

# 2016 年報



Logan Property Holdings Company Limited  
**龍光地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號 : 3380)



## 目錄

公司簡介	2
財務摘要	3
榮譽獎項	4
公司資料	8
公司管理架構	9
主席致辭	10
管理層討論與分析	16
董事及高級管理人員簡介	26
企業管治報告	30
董事會報告書	42
環境、社會及管治報告	60
獨立核數師報告	71
綜合損益表	80
綜合損益及其他全面收益表	81
綜合財務狀況表	82
綜合權益變動表	84
綜合現金流量表	86
綜合財務報表附註	88
五年財務摘要	200

## 公司簡介

龍光地產控股有限公司(「龍光地產」)是一家以住宅開發為主的一體化物業發展商，其發展核心區域位於粵港澳大灣區，產品主要針對首次置業人士及改善型置業人士的住宅物業項目。於二零一七年，集團位列中國大型物業發展商第29位(以綜合實力計)。此外，穆迪和惠譽相繼重申龍光地產「Ba3」和「BB-」評級，展望為穩定。龍光地產乃摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型企業指數的成份股以及恒生綜合大型股／中型股指數成份股，並成為深港通和滬港通合資格可投資港股。

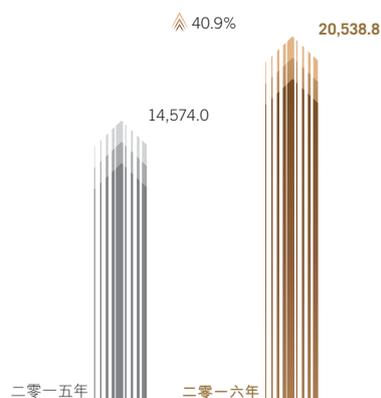


## 財務摘要

損益表摘要 (人民幣百萬元)	截至12月31日		
	2016年	2015年	變動
收入	<b>20,539</b>	14,574	40.9%
毛利	<b>6,560</b>	4,430	48.1%
毛利率(%)	<b>31.9%</b>	30.4%	1.5個百分點
核心利潤	<b>3,107</b>	1,974	57.4%
核心利潤率(%)	<b>15.1%</b>	13.5%	1.6個百分點
淨利潤	<b>5,200</b>	2,688	93.5%
本公司權益股東應佔溢利	<b>4,488</b>	2,649	69.4%
每股盈利			
— 基本(港仙)	<b>90.62</b>	62.56	44.9%
— 攤薄(港仙)	<b>90.35</b>	62.45	44.7%
每股股息(港仙)	<b>25</b>	14	78.6%
— 每股末期股息(港仙)	<b>22</b>	14	57.1%
— 每股特別股息(港仙)	<b>3</b>	—	不適用

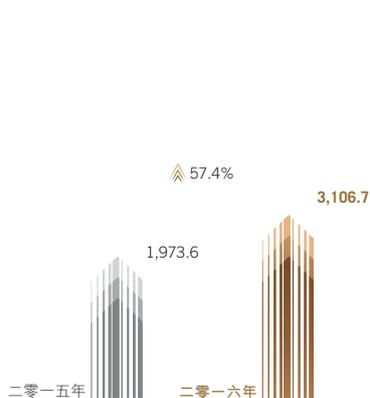
### 收益

(人民幣百萬元)



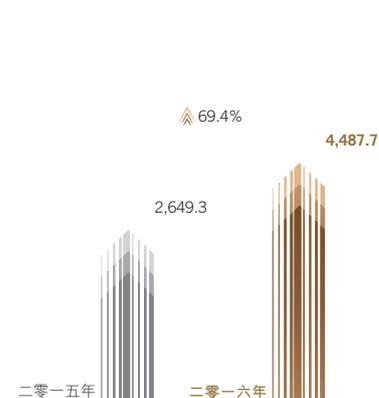
### 核心溢利

(人民幣百萬元)



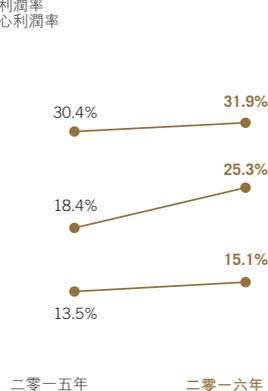
### 本公司權益股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



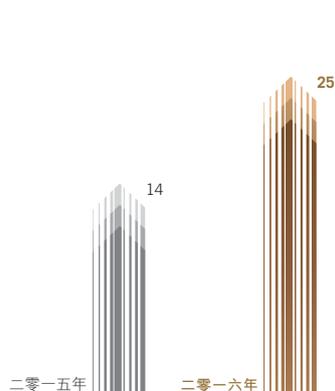
### 盈利能力

● 毛利率  
● 淨利潤率  
● 核心利潤率



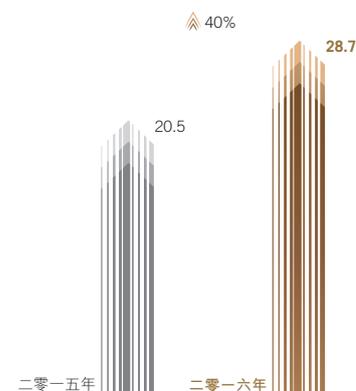
### 股息總額

(每股港仙)



### 合約銷售

(人民幣十億元)



## 榮譽獎項



## 榮譽獎項

### 2016中國房地產開發企業50強

獎項由以下機構頒發：

中國房地產業協會  
中國房地產測評中心

### 年度中國房地產卓越100榜

獎項由以下機構頒發：

觀點地產新媒體

### 2016中國房地產開發企業典型住宅項目－龍光·玖龍璽

獎項由以下機構頒發：

中國房地產業協會  
中國房地產測評中心

### 2016年度上市企業

獎項由以下機構頒發：

彭博商業周刊

### 傑出上市公司巡禮2016

獎項由以下機構頒發：

信報財經新聞  
亞洲公關

## 榮譽獎項



## 榮譽獎項

### 2016中國房地產上市公司綜合實力50強

獎項由以下機構頒發：

中國房地產業協會  
中國房地產測評中心

### 2016中國房地產百強企業－盈利性Top10證書

獎項由以下機構頒發：

國務院發展研究中心企業研究所  
清華大學房地產研究所  
中國指數研究院

### 2016年中國房地產百強企業(2011-2016連續六年中國房地產百強企業)獎牌、證書

獎項由以下機構頒發：

國務院發展研究中心企業研究所  
清華大學房地產研究所  
中國指數研究院

### 中國房地產上市企業30強

獎項由以下機構頒發：

觀點地產新媒體

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

紀海鵬先生(主席)  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

#### 非執行董事

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

### 審核委員會

廖家瑩女士(主席)  
蔡穗聲先生  
張化橋先生

### 薪酬委員會

張化橋先生(主席)  
紀海鵬先生  
廖家瑩女士

### 提名委員會

紀海鵬先生(主席)  
張化橋先生  
廖家瑩女士

### 公司秘書

李昕穎女士

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 註冊辦事處

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

### 總部及中國主要營業地點

中國深圳  
寶安區  
興華路南  
龍光世紀大廈B座2002室

### 香港主要營業地點

香港  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
68樓02-03A室

### 公司網址

<http://www.loganestate.com>

### 授權代表

李昕穎女士  
紀凱婷女士

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

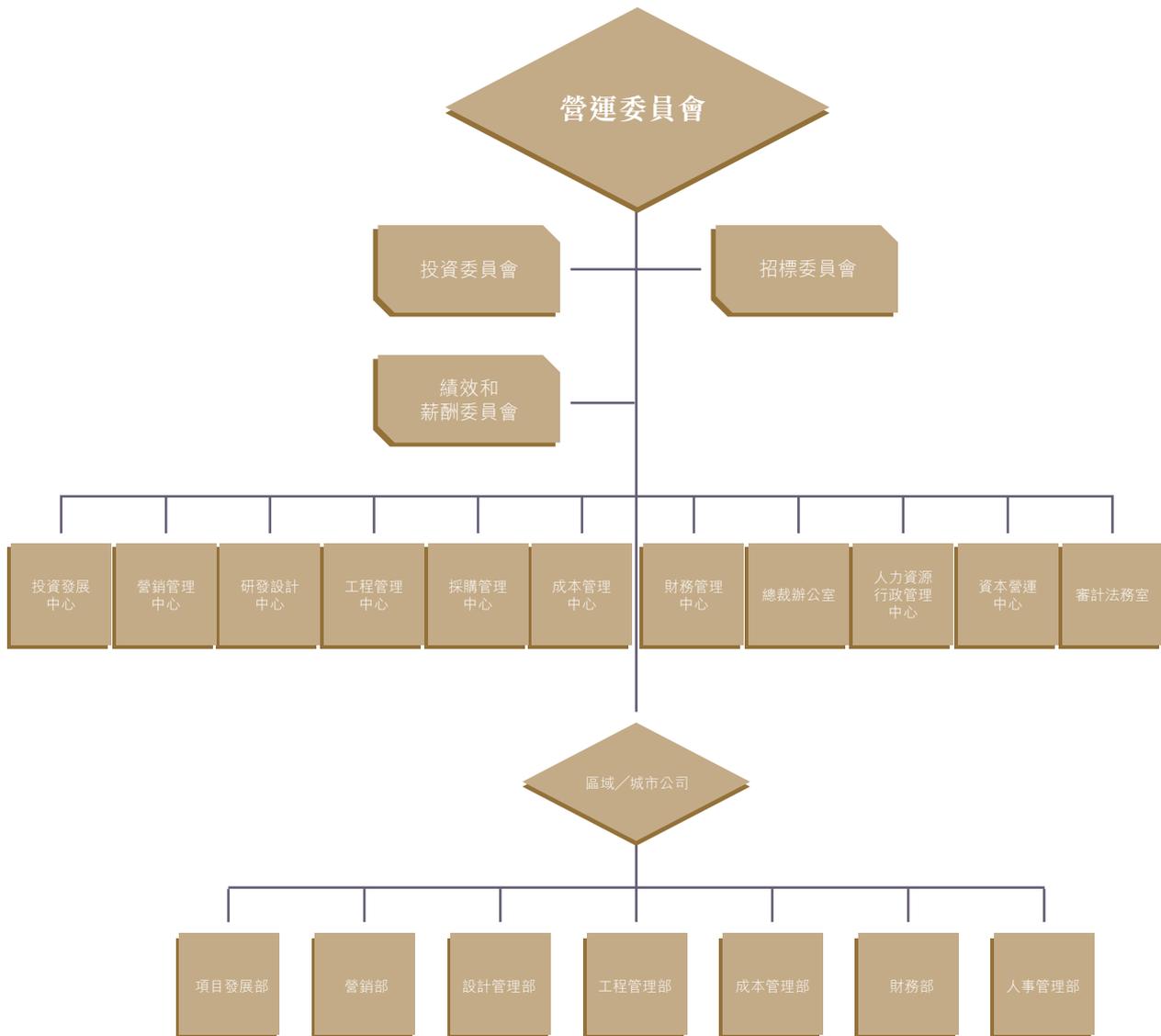
### 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

### 上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：3380.HK)

# 公司管理架構



## 主席致辭

集團前瞻性的戰略佈局及行業視野  
與中央規劃發展粵港澳大灣區不謀而合，  
將可搶佔先機把握大灣區經濟體  
高速發展及融合的市場機遇。

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

### 前言

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售額約人民幣287億元，較去年增長約40.0%，合約銷售面積為2,298,000平方米，超額完成本年度經調高的年度銷售目標。本集團在中央政府穩經濟措施及中國房地產市場競爭加劇的情況下，於二零一六年獲得理想的業績增長，並持續保持較高的盈利能力。年度收



## 主席致辭



入為人民幣20,538.8百萬元，較去年增長約40.9%。二零一六年全年毛利為人民幣6,559.8百萬元，毛利率為31.9%，較去年上升1.5百分點。權益股東應佔溢利為人民幣4,487.7百萬元，較去年大幅增長約69.4%；本集團核心溢利(即未計及投資物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利)(以下簡稱「核心溢利」)約為人民幣3,106.7百萬元，較去年上升約57.4%，核心利潤率達15.1%，按年進一步提升1.6百分點。

回顧年內，龍光地產積極把握市場趨勢，以具前瞻性的行業眼光、精準的土地佈局及優異的業績表現持續領先行業，繼續鞏固行業的領先地位，獲得業內人士及資本市場的高度認可，可謂本集團大豐收的一年。二零一七年三月十六日，本集團連續七年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所、中國指數研究院聯合發布的中國房地產百強企業，排名更由二零一五年的第38位躍升至二零一七年的第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP10第4位。資本市場方面，龍光地產於回顧年內獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)重申其對集團的評級，分別為Ba3及BB-評級，展望均為穩定；集團位於境內的主要營運主體深圳市龍光控股有限公司獲聯合信用評級有限公司調升評級至AA+。香港方面，集團獲多家知名財經機構及媒體頒發資本市場獎項認可，如亞洲知名財經雜誌《彭博商業周刊／中文版》舉行的首屆「年度上市企業2016」中獲頒「上市企業大獎」，以及香港股票分析師協會頒發「2016年上市公司年度大獎」等殊榮，充分體現了國際資本市場和香港金融界對龍光地產實力和發展前景的肯定與認可。於二零一六年底，投資者引頸期待的「深港通」終於成功開通，龍光地產成功入選深港通下港股通股票名單。其後，本公司股份成為深港通及滬港通合資格可投資港股；更在智通財經及同花順聯合主辦的「2016金港股評選」上榮獲「最具價值內房股公司」及「最佳市值管理上市公司」兩項大獎。

## 主席致辭

### 業務回顧

二零一六年環球政局多變，英國脫歐、特朗普當選總統以及俄羅斯和中東的地緣政治均為全球經濟添加不穩定的因素。儘管如此，中國經濟穩健增長，國內生產總值增速達到6.7%，中央政府繼續推行經濟結構的深化改革。中國房地產市場方面，根據國家統計局公布數據，二零一六年商品房銷售面積累計同比增長約22.5%，商品房銷售金額累計同比增長約34.8%。全年成交規模創歷史新高，房價持續上漲，然而城市分化態勢延續。房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，地方調控延續分城施策的特點，在支持居民自住購房的同時，更加注重抑制投資及投機性需求，防止熱點城市的泡沫風險及市場出現過大的波動。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投資投機性需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。因此，房價於前三季度漲幅明顯，據中國房地產指數系統對100個城市的全樣本調查資料顯示，二零一六年一月至十一月百城住宅價格累計上漲17.83%，較二零一五年全年擴大13.68%，創近年新高，而調控收緊後則價格趨穩。中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等的推進，為行業長期發展積極構建良好環境。

回顧年內，本集團持續佈局改善型需求及剛性需求產品，把握了市場調控前強勁的增長。在過去一年，中國房地產行業城市分化與公司分化格局持續深化，深圳樓市繼續領跑全國，龍光地產憑藉具前瞻性的市場駕馭能力，因城施策把握市場有效需求，因應市場發展配合推盤速度，帶動本集團多個項目實現了銷售業績的快速增長，快速項目周轉亦使集團的現金流快速回籠得到保證。回顧年內，本集團旗下的旗艦項目「龍光城」及「玖龍璽」為全年的銷售增長帶來顯著的貢獻。其中，作為總建築面積約5百萬平方米的全國性重量級項目，龍光城在二零一六年全國總價成交金額排名中排名第九位，在競爭激烈的大深圳區域繼續保持多年連續熱銷的強勁勢頭，成為行業上一個標杆性項目，顯示出龍光地產的強勁開發營運能力。

## 主席致辭

本集團在佈局上重點考慮區域產業發展、人口淨流入趨勢以及供求關係等關鍵因素，深耕深圳及受其帶動的珠三角都市圈，特別是珠海、佛山及中山等具備龐大發展潛力的城市。本集團亦準確佈局多個軌道交通沿線物業，目前本集團在深圳多個項目均位於軌道交通沿線，升值潛力巨大。回顧年內，本集團通過公開市場「招拍掛」形式成功獲取共五幅土地，其中包括重點城市深圳以及珠海地區，持續補充優質的土地資源。本集團亦於珠三角的戰略區域持續物色優質土地，為輻射及開拓區域內的重點城市做好準備工作。面對一手土地市場愈趨激烈的競爭情況，本集團開拓更多元化的拿地渠道，目前本集團在深圳以至其他珠三角等地已參與多個城市更新項目的前期工作，中長期為本集團提供充足且具有成本優勢的土地供應。截至二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積為14.09百萬平方米，預期足夠滿足集團未來最少五至六年的開發需求；其中深圳的土地儲備佔本集團總土地儲備約40%，預計將持續為本集團的銷售增長注入強勁動力。

財務管理方面，本集團繼續堅持審慎的財務策略，通過多元化的境內外融資渠道，逐步降低融資成本，優化債務結構，為本集團的穩健發展和盈利能力奠下基礎。於二零一六年十二月三十一日，集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣14,797.3百萬元(二零一五年：人民幣11,190.6百萬元)，淨債項權益率約為71.4%的水平(二零一五年：56.4%)，回顧年內平均借款成本為6.1%(二零一五年：6.8%)。本集團於回顧年度共發行三次非公開境內公司債券及一次公開境內公司債券，發行規模合共為人民幣74億元，票面利率介乎3.4%至5.8%，以較低的融資成本募集資金，支持集團業務的持續發展。及至二零一七年一月，集團成功發行境外的優先票據，發行規模為2億美元，為期五年，票面年利率為5.75%，利率較之前已發行的美元票據進一步降低，為本集團提供較低融資成本的充裕資金。本集團未來將繼續拓寬融資渠道，降低融資成本，不斷強化財務實力，有助本集團的長遠持續發展。

## 主席致辭

### 未來展望

於十二月中在北京舉辦行的中央經濟工作會議確定二零一七年經濟穩中求進的主基調，財政政策將越趨積極有效，深化供給側改革，著力振興實體經濟，而各級政府於二零一六年第四季度推出的調控政策成效明顯，有效影響了市場預期及整合行業，預期將帶動房地產市場整體的平穩發展。

國家總理李克強在二零一七年中央政府工作報告中首次明確提出，研究制定粵港澳大灣區城市群發展規劃，銳意發展以珠三角九市(廣州、深圳、佛山、東莞、中山、珠海、惠州、江門、肇慶)和香港、澳門為主體的粵港澳大灣區及世界級城市群，並將此納入國家整體戰略發展的一部分。此等地區將同步規劃，致力建構成全國經濟發展轉型升級的重要引擎、「一帶一路」建設戰略支撐區域、全球重要的科技產業創新中心、具國際競爭力的現代產業先導區及國家綠色發展示範區。中央計劃粵港澳大灣區將匯聚各地城市的資金、物流、科技及人才，達致在資源及能力上互補，從而吸引投資及經濟活動，預料將為國家及粵港澳各個地區帶來龐大的經濟收益，增強城市群及區域的影響力。預期粵港澳大灣區總體的GDP將可媲美甚至超越世界公認的知名灣區，奠定全球首屈一指的灣區地位，與紐約灣區及東京灣區等分庭抗禮。預計有關計劃將於今年開展，市場相信大灣區整體的建設前景廣闊，可為粵港澳帶來巨大的發展契機，其中，在核心城市深圳及香港的帶動下，預期區內珠海、中山及佛山等價值窪地將成為更重要的交通樞紐城市，發展潛力無可限量。

本集團一向以深耕珠三角地區為本位，前瞻性的戰略布局及行業視野與中央規劃發展大灣區不謀而合，預計相關政策的推動將可進一步推動粵港澳三地的土地價值及房價上升。憑藉深耕核心區域、累積的品牌效應以及具備價值龐大的地皮及項目貨值，集團將可搶佔先機把握大灣區經濟體高速發展及融合的市場機遇，增強綜合實力，充分印證集團優越的發展及規劃眼光。

## 主席致辭

配合大灣區的發展優勢，香港及深圳將擔當更重要的龍頭角色。未來，本集團將繼續前瞻性佈局粵港澳大灣區，增加在區內的投資，銳意發展特別是珠海、中山及佛山等集團早已進駐的價值窪地。另一方面，本集團將把發展一線城市累積的深厚經驗，延伸至深圳沿城市軌道交通一小時生活圈輻射範圍內，以至於大灣區、長三角和京津冀等核心區域。

此外，本集團於二零一七年初聯同合景泰富地產控股有限公司成功在港投得稀缺優質的鴨脷洲利南道大型住宅地皮，通過在香港配置海外資產，有效對沖外匯風險、多樣化土地儲備組合及提升盈利空間，亦見證了集團洞悉市場脈搏的前瞻能力。本集團將繼續關注港澳地區和境外適宜投資發展的區域，逐步形成境內境外同步發展的新格局。

本集團今年會繼續推出深圳的地鐵沿線項目，包括位於深圳北中心紅山地鐵站上蓋「龍光•玖鑽」項目、坪山高鐵站的「龍光•玖雲著」及光明高鐵站的「龍光•玖龍臺」，把握市場需求，鞏固龍光地產在深圳市場的領先地位。本集團相信，大灣區的發展概念將有效擴闊集團的未來發展空間及深度。

本集團未來會繼續物色優質的海外市場資產，亦將繼續提升項目的設計及品質等價值，進一步增強集團的市場競爭力及滲透率，並順應市場環境的供需情況適時調整銷售及發展策略，提升龍光地產的品牌影響力，鞏固集團於行業的領先地位。

### 致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。本集團過往一年昂步向前，運籌帷幄，實有賴公司管理層的引領，以及全體員工的努力與貢獻。跨越二十載，標誌著公司開啟新的里程碑。公司未來定必上下一心，眾志成城，為全體股東帶來更理想的回報。

主席  
紀海鵬

香港  
二零一七年三月三十日

## 管理層討論與分析



### 表現摘要

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	按年變動 %
收入 <sup>1</sup>	<b>21,401,036</b>	15,439,780	38.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	<b>21,104,999</b>	15,247,388	38.4%
— 已交付物業面積 <sup>2</sup> (平方米)	<b>1,859,412</b>	2,240,698	-17.0%
— 已交付物業 <sup>2</sup> 平均單價(人民幣元)	<b>10,810</b>	6,576	64.4%
租賃收入	<b>83,932</b>	71,748	17.0%
建築收入	<b>212,105</b>	120,644	75.8%
毛利	<b>6,559,828</b>	4,430,103	48.1%
年內溢利			
— 權益股東應佔	<b>4,487,736</b>	2,649,279	69.4%
— 非控股股東應佔	<b>712,147</b>	38,539	1,747.9%
年內溢利(未計及投資物業的公允價值變動和衍生金融工具及 相關遞延稅項)	<b>3,106,736</b>	1,973,589	57.4%
— 權益股東應佔	<b>3,056,915</b>	1,935,312	58.0%
— 非控股股東應佔	<b>49,821</b>	38,277	30.2%

附註： 1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項的收入金額

2. 不包含車位

## 管理層討論與分析



	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	按年變動 %
總資產	<b>86,501,709</b>	56,771,666	52.4%
現金及銀行結餘(包括現金及現金 等值項目與有限制及已抵押存款)	<b>14,797,303</b>	11,190,623	32.2%
銀行及其他貸款總額 <sup>3</sup>	<b>33,186,537</b>	21,044,443	57.7%
權益總額	<b>25,751,346</b>	17,460,917	47.5%
權益股東應佔權益總額	<b>19,426,849</b>	13,548,779	43.4%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>31.9%</b>	30.4%	
核心溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>15.1%</b>	13.5%	
淨債項權益比率 <sup>(3)</sup>	<b>71.4%</b>	56.4%	
資產負債率 <sup>(4)</sup>	<b>70.2%</b>	69.2%	

附註： 3. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券以及應付免息貸款

(1) 毛利率：毛利 ÷ 收益 × 100%

(2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收益 × 100%

(3) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及現金等值項目 - 有限制及已抵押存款) ÷ 權益總額 × 100%

(4) 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總額 × 100%

## 管理層討論與分析

### 物業開發

#### 合約銷售

二零一六年，公司繼續堅持聚焦深圳為核心的發展戰略。本年度合約銷售中，深圳區域的項目龍光城及玖龍璽貢獻了人民幣124.5億元。於二零一七年，公司將會有更多深圳市場的項目推出，可以預見未來數年，公司在收入及盈利方面將有不錯成績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣28,716.0百萬元，較二零一五年的人民幣20,510.0百萬元上升了約40.0%，二零一六年本集團的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為44.1%、16.2%、22.9%、11.4%及5.4%。

	二零一六年合約銷售概況				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	均價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	12,664	44.1%	599,026	26.1%	21,077
珠三角其他區域	4,651	16.2%	383,681	16.7%	11,141
汕頭區域	6,590	22.9%	635,787	27.7%	9,099
南寧區域	3,268	11.4%	467,451	20.3%	6,575
其他區域	1,543	5.4%	212,257	9.2%	7,172
合計	28,716	100.0%	2,298,202	100.0%	11,870

#### 物業銷售收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度物業銷售收入約為人民幣21,105.0百萬元，較二零一五年物業銷售收入人民幣15,247.4百萬元增長約38.4%，佔本集團收入總額約98.6%。交付面積(不包含車位)同比二零一五年的2,240,698平方米減少約17%至二零一六年的1,859,412平方米。二零一六年本集團的物業銷售收入分別來自深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為45.1%、13.7%、22.4%、15.8%及3.0%。

	二零一六年度銷售確認收入				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	均價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	9,515	45.1%	294,340	15.8%	32,241
珠三角其他區域	2,895	13.7%	367,943	19.8%	6,895
汕頭區域	4,726	22.4%	577,927	31.1%	7,421
南寧區域	3,335	15.8%	518,324	27.9%	6,113
其他區域	634	3.0%	100,878	5.4%	6,102
合計	21,105	100.0%	1,859,412	100%	10,810

1. 不包含車位

## 管理層討論與分析

### 新開工項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共有13個新項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積合計約為3,559,685平方米。

### 發展中項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共有21個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為4,809,251平方米。

### 土地儲備

二零一六年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目5個，總建築面積為1,966,413平方米。

