

LT Commercial Real Estate Limited  
勒泰商業地產有限公司

| 於香港註冊成立之有限公司 | 股份代號：112 |



2016 年年報



## 公司概覽

勒泰商業地產有限公司(股份代號:112)(「本公司」連同其附屬公司,統稱「本集團」或「勒泰」)於香港註冊成立而其已發行股份於香港聯交所上市,以及為中國及美國領先物業投資、管理及發展集團之一。本公司的控股股東為於二零零三年創立的中國勒泰集團,於將近十五年來創建獨特品牌及優質物業組合。本公司憑藉出類拔萃、妥善完備及合作無間建立品質。本集團主要於中國及美國投資、發展、擁有及管理混合用途項目約20,000,000平方呎,包括大型區域商場、豪華住宅單位、甲級辦公室樓面、國際優質酒店、服務式公寓、戲院、溜冰場、百貨公司、劇院、大型超市、娛樂綜合建築群及停車場。勒泰金融集團持有香港證券及期貨事務監察委員會頒發於金融服務分部進行受規管活動的第1、2、4及9類牌照。於勒泰,我們為社區、人民及生活締造空間!

# 目錄

2	公司資料
3	公司架構
6	投資及發展摘要
8	美國投資組合
9	中國投資組合
14	主席報告
20	管理層討論及分析
28	董事及高級管理層簡介
38	企業管治報告書
57	董事會報告書
68	獨立核數師報告
73	綜合損益及其他全面收益報表
74	綜合財務狀況報表
76	綜合股本權益變動表
77	綜合現金流量表
79	綜合財務報表附註
147	五年財務概要
148	投資物業及開發中待售物業

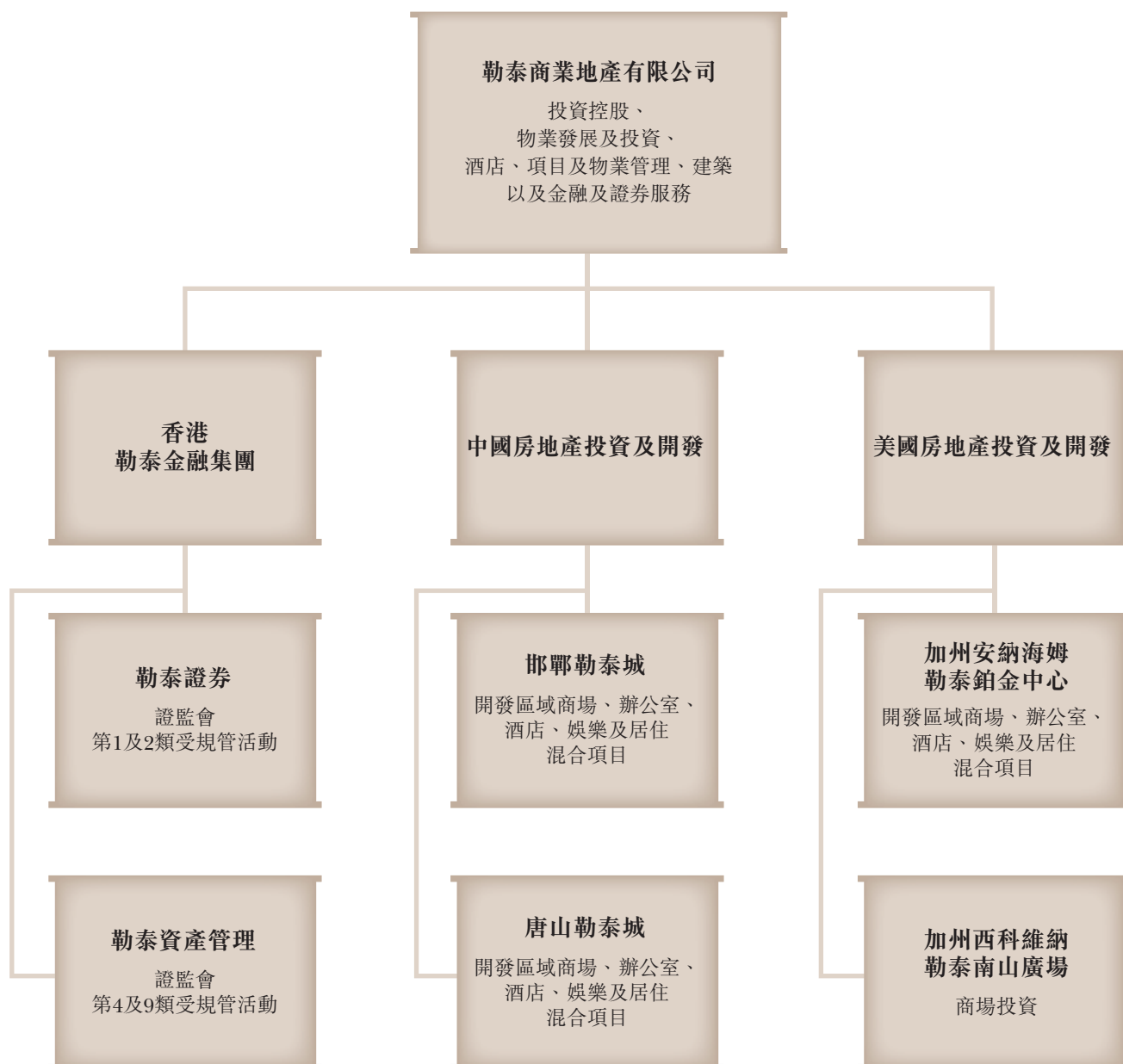
## 前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

# 公司資料

<b>董事</b>	<b>執行董事</b> 楊龍飛 (主席兼行政總裁) 楊少星  <b>非執行董事</b> 李君豪 戴輝 洪嘉禧  <b>獨立非執行董事</b> 范仁達 石蓓 盧偉雄	<b>核數師</b> 德勤•關黃陳方會計師行 香港 金鐘道88號 太古廣場一期35樓
<b>審核委員會</b>	盧偉雄 (主席) 范仁達 石蓓	<b>主要往來銀行</b> 中國工商銀行股份有限公司 東亞銀行(中國)有限公司 華美銀行 交通銀行股份有限公司 中國建設銀行股份有限公司
<b>薪酬委員會</b>	范仁達 (主席) 楊龍飛 石蓓	<b>註冊辦事處</b> 香港中環 皇后大道中99號 中環中心 51樓 5101-02及13室
<b>提名委員會</b>	范仁達 (主席) 楊龍飛 石蓓	<b>股份過戶登記處</b> 卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
<b>投資委員會</b>	李君豪 (主席) 楊龍飛 戴輝	<b>網址</b> <a href="http://www.lth.com.hk">http://www.lth.com.hk</a>
<b>公司秘書</b>	黃瑞洋	<b>股份代號</b> 112  <b>買賣單位</b> 2,000股  <b>投資者關係</b> 有關投資者關係之查詢， 請聯絡： 電話：(852) 2530 3313 傳真：(852) 3102 9203 電郵：info@lth.com.hk

## 勒泰商業地產有限公司集團架構圖



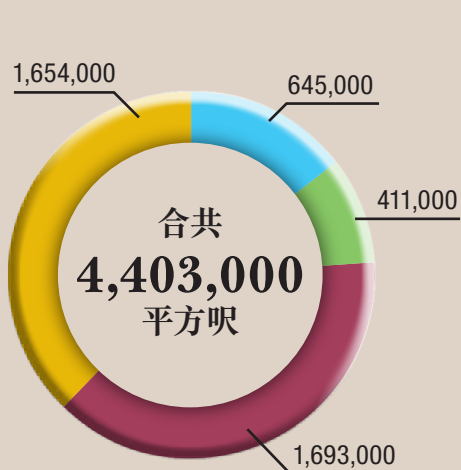
# 投資 及發展摘要



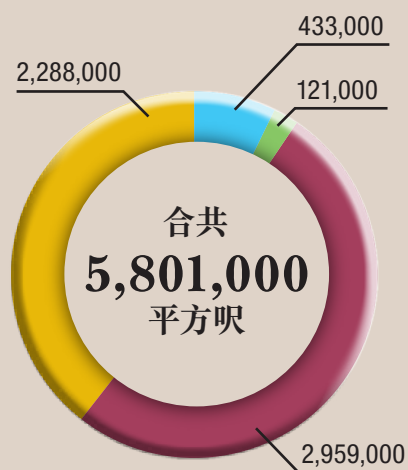
勒泰中心  
LERTHAI CENTER



# 投資及發展摘要



投資土地面積 (平方呎)



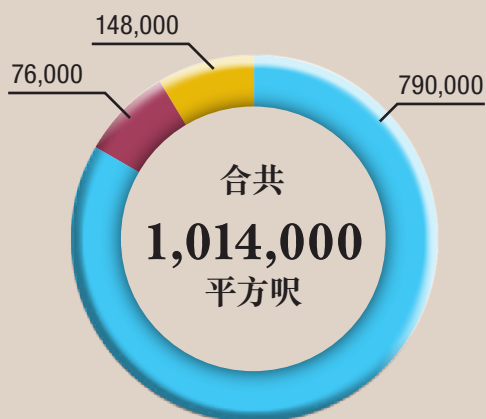
計劃零售空間 (平方呎)



計劃辦公室空間 (平方呎)



計劃酒店空間 (客房數目)

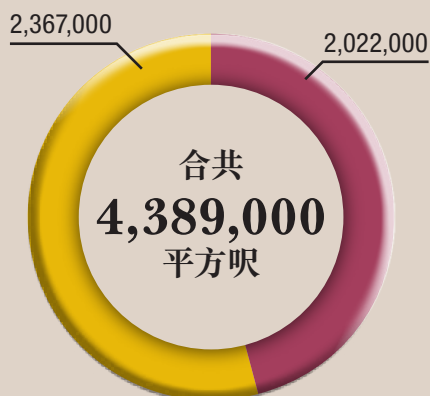


計劃公寓空間 (平方呎)

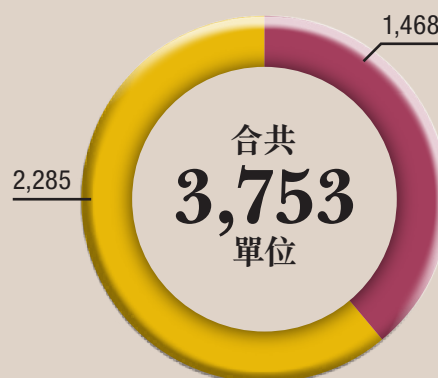


計劃泊車空間 (數目)

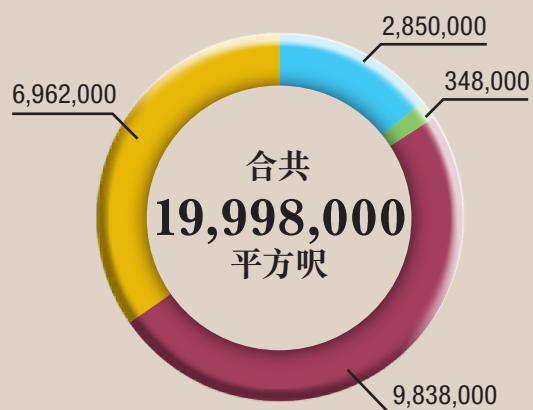




計劃住宅空間 (平方呎)



計劃住宅單位 (數目)



總計劃建築面積 (平方呎)



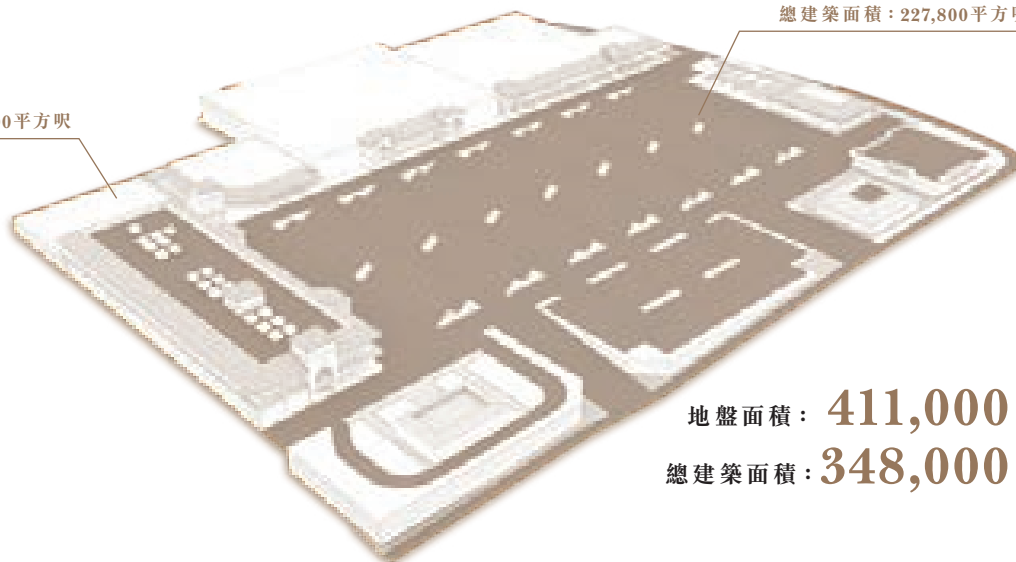
# 美國投資組合

## 勒泰南山廣場

美國西科維納(商場)

低層商業零售商場  
總建築面積：121,000平方呎

泊車空間：456個單位  
總建築面積：227,800平方呎



地盤面積：**411,000** 平方呎

總建築面積：**348,000** 平方呎

## 勒泰鉑金中心

美國加州安納海姆(混合用途綜合體)

31層豪華別墅及公寓式住宅大廈  
(150個單位)  
總建築面積：385,000平方呎

5層甲級科技辦公室  
總建築面積：77,000平方呎

溜冰場

戲院

滑浪設施

地區零售商場  
總建築面積：433,000平方呎

高層停車場大樓

11層200間客房的酒店大樓

25幢聯排別墅  
總建築面積：76,000平方呎

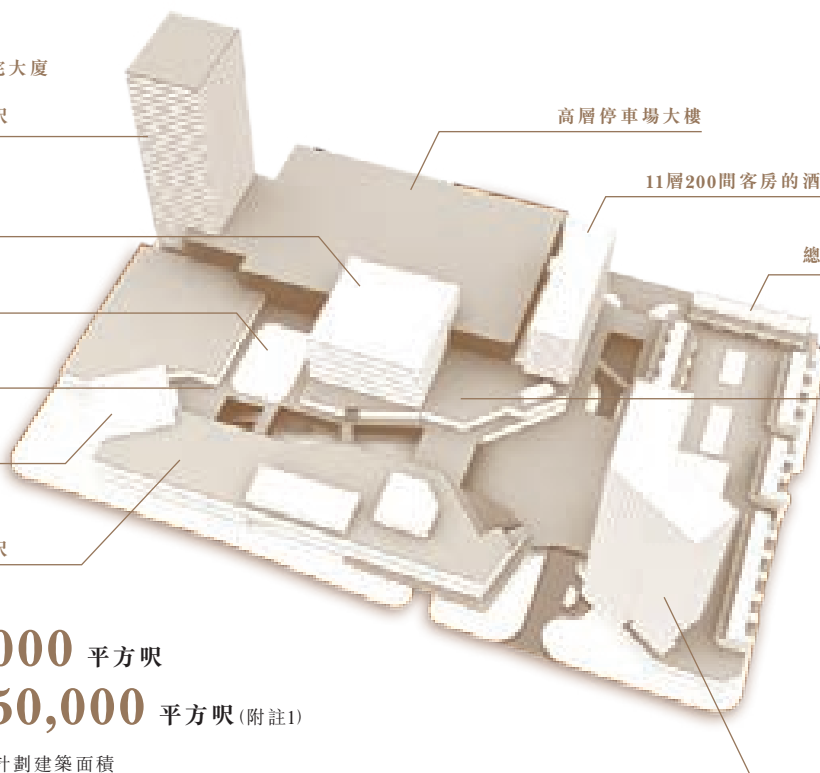
水療及健身會所

地盤面積：**645,000** 平方呎

總建築面積：**2,850,000** 平方呎(附註1)

附註1：美國個別項目的總計劃建築面積

26層豪華公寓式住宅大廈  
(233個單位)  
總建築面積：329,000平方呎



## 唐山勒泰城

(中國河北省唐山市混合用途發展綜合體)

地盤面積：**1,693,000** 平方呎

總建築面積：**9,838,000** 平方呎(附註2)

