



華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零一六年年報

目錄

2	公司資料
4	財務概要
6	主席報告書
16	管理層討論及分析
21	董事及高級管理人員簡介
26	企業管治報告
43	環境、社會及管治報告
57	董事會報告
77	獨立核數師報告
83	合併損益表
84	合併損益及其他全面收益表
85	合併財務狀況表
87	合併權益變動表
88	合併現金流量表
89	合併財務報表附註
171	五年業績摘要

公司 資料

董事會

執行董事

姚軍先生(主席)
謝梅女士(行政總裁)
林開樞先生

非執行董事

周平先生(於二零一七年三月三十日辭任)
張靖先生(於二零一七年三月三十日獲委任)

獨立非執行董事

魯恭先生
黃慧玲女士
林誠光教授

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
周平先生(於二零一七年三月三十日辭任)
張靖先生(於二零一七年三月三十日獲委任)

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
周平先生(於二零一七年三月三十日辭任)
張靖先生(於二零一七年三月三十日獲委任)

提名委員會

姚軍先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA, ACA)

總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀廣東道
海港城港威大廈
第六座3203-3204室

註冊辦事處

Clifton House
PO Box 1350
75 Fort Street
Grand Cayman
Cayman Islands

公司資料

核數師	中瑞岳華(香港)會計師事務所 執業會計師 香港銅鑼灣恩平道二十八號 利園二期二十九字樓
香港法律顧問	龍炳坤、楊永安律師行 香港中環皇后大道中29號 華人行16樓1603室
主要往來銀行	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 星展銀行(香港)有限公司 恆生銀行有限公司 南洋商業銀行 華僑永亨銀行有限公司 渣打銀行(香港)有限公司
主要股份過戶登記處	Estera Trust (Cayman) Limited PO Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	http://www.oct-asia.com
授權代表	謝 梅女士 方福偉先生

財務 概要

合併損益表摘要

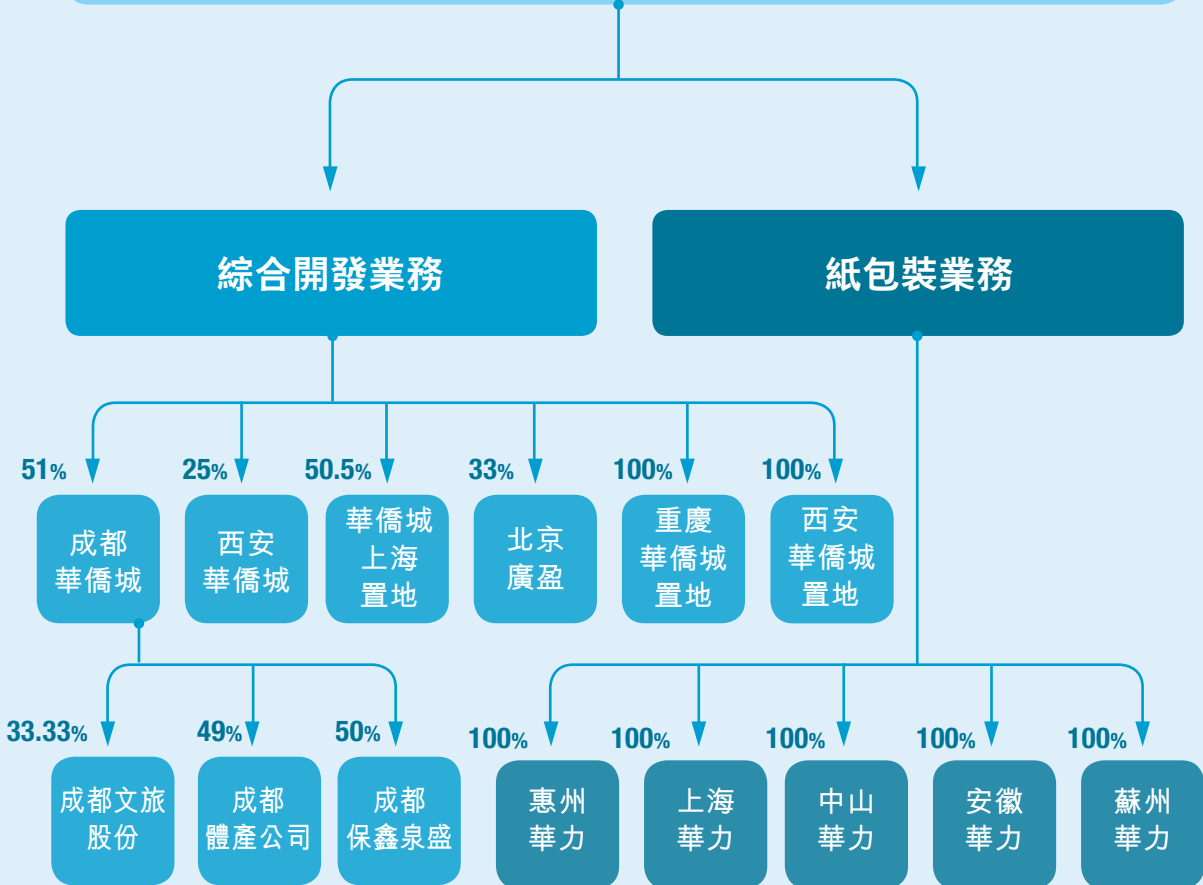
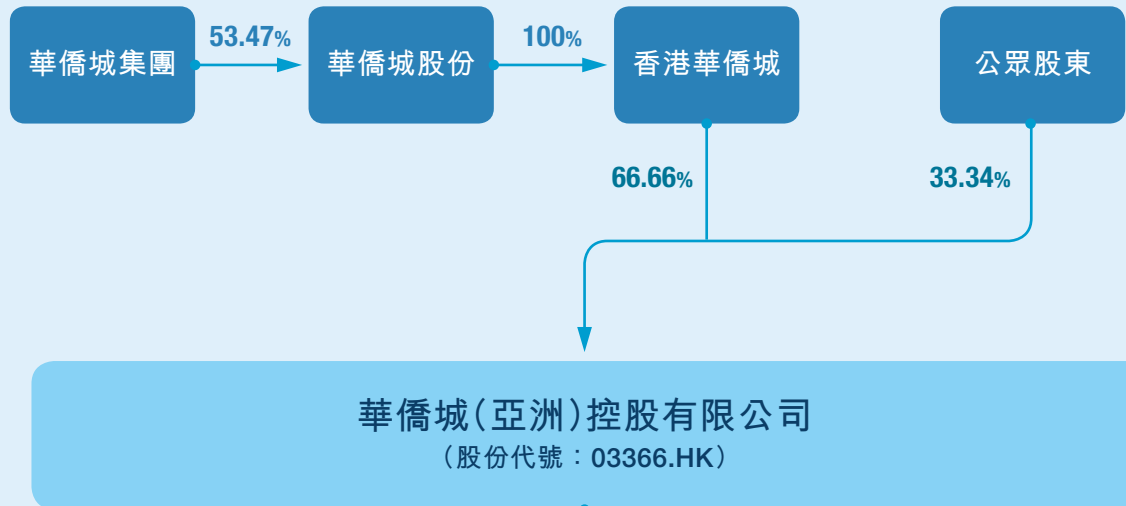
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	變動(概約)
收入	5,358,174	6,436,110	(16.7)%
毛利	1,646,129	2,021,154	(18.6)%
經營利潤	1,061,917	1,401,302	(24.2)%
稅前利潤	1,282,610	1,366,674	(6.2)%
歸屬於本公司股東利潤	385,511	273,042	41.2%
年內應付本公司股東之股息 結算日後擬宣派之末期股息	110,740	92,813	19.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.57	0.40	42.5%

合併財務狀況表摘要

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	變動(概約)
現金及現金等價物	2,077,758	3,374,156	(38.4)%
總資產	20,538,331	22,079,524	(7.0)%
總資產減流動負債	12,075,489	15,108,735	(20.1)%
歸屬於本公司股東權益	3,026,948	3,035,855	(0.3)%



於2017年3月30日

主席 報告書

本人謹此代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日年度(「回顧期」)之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。

業務回顧

二零一六年，全球經濟仍在深度調整中曲折復蘇，新興市場國家經濟增長持續放緩，中國經濟初步企穩向好但基礎仍不牢固。面對錯綜複雜的國內外經濟環境，本集團堅定地執行既定戰略，憑借豐富的經驗和優質的產品，各項業務得到穩健的發展。於回顧期內，本公司實現收入約為人民幣53.58億元，較二零一五年同期下降約16.7%；股東應佔溢利約為人民幣3.86億元，較二零一五年同期上升約41.2%。

緊握市場機遇，現有業務穩健發展

綜合開發業務

二零一六年，中國房地產去庫存政策取得了積極的效果，全國樓市成交規模創新高。本集團充分發揮品牌優勢，整合客戶資源，加快去庫存，綜合開發業務取得良好的經營業績。於回顧期內，本公司綜合開發業務實現收入約為人民幣45.97億元，較二零一五年同期下降約17.9%；股東應佔溢利約為人民幣3.99億元，較二零一五年同期增長約56.7%。

上海蘇河灣項目(本公司持有50.5%權益)

由華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)開發的上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，綿延蘇州河一公里黃金岸線，地理位置優越，景觀資源稀缺。上海蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。上海蘇河灣項目產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。



主席報告書

於回顧期內，上海蘇河灣項目新推出全國首家寶格麗公寓及續銷極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層住宅、行政公館及精品商業等產品，並持續獲得市場的高度認可。寶格麗公寓在二零一六年上海市單套面積150平方米以上及銷售總價1000萬以上的高端酒店式公寓成交排行榜中，銷售總額排名第一，成交套數排名第二；濱水多層住宅刷新全國單套最高單價住宅產品成交紀錄。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及金額分別約5.08萬平方米和約人民幣47.84億元，合約銷售金額較2015年同期增加約23.6%；已結算面積及金額分別約3.8萬平方米和約人民幣34.31億元，結算金額較2015年同期增加約3.7%。

二零一六年，上海蘇河灣項目寶格麗公寓榮獲第一財經日報頒發的「2016年度最具收藏價值公寓項目」大獎。項目亦獲得博鰲房地產論壇組委會頒發的「中國地產風尚大獎—2016年度中國十大豪宅」大獎。

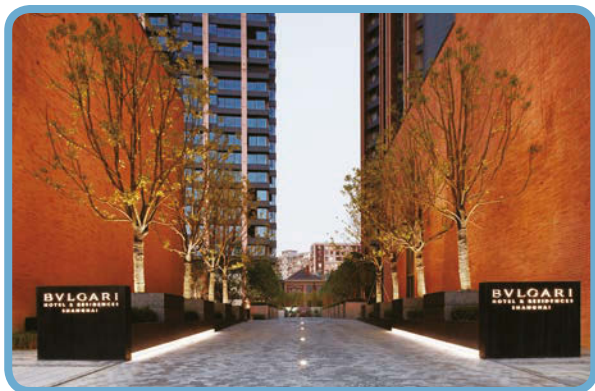
成都華僑城項目(本公司持有51%權益)

由成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)開發的成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括住宅物業、商業物業及歡樂谷主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。

於回顧期內，成都華僑城收入約為人民幣11.09億元，主要銷售高端寫字樓、高層住宅、多層住宅及部份低密度住宅。於回顧期內，成都華僑城住宅及寫字樓實



主席報告書



現合約銷售面積及金額分別約13.85萬平方米和約人民幣11.04億元；已結算面積及金額分別約9.70萬平方米和約人民幣8.04億元；已推出可供出租的商業物業面積約9.60萬平方米，出租率達93%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.53億元，年接待遊客約218萬人次。二零一六年，成都華僑城引入中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店，標誌著成都華僑城的商業配套已加速啟動。

華僑城長安國際項目(本公司持有100%權益)

華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，為地鐵上蓋綜合體物業，地理位置優越，商業氛圍濃厚。華僑城長安國際項目為本公司於二零一五年十月九日收購，總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部分停車位。於回顧期內，本集團已完成全部物業的產權交接及二號樓全部租戶合同變更工作，並完成了三號樓的裝修改建工程。

重慶華僑城置地項目(本公司持有100%權益)

重慶華僑城置地項目位於重慶市主要開發區北部新區禮嘉組團，總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，將開發為中高檔高層及多層住宅。該項目地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊在建的有歡樂谷主題公園及大面積綠地。重慶華僑城置地項目首期多層住宅產品已於二零一七年三月開盤預售。

北京臻園項目(本公司持有33%權益)

由北京廣盈房地產開發有限公司開發的北京臻園項目位於北京市朝陽區來廣營鄉，總佔地面積約為7.3萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，全部為住宅物業。二零一六年，北京臻園項目加快去庫存及完工結轉，實現合約銷售面積及金額分別為約1.07萬平方米和約人民幣6.73億元，已結算面積及金額分別為約10.22萬平方米和約人民幣51.18億元。於回顧期內，北京臻園項目為本公司貢獻投資收益約人民幣4.58億元。

西安華僑城項目(本公司持有25%權益)

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.70萬平方米，主要產品為低密度住宅

主席報告書

物業。於回顧期內，實現合約銷售面積及金額分別約1.79萬平方米和約人民幣3.51億元；已結算面積及金額分別約1.95萬平方米和約人民幣4.09億元。於回顧期內，該項目為本公司貢獻投資收益約人民幣703萬元。

成都文旅股份項目(成都華僑城持有約33.33%權益)

成都文化旅遊發展股份有限公司(「成都文旅股份」)擁有位於四川省成都市大邑縣的4A級景區、國家森林公園「西嶺雪山」的西嶺雪山滑雪場及配套的酒店、索道等優質資產，其股份在全國中小企業股份轉讓系統(亦稱為新三板)掛牌。於回顧期內，成都文旅股份為本公司貢獻人民幣約1,233萬元的投資收益。



成都體產項目(成都華僑城持有49%權益)

於二零一六年一月，成都華僑城全資附屬公司成都華僑城創盈企業管理有限公司(「成都創盈」)以總代價人民幣約7.98億元完成收購成都體育產業有限責任公司(「成都體產公司」)49%股權。成都體產公司擁有位於四川省成都市核心商圈之一的驛馬市商圈之地塊，其中佔地面積約1.53萬平方米的地塊將開發為將集旅遊觀光、商務服務、高端居住、文化創意等多功能於一體的商業綜合體項目「成都中心」，成為成都文化旅遊地標性綜合體。成都體產公司還擁有並經營用於承辦大型演出、體育賽事等活動的可容納約四萬人的大型現代體育館，並持續產生收益。該項目將增加本集團於成都之項目儲備，並提升本集團品牌於成都之影響力。

主席報告書

成都保鑫泉盛項目(成都華僑城持有50%權益)

於二零一六年三月，成都創盈以人民幣2,500萬元向保利房地產(集團)股份有限公司間接全資擁有的成都保鑫投資有限公司收購成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「成都保鑫泉盛」)的50%的股權。成都保鑫泉盛擁有位於成都市金牛區之地塊，地塊總地盤面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米，將主要用於開發高層住宅、底層商舖、疊拼別墅、公寓及地下停車場等。於回顧期內，成都保鑫泉盛項目已推出首批產品，實現合約銷售面積及金額分別約6.83萬平方米和約人民幣7.32億元；

紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有三十多年的發展經驗，於珠三角及長三角等經濟活躍地區擁有五個環保包裝生產基地和數個分支機構，分別位於廣東惠州、上海、廣東中山、安徽滁州、江蘇蘇州等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一六年，受宏觀經濟影響，國內製造業及為其配套的包裝企業面臨外貿訂單減少，經營成本持續上升，需求增長乏力的現狀，尤其是第四季度出現原紙市場供需嚴重失衡、價格短期飆漲的異常情況，整體



主席報告書



經營形勢非常嚴峻。面對這種「內外交困」的局面，本集團通過整合企業資源及提高企業運營效率，保障紙包裝業務經營穩定。二零一六年，蘇州華力環保包裝科技有限公司（「蘇州華力」）新工廠已正式投產，本集團紙包裝業務產能進一步提高。於回顧期內，紙包裝業務實現收入約人民幣7.61億元，較二零一五年同期下降約9.4%；股東應佔虧損約人民幣1,388萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,813萬元。

投資產業基金，創新金融穩步開局

二零一六年，本集團積極探索及嘗試將金融創新與產業優勢有機結合，在產業基金投資領域實現破冰，先後投資了遠致富海新興產業基金、遠致富海十號基金及新華創新基金等項目，將為本集團帶來更多戰略投資機會。

二零一六年九月三十日，本集團間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「華友投資」）與深圳市遠致富海投資管理有限公司（「遠致富海投資」）及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海新興產業

主席報告書

投資企業(有限合夥)(「遠致富海新興產業基金」)，合共資本為人民幣10.00億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元。遠致富海新興產業基金的投資範圍將覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業。

二零一六年十二月十九日，華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海十號投資企業(有限合夥)(「遠致富海十號基金」)，合共資本為人民幣2.06億元，其中華友投資出資人民幣1.00億元。遠致富海十號基金的投資方向為一間中國證券公司的股權。

二零一六年十二月二十八日，本集團間接全資附屬公司華昌國際有限公司(「華昌國際」)申請投資新華創新基金獨立投資組合公司的獨立投資組合(「新華創新基金」)，投資額為5,000萬美元。新華創新基金的投資方向為投資一間於中華人民共和國(「中國」)經營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的股權。



展望

展望二零一七年，全球金融危機的深層次影響尚未消除，全球經濟仍充滿不確定性，經濟復甦依然乏力。國內經濟方面，「供給側結構性改革」初見成效，國內消費、投資需求的穩定帶動整體經濟漸進企穩，但穩中向好的基礎仍不牢固。中國政府將堅持以推進「供給側結構性改革」為主線，實施「穩健中性」的貨幣政策，深化「創新驅動」發展戰略，推動產業結構持續優化轉型，經濟增長質量有望逐步提升。

二零一七年，在國內房地產市場分化加劇的大格局下，中國政府將在「控風險、去庫存」的基調下，不斷深化「因城施策」的地方調控，在支持居民自住購房的同時更加注重抑制投資投機性需求，以穩定市場環境。同時，中央將加快房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為房地產行業長期發展積極構建良好環境。本集團對二零一七年中國房地產市場依然保持謹慎樂觀。

二零一七年，在中央政府加快推動產業升級、創新經濟發展方式和深化國企改革的背景下，本公司控股股東華僑城集團公司(「華僑城集團」)將緊扣「文化+旅遊+

主席報告書

城鎮化」、「旅遊+互聯網+金融」兩大戰略主題，全面深化產業佈局，以打造「中國文化產業的領跑者、新型城鎮化的引領者、全域旅遊的示範者」為願景，實現跨越式發展。

本集團面臨的外部宏觀環境正在發生巨大且深刻的變革，這為本集團新一輪的改革發展創造了前所未有的歷史性機遇和廣闊空間。

綜合開發業務

二零一七年，本公司將密切關注中央和各地方政府的政策動向，根據市場形勢優化發展策略，加大新品入市力度，加快銷售周轉速度，提升經營效率。各綜合開發項目規劃如下：

上海蘇河灣項目將續銷景觀資源稀缺的高端寶格麗公寓、濱水多層住宅、高層塔尖住宅及精品商業項目，二零一七年總可售面積約為9.65萬平方米，備受矚目的寶格麗酒店亦將於二零一七年下半年開業。隨著上海市新靜安區「一軸三帶」戰略規劃出爐，作為新靜安區核心板塊的蘇河灣板塊未來將有望成為上海市新的發展核心。作為蘇河灣板塊內的標桿型綜合商業項目，上海蘇河灣項目持續獲得市場的高度關注。成都華僑城項目將推出成都主城區唯一的河心島內的高端定制別墅及新一批高層住宅，並續銷低密度住宅及高端寫字樓產品，二零一七年總可售面積約為21萬平方米，並

計劃加快商業板塊的開發，中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店將爭取於二零一七年開業。成都華僑城參股的成都體產項目的商業綜合體「成都中心」預計將於二零一七年完成立項審批並開工建設。二零一七年，重慶置地項目高層及多層住宅產品將分批入市，二零一七年總可售面積約為17萬平方米。華僑城長安國際項目將於二零一七年全面開展三號樓招商工作。



同時，我們將繼續依託領先的開發運營理念，發揮自身優勢，圍繞華僑城的整體戰略，積極關注和搜尋多元化的投資機會，增強發展潛力。

紙包裝業務

展望二零一七年，紙包裝行業市場競爭依然異常激烈。本集團將堅持市場和客戶導向，進一步優化銷售策略，提升運營效率，深化降本增效工作，注重安全生產，保持業務穩健。

主席報告書



創新發展思路

二零一七年，本集團將加快創新發展的步伐，進一步完善和強化華僑城集團唯一境外上市投融資平台的重要作用，通過境內外直接投資、間接投資(產業基金)等多種方式，積極獲取和培育與華僑城產業生態圈具有較強協同性和成長潛力的優質資源與業務，以創新的金融手段打造公司新的發展引擎，不斷提升公司價值。

董事會對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在華僑城集團的支持下，充分發揮華僑城的品牌、資源和經驗優勢，秉承「共享、突破、落地」的工作思路，努力為股東創造理想的投資回報。

致謝

本人謹代表董事局向管理團隊和全體員工致以誠摯的謝意，感謝各位為本集團的發展作出的努力和貢獻。本人亦藉此機會向各位股東及業務夥伴致意，感謝大家對本集團的信任與支持。

主席
姚軍

香港，二零一七年三月三十日

管理層討論 及分析

財務回顧

於二零一六年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣205.38億元，較二零一五年十二月三十一日下降約7.0%；本集團權益總額約為人民幣67.67億元，與二零一五年十二月三十一日相當。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣53.58億元，較二零一五年同期下降約16.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣45.97億元，較二零一五年同期下降約17.9%，主要因為成都華僑城收入下降所致；紙包裝業務收入約人民幣7.61億元，較二零一五年同期下降約9.4%，主要因為市場競爭加劇，客戶訂單減少及銷售價格下降所致。本公司股東應佔溢利約為人民幣3.86億元，較二零一五年同期上升約41.2%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利約為人民幣3.99億元，較二零一五年同期上升約56.7%，主要因為應佔聯營公司利潤大幅上升所致；紙包裝業務本公司股東應佔虧損約為人民幣1,388萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,813萬元，主要因為回顧期內確認了紙包裝業務的商譽減值虧損約人民幣2,494萬元（二零一五年：人民幣零元），以及市場競爭加劇，導致客戶訂單減少和毛利率下降。二零一六年度每股基本盈利為人民幣0.57元，較二零一五年同期上升約42.5%（二零一五年：人民幣0.40元）。

於回顧期內，本集團毛利率約為30.7%（二零一五年：約31.4%），較二零一五年同期下降0.7個百分點，其中：綜合開發業務毛利率約為34.0%，與二零一五年同期相約；紙包裝業務毛利率約為10.7%，較二零一五年同期下降2.3個百分點，主要因為銷售價格下降及銷售成本上升。本公司股東應佔邊際純利率約為7.2%（二零一五年：約4.2%），較二零一五年同期增加3.0個百分點，其中：綜合開發業務股東應佔邊際純利率約為8.7%，較二零一五年同期增加4.1個百分點；紙包裝業務股東應佔邊際純利率約為負1.8%，而二零一五年同期則為正2.2%。

分銷成本及行政費用

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.86億元（二零一五年：約人民幣2.85億元），較二零一五年同期增加約0.5%，其中：綜合開發業務分銷成本約人民幣2.40億元，較二零一五年同期增加約1.6%，主要因為上海置地的廣告費用比去年增加所致；紙包裝業務分銷成本約人民幣4,568萬元，較二零一五年同期減少約5.0%，主要因為紙包裝業務收入下降引致銷售佣金及運輸費用減少。

管理層討論及分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣2.49億元(二零一五年：約人民幣2.50億元)，較二零一五年同期減少約0.3%，其中：綜合開發業務行政費用約人民幣2.14億元，與二零一五年同期相約；紙包裝業務行政費用約人民幣3,522萬元，與二零一五年同期持平。