### 二零一六年度透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

序	城市	項目名稱	獲取時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	計容建築 面積 (平方米)	土地成本 總額 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本
1	珠海	金灣區西湖片區 項目	二零一六年一月二十八日	100%	49,468	198,000	148,403	997	6,718
2	佛山	大富村項目 —南地塊	二零一六年三月二十五日	100%	81,468	322,342	244,376	1,123	4,595
3	深圳	光明項目	二零一六年六月八日	50%	152,442	720,000	511,140	14,060	27,507
4	南寧	金陽路項目	二零一六年八月十日	100%	56,999	382,020	273,750	958	3,498
5	汕頭	東海岸E組團	二零一六年十二月二十八日	100%	97,915	344,051	244,788	1,914	7,819
全年總計					438,292	1,966,413	1,422,457	19,052	13,394

截至二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為14,090,556平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,384元，其中深圳區域的投資額超過74%。

## 管理層討論與分析

### 物業投資

#### 租賃收入

截至二零一六年十二月三十一日，本集團租賃收入為人民幣83.9百萬元，同比增加約17.0%，佔本集團收入總額約0.4%。

#### 投資性物業

截至二零一六年十二月三十一日，本集團有22項投資物業，總建築面積約為460,554平方米。於二零一六年十二月三十一日，16項投資性物業已全數完工。

### 財務回顧

#### (一) 收入<sup>1</sup>

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度收入較二零一五年增加約人民幣5,961.2百萬元(或約38.6%)至人民幣21,401.0百萬元，主要是由於回顧年內物業銷售收入增長約38.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度物業銷售收入、租賃收入及建築收入分別約為人民幣21,105.0百萬元，人民幣83.9百萬元及人民幣212.1百萬元(二零一五年：分別約為人民幣15,247.4百萬元，人民幣71.7百萬元及人民幣120.6百萬元)。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一六年		二零一五年	
	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)
龍光城	143,479	1,635,772	792,605	4,937,002
惠州天悅龍庭	6,018	42,892	93,444	393,011
惠州水悅龍灣	16,981	140,408	196,572	1,244,310
汕頭尚海陽光	29,959	367,643	21,399	356,562
汕頭陽光華府	—	408	—	2,148
汕頭龍騰熙園	—	5,674	—	6,270
汕頭龍騰嘉園	295,500	1,838,713	163,472	853,925
汕頭御海陽光	252,468	2,513,094	—	—
佛山水悅龍灣	109,837	757,659	52,682	389,312
佛山君悅龍庭	24,373	259,404	166,420	1,115,694

## 管理層討論與分析

項目名稱	二零一六年		二零一五年	
	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)
佛山水悅雲天	-	-	1,956	15,783
佛山君悅華府	1,417	61,343	59,756	590,127
佛山尚街大廈	19,495	226,950	29,526	243,621
佛山水悅熙園	48,631	333,531	-	-
中山海悅熙園	907	12,499	1,913	35,447
中山水悅熙園	4,153	47,608	18,484	136,731
中山海悅城邦	-	-	-	2,796
中山海悅華庭	3,588	80,262	141,298	1,200,522
珠海海悅雲天	-	1,818	-	10,331
中山水悅馨園	145,610	927,587	-	-
東莞君御旗峰	11,182	136,114	39,246	405,413
東莞君御華府	288	5,477	58,409	449,218
廣州棕櫚水岸	7,733	160,546	8,722	124,662
廣州峰景華庭	2,201	25,966	-	11,362
深圳天悅龍庭	-	-	-	535
深圳君悅龍庭	-	-	-	73
深圳玖龍璽	116,392	7,554,276	-	-
南寧普羅旺斯	95,504	751,377	73,344	667,269
南寧水悅龍灣	7,189	82,621	42,612	356,616

## 管理層討論與分析

項目名稱	二零一六年		二零一五年	
	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>2</sup> (平方米)	金額 <sup>3</sup> (人民幣千元)
南寧君御華府	55,146	606,789	49,606	535,426
南寧君悅華庭	135,133	871,253	-	-
防城港陽光海岸	145,185	623,803	208,294	949,383
成都天悅龍庭	880	35,545	20,938	213,839
成都君悅華庭	76,714	403,264	-	-
桂林普羅旺斯	80,168	398,840	-	-
海南海雲天	23,281	195,863	-	-
總計	1,859,412	21,104,999	2,240,698	15,247,388

附註： 1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項的收入金額。

2. 並無計及車位應佔的建築面積。

3. 計及車位銷售收入金額，但未抵扣營業稅金及其他銷售相關稅項。

## (二) 銷售成本

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一五年增加約人民幣3,835.1百萬元(或約37.8%)至人民幣13,979.0百萬元，主要是由於物業銷售的銷售成本隨業務規模增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	按年變動 %
成本	13,979,010	10,143,907	37.8%
— 物業銷售成本	13,812,693	10,020,821	37.8%
— 建築業務成本及租賃業務成本	166,317	123,086	35.1%

## 管理層討論與分析

### (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣714.2百萬元(二零一五年：人民幣573.1百萬元)。本集團二零一六年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一六年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一五年上升約24.6%。

二零一六年本集團行政開支約為人民幣556.7百萬元(二零一五年：人民幣587.8百萬元)，較二零一五年下跌約5.3%。

### (四) 經營溢利

本集團二零一六年經營溢利約為人民幣8,305.3百萬元(二零一五年：人民幣4,209.7百萬元)，同比上升約97.3%。隨著本集團二零一六年收益和其他收益較二零一五年上升約人民幣6,253.7百萬元，及相關銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一五年上升約人民幣3,945.1百萬元，及本年本集團的投資物業及衍生金融工具公允價值收益較二零一五年增加約人民幣1,813.6百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一五年上升約為人民幣4,095.6百萬元。

### (五) 財務成本淨額

本集團二零一六年財務成本淨額升至約人民幣371.9百萬元(二零一五年：人民幣36.2百萬元)，主要是由於貸款規模增加所致。

### (六) 稅項

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的淨額分別約為人民幣1,761.9百萬元及人民幣971.6百萬元(二零一五年：人民幣922.7百萬元及人民幣563.0百萬元)。

### (七) 核心溢利

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣3,106.7百萬元(二零一五年：人民幣1,973.6百萬元)，按年增加約57.4%。本集團二零一六年核心溢利率達15.1%(二零一五年：13.5%)。核心溢利率提升主要是由於二零一六年的毛利率有所上升所致。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣86,501.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣56,771.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣58,521.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣49,760.3百萬元)；負債總額約為人民幣60,750.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣39,310.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣29,695.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,689.5百萬元)。權益總額約為人民幣25,751.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,460.9百萬元)。權益股東應佔權益總額為人民幣19,426.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣13,548.8百萬元)。

## 管理層討論與分析

### (八) 流動資金及財務資源(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣14,797.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣11,190.6百萬元)，借貸總額約為人民幣33,186.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣21,044.4百萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣18,389.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣9,853,820.0百萬元)，淨債項權益比率為71.4%(二零一五年十二月三十一日：56.4%)。

### (九) 融資活動

二零一六年，本集團發行本金總額為人民幣7,400,000,000元的非公開境內公司債券及公開境內公司債券，其中人民幣2,500,000,000元的期限為三年，利息為每年5.8%，而人民幣500,000,000元的期限為4年，利率為每年5.2%，人民幣3,000,000,000元的期限為5年，利率為每年5.15%，以及人民幣1,400,000,000元的期限為5年，利率為每年3.4%。二零一六年的現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款的比率)約為2.6倍(二零一五年：2.0倍)。

### (十) 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團用於借款的已抵押的投資物業、其他物業、存貨及抵押存款約為人民幣23,787.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,902.4百萬元)。

### (十一) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣9,806.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,157.0百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

### (十二) 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行借貸及優先票據外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約以對沖外匯風險。本集團將繼續監控外匯變動以盡最大努力維護本集團的現金價值。

## 管理層討論與分析

### (十三) 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團有約2,350名僱員(二零一五年：2,043名)。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、獎金及其他僱員福利。本集團薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括基本工資、短期獎金及長期獎勵(例如期權)以吸引及挽留頂尖的合資格人員。本公司薪酬委員會每年或必要時檢討該等待遇。

本公司亦採納購股權計劃，旨在為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵。進一步詳情載於本年報「董事會報告書」的「購股權計劃」一節。

### 本公司所面臨潛在風險及不確定因素

本集團財務狀況、經營業績、業務及前景或受若干風險及不確定因素影響。以下為本集團所確認主要風險及不確定因素。或有其他本集團未知的風險，或目前不屬重大而日後或屬重大之風險。

#### 業務風險

本集團業務極為取決於中國物業市場的表現。中國物業市場整體或本集團物業項目所在城市及地區如出現任何低迷情況，或缺合適土地儲備／項目發展儲備，均可對本集團業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，物業發展屬資本密集性質。儘管本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借貸及內部資金的方式撥付其物業項目，惟倘未能取得足夠融資，或任何本集團現有信貸融資未能於屆滿前重續，則可對本集團業務造成不利影響。

#### 外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團絕大部分交易以人民幣計值及結算。人民幣如出現任何貶值，會對本集團向中國境外股東派息價值造成不利影響。本集團目前並無進行旨在或目的為管理外匯風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡力保留本集團現金價值。

#### 財務風險

本集團財務風險管理載於綜合財務報表附註25。

## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	50	主席、行政總裁兼執行董事
紀建德先生	42	副總裁、首席運營官兼執行董事
肖旭先生	45	副總裁兼執行董事
賴卓斌先生	45	首席財務官兼執行董事
紀凱婷女士	27	非執行董事
張化橋先生	53	獨立非執行董事
廖家瑩女士	47	獨立非執行董事
蔡穗聲先生	66	獨立非執行董事

### 執行董事

**紀海鵬先生**，50歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。紀海鵬先生亦是本公司創辦人、主席兼行政總裁。紀海鵬先生於二零一一年四月獲委任為行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為本公司執行董事紀建德先生的胞兄及本公司非執行董事紀凱婷女士的父親。一九九六年三月，紀海鵬先生獲委任為本集團其中一家前身公司廣東龍光(集團)有限公司的執行董事兼行政總裁。自二零零九年十月以來，紀海鵬先生亦兼任深圳市龍光控股有限公司的董事及行政總裁。紀海鵬先生於物業發展行業擁有逾20年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

**紀建德先生**，42歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司的執行董事。紀建德先生亦是本集團副總裁兼首席運營官，主要負責管理汕頭地區的業務。彼亦主管本集團的建築及原材料的採購。彼為本公司主席、行政總裁兼執行董事紀海鵬先生的胞弟。紀建德先生擔任本集團旗下多家公司的總經理。二零零九年十二月，紀建德先生獲委任為深圳市龍光控股有限公司的董事，主要負責本集團的營運管理、建築及原材料管理。

## 董事及高級管理人員簡介

**肖旭先生**，45歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事，於二零一五年七月獲委任為本公司副總裁。彼亦是本集團的總裁助理。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)，曾於二零零七年八月至二零一一年四月期間在龍光地產股份有限公司出任多個高管職位，其後於二零一一年四月獲委任為深圳市龍光控股有限公司的總裁助理。肖先生亦於二零一四年八月獲委任為深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司及珠海市鉞駿房地產開發有限公司的董事。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於一九九三年六月取得暨南大學工商管理學士學位，並於一九九八年七月取得中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

**賴卓斌先生**，45歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事，於二零一五年七月獲委任為本公司首席財務官。彼亦是本集團的財務總監。賴先生主要負責本集團的財務管理及資本市場運作。賴先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司，並於二零零七年十一月至二零一一年五月期間在財務管理部出任多個高管職位。二零一一年五月，賴先生獲委任為深圳市龍光控股有限公司的財務總監，自此一直擔任該職位。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於一九九三年七月取得中山大學的理學學士學位，並於二零零三年七月取得北京理工大學的工程學碩士學位。賴先生亦於二零一三年獲得北京大學工商管理學碩士學位。

### 非執行董事

**紀凱婷女士**，27歲，於二零一零年五月十四日獲委任為本公司董事，並於二零一三年十一月十八日調任為本公司非執行董事。彼為本公司主席、行政總裁兼執行董事紀海鵬先生的女兒以及本公司執行董事紀建德先生的侄女。於二零一一年八月，紀女士獲倫敦大學授予財經學士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

**張化橋先生**，53歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生為多家公司(有關公司的股份於香港聯交所上市)的董事，包括擔任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)的非執行董事、復星國際有限公司(股份代號：656)、眾安房產有限公司(股份代號：672)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)、綠葉製藥集團有限公司(股份代號：2186)、萬達酒店發展有限公司(股份代號：169)及中國石化儀征化纖股份有限公司(股份代號：1033)的獨立非執行董事。張先生為中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」)(股份代號：8325)董事會主席，於二零一五年五月十三日由非執行董事調任為執行董事。張先生分別於二零一四年六月三十日和二零一四年十一月十日辭任富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819)及依波路控股有限公司(股份代號：1856)的獨立非執行董事。於二零一五年六月，張先生亦辭任南京中央商場(集團)股份有限公司(股份於上海證券交易所上市的公司，上證證券代碼：600280)的董事。自二零一四年四月，張先生亦為兗煤澳大利亞有限公司(於澳大利亞證券交易所上市的公司，股份代號：YAL)的獨立非執行董事。自一九九九年六月至二零零六年四月，張先生曾於UBS AG香港分行任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。張先生於一九八六年七月獲得中國人民銀行研究所(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於一九九一年四月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

**廖家瑩女士**，47歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。一九九六年六月至二零零二年三月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc.(一家於納斯達克上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於二零零七年一月，廖女士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於一九九二年及一九九四年取得加拿大約克大學(York University)的商務管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於二零一一年十一月取得瑞士Victoria University的工商管理學博士學位。彼亦為中國人民政治協商會議第十屆吉林省委員會、香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司、香港專業及資深行政人員協會及香港中國商會會員。

## 董事及高級管理人員簡介

**蔡穗聲先生**，66歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會榮譽會長。另外，於二零零四年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。二零零六年至二零一零年，蔡先生曾擔任中國房地產協會的常務理事。二零零七年至二零一六年，蔡先生獲委任為廣東經濟學會副會長。二零一四年六月，蔡先生由廣州珠江實業開發股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事調任為外聘董事。二零一三年十月，蔡先生獲委任為香港大學城市規劃及設計系名譽教授及北京師範大學珠海分校不動產學院客座教授。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

除另行披露者外，董事會成員間概無關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)，亦無有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51(B)(1)條予以披露。

### 高級管理層

下表載列有關本集團高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	職位
紀海鵬先生	50	主席兼行政總裁
紀建德先生	42	本集團副總裁兼首席運營官
肖旭先生	45	本集團副總裁
賴卓斌先生	45	本集團首席財務官
黃湘玲女士	40	本集團副總裁

有關紀海鵬先生、紀建德先生、賴卓斌先生及肖旭先生的履歷，請參閱上文「執行董事」一節。

**黃湘玲女士**，40歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於二零零五年加入龍光地產股份有限公司。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於二零零七年六月獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

## 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然在本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報呈報二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間的企業管治報告。

### 企業管治常規

本公司董事會致力於達致高水平的企業管治標準。

董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益、提升企業價值及、制定業務策略及政策以及加強透明性及問責制度建立框架。

本公司的企業管治常規是根據上市規則附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文制定。

董事會認為於截至二零一六年十二月三十一日止整個年度，本公司一直遵守企業管治守則所載多數守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條除外，有關詳情載於下文。

### 證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄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」)。

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至二零一六年十二月三十一日止整個年度內均遵守標準守則。

本公司亦已就可能持有本公司未經公開內部資料的僱員的證券交易制訂不比標準守則寬鬆的書面指引(「僱員書面指引」)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，就本公司並無注意到僱員違反僱員書面指引。

## 企業管治報告

### 董事會

董事會監管本集團業務、戰略決策及表現，且須就本公司最佳利益作出客觀決策。

董事會須定期審閱董事向本公司履行其職責所需的貢獻，及董事是否耗用足夠時間履行彼等的職責。

### 董事會組成

本公司董事會由以下八名董事組成：

#### 執行董事

紀海鵬先生(主席)

紀建德先生

肖旭先生

賴卓斌先生

#### 非執行董事

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

董事的履歷載於截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第26至29頁「董事及高級管理人員履歷」一節。

董事會成員間的關係披露於本年報第26至29頁「董事及高級管理人員履歷」。除另有披露者外，董事會成員之間並無任何關係(包括財政、業務、家庭或其他重大關係)。

### 主席與行政總裁

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。

本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，彼為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事委任及重選

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任須有指定任期且須重選連任。守則條文第A.4.2條亦規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事須在獲委任後的首個股東大會由股東選任，而每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪流退任一次。

根據本公司組織章程細則，本公司各董事的指定任期為三年，須每三年輪流退任一次。

### 董事職責

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現，以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會董事應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效運作。

全體董事均可全面及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。所獲授職能定期審閱。高級管理層訂立任何重大交易前須取得董事會授權。

董事會相信，本公司非執行董事及獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

## 企業管治報告

### 董事的持續專業進修

董事須及時了解作為本公司董事的職責及本公司的管理、業務活動與發展。

每位新上任董事(如有)履新時會接受正式、全面及度身訂造的就職指導，以確保彼對本公司的業務及營運有恰當認識，且對根據上市規則及相關法定規定董事的責任及義務有充分認識。

董事應參與適當持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保其對董事會作出知情及切合所需的貢獻。本公司將在適當情況下為董事安排內部簡介會及向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用概由本公司承擔。

根據本公司存置的記錄，本公司董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受以下培訓，重點在於上市公司董事的角色、職能及職責的持續專業發展：

董事姓名	出席內部簡介會或培訓、 參與研討會及閱讀材料
<b>執行董事</b>	
紀海鵬先生(主席)	√
紀建德先生	√
肖旭先生	√
賴卓斌先生	√
<b>非執行董事</b>	
紀凱婷女士	√
<b>獨立非執行董事</b>	
張化橋先生	√
廖家瑩女士	√
蔡穗聲先生	√

## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。本公司所有董事委員會均已成立且訂有書面職權範圍，清晰界定其權力及職責。董事委員會的職權範圍已於本公司及聯交所網站登載，亦可應股東要求提供。

各董事委員會主席及成員的名單載於第8頁「公司資料」。

### 審核委員會

審核委員會的職權範圍不比企業管治常規守則中所載者寬鬆。審核委員會的主要職責包括但不限於：

1. 參照本公司外聘核數師的工作檢討與其的關係；
2. 審閱本公司的財務資料並考慮外聘核數師提出的任何重大或不平常項目(如有)；
3. 監管本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控制度；及
4. 執行本公司的企業管治功能。

審核委員會已舉行兩次會議，審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告、有關財務申報、營運及合規監控的重大事項、風險管理及內部監控系統的有效性以及內部審核功能、外聘核數師的委任及有關工作範圍、關連交易以及供僱員就潛在不當行為提出關注的安排。

下表列示各董事出席本公司舉行的上述審核委員會會議的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩女士(主席)	2/2
張化橋先生	2/2
蔡穗聲先生	2/2

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會亦與外聘核數師會面一次，期間並無執行董事列席。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會的職權範圍不比企業管治常規守則中所載者寬鬆。薪酬委員會的主要功能包括：

1. 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件等；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
9. 考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已會面一次，以檢討本公司的薪酬政策及架構、執行董事及高級管理人員的薪酬待遇及其他相關事宜，並就該等事項向董事會提出建議。

## 企業管治報告

下表載列各董事出席本公司所舉行的上述薪酬委員會會議的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
張化橋先生(主席)	1/1
紀海鵬先生	1/1
廖家瑩女士	1/1

截至二零一六年十二月三十一日止年度董事及高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣1,000,000元以下	3
人民幣1,000,000至4,999,999元	1
超過人民幣5,000,000元	5

### 提名委員會

提名委員會的職權範圍不比企業管治常規守則中所載者寬鬆。

提名委員會的主要職責包括：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
5. 檢討董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)及董事會不時地為董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在本公司的年報內披露檢討結果；及
6. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，隨附有關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。

## 企業管治報告

提名委員會在評估董事會構成時會考慮本公司董事會成員多元化政策所載各種有關董事會成員多元化的範疇及因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資歷、技能、知識及行業以及區域經驗等。提名委員會會討論及同意達致董事會成員多元化必要的可衡量目標，並建議董事會採納該等目標。

物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的性格、資歷、經驗、獨立性及其他配合公司策略及達致董事會成員多元化所需相關標準(如適用)，方向董事會提出建議。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會已會面一次，檢討董事會的架構、人數及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東週年大會上重選的資格。提名委員會認為董事會已維持多樣的觀點及角度的適當平衡。

下表載列各董事出席本公司所舉行的上述提名委員會會議的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數
紀海鵬先生(主席)	1/1
張化橋先生	1/1
廖家瑩女士	1/1

### 企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職能。

年內，委員會已會面兩次，審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規、遵守標準守則及僱員書面指引，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中作出披露。

## 企業管治報告

### 董事出席紀錄

下表載列各董事出席本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度所舉行的董事會會議及股東大會的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數	
	董事會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
紀海鵬先生	4/4	1/1
紀建德先生	4/4	1/1
肖旭先生	4/4	1/1
賴卓斌先生	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
紀凱婷女士	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
張化橋先生	4/4	1/1
廖家瑩女士	4/4	1/1
蔡穗聲先生	4/4	1/1

年內，除常規的董事會會議外，主席亦曾在執行董事不列席的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

### 風險管理及內部監控

董事會確認知悉其負責風險管理及內部監控制度並檢討其成效的責任。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會開展管理工作並監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監管情況。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。

## 企業管治報告

就有關取得約人民幣120億元的信託貸款的合營企業財富管理計劃動用人民幣60億元注資而言，本公司已頒佈「關於進一步規範合營公司管理的通知」，訂立將規範合營公司管理納入本公司的企業管治綱要及規範合營公司及其相關事宜的管理。

所有分部／部門定期進行內部監控評估，以識別可能影響本集團業務以及主要營運及財務流程、監管合規及資訊安全等方面的風險。各分部／部門每年進行自我評估，以確認其妥善遵守監控政策。

管理層在分部／部門主管協調下，評估風險發生概率、提供應對計劃及監察風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告所有結果及制度成效。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零一六年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的成效。

內部審核部門負責獨立檢討風險管理及內部監控制度是否充足有效。內部審核部門審查有關會計常規及所有重大監控的關鍵問題，並向審核委員會提出其發現及推薦建議。

董事會在審核委員會支持下，並經參考管理層報告及內部審核結果，檢討截至二零一六年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度(包括財務、營運及合規監控)，且認為該制度有效及足夠。年度檢討亦涵蓋財務申報及內部審核職能，以及員工資格、經驗及相關資源。

本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及有關僱員處理保密資料、監察資料披露及回覆詢問提供一般指引。

本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。

## 企業管治報告

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

就董事所知，並無有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表的申報責任聲明，刊載於第71至79頁獨立核數師報告內。

### 核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
核數服務	4,180,000
非核數服務	2,118,000
	6,298,000

### 公司秘書

本公司委聘外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的李昕穎女士為公司秘書，其於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事肖旭先生。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項(包括選舉個別董事)提出獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

### 股東召開股東大會

根據本公司組織章程細則第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權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，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未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

## 企業管治報告

### 股東大會上提出建議

開曼群島公司法或本公司組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會動議新決議案。倘股東擬動議決議案，可循前段列載的程序要求本公司召開股東大會。

### 向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：                  香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室(註明董事會收)  
傳真：                  (852) 2175 5098  
電郵：                  i.r@logan.com.cn

為免生疑問，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送簽妥的書面要求、通知或聲明，或查詢的正本(視情況而定)至上述地址，並註明全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料可按法律要求披露。

股東如需協助，可致電(852) 2823 9200或(86) 755 8528 9156與本公司聯絡。

### 與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東持續對話，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。彼等將盡量出席本公司所有未來股東大會。董事(或其代表，倘適用)在股東週年大會上會見股東並回應其查詢。

於回顧年度，本公司並無修訂組織章程細則。本公司組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。

## 董事會報告書

本公司董事(「董事」)欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

### 主要營業地點

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室。

### 主要業務

本公司作為投資控股公司與其附屬公司(「本集團」)主要從事物業開發、投資與建設。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註12。本集團主要業務的年內營業額及經營溢利分析載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註4及6。

### 業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展的討論載於本年報第10頁至15頁的主席致辭，本公司可能面對的風險及不確定因素的說明載於本年報第16頁至25頁的管理層討論與分析，本集團使用主要財務表現指標進行的年內表現分析載於本年報第200頁的本集團五年財務摘要。

### 環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的物業開發商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染及向環境排放廢物及廢水的法規。本集團已設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，有關僱員及有關營運單位不時留意相關法律、規則及規例的變動。

### 與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及業務夥伴對本集團的持續發展至關重要。本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優渥的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

## 董事會報告書

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，為客戶提供符合彼等需要及要求的產品。本集團透過持續與客戶溝通鞏固與客戶的關係，洞徹市場對產品不斷變化的需求，以便本集團能有效應對市場變化。本集團亦設定程序處理客戶投訴，確保及時迅速解決客戶投訴。

本集團亦致力與供應商及承建商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團持續與供應商及承建商進行積極有效的溝通，確保及時交付優質產品，從而加強與彼等的業務關係。

### 綜合財務報表

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第80至199頁的綜合財務報表。

### 業績及分配

截至二零一六年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利(未派付股息前)人民幣4,487,736,000元(二零一五年：人民幣2,649,279,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於第84頁「綜合權益變動表」。

### 派付末期股息

董事建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股22港仙(「建議末期股息」)及特別股息每股3港仙(「建議特別股息」)，股息總額合共每股25港仙，惟須待股東於二零一七年六月二十七日(星期二)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)批准，方可作實。建議末期股息及建議特別股息(如於股東週年大會上獲本公司股東批准)將於二零一七年七月十九日(星期三)向二零一七年七月六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派付。

並無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

### 暫停辦理股東登記

#### (a) 確定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東

為確定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一七年六月二十二日(星期四)至二零一七年六月二十七日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份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)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

## 董事會報告書

### (b) 確定獲派發建議末期股息及建議特別股息的股東

為確定獲派發建議末期股息及建議特別股息(需待股東於股東週年大會批准方可作實)的股東，本公司將於二零一七年七月四日(星期二)至二零一七年七月六日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派發建議末期股息及建議特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年七月三日(星期一)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以供登記。

### 投資物業及其他物業、廠房及設備

投資物業及其他物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註11。

### 股本

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及當日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註24(c)。