大型區域商場(A區及B區)  
總建築面積：2,374,000平方呎

18層甲級辦公室  
總建築面積：269,000平方呎

27層甲級辦公室  
總建築面積：339,000平方呎

18層276間客房的酒店及公寓  
總建築面積：287,000平方呎

商場(C區)(唐人街餐飲/  
娛樂綜合體巨型LED燈天幕區)  
總建築面積：992,000平方呎

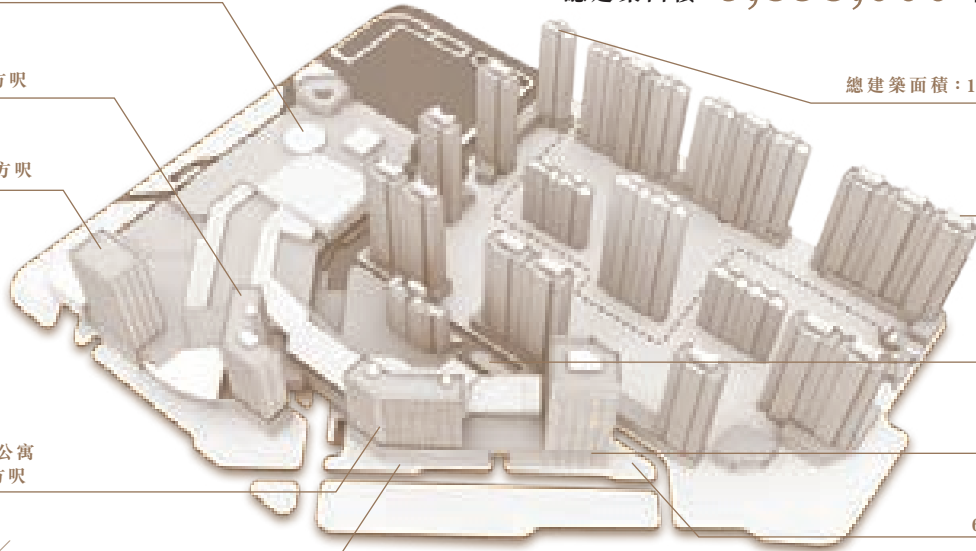
落成住宅區  
總建築面積：1,815,000平方呎

規劃中建築

泊車空間  
3,470個單位

24層辦公室  
總建築面積：  
370,000平方呎

總商業空間  
總建築面積：  
6,148,000平方呎



## 邯鄲勒泰城 — 串城街

(中國河北省邯鄲市混合用途發展綜合體)

5層高  
服務式公寓  
總建築面積：44,000平方呎

健身會所

24個單位四合院  
總建築面積：103,000平方呎

特色小吃酒吧街  
總建築面積：254,000平方呎

回民街

5層185間客房的溫泉假日酒店  
總建築面積：89,000平方呎

4層叢台(列隊平台)

串城街

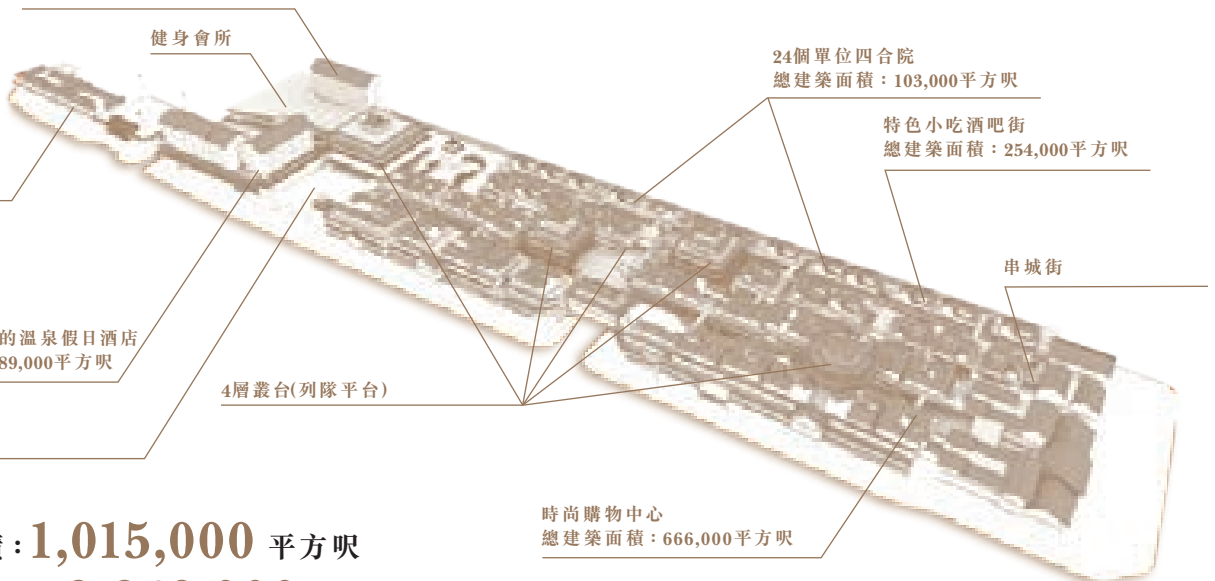
趙王城廣場

時尚購物中心  
總建築面積：666,000平方呎

地盤面積：**1,015,000** 平方呎

總建築面積：**3,349,000** 平方呎(附註3)

附註2及附註3：中國個別項目總計劃建築面積



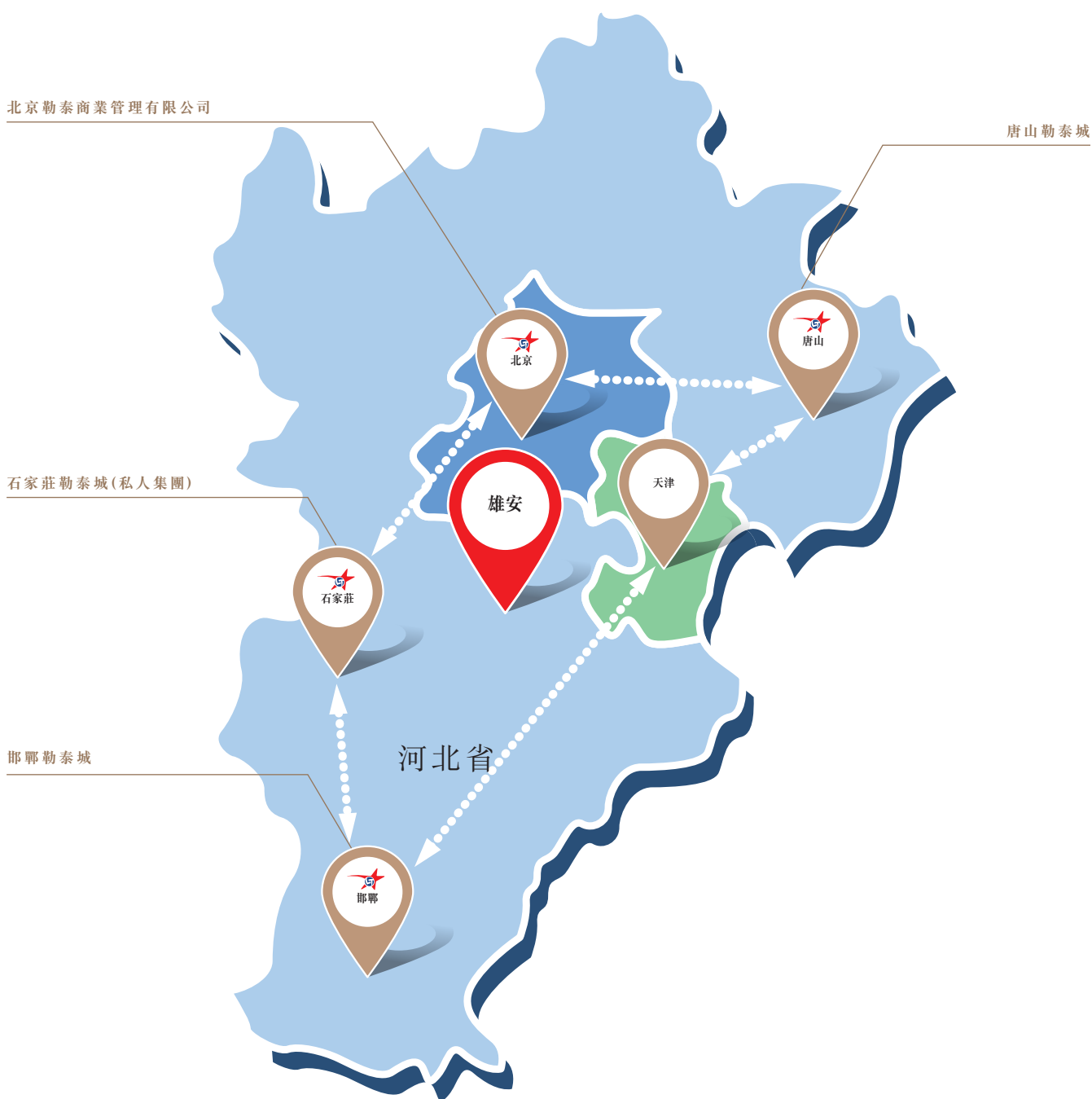


免責聲明：

本報告載有前瞻性陳述(包括陳述、數字、計劃、圖像及其他資料)，此乃基於勒泰商業地產有限公司董事會就彼等深知所作出的現有估計及假設。有關前瞻性陳述可能會存在風險及不明朗因素，其並無發生或發生可導致實際業績(包括勒泰商業地產有限公司的財務狀況及盈利能力)與有關前瞻性陳述表示或暗示的該等結果出現重大差異或更為負面。此亦應用於第三方研究衍生的前瞻性估計及預測。因此，本公司或其管理層概不保證本報告所載意見或預期發展實際出現的未來準確性。

# 河北「雄安新區」概念、京津冀一體化政策及 勒泰業務地理關聯

中共中央及國務院於二零一七年初宣佈，決定設立河北省雄安新區。提出設立雄安新區，優化京津冀城市整合發展及培育創新驅動發展新引擎。



附註：

◀.....▶ 意指聯接城市發展及潛在增長中城市節點。



美國加州安納海姆勒泰鉑金中心(二零二三年)



# 主席 報告



# 主席報告

## 致各股東

本人欣然代表董事會，就本集團業務提呈截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之報告。

## 回顧

二零一六年是充滿挑戰與機遇的一年，歐洲經濟因英國脫歐的落實而帶來不明朗因素，美利堅合眾國（「美國」）大選年過後經濟政策的轉變使宏觀經濟增加了波動性。與此同時，中國繼續為亞洲以致全球的經濟增長帶來動力，此乃由於二零一六年全年國內生產總值（「國內生產總值」）仍能維持於百分之六點七的增長幅度。

## 中國地產業務

二零一六年，中國住宅市場依然暢旺。本集團投資於中國的兩個大型混合用途商住項目進展良好。唐山勒泰城的住宅物業接近落成，並將於二零一七年第一季度相繼交付業主。而邯鄲市「勒泰家園」的住宅部份亦已於二零一六年獲批預售證。凡此種種，是對集團未來住宅銷售收入有著正面影響和貢獻。

**楊龍飛**

主席



隨著中國政府對京津冀一體化政策日漸成熟，交通建設除了北京至唐山的高鐵以外，二零一六年，北京至唐山城際鐵路亦已正式獲國家發改委批准興建，預計約四年後落成。

集團投資於唐山城西名為「勒泰城」的大型混合用途綜合體毗鄰為唐山高鐵項目規劃，總樓面建成面積達九百八十萬平方呎，包括住宅單位、區域購物商場、酒店、辦公室，巨型綜合建築群等。其中區域購物商場「勒泰中心」其總面積達三百七十萬平方呎。勒泰中心A區及B區的零售樓面已於二零一六年十二月二十三日揭幕啟用，市場反應良好。集團對唐山勒泰中心的未來前景充滿信心。

隨著中國「十三五規劃」，中國新型城鎮化規劃(二零一六年至二零二零年)的落實執行力擴張，本集團投資於北京以南方向的邯鄲市項目進展良好。該項目規劃的總建築面積約達六百九十萬平方呎，其中包括大型區域購物中心建築面積約達二百萬平方呎。邯鄲聞名中外，由秦始皇帝(公元前二五九年)出生於邯鄲，其後中國建成的北京長城，及一統中國，其歷史價值活靈活現。商業部分以現代手法復刻三千年邯鄲的悠久文化。商業部分有以中國三千年來從未改變命名的戰國七雄年代的「串城街」為核心掛帥，打造涵蓋旅遊、大商業設施、休閒購物、豪華酒店、四合院、全方位飲食娛樂運動場所的優越區域綜合體。邯鄲住宅大廈「勒泰家園」將提供住宅區總建築面積二百四十萬平方呎，共有二千二百八十五個住宅單位，住宅項目的預售許可證，已於二零一六年十一月取得，預期於二零一八年交付。

隨著京津冀一體化的經濟動力，邯鄲市高鐵與北京西高鐵緊密相連，雙向城市中心佈局清晰，加快經濟結合。本集團於二零一六年整合邯鄲項目權益並承擔邯鄲市城投房地產開發有限公司的百份百控股權，對項目日後營運，招商管理及收益會有莫大裨益。

邯鄲勒泰城項目大型區域商場將計劃於二零一七年第四季度正式開幕，現正處於積極優化商戶組合的選擇和安排及租務管理拓展階段，以優化入住率。

### 美國地產業務

二零一六年，美國經濟增長約百分之一點六，穩中向好。而美國加州於二零一五年經濟總量排名位處全球第六位。本集團投資於美國加州西科維納的南山廣場收益穩定。而本集團已投資靠近於美國加州迪士尼樂園的另一大型優質地塊，位於美國加州安納海姆。安納海姆是美國橘郡的第二大城市。該地塊佔地約六十四萬五千平方呎，已獲批准建設成一個區域性現代化的高尚住宅及多元化現代商業綜合體，落成後建築面積將達約二百八十萬平方呎，計劃包括三百八十三個豪華住宅單元、二十五間聯排別墅、二百間高級酒店客房，及總建築面積達四十三萬平方呎之現代區域購物及娛樂中心，七萬七千平方呎辦公樓面及約三千五百個停車位。整個項目預期約於二零二三年完成。

## 主席報告

本集團估計日後美國加州安納海姆勒泰鉑金中心落成後，可長期為本集團帶來穩定的經常性收益。

### 金融服務

本集團的金融公司取得香港證監會發出的受規管活動第1、2、4及9類牌照。

### 展望

本集團對中國及其他亞洲地區的長遠經濟發展充滿信心。而中國二零一七年國內生產總值目標的預測增長為百分之六點五，對中國房地產的健康發展有正面的影響。美國經濟逐漸復甦，並步入加息周期，亦對日後美國項目的發展有正面的影響。本集團的唐山勒泰中心及邯鄲勒泰城相繼於二零一六年及二零一七年開業後，為本集團帶來穩定的租金現金流量及收益，唐山及邯鄲項目的住宅部分於二零一七年及二零一八年相繼交付使用，亦將分別為本集團於二零一七年及二零一八年的收益帶來正面貢獻。

中共中央及國務院於日前宣佈，決定設立河北省雄安新區。該新區的規劃範圍包括河北省雄縣、容城、安新三個縣及周邊部分區域。有關設立雄安新區，對於集中疏解北京非首都功能，探索人口經濟密集地區優化開發新模式，調整優化京津冀城市布局和空間結構，培育創新驅動發展新引擎，有重大國家級規劃的現實意義。河北省委，省政府亦已決定，成立雄安新區工作委員會。

自二零一四年，本集團已積極在河北省發展大型區域性城市綜合體，當中包括商業及住宅房地產業務。截至目前，本集團在河北省投資兩個大型項目，其中包

括河北省唐山市勒泰城及河北省邯鄲市勒泰城。本集團相信設立河北雄安新區，對京津冀一體化擁有長遠而巨大的正面策略性意義，擴大河北省的多方面市場發展空間，加速河北省新型城市群建設，並長遠地發揮更大的企業經濟與社會效益。因此，雄安新區應有利於我們於河北省唐山市及邯鄲市的投資。

