人民幣54億6,008萬元，主要是由於年內結轉銷售物業面積增加及收購附屬公司造成按公允價值重估的項目銷售成本增加所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由二零一五年度約人民幣20億7,264萬元下降25.5%至二零一六年度人民幣15億4,447萬元，毛利率由二零一五年度的27.7%降低至二零一六年度的22.0%。主要是由於年內確認收入的銷售物業項目平均銷售單價降低及收購附屬公司造成按公允價值重估的項目銷售成本增加所致。若扣除收購附屬公司造成按公允價值重估增加的項目銷售成本，本集團毛利約為人民幣17億8,195萬元，毛利率為25.4%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括利息收入、股利收入、政府補貼收入及其他收入，於二零一六年度，本集團的其他收入及收益為人民幣6億6,019萬元，較二零一五年度增加5億2,546萬元，主要是由於年內收購附屬公司而產生議價購買收益及因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權日及收購日之公允值而產生之收益所致。

銷售及市場推廣開支

本集團二零一六年度銷售及市場推廣開支約人民幣2億1,551萬元，較二零一五年度約人民幣2億1,047萬元增加2.4%，主要是由於年內銷售代理及調研策劃費增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一五年度人民幣3億8,646萬元增加12.4%至二零一六年度人民幣4億3,436萬元，主要是由於年內薪金及辦公室費用增加導致各項行政開支增加所致。

其他開支

本集團其他開支包括捐贈支出、金融衍生工具公允價值損失和其他支出，二零一六年度本集團其他開支為人民幣3億6,624萬元，較二零一五年度增加約人民幣3億2,953萬元，主要是年內認沽及認購期權的公允價值變動損失增加所致。

投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由二零一五年度約人民幣2億1,507萬元減少6.4%至二零一六年度約人民幣2億122萬元，主要是由於年內竣工的產業樓較少導致公允值增加較少所致。

管理層討論與分析(續)

融資成本

本集團融資成本主要為未能資本化的借款利息，金額由二零一五年度約人民幣3億1,100萬元減少10.5%至二零一六年度約人民幣2億7,835萬元，主要是由於年內貸款利率降低導致融資成本減少所致。

分佔合營公司利潤及虧損

二零一六年度本集團分佔合營公司利潤約為人民幣1,547萬元，較二零一五年度減少人民幣4,751萬元，主要是年內收購合營公司大連軟件園安博開發有限公司和大連軟件園世通開發有限公司為本公司附屬公司，導致分佔合營公司利潤減少所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司虧損主要來源於富岸集團有限公司(「富岸集團」)，二零一六年度本集團分佔聯營公司虧損約為人民幣9,614萬元，主要是由於通過富岸集團持有權益的大連天地虧損所致。

所得稅

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團所得稅開支由二零一五年度人民幣6億2,016萬元減少26.4%至二零一六年度人民幣4億5,660萬元，主要是由於土地增值稅減少所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一五年度約人民幣14億4,162萬元減少28.5%至二零一六年度約人民幣10億3,075萬元。

本集團年內利潤由二零一五年度約人民幣8億2,147萬元減少30.1%至二零一六年度約人民幣5億7,415萬元。

本集團之股東權益應佔利潤由二零一五年度約人民幣8億2,126萬元減少31.3%至二零一六年度約人民幣5億6,400萬元。

本集團之股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允價值收益影響)由二零一五年度約人民幣6億6,000萬元減少37.4%至二零一六年度約人民幣4億1,310萬元。

管理層討論與分析(續)

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣29億315萬元，其中受限制現金約為人民幣10億4,711萬元。(二零一五年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣33億1,072萬元，及受限制現金約為人民幣22億5,215萬元。)

債務

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣150億1,078萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣162億3,104萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,124,488	11,043,008
有抵押其他借款	4,797,200	3,987,000
無抵押其他借款	3,089,087	1,201,028
	15,010,775	16,231,036

(2) 按到期日劃分

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	4,072,068	8,263,349
第二年	3,660,410	3,324,969
第三至五年	5,926,343	3,994,668
超過五年	1,351,954	648,050
	15,010,775	16,231,036

公司債

二零一六年三月，本集團成功發行人民幣20億元境內公司債券，票面年利率為6.5%，期限為五年期，附第三年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權。公司債券的成功發行，降低了整體融資成本，並進一步拓寬了融資渠道。

管理層討論與分析(續)

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額,包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金,除以股本權益總額)於二零一六年十二月三十一日約為119.3%,二零一五年十二月三十一日為137.3%,主要是由於年內有息負債減少所致。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣,大多數交易均以人民幣計值。於二零一六年十二月三十一日,本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣867萬元和人民幣123萬元,該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策,但管理層監控外匯風險,並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排,向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例,本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除:(I)向銀行登記按揭權益,或(II)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零一六年十二月三十一日,本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣5億1,605萬元(二零一五年十二月三十一日:約人民幣3億2,929萬元)。

除本集團就按揭融資向客戶提供擔保外,於二零一六年十二月三十一日,本集團向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣2,400萬元(二零一五年十二月三十一日:人民幣3,778萬元)的擔保。是項擔保為就富岸集團對合營公司及合營夥伴附有與本集團持股比例相符的還款責任所提供的擔保。

於二零一六年十二月三十一日,本集團就本集團聯營公司獲授的銀行及其他借貸提供了額度為人民幣5億6,922萬元(二零一五年十二月三十日:約人民幣3億5,620萬元)的擔保。

於二零一六年十二月三十一日,本集團就本集團合營公司獲授的銀行及其他借貸提供了額度為人民幣4億6,850萬元(二零一五年十二月三十一日:人民幣14億7,800萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日,本集團於中國及香港聘有2,240名全職僱員。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。本集團定期檢討薪酬政策及方案,並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

環境、社會與管治報告

環境保護

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。

減少排放物

隨著綠色建築、環保生活的理念越來越被廣泛的認同和推崇，本集團從多年前開始綠色建築理念的探索與努力，從建築外牆、建材設備、樓頂設計、採暖設計等方面，都從環保節能、低碳減排方面考慮，最大程度的減少排放物對環境的破壞。

在商務園規劃設計上，空調採用地源熱泵系統，解決冬季採暖，節約煤炭的消耗及減少大氣污染；預留中水泵房利用系統，用於園區的綠化、道路沖洗、地下車庫沖洗；實現了冷熱源、輸配系統、照明、辦公設備和熱水能耗等數據的獨立分項計量和自動統計，並能夠分析數據，最大程度提高能源管理效率。

例如，在與住友不動產株式會社聯合開發的青雲天下項目中，本集團充分考慮到隔聲、防水性能，以及為減少燒結砌築磚的使用，外牆均採用全鋼筋砼澆築。

在物業管理方面，本集團從細節入手，培養員工及入駐客戶的行為習慣，讓綠色發展理念深入人心，並採取一系列措施，盡可能的減少能源消耗，比如下班隨手關燈，減少打印、餐廳光盤行動、尾氣及油污清潔處理排放等。

節約資源

本集團推行精裝修住宅，通過開發商集中解決從採購、設計、施工等一體化工作，能夠非常大程度節約建築材料的使用，同時減少建築垃圾的產生。



億達中國獲評「中國綠色地產最佳商務園區運營商」稱號

環境、社會與管治報告(續)

環境及天然資源

在項目規劃設計和施工過程中注重對開發區域原有山體、自然植被、珍惜樹木的保護，充分利用現有山林、湖泊、地形，使建築與自然融合，使路網系統更加生態自然。同時，修復因項目開發而造成的不可避免的生態破壞，減少項目開發對生態環境造成的影響。

例如，在本集團項目施工過程中，主體結構模板工程施工採用鋼制大模板，減少木模板的使用，鋼制大模板不但可以多次周轉重複利用，還能保證混凝土表面質量，減少後期抹灰施工，這樣既減少了原材料的使用，又降低了污染物排放。

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團本著「公開、平等、競爭、擇優」的原則進行人才選聘，形成了具備不同區域、不同技能的多元化員工隊伍。同時致力於投資員工，培育及發展優秀人才，不分民族、膚色、性別、年齡和宗教信仰，根據其業務能力及工作表現給予晉升機會。集團為員工繳納社會保險及公積金，提供帶薪年假、年度體檢、生日禮金等福利，並且每年評定員工的薪酬，以確保員工的薪酬待遇具有競爭力。本集團的制度中涵蓋了招聘、薪酬、培訓及發展的具體管理辦法。

本集團絕不僱用童工或強制勞工。本集團亦定期檢討其僱傭政策，確保不會出現類似問題。

健康與安全

加強安全文明施工管理

本集團加強安全標準化建設，建立並不斷完善安全文明施工管理制度，定期組織安全檢查，明確責任，確保各個環節上的安全防範及處理措施，打造放心工程。

保障職業健康與安全的措施

本集團堅持「以人為本」，注重員工生活及工作場所乾淨整潔、施工現場粉塵及有害氣體不超過國家規定標準、勞動保護符合相關規定；防止食物中毒、傳染病擴散，防止職業病、地方病發生。特定崗位實施崗前培訓與持證上崗，嚴格執行安全生產的各項規程、法規，建立人員安全生產崗位責任制。



團隊拓展活動



員工生日會活動

環境、社會與管治報告(續)

發展及培訓

公司為員工提供了多渠道的學習和實踐機會，幫助員工提升對本集團產品的認知和瞭解，促進各項工作的順利開展。為應對特定業務的需要，本集團建立和實施多樣化的培訓方案，採取內部和外部培訓相結合，加大碎片化學習的方式，以此充分調動員工的學習熱情，提升員工的工作技能。同時也為員工提供各種文娛活動的機會，營造健康工作、健康生活的文化氛圍。

供應鏈管理

本集團通過公平、公正及公開的招標流程挑選供貨商，並建立了規範化和專業化的供應商管理制度。每年與領先供貨商就塗料、門窗、入戶門等建築材料，燈具、瓷片、櫥櫃等裝修材料以及電梯、空調、電箱等設備類材料進行集中採購，並與供貨商訂立框架協議。本集團的同一採購內容通常有2至3家合格的集中採購供貨商，以降低單一供貨商不滿足項目要求的風險。同時，本集團同市場知名材料供貨商建立長期戰略夥伴關係，以減少中間環節且可及時付款，材料價格得以下行，從而降低成本，增加利潤。

產品責任

本集團深知產品品質是滿足市場和客戶需求的關鍵，一直以來本集團嚴格控制項目施工流程，採取一系列措施確保項目品質符合適用的法律及法規，並通過與客戶的溝通及回饋，優化設計和功能配置，達到國內外先進的標準。



參與項目考察學習和理論培訓學習



參加第十四屆大連國際徒步大會



營銷人員參加戶外拓展培訓

環境、社會與管治報告(續)

反貪污

本集團高度重視誠實公正、公開透明的企業文化，并建立一套健全的內部管控政策，包括《內部審計管理制度》、《舉報管理制度》、《離任經濟責任審計管理制度》等，防止貪污和欺詐行為。

本集團設立審計部獨立行使內部審計職權，開展內部審計，任何涉及貪污和欺詐之行為均會受到審計部和相關業務部門的調查，并于適當時候向審核委員會及董事會匯報。本集團亦會全力配合執法機關之關乎貪污和欺詐事件之調查工作。

社區參與

本集團以多種方式服務社區，回饋社會。2016年，本集團與社區携手舉辦了多項活動，以豐富社區居民文化生活、提升健康生活品質，創造更加和諧的社區生活氛圍。連續多年舉辦社區文化藝術節，為社區居民奉獻一系列高水平的藝術活動，包括文藝演出、書畫展、選秀比賽等，物業公司組織社區業主舉辦社區趣味運動會、新年晚會等活動。

另外，本集團組織入駐園區企業活動。2016年，大連軟件園面向高級經理人及E家人組織各類活動約15場，參與人數約600人；通過微信平台與線下活動結合，面向園內員工組織包括最美辣媽、誰是「光盤俠」、「最運動」等文化活動，以營造社區氛圍，參與人數500餘人。



環境、社會與管治報告(續)

社會責任

本集團秉承「服務社會，回報社會」的宗旨，一直以來積極承擔社會責任，參與社會公益活動，致力於教育、文化等慈善活動。本集團發起的億達之聲系列活動已經連續舉辦二十二屆。2016年，億達之聲系列活動之夏季藝術節成功舉辦，新年音樂會在大連、北京、上海、武漢四地奏響，為市民奉獻近52場精彩的演出，讓更多的老百姓更近距離的感受藝術魅力。本集團發起「億達之聲·愛心音樂教室工程」跨越遼寧、內蒙古、河北、湖北四省，累計捐建教室116間，榮獲「中國企業公民優秀公益項目」。



2017年億達之聲新年音樂會



億達之聲愛心音樂教室在內蒙古

環境、社會與管治報告(續)

榮譽及獲獎情況

- 2016年本集團入選中國產業地產30強，評選機構：園區中國。
- 入選2016年H股上市房企綜合實力TOP50，評選機構：第一財經。
- 本公司全資附屬子公司億達軟件新城有限公司榮獲「大產業孵化創新獎」，評選機構：鳳凰網、鳳凰衛視。
- 本集團獲評「2016中國房地產上市公司創新能力5強」，「2016中國房地產上市公司綜合實力50強」，「2016年中國房地產開發企業品牌價值50強」。評選機構：中國房地產業協會、中國房地產測評中心。
- 本集團獲評「中國地產風尚大獎·2016中國最佳商務園區運營商」，評選機構：2016博鰲房地產論壇。
- 本公司全資附屬公司大連億達建設工程有限公司獲評「遼寧省建築業優秀企業」、「全國優秀施工企業」，承建項目多次獲評遼寧省優質工程、遼寧省建設工程優質結構稱號。



董事及高級管理層簡介

執行董事

張志超先生，55歲，於2016年12月31日獲委任為本公司執行董事及主席，彼亦為本公司之提名委員會主席，負責本集團的發展戰略與業務發展的重要經營決策。張先生現任中國民生投資股份有限公司副總裁及中民嘉業投資有限公司董事會主席。張先生於2005年自中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。張先生長時間從事地產投資及管理，於地產投資行業具有豐富經驗並於投資取得卓越業績，且曾擔任多個職務，包括中國有色金屬(海南)公司總經理、金茂(集團)有限公司企業管理部及投資管理部總經理以及方興地產(中國)有限公司(現稱為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：817)副總裁。張先生為陽光城集團股份有限公司(深圳股份代號：000671)之董事。

姜修文先生，40歲，於2013年12月16日獲委任為本公司執行董事，彼為本集團行政總裁，彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，負責本集團全面運營管理，並負責人力資源、財務、審計、董事會授權下的重大事項決策等。姜先生於2000年7月加入本集團，姜先生於2000年7月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於2011年7月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生現為遼寧省工商業聯合會副主席、大連工商聯合會副主席。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於2010年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於2012年評為勞動模範。

高煒先生，54歲，於2013年12月16日獲委任為本公司執行董事，彼亦為本集團全資附屬公司大連軟件園股份有限公司總裁，負責大連軟件園、武漢軟件新城等商務園的運營管理以及全國商務園項目的拓展。高先生於1998年加入本集團，出任億達集團副總經濟師。自1988年3月至1993年12月，高先生擔任大連管理幹部學院(現稱大連職業技術學院)工業經濟學講師，教授工業經濟學、工商管理學及經濟法。高先生於1996年9月獲遼寧省人事廳授予高級經濟師稱號。高先生於1985年7月自北京工業學院(現稱北京理工大學)獲得應用力學學士學位並於1988年5月獲得工業管理工程碩士學位。高先生於2012年獲遼寧省人民政府授予的《遼寧省勞動模範榮譽證書》。

陳東輝先生，44歲，於2016年12月31日獲委任為本公司執行董事，負責本集團商業模型、財務模型研究、盈利模式建立。陳先生持有中國人民大會計系博士學位。陳先生現任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)執行董事、中民築友科技集團有限公司(香港股份代號：726)非執行董事及中民嘉業投資有限公司總經理。陳先生於2015年1月至2015年10月期間擔任中民嘉業投資有限公司首席財務官。加入中民嘉業投資之前，陳先生曾擔任中國人民保險集團股份有限公司研究發展中心戰略研究室主任及副主任、中國人民財產保險股份有限公司財務會計部副總經理及總經理以及擔任其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以及中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。

董事及高級管理層簡介(續)

馬蘭女士，45歲，於2016年12月31日獲委任為本公司執行董事，彼為本集團副總裁兼首席財務官，負責本集團的投資、融資、投資者關係等。馬女士於2004年10月加入本集團。加入本集團前，馬女士曾擔任上海友聯戰略管理中心(一家主要從事金融控股公司管理的公司)經理，主要負責市場營銷活動。馬女士於1994年7月獲東北財經大學工業經濟管理專業學士學位。

非執行董事

孫燕生先生，61歲，自2013年12月16日起為本公司執行董事，直至彼於2016年12月31日起調任為非執行董事為止。孫先生於1999年7月加入本集團。加入本集團前，孫先生於1982年1月至1999年7月受雇於大連大起集團有限公司(一間主要從事起重機等重型機械製造的公司)，彼離職前擔任副廠長及副總經理，主要負責該公司的財務管理。孫先生於1982年1月獲得上海機械學院(現稱上海理工大學)自動化儀錶學士學位，並於1991年2月獲得紐約州立大學工商管理碩士學位。