### 儲備

本集團及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註24(d)。

### 借款

借款詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註21及22。

### 五年財務概要

本集團最近五年的業績及資產和負債的概要載於本年報第200頁。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司自市場上購回合共61,232,000股股份。已註銷全部已購回股份。董事認為，購回股份將提高本集團的淨值及其資產及／或其每股盈利。

## 董事會報告書

本公司購回股份的詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	購買價格總額 (港元)
一月	3,072,000	2.25	2.15	6,763,060
二月	584,000	2.25	2.21	1,304,400
三月	1,056,000	2.50	2.44	2,613,820
四月	3,134,000	2.93	2.85	9,072,720
五月	不適用	不適用	不適用	不適用
六月	不適用	不適用	不適用	不適用
七月	不適用	不適用	不適用	不適用
八月	18,632,000	3.38	3.21	61,618,140
九月	4,160,000	3.38	3.34	13,990,440
十月	27,322,000	3.35	3.19	89,665,100
十一月	3,272,000	3.17	3.07	10,231,180
十二月	不適用	不適用	不適用	不適用

於二零一七年一月三日，本公司發行本金200百萬美元、利率為5.75%及於二零二二年到期的優先票據。該票據於香港聯交所上市及交易

由二零一六年一月起至二零一六年十月期間，本集團以本金總額人民幣74億元發行非公開境內及公開境內公司債券，其中人民幣25億元為期三年，利率為每年5.8%，人民幣500百萬元為期四年，利率為每年5.2%，人民幣30億元為期五年，利率為每年5.15%，人民幣14億元為期5年，利率為每年3.4%。

除上文披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

## 董事會報告書

### 董事

年內及截至本年報日期的董事如下：

#### 執行董事

紀海鵬先生(主席)  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

#### 非執行董事

紀凱婷女士

#### 獨立非執行董事

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

按照本公司組織章程細則，紀海鵬先生、肖旭先生及紀凱婷女士將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。全體董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於六個月(就執行董事而言)或三個月(就獨立非執行董事而言)的事先書面通知終止為止。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立不可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於重要合約的權益

除財務報表附註附註27及下文「關連交易」一節披露的該等交易外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益的重要合約。

### 管理合約

於回顧年度概無訂立亦不存在與本公司全部或大部分業務管理及行政有關的合約。

## 董事會報告書

### 彌償及保險條文

本公司的組程章程細則規定，各董事有權以本公司資產彌償履職時的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、申索、要求、費用、損失或開支。該等條文於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度具效力，截至本年報日期仍然有效。本公司亦已為董事及高級職員就董事可能面對的法律行動作適當責任保險安排。

### 不競爭契約

本公司收到本公司各控股股東的年度聲明，有關彼等各自均遵守其向本公司作出的不競爭契約（「不競爭契約」）所載承諾，本公司各控股股東向本公司承諾自身不會且促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會從事住宅物業或綜合用途物業（主要指設有本集團住宅項目所配置的商舖、超市及停車場等配套發展項目的住宅物業）的開發。

不競爭契約詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已收到本公司各控股股東發出的年度書面確認函，表明彼等自身及彼等的聯繫人均已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守不競爭契約。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

### 控股股東根據上市規則第13.18條須履行的特定責任

於二零一四年十月九日，本公司作為借款人與（其中包括）恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司（新加坡分行）、Goldman Sachs Lending Partners LLC及德意志銀行（新加坡分行）訂立信貸協議（「信貸協議」），內容關於105,000,000美元的可轉讓定期信貸，自信貸協議日起為期36個月，年利率為4.50%加倫敦銀行同業拆息。信貸協議載有對紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件。倘（其中包括）(i)紀凱婷女士及其緊密聯繫人均無或不再直接或間接持有本公司已發行股本不少於65%的實益股權及所附的65%投票權；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司的管理控制權；或(iii)紀海鵬先生並非或不再擔任本公司主席，則屬違約。

## 董事會報告書

倘違約情況持續，則信貸代理可以(a)(i)取消信貸協議規定的承擔總額而將其減至零；或(ii)取消部分承擔而相應下調承擔數額；(b)宣佈全部或部分信貸連同應計利息以及根據信貸協議及其他相關融資文件的應計或尚未償還之所有其他款項即時到期而須償還；(c)宣佈全部或部分信貸須應要求即時償還；及／或(d)行使或指示恒生銀行有限公司行使任何相關融資文件規定作為抵押受託人的任何或所有權益、權力或酌情權。

截至二零一六年十二月三十一日，73,500,000美元信貸仍未償還。

根據上市規則第13.21條，倘持續出現須遵守上市規則第13.18條所述責任的情況，則本公司會於其後的中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何其他披露責任。

### 購股權計劃

本公司股東於二零一三年十一月十八日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃主要條款概要如下：

#### 1. 購股權計劃目的：

購股權計劃旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文第2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

#### 2. 購股權計劃參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)要約授出可認購董事會釐定的新股份數目的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的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的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或曾為本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理及其他人士。

## 董事會報告書

### 3. 可供發行股份數目上限：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權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全球發售（「香港公開發售及國際發售」）完成後已發行股份總數（並無計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份）的10%，即500,000,000股股份（相當於本公司於本年報日期已發行股份數目約9.10%），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃，但未註銷、失效或行使）的條款悉數行使購股權而發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的有關其他要求，董事會可：(i)於任何時候更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

除上述情況外，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權獲行使而可能發行的股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權超出該30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構有任何變更（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

### 4. 每名參與者根據購股權計劃的可獲授上限：

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及可能將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。

### 5. 根據購股權計劃須行使購股權的期限：

購股權可於董事決定並知會各承授人的期間隨時行使，但不得超過購股權授出日期起計10年，並受購股權計劃的提早終止條款所規限。

## 董事會報告書

## 6. 購股權可行使前須持有的最短期限：

除非董事另行規定，否則所獲授購股權並無於可行使前須持有的最短期限。

## 7. 行使價的釐定基準：

行使價由董事會釐定，但不得低於以下最高者：(i)購股權授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所列普通股的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列普通股的平均收市價；及(iii)普通股面值。

## 8. 購股權計劃的剩餘年期：

購股權計劃將自二零一三年十一月十八日起一直生效，為期十年。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無授出購股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度根據購股權計劃所授出的購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目					佔已發行 股本總額 百分比 <sup>(1)</sup>	行使期	緊接授出 購股權 日期前的 證券收市價 (港元)
			於二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日		於二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日		於二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日			
			尚未行使	已授出	已行使	已註銷/失效	尚未行使			
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	13,120,000	-	-	-	13,120,000	0.239%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀建德先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	9,840,000	-	-	-	9,840,000	0.179%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,470,000	-	-	-	4,470,000	0.081%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,170,000	-	-	-	4,170,000	0.076%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2,340	2,050,000	-	-	-	2,050,000	0.037%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
董事所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	33,650,000	-	-	-	33,650,000	0.612%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
其他僱員所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	164,610,000	-	-	-	164,610,000	2.985%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340

附註：

(1) 此百分比乃按於本年報日期的已發行股份總數計算。

## 董事會報告書

### 股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於回顧年度內概無訂立股權掛鈎協議。

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	擁有權益的 相關股份 <sup>(2)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比 <sup>(4)</sup>
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(3)</sup>	4,250,000,000 (L)		77.32%
	實益擁有人		13,120,000 (L)	0.24%
紀建德先生	實益擁有人	—	9,840,000 (L)	0.18%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(3)</sup>	4,250,000,000 (L)		77.32%
	實益擁有人		2,050,000 (L)	0.04%
賴卓斌先生	實益擁有人	—	4,170,000 (L)	0.08%
肖旭先生	實益擁有人	—	4,470,000 (L)	0.08%
張化橋先生	實益擁有人	—	420,000 (L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀凱婷為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.46%股權。由於(i)Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生(亦為家族信託受益人)亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 百分比乃根據二零一六年十二月三十一日的已發行股份總數計算。

## 董事會報告書

### (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

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於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司
			已發行股本 百分比 <sup>(4)</sup>
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益	4,250,000,000 (L)	77.32%
	實益擁有人	13,120,000 (L)	0.24%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000 (L)	77.32%
	實益擁有人	2,050,000 (L)	0.04%
Brock Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(3)</sup>	受託人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Junxi Investments Limited <sup>(3)</sup>	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Kei Family United Limited <sup>(3)</sup>	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	61.86%
Tenby Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	61.86%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.73%

## 董事會報告書

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.46%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託(為持有紀凱婷女士及其家庭成員於本公司的權益而設)的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，由於(i)Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生(亦為家族信託受益人)亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 百分比乃根據二零一六年十二月三十一日的已發行股份總數計算。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員(彼等權益載於本年報上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節)以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

### 主要供應商及客戶

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶及供應商的銷售總額及採購總額分別佔本集團年內收益總額約0.5%及採購總額15.9%。

概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商或客戶的任何權益。

### 關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士進行下列關連交易：

#### (a) 與平安大華的框架協議

二零一六年五月十七日，惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「項目公司」)、深圳市龍光東圳置業有限公司(本公司的全資附屬公司，「深圳龍光東圳」)、深圳市龍光控股有限公司(本公司的全資附屬公司)及本公司與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立框架協議。根據框架協議，(1)平安大華同意有條件向項目公司注資人民幣45億元，而深圳龍光東圳同意有條件向項目公司額外注資人民幣0.04百萬元，用於開發龍光城項目；及(2)平安大華同意有條件向項目公司提供委託貸款人民幣5億元。

## 董事會報告書

### (a) 與平安大華的框架協議(續)

於框架協議日期，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，為本公司一間附屬公司的主要股東。因此，平安大華根據上市規則第14A章為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於董事(包括全體獨立非執行董事)確認框架協議的主要條款為一般商業條款，公平合理且符合本公司與股東的整體利益，因此框架協議僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，且根據上市規則第14A.101條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

框架協議詳情載於本公司日期為二零一六年五月十七日的公佈。

### (b) 收購北山灣投資有限公司

於二零一六年十二月五日，樂盈投資有限公司(本公司的全資附屬公司，「買方」)與鴻駿隆控股有限公司(「鴻駿隆」)及姚耀加先生(「擔保人」)訂立買賣協議，據此，買方已同意向鴻駿隆收購北山灣投資有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)的全部已發行股本，代價約為人民幣494.0百萬元。

於買賣協議日期，目標公司由鴻駿隆全資擁有，而鴻駿隆繼而由擔保人間接全資擁有。收購事項完成後，目標集團各成員公司成為本公司的全資附屬公司。

由於擔保人為執行董事紀海鵬先生的妻舅，並為非執行董事紀女士的舅父，亦為執行董事紀建德先生的兄嫂的胞弟，故就上市規則而言，擔保人及鴻駿隆各自為本公司的關連人士。因此，買賣協議項下擬進行的收購事項構成本公司的關連交易。由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率超過0.1%但少於5%，故該協議項下擬進行的收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

買賣協議的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月五日的公佈。

## 董事會報告書

### 持續關連交易

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情如下：

#### (a) 建築服務協議

於二零一五年一月二十七日，龍光工程建設有限公司(「龍光工程建設」)(本公司非全資附屬公司)與汕頭市偉達房地產有限公司(「汕頭偉達」)訂立建築服務協議(「建築服務協議」)。據此，龍光工程建設同意自建築服務協議日期至二零一七年十二月三十一日(包括首尾兩日)向汕頭偉達提供建築服務(包括但不限於基礎工程、裝修、電力裝置、結構性設施建設、竣工後清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購)及其他相關服務(「建築服務」)，而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣273,000,000元、人民幣312,000,000元及人民幣195,000,000元。

上述建築服務的年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度所需建築服務的預期交易總額及預期需求(經計及汕頭偉達所承建項目的施工進度)；及(b)預期建築服務所需勞工價格、建築材料及其他原材料的預計市價(經計及本公司通過定期價格研究得出的參考價格)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的交易額約為人民幣171,194,000元，未超過截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限。

由於汕頭偉達由姚耀加先生(本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟)間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建築服務協議所涉交易構成本公司的持續關連交易。

建築服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。

## 董事會報告書

### (b) 設計服務協議

於二零一五年一月二十七日，廣東現代建築設計與顧問有限公司(「廣東現代建築」)(本公司全資附屬公司)與汕頭偉達訂立設計服務協議(「設計服務協議」)，據此，廣東現代建築同意自設計服務協議日期至二零一七年十二月三十一日(包括首尾兩日)向汕頭偉達提供設計服務，包括工程的建築及結構設計、規劃設計、構造設計、外立面設計及整體規劃設計(「設計服務」)，而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣8,100,000元、人民幣3,375,000元及人民幣2,025,000元。

上述設計服務的年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)每平方米單價；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度汕頭偉達所進行項目所需設計服務的各年預期總設計面積。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的交易額為零，未超過截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限。

由於汕頭偉達由姚耀加先生，(本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟)間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，設計服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

設計服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。

### (c) 管理服務協議

於二零一五年一月二十七日，汕頭市龍光房地產有限公司(「汕頭龍光房地產」)(本公司全資附屬公司)與汕頭偉達訂立管理服務協議(「管理服務協議」)，據此，汕頭龍光房地產同意自管理服務協議日期至二零一七年十二月三十一日(包括首尾兩日)向汕頭偉達提供管理服務(包括但不限於管理日常營運、負責項目開發、銷售及管理以及指派營運人員)及其他相關服務(「管理服務」)，而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣2,625,000元、人民幣3,000,000元及人民幣1,875,000元。

上述管理服務年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)考慮汕頭偉達所承接項目的施工計劃後，汕頭龍光房地產提供相關管理服務的預期成本(包括薪金與福利、使用設施所產生的費用及付予第三方的墊款等)；及(b)不時協定的每平方米單價及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度汕頭偉達的預計竣工面積。

## 董事會報告書

(c) 管理服務協議(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的交易額約為人民幣1,501,000元，未超過截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限。

由於汕頭偉達由姚耀加先生(本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟)間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

管理服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。

本公司已就上述本集團的持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於以下情況訂立：

1. 於本集團一般及日常業務過程；
2. 按照一般商業條款或優於獨立第三方獲得或給予的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的協議進行，條款屬公平合理，符合股東整體利益。

本公司已委聘核數師根據香港審驗應聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據已進行的工作，本公司核數師已向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已獲董事會批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 在所有重大方面已根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 未超過聯交所允許的有關上限。

## 董事會報告書

核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有彼等就本集團持續關連交易的結論的無保留意見函件。本公司已向聯交所提供核數師函件複本。

除另有披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，財務報表附註29所披露關連方交易中並無根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須披露的關連交易或持續關連交易。

### 充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露所指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量(須事先與聯交所議定)。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%(或於行使超額配股權(定義見本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程)後的較高百分比)的較低公眾持股量百分比(「本公司的最低公眾持股量」)，惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期的最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)及第8.08(3)條的規定；
- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司已於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認於本年報日期公眾持股量充足。

## 董事會報告書

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，於本年報日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

### 企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第30至41頁的企業管治報告。

### 核數師

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所(執業會計師)審核，其將於應屆股東週年大會退任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

### 建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使有關本公司股份的任何權利的稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

龍光地產控股有限公司

紀海鵬

主席

## 環境、社會及管治報告

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)項下附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)中的要求，龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」、「我們」)編製了本《環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告》(「本報告」)。本報告由集團主要持份者，包括管理層及有關員工共同參與，對相關的環境、社會及管治事宜進行重要性評估，並提供所有相關的環境、社會及管治資料以編製本報告。

本公司相信本報告能使本公司以透明及問責的方式傳達有關本集團可持續性的相關事宜，屬取得其持份者信任的關鍵。本集團持續對於中國及海外的可持續發展作出貢獻，並於不同營運層面履行企業社會責任。

本報告包含集團由二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日(「報告期間」、「2016年財政年度」)與物業發展及建築合同業務相關的環境、社會及管治事宜。我們根據各環境、社會及管治範疇對本集團業務及持份者的重要性，制定下列匯報範圍：

ESG指引提要	本集團重大環境、社會及管治事宜
<b>A. 環境</b>	
A1. 排放物	<ul style="list-style-type: none"> <li>廢氣及污水排放</li> <li>溫室氣體排放</li> <li>建築廢料</li> <li>辦公廢棄物</li> </ul>
A2. 資源使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>能源使用</li> <li>用水管理</li> </ul>
A3. 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工噪音</li> </ul>
<b>B. 社會</b>	
B1. 僱傭	<ul style="list-style-type: none"> <li>僱員待遇</li> <li>平等機會政策</li> </ul>
B2. 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>職業健康與安全</li> </ul>
B3. 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>僱員培訓及發展</li> </ul>
B4. 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>防止童工或強制勞工</li> </ul>
B5. 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應鏈質量及環境管理</li> </ul>
B6. 產品責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品質量</li> <li>銷售管理</li> <li>售後服務及資料私隱</li> </ul>
B7. 反貪污	<ul style="list-style-type: none"> <li>反賄賂及反貪污</li> </ul>
B8. 社區投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>社會公益</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

### A) 環境

#### A1. 排放物

作為中國主要的物業開發商及城市綜合體營運商，本集團致力支持環境的可持續發展，推動綠色工作及意識，並遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保包括管理污染及排放物之法律法規，確保集團發展的同時亦兼顧到環境，達到可持續發展的目標。

本集團亦以提高房地產項目質量為己任，讓客戶享受到舒適的居住環境。因此，我們希望把開發過程中對環境的破壞減到最低，以成為一家綠色房地產企業。房地產項目開發的建築工程無可避免會排放出廢氣、污水及廢棄物等，因此集團努力透過良好的工作計劃及持續的監控去處理排放物，以降低對環境的傷害。集團工程部的專家於項目施工前會評估和預測項目將會產生的排放物數量，並制定有效減排的項目生產及管理流程。在生產過程中，亦會對排放物數量進行密切的監督及控制，務求把排放物，包括廢氣、污水及建築廢料等減至最少。

集團於環保所投放的資源得到滿意的回報，於本報告期間內，本集團並無發現對環境保護相關的法例法規(包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等)的重大違反情況。

#### 廢氣及污水排放

為減低排放物對環境帶來的影響，本集團實施一系列降低排放措施，從源頭、過程、至事後全方位減少及阻止排放物擴散影響周遭環境。於項目工程計劃階段，我們預先訂立污染物排放及空氣質量目標。集團會持續監察實際排放量並定期與目標進行對比分析，識別出需改善的範疇從而進行改進。工程部會於項目設置環境監測點，實時檢測環境質量，確保所有狀況得到及時改善。

## 環境、社會及管治報告

針對塵土污染，集團將所有開發項目的施工場地硬化，而臨時道路則用廢棄磚渣填充。所有施工場地均設有噴淋管定時灑水，而土方等塵土源頭則需要集中堆放覆蓋。這些措施有效地減少塵土飛揚。另外，所有工地都設置洗車槽，工地內的車輛及機械離開前都需要進行沖洗，防止塵土影響附近環境。廢氣排放方面，工地使用的建築機械及運輸車輛均使用超低硫柴油等潔淨燃料，而設備排氣管都裝上催化轉換器和微粒過濾器，減少空氣污染物的產生和排放。

污水處理方面，所有工地都設有污水回流管道收集使用過的污水，收集到的污水會引入污水沉澱池進行過濾，確保污水指標符合法例要求再排出。關於減少污水的措施詳見下面「用水量」一節。

### 溫室氣體排放

本集團的業務營運中主要有經使用燃料及電力所產生的溫室氣體排放。有關減少溫室氣體排放措施的詳情，請參閱「能源使用」一節。

### 建築廢料

本集團透過全面的計劃、循環再用原則和持續監控，控制和處理開發過程所產生的建築廢料。於房地產項目開發計劃階段，集團工程部人員會加強審核工程圖紙工作，減少因圖紙問題導致後期施工拆改所產生的建築廢料。建築廢物會分類堆放，並做好清運紀錄，方便追蹤廢物去向，確保廢物得到合適處理。各項目的工程棄土一般會採用回填方式循環再用。個別項目會設置回收系統，將建築廢料(包括廢磚、混凝土塊、石子、落地灰等)處理再造成為建築砌塊用於建造大廈牆體，減少廢物同時省卻原材料。這些措施減少了建築廢料的產生，大大減低垃圾堆填區的負荷及相關溫室氣體排放量。

### 辦公廢棄物

集團在行政辦公方面推行多項減廢措施。集團的各辦公室均設有分類回收箱回收廢紙，由專人負責收集和送往合資格回收商進行再造處理。而打印機旁也設置了單面紙回收箱，收集單面已用紙再用於二次打印非重要文件。辦公室提倡雙面打印，所有電腦文件都默認為雙面打印以節約用紙。各部門亦規定每月提前申報本月辦公用品用量，訂立目標合理使用辦公用品。

## 環境、社會及管治報告

### A2. 資源使用<sup>1</sup>

本集團所有的生產及營運活動都按照節能減排的宗旨實行，強調循環再用減少浪費，避免直接或間接過度使用天然資源。

在房地產項目開發方面，集團使用較環保的高效能建築設備，以及綠色建築方法，將資源使用及工程污染降至最低。而項目的設計以至公用設備等都加入環保考慮，長遠地降低資源消耗。另外，集團採用構件組合式建築設計，採用預製組件減少現場產制，可減少原材料浪費。

行政辦公方面，集團會定期對資源使用進行審視檢討，並制訂資源使用改善計劃及措施，包括使用較環保和高效能的辦公和營運設備，一方面改善集團的環保表現，另一方面亦可為集團節省成本，一舉兩得。

#### 能源使用

集團制定出多項節約用電措施：集團於照明系統方面大部份使用LED燈或其他高效能節能熒光燈管；戶外照明則用上非鎢泛光燈減少用電；不論開發項目施工現場或其他公共空間，都有部分非必需長時間照明的燈具使用聲光控開關或定時開關，減少照明時間；使用最新的低電耗設備淘汰舊有的高耗設備，藉此減少用電量。

除此之外，集團亦應用太陽能技術，當中包括使用太陽能路燈為項目道路照明，以及太陽能熱水器提供熱水。集團所有辦公室的室內空調溫度都設置在攝氏23至25度之間，避免不必要的製冷消耗電力。計量電錶會安裝於恰當的位置，專業人員也會定期校對電錶，方便監控耗電量以進行改善。

至於其他燃料消耗，集團工程部亦有相應控制措施。項目工地盡量使用電力公司供電代替柴油發電機，此舉可利用電力公司較高效率的發電設備減低碳排放。另外，集團採用節能型的建築機械設備，並確保閒置機器及時關掉，減少不必要的燃料消耗。

<sup>1</sup> 集團在生產活動中不會消耗包裝物料，如包裝物料數據披露並不適用。

## 環境、社會及管治報告

### 用水管理

為使珍貴的水資源得到保護，本集團積極實行多項節約用水計劃。由於集團主要的用水量由建築工程產生，因此集團投放資源於管理工地用水。集團所有項目工地都設有污水沉澱池，工程廢水、雨水及其他生活污水都會引進沉澱池進行過濾。經過濾後的污水會被循環再用於車輛清洗以及噴灑降塵。針對車輛沖洗這項高耗水工作，工程部規定需使用節水槍減少浪費用水，而沖洗水應回收到沉澱池循環再用。集團工程部門會建立水管檢測及維修計劃，定期對項目水管進行滲漏檢查以便及時進行維修。

對於其他日常辦公用水，集團亦鼓勵員工收集生活污水盡可能再用(例如用於綠化)，提高員工節約用水的意識。設備方面，集團採用節水型水龍頭，廁所則設置定時沖水系統，並於每晚十時後關閉，減少浪費用水。集團會以杜絕浪費為原則在合適的地方安裝水錶並進行適當的校準，幫助計量管理減少浪費。

### A3. 環境及天然資源

本集團非常重視業務營運對周遭環境及天然資源所造成的影響，因此集團致力遵循國家環境保護相關法律及法規。

集團內部會定期舉行環保節能相關的宣傳活動，亦會組織施工單位參與政府部門的各種環保宣傳活動，藉此加強員工的環保理念，提高員工於日常工作中的節能減排意識。

集團在每個項目工程施工期間都會定期監測及量度工程，並進行環境質量評估。對於所識別出的環境風險，工程人員會及時根據實際情況作出應對，儘快將問題控制，減少對環境的影響。

### 施工噪音

除上述提到的各種排放及資源使用外，本集團的業務為環境帶來的負面影響主要為項目開發工程施工中所發出的噪音。施工過程中建築機械的運作會產生較大噪音，因此，工程部人員作出了相應的安排減輕施工噪音，所有項目的施工都只會在日間進行，避免施工噪音於夜間影響居民休息。此外，工地設有適當的隔音設備，有效減少噪音傳到附近社區。

## 環境、社會及管治報告

### B) 社會

#### B1. 僱傭

##### 僱員待遇

集團一直堅信優秀的人才為企業發展的基石，因此我們為僱員提供具吸引力的薪酬待遇，以吸引及挽留頂尖工作人員。集團僱員之薪酬乃參考市場及行業慣例而定。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、短期獎金、長期獎勵(例如期權)及其他僱員福利。集團之薪酬委員亦會每年或必要時檢討該等待遇。

本集團員工的工作時數、假期等都嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》及地方的相關勞動法規執行，確保每個員工都能得到應有的假期，使員工有良好的工作與生活平衡。

在員工福利計劃方面，集團提供強制性及自願性公積金，並依照中國勞動法規定為員工提供醫療保險、養老保險、失業保險及工傷保險，確保員工的待遇和權益得到保障。

本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。我們為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於員工的貢獻及表現提供薪酬、福利和職業發展機會。

##### 平等機會政策

作為提倡平等機會的僱主，本集團堅決反對一切歧視行為，致力提供一個公平平等的工作環境予所有員工。在員工的招聘、培訓及待遇方面，我們已訂立嚴格的甄選準則作為指引。甄選過程只會考慮人選的經驗、專業知識技能及工作能力從而做出是否錄用的決定。其餘與工作能力或者表現無關的因素，如性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況或種族等，均不會列入考慮範圍。