本人相信，本集團的業務將會不斷改善。本集團亦會努力地尋找土地儲備機會，為股東創造長遠的價值。

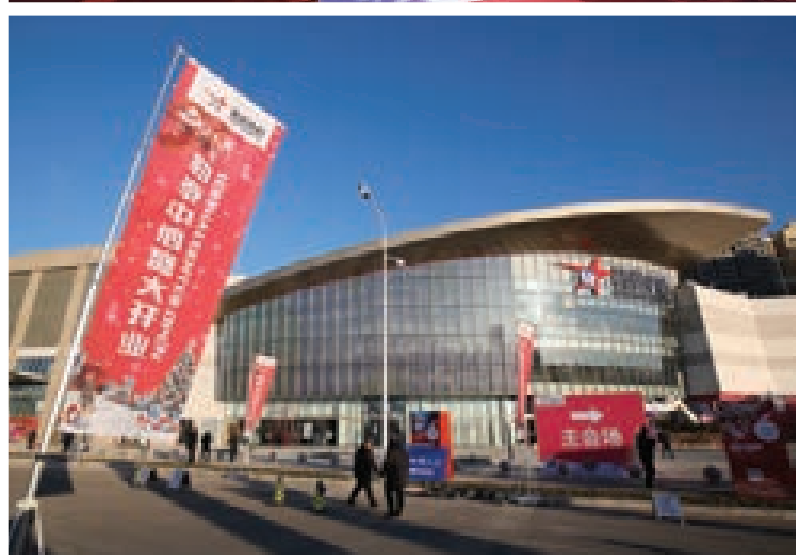
本人藉此機會對董事會成員、各管理層成員，以及全球員工在年內的貢獻，致以由衷的謝意！

主席

楊龍飛

香港，二零一七年三月三十日









# 管理層討論及分析



## 業務回顧

環球經濟依然處於復蘇的進程中。根據中國國家統計局，二零一六年中國國民生產總值增加6.7%。中國人民銀行延續寬鬆的貨幣政策，放寬貸款政策及降低存款準備金率。中國地產市場方面，地方政府鼓勵三、四線城市實施優惠政策去庫存。按中國國家統計局公佈的《2016年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一六年，全國商品房銷售面積約為15億7,300萬平方米，按年上漲22.5%，其中住宅銷售面積按年增長22.4%。美國房地產市場方面，二零一六年經濟增長1.6%，房地產住房價格依然強勁，相信有利本集團在美國投資的兩個項目。

## 物業投資和地產開發

### 唐山勒泰城

唐山勒泰城為開發規劃總綱下的綜合用途項目，包括購物中心、辦公室、酒店、住宅及零售物業，當中包括大型區域商場的A區及B區已於二零一六年十二月二十三日啟業。

商用部分而言，本集團的策略會保留部分商用範圍作為投資物業，以產生穩定及長遠的收入及現金流量。唐山勒泰城總計劃建築面積達980萬平方呎，區域商場佔約370萬平方呎。

本集團於二零一五年期間獲取住宅預售許可證，並開始進行預售活動。於二零一六年十二月三十一日，本集團已預售總建築面積為189萬6,197平方呎的物業，並收取按金總額11億1,320萬港元。按金於本集團綜合財務報表中記錄作「出售物業之已收取按金」。本集團預期將於二零一七年第一季度開始交付。

### 邯鄲

於二零一六年五月三日，本公司之間接全資附屬公司邯鄲勒泰房地產開發有限公司（「邯鄲勒泰房地產」）、邯鄲市城投房地產開發有限公司（「邯鄲市城投房地產」）與邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司（即合資公司）簽訂意向函，同意將邯鄲市城投房地產持有合資公司的50%股權轉讓予邯鄲勒泰房地產。邯鄲勒泰房地產、邯鄲市城投房地產、石家莊勒泰房地產開發有限公司

與合資公司簽訂貸款購買協議。據此，邯鄲市城投房地產終止參與管理及營運合資公司。股權轉讓協議亦已於二零一六年五月三日訂立。合資公司因而成為本集團全資附屬公司。於二零一六年十一月三十日，本集團於公司股東大會上正式批准及追認有關的股權轉讓。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月二十八日的通函。

### 邯鄲·勒泰家園

合資公司於二零一五年競購的一幅位於邯鄲的住宅地塊的土地使用權，其總地盤面積為64萬153平方呎，代價約為人民幣2億6,050萬元，並計劃將該地塊發展為高尚住宅項目「勒泰家園」。本集團計劃發展總建築面積約為360萬平方呎的土地。



## 管理層討論及分析

「勒泰家園」住宅項目已於二零一六年第四季度取得預售許可證，並於本年度開始預售。於二零一六年十二月三十一日，本集團已出售物業（即總建築面積為51萬6,532平方呎），並收回按金1億6,560萬港元。按金於本集團綜合財務報表中記錄作「出售物業之已收取按金」。本集團預期，項目整體將於二零一八年落成及交付使用。

### 串城街邯鄲勒泰城

於二零一五年及二零一六年，合資公司併購一幅位於中國河北省邯鄲市叢台區的地塊，總地盤面積為101萬4,592平方呎，代價約為人民幣8億4,830萬元。本集團計劃發展總建築面積約330萬平方呎的綜合體，其中290萬平方呎作商業及零售用途。項目預期於二零一七年第四季度局部落成及開始營運。

該邯鄲市現代化之區域性商業零售娛樂綜合體，以三千年前命名的串城街為重心大道，並建有另外兩條商業大道。邯鄲市是戰國時期秦始皇的出生地，蘊藏著古文化與現代生活之相互融合，作為復刻國內古代文化旅遊購物休閒娛樂之理想居停。

### 美國加州安納海姆勒泰鉑金中心

本集團於二零一四年以約2億2,000萬港元的代價，購入一幅位於美國加利福尼亞州安納海姆的商住地。該地塊面積約64.5萬平方呎。該地塊已於二零一六年第四季度，獲當地政府批准建成約280萬平方呎之區域商住綜合體。其中規劃包括約43.3萬平方呎的零售面積，約7萬7,000平方呎的寫字樓、酒店（約200間客房）、豪華

住宅兩幢包括383個住宅單位及25間聯排別墅，以及約3,500個停車場泊位。該項目預計於二零二零年部分竣工。

### 美國西科維納勒泰南山廣場

本集團於二零一四年成功收購位於美國加州西科維納的南山廣場，代價約1億6,000萬港元。該地塊面積約41.1萬平方呎。可出租商業地盤面積約為12.1萬平方呎。該物業包含五棟單層零售物業和一棟二層高之零售物業。本集團持有作為收租物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，勒泰南山廣場的出租率為82%，本年度全年租金收入為1千260萬港元。

### 證券投資及金融業務

於二零一六年，本公司的全資附屬公司勒泰證券（香港）有限公司，取得證券及期貨事務監察委員會授出根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第2類（期貨合約交易）受規管活動的牌照。於二零一六年七月，本集團已成功收購富國基金管理有限公司（期後更名為「勒泰資產管理有限公司」）。勒泰資產管理有限公司現時從事根據香港法例第571章證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動。

### 前景

二零一七年環球經濟仍存在很多不明朗因素，美國逐步加息、美元走強、失業率持續改善，以及環球的經濟預計將持續復甦等，相信房地產市場及旅遊業亦將繼續改善，日後為本集團在美國及中國的混合用途項目（包括住宅、酒店及商業零售物業）帶來正面的影響。



勒泰南山廣場除繼續為本集團產生穩定的現金流量及租金收入以外。唐山勒泰中心及邯鄲勒泰城的申城街於二零一七年的經常性租金收益可為本集團提供另一長遠穩定現金流量及收益。本集團將專注於發展現有項目，並繼續吸納合適土地以爭取兼併收購機會。

二零一七年，中國對房地產市場，從行業發展定位、貨幣信貸政策及去庫存等進行部署，鼓勵三、四線城市實施去庫存化政策。本集團預計，在中央及地方政府之政策指引下，成交價格仍可能維持在高水平。長期而言，中國推動新型城鎮化的發展，本集團對房地產市場的前景依然充滿信心。金融業務的發展方面，本集團會繼續策劃帶動業務良性發展。

### 財務回顧

回顧年內，本集團之收益乃來自投資物業(主要為勒泰南山廣場)的租金收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，租金收入約為1,260萬港元(二零一五年：1,260萬港元)。

本年度其他收入、收益及虧損的淨收益減少至430萬港元(二零一五年：4,630萬港元)，乃由指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值損失370萬港元(二零一五年：收益3,820萬港元)所產生。

除經營支出外，本集團錄得與授予僱員及一名董事購股權相關之以股份為基礎的付款6,920萬港元。該開支項目並不影響現金流量，惟已根據香港財務報告準則確認為開支。

本集團錄得投資物業公平值增加9,990萬港元(二零一五年：9,250萬港元)，主要由於本年度唐山勒泰城的資本增值所致。

銷售及推廣開支增加至4,710萬港元(二零一五年：2,590萬港元)，主要與推廣唐山勒泰城及邯鄲勒泰家園的預售活動有關。

行政開支增加至約1億4,610萬港元(二零一五年：1億2,820萬港元)，此乃由於本集團一直積極於中國及美國發展及物色物業開發及投資業務的商機。由於擴充業務活動，本集團於本年度產生較多的專業及法律費用。有關增加乃由於本公司收購邯鄲合資公司的法律及中介費用、美國加州安納海姆勒泰鉑金中心土地相關的專業費用以及發展唐山勒泰城相關的專業費用所致。

本年度確認為開支之財務費用為7,070萬港元(二零一五年：3,910萬港元)，主要由於本集團的借款增加。

二零一五年之已終止經營業務溢利乃由出售於定息票據的投資所產生。

由於上文簡介的多項因素，本年度本公司擁有人應佔年度虧損約為2億4,020萬港元(二零一五年：3,850萬港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物維持在約5,180萬港元(二零一五年：約7,200萬港元)之水平。於二零一六年十二月三十一日之流動比率為0.92倍(二零一五年：0.77倍)。

## 管理層討論及分析

本集團之資產負債比率為47.2% (二零一五年：49.2%)，乃按本集團計息借款總額為約33億8,870萬港元 (二零一五年：15億7,700萬港元) 與總資產約71億8,170萬港元 (二零一五年：32億840萬港元) 之比率計算。

### 現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理目標為確保本集團一直擁有充裕的現金可償還到期債務、履行其他付款責任及滿足正常業務發展的其他資金需求。

本集團之流動資金管理涉及定期現金流量預測，考慮流動資產水平及為滿足未來現金流量需求而須進行的新融資。

計及現有銀行及控股股東融資以及營運產生的經常性收入，本集團擁有足夠的財政資源可滿足日常運作以及日後擴展之資金需求。

### 外匯風險

於本年度，本集團之投資、資產及負債主要以港元 (「港元」)、人民幣 (「人民幣」) 及美元 (「美元」) 計值，故並無進行對沖。本集團在唐山勒泰城產生的收益將以人民幣計值，而本集團的可換股債券、優先票據及債券則以港元計值。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖風險。

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為49億9,290萬港元 (二零一五年：12億8,340萬港元) 的若干投資物業、開發中待售物業以及現金及存款已抵押

作為本集團的融資及其他借款約26億4,540萬港元 (二零一五年：9億7,910萬港元) 的擔保。

### 資本承擔及或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就相關房產證並未於二零一六年十二月三十一日獲頒發而須代表中國物業單位之買方向金融機構作出擔保所造成的或然負債約為5億7,430萬港元 (二零一五年：1億9,600萬港元) (而有關擔保將於頒發房產證時獲解除)。本集團之已抵押銀行存款所抵押之擔保約為1,730萬港元 (二零一五年：610萬港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約為32億2,430萬港元 (二零一五年：19億1,310萬港元)。

### 員工及薪酬政策

僱員薪酬與市場標準一致，並與業內薪酬水平相當。本集團根據個別僱員之表現而酌情派發年終花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、醫療保險及表現相關花紅。本集團已採納股份獎勵計劃及購股權計劃作為僱員長期獎勵的一部分。

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有250名僱員 (二零一五年：157名)。截至二零一六年十二月三十一日止年度之總員工成本為1億5,100萬港元 (二零一五年：8,250萬港元)，當中包括(i)董事薪酬1,540萬港元 (二零一五年：910萬港元) 及(ii)不包括董事酬金的員工成本1億3,560萬港元 (二零一五年：7,340萬港元)。合計相關增長主要由於年內授予僱員及一名董事購股權而產生6,920萬港元以股份為基礎的付款所致。

## 物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一六年十二月三十一日分別由獨立合資格專業估值師CCP Group, Inc.及戴德梁行進行重新估值。估值根據收入資本化法及剩餘法參考相關市場可得的可供比較市場資料而定。就發展中投資物業而言，估值亦已考慮為完成開發已支付及將支付的興建成本。

本集團投資物業於二零一六年十二月三十一日之估值為29億6,870萬港元(二零一五年：12億7,490萬港元)，而公平值增加9,990萬港元(二零一五年：9,250萬港元)已於本年度之綜合損益及其他全面收益表中確認。

## 報告期後事項

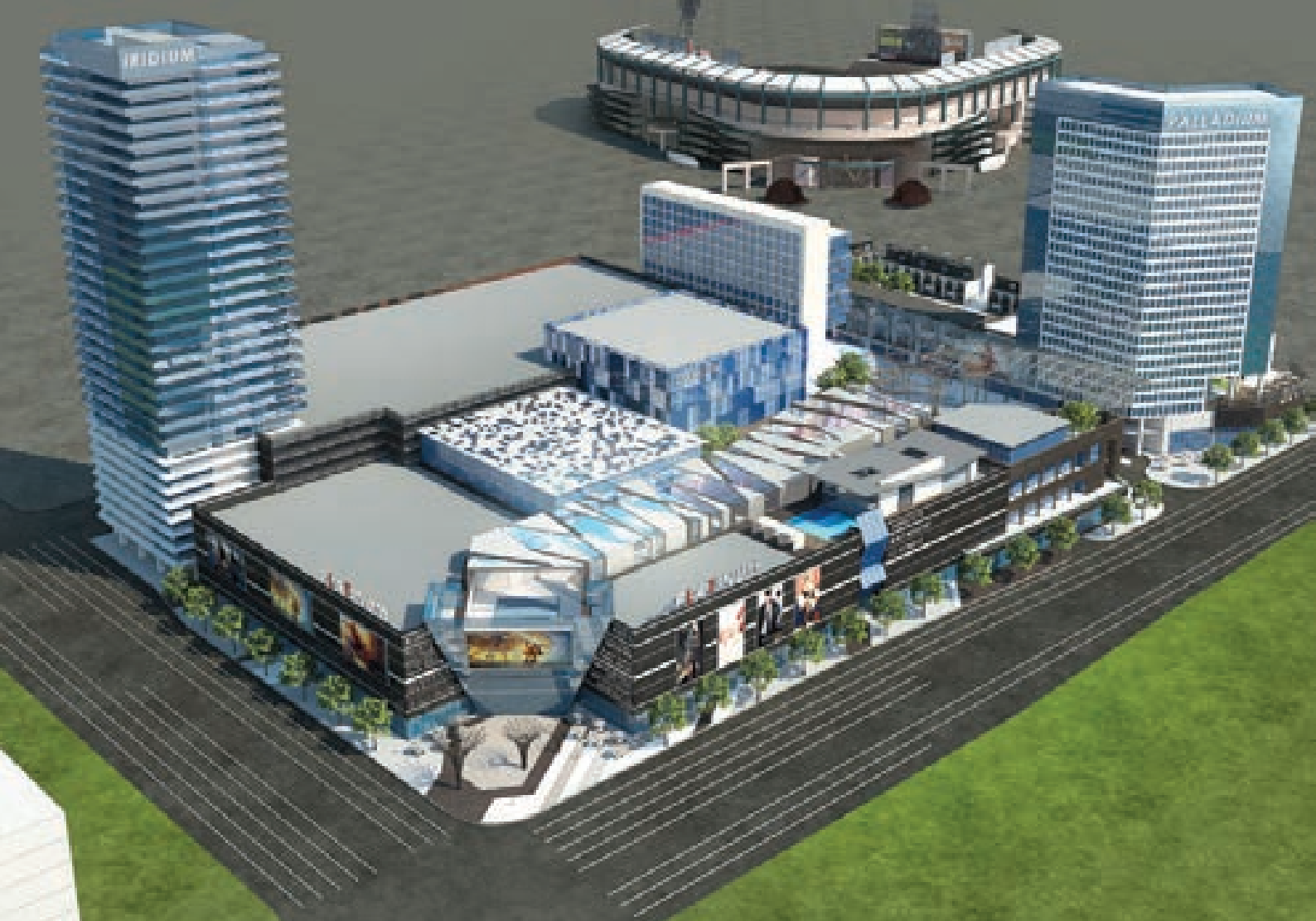
於二零一七年一月二十二日，本公司(以發行人身分)、Fantastic Stargaze Limited(「認購方」)與楊龍飛先生(以擔保人身分)(「擔保人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意發行，而認購方同意認購本金額為450,000,000港元的票據(「票據」)。擔保人同意以認購方為受益人作出認購協議所載的陳述、保證、承諾及彌償。