利息開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣2.55億元(二零一五年：約人民幣2.23億元)，較二零一五年同期增加約14.3%，其中：綜合開發業務利息開支約人民幣2.51億元，較二零一五年同期增加約15.4%，主要因為去年利息資本化之貸款額較多所致；紙包裝業務利息開支約人民幣382萬元，較二零一五年同期減少約30.3%，主要因為有關紙包裝業務的貸款額減少所致。

股息

董事會決議建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股16.00港仙(二零一五年：每股普通股14.00港仙)。

董事會決議批准派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股20.25港仙(二零一五年：20.25港仙)。

存貨、應收賬款及應付賬款週轉日

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨週轉日為35日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的32日相比增加3日，主要因為庫存水平上升所致。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款週轉日為129日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的116日相比增加13日，主要因為部分客戶更改了付款方式，引致較長的收款期。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付賬款週轉日為50日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的62日相比減少12日，主要因為為享受供應商之現金折扣而縮短了付款賬期。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣67.67億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣67.73億元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣142.58億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣176.65億元)，而流動負債則約為人民幣84.63億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣69.71億元)。於二零一六年十二月三十一日的流動比率為1.68，較二零一五年十二月三十一日減少0.85(二零一五年十二月三十一日：2.53)，主要因為回顧期內償還了部分關聯人士貸款，以及部分貸款從非流動負債轉為流動負債所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

管理層討論及分析

於二零一六年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣42.77億元，其中並無定息貸款(二零一五年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣41.31億元，其中並無定息貸款)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.05%至6.38%(二零一五年十二月三十一日：年利率為2.14%至6.64%)。部份銀行貸款由本集團若干資產之浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一六年十二月三十一日約43.2%較二零一五年十二月三十一日的約48.9%下降5.7個百分點，主要因為關聯人士貸款額減少所致。

本集團於二零一六年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中人民幣貸款約15.95億元，約佔37.3%(二零一五年十二月三十一日：約38.7%)；港幣貸款約24.18億元，約佔50.6%(二零一五年十二月三十一日：約36.9%)；美元貸款約7,480萬元，約佔12.1%(二零一五年十二月三十一日：約24.4%)。本集團於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔89.8%(二零一五年十二月三十一日：約78.2%)，港幣約佔7.8%(二零一五年十二月三十一日：約19.2%)，美元約佔2.4%(二零一五年十二月三十一日：約2.6%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

僱員及酬金政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用約2,484名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。於二零一六年三月二日，根據新購股權計劃已授出的購股權已全部到期。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使。

管理層討論及分析

或然負債

截至二零一六年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

重要事項

收購成都保鑫泉盛

於二零一六年三月七日，成都華僑城全資附屬公司成都創盈與成都保鑫投資有限公司（「成都保鑫投資」）訂立合作協議，以人民幣2,500萬元收購成都保鑫投資持有的成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司（「成都保鑫泉盛」）的50%股權。成都創盈及成都保鑫投資將按各自於成都保鑫泉盛之股權比例向成都保鑫泉盛提供股東貸款及提供將由成都保鑫泉盛獲取之銀行貸款所需的企業擔保，總額將不超過人民幣19.50億元。成都保鑫泉盛擁有位於成都市金牛區之地塊，地塊總地盤面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月七日之公告。

投資遠致富海新興產業基金

於二零一六年九月三十日，本集團間接全資附屬公司華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立遠致富海新興產業基金，合共資本為人民幣10.00億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元。遠致富海新興產業基金的投資範圍將覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日、二零一六年十月十一日、二零一六年十月二十四日之公告及本公司日期為二零一六年十月二十七日之通函。

投資遠致富海十號基金

於二零一六年十二月十九日，華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立遠致富海十號基金，合共資本為人民幣2.06億元，其中華友投資出資人民幣1.00億元。遠致富海十號基金將投資於一間中國證券公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月十九日之公告。

投資新華創新基金

於二零一六年十二月二十八日，本集團間接全資附屬公司華昌國際申請投資新華創新基金，投資額為5,000萬美元。新華創新基金的投資方向為投資一間於中國經營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告。

管理層討論及分析

期後事項

投資民生教育

二零一七年三月六日，華昌國際與民生教育集團有限公司(「民生教育」)訂立基石投資協議，以IPO發售價認購民生教育332,000,000股股份。民生教育主要於中國針對培養專業人才提供優質的私立正規高等教育，具有增長潛力及發展前景。該投資預計會拓寬本集團的利潤來源。該認購事項已於二零一七年三月二十一日完成，實際認購價總額為約4.63億港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月六日之公告。

投資上海利保華辰基金

二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰投資中心(有限合夥)(「上海利保華辰基金」)，合共資本為人民幣4億元，其中華友投資出資人民幣3,000萬元。上海利保華辰基金主要投資於大文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育領域以及對該等產業通過互聯網或移動互聯網方式進行升級改造的領域。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十七日之公告。

董事及高級 管理人員簡介

執行董事

姚軍先生，57歲，本公司董事會主席，高級經濟師，於二零一六年加入本集團。姚先生亦為香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)(本公司控股股東Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)全部已發行股本之實益擁有人)之董事及深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)(香港華僑城全部已發行股本之實益擁有人)之副總裁。姚先生於企業經營管理、A股上市公司運作及大型綜合文化旅遊項目運營方面擁有豐富經驗。姚先生現任成都天府華僑城實業發展有限公司董事長、北京世紀華僑城實業有限公司副董事長，以及南京華僑城實業發展有限公司、重慶華僑城實業發展有限公司、武漢華僑城實業發展有限公司和深圳華僑城旅遊景區管理有限公司執行董事。姚先生亦擔任中國遊藝機遊樂園協會副會長、遊樂設施產業聯盟主題公園工作委員會主任委員及深圳市旅遊協會副會長。姚先生於一九九零年加入華僑城集團公司(「華僑城集團」)(華僑城股份之控股股東)，曾擔任華僑城股份總裁助理、旅遊事業部總經理、副總裁、總裁及董事。彼亦曾擔任曲阜孔子國際旅遊有限公司及深圳錦繡中華發展有限公司董事長、深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司及雲南華僑城實業有限公司總經理及董事長。姚先生亦曾擔任深圳世界之窗有限公司副董事長及深圳華僑城房地產有限公司董事。姚先生於一九八九年取得南開大學國際法碩士學位。姚先生亦為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席。

謝梅女士，49歲，本公司執行董事、行政總裁，於二零零四年加入本集團。謝女士亦為華僑城股份之總裁助理，為本公司全資附屬公司重慶華僑城置地有限公司(「重慶華僑城置地」)及西安華僑城置地有限公司(「西安華僑城置地」)董事長及本公司所有附屬公司之董事，為香港華僑城之總經理及Pacific Climax之董事。彼亦為華僑城股份附屬公司西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城」)及雲南華僑城實業有限公司之董事，擁有豐富的管理經驗。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

林開樺先生，50歲，本公司執行董事、副總裁，並擔任本公司多家附屬公司及北京廣盈房地產開發有限公司之董事。彼亦為香港華僑城有限公司副總經理。林先生擁有豐富的商業運營經驗及財務管理經驗。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地(本公司間接非全資附屬公司)副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理(華僑城股份之全資附屬公司)、深圳華僑城控股股份有限公司(現稱深圳華僑城股份)財務總監及深圳灣大酒店(現稱「華僑城大酒店」，華僑城股份之附屬公司)財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

非執行董事

周平先生，54歲，本公司非執行董事，於二零一三年加入本集團。周先生亦為本公司多家附屬公司之董事，為華僑城股份戰略發展部總監，為華僑城股份之附屬公司北京世紀華僑城實業有限公司(「北京華僑城」)的董事以及天津華僑城實業有限公司及天津東麗湖華僑城旅遊投資有限公司的監事。周先生於一九九四年加入華僑城集團，曾任華僑城集團企劃部總經理以及戰略發展部總監。周先生亦曾獲委任為深圳灣大酒店的副董事長及泰州華僑城有限公司(華僑城股份之附屬公司)的董事長。周先生亦曾為深圳世界之窗有限公司董事及總經理、武漢華僑城實業發展有限公司(華僑城股份之附屬公司)總經理、華僑城股份旅遊事業部副總經理以及深圳東部華僑城有限公司(華僑城股份之附屬公司)總經理。周先生於一九九三年自華中理工大學取得工業管理工程碩士學位。周先生為本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。周平先生已於二零一七年三月三十日辭任本公司非執行董事及審核委員會與薪酬委員會成員職務。

張靖先生，34歲，於自二零一七年三月三十日起獲委任為本公司非執行董事。張先生為一名經濟師，現時擔任華僑城股份戰略發展部副總監。張先生自二零零四年起加入華僑城集團，先後於深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)、華僑城集團、華僑城股份及青島華僑城實業有限公司任職，並曾於華僑城股份戰略發展部擔任高級經理及於華僑城房地產擔任行政部總監。張先生於二零零四年自西安交通大學畢業，獲得工程管理及新聞專業學士學位。彼亦於二零一一年自上海交通大學獲工商管理碩士學位。張先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

魯恭先生，58歲，於二零一三年加入本集團。魯先生為Granton Asia Limited董事總經理，該公司的主要業務為投資及持有海外酒店及公寓的股權。魯先生亦為國開國際投資有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：01062，前稱為新資本國際投資有限公司)高級顧問。魯先生曾任國開國際投資有限公司獨立非執行董事，銀河娛樂企業管理有限公司高級顧問，以及新城市建設發展集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：00456，前稱為新協城市建設有限公司)執行董事兼副主席。魯先生亦曾於Unisys China Limited及規殼香港有限公司工作，並曾任香港電訊有限公司及Granton Asia Limited之高級管理層。魯先生具有十分豐富的管理經驗。

黃慧玲女士，55歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為聯交所主板上市公司中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：00527)及中航國際控股股份有限公司(股份代號：00161)之獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦為永盛新材料有限公司(股份代號：03608)的獨立非執行董事，審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團(國際)控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：06893)非執行董事。黃女士亦曾擔任朝威控股有限公司(於聯交所創業板(「創業板」)上市，股份代號：08059)獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(於聯交所創業板上市，股份代號：08326)執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

林誠光教授，58歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院教授。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，他發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，他在公司管制、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授亦為均安控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：01559)及盛諾集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：01418)的獨立非執行董事。林教授亦擔任雅各臣科研製藥有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：02633)的非執行董事。林教授為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

邱小平先生，59歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事。邱先生於二零零二年加入華僑城集團。彼曾任深圳華僑城歡樂谷旅遊公司(華僑城股份之附屬公司)副總經理及深圳特區華僑城中國旅行社(華僑城股份之附屬公司)副總經理。此前，邱先生曾於中國大陸及香港地區多家公司擔任董事副總經理、董事總經理等職，於旅遊管理、房地產、投資及進出口行業擁有豐富管理經驗。

張曉軍先生，46歲，本公司副總裁。張先生為本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入本集團。自二零零三年至二零零七年，張先生一直負責深圳華力包裝貿易有限公司(「深圳華力」)之日常營運。張先生畢業於湖南株洲工學院(現名湖南工業大學)，主修印刷技術，並於該學院取得工學學士學位。

方福偉先生，53歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公司全資附屬公司華力控股有限公司之董事。方先生於二零零五年一月加入本集團。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位，在審計、會計及財務方面擁有多年工作經驗。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，並且為英格蘭及韋爾斯特許會計師公會會員。

李洋先生，34歲，本公司副總裁，清華大學－香港中文大學金融財務MBA在讀，香港特許秘書公會聯席成員，並持有深圳證券交易所董事會秘書資格證書。李先生於二零一四年一月加入本集團。李洋先生亦為西安華僑城置地及重慶華僑城置地監事、深圳華力副總經理。李先生於二零零五年加入華僑城集團，曾任華僑城股份董事會秘書處高級經理，負責投資者關係管理。李先生於二零零五年畢業於重慶大學，主修法律及英語，獲得法學及文學雙學士學位。

董事及高級管理人員簡介

張大帆先生，50歲，成都華僑城董事及總經理。張先生亦擔任成都文化旅遊發展股份有限公司董事及華僑城股份西部事業部總經理。張先生自二零零五年十月成都華僑城成立時加入該公司。張先生曾任華僑城集團進出口部副總經理、深圳灣大酒店(現名華僑城大酒店)董事及香港華僑城副總經理。張先生於南京航空學院管理工程系畢業，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位。

袁靜平先生，52歲，華僑城上海置地董事及總經理。袁先生亦擔任南京華僑城置地有限公司(華僑城股份之附屬公司)董事長、上海天祥華僑城投資有限公司(華僑城股份之附屬公司)董事及華僑城股份華東事業部總經理。袁先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自一九九九年加入華僑城集團以來，袁先生曾擔任深圳招商華僑城投資有限公司(華僑城股份之附屬公司)及上海天祥華僑城總經理。加入華僑城集團前，袁先生於一間建築設計院擔任主任建築師。袁先生於一九八九年取得東南大學建築碩士學位。

賀明先生，46歲，重慶華僑城置地之董事及總經理。賀先生亦擔任重慶華僑城實業發展有限公司(華僑城股份之附屬公司)總經理及華僑城股份西部事業部副總經理。賀先生於二零一二年加入本集團。賀先生曾擔任華僑城集團財務部主管，香港華僑城投資證券部總監及華僑城集團駐北京辦事處首席代表。彼亦曾於二零零九年至二零一二年間擔任長青投資集團總裁。賀先生畢業於中南財經政法大學國際金融專業。

覃軍先生，54歲，西安華僑城置地之董事及總經理。覃軍先生於二零一五年加入本集團。彼亦為西安華僑城之董事及總經理及華僑城股份西部事業部副總經理。覃先生曾擔任北京世紀華僑城實業有限公司副總經理、北京世紀華僑城實業有限公司地產事業部總經理等職務，也曾在深圳華僑城房地產公司、深圳市僑建工程監理有限公司等單位任職。覃先生畢業於湖南大學給排水工程專業。

企業 管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》(「守則」)所載之所有守則條文。有關詳情在下文概述。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責管理本公司事務，領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如法律、會計、財務或經濟管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

執行董事

姚軍先生(董事會主席，於二零一六年五月二十三日獲委任)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

姚軍先生於二零一六年五月二十三日獲委任為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一六年五月二十三日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止，為期一年。

謝梅女士於二零一四年四月二十三日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一四年四月二十三日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樺先生於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年股東週年大會結束為止，為期三年。

非執行董事

周平先生

周平先生於二零一四年四月二十三日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一四年四月二十三日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止，為期三年。周平先生已於二零一七年三月三十日辭任非執行董事職務。

張靖先生

張靖先生於二零一七年三月三十日獲委任為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年三月三十日起至本公司於二零一七年舉行之二零一六年股東週年大會結束為止。

獨立非執行董事

魯恭先生

黃慧玲女士

林誠光教授

魯恭先生於二零一六年五月十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一六年五月十一日起至本公司於二零一九年舉行之二零一八年股東週年大會結束為止，為期三年。

企業管治報告

黃慧玲女士和林誠光教授於二零一五年五月十二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一五年五月十二日起至本公司於二零一八年舉行之二零一七年度股東週年大會結束為止，為期三年。

各董事之履歷載於本報告的第21至第25頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方面包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席姚軍先生負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦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。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺或填補董事。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

企業管治報告

董事會召開次數及會議程序

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會共召開十五次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程序規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

董事與委員會成員出席記錄

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
王曉雯(附註1)	5/15	不適用	不適用	2/2	0/1(附註2)
姚軍(附註1)	9/15	不適用	不適用	不適用(附註3)	不適用(附註3)
謝梅	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1
林開樺	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1
周平	15/15	2/2	1/1	不適用	0/1(附註2)
魯恭	15/15	不適用	不適用	不適用	0/1(附註2)
黃慧玲	15/15	2/2	1/1	2/2	1/1
林誠光	15/15	2/2	1/1	2/2	0/1(附註2)

附註：

1. 王曉雯女士於二零一六年五月二十三日辭任執行董事，姚軍先生於二零一六年五月二十三日獲委任為執行董事。
2. 由於不可避免的公務，部份董事未能出席本公司於二零一六年度內舉行的股東大會。
3. 二零一六年度召開兩次提名委員會及一次股東大會，召開時間均早於姚軍先生獲委任為執行董事之日。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

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

董事培訓屬持續過程。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由本公司香港法律顧問主講的簡介會，其內容包括但不限於有關關連交易、企業管治守則及內幕消息等上市規則。

按董事提供的記錄，董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關內幕消息 披露及新香港法例第 622章《公司條例》 影響的研討會材料	出席簡介會
執行董事		
王曉雯(附註)	✓	✓
姚軍(附註)	✓	✓
謝梅	✓	✓
林開樺	✓	✓
非執行董事		
周平	✓	✓
獨立非執行董事		
魯恭	✓	✓
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓

附註：王曉雯女士於二零一六年五月二十三日辭任執行董事，姚軍先生於二零一六年五月二十三日獲委任為執行董事。

企業管治報告

董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

審核委員會

截至二零一六年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事周平先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；
- (e) 與核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及核數師希望討論的其他事宜(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告，以及截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告；及
3. 就委任核數師向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零一六年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事周平先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；
- (b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及
2. 檢討本公司購股權計劃的執行情況。

提名委員會

截至二零一六年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事姚軍先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。姚軍先生為提名委員會主席。

董事會採納其董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治報告

提名委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 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。

提名委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行了兩次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- 3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 4. 審閱及討論提名姚軍先生為執行董事，以及就重新委任魯恭先生為獨立非執行董事向董事會提供意見。

風險管理及內部監控

本集團高度重視風險管理工作，我們認為健全有效的風險管理和內部監控系統對實現本集團的戰略目標起重要作用。本集團面對的挑戰在於識別及管理風險，以管理、遏制、轉移、避免或瞭解及接納相關風險。本集團設有持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理本集團所面臨的重大風險，以促進集團取得長遠成功。本集團亦實施內部監控制度，以盡量降低本集團所面臨之風險及作為業務日常運作之管理工具。

企業管治報告

董事會為本集團業務建立及維持適當的風險管理及內部監控系統肩負著最終責任。同時，董事會亦負責審核本集團風險管理及內部監控系統之有效性。董事會亦充分瞭解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件(例如自然災害或判斷失誤)等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

本集團自上市以來從未在資本市場發生任何風險事故，期內本集團未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對集團財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

本公司設有內部審核部門，該部門獨立於其他業務部門，可全面查閱本集團風險管理網絡、控制及管治程序的數據以監控本集團風險管理及內部控制之成效。內部審核部門每年均會對附屬公司進行一次全面審查，並就審核情況向本公司管理層提交報告及建議。此外，內部審核部門亦會定期審核所有業務及本公司附屬公司的工作方法、程序、開支及內部控制等事宜。如有需要，該部門亦會進行臨時檢討或調查工作。內部審核部門直接向審核委員會報告。

本公司內部審核部門每年向董事會領導下的審核委員會提交全面風險管理報告及內審報告。全面風險管理報告每年進行一次，綜合匯報本集團內部控制制度的健全性、執行的有效性，匯報集團戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，及根據評估出有可能對集團構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制。現時的監控措施能夠識別及處理主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核集團的監控情況及風險管理的有效程度。

三道防線

針對現有業務，集團努力建立全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系防線。

企業管治報告

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線：全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第一道防線，以公司董事會、管理層及部門負責人組成。公司董事會、管理層及部門負責人作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

第二道防線：全面風險管理措施實施防線

本集團各職能部門及專項聯合作小組，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

第三道防線：全面風險管理評估防線

本集團審計部作為全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督評價審計報告等工作。

重大風險管理程序

為健全對重大潛在風險的監控管理，本集團以風險管理組織體系的三道防線，每年由審計部牽頭組織各部門及附屬公司開展風險評估工作。

根據風險管理規定及企業實際情況，本集團從9大維度著手，在戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據各自的核心業務情況識別、評估風險因子，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。本集團對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

企業管治報告

防線措施手段：

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升集團管理水準及風險防範能力，審計部組織集團各職能部門對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門、人員結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在集團內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，具備了一定的風險管理文化基礎。

為強化風險意識效果，本集團強化內部監控體系的建設，以「傳、幫、帶」式持續培訓內控人員，並支持員工所接受的培訓課程及有關預算，建立了以集團業務部門、內控工作專員組成的聯合工作小組，提高內部監控體系及全面風險管理的建設。此外，重新梳理定義部門組織架構和崗位職責，擴充專職且富有經驗的審計團隊，增加了專項審計項目，增強部門的審計力量及人才梯隊建設，從而加強了集團風險管理及內部監控。

內幕消息保密制度

本集團訂有內幕消息保密制度，確保在絕對保密的情況下獲取潛在內幕消息，直至按上市規則作出及時的披露為止。該政策規管處理及宣佈內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

企業管治報告

風險類別	說明	2016年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
戰略風險	集團業務表現、發展前景或落實戰略的能力因業務拓展、競爭力、監管或政治環境變化而受到重大不利影響所帶來風險	1、積極監察行業發展趨勢、競爭對手及創新產品； 2、借助本集團現有資源和品牌影響力，加大市場合作力度，補充項目資源，擴張投資規模； 3、實施項目監控，增加戰略靈活性及為戰略設特備資源。	集團對業務的新嘗試及市場、投資項目的擴張
財務風險	因匯率漲跌幅較大引起財務匯兌的風險	1、貨幣對沖政策，通過鎖匯、調整外匯儲備等手段降低或對沖波動風險； 2、敏感度分析，預測匯率變動情況，適時對存量資金或借貸資金調整； 3、公司監察外匯或利率風險。	市場利率或匯率、信貸差息因素影響，貨幣市場波動加劇，可能致匯兌或制投資組合價值損失可能性增大
	境內外投資項目增加，投資資金大規模跨境流動所帶來的資金流動風險	1、建立跨境資金流動管控機制，合理安排境內外資金； 2、制定投資政策、限制及指引，涵蓋公司資金、保證金； 3、對結算流動資金進行管理，定期進行常規壓力測試。	隨著投資項目的拓展與擴張，資金需求及跨境資金流動均會加大

企業管治報告

風險類別	說明	2016年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
法律與合規風險	違反或不遵守適用法律、法規或合約責任而引致損失所帶來的風險	1、就集團新業務及新措施尋求內部及外部法律意見(如適用)以及檢討合規情況； 2、經由法務專員審閱合約及實施合規審查。	投資及收購項目增多，相關法律及合規風險加劇，監管面臨問題增多
市場風險	受國內外宏觀經濟、市場供求及行業競爭等環境變化，導致潛在市場波動的風險	1、優化內部應對機制，更敏銳而有效地對市場需求變化而作出反應； 2、調整公司產品結構，更主動地迎合市場。	房地產行業近年土地購買環節的競爭日趨激烈
運營風險	因限購或限貸等宏觀政策因素影響項目銷售進度及業績	1、制定更加靈活合理的銷售政策及價格策略； 2、定期分析銷售情況，加大營銷力度，加速去庫存，加快資金回籠。	因國家宏觀調控趨緊，經濟形勢及經營軟環境風險增大，行業競爭激烈，運營難度風險加大

2017年，本集團審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本集團的風險管理程序，加強本集團內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

企業管治報告

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第77頁之核數師報告。

董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣136.1萬元、林開樺先生約人民幣92.2萬元、魯恭先生約人民幣15.4萬元、黃慧玲女士約人民幣12.9萬元、林誠光教授約人民幣12.9萬元。截至二零一六年十二月三十一日，王曉雯女士、姚軍先生及周平先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第120頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣500,000元或以下	2
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	0
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	2

董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

企業管治報告

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

財務總監

財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例(香港法例第622章)適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕數據之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