本集團的人力資源政策，包括招聘、解僱和以上各範疇都遵從適用的法例法規。於本報告期間內，集團並未發現任何與人力資源相關的法例和法規的重大違反事宜。

## 環境、社會及管治報告

### B2. 健康與安全

#### 職業健康與安全

人力資源對集團的運營及發展至關重要，因此集團致力採取所有適當的措施，為員工提供公平及安全的工作環境，保障僱員並避免職業性傷害。

集團已制定及派發員工手冊及安全指引，為員工在工作期間會遇到的健康與安全問題提供指引，減低各項職業性傷害發生的機會。此外，我們會定期對突發狀況開展演習活動，如消防逃生等。透過各項演習活動，員工的危機應急能力及安全意識得以提升。在建築工地工作的員工需要配戴安全裝備，以向員工提供物理保護。集團為員工定期舉行安全意識培訓，並讓員工向管理層就工地的環境安全提供意見。

集團亦會在國內所有辦公室及建築工地實施年度集中審核，對各項職業健康與安全措施的確行情況進行評核，以確保制定的措施已在整個集團中妥善執行並保存紀錄，作為我們可持續發展策略的一部分。

於本報告期間內，集團並未發現任何與工作場所安全相關的法例和法規的重大違反事宜。

### B3. 發展及培訓

#### 僱員培訓及發展

集團持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便員工了解最新市場及行業發展信息，同時提高員工的表現及在崗位中實現自我發展。

我們設有完整的培訓制度和培訓體系來支撐員工的在職教育和培訓，提升員工的工作知識和技能。各項培訓項目包括入職培訓，在職培訓及第三方專業培訓，以全方位提高員工對人事規章制度的認知與遵守、培養職業素養、了解公司管理體系、提升自我專業能力以及綜合能力。外部專業培訓同時確保員工能夠獲得市場最新的知識和信息，提高員工競爭力。以上所有培訓費用一律由集團支付。

與此同時，我們針對不同的業務特性和員工的個人志向、能力及發展需求提供不同的職業發展計劃與規劃。員工通過輪換崗位或參與不同項目，除了有機會接觸不同的業務模塊，擴展視野外，亦可發展多元化技能。

## 環境、社會及管治報告

### B4. 勞工準則

#### 防止童工或強制勞工

集團嚴格遵從國家勞動法要求，禁止招聘童工及強制使用勞工行為。我們採取一系列措施確保所有應聘者均符合勞動法例對勞工的規定和要求，包括在招聘過程中實行嚴謹的檢查及篩選程序。

所有員工在正式錄用前，必需已成年及簽訂勞動合同，人力資源部亦會檢查應聘者的身份證明文件確保員工為合法勞工，避免童工或強制勞工的情況發生。此外，集團亦會定期為各子公司進行抽查，確保沒有違反相關的法例法規。於本報告期間內，集團並未發現任何與童工或強制勞工相關的法例和法規的重大違反事宜。

### B5. 供應鏈管理

#### 供應鏈質量及環境管理

集團對供應商及外判商之管理有嚴格要求，設有程序規範採購和招標過程，以達至從源頭開始管控質量之目的，將公平公正原則列入供應鏈管理制度中並妥善執行，確保各類原材料及建築工程符合我們的質量及環保要求。

我們的採購管理中心負責集團的採購事宜。除了每年定期對所有供應商及外判商就過去一年的表現進行全面評估，覆審及更新供應商名冊外，採購管理中心負責人及同事會不定期到訪供應商廠房考察或組織業務會議，亦會到工地現場考察，並與供貨商和外判商前線人員及高層管理人員交流，確保生產貨期、工程進度及品質等。若供應商或外判商之表現未能達標，我們將會終止與其之合作，以避免本集團產品的質素及安全性受到負面影響。此外，採購管理中心會為採購員工定期舉辦內部及外部培訓，以提升他們的專業水平。

除了供應商的供貨質量和外判商的工程質量外，我們對其環保表現亦同樣重視。在選擇供應商或外判商時，我們會考慮其環境管理體系認證情況及產品或工程的環保水準，並對材料進行環保檢測，促進供應商和外判商低碳生產與環保經營。在每年一度的供應商年審中，我們會對供應商進行評分，並將安全環保表現列入評分標準。對於未能達標之供應商，集團的項目管理部會幫助對方改進表現。此外，採購管理中心會參與項目部品的研發過程，並積極將綠色、節能產品推動並應用到集團的具體項目中。

## 環境、社會及管治報告

### B6. 產品責任

#### 產品質量

本集團致力提供高質量的房地產項目以提高客戶的生活素質。集團所有項目的施工都嚴格遵守國務院頒發之《建設工程質量管理條例》中列明的要求，工程完成後亦根據我國住房城鄉建設部頒佈的《房屋建築工程 and 市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》安排相關政府機關及專家進行驗收。此舉確保集團所有項目都符合國家對房地產項目於健康及安全方面的要求。

#### 銷售管理

本集團所有項目的銷售均按照國家發展和改革委員會頒佈的《商品房銷售明碼標價規定》公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。集團確保所有銷售不存在任何虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦無利用虛假或使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

#### 售後服務及資料私隱

本集團設立完善的客戶投訴及意見反映渠道，由售後服務部門收集所有關於服務、產品質量等的意見，並不斷進行跟進及改善，以確保客戶的意見獲得適時處理。

此外，集團重視保護客戶或消費者的私隱。除了與客戶簽訂保密協議外，未經相關方同意的情況下我們不會轉讓或披露客戶的資料，令客戶私隱及權益得到保障。

於本報告期間內，集團並未發現任何與產品及服務質量相關的法例和法規的重大違反事宜。

## 環境、社會及管治報告

### B7. 反貪污

#### 反賄賂及反貪污

我們堅決打擊一切索賄受賄、勒索、欺詐及洗黑錢等罪行。集團設有獨立及直接向董事會彙報的監督部門，如審計部與監察部，通過內部審計進行主動監控和開展反貪腐工作。另外，我們亦設立了合適的舉報機制，鼓勵員工舉報任何不誠實和不正当行為。

所有員工入職時都需閱讀《員工職業操守行為準則》，當中包含關於嚴禁索賄受賄、欺詐，強調誠實守信、依法合規、廉潔從業等的守則，並簽字確認了解集團於此方面的要求。新員工入職培訓中包含廉潔自律課程，員工需通過考試以確保瞭解集團對廉潔自律的要求。集團亦建立了《員工廉潔從業規定》，目的為加強集團廉政建設，依法經營，以及員工廉潔從業，預防員工職務違法、違規等行為。集團高層管理人員需簽訂《管理責任書》，確保為管理人員本人及下屬營私舞弊、違反廉潔等欺詐行為負責。

此外，我們亦會每年舉行供應商大會，通過雙方高層的深度交流，宣揚龍光文化及廉潔合作精神，推進戰略合作的步伐，同時向供應商瞭解員工廉潔自律情況。集團與供應商均會簽訂《廉潔合作協議》，要求供應商須在其集團內公告我們提供的舉報渠道。出現廉潔問題並經審計確認的供應商將會被我們列入供應商黑名單內，停止錄用。

於本報告期間內，集團並未發現任何與貪污賄賂相關的法例和法規的重大違反事宜。

## 環境、社會及管治報告

### B8. 社區投資

#### 社會公益

集團自1996年成立以來，一直致力於促進社會公益事業和慈善事業發展，切實履行企業公民的社會責任，連續數年獲廣東省委、省政府授予廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等榮譽。於本報告期間內，我們發起多項捐助活動，以支持地區扶貧、助學、教育、建設等事業，包括：

- 2016年4月，我們向廣西百色地區捐贈1億元，用於該地區培訓、教育／交通建設及精準扶貧；
- 2016年5月，集團捐贈5,000萬元建設「桂林崇善小學龍光分校」，幫助桂林市教育事業建設；
- 2016年10月，我們向百色市慈善總會捐贈500萬元，用於田東縣作登鄉4個貧困村的脫貧活動。

我們深信在持續不懈的投入下，除了社會各界能受惠於公益事業及慈善事業外，我們亦能同時盡一份社會責任，貫徹集團於發展同時回饋社會的理念，促進社會和諧發展。

## 獨立核數師報告



致龍光地產控股有限公司股東的獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第80至199頁龍光地產控股有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除本報告保留意見的基準一節所描述的事項可能帶來的影響外，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」)真實而中肯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其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

### 保留意見的基準

- (a) 誠如附註14所披露，若干合營公司(50:50)產生向第三方付款，以撥付收購若干城市更新項目的成本。於二零一六年十二月三十一日，該等款項約人民幣900,000,000元已計入應收款項。然而，我們未能取得足夠審計憑證以確認該等付款的性質，因此我們未能信納該等結餘於二零一六年十二月三十一日列賬為應收款項的合適性。
- (b) 貴集團已於綜合財務報表附註12披露，其已於二零一五年及二零一六年與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立增資協議，據此，平安大華向貴集團兩間附屬公司深圳市龍光駿景房地產開發有限公司(「深圳龍光駿景」)及惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)注資。於二零一六年十二月三十一日，平安大華分別向深圳龍光駿景及惠州東圳注資人民幣4,800,000,000元及人民幣3,960,000,000元(二零一五年：分別為人民幣2,800,000,000元及無)。亦如附註12及附註32所披露，於二零一六年，平安大華就收購貴集團附屬公司深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)的49%權益自貴集團收取人民幣2,086,288,000元。

## 獨立核數師報告

該等交易已入賬為權益交易，並已就貴集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合財務報表內控股股東權益及非控股權益的其他儲備金額作出調整。

在我們審計貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務報表時，我們發現若干協議（即合作框架補充協議及股權遠期回購協議）訂明有關就上述增資深圳龍光駿景及惠州東圳向平安大華的若干付款責任。

誠如附註12所披露，貴集團管理層認為，儘管存在該等條款，該等交易可入賬為權益交易。我們認為，由於協議包含貴集團在某些情形下回購其自身股權的義務，故該等交易全部作為權益交易而並未按「香港會計準則第32號—金融工具：披露」的要求處理。於本報告日期，由於我們並不信納我們已就於二零一六年及二零一五年十二月三十一日貴集團綜合財務報表內入賬為權益交易的協議或任何其他類似交易中雙方的權利及義務取得全面瞭解，故我們無法量化此偏離者的財務影響。該等金額的任何調整將影響貴集團於該等日期所呈報的負債及淨資產金額，並可能影響就截至該日止年度確認的溢利。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審計。我們於該等準則項下的責任已於本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則（「守則」）連同任何與我們於開曼群島審計綜合財務報表有關的道德規定，我們獨立於貴集團，並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的保留意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項是對我們審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及形成我們對其的意見時進行處理，而不會就該等事項單獨提供意見。除於保留意見的基準一節所述的事項外，我們已釐定下述事項為本報告將予討論的關鍵審計事項。

## 獨立核數師報告

### 物業銷售的收益確認

請參閱綜合財務報表附註4及第104頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們於審計中如何處理該事項
貴集團為中國內地一家以住宅物業開發為主的一體化物業發展商。	我們就評估物業銷售的收益確認而開展的審計程序包括下列各項：
截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業銷售錄得的收益總額為人民幣20,245百萬元。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 評估規管物業銷售收益確認的相關主要內部控制的設計、執行及運作的有效性；</li></ul>
物業銷售所得收益於物業完成及買方接納物業並取得物業的實質擁有權時確認。於收益確認日期前就預售物業已收取的按金及分期付款計入財務狀況報表的預收款項。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 比較本年度所有已售物業的平均售價及相關總建築面積數據與上個年度已完成可資比較交易及當前市場可用數據；</li></ul>
我們將物業銷售的收益確認確定為一項關鍵審計事項，原因為收益為貴集團一項重要績效指標及對綜合財務報表而言意義重大，而兩者均可能帶來於錯誤期間入賬或為達致目標或預期而發生操控的固有風險。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 自年內所有物業銷售(著重臨近財務報告日期的物業銷售)中甄選一項物業銷售交易作為樣本，檢查有關收益的相關文件，包括銷售合約、合法完成及實質交付物業予買方的確認文件憑證，藉以評估是否於適當會計期間妥善確認收益；</li><li>• 審閱年內就收益錄入的全部人工記賬分錄及調查被認為屬重大或符合其他特定風險標準的記賬分錄相關文件；</li><li>• 以抽樣方式進行實地考察以核證發展項目的完成進度。</li></ul>

## 獨立核數師報告

### 投資物業及發展中投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註11及第92頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

貴集團擁有投資物業及發展中投資物業組合，包括辦公大樓及商場，主要位於深圳、廣州及惠州等華南地區城市。於二零一六年十二月三十一日，公允價值總額人民幣11,891百萬元投資物業及發展中投資物業佔貴集團該日總資產的13.75%。

於綜合損益表中錄得的投資物業及發展中投資物業的公允價值變動佔貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除稅前溢利的33.81%。

投資物業及發展中投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允價值由董事根據合資格外部物業估值師所編製的獨立估值進行評估。

#### 我們於審計中如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業估值開展的審計程序包括下列各項：

- 取得並檢查由貴集團委聘的外部物業估值師所編製並作為董事評估投資物業及發展中投資物業的公允價值基礎的估值報告；
- 評估外部物業估值師的資歷、經驗及對所估物業的專業程度並考慮其客觀性及獨立性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，與管理層及外部物業估值師討論估值所應用的估值方法及所採用的主要估計及假設；

## 獨立核數師報告

### 投資物業及發展中投資物業的估值(續)

請參閱綜合財務報表附註11及第92頁的會計政策。(續)

---

#### 關鍵審計事項

於釐定公允價值時，估值師應作出若干估計所需的估值法，有關估計包括釐定資本化率、當前市值租金及可資比較市場交易。

我們將投資物業及發展中投資物業的估值確定為一項關鍵審計事項，原因為其估值涉及重大判斷及估計，估值師所應用主要估計及假設的細微變動可能對估值及綜合財務報表構成重大影響。

#### 我們於審計中如何處理該事項

- 以抽樣方式，透過比較過往年度所作主要估計及假設以及當前市場可得數據及／或政府提供的市場統計數據，對估值所採用的主要估計及假設提出質疑，當中包括資本化率、當前市值租金及可資比較市場交易；
  - 以抽樣方式比較租賃資料，包括貴集團向外部物業估值師提供的承諾租金及租用率以及相關合約及有關文件；
  - 以抽樣方式對發展中投資物業進行實地考察，以觀察發展進度並比較所觀察發展進度與貴集團所記錄者；
  - 參考估計建築成本的市場數據及統計數據、已簽立建築合同及／或貴集團近期已完工開發項目的單位建築成本，對最新預測中提供的管理層發展預算提出質疑。
-

## 獨立核數師報告

### 評估於合營公司及一間聯營公司權益的分類以及應收該等被投資公司款項的可收回程度

請參閱綜合財務報表附註13及14以及第91-92頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

於二零一六年，貴集團與第三方訂立若干安排以就發展物業建立一間聯營公司及十間合營公司。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團於合營公司及聯營公司的投資賬面值總額合共人民幣64百萬元，於二零一六年十二月三十一日應收該等合營公司及聯營公司款項總額合共人民幣15,340百萬元。我們就計入該等款項的約人民幣900百萬元出具保留意見，詳情載於本報告保留意見的基準一節。

由於以下原因，我們將評估於合營公司及一間聯營公司權益的分類以及應收該等被投資公司款項的可收回程度確定為一項關鍵審計事項：

- 詮釋複雜性合約條款及釐定各項投資的適當會計處理方式時涉及重大管理層判斷；

#### 我們於審計中如何處理該事項

我們就評估於合營公司及一間聯營公司權益的分類以及應收該等被投資公司款項的可收回程度開展的審計程序包括下列各項：

- 與管理層討論全部新投資以瞭解各項投資的目的及背景；
- 檢查投資合約、組織章程及相關法律文件，並評估各項投資的業務實質，以釐定可能影響其會計處理的主要條款，以及評估貴集團就該等新投資所採用的會計處理方式是否與現行會計標準的要求一致；
- 就被投資公司的若干銀行結餘現金、貸款及應收款項以及應付款項向銀行及第三方確認；

## 獨立核數師報告

### 評估於合營公司及一間聯營公司權益的分類以及應收該等被投資公司款項的可收回程度 (續)

請參閱綜合財務報表附註13及14以及第91-92頁的會計政策。(續)

關鍵審計事項	我們於審計中如何處理該事項
<ul style="list-style-type: none"><li>於合營公司及一間聯營公司權益的不當分類(不論於收購時或於其後報告期間)風險均可能對綜合財務報表產生重大影響；</li><li>於二零一六年十二月三十一日，應收該等被投資公司款項對綜合財務報表屬重大；及</li><li>由於該等被投資公司建議物業發展項目(可能須多年方可完成)的盈利能力本身屬不確定及可能受更廣泛的政治及經濟因素影響，故評估應收款項的可收回程度時須作出重大管理層判斷。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>檢查被投資公司於本年度向第三方作出重大付款的相關文件；</li><li>檢查被投資公司就其建議物業發展項目取得的土地使用權證；</li><li>透過比較目前市場可用數據及／或政府提供的市場統計數據，對管理層就被投資公司建議物業發展的盈利能力的評估，尤其是對已獲取土地使用權證進行估值及估計未來售價時所採用的關鍵估計及假設提出質疑；</li><li>參考估計建築成本的市場數據及統計數據、已簽立建築合同及／或貴集團近期已完工開發項目的單位建築成本，對建議物業發展項目最新預測中提供的發展預算提出質疑。</li></ul>

### 綜合財務報表及相關核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們就其發出的核數師報告。我們於本核數師報告日期前取得管理層討論及分析，並預期將於該日期後可獲取餘下其他資料。

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

就對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

基於我們就本核數師報告日期前已獲得的其他資料已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們就此並無須報告事項。

## 獨立核數師報告

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以確保綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事在審核委員會協助下履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下整體作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的保證，但並非關於根據香港審計準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述的擔保。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期可能影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視為重大。

作為根據香港審計準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由欺詐或錯誤所導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故因未能發現欺詐所導致的重大錯誤陳述風險高於因未能發現錯誤所導致者。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性以及所作會計估計及相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告

- 總結董事採用持續經營會計基礎是否恰當，並根據所獲取的審計憑證，總結是否存在可能與對貴集團持續經營能力構成重大成疑慮的事件或情況有關的重大不確定因素。倘我們得出結論認為存在重大不確定因素，則須於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法繼續持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事件。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行貴集團的審計工作，並就審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現，包括我們在審計期間識別的任何內部控制重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及於適用情況下的相關防範措施。

我們從與審核委員會溝通的事項中確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，並將其確定為關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極少數情況下，我們認為倘合理預期在報告中溝通某事項造成的負面後果超過其產生的公眾利益，則將不會於報告中反映該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為招敏慧。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一七年三月三十日

## 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	20,538,838	14,574,010
銷售成本		(13,979,010)	(10,143,907)
毛利		6,559,828	4,430,103
其他收益	5(a)	423,523	134,635
其他費用	5(b)	(196,327)	(144,029)
銷售及營銷開支		(714,249)	(573,138)
行政開支		(556,700)	(587,839)
投資物業公允價值淨增加	11	2,681,903	943,057
衍生金融工具公允價值淨增加	22	81,720	6,936
分佔一間聯營公司溢利	13	31,723	–
分佔合營公司虧損	14	(6,137)	–
經營溢利		8,305,284	4,209,725
財務成本	6(a)	(371,850)	(36,215)
除稅前溢利	6	7,933,434	4,173,510
所得稅	7	(2,733,551)	(1,485,692)
年內溢利		5,199,883	2,687,818
以下各項應佔：			
本公司權益股東		4,487,736	2,649,279
非控股權益		712,147	38,539
年內溢利		5,199,883	2,687,818
每股盈利(人民幣分)	10		
— 基本		81.06	52.41
— 攤薄		80.82	52.32

第88至199頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益股東的股息詳情載於附註24(b)(i)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利	5,199,883	2,687,818
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外實體財務報表的匯兌差額	(75,234)	(94,268)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>5,124,649</b>	<b>2,593,550</b>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	4,412,502	2,555,011
非控股權益	712,147	38,539
<b>年內全面收益總額</b>	<b>5,124,649</b>	<b>2,593,550</b>

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

**綜合財務狀況表**

二零一六年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	11,890,879	6,117,500
其他物業、廠房及設備	11	184,317	165,622
		<b>12,075,196</b>	<b>6,283,122</b>
遞延稅項資產	7(c)	273,500	385,210
於一間聯營公司的權益	13	3,019,480	–
於合營公司的權益	14	12,384,833	–
有限制及已抵押存款	18	227,304	343,065
		<b>27,980,313</b>	<b>7,011,397</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	15	40,197,099	28,198,344
貿易及其他應收項及預付款項	16	2,943,357	10,025,722
可收回稅項	7(c)	810,941	402,045
資產(跨境擔保安排)	17	–	286,600
有限制及已抵押存款	18	1,010,172	2,212,300
現金及現金等值項目	19	13,559,827	8,635,258
		<b>58,521,396</b>	<b>49,760,269</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	23,919,327	16,969,129
負債(跨境擔保安排)	17	–	286,600
銀行及其他貸款	21	3,370,501	4,044,885
優先票據	22	1,747,637	–
應付稅項	7(c)	2,017,405	1,320,647
		<b>31,054,870</b>	<b>22,621,261</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>27,466,526</b>	<b>27,139,008</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>55,446,839</b>	<b>34,150,405</b>

**綜合財務狀況表**

二零一六年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	21	11,707,510	7,117,037
公司債券	21	12,400,000	5,000,000
優先票據	22	3,960,889	3,588,720
遞延稅項負債	7(c)	1,627,094	983,731
		<b>29,695,493</b>	16,689,488
<b>淨資產</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	24(c)	434,591	439,821
儲備		18,992,258	13,108,958
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>19,426,849</b>	13,548,779
<b>非控股權益</b>		<b>6,324,497</b>	3,912,138
<b>權益總額</b>		<b>25,751,346</b>	17,460,917

董事會於二零一七年三月三十日批准及授權刊發。

賴卓斌  
董事

肖旭  
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  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔									非控股權益	權益總額	
	以股份為基礎						保留溢利	合計	非控股權益			權益總額
	股本	股份溢價	的賠償儲備	匯兌儲備	中國法定儲備	其他儲備						
	(附註24(c))	(附註24(d)(i))	(附註24(d)(v))	(附註24(d)(ii))	(附註24(d)(iii))	(附註24(d)(iv))						
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一五年一月一日	393,115	825,019	46,890	46,325	582,959	1,714,139	7,601,439	11,209,886	2,107,132	13,317,018		
二零一五年權益變動：												
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,649,279	2,649,279	38,539	2,687,818		
其他全面收益	-	-	-	(94,268)	-	-	-	(94,268)	-	(94,268)		
年內全面收益總額	-	-	-	(94,268)	-	-	2,649,279	2,555,011	38,539	2,593,550		
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	65,397	-	(65,397)	-	-	-		
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	(433,736)	(433,736)	-	(433,736)		
以權益結算以股份為基礎的交易(附註6(b))	-	-	49,842	-	-	-	-	49,842	-	49,842		
沒收及註銷購股權的影響	-	-	(21,475)	-	-	-	21,475	-	-	-		
發行股份(附註24(c))	46,706	1,242,434	-	-	-	-	-	1,289,140	-	1,289,140		
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,000)	(72,000)		
收購附屬公司的額外權益(附註32)	-	-	-	-	-	(1,121,364)	-	(1,121,364)	(961,533)	(2,082,897)		
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,800,000	2,800,000		
於二零一五年十二月三十一日	439,821	2,067,453	75,257	(47,943)	648,356	592,775	9,773,060	13,548,779	3,912,138	17,460,917		

### 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔									非控股權益	權益總額
	以股份為基礎						保留溢利	合計			
	股本 (附註24(c)) 人民幣千元	股份溢價 (附註24(d)(i)) 人民幣千元	賠償儲備 (附註24(d)(v)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註24(d)(ii)) 人民幣千元	中國法定儲備 (附註24(d)(iii)) 人民幣千元	其他儲備 (附註24(d)(iv)) 人民幣千元					
於二零一六年一月一日	439,821	2,067,453	75,257	(47,943)	648,356	592,775	9,773,060	13,548,779	3,912,138	17,460,917	
二零一六年權益變動：											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	4,487,736	4,487,736	712,147	5,199,883	
其他全面收益	-	-	-	(75,234)	-	-	-	(75,234)	-	(75,234)	
年內全面收益總額	-	-	-	(75,234)	-	-	4,487,736	4,412,502	712,147	5,124,649	
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	184,095	-	(184,095)	-	-	-	
購回及註銷本身股份(附註24(c)(ii))	(5,230)	(168,009)	-	-	-	-	-	(173,239)	-	(173,239)	
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	(694,998)	(694,998)	-	(694,998)	
以權益結算以股份為基礎的交易(附註23)	-	-	23,731	-	-	-	-	23,731	-	23,731	
沒收及註銷購股權的影響(附註23)	-	-	(3,926)	-	-	-	3,926	-	-	-	
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,146)	(45,146)	
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	164,734	164,734	
收購附屬公司的額外權益(附註32)	-	-	-	-	-	(1,093,544)	-	(1,093,544)	(997,889)	(2,091,433)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	3,403,618	-	3,403,618	2,578,513	5,982,131	
於二零一六年十二月三十一日	434,591	1,899,444	95,062	(123,177)	832,451	2,902,849	13,385,629	19,426,849	6,324,497	25,751,346	

**綜合現金流量表**截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營活動所得現金	19(b)	6,702,762	2,006,061
已付稅項			
— 已付中國稅項	7(c)	(1,874,626)	(1,242,432)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>4,828,136</b>	<b>763,629</b>
<b>投資活動</b>			
添置投資物業	11(a)	(621,372)	(296,754)
添置其他物業、廠房及設備	11(a)	(67,726)	(74,339)
出售附屬公司	33	(233,434)	—
向一間聯營公司注資	13	(7,500)	—
向合營公司注資	14	(100,200)	—
應付一間聯營公司及合營公司墊款		(14,982,198)	—
應收合營公司墊款	20	1,343,560	—
出售其他物業、廠房及設備所得款項		566	1,389
已收利息		168,569	75,533
收購附屬公司	31	55,418	—
有限制及已抵押存款減少／(增加)		1,604,489	(617,259)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(12,839,828)</b>	<b>(911,430)</b>