發行票據之所得款項淨額將用作向Success Victory Holdings Limited償還二零一四年一月十日發行之可換股債券現時尚未償還本金額。詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十二日的公告。









# 董事及高級管理層簡介

## 董事會



楊龍飛先生，執行董事

楊龍飛先生，51歲，現為本公司執行董事、主席、行政總裁、薪酬委員會及投資委員會成員。彼於二零一三年加入本集團。楊先生於一九九零年設立在河北省價值數十億的成功連鎖大型超市保龍倉，而其後於二零零零年初出售予法國上市公司家樂福。楊先生透過於中國及美國從事發展城鎮綜合體及大型混合用途發展繼續其零售事業。楊先生於二零零三年創立勒泰商業地產有限公司，負責土地收購、設計、投資，以及併購。彼負責本公司之公司策略、董事會職能，以及整體長遠發展。楊先生帶領石家莊勒泰中心及唐山遠洋城等具代表性項目發展及其他大規模發展。楊先生在商業零售及房地產業務方面擁有逾20年經驗。楊先生現為中國人民政治協商會議河北省第十一屆委員會委員，楊先生亦為本公司之若干附屬公司董事。楊先生為其中一名執行董事楊少星先生之父親。



楊少星先生，執行董事

楊少星先生，27歲，現為本公司執行董事兼LT Global Investment(本公司之美國附屬公司)行政總裁。彼於二零一三年加入本集團楊先生取得美國南加州大學之經濟學藝術學士學位，並積極參與物業開發行業。彼一直活躍於房地產市場(特別是美國市場)。彼為哈佛AMD計劃參與者。楊先生帶領團隊有關混合用途項目 — 於加州安納海姆的勒泰鉅金中心項目的設計、建築及營運規劃及管理收購、發展、融資及租賃位於美國加州南山廣場的零售資產。楊先生領導收購團隊、資產管理團隊以履行對位於美國的不同目標收購的物業盡職審查。彼為城市土地學會洛杉磯分會及國際購物中心協會之成員。彼擔任美國南加州中資企業協會董事會及安納海姆Boys and Girls Club。彼目前管理美國附屬公司旗下逾約401百萬港元之資產。現時，彼正精心策劃物色於美國、EMEA及全球新興市場的投資商機。楊先生幫忙本公司發展機會型物業基金及土地基金。楊少星先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁楊先生之兒子。



李君豪先生，非執行董事

李君豪先生，61歲，比利時官佐勳銜，現為本公司之非執行董事及投資委員會主席。彼於二零一三年加入本集團。李先生為東泰集團主席，自二零零零年起為香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)獨立非執行董事，為該公司稽核委員會副主席、常務委員會委員、諮詢小組提名委員會成員、現貨市場諮詢小組主席及紀律上訴委員會主席。彼於二零零九年三月獲委任為粵海置地控股有限公司(前稱金威啤酒集團有限公司)(股份代號：124)獨立非執行董事，為該公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。於二零一三年七月獲委任為恒泰證券有限公司主席及董事。李先生亦於二零一三年十一月獲委任為香港結算及交收系統上訴審裁處成員。

李先生於二零一六年七月一日獲香港特別行政區頒發銅紫荊星章勳銜(BBS)。彼於證券及期貨業擁有逾三十四年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗，曾於一九七八年至一九八一年任職永道會計師事務所(洛杉磯及波士頓)，於一九八一年至一九九零年在滙豐銀行集團(香港及溫哥華)工作。李先生擔任多項公職及社會服務。彼獲委任為香港中文大學校董，自二零一六年六月生效。於二零一三年一月，彼獲香港金融發展局委任為非官方委員。李先生為麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席和懲教署人員子女教育信託基金投資顧問委員會委員。於二零零七年至二零零八年間曾任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於二零零二年至二零零六年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，及於二零零三年至二零零九年為證券及期貨事務上訴審裁處委員。自一九九零年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員會委員及於二零零六年至二零零八年擔任主席，於二零零五年至二零零九年二月出任證券商協會有限公司之主席及自二零零九年二月起成為永遠名譽會長。李先生自二零一五年五月起為香港廣西政協委員聯誼總會會長。

李先生於美國南加州大學會計及國際財務學系以優異成績榮譽畢業及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。李先生為特許會計師(美國加州)及香港會計師公會的資深會員。

## 董事及高級管理層簡介



戴輝女士，非執行董事

戴輝女士，45歲，現為本公司之非執行董事。彼於二零一三年加入本集團。戴女士於二零零九年加入中國勒泰商業地產集團有限公司，現為中國勒泰商業地產控股有限公司之財務總監。於二零零九年十月前，戴女士曾於一九九六年至二零零九年間出任河北保龍倉商業連鎖經營有限公司之財務總監。戴女士於企業融資及會計管理方面擁有逾十四年經驗。戴女士於二零零七年取得香港公開大學之工商管理碩士學位，現於香港中文大學修讀行政人員工商管理碩士課程，戴女士亦為本公司之若干附屬公司董事。



洪嘉禧先生，非執行董事

洪嘉禧先生，61歲，現為本公司之非執行董事。彼於二零一七年加入本集團。洪先生於二零一六年六月卸任德勤中國主席職位。於任期內，彼代表德勤中國擔任德勤全球理事會及管治委員會成員。於效力德勤中國逾35年後於二零一六年六月卸任德勤中國主席職位，洪先生於二零一六年六月卸任德勤中國主席職位。於任期內，彼代表德勤中國於過往擔任德勤全球理事會及管治委員會成員。洪先生在成為主席之前曾於德勤擔任多個領導職位。他曾出任德勤深圳辦公室及廣州辦公室之審計團隊領導及辦公室主管合夥人。彼亦為中國管理團隊成員。其後，洪先生出任華南區審計主管合夥人兼華南區副主管合夥人。憑藉在首發上市、合併及戰略收購以及企業融資方面之資深專業經驗，彼於香港及中華人民共和國為跨國集團、公眾公司及企業提供諮詢建議。彼亦為聯交所主板及創業板上市領域之專家。彼憑藉其作為香港會計專材之豐厚經驗，獲中華人民共和國財政部委任為會計諮詢專家。

洪先生自二零零四年起擔任深圳註冊會計師協會榮譽會員，其後於二零零九年起擔任廣州註冊會計師協會顧問；於二零零六年至二零一二年期間，彼出任深圳市羅湖區政治協商委員會委員。洪先生為國美金融科技有限公司(前稱華銀控股有限公司)(股份代號：0628)及星美控股集團有限公司(股份代號：0198)之獨立非執行董事。該等公司的股份於聯交所上市。





范仁達先生，獨立非執行董事

范仁達先生，56歲，於二零一三年加入本集團，現為獨立非執行董事、本公司薪酬委員會及提名委員會主席及審核委員會成員。彼於美國取得工商管理碩士學位。彼現為東源資本有限公司之主席兼董事總經理。彼曾在多間國際財務機構擔任高級職位。范仁達先生現為統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)、利民實業有限公司(股份代號：229)、上海實業城市開發集團有限公司(股份代號：563)、國開國際投資有限公司(股份代號：1062)、中信資源控股有限公司(股份代號：1205)、同方泰德國際科技有限公司(股份代號：1206)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)、人和商業控股有限公司(股份代號：1387)、中國廣核新能源控股有限公司(前稱中國廣核美亞電力控股有限公司)(股份代號：1811)、同方友友控股有限公司(股份代號：1868)、香港資源控股有限公司(股份代號：2882)及天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)(全部均於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。



石蓓女士，獨立非執行董事

石蓓女士，40歲，二零一六年加入本集團，現為獨立非執行董事、本公司薪酬委員會、提名委員會、審核委員會成員。石女士畢業於香港城市大學，獲頒中國商業工商管理一級榮譽學士學位。彼獲得英國曼徹斯特都會大學的英國及香港法律(英國法律專業共同試)研究生文憑及香港城市大學的法學深造證書(PCLL)。石女士分別於二零零六年及二零零九年獲香港高等法院及英格蘭及威爾斯最高法院認許列入律師名冊。石女士擁有逾12年的法律專業經驗。

## 董事及高級管理層簡介



盧偉雄先生，獨立非執行董事

盧偉雄先生，57歲，二零一七年加入本集團，現為獨立非執行董事及本公司審核委員會。盧先生於一九八五年畢業於澳大利亞北昆士蘭詹姆士庫克大學 (James Cook University of North Queensland)，取得商學士學位。彼為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。盧先生為山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司 (股份代號：1066)、思城控股有限公司 (股份代號：1486) 及新天地產集團有限公司 (股份代號：760) 的獨立非執行董事，該等公司的股份均於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。彼自二零一一年起同時擔任招商局地產控股股份有限公司的獨立董事，該公司的股份於二零一五年十二月三十日停止在深圳證券交易所上市。

## 高級管理層



趙伯琛先生，董事總經理

趙伯琛先生，54歲，現為本集團董事總經理。趙先生於二零一六年加入本公司。趙先生負責監督及領導企業成長發展，其中包括收購土地、土地儲備、項目開發、企業融資、發展評估、併購、住宅和商業專案發展、物業基金、土地投資基金、管治及損益責任。彼現時亦監督勒泰金融集團從事香港證監會第1、2、4及9類牌照之受規管活動。趙先生於房地產、商業地產、商業投資物業，零售商場資產，酒店投資，資產管理和金融服務方面擁有逾25年經驗。趙先生的專業領域包括設計、建造、營運、管理、出租、租賃、銷售、融資和投資管理活動。彼累積逾25年從物業行業、消費品行業及酒店行業的經驗。彼曾任上市富豪產業信託 (「富豪產業信託」) (1881.hk) 管理人的執行董事及行政總裁，管理位於香港的商業投資物業資產市值逾270億港元。趙先生亦曾任為信和置業有限公司 (23.hk) 之財務總經理，以及上市物業發展商新世界發展 (17.hk) 的資產管理人富城集團的執行董事。趙先生亦曾於中國中信股份有限公司 (267.hk)、Diageo (DGE: London) 的哈根達斯 (大中華區)、嘉里建設 (683.hk) 的香格里拉 (亞洲) (69.hk) 等出任高級職務。彼曾任職國際豪華酒店品牌集團，其中包括索菲特及香格里拉。彼為萬盛集團、安佳思酒店地產集團，以及加能教育集團 (國際) 的非執行副主席。趙先生曾負責籌集資金約70億港元，包括股權、債務、貸款、銀團貸款、公司債券、雙邊貸款、可換股債券、混合債券及優先票據；及成功組成歐洲中期票據計劃10億美元。彼曾為富豪產業信託管理人於二零

二零零一年至二零一四年期間完成物業收購買賣，合共約40億港元。趙先生為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員（「RICS」）、英國特許商業物業測量師、英國特許設施管理測量師、註冊估值師、英國特許管理會計師公會（「CIMA」）資深會員、澳洲會計師公會資深會員、國際執業專業會計師公會會員、美國酒店業協會認可的專業酒店管理人，以及劍橋大學土地學會成員。趙先生為RICS亞洲區商用物業專業理事會成員（二零一二年至二零一五年）；皇家特許測量師學會香港估值及規劃與開發專業集團委員會成員（二零一一年至二零一四年）；英國特許管理會計師公會香港分會委員理事（二零一一年至二零一四年）；香港總商會房地產委員會成員（二零一一年至二零一五年）；香港美國商會房地產及基建委員會成員（二零一一年至二零一五年）。趙先生曾於北京、上海、南京、西安、杭州、廣州、佛山及深圳擁有豐富工作經驗。趙先生持有英國劍橋大學建築及工程部跨學科設計碩士學位、美國紐約康奈爾大學以及法國巴黎ESSEC商科學院國際酒店管理碩士學位（副修房地產及金融）；英國蘇格蘭赫瑞瓦特大學房地產開發及管理（產業測量）理學碩士學位、英國普茨茅斯大學商業及金融（榮譽）學士學位。彼為英國劍橋大學沃爾森學院終生成員。趙先生曾為香港證券及期貨事務監察委員會頒發第1、4及9牌照持牌人士。



黃瑞洋先生，財務總監及公司秘書

黃瑞洋先生，46歲，現為本集團財務總監及公司秘書。彼為香港會計師公會之執業及資深會員和香港證券及投資學會之會員，並持有香港浸會大學工商管理學士學位，主修會計。彼於會計、審計、公司融資、公司投資及發展，以及公司秘書實務方面擁有多年經驗。加入本集團前，黃先生自二零零一年至二零一六年曾任正恒國際控股有限公司（股份代號：185）之財務總監，其股份於聯交所主板上市。自二零零九年至二零一三年，黃先生亦曾為新海逸集團有限公司之財務總監（股份代號：5H0），其股份於新加坡證券交易所有限公司Catalist板上市。

## 董事及高級管理層簡介



傑弗遜先生，美國專案開發部門主管

傑弗遜先生，72歲，現為美國團隊專案開發部門主管執行董事。傑弗遜先生為勒泰全球團隊帶來超過35年的經驗，領導建築工程開發團隊在北美、歐洲、亞洲、中東和中美洲進行大型複雜項目的交付。通過完成包括高層商業辦公室、酒店、會議中心、企業辦公室、博物館、表演藝術、政府辦公室和法院在內的項目的建設和佔用，傑弗遜先生成功成為負責專案開發的負責人和合作夥伴。傑弗遜先生的經驗包括建築設計、建築系統設計和開發、專案和團隊管理、合同、運營管理和企業管理各方面。

傑弗遜先生的職業生涯是由他以精確的細節分析，概念化和執行非凡而複雜的架構的能力所界定。彼與許多當時最著名的建築師合作開發專案，這些專案不僅僅是因為他們的建築優點，而且是技術創新和3D技術的先進應用，作為將協調細節傳達給施工隊伍的方式。彼為是Gehry Partners (一九九二年至二零零四年)、Langdon Wilson Mumper Architects (一九八四年至一九九二年)和Arthur Erickson Architects (一九七二年至一九八四年)的合夥人，並兼任他們的執行合夥人。



黃惟女士，美國資產收購和資產管理部門主管

黃惟女士，37歲，現為美國團隊資產收購和資產管理主管。黃女士為我們的開發團隊提供廣泛的分析經驗。她的專業經驗包括城市填充、PUD、度假村、褐地重建、LEED發展和歷史保護、混合用途，以及住宅和商業專案等一系列項目類型。彼熟悉各種房地產投資工具和開發結構，包括夾層融資、房地產投資信託基金、差價合約、TIF、公私合營和其他複雜的合資結構，具有包括中國、歐洲及美國在內的國際房地產經驗。黃女士擁有哈佛大學房地產與城市發展碩士學位、南加州大學景觀設計碩士學位，以及上海同濟大學學士學位。



王廣策先生，副總裁，中國資產管理部主管

王廣策先生，44歲，現為本集團副總裁，中國資產管理部主管。王先生於二零一三年加入本公司，亦負責管理資產管理部門，包括租賃管理，商業管理及物業管理等。彼為勒泰集團推動發展聯盟副主席。王先生伴隨中國勒泰成長超過18年。王先生擁有香港公開大學工商管理碩士學位及中歐國際商學院EMBA學位。王先生是石家莊政治協商會議委員。王先生亦兼任河北商會副會長及石家莊總商會副會長。



張妍女士，副總裁，中國財務會計業務部主管

張妍女士，43歲，現為集團副總裁，中國財務會計業務部主管。張女士負責本集團的財務運作、融資、會計活動、稅務。彼在成本控制、稅務和業務運營方面擁有豐富的經驗。彼為促進發展聯盟的副主席。彼在中國勒泰工作15年以上。張女士持有中國人民大學法律學士學位及工商管理碩士學位。張女士是唐山市呂北區人大常委會委員。張女士亦是唐山清華大學校友會常任理事及河北婦女企業家協會會員。



郭妮婭女士，副總裁，中國地產部主管

郭妮婭女士，35歲，現為集團副總裁，地產部主管，負責物業、建築及工程管理及督導。郭女士負責土地、房地產、開發和工程事務。她為中國勒泰的各個集團的實體服務大約11年。她持有北京大學工商管理碩士學位。她是河北省第十一屆中國人民政治協商會議委員及北京大學專業會計碩士研究生導師。







# 企業管治報告書

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保本公司具有高透明度以及保障股東及本公司之整體利益。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則及企業管治報告（「企管守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規（因應不時之修訂）。