本公司於二零一六年五月十二日續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師。

於二零一六年，本集團外聘核數師為中瑞岳華(香港)會計師事務所，二零一六年度支付外聘核數師的審核及非審核(作為本公司須予披露交易之申報會計師)服務之費用分別為約人民幣135.7萬元及約人民幣62.4萬元。核數師對本公司股東責任載於本年報第77頁。

企業管治報告

投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站www.oct-asia.com及時瞭解本集團的最新信息及業務發展狀況。

董事會採納經修訂及重列組織章程大綱及細則。投資者可於本公司網站查閱本公司最新的組織章程大綱及細則。

於回顧期間，本公司組織章程大綱及細則概無重大變動。

與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓本公司股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東匯報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站www.oct-asia.com，及時取得本集團的資料。

本公司的週年股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，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。

根據本公司公司章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予本公司的董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書
華僑城(亞洲)控股有限公司
香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6期3203-3204室
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆本公司股東的提問。

環境、 社會及管治報告

關於ESG報告

本環境、社會及管治報告(「ESG報告」)詳述本公司及其附屬公司在二零一六年內全面實踐可持續發展理念並履行企業公民責任所推行的各項工作，以及在社會管治方面的表現。

報告範圍

ESG報告的內容主要集中於本集團在中國內地的核心業務，於回顧期內環境及社會層面的表現。有關企業管治的內容，請參閱於本年報內的《企業管治報告》。

報告準則

ESG報告依照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編寫。

利益相關者參與

ESG報告的編寫，得到本集團各相關部門同事的共同參與，促使本集團更清晰其目前在環境和社會層面的發展水平。ESG報告收集的資料，既是本集團於二零一六年開展環境和社會相關工作的總結，也是本集團制定短期和長期可持續發展策略的基礎。

信息及反饋

本集團重視您對此份報告的看法，若閣下有任何意見或建議，歡迎以電郵形式發送至以下郵箱：
ir-asia@chinaoct.com。

公益慈善

「取於社會，用於社會」是企業公民的責任。作為亞洲第一、全球前四的旅遊行業領導品牌華僑城集團旗下公司，本公司始終懷揣著一顆以公益回報社會的赤子之心，通過積極組織開展形式多樣的活動，努力為有需要人士提供資源和協助，為生態環境建設奉獻自己的力量，在豐富企業文化內涵的同時回饋社會民生。

社會公益活動

一月五日至二十日，本集團參與母公司華僑城集團發起的「青青書屋書籍捐贈進行時」活動，鼓勵員工將閒置書籍中適合小學生閱讀的健康讀物捐贈給廣東省揭陽市惠來縣口埔村口埔小學的孩子，匯聚點滴愛心，為孩子們架起一座瞭解世界的橋樑。此外，本集團還積極舉辦展覽、豐富社區群眾文化生活，如紙包裝文化展；組織員工參加社區舉辦的文體教育活動，如街道交通平安志願者活動。



環境、社會及管治報告



於回顧期內，成都華僑城亦承辦了多項社會公益活動：四月二日舉行的「關注星星的孩子」關注自閉症兒童大型公益活動為當地愛心人士提供了一次集醫療諮詢、公益義賣、攝影展覽、互動遊園於一體的公益服務活動。四月二十三日舉辦的「樂在當下，決戰卡路里」運動美食嘉年華吸引了千餘名運動愛好者到場參與，大家在現場教練的帶領下，活力滿分地進行健身操鍛煉，充分享受著燃燒卡路里的樂趣。九月二十八日，上賽季歐洲籃球冠軍聯賽冠軍球隊莫斯科中央陸軍和貝爾格萊德紅星俱樂部的拉拉隊來到成都歡樂谷，參加了「2016歐洲冠軍籃球聯賽中國行」One Team公益慈善活動，和成都市青羊區特殊教育學校的孩子們互動交流，傳遞溫情與正能量。

環境公益活動

四月二十九日，中山華力組織了以「我勞動，我快樂」為主題的環保公益活動，員工在廠區進行垃圾清除、施肥綠化，以幫助改善廠區環境，美化廠容廠貌。

六月四日，成都華僑城攜手航旅集團共同舉辦了「為愛行走，最美府河」關注府河生態的公益環保競走大賽，以千人競走的方式，將熱愛府河、保護府河的正能量散佈至全城，從綠色出行、健康低碳的角度增強了市民的環保意識。

生態環保

環境，是人類賴以生存的基礎，是企業可持續發展的重要議題。保護自然環境、建設生態文明是人類社會可持續發展的基礎，也是每一個企業公民義不容辭的責任。於回顧期內，本集團繼續響應國家節能減排、綠色發展的政策，從日常營運細節入手，加大環保投入，從源頭減輕生產經營活動對環境產生的影響，同時更有效率地利用能源、水和物料，減低污染物和碳排放。



環境、社會及管治報告

本集團的綜合開發業務涉及房地產開發、租賃和主題公園經營，政策依據包括《中華人民共和國環境保護法》、《環境空氣質量標準》、《污水排放綜合標準》及《建設項目環境保護管理條例》等法律法規。紙包裝業務除遵守上述法律法規之外，亦遵守當地的大氣污染物排放限值、水污染物排放限值和《工業企業廠界環境噪聲排放標準》。紙包裝業務各分公司均已取得ISO14001: 2004環境管理體系認證證書。

治污減排

廢水排放

本集團的綜合開發業務所涉及場所對環境排放的廢水主要是市政污水，各場所均持有排水許可證。成都歡樂谷的經營還涉及園內大湖水，園區工作人員會定期對其進行清潔循環以維持其水質優於市內自然河流。

本集團的紙包裝業務所涉及場所產生的廢水主要是生產廢水和生活污水，各場所均持有排污許可證，廢水在廠內污水處理站經多個環節淨化處理後循環利用或達標排放，例如採用「混凝沉澱+厭氧生物處理(四級厭氧池)+曝氣提升+人工濕地(四級植物池)」組合工藝處理。

廢氣排放

本集團的綜合開發業務在其經營過程中採取了一系列措施以減少廢氣排放及改善室內空氣質量，例如施工材料就近選擇以減少長距離運輸，對工地進行防揚塵處理，鍋爐選用低氮燃燒器，採用太陽能熱水供應系統，採用地面低溫水輻射供暖系統，空調系統選用高效率的冷水機和鍋爐，使用環境友好型製冷劑(如R410a和R130a)，設置新風系統和機械排風系統、種植擺放綠色植物，使用環保油漆等。

紙包裝業務所涉及場所排放的廢氣主要是鍋爐燃燒產生的煙塵、二氧化硫和氮氧化物。為減少廢氣排放，各分公司採取了不同措施：上海華勵使用了天然氣鍋爐，廢氣不需處理排放達標；中山華力將鍋爐的燃料由煤改為生物質顆粒，二氧化硫排放減少90%，氮氧化物排放減少50%；安徽華力和蘇州華力通過淘汰燃煤鍋爐，直接使用熱電廠提供的蒸汽供能，實現了廢氣零排放；惠州華力為鍋爐安裝脫硫除塵系統，煙塵處理達標後排放。

環境、社會及管治報告

固體廢棄物處理

本集團的綜合開發業務所涉及場所產生的固體廢棄物主要為辦公垃圾、裝修垃圾和建築垃圾。為減少固體廢棄物的排放對環境造成的影響，本集團提倡打印紙雙面使用並部分回收，通過建立辦公自動化系統(OA System)來推行無紙化辦公；與高校合作推出廢舊紙箱作品藝術展覽；提倡採購簡包裝標準產品和無汞鹼性電池，電池使用後統一放置於小區電池收集箱由市政部門回收處理；規定廢棄的複印機碳粉筒由專業公司統一回收，裝修、辦公及生活垃圾統一由環衛部門收運處理，在建工程產生的土方和建築垃圾均由政府指定單位運輸處理，可回收材料由承包商自行回收處理。除此之外，本集團還為部分住宅配置廚房垃圾粉碎機，在垃圾收集壓縮間設置垃圾生物處理設備，將部分可分解垃圾通過微生物處理，減量並變成無毒無味、高效的植物肥料。

紙包裝業務所涉及場所產生的有害固體廢棄物包括污水處理產生的污泥、廢渣、危險廢棄物等，無害廢棄物包括廢紙類(如原紙邊角料、辦公用紙)、金屬類(如廢舊設備零件、金屬邊角料)、舊模板、舊膠板、膠水桶、油墨桶、生活垃圾等。本集團秉承源頭削減、過程控制的理念，採取了一系列措施對這些廢棄物進行管理或回收，例如污泥運至垃圾填埋場，根據產品特點與規格合理設計用紙尺寸以減少損耗，使用澱粉替代膠水，優化管理以降低澱粉用量，與有處理資質的處理商簽訂廢物處理合同，污泥經微生物消化分解減少外排，回收並加工產品廢料實現二次利用或集中外賣等。

噪聲污染控制

除了廢水、廢氣和固體廢棄物，本集團的生產經營過程亦會產生噪聲污染。綜合開發業務在項目施工期間，嚴格控制施工時間，例如，西安置地在長安國際三號樓改造施工期間，考慮到對周圍居民的生產和生活的影響，晚九點至凌晨六點之間停止施工。紙包裝業務所涉及場所採取了確保廠區周邊無居民區，安裝隔音房，瓦楞紙板線開機時關閉廠房大門等措施降低對環境的影響。

環境、社會及管治報告

低碳發展

節約用電

溫室氣體所造成的全球變暖依然是當今世界面臨的最嚴峻挑戰之一。為減少二氧化碳的排放，本集團的綜合開發業務各分公司多管齊下，力求於日常生產經營中的每處細節節約用電，包括採用節能的螢光燈和發光二極管(LED)照明燈具，集中控制燈光，根據天氣和區域調整不同燈光運行時間，選用有節能標識的空調如大金變製冷劑流量空調(VRV)和開利中央空調，限定空調溫度和開啟時間，外門窗採用中空低輻射玻璃和斷橋鋁合金框，選配高效節能的電梯、提高員工節電意識等。

紙包裝業務各分公司採取的節電措施包括成立降本增效工作組，制訂能源管控制度，每月進行考核並落實責任人進行管理、更換照明為LED燈具並按時間自動控制、安裝有節能標誌的空調、對電機進行變頻改造等。

節約用水

在節約用水方面，本集團的綜合開發業務根據場所實際需要，通過安裝節水型潔具、設置雨水收集系統用於綠化和景觀、設置冷凝水收集系統用於公共區域衛生間沖水和車庫地表面清洗等不同措施來提升用水效益。

紙包裝業務所涉及場所採取多項措施來降低水資源的消耗，例如，中山華力計劃進行生產線的升級改造以減少蒸汽用量15%；安徽華力則通過在每個用水點安裝水表並與產量掛鉤，以及安裝中水回用設備並將部分中水回用這兩項措施，取得了年用水量從1.5萬噸降到目前1.3萬噸的顯著成效；蘇州華力新建項目採用閉式冷凝水回收系統，回收後的冷凝水餘熱經熱交換可獲得員工生活用熱水，冷凝水冷卻後可作為生產過程澱粉制漿、地面清洗、廁所沖洗等用水。

其他能源

天然氣是一種潔淨環保、經濟實惠、安全高效的優質能源，是改善大氣質量、治理大氣污染最現實的選擇。因此，本集團的綜合開發業務和紙包裝業務均選用天然氣作為生產經營過程中的主要燃料。除了天然氣，本集團的紙包裝業務亦嘗試選用其他新型能源。例如，惠州華力引進了水煤漿鍋爐系統進行生產系統蒸汽供應和生活區熱水供應，既能達標排放又能降低企業成本。

環境、社會及管治報告

生態建設

本集團始終堅持「生態環保大於天」的理念，在綜合開發業務的營運過程中成功打造了一個個環境優美、功能完善、可持續發展的生態人文景區和社區，並以此形成企業新的競爭力。上海蘇河灣項目便是這樣一個典範。

蘇河灣項目將人文景觀與濱水景觀兩條軸線相結合，實現了「一個中心、兩條軸線」的規劃理念：以10萬平方米中央綠地為中心，兩條軸線分別向東、西輻射。其中，濱水景觀軸通過與河道平行的綠色景觀串聯整個地塊，創造一個能給居民和遊客提供休閒和游趣的河岸環境。人文景觀軸則通過對現存歷史建築進行修繕和保護，注入現代元素，賦予其時代的功能。

成都華僑城亦積極踐行央企責任，為市民打造了一片城市綠洲。從2005年起，12年來成都華僑城一直致力於對成都母親河—府河的生態整改和保護，先後投入上億元資金對3.3公里府河上游進行了整體規劃和完善，充分保留原有景觀自然資源，合理利用原有的植被打造了4萬平米開放的天然河岸濕地，以及兩岸各50

米的濱河親水綠化和數十萬平米的內湖與水系。成都華僑城為城市敬獻了一條罕有的公共生態綠廊，為市民創造了3,000畝的城市生態人居大城，目前已成為城市最後的優質河居板塊。

文化傳承

作為優質生活的創想家，本集團不僅著力產業發展，還致力於傳承和保護民族文化，構建充滿人文關懷、和諧共處的美好生活。

物質文化

蘇河灣規劃展示中心由歷史保留建築「怡和打包廠」修繕而來。「怡和打包廠」是一九零七年英商怡和洋行出資建造的經營性加工倉庫。為還原其百年建築風采並賦予其新的生命力，上海置地恢復了建築外立面原貌並對內部空間進行適應性改造及建築結構加固，同時配備現代化的設施，使其具備展覽、工作、休閒娛樂等功能。蘇河灣區域另一歷史建築天後宮是近代上海媽祖文化的根和源，也是中國第一個官辦廟宇，香火可追溯至一八七九年，具有唯一性、原有性和獨創



一九零七年的怡和打包廠



改建後的怡和打包廠，現為華僑城蘇河灣展示中心

環境、社會及管治報告

性。上海置地在蘇河灣項目的開發中對天後宮進行了復建，將其打造成一個穿越時空的舞台，繼續宗教歷史文化的傳承。除此之外，蘇河灣區域還存有上海總商會、四行倉庫、慎餘裡石庫門等眾多優秀歷史建築。這些老建築留存著上海的百年城市印記，是民族工商業興旺的象徵。上海置地以保護性開發的方式探索了現代建築與歷史建築和諧並存的可能性，合理保護了這些老建築並賦予其全新的功能。

成都歡樂谷在園內「巴蜀迷情」區增設了羌族文化主題內容，對羌族的建築、裝飾、風俗、歌舞等具有標誌性的特色元素進行了還原及演繹。這是汶川大地震後，成都華僑城為響應政府號召，充分保護羌族文化而量身定做的。

非物質文化

成都歡樂谷積極打造充滿巴蜀特色文化的演藝項目，將天府之國的特色用豐富多彩的形式展現在遊客面前：大型原創音舞詩畫《天府蜀韻》融會三星堆、金沙、川劇、踏青、藏族歌舞、彝族火把節、羌族花夜、賽裝等文化元素，借助舞台科技的組合創新和美輪美奐的舞台藝術表現，淋漓盡致地展現了古蜀文明的悠久與輝煌。原創舞台魔幻秀《金面王朝》以三星堆文明為時代背景，通過「幻影成像」等頂尖多媒體技術，以戰



大型舞台秀《金面王朝》

爭、桑田、鍛造、慶典、月下、洪水、祭天、幻化八大章節講述了主人公蕩氣迴腸的浪漫愛情傳奇，讓觀眾穿梭於古代與現代、真實與夢幻之間。除此之外，成都歡樂谷還根據四川本地特色創作了實景槍戰打鬥表演《抓壯丁》以及大型魔幻秀《指針》等節目，為觀眾呈現出超凡的視聽盛宴。

為遊客提供精彩節目的同時，成都華僑城亦緊扣時季，於春節、元宵、中秋等傳統節日打造主題應節應景活動並融入濃厚的中國傳統文化元素，邀請火舞鋼花、高蹺等民間團隊表演。二零一六年，成都華僑城更是邀請到自貢百位手工匠人精心打造了以時尚、歡樂、聖誕、雞年元素為創意主線的「奇幻燈光節」，為遊客帶來震撼的視覺衝擊和喜慶熱鬧的節日氛圍。園區各遊樂項目點還設置了猜燈謎、寫春聯等互動遊戲，在為遊客呈現頗有中國風味的遊玩體驗的同時，也傳承和推廣了中國傳統文化。



「龍肝鳳腦」展覽現場

環境、社會及管治報告

生活品味

本集團始終堅持用無窮的創想精神向公眾呈現出更藝術的生活基調、更健康的生活方式，已成為一個城市生活品位的代名詞。

O CAT (華僑城當代藝術中心)上海館是華僑城集團當代藝術中心館群之一，坐落於華僑城蘇河灣項目區域，以媒體藝術與建築設計為專業方向，致力於通過展覽、學術研究、交流、教育、出版和國際藝術家工作室交流等項目推動藝術交流與教育，提高公眾藝術素質。於回顧期內，中心承辦了多項活動，包括「龍肝鳳腦」八位新銳藝術家群展、「投影頑固」耿建翌個展、「航海：一個倒錯的人」郭熙•張健伶雙人展、「遙不可知」群展以及「格物」群展等展覽。

成都華僑城視覺藝術中心是一個集展示、推廣、交流、收藏攝影藝術於一體的開放式平台，配合開展攝影普及教育培訓、大師高端講壇、全國攝影大賽等系列活動。於回顧期內，中心先後舉辦了四川省首屆職業攝影師聯展暨四川省職業攝影師成立大會以及《山水之間》張克純攝影作品展等多項活動，為大眾展示了多彩的攝影藝術、提供了豐富的影像體驗。



坐落於蘇河灣區域的國內第一家、全球第四家寶格麗酒店預計於二零一七年全面開業，住戶根據需求可享受現代的健身中心、25米泳池的水療中心、專屬髮型沙龍、極具標誌性的寶格麗意大利餐廳和酒吧等酒店設施服務。無論是慈善晚宴、定制婚禮，抑或私人社交和時尚發佈會，都可以在此得到滿足。除此之外，蘇河灣項目亦主推極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層塔尖住宅及部份精品商業：瀕臨蘇州河的十棟濱水多層住宅，以清水紅磚牆作為建築外觀，附帶前後雙庭院，在海派風情裡更添加國際頂級奢侈元素，氣韻天成。而高達150米的蘇河灣塔尖私屬會所擁有約3,000平方米的私屬空間和白金級五星服務，更是代表了上海的頂級居住體驗。未來，華僑城蘇河灣還將打造一個具備前沿眼光的時尚平台，與國際高端藝術、文化、奢尚資源親密接觸，開啟上海中心更具品味的生活方式。



環境、社會及管治報告

在成都上風上水的3,000畝府河生態區，成都華僑城以「為一個家，造一座城」的信心與堅持，打造了一座集高端居住、旅遊購物、娛樂休閒、餐飲酒店、文化教育、運動商務等多功能於一體的生活大城，實現了成都人最幸福的高端人居夢想。12年來，成都華僑城不斷升級地產產品線，分別建成以華僑城·東岸為代表的高端別墅系，以華僑城·原岸為代表的高層改善系，以華僑城·創想中心為代表的高端商務系—三大極致產品系改變了成都的城市居住與商務格局，代言了成都的優質生活方式。

在打造優質的休閒與生活居所之餘，本集團還通過開展豐富多彩的社區文化活動，塑造華僑城大社區的品牌文化形象。於回顧期內，成都華僑城與華僑城物業成都分公司聯合舉辦了社區音樂舞蹈同樂會、麻將大賽、書畫品鑒會以及攝影大賽等社區活動，各小區服務中心亦持續開展社區義診、便民活動、跳蚤市場、井蓋塗鴉等活動。豐富多彩的社區活動得到了業主的廣泛認可，為和諧社區的創建打造了良好的平台。

以人為本

員工是企业最寶貴的資源和財富。本集團的發展和成長，是全體員工共同努力的結果。本集團始終秉持以人為本的理念，重視和維護員工的各項合法權益，努力為員工創造良好的工作環境，提供多元化職業發展平台，把企業發展成果惠及全體員工，實現企業和員工的共同成長。

本集團認真遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《職工帶薪年休假條例》及香港特別行政區《僱傭條例》等法律法規，建立了比較完善的用工管理制度體系，包括招聘及離職管理制度、薪酬福利管理制度、工作時數及假期管理制度、業績考核制度、職業健康安全管理制度、職業培訓制度等，並依法規範用工行為。

員工權益

本集團會根據崗位要求優先在內部選聘，內部人力資源不能夠滿足要求的則向社會招聘。在招聘過程中本集團堅持嚴格審核，擇優錄取，除國家及地方規定的特殊崗位之外，在性別、戶籍、年齡上不做區別對待。為防止招用童工，本集團嚴格遵守國務院《禁止使用童工規定》，並制定了相應的核查和補救措施，如招聘時嚴格查驗身份證，對新入職員工檔案進行抽查等。對於嚴重違反本集團規定，違反《中華人民共和國勞動合同法》規定或被依法追究刑事責任的員工，本集團有權與其解除勞動合同。

環境、社會及管治報告

本集團主要根據行業薪酬水平、員工經驗及表現制定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。員工薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。港籍員工的薪酬根據市場水平及香港特區法律而定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。本集團每年末進行一次全面的績效考核，若績效考核優秀，在職級或薪酬等級上將有所上調；若績效考核較差，在職級上將有所下調，同一人員連續兩次考核等級為「不稱職」的，將根據公司有關人力資源政策解除勞動合同。

本集團規定員工標準工作時間為每日不超過七小時，每週不超過三十五小時；節假日按國家及地方有關規定執行。經部門負責人批准需要加班的，給予補休安排。本集團保障員工休假權利，促進工作與生活平衡。員工可以享受包括年休假、補休假、病傷假、事假、喪假、婚假、產假及看護假等多種假期。對於在法定節假日期間加班的，本集團會按照法律規定給予加班補償。

在員工待遇福利方面，一方面，本集團建立了以社會保險和住房公積金為主，企業年金、補充醫療保險為輔的多重保障體系。此外，本集團還集中為員工辦理家庭財產險，全方位為員工人身健康、財產安全提供保障，免除員工的後顧之憂。另一方面，本集團目前逐漸形成了一套較完善的二維福利模式，即在提供各種國家法定福利的基礎上，還根據企業實際為員工提供一定的福利，如員工過節費、高溫津貼等。港籍員工的基本保險及強積金等福利，嚴格按照香港特別行政區相關法律法規辦理。

職業健康與安全

員工安全是企業生產和經營的重中之重。本集團重視員工的健康與安全事宜，建立了安全生產檢查制度並採取了一系列措施為員工提供安全健康的工作環境。

本集團於各項業務中嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，定期進行各類專項檢查，完善工作場所的安全標示，並為員工提供符合國家規定的勞動安全衛生條件以及頭盔、耳塞、防塵口罩等必要的勞動防護用品。為提高員工的安全生產意識和危險防範技能，本集團定期開展勞動安全教育培訓和演練。除此之外，本集團在辦公場所擺放綠色植物並定期清洗空調系統，為員工提供舒適健康的工作環境。

環境、社會及管治報告

在紙包裝業務的生產和經營中，本集團規定從事特種崗位作業的人員須經專門培訓並取得資格證書方可持證上崗；將工作過程中可能產生的職業病危害及其後果、職業病防護措施等如實告知職工，並在勞動合同中寫明；對從事有職業病危害作業的職工每年至少安排一次職業健康檢查。除此之外，本集團亦定期進行安全例行檢查，杜絕安全隱患出現。當職工發生工傷事故時，本集團會及時採取措施做好急救工作，並按規定及時向有關部門報告，配合有關部門進行調查。於回顧期內，本集團未出現重大安全事故。

成長平台

本集團密切關注員工的成長與發展，重視員工職業生涯規劃，不僅為員工提供多元化職業發展路徑，允許員工於本集團內部進行調動，還充分利用各項資源為員工提供發展平台，拓展員工成長渠道。一方面，本集團安排符合條件的員工參加「航」系列等培訓；另一方面，本集團總部開展了股權投資實務、項目管理等各類培訓共計11次，員工人均受訓30課時，業務能力和綜合素質得到顯著提升。