### 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
銀行及其他貸款所得款項		14,822,616	8,437,045
償還銀行及其他貸款		(10,970,655)	(10,156,639)
公司債券所得款項		7,355,070	4,950,000
應付金融機構不計息款項		—	1,293,801
償還應付金融機構不計息款項	20	(1,293,801)	(1,293,801)
優先票據所得款項	22	1,682,260	—
償還負債(跨境擔保安排)		(286,600)	—
發行股份所得款項		—	1,289,140
購回本身股份	24(c)(ii)	(173,239)	—
已付利息及其他借貸成本		(1,591,291)	(1,529,839)
應收非控股權益金額增加		(14)	(86,288)
非控股權益注資		5,982,131	2,800,000
收購附屬公司額外權益的付款	32	(2,000,000)	(2,082,897)
已付非控股權益股息		(45,146)	(72,000)
已付本公司權益股東股息		(694,998)	(433,736)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>12,786,333</b>	<b>3,114,786</b>
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>		<b>4,774,641</b>	<b>2,966,985</b>
於一月一日的現金及現金等值項目		8,635,258	5,576,357
<b>匯率變動的影響</b>		<b>149,928</b>	<b>91,916</b>
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	19(a)	13,559,827	8,635,258

# 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 1 一般資料及呈列基準

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於二零一零年五月十四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本，經合併及修訂)(「開曼群島公司法」)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)理順集團架構，於二零一三年四月一日完成重組(「重組」)，而本公司根據重組成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組詳情載於本公司二零一三年十二月十日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份已於二零一三年十二月二十日在聯交所上市。

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資及建築。

本集團被視為經重組而成為受共同控制的持續經營實體，已按合併會計入賬處理。編製本集團綜合財務報表時，乃假設現有集團架構於所列年度或自集團公司各自的註冊成立或設立日期起已存在，而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或適用的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前及過往會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (b) 編製財務報表基準

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於一間聯營公司及合營公司的權益。

財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近千元。誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公允價值列賬除外：

- 投資物業(見附註2(g))；
- 衍生金融工具(見附註2(f))。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值的依據。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註3中討論。

#### (c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂本，於本集團當前會計期間首次生效。概無該等發展對本集團於當前或過往期間所編製或呈列的業績及財務狀況構成影響。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮由本集團及其他方持有的實質權利。

對附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註2(p)或(q)(視乎負債性質而定)於綜合財務狀況表呈列為的金融負債。

本集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並據其對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其入賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值。

在本公司的財務狀況表中，對附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(k))，惟該投資分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別內)，則另當別論。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (e) 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響的實體，但對其管理(包括參與其財務及經營政策決策)無控制權或共同控制權。

合營公司指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營公司的投資按權益法於綜合財務報表入賬，除分類為持作出售(或被分類為持作出售的出售組別)除外。根據權益法，投資初始以成本入賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整(如有)。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整(見附註2(k))。收購當日出出成本的任何金額、本集團應佔被投資方年內收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後稅後項目則於綜合損益表予以確認。

當本集團於聯營公司或合營公司的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值及本集團的長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營公司的淨投資的一部分。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易所產生的未變現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時確認為損益。

倘於聯營公司的投資變成於合營公司的投資，則不會重新計量留存權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力或一間合營公司的共同控制權，則按出售於該被投資公司的全部權益入賬，所產生的盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日於前被投資公司的任何保留權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (e) 聯營公司及合營公司(續)

除分類為持作出售外(或被計入分類為持作出售的出售組別)，於一間聯營公司及合營公司的投資乃按成本減減值虧損(見附註2(k))於本公司財務狀況表列賬。

#### (f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計量。重新計量公允價值的盈虧直接於損益確認，惟衍生工具符合現金流量對沖會計或對沖海外業務淨投資，確認任何所得盈虧則取決於被對沖項目的性質。

#### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(j))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於報告期末該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公允價值。由於投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入乃按照附註2(v)(ii)所述的方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業個別分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(見附註2(j))，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(j)。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (h) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(見附註2(i))及減值虧損(見附註2(k))列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建的物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞動成本、(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本以及適當比例的借貸成本(見附註2(x))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

#### (i) 投資物業及其他物業、廠房及設備折舊

##### (i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

##### (ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並不計提任何折舊。

##### (iii) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇的成本採用直線法按有關租約剩餘年限計提折舊。

##### (iv) 傢俱、裝置及其他廠房及設備

傢俱、裝置、其他廠房及設備的折舊乃按三至十年的估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置、其他廠房及設備項目各部分的可使用年限不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開計提折舊。資產的可使用年限及剩餘價值(如有)將每年檢討。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 租賃資產

倘本集團釐定安排授予權利於協定期間使用一項或多項特定資產以換取付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)屬於或包含租賃。有關釐定按對安排本質的評估進行，而不論該項安排是否具有租賃的合法形式。

##### (i) 出租予本集團的資產分類

由本集團根據租賃持有而向本集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據融資租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予本集團的租賃，乃分類為經營租賃，惟以下情況例外：

- 根據經營租賃持有的物業，倘符合投資物業的定義，則按每項物業個別分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按以融資租賃持有的物業入賬(見附註2(g))。

##### (ii) 經營租賃開支

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更代表從租賃資產所得利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟分類為投資物業(見附註2(g))或持作發展以供出售的物業(見附註2(l))，則另當別論。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值

#### (i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的其他流動及非流動應收款項乃於各報告期末檢討，以確定是否有客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人的重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 權益工具投資的公允價值大幅或持續跌至低於成本。

倘出現任何該等證據，則任何減值虧損會按以下方式釐定及確認：

- 就按權益法於綜合財務報表中列賬的於聯營公司及合營公司的投資而言(見附註2(e))，減值虧損透過按照附註2(k)(ii)所述將投資的可收回金額與其賬面值比較的方式計算。倘若按照附註2(k)(ii)釐定可收回金額所用的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (k) 資產減值

##### (i) 其他應收款項減值

- 就貿易及其他流動應收款項和以攤銷成本列賬的其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流現值兩者間的差額計算，倘折現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)折現。倘以攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵(例如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。集合評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗計算。

倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事件有客觀聯繫，則有關減值虧損透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過倘在過往年度未確認任何減值虧損而應釐定的金額。

減值虧損自相關資產直接撇銷，但若就貿易及其他應收款項內的應收賬款所確認的減值虧損的收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘本集團信納收回機會渺茫，則被視為無法收回的款額從應收賬款中直接撇銷，而撥備賬戶中與債項相關的任何款額則予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源乃於各報告期末審閱，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值，或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(按重估值列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；及
- 本公司財務狀況表中對附屬公司、一間聯營公司及合營公司的投資。

若出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

#### — 確認減值虧損

資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先會予以分配，以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)的金額。

#### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以過往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的資產賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (k) 資產減值(續)

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按香港會計準則第34號中期財務報告的規定編製財政年度首六個月的中期財務報告。於中期結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時將採用者相同(見附註2(k)(i)及(ii))。

#### (l) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

##### (i) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

##### (ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例の間接開支及資本化的借貸成本(見附註2(x))。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

##### (iii) 待出售已竣工物業

就本集團開發的已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

待出售已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點及保養至現況所產生的其他成本。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (m) 建築合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註2(v)(iii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於報告期末參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於報告期末尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於綜合財務狀況表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「貿易及其他應收款項」。於相關工程進行前已收取的金額會在「貿易及其他應付款項」列為「預收款項」。

#### (n) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(見附註2(k))，惟倘應收款項乃向關聯方提供的免息貸款且並無任何固定還款期或折現的影響並不重大，則屬例外。在該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

#### (o) 優先票據

本公司發行的優先票據附帶可由本公司選擇提前贖回的條款。

初步確認時，贖回權按公允價值計量並呈報為衍生金融工具(見附註2(f))。所得款項超出初步確認為衍生工具部份的金額的差額確認為負債部份。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部份。與負債部份相關的交易成本初步確認為負債的一部份，而與衍生工具部份有關的部份立即確認為損益。

衍生工具部份的公允價值隨後按附註2(f)所述重新計量。負債部份隨後按攤銷成本入賬。於損益確認的負債部份的利息開支按實際利率法計算。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (p) 計息借款

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

#### (q) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(u)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非折現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

#### (r) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知現金金額且承受的價值變動風險並不重大的短期、高流動性投資(在購入時距離到期日不超過三個月)。須按要求償還且構成本集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表中的現金及現金等值項目的一部分。

#### (s) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

工資、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務年度內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額乃按其現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃所作的供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利的責任。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (s) 僱員福利(續)

##### (ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益內的資本儲備會相應增加。該公允價值於授出日期經計及授出購股權的條款及條件後以二項式點陣法模型計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，經考慮購股權歸屬的可能性，於歸屬期間確認購股權的估計公允總值。

預計可歸屬購股權的數目須在歸屬期檢討。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則任何已在往年確認的累計公允價值的調整須計入／抵免回顧年度的損益，並在資本儲備作相應調整。於歸屬日，確認為開支的金額按歸屬購股權的實際數目作出調整(並在資本儲備作相應調整)，惟僅因未達本公司股份市價有關的歸屬條件而遭沒收者除外。股本金額在資本儲備確認，直至購股權獲行使(於股本計入就發行股份確認的數額)或購股權屆滿(直接轉入保留利潤)為止。

#### (t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益確認，惟與業務合併，或於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項指就年內應課稅收入採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產和負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (t) 所得稅(續)

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損和抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況，為不影響會計及應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬業務合併的一部分)，以及有關對附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回的時間，而且在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

倘投資物業根據附註2(g)所載的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額以於報告期末按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，惟倘該物業應予折舊及以商業模式持有，而其目的在於於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業所含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作折現。

遞延稅項資產的賬面值在各報告期末檢討，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則扣減金額予以撥回。

由派息引致的額外所得稅，於確認有關股息的派付責任時確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (t) 所得稅(續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額均各自分開呈報且不予抵銷。倘本集團有法定執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產與負債，本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保的情況下實際收取的利率與在不獲提供擔保的情況下放款人將會收取的估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保的收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知，及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬至貿易及其他應付款項的金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(u)(ii)確認撥備。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

##### (ii) 其他撥備及或然負債

於本集團或本公司因過往事件而產生法定或推定責任，且可能需要經濟利益流出以履行責任及能作出可靠估計時，就時間或金額尚不確定的其他負債確認撥備。

倘金錢的時間值屬重大，則撥備按預期履行責任的開支的現值列賬。當需要經濟利益流出的可能性較低或金額不能可靠估計時，責任會作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任(其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認)亦作為或然負債披露，經濟利益流出的可能性極低者則另當別論。

#### (v) 收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益會根據下列方法於損益確認：

##### (i) 物業銷售

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉移給買方時於損益確認。本集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成及買方已接受物業並獲得物業的真實所有權時轉移。物業銷售所得收益不包括增值稅、營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入財務狀況表的預收賬款。

##### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期等額於損益確認，惟倘有更能代表從使用租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵於損益確認為應收淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於賺取的會計期間確認為收入。

##### (iii) 建築收入

倘建築合同的結果能可靠估計，固定價格合同的收益使用完工百分比法確認，乃參考迄今為止已產生的合同成本佔該合同的估計合同成本總額的百分比計量。

倘建築合同的結果不能可靠估計，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (v) 收益確認(續)

##### (iv) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

##### (v) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內確認。用作補償本集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益確認為收益。

##### (vi) 設計費及工程管理服務收入

設計費及工程管理服務收入於提供服務時確認。

#### (w) 外幣換算

年內的外幣交易乃按於交易日期適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債乃按於報告期末適用的外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

海外業務的業績按於交易日期適用的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按於報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並獨立於權益的匯兌儲備內累計。

於出售海外業務時，有關該海外業務匯兌差額的累計金額於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

#### (x) 借貸成本

收購、興建或生產需長時間方可達致其擬定用途或出售的資產的直接應佔借貸成本乃作為該資產的成本一部分予以資本化。其他借貸成本於其產生期間支銷。

借貸成本於資產產生開支、產生借貸成本及進行使資產達致其擬定用途或出售的必需準備工作期間開始資本化為合資格資產成本的一部分。借貸成本的資本化於進行使合資格資產達致其擬定用途或出售的絕大部分準備工作中止或完成時暫停或不再進行。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (y) 關連方

- (a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關聯：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理人員。
- (b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關聯)。
  - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩個實體均是同一第三方的合營公司。
  - (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關聯實體的僱員利益而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項所述人士的控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 2 主要會計政策(續)

### (z) 分部報告

經營分部及於財務報表內所申報的各分部項目的金額乃從定期向本集團最高級行政管理人員提供以就本集團多項業務及多個地理區域進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部並不予以合算，除非該等分部具有相似經濟特性，以及就產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或種類、用以分銷產品或提供服務的方式及監管環境的性質方面相似，則另當別論。倘並非個別重大的經營分部符合大部分有關條件，則該等經營分部可予以合算。

## 3 會計估計及判斷

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

### (a) 於合營公司及聯營公司的投資

本集團已透過向若干被投資方投資及墊付與若干第三方合作，從事若干物業開發項目。本集團已根據其於被投資方董事會或等同管理機構的代表作出判斷，以釐定其是否對該等實體擁有共同控制權或重大影響力。該等被投資方於綜合財務狀況表獲歸類為合營公司或聯營公司且按附註2(e)所載會計政策入賬。

評估應收款項的可收回性時須作重大判斷，因為該等被投資方於數年內的物業未來發展盈利能力難以預測且受更宏觀的政治及經濟因素影響。

### (b) 投資物業估值

誠如附註11所述，投資物業及發展中投資物業基於獨立專業測量師行作出的估值按公允價值入賬。估值師已參考市場現有銷售證據對投資物業進行估值。發展中投資物業估值是以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較銷售證據，並就物業竣工所涉的發展成本作出調整。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 3 會計估計及判斷(續)

#### (b) 投資物業估值(續)

釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括可資比較市場交易。管理層依賴估值報告作出其判斷，並信納估值方法已反映當前市況。

#### (c) 非流動資產減值

倘情況顯示物業、廠房及設備(投資物業除外)的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需要作出重大判斷的可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流，並對該等未來現金流應用適當折現率。

#### (d) 用作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討用作物業發展的存貨的賬面值。按照管理層的檢討，用作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待出售已竣工物業的可變現淨值時，管理層參考當前市場數據，例如近期銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及可得內部資料作為估值基準。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的未來折現現金流。該等估計要求參考毗鄰地段近期銷售交易、新物業銷售比率、營銷成本(包括促銷價格折扣)及物業竣工的預期成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

#### (e) 建築合同

誠如會計政策附註2(m)及2(v)(iii)所闡述，就未完成項目確認的收益及溢利取決於對建築合同總結果的估計以及迄今已進行的工程。根據本集團的近期經驗及本集團進行的建築業務性質，本集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收益。因此，直至達到該時間為止，應收客戶有關合同工程的款項不會計入本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於報告期末所估計者，其將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整的已確認收益及溢利。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 3 會計估計及判斷(續)

#### (f) 土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註7(a)(iv)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。鑑於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅的計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各報告期末所估計者。實際結果／估計的任何增加或減少均會影響作出有關釐定期間的收益表。

#### (g) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產的可變現能力主要視乎未來應課稅溢利或應課稅暫時差額是否能夠抵銷可動用遞延稅項資產而定。倘產生的實際未來應課稅溢利或應課稅暫時差額低於預期，則可能發生遞延稅項資產撥回，該等遞延稅項資產將在撥回發生期間的損益確認。

#### (h) 衍生金融工具公允價值估計

本集團優先票據的嵌入式贖回選擇權分類為衍生金融工具並於各報告期末按公允價值呈列。該等選擇權的公允價值按附註25(e)所載假設計量。估值假設的任何變化均可能嚴重影響相關選擇權的價值以及未來年度的損益。

### 4 收益及分部報告

#### (a) 收益

收益指年內賺取的未扣除營業稅及所允許折扣的物業銷售收入、租賃收入及建築收入，分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售收入	21,104,999	15,247,388
租賃收入	83,932	71,748
建築收入	212,105	120,644
	21,401,036	15,439,780
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(862,198)	(865,770)
	20,538,838	14,574,010

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照向本集團最高級行政管理人員提供用於资源配置及評估表現的內部資料彙報的一致方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店舖。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的活動均在中國進行。

#### (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部之間分配資源而言，本集團的高級行政管理人員根據以下基礎監察各可申報分部應佔的業績：

收益及開支參照可申報分部的銷售額及所產生的開支或應佔資產折舊所產生的其他開支，分配至該等可申報分部。

用於報告分部溢利的方法為經調整的未計財務成本、所得稅、折舊及攤銷前溢利，且會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

此外，管理人員亦獲提供與收益(包括分部間銷售額)、分部直接管理的現金結餘、借貸及優先票據衍生物產生的利息收支以及分部營運時所動用非流動分部資產的折舊有關的分部資料。不會定期向本集團的高級行政管理人員報告分部資產及負債。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，向本集團最高行政管理人員提供用於分配資源及評估分部表現的本集團可申報分部資料載列如下。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	21,104,999	83,932	212,105	21,401,036
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(859,737)	(1,962)	(499)	(862,198)
來自外部客戶淨收益	20,245,262	81,970	211,606	20,538,838
分部間收益	-	11,023	4,197,558	4,208,581
可申報分部收益	20,245,262	92,993	4,409,164	24,747,419
可申報分部溢利	5,533,957	64,064	614,488	6,212,509
利息收入				
— 銀行現金	37,345	493	18,528	56,366
— 應收一間聯營公司及 合營公司款項	-	-	13,501	13,501
財務成本	(19,725)	-	(20,422)	(40,147)
折舊	(5,595)	(3,433)	(4)	(9,032)
投資物業公允價值淨增加	-	2,681,903	-	2,681,903

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 4 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

## (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	15,247,388	71,748	120,644	15,439,780
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(857,536)	(3,870)	(4,364)	(865,770)
來自外部客戶淨收益	14,389,852	67,878	116,280	14,574,010
分部間收益	-	-	3,432,122	3,432,122
<b>可申報分部收益</b>	<b>14,389,852</b>	<b>67,878</b>	<b>3,548,402</b>	<b>18,006,132</b>
<b>可申報分部溢利</b>	<b>3,613,418</b>	<b>62,112</b>	<b>362,563</b>	<b>4,038,093</b>
銀行利息收入	19,316	-	18,091	37,407
財務成本	(9,368)	-	(10,963)	(20,331)
折舊	(9,490)	-	(14)	(9,504)
投資物業公允價值淨增加	-	943,057	-	943,057

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可申報分部收益	24,747,419	18,006,132
分部間收益抵銷	(4,208,581)	(3,432,122)
綜合收益	20,538,838	14,574,010
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	6,212,509	4,038,093
分部間溢利抵銷	(631,645)	(381,739)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	5,580,864	3,656,354
其他收益	423,523	134,635
其他費用	(196,327)	(144,029)
折舊	(37,265)	(22,844)
財務成本	(371,850)	(36,215)
分佔一間聯營公司溢利	31,723	–
分佔合營公司虧損	(6,137)	–
投資物業公允價值淨增加	2,681,903	943,057
衍生金融工具公允價值淨增加	81,720	6,936
未分配總部及企業開支	(254,720)	(364,384)
綜合除稅前溢利	7,933,434	4,173,510

(iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 5 其他收益及其他費用

## (a) 其他收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行現金	133,881	93,070
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	256,787	—
政府補助	5,927	18,589
已沒收保證金	18,374	19,271
其他	8,554	3,705
	<b>423,523</b>	<b>134,635</b>

## (b) 其他費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
捐款(附註)	(125,533)	—
匯兌虧損淨額	(70,928)	(141,756)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	181	175
出售附屬公司的收益淨額(附註33)	878	—
其他	(925)	(2,448)
	<b>(196,327)</b>	<b>(144,029)</b>

附註：於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團的慈善捐款為人民幣125,533,000元。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：

(a) 財務成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息及其他借貸成本	903,430	1,132,760
優先票據的利息	532,329	368,715
公司債券的利息	482,294	90,570
	1,918,053	1,592,045
減：資本化款項(附註)	(1,546,203)	(1,555,830)
	371,850	36,215

附註：年內，借貸成本已按介乎3.3%至12.0%(二零一五年：2.8%至13.0%)的年利率資本化。

(b) 員工成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	615,645	477,028
界定供款退休計劃的供款	38,682	25,591
以權益結算的股份支付交易	23,731	49,842
	678,058	552,461
減：資本化款項	(260,183)	(94,758)
	417,875	457,703

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 6 除稅前溢利(續)

## (c) 其他項目

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
折舊	50,087	33,969
減：資本化款項	(12,822)	(11,125)
	37,265	22,844
投資物業的應收租金	(81,970)	(67,878)
	(81,970)	(67,878)
已售物業的成本	13,812,693	10,013,952
建築成本	165,814	117,317
核數師酬金		
— 審計服務	4,180	1,882
— 非審計服務	2,118	522
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	10,805	11,605

## 7 所得稅

## (a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	1,212,341	771,588
過往年度企業所得稅的過度撥備	(21,459)	—
年內土地增值稅撥備	971,606	563,020
	2,162,488	1,334,608
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生	571,063	151,084
	2,733,551	1,485,692

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 所得稅(續)

(a) 綜合損益表內的所得稅指：(續)

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於年內並無於香港賺取或源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租金支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前會計溢利的對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	7,933,434	4,173,510
按相關司法權區適用溢利稅率計算的除稅前溢利的推算稅項	1,988,091	1,052,060
非課稅收入的稅務影響	(12,403)	(15,820)
過往年度企業所得稅的過度撥備	(21,459)	-
不可扣稅開支的稅務影響	50,824	19,674
動用過往未確認稅務虧損	(506)	(543)
未確認稅務虧損的影響	300	36
土地增值稅	971,606	563,020
可扣稅土地增值稅的稅務影響	(242,902)	(132,735)
實際稅項開支	2,733,551	1,485,692

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 7 所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>企業所得稅</b>		
於一月一日	174,774	333,425
年內撥備	1,190,882	771,588
已付企業所得稅	(994,880)	(930,239)
於十二月三十一日	370,776	174,774
<b>土地增值稅</b>		
於一月一日	739,328	488,501
年內撥備	971,606	563,020
已付土地增值稅	(879,746)	(312,193)
於十二月三十一日	831,188	739,328
<b>預扣稅</b>		
於一月一日及十二月三十一日	4,500	4,500
	1,206,464	918,602
<b>即：</b>		
可收回稅項	(810,941)	(402,045)
應付稅項	2,017,405	1,320,647
	1,206,464	918,602

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及年內的變動如下：

	本集團					合計
	集團內公司	土地增值稅	撥備產生的	未動用稅務	業務合併	
	投資 物業重估	間交易的 未變現收益	暫時差額	虧損(附註)	產生的 公允價值調整	
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	
以下各項產生的遞延稅項：						
於二零一五年一月一日	896,228	(207,039)	(167,923)	(73,829)	-	447,437
於綜合損益扣除/(計入)	235,764	15,964	(72,396)	(28,248)	-	151,084
於二零一五年十二月三十一日						
及二零一六年一月一日	1,131,992	(191,075)	(240,319)	(102,077)	-	598,521
於綜合損益扣除/(計入)	670,476	(57,933)	(22,965)	(18,515)	-	571,063
於收購附屬公司時添置	-	-	-	-	184,010	184,010
於二零一六年十二月三十一日	1,802,468	(249,008)	(263,284)	(120,592)	184,010	1,353,594

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 7 所得稅(續)

## (c) 綜合財務狀況表內的所得稅指：(續)

## (ii) 已確認遞延稅項資產及負債(續)

	本集團	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	(273,500)	(385,210)
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	1,627,094	983,731
	1,353,594	598,521

附註：就本集團當期或前期蒙受虧損的附屬公司而言，管理層評估遞延稅項資產可否變現時，已考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產的物業發展項目，因而本集團於二零一六年十二月三十一日確認遞延稅項資產人民幣120,592,000元(二零一五年：人民幣102,077,000元)。

## (d) 未確認遞延稅項資產：

並未就以下項目確認的遞延稅項資產：

	本集團	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
未動用稅項虧損		
— 中國(附註)	4,822	5,646

附註：由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，因此本集團並未就若干附屬公司的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。於二零一六年十二月三十一日，稅項虧損人民幣2,116,000元、人民幣822,000元、人民幣541,000元、人民幣144,000元及人民幣1,199,000元(倘未動用)將分別於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年底到期。

## (e) 未確認遞延稅項負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團的中國附屬公司的未分配溢利相關的應課稅暫時差額為人民幣15,311,411,000元(二零一五年：人民幣10,727,709,000元)。並未就該等應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註  
(以人民幣列示)

8 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事薪酬如下：

	二零一六年					
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款開支 (附註23) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
紀海鵬(「紀先生」， 亦為本集團主席)	—	6,383	7,434	30	2,827	16,674
紀建德	—	3,113	16,279	30	2,120	21,542
肖旭	—	1,612	4,701	28	964	7,305
賴卓斌	—	1,615	3,951	32	900	6,498
<b>非執行董事</b>						
紀凱婷(「紀女士」)	1,342	—	2,577	11	442	4,372
<b>獨立非執行董事</b>						
張化橋	358	—	—	—	—	358
廖家瑩	358	—	—	—	—	358
蔡穗聲	358	—	—	—	—	358
合計	2,416	12,723	34,942	131	7,253	57,465

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 8 董事薪酬(續)

	二零一五年					
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款開支 (附註23) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
紀海鵬(「紀先生」， 亦為本集團主席)	—	5,890	2,949	26	4,596	13,461
紀建德	—	2,668	3,291	26	3,447	9,432
肖旭	—	1,394	1,530	24	1,567	4,515
賴卓斌	—	1,395	1,418	27	1,462	4,302
<b>非執行董事</b>						
紀凱婷(「紀女士」)	1,529	—	—	15	718	2,262
<b>獨立非執行董事</b>						
張化橋	335	—	—	—	—	335
廖家瑩	335	—	—	—	—	335
蔡穗聲	335	—	—	—	—	335
合計	2,534	11,347	9,188	118	11,790	34,977

附註：年內概無董事向本集團收取酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中有四名(二零一五年：兩名)為董事，其薪酬披露於附註8，其餘一名(二零一五年：三名)人士的薪酬總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,815	3,570
酌情花紅	4,189	6,462
以股份為基礎的付款	1,285	4,282
退休計劃供款	30	67
	7,319	14,381

一名(二零一五年：三名)最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
4,000,001港元至4,500,000港元	–	2
5,500,001港元至6,000,000港元	–	1
7,000,001港元至7,500,000港元	1	–
	1	3