趙曉東先生，38歲，於2016年12月31日獲委任為本公司非執行董事。趙先生現任中民築友科技集團有限公司(香港股份代號：726)非執行董事及中民嘉業投資有限公司副總經理、資金總監。趙先生於2002年取得清華大學會計學學士學位、於2007年取得管理學碩士學位及於2007年取得管理學博士學位。趙先生持有中國註冊會計師資格。趙先生於建築及房地產行業擁有豐富經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產(中國)

有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：817)之資本市場部副總經理、其投資發展部總經理及其於南京的子公司的副總經理，以及碧桂園控股有限公司(香港股份代號：2007)財務總監助理。於2015年12月至2016年6月，彼擔任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)執行董事。

陳超先生，37歲，於2016年12月31日獲委任為本公司非執行董事。陳先生現任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)執行董事及中民嘉業投資有限公司首席風險管理官。陳先生於2002年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中國註冊會計師資格。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。

獨立非執行董事

葉偉明先生，52歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及本公司提名委員會成員。葉先生於會計、資本市場及公司融資方面擁有逾20年經驗。自1987年至1996年，葉先生於安永會計師事務所任職，其離職前的職務為高級經理。自1996年至1998年，葉先生擔任荷蘭商業銀行聯席董事，主要從事企業融資。自1999年至今，葉先生分別在多家於聯交所上市的公司擔任職務，包括：1999年至2001年，於中國新能源動力集團有限公司(股份代號：1041)擔任財務總監；2001年至2003年，於高陽科技(中國)有限公司(股份代號：818)擔任副總裁；2004年至2009年，於海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)擔任財務總監；2006年至今，於巨騰國際控股有限公司(股份代號：3336)擔任獨立非執行董事；2009年至2015年，於北京金隅股份有限公司(股份代號：2009)擔任獨立非執行董事；2010年，於禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)擔任副總經理；2010年至今，於百富環球科技有限公司(股份代號：327)擔任獨立非執行董事；2011年至今，於遠東宏信有限公司

董事及高級管理層簡介(續)

(股份代號：3360)擔任獨立非執行董事；2013年至今，於保利文化集團股份有限公司(股份代號：3636)擔任獨立非執行董事。葉先生擁有香港大學社會科學學士學位及倫敦大學法學學士學位。葉先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及中國註冊會計師協會會員。

郭少牧先生，51歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。由2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。由2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2015年2月至今，郭先生於花樣年控股集團有限公司(於聯交所上市的公司，股份代號：1777)擔任獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

王引平先生，56歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。王先生於企業管理方面擁有豐富經驗。王先生於1987年加入中國化工進出口總公司(現為中國中化股份有限公司)(「中化」)擔任副總裁，直至2014年彼辭任為止。王先生於中化及其附屬公司(「中化集團」)擔任多個高級職位，其中包括中化海南公司副總經理、中化浦東公司總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司副總經理、中化人力資源部總經理、中化集團副總裁、中化國際貿易股份有限公司(現為中化國際(控股)股份有限公司)(上海股份代號：600500)總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司董事長及中化藍天集團有限公司董事長。王先生於2001年至2004年間亦為交通銀行股份有限公司(香港股份代號：03328)董事會董事，及於2010年至2014年間為浙江英特集團股份有限公司(深圳股份代號：000411)非獨立董事。於2015年1月至2016年12月，王先生為中國先鋒醫藥控股有限公司(香港股份代號：1345)執行董事，並於2016年12月調任非執行董事。王先生於1985年取得中國人民大學法學學士學位，並於2004年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介(續)

韓根生先生，63歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。韓先生於企業管理方面擁有豐富經驗。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括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、中化集團成品油處處長、中化集團副總裁及黨組成員、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、中化股份有限公司總經理以及中化歐洲集團公司董事兼總經理。自2016年10月起，韓先生為上置集團有限公司(香港股份代碼：1207)獨立非執行董事。韓先生於1978年取得上海海事大學遠洋運輸業務學士學位，並參加沃頓商學院及劍橋大學各為期一個月之工商管理培訓。

高級管理層

秦學森先生，46歲，本集團的副總裁。負責本集團的具體規劃設計、產品定位、成本控制、建築管理等工作。秦先生於2002年11月加入本集團時為大連軟件園開發有限公司質量部部長。加入本集團前，秦先生自1996年12月至2002年1月擔任大連建安工程建設監理有限公司(一間主要從事建築工程監理的公司)的工程總監，主要負責工程管理。秦先生於2002年2月獲遼寧省人事廳評定為工程師。秦先生於1995年7月獲得河海大學工程測量專業學士學位。

暴洪奎先生，51歲，本集團副總裁，負責本集團負責品牌運營、企業文化推廣等工作。暴先生於1996年7月加入本集團時為副總經理，主要負責行政人事及企劃管理。彼亦自2005年至2009年兼任東軟信息學院副院長，主要負責招生就業事宜。加入本集團前，自1989年至1994年，暴先生擔任遼寧省畜產進出口公司業務部經理，負責業務管理。自1994年至1996年，暴先生擔任中國土產畜產進出口總公司大連公司總經理，負責公司整體運營管理。暴先生於1986年7月獲大連理工大學化機學學士學位，並於1989年2月獲大連理工大學科學哲學碩士學位。

鄭曉華女士，48歲，本集團副總裁，負責本集團的財務管理、會計核算、稅收籌劃等工作。鄭女士於2003年加入本集團並從事財務管理工作至今，歷任東軟信息學院財務部長，大連軟件園股份有限公司財務總監，本集團財務總監。加入本集團前，鄭女士自1992年至1995年擔任大連華能小野田水泥有限公司會計，於1995年至2002年擔任大連達信稅務師(會計師)事務所副所長。2002年至2003年鄭女士曾擔任慶堂工業(大連)有限公司財務部財務經理。鄭女士於1992年7月獲遼寧大學應用數學學士學位。鄭女士是中國註冊會計師協會會員，是中國註冊稅務師協會會員。

董事及高級管理層簡介(續)

聯席公司秘書

王慧婷女士，39歲，本公司聯席公司秘書，彼於2010年9月加入本集團。王女士主要負責本公司合規及其他相關法律工作。加入本集團前，王女士曾擔任美羅藥業股份有限公司之證券部經理及大商股份有限公司之證券部副科長，該兩家公司之股份均於上海證券交易所上市。王女士獲大連海事大學頒授國際經濟法學士學位及國際法學碩士學位。王女士持有中國法律職業資格證書。

鄭燕萍女士，本公司聯席公司秘書，彼為信永方圓企業服務集團有限公司之副總裁。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。鄭女士於為多家私人及上市公司提供公司秘書及合規服務方面饒富經驗。彼目前擔任多家聯交所上市公司之具名公司秘書或聯席公司秘書。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目開發及銷售、商務園運營管理、建築、裝修、園林綠化及物業管理業務。年內，本集團的主要業務性質概無重大變動。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績載於本年報第81頁。

業務審視

本集團之業務中肯審視、財務關鍵表現指標及分析未來發展的揭示，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。上述兩節乃本報告之一部分。

環境政策及表現

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。詳情請見本年報「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團始終在遵守法律及法規的前提下開展經營工作。本集團密切關注國家出台的一系列政策法規，尤其是與本集團生產經營密切相關的土地、信貸、稅收等方面，並順應經濟形勢的變化以及政策法規導向的變化。

主要風險及不確定性

本集團主要承受自身經營及行業環境變化帶來的風險與不確定性，自身經營風險主要包括跨區域經營風險、土地閒置風險、工程質量風險、人力資源管理風險等，行業環境風險主要包括宏觀經濟與行業周期波動的風險、土地、原材料及勞動力成本上升的風險、金融政策變化的風險、土地政策變化的風險、稅收政策變化的風險等。

董事會報告(續)

與主要持份者的關係

本集團十分重視持份者的參與，並透過多種方式保持與不同持份者的聯繫，平衡不同持份者之間的意見及要求。本集團定期向監管機構提交文件，或者接待其不時檢查，滿足監管機構要求；此外，通過投資者、客戶、供貨商調研本集團項目，加強雙方的溝通。

股息

董事會建議向二零一七年六月二十六日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣3.2分。建議末期股息將於本公司即將舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)獲本公司股東批准後於二零一七年七月十二日或前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於二零一七年六月十四日至二零一七年六月十六日期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

概無本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年六月十二日(星期一)起至二零一七年六月十六日(星期五)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零一七年六月十六日(星期五)舉行之股東周年大會並於會上投票的股東，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年六月九日(星期五)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由二零一七年六月二十二日(星期四)起至二零一七年六月二十六日(星期一)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年六月二十一日(星期三)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要載於本年報第5頁。



董事會報告(續)

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於本集團綜合財務報表附註13及附註14。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本年報第16頁。

借貸

借貸詳情載於本集團財務報表附註30。

儲備

年內，本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本集團財務報表附註36。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣1,578,139,000元。

捐款

本集團於年內捐款約人民幣18,780,000元。

主要客戶及供貨商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售總額少於本集團同期銷售總額的30%，及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團同期採購總額的30%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等的緊密連絡人或任何股東(董事認為其擁有本公司股本5%以上者)於任何本集團五大客戶及供貨商的股本中擁有權益。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於本集團財務報表附註34。

董事會報告(續)

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

年內，本集團重大收購附屬公司情況如下。

於二零一六年八月十八日，本公司全資附屬公司四川億興置業發展有限公司(「四川億興」)與旭譽投資有限公司及佳際投資有限公司(「賣方」)訂立股權轉讓協議。據此，四川億興向賣方購買大連軟件園安博開發有限公司及大連軟件園世通開發有限公司(「目標公司」)合計49%相關權益(「目標公司權益」)，總代價為人民幣436,420,000元(相當於約512,320,000港元)。於交易日，目標公司分別由四川億興持有51%、佳際投資有限公司持有40.06%及旭譽投資有限公司持有8.94%，並作為本集團合營公司入賬。於完成該等收購事項後，目標公司各自由四川億興全資擁有，因此為本集團之間接全資附屬公司。

參見日期為二零一六年八月十八日的公告。

除上文所披露，於年內本集團概無重大收購附屬公司或聯營公司事項。

優先購股權

本公司組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律概無有關本公司股份優先購股權的規定。

建議之專業稅務意見

如本公司股東未能確定購買、持有、出售、處理或行使有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

獲准許彌償條文

本公司組織章程細則規定本公司每名董事、秘書或本公司其他高級管理人員，就其各自的職務執行其職責時招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償使其免受損失。本公司已就其董事可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。除本報告所披露者外，本公司未與董事訂立任何獲准許的彌償條文。



董事會報告(續)

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納之日起至二零一六年十二月三十一日期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出。

購股權計劃主要條款概要載列如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃之成立目的為認可及肯定合資格參與者(定義見下文第2段)對本集團作出或可能作出之貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人權益之機會，從而達致以下目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之利益提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參加者維持持續業務關係，而合資格參與者之貢獻為有利於或將有利於本集團之長遠發展者。

2. 購股權計劃之參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出認購董事會可能釐定之相關數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、經銷商及董事會全權認為對本公司或其任何附屬公司將作出貢獻或已作出貢獻之該等其他人士。

3. 於二零一六年十二月三十一日根據購股權計劃可供發行之股份總數及所佔已發行股本之百分比：

於二零一六年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出購股權。

因根據購股權計劃行使所有已授出但尚未行使之購股權而可能予以發行之最高股份數目合共不得超過258,000,000股股份。

4. 根據購股權計劃每名參與者之最高配額：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何十二個月期間直至授出日期，因行使授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。超出此1%限定進一步授出之購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發通函，有關通函載有合資格參與者之身份、將予授出之購股權(及過去授予有關參與者之購股權)之數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定之數據及第17.02(4)條所須之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及/或上市規則不時作出之其他規定，據此該合資格參與者及其連絡人士(定義見上市規則)將放棄投票。

董事會報告(續)

5. 必須根據購股權計劃行使股份之期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，惟在購股權計劃所載之提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有之最少期間：

除非董事另行施加，已授出之購股權並無必須持有以致可行使之最少期間。

7. 釐定行使價之基準：

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於以下之最高者：(i)股份於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之收市價平均數；及(iii)股份面值。

8. 購股權計劃之餘下年期：

購股權計劃於其採納日期後有效及生效，為期十年，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

全球發售所得款項用途

於二零一四年六月二十七日，本公司股份於聯交所主板上市。本公司自上述全球發售籌集的所得款項淨值約1,328.0百萬港元(已扣除相關上市開支)。自上市日期起至二零一六年十二月三十一日期間，本公司一直根據其於二零一四年六月十七日刊發的招股章程中「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載的條款按比例使用所得款項淨額。

董事及董事服務合約

年內及截至本年報日期董事為：

執行董事

張志超先生(主席)

姜修文先生(行政總裁)

高煒先生

陳東輝先生

馬蘭女士

孫蔭環先生(於二零一六年十二月三十一日辭任)

孫蔭峰先生(於二零一六年十二月三十一日辭任)

問宏宇先生(於二零一六年十二月三十一日辭任)



董事會報告(續)

非執行董事

孫燕生先生
趙曉東先生
陳超先生

獨立非執行董事

葉偉明先生
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生
葉毓池先生(於二零一六年十二月三十一日辭任)

執行董事姜修文先生、高煒先生已與本公司訂立服務合約，由二零一四年六月二十七日起為期三年；執行董事張志超、陳東輝、馬蘭已與本公司訂立服務合約，由二零一六年十二月三十一日起為期三年。非執行董事孫燕生先生、趙曉東先生、陳超先生已與本公司訂立委任函，由二零一六年十二月三十一日起為期三年。獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生已與本公司訂立委任函，由二零一四年六月二十七日起為期三年；獨立非執行董事王引平先生、韓根生先生已與本公司訂立委任函，由二零一六年十二月三十一日起為期三年。概無董事(包括建議於應屆股東周年大會上重選的董事)已與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內無須支付法定補償以外的補償而終止的服務合約。

根據組織章程細則第83(3)及84.(1)(2)條，張志超先生、高煒先生、陳東輝先生、馬蘭女士、孫燕生先生、趙曉東先生、陳超先生、葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生將退任，且符合資格並願意於本公司應屆股東周年大會上重選連任。

董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已分別載於本集團財務報表附註8及附註9。

董事於重大合約中的權益

除下文「關聯方交易」一段所披露之該等交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及董事直接或間接於當中擁有重大權益，並且於年底或年內任何時間仍然生效之其他重大合約。

董事於競爭業務中的權益

於二零一六年十二月三十一日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

董事會報告(續)

不競爭契據

孫蔭環先生和正宏管理有限公司所訂立的不競爭契據的詳情載於本公司日期為二零一四年六月十七日的招股章程內「與控股股東的關係」一節。根據不競爭契據，若控股股東及彼等連絡人不再持有本公司30%的股份則不競爭契據將自動失效。截止二零一六年十一月十八日，原控股股東持有本公司股份數降至241,400,000股，佔公司已發行股份9.34%。不競爭契據已自動失效。

關連交易

於二零一六年八月十八日，本公司全資附屬公司四川億興置業發展有限公司(「四川億興」)與旭譽投資有限公司及佳際投資有限公司(「賣方」)訂立股權轉讓協議。據此，四川億興向賣方購買大連軟件園安博開發有限公司及大連軟件園世通開發有限公司(「目標公司」)合計49%相關權益，總代價為人民幣436,420,000元(相當於約512,320,000港元)。緊接收購事項前，目標公司分別由四川億興持有51%、佳際投資有限公司持有40.06%及旭譽投資有限公司持有8.94%，並作為本集團公司入賬。於完成該等收購事項後，目標公司各自由四川億興全資擁有，因此為本集團之間接全資附屬公司。

由於根據上市規則，佳際投資有限公司為本公司非全資附屬公司各目標公司的主要股東，故根據上市規則佳際投資有限公司為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則第十四A章，交易構成本公司的關連交易。有關交易之進一步詳情已於本公司日期為二零一六年八月十八日的公告中披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方訂立本集團財務報表附註44所披露之交易。該等關聯方交易包括以下根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)構成持續關連交易但根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的交易：

1. 向瀋陽億達房地產有限公司及／或其附屬公司提供房地產經紀服務；
2. 租賃物業予億達信息技術有限公司；
3. 自大連軟件園開發有限公司租賃物業；
4. 自億達集團有限公司取得若干商標的授權。

除上述獲豁免持續關連交易外，截至二零一六年十二月三十一日，概無其他持續關連交易。

董事會報告(續)

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)及相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10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：

(I) 於股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
孫燕生先生	受控法團權益	78,800,000(L) ⁽²⁾	3.05%
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽³⁾	2.65%
高煒先生	受控法團權益	78,800,000(L) ⁽⁴⁾	3.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 孫燕生先生實益擁有 Everest Talent Limited 全部已發行股本，而 Everest Talent Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 37.50% 的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司 3.05% 的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫燕生先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。
- (3) 姜修文先生實益擁有 Grace Excellence Limited 及 Everest Everlasting Limited 全部已發行股本，而 Grace Excellence Limited 及 Everest Everlasting Limited 合共擁有 Keen High Keen Source Limited 45.56% 的已發行股本。Keen High Keen Source Limited 擁有本公司 2.65% 的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於 Keen High Keen Source Limited 所持股份中擁有權益。於二零一七年三月十四日，姜修文先生收購 Wonderful High Limited 的全部已發行股本，因而於 Keen High Keen Source Limited 的全部已發行股本中擁有 74.21% 權益。
- (4) 高煒先生實益擁有 Everest Excellence Limited 全部已發行股本，而 Everest Excellence Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 25% 的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司 3.05% 的已發行股本。根據證券及期貨條例，高煒先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。