於回顧期內，綜合開發業務各附屬公司針對不同部門員工開設了不同的培訓課程，例如為人力資源部員工提供IT信息化培訓、檔案管理培訓等課程；為設計部員工提供裝配式混凝土建築設計、BTM軟件操作培訓、上海建築展培訓考察等課程。同時開展了多種形式並存、線上線下匹配的培訓體系，形成MIP（管理提升培訓）、PIP（專業提升培訓）、QIP（素質提升培訓）、技能、安全、新員工、在線學習八大類課程，並根據學員層級開設了華僑城《創新思維與創新管理》、《企業金融戰略》、《面試官技能技巧提升訓練》、《財務管理系列課程》、《新員工訓練營》等內外訓課程。此外，還為員工提供了安全培訓以及專業技能培訓等。紙包裝業務各附屬公司也對員工進行了安全管理培訓、業務技能拓展培訓、消防演練培訓、知識技能培訓等。

環境、社會及管治報告

員工工作績效與其生活質量密不可分。為豐富員工的業餘生活，增強員工的歸屬感，本集團為員工提供了豐富多采的文體和社交活動，例如，西安置地舉辦了軍訓、城牆馬拉松、冬季長跑等活動；上海置地組織員工參加靜安區三公里健康跑、社區乒乓球大賽、籃球比賽、節日文藝晚會、迎春登高活動；本集團總部舉辦了「新發展杯」足球賽，參加華僑城集團龍舟賽，並在華僑城集團舉辦的籃球比賽中勇奪冠軍。

營運管理

企業的發展壯大離不開完善、有效的管理。本集團一直奉行嚴格的營運管理，在供應鏈管理、產品責任、防止賄賂及貪污方面，均建立了明確的規章制度。

供應鏈管理

本集團的綜合開發業務通過嚴格執行《中華人民共和國招投標法》等相關法律法規來選擇供應商。一方面，本集團會按照國家及地方的相關政策公開徵集供應商，並組織工程、成本、設計、監察審計等部門對供應商進行多方面考察，合格後方可錄入本集團的供應商庫。另一方面，本集團每年組織多個部門對供應商的

履約情況進行分析和評價，優勝劣汰，保證供應商的环境良好，防範潛在風險。除此之外，在辦公用品的採購上優先選用具有綠色供應鏈認證的供應商。

紙包裝業務主要原材料為原紙和澱粉。為確保合適的原輔材料及服務質量，本集團針對紙包裝業務制定了供應商評估程序，要求供應商提供《關於限制在電子電器設備中使用某些有害成分的指令》(RoHS)檢測報告。通過評估，各附屬公司將符合要求的供應商納入合格供應商名錄，並對各供應商發放公司宣傳資料，每月進行供應商考核。

產品責任

安全管理

本集團嚴格遵守國家及地方有關安全生產與管理的法律法規。於回顧期內，本集團多策並舉，未雨綢繆，狠抓統籌協調，在健全安全管理機制、確保生產安全方面交出了一份滿意的答卷：一方面，本集團認真落實安全責任制，與各分公司共簽訂《安全管理責任書》68份、《員工安全承諾書》1,219份，全面完成年度安全指標。另一方面，本集團大力開展安全檢查和隱患排查治理工作，並全部整改完畢，有力地保障了安全生產的正常進行。除此之外，本集團還以常見隱患和安全常識為主線編製了《安全隱患識別手冊》，進一步夯實安全管理基礎。

環境、社會及管治報告

綜合開發業務各分公司堅持安全大於天、安全在於心的工作理念，堅持勤巡邏、勤檢查、及時發現問題、及時整改的工作方法，保障業務的安全順利運營。同時注重安全管理人才的培養與儲備，根據各分公司的戰略發展需要，積極努力培養專業的安全管理人才，為項目提供安全管理方面的支持。針對城區的管理，各分公司努力創新、積極探索，充分站在公司及業主的立場上考慮問題，分析城區所存在的交通、環境衛生、治安安全方面的問題，努力維持整個城區常看常新、環境優美、交通便利。

為保障遊客人身安全，成都歡樂谷還根據《中華人民共和國特種設備安全法》、《特種設備安全監察條例》等相關法律法規制定了《特種設備安全檢查和維護，遊玩前安全提示和風險防範措施說明》，對設備和遊客安全等事項作出如下規定：維修人員每天對所有遊樂設備進行安全檢查，每週一次中型檢查保養，每月一次大型檢查保養，每年大修一次，設備經年檢合格後方能繼續使用。特種設備維修人員和操作人員全部持證上崗，每季度參加安全培訓考核。遊客遊玩前，設備

操作人員通過圖文、視頻和錄音的方式反覆講解《遊客須知》、安全提示和注意事項；對於高速運轉軌道類項目，乘坐前指導遊客熱身，以避免拉傷扭傷。於回顧期內，設備部共組織安全演練345次，參演人數近5,000人次；安全檢查56次，參與人數408人，查處問題隱患102起；安全培訓19次，受訓人數2,909人；設備檢修日檢約20,000餘次，周檢設備2,400餘次，設備月檢360餘次；國檢覆蓋全部A類設備合計22套，設備故障87次，及時排除率100%。

紙包裝業務各分公司嚴格遵守本集團《安全生產檢查制度》，對安全生產責任制和各種規章制度的落實執行情況、設備和器材的性能狀況、安全通道和出口是否暢通、各部門工作環境及生產過程中的不安全因素、作業人員的不安全行為、安全生產管理漏洞、相關工作人員(特殊工種)的崗位資格、危險化學品的保管使用等方面進行細緻檢查和監督整改。各附屬公司已取得安全生產標準化二級證書。

環境、社會及管治報告

合規運營

在廣告、標籤及知識產權維護方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國知識產權法》等相關法律法規，依法保證廣告宣傳的真實性和準確性，維護屬於本集團的知識產權，杜絕任何侵權行為的發生。

為保障本集團和客戶雙方的隱私，各分公司還根據業務需求制定了客戶資料管理的相關規定，對客戶信息嚴格保密，員工亦不得向第三方洩露任何與本集團相關的機密資料。

產品質量

本集團嚴格遵守國家及地方有關產品和服務的健康與安全的法律法規，各附屬公司均已獲得ISO9001: 2008安全管理體系認證，開發建設的所有項目符合國家及當地有關環保和衛生的法律法規。

反貪倡廉

為樹立良好的企業形象，促進員工誠信從業、廉潔自律，本集團根據《國有企業領導人員廉潔從業若干規定》、《中華人民共和國反貪污賄賂法》、《中華人民共和國反洗錢法》等有關要求，結合實際情況，制定了廉潔從業管理規定。規定要求堅持落實廉政建設和反腐敗工作，通過簽訂廉政從業責任書和黨風廉政建設責任書、加強招投標專項監管、開展法律培訓、進行廉潔從業宣講等多種途徑加強集內部廉潔從業教育，嚴防貪污賄賂等腐敗行為。於回顧期內，本集團從上至下嚴格執行廉潔規範，未出現違規事件。

董事會 報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度年報及經審核合併財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203-3204室。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第6頁至20頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第26頁至42頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部分。

業績及分配

本集團年內的業績載於第83頁的合併損益表。

董事認為，本集團本年度及日後宣派之股息，將由董事會酌情決定，其考慮因素為(包括但不限於)可分派溢利、本集團盈利、財務狀況、資金需求，以及董事可能認為於當時相關之其他因素。未分派之溢利將用於為本集團之持續增長及業務擴展提供資金。因此，董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度每股普通股股息16港仙(二零一五年：每股普通股14港仙)。

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集團於該日的財務狀況載於第85至86頁的合併財務報表。

擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一七年五月二十九日至二零一七年六月二日(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東週年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一七年五月二十六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會報告

董事會建議向於二零一七年六月十二日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息(「末期股息」)每股16港仙。於二零一七年六月八日至二零一七年六月十二日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一七年六月二十二日派付。股息之派付須獲股東於二零一七年六月二日舉行之本公司股東週年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一七年六月七日(星期三)下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室以辦理登記手續。

董事會批准於二零一七年四月十三日向本公司可轉換優先股股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之優先股息每股可轉換優先股20.25港仙。

撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔溢利約人民幣3.86億元(二零一五年：約人民幣2.73億元)已撥作儲備。儲備的其他變動載於合併權益變動表及合併財務報表附註30。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣17.41億元於購買固定資產(包括在建工程)。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於合併財務報表附註13。

股本

截至二零一六年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為652,366,000股，較上一年保持一致；本公司已發行可轉換優先股總數為96,000,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於合併財務報表附註30。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一六年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣25.17億元。

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

董事會報告

購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

重大合約

於本報告期內，除已於本報告中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

本集團關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。本集團紙包裝業務致力於打造綠色環保節能企業及構建貫穿供貨商、客戶及消費者的綠色供應鏈，要求供貨商提交環境監測報告，確保所購原材料符合有關環保法規及規則要求。本集團綜合開發業務積極踐行「綠色建築」理念，包括建築規劃設計、可再生能源應用、施工過程環境友好性及綠色運營等方面。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事

本年度內之董事如下：

執行董事：

王曉雯女士(主席，於二零一六年五月二十三日辭任)

姚軍先生(主席，於二零一六年五月二十三日獲委任)

謝梅女士(行政總裁)

林開樞先生

董事會報告

非執行董事：

周平先生(於二零一七年三月三十日辭任)
張靖先生(於二零一七年三月三十日獲委任)

獨立非執行董事：

魯恭先生
黃慧玲女士
林誠光教授

董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第21至第25頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一六年十二月三十一日前止年度直至本年度報告刊發日期(包括當日)，有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

董事會報告

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)(附註1)	實益擁有人	530,894,000(好倉)	81.38%
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	受控制公司之權益(附註2)	530,894,000(好倉)	81.38%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制公司之權益(附註3)	530,894,000(好倉)	81.38%
華僑城集團公司(「華僑城集團」)	受控制公司之權益(附註4)	530,894,000(好倉)	81.38%
其他			
UBS Group AG	對股份持有保證權益的人 (附註5)	14,000(好倉)	0.002%
	受控制公司之權益(附註5)	51,179,000(好倉) 278,000(淡倉)	7.55% 0.04%
瑞士銀行	對股份持有保證權益的人 (附註5)	3,200,000(好倉)	0.49%
	受控制公司之權益(附註5)	48,996,000(好倉)	7.51%
	實益擁有人(附註5)	278,000(好倉)	0.04%
		278,000(淡倉)	0.04%

董事會報告

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於434,894,000股普通股及96,000,000股可轉換優先股的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事周平先生亦為亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事姚軍先生及謝梅女士，非執行董事周平先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份53.47%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 瑞士銀行之權益包括於UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd及瑞士銀行分別持有之39,088,000股股份、5,756,000股股份、4,152,000股股份及278,000股股份(合共49,274,000股股份)之權益(好倉)。UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd均由瑞士銀行全資擁有，而瑞士銀行直接由UBS Group AG擁有100%權益及於瑞士銀行持有之278,000股股份制權益(淡倉)。UBS Group AG亦作為於股份持有擔保權益身份的人士於14,000股股份中擁有權益(好倉)。因此，就證券及期貨條例而言，UBS Group AG被視作或當作合共51,193,000股份中擁有權益(好倉)及於278,000股股份中擁有權益(淡倉)。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於本財政年度分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比 經營收入	採購額
最大客戶	4.7%	
五大客戶合計	10.5%	
最大供貨商		13.1%
五大供貨商合計		37.4%

董事會報告

除本公司最終控股公司華僑城集團持有本集團於二零一六年的五大客戶之一康佳集團股份有限公司(及其附屬公司)的已發行股本總額約21.75%及已取得其董事會大部份控制權外，本公司董事、其聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者)，概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定(如適用)：

1. 於二零一三年十二月十一日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「紙箱買賣協議」)。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約53.47%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其聯繫人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

2. 於二零一三年十二月十一日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司(「華僑城物業服務」)上海分公司(「華僑城物業服務上海分公司」)訂立物業管理協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「物業管理協議」)。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

- 於二零一三年十二月十一日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司(「華僑城水電」)訂立機電服務顧問協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「機電服務顧問協議」)。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司(「華僑城物業服務成都分處」)訂立物業管理框架協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「物業管理框架協議」)。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務成都分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「電力顧問服務協議」)，據此，華僑城水電成都分公司將(其中包括)對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

6. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司(「華僑城國際傳媒」)訂立主題表演框架協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「主題表演框架協議」)，據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供顧問服務、改善及／或修改服務及製作服務，以及作為成都華僑城、其附屬公司及分公司的總代理出售成都華僑城大劇院的主題表演門票及支付租金等。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定。服務費用將於各階段服務工作完成後支付。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之非全資附屬公司及由成都華僑城直接擁有其10%股權，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立康佳框架協議，有效期由二零一四年一月一日起計至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「康佳框架協議」)。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳集團成都分公司為康佳集團之分公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城的歡樂谷分公司(「成都華僑城歡樂谷分公司」)與深圳華僑城文化旅游科技有限公司(「華僑城文化」)訂立娛樂設施框架協議，有效期由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年(「娛樂設施框架協議」)。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

9. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳華僑城城市客棧有限公司成都沙西線分公司（「華僑城城市客棧成都分公司」）訂立合作協議（「合作協議」），有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明（其中包括）成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城城市客棧成都分公司銷售主題公園門票。華僑城城市客棧成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述合作協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城城市客棧成都沙西線分公司訂立租賃協議（「第一份成都租約」），有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城城市客棧成都沙西線分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧（「第一份成都租約」）。

華僑城創意文化酒店為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城創意文化酒店為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城創意文化酒店之分公司。因此，根據上市規則，上述成都租約I之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一三年十二月十一日，成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立租賃協議（「成都租約」），有效期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心（「第二份成都租約」）。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述成都租約II之安排構成持續關連交易。

12. 於二零一四年七月九日，深圳華僑城都市娛樂投資公司（「華僑城娛樂」）與深圳華力訂立租賃協議（「租賃協議」），有效期自交付物業（即二零一四年九月十日）起計三年，月租金為人民幣278,200元。據此，僑城娛樂同意向深圳華力出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所（「租賃協議」）。

華僑城娛樂為深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）之分公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

第1至11項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十一日的公告內。第12項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一四年七月九日的公告內。關連交易截至二零一六年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

持續關連交易的詳情	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之交易金額	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度上限
	人民幣千元 (約數)	人民幣千元
(1) 本集團與華僑城集團訂立的紙箱買賣協議	51,094	85,000
(2) 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司訂立的物業管理協議	10,990	11,000
(3) 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	163	1,000
(4) 成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	18,645	39,000
(5) 成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協議	6,154	7,080
(6) 成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立的主题表演框架協議	0	13,500
(7) 成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立的康佳框架協議	230	20,000
(8) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立的娛樂設施框架協議	0	50,000
(9) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城城市客棧成都分公司訂立的合作協議	1,040	2,000
(10) 成都華僑城與華僑城城市客棧成都沙西線分公司訂立的成都租約I	1,593	1,800
(11) 成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	1,124	3,000
(12) 華僑城娛樂與深圳華力訂立的租賃協議	年度配套雜費： 195 租金：3,815	年度配套雜費： 600 租金：4,415

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定。

董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關聯交易：

- (1) 屬本公司的一般及日常業務；
- (2) 是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
- 於二零一六年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一三年十二月十一日及二零一四年七月九日刊發之公告所披露年度總值。

於二零一六年九月三十日，華友投資與遠致富海投資、深圳通寶海納投資企業(有限合夥)(「深圳通寶」)及其它多名合夥人訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)，成立深圳遠致富海新興產業投資企業(有限合夥)，合共資本為人民幣10億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元，深圳通寶出資人民幣200萬元。鑒於深圳通寶由本公司兩名董事(謝梅女士及林開樺先生)各自擁有50%及50%權益，因此，深圳通寶為謝女士及林先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，有限合夥協議構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。

由於概無股東於有限合夥協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此並無股東須於為批准有限合夥協議及其項下擬進行交易而可能召開的股東大會上放棄投票，本公司就該交易獲得Pacific Climax的書面批准。根據上市規則第14A.37條，基於有限合夥協議及其項下擬進行交易已獲股東書面批准，聯交所於二零一六年十月四日授予本公司豁免召開股東大會。

董事會報告

本集團於二零一六年十二月二十八日訂立下列持續關連交易，並已遵守上市規則第14A章。

1. 於二零一六年十二月二十八日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「紙箱買賣協議」）。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約53.47%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其聯繫人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

2. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司上海分公司訂立物業管理協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理協議」）。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

3. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與華僑城水電訂立機電服務顧問協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「機電服務顧問協議」）。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

4. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立物業管理框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年(「物業管理框架協議」)。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務成都分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

5. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年(「電力顧問服務協議」)，據此，華僑城水電成都分公司將(其中包括)對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

6. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立主題表演框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年(「主題表演框架協議」)，據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意(1)為成都華僑城提供未來新項目策劃、服裝設計及製作、諮詢顧問等服務；(2)全面負責《天府蜀韻》劇目提升、改版等工作；(3)完成成都華僑城主題公園內現有演藝項目的提升、改版工作，包括且不限於情景劇、劇院晚會、彩車巡遊、節慶演出等；及(4)協助成都華僑城完成其他演藝類工作。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之非全資附屬公司及由成都華僑城直接擁有其10%股權，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

7. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立康佳框架協議，有效期自二零一七年一月一日起計至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「康佳框架協議」）。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳集團成都分公司為康佳集團之分公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立娛樂設施框架協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「娛樂設施框架協議」）。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

9. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城創意文化酒店有限公司成都分公司（「華僑城創意文化酒店成都分公司」）訂立合作協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明（其中包括）成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城創意文化酒店成都分公司銷售主題公園門票。華僑城創意文化酒店成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城創意文化酒店為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城創意文化酒店為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城創意文化酒店之分公司。因此，根據上市規則，上述合作協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立租賃協議，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都沙西線分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

11. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司(「華僑城哈克成都分公司」)訂立租賃協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

12. 於二零一六年十二月二十八日，西安華僑城置地與西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城實業」)訂立租賃協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一所物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

13. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司(「華僑城旅遊」)訂立旅遊顧問協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城歡樂谷分公司同意委託華僑城旅遊提供開發項目的策劃方案、規劃設計、建築設計、景觀設計，運營顧問等服務。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城旅遊為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城旅遊為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述旅遊顧問協議之安排構成持續關連交易。

關聯方交易已於本公司合併財務報表附註34中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣2.64億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零一六年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於合併財務報表附註26。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第171至第172頁。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。該等退休計劃的詳情載於合併財務報表附註27。

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之責任保險及彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所於二零一二年首次獲委任為本公司核數師。於二零一五年十月二十六日，本公司核數師更改其執業名稱為中瑞岳華(香港)會計師事務所。中瑞岳華(香港)會計師事務所於本公司上屆股東週年大會上再次獲委任為本公司核數師。

中瑞岳華(香港)會計師事務所將任滿告退，但符合資格並願意膺選連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師的決議案。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

董事會報告

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付1.00港元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，令致根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一六年十二月三十一日，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於二零一六年十二月三十一日本公司全部已發行股本約3.13%；購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為4.04港元，授出的價格為1港元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期。於二零一六年十二月三十一日，根據已授出的購股權可予發行之股份總數為零股。

董事會報告

截至二零一六年十二月三十一日授出之購股權狀況如下：

參與者名稱及 類別	於 二零一六年 一月一日	期內授出	期內行使	非上市購股權數目(實物結算股本衍生工具)		購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權之 行使價* 港元	購股權授出 日期之本 公司股價** 港元	購股權行使 日期之本 公司股價*** 港元
				期內註銷 /失效	於 二零一六年 十二月 三十一日					
董事										
周平	160,000	-	-	160,000	-	二零一一年 三月三日 ****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	-
其他僱員										
	26,264,000	-	-	26,264,000	-	二零一一年 三月三日 ****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	-
總計	26,424,000	-	-	26,424,000	-					

* 購股權之行使價於供股或紅股發行，或本公司股本出現其他類似轉變之情況下可予調整。

** 於購股權授出日期披露之本公司股價為緊接購股權授出日期前之交易日聯交所所報之收市價。

*** 於購股權行使日期之本公司股價為緊接期內購股權行使日期前的加權平均收市價。

**** 根據新計劃授出之購股權可於接納提呈授出之日期(「授出日期」)起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：

董事會報告

可行使購股權最高百分比

(包括早前已行使購股權百分比)

行使購股權有關百分比之期間

30%	於授出日期屆滿兩年後，直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後，直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後，直至授出日期後五年內期間之任何時間

估計期內本公司授予合資格參與者之購股權公允價值採用之模式及重要假設之詳情載於本公司合併財務報表附註28。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於回顧期間末期後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於本公司合併財務報表附註30。

承董事會命

主席

姚軍

香港，二零一七年三月三十日

獨立核數師報告



致華僑城(亞洲)控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第83頁至第170頁之合併財務報表，其包含於二零一六年十二月三十一日之合併財務狀況表，及截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括主要會計政策概要。

吾等認為，合併財務報表已根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公允地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之合併業績及其合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為撥備。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。吾等於該等準則項下的責任在吾等的報告中之核數師就審核合併財務報表須承擔的責任一節中詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行吾等其他道德責任。吾等相信，吾等已取得充分恰當之審核憑證，為吾等之審核意見建立基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本期合併財務報表中最重要的事項。吾等於審核合併財務報表並就此形成意見時已從整體上處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。吾等已識別的關鍵審核事項為：

1. 存貨之可收回性
2. 商譽減值
3. 稅項

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

存貨之可收回性

參第141至142頁（財務報表披露）、第100至101頁（重大會計政策）及第109頁（主要估計）。

貴集團分別持有與紙包裝業務及綜合開發業務相關之存貨人民幣72.9百萬元及人民幣10,417.9百萬元。

存貨以成本及可變現淨值中之較低者列賬。在決定可變現淨值時，需要管理層的重大判斷及估計。當中包括：

- 根據近期的銷售價格估計預期銷售價格；
- 估計完工之成本；及
- 考慮每個房地產開發項目其他具體特定因素。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就存貨之可收回性所執行的程序包括：

- 審閱最近期之銷售價格以評估管理層使用的估計銷售價格
- 以樣本為基礎測試迄今所產生的成本和管理層對完工成本的估計
- 評估房地產開發項目的現況，並考慮是否具體特定因素均在估算中得到適當反映
- 考慮合併財務報表就存貨的賬面價值和可變現淨值的撇減／撥回披露之充分性

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項(續)

商譽減值

參第126至128頁(財務報表披露)、第95頁(重大會計政策)及第110頁(主要估計)。

於2016年12月31日，貴集團所持有之商譽為人民幣57萬元。貴集團年末確認之商譽減值損失為人民幣103,170,000元。

商譽歸屬於現金產生單位(「現金產生單位」)，並使用使用價值模型進行減值評估，對每個現金產生單位未來現金流量的預測進行估計，包括收入和成本的增長率，以及選擇合適貼現率時須管理層作出重大判斷。

稅項

參第118至119頁及第153頁(財務報表披露)、第105至106頁(重大會計政策)及第110頁(主要估計)。

就所得稅的會計處理，特別是對遞延所得稅資產和土地增值稅的確認有重大判斷。

這導致計算所得稅和遞延所得稅資產的複雜性和不確定性，以及考慮與相關稅務年限審計相關的或有負債。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項(續)

吾等就商譽減值所執行的程序包括：

- 就每個現金產生單位的歷史表現及吾等對業務的瞭解，挑戰管理層關鍵假設的合理性
- 與吾等的內部估值專家一同審閱使用價值模型的完整性以及管理層採用的貼現率是否合適
- 檢查輸入的數據至支持證據，包括已核准的預算，並考慮管理層以前的預算的準確性
- 考慮合併財務報表中的減值測試披露之充分性