年內概無上述人士向本集團收取任何酬金，作為促使加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。亦無人士放棄或同意放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 10 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣4,487,736,000元(二零一五年：人民幣2,649,279,000元)及截至二零一六年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數5,536,242,000股(二零一五年：5,054,992,000股)計算如下：

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
<b>股份加權平均數</b>		
於一月一日的已發行股份	5,557,554	5,000,000
發行股份的影響(附註24(c))	—	54,992
購回及註銷的影響(附註24(c))	(21,312)	—
十二月三十一日股份加權平均數	5,536,242	5,054,992

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣4,487,736,000元(二零一五年：人民幣2,649,279,000元)及股份加權平均數5,553,076,000股(二零一五年：5,063,879,000股)計算如下：

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
<b>股份加權平均數</b>		
十二月三十一日股份加權平均數	5,536,242	5,054,992
以代價零視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	16,834	8,887
十二月三十一日股份加權平均數(攤薄)	5,553,076	5,063,879

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資物業及其他物業、廠房及設備  
(a)

	發展中		小計	其他土地 及樓宇	租賃 物業裝修	傢俱、裝置 及其他廠房 及設備		小計	合計
	投資物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元				人民幣千元	人民幣千元		
<b>成本或估值：</b>									
於二零一六年一月一日	5,146,500	971,000	6,117,500	42,598	125,548	168,575	336,721	6,454,221	
添置	522,643	98,729	621,372	-	55,256	12,470	67,726	689,098	
轉撥至投資物業	180,158	2,305,951	2,486,109	-	-	-	-	2,486,109	
出售	(16,005)	-	(16,005)	-	-	(3,884)	(3,884)	(19,889)	
重估盈餘	531,282	2,150,621	2,681,903	-	-	-	-	2,681,903	
匯兌差額	-	-	-	-	257	1,322	1,579	1,579	
於二零一六年 十二月三十一日	6,364,578	5,526,301	11,890,879	42,598	181,061	178,483	402,142	12,293,021	
<b>即：</b>									
成本	-	-	-	42,598	181,061	178,483	402,142	402,142	
估值	6,364,578	5,526,301	11,890,879	-	-	-	-	11,890,879	
	6,364,578	5,526,301	11,890,879	42,598	181,061	178,483	402,142	12,293,021	
<b>累計折舊：</b>									
於二零一六年一月一日	-	-	-	10,473	55,006	105,620	171,099	171,099	
年內扣除	-	-	-	2,125	33,313	14,649	50,087	50,087	
於出售時撥回	-	-	-	-	-	(3,499)	(3,499)	(3,499)	
匯兌差額	-	-	-	-	27	111	138	138	
於二零一六年 十二月三十一日	-	-	-	12,598	88,346	116,881	217,825	217,825	
<b>賬面淨值：</b>									
於二零一六年 十二月三十一日	6,364,578	5,526,301	11,890,879	30,000	92,715	61,602	184,317	12,075,196	

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 11 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) (續)

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他土地 及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、裝置	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
						及其他廠房 及設備 人民幣千元		
<b>成本或估值：</b>								
於二零一五年一月一日	4,684,500	-	4,684,500	42,598	63,259	157,757	263,614	4,948,114
添置	3,604	293,150	296,754	-	63,598	10,741	74,339	371,093
轉撥至投資物業	97,177	119,006	216,183	-	-	-	-	216,183
轉撥至存貨	(22,994)	-	(22,994)	-	-	-	-	(22,994)
出售	-	-	-	-	-	(5,557)	(5,557)	(5,557)
重估盈餘	384,213	558,844	943,057	-	-	-	-	943,057
匯兌差額	-	-	-	-	(1,309)	5,634	4,325	4,325
於二零一五年十二月三十一日	5,146,500	971,000	6,117,500	42,598	125,548	168,575	336,721	6,454,221
<b>即：</b>								
成本	-	-	-	42,598	125,548	168,575	336,721	336,721
估值	5,146,500	971,000	6,117,500	-	-	-	-	6,117,500
	5,146,500	971,000	6,117,500	42,598	125,548	168,575	336,721	6,454,221
<b>累計折舊：</b>								
於二零一五年一月一日	-	-	-	8,055	37,800	95,718	141,573	141,573
年內扣除	-	-	-	2,418	17,206	14,345	33,969	33,969
於出售時撥回	-	-	-	-	-	(4,443)	(4,443)	(4,443)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	10,473	55,006	105,620	171,099	171,099
<b>賬面淨值：</b>								
於二零一五年十二月三十一日	5,146,500	971,000	6,117,500	32,125	70,542	62,955	165,622	6,283,122

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 按公允價值計量的物業

(i) 公允價值層級架構

下表呈列本集團物業的公允價值，該等物業於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13條公允價值計量所界定的三級公允價值架構。將公允價值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

於各報告 期末的 公允價值 人民幣千元	於各報告期末分類為 以下各級的公允價值計量		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元

經常性公允價值計量

於二零一六年十二月三十一日

投資物業

— 租賃土地—香港	500,926	—	—	500,926
— 商業—中國內地	5,863,652	—	—	5,863,652
發展中投資物業	5,526,301	—	—	5,526,301

於二零一五年十二月三十一日

投資物業

— 商業—中國內地	5,146,500	—	—	5,146,500
發展中投資物業	971,000	—	—	971,000

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 11 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

## (b) 按公允價值計量的物業(續)

## (i) 公允價值層級架構(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一五年：無)。本集團的政策即確認於報告期末公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團所有投資物業及發展中投資物業已於二零一五年及二零一六年十二月三十一日重估。估值由獨立測量師公司亞太資產評估及顧問有限公司(其僱員為香港測量師學會成員)及沃克森(北京)國際資產評估有限公司深圳分行(擁有近期對所估物業所在城區及類別的物業估值經驗)進行。本集團的管理層於各中期及年度報告日期就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

## (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度(加權平均)
於二零一六年十二月三十一日			
投資物業			
—租賃土地—香港	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	205,860 (205,860)
—商業—中國內地	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	7,500–155,700 (45,331)
—商業—中國內地	收益法	風險調整後的貼現率 預期市場租金增長 預期佔用率	2%至5.5% 1.08%至10% 92%至100%
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	7,500–125,630 (16,811)
於二零一五年十二月三十一日			
投資物業			
—商業—中國內地	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	4,400–83,000 (25,843)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	10,000–50,000 (19,312)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 按公允價值計量的物業(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

於二零一六年十二月三十一日，投資物業的公允價值以直接比較法及收益資本化法釐定。直接比較法是參照有關市場可用的可資比較銷售證據進行估值，與市場單位銷售率呈正相關。收益資本化法是將現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備進行估值，與市場每月租值呈正相關，與資本化率呈負相關。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

年內第三級公允價值計量結餘的變動載於該等財務報表附註11(a)。

投資物業及發展中投資物業的公允價值變動於綜合損益表的「投資物業的公允價值淨增加」列賬。

(c) 物業賬面淨值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於香港		
— 根據長期租賃	500,926	—
於中國		
— 根據長期租賃	1,149,356	635,600
— 根據中期租賃	10,270,597	5,514,025
	11,920,879	6,149,625

本集團的銀行及其他貸款以本集團若干投資物業、發展中投資物業及自用的發展中物業作為抵押，詳情載於附註21。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有說明外，該等公司均於中國成立。

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
潤銘投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
樂韻國際有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	50,000美元	100%	100%	-	投資控股
金裕投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
樂盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
鉞盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
太盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
匯駿投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
龍冠有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
麟灣有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	不活躍
世翔有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	不活躍

綜合財務報表附註  
(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
翔鋒有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	不活躍
龍光地產國際投資控股有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	不活躍
潤銘(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
金泓(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
Grandview Architectural Design Services Limited (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
金裕(香港)投資控股有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
樂盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
鉅盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
太盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
匯駿(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
金凱利投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	投資控股
金凱利(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
銳宇投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	投資控股
世邦投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	-	不活躍
龍光地產國際投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
麒麟(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
華勝環球有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	不活躍
泉置控股有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	不活躍
德崇有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	不活躍

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
龍光地產(香港)有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	不活躍
龍光地產(新加坡)有限公司 (於新加坡註冊成立)	1新加坡元	100%	-	100%	不活躍
Union Brothers Limited (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	不活躍
北山灣投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	-	100%	投資控股
北山灣(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	-	100%	投資控股
龍光工程建設有限公司	人民幣80,000,000元	91%	-	91%	物業建設
深圳市龍光控股有限公司	人民幣443,000,000元	100%	-	100%	投資控股及向集團公司提供 諮詢服務
中山市龍光房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
廣州市龍光房地產有限公司	人民幣40,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
廣州市龍光置業有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
惠州大亞灣龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
珠海市龍光房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
佛山市順德區龍光置業房產有限公司	人民幣35,295,000元	100%	-	100%	物業開發
惠州市龍光房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
東莞市龍光房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市金鋒園置業有限公司	人民幣66,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光金駿房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
海南龍光房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	物業開發
成都市龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市龍光置業有限公司	人民幣33,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
汕頭市佳潤房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
海南金駿置業有限公司	人民幣351,800,000元	100%	-	100%	物業開發
佛山市禪城區龍光房地產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光鉅駿房地產開發有限公司	人民幣700,000,000元	100%	-	100%	物業開發
成都市龍光金駿置業有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
成都市龍光東華房地產開發有限公司	人民幣558,059,600元	100%	-	100%	物業開發
汕頭市偉達房地產有限公司	人民幣54,200,441元	75%	-	75%	物業開發
深圳市龍光東圳置業有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	投資控股
惠州大亞灣東圳房地產有限公司	人民幣55,600,000元	90%	-	90%	物業開發及投資
深圳市龍光房地產有限公司	人民幣80,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資
深圳市潤景裝飾工程有限公司	人民幣200,000,000元	91%	-	100%	向集團公司提供裝飾工程
深圳市龍光傳媒策劃有限公司	人民幣2,200,000元	100%	-	100%	向集團公司提供廣告服務

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例		主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有 由附屬公司持有	
深圳市宸榮建築材料有限公司	人民幣5,000,000元	91%	- 100%	向集團公司銷售建築材料
深圳市龍光世紀商業管理有限公司	人民幣100,000,000元	100%	- 100%	向集團公司提供管理服務
南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司	人民幣35,000,000元	100%	- 100%	物業開發
中山市金駿房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	- 100%	物業開發
佛山市南海區龍光置業房產有限公司	人民幣58,820,000元	100%	- 100%	物業開發
深圳市龍光投資顧問有限公司	人民幣10,000,000元	100%	- 100%	投資控股
東莞市龍光置業有限公司	人民幣10,500,000元	100%	- 100%	物業開發
汕頭市龍光金駿房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	- 100%	物業開發
中山市駿馳房地產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	- 100%	物業開發
佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	- 100%	物業開發
佛山市龍光置業房產有限公司	人民幣10,500,000元	100%	- 100%	物業開發

綜合財務報表附註  
(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
汕頭市龍光駿景房地產有限公司	人民幣49,908,125元	100%	-	100%	物業開發
深圳市金駿房地產有限公司	人民幣198,000,000元	100%	-	100%	物業開發
桂林市龍光鉞駿房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
海口市龍光房地產開發有限公司	人民幣102,500,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司	人民幣5,000,000元	51%	-	51%	物業開發
南寧市德之吉建材有限公司	人民幣5,000,000元	91%	-	100%	向集團公司銷售建築材料
廣東現代建築設計與顧問有限公司	人民幣6,000,000元	100%	-	100%	提供建築設計及諮詢服務
佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司	人民幣50,000,000元	66%	-	66%	物業開發
廣西金凱利置業有限公司	18,000,000美元	95%	-	95%	物業開發
深圳市潤景物流有限公司	人民幣零元	100%	-	100%	物流
珠海市鉞駿房地產開發有限公司	人民幣零元	51%	-	51%	物業開發

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
珠海市駿景房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市德之吉建築材料有限公司	人民幣10,000,000元	91%	-	100%	向集團公司銷售建築材料
深圳市凱誠達建築材料有限公司	人民幣10,000,000元	91%	-	100%	向集團公司銷售建築材料
汕頭市龍光潤璟房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市龍光銘駿房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光駿景房地產開發有限公司	人民幣20,400,000元	51%	-	51%	物業開發
深圳市駿騰置業有限公司	人民幣10,500,000元	100%	-	100%	物業開發及進出口業務
珠海市駿馳房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光駿飛置業有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光駿譽房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
惠州市龍光駿景房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發及投資

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
惠州市龍光金駿房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
北京潤璟房地產開發有限公司	人民幣5,000,000元	100%	-	100%	物業開發
南寧市耀輝房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光鉅駿房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
上海市龍光房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	物業開發
四川龍光建設工程有限公司	人民幣零元	91%	-	100%	物業建設
南寧市龍光佳潤房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市龍光前海股權投資有限公司	人民幣10,000,000元	100%	-	100%	股權投資
深圳市龍光春城投資發展有限公司	人民幣10,000,000元	62%	-	62%	投資控股及提供諮詢服務
汕頭市龍光宏璟房地產有限公司	人民幣零元	100%	-	100%	物業開發
惠州市龍光商業管理有限公司	人民幣零元	100%	-	100%	提供管理服務

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 12 對附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
珠海市龍泰房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	51%	-	51%	物業開發及投資
珠海保稅區台宏商科技有限公司	人民幣35,242,000元	100%	-	100%	物業租賃、倉儲及貿易
珠海保稅區天牧國際貿易有限公司	人民幣5,000,000元	100%	-	100%	物業租賃、倉儲及貿易
惠州市曼哈房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
惠州市綠景房地產開發有限公司	人民幣20,750,000元	100%	-	100%	物業開發

下表列示擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的本集團附屬公司深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)、深圳市龍光駿景房地產開發有限公司(「深圳龍光駿景」)及惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)的相關資料。下表所列匯總財務資料指未有抵銷公司間交易數據的金額。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

12 對附屬公司的投資(續)

	深圳金駿 (附註(i))		深圳龍光駿景 (附註(ii))		惠州東圳 (附註(ii))	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
	非控股權益百分比	0%	49%	49%	49%	10%
流動資產	6,911,267	8,074,701	11,033,637	8,046,019	12,913,515	3,991,223
非流動資產	358,373	5	3,996,543	-	1,635,161	530,395
流動負債	(1,867,299)	(3,421,169)	(1,183,581)	(2,438,249)	(7,382,401)	(2,878,712)
非流動負債	(1,664,246)	(2,600,000)	(2,822,648)	-	(972,336)	(350,000)
淨資產	3,738,095	2,053,537	11,023,951	5,607,770	6,193,939	1,292,906
非控股權益的賬面值	-	1,007,213	5,401,741	2,798,908	604,780	-
收益	7,554,363	-	-	-	1,616,800	4,902,722
年內溢利/(虧損)	1,684,558	(43,573)	1,230,271	(2,230)	765,071	1,035,028
全面收益總額	1,684,558	(43,573)	1,230,271	(2,230)	765,071	1,035,028
分配至非控股權益的(虧損)/溢利	(9,324)	(21,351)	602,833	(1,093)	55,269	-
經營活動的現金流入/(流出)	2,538,801	(3,731,921)	(9,831,725)	(922)	(3,053,339)	2,276,988
投資活動的現金(流出)/流入	(1,303)	1	-	-	(52)	(5)
融資活動的現金(流出)/流入	(1,175,717)	2,371,474	7,984,272	2,782	3,567,557	(1,920,157)

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 12 對附屬公司的投資(續)

附註：

- (i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣2,086,288,000元向深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)收購於深圳金駿的額外49%權益(深圳金駿非控股權益)(見附註32(i))。
- (ii) 基於本集團的企業意向，本集團兩間附屬公司深圳龍光駿景及惠州東圳與平安大華訂立合作框架協議及補充協議、注資協議、股權遠期購回協議(「項目合作協議」)，據此，平安大華已向深圳龍光駿景及惠州東圳注資，並修改商業登記資料。於二零一六年十二月三十一日，平安大華分別向深圳龍光駿景及惠州東圳注資合共人民幣4,800,000,000元及人民幣3,960,000,000元(二零一五年：分別為人民幣2,800,000,000元及人民幣零元)，而本集團已將平安大華的注資列賬為控股股東權益內的其他儲備金額及非控股權益。

項目合作協議訂明深圳龍光駿景及惠州東圳可選擇優先購回平安大華所持有的部分或全部股權。倘深圳龍光駿景及惠州東圳並無行使購股權，則平安大華可將股權轉讓予第三方。此外，項目合作協議亦已訂明深圳龍光駿景及惠州東圳應分別於不遲於2或3年內自平安大華購回股權。倘深圳龍光駿景及惠州東圳行使優先購股權，則購回責任將不會被觸發。本集團認為，有關安排屬公平商業決定及一般市場慣例。本集團亦很有可能及有能力行使其優先購股權。

由於有關協議存在不清晰的條款，本集團已重申與平安大華的商業性質，而本集團已委聘兩間知名中國法律事務所，以發表意見重申有關安排為股權投資。

本集團相信，根據本集團與平安大華簽署的項目合作協議以及協議中所訂明雙方的權利及責任，就會計及法律處理而言，平安大華向深圳龍光駿景及惠州東圳注資均可列賬為股權投資，故本集團已將平安大華的注資披露為非控股權益及其他儲備，而將該等交易列賬為股權交易，符合與本集團會計政策的規定。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於一間聯營公司的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資成本	7,500	—
分佔一間聯營公司溢利	31,723	—
順流交易抵銷	(39,223)	—
	—	—
應收一間聯營公司款項(附註)	3,019,480	—
	3,019,480	—

附註：應收一間聯營公司款項為無抵押及無固定還款期，且預期不會於一年內償還。於二零一六年十二月三十一日，該款項包括按固定利率5.8%計息的款項人民幣2,500,000,000元(二零一五年：人民幣零元)，該金額為無抵押且須按要求償還。

應收一間聯營公司款項是為收購本集團負責提供所有資金的土地。

下表載列一間重要聯營公司的詳情，該公司為無可用市場報價的非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 資本詳情	所有權權益比例		由一間附屬 公司持有	主要業務
				本集團實際權益	由公司持有		
深圳市凱豐實業有限公司 (「深圳凱豐」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 15,000,000元	50%	—	50%	物業開發

董事認為，本集團僅可根據深圳凱豐的董事會組成對其行使重大影響，因此深圳凱豐被分類為本集團的一間聯營公司。聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 13 於一間聯營公司的權益(續)

重大聯營公司的匯總財務資料(已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表的賬面值對賬)披露如下：

	二零一六年 人民幣千元
<b>聯營公司總額</b>	
流動資產	12,823,418
非流動資產	2,301,833
流動負債	(3,048,305)
非流動負債(附註)	(11,998,500)
<b>權益</b>	<b>78,446</b>
收益	—
年內溢利	63,446
其他全面收益	—
全面收益總額	63,446
<b>與本集團於聯營公司的權益對賬</b>	
聯營公司資產淨值總額	78,446
本集團的實際權益	50%
本集團分佔聯營公司資產淨值	39,223
利息收入抵銷	(35,931)
其他順流交易抵銷	(3,292)
於綜合財務報表的賬面值	—

附註：指財富管理公司的委託貸款人民幣11,998,500,000元，而本集團合營公司深圳市騰耀實業有限公司已於該公司管理的財富管理計劃投資人民幣6,000,000,000元。該委託貸款乃由上述聯營公司所擁有的一塊土地作擔保。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資成本	100,200	—
分佔合營公司虧損	(6,137)	—
順流交易抵銷	(29,818)	—
	64,245	—
應收合營公司款項(附註)	12,320,588	—
	12,384,833	—

附註： 應收合營公司款項為無抵押及無固定還款期，且預計將不會於一年內償還。於二零一六年十二月三十一日，該款項包括按介乎3.4%至7.3%的浮動或固定利率計息的款項人民幣6,440,170,000元(二零一五年：人民幣零元)。

應收合營公司款項是為了收購本集團負責提供所有資金的土地。

為解決公開招標中地價不斷上漲的情況，本集團於二零一六年開始通過與經驗豐富的合營公司夥伴合作獲得土地。該等合營公司於深圳及鄰近城市從事城市發展項目。已計入應收合營公司的款項約人民幣900百萬元已由該等合營公司用於為收購若干城市更新項目的成本提供資金。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

本集團於合營公司的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)詳情如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 資本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間附屬 公司持有	
深圳市潤璟實業有限公司 (「深圳潤璟」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 100,000,000元	50%	-	50%	物業開發
深圳市騰耀實業有限公司 (「深圳騰耀」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	-	50%	物業開發
深圳市龍光銘駿房地產 有限公司 (「深圳龍光銘駿」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	-	50%	物業開發
佛山市龍光駿景房地產 有限公司* (「佛山龍光駿景」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 21,000,000元	50%	-	50%	物業開發
深圳市盈升隆投資有限公司 (「深圳盈升隆」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	49%	-	49%	物業開發
深圳市盈睿實業有限公司 (「深圳盈睿」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	-	50%	物業開發

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 資本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間附屬 公司持有	
深圳市惠益投資有限公司 (「深圳惠益」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	-	50%	物業開發
深圳市裕榮順實業有限公司 (「深圳裕榮順」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	-	50%	物業開發
深圳市駿誠房地產有限公司 (「深圳駿誠」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 20,000,000元	49%	-	49%	物業開發
深圳市寶興房地產有限公司 (「深圳寶興」)	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	-	50%	物業開發

\* 於二零一六年，本集團與一名獨立第三方訂立合作協議，以共同發展佛山大富村項目(「該項目」)。本集團與第三方正按合作協議所述土地分割在營運及管理方面各自發展該項目。

本集團與其他股東共同控制上述實體，因此被分類為本集團的合營公司。所有本集團於其擁有權益的聯營公司為非上市企業實體且並無可用市場報價。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

重大合營公司的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)及與綜合財務報表賬面值的對賬披露如下。

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳潤璟各項總額</b>	
流動資產	1,012,243
非流動資產	1,863,748
流動負債	(1,699,454)
非流動負債	(1,080,000)
<b>權益</b>	<b>96,537</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	1,327
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	1,080,000
收益	-
年內虧損	(3,463)
其他全面收益	-
全面收益總額	(3,463)
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	-
利息收入	108
利息開支	83
所得稅開支	-
<b>與本集團於深圳潤璟的權益對賬</b>	
深圳潤璟淨資產總額	96,537
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳潤璟淨資產	48,269
於綜合財務報表的賬面值	48,269

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳騰耀各項總額</b>	
流動資產	7,260,427
非流動資產	252,324
流動負債	(7,492,709)
非流動負債	—
<b>權益</b>	<b>20,042</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	1,427
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
收益	—
年內溢利	42
其他全面收益	—
全面收益總額	42
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	—
利息收入	81
利息開支	—
所得稅開支	16
<b>與本集團於深圳騰耀的權益對賬</b>	
深圳騰耀淨資產總額	20,042
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳騰耀淨資產	10,021
利息收入抵銷	(10,021)
於綜合財務報表的賬面值	—

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳龍光銘駿各項總額</b>	
流動資產	102,006
非流動資產	250,000
流動負債	(332,492)
非流動負債	-
<b>權益</b>	<b>19,514</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	9,583
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
收益	-
年內虧損	(486)
其他全面收益	-
全面收益總額	(486)
計入上述虧損：	
折舊及攤銷	-
利息收入	27
利息開支	-
所得稅開支	-
<b>與本集團於深圳龍光銘駿的權益對賬</b>	
深圳龍光銘駿淨資產總額	19,514
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳龍光銘駿淨資產	9,757
於綜合財務報表的賬面值	9,757

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>佛山龍光駿景各項總額</b>	
流動資產	2,625,273
非流動資產	4
流動負債	(963,556)
非流動負債	(1,642,000)
<b>權益</b>	<b>19,721</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	16,009
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	1,642,000
收益	-
年內虧損	(1,278)
其他全面收益	-
全面收益總額	(1,278)
計入上述虧損：	
折舊及攤銷	-
利息收入	40
利息開支	-
所得稅開支	-
<b>與本集團於佛山龍光駿景的權益對賬</b>	
佛山龍光駿景淨資產總額	19,721
本集團的實際權益	50%
本集團分佔佛山龍光駿景淨資產	9,861
利息收入抵銷	(2,633)
其他順流交易抵銷	(7,228)
於綜合財務報表的賬面值	-

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳盈升隆各項總額</b>	
流動資產	964,039
非流動資產	54,000
流動負債	(1,007,981)
非流動負債	—
<b>權益</b>	<b>10,058</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	10,325
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
收益	—
年內溢利	58
其他全面收益	—
全面收益總額	58
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	—
利息收入	62
利息開支	—
所得稅開支	—
<b>與本集團於深圳盈升隆的權益對賬</b>	
深圳盈升隆淨資產總額	10,058
本集團的實際權益	49%
本集團分佔深圳盈升隆淨資產	4,928
利息收入抵銷	(4,928)
於綜合財務報表的賬面值	—

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳盈睿各項總額</b>	
流動資產	1,966,374
非流動資產	45,000
流動負債	(1,211,371)
非流動負債	(800,000)
<b>權益</b>	<b>3</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	28
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	800,000
收益	-
年內溢利	3
其他全面收益	-
全面收益總額	3
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	-
利息收入	4
利息開支	-
所得稅開支	-
<b>與本集團於深圳盈睿的權益對賬</b>	
深圳盈睿淨資產總額	3
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳盈睿淨資產	2
利息收入抵銷	(2)
於綜合財務報表的賬面值	-

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳惠益各項總額</b>	
流動資產	2,334,813
非流動資產	10,000
流動負債	(2,334,801)
非流動負債	-
<b>權益</b>	<b>10,012</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	10,932
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
收益	-
年內溢利	12
其他全面收益	-
全面收益總額	12
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	-
利息收入	12
利息開支	-
所得稅開支	-
<b>與本集團於深圳惠益的權益對賬</b>	
深圳惠益淨資產總額	10,012
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳惠益淨資產	5,006
利息收入抵銷	(5,006)
於綜合財務報表的賬面值	-

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳裕榮順各項總額</b>	
流動資產	489,541
非流動資產	—
流動負債	(489,540)
非流動負債	—
<b>權益</b>	<b>1</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	31
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—
收益	—
年內溢利	1
其他全面收益	—
全面收益總額	1
計入上述溢利：	
折舊及攤銷	—
利息收入	1
利息開支	—
所得稅開支	—
<b>與本集團於深圳裕榮順的權益對賬</b>	
深圳裕榮順淨資產總額	1
本集團的實際權益	50%
本集團分佔深圳裕榮順淨資產	1
於綜合財務報表的賬面值	1