董事會報告(續)

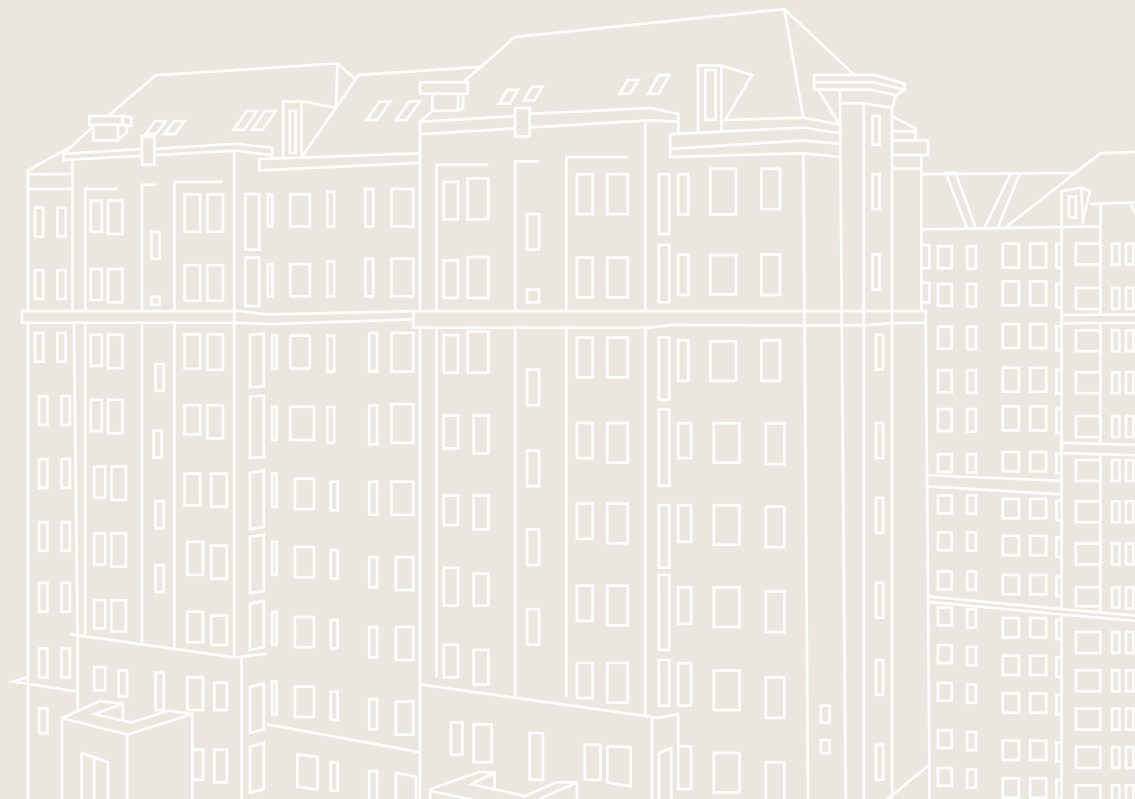
(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相關法團 已發行股本 百分比
孫燕生先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽²⁾	37.50%
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	3,180(L) ⁽³⁾	45.56%
高煒先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	2,000(L) ⁽⁴⁾	25.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Everest Talent Limited持有，而Everest Talent Limited由孫燕生先生全資擁有。
- (3) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份及Everest Everlasting Limited持有的180股股份，而Grace Excellence Limited及Everest Everlasting Limited由姜修文先生全資擁有。於二零一七年三月十四日，姜修文先生收購Wonderful High Limited的全部已發行股本，因而於Keen High Keen Source Limited的全部已發行股本中擁有74.21%權益。
- (4) 該等股份由Everest Excellence Limited持有，而Everest Excellence Limited由高煒先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自的連絡人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)。



董事會報告(續)

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
嘉佑(國際)投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,370,000,000(L)	53.02%
	對股份持有保證權益的人	241,400,000(L)	9.34%
嘉皇(控股)投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,370,000,000(L)	53.02%
	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(L)	9.34%
嘉忻投資(上海)有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,370,000,000(L)	53.02%
	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(L)	9.34%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,370,000,000(L)	53.02%
	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(L)	9.34%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,370,000,000(L)	53.02%
	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	241,400,000(L)	9.34%
	實益擁有人	241,400,000(S)	9.34%
孫蔭環 ⁽³⁾	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(L)	9.34%
	大股東所控制的法團的權益	241,400,000(S)	9.34%

董事會報告(續)

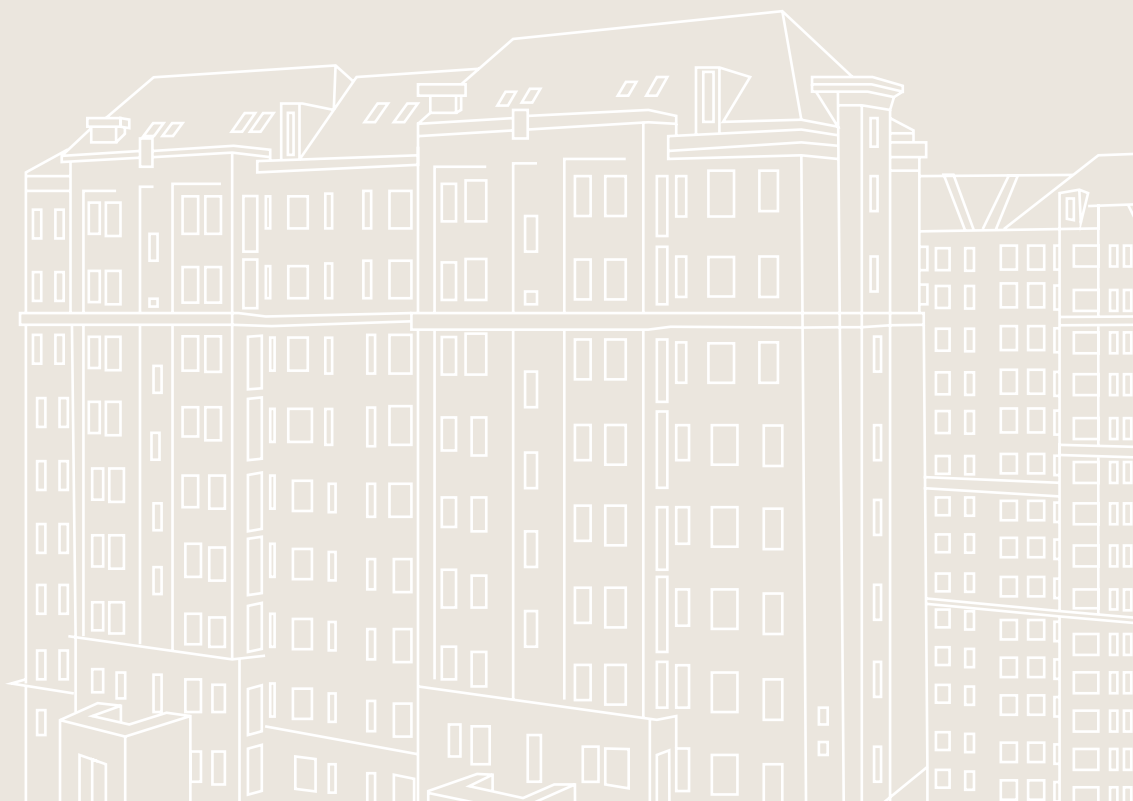
附註：

- (1) 字母L代表股份中的好倉權益。字母S代表股份中的淡倉。
- (2) 中國民生投資股份有限公司擁有中民嘉業投資有限公司69.40%的股權。嘉旻投資(上海)有限公司由中民嘉業投資有限公司全資擁有。嘉皇(控股)投資有限公司由嘉旻投資(上海)有限公司全資擁有。嘉佑(國際)投資有限公司由嘉皇(控股)投資有限公司全資擁有。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)有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司被視為於嘉佑(國際)投資有限公司持有的1,370,000,000股及241,400,000股股份中擁有權益。於二零一七年一月三日及九日，隨滙豐代表嘉佑(「要約方」)提出之強制性無條件現金要約獲若干股東接後結算股份要約之後，嘉佑於208,751,750股股份中擁有權益。
- (3) 正宏管理有限公司由孫蔭環先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏管理有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或其他須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

公眾持股量的充足性

緊隨二零一六年十二月三十日要約截止後，公眾人士持有444,418,250股股份，相當於公司已發行股份總數17.20%，公司無法達致上市規則第8.08(1)(a)條及第13.32條項下所載的25%最低公眾持股量規定。公司已向聯交所申請自二零一六年十二月三十日至二零一七年三月三十日期間暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條及第13.32條(「豁免」)，而聯交所於二零一七年一月十六日向公司授出豁免。於本年報刊發前之最後實際可行日期，公眾持股量尚未恢復。公司將採取適當步驟以確保儘快恢復公眾持股量並將根據上市規則於適當時候就恢復公眾持股量刊發進一步公告。



董事會報告(續)

核數師

財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將於應屆股東周年大會上退任，並符合資格獲續聘。

承董事會命
億達中國控股有限公司
張志超
主席

香港，二零一七年三月二十四日



企業管治 報告





企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明貫徹高水平的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值。董事會盡力遵守企業管治原則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公平披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

董事會認為，自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止（「回顧期間」），本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）中載列之原則及守則條文為內部企業管治政策。

(A) 董事會

董事會組成

於回顧期間，董事會由九名董事組成，包括執行董事孫蔭環先生（主席）、孫蔭峰先生（副主席）、孫燕生先生（行政總裁）、姜修文先生、高煒先生及問宏宇先生及獨立非執行董事葉毓池先生、葉偉明先生及郭少牧先生。於回顧期末，董事會由十二名董事組成，包括執行董事張志超先生（主席）、姜修文先生（行政總裁）、高煒先生、陳東輝先生及馬蘭女士；非執行董事孫燕生先生、趙曉東先生及陳超先生；獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。董事履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理本公司的營運。除於本年報所披露外，據本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會責任

董事會的職責為監督本集團所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理層人員的表現。董事會轄下已設立三個董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列之各項責任。所有相關職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。全體董事已真誠履行職責，符合適用法律及規例之標準，並時刻為本公司及其股東之最佳利益行事。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會許可管理層（由本公司執行董事及其他高級管理層人員組成），負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級管理層人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告(續)

遵守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之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於回顧期間已遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。本公司並不知悉任何僱員違反僱員書面指引之事件。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報「獨立核數師報告」內。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文A.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。於回顧期間，本公司主席及行政總裁分別由孫蔭環先生及孫燕生先生出任；自二零一六年十二月三十一日，本公司主席及行政總裁分別由張志超先生及姜修文先生出任。根據企業管治守則之守則條文A.2.4條，主席擔任領導董事會的角色，負責管理和發揮董事會的職能。主席亦負責制定本集團之戰略遠景、方向及目標，並參與本集團之戰略及關鍵營運決策過程，也負責建立本公司良好的企業管治常規及程序。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及執行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，於二零一六年六月十七日本公司主席在沒有其他執行董事在場下與本公司三位獨立非執行董事召開會議。

獨立非執行董事

於回顧期間內，董事會一直遵守上市規則之規定，公司委任四名獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一，且其中獨立非執行董事葉偉明先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。

本公司亦已收到各獨立非執行董事因應上市規則第3.13條規定就彼等獨立性之年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合獨立規定。

企業管治報告(續)

本公司獨立非執行董事均擁有廣泛的行業專長、專業及管理經驗，憑藉彼等獨立判斷在董事會擔任重要角色，並就本公司的策略、績效及監控提供意見。彼等亦出任多個董事委員會之成員，並在本公司事務上投入足夠時間及精力。

董事會會議及股東大會

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現，董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。根據企業管治守則之守則條文第A.1.1條，本公司於回顧期間內舉行五次董事會會議，大約每季一次，全體董事均有參與董事會會議。

董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出。全體董事於會議前，均獲提供相關事項數據，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。

董事可隨時單獨聯絡各高級管理層人員及公司秘書，如董事需要尋求獨立專業意見，相關費用亦由本公司支付。根據企業管治守則之守則條文第A.1.4條及A.1.5條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由參與會議之公司秘書妥為保管，任何董事在合理情況及通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，予以足夠詳細的記錄。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱決議案方式處理或由委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外)，而應由董事會召開正式會議處理。在交易中沒有重大利益衝突的執行董事及獨立非執行董事應出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之組織章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。

於回顧期內，本公司於二零一六年六月十七日舉行股東周年大會。

董事之委任、重選及罷免

董事之委任、重選及罷免的程序已載於本公司之章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成、研究及制定提名及委任董事之有關程序，監管董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

企業管治報告(續)

每名執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，董事之服務合約或委任函為期三年並於本公司日後股東周年大會告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期至其獲委任後之本公司首次股東大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東周年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。按照章程細則，於本公司每屆股東周年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時符合資格均能膺選連任。

根據章程細則第83(3)及84(1)(2)條，現任的執行董事張志超先生、高煒先生、陳東輝先生、馬蘭女士，非執行董事孫燕生先生、趙曉東先生、陳超先生以及獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生、韓根生先生於二零一七年六月十六日舉行的股東周年大會上退任，且於是次股東周年大會上重選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事之就任導引及持續發展

本公司於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設之就任導引，以確保其適當瞭解本公司之業務及運作，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下之職責及責任。董事持續獲提供有關法律及規管制度以及業務及市場環境最新發展之資料，以協助彼等履行職責。本公司及其法律顧問亦會為董事安排持續性簡報及專業發展等有關的培訓。

於回顧期間，本公司為董事舉辦了一次培訓課程，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。董事均參與了該培訓課程，個別董事亦有出席座談會、會議及／或研討會，並閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中有包含達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

企業管治報告(續)

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本集團事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

本公司提名委員會乃根據企業管治守則第A.5條制定書面職權範圍而成立。提名委員會由一名執行董事以及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會由主席孫蔭環先生以及成員葉毓池先生及葉偉明先生組成。自二零一六年十二月三十一日以來，由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成，即張志超先生(作為主席)以及姜修文先生、葉偉明先生、王引平先生及韓根生先生(作為成員)

提名委員會的主要職責是向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、繼任或罷免、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、健全性及個人技能及成員所付出之時間。委員會書面職權範圍符合守則的條文。於回顧期間，提名委員會在二零一六年三月二十一日召開會議以討論董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。

審核委員會

本公司審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3及D.3條制定書面職權範圍而成立。審核委員會由全部獨立非執行董事組成，主席為葉偉明先生，彼亦已確認其具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定之適當專業資格，其他成員為葉毓池先生及郭少牧先生。自二零一六年十二月三十一日以來，主席為葉偉明先生，成員為郭少牧先生、王引平先生和韓根生先生。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的會計原則及慣例、財務報表及相關材料已經由委員會審閱。

審核委員會之主要職責包括但不限於：(i)檢討及監察外聘核數師與本集團之關係，尤其是外聘核數師之獨立性、客觀性及有效性；(ii)就本集團之財務申報過程、內部控制、合規及風險管理制度之有效性提供獨立意見；(iii)監督審核過程以及履行董事會指派之其他職務與職責；(iv)制訂、檢討及監察我們的企業管治政策及常規，遵守法律及法規要求及上市規則要求；(v)審閱本公司財務報表包括年度報告及半年度報告之完整性，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現之重大調整；及(vi)制訂、檢討及監控適用於我們僱員及董事之行為守則。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

企業管治報告(續)

於回顧期間，審核委員會於二零一六年三月二十四日召開會議以審閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止之年度財務報告，於二零一六年八月十八日召開會議以審查本公司截至二零一六年六月三十日止之中期財務報告。

另外，委員會已向董事會建議於應屆股東周年大會續聘安永會計師事務所為本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之外聘核數師。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會乃根據企業管治守則第B.1條制定書面職權範圍而成立。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。於回顧期間，委員會包括主席為葉毓池先生，成員為姜修文先生及郭少牧先生。自二零一六年十二月三十一日以來，由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即王引平先生(作為主席)以及姜修文先生、郭少牧先生和韓根生先生(作為成員)

薪酬委員會之主要職責包括但不限於：(i)就董事及高級管理層人員之所有薪酬政策及結構以及就該等薪酬制訂政策訂立正式及透明之程序向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂立之企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；及(iii)參照彼等之時間貢獻及職責，以及與本集團及可比較公司之僱傭條件釐定我們董事及高級管理層薪酬待遇之條款。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

於回顧期間，薪酬委員會在二零一六年三月二十四日召開會議以討論董事和高級管理人員薪酬合理性事項。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「管理層討論及分析」一節及財務報表附註8。

截至二零一六年十二月三十一日，本公司支付與三位高級管理人員的酬金金額每人均在人民幣100萬至250萬之間。

企業管治報告(續)