吾等就稅項所執行的程序包括：

- 考慮到管理層就未來可能產生應納稅利潤相關的假設和估計的合適性，以支持確認遞延所得稅資產，並參照預計應納稅利潤和本集團預算的一致性
- 利用吾等內部稅務專家協助評估稅項撥備的合適性，包括評估相關稅務規定及審閱證明文件和最近期的稅務往來函件

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，但不包括合併財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對合併財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料且吾等不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核合併財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，並從而考慮其他資料是否與合併財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘若吾等基於已完成的工作認為該其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

董事就合併財務報表之責任

董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製可作出真實而公允呈列之合併財務報表；並就董事認為必需之內部監控，以確保合併財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告流程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任

吾等的目標是合理確定整體上合併財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述並發出包含吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下作為整體報告，除此之外，本報告概不可用作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能保證根據香港核數準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據合併財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港核數準則進行審核一部分，吾等運用專業判斷並於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估合併財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核證據為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 取得瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及管理層所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結管理層採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核證據，總結是否有對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請注意合併財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核證據為基礎，惟未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估合併財務報表(包括披露)的整體列報、架構及內容，以及合併財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體及業務活動的財務資料獲得充足的審核證據，以就合併財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任(續)

吾等與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項，包括吾等在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為廖於勤。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年三月三十日

合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6(a)	5,358,174	6,436,110
銷售成本		(3,712,045)	(4,414,956)
毛利		1,646,129	2,021,154
其他收入	7(a)	44,033	46,717
其他淨收益／(虧損)	7(b)	10,373	(9,669)
銷售費用		(285,833)	(284,517)
管理費用		(248,930)	(249,613)
其他經營開支		(103,855)	(122,770)
經營利潤		1,061,917	1,401,302
融資成本	8(a)	(254,777)	(222,935)
應佔聯營公司之利潤	17	480,926	188,307
應佔一家合營企業之虧損	18	(5,456)	—
稅前利潤	8	1,282,610	1,366,674
所得稅開支	9	(665,952)	(704,731)
年度利潤		616,658	661,943
歸屬於：			
本公司股東		385,511	273,042
非控股股東		231,147	388,901
		616,658	661,943
每股盈利(人民幣元)	12		
基本		0.57	0.40
攤薄		0.52	0.37

合併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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	616,658	661,943
年度其他全面收益，扣除稅項淨額：		
未來可能會重分類至損益的項目		
換算海外附屬公司之匯兌差額	(300,871)	(146,260)
年度全面收益總額	315,787	515,683
歸屬於：		
本公司股東	84,640	126,782
非控股股東	231,147	388,901
	315,787	515,683

合併財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	13		
— 發展中之投資性房地產		821,096	—
— 投資性房地產		1,556,753	770,615
— 物業、廠房及設備		1,227,053	1,232,849
— 持作自用的租賃土地權益		617,031	637,396
		<u>4,221,933</u>	<u>2,640,860</u>
無形資產	14	2,092	2,125
商譽	15	570	103,740
於聯營公司之投資	17	1,634,164	394,588
於一家合營企業之投資	18	19,544	—
其他金融資產	19	247,320	4,320
遞延稅項資產	29(a)	154,251	160,947
其他長期按金	20	—	1,107,843
		<u>6,279,874</u>	<u>4,414,423</u>
流動資產			
存貨	21	10,490,803	13,183,088
應收賬款及其他應收款	22	530,196	1,107,857
其他金融資產	19	1,159,700	—
現金及現金等價物	23	2,077,758	3,374,156
		<u>14,258,457</u>	<u>17,665,101</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	24	2,845,650	2,912,157
預收款	25	1,423,911	605,260
銀行及其他貸款	26	2,559,663	1,313,139
關聯人士貸款	26	1,212,000	1,373,752
即期稅項負債		421,618	766,481
		<u>8,462,842</u>	<u>6,970,789</u>
淨流動資產		<u>5,795,615</u>	<u>10,694,312</u>
總資產減流動負債		<u>12,075,489</u>	<u>15,108,735</u>

合併財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款	26	1,716,975	2,817,516
關聯人士貸款	26	3,380,348	5,283,346
遞延稅項負債	29(a)	211,464	234,948
		5,308,787	8,335,810
資產淨值			
		6,766,702	6,772,925
資本及儲備			
股本	30(d)	67,337	67,337
儲備	30(e)	2,959,611	2,968,518
歸屬於本公司股東權益		3,026,948	3,035,855
非控股股東權益		3,739,754	3,737,070
權益總額		6,766,702	6,772,925

經董事會於二零一七年三月三十日核准及代表簽署：

姚軍
董事

謝梅
董事

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

歸屬於本公司股東權益

	歸屬於本公司股東權益										非控股股東權益	權益總額
	股本	股本溢價	總入盈餘	合併公積	資本公積	匯兌儲備	一般儲備金	企業發展基金	保留溢利	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	(附註 30(d))	(附註 30(e)(i))	(附註 30(e)(ii))	(附註 30(e)(iii))	(附註 30(e)(iv))	(附註 30(e)(v))	(附註 30(e)(vi))	(附註 30(e)(vi))	(附註 30(e)(vi))			
於二零一五年一月一日	67,134	28,117	147,711	24,757	53,354	5,850	235,593	5,366	2,430,175	2,998,057	3,385,606	6,383,663
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(146,260)	-	-	273,042	126,782	388,901	515,683
儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	86,965	-	(86,965)	-	-	-
按購股計劃發行之股份	30(d)	203	8,767	-	(761)	-	-	-	-	8,209	-	8,209
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	-	684	-	-	-	-	684	-	684
非控股股東向一家附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,000	265,000
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	-	-	-	-	(97,877)	(97,877)	(302,437)	(400,314)
年度權益變動	203	8,767	-	-	(77)	(146,260)	86,965	-	88,200	37,798	351,464	389,262
於二零一五年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	24,757	53,277	(140,410)	322,558	5,366	2,518,375	3,035,855	3,737,070	6,772,925
於二零一六年一月一日	67,337	36,884	147,711	24,757	53,277	(140,410)	322,558	5,366	2,518,375	3,035,855	3,737,070	6,772,925
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(300,871)	-	-	385,511	84,640	231,147	315,787
儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	58,657	-	(58,657)	-	-	-
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	-	-	-	-	(93,547)	(93,547)	(228,463)	(322,010)
年度權益變動	-	-	-	-	-	(300,871)	58,657	-	233,307	(8,907)	2,684	(6,223)
於二零一六年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	24,757	53,277	(441,281)	381,215	5,366	2,751,682	3,026,948	3,739,754	6,766,702

合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營運活動之現金流量			
產自營運之現金	23(d)	5,511,217	3,340,151
已付稅項：			
– 已付中國稅項		(1,027,603)	(645,864)
已付利息		(428,763)	(590,674)
產自營運活動之現金淨額		4,054,851	2,103,613
投資活動之現金流量			
支付購買固定資產及無形資產		(1,431,123)	(354,614)
用於收購長期資產已付按金		–	(310,000)
用於收購聯營公司已付按金		–	(797,843)
出售固定資產所得款項		679	5,879
向聯營公司之股本繳入		–	(265,250)
收購一家合營企業		(25,000)	–
已收非上市權益投資股息		–	632
已收聯營公司股息		25,000	165,000
已收利息		39,204	42,566
用於投資活動之現金淨額		(1,391,240)	(1,513,630)
融資活動之現金流量			
收購其他金融資產		(1,402,700)	–
發行股份之所得款項淨額		–	8,209
非控股股東向一家附屬公司之股本繳入		–	265,000
新增貸款所得現金		3,116,862	1,974,580
已付本公司股東股利		(93,547)	(97,877)
已付非控股股東股利		(228,463)	(302,437)
償還貸款		(5,035,629)	(2,692,390)
用於融資活動之現金淨額		(3,643,477)	(844,915)
現金及現金等價物減少淨額		(979,866)	(254,932)
匯率變動之影響		(316,532)	(134,830)
於一月一日的現金及現金等價物		3,374,156	3,763,918
於十二月三十一日的現金及現金等價物	23(a)	2,077,758	3,374,156

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司之註冊辦事處地址為 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司主要營業地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203 - 3204室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司乃投資控股公司。本公司之附屬公司的主要業務載於合併財務報表附註16。

本公司之董事認為，Pacific Climax Limited，一間在英屬處女群島成立之公司乃直接控股公司，深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)，一間在中華人民共和國(「中國」)成立的公司其股票在深圳證券交易所上市及香港華僑城有限公司，一間在香港註冊成立的公司乃中間控股公司及華僑城集團公司(「華僑城集團」)，一間在中國成立的國有企業乃本公司之最終控股公司。本集團採納的重大會計政策在以下披露。

2. 編製基礎

本合併財務報表已經按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)和解釋。本合併財務報表同時符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條款和香港公司條例(第622章)的披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新增及經修訂香港財務報告準則在本集團本會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供了因首次應用這些與本集團相關的會計政策發展而導致的變更已反映在當期和以前會計期間的合併財務報表中。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

(a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用

香港會計師公會頒佈了一些新增及經修訂的香港財務報告準則且於二零一六年一月一日期後開始之會計年度生效。以下新增及經修訂的香港財務報告準則適用於本集團：

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

香港會計準則第1號財務報表的呈列之修訂：披露主動性

香港會計準則第1號之修訂乃釐清而非對現行之香港會計準則第1號有重大改變。該等修訂釐清關於列報問題如：

- 評估準則之重要性對準則的最低披露要求。
- 收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分。同時，就小計之使用有新指引。
- 確認附註並不需要按特定順序列報。
- 使用權益法入賬的聯營公司及合營企業的其他全面收益列報。

該等修訂對編製或列報本集團本期或過去期間之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採用於二零一六年一月一日期後開始之財務年度已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。該等新增及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關。

	於下列日期 或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第7號現金流量表之修訂：披露主動性	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號所得稅之修訂：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—客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款之修訂：股份為基礎付款 交易的分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號之修訂：香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合同的應用	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號—租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計準則第28號於聯營公司 及合營企業的投資之修訂：投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或投入	有待確定

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團正在評估這些修訂和新準則在初始應用期間的預期影響。到目前為止，本集團已確定新準則的某些方面可能對合併財務報表產生重大影響。預期影響的更多細節在以下討論。由於本集團尚未完成評估，因此在進一步評估時可能會確定進一步的影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。就以收取合約現金流量為目的業務模式持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，均按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務工具，均以公允值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具透過損益按公允值計量。股本工具一般透過損益按公允值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，把並非持作買賣之股本工具以公允值計入其他全面收益計量。

有關分類及計量金融負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公允值計量，因自身信貸風險變動所引致之公允值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已發生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值。就按攤銷成本計量或以公允值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，在通常情況下均會確認使用年限內之預期虧損。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

本集團現時分類為可供出售之金融資產包括非上市股本證券。非上市股本證券目前按成本減任何已於損益確認之減值虧損計量。香港財務報告準則第9號規定之公允值計量為公允值變動於其他全面收益確認且不可撥回。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可提前確認本集團貿易應收賬款及其他金融資產之減值虧損。本集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心標準為實體確認所描述向客戶之轉讓貨物及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨物及服務而授權收取之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分配至合約中的履約責任
5. 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

該準則亦包括有關收益之詳盡披露要求。

本集團需於完成更為詳細之評估後方可估計新準則對綜合財務報表之影響。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免）。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

本集團的物業租賃目前屬於經營租賃，租賃付款(扣除收到出租人的任何獎勵)在租賃期內按直線法確認為費用。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需要以未來最低租賃付款額的現值確認和計量負債，並確認這些相應的租賃使用權資產。租賃負債的利息費用和使用權資產的折舊將計入損益。本集團的資產及負債將會增加，而開支確認的時間亦因此受到影響。

如附註32內之披露，於二零一六年十二月三十一日，本集團就其辦公室物業之不可撤銷經營租約項下之未來最低租約款項為人民幣27,356,000元。本集團須考慮香港財務報告準則第16號所載之過渡性寬免及貼現之影響，進行更詳細的評估，以確定因該等經營租賃承諾而產生的新資產及負債。

4. 重大會計政策

本合併財務報表乃按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重大會計估計，亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。對本財務報表涉及較高程度的判斷或複雜性，或屬重大假設及估計之範疇於合併財務報表附註5中披露。

以下是在編製本合併財務報表時採用的重大會計政策。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(a) 合併賬目

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為本公司擁有控制權之實體。當本集團可以或有權力透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報即控制該實體。當本集團現有之權力付予其有能力指揮有關活動(如：對實體回報有重大影響的活動)即本集團對該實體有權力。

當評估控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權。一個潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面合併計算，而於控制權終止當日不再作合併處理。

由於失去控制權而導致之出售附屬公司收益或損失，代表(i)銷售價的公允價值加上任何保留在該附屬公司的投資之公允價值及(ii)本公司占該附屬公司的淨資產加上任何剩餘的商譽和任何與該附屬公司相關的累計外匯儲備之差異。

集團內公司間之交易、結餘及集團內公司間交易之未變現利潤會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

非控股股東權益指不直接也不間接歸屬於本公司的附屬公司權益。非控股股東權益列示於合併財務狀況表及合併權益變動表之權益項下。非控股股東權益於合併損益表及合併損益及其他全面收益表中列示，作為當年利潤與全面收益總額在非控股股東與本公司股東之間的分配。

損益及其他全面收益之每個項目歸屬於本公司股東及非控股股東，即使由此導致非控股股東權益出現虧絀。

本公司於附屬公司之所有權之變動(不會導致失去控制權)作為權益交易入賬(即股東(以彼等之股東身份)間進行交易)。控股及非控股股東權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益被調整之金額與已付或已收代價公允值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司股東。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

本公司採用收購會計法為本公司所收購之附屬公司列賬。於業務合併中之代價轉讓以收購當日所付出之資產、所發行之股權工具、所產生之負債及所承擔之或然負債之公允值計量。收購相關之成本於有關成本產生及接受服務間確認為支出。於一項收購中，附屬公司之可識別資產及負債，按其於收購日之公允值計量。

於業務合併中之已轉讓代價高於本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之淨公允值部分列作商譽。本公司應佔可識別資產及負債之淨公允值高於業務合併中之代價轉讓部份於合併損益內確認猶如歸屬於本公司以低價購入的收益。

對於分段進行之業務合併而言，先前已持有之附屬公司之股權益於收購日期之公允值重新計量，而由此產生之盈虧於合併損益內確認。公允值被加入至收於業務合併中之代價以計算商譽。

附屬公司之非控股股東按公允值或非控股股東於收購日之可辨認資產和負債之公允值淨額所佔之比例份額進行初始計量。計量基礎的選擇按每一交易考慮。

在初始確認以後，商譽按成本減累計減值計量。為了減值測試用途，於業務合併收購的商譽會分派到每一現金產生單位「現金產生單位」或一組預期從合併的協同效應中受益的現金產生單位。商譽被分配的每個單位或每組單位代表該商譽被監測內部管理實體內的最低水平。商譽按經營分部水平進行監測。如果事件或情況變化顯示潛在的減值，商譽減值評估是每年或更頻繁地進行。包含商譽的現金產生單位的與可收回金額相比，按使用價值和公允價值減去處置費用較高者為賬面價值。任何減值立即確認為費用，不於日後轉回。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃對一實體之財務及營運政策擁有參與權而非控制或共同控制權。於評估本集團有否重大影響力時，現可行使或轉換的潛在投票權之存在及影響，包括其他實體現可行使或轉換的潛在投票權均予以考慮。於評估一潛在投票權是否對重大影響力有影響，持有人之動機及有否財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

於一家聯營公司之投資按權益法記入合併財務報表及初始以成本確認。於一項收購中，聯營公司之可識別資產及負債按其於收購日之公允值計量。投資成本高於本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之淨公允值部分列作商譽，商譽包含於投資之賬面值中，於每一報告期間結束時如有客觀證據顯示該投資已減值，即與投資一同進行減值評估。任何本集團應佔可識別資產及負債之淨公允值高於收購成本部分於合併損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益及其他全面收益於合併損益及其他全面收益表內確認。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益(包括實際上構成本集團在聯營公司淨投資一部分之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，惟本集團代聯營公司承擔責任或支付款項除外。倘聯營公司其後呈報溢利，本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認之虧損後，始恢復確認其應佔之溢利。

因失去重大影響而導致出售一家聯營公司之損益指(i)出售代價之公允值加上保留於該聯營公司之投資的公允價值及(ii)該聯營公司在本集團所有的淨值(包括商譽)及相關累計匯兌儲備之間的差額。如對聯營公司的投資變成為合營企業的投資，本集團將繼續採用權益法核算且不重新測量保留的權益。

本集團與其聯營公司間交易之未變現利潤乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。聯營公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(d) 合營安排

合營安排為兩個或兩個以上訂約方擁有共同控制權之安排。共同控制是指按照合約協議對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對該安排之回報有重大影響的活動。於評估共同控制時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士所持有之潛在投票權。僅在持有人能實際行使該權力之情況下，方被視為有潛在投票權。

合營安排乃指合營運營或合營企業。合營運營乃為擁有該安排共同控制權之各方有權享有與該安排有關的資產，及就負債承擔責任之合營安排。合營企業為擁有該安排共同控制權之各方有權享有該安排的資產淨值之合營安排。本集團已評估其合營安排的類型，並將該等合營安排全部釐定為合營企業。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(d) 合營安排(續)

於一家合營企業之投資按權益法記入合併財務報表及初始以成本確認。於一項收購中，合營企業之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公允值計量。投資成本高於本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公允值部分列作商譽，商譽包含於投資之賬面值中，於每一報告期間結束時如有客觀證據顯示該投資已減值，即與投資一同進行減值評估。任何本集團應佔可識別資產及負債之淨公允值高於收購成本部分於合併損益內確認。

本集團應佔合營企業之收購後損益及其他全面收益於合併損益及其他全面收益表內確認。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超逾其於合營企業之權益(包括實際上構成本集團在合營企業淨投資一部分之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已代合營企業承擔責任或支付款項除外。倘合營企業其後呈報溢利，本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認之虧損後，始恢復確認其應佔之溢利。

因失去共同控制而導致出售一家合營企業之損益指(i)出售代價之公允值加上保留於該合營企業之投資的公允價值及(ii)該合營企業在本集團所有的淨值(包括商譽)及相關累計匯兌儲備之間的差額。如對合營企業的投資變成為聯營公司的投資，本集團將繼續採用權益法核算且不重新測量保留的權益。

本集團與其合營企業間交易之未變現利潤乃以本集團於合營企業之權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。合營企業之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，此乃本公司功能及呈列貨幣。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(e) 外幣換算(續)

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於初始確認時以交易日期適用之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按每一報告期間結束時適用之匯率換算。該換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以公允值計量的外幣非貨幣項目，以確定其公允值日期之匯率換算。

當一非貨幣性項目之盈虧於其他全面收益中確認，該盈虧之任何換算部份也於其他全面收益中確認。當一非貨幣性項目之盈虧於損益中確認，該盈虧之任何換算部分也於損益中確認。

(iii) 合併賬目時之換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 每份財務狀況表內所示資產及負債按財務狀況表當日之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於其他全面收益及累計於外幣匯兌儲備確認。

於合併賬目時，因換算貨幣項目構成境外實體淨投資部分於其他全面收益確認及在外幣匯兌儲備累計。當出售一海外業務時，該等匯兌差額於合併損益中重分類，猶如出售盈虧之部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公允價值調整視作境外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(f) 固定資產

固定資產包括持有作生產及提供產品或服務、或行政用途(除下述在建物業外)之建築物及租賃土地(界定為金融租賃)於合併財務狀況表按成本減累計折舊及期後累計減值損失列示。

其後成本僅於與該項目未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方會列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

固定資產之折舊，按足以撇銷其成本減預計殘值之比率，使用直線法，按如下預計可使用年期計算。主要可使用年期如下：

建築物	20年
廠房及機器	5至10年
運輸工具	4至5年
其他廠房、機器及設備	3至5年
持作自用的租賃土地權益	租賃期間及50年之較短者

殘值、可使用年期及折舊方法於每報告期間結束時進行審閱及作出調整(如適用)。

在建工程是指興建中和待安裝的建築物、廠房及設備，並按成本減減值損失列示。於有關資產處於可使用狀態即開始折舊。

出售固定資產之盈虧是指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於出售或退役日在損益內確認。

(g) 投資性房地產

投資性房地產指土地及／或房產持有作賺取租金及／或資本增值。投資性房地產於初始以成本計量(包括所有歸屬於該物業之直接成本)。

於初始確認後，投資性房地產按成本減去累計折舊和減值損失後列賬。折舊是以成本轉至其估計殘值並在預計可使用年限25至38年內以直線法攤銷。

出售一投資性房地產之盈虧是出售所得款項淨額與該房地產之賬面值之差額並在損益內確認。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(h) 無形資產

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷(僅限於使用壽命有限)及減值損失列賬。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生期間確認開支。

對於使用壽命有限的無形資產，按直線法在預計可使用年期內攤銷。以下可使用年期有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

軟件	5至10年
版權	2年

攤銷年期及方法每年均進行審閱。

(i) 租賃

本集團作為承租人

(i) 經營租約

凡所有權之絕大部份風險及回報並未有轉予承租人之租約均分類為經營租約。該等經營租約之租金於租賃期內以直線法於收益表中列支。

本集團作為出租人

(i) 經營租約

凡所有權之絕大部份風險及回報並未有轉予承租人之租約均分類為經營租約。該等經營租約之租金收入於租賃期內以直線法於收益表中確認。

(j) 在建待售物業

在建待售物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款、建築成本、資本化之借貸成本及其他歸屬於該物業的直接成本。可變現淨值乃在日常業務過程中預計售價減預計完工成本及預計必須達致銷售的費用。

於完工時，物業以其當時的賬面值被重新分類為持作出售的物業。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(k) 持作出售的物業

持作出售的物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。物業成本包括收購成本，預付土地租賃款、建築成本、資本化之借貸成本及其他與該物業有關的直接成本。可變現淨值乃在日常業務過程中預計售價減預計完工成本及預計必須達致銷售的費用。

(l) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值間之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及適當比例之所有生產間接成本，及外判費用(如適用)。可變現淨值乃於日常業務過程中之預計售價減預計完成的成本及預計必須達致銷售的費用。

(m) 確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合約條文的訂約方時，即在合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

本集團已將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移，或本集團並無將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移或保留，亦無保留資產的控制權，而從資產收取現金流量之合約權利到期，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、取消或屆滿時終止確認。終止確認的金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

(n) 金融資產

金融資產是根據市場情況按購入或出售一項金融資產之合同其條款規定需要送出該金融資產的期限於交易日期確認入賬及終止確認，並按公允值加直接交易成本作初始計量，惟按公允值計入損益之金融資產則除外。

本集團將其金融資產劃分為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售資產。分類方法取決於金融資產被收購時的目的。管理層於初始確認時釐定其金融資產之分類。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(n) 金融資產(續)

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為擁有固定或可確定付款及欠缺活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產按攤銷成本以實際利率法(利息屬並不重大的短期應收款項除外)減任何減值或不可收回款項之削減計算。貿易及其他應收賬款、銀行及現金結餘分類為此類別。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並未分類為貸款及應收賬款、持有至到期日之投資或按公允值計入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公允值計量。該等投資之公允值變動所產生之盈虧於其他全面收中確認並於投資重估儲備中累計，直至該等投資售出或有客觀證據顯示投資出現減值為止，此時，先前於其他全面收益中確認之累計盈虧乃由權益重新分類至損益。利息以實際利率法計算而可供出售權益投資之股息於損益中確認。

於活躍市場並無市場報價及其公允值無法可靠計量之股本工具投資，以成本扣除減值虧損計量。

(o) 應收賬款及其他應收款

應收賬款為客戶在正常業務過程中尚欠出售商品或服務的金額。若應收賬款及其他應收款的回收期預計在一年或以內(或在行業正常經營週期內(如較長))，則歸類為流動資產。若不是，則以非流動資產表述。