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 14 於合營公司的權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
<b>深圳駿誠各項總額</b>	
流動資產	480,740
非流動資產	-
流動負債	(468,050)
非流動負債	-
<b>權益</b>	<b>12,690</b>
計入上述資產及負債：	
現金及現金等值項目	316,878
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
收益	-
年內虧損	(7,309)
其他全面收益	-
全面收益總額	(7,309)
計入上述虧損：	
折舊及攤銷	-
利息收入	93
利息開支	1,004
所得稅開支	-
<b>與本集團於深圳駿誠的權益對賬</b>	
深圳駿誠淨資產總額	12,690
本集團的實際權益	49%
本集團分佔深圳駿誠淨資產	6,218
於綜合財務報表的賬面值	6,218

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於合營公司的權益(續)

個別不重大合營公司的綜合資料：

	二零一六年 人民幣千元
綜合財務報表內個別不重大合營公司的賬面值	-
本集團分佔合營公司的金額	
年內虧損	(1)
其他全面收益	-
全面收益總額	(1)

15 存貨

(a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>建築</b>		
原材料	4,611	2,672
<b>物業發展</b>		
持作發展以供出售的物業	1,976,817	1,863,770
待售發展中物業	29,657,327	20,083,350
待售已竣工物業	8,558,344	6,248,552
	40,192,488	28,195,672
	40,197,099	28,198,344

(b) 物業賬面值的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中國		
— 根據長期租賃	40,192,488	28,195,672
包括：		
— 預期超過一年後收回的物業	27,423,100	20,156,410

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 15 存貨(續)

- (c) 本集團的銀行及其他貸款以本集團若干持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待售已竣工物業作為抵押，詳情載於附註21。

## 16 貿易及其他應收、預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	129,292	96,181
預付款項及其他應收款項	1,742,443	1,291,029
土地保證金(附註(v))	725,620	8,348,721
應收關聯公司款項(附註(vi))	140,944	166,811
應收非控股權益款項(附註(vi))	14	86,288
應收一間聯營公司款項(附註(vii))	14,320	–
應收合營公司款項(附註(vii))	55,563	–
衍生金融工具：		
— 優先票據贖回選擇權(附註22)	135,161	36,692
	<b>2,943,357</b>	<b>10,025,722</b>

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	94,273	61,207
逾期1個月以上至3個月	149	3
逾期3個月以上至6個月	5,064	–
逾期6個月以上至1年	11,272	25,187
逾期1年以上	18,534	9,784
	<b>129,292</b>	<b>96,181</b>

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 貿易及其他應收、預付款項(續)

附註：(續)

- (ii) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 本集團的信貸政策載於附註25(a)。
- (iv) 預期所有貿易及其他應收款項於一年內收回。
- (v) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團就收購位於中國的土地訂立四份土地授權合約。於二零一五年十二月三十一日，已支付總代價人民幣8,348,721,000元及確認為收購該等地塊的按金。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購該等地塊其中三塊已完成，並取得各自土地使用權證書。  
  
於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就收購位於中國的土地訂立三份土地授權合約，而於二零一六年十二月三十一日，總代價人民幣725,620,000元已支付及確認為收購該等地塊的按金。
- (vi) 應收關連公司及非控股權益款項為免息、無抵押及須按要求收回。
- (vii) 於二零一六年十二月三十一日，應收一間聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及預計於一年內收回。

### 17 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一四年，本集團與一些金融機構訂立若干跨境擔保安排，讓主要來自發行優先票據的境外資金(即香港)抵押境內墊款(即中國)，作本集團房地產開發項目用途。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 17 跨境擔保安排下的資產與負債(續)

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求作出)，本集團香港附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的中國關聯公司或業務夥伴對本集團中國附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的2%(二零一五年：2%)。抵押予該等金融機構的香港存款已於歸還有關二零一六年墊款後解除，詳情如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)		
— 計入為流動資產	—	286,600
負債(跨境擔保安排)		
— 計入為流動負債	—	(286,600)
	—	—

## 18 有限制及已抵押存款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
有限制存款(附註i)	360,288	351,849
已抵押存款(附註ii)	877,188	2,203,516
	1,237,476	2,555,365

(i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的有限制存款為人民幣360,288,000元，該款項僅限於用作若干物業項目的開發。根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的物業預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於獲中國國土資源局批准後，該等存款僅可用作購買建材及支付相關物業項目的建築費用。該等有限制存款將僅於相關預售物業完工或簽發房地產所有權證(以較早者為準)後解除。

(ii) 本集團的若干銀行存款已抵押作以下各項的擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款	475,750	813,850
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	401,438	89,666
應付一間金融機構不計息款項	—	1,300,000
	877,188	2,203,516

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 現金及現金等值項目

(a) 現金及現金等值項目包括：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	13,559,827	8,635,258

本集團於二零一六年十二月三十一日的現金及銀行結餘包括存放於中國各銀行的人民幣11,790,545,000元(二零一五年：人民幣6,999,906,000元)，有關匯款須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規所規限。

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	7,933,434	4,173,510
經以下項目調整：		
利息收入	5(a) (390,668)	(93,070)
財務成本	6(a) 371,850	36,215
折舊	6(c) 37,265	22,844
出售其他物業、廠房及設備的收益淨額	5(b) (181)	(175)
出售附屬公司的收益淨額	5(b) (878)	-
分佔一間聯營公司溢利	13 (31,723)	-
分佔合營公司虧損	14 6,137	-
投資物業公允價值淨增加	11 (2,681,903)	(943,057)
衍生金融工具公允價值淨增加	22 (81,720)	(6,936)
以權益結算以股份為基礎的交易	6(b) 23,731	49,842
營運資金變動前的經營溢利	5,185,344	3,239,173
存貨及土地保證金增加	(11,660,452)	(6,344,051)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	6,677,717	(17,663)
貿易及其他應付款項增加	6,500,153	5,128,602
經營所得現金	6,702,762	2,006,061

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 20 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	4,675,389	4,046,221
其他應付款項及應計費用	1,241,533	498,071
已收客戶按金	12,368	112,677
已收租金及其他按金	99,511	9,851
預收款項	16,049,478	11,008,496
應付關聯公司款項(附註(ii))	497,488	12
應付合營公司款項(附註(iii))	1,343,560	–
對一間金融機構的無息應付款(附註(iv))	–	1,293,801
	<b>23,919,327</b>	<b>16,969,129</b>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1個月內或按要求償還	2,866,163	2,274,297
1個月後但3個月內	269,849	351,249
3個月後但6個月內	391,516	464,546
6個月後但1年內	392,494	628,771
1年後	755,367	327,358
	<b>4,675,389</b>	<b>4,046,221</b>

(ii) 應付關聯公司款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

(iii) 應付合營公司的金額為無抵押、免息及須按要求償還。

(iv) 於二零一五年十二月三十一日應付一間金融機構的免息款項為免息、由抵押按金人民幣1,300,000,000元抵押及於二零一六年悉數償還。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

21 銀行及其他貸款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款		
– 有抵押	5,219,809	8,764,105
– 無抵押	4,276,702	1,227,817
	9,496,511	9,991,922
其他貸款		
– 有抵押	3,509,500	1,160,000
– 無抵押	2,072,000	10,000
	5,581,500	1,170,000
無抵押公司債券(附註(i))	12,400,000	5,000,000
	27,478,011	16,161,922

銀行貸款的還款期如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內或於要求時	3,138,501	3,674,885
1年後但2年內	2,755,320	3,288,797
2年後但5年內	3,321,240	2,758,870
5年後	281,450	269,370
	6,358,010	6,317,037
	9,496,511	9,991,922

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 21 銀行及其他貸款(續)

其他貸款的償還期如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內或於要求時	232,000	370,000
1年後但2年內	1,670,000	800,000
2年後但5年內	3,679,500	-
	<b>5,581,500</b>	<b>1,170,000</b>

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動	3,370,501	4,044,885
非流動	11,707,510	7,117,037
	<b>15,078,011</b>	<b>11,161,922</b>

附註：

## (i) 公司債券

於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別固定為5%及4.77%。首期及第二期境內公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

於二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別固定為5.8%及5.2%。首期及第二期境內公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

於二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

於二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

21 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (ii) 銀行貸款按浮動年利率3.25%至8.05%(二零一五年：2.8%至13.0%)計息，並由以下資產作擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業	7,440,084	3,898,609
持作發展以供出售的物業	283,658	202,150
待售發展中物業	13,919,639	8,110,383
待售已竣工物業	109,260	1,051,776
其他土地及樓宇	22,228	22,655
已抵押存款	475,750	813,850
	<b>22,250,619</b>	<b>14,099,423</b>

附註：

- (i) 銀行貸款亦以本集團所持若干附屬公司股權為抵押。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，金額分別為人民幣4,014,084,000元(二零一五年：人民幣零元)及人民幣10,253,122,000元(二零一五年：人民幣零元)的投資物業及待售發展中物業亦用作其他貸款的抵押。
- (iii) 本集團須履行與附屬公司的若干財務比率及物業預售時間表有關的契諾(常見於與金融機構訂立的借款安排)方可獲得各銀行信貸。倘本集團違反契諾，則銀行貸款須按的要求償還。本集團定期監察遵守該等契諾的情況。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團有賬面值合共為人民幣2,612,500,000元的六筆銀行貸款，該等貸款須於二零一七年九月一日起至二零一九年三月二十四日止分期償還。然而，該等貸款載有本集團應按照相應預售物業的現金收取時間表償還該等貸款的契諾。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有賬面值合共為人民幣1,640,922,000元的五筆銀行貸款，該等貸款須於二零一七年十月二十日起至二零一九年九月二十八日止分期償還。然而，該等貸款載有本集團或相關附屬公司須將相應財務比率維持在指定水平的契諾。

於二零一六年十二月三十一日，本集團超出上述限制，且違反與銀行貸款有關的契諾(總額為人民幣4,253,422,000元(二零一五年：人民幣零元))。然而，管理層於二零一六年十二月獲銀行豁免。因此，於二零一六年十二月三十一日，貸款人民幣2,372,500,000元並無按要求償還，並延期至原到期日，但人民幣1,101,061,000元於二零一六年十二月三十一日重新分類為流動負債，總額人民幣1,880,922,000元呈列為流動負債。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 21 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (iv) 其他貸款借自其他金融機構，按年利率4.99%至12.00%(二零一五年：6.13%至11.50%)計息，並由以下資產作擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業	4,014,084	-
持作發展以供出售的物業	248,037	-
待售發展中物業	11,541,695	1,440,121
待售已竣工物業	-	62,907
	<b>15,803,816</b>	<b>1,503,028</b>

附註：

- (i) 其他貸款亦以本集團所持若干附屬公司股權為抵押。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，金額分別為人民幣4,014,084,000元(二零一五年：人民幣零元)及人民幣10,253,122,000元(二零一五年：人民幣零元)的投資物業及待售發展中物業亦用作銀行貸款的抵押。
- (v) 於二零一六年十二月三十一日的若干銀行貸款人民幣538,050,000元(二零一五年：人民幣769,000,000元)由一間關聯公司及紀先生擔保。

## 22 優先票據

優先票據負債部分：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i))	2,093,304	1,955,804
250百萬美元優先票據(附註(ii))	1,747,637	1,632,916
260百萬美元優先票據(附註(iii))	1,867,585	-
	<b>5,708,526</b>	<b>3,588,720</b>

附註：

- (i) 於二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 於二零一四年十二月二日，本公司再發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一七年十二月八日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

22 優先票據(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一六年一月十九日，本公司再發行本金額260,000,000美元二零二零年到期優先票據(「260百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率7.70%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二零年一月十九日到期。於二零一九年一月十九日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

(iv) 優先票據的變動載列如下：

	負債部分 (附註(v)) 人民幣千元	贖回選擇權 (附註(vi)及16) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>300百萬美元優先票據</b>			
於二零一五年一月一日	1,844,174	(18,943)	1,825,231
利息及交易攤銷成本	213,848	-	213,848
已付利息	(210,506)	-	(210,506)
公允價值變動	-	(13,161)	(13,161)
匯兌差異	108,288	(1,701)	106,587
於二零一五年十二月三十一日	1,955,804	(33,805)	1,921,999
利息及交易攤銷成本	232,126	-	232,126
已付利息	(227,418)	-	(227,418)
公允價值變動	-	(90,475)	(90,475)
匯兌差異	132,792	(5,260)	127,532
於二零一六年十二月三十一日	2,093,304	(129,540)	1,963,764
<b>250百萬美元優先票據</b>			
於二零一五年一月一日	1,539,672	(8,871)	1,530,801
利息及交易攤銷成本	154,867	-	154,867
已付利息	(152,032)	-	(152,032)
公允價值變動	-	6,225	6,225
匯兌差異	90,409	(241)	90,168
於二零一五年十二月三十一日	1,632,916	(2,887)	1,630,029
利息及交易攤銷成本	168,102	-	168,102
已付利息	(164,246)	-	(164,246)
公允價值變動	-	2,589	2,589
匯兌差異	110,865	(111)	110,754
於二零一六年十二月三十一日	1,747,637	(409)	1,747,228
<b>260百萬美元優先票據</b>			
發行優先票據所得款項	1,695,124	(10,901)	1,684,223
交易成本	(1,976)	13	(1,963)
所得款項淨額	1,693,148	(10,888)	1,682,260
利息及交易攤銷成本	132,101	-	132,101
已付利息	(67,450)	-	(67,450)
公允價值變動	-	6,166	6,166
匯兌差異	109,786	(490)	109,296
於二零一六年十二月三十一日	1,867,585	(5,212)	1,862,373
<b>總計：</b>			
於二零一六年十二月三十一日	5,708,526	(135,161)	5,573,365
於二零一五年十二月三十一日	3,588,720	(36,692)	3,552,028

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 22 優先票據(續)

附註：(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團優先票據為：

	負債部分(附註(v)) 人民幣千元
— 即期部分	1,747,637
— 非即期部分	3,960,889

(v) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值，按照具有類似信用評級且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。300百萬美元優先票據、250百萬美元優先票據及260百萬美元優先票據負債部分的實際年利率分別為11.33%、9.83%及7.91%。

(vi) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回的優先票據的公允價值，於「貿易及其他應收款項」(附註16)的衍生金融工具入賬。釐定二零一六年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註25(e)。

## 23 以權益結算以股份為基礎的交易

於二零一四年五月二十九日，本集團向本集團董事及僱員(包括若干高級管理人員或以上級別人士及若干中層管理人員)授出購股權。行使該等購股權後，本集團董事及本集團僱員可分別認購本公司合共25,480,000股(其中4,950,000股股份授予紀先生)及164,610,000股股份。行使價為每股2.34港元。根據購股權計劃，授予董事及若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬，而授予若干中層管理人員的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。該等購股權自授出日期(即二零一四年五月二十九日)起六年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

同日(即二零一四年五月二十九日)，董事會決議按上文所述於二零一四年五月二十九日授出購股權的相同條款以行使價每股2.34港元授予紀先生額外8,170,000份可認購本公司股份的購股權(「額外購股權」)。根據上市規則，額外購股權構成本公司的一項關連交易，並經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日舉行的本公司股東特別大會(「股東特別大會」)批准。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無購股權獲行使(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 23 以權益結算以股份為基礎的交易(續)

期內授出的每份購股權的加權平均值於授出日期採用二項式期權定價模式估計為1.08港元。所採用的加權平均假設如下：

於計量日的公允價值	1.08港元
股價	2.34港元
行使價	2.34港元
預期波幅	55.667%
購股權年期	6年
股息收益率	0%
無風險利率	1.26%

預期波幅基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，按公開資料就未來波幅的任何預期變動作出調整。預期股息基於本集團股息政策估算。主觀參數假設的變化可能會對公允價值的估算有重大影響。

購股權按服務條件授出。計量所獲服務於授出日期的公允價值時，不計及該條件。市況與授出購股權並無關連。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 24 資本、儲備及股息

## (a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司各個權益組成部分於本年度年初與年末的變動詳情如下：

本公司

	以股份為基礎					合計
	股本	股份溢價	的賠償儲備	匯兌儲備	累計虧損	
	(附註24(c))	(附註24(d)(i))	(附註24(d)(v))	(附註24(d)(ii))		
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	
於二零一五年一月一日	393,115	825,019	46,890	7,869	(585,921)	686,972
二零一五年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	14,781	(47,631)	(32,850)
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	(433,736)	(433,736)
以權益結算以股份為基礎的交易						
(附註6(b))	-	-	49,842	-	-	49,842
沒收及註銷購股權的影響	-	-	(21,475)	-	21,475	-
發行股份(附註24(c))	46,706	1,242,434	-	-	-	1,289,140
於二零一五年十二月三十一日						
及二零一六年一月一日	439,821	2,067,453	75,257	22,650	(1,045,813)	1,559,368
二零一六年權益變動：						
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	107,083	707	107,790
購回本身股份	(5,230)	(168,009)	-	-	-	(173,239)
已宣派股息(附註24(b)(ii))	-	-	-	-	(694,998)	(694,998)
以權益結算以股份為基礎的交易						
(附註6(b))	-	-	23,731	-	-	23,731
沒收及註銷購股權的影響(附註23)	-	-	(3,926)	-	3,926	-
於二零一六年十二月三十一日	434,591	1,899,444	95,062	129,733	(1,736,178)	822,652

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

24 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東的股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
建議末期股息及特別股息—分別每股22港仙及3港仙 (分別相當於約人民幣20分及人民幣3分)(二零一五年： 每股14港仙及零港仙，相當於約人民幣12分及零分)	1,229,115	653,138

二零一六年宣派予本公司股東的建議末期股息有待股東週年大會批准。建議於報告期末宣派的二零一六年末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准的應付本公司權益股東股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期內所批准有關上一財政年度的末期股息每股普通股 14港仙(相當於人民幣13分)(二零一五年： 每股普通股11港仙(相當於人民幣8.7分))	694,998	433,736

於二零一六年十二月三十一日已派付股息776,959,000港元(相當於人民幣694,998,000元)(二零一五年：550,000,000港元(相當於人民幣433,736,000元))。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 24 資本、儲備及股息(續)

## (c) 股本

## (i) 已發行股本

	二零一六年		二零一五年	
	股數 千股	千港元	股數 千股	千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	5,557,554	555,755	5,000,000	500,000
發行股份	-	-	557,554	55,755
已購回股份(附註ii)	(61,232)	(6,123)	-	-
於十二月三十一日	5,496,322	549,632	5,557,554	555,755
於十二月三十一日 人民幣千元等值		434,591		439,821

普通股持有人有權不時獲派股息，且於本公司會議上就每股股份可投一票。所有普通股與本公司剩餘資產享有同等地位。

本公司於二零一零年五月十四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。1股面值0.1港元的繳足股份已配發及發行予紀女士。

於二零一二年十一月二日，本公司按面值(即每股普通股0.1港元)配發及發行合共999股股份，其中紀女士獲配發及發行939股股份，龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興滙有限公司分別各自獲配發20股股份。上述公司均於英屬處女群島註冊成立，由紀女士全資擁有。

於二零一三年四月一日重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 資本、儲備及股息(續)

#### (c) 股本(續)

##### (i) 已發行股本(續)

於二零一二年十二月三十一日，除廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司外，本集團旗下所有公司均為本公司的直接或間接附屬公司。於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的股本指本公司股本100港元。廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司的實收資本總額人民幣12,930,000元計入其他儲備。

根據本公司股東於二零一三年十一月十八日通過的書面決議案，本公司額外增設99,996,200,000股每股面值0.1港元的股份(於各方面與本公司現有股份享有同等地位)，法定普通股本增至10,000,000,000港元。

##### 資本化發行

根據本公司股東於二零一三年十一月十八日通過的書面決議案，倘本公司的股份溢價賬根據招股章程所載全球發售所發行股份而有進賬，則董事可將本公司股份溢價賬的424,999,900港元(相當於人民幣334,150,000元)進賬撥充資本，向名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共4,249,999,000股按面值繳足的股份。

##### 根據全球首次公開發售(「首次公開發售」)發行股份

於二零一三年十二月二十日，本公司於首次公開發售按每股2.1港元的價格發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份後，於聯交所成功上市。所得款項75,000,000港元(為已發行股份的面值，相當於人民幣58,965,000元)計入本公司股本，其餘所得款項(扣除上市開支)1,474,393,000港元(相當於人民幣1,159,169,000元)計入股份溢價賬。

##### 二零一五年度發行股份

於二零一五年十一月二十五日及二零一五年十二月三日，本公司按每股2.78港元的價格共發行557,554,000股每股面值0.1港元的股份。所得款項55,755,000港元(為已發行股份的面值，相當於人民幣46,706,000元)計入本公司股本，其餘所得款項(扣除交易成本)1,483,150,000港元(相當於人民幣1,242,434,000元)計入股份溢價賬。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 24 資本、儲備及股息(續)

## (c) 股本(續)

## (ii) 購回及註銷本身股份

於報告期內，本公司購回其於香港聯合交易所有限公司的本身股份如下：

月份／年份	購回及註銷 股份數目	已付每股 最高價格 人民幣	已付每股 最低價格 人民幣	已付價格 總額 人民幣千元
二零一六年一月	3,072,000	1.91	1.77	5,760
二零一六年二月	528,000	1.90	1.81	1,003
二零一六年二月	56,000	1.92	1.86	108
二零一六年三月	1,056,000	2.13	2.03	2,233
二零一六年四月	3,134,000	2.51	2.36	7,725
二零一六年八月	5,974,000	2.84	2.73	17,132
二零一六年八月	4,004,000	2.91	2.83	11,909
二零一六年八月	3,374,000	2.91	2.85	10,101
二零一六年八月	5,214,000	2.90	2.74	15,454
二零一六年八月	66,000	2.94	2.84	199
二零一六年九月	4,160,000	2.92	2.86	12,484
二零一六年十月	7,920,000	2.97	2.75	23,095
二零一六年十月	1,760,000	2.87	2.78	5,086
二零一六年十月	2,404,000	2.87	2.78	6,962
二零一六年十月	2,840,000	2.86	2.78	8,317
二零一六年十月	3,016,000	2.89	2.83	8,871
二零一六年十月	5,136,000	2.93	2.80	15,203
二零一六年十月	2,580,000	2.95	2.86	7,684
二零一六年十月	546,000	2.91	2.81	1,577
二零一六年十月	1,120,000	2.84	2.78	3,209
二零一六年十一月	1,150,000	2.77	2.71	3,235
二零一六年十一月	1,062,000	2.73	2.66	2,937
二零一六年十一月	800,000	2.73	2.69	2,235
二零一六年十一月	260,000	2.77	2.69	720
總計	61,232,000			173,239

根據開曼群島公司法第37(3)條，相當於購回及註銷股份公允價值195,259,000港元(相當於約人民幣173,239,000元)的金額自股本及股份溢價轉出。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 資本、儲備及股息(續)

#### (d) 儲備的性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據公司組織章程大綱及細則的條文(如有)採用，以向權益股東支付分派或派息。

##### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有外匯差額，有關儲備根據附註2(w)所載會計政策處理。

##### (iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公共儲備金。

##### 一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至本儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。本儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

##### 法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將10%的除稅後溢利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至本儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

**綜合財務報表附註**

(以人民幣列示)

**24 資本、儲備及股息(續)****(d) 儲備的性質及用途(續)****(iv) 其他儲備**

於二零一六年一月一日，其他儲備指：

- (1) 重組所產生的已付代價與汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、汕頭市佳潤房地產有限公司及深圳市龍光控股有限公司的實收資本之間的差額；
- (2) 汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、深圳市金駿房地產有限公司及深圳市龍光駿景房地產開發有限公司的注資與實收資本之間的差額。
- (3) 已付代價與收購佛山市南海區龍光置業房產有限公司、佛山市龍光置業房產有限公司及汕頭市龍光駿景房地產有限公司的額外權益所減少非控股權益賬面值的差額。

於二零一六年，其他儲備變動指：

- (1) 注資與惠州大亞灣東圳房地產有限公司注資產生非控股權益賬面值的差額。
- (2) 已付代價與收購深圳市金駿房地產有限公司的額外權益所減少非控股權益賬面值的差額。

**(v) 以股份為基礎的補償儲備**

以股份為基礎的補償儲備指根據附註23所載購股權計劃所授出購股權相關的服務的公允價值。

該等購股權因若干中層管理人員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期時尚未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

**(vi) 可供分派儲備**

二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣292,999,000元(二零一五年：人民幣1,044,290,000元)。於報告期末後，董事擬派發末期股息及特別股息分別每股22港仙及3港仙(分別相當於約人民幣20分及人民幣3分)(二零一五年：分別為每股14港仙及零港仙，分別相當於約人民幣12分及零分)，合共人民幣1,229,115,000元(二零一五年：人民幣653,138,000元)。該股息並未於報告期末確認為負債。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

24 資本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為確保本集團能夠持續經營業務，從而為物業發展項目提供資金，給予股東回報並使其他利益持份者受惠，維持最佳資本架構以降低資本成本。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，以在可能源自較高借貸水平的較高股東回報與穩健資本狀況的優勢及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變調整資本架構。

本集團遵循行業慣例，以淨債務權益比率監察資本架構。該比率的計算方法為淨債務除以本集團權益總額，而淨債務乃按計息銀行及其他貸款以及優先票據總額減現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款計算。

二零一六年及二零一五年十二月三十一日的經調整淨債務權益比率如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款總額	9,496,511	9,991,922
其他貸款總額	5,581,500	1,170,000
優先票據	5,708,526	3,588,720
公司債券	12,400,000	5,000,000
應付金融機構不計息款項	—	1,293,801
	33,186,537	21,044,443
減：現金及現金等值項目	(13,559,827)	(8,635,258)
有限制及已抵押存款	(1,237,476)	(2,555,365)
<b>淨債務</b>	<b>18,389,234</b>	<b>9,853,820</b>
<b>權益總額</b>	<b>25,751,346</b>	<b>17,460,917</b>
<b>淨債務權益比率</b>	<b>71.4%</b>	<b>56.4%</b>