出席會議次數

於回顧期間，董事出席董事會會議及董事會委員會會議及股東周年大會的次數及召開該等會議次數如下：

董事	出席／舉行的會議				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東周年大會
執行董事					
孫蔭環先生(主席) ⁽¹⁾	5/5		1/1		1/1
孫蔭峰先生(副主席) ⁽¹⁾	5/5				1/1
孫燕生先生(行政總裁) ⁽²⁾	5/5				1/1
姜修文先生	5/5			1/1	1/1
高煒先生	5/5				1/1
問宏宇先生 ⁽¹⁾	5/5				1/1
獨立非執行董事					
葉毓池先生 ⁽¹⁾	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
葉偉明先生	5/5	2/2	1/1		1/1
郭少牧先生	5/5	2/2		1/1	1/1

(1) 該等董事已於二零一六年十二月三十一日辭任。

(2) 孫燕生先生已於二零一六年十二月三十一日重獲委任為非執行董事。

公司秘書

本公司全職僱員王慧婷女士為本公司聯席公司秘書，鄭燕萍女士為外聘聯席公司秘書協助王女士履行職責。年內，兩位均遵守上市規則第3.29條之規定。

本公司主要聯絡人為聯席公司秘書王慧婷女士。

(B) 財務彙報及內部監控

財務彙報

董事確認彼等編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確保財務報表及時刊發之責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公佈及上市規則及其他監管要求規定之其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.1條，高級管理層已在需要時向董事會提供解釋及數據，以便董事會對已提呈供其批准之本公司財務資料及狀況作出知情評估。

企業管治報告(續)

本公司之外聘核數師安永會計師事務所的工作涵蓋範圍及彙報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第73至80頁內。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東周年大會，回答有關審計工作、核數師報告之編製及內容及核數師之獨立性等問題。

年內，本公司就截至二零一六年十二月三十一日止年度之審計服務及非審計服務支付予外聘核數師之酬金分別大約為人民幣500萬元及人民幣200萬元。

安永會計師事務所自二零一四年起獲委任為本公司外聘核數師。

風險管理及內部監控

於本年度，董事會已對本集團內部控制系統之有效性作出審核。有關審核已涵蓋本集團之財務、營運合規及風險管理層面。

董事會負責維持適當之內部控制系統，以保障股東投資及本集團資產，及透過審核委員會每年評估內部控制系統之有效性。除外部審計外，本公司並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃適當運作及有效執行。

本公司董事認為以上內部控制措施充足及有效。

(C) 與股東和投資者之溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦確認公司資料透明度及適時披露之重要性，其將使股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站www.yidachina.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他數據等相關數據及更新，以供公眾人士查閱。

除此以外本公司亦建立及保持不同的溝通管道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。本公司致力保持企業高透明度，適時地向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關信息。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。現行本公司組織章程細則已登載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司的網站，可供閱覽。

企業管治報告(續)

(D) 股東大會及股東權利

股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。股東如欲向董事會提交查詢，可將有關查詢送交公司秘書，地址為香港主要營業地點，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。股東可隨時要求提供本公司可供公眾查閱之數據。

根據企業管治守則之守則條文，為保障股東權益及權利，股東大會主席將於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該股東周年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東周年大會上回答提問。本公司會安排在股東周年大會舉行前最少足20個營業日，以及在所有其他股東大會舉行前最少足10個營業日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程序，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上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之權利)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有展開召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

擬於股東大會上提呈決議案的股東可按組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。本公司組織章程細則第58條之規定及程序載於上文。

緊隨二零一六年十二月三十一日要約截止後，公眾人士持有444,418,250股股份，相當於公司已發行股份總數17.20%，公司無法達致上市規則第8.08(1)(a)條及第13.32條項下所載的25%最低公眾持股量規定。公司已向聯交所申請自二零一六年十二月三十日至二零一七年三月三十一日期間暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條及第13.32條(「豁免」)，而聯交所於二零一七年一月十六日向公司授出豁免。於本年報刊發前之最後實際可行日期，公眾持股量尚未恢復。公司將採取適當步驟以確保盡快恢復公眾持股量並將根據上市規則於適當時候就恢復公眾持股量刊發進一步公告。

獨立核數師報告



致億達中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核列載於第81頁至第174頁億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實和公允地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「《香港審計準則》」)進行審計。吾等就該等準則承擔的責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，吾等不會對這些事項提供單獨的意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項的審計方法。

吾等已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節所述之責任，包括有關該等事項的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大失實陳述風險而設計的審計程序。吾等審計程序的結果，包括解決以下事項所執行的程序，為吾等於相關綜合財務報表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等審計應對關鍵審計事項的方式

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

於過往年度，貴集團與當地政府機構訂立若干合作協議。據此，貴集團就若干地塊的一級土地開發向當地政府機構提供資金。截至二零一六年十二月三十一日，對當地政府機構應收取的款項為人民幣2,183百萬元。

吾等已將應收款項視為關鍵審計事項，因為一級土地開發的其他應收款項的可回收款項的估計涉及貴集團管理層作出的主觀判斷。

相關披露載於綜合財務報表附註3及附註25。

吾等已評估貴集團有關監控其他應收款項及識別任何減值指標的過程及控制事項。吾等的程序包括直接獲取確認函、就結算的款項及時間對債務人進行採訪、考慮非流動結餘的折現影響、債務人的過往付款模式及於截至審計程序完成日期會否收到年後付款。吾等亦已獲得確實證據，包括貴集團與當地政府機構的信函。吾等亦已評估貴集團財務報表的披露。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等審計應對關鍵審計事項的方式

有關收購大連安博及大連世通之購買價分配

於二零一六年八月，貴集團與合營夥伴訂立股權轉讓協議，內容有關收購大連軟件園安博開發有限公司(「大連安博」)及大連軟件園世通開發有限公司(「大連世通」)各49%股權(「收購事項」)，總現金代價為人民幣436百萬元。收購事項於二零一六年十二月完成後，貴集團於大連安博及大連世通的股權從51%增至100%，且大連安博及大連世通成為貴集團之全資附屬公司。

貴集團管理層將收購事項視為根據香港財務報告準則第3號「業務合併」採用收購法的業務合併，及於收購事項日期按公允值重新計量其先前於大連安博及大連世通持有的股權並且於年度損益確認由此產生的重新計量收益。貴集團管理層已委聘外部估值師對大連安博及大連世通於收購事項日期持有物業之公允值進行評估。因重新計量先前持有股權而產生之收益合共人民幣207百萬元及收購議價收益人民幣330百萬元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中確認。

購買價分配至重大公允值調整的項目(如物業)涉及重大管理層判斷及估計，因此將其視為關鍵審計事項。

相關披露載於財務報表附註3及附註38。

吾等已安排內部估值專家對貴集團估值師使用的估值模型、假設及參數進行評估。外部估值師已對竣工物業及在建物業採用收益法及餘值法。吾等已評估貴集團管理層委聘的外部估值師的獨立性、能力及相關經驗。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等審計應對關鍵審計事項的方式

投資物業估值

於二零一六年十二月三十一日，貴集團持有投資物業的賬面值為人民幣11,795百萬元。投資物業之賬面值總額佔貴集團於二零一六年十二月三十一日總資產的33%，對綜合財務報表屬重大。

貴集團已委聘外部估值師每半年釐定投資物業的公允值。

吾等已將物業視為關鍵審計事項，乃由於投資物業的賬面值對貴集團屬重大，而於釐定投資物業公允值時涉及重大估計。釐定所採納估值模式亦涉及判斷。

相關披露分別載於綜合財務報表附註3及附註14。

吾等已對貴集團管理層委聘的外部估值師的獨立性、能力及相關經驗進行評估。吾等亦委聘內部估值專家協助吾等審核於估值中採納的估值模式、假設及參數。吾等亦分析評估所投入的數據，包括每平方米的交易價、每平方米的預計每年租金價值、總建築面積及使用的資本化率。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等審計應對關鍵審計事項的方式

開發中物業、持作銷售用途的竣工物業及持作開發以供銷售的土地(「土地」)(統稱「物業」)的資產減值評估

於二零一六年十二月三十一日，貴集團持有土地、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業之賬面值分別為人民幣1,338百萬元、人民幣6,919百萬元及人民幣3,785百萬元。物業之賬面值總額佔貴集團於二零一六年十二月三十一日總資產的34%，對綜合財務報表屬重大。

吾等已對貴集團管理層委聘的外部估值師的獨立性、能力及相關經驗進行評估。吾等亦委聘內部估值專家協助吾等審核於估值中採納的估值模式、假設及參數。吾等亦分析評估所投入的數據，包括每平方米的單價及總面積。

貴集團已考慮銷售合約的售價並於二零一六年十二月三十一日委聘外部估值師對貴集團的土地、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行估值，以評估該等資產的可變現淨值是否高於彼等賬面值。

外部估值師就貴集團所持不同物業類型而採納不同估值模式。

吾等已將物業視為關鍵審計事項，乃由於物業的賬面值總額對貴集團屬重大而於釐定土地、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值時涉及重大估計。釐定所採納估值模式亦涉及判斷。

相關披露分別載於綜合財務報表附註3、附註15、附註20及附註21。

獨立核數師報告(續)

年報內的其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括年報內的信息，不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述的情況。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，是對綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅向全體成員報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按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，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。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比較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 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資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的指導、監督和執行。吾等對審計意見承擔全部負責。

除其他事項外吾等與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括吾等在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響吾等獨立性的關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一七年三月二十四日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	5	7,004,548	7,473,200
銷售成本		(5,460,083)	(5,400,560)
毛利		1,544,465	2,072,640
其他收入及收益	5	660,191	134,733
銷售及營銷開支		(215,505)	(210,469)
行政開支		(434,358)	(386,458)
其他開支		(366,238)	(36,708)
投資物業公允值收益	14	201,219	215,066
融資成本	7	(278,346)	(311,004)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		15,466	62,975
聯營公司		(96,142)	(99,152)
除稅前利潤	6	1,030,752	1,441,623
所得稅開支	10	(456,599)	(620,155)
年度利潤		574,153	821,468
以下各方應佔：			
母公司擁有人		564,000	821,263
非控股權益		10,153	205
		574,153	821,468
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄(每股人民幣元)		0.22	0.32

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	574,153	821,468
於往後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	44,470	(61,464)
年度全面收益總額	618,623	760,004
以下各方應佔：		
母公司擁有人	608,470	759,788
非控股權益	10,153	216
	618,623	760,004

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	89,594	99,191
投資物業	14	11,795,033	11,486,300
合營公司投資	17	1,669,217	2,331,361
聯營公司投資	18	479,425	639,310
收購土地的預付款項		2,107,462	1,943,122
持作開發以供銷售的土地	15	730,421	815,516
其他應收款項	25	614,895	578,878
無形資產	16	17,177	10,845
可供出售投資	19	24,540	24,540
遞延稅項資產	32	141,330	140,839
非流動資產總額		17,669,094	18,069,902
流動資產			
存貨	23	8,172	6,168
持作開發以供銷售的土地	15	607,203	131,047
開發中物業	20	6,919,490	5,049,279
持作銷售用途的竣工物業	21	3,784,559	3,496,672
收購土地的預付款項		249,655	249,655
應收客戶的合約工程款總額	22	132,940	78,531
應收賬款	24	814,411	597,033
預付款項、按金及其他應收款項	25	2,679,039	3,433,081
預付企業所得稅		30,613	44,353
預付土地增值稅		161,174	51,748
受限制現金	26	1,047,113	2,252,154
現金及現金等價物	26	1,856,039	1,058,565
流動資產總額		18,290,408	16,448,286

綜合財務狀況表(續)

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債			
應付客戶的合約工程款總額	22	518,183	510,819
預收款項	27	2,787,291	2,261,924
應付賬款	28	2,633,113	2,163,636
其他應付款項及應計費用	29	1,500,759	953,641
衍生金融工具	33	491,403	399,521
計息銀行貸款及其他借款	30	4,072,068	8,263,349
應付稅項		600,580	481,162
土地增值稅撥備	31	399,063	407,760
流動負債總額		13,002,460	15,441,812
流動資產淨額		5,287,948	1,006,474
資產總額減流動負債		22,957,042	19,076,376
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	30	10,938,707	7,967,687
其他應付款項	29	73,370	97,970
遞延稅項負債	32	1,798,436	1,602,233
非流動負債總額		12,810,513	9,667,890
資產淨額		10,146,529	9,408,486
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	159,418	159,418
儲備	36	9,712,922	9,236,963
非控股權益		9,872,340	9,396,381
		274,189	12,105
權益總額		10,146,529	9,408,486

孫燕生
董事姜修文
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔

	已發行股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價賬 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註36(a))	合併儲備 人民幣千元 (附註36(b))	以股份方式 付款儲備 人民幣千元 (附註36(c))	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留 利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年一月一日	159,418	1,710,650	450,102	352,979	81,000	(36,319)	6,678,551	9,396,381	12,105	9,408,486
年度利潤	—	—	—	—	—	—	564,000	564,000	10,153	574,153
年內其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	44,470	—	44,470	—	44,470
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	44,470	564,000	608,470	10,153	618,623
由保留利潤轉入	—	—	33,266	—	—	—	(33,266)	—	—	—
二零一五年末期股息	—	(132,511)	—	—	—	—	—	(132,511)	—	(132,511)
取得一間附屬公司之控制權 (附註38)	—	—	—	—	—	—	—	—	251,931	251,931
於二零一六年十二月三十一日	159,418	1,578,139*	483,368*	352,979*	81,000*	8,151*	7,209,285*	9,872,340	274,189	10,146,529

母公司擁有人應佔

	已發行股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價賬 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註36(a))	合併儲備 人民幣千元 (附註36(b))	以股份方式 付款儲備 人民幣千元 (附註36(c))	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一五年一月一日	159,418	2,051,734	337,621	352,979	81,000	25,156	5,969,769	8,977,677	1,399	8,979,076
年度利潤	—	—	—	—	—	—	821,263	821,263	205	821,468
年內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(61,475)	—	(61,475)	11	(61,464)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(61,475)	821,263	759,788	216	760,004
由保留利潤轉入	—	—	112,481	—	—	—	(112,481)	—	—	—
二零一四年末期股息	—	(341,084)	—	—	—	—	—	(341,084)	—	(341,084)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	10,490	10,490
於二零一五年十二月三十一日	159,418	1,710,650*	450,102*	352,979*	81,000*	(36,319)*	6,678,551*	9,396,381	12,105	9,408,486

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內人民幣9,712,922,000元(二零一五年：人民幣9,236,963,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		1,030,752	1,441,623
就以下項目作出調整：			
折舊	6	15,316	22,559
無形資產攤銷	6	3,224	515
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	7,772	4,293
處置投資物業收益	6	(2,321)	—
投資物業公允值收益	14	(201,219)	(215,066)
衍生金融工具公允值虧損	6	238,318	15,344
應佔合營公司利潤及虧損		(15,466)	(62,975)
應佔聯營公司利潤及虧損		96,142	99,152
因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權日之 公允值而產生之收益	5	(252,973)	—
議價購買收益	5	(330,140)	—
貿易應收款項減值	6	19,270	—
融資成本	7	278,346	311,004
利息收入	5	(55,102)	(59,402)
股息收入	5	(1,171)	(5,511)
		830,748	1,551,536
存貨增加		(2,004)	(3,276)
開發中物業(增加)/減少		(1,652,173)	644,198
持作銷售的竣工物業減少		4,697,133	2,514,352
土地收購預付款項增加		(164,340)	(146,939)
應收客戶的合約工程款總額增加		(54,409)	(11,280)
應收賬款增加		(231,416)	(212,404)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		966,999	(271,875)
應付賬款增加/(減少)		61,522	(147,619)
其他應付款項及應計費用減少		(502,687)	(1,054,502)
預收款項減少		(1,140,646)	(1,367,282)
應付客戶的合約工程款總額增加		7,364	128,743
遞延收入(減少)/增加		(13,632)	18,112
經營產生的現金		2,802,459	1,641,764
已收利息		55,102	59,402
已付中國企業所得稅		(161,199)	(169,487)
已付中國土地增值稅		(213,068)	(160,264)
經營活動產生的現金流量淨額		2,483,294	1,371,415

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
合營公司還款		—	105,113
墊款予聯營公司		(5,308)	(26,398)
應收合營公司及聯營公司款項減少/(增加)		399,505	(292,189)
購買物業、廠房及設備項目	13	(9,845)	(7,415)
購買無形資產	16	(9,501)	(454)
投資聯營公司		(5,000)	(10,000)
投資合營公司		(3,520)	(40,250)
添置投資物業	14	(111,014)	(108,923)
出售投資物業所得款項		5,821	—
受限制現金減少/(增加)		1,205,041	(193,111)
取得一間附屬公司之控制權	38	1,043,962	—
已收股息		1,171	5,511
自合營公司收取的股息		—	104,601
投資活動所得/(所用)的現金流量淨額		2,511,312	(463,515)
融資活動產生的現金流量			
非控股股東權益注資		—	10,490
已付利息		(1,031,029)	(1,438,075)
已付股息		(29,951)	(341,084)
新增銀行貸款及其他借款		7,892,393	8,975,044
償還銀行貸款及其他借款		(11,028,545)	(7,795,781)
融資活動所用的現金流量淨額		(4,197,132)	(589,406)
現金及現金等價物的增加淨值		797,474	318,494
年初現金及現金等價物		1,058,565	740,071
年末現金及現金等價物		1,856,039	1,058,565
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	1,856,039	1,058,565