經檢討本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於本年度內應用企管守則內之原則並已遵守企管守則之守則條文。董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於本年度內並無遵守企管守則之守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。楊先生分別於二零一三年二月二十八日及二零一四年三月二十日獲委任為本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」），因此，本集團並無區分主席及行政總裁之角色。董事會認為，楊先生於物業投資及開發行業擁有豐富知識及經驗，乃管理本集團之最合適人選。因此，主席及行政總裁由楊先生一人兼任，有利於本集團的業務前景及管理。

根據上市規則第3.10(1)及第3.21條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而上市發行人的審核委員會至少要有三名成員。於劉裕豐先生於二零一六年六月二十九日辭任獨立非執行董事後及石蓓女士於二零一六年十一月十五日獲委任為獨立非執行董事前期間，董事會及本公司審核委員會僅有兩名獨立非執行董事。

除上述者外，據董事會深知，本公司於本年度已遵行企管守則的守則條文。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納載列於上市規則的附錄十中董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）。本公司在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於本年度內一直遵守標準守則載列之所需標準。



## 董事會

### 架構

於本年報日期，董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會之組成如下：

### 執行董事

楊龍飛先生(主席兼行政總裁)

楊少星先生

### 非執行董事

李君豪先生

戴輝女士(於二零一六年二月七日從執行董事調任為非執行董事)

洪嘉禧先生(委任於二零一七年二月二十四日，於二零一七年三月三日從獨立非執行董事調任為非執行董事)

### 獨立非執行董事

范仁達先生

石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)

盧偉雄先生(委任於二零一七年三月三日)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)之人數多於董事會成員總數之三分之一。全體董事之履歷載於本年報第28頁至第32頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間並無其他關係，包括金融、商業、家庭或其他重要／相關關係。獨立非執行董事為極富經驗之專業人士及商界人士，在會計、金融、法律及商業管理眾多領域具備豐富專業知識及經驗，其中一人更具備聯交所規定之合適專業會計資格。

董事會負責領導及監督本公司事務。各董事均以本公司之最佳利益為前提，以誠信態度履行職責。董事在管理、控制及經營本公司事務上，共同及個別向本公司負責。於本年度，彼等已付出足夠時間及專注力以處理本公司事務。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年最少輪席退任一次，且規定董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後不得超逾三次股東週年大會(以較長期間者為準)。因此，已根據組織章程細則規定各董事之任期。

## 企業管治報告書

### 在決策方面協助董事

本公司於董事在任期間，向彼等匯報有關本集團業務、經營所在地之競爭及規管環境，以及整體上影響本集團及其經營行業之其他變動的資料。彼等亦就委任為公司董事之法定及其他職能與職責獲提供意見，並於彼等成為董事後更新有關本集團之法定及監管規定之變動。

董事可不時視乎履行其職責所需而尋求本公司之公司秘書（「公司秘書」）或獨立專業人士之意見，費用概由本公司承擔。

### 會議之舉行

董事可獲諮詢及簡報會議議程內所載之事宜，並於每次定期董事會會議前獲發有關本集團營運及財務表現之相關資料及報告。定期董事會會議通知於開會前最少十四日送交全體董事，讓其有機會出席會議。就定期舉行的董事會會議而言，及在切實可行情況下就所有其他會議而言，議程及隨附的董事會文件於會議舉行前最少三日發給全體董事，以確保彼等具備足夠時間審閱該文件，並為會議作好充份準備。高級管理層成員獲邀與會，以解答董事會成員之提問。此舉令董事會在作出全面而知情之評估時，具有中肯之數據及認知，有助董事會作出決策。

主席已委派公司秘書負責在考慮其他董事建議載入議程的任何事項，編撰及批核每次董事會會議之議程。

董事會之議事程序一般由主席監察，以確保分配充裕時間作出討論及考慮議程內之各個項目。每位董事均獲平等機會表達意見及其關注事宜。

根據組織章程細則及公司條例（香港法例第622章），每位董事均須申報其權益，並就其本身或其任何聯繫人士擁有重大權益之任何董事會決議案放棄投票。

全體董事均有權全面尋求公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會程序、規則及規例。各董事會會議之會議記錄草稿及定稿將於舉行會議後的合理時間內，送交董事提供意見及記錄。董事會會議及董事會轄下委員會會議之記錄由本公司存置，並可於發出合理通知後供董事查閱。

於本年度，舉行七次董事會會議及二次股東大會。公司秘書及本公司高級管理層均已出席董事會會議，匯報企業管治、風險管理、法規遵守、會計、財務及業務相關之事宜。於本年度內，各董事於董事會會議及股東大會之個別出席率如下：

董事會會議	出席／舉行 董事會會議次數 (總出席率)	出席／舉行 股東大會會議次數 (總出席率)
本年度之董事		
<i>執行董事</i>		
楊龍飛先生(主席兼行政總裁)	7/7 (100%)	2/2 (100%)
陳廸生先生(副行政總裁)(於二零一六年六月二十九日卸任)	3/4 (75%)	1/1 (100%)
楊少星先生	7/7 (100%)	2/2 (100%)
<i>非執行董事</i>		
李君豪先生	7/7 (100%)	2/2 (100%)
戴輝女士(於二零一六年二月七日從執行董事調任為非執行董事)	7/7 (100%)	2/2 (100%)
林光蔚先生(於二零一六年二月七日辭任)	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>		
范仁達先生	6/7 (85.71%)	2/2 (100%)
范駿華先生(於二零一七年一月一日辭任)	6/7 (85.71%)	2/2 (100%)
劉裕豐先生(於二零一六年六月二十九日卸任)	2/4 (50%)	0/1 (0%)
石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)	不適用	1/1 (100%)

## 企業管治報告書

### 履行之工作

於本年度，除了出席董事會會議以考慮及決定企業管治、風險管理、法規遵守、會計、財務及業務事宜，董事亦對本公司之策略、表現及守則標準作出專業意見及判斷；在有潛在利益衝突時發揮領導作用；出任董事會轄下委員會委員；通過企業管治相關事宜及政策；確保董事會維持高水平之財務及其他強制申報準則；審閱董事會轄下委員會報告之事項；以及提供足夠審查及平衡以保障全體股東與本公司之整體利益。

於本年度，非執行董事及獨立非執行董事積極參與董事會會議，就會議事項作出獨立意見及判斷並對提呈於會議上之資料或報告發表意見。

除了出席董事會或委員會會議，為了能及時作出決定及有效實施本公司之政策及實務，董事會亦不時採納經全體董事簽署之書面決議案為公司事務作出決定。

作為持續監督本公司事務之程序之一部分，董事已由本公司審核委員會（「審核委員會」）代行審閱本公司會計員工的資源、資歷及經驗以及財務匯報職能是否足夠。

### 董事之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認其符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 主席及行政總裁

根據企管守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分而不應由同一人兼任。

楊先生獲委任為本公司的主席及行政總裁，因此，本集團並無區分主席及行政總裁之角色。董事會認為，楊先生於物業投資及開發行業擁有豐富知識及經驗，乃管理本集團之最合適人選。因此，主席及行政總裁由楊先生一人兼任，有利於本集團的業務前景及管理。

### 董事會轄下委員會

董事會已成立本公司之審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及投資委員會（「投資委員會」），並界定其角色及職權範圍。

## 審核委員會

### 架構

審核委員會於二零零零年十二月成立，其角色為協助董事會建立正式及具透明度之安排，讓董事會考慮如何應用財務匯報及內部監控原則，以及如何與本公司外部核數師（「獨立核數師」）維持恰當的關係。審核委員會具有顧問職能，並向董事會提供意見。

審核委員會全體成員具備多元化的行業經驗。審核委員會主席具備了上市規則規定之適當專業資格、會計或相關財務管理專業知識。

於本年報日期，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即：

盧偉雄先生(主席)(委任於二零一七年三月三日)

范仁達先生

石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)

### 職能

根據企管守則規定，審核委員會之最新職權範圍已於二零一五年十二月三十日採納。有關審核委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網頁。審核委員會之主要職責概述如下：

- i) 就委任、重新委任及罷免獨立核數師向董事會提供推薦意見、審核及監控彼等之獨立性及客觀性，以及審核程序之有效性；
- ii) 監察本集團中期及全年綜合財務報表、報告和賬目之真實性，以及審閱上述各項所載之任何重大財務報告之判斷；
- iii) 審核及確保本公司財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)，審核本公司的風險管理及內部監控系統；及
- iv) 發展及審閱本公司有關企業管治之政策及實務，向董事會作出推薦建議，並檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告中的披露情況。

### 會議之舉行

審核委員會每年須最少開會兩次。本公司編製及派發資料備忘錄，內容包括與會議有關之所有資料，於審核委員會開會前最少三日提交予審核委員會成員。於本年度內，審核委員會成員審慎地審閱資料備忘錄，並於會議上與本公司高級管理層討論。

## 企業管治報告書

於本年度內，審核委員會舉行共兩次會議，而本公司的高級管理層均有出席。公司秘書草擬的會議記錄已於每次會議後一段合理時間內交予審核委員會成員以便其提供意見。經簽署之會議記錄由本公司存置，而會議記錄副本亦已送交審核委員會成員以作記錄。

於本年度內，各審核委員會成員於該等會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 審核委員會 會議數目 (總出席率)
范駿華先生(主席)(於二零一七年一月一日辭任)	2/2 (100%)
范仁達先生	2/2 (100%)
劉裕豐先生(於二零一六年六月二十九日卸任)	0/1 (0%)
石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)	不適用

### 履行之工作

審核委員會成員於本年度所履行之工作概述如下：

- i) 審閱及省覽本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之賬目及綜合財務報表，以及二零一六年之中期賬目；
- ii) 與獨立核數師審閱、討論及同意本年度之核數費用；委聘書之條款；本年度核數之性質、範圍及申報責任；
- iii) 審核及評估本集團之財務匯報及監控、內部監控程序及風險管理系統是否足夠及有效；
- iv) 檢討企管守則及監控遵守企管守則之進度及其於企業管治報告中的披露情況；
- v) 審閱本集團物業之年度表現；
- vi) 審閱會計及財務匯報職能方面的員工資源、資歷及經驗與培訓課程及有關預算是否足夠；
- vii) 就有關本集團所採納的會計原則及慣例、上市規則的合規情況及其他財務匯報規定與獨立核數師討論；

整體而言，審核委員會滿意本公司之狀況，包括企業管治實務、內部監控制度以及會計及財務匯報職能方面的員工之資歷及經驗與培訓課程及預算。



審核委員會的其中一項特定工作為制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規。經審核委員會審閱並由董事會批准後，本公司的主要企業管治政策乃於符合本公司及股東整體利益的情況下將本公司本身發展為一間可持續發展及具競爭力的商業公司，並旨在透過成熟的企業管治原則、管理及常規，達致審慎及高利潤的發展以及長遠增長。作為一間香港上市公司，本公司須遵守上市規則附錄十四所載的原則、守則條文及建議最佳常規（如適用），此乃達致高水平企業管治準則的重大要求及本公司企業管治政策的基石。

### 薪酬委員會

#### 架構

薪酬委員會於二零零五年六月成立，其角色為協助董事會檢討及釐定董事及高級管理層之薪酬架構或具體政策，監督僱員福利架構之任何重大變動，以及考慮董事會釐定之其他事項。根據企管守則規定，薪酬委員會之最新職權範圍已於二零一四年五月二十三日採納。

於本年報日期，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即：

范仁達先生(主席)

石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)

楊龍飛先生(委任於二零一七年一月一日)

#### 職能

薪酬委員會之主要職責如下：

- i) 按照本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及結構，及就建立正規且具透明度之程序以制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- ii) 就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物受益、退休金權利、賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何賠償))向董事會提出建議；
- iii) 就執行及非執行董事之薪酬向董事會提出建議；及
- iv) 檢討及向董事會提出建議以批准所有董事之服務合約／協議。

有關薪酬委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網站。

薪酬委員會須在認為有需要時尋求有關個別董事及高級管理層內部及外界專業意見。

## 企業管治報告書

### 會議之舉行

於本年度內，薪酬委員會舉行共二次會議，以考慮及向董事會建議董事及高級管理層於本年度之年度酬金。

於本年度內，各委員會成員於會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 薪酬委員會 會議數目 (總出席率)
范仁達先生(主席)	2/2 (100%)
范駿華先生(於二零一七年一月一日辭任)	2/2 (100%)
劉裕豐先生(於二零一六年六月二十九日卸任)	1/2 (50%)
石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)	不適用

### 履行之工作

薪酬委員會成員於本年度內所履行之工作概述如下：

- i) 就本公司薪酬政策及本公司董事及高級管理層委聘函的主要條款及條件作出考慮並提出建議予董事會作批註，以符合企管守則；及
- ii) 評核執行董事的表現及考慮董事及高級管理層於本年度內的薪酬並向董事會提出建議。

有關董事本年度酬金之詳情載於本年報內財務報表附註13。

### 提名委員會

#### 架構

提名委員會於二零一二年成立，其角色為就委任程序作出領導及向董事會提出建議，(當不論作為新增委任或填補董事空缺發生時)，以應付本公司所面對的挑戰及機遇，以及本公司業務開發及要求。根據企管守則規定，提名委員會之最新職權範圍已於二零一四年五月二十三日採納。

於本年報日期，提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即：

范仁達先生(主席)

石蓓女士(委任於二零一六年十一月十五日)

楊龍飛先生(委任於二零一七年一月一日)

### 職能

提名委員會之主要職責如下：

- i) 至少每年檢討董事會的架構、規模及成員多元化(包括但不限性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- iii) 就董事之委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事會提出建議，並物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士。

提名委員會已就董事之提名採納「提名董事的政策、程序及過程及準則」，其中載有達致董事會成員多元化的方法。基本提名政策是為了持續檢討作為本公司核心部門的董事會領導層(不論是執行及非執行)的需要，而考慮到本公司現時及未來所面臨的挑戰及機遇，領導層認為確保本公司的穩定性及董事會的職能得以維持，方可帶領本公司的業務及發展，以及於業務行業中保持競爭力。提名委員會可評估董事會成員於技能、經驗及知識方面的平衡，並可尋求獨立專業意見或協助，包括委聘招聘代理或外聘研究顧問，或使用公開廣告或其他合適方式，以評估將成為本公司董事的各種潛在候選人。

為實施董事會成員多元化政策，已採納以下可計量目標：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少一名董事會成員須獲得會計或其他專業資格；
- (C) 若干董事會成員為中港兩地專業人才。

於本年度，董事會已實現董事會成員多元化政策中的可計量目標。

提名委員會監察本政策的執行，並在適當時候檢討本政策，以確保本政策行之有效。提名委員會將會討論任何或需作出的修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

提名委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網站。

## 企業管治報告書

### 會議之舉行

於本年度內，提名委員會舉行一次會議。

於本年度內，各委員會成員於會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 提名委員會 會議數目 (總出席率)
范仁達先生(主席)	1/1 (100%)
范駿華先生(於二零一七年一月一日辭任)	1/1 (100%)
劉裕豐先生(於二零一六年六月二十九日卸任)	0/1 (0%)
石蓓女士(於二零一六年十一月十五日獲委任)	不適用

### 履行之工作

提名委員會成員於本年度所履行之工作概述如下：

- i) 考慮及審閱提名董事的政策、程序及過程及準則，並向董事會提出建議，以供其批註；
- ii) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- iii) 於二零一五年股東週年大會上就董事卸任及膺選連任向董事會提出建議；
- iv) 就委任高級管理層、公司秘書及獨立非執行董事向董事會提出建議；及
- v) 就委任楊龍飛先生為薪酬委員會及提名委員會成員提出建議。

### 提名程序及過程

倘(i)執行董事或提名委員會因應本公司現時或未來業務發展及要求認為；或(ii)就董事會的繼任安排，需要委任新董事作為董事會新增成員或填補董事會的空缺，則提名委員會可按提名委員會所釐定的相關質素及準則以及按公司條例(香港法例第622章)、上市規則或香港其他適用法例及法規的規定提名任何人士為董事(不論執行或非執行)。

於提名過程中，提名委員會可評估董事會成員於技能、經驗、獨立性及知識方面的平衡，並須為董事會認為屬恰當的任何新委任或特定委任編製所需角色及能力的描述或工作詳情。提名委員會於適當情況下可尋求獨立專業意見或協助，包括委聘招聘代理或外聘研究顧問，或使用公開廣告或其他合適方式，以評估將成為董事的各種潛在候選人，而有關費用由本公司承擔。