應收賬款及其他應收款初始按公允值確認，其後以實際利率法攤銷成本減去減值虧損計量。

(p) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資。現金及現金等價物亦包括於要求時償還且為本集團現金管理的重要部分的銀行透支。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(q) 金融負債及股權工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之釋義分類。權益工具為證明於扣除所有負債後本集團資產剩餘權益之任何合約。就特定之金融負債及權益工具所採納之會計政策載列如下。

(r) 借款

借款初始以公允值減發生之交易成本確認並於其後，以實際利率法按攤銷成本計量。

借款被分類為流動負債，惟本集團有權無條件地延遲清償負債至自報告期後起計至少十二個月則除外。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款以公允值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現之影響不大，應付賬款及其他應付款均以成本列賬。

(t) 權益工具

本公司發行之權益工具按已收之所得款項，扣除直接發行費用記賬。

(u) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允值計量，並於經濟利益將可能流入本集團及收入金額可以可靠地計量時確認。

銷售商品之收入於所有權之重大風險及回報轉移時(通常與商品交付客戶及所有權已轉移至客戶之時間一致)確認。

銷售持作出售物業所得收入於房地產合法轉讓交接或完成前確認(通常與財產所有權的風險和回報已轉給買方)。於收入確認日期前就已售物業收取的訂金及分期收款會計入財務狀況表的預收款項下。

主題公園門票銷售收入於服務已經提供及門票款收到時確認。門票收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項及已扣除任何折扣。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(u) 收入確認(續)

租金收入按租賃期以直線法確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

股利收入當收取支付之股東權利確立時確認。

(v) 僱員福利

(i) 僱員享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債需作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

(ii) 退休金責任

本集團對提供予所有僱員之定額供款退休計劃作出供款。本集團及僱員之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。計入損益之退休福利計劃成本乃指本集團向該等基金應付的供款。

(iii) 離職福利

離職福利按本集團不能再收回這些福利的邀約，及在本集團確認重組費用和涉及支付離職福利兩者之間的日期較早者確認。

(w) 以股份為基礎的支付

本集團授予若干董事、僱員及顧問以權益結算股份為基礎的支付。

授予董事及僱員以權益結算股份為基礎的支付於授出日期按權益工具的公允值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬狀況之影響)。於授出以權益結算股份為基礎之付款之日釐定的公允值，乃依據本集團對其最終歸屬股份作估計，並以非市場為基礎之歸屬狀況之影響作出調整，以直線法于歸屬期間支銷。

授予顧問以權益結算股份為基礎的支付按提供服務之公允值，或如所提供服務之公允值無法可靠地計量，則按所授出以權益工具之公允值計量。公允值乃按本集團獲得服務當日計量及確認為開支。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(x) 借貸成本

購入、建造或生產合資格資產(即需要一段時間才能達致其擬定用途或銷售之資產)之直接借貸成本已資本化為該資產的部份成本，直至該等資產已大致能用作其擬定用途或銷售時為止。合資格作資本化之借貸成本已扣除待用作籌建合資格資產的專門借貸在作為臨時投資時所賺取之投資收入。

如資金源於一般借貸並用於取得一項合資格資產，合資格作資本化的借貸成本金額是按適用於該資產之費用的資本化率。資本化率是按本集團在有關期間未償還借貸所適用之加權平均借貸成本，惟不包括取得一項合資格資產的特定借貸。

其他借貸成本會於其產生時間於損益確認。

(y) 政府補貼

當合理確定將可收取政府補貼，且本集團將符合附帶條件，政府補貼即確認。

與收益相關的政府補助會遞延並在損益中按擬補償的成本配合的期間確認。

以補償已產生開支或虧損或向本集團提供實時財務支持而日後無相關成本之應收政府補貼款，在其成為應收款項時確認為損益。

與購買資產相關的政府補助，記入遞延收入並按有關資產之可使用年限以直線法在損益中確認。

(z) 所得稅

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目及包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與損益所確認不同。本集團之當期稅項負債按其於報告期末前已訂立或大致上訂立之稅率計算。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(z) 所得稅(續)

遞延稅項就合併財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，遞延稅項資產在可能產生可抵扣暫時性差異，未使用稅務虧損或未使用稅項抵減的應納稅所得額的情況下予以確認。倘暫時性差異由商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(除業務合併外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

就於附屬公司及聯營公司及於共同安排之投資所產生之應課稅暫時性差異予以確認遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時性差異撥回，且暫時性差異將可能不會於可見將來撥回除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份資產可予收回為止。

遞延稅項根據於報告期末已訂立或大致上訂立之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益中確認，除非遞延稅項關乎於其他收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦於其他收益或直接於權益中予以確認。

於本報告期末，自本集團預期遞延稅項資產及負債之計量反映稅項隨後產生之方式，收回或結付其資產及負債之賬面金額。

當有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，且當其與同一稅務機關徵收及本集團有意在當期所得稅資產及負債的所得稅按淨額基準結算，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

(aa) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅是按土地增值(即出售物業款項減去可扣減支出包括土地成本、借貸成本、營業稅金及所有物業開發之開支)的30%至60%的累進稅率徵收。中國土地增值稅如所得稅費用確認。就中國企業所得稅而言，已支付之中國土地增值稅乃可扣減之費用。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(ab) 非金融資產減值

其他非金融資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則作為開支透過合併損益表撇減至其估計可收回金額，惟有關資產按重估值列賬除外，在此情況下，減值虧損視為重估減值處理。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，除非有關資產按重估金額列賬，否則撥回減值，在此情況下，減值虧損之撥回視為重估增值。

(ac) 金融資產減值

於各報告期末，本集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

此外，就單獨評估並無減值之應收賬款而言，本集團將根據本集團之過往收款經驗、投資組合內延遲還款之增加、與應收賬款違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估是否減值。

僅應收賬款之賬面值會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇減之金額乃衝回撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產，賬面值會直接按減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或透過調整應收賬款之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

(ad) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致經濟效益外流，則在可以作出可靠估計時，本集團便會就該時間或金額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計清償義務所需支出之現值計列準備。

倘經濟效益外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。倘本集團之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

(ae) 報告期間後事項

報告期間後事項提供有關本集團於報告期間結束時狀況之額外資料或該等事項顯示持續經營假設並不適用乃調整事項並於合併財務報表中反映。非調整事項之報告期間後事項，倘屬重大時，於合併財務報表附註內披露。

5. 主要估計

估計不確定性之主要來源

於報告期末對未來及其他估計不確定性之主要來源的主要假設(對下個財政年度內的資產及負債的賬面值造成重大調整之重大風險)在下文討論。

(i) 呆壞賬之減值損失

本集團之呆壞賬減值損失乃根據對應收賬款及其他應收款之可收回性之評估而計提，包括每位債務人目前之信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。本集團需使用判斷及估計以識別呆壞賬。倘實際結果有別於原來估計，則該等差異將影響上述估計出現變動年度應收賬款及其他應收款以及呆賬開支之賬面值。

於二零一六年十二月三十一日，累計呆壞賬之減值損失為人民幣9,142,000元(二零一五年：人民幣10,753,000元)

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要估計(續)

估計不確定性之主要來源(續)

(ii) 固定資產的折舊及減值虧損

本集團釐定其固定資產之估計可使用年期、剩餘值及相關折舊開支。此估計乃根據過往經驗就類似性質及功能之固定資產之實際可使用年期及剩餘值而作出估算。當可使用年期及剩餘值與先前估計之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將在技術上過時或屬非策略性之資產作註銷或撇減。

本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於結算日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

於二零一六年十二月三十一日，固定資產賬面值約為人民幣4,221,933,000元(二零一五年：人民幣2,640,860,000元)。

(iii) 持有已落成待出售物業及持有未來發展及在建待售物業撥備

本集團持有已落成待出售物業及持有作未來發展在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待出售物業及持有未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

於二零一六年十二月三十一日，已落成待出售物業及持有未來發展在建待售物業之賬面值分別約為人民幣5,394,633,000元(二零一五年：人民幣3,798,083,000元)及人民幣5,023,246,000元(二零一五年：人民幣9,320,070,000元)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要估計(續)

估計不確定性之主要來源(續)

(iv) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年淨利潤。

於二零一六年十二月三十一日，遞延稅項資產之賬面值約為人民幣154,251,000元(二零一五年：人民幣160,947,000元)

(v) 中國企業所得稅(「所得稅」)和中國土地增值稅

按附註9(a)所述，本集團須按查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

於二零一六年十二月三十一日，列入損益的中國所得稅及中國土地增值稅約為人民幣243,346,000元(二零一五年：人民幣291,181,000元)及人民幣445,724,000元(二零一五年：人民幣423,266,000元)。

(vi) 商譽減值

確定商譽是否減值需要估計商譽所分配至之現金的產生單位的使用價值。使用價值的計算要求本集團估計，現金產生單位的未來現金流量和以合適的折現率作出現值計算。商譽於報告期期末的賬面值確認減值虧損人民幣103,170,000元(二零一五：人民幣119,736,000元)後為人民幣570,000元(二零一五年：人民幣103,740,000元)。計算減值虧損之詳情載於合併財務報表附註15。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要估計(續)

估計不確定性之主要來源(續)

(vii) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及銷售有關物業的其他成本前，該等成本按本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

6. 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發及紙包裝業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值(扣除增值稅及營業稅)，包括物業銷售收入、投資物業租賃收入、主題公園門票銷售收入及銷售紙箱及紙製品等，分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合開發業務	4,597,075	5,596,276
紙包裝業務	761,099	839,834
	5,358,174	6,436,110

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一六年銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於合併財務報表附註6(b)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向主要經營決策者呈報財務信息一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評核呈列，本集團有以下兩個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、開發及管理物業，以及物業投資
- 紙包裝業務：該分部製造及銷售紙箱及紙製品

(i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為淨利潤。分部間的銷售按照與其他對外交易相似的價格計算。

無法直接區分至各分部的費用，如董事費用，核數師酬金及其他總部或公司行政費用，已經按照各個分部的收入分攤至各分部。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

提供予本集團最高層管理人員用於資源分配及分部表現評估二零一六年和二零一五年十二月三十一日各年度本集團之分部信息報告載列如下。

	綜合開發業務		紙包裝業務		合計	
	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
對外交易收入	4,597,075	5,596,276	761,099	839,834	5,358,174	6,436,110
須報告分部 淨利潤/(虧損)	399,395	254,911	(13,884)	18,131	385,511	273,042
利息收入	31,126	35,234	8,078	7,332	39,204	42,566
利息支出	250,962	217,454	3,815	5,481	254,777	222,935
本年折舊和攤銷	180,812	166,518	28,949	37,028	209,761	203,546
應佔聯營公司之利潤	480,926	188,307	-	-	480,926	188,307
應佔一家合營企業之虧損	(5,456)	-	-	-	(5,456)	-
所得稅開支	661,412	693,289	4,540	11,442	665,952	704,731
本年分部非流動資產增加	1,409,532	1,403,557	21,591	58,900	1,431,123	1,462,457
須報告分部資產	19,010,148	20,212,275	1,528,183	1,867,249	20,538,331	22,079,524
須報告分部負債	12,885,943	14,092,496	885,686	1,214,103	13,771,629	15,306,599
於聯營公司之投資	1,634,164	394,588	-	-	1,634,164	394,588
於一家合營企業之投資	19,544	-	-	-	19,544	-

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入		
須報告分部收入	5,358,174	6,436,110
分部間收入抵銷	-	-
合併收入	5,358,174	6,436,110
利潤		
須報告分部利潤	385,511	273,042
分部間利潤抵銷	-	-
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	385,511	273,042
合併淨利潤為屬於非控股股東	231,147	388,901
合併淨利潤	616,658	661,943
資產		
須報告分部資產	20,538,331	22,079,524
合併資產總額	20,538,331	22,079,524
負債		
須報告分部負債	13,771,629	15,306,599
合併負債總額	13,771,629	15,306,599

(iii) 地區資料

於二零一六年十二月三十一日，本集團對外部客戶之收入及其非流動資產均位於中國(包括香港)(二零一五：中國(包括香港))。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 其他收入及淨收益／(虧損)

(a) 其他收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入自：		
銀行存款	38,214	40,631
應收一家聯營公司	990	1,935
總利息收入	39,204	42,566
非上市權益投資之股息收入	-	632
政府補貼(附註)	2,116	1,412
預收款中預售房款之沒收定金收入	2,713	2,107
	44,033	46,717

附註：政府補貼主要關於本集團達成項目而收到本地政府機構資助。

(b) 其他淨收益／(虧損)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售固定資產之淨(虧損)／收益	(291)	76
匯兌淨收益／(虧損)	9,784	(10,347)
其他	880	602
	10,373	(9,669)

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行及其他貸款利息	164,530	170,189
關聯人士貸款利息	264,233	420,485
總借貸成本	428,763	590,674
資本化金額	(173,986)	(367,739)
	254,777	222,935

一般貸款之加權平均資本化率一般為每年3.96%(二零一五年：每年5.30%)。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
界定供款退休計劃供款(附註27)	17,612	17,358
薪金、工資及其他福利	267,330	249,037
以權益結算股份支付的費用(附註28)	-	684
	284,942	267,079

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 稅前利潤(續)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
無形資產攤銷	398	291
折舊		
— 投資性房地產	61,202	24,112
— 持作自用的租賃土地權益	20,365	20,360
— 其他資產	127,796	158,783
減值虧損		
— 商譽	103,170	119,736
— 應收賬款及其他應收款	344	1,468
出售固定資產淨虧損／(收益)	291	(76)
物業之經營租賃費用	30,874	34,982
匯兌淨(收益)／虧損	(9,784)	10,347
核數師酬金		
— 審核服務	1,357	1,446
— 其他服務	624	399
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣63,590,000元 (二零一五年：人民幣24,860,000元)	(30,803)	(26,176)
銷貨成本(附註21(b))	3,707,817	4,413,701
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	(1,955)	(1,083)

銷貨成本內有人民幣243,450,000元(二零一五年：人民幣246,463,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額內。

撥回以前年度應收賬款及其他應收款減值虧損原因是部分債務人收款記錄改善。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支

(a) 合併損益表之稅項為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅		
本年度	243,346	291,181
以前年度(多)/少計	(6,330)	53,173
	237,016	344,354
— 中國土地增值稅	445,724	423,266
	682,740	767,620
遞延稅項		
確認或轉回的暫時性差異(附註29(a))	(16,788)	(62,889)
	665,952	704,731

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一五年：人民幣零元)。

由於本集團於以前年度有足夠稅務虧損抵扣本年度應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。在二零一五年十二月三十一日，由於本集團並無任何需繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一五年：25%)。

此外，自二零零八年一月一日起，從中國向外國投資者宣派股息須繳交10%預提所得稅。若中國與投資者所屬司法權區簽有稅收協議，則可使用較低預提所得稅率。根據香港特別行政區與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，自中國附屬公司向香港控股公司所宣派的股息須按5%繳交預提所得稅。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

(a) 合併損益表之稅項為：(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

(b) 所得稅支出和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前利潤	1,282,610	1,366,674
按中國企業所得稅稅率25%計稅	320,653	341,669
不可扣減支出之稅務影響	49,442	96,334
免稅收入之稅務影響	(52,013)	(50,538)
以前年度(多)/少撥備	(6,330)	53,173
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	-	(53,356)
未包括在遞延所得稅資產中的暫時性差異	19,907	-
中國土地增值稅	445,724	423,266
中國土地增值稅的稅務影響	(111,431)	(105,817)
所得稅支出	665,952	704,731

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 董事之利益

(a) 董事酬金

每位董事之酬金如下：

	就某人作為董事及其附屬公司而提供服務而支付及可收取的薪酬								
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	預計貨幣價值之 其他利益 (附註(i)) 人民幣千元	僱主供款部份 之退休計劃 人民幣千元	就接受董事 職位而支付 及應收的薪酬 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	就管理公司及其附屬公司的 事務有關連的情況下提供的 其他服務支付及可收的薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
主席：									
- 姚軍(附註(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 王曉雯(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
執行董事：									
- 謝梅	-	454	791	-	116	-	-	-	1,361
- 林開輝	-	284	555	-	83	-	-	-	922
非執行董事：									
- 周平(附註(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：									
- 黃慧玲	129	-	-	-	-	-	-	-	129
- 林誠光	129	-	-	-	-	-	-	-	129
- 魯恭	154	-	-	-	-	-	-	-	154
二零一六年總計	412	738	1,346	-	199	-	-	-	2,695

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 董事之利益(續)

(a) 董事酬金(續)

就某人作為董事及其附屬公司而提供服務而支付及可收取的薪酬

	袍金		薪金		酌情花紅		預計貨幣價值之 其他利益 (附註(i))		僱主供款部份之 退休計劃		就接受董事 職位而支付 及應收的薪酬		房屋津貼		就管理公司及其附屬公司的 事務有關連的情況下提供的 其他服務支付及可收的薪酬		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	人民幣千元
主席：																		
- 王曉雯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
執行董事：																		
- 謝梅	-	391	474	-	-	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	951
- 林開祥(附註(iv))	-	235	184	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485
- 楊傑(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事：																		
- 周平(附註(vi))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：																		
- 黃慧玲	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121
- 林誠光	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121
- 魯恭	144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144
二零一五年總計	386	626	658	-	-	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,822

- 附註：(i) 預計貨幣價值之其他利益包括已付租金，以股份支付之款項，保險費等。
(ii) 在二零一六年五月二十三日委任。
(iii) 在二零一六年五月二十三日離任。
(iv) 在二零一七年三月三十日離任。
(v) 在二零一五年三月十二日委任。
(vi) 在二零一五年三月十二日離任。

於年內概無任何首席執行官或董事放棄任何酬金(二零一五年：人民幣零元)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 董事之利益(續)

(b) 董事所佔交易，安排或合約之重大權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

11. 最高酬金人士

於本年度本集團五位最高薪酬人士中並沒有包括董事(二零一五年：無)，其董事之酬金反映於上述合併財務報表附註10的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,432	1,235
酌情花紅	7,198	7,829
退休計劃供款	576	574
以權益結算股份為基礎支付的費用	-	10
	10,206	9,648

該酬金介乎下列範圍內：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元(人民幣1,714,401元－人民幣2,143,000元)	3	4
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元(人民幣2,143,001元－人民幣2,571,600元)	2	-
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元(人民幣2,571,601元－人民幣3,000,200元)	-	1

於年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以鼓勵其加盟或在其加盟本集團時或作為離職補償(二零一五年：人民幣零元)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利基於以下計算：

盈利

歸屬於普通股股東用作計算每股基本盈利之盈利

轉換可轉換優先股所節省之優先股股息

歸屬於普通股股東用作計算每股攤薄盈利之盈利

二零一六年
人民幣千元

二零一五年
人民幣千元

369,312

257,675

16,199

15,367

385,511

273,042

股份數目

用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目

由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之影響

用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目

二零一六年

二零一五年

652,366,000

651,359,000

96,000,000

96,000,000

748,366,000

747,359,000

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 固定資產

(a)

	建築物 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資性房地產 人民幣千元	發展中之 投資性房地產 人民幣千元	持作自用的 租賃土地權益 人民幣千元	固定資產總計 人民幣千元
成本：										
於二零一五年一月一日	1,056,814	743,999	246,844	38,260	161,235	2,247,152	618,987	-	748,366	3,614,505
匯兌調整	-	-	-	-	1	1	9,485	-	-	9,486
增置	14,840	28,100	25,474	3,494	21,735	93,643	259,239	-	-	352,882
處置	-	(9,235)	-	(2,548)	(31,034)	(42,817)	-	-	-	(42,817)
由在建工程轉入	47,487	8,503	(56,121)	-	131	-	-	-	-	-
轉出至存貨	-	-	(190,469)	-	-	(190,469)	-	-	-	(190,469)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,119,141	771,367	25,728	39,206	152,068	2,107,510	887,711	-	748,366	3,743,587
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	16,396	-	-	16,396
增置	9,577	8,952	99,894	3,245	13,557	135,225	784,437	821,096	-	1,740,758
處置	-	(5,186)	-	(1,742)	(5,237)	(12,165)	-	-	-	(12,165)
由在建工程轉入	4,406	15	(16,676)	-	-	(12,255)	12,255	-	-	-
由存貨轉入	-	-	-	-	-	-	34,987	-	-	34,987
於二零一六年十二月三十一日	1,133,124	775,148	108,946	40,709	160,388	2,218,315	1,735,786	821,096	748,366	5,523,563
累計折舊及減值虧損：										
於二零一五年一月一日	198,477	417,193	2,924	27,336	109,886	755,816	92,849	-	90,610	939,275
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	135	-	-	135
本年度折舊	49,656	78,474	-	4,237	26,416	158,783	24,112	-	20,360	203,255
處置撥回	-	(4,942)	-	(2,275)	(29,797)	(37,014)	-	-	-	(37,014)
轉出至存貨	-	-	(2,924)	-	-	(2,924)	-	-	-	(2,924)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	248,133	490,725	-	29,298	106,505	874,661	117,096	-	110,970	1,102,727
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	735	-	-	735
本年度折舊	49,236	62,644	-	3,425	12,491	127,796	61,202	-	20,365	209,363
處置撥回	-	(5,119)	-	(1,682)	(4,394)	(11,195)	-	-	-	(11,195)
於二零一六年十二月三十一日	297,369	548,250	-	31,041	114,602	991,262	179,033	-	131,335	1,301,630
賬面值：										
於二零一六年十二月三十一日	835,755	226,898	108,946	9,668	45,786	1,227,053	1,556,753	821,096	617,031	4,221,933
於二零一五年十二月三十一日	871,008	280,642	25,728	9,908	45,563	1,232,849	770,615	-	637,396	2,640,860

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 固定資產(續)

(b) 根據《國有土地使用權出讓合同》，於二零一六年十二月三十一日，成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)不得轉讓位於中國之租賃土地，其賬面值為人民幣544,124,000元(二零一五年：人民幣562,465,000元)。

(c) 投資性房地產

本集團出租投資性房地產，租約初步為期一年到三年，租期滿後可選擇重新協商租賃條款。考慮到大部分承租人已與或將與本集團就同樣或類似資產簽訂新的租賃合同，本公司董事認為除了香港及西安之投資性房地產外的投資性房地產的經營租賃合同為可撤銷，毋須披露根據不可撤銷經營租約而產生的應收未來最低租金收入。

位於中國成都的投資性房地產主要是圍繞主題樂園的零售商舖。位於中國西安的投資性房地產主要是西安華僑城置地有限公司(「西安華僑城置地」)之項目並於本年購入之辦公大樓。由於在該地區內尚無可參照比較之同類型市場，以致合理公允值變化區間較大，難以評估可能出現的不同估值結果，無法使用單一測算方法計量公允值。基於以上原因，管理層認定中國市場之投資性房地產之公允值井並不能依賴持續性基礎進行計量。

截至二零一六年十二月三十一日，管理層判定本年收購之位於香港的投資性房地產公允值約為人民幣259,715,000元(二零一五年：人民幣242,962,000元)。該公允值屬於公允值估值技術參數中的第二級，並傾向於使用基於未經任何對市場可測數據進行重大調整的最新市場價值作為市場參照方式對該公允值進行計量。

於二零一六年十二月三十一日，本集團投資性房地產用作於銀行抵押品之賬面值約為人民幣250,076,000元(二零一五年：人民幣238,827,000元)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元
成本：	
於二零一五年一月一日	1,260
增置	1,732
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	2,992
增置	365
於二零一六年十二月三十一日	3,357
累計攤銷：	
於二零一五年一月一日	576
本年度攤銷	291
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	867
本年度攤銷	398
於二零一六年十二月三十一日	1,265
賬面值：	
於二零一六年十二月三十一日	2,092
於二零一五年十二月三十一日	2,125