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、天津、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化以及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行 普通股股本／繳足 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連服務外包基地發展有限公司*	中國／ 中國內地	人民幣 210,000,000元	—	95.2	物業開發
大連科技城發展有限公司*	中國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	控股投資
大連科技城泰楓開發有限公司*	中國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城常源開發有限公司*	中國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*	中國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立/註冊 及營業地點	已發行 普通股股本/繳足 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連科技城欣原開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣銳開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城泰銳開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城昌得開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連聖躍房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連聖安房地產開發有限公司®	中國/ 中國內地	人民幣 563,000,000元	—	100	物業開發
大連聖仁房地產開發有限公司®	中國/ 中國內地	人民幣 257,700,000元	—	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園恒瑞開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連軟件園恒榮開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立/註冊 及營業地點	已發行 普通股股本/繳足 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連億達信息諮詢有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連軟件園股份有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 660,000,000元	—	100	物業投資
大連億達建設工程有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 200,000,000元	—	100	施工
大連億達物業管理有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
大連億達園林綠化工程有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 20,000,000元	—	100	園林綠化
億達發展有限公司®	中國/ 中國內地	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連億達金城開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達管理諮詢有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
大連億達服務諮詢有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
四川億興置業發展有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
大連高基房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 561,000,000元	—	100	物業開發
大連聖北開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 120,000,000元	—	100	物業開發

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立/註冊 及營業地點	已發行 普通股股本/繳足 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連藍灣房地產有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 250,000,000元	—	100	物業開發
大連聖和房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
遼寧佳業地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發
大連軟景房地產開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 150,000,000元	—	100	物業開發
武漢軟件新城發展有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 400,000,000元	—	42 [△]	物業開發
大連軟件園安博開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 427,600,000元	—	100	物業開發
大連軟件園世通開發有限公司*	中國/ 中國內地	人民幣 550,000,000元	—	100	物業開發
均安集團有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

△ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

^ 本集團認為其儘管擁有少於50%武漢軟件新城的權益，但是其對武漢軟件新城擁有控制權。武漢軟件新城的合營股東確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團已對武漢軟件新城的相關活動持有控制權。

△ 於二零一六年本公司名稱由大連億達發展有限公司變更為億達發展有限公司。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

董事認為，上表載列之本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團的大部分資產淨值。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將導致資料過分冗長。

除均安集團有限公司及億達發展有限公司外，上述附屬公司並非經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及衍生金融工具則按公允值計算。除另有註明者外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有金額均調整至最接近之千元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司所直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力(即讓本集團現時能夠支配被投資公司相關活動的現有權利)而影響有關回報時，則本集團已控制該被投資公司。

當本公司並未直接或間接擁有被投資公司大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況，以評估其是否對被投資公司具有控制權，包括：

- (a) 與被投資公司之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權力；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止之時為止。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益的各個組成項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間進行的交易相關的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。如附屬公司擁有權權益出現變動，但未有喪失控制權，則入賬列作權益交易。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公允值、(ii)所保留任何投資之公允值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔組成項目，以倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準，按適用情況重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本)

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)、香港財務報告準則第11號(修訂本)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)、香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)及二零一二年至二零一四年週期之年度改進之若干修訂外，與編製本集團財務報表並不相關，修訂本的性質及影響披露如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目滙總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期未對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收益反映經營業務(其中資產是一部份)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收益法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將提前應用。由於本集團仍未使用收益法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂採納後未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	澄清及計量以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一起應用的 香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告第15號客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露主動性 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損遞延所得稅資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 現並無釐定強制生效日期惟可予提早採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號(修訂本)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團正在評估該準則的影響。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五個步驟模式來處理來自客戶合約之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收益總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下的所有現行收益確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則的成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估香港財務報告準則第16號於採納後之影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表內作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號之修訂的頒佈乃旨在處理與按公允值計量的債務工具有關之未變現虧損確認遞延稅項資產，儘管彼等於其他方面亦有更廣泛應用。該等修訂釐清，當評估應課稅溢利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅溢利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引並解釋了應課稅溢利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其產生重大影響的實體。重大影響力為可參與被投資者的財務及營運政策決定的權利但並非對該等政策施加控制或共同控制。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

合營公司指一種共同安排，據此，共同控制安排之訂約方對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於綜合財務狀況表內之聯營公司及合營公司投資為按權益會計法計算之本集團所佔資產淨值，如有減值虧損則從中減除。

本集團應佔聯營公司或合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營公司的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽已計入作本集團於聯營公司或合營公司投資的一部份。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團對被收購方前擁有人所承擔的負債，以及本集團為換取被收購方控制權所發行股之總和。對於各項業務合併，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控制權的股本權益一切其他組成部分按公允值計量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘企業合併分階段進行，先前持有的被收購方股權應按收購日期的公允值重新計量，而任何產生之所得收益或虧損應於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，而於損益確認。歸類為權益的或然代價，則毋須重新計量，且往後結算於權益列賬。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公允價值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業及金融工具(如衍生工具)。同時，以攤銷成本計量的金融工具(包括向合營公司及聯營公司授出的貸款及計息銀行貸款及其他借款)的公允值披露於附註46。公允值為計量日期市場參與者進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於以下市場進行的假設：於資產或負債的主要市場；或倘不存在主要市場，則於資產或負債的最有利市場。主要或最有利市場須位於本集團可到達的位置。資產或負債的公允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一名將資產發揮其最高及最佳用途的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方法，而其有足夠數據計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

基於重大影響整體公允值計量的最低等級輸入數據，於財務報告中以公允值計量或披露的所有資產及負債按公允值等級分類：

- 級別1—相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 級別2—採用對公允值計量有重大影響的直接或間接可觀察最低等級輸入數據的估值技術
- 級別3—採用對公允值計量有重大影響的不可觀察最低等級輸入數據的估值技術

就經常於財務報表中確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類(基於對整體公允值計量有重大影響的最低等級輸入數據)釐定該等金融工具之等級是否已出現轉換。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為本集團的關聯方：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該人士為適用以下任何情形的實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員；
- (ii) 某實體為另一實體的聯繫人或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 某實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯繫人；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團關聯的任何實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體(或其母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 該企業或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試(存貨、建設合同資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出，如維修及保養等，一般於產生期間從損益表中扣除。倘符合確認標準，重大檢查的支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘若物業、廠房及設備的主要部分須不時更換，本集團會將有關部分確認為具有特定使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊使用直線法按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其殘值。就此採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同的可使用年期，該項目的成本依照合理基準分配予各部分，而每部分分開折舊。殘值、可使用年期及折舊方法會至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產年度在損益表中確認的任何出售或報廢盈虧為相關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃，均視作經營租賃。倘本集團為出租方，則按經營租賃出租的資產計入非流動資產，經營租賃下應收的租金按租約年期以直線法於損益表中確認為收益。倘本集團為承租方，則經營租賃下應付的租金(扣除出租方給予的任何優惠)按租約年期以直線法自損益表扣除。

根據經營租約預付的土地租賃付款初步按成本入賬，其後以直線法於租期內確認。

倘租賃付款不能可靠地在土地及樓宇部份之間進行分配，則整項租賃付款視為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指本集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及發展期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營週期者除外。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初始確認時按適用情況歸類為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融投資，或作為指定為現時有效對沖的對沖工具的衍生工具(視情況而定)。金融資產初始確認時按公允值加收購金融資產產生的交易成本計量，惟按公允值計入損益的金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)予以確認。一般買賣乃指須於按照一般市場規定或慣例訂立的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產根據其分類於其後計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可釐定付款額及於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，有關資產其後按攤銷成本以實際利率法減任何減值撥備計量。攤銷成本的計算乃計及任何收購折讓或溢價及包括為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。因減值產生的虧損於損益表中於貸款的融資成本及於應收款項的其他開支確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為已上市及非上市股本投資的非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資為既非列為持作買賣，亦非指定按公允值計入損益的股本投資。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公允值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至投資已取消確認，屆時累計收益或虧損於損益表中於其他收入確認；或直至投資已釐定為減值，屆時累計收益或虧損將自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他開支。持有可供出售金融投資時所得的股息呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資的公允值因(a)該項投資的合理公允值估計的變動幅度重大或(b)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公允值上而無法可靠地計量，該等投資會以成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

本集團評估在近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬恰當。當在罕有情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產時，倘管理層有能力且有意於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能會選擇將該等金融資產重新分類。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，於重新分類日期的公允值賬面值變成其新攤銷成本，而任何之前已在股本權益中確認的關於資產的盈利或虧損會採用實際利率按投資餘下年期在損益中攤銷。新攤銷成本與到期金額間的任何差額亦會使用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已減值，則在股本權益中列賬的金額會重新分類至損益表。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在減值客觀跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

可供出售金融投資

本集團於各報告期末評估可供出售金融投資是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

倘按成本計量的可供出售資產發生減值，包括金融資產賬面值與估計未來現金流量的現值的差額並按類似金融資產現時市場回報率貼現的款項於損益表確認。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時須作出判斷。於作出有關判斷時，本集團評估(其中包括)投資的公允值低於其成本的時期或幅度。「大幅」須按投資的原始成本進行評估，而「長期」則須按公允值低於其原始成本的期間評估。倘出現減值跡象，則累計損失(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售股本工具的減值虧損並非透過損益表撥回，其公允值於減值後回升的部分會直接於其他全面收益中確認。

釐定「大幅」或「長期」時須作出判斷。於作出有關判斷時，本集團評估(其中包括)投資的公允值低於其成本的時期或幅度。

按攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，本集團首先單獨評估個別重大金融資產是否出現客觀減值跡象，或合併評估非個別重大金融資產。倘本集團認定已單獨進行減值評估的金融資產(無論重大與否)並無客觀減值跡象，則該項資產會歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內並合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值虧損的資產，不會納入合併減值評估。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘貸款利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為現行實際利率。

該資產的賬面值乃透過使用撥備賬扣減，而虧損於損益表確認。利息收入繼續按經扣減後的賬面值採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。貸款及應收款項連同任何相關撥備預期於日後無法收回及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時撤銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少過往已確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷金額，收回金額將計入損益表中的其他開支。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)在下列情況下將被取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「轉付」安排，在沒有嚴重推遲的情況下，已對第三方承擔全數支付已收現金流量的責任；且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其從資產取得現金流量的權利或已簽訂轉付安排，其評估有否保留資產擁有權的風險及回報及相關程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，資產乃按本集團於資產的持續參與程度確認。在此情況下，本集團亦確認一項關連債務。被轉讓資產及相關債務乃基於反映本集團已保留的權利及義務計量。

以被轉讓資產擔保方式之持續參與按資產的原賬面值與本集團可能須償還的代價上限金額之間的較低者進行計量。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債或貸款及借款或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款。

其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息銀行貸款及其他借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借款(續)

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。衍生金融工具的其他詳情於附註33披露。

財務擔保合同

本集團作出的財務擔保合同即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同按其公允值初步確認為負債(就簽發擔保直接應佔的交易成本進行調整)。於初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告期末清償現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

金融工具的抵銷

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須於要求時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等價物(續)

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭和銀行現金(包括定期存款及性質類似現金的資產)。

撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外(即於其他全面收益或直接於權益中)確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額基於報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)計算，並考慮本集團業務經營所在國家的現行稅法詮釋與慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間為可控制，且該等暫時差額不大可能於可見將來撥回。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉確認。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產因初次確認一項並非業務合併的交易中的資產或負債產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來可能撥回，且應課稅利潤將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部份將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅溢利以實現所有或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已生效或實際上已生效的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入會於經濟利益將流入本集團及收入能可靠計量時，按以下基準確認：

- (a) 銷售已竣工物業的收入，於物業擁有權的大部分風險及回報轉移至買家，惟本集團並不保留通常與擁有權有關的管理權或已竣工物業的實際控制權，即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買家，且可合理確定相關應收賬款的可收回性時確認；
- (b) 使用竣工百分比基準的工程合約的收入，如下文會計政策「工程合約」所詳述；
- (c) 提供物業管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (d) 提供商務園運營管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (e) 租金收入乃按租賃年期之時間比例確認；
- (f) 利息收入按將金融工具預期年期或較短期間(如適用)準確貼現至金融資產賬面淨值的利率使用實際利率法以應計基準入賬；及
- (g) 股息收入乃於股東收取款項的權利成立時確認。

政府補貼

倘可合理肯定能收到補貼且將遵守所有附帶條件，政府補貼會按公允值確認。如補貼與開支項目有關，則會有系統地確認為補貼所補償的成本支銷期間的收入。

倘補貼與資產有關，則其公允值會計入其他應付款項，並按有關資產的預計可使用年限以每年等額分期款項撥入損益表或自該款項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式計入損益表。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於損益表扣除。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。借貸成本包括利息以及實體借入資金所產生的其他相關成本。

工程合約

合約收入包括經協定的合約金額及修訂合約、申索及優惠的相應調整金額。產生的合約成本包括直接材料、合約分包成本、直接人工及按一定比例分攤的變動及固定工程費用。

固定價格工程合約的收入乃按完工百分比方法確認，並參考至今已施工工程的經核定價值計量。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，將就此計提撥備。倘迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損超過進度賬單款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度賬單款項超過迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損，則有關結餘被視作應付客戶的合約工程款項。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

外幣

該等財務報表以人民幣呈列。人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。董事認為，由於本集團主要於中國經營業務，故使用人民幣作為呈列本集團的業績及財務狀況的呈列貨幣更為妥當。本集團內的實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報表所列項目均以所定功能貨幣計量。本集團各實體入賬的外幣交易初步按交易日的有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的所有差額於損益表確認。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公允值列賬、以外幣計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收益或虧損(按公允值計量)按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即於其他全面收益或損益中確認之項目的公允值收益或虧損的滙兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的通行匯率換算為人民幣，其損益表則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並於滙兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益組成部分會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。海外附屬公司整年經常產生的現金流量按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時需要管理層作出會影響收入、開支、資產和負債的報告金額以及各自的相關披露事項及或然負債披露的判斷、估計和假設。然而，有關該等假設和估計的不確定性可能導致須就未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，管理層已作出以下對財務報表中已確認金額構成最重大影響的判斷(估計涉及者除外)：

經營租賃承諾 — 本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合簽訂商業物業租約。本集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，本集團保留了透過經營租賃出租的該等物業的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業和自用物業的劃分

本集團決定物業是否屬於投資物業，並已制定判斷標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為該兩個目的而持有的物業。因此，本集團在考慮一項物業會否產生現金流時，很大程度上不會考慮本集團持有的其他資產。

有些物業的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或按融資租賃分開出租，則本集團對該等部分分開進行會計處理。倘該等部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業才是投資物業。

本集團對個別物業作出判斷，以決定配套服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

投資物業和持作出售物業的劃分

本集團發展持作出售的物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。管理層會作出判斷以決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建設期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關開發中物業會作為計入流動資產的開發中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為計入非流動資產的在建投資物業入賬。於物業建設竣工後，持作出售的物業會轉撥至持出銷售用途的竣工物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在各報告期末，在建及已竣工投資物業均須進行重估。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

有關投資物業的遞延稅項

就計量以公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的該等物業乃以通過時間的推移而非通過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定本集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號所得稅所載的使用公允值模型計量投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

本集團持有少數股份權益的合併實體

儘管本集團持有武漢軟件新城低於50%的權益，但武漢軟件新城的合營股東確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定，因此，本集團認為對武漢軟件新城行使控制權。故武漢軟件新城被視為本集團的附屬公司入賬。

購買價分配

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與合營夥伴訂立股權轉讓協議，內容有關收購合營公司大連安博及大連世通各49%股權。購買價分配至重大公允值調整的項目(如物業)涉及重大管理層判斷及估計。因重新計量先前持有股權而產生之收益人民幣206,553,000元及收購議價收益合共人民幣330,140,000元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中確認。更多詳情載於財務報表附註38。

估計不明朗因素

於報告期末有關未來及其他估計的不明朗因素的其他主要來源且具有相當風險導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

開發中物業、持作銷售用途的竣工物業及持作開發以供銷售的土地減值評估

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。持作開發以供銷售的土地初始按成本減任何減值虧損及不作折舊呈列。本集團已聘請一名外部估值師對本集團於二零一六年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值及本集團於二零一六年十二月三十一日持作銷售用途的竣工物業是否有任何減值。於二零一六年十二月三十一日，開發中物業、持作銷售用途的竣工物業及持作開發以供銷售的土地之賬面值分別為人民幣6,919,490,000元(二零一五年：人民幣5,049,279,000元)、人民幣3,784,559,000元(二零一五年：3,496,672,000元)及人民幣1,337,624,000元(二零一五年：人民幣946,563,000元)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

衍生金融工具的公允值

由於本集團的衍生金融工具並沒有在活躍市場買賣，該公允值乃由管理層根據獨立專業評估師按二項式模式進行的估值而釐定。該估值需要本集團就派息率、資產淨值波幅、期權年期、無風險利率及可比公司的股價波幅率作出估計，因此，估值會受到不確定因素影響。於二零一六年十二月三十一日，衍生金融工具的公允值為人民幣491,403,000元(二零一五年：人民幣399,521,000元)。更多詳情載於財務報表附註33。