## 投資委員會

### 架構

投資委員會於二零一三年十月三日成立。

截至本年報日期，投資委員會由以下董事組成，即：

李君豪先生(主席)

楊龍飛先生

戴輝女士

### 職能

投資委員會的主要職責為：

- i) 就本公司的投資向董事會提供市場專業知識及建議；
- ii) 就本公司的投資政策提供建議；及
- iii) 應董事會要求考慮該等與本公司的投資有關的其他項目及事宜。

於本年度，投資委員會並無舉行任何會議，此乃由於董事會認為，根據本公司投資政策及投資委員會過往的建議，無需投資委員會亦可有效管理本集團本年度之投資職務。

董事會及管理層具有不同的職責、問責性及貢獻，董事會負責決策而管理層則負責日常營運及行政工作。此外，董事會可能按需要將其他職能指派或授權予管理層，而有關授權一般反映於董事會會議記錄／決議案。董事會成員個別及共同地向本公司負責，而管理層則向本公司負責。

## 企業管治報告書

### 管理層職能

基本上，董事會及其委員會於本年度內負責以下事項：

- (i) 監察本公司的一般營運；
- (ii) 於公司秘書的協助下，確保董事會的決定及企業管治能有效實施；
- (iii) 確保業務具有短期及長期的持續性；
- (iv) 領導本公司管理層於達致協定方針及目標的表現以及監察表現的申報工作；
- (v) 為本公司提供一致的領導；
- (vi) 信納財務資料的真確性、財務監控及風險管理系統的可信性及可辯解性，並就此進行有關檢討；
- (vii) 詳細檢討本公司管理層於達致協定方針及目標的表現，並監管表現的申報；
- (viii) 就制定業務策略計劃書提供具建設性的建議及協助；
- (ix) 保持高標準的企業管治及合規工作；
- (x) 參與處理就本公司與董事、其聯繫人士或於本公司交易中擁有重大權益的主要股東之間的任何利益衝突的過程；
- (xi) 參與股東會議，藉此協助對彼等的問題及憂慮有均衡的了解；及
- (xii) 根據上市規則或任何適用法例及法規所規定就本公司業務事宜向股東提供獨立意見及建議。

於本年度內，管理層主要負責：

1. 本公司的日常投資、管理、營運及行政；
2. 遵守規例及法規(包括上市規則)以及實施董事會所釐定的企業管治政策；
3. 提請董事關注有關企業管治的新規定；
4. 組織董事會會議及各種會議供董事討論；
5. 編製各種報告供董事會審閱及決策；及
6. 為董事安排培訓。



本年度，管理層已根據企管守則之守則條文第C.1.2條向全體董事會成員提供每月更新資料。

## 董事之持續專業發展

### 持續專業發展

於本年度，全體董事已參與持續專業發展，透過合適培訓發展及更新彼等之知識及技能。該等培訓包括但不限於有關稅務、合規及全球經濟發展之網上匯報。該等培訓之參與乃確保彼等向董事會作出知情及恰當之貢獻。

## 核數師之薪酬

年內，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就提供審計及非審計服務的薪酬分析如下：

服務性質	金額 千港元
審計服務	1,300,000
非審計服務	374,000
	1,674,000

## 財務報告

本公司旨在對其財務狀況及前景作出清晰、平衡及可理解評估之呈報。財務業績以盡早發布為基礎，而中期報告及年報，連同其他股價敏感資料公布及財務披露則根據上市規則之規定而公布。

管理層向董事會提供解釋、資料及最新進度，讓董事會就財務及其他事項於提交董事會審批及考慮前，可作出知情評估。

於本年度內，董事已選取合適之會計政策並貫徹應用。董事確認彼等之責任為編製本集團之財務賬目，賬目須真實而公平，並根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。獨立核數師就彼等於本年度之報告責任所發出之聲明已載於本年報內。

## 企業管治報告書

### 內部監控

#### 工作範疇

董事會確認其責任為制訂、維持及檢討內部監控制度，使它能就財務及營運資料之可靠性及完整性、營運效率及效能、資產保障以及法例及法規遵守方面提供合理之確定。內部監控制度乃為管理(而非完全消除)失責風險而設，旨在為達至機構目標而提供合理(而非絕對)確定。審核委員會負責協助董事會對本集團內部監控制度進行效用之年度審閱。

於本年度內，本公司對本集團的內部監控系統進行檢討，當中包括評估監控環境、風險評估、監控活動、資料與溝通及監督活動、按業務周期評估內部監控系統以及按企管守則之規定評估公司秘書記錄、董事會常規及年報披露。有關報告提交予董事會，以協助董事會評估本集團的內部監控系統。

#### 審核委員會及董事會之審閱

審核委員會及董事會已審閱本公司本年度之財務監控、內部監控及風險管理系統。審核委員會認為內部監控系統屬有效及足以讓董事會監察本集團之整體財務狀況及可合理確定資產不會被未授權使用或虛報重大財務資料；交易乃根據管理層之授權簽立；及會計記錄能可靠地編製供業務內使用或作刊發之財務資料，並反映資產及負債之可表述性。在任何審核委員會成員、公司秘書或任何董事要求之情況下，可進行額外審閱。

### 公司秘書

林婉玲女士為公司秘書，於二零一六年五月十六日至二零一六年十二月十一日期間曾為公司秘書，彼乃由外聘服務供應商所委派。外聘服務供應商於本公司之主要聯絡人為執行董事楊先生。

黃瑞洋先生(「黃先生」)自二零一六年十二月十二日起獲委任為公司秘書。黃先生直接向行政總裁匯報，並就確保遵守董事會程序、適用法例、規例及法規以及董事會活動能高效率及有效地進行而向董事會負責。彼亦負責確保董事會已充分掌握有關本集團的企業管治發展及協助董事的履新及專業發展。

公司秘書於本年度內已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

本公司銳意保障股東及本公司之整體利益，並鼓勵股東出席本公司股東大會，以參與上市規則及公司條例要求股東批准之重要決策。鑑於股東大會為董事會與股東直接溝通之主要機會，故本公司視本公司股東大會為一項重要事項。董事(包括獨立非執行董事)均已出席於二零一六年六月二十九日及二零一六年十一月三十日分別舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會並回答提問。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會主席及獨立核數師亦已出席本公司股東大會並解答股東提問。

以下載列(a)股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序，(b)向董事會作出提問的程序及充足之聯絡資料讓該等查詢可妥善轉達；及(c)於股東大會上提呈建議之程序及充足之聯絡資料。

### (a) 股東召開股東特別大會之程序

1. 於遞交請求日期持有不少於二十分之一(5%)本公司已發行繳足股本且於本公司股東大會上有投票權的單一名稱登記股東，或共同或集體登記股東(名列於本公司股東名冊)可向本公司請求以召開本公司股東特別大會。
2. 有關請求必須註明股東特別大會的主題，且必須由請求人士簽署並送達本公司註冊辦事處，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心51樓5101-02及13室，且註明收件人為公司秘書。
3. 有關請求將由本公司股份過戶登記處核實。於接獲本公司股份過戶登記處確認有關要求乃妥善後，則公司秘書會將股東的要求提呈予董事會，以供載入股東特別大會通告及議程。
4. 於接獲有關請求後，董事須於遞交請求日期起二十一日內安排召開股東特別大會。股東特別大會須於發出召開會議通告日期起不多於二十八日內舉行。
5. 倘董事未能以上述方式應有關股東的請求召開股東特別大會，則請求人士或佔全體請求人士一半以上總投票權之任何請求人士可自行召開股東特別大會，惟按此召開之股東特別大會不得於遞交請求日期起計三個月屆滿後舉行。
6. 倘股東特別大會由請求人士舉行，則請求人士可就董事之違反行為所產生的任何合理支出向本公司索償。

## 企業管治報告書

(b) 向董事會作出提問的程序及充足之聯絡資料讓該等查詢可妥善轉達

1. 就股東可能向董事會作出的任何提問，除不時舉行的本公司股東大會外，有關股東應以函件形式將向董事會提問送達本公司註冊辦事處，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心51樓5101-02及13室，且註明收件人為公司秘書。
2. 公司秘書將收集及閱讀股東所發出的函件。
3. 向董事會的任何提問均應以函件形式作出，且註明提問人的地址、聯絡電話及簽署，其必須為登記股東且名列本公司股東名冊上。以電話、傳真或電郵等其他形式作出的提問均不會受理。
4. 任何提問應僅與任何已載於本公司在最近三年內刊發的公佈、通函、中期報告或年報的事實資料有關。
5. 在正常情況下，任何提問均會在二十一日內回覆。倘董事會認為股東的提問複雜，則回覆會於一個月內或董事認為合適的任何延長期間內作出。
6. 股東不得基於任何刊物、來源不明的謠傳或傳聞而作出有關本公司業務事宜的提問。倘董事會認為根據上市規則或其他適用法例及條例而言屬必要，董事會可能向公眾刊發公佈，以澄清報章可能報導或來自本公司可能知悉的任何來源的任何刊物、謠傳或傳聞。
7. 董事會對股東的提問回覆僅向有關股東作出，有關回覆一概不應在未經本公司同意下公開，本公司對任何違反保留法律權利追究。
8. 倘出現以下情況，董事會保留權利拒絕回應提問或給予任何解釋的要求：
  - a. 回應提問將致使披露任何本公司的機密資料或股價敏感資料；
  - b. 回應提問將導致披露任何董事會認為(i)根據本公司須遵守的現行法例及條例(包括本公司註冊成立地點或本公司主要業務的經營所在地或本公司證券上市地點的法例及條例)屬於違法的資料；或(ii)不披露有關資料符合本公司的利益；或(iii)披露有關資料並不合理；及
  - c. 提問本身含有任何構成誹謗或不承擔責任的蓄意陳述；或提問的性質不恰當或引起偏見或無理取鬧，或顯示濫用股東權利的任何因素。

9. 於不時舉行的本公司股東大會上，任何股東、其委任代表或企業代表可口頭於股東大會上向出席董事，就本公司股東大會通告及議程所載於股東大會上要處理的事項作出任何提問。倘出席董事認為適當，則可口頭回答股東於本公司股東大會上作出的提問。董事可基於上文第8項所述因素，或因提問與本公司股東大會的主要目的並不相關，而拒絕回答任何提問，致使本公司股東大會可在不受不當延誤的情況下有秩序及合法地順利進行。
10. 董事會或其任何成員(不論共同或個別地作出且在任何形式或情況下)向有關股東作出的任何回覆，不應被視作對本公司證券的任何投資意見，或作為任何其他目的，而董事會及其任何成員及本公司概不就有關股東或任何第三方因董事會或其任何成員代表本公司就有關股東的提問所作出的任何回覆或依賴該等回覆而引致的損失承擔任何責任。

(c) 於股東大會上提呈建議之程序及充足之聯絡資料

1. 持有全體股東總投票權不少於四十分之一(2.5%)且於遞交請求當日於有關請求所涉大會上擁有投票權的任何數目登記股東(名列於股東名冊)或不少於五十名持有本公司股份而已繳足金額的平均數不少於2,000港元(換言之，該等股東所持的本公司股份須為已繳足最少100,000港元)，則可要求本公司向本公司股東發出彼等擬於本公司股東週年大會上動議之任何決議案的通告；及／或有權接收任何本公司股東大會通告之股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知該本公司股東大會上任何提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。
2. 由請求人士簽署的請求書須於不少於會議前六個星期(倘有關請求乃要求決議案通告)及不少於會議前一個星期(倘有任何其他請求)遞交至本公司註冊辦事處，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心51樓5101-02及13室，並註明收件人為公司秘書，而遞交或呈交的請求書須連同一筆足夠本公司舉行有關會議所需合理費用的款項。
3. 有關要求將會由本公司股份登記處核實。於接獲本公司股份登記處確認有關要求乃妥善後，而倘有關股東已存入一筆足夠本公司發出決議案通告及傳閱陳述書的合理款項，則公司秘書會將股東的要求提呈予董事會，以將決議案載入本公司股東週年大會通告及議程。

## 企業管治報告書

- 倘經本公司股份登記處核實後發現要求有所不妥，或本公司發現有關款項不足以支付本公司之合理支出，則本公司並無責任就任何該等決議案發出通告或傳閱陳述書。股東會因而接獲通知，而建議決議案不會載入本公司股東週年大會議程。

有關「股東提名董事人選的程序」的詳情，請瀏覽本公司網站。

## 投資者關係

問責制及透明度乃確保良好企業管治之不二法門。就此，與股東(包括機構投資者)定時溝通更屬不可或缺之部份。本公司認為良好投資者關係乃其運作之主要部份，並持續推廣投資者關係及加強與投資者之溝通。

本公司設有公司網頁(<http://www.lth.com.hk>)，使股東可透過互聯網取得公司資料，加強與股東之溝通，並提供重要資料予公眾投資，包括企業管治架構以及董事會轄下委員會之職權範圍。

本公司歡迎投資者及股東提出意見，並誠邀彼等分享意見及建議，電郵地址為：[info@lth.com.hk](mailto:info@lth.com.hk)。



# 董事會報告書

董事謹向股東成員提呈董事會報告書連同本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，而其附屬公司於本年度之主要業務為物業開發及投資、投資控股、證券投資及金融業務。

本集團來自按業務及地理分部劃分之營運的收益及貢獻之分析載於綜合財務報表附註7。

## 業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第14至25頁主席報告和管理層討論及分析。本集團可能面對的風險及不明朗因素載於第20至25頁管理層討論及分析及第38至56頁企業管治報告書。

自截至二零一六年止財政年度後發生之影響本集團之重要事件詳情載於第25頁管理層討論及分析。本集團於本年度的業績分析載於本年報第147頁五年財務概要。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境事宜及減低業務營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及業績與本集團與利益相關者的主要關係說明將載於二零一七年五月底本公司網站刊載的環境、社會及管治報告。

## 遵守相關法律及法規

本集團明白遵守監管規定的重要性及違規的風險。本集團一直分配系統及人力資源確保持續遵守規則及法規以及透過有效溝通維持與監管機構的穩固工作關係。

## 業績及分配

本集團之本年度業績載於第73頁之綜合損益及其他全面收益報表。

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零一五年：無)。本年度概無宣派中期股息(二零一五年：無)。

## 董事會報告書

### 分類資料

本集團按主要業務劃分之本年度收入及損益貢獻分析載於綜合財務報表附註7。

### 財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產與負債概要載於第147頁內。

### 固定資產

投資物業、物業、廠房及設備變動的詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

### 股本

本公司之股本於本年度內之詳情載於綜合財務報表附註28。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動分別載於綜合財務報表附註42及第76頁綜合股本權益變動表。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款約81,000港元(二零一五年：零港元)。

### 主要供應商及客戶

於本年度，本集團從事物業開發及投資以及證券投資及金融業務。於本年度，本集團的收益指來自投資物業的租金收入，而本集團五大客戶的收益總額應佔本集團收益總額的66%。

於本年度，本集團五大供應商佔總採購約55%。此外，本集團最大供應商佔本年度總採購約26%。

本年度任何時間內，概無當時及現任本公司董事、彼等的聯繫人士或任何股東(據董事所知持有本公司股本超過5%)於該等主要客戶及供應商持有任何權益。

## 董事

於本年度內及直至本董事會報告書日期止，董事為：

### 執行董事

楊龍飛先生(主席及行政總裁)

陳廸生先生(副行政總裁)(於二零一六年六月二十九日卸任)

楊少星先生

### 非執行董事

李君豪先生

林光蔚先生(於二零一六年二月七日辭任)

戴輝女士(於二零一六年二月七日從執行董事調任為非執行董事)

洪嘉禧先生(於二零一七年二月二十四日獲委任，於二零一七年三月三日從獨立非執行董事調任為非執行董事)

### 獨立非執行董事

范仁達先生

范駿華先生(於二零一七年一月一日辭任)

劉裕豐先生(於二零一六年六月二十九日卸任)

石蓓女士(於二零一六年十一月十五日獲委任)

盧偉雄先生(於二零一七年三月三日獲委任)

根據組織章程細則第101條，非執行董事戴輝女士及獨立非執行董事范仁達先生(「范先生」)將於本公司股東週年大會上輪席退任董事職務，並合資格重選連任。

根據組織章程細則第92條，獨立非執行董事石蓓女士及盧偉雄先生，以及非執行董事洪嘉禧先生將於本公司股東週年大會上輪席退任董事職務，並合資格重選連任。

范先生已告知董事會，由於其他事務，彼將不會於股東週年大會上重選連任且於股東週年大會結束時將根據章程細則第101條的規定退任獨立非執行董事。

李君豪先生(「李先生」)已告知董事會，彼將於股東週年大會上退任。一項普通決議案將於股東週年大會上提出，以便於范先生及李先生根據章程細則第103條的規定分別退任獨立非執行董事及非執行董事後不填補其職位的空缺。