軟件及版權餘下平均的攤銷年期為六年(二零一五年：七年)。

15. 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	267,195
累計減值虧損：	
於二零一五年一月一日	43,719
本年確認之減值虧損	119,736
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	163,455
本年確認之減值虧損	103,170
於二零一六年十二月三十一日	266,625
賬面值：	
於二零一六年十二月三十一日	570
於二零一五年十二月三十一日	103,740

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 商譽(續)

包含商譽之現金產生單位的減值測試

商譽根據以下經營分部分配之本集團現金產生單位：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
紙包裝業務			
上海	(i)	-	1,012
深圳及惠州	(i)	-	23,925
綜合開發業務			
成都	(ii)	-	78,233
上海	(iii)	570	570
		570	103,740

(i) 上海、深圳及惠州

上海、深圳及惠州的商譽主要由三地員工之技術和經驗及由整合三地與本集團原有的紙包裝業務而預計產生的協同效應。

(ii) 成都

成都的商譽主要產生於因成都地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給成都華僑城項目帶來的增長的機遇，成都員工的技術和經驗能力，及將成都華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

(iii) 上海

上海的商譽主要產生於因上海地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給華僑城(上海)置地有限公司(「上海華僑城」)項目帶來的增長的機遇，上海員工的技術和經驗能力，及將上海華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算法採用根據管理層批准之五年財務預算之現金流量預測進行。超過五年期間之現金流量以按照列於下表的估計加權平均增長率並折現率推算。該估計的加權平均增長率與其所在行業的分析報告中的增長率一致。所使用的增長率並不超出該現金產生單位所運營行業長期平均增長率，所用折現率乃按除稅前金額計算，並反映有關分部之特定風險。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 商譽(續)

包含商譽之現金產生單位的減值測試(續)

	折現率		剩餘價值增長率	
	二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %
紙包裝業務				
上海、深圳和惠州	12.0	10.0	3.00	5.00
綜合開發業務				
成都	11.6	8.0	4.50	4.00
上海	11.6	8.0	4.50	4.00

於二零一六年十二月三十一日，未經減值測試的商譽共計人民幣78,233,000元被分配至屬於綜合開發業務的成都。隨著項目按預定計劃發展，本集團已修改該現金產生單位的預測現金流。該現金產生單位的價值已降其可回收價值至約人民幣二十二億元(二零一五年：二十三億元)，商譽已確認減值損失為人民幣78,233,000元(二零一五年：人民幣119,736,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，未經減值測試的商譽共計人民幣24,937,000元被分配至屬於紙包裝業務。隨著本年環境保護相關法規的變更，本集團需要投入額外資本性支出，以改善／替換現有廠房和機械及增加運營成本以滿足有關要求。因此，本集團已修改該現金產生單位的預測現金流及已降其可回收價值至約人民幣344百萬元。商譽已確認減值損失為人民幣24,937,000元(二零一五年：人民幣零元)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊／成立地點 及業務地點	註冊資本／繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例		主要業務	
			本集團 有效權益	本公司持有 子公司持有		
深圳華力包裝貿易有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 180,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
上海華勵包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本人民幣 125,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
中山華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 88,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
中山華勵包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本人民幣 1,160,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
安徽華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 40,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
深圳市華友投資有限公司 (「華友投資」)(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
惠州華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 168,000,000元	100%	—	100%	製造及銷售紙箱及紙製品

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資 (續)

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點 及業務地點	註冊資本/繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	子公司持有	
華勵包裝(惠州)有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本港幣 68,000,000元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
盈豐有限公司	英屬處女群島 (「BVI」)	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Forever Galaxies Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	-	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000股	100%	-	100%	貿易及物業投資
OCT Investments Limited	BVI	100股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
銳振有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
興永投資有限公司	中國香港	100股	100%	-	100%	投資控股
豪科投資有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資 (續)

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點 及業務地點	註冊資本/繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	子公司持有	
Verdant Forever Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
華港企業有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
Capital Converge Holdings Limited	BVI	1股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
豪力有限公司	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
華泰發展有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
華昌國際有限公司(「華昌」)	中國香港	一股	100%	-	100%	投資控股
成都天府華僑城萬匯商城管理有限 公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城公園廣場管理有限 公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城創展商業區管理有 限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資 (續)

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點 及業務地點	註冊資本/繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	子公司持有	
成都天府華僑城商業廣場管理有限 公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城大劇院管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	管理餐飲娛樂及租賃項目
成都天府華僑城湖濱商業管理有限 公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城純水岸商業管理有 限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城都市娛樂有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲娛樂項目
成都天府華僑城酒店管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	酒店管理及管理 餐飲娛樂項目
成都華僑城(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資 (續)

於二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊/成立地點 及業務地點	註冊資本/繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	子公司持有	
成都華僑城創盈企業管理有限公司 (「成都創盈」)(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	-	51%	投資控股
成都市華鑫環城實業有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 100,000,000元	40.8%	-	51%	項目投資
上海華僑城(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000元	50.5%	-	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	100%	-	100%	投資控股及房地產開發
蘇州華力環保包裝科技有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本 22,000,000美元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱及紙製品
重慶華僑城置地有限公司(附註(i))	中國	繳足資本 200,000,000美元	100%	-	100%	房地產開發
西安華僑城置地(附註(i))	中國	繳足資本 270,000,000美元	100%	-	100%	物業投資

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資(續)

下表顯示了本集團附屬公司有重大非控股股東權益(「NCI」)的資料。財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

名稱	成都華僑城		上海華僑城	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
主要營業地點	中國		中國	
NCI所持有之所有者權益/投票權	49%/49%	49%/49%	49.5%/49.5%	49.5%/49.5%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日：				
非流動資產	3,302,854	2,525,371	27,104	12,384
流動資產	1,817,760	3,143,986	8,465,328	11,228,535
非流動負債	(800,000)	(1,156,065)	(2,060,700)	(4,330,680)
流動負債	(1,580,602)	(1,874,206)	(2,079,815)	(2,590,732)
資產淨值	2,740,012	2,639,086	4,351,917	4,319,507
累計NCI	1,352,288	1,303,976	2,387,466	2,433,094
截至十二月三十一日止年度：				
收入	1,122,444	2,286,943	3,517,371	3,309,333
利潤	101,326	344,734	493,952	512,824
全面收益總額	101,326	344,734	493,952	512,824
分配予NCI之利潤	48,312	165,614	182,835	223,287
支付予NCI之股息	—	39,783	228,463	262,654
產自營運活動之現金淨額	966,112	515,464	3,136,775	3,075,359
用於投資活動之現金淨額	(178,264)	(1,257,308)	(334)	(83)
(用於)/產自融資活動之現金淨額	(420,797)	369,248	(3,595,941)	(2,449,122)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	367,051	(372,596)	(459,500)	626,154

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之投資(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國的附屬公司以人民幣計價的銀行及現金結餘為人民幣1,862,830,000元(二零一五年：人民幣2,474,049,000元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

17. 於聯營公司之投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市投資：		
應佔淨資產	1,623,784	384,208
商譽	10,380	10,380
	1,634,164	394,588

於二零一六年十二月三十一日本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	成立及業務地點	已發行股本/ 繳足資本之資料	所有權益比例間接			主要業務
			本集團 有效權益	本公司持有	子公司持有	
西安華僑城實業有限公司 (「西安華僑城」)	中國	人民幣200,000,000元	25%	-	25%	房地產投資及開發
北京廣盈房地產開發有限公司 (「北京廣盈」)	中國	人民幣15,151,600元	33%	-	33%	物業管理，室內裝修及建築， 房地產發展，租賃物業及專 項投資
成都文化旅遊發展股份有限公司 (「成都文化」)	中國	人民幣75,000,000元	17%	-	33.33%	旅遊
成都體育產業有限責任公司 (「成都體產」)	中國	人民幣75,000,000元	25%	-	49%	經營及管理體育館

下表顯示對本集團重大的聯營公司資料。該等聯營公司以權益法記入合併財務報表。財務資料概要乃根據聯營公司之香港財務報告準則財務報表列示。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之投資(續)

名稱	西安華僑城		北京廣盈		成都文化		成都體產
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
主要營業地點	中國		中國		中國		中國
主要業務	房地產投資及開發		物業管理，室內裝修及建築， 房地產發展，租賃物業及專項投資		旅遊		經營及管理 體育館
本集團所持有之所有者權益/投票權	25%/25%		33%/33%		33.33%/33.33%		49%/49%
	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
於十二月三十一日：							
非流動資產	15,338	13,919	38,151	38,261	584,671	586,491	858,487
流動資產	692,682	960,055	3,348,411	5,292,569	184,884	219,377	789,425
非流動負債	-	-	(2,434)	(19,061)	(23,697)	(24,336)	(7,986)
流動負債	(387,730)	(625,013)	(1,864,148)	(5,179,770)	(23,579)	(21,231)	(4,450)
資產淨值	320,290	348,961	1,519,980	131,999	722,279	760,301	1,635,476
本集團應佔資產淨值	80,072	87,240	501,593	43,560	240,735	253,408	801,384
商譽	-	-	-	-	10,380	10,380	-
本集團應佔賬面值之權益	80,072	87,240	501,593	43,560	251,115	263,788	801,384

由二零一六年一月十四日至二零一六年十二月三十一日期間

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
收入	409,063	345,901	5,117,873	3,134,715	139,237	46,229	21,570
利潤/(虧損)	28,099	6,020	1,387,980	570,495	36,986	(4,386)	7,226
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	28,099	6,020	1,387,980	570,495	36,986	(4,386)	7,226
自聯營公司應收/收取之股息	14,193	49,580	-	165,000	25,000	-	-
本集團應佔利潤/(虧損)	7,025	1,505	458,033	188,264	12,327	(1,462)	3,541

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之投資(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國的聯營公司以人民幣計價的銀行及現金結餘為人民幣1,386,976,000元(二零一五年：人民幣1,334,411,000元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

18. 於一家合營企業之投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市投資：		
應佔淨資產	19,544	-

於二零一六年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	所有權權益比例	主要業務
成都保鑫泉盛房地產開發有限公司 (「成都保鑫」)	中國	人民幣 50,000,000元	50%	房地產投資及開發

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 於一家合營企業之投資(續)

下表顯示對本集團重大的合營企業資料。該合營企業可以權益法記入合併財務報表。財務資料概要乃根據合營企業之香港財務報告準則財務報表列示。

名稱	成都保鑫
	二零一六年
主要營業地點／成立地點	中國／中國
主要業務	房地產投資及開發
本集團所持有之所有者權益／投票權	50%/50%
	人民幣千元
於十二月三十一日：	
非流動資產	3,662
流動資產	1,035,355
非流動負債	-
流動負債	(999,929)
資產淨值	39,088
本集團應佔資產淨值	19,544
商譽	-
本集團應佔賬面值之權益	19,544
包含於流動資產的現金及現金等價物	158,018
包含於流動負債的流動金融負債 (除了應付賬款及其他應付賬款及撥備)	839,741
包含於非流動負債的非流動金融負債 (除了應付賬款及其他應付賬款及撥備)	-

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 於一家合營企業之投資(續)

由二零一六年三月七日
至二零一六年十二月三十一日期間

	人民幣千元
收入	-
折舊及攤銷	-
利息收入	133
利息支出	-
所得稅額扣抵	3,612
虧損	(10,912)
其他全面收益	-
全面收益總額	(10,912)
自合營企業收取之股息	-

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國的合營企業以人民幣計價的銀行及現金結餘為人民幣158,018,000元。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 其他金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市權益證券及投資基金－於中國境內	247,320	4,320
金融產品－於中國境內	1,159,700	–
	1,407,020	4,320
按分析：		
流動資產	1,159,700	–
非流動資產	247,320	4,320
	1,407,020	4,320

本集團的非上市權益證券及投資基金，及金融產品分類為可供出售金融資產並按成本減減值虧損入賬，因其在活躍市場並無市場報價，故其公允值不能於各結算日可靠地計量。

本集團的金融產品是屬於銀行發行的表現掛鈎非權益類產品。並將於一年內到期，其回報率隨目標資產業績情況而變動。應計及未付利息將於從銀行贖回投資時收取。本公司董事認為，於報告期末該等投資的賬面值與其公允值相若。金融產品已於報告期末後到期／贖回。

非上市權益證券及投資基金，及金融產品乃人民幣計值。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 其他長期按金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按金用於：		
－收購長期資產(附註(1))	－	310,000
－收購一家聯營公司(附註(2))	－	797,843
	－	1,107,843

附註：

- (1) 於二零一五年十月九日，本集團全屬子公司簽訂合同在中國西安收購若干商業物業，作價約為人民幣1,590,364,000元。與交易相關公告已刊登本公司在二零一五年十一月二十五日的公告內。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就合同內付款條款已付人民幣310,000,000元。

- (2) 於二零一五年十二月二十五日，成都創盈與成都文化旅遊發展集團有限責任公司(「成都文化旅遊集團」)，及成都體育產業有限責任公司(「成都體育產業公司」)簽訂股權轉讓及認購協議，收購成都文化旅遊集團持有的成都體育產業公司15%股權及向成都體育產業公司注資人民幣651,300,000元，總代價為人民幣797,842,500元。交易完成後，成都體育產業公司將由成都創盈及成都文化旅遊集團分別擁有49%及51%的權益。於報告日，代價已按合同條款全數支付。與此交易有關之通函已於二零一六年一月二十二日由本公司發出。

該交易已於二零一六年一月十四日完成。

其他長期按金乃人民幣計值。

21. 存貨

(a) 於合併財務狀況表之存貨包括：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
紙包裝業務		
原材料	48,849	41,261
在製品	3,492	1,111
製成品	20,583	22,563
	72,924	64,935
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	5,023,246	9,320,070
持作出售的已竣工物業	5,394,633	3,798,083
	10,417,879	13,118,153
	10,490,803	13,183,088

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 存貨(續)

(b) 確認為開支及計入損益之存貨金額分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售存貨成本	3,708,241	4,414,518
撇減存貨	708	933
撇減存貨撥回	(1,132)	(1,750)
	3,707,817	4,413,701

以前年度撇減存貨撥回乃因消費者偏好導致某些產品估計可變現淨值增加。

- (c) 預計於一年後確認成本之持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣2,569,113,000元(二零一五年：人民幣2,600,103,000元)。預計所有其他存貨將於一年內確認為成本。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團將賬面值人民幣2,400,963,000元(二零一五年：人民幣242,460,000元)的持作待售的已竣工物業作浮動抵押，以為本集團的其中一間子公司獲授一般銀行信貸。根據該浮動合同，如該集團子公司沒有違反合同條款，該浮動抵押可准許已抵押的持作待售的已竣工物業以合理作價出售，作一般的業務活動。

於二零一六年十二月三十一日，本集團一間子公司將賬面值約人民幣921,834,000元(二零一五年：人民幣633,161,000元)的持作未來開發及在建待售物業抵押用作銀行擔保。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	29,366	20,548
應收第三方款項	272,464	260,632
減：呆壞賬的減值虧損	(9,142)	(10,753)
	292,688	270,427
預付款項、押金及其他應收款：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	2,590	6,448
應收聯營公司款項(附註34(b))	18,489	83,459
應收中間控股公司款項(附註34(b))	1,213	1,197
應收第三方款項	215,216	746,326
	237,508	837,430
	530,196	1,107,857

應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

除租賃押金人民幣13,268,000元(二零一五年：人民幣13,607,000元)預計將於一年後收回外，預計所有應收賬款及其他應收款(扣除呆壞賬減值虧損)將於一年內收回。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值虧損)，其賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
信用期內	282,219	259,291
逾期3個月內	9,063	7,861
逾期12個月內但多於3個月	970	2,022
逾期多於12個月	436	1,253
逾期合計	10,469	11,136
	292,688	270,427

本集團之信貸政策載於合併財務報表附註31(a)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 本集團貿易及其他應收賬款之賬面值乃按以下貨幣列值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
港幣	11,899	12,670
美元	2,080	1,498
人民幣	516,217	1,093,689
總計	530,196	1,107,857

(c) 應收賬款減值虧損

對應收賬款計提之減值準備計入減值虧損賬記錄；惟本集團認定該等應收賬款回收可能性較低，則直接沖減應收賬款之賬面價值。

本年減值虧損，包含個別認定及一般確認，變動情況如下：

	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	10,753	10,368
確認減值虧損	344	1,468
撥回減值虧損	(1,955)	(1,083)
於十二月三十一日	9,142	10,753

(d) 未減值之應收賬款及應收票據

逾期但未減值的應收款項為對有良好業務歷史記錄的客戶。鑒於以前良好的合作，該部分客戶信用未發生重大變化，預計應收款項完全可回收。管理層認定對該等應收款項不需要確認減值虧損。本集團未持有任何該等應收款項的抵押品。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行存款	2,056,017	3,329,537
作為擔保開具應付票據之受限銀行存款	21,741	44,619
	2,077,758	3,374,156

(b) 本集團現金及現金等價物之賬面值乃按下列貨幣列值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣	1,866,635	2,637,444
港幣	162,232	649,445
美元	48,891	87,267
	2,077,758	3,374,156

將人民幣兌換為外幣乃是根據中國外匯管理條例及外匯結匯、售匯及付匯管理規定。

(c) 本集團其中一家附屬公司的兩個銀行賬戶已押記予以擔保本集團獲授銀行信貸。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 現金及現金等價物(續)

(d) 稅前利潤調整至產自營運活動所得之現金：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前利潤		1,282,610	1,366,674
經調整：			
折舊及攤銷	8(c)	209,761	203,546
利息收入	7(a)	(39,204)	(42,566)
出售固定資產淨虧損／(收益)	8(c)	291	(76)
非上市權益投資之股息收入		—	(632)
融資成本	8(a)	254,777	222,935
應收賬款及其他應收款計提之減值準備		344	1,468
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回		(1,955)	(1,083)
商譽減值虧損		103,170	119,736
應佔聯營公司之收益		(480,926)	(188,307)
應佔一家合營企業之虧損		5,456	—
以權益結算股份支付的費用	28	—	684
營運資金變動：		1,334,324	1,682,379
存貨減少		2,831,284	1,071,506
應收賬款及其他應收款減少		593,465	154,752
預收賬款增加／(減少)		818,651	(115,021)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加		(66,507)	546,535
產自營運活動所得之現金		5,511,217	3,340,151

24. 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	5,382	4,820
應付第三方款項	627,992	1,018,533
	633,374	1,023,353
其他應付款：		
應付最終控股公司款項(附註34(b))	4	4
應付中間控股公司款項(附註34(b))	275,134	212,920
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註34(b))	35,139	27,169
應付聯營公司款項(附註34(b))	759,169	379,500
應付第三方款項	1,142,830	1,269,211
	2,845,650	2,912,157

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 應付賬款及其他應付款(續)

- (a) 本集團應付款項之貨幣及流動性風險載於合併財務報表附註31披露。

於報表期間結束時，應付賬款及其他應付款中之應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	633,374	1,023,353

- (b) 本集團貿易及其他應付賬款之賬面值乃按以下貨幣列值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
港幣	277,467	183,888
美元	13,302	26,565
人民幣	2,554,881	2,701,704
	2,845,650	2,912,157

- (c) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一六年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面值後餘額為人民幣167,818,000元(二零一五年：人民幣196,036,000元)。該餘額包含於其他應付款中。

25. 預收款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預售房款	1,418,278	603,473
其他	5,633	1,787
	1,423,911	605,260

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 貸款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債		
一年內到期的銀行及其他貸款	2,467,921	1,223,185
須於要求時償還之銀行貸款	91,742	89,954
關聯人士貸款(附註34(b))	1,212,000	1,373,752
	3,771,663	2,686,891
非流動負債		
銀行及其他貸款	1,716,975	2,817,516
關聯人士貸款(附註34(b))	3,380,348	5,283,346
	5,097,323	8,100,862

於十二月三十一日，貸款的償還期限如下：

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
一年以內或須於要求時償還	2,467,921	1,223,185
一年後但兩年內	669,384	2,141,960
兩年後但五年內	915,454	372,671
五年後	223,879	392,839
	1,808,717	2,907,470
	4,276,638	4,130,655

關聯人士貸款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年以內或須於要求時償還	1,212,000	1,373,752
一年後但兩年內	1,770,248	1,363,923
兩年後但五年內	1,610,100	3,919,423
	3,380,348	5,283,346
	4,592,348	6,657,098

以上的款項是根據借款合同的還款計劃日期編製並不理會須於要求時償還條款的影响。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 貸款(續)

本集團之貸款的賬面值以下列貨幣呈列：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣	4,072,700	6,700,680
港幣	4,158,496	2,970,563
美元	637,790	1,116,510
	8,868,986	10,787,753

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零一六年	二零一五年
銀行貸款	1個月 HIBOR*+0.55%至 4.75%	1個月 HIBOR*+1.90%至 6.64%
其他借款	6.38%	6.38%
關聯人士貸款	無至4.75%	無至5.25%

* 香港銀行同業拆息

關聯人士貸款以固定利率安排而使本集團承受公允值利率的風險。其他貸款以浮動利率安排，因而使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一六年十二月三十一日本集團銀行及其他貸款由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口，若干在存貨中分類為持作待售的已竣工物業抵押及本公司若干附屬及中間控股公司提供之擔保作抵押。除上述情況外，於二零一六年十二月三十一日本集團及本公司並無其他通過抵押或被擔保取得之銀行貸款。

本集團所有銀行信貸受與本集團若干合併資產負債比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已提取之信貸將須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於合併財務報表附註31(b)。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、惠州、上海、安徽、西安及成都相關政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之11%至22%(二零一五年：11%至22%)比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團向強積金計劃作出之供款按僱員薪金及工資之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元，而向強積金計劃供款後，供款即歸僱員所有。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金福利。

28. 以權益結算並以股份為基礎的交易

於二零一一年三月三日發行之購股權

本公司經營一購股權計劃(「該計劃」)，旨在向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。合資格參與者包括本集團之全職及兼職僱員、董事及顧問。本公司在二零一一年二月十五日實施該計劃，除非獲取消或修訂，否則將由該日起計十年內保持有效。

根據該計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相等於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月期間，根據該計劃授予各合資格參與者之購股權可予發行之最高股份數目以本公司任何時候已發行股份之1%為限。授出超過此限制之任何其他購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權須經獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士之任何購股權超逾本公司任何時候之已發行股份0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算之總值超過港幣5,000,000元(以授予日本公司之收市價計算)，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計二十八天內由承授人支付名義代價港幣1元後予以接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，並於特定歸屬期後開始，及不遲於購股權要約日期起計十年後完結。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28. 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

於二零一一年三月三日發行之購股權 (續)

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權要約日期之面值。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會投票之權利。

如果僱員不再為本集團的僱員，其購股權將被沒收。

於二零一一年三月三日，根據該計劃，2,700,000份及27,400,000份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人認購本公司面值港幣0.1元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權可於接納提呈授出之日期起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：

可行使購股權最高百分比 (包括早前已行使購股權百分比)	行使購股權有關百分比之期間
30%	於授出日期屆滿兩年後直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後直至授出日期後五年內期間之任何時間

二零一一年三月三日授出之購股權的行權價為港幣4.04元。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28. 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

於二零一一年三月三日發行之購股權(續)

購股權數量和加權平均行權價列示如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權平均行權 價格 港幣	購股權數量 '000	加權平均行權 價格 港幣	購股權數量 '000
期初發行在外之購股權	4.04	26,424	4.04	29,700
本年行使	-	-	4.04	(2,576)
本年失效	4.04	(26,424)	4.04	(700)
期末發行在外之購股權	-	-	4.04	26,424
期末可行使之購股權	-	-	4.04	26,424

就授予購股權所獲得服務的公允價值是參照所授予購股權的公允價值計算。所獲得服務的公允價值估計是以柏力克-舒爾斯購股權定價模式計量。

計算授予日公允價值之參數

在計算授予日即二零一一年三月三日之購股權支付計劃之公允價值時考慮了下列參數：

預計可行權日	二零一三年三月三日	二零一四年三月三日	二零一五年三月三日
於授予日公允價值	1.04	1.51	1.71
於授予日股價	4.04	4.04	4.04
行權價	4.04	4.04	4.04
預計波幅	46.76%	56.81%	55.71%
可行權期間	2年	3年	4年
預計股利	0.74%	0.74%	0.74%
無風險利率	0.69%	1.06%	1.51%