應收賬款及其他應收款項減值

本集團應收賬款及其他應收款項(除其他主要土地開發之應收款項)的減值撥備乃基於可收回性評估及賬目賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括各債務人現時信譽及過往收款記錄。倘債務人的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，或須作出額外撥備。於二零一六年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的賬面值分別為人民幣814,411,000元(二零一五年：人民幣597,033,000元)及人民幣700,980,000元(二零一五年：人民幣1,105,367,000元)。更多詳情載於財務報表附註24及25。

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

本集團與當地政府機構訂立若干合作協議，據此，本集團就若干土地之一級土地開發向政府機構提供資金。管理層估計預期償還時間表及金額以及考慮應收款項的折現影響。本集團一級土地開發其他應收款項的減值撥備乃基於可回收性評估及賬目賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括地方政府機構現時信譽度及過往收款記錄。倘地方政府機構的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，可能須作出額外撥備。於二零一六年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣2,183,015,000元(二零一五年：人民幣2,377,995,000元)。更多詳情載於財務報表附註25。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下六個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部之利潤／虧損評估，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤／虧損計量一致，惟該計量並不包括利息收入及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、應收關聯方款項、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

年內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 运营管理	施工、裝潢 及園林綠化	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	5,775,654	382,497	52,748	460,400	333,249	—	7,004,548
分部業績	1,066,098	506,235	(31,710)	9,669	49,230	(108,379)	1,491,143
對賬：							
利息收入							55,102
股息收入及未分配收益							1,171
公司及其他未分配開支							(238,318)
融資成本							(278,346)
除稅前利潤							1,030,752
所得稅開支							(456,599)
年度利潤							574,153
分部資產	35,024,089	14,092,631	95,257	4,426,111	306,038	6,497,739	60,441,865
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(27,718,632)
公司及其他未分配資產							3,236,269
資產總額							35,959,502
分部負債	23,860,398	2,332,206	160,589	2,809,175	132,574	5,936,406	35,231,348
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(27,718,632)
公司及其他未分配負債							18,300,257
負債總額							25,812,973
其他分部資料：							
折舊及攤銷	14,234	1,889	240	982	153	1,042	18,540
資本開支*	5,181	114,491	2,592	4,742	3,052	302	130,360
投資物業的公允值收益	—	201,219	—	—	—	—	201,219
應佔合營公司利潤及虧損	(57,630)	77,670	(850)	(3,681)	(43)	—	15,466
應佔聯營公司虧損	(96,142)	—	—	—	—	—	(96,142)
於合營公司的投資	987,122	645,414	170	34,054	2,457	—	1,669,217
於聯營公司的投資	479,425	—	—	—	—	—	479,425

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	6,275,428	361,412	25,482	533,800	277,078	—	7,473,200
分部業績	1,188,199	476,858	(12,378)	38,864	38,172	(26,657)	1,703,058
對賬：							
利息收入							59,402
股息收入及未分配收益							5,511
公司及其他未分配開支							(15,344)
融資成本							(311,004)
除稅前利潤							1,441,623
所得稅開支							(620,155)
年度利潤							821,468
分部資產	31,963,174	12,089,074	11,382	7,192,115	305,564	3,920,239	55,481,548
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(24,511,019)
公司及其他未分配資產							3,547,659
資產總額							34,518,188
分部負債	20,585,706	1,747,675	27,555	2,804,094	144,089	5,189,890	30,499,009
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(24,511,019)
公司及其他未分配負債							19,121,712
負債總額							25,109,702
其他分部資料：							
折舊及攤銷	18,829	1,688	8	1,155	365	1,029	23,074
資本開支*	2,260	110,519	91	1,883	485	1,554	116,792
投資物業的公允價值收益	—	215,066	—	—	—	—	215,066
應佔合營公司利潤及虧損	(13,853)	70,654	—	6,174	—	—	62,975
應佔聯營公司虧損	(99,152)	—	—	—	—	—	(99,152)
於合營公司的投資	1,517,971	775,655	—	37,735	—	—	2,331,361
於聯營公司的投資	639,310	—	—	—	—	—	639,310

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入；已收及應收物業管理收入；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(均扣除營業稅，增值稅及附加稅項)。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入			
銷售物業		5,775,654	6,275,428
租金收入		382,497	361,412
商務園運營管理服務收入		52,748	25,482
施工、裝潢及園林綠化收入		460,400	533,800
物業管理收入		333,249	277,078
		7,004,548	7,473,200
其他收入及收益			
利息收入		55,102	59,402
股息收入		1,171	5,511
政府補助	(a)	16,676	27,937
因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權日及收購日之 公允值而產生之收益	38	252,973	—
議價購買收益	38	330,140	—
其他		4,129	41,883
		660,191	134,733

附註：

- (a) 本集團主要就本集團康樂設施之營運獲得中國內地政府機構的政府補貼。政府補貼已於綜合損益表內確認，以截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生之經營開支為限。該等補貼並無未履行條件或或然事項。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本		4,697,335	4,621,946
提供服務成本		656,217	680,405
折舊	13	15,316	22,559
無形資產攤銷*	16	3,224	515
出售物業、廠房及設備項目的虧損		7,772	4,293
出售投資物業所得收益***		2,321	—
應收賬款減值**	24	19,270	—
衍生金融工具公允值虧損**		238,318	15,344
核數師酬金		4,780	4,019
經營租賃最低租賃付款		16,387	6,600
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		211,755	213,165
退休金計劃供款		39,144	39,832
		250,899	252,997
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		106,531	98,209
滙兌差額，淨額**/#		48,419	(24,600)

* 計入綜合損益表內的「行政開支」。

** 計入綜合損益表內的「其他開支」。

*** 計入綜合損益表「其他收入及收益」。

上年度的滙兌差額，淨額計入綜合損益表「其他收入及收益」。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	1,167,833	1,438,075
減：資本化利息	(889,487)	(1,127,071)
	278,346	311,004

8. 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例披露第二部分之董事及主要行政人員年內酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
袍金	900	900
其他薪金：		
薪金、津貼及實物福利	5,787	5,894
酌情花紅	16,161	15,900
退休金計劃供款	396	415
	22,344	22,209
	23,244	23,109

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
孫蔭環先生 ^①	—	1,037	6,920	—	7,957
孫蔭峰先生 ^①	—	791	2,164	90	3,045
孫燕生先生 [*]	—	1,653	1,300	36	2,989
姜修文先生 [#]	—	1,177	1,806	90	3,073
高煒先生	—	596	2,199	90	2,885
問宏宇先生 ^①	—	533	1,772	90	2,395
張志超先生 [§]	—	—	—	—	—
陳東輝先生 [§]	—	—	—	—	—
馬蘭小姐 [§]	—	—	—	—	—
	—	5,787	16,161	396	22,344
非執行董事：					
孫燕生先生 [*]	—	—	—	—	—
陳超先生 ^{&}	—	—	—	—	—
趙曉東先生 ^{&}	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
葉毓池先生 [^]	300	—	—	—	300
葉偉明先生	300	—	—	—	300
郭少牧先生	300	—	—	—	300
王引平先生 [%]	—	—	—	—	—
韓根生先生 [%]	—	—	—	—	—
	900	—	—	—	900
	900	5,787	16,161	396	23,244

^① 於二零一六年十二月三十一日辭任執行董事。[#] 於二零一六年十二月三十一日獲委任為本公司行政總裁。[§] 於二零一六年十二月三十一日獲委任為執行董事。^{*} 於二零一六年十二月三十一日辭任行政總裁並獲重新委任為非執行董事。[&] 於二零一六年十二月三十一日獲委任為非執行董事。[^] 於二零一六年十二月三十一日辭任獨立非執行董事。[%] 於二零一六年十二月三十一日獲委任為獨立非執行董事。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
孫蔭環先生	—	1,116	6,920	—	8,036
孫蔭峰先生	—	850	2,164	83	3,097
孫燕生先生	—	1,706	1,300	83	3,089
姜修文先生	—	1,050	1,644	83	2,777
高煒先生	—	611	2,096	83	2,790
問宏宇先生	—	561	1,776	83	2,420
	—	5,894	15,900	415	22,209
獨立非執行董事：					
葉毓池先生	300	—	—	—	300
葉偉明先生	300	—	—	—	300
郭少牧先生	300	—	—	—	300
	900	—	—	—	900
	900	5,894	15,900	415	23,109

年內概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何報酬之安排。

9. 五位最高薪酬人士

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，本集團五位最高薪酬人士為本公司董事，其於有關年度的薪金詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅開支

由於年內香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備(二零一五年：16.5%)。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

年內所得稅支出的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期－香港		
年度開支	—	3,614
即期－中國		
年度企業所得稅開支	297,631	286,785
土地增值稅(附註31)	191,072	257,285
過往年度中國土地增值稅的超額撥備*	(38,099)	—
	450,604	547,684
遞延(附註32)：		
本年度	(3,530)	72,471
撥回就於過往年度超額撥備的土地增值稅的遞延稅項資產	9,525	—
	5,995	72,471
年度稅務開支總額	456,599	620,155

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向中國當地稅務局提交並與其協定已竣工並於過往年度出售的若干物業開發項目的土地增值稅的計算方法。當地稅務局的評估導致本集團去年的綜合損益表撥回及確認就相關物業開發項目的土地增值稅的超額撥備人民幣38,099,000元。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

使用本公司大部份附屬公司所在註冊地之司法權區之法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及於年內的適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一六年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	1,030,752		1,441,623	
按法定所得稅率	257,688	25.0	360,406	25.0
動用往期的稅項虧損	(4,615)	(0.4)	(55,058)	(3.8)
合營公司及聯營公司應佔的損益	20,169	2.0	10,024	0.7
毋須繳稅的收入	(170,010)	(16.5)	(1,378)	(0.1)
預扣稅按現行稅率對本集團中國附屬公司 可分配利潤的影響	77,300	7.5	—	—
不可扣稅開支	90,624	8.8	32,931	2.3
未確認的稅項虧損	70,713	6.8	80,266	5.6
撥回於過往年度超額撥備的土地增值稅	(38,099)	(3.7)	—	—
撥回於過往年度超額撥備的土地增值稅之 遞延稅項影響	9,525	0.9	—	—
土地增值稅	191,072	18.5	257,285	17.8
土地增值稅之稅項影響	(47,768)	(4.6)	(64,321)	(4.5)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	456,599	44.3	620,155	43.0

合營公司應佔稅項人民幣49,645,000元(二零一五年：應佔稅項抵免人民幣18,492,000元)乃於綜合損益表的「應佔合營公司利潤及虧損」列賬。

聯營公司應佔稅項抵免人民幣34,476,000元(二零一五年：人民幣28,038,000元)乃於綜合損益表的「應佔聯營公司利潤及虧損」列賬。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

11. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
擬派末期股息 — 每股普通股人民幣3.2分 (二零一五年：人民幣5.1分)	82,687	132,511

本年度擬派末期股息須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額的計算乃按母公司普通股權益持有人應佔年內利潤人民幣564,000,000元(二零一五年：人民幣821,263,000元)及該年度已發行普通股2,583,970,000股(二零一五年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日：					
成本	117,097	58,641	25,215	42,116	243,069
累計折舊	(52,370)	(39,333)	(18,867)	(33,308)	(143,878)
賬面淨值	64,727	19,308	6,348	8,808	99,191
於二零一六年一月一日，					
扣除累計折舊	64,727	19,308	6,348	8,808	99,191
添置	3,675	248	494	5,428	9,845
獲取控制/收購					
附屬公司(附註38)	1,629	—	1,139	878	3,646
年內計提折舊	(7,440)	(337)	(920)	(6,619)	(15,316)
撤銷/出售	(218)	(4,185)	(2,734)	(654)	(7,791)
匯率調整	—	—	—	19	19
於二零一六年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	62,373	15,034	4,327	7,860	89,594
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	126,974	50,007	23,833	47,440	248,254
累計折舊	(64,601)	(34,973)	(19,506)	(39,580)	(158,660)
賬面淨值	62,373	15,034	4,327	7,860	89,594

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日					
於二零一五年一月一日：					
成本	118,870	61,397	26,324	42,263	248,854
累計折舊	(47,023)	(35,063)	(17,394)	(30,746)	(130,226)
賬面淨值	71,847	26,334	8,930	11,517	118,628
於二零一五年一月一日，					
扣除累計折舊	71,847	26,334	8,930	11,517	118,628
添置	—	1,633	2,651	3,131	7,415
年內計提折舊	(5,348)	(8,120)	(3,964)	(5,127)	(22,559)
撇銷/出售	(1,772)	(539)	(1,269)	(713)	(4,293)
於二零一五年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	64,727	19,308	6,348	8,808	99,191
於二零一五年十二月三十一日：					
成本	117,097	58,641	25,215	42,116	243,069
累計折舊	(52,370)	(39,333)	(18,867)	(33,308)	(143,878)
賬面淨值	64,727	19,308	6,348	8,808	99,191

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣56,134,000元(二零一五年：人民幣61,547,000元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

14. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	8,139,370	2,916,560	11,055,930
添置	7,790	101,133	108,923
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	510,218	(510,218)	—
轉撥自持作出售用途的竣工物業	106,381	—	106,381
公允值調整的收益淨額	201,941	13,125	215,066
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之賬面值	8,965,700	2,520,600	11,486,300
添置	52,605	58,409	111,014
出售	(3,500)	—	(3,500)
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	721,000	(721,000)	—
公允值調整的收益淨額	200,545	674	201,219
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	9,936,350	1,858,683	11,795,033

於二零一六年十二月三十一日，本集團價值為人民幣11,156,972,000元(二零一五年：人民幣11,405,362,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註41(a)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零一六年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,384,000,000元(二零一五年：人民幣1,292,000,000元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

按公允值計量的投資物業變動如下：

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	8,139,370	2,356,823	10,496,193
添置	7,790	101,093	108,883
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	510,218	(510,218)	—
轉撥自持作出售用途的竣工物業	106,381	—	106,381
公允值調整的收益淨額	201,941	13,125	215,066
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	8,965,700	1,960,823	10,926,523
添置	52,605	57,920	110,525
出售	(3,500)	—	(3,500)
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	721,000	(721,000)	—
公允值調整的收益淨額	200,545	674	201,219
於二零一六年十二月三十一日	9,936,350	1,298,417	11,234,767

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的已竣工投資物業的未變現收益為人民幣200,545,000元(二零一五年：人民幣201,941,000元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的在建投資物業的未變現收益為人民幣674,000元(二零一五年：人民幣13,125,000元)。

截至二零一六年十二月三十一日，計入綜合財務狀況表的按成本計量的投資物業為人民幣560,266,000元(二零一五年：人民幣559,777,000元)。

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)		
			二零一六年	二零一五年	
已竣工	收益法(上文所述)				
商舖		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	513-2,056	409-2,004	
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	564-879	565-873	
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	3,564-5,012	3,564-5,012	
商舖		資本化比率	5%-6%	5%-6%	
辦公室		資本化比率	4.5%-5%	4.5%-5%	
停車場		資本化比率	3.5%-4%	3.5%-4%	
在建		餘值法(上文所述)			
辦公室			每平方米估計每年租金價值(人民幣)	699-727	665-749
停車場	每個車位估計每年租金價值(人民幣)		4,198-4,288	3,564-4,243	
商舖	資本化比率		5%	5%	
辦公室	資本化比率		5%	5%	
停車場	資本化比率		3.5%	3.5%-4%	
商舖、辦公室和停車場	開發利潤		2%-7%	1%-8%	

每平方米或每個車位估計每年租金大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加/(減少)。資本化比率大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少/(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

15. 持作開發以供銷售的土地

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初賬面值	946,563	1,109,806
獲得控制/收購附屬公司(附註38)	549,918	—
轉撥自收購土地的預付款項	—	216,057
轉撥至開發中物業	(158,857)	(379,300)
年末賬面值	1,337,624	946,563
流動部分	(607,203)	(131,047)
非流動部分	730,421	815,516

於二零一六年十二月三十一日，本集團價值為人民幣840,726,000元(二零一五年：人民幣946,563,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註30)。

16. 無形資產

	軟件授權 人民幣千元
於二零一五年一月一日	10,906
年內添置	454
年內攤銷	(515)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	10,845
年內添置	9,501
獲得控制/收購附屬公司(附註38)	55
年內攤銷	(3,224)
於二零一六年一月一日	17,177

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

17. 於合營公司的投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,669,217	2,331,361

本集團之其他應付合營公司結餘披露於財務報表附註29。

該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊及 繳足股本	註冊/ 營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
大連安博*	人民幣 427,600,000元	中國/ 中國內地	—	51	物業開發
大連世通* ⁸	人民幣 550,000,000元	中國/ 中國內地	—	51	物業開發
大連軟件園騰飛發展有限公司 ^{@@}	52,700,000 美元	中國/ 中國內地	50	50	物業投資
武漢軟件新城發展有限公司* ^{@%}	人民幣 400,000,000元	中國/ 中國內地	—	42	物業投資
大連億達德基裝飾工程 有限公司* ^{@@}	人民幣 10,800,000元	中國/ 中國內地	50	50	內部裝潢
大連億澤房地產開 發有限公司 ^{@@}	人民幣 314,770,000元	中國/ 中國內地	52.57	52.57	物業開發
大連億鴻房地產開 發有限公司 ^{@@}	人民幣 347,200,000元	中國/ 中國內地	52.57	52.57	物業開發