於二零一六年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(於中華人民共和國成立)(「發行人」)已合共發行公司債券人民幣124億元，其中人民幣74億元(二零一五年：人民幣60億元)債券為公開發行。根據中華人民共和國證券法，累計債券結餘不超過發行人資產淨值的40%。除該比率外，本公司及其任何其他附屬公司概不受外部施加的資本規定規限。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所承擔的該等信貸風險。

現金乃存放於信貸評級良好的金融機構，而本集團就任何個別金融機構承擔的風險有限。鑒於其具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構將會履行其責任。

本集團定期對源自銷售物業的應收分期款項及源自建築合約的應收款項的逾期款項進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估該等款項的可回收性並將信貸風險減至最低。就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付可能面臨的信貸風險。本集團定期編製應收款項的賬齡分析並密切監控，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。已就估計無法收回的款項計提足夠的減值虧損。

#### (b) 流動資金風險

本集團內個別營運實體負責其本身的現金管理(包括籌措貸款以應付預期的現金需求)，惟須獲本公司董事會批准。本集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求及其是否遵守借貸契諾，藉以確保其維持充足現金儲備及獲主要金融機構提供充足的承諾資金額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，乃根據合約未折現現金流(包括使用合約利率或(倘浮動)報告期末現行利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期得出：

	二零一六年					
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	2,588,846	1,295,063	743,116	48,364	4,675,389	4,675,389
其他應付款項及應計費用	1,241,533	-	-	-	1,241,533	1,241,533
銀行貸款	3,619,051	3,051,707	3,528,603	351,731	10,551,092	9,496,511
其他貸款	565,728	1,957,188	3,804,078	-	6,326,994	5,581,500
公司債券	620,800	620,800	13,328,527	-	14,570,127	12,400,000
優先票據	2,276,342	373,002	4,210,100	-	6,859,444	5,708,526
應付關聯公司款項	497,488	-	-	-	497,488	497,488
應付合營公司款項	1,343,560	-	-	-	1,343,560	1,343,560
	12,753,348	7,297,760	25,614,424	400,095	46,065,627	40,944,507
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註28)	9,806,196	-	-	-	9,806,196	

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

## (b) 流動資金風險(續)

	二零一五年					賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出				合計 人民幣千元	
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元		
貿易應付款項	3,718,865	144,358	182,998	-	4,046,221	4,046,221
其他應付款項及應計費用	498,071	-	-	-	498,071	498,071
銀行貸款	4,197,916	3,593,551	3,047,600	362,837	11,201,904	9,991,922
其他貸款	459,559	801,973	-	-	1,261,532	1,170,000
應付金融機構不計息款項	1,293,801	-	-	-	1,293,801	1,293,801
跨境擔保安排項下的負債	300,893	-	-	-	300,893	286,600
公司債券	247,700	247,700	5,605,378	-	6,100,778	5,000,000
優先票據	385,694	2,007,496	2,274,973	-	4,668,163	3,588,720
應付關聯公司款項	12	-	-	-	12	12
	11,102,511	6,795,078	11,110,949	362,837	29,371,375	25,875,347
已發出的財務擔保：						
—最高擔保金額(附註28)	8,156,977	-	-	-	8,156,977	

## (c) 利率風險

本集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、有限制及已抵押存款與浮息銀行借款。

本集團預期銀行存款的利率不會大幅變動，故現金及現金等值項目以及有限制及已抵押存款不會受到重大影響。

本集團銀行貸款的利率及還款期披露於財務報表附註21。本集團並無開展任何對沖活動以管理利率風險。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (c) 利率風險(續)

##### 敏感度分析

二零一六年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下，本集團的除稅後溢利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率整體上升／下降而減少／增加約人民幣14,119,000元(二零一五年：人民幣71,856,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而釐定，並已應用於報告期末已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險。上升或下降100個基點代表管理層對該期至下一報告期末期間利率的合理潛在變動的評估。二零一六年的數據亦按同一基準進行分析。

#### (d) 貨幣風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支以港元結算，故面臨人民幣兌港元所產生的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規所限。以人民幣為功能貨幣的香港控股公司持有大量人民幣，人民幣和港元之間的匯率波動會導致大額匯兌收益或虧損。

本集團二零一六年十二月三十一日的貨幣風險亦來自以美元計值的優先票據。由於港元與美元掛鉤，故港元對美元的匯率變化被視為並不重大。

##### (i) 貨幣風險

下表詳列本集團於報告期末以其相關實體功能貨幣以外的貨幣計值已確認資產或負債面對的貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額以人民幣列示，並於年結日以即期匯率兌換。不包括由海外業務財務報表兌換成本集團呈列貨幣產生的差額。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

## (d) 貨幣風險(續)

## (i) 貨幣風險(續)

	外幣風險(以人民幣元列示)					
	二零一六年			二零一五年		
	人民幣 人民幣千元	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元	人民幣 人民幣千元	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
貿易及其他應收款項	-	77,535	-	-	38,115	-
現金及現金等值項目	71,221	893,654	2,082,567	1,602,248	1,370,360	249,344
貿易及其他應付款項	(494,000)	(15,733)	(6,980)	-	(51)	-
銀行貸款	(50,859)	(649,414)	(511,508)	(47,628)	-	(897,994)
優先票據	-	-	(5,708,526)	-	-	(3,588,721)
確認資產及負債產生的淨風險	(473,638)	306,042	(4,144,447)	1,554,620	1,408,424	(4,237,371)

## (ii) 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期末面對重大風險的匯率於該日變動並假設所有其他風險因素維持不變時，本集團的除稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益的其他組成部分可能產生的即時變動。就此而言，已假設美元兌其他貨幣的任何幣值變動不會對港元與美元的掛鈎匯率構成重大影響。

	二零一六年			二零一五年		
	匯率上升/ (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利的影響	對權益 其他組成 部分的影響	匯率上升/ (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利的影響	對權益 其他組成 部分的影響
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
人民幣	5%	(19,774)	-	5%	58,298	-
	(5%)	19,774	-	(5%)	(58,298)	-
港元	5%	-	12,777	5%	-	52,816
	(5%)	-	(12,777)	(5%)	-	(52,816)
美元	5%	-	(173,031)	5%	-	(158,901)
	(5%)	-	173,031	(5%)	-	158,901

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (d) 貨幣風險(續)

##### (ii) 敏感度分析(續)

上表呈列的分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

敏感度分析假設匯率變動已應用於重新計算本集團持有的該等金融工具(使本集團於報告期末面對外匯風險)，包括本集團內部以貸款人或借款人功能貨幣之外的貨幣計值的公司間應付及應收款項。該分析不包括由境外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣所導致的差額。該分析以與二零一五年相同的基準進行。

#### (e) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值計量的金融資產

###### 公允價值等級

下表呈列本集團衍生金融工具的公允價值，該等工具於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三級公允價值等級。將公允價值計量分類的等級經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

## (e) 公允價值計量(續)

## (i) 按公允價值計量的金融資產(續)

	於各報告 期末的 公允價值 人民幣千元	於各報告期末分類為以下 各級的公允價值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
於二零一六年十二月三十一日				
資產：				
—優先票據回購權	135,161	—	—	135,161
於二零一五年十二月三十一日				
資產：				
—優先票據回購權	36,692	—	—	36,692

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，或轉撥至或轉撥自第三級。本集團的政策為於公允價值層級發生轉撥的報告期末確認有關轉撥。

本集團的所有衍生金融工具均已於二零一六年十二月三十一日重估(二零一五年：全部)。有關估值由獨立測量師行亞太資產評估及顧問有限公司進行。於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團的管理層均已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	幅度 (加權平均)
優先票據回購權	餘值法	無風險利率	0.257%至1.497% (二零一五年： 0.409%至1.406%)
		期權調整利差	3.078%至4.698% (二零一五年： 5.953%至6.107%)
		折現率	3.658%至6.195% (二零一五年： 6.362%至7.513%)

衍生金融工具的公允價值採用餘值法以估值日期所記錄市場報價減直接債務的公允價值釐定。公允價值計量與無風險利率、期權調整利差及折現率呈負相關關係。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日，估計無風險利率、期權調整利差及折現率下降／上升1%，在所有其他變量保持不變的情況下，不會對本集團溢利有重大影響。二零一五年數據亦按同一基準進行分析。

年內該等第三級公允價值計量餘額變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	36,692	27,814
初始公允價值	10,888	-
公允價值變動	81,720	6,936
匯兌差額	5,861	1,942
於十二月三十一日	135,161	36,692

衍生金融工具的公允價值變動呈列於綜合損益表內的「衍生金融工具公允價值淨增加」。

(iii) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債

基於其性質或較短到期日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的價值並無重大差異。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 26 承擔

於二零一六年十二月三十一日在財務報表未撥備的未履行承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約	5,593,891	11,983,863
已授權但未訂約	18,672,299	21,096,818
	<b>24,266,190</b>	<b>33,080,681</b>

資本承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支以及未來投資及物業發展開支。

## 27 重大租賃安排

## (a) 出租人

本集團根據經營租賃出租若干樓宇設施，主要包括部分物業發展項目的配套零售店鋪及辦公空間。通常該等租賃初步為期1至15年，可於重新協商所有條款的日期後續期。該等物業賬面值的其他詳情載於附註11。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內	90,436	80,301
1年後但5年內	166,182	176,235
5年後	62,074	68,283
	<b>318,692</b>	<b>324,819</b>

## (b) 承租人

本集團根據經營租賃承租辦公空間。通常該等租賃初步為期1至2年，可於重新協商所有條款的日期後續期。租賃概無附有或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內	9,556	6,668
1年後但5年內	3,380	11,058
	<b>12,936</b>	<b>17,726</b>

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 或然負債

向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保	9,806,196	8,156,977

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對擔保金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據本集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於本集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權及出售相關物業，以收回本集團已向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 29 重大關聯方交易

## (a) 與關聯方的交易

除財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，年內本集團訂立的主要關聯方交易如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
關聯公司建築合約收入	(i)	211,607	116,280
關聯公司租金收入	(ii)	2,070	—
一間聯營公司及多間合營公司的利息收入	(iii)	315,308	—
來自一間關聯公司的管理服務費收入	(iv)	1,501	700
向合營公司出售附屬公司	(v)	109,000	—
自本公司主席親屬收購附屬公司	(vi)	(494,000)	—
自一名關聯方收購投資物業	(vii)	(22,775)	—
主要管理人員薪酬	(viii)	(80,500)	(40,856)

附註：

- (i) 本集團獲委聘負責關聯公司的建築項目。
- (ii) 本集團自關聯公司收取其投資物業所產生的租金。
- (iii) 指本集團與聯營公司或合營公司權益對銷前的聯營公司及合營公司利息收入總額。本集團一直向聯營公司及合營公司提供資金。該墊款為計息、無抵押及無固定還款期(詳情請見附註13及附註14)。
- (iv) 本集團向一間關聯公司提供管理服務。
- (v) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向本集團合營公司出售11間新成立的附屬公司。有關詳情請參閱附註33。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

29 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方的交易(續)

附註：(續)

- (vi) 於二零一六年十二月五日，本集團與本公司主席的親屬訂立收購協議。有關詳情請參閱附註31。
- (vii) 本集團自關聯方買一項投資物業。
- (viii) 主要管理人員的酬金，包括向董事支付的款項(披露於附註8)及向若干最高薪酬僱員支付的款項(披露於附註9)載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期僱員福利	80,500	40,856
退休後福利	-	-
	80,500	40,856

(b) 與關聯方的結餘

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收一間聯營公司款項(附註)	13	3,019,480	-
應收合營公司款項(附註)	14	12,320,588	-
應收關聯公司款項	16	140,944	166,811
應收一間聯營公司及合營公司款項	16	69,883	-
應付關聯公司款項	20	(497,488)	(12)
應付合營公司款項	20	(1,343,560)	-
關聯公司及紀先生所提供的擔保	21	538,050	769,000

附註：此等金額已計入附註13及14所披露於一間聯營公司及多間合營公司的權益。

30 貸款契諾豁免

誠如附註21(iii)所闡述，有關銀行貸款總額為人民幣4,253,422,000元的契諾已違約。於二零一六年十二月，本集團於違反契諾人民幣4,253,422,000元中獲得豁免人民幣2,372,500,000元。根據其預測，管理層認為違反契諾的風險較低，且本集團將於可見未來持續經營。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

## 31 收購附屬公司

於二零一六年十二月五日，本公司全資附屬公司樂盈投資有限公司(「樂盈」)與姚耀加先生(「姚先生」，本公司主席紀先生的妻舅)及鴻駿隆控股有限公司(「鴻駿隆」，由姚先生全資擁有)訂立協議。根據協議，樂盈同意以代價人民幣494百萬元自鴻駿隆收購北山灣投資有限公司(「北山灣」)全部已發行股本。北山灣(透過其全資附屬公司(合稱「北山灣集團」))持有廣東一項物業項目75%權益。該交易根據上市規則構成本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一六年十二月五日召開的股東特別大會(「股東特別大會」)批准。該交易於二零一六年十二月三十一日完成。

該收購已使用收購法入賬。收購北山灣集團旨在持續擴大本集團物業開發營運。

	二零一六年 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	132
存貨	1,252,790
貿易及其他應收款項	3,279
現金及現金等值項目	55,418
貿易及其他應付款項	(468,875)
已確認遞延稅項負債	(184,010)
可識別資產及負債淨值	658,734
減：非控股權益	(164,734)
	494,000
收購產生議價購買	-
代價總額	494,000
代價總額	494,000
應付一間關聯方款項	(494,000)
已付代價總額	-
已收購現金及現金等值項目	(55,418)
收購產生現金流入淨額	55,418

於收購日，已收購資產及負債的賬面值為人民幣79,911,000元，而已收購資產及負債的公允價值為人民幣658,734,000元。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

32 收購附屬公司的額外權益

	二零一六年 人民幣千元
已付代價	2,000,000
應收非控股權益款項(附註16)	86,288
其他	5,145
已收購非控股權益賬面值	(997,889)
於其他儲備確認的已付代價超出部分	1,093,544

於二零一五年及二零一六年，本集團自非控股權益收購三間附屬公司的額外權益。交易詳情如下：

(i) 深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)

於二零一六年十二月二十六日，本集團以代價人民幣2,086,288,000元自非控股權益平安大華收購深圳金駿49%股權。

收購附屬公司額外權益已付代價超出非控股權益賬面值約人民幣997,889,000元的部分約為人民幣1,088,399,000元，已根據附註2(d)所載會計政策於其他儲備確認。

(ii) 佛山市龍光置業房產有限公司(「佛山龍光」)

二零一五年十二月十日，本集團與非控股權益訂立股權轉讓協議，收購佛山龍光49%額外股權，代價約為人民幣217,754,000元。上述交易完成後，佛山龍光成為本集團間接全資附屬公司。

收購附屬公司額外權益已付代價約為人民幣217,754,000元，非控股權益賬面值約為人民幣94,561,000元，超出部分約人民幣123,193,000元已根據附註2(d)所載會計政策於其他儲備中確認。

(iii) 汕頭市龍光駿景房地產有限公司(「汕頭龍光」)

二零一五年十二月三十一日，本集團與非控股權益訂立股權轉讓協議，收購汕頭龍光49%額外股權，代價約為人民幣1,312,776,000元。上述交易完成後，汕頭龍光成為本集團間接全資附屬公司。

收購附屬公司額外權益已付代價超出非控股權益賬面值約人民幣580,022,000元的部分約為人民幣732,754,000元，已根據附註2(d)所載會計政策於其他儲備中確認。

**綜合財務報表附註**

(以人民幣列示)

**32 收購附屬公司的額外權益(續)****(iv) 佛山市南海區龍光置業房產有限公司(「佛山南海」)**

二零一五年十一月十三日，本集團與非控股權益訂立股權轉讓協議，收購佛山南海49%額外股權，代價約為人民幣552,367,000元。上述交易完成後，佛山南海成為本集團間接全資附屬公司。

收購附屬公司額外權益已付代價約為人民幣552,367,000元，非控股權益賬面值約為人民幣286,950,000元，超出部分約人民幣265,417,000元已根據附註2(d)所載會計政策於其他儲備中確認。

**33 出售附屬公司**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已出售若干附屬公司。於出售後，該等實體不再為本集團附屬公司，而若干該等附屬公司成為本集團的合營公司。

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	人民幣千元
存貨	3,407
貿易及其他應收款項	708,417
現金及現金等值項目	233,434
貿易及其他應付款項	(816,136)
已出售的本集團應佔資產淨值	129,122
減：非控股權益	-
	129,122
出售附屬公司的收益淨額	878
代價總額	130,000
已收代價總額，以現金支付	-
已出售的現金及現金等值項目	(233,434)
出售產生的現金流出淨額	(233,434)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

34 公司財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		7,295	—
對附屬公司的投資		10,211	10,211
		17,506	10,211
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項		4,740,722	5,536,466
現金及現金等值項目		2,966,168	285,728
		7,706,890	5,822,194
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		32,296	—
銀行貸款		1,160,922	205,295
優先票據		1,747,637	—
		2,940,855	205,295
<b>淨流動資產</b>		<b>4,766,035</b>	<b>5,616,899</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,783,541</b>	<b>5,627,110</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		—	479,022
優先票據		3,960,889	3,588,720
		3,960,889	4,067,742
<b>淨資產</b>		<b>822,652</b>	<b>1,559,368</b>
<b>資本及儲備</b>	24		
股本		434,591	439,821
儲備		388,061	1,119,547
<b>總權益</b>		<b>822,652</b>	<b>1,559,368</b>

董事會於二零一七年三月三十日批准及授權刊發。

賴卓斌  
董事

肖旭  
董事

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 35 報告期後未經調整事項

- (a) 於二零一七年一月三日，本公司再次發行優先票據，本金額為200,000,000美元，二零二二年到期(「200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二二年一月三日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (b) 董事擬於報告期末後派發末期股息。進一步詳情披露於附註24(b)。
- (c) 報告期後，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(於中華人民共和國成立)已發行資產證券化，金額為人民幣1,521百萬元，年期為三年。根據本集團與由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)之間的分配，本集團自客戶接獲銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流。於二零一七年一月二十五日，資產證券化項下證券已悉數認購。
- (d) 於二零一七年三月二十二日，本公司與合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富」)已通過成立麒灣有限公司(曾為本公司的全資附屬公司)組成合營企業(「合營公司」)。本公司與合景泰富各持有合營公司已發行股本的50%。

合營公司的目的為發展位於香港鴨脷洲利南道的鴨脷洲內地段第136號(「該用地」)為住宅發展項目，土地價款總額為16,855,780,000港元。

### 36 最終控制方

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事認為本公司非執行董事紀女士為本公司最終控制方。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 37 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則，但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效且於編製該等財務報表時並未採納。該等修訂及新準則包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第7號修訂，現金流量表：披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號修訂，所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號，客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號修訂，以股份為基礎的付款： 以股份為基礎的付款的分類及計量	二零一八年一月一日
香港會計準則第16號，租賃	二零一九年一月一日

本集團正在評估該等修訂及新準則於初次應用期間預期產生的影響。迄今為止，本集團已識別可能對綜合財務報表有重大影響的新準則的若干方面。有關預期影響的進一步詳情討論如下。由於本集團尚未完成其評估，故將於適當時識別進一步影響，並將於決定是否於生效日期前採納任何該等新規定及根據新準則有替代方法可用時採用何種過渡方法時考慮該等影響。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 37 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代金融工具會計處理的現行準則：香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及金融負債分類的規定，並無作出重大修改。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

##### (a) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須發生虧損事件亦可確認減值虧損。而實體須按資產以及事實及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。該新減值模式或會導致提前確認本集團貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，須進行更為詳細的分析以確定影響程度。

##### (b) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號基本上並無改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，就合資格作對沖會計處理的交易類別而言已引入較大靈活性。本集團初步評估現有對沖關係將於採納香港財務報告準則第9號後合資格作持續對沖，因此，預期其對沖關係會計處理將不會受到重大影響。

#### 香港財務報告準則第15號，客戶合約收益

香港財務報告第15號建立了一個確認客戶合約收益的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有的收益準則香港會計準則第18號，收益(涵蓋銷售商品及提供服務產生的收益)及香港會計準則第11號，建造合約(規定了建造合約收益的會計處理)。本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了以下可能會受到影響的方面：

##### (a) 收益確認的時間

本集團的收益確認政策披露於附註2(v)。目前，建造合約及提供服務產生的收益按時間確認，而銷售商品的收益一般在所有權的風險及回報已轉移至客戶時確認。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 37 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

#### 香港財務報告準則第15號，客戶合約收益(續)

##### (a) 收益確認的時間(續)

根據香港財務報告準則第15號，客戶取得合約中所承諾的商品或服務的控制權時確認收益。香港財務報告準則第15號已識別所承諾的商品或服務的控制權被視為已按時間轉移的三種情況：

- (a) 實體履約時，客戶同時獲得並消費實體履約所提供的利益；
- (b) 實體的履約行為創造或改善資產(如在建工程)，而客戶在該資產創造或改善時已擁有控制權；
- (c) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於其他用途的資產，且實體具有可執行權利就迄今為止已完成的履約部分收取付款。

倘合約條款及實體活動並不屬於該三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，該實體就銷售商品或服務按單個時間點(即控制權轉移時)確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

由於由風險回報法向逐個合約控制權轉移法的變動，一旦本集團採納香港財務報告準則第15號，本集團部分目前按時間點確認的代工及住宅物業開發活動或會符合香港財務報告準則第15號項下按時間確認收益的標準。此情況取決於銷售合約的條款及該合約內任何特定履約條款的可強制執行性，視乎將強制執行合約的司法權區而有所區別。本集團其餘合約確認收益的時間點亦可能早於或晚於當前會計政策所規定者。然而，釐定會計政策變動是否可能對任何指定財務報告期間所報告金額產生重大影響須進一步的分析。

##### (b) 重大融資成分

合約載有重大融資成分時(不論收取客戶付款是否有重大提前或拖欠)，香港財務報告準則第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在付款遭嚴重延誤時應用該政策，而該情況目前在本集團與其客戶的安排中並不常見。目前，本集團概無於提前收取付款時應用該政策。

**綜合財務報表附註**

(以人民幣列示)

**37 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響(續)****香港財務報告準則第15號，客戶合約收益(續)****(b) 重大融資成分(續)**

預付款於本集團與其客戶的安排中並不常見，惟本集團推銷住宅物業而該物業仍在建設中時除外。於此情況下，倘買方同意提前支付購買價格餘額，則本集團可能會在應付售價基礎上向買方提供折扣。

目前，物業銷售的收益於物業竣工後確認，按已收客戶金額計量，而不論客戶是否提前或於竣工後支付。然而，根據香港財務報告準則第15號規定，該等預付款計劃可能被視為包含融資成分。

本集團正評估本集團預付款計劃中的此成分是否對合約具有重大意義，因此，無論是否採納香港財務報告準則第15號，就確認收益而言，交易價格將須予以調整。香港財務報告準則第15號項下交易價格的任何調整(倘視為必要)將會引致於在建造工程仍在進行時確認利息開支，以反映獲得客戶融資收益的影響，已竣工物業的控制權轉移予客戶時已確認的物業銷售收益相應增加。

**(c) 附帶退貨權的銷售**

目前，本集團在允許客戶退貨時估計退貨水平並對收益及銷售成本作出調整。

本集團預期採納香港財務報告準則第15號不會對本集團確認收益及銷售成本(客戶有退貨權時)的方式產生重大影響。然而，由於本集團目前就預期退貨調整存貨的賬面值，而非確認單獨資產，故就預期退回的產品單獨確認退回資產的新規定將對綜合財務狀況表的呈報產生影響。

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

### 37 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

誠如附註2(j)所披露，本集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類分別入賬租賃安排。本集團作為出租人訂立部分租約，其他租約則作為承租人訂立。

預期香港財務報告準則第16號不會對出租人於租約項下的權利及義務的入賬方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。而在可行權宜的情況下，承租人將按與當前融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即於租賃開始日期，承租人將按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將就租賃負債的未償付結餘確認應計利息開支及使用權資產折舊，取代按租賃期限系統化地確認經營租賃項下產生的租金開支的現時政策。作為可行權宜方法，承租人可選擇對短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產租賃不採用此會計處理模式，於此情況下，將繼續按租賃期限系統化地確認租金開支。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃(目前分類為經營租賃)承租人進行的會計處理。應用新的會計模式預期將導致資產及負債增加，並對租期內於損益表內確認開支的時間產生影響。誠如附註27(b)所披露，於二零一六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團就該物業的未來最低租賃付款為人民幣12,936,000元，其中大部分款項於1年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，部分該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時至採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租賃及折現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

本集團正考慮是否於香港財務報告準則第16號生效日期二零一九年一月一日前採納該準則。然而，香港財務報告準則第16號僅可於採納香港財務報告準則第15號後方可提前採納。因此，香港財務報告準則第16號不大可能於香港財務報告準則第15號的生效日期(即二零一八年一月一日)前獲採納。

## 五年財務摘要

### 綜合業績

	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
收入	20,538,838	14,574,010	12,497,937	11,119,424	6,587,660
本公司股東應佔溢利	4,487,736	2,649,279	2,347,630	2,024,156	1,794,068

### 綜合資產、負債及權益

	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
非流動資產	27,980,313	7,011,397	5,609,629	4,187,407	4,075,690
流動資產	58,521,396	49,760,269	39,226,124	23,624,432	17,973,466
<b>總資產</b>	<b>86,501,709</b>	<b>56,771,666</b>	<b>44,835,753</b>	<b>27,811,839</b>	<b>22,049,156</b>
流動負債	31,054,870	22,621,261	17,827,322	13,634,741	12,821,807
非流動負債	29,695,493	16,689,488	13,691,413	6,827,422	5,076,588
<b>總負債</b>	<b>60,750,363</b>	<b>39,310,749</b>	<b>31,518,735</b>	<b>20,462,163</b>	<b>17,898,395</b>
<b>淨資產</b>	<b>25,751,346</b>	<b>17,460,917</b>	<b>13,317,018</b>	<b>7,349,676</b>	<b>4,150,761</b>
本公司股東應佔權益總額	19,426,849	13,548,779	11,209,886	7,335,688	4,092,780
非控股權益	6,324,497	3,912,138	2,107,132	13,988	57,981
<b>權益總額</b>	<b>25,751,346</b>	<b>17,460,917</b>	<b>13,317,018</b>	<b>7,349,676</b>	<b>4,150,761</b>



Logan Property Holdings Company Limited  
龍光地產控股有限公司