預計波幅為參考歷史平均股價變動性的估計值。預計股息基於管理層的最佳估計。無風險利率參考了香港外匯基金債券收益率。上述主觀參數的變化可能對公允價值的估計產生重大影響。無市場條件與該二零一一年三月三日之購股權相關。

於二零一一年三月三日授予之購股權相關費用在截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度分別確認為人民幣684,000元及人民幣零元。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項資產／(負債)

(a) 已確認之遞延稅項資產及(負債)

(i) 本年度合併利潤表確認的遞延稅項資產／(負債)組合及本年度變動如下：

	會計折舊		應計費用	未實現利潤	可抵扣虧損	未實現預售 物業利潤	附屬公司及 聯營公司		存貨 公允價值調整	總計
	減備抵折舊	撥備					未分配利潤	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
下列產生之遞延稅項：										
於二零一五年一月一日	1,518	5,392	46,409	39,280	6,000	23,448	(23,625)	(235,312)	(136,890)	
計入／(扣除)損益	715	198	64,209	346	(3,560)	(23,008)	-	23,989	62,889	
於二零一五年十二月三十一日	2,233	5,590	110,618	39,626	2,440	440	(23,625)	(211,323)	(74,001)	
下列產生之遞延稅項：										
於二零一六年一月一日	2,233	5,590	110,618	39,626	2,440	440	(23,625)	(211,323)	(74,001)	
(扣除)／計入損益	(182)	570	(31,765)	(15,215)	2,393	37,503	-	23,484	16,788	
於二零一六年十二月三十一日	2,051	6,160	78,853	24,411	4,833	37,943	(23,625)	(187,839)	(57,213)	

(ii) 調節至合併財務狀況表

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合併財務狀況表中確認的遞延所得稅資產	154,251	160,947
合併財務狀況表中確認的遞延所得稅負債	(211,464)	(234,948)
	(57,213)	(74,001)

(b) 未確認之遞延稅項資產

據合併財務報表附註4(z)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣8,246,000元(二零一五年：人民幣8,336,000元)。現行稅法下，剩餘稅項虧損不會過期。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息

(a) 本公司財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產		23	20
於附屬公司之投資		417,898	417,898
		<u>417,921</u>	<u>417,918</u>
流動資產			
其他應收款		7,715,447	6,136,638
現金及現金等價物		89,558	674,302
		<u>7,805,005</u>	<u>6,810,940</u>
流動負債			
其他應付款		416,231	311,911
銀行貸款		2,004,186	1,135,438
關聯人士貸款		612,000	773,752
		<u>3,032,417</u>	<u>2,221,101</u>
淨流動資產		<u>4,772,588</u>	<u>4,589,839</u>
總資產減流動負債		<u>5,190,509</u>	<u>5,007,757</u>
非流動負債			
銀行貸款		491,975	1,217,536
關聯人士貸款		2,114,648	1,288,723
		<u>2,606,623</u>	<u>2,506,259</u>
資產淨值		<u>2,583,886</u>	<u>2,501,498</u>
資本及儲備			
股本	30(d)	67,337	67,337
儲備	30(b)	2,516,549	2,434,161
權益總額		<u>2,583,886</u>	<u>2,501,498</u>

經董事會於二零一七年三月三十日核准及代表簽署：

姚軍
董事謝梅
董事

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(b) 權益變動部份

本集團合併權益各組成部份期初與期末結餘變動已在合併權益變動表中列示。本公司權益各組成部份期初與期末結餘變動如下：

	附註	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日		28,117	248,970	32,526	1,585,576	1,895,189
按購股權計劃發行之股份		8,767	-	(761)	-	8,006
以權益結算股份支付之交易	28	-	-	684	-	684
年度利潤		-	-	-	628,159	628,159
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	(97,877)	(97,877)
於二零一五年十二月三十一日		36,884	248,970	32,449	2,115,858	2,434,161
於二零一六年一月一日		36,884	248,970	32,449	2,115,858	2,434,161
年度利潤		-	-	-	175,935	175,935
批准及支付以前年度之股息	30(c)	-	-	-	(93,547)	(93,547)
於二零一六年十二月三十一日		36,884	248,970	32,449	2,198,246	2,516,549

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 年內應付本公司股東之股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
報告期間結束後擬宣派之末期股息每股普通股16.00港仙 (相當於每股普通股人民幣14.31分) (二零一五年：每股普通股14.00港仙 (相當於人民幣11.73分))	93,354	76,522
報告期間結束後擬宣派之末期股息每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣18.11分) (二零一五年：每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣16.97分))	17,386	16,291
	110,740	92,813

(ii) 年內已批准及已派付過去財務年度歸屬於本公司股東之應付股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內已批准及已派付上個財務年度之 末期股息每股普通股14.00港仙 (相當於每股普通股人民幣11.86分) (二零一五年：每股普通股16.00港仙 (相當於每股普通股人民幣12.65分))	77,348	82,510
年內已批准及已派付上個財務年度之 末期股息每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣16.87分) (二零一五年：每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣16.01分))	16,199	15,367
	93,547	97,877

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(d) 股本

法定及已發行股本

法定股本

	二零一六年			二零一五年		
	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	96,000	2,000,000	209,600	96,000	2,000,000	209,600

已發行股本

	二零一六年			二零一五年		
	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元之 普通股 股份數目 千股	股本 人民幣千元	每股面值 港幣0.1元之 可轉換優先股 股份數目 千股 (附註)	每股面值 港幣0.1元 之普通股 股份數目 千股	股本 人民幣千元
於一月一日	96,000	652,366	67,337	96,000	649,790	67,134
按購股權計劃發行之股份	-	-	-	-	2,576	203
於十二月三十一日	96,000	652,366	67,337	96,000	652,366	67,337

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(d) 股本(續)

法定及已發行股本(續)

附註：

每股面值港幣0.1元之可轉換優先股(「可換股」)是沒有投票權的股份，並不得攜帶除本公司之組織章程細則所載之任何權利或優惠。

根據可換股之條款，可換股不可贖回，各可換股持有人有權優先以港幣4.05元(即按每股可換股之最初發行價)息率5%計算股息(「優先股息」)，就收入而言與可換股享有同等地位之其他股份享有同等地位，但另外優先於不時已發行之本公司股本中任何其他類別股份(包括普通股)。董事會可絕對酌情選擇於任何既定年度不派付任何股息。倘本公司選擇於任何既定年度不派付任何股息，則並無派付之股息將予剔除而不會結轉。可換股並無賦予可轉換優先股股東任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股存續時期，根據一些轉換限制，可換股持有人可選擇於發行日期後任何時間以每股可換股之初始轉換價港幣4.05元將其所持有所有或部份可換股為新普通股。

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

(ii) 合併公積

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之附屬公司原收購所產生之餘下商譽而產生。

(iii) 資本公積

資本公積指：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按合併財務報表附註4(w)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途(續)

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算財務報表之海外業務時產生之所有外匯差額。儲備根據合併財務報表附註4(e)所載之會計政策處理。

(v) 一般儲備金

由保留溢利轉至一般儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償過往年度之虧損(如有)，及可轉為繳足股本，惟轉換後一般儲備金之餘額不得少於註冊資本之25%。

(vi) 企業發展基金

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

企業發展基金可用於附屬公司業務發展及營運資金用途。如獲批准，此基金亦可用於增加附屬公司之資本。除清盤外，此基金不可予以分派。向此基金作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 財務狀況表、資本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目的，在於保障本集團的持續經營能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品及服務定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，並為其他利益相關者提供利益。

本集團積極並定期檢討和管理資本結構，以在維持較高借款水平可能帶來的高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並應不同的經濟狀況調整資本結構。

按照行業慣常做法，本集團以經調整淨債務對資本比率監管其資本結構。為此，本集團把經調整淨債務界定為債務總額(包括帶息貸款和借款及應付賬款和其他應付款)加上未計擬派股息後再減去現金及現金等價物。經調整資本包括扣除未計擬派股息後的所有權益部份。

在二零一六年，本集團將持續二零一五年的策略將經調整淨債務對資本比率維持在行業平均水平。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

本集團外部資本要求如下：(i)本集團需要保持至少25%的公眾浮動股份以維持其可於聯交所持續掛牌；並且(ii)滿足有息借款所附之財務約定事項。

本集團從股份過戶登記處收到的報告顯示相當大的份額的利益為非公眾持股量，且表明了持續符合全年25%的限制。

違反財務契約的條款將允許銀行立即撥收借款。在二零一六年和二零一五年十二月三十一日已計息借款並沒有違反財務契約的條款。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 金融工具的風險分析及公允價值

本集團正常業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。該等風險透過下文所述之本集團財務管理政策及做法加以限制。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層實施信貸政策，持續監察該等信貸風險承擔。

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團不為物業買家提供任何償還責任擔保。就應收賬款及其他應收款而言，本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。評估主要集中在對客戶的歷史回款情況，如何時付款及目前應付款餘額，並考慮客戶所處經濟環境之特定情況。應收款項一般自出具賬單日起60 – 120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

本集團信用風險主要是受每個客戶自身特性的影響，而不是客戶所在的行業或國家。因此重大信用風險集中的情況主要源自本集團存在對個別客戶的重大應收款項。報告期末，本集團的最大客戶及前五大客戶的應收款分別佔本集團應收賬款和其他應收款總額的1%(二零一五年：1%)及1%(二零一五年：1%)。

其他有關本集團面對由應收賬款及其他應收款項產生的信貸風險之量化披露載於此合併財務報表附註22。

(b) 流動資金風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水平，則須取得本公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

本集團關於應收賬款和其他應收款、應付賬款和其他應付款、貸款流動風險的進一步量化分析載於附註22，24和26。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

關於基於銀行判斷可隨時要求償還的銀行貸款，附註26分別列示了根據合同約定還款計劃及在銀行立刻要求借款人無條件還款的現金流出情況。

本集團金融負債按約定還款日的到期分析如下：

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款	2,845,650	-	-	-
銀行及其他貸款	2,602,605	858,479	918,239	264,655
關聯人士貸款	1,359,312	1,875,255	1,647,132	-
於二零一五年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款	2,912,157	-	-	-
銀行及其他貸款	1,387,381	2,294,704	488,006	435,461
關聯人士貸款	1,639,127	1,582,480	4,111,821	-

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物及長期借款。本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率計息所致。

現金及現金等價物之實際年利率為1.20% (二零一五年：1.16%)。銀行貸款及關聯方借款之實際年利率為4.36% (二零一五年：5.30%)。本集團貸款之利率及還款期以及應付中間控股公司款項載於附註26及附註34中。

截至二零一六年十二月三十一日，在其他變量不變的情況下，假定利率增加／減少25個基點將會導致本集團稅後利潤及保留溢利減少／增加了人民幣11,681,000元(二零一五年：人民幣14,137,000元)。

上述敏感性分析中的稅後利潤(及保留溢利)的影響是假設在報告期末利率發生變動，按照新利率重新計量後的影響。對於報告期末持有的、使本集團面臨現金流量利率風險的浮動利率非衍生工具，上述敏感性分析中的稅後利潤(及保留溢利)影響是上述利率變動對按年度估算的利息費用或收入的影響。分析基於與二零一五年同樣的假設和方法。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(d) 貨幣風險

本集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位進行交易。產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。本集團的外幣風險的管理如下：

(i) 敏感性分析

於二零一六年十二月三十一日，如美元和港幣對人民幣貶值5%，會使利潤增加人民幣140,122,000元(二零一五年：人民幣66,027,000元)。該分析是建立在其他因素，特別是利率保持穩定的基礎上的。二零一五年的分析亦是在此基礎上做出。

於十二月三十一日，其他因素不變的情況下，美元和港幣對人民幣升值5%會有如上數字相同但方向相反的影響。

上述敏感性分析結果代表相應功能貨幣對本集團各實體以各自功能貨幣為基礎計量的稅後溢利及權益影響。

上述敏感性分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨外匯風險的金融工具，包含以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。上述分析不包括外幣報表折算差異。分析是基於二零一五年的同樣的假設和方法。

(e) 於二零一六年十二月三十一日之金融工具類別

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,588,289	4,473,750
可供出售金融資產	1,407,020	4,320
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	11,714,636	13,699,910

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(f) 公允值

除合併財務報表附註19所披露外，由於所有金融工具均屬短期性質或為按浮動利率的長期銀行貸款，故全部金融工具之賬面金額均與其於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公允值之金額相若。

32. 承擔

(a) 截至報表期末已訂約但尚未發生之資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業、廠房及設備	121,496	310,011
投資性房地產	-	1,280,364
存貨	1,231,807	1,232,235
	1,353,303	2,822,610

二零一六年和二零一五年年末的資本承擔主要為成都華僑城及上海華僑城開發項目的投資，及由西安華僑城置地收購商業物業的餘款。

(b) 租賃承擔

本集團作為租用人

於二零一六年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租約在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	10,481	8,431
一年後但五年內	16,134	8,141
五年後	741	741
	27,356	17,313

本集團以經營租約方式租用若干土地及物業。該等租賃為期一至二十六年，部分租約有權在重新議定所有條款下續租。該等租賃並不包含或然租金。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 承擔(續)

(b) 租賃承擔(續)

本集團作為出租人

本集團全部投資性房地產持有用作收租用途。全部持有物業簽訂租約期為1至3年。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港及西安的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	54,965	5,290
二至五年內	44,676	2,204
	99,641	7,494

33. 或有負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並沒有重大的或有負債(二零一五年：人民幣零元)。

34. 重大關聯人士交易

(a) 與中國其他國有企業的交易

本公司是一家國有企業，並在一個由中國政府透過其政府機關、代理、聯屬公司及其機構直接或間接控制的企業(「國有企業」)所支配的經濟體制內進行營運。

本集團與其他國有企業進行的若干商業活動包括但不限於下列各項：

- 購買服務；
- 公用設施供應；及
- 財務服務安排。

這些交易都是本集團日常業務過程中進行，執行以上交易時所遵照的條款和與其他非國有企業所訂立的交易條款相若。本集團已就其採購及銷售產品和服務制定了採購、定價策略和審批程序。這些採購、定價策略和審批程序並不受交易對方是否為國有企業所影響。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 重大關聯人士交易 (續)

(a) 與中國其他國有企業的交易 (續)

考慮了關聯人士的關係、本集團的定價策略、採購和審批程序對交易的潛在影響，以及要就瞭解關係對財務報表潛在影響所需的數據，董事們認為以下與其他國有企業的交易需作出披露：

(i) 與中國其他國有銀行進行的交易及結餘：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入	11,642	3,989
利息支出	71,796	40,003
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款	1,133,079	1,707,411
銀行貸款	2,682,395	1,822,096

(ii) 與中國其他國有企業進行的交易及結餘：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銷售產品	28,190	-
購買服務	296,565	173,825
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款及其他應收款	20,430	10,836
應付賬款及其他應付款	63,938	14,029

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與其他國有企業的大宗交易為發展綜合開發業務而購買之服務。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 重大關聯人士交易 (續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：

關聯人士名稱	與本集團關係
華僑城集團	最終控股公司
華僑城股份	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司(「康佳集團」)	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城創意文化酒店有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城哈克文化有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 重大關聯人士交易 (續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

經常性交易

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向其銷售貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	55,608	61,735
向其購買貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	10,284	243
支付利息費用及相關費用		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	264,233	420,485
向其收取租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	2,717	2,903
向其支付租金(包括管理費)：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	3,815	2,761
向其購買服務(包括遊樂設備及服務)：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	36,823	23,612
向其償還貸款：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	4,017,674	2,133,780

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 重大關聯人士交易 (續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

與關聯人士之結餘

應收／(應付)關聯人士款項如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註22)	(i)	29,366	20,548
應付其他同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註24)	(ii)	(5,382)	(4,820)
其他應收聯營公司款項(附註22)	(iii)	18,489	83,459
其他應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項(附註22)	(iv)	3,803	7,645
其他應付最終控股公司款項(附註24)	(iv)	(4)	(4)
其他應付聯營公司款項(附註24)	(iv)	(759,169)	(379,500)
其他應付直接控股公司及中間控股公司款項(附註24)	(iv)	(310,273)	(240,089)
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司借款(附註26)	(v)	(1,265,700)	(3,530,700)
應付中間控股公司借款(附註26)	(vi)	(3,326,648)	(3,126,398)

附註：

- (i) 應收賬款結餘為無抵押、免息及預期將於六個月內收回。有關金額為向關聯人士銷售紙箱及紙盒所產生。
- (ii) 應付賬款結餘為無抵押、免息，預期於三個月內償還。有關金額為向關聯人士採購原材料所產生。
- (iii) 其他應收聯營公司款項中人民幣33,500,000為無抵押，帶息，利率為5.775%及一年內償還而全數金額已於本財務年度還清。餘下款項為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。
- (iv) 最終控股公司、中間控股公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司之其他應收款及其他應付款及其他應付聯營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。聯營公司之其他應付款為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。
- (v) 應付其他同屬最終控股公司的附屬公司人民幣1,265,700,000元為帶息借款，利率分別為4.75%。
- (vi) 應付中間控股公司港幣600,000,000元、人民幣550,000,000元、美元17,140,000、港幣331,132,000元、港幣100,000,000元、港幣1,200,000,000元及人民幣600,000,000元為帶息借款，利率分別為2.80%、3.62%、2.50%、2.50%、2.10%、3.00%及4.75%及人民幣62,000,000元為無息借款。

合併財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 重大關聯人士交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬如下：

主要管理人員薪酬，包括於合併財務報表附註10披露支付予本公司董事之金額及於合併財務報表附註11披露支付予部份最高酬金人士之金額如下：

	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	12,126	10,734
離職後福利	775	726
授予購股權費用	-	10
	12,901	11,470

薪酬計入「員工成本」內(見合併財務報表附註8(b))。

(d) 離職後福利計劃供款

本集團為其僱員參與多項界定供款離職後福利計劃。該等計劃之其他詳情載於合併財務報表附註27。

35. 毋須調整之結算日後事項

- (i) 於結算日後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於合併財務報表附註30(c)。
- (ii) 於二零一六年十二月二十八日，華昌已申請投資於新華創新基金SPC(一間於開曼群島註冊成立的獲豁免獨立投資組合公司)之獨立投資組合就投資於一間於中國運營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的證券權益。據此，華昌以代價50,000,000美元，以每單位100美元的基金單位認購500,000單位。在二零一七年一月二十六日，本集團收到認購確認書，確認以代價50,000,000美元認購500,000單位。
- (iii) 於二零一七年三月六日，華昌與民生教育集團有限公司(「民生教育」)、花旗環球金融亞洲有限公司及麥格理資本股份有限公司訂立基石投資協議(「基石投資協議」)。據此，華昌同意以不超過約港幣509,725,257元之代價認購民生教育的332,000,000股股份。與此交易有關之公告已於二零一七年三月六日由本公司發出。於二零一七年三月二十一日，按基石投資協議，民生教育已確定分配民生教育的332,000,000股股份予華昌。
- (iv) 於二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其他多名合夥人訂立有限合夥協議(「合夥協議」)，成立上海利保華辰投資中心(有限合夥)(「上海利保華辰基金」)，用於文化創意產業之股權投資。按合夥協議，華友投資將投入人民幣3,000萬元並將擁有有限合夥的7.5%投入。與此交易有關之公告已於二零一七年三月十七日由本公司發出。

五年業績摘要

截至十二月三十一日止年度

合併損益表

	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	5,358,174	6,436,110	3,796,572	4,058,517	3,452,883
銷售成本	(3,712,045)	(4,414,956)	(2,550,308)	(2,578,885)	(2,267,153)
毛利	1,646,129	2,021,154	1,246,264	1,479,632	1,185,730
其他收入	44,033	46,717	55,687	20,374	14,314
其他淨收益／(虧損)	10,373	(9,669)	15,173	52,892	(7,067)
銷售費用	(285,833)	(284,517)	(221,459)	(206,477)	(224,926)
管理費用	(248,930)	(249,613)	(190,093)	(200,658)	(154,420)
其他經營開支	(103,855)	(122,770)	(46,958)	(8,731)	(12,627)
經營利潤	1,061,917	1,401,302	858,614	1,137,032	801,004
融資成本	(254,777)	(222,935)	(189,867)	(159,042)	(102,623)
應佔聯營公司之利潤／(虧損)	480,926	188,307	(13,217)	18,316	39,687
本集團應佔一家聯營公司可識別 資產及負債之公允價值超過 收購成本	-	-	-	5,822	-
應佔一家合營企業之虧損	(5,456)	-	-	-	-
出售一家附屬公司之收益	-	-	335,785	-	-
稅前利潤	1,282,610	1,366,674	991,315	1,002,128	738,068
所得稅開支	(665,952)	(704,731)	(457,737)	(445,731)	(347,611)
年度利潤	616,658	661,943	533,578	556,397	390,457
歸屬於：					
本公司股東	385,511	273,042	326,028	235,905	177,236
非控股股東	231,147	388,901	207,550	320,492	213,221
年度利潤	616,658	661,943	533,578	556,397	390,457
每股盈利(人民幣元)					
基本	0.57	0.40	0.49	0.41	0.35
攤薄	0.52	0.37	0.44	0.38	0.35

五年業績摘要

於十二月三十一日

合併財務狀況表

	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					
固定資產	4,221,933	2,640,860	2,675,230	2,703,171	2,654,320
無形資產	2,092	2,125	684	486	410
商譽	570	103,740	223,476	267,195	267,195
於聯營公司之投資	1,634,164	394,588	155,611	186,299	120,621
於一家合營企業之投資	19,544	–	–	–	–
其他金融資產	247,320	4,320	4,320	4,320	4,320
遞延稅項資產	154,251	160,947	122,047	114,579	97,290
其他長期按金	–	1,107,843	–	–	–
	6,279,874	4,414,423	3,181,368	3,276,050	3,144,156
流動資產					
存貨	10,490,803	13,183,088	13,699,310	14,565,322	14,198,204
應收賬款及其他應收款	530,196	1,107,857	1,213,414	1,549,176	1,270,214
其他金融資產	1,159,700	–	–	–	–
現金及現金等價物	2,077,758	3,374,156	3,763,918	1,711,357	1,525,861
	14,258,457	17,665,101	18,676,642	17,825,855	16,994,279
流動負債					
應付賬款及其他應付款	2,845,650	2,912,157	2,365,622	3,051,770	3,645,480
預收款	1,423,911	605,260	720,281	817,112	466,033
銀行及其他貸款	2,559,663	1,313,139	477,835	208,699	153,302
關聯人士貸款	1,212,000	1,373,752	1,301,393	671,000	3,325,590
即期稅項負債	421,618	766,481	644,725	778,130	317,637
	8,462,842	6,970,789	5,509,856	5,526,711	7,908,042
淨流動資產	5,795,615	10,694,312	13,166,786	12,299,144	9,086,237
總資產減流動負債	12,075,489	15,108,735	16,348,154	15,575,194	12,230,393
非流動負債					
銀行及其他貸款	1,716,975	2,817,516	3,044,400	952,481	964,972
關聯人士貸款	3,380,348	5,283,346	6,661,154	8,238,876	6,140,331
遞延稅項負債	211,464	234,948	258,937	273,542	295,016
	5,308,787	8,335,810	9,964,491	9,464,899	7,400,319
資產淨值	6,766,702	6,772,925	6,383,663	6,110,295	4,830,074
歸屬於本公司股東權益	3,026,948	3,035,855	2,998,057	2,743,518	1,749,567
非控股股東權益	3,739,754	3,737,070	3,385,606	3,366,777	3,080,507
權益總額	6,766,702	6,772,925	6,383,663	6,110,295	4,830,074