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

17. 於合營公司的投資(續)

該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下:(續)

公司名稱	註冊及 繳足股本	註冊/ 營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
大連青雲天下房地產開發有限公司 ^{*@@^}	人民幣 2,963,280,000元	中國/ 中國內地	25	25	物業開發
松下億達裝飾工程有限公司*	人民幣 50,000,000元	中國/ 中國內地	49	49	裝飾
深圳市深龍億達科技園發展有限公司 ^{*@}	人民幣 5,000,000元	中國/ 中國內地	55	55	商務園投資 及管理
大連青雲天下物業服務有限公司 [@]	人民幣 5,000,000元	中國/ 中國內地	50	—	物業管理
成都億達創智園區運營管理有限公司 [@]	人民幣 2,000,000元	中國/ 中國內地	51	—	商務園投資 及管理
鷹健有限公司(「鷹健」)*	200美元	英屬維爾京 群島	35	35	無業務

* 並非經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

@ 根據中國法律登記為境內有限公司。

@@ 根據中國法律登記為中外合營公司。

& 大連安博及大連世通於二零一五年十二月三十一日被視為本公司之合營公司並根據中國法律登記為中外合營公司，使用權益法入賬，直至本集團於本年度收購其餘下全部權益為止。大連安博及大連世通自此成為本集團全資附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，本集團於大連安博及大連世通之權益為100%，且大連安博及大連世通根據中國法律登記為境內有限公司。

% 武漢軟件新城發展有限公司於二零一五年十二月三十一日被視為本集團之合營公司，使用權益法入賬，直至本集團於本年度獲得武漢軟件新城發展有限公司之控制權為止。武漢軟件新城發展有限公司自此成為本集團之附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，本集團於武漢軟件新城發展有限公司之權益為42%。

^ 重要合營公司

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

17. 於合營公司的投資(續)

本集團重要合營公司之財務資料概要載列如下，其乃根據香港財務報告準則所編製的合營公司財務報表所示金額。

大連青雲天下房地產開發有限公司(被視作本集團的重要合營公司)與其他合營公司合作夥伴於中國內地共同開發一項物業發展項目並使用權益法入賬。

大連青雲天下房地產開發有限公司：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	3,122,598	2,945,452
非流動資產	5,240	1,637
流動負債	(318,681)	(28,145)
非流動負債	—	(79,703)
	2,809,157	2,839,241

上述資產及負債金額包括下列各項：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	13,464	361
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項及應計費用)	—	(2,000)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項及應計費用)	—	(79,703)
收入	—	—
銷售成本及營運開支	(30,085)	(9,169)
除稅前虧損	(30,085)	(9,169)
所得稅開支	—	—
年內虧損及年內全面虧損總額	(30,085)	(9,169)
上述年內虧損包括下列各項：		
折舊及攤銷	(536)	(156)
利息收入	324	3,469
利息開支	(18)	(206)

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

17. 於合營公司的投資(續)

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	2,809,157	2,839,241
本集團實際權益	25%	25%
本集團於合營公司權益的賬面值	702,289	709,810

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團分佔利潤	22,987	65,267
本集團分佔全面收益	22,987	65,267

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	966,928	1,621,551

於報告期末，合營公司承擔的或然負債如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
就提供予合營公司物業的若干買家的按揭貸款而作出的擔保	72,714	79,178

於獲得合營者同意前，合營公司不得分派其利潤。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

18. 於聯營公司投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨值	452,290	538,222
向聯營公司授出的貸款	27,135	101,088
	479,425	639,310

向聯營公司授出的貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

聯營公司(為未上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	註冊及 繳足股本	註冊/ 營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
富岸集團有限公司(「富岸集團」)*	780美元	英屬維爾京 群島/ 中國內地	10.26	10.26	投資控股
大連德蘭軟件發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國/ 中國內地	30.00	30.00	物業開發
大連嘉道科技發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國/ 中國內地	30.00	30.00	物業開發
大連乾通科技發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國/ 中國內地	30.00	30.00	物業開發
大連瑞聖軟件發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國/ 中國內地	30.00	30.00	物業開發
湖南金科億達產業發展有限公司*	人民幣 100,000,000元	中國/中國 內地	10.00	10.00	商務園投資 及管理
重慶金科科健置業有限公司*	人民幣 50,000,000元	中國/中國 內地	10.00	—	物業管理
佳際投資有限公司*	10,000港元	香港/中國 內地	21.22	21.22	投資控股

* 並非經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

18. 於聯營公司投資(續)

本集團於年內概無任何主要聯營公司。下表列明個別而言屬不重大的本集團聯營公司之滙總財務資料。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團分佔虧損	(96,142)	(99,152)
本集團分佔全面虧損總額	(96,142)	(99,152)
本集團於聯營公司權益的總賬面值	452,290	538,222

19. 可供出售投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本計	24,540	24,540

上述投資包括指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利率的股權證券投資。

於報告期末，上述投資乃按成本列賬，原因為合理公允值估計的範圍頗大，故董事認為其公允值不能可靠計量。

20. 開發中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業： 在正常營運週期內列作流動資產	6,919,490	5,049,279
預期將於正常營運週期內落成及於以下時間收回的開發中物業：		
— 一年內	4,483,381	2,443,490
— 一年後	2,436,109	2,605,789
	6,919,490	5,049,279

於二零一六年十二月三十一日，本集團價值為人民幣4,452,927,000元(二零一五年：人民幣4,865,005,000元)的若干開發中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註30)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

21. 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

22. 承建合同

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收客戶合約款項總額	132,940	78,531
應付客戶合約款項總額	(518,183)	(510,819)
	(385,243)	(432,288)
迄今已產生之合約成本加已確認利潤減已確認虧損 減：進度賬單款項	4,833,732 (5,218,975)	4,770,828 (5,203,116)
	(385,243)	(432,288)

於二零一六年十二月三十一日，計入應收賬款的客戶持有的合約工程剩餘款項約為人民幣52,171,000元(二零一五年：人民幣27,450,000元)。

23. 存貨

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
建築材料	8,172	6,168

24. 應收賬款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款	833,681	597,033
減值	(19,270)	—
	814,411	597,033

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

24. 應收賬款(續)

應收賬款主要指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。本集團致力對其尚未收回應收賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的應收賬款與大量分散的客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸改善措施。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備後應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既未逾期亦無減值		
一年內	630,848	445,309
一至兩年	82,278	79,522
超過兩年	67,028	28,407
已逾期但無減值		
一至兩年	34,257	43,795
	814,411	597,033

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	—	—
已確認減值虧損(附註6)	19,270	—
年末	19,270	—

計入上述應收賬款減值撥備之款項為就單個已減值應收賬款人民幣19,270,000元(二零一五年：無)作出之撥備，於撥備前之賬面值為人民幣19,270,000元(二零一五年：無)。

單個已減值的應收賬款與有財政困難之客戶有關，預期應收款項無法收回。

既未逾期亦無減值的應收款項與大量近期無拖欠款項記錄的客戶有關。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

24. 應收賬款(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收一間由億達集團有限公司(一間由本公司前最終控股公司正宏管理有限公司(「正宏」)控制之公司)控制的關連公司款項人民幣24,386,000元(二零一五年：人民幣21,197,000元)，該等款項按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團的合營公司款項人民幣126,214,000元(二零一五年：人民幣221,278,000元)，該等款項按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團的聯營公司款項人民幣95,375,000元(二零一五年：人民幣54,590,000元)，該等款項按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預付款項	409,939	367,796
按金及其他應收款項	2,883,995	3,644,163
年末賬面值	3,293,934	4,011,959
流動部分	(2,679,039)	(3,433,081)
非流動部份	614,895	578,878

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠款項記錄的應收款項有關。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣47,074,000元(二零一五年：人民幣730,115,000元)，該等款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府的款項，金額為人民幣2,183,015,000元(二零一五年：人民幣2,377,995,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括應收一間合營公司的款項人民幣38,000,000元(二零一五年：人民幣38,000,000元)，該款項為無抵押、按年利率6.4%計息及須於二零一七年償還。本集團於二零一五年十二月三十一日的其他應收款項包括應收一間合營公司款項人民幣4,650,000元，該款項為無抵押及按年利率5.06%計息。結餘已於本年度結清。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

25. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣329,489,000元，該款項為無抵押、按年利率4.8%至5.2%計息及須於二零一七年償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣231,364,000元，該款項為無抵押、按年利率4.8%至6.2%計息。結餘已於本年度結清。

26. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,903,152	3,310,719
減：受限制現金(附註)	(1,047,113)	(2,252,154)
現金及現金等價物	1,856,039	1,058,565

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣2,894,424,000元(二零一五年：人民幣3,253,286,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- (a) 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零一六年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣770,389,000元(二零一五年：人民幣444,933,000元)。
- (b) 根據地方政府實施的相關建設安全法規，本集團的若干附屬公司須將若干金額存入指定銀行賬戶，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金。於二零一六年十二月三十一日，該等按金為人民幣21,724,000元(二零一五年：人民幣43,733,000元)。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團將人民幣255,000,000元(二零一五年：人民幣1,763,488,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註30)。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

27. 預收款項

本集團預收款項主要指於年內已收預售物業買家款項。

28. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內到期或按要求	1,922,538	1,511,580
一至兩年內到期	710,575	652,056
	2,633,113	2,163,636

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣72,755,000元(二零一五年：人民幣80,138,000元)，該等款項無抵押、免息及須於一至兩年內償還。

29. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應計費用	336,392	211,071
其他應付款項	1,237,737	840,540
年末賬面值	1,574,129	1,051,611
流動部分	(1,500,759)	(953,641)
非流動部分	73,370	97,970

於二零一六年十二月三十一日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣161,175,000元(二零一五年：人民幣351,236,000元)，該等款項為無抵押、免息且須於一年內償還。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

30. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	4.09－8.71	二零一七年	2,549,688	2.09－14.00	二零一六年	6,214,549
其他貸款－有抵押	1.20－12.00	二零一七年	1,487,900	6.15－12.00	二零一六年	1,833,800
其他貸款－無抵押	3.00－4.75	二零一七年	34,480	4.57－4.75	二零一六年	215,000
			4,072,068			8,263,349
非流動						
銀行貸款－有抵押	3.58－8.71	二零一八年一 二零二四年	4,574,800	3.58－9.00	二零一七年一 二零二四年	4,828,459
其他貸款－有抵押	1.20－12.00	二零一八年一 二零二五年	3,309,300	1.20－12.00	二零一七年一 二零二五年	2,153,200
其他貸款－無抵押	6.76－7.10	二零二零年一 二零二一年	3,054,607	6.76	二零二零年	986,028
			10,938,707			7,967,687
			15,010,775			16,231,036

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	2,549,688	6,214,549
第二年	730,610	2,511,269
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,509,736	1,686,640
五年後	1,334,454	630,550
	7,124,488	11,043,008
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	1,522,380	2,048,800
第二年	2,929,800	813,700
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,416,607	2,308,028
五年後	17,500	17,500
	7,886,287	5,188,028
	15,010,775	16,231,036

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

30. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

- (a) 本集團之其他貸款包括本集團附屬公司分別於二零一五年九月及二零一六年三月發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於二零二零年到期及本金總額為人民幣2,000,000,000元於二零二一年到期之公司債券(「公司債券」)。有關公司債券為無抵押、為期五年及分別按年利率6.0%及年利率6.5%計息。
- (b) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,452,927,000元(二零一五年：人民幣4,865,005,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣11,156,972,000元(二零一五年：人民幣11,405,362,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣840,726,000元(二零一五年：人民幣946,563,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣1,590,526,000元(二零一五年：人民幣2,597,759,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣56,134,000元(二零一五年：人民幣61,547,000元)的物業的抵押；
 - (vi) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣249,655,000元(二零一五年：人民幣249,655,000元)的收購土地預付款項的抵押；
 - (vii) 本集團的若干附屬公司於二零一六年十二月三十一日簽立的金額最高為人民幣8,952,188,000元(二零一五年：人民幣10,962,120,000元)的公司擔保；
 - (viii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
 - (ix) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣255,000,000元(二零一五年：人民幣1,763,488,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (x) 來自若干物業的物業管理費及租金收入
- (c) 除於二零一六年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣513,338,000元(二零一五年：人民幣509,488,000元)的若干其他借款外，本集團所有銀行借款及其他借款於二零一六年及二零一五年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他貸款包括來自合營公司的本金額分別為人民幣21,000,000元(二零一五年：人民幣21,000,000元)的其他貸款，該款項為無抵押、按年利息4.75%計息及按要求償還，以及人民幣13,480,000元(二零一五年：無)，該款項為無抵押、按年利息3%計息及按要求償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團的其他貸款包括來自合營公司的本金額為人民幣194,000,000元(二零一五年：無)的其他貸款，該款項為無抵押、按年利息5.3厘計息及於二零一六年償還。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

31. 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於二零一五年一月一日	367,577
年內於綜合損益表扣除(附註10)	257,285
年內付款	(217,102)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	407,760
年內於綜合損益表扣除(附註10)	191,072
過往年度的超額撥備(附註10)	(38,099)
年內付款	(161,670)
於二零一六年十二月三十一日	399,063

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累計稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

32. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延稅項資產	141,330	140,839
遞延稅項負債	(1,798,436)	(1,602,233)
	(1,657,106)	(1,461,394)

年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	集團內 公司間 交易的 未變現利潤 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	因獲得控制/ 收購附屬公司 獲得的公允價 值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	67,649	91,894	(1,548,466)	—	(1,388,923)
年內於綜合損益表(扣除)/計入 (附註10)	(28,750)	10,046	(53,767)	—	(72,471)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	38,899	101,940	(1,602,233)	—	(1,461,394)
年內於綜合損益表(扣除)/計入 (附註10)	(8,913)	(6,277)	(50,305)	59,500	(5,995)
獲得控制/收購附屬公司 (附註38)	—	—	—	(189,717)	(189,717)
於二零一六年十二月三十一日	29,986	95,663	(1,652,538)	(130,217)	(1,657,106)

本集團於二零一六年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣1,227,933,000元(二零一五年：人民幣963,541,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，本集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

32. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於自二零零七年十二月三十一日起獲得的盈利。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於二零一六年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣2,543,156,000元(二零一五年：人民幣4,020,130,000元)。

年內，由於該公司的最終控股公司的變化，若干本集團的中國附屬公司宣派股息總計人民幣1,348,000,000元予外國投資者的父母及支付預扣稅達人民幣77,300,000元。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

33. 衍生金融工具

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債		
流動		
認購及認沽權淨額	491,403	399,521

於二零一零年四月及二零一一年十一月，本集團向若干合營公司合作夥伴授出總計四份認沽權以出售彼等於本集團若干合營公司的權益，有關認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時按根據合營公司的經調整資產淨值釐定的期權價格行使。

於二零一三年十二月，本集團若干附屬公司與合營公司合作夥伴訂立補充協議並修訂其中兩項認沽權。此外，本集團向合營公司合作夥伴授出一項新認沽權，且於本集團支付一筆經協定款項後，合營公司合作夥伴授予本集團一份新認購權，可於初始投資日期後首54個月內隨時行使。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

33. 衍生金融工具(續)

新認購權及認沽權相互關連且互相抵銷，而淨結餘於綜合財務狀況表中入賬列作衍生負債且參考由獨立估值師使用二項式模式進行的估值按公允值列賬。

對認沽權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍/加權平均	
		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	14.26%–15.39%	17.27%–25.46%
	期權年期(年)	0.26–0.50	0.25–1.0
	無風險利率	2.44%–3.05%	2.19%–2.34%
	可比公司的股價波幅	23.07%–25.34%	28.10%–44.49%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險利率出現類似方向變動，但會導致派息率、期權年期及股票波幅出現反方向變動。

下表顯示本集團除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險利率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加/ (減少)	除稅前利潤 的合併淨影響 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日		
綜合因素	100	(3,307)
綜合因素	(100)	3,549
二零一五年十二月三十一日		
綜合因素	100	(1,833)
綜合因素	(100)	2,176

於二零一四年十一月及二零一五年六月，本集團於購股權獲行使期間接獲若干合營夥伴就行使若干認沽權發出的通知。根據已獲行使認沽權收購合營公司股權已於二零一六年十二月完成。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

33. 衍生金融工具(續)

二零一六年六月，本集團於購股權獲行使期間接獲若干合營夥伴就行使若干認沽權發出的通知。於批准本財務報表日，由於相關合營夥伴及本集團仍在落實有關安排及交易的若干條款，故根據已獲行使認沽權收購合營公司股權的事宜尚未完成。

34. 股本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	159,418	159,418

35. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「計劃」)，旨在鼓勵合資格參與者為本集團利益提升個人表現及效率，藉以吸引及留聘現時或將會為本集團長遠增長作出貢獻的該等合資格參與者或以其他方式與彼等維持持續的業務關係。計劃的合資格參與者包括董事(包括獨立非執行董事)、本集團行政人員或高級職員、本集團全職或兼職僱員及顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及董事全權認為將會或曾對本集團作出貢獻的有關其他人士。計劃自二零一四年六月一日起生效，除非另行註銷或修訂，否則自當日起維持有效十年。