## 董事會報告書

### 董事之服務合約

擬於應屆本公司股東週年大會上被建議膺選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 附屬公司董事

於本年度及截至本報告日期，於本公司附屬公司董事會任職的董事名單如下：

楊龍飛先生

戴輝女士

葉子添先生

黃偉新先生

陳漢明先生

楊少星先生

楊少明先生

李國祥先生

郭妮姬女士

### 股份獎勵計劃

本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)以確認若干僱員對本集團營運及進一步發展之貢獻及有助挽留彼等。董事會於二零一四年八月八日(「採納日期」)採納之股份獎勵計劃有效期為自採納日期起計十年。根據股份獎勵計劃可獎勵授出的股份最高數目為於採納日期已發行股份的10%(即 33,876,598股股份)，而根據股份獎勵計劃向經選定僱員可獎勵授出的股份最高數目為1%(即3,387,659股股份)。股份獎勵計劃的規則及信託契據可於本公司網站查閱。

股份獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註37(a)。

### 購股權計劃

於二零一四年八月二十二日，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。據此，董事會可酌情向其全權認為對本公司或本集團作出或將作出貢獻之本公司或本集團任何董事及任何僱員授予購股權。

根據於購股權計劃採納日期已發行之338,765,987股股份計算，根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而將予發行之股份最高數目為33,876,598股股份，即已發行股份之10%及根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有購股權獲行使而可能發行之股份最高數目不時已發行股份之30%。購股權計劃有效日期由二零一四年八月二十二日購股權計劃採納日期起計十年。購股權計劃可於本公司網站查閱。

於二零一六年五月十六日，本公司根據購股權計劃向經選定承授人授出33,876,590份購股權，其中包括向執行董事楊少星先生授出的3,387,659份購股權。

購股權計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註37(b)。

### 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條置存之本公司登記冊所載錄，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 本公司普通股

名稱	股份數目 (普通股)	身份	佔已發行股本百分比(概約)
楊龍飛先生(附註)	254,055,888 (L)	受控法團權益	75%

(L)：好倉

附註：254,055,888股本公司股份由中國勒泰商業地產控股有限公司持有，而楊龍飛先生實益擁有中國勒泰商業地產控股有限公司之全部已發行股本。  
根據證券及期貨條例，楊龍飛先生被視為於中國勒泰商業地產控股有限公司所持有的254,055,888股本公司股份中擁有權益。

## 董事會報告書

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註37(b)。

下表披露本公司於本年度已發行購股權之詳情：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於 二零一六年 一月一日 尚未行使 港元	於本年度 授出	於本年度 行使	於 二零一六年 十二月 三十一日 尚未行使
第一類：董事							
楊少星	16.5.2016	16.5.2016–15.5.2026	4.11	—	3,387,659	—	3,387,659
董事合計				—	3,387,659	—	3,387,659
第二類：僱員	16.5.2016	16.5.2016–15.5.2026	4.11	—	30,488,931	—	30,488,931
僱員合計				—	30,488,931	—	30,488,931
所有類別合計				—	33,876,590	—	33,876,590

除上述披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有任何根據證券及期貨條例第352條置存登記冊所載錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上述披露者外，於本年度，概無董事或本公司最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下子女獲授或已行使任何可認購本公司或其相聯法團任何證券之權利。



## 主要股東於本公司之證券權益

於二零一六年十二月三十一日，就董事或本公司最高行政人員所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊所載錄於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

名稱	股份數目(普通股)	身份	佔已發行股本百分比(概約)
中國勒泰商業地產控股有限公司(附註1)	254,055,888 (L)	實益擁有人	75%
Success Victory Holdings Limited(附註2)	49,360,815 (L)	實益擁有人	14.57%
	254,055,888 (L)	抵押權益	75%
工銀國際控股有限公司(附註3)	49,360,815 (L)	受控法團持有之實益權益	14.57%
	254,055,888 (L)	受控法團持有之抵押權益	75%
工銀國際投資管理有限公司(附註4)	49,360,815 (L)	受控法團持有之實益權益	14.57%
	254,055,888 (L)	受控法團持有之抵押權益	75%
中國工商銀行股份有限公司(附註5)	49,360,815 (L)	受控法團持有之實益權益	14.57%
	254,055,888 (L)	受控法團持有之抵押權益	75%
中央匯金投資有限責任公司(附註6)	49,360,815 (L)	受控法團持有之實益權益	14.57%
	254,055,888 (L)	受控法團持有之抵押權益	75%

## 董事會報告書

附註：

附註1： 於二零一六年十二月三十一日，中國勒泰由本公司主席、行政總裁兼執行董事楊龍飛先生全資擁有。

附註2： 於二零一六年十二月三十一日，中國勒泰已就其持有的254,055,888股股份向工銀國際控股有限公司的附屬公司Success Victory Holdings Limited提供絕對優先權股份押記，以為由本公司發行本金額為550百萬港元的可換股債券項下的付款責任提供抵押。Success Victory Holdings Limited是本金額為385百萬港元之可換股債券(可轉換為49,360,815股股份)之持有人及本金額為175百萬港元之可轉換債券之持有人。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月二十四日、二零一三年十二月二十七日及二零一四年一月三日的公佈。

附註3： 於二零一六年十二月三十一日，Success Victory Holdings Limited為工銀國際控股有限公司之全資附屬公司。

附註4： 於二零一六年十二月三十一日，工銀國際控股有限公司為工銀國際投資管理有限公司之全資附屬公司。

附註5： 於二零一六年十二月三十一日，工銀國際投資管理有限公司為中國工商銀行股份有限公司之全資附屬公司。

附註6： 於二零一六年十二月三十一日，中央匯金投資有限責任公司擁有中國工商銀行股份有限公司35.5%股權之權益。

除上文披露外，於二零一六年十二月三十一日，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司其於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉。

### 購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註37(b)披露的購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司、其最終控股公司或其最終控股公司之任何附屬公司概無於本年度內作出任何安排，以使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

### 董事及控股股東於合約之權益

除日期為二零一三年五月十六日之非競爭契約、綜合財務報表附註30所披露由控股股東或其受控法團履行或簽署向本集團提供的貸款協議及日期為二零一六年五月三日的貸款購買協議(據此合資公司提供資產擔保石家莊勒泰房地產開發有限公司(由楊先生全資擁有的公司)根據貸款購買協議的責任)外，本公司或本公司之任何附屬公司概無於年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關之重大合約而董事於其中直接或間接擁有重大權益，本公司或本公司之任何附屬公司亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關之其他重大合約。

## 關聯方交易、關連交易及持續關連交易

除綜合財務報表附註39所披露者外，本集團於本年度並無進行任何重大關聯方交易或關連人士交易或持續關連交易。

## 董事於競爭性業務之權益

截至二零一六年十二月三十一日，除楊先生(透過中國勒泰或其他聯營公司)擁有石家莊勒泰房地產開發有限公司(為石家莊勒泰中心之物業開發商)及唐山遠洋城房地產開發有限公司(為唐山遠洋城購物中心之物業開發商)的權益外，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。

## 公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本年度已維持上市規則所規定之指定公眾持股量。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行將退任且符合資格獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

楊龍飛

主席、行政總裁兼執行董事

香港，二零一七年三月三十日





# 獨立核數師報告

# Deloitte.

致勒泰商業地產有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

# 德勤

## 意見

我們已審計列載於第73至146頁的勒泰商業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,該等財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

## 投資物業的估值

我們將投資物業的估值識別為關鍵審計事項，此乃由於結餘對綜合財務報表整體的重要性，以及與確定公平值有關的判斷。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業賬面值為2,968,666,000港元，而有關投資物業的公平值增加佔本年度虧損約為99,917,000港元。

貴集團投資物業由不同物業分類組成，包括辦公室、停車場、商用樓宇及住宅樓，以及富有旅遊業特色的物業發展項目。用作釐定不同分類及不同性質的投資物業公平值的估值模型或會不同。不同投資物業的估值模型包括綜合財務報表附註16所披露的收入資本化法、剩餘法及直接比較成本法。貴集團透過獨立外聘估值師（「估值師」）釐定該等分類所列全部物業的公平值。

對該等估值構成最重大影響的輸入數據（包括資本化率）於綜合財務報表附註16披露。

投資物業的估值程序包括：

- 從管理層取得由估值師進行 貴集團投資物業的估值報告；
- 評價值師的能力、實力及客觀性，並核實估值師的專業資格；
- 與管理層討論估值師的工作範疇，以及細閱估值師的委聘條款，以釐定對估值師施加範圍限制；
- 根據市場數據、實體特定歷史資料、我們對房地產業的知識，以及 貴集團投資物業的性質及組成部分，評估所運用的方法及所採納的主要假設，如資本化率及市場租金；
- 測試於 貴集團投資物業的估值中所用的一系列輸入數據，包括租金收入、租賃表、資本開支詳情、開發成本表、落成興建成本，以及預期發展商溢利，並附上適當佐證文件，以評價其準確度、可靠度及完整性；及
- 評估重要輸入數據的敏感度分析，以評估對公平值構成的影響幅度，並評價 貴集團於綜合財務報表附註對該等投資物業作出的披露的恰當性。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 開發中待售物業的估值

我們將開發中待售物業的估值識別為關鍵審計事項，此乃由於涉及管理層於釐定將出售開發中待售物業的價格作出的重大判斷。中華人民共和國（「中國」）的物業價格或會不時受到綜合財務報表附註5所述中國政府實施的宏觀經濟監控措施影響。

於二零一六年十二月三十一日，開發中待售物業的賬面值約為3,413,157,000港元。貴集團開發中待售物業擴展至相關物業項目於中國所在的不同城市。開發中待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無有關開發中待售物業的減值確認。

有關開發中待售物業的估值程序包括：

- 獲取對開發中待售物業減值評審的了解；
- 抽樣測試開發中待售物業的可變現淨值，與貴集團物業及該等可比較物業的最近期售價作出比較；
- 透過比較本集團類似落成物業的實際開發成本，抽樣評估估計完成開發中待售物業的日後成本的合理性；及
- 質疑管理層有關其方法，此乃參考開發中待售物業撥備的歷史準確性與實際虧損。

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，惟綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告則除外。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大不符，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須申報有關事實。就此而言，我們無需申報任何事項。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，乃按照香港《公司條例》第405條僅向 閣下(作為整體)報告，且不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴公司內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則

## 獨立核數師報告

有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

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

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃宏禧。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月三十日

# 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	6	12,560	12,610
其他收入、收益及虧損	8	4,255	46,348
投資物業公平值增加	16	99,917	92,478
銷售及市場營銷支出		(47,107)	(25,855)
行政支出		(146,073)	(128,193)
以股份為基礎的付款		(69,242)	—
分佔一間合資公司虧損		(1,108)	(1,152)
財務費用	9	(70,748)	(39,050)
除稅前虧損	10	(217,546)	(42,814)
所得稅(開支)抵免	11	(22,700)	1,317
本年度來自持續經營業務之虧損		(240,246)	(41,497)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利	12	—	2,984
本公司擁有人應佔本年度虧損		(240,246)	(38,513)
<b>其他全面開支</b>			
其後不會重新分類至損益之項目：			
換算功能貨幣至呈列貨幣產生之匯兌差額		(46,449)	(32,097)
其後可能重新分類至損益之項目：			
待售金融資產之公平值變動		—	(416)
出售待售金融資產後解除證券投資儲備		—	(3,297)
換算海外業務產生之匯兌差額		—	(771)
		—	(4,484)
本年度其他全面開支		(46,449)	(36,581)
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額		(286,695)	(75,094)
<b>每股虧損(港元)</b>			
來自持續經營及已終止經營業務	15		
基本		(0.71)	(0.11)
攤薄		(0.71)	(0.11)
來自持續經營業務			
基本		(0.71)	(0.12)
攤薄		(0.71)	(0.12)

# 綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	2,968,666	1,274,937
物業、廠房及設備	17	8,621	9,565
於一間合資公司之權益	18	—	59,428
向一間合資公司貸款	18	—	388,314
已抵押銀行存款	19	17,323	6,138
遞延稅項資產	31	22,931	21,678
其他非流動資產		3,300	990
		<b>3,020,841</b>	<b>1,761,050</b>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業	20	3,413,157	1,262,005
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	21	650,874	49,162
受限制銀行結餘	19	32,093	50,126
已抵押銀行存款	19	12,944	14,103
銀行結餘	19	51,818	71,980
		<b>4,160,886</b>	<b>1,447,376</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	22	2,223,745	703,666
出售物業之已收取按金	23	1,278,801	443,855
應付關聯公司款項	24	2,788	2,224
應付稅項		4,943	4,260
可換股債券	25	444,518	456,759
銀行及其他借款	26	384,168	45,181
優先票據	27	180,983	232,670
		<b>4,519,946</b>	<b>1,888,615</b>
流動負債淨值		<b>(359,060)</b>	<b>(441,239)</b>
資產總額減流動負債		<b>2,661,781</b>	<b>1,319,811</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	498,548	498,548
儲備		(277,592)	(60,139)
本公司擁有人應佔股本權益總額		<b>220,956</b>	<b>438,409</b>

## 綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動負債</b>			
已收取租金按金		677	514
銀行及其他借款	26	2,037,182	477,122
債券	29	38,660	38,475
優先票據	27	90,309	—
來自一間關聯公司貸款	30	212,881	326,805
遞延稅項負債	31	61,116	38,486
		<b>2,440,825</b>	881,402
		<b>2,661,781</b>	1,319,811

於第73頁至第146頁之綜合財務報表已於二零一七年三月三十日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

楊龍飛  
董事

楊少星  
董事

# 綜合股本權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	購股權 儲備 千港元	本公司擁有人應佔		保留溢利 (累計虧損) 千港元	總額 千港元
			匯兌儲備 千港元	證券投資儲備 千港元		
於二零一五年一月一日	498,548	—	(6,360)	3,713	17,602	513,503
本年度虧損	—	—	—	—	(38,513)	(38,513)
本年度其他全面支出	—	—	(32,868)	(3,713)	—	(36,581)
本年度全面支出總額	—	—	(32,868)	(3,713)	(38,513)	(75,094)
於二零一五年十二月三十一日	498,548	—	(39,228)	—	(20,911)	438,409
本年度虧損	—	—	—	—	(240,246)	(240,246)
本年度其他全面支出	—	—	(46,449)	—	—	(46,449)
本年度全面支出總額	—	—	(46,449)	—	(240,246)	(286,695)
確認以股份為基礎的付款	—	69,242	—	—	—	69,242
於二零一六年十二月三十一日	<b>498,548</b>	<b>69,242</b>	<b>(85,677)</b>	<b>—</b>	<b>(261,157)</b>	<b>220,956</b>



# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損		
— 持續經營業務	(217,546)	(42,814)
— 已終止經營業務	—	3,559
調整下列各項：		
利息收入	(312)	(799)
匯兌收益淨額	—	(4,681)
投資物業之公平值變動	(99,917)	(92,478)
指定按公平價值計入損益之可換股債券公平值變動 (「按公平價值計入損益」)	3,707	(38,176)
分佔一間合資公司虧損	1,108	1,152
物業、廠房及設備折舊	3,252	2,697
財務費用	70,748	39,050
向一間合資公司貸款之應計利息收入	—	(1,019)
以股份為基礎之付款	69,242	—
營運資金變動前之經營現金流量	(169,718)	(133,509)
開發中待售物業增加	(703,618)	(266,694)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項增加	(579,242)	(32,298)
受限制銀行結餘增加	—	(1,875)
貿易及其他應付賬款以及應計款項(減少)增加	(27,175)	381,658
出售物業之已收取按金增加	869,886	456,865
(用於)來自經營業務之現金	(609,867)	404,147
已付中華人民共和國所得稅	—	(5,611)
<b>(用於)來自經營業務之現金淨額</b>	<b>(609,867)</b>	<b>398,536</b>
<b>投資業務</b>		
已收利息	312	799
出售待售金融資產所得款項	—	62,901
收購一間附屬公司已付按金	—	(990)
增加投資物業	(646,565)	(605,728)
透過收購附屬公司收購資產	(1,170)	—
購買物業、廠房及設備	(1,768)	(3,940)
向一間合資公司貸款	—	(587,797)
一間合資公司償還貸款	—	126,432
向一間合資公司墊款	—	(47,049)
一間合資公司還款	—	47,049
放置已抵押銀行存款	(12,778)	(6,323)
解除已抵押銀行存款	15,246	2,960
放置受限制銀行結餘	—	(49,708)
<b>用於投資業務之現金淨額</b>	<b>(646,723)</b>	<b>(1,061,394)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>融資業務</b>		
償還可換股債券	(55,000)	(110,000)
償還優先票據	(57,000)	—
來自一間關聯公司的貸款	1,603,676	1,114,806
償還一間關聯公司的貸款	(2,163,540)	(1,054,332)
發行優先票據所得之淨款項	89,000	76,845
發行債券所得之淨款項	—	9,675
新籌集銀行及其他借款款項	2,068,082	441,461
償還銀行借款	(134,540)	(1,382)
已付利息	(113,186)	(117,509)
來自關聯公司的墊款	564	—
<b>來自融資業務之現金淨額</b>	<b>1,238,056</b>	<b>359,564</b>
現金及現金等值項目減少淨額	(18,534)	(303,294)
於一月一日之現金及現金等值項目	71,980	379,331
匯率變動之影響	(1,628)	(4,057)
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	51,818	71,980
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
定期存款及銀行結餘	51,818	71,980