根據計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨本公司首次公開發售完成後的本公司已發行股份總數的10%，即258,000,000股股份。因行使根據計劃授出但尚未行使之所有未行使購股權而可能予以發行的股份數目上限不應超過本公司不時已發行股份的30%。於任何十二個月期內，根據計劃內購股權可向每位合資格參與者發行的股份數目上限為於授出當日本公司已發行股份的1%。任何超出此1%上限的購股權的進一步授出，須於股東大會經股東批准。

向董事、本公司主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須預先經獨立非執行董事批准。此外，若任何向本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人授出的購股權，於任何十二個月期內超過本公司不時已發行股份的0.1%或其總值(按授出當日本公司股份價格計算)高於5,000,000港元，須於股東大會事先經股東批准。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

35. 購股權計劃(續)

購股權可於提呈購股權日期起計21天內，於承授人支付合共1港元的象徵式代價後接受。授出的購股權行使期由董事釐定，並於若干歸屬期後開始，且最遲於授出購股權日期起計十年之日屆滿。

購股權的行使價格乃由董事釐定，惟其不得低於下列較高者：(i)本公司股份在購股權授出當日的聯交所收市價；(ii)本公司股份在緊接購股權授出日期前五個交易日的平均聯交所收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無授予持有人可獲取股息或於股東大會上投票的權利。

截至該等財務報表獲批日期，概無自採納計劃以來授出任何購股權。

36. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於財務報表內的綜合權益變動表。

(a) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

(b) 合併儲備

合併儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。

(c) 以股份支付款項儲備

於二零一三年十一月二十七日，本公司按每股面值1.00美元向本集團若干僱員擁有的若干公司發行合共1,550股普通股，以換取現金180,100,000美元(相當於人民幣1,101,977,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，股份於發行日期的估計公允值與本集團若干僱員擁有的公司就股份支付的代價之間的差額為人民幣81,000,000元，入賬列作以股份支付款項。股份的公允值乃參考由外聘估值師使用市場方法釐定的本集團業務價值釐定。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

37. 部分擁有重大非控股權益的附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	二零一六年
非控股權益所持的股權百分比 武漢軟件新城	58%
	二零一六年 人民幣千元
分配予非控股權益的年內利潤 武漢軟件新城	15,945
非控股權益於報告日期的累計結餘 武漢軟件新城	267,876

下表說明了上述附屬公司的財務資料概要。所披露的為公司間對銷之前的金額：

	二零一六年 人民幣千元
收入	389,643
總費用	(357,478)
年內利潤	32,165
年內全面收益總額	32,165
流動資產	3,316,747
非流動資產	12,560
流動負債	(2,189,642)
非流動負債	(696,263)
經營活動產生的現金流量淨額	714,463
投資活動產生的現金流量淨額	79,544
融資活動產生的現金流量淨額	(778,091)
現金及現金等價物的淨增加值	15,916

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

38. 業務合併

於二零一六年六月，武漢軟件新城(本集團持有42%股權之合營公司)之合營夥伴確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團已對武漢軟件新城的相關活動持有控制權，故武漢軟件新城其後乃作為本集團附屬公司入賬。武漢軟件新城主要於中國武漢從事物業開發。

於二零一六年十二月，本集團從合營夥伴收購大連安博及大連世通49%股權。收購完成後，大連安博及大連世通成為本集團之全資附屬公司。大連安博及大連世通在中國大連從事物業開發。收購乃作為本集團擴大中國大連物業開發市場份額的戰略的一部分。收購大連安博及大連世通的購買代價為現金人民幣436,420,000元。本集團於二零一六年十二月三十一日尚未支付該應付代價。

武漢軟件新城、大連安博及大連世通於取得控制權/收購日期可識別的資產及負債之公允值如下：

	於收購時確認的公允值		
	武漢軟件新城 人民幣千元	大連安博及 大連世通 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,068	578	3,646
無形資產	55	—	55
在建物業	2,204,900	—	2,204,900
持作銷售用途的竣工物業	—	2,253,000	2,253,000
持作開發以供銷售的土地	549,918	—	549,918
應收賬款	5,232	—	5,232
預付款項、按金及其他應收款項	27,991	549,820	577,811
預付企業所得稅	2,585	689	3,274
預付土地增值稅	4,796	53,232	58,028
現金及現金等價物	996,206	47,756	1,043,962
應付賬款	(225,101)	(182,854)	(407,955)
其他應付款項及應計費用	(719,172)	(7,678)	(726,850)
預收款項	(537,474)	(1,128,539)	(1,666,013)
遞延稅項負債	(43,588)	(146,129)	(189,717)
計息銀行借貸	(1,765,554)	—	(1,765,554)
按公允值計量之可識別資產淨值總額	503,862	1,439,875	1,943,737

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

38. 業務合併(續)

	於收購時確認的公允值		
	武漢軟件新城 人民幣千元	大連安博及 大連世通 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量之可識別資產淨值總額	503,862	1,439,875	1,943,737
議價購買收益	—	(330,140)	(330,140)
因重新計量現有合營公司投資權益之公允值而產生之收益	(46,420)	(206,553)	(252,973)
非控股權益	(251,931)	—	(251,931)
	205,511	903,182	1,108,693
由以下各項償付：			
現有合營公司之投資權益重新分類至附屬公司之投資	205,511	527,783	733,294
計入其他應付賬款應付代價	—	436,420	436,420
已行使認沽權之賬面值	—	(146,436)	(146,436)
股東貸款的豁免	—	85,415	85,415
	205,511	903,182	1,108,693

取得對武漢軟件新城的控制權後重新計量合營公司原有權益於取得控制權日之公允值而產生之收益為人民幣46,420,000元，已計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

於收購大連安博及大連世通後，聯營企業原有權益重新計量至收購日期的收益人民幣206,553,000元計入綜合損益表的「其他收入及收益」內。

有關取得武漢軟件新城控制權及收購大連安博及大連世通的現金流量分析如下：

	大連安博及		
	武漢軟件新城 人民幣千元	大連世通 人民幣千元	合計 人民幣千元
受控制的現金及現金等價物及計入投資活動			
所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	996,206	47,756	1,043,962

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

38. 業務合併(續)

自取得武漢軟件新城控制權及收購大連安博及大連世通以來，武漢軟件新城、大連安博及大連世通分別為本集團貢獻收入人民幣389,643,000元及人民幣1,053,745,000元及貢獻利潤人民幣32,165,000元及人民幣148,435,000元，分別計入截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併溢利。

倘合併於年初落實，則本集團於年內之收入及利潤將分別為人民幣7,021,454,000元及人民幣586,155,000元。

39. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣516,050,000元(二零一五年：人民幣329,287,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就富岸集團的附屬公司對合營公司(由富岸集團與獨立第三方組成)及合營公司合作夥伴的付款責任提供金額不超過人民幣24,000,000元(二零一五年：人民幣37,776,000元)的擔保。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款提供人民幣569,222,000元(二零一五年：人民幣356,200,000元)的擔保。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就合營公司獲授的銀行貸款提供人民幣468,502,000元(二零一五年：人民幣1,478,000,000元)的擔保。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

39. 財務擔保(續)

於釐定是否就本集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以評核流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於財務報表確認任何價值。

40. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於財務報表附註30。

41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，租賃期議定為介乎一至十五年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	266,422	298,039
第二至五年內(包括首尾兩年)	499,407	596,418
五年後	43,720	100,061
	809,549	994,518

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

41. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎一至五年不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	13,469	14,474
第二至五年內(包括首尾兩年)	4,523	23,139
五年後	—	21,619
	17,992	59,232

42. 承擔

除上文附註41(b)詳述的經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	4,470,935	3,436,811
注資於一間聯營公司	234,300	—
	4,705,235	3,436,811

此外，本集團分佔合營企業自身股本承擔(並無載於上文)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國大陸建設中投資物業及開發中物業之資本開支	124,655	409,473

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

43. 主要非現金交易

- (a) 於二零一六年六月，武漢軟件新城(本集團持有42%股權之合營公司)之合營夥伴確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團對武漢軟件新城的相關活動行使控制權，因此，武漢軟件新城其後乃作為本集團附屬公司入賬。更多詳情載於財務報表附註38。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的一間附屬公司與兩個地方政府機關訂立三方安排，據此，本公司附屬公司應收一個政府機關的款項人民幣1,200百萬元以該附屬公司結欠另一個政府機關的應付款項人民幣1,200百萬元抵銷。根據三方安排，該附屬公司於應收款項人民幣1,200百萬元中無其他權利及權益，亦無應付款項人民幣1,200百萬元之責任。

44. 關聯方交易

- (a) 除於財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	181,975	297,658
支付予一間合營公司的服務費	(i)	36,354	93,005
來自聯營公司的服務費	(i)	129,326	104,961
支付予非控股股東的諮詢費	(iii)	20,000	—
來自正宏控制的公司的服務費	(i)	4,139	42,403
來自合營公司的租金收入	(ii)	5,684	10,109
來自正宏控制的公司的租金收入	(ii)	3,010	2,798
向正宏控制的一間公司支付的租金開支	(ii)	1,333	1,400
來自一間合營公司的諮詢費	(iii)	4,717	20,700
來自合營公司的利息收入	(iv)	2,290	2,432
支付予合營公司的利息開支	(iv)	1,040	5,522
來自聯營公司的利息收入	(iv)	32,920	27,987

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

44. 關聯方交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務以及合營公司向本集團提供的裝飾有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 諮詢費乃就向本集團提供或本集團提供的項目設計、實施及管理服務按根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率收取。
- (iv) 利息收入與本集團向合營公司及聯營公司作出的墊款有關。利息開支與合營公司借予本集團的貸款有關。利率由關聯方互相協定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事為本集團的主要管理人員，有關薪酬的詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

45. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

於二零一六年十二月三十一日

金融資產

	貨款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
向聯營公司授出的貸款(附註18)	27,135	—	27,135
可供出售投資(附註19)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註24)	814,411	—	814,411
按金及其他應收款項(附註25)	2,883,995	—	2,883,995
受限制現金(附註26)	1,047,113	—	1,047,113
現金及現金等價物(附註26)	1,856,039	—	1,856,039
	6,628,693	24,540	6,653,233

金融負債

	按公允值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
衍生金融工具(附註33)	491,403	—	491,403
應付賬款(附註28)	—	2,633,113	2,633,113
其他應付款項及應計費用(附註29)	—	1,271,458	1,271,458
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	—	15,010,775	15,010,775
	491,403	18,915,346	19,406,749

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

45. 按類別劃分的金融工具(續)

於二零一五年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
向聯營公司授出的貸款(附註18)	101,088	—	101,088
可供出售投資(附註19)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註24)	597,033	—	597,033
按金及其他應收款項(附註25)	3,644,163	—	3,644,163
受限制現金(附註26)	2,252,154	—	2,252,154
現金及現金等價物(附註26)	1,058,565	—	1,058,565
	7,653,003	24,540	7,677,543

金融負債

	按公允值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
衍生金融工具(附註33)	399,521	—	399,521
應付賬款(附註28)	—	2,163,636	2,163,636
其他應付款項及應計費用(附註29)	—	768,384	768,384
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	—	16,231,036	16,231,036
	399,521	19,163,056	19,562,577

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

46. 金融工具之公允值及公允值層級

本集團金融工具(賬面值與公允值合理相若者除外)賬面值及公允值如下:

於二零一六年十二月三十一日

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向聯營公司授出的貸款(附註18)	27,135	27,135
金融負債		
衍生金融工具(附註33)	491,403	491,403
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	15,010,775	15,010,775
	15,502,178	15,502,178

於二零一五年十二月三十一日

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向聯營公司授出的貸款(附註18)	101,088	101,088
金融負債		
衍生金融工具(附註33)	399,521	399,521
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	16,231,036	16,231,036
	16,630,557	16,630,557

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

46. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零一六年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註14)	—	—	11,234,767	11,234,767
按攤銷成本計量的資產：				
向聯營公司授出的貸款(附註18)	—	—	27,135	27,135
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註33)	—	—	491,403	491,403
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	—	—	15,010,775	15,010,775

於二零一五年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註14)	—	—	10,926,523	10,926,523
按攤銷成本計量的資產：				
向聯營公司授出的貸款(附註18)	—	—	101,088	101,088
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註33)	—	—	399,521	399,521
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	—	—	16,231,036	16,231,036

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

46. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

向聯營公司授出的貸款、其他應收賬款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值乃使用具有類似年期、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。本集團評估向聯營公司授出的貸款及其他應收賬款於報告期末的信貸風險並不重大。於各報告期末，本集團自身有關計息銀行貸款及其他借款的未履約風險被評估為並不重大。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於財務報表附註14及附註33披露。

年內並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出(二零一五年：無)。

本集團財務部門釐定投資物業和衍生金融工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

外部估值師參與投資物業等重大資產及衍生金融負債等重大負債的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

財務部門及本集團外部估值師將估值結果呈遞予本集團獨立核數師。估值結果包括估值所用主要假設的討論。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應付賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業及衍生金融工具公允值計量的敏感度分析分別於財務報表附註14及附註33中披露。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加/ (減少)	對除稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日		
人民幣	50	(22,427)
人民幣	(50)	22,427
二零一五年十二月三十一日		
人民幣	50	(29,867)
人民幣	(50)	29,867

外幣風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程式要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以港元計值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

在中國內地可降低本集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。迄今，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。然而，本集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零一六年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值/升值3%，本集團年內除稅前利潤將增加/減少人民幣14,259,000元(二零一五年：人民幣10,142,000元)及對本集團權益的其他部分不會產生重大影響。

信貸風險

根據集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面對壞賬準備不重大。本集團內沒有重大集中的信用風險。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註39)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款以及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及本集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零一六年十二月三十一日				總計 人民幣千元
	按要 求 或一年內 人民幣千元	第二 年 人民幣千元	三至五 年 人民幣千元	五年以 上 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	4,388,036	3,955,254	6,292,925	1,427,579	16,063,794
應付賬款(附註28)	1,922,538	710,575	—	—	2,633,113
其他應付款項及應計費用(附註29)	1,271,458	—	—	—	1,271,458
衍生金融工具(附註33)	506,391	—	—	—	506,391
	8,088,423	4,665,829	6,292,925	1,427,579	20,474,756
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	1,577,774	—	—	—	1,577,774

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	於二零一五年十二月三十一日				
	按要 求	第二 年	三至五 年	五年以 上	總計
	或一年 內				
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	8,840,691	3,596,264	4,294,089	692,809	17,423,853
應付賬款(附註28)	1,511,580	652,056	—	—	2,163,636
其他應付款項及應計費用(附註29)	768,384	—	—	—	768,384
衍生金融工具(附註33)	408,745	—	—	—	408,745
	11,529,400	4,248,320	4,294,089	692,809	20,764,618
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	2,201,263	—	—	—	2,201,263

資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內概無任何違反金融契諾的情況。年內管理資本的目標、政策或程式並無任何變動。

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	15,010,775	16,231,036
減：現金及現金等價物	(1,856,039)	(1,058,565)
減：受限制現金	(1,047,113)	(2,252,154)
債務淨額	12,107,623	12,920,317
權益總額	10,146,529	9,408,486
淨負債比率	119%	137%

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

48. 本公司之財務狀況表

有關本公司之財務狀況表於報告期末的資料如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—*	—*
流動資產		
其他應收款項	101,510	101,246
應收附屬公司款項	2,560,599	1,340,377
受限制現金	—	1,141,600
現金及現金等價物	3,181	57,371
流動資產總額	2,665,290	2,640,594
流動負債		
其他應付款及應計費用	108,095	5,281
應付附屬公司款項	268,309	225,784
計息銀行貸款	513,338	509,488
流動負債總額	889,742	740,553
流動資產淨額	1,775,548	1,900,041
資產淨額	1,775,548	1,900,041
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備(附註)	1,616,130	1,740,623
權益總額	1,775,548	1,900,041

* 少於人民幣1,000元

財務報表附註(續)

二零一六年十二月三十一日

48. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	以股份支付 款項儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於二零一五年一月一日	2,051,734	81,000	(81,074)	2,051,660
二零一四年末期股息	(341,084)	—	—	(341,084)
年內利潤及年內全面收益總額	—	—	30,047	30,047
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,710,650	81,000	(51,027)	1,740,623
二零一五年末期股息	(132,511)	—	—	(132,511)
年內利潤及年內全面收益總額	—	—	8,018	8,018
於二零一六年十二月三十一日	1,578,139	81,000	(43,009)	1,616,130

49. 批准財務報表

於二零一七年三月二十四日，財務報表經董事會批准及授權刊發。





商務園區運營專家
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarter In The People's Republic Of China ("PRC")
中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場4座
Block 4, Yida Plaza, 93 Northeast Road, Shahekou District,
Dalian, Liaoning Province, PRC

香港主要營業地點
Principal Place Of Business In Hong Kong
香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座12樓1215室
Suite 1215, Two Pacific Place, 88 Queensway,
Admiralty, Hong Kong