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立並常駐香港的公眾有限公司。本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之直接及最終控股公司為中國勒泰商業地產控股有限公司（「中國勒泰」），為一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。其最終控制方為本公司主席、行政總裁及執行董事楊龍飛先生（「楊先生」）。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要業務載於附註41。本公司及其附屬公司下稱為本集團。

本公司之註冊辦事處地址及主要經營地點乃披露於本公司所刊發的二零一六年年報之「公司資料」一節。

綜合財務報表以不同於功能貨幣人民幣（「人民幣」）之港元（「港元」）呈列，乃因本公司董事經考慮其上市地點，認為港元為最適合之呈列貨幣。

## 2. 綜合財務報表之編製基準

鑒於本集團於二零一六年十二月三十一日之流動負債超過流動資產約359,060,000港元，於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金。本公司董事已審慎評估本集團之流動資金狀況。經計及(i)自財政年度結束起未來十二個月出售物業估計所得款項；(ii)銀行、一間金融機構及楊先生提供之可用信貸；(iii)出售物業之已收取按金1,279百萬港元預期不會產生現金流出影響；及(iv)於報告期末後所發行之可換股票據450百萬港元，本公司董事信納，本集團將擁有充足運營資金滿足其目前需求。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 本年度強制有效之經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈對香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：結果植物
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合報表之例外情況
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂不會對本集團於本年度或過往年度之財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露構成重大影響。

#### 已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入就金融資產、金融負債、一般對沖會計法及金融資產減值要求之分類及計量的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定載列如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債計量而言，除非於其他全面收益中確認該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會重新分類為損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。
- 就金融資產的減值而言，對照香港會計準則第39號下的已產生信貸虧損模式，香港財務報告準則第9號規定了預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式需要實體計及預期信貸虧損及該等預期信貸虧損於各報告日期的變動，以反映自初始確認時信貸風險的變動。換言之，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號或會對由信貸風險變動所導致指定為按公平值計入損益之本集團可換股債券公平值變動構成影響，可於其他全面收益中呈列。此外，應用香港財務報告準則第9號就本公司以攤銷成本計量的金融資產，按預期損失模式，亦可能提前確認信貸損失。然而，其影響的合理估計須待詳細審查完成後，方可提供。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號已頒佈，為實體確立一項單一全面模式，供用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉移應允之貨品或服務，金額為反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益的5個步驟：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價
- 第4步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第5步：於(或隨著)實體完成履約責任時確認收益

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或隨著)完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求較詳盡的披露資料。

本公司董事預期，將來應用香港財務報告準則第15號可能導致更詳盡的披露，然而，本公司董事預期，應用香港財務報告準則第15號對相關報告期間確認收益的時間及金額並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

此外，香港財務報告準則第16號要求較詳盡的披露資料。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為22,651,000港元(如附註35所披露)。該等承擔將整體上於未來引致使用權資產及租賃款負債的確認。

#### 4. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量除外（如下文會計政策所闡釋）。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所付代價之公平值計量。

公平值界定為於計量日期在市場參與者進行之有序交易所出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計所得。在估計資產或負債的公平值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均於此基礎上予以確定，惟屬香港財務報告準則第2號「以股份支付的付款」範圍內之以股份形式支付交易、屬香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值之計量（例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過從使用該資產得到之最高及最佳效用，或將資產出售予可從使用該資產得到最高及最佳效用之另一市場參與者所產生的經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平值的計量是根據公平值計量輸入數據之可觀察程度以及輸入數據對整體公平值計量之重要性劃分為第一級、第二級或第三級，並載述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報（未調整）價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察輸入數據，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

主要的會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包含本公司以及本公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，便開始將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計併入綜合損益及其他全面收益報表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

於有需要時會調整附屬公司的財務報表，使其會計政策與本集團所採用的會計政策一致。

本集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併入賬時悉數對銷。

#### 於一間合資公司之投資

合資公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在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。

合資公司之業績及資產與負債按權益會計法於綜合財務報表入賬。合資公司用於權益會計目的之財務報表按本集團於類似情況下就同類交易及事件採用之一致會計政策編製。根據權益法，於合資公司之投資初始按成本於綜合財務狀況報表確認，其後作出調整以確認本集團分佔合資公司之損益及其他全面收益。當本集團分佔合資公司之虧損超過本集團於該合資公司之權益(包括實質屬於本集團於合資公司之投資淨值之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。僅在本集團已招致法定或推定責任或代表該合資公司支付款項之情況下確認額外虧損。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 於一間合資公司之投資(續)

自被投資方成為合資公司當日起，於合資公司之投資採用權益法入賬。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否有需要就本集團於合資公司之投資確認任何減值虧損。如有需要，有關投資之全部賬面值根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產，透過比較可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行減值測試。任何已確認減值虧損構成投資賬面值之一部分。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時確認。

當本集團結束對合資公司之共同控制時，按出售有關投資對象的全部權益列賬，由此產生的盈虧在損益內確認。當本集團保留於前合資公司的權益時，本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值被視為於初始確認時的公平值。合資公司賬面值及任何保留權益公平值的差異於釐定出售該合資公司時的盈虧時入賬。此外，本集團將先前於其他全面收益確認與該合資公司有關之所有金額按該合資公司直接出售有關資產或負債所規定之基準入賬。

當集團實體與本集團合資公司交易時，與合資公司的交易所產生溢利及虧損於本集團綜合財務報表內確認，惟以與本集團無關聯的合資公司權益為限。

##### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。

當未來經濟利益可能流入本集團及當已達成下文所述本集團各項活動的特定標準，而收益的金額能可靠地計量，則確認收益。

於日常業務過程中出售物業之收益在有關物業已開發完成，並已交付予買方時確認。於達致收入確認之上述標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於綜合財務狀況報表內列入流動負債項下。

利息收入乃按時間比例以尚未償還本金額及適用之實際利率計算，而適用實際利率指在金融資產之預期年期實際將估計未來現金收入貼現至初步確認時資產之賬面淨值之利率。

本集團確認來自經營租賃收益之政策載述於下文會計政策。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 租賃

當租約之條款已將所有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租約均分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入按直線基準除以相關租賃年期予以確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款應按直線法在租賃期內確認為費用。

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易分別按交易日期之適用匯率換算確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而收入及費用項目則按該期間之平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)均確認至其他全面收益並累積計入外匯儲備之權益內。

#### 借貸成本

收購、興建或生產認可資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作認可資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國家管理的退休福利計劃的付款於僱員提供使其有權獲得有關供款的服務時確認為支出。

### 短期僱員福利

於及隨著僱員提供服務，短期僱員福利按預期將予支付的未折現福利金額確認。全部短期僱員福利被確認為開支，惟另一香港財務報告準則需要或准許計入資產成本中的福利除外。

僱員之應計福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣減任何已支付金額後予以確認。

### 以股份為基礎的付款安排

#### 權益償付以股份為基礎的付款的交易

##### 授予僱員的購股權

向與僱員及其他提供類似服務人士支付的權益償付以股份為基礎的付款於授出日期按股本工具公平值計量。

於權益償付以股份為基礎的付款的授出日期釐定的公平值於歸屬期以直線法支銷，根據本集團對將最終歸屬的股本工具估計，並在權益(購股權儲備)作出相應增加。於各報告期末，本集團修訂其預期歸屬之股本工具之估計數目。修訂原估計之影響(如有)於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦會作出相應調整。就於授出日期即時歸屬的購股權而言，已授出購股權公平值即時於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至股本。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至累計虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅收入(支出)指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益報表所列「除稅前溢利」不同，原因是在其他年度應課稅或可扣稅收益或支出及從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項責任乃根據於報告期末前已頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基間的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額予以確認。遞延稅項資產一般乃於可能有可扣減臨時差額用以對銷應課稅溢利時就所有可扣減臨時差額予以確認。倘初次確認一項交易之資產及負債所產生之暫時差額(除業務合併外)不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。

與附屬公司的投資及於合資公司的權益相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末作檢討，並在並無足夠應課稅溢利可用以撥回全部或部份資產時作相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算，而該稅率乃以於各報告期末前已頒佈或大致頒佈之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映本集團於報告期末預期收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所引致的稅務後果。

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假定該等物業之賬面值將透過銷售全數收回，除非該假設遭駁回則作別論。當投資物業可予折舊及以一個商業模式持有，即目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益，該假設會遭駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目相關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本中確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(持作生產或供應貨品或服務或作行政用途)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬於綜合財務狀況報表內。

資產之折舊按其估計可使用年期減去其估計餘值以直線法確認，以撇銷其成本。估計可使用年期、估計餘值及折舊方法於各報告年末進行審核，以便因估算轉變而影響預期的計算基準。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。處置或報廢一項物業、廠房及設備產生的損益，應按銷售所得款項與該資產賬面金額之間的差額予以確定並於損益賬確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值用途之物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作未釐定未來用途之土地，均視為持作資本增值之用。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建投資物業所產生之建築成本將被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部份。

於初步確認後，投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)以公平值計量。本集團為賺取租金根據經營租約持有或為資本增值用途持有之所有物業權益分類為並計為投資物業，採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損於產生期間計入損益。

倘在建投資物業之公平值無法可靠釐定，該等在建投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃獲得確認後公平值得以準確釐定為止，屆時應佔投資物業部份之土地及遷徙成本及興建成本得以準確釐定。

投資物業於出售時或當該投資物業被永久終止使用及預期由出售時起再無日後經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認該物業年度內計入損益。

#### 開發中待售物業

開發中待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地使用權之收購成本及物業之開發成本。物業之開發成本包括興建成本、按照本集團會計政策資本化之借貸成本及興建期內產生之直接應佔成本。

開發中待售物業於完成後轉撥至持作出售物業。



## 4. 主要會計政策(續)

### 有形資產減值

於報告期末，本集團審核其資產賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產有減值虧損。如存在任何減值跡象，須估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。當按合理及一致基準之分配可予以識別時，公司資產可分配至個別現金產生單位，或分配至按合理及一致分配基準予以識別之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值之評估及該資產(其估計未來現金流未予調整)特有之風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回款額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回款額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘於其後撥回減值虧損，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，但增加後之賬面值不超逾該項資產假設於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。減值虧損撥回即時確認至損益內。

### 金融工具

當一集團實體成為金融工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除(如適用)。直接應佔收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易成本即時確認至損益內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

金融資產主要為貸款及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於首次確認時釐定。

##### 實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本與於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時於債務工具預計年期或(如適用)更短期間內將估計未來現金收入(包括所有已付或已收並構成實際利率一部份之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率計算確認。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初始確認後，貸款及應收賬款(包括向一間合資公司貸款、貿易及其他應收賬款、已抵押銀行存款、受限制銀行結餘及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何減值計量。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息不大影響短期應收賬款除外。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產之減值

金融資產會於報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時考慮作出減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方的重大財務困難；或
- 違約，例如利息及本金支付之違約或拖欠；或
- 借款人可能將宣告破產或財務重組。

就貿易應收賬款等若干金融資產類別而言，獲評估為非個別減值之資產，按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

已確認減值虧損金額為該資產之賬面值與估計未來現金流量以金融資產之原實際利率貼現之現值之間之差額。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值乃透過撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。先前已撇銷金額於其後收回乃計入損益。

倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期之賬面值不可超過並無確認減值之攤銷成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

##### 可換股債券

倘換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具以外之方式結算，則分類為換股權衍生工具。債務合約之內含利率下限與主體合約密切相關，惟下限利率須相當於或低於合約發出時之市場利率，且利率下限就主體合約而言並無槓桿作用。

本集團已指定具有轉換權及內含利率下限之可換股債券為按公平值計入損益之金融負債。於初步確認日期及其後報告期末，可換股債券按公平值計量，而有關公平價值變動會於出現變動之期間內於損益直接確認。

##### 金融負債

金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債持作買賣或指定為按公平值計入損益之金融負債，則分類為按公平值計入損益。

金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部份，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公平值基準進行評估，且有關分組之資料乃按該基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部份，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

公平值計入損益之金融負債按公平值計量，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融負債所支付之任何利息，並計入其他收入、收益及虧損。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付賬款及應計款項、應付一間關聯公司款項、優先票據、債券、銀行及其他借款及來自一間關聯公司貸款)乃採用實際利率法按已攤銷成本其後計量。

##### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債攤銷成本與於有關期間內分配利息支出之方法。實際利率為於初步確認時將金融負債預計年期或(如適用)更短期間內將估計未來現金支出(包括所有已付或已收並構成實際利率一部份之費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。利息開支按實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融擔保合約

金融擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額之合約，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具原訂或經修訂條款於到期時付款而蒙受之損失。

由本集團出具並非指定為按公平值計入損益之金融擔保合約初步按公平值減出具金融擔保合約直接應佔之交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量金融擔保合約：(i)合約責任金額(根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定)；及(ii)初步確認金額減(倘適用)根據收益確認政策確認之累計攤銷。

##### 終止確認

僅當從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或金融資產已轉讓而另一實體已實質上獲轉移與金融資產所有權有關的絕大部份風險及回報時，則本集團會終止確認該項金融資產。

於終止確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

本集團於(且僅於)其責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債方會獲終止確認。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益內確認。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設經過持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計只影響到某一期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；倘修訂影響到現行修訂期間以及未來期間，則在現行修訂期間以及未來期間確認。

### 應用會計政策時所作關鍵判斷

以下為董事在應用本集團之會計政策時所作且對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之關鍵判斷，惟下列涉及估計之判斷除外。

#### 投資物業公平值

本集團委派獨立合資格專業估值師，確定投資物業公平值。估值(其中包括)包含若干估計，包括可資比較市場交易、適合的資本化比率及復歸收益潛力。依據估值，管理層已判斷及同意其估值方式可反映現有市場狀況。

#### 開發中物業撥備

管理層估計開發中待售物業的可變現淨值。管理層需要關鍵判斷以釐定將售物業的價格，此乃由於中華人民共和國(「中國」)物業價格可能不時受中國政府施行的宏觀監控措施所影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

#### 應用會計政策時所作關鍵判斷(續)

##### 投資物業或開發中待售物業的物業分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團考慮其於有關物業的早期開發階段持有物業的意圖。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作流動資產內之開發中物業，然而，倘該等物業擬作賺取租金及／或資本增值，則入賬列作非流動資產內之在建投資物業。待物業落成後，待售物業乃轉撥至持作出售的落成物業項下，並按成本及淨變值中較低者列值，而持作賺取租金及／或資本增值之物業則轉撥至落成投資物業。在建及落成投資物業須於各報告期末重新估值。

##### 投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量投資物業所產生之遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，總結本集團之投資物業按業務模型持有，其目標為隨著時間消耗投資物業內絕大部份經濟效益，而非通過銷售。因此，計量本集團於投資物業之遞延稅項時，本公司董事已決定按公平值模式計量之投資物業賬面值通過銷售全部收回之假設已駁回。於二零一六年十二月三十一日，本集團確認重估投資物業之遞延稅項為61,116,000港元(二零一五年：38,486,000港元)。

#### 估計不確定因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，乃對下個財政年度之資產及負債之賬面值造成大幅調整有重大風險。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### 公平值計量及估值程序

本集團若干資產及負債就財務報告按公平值計量。估計一項資產或負債的公平值時，本集團管理層使用市場可觀察數據(如可取得)。倘無法取得第一級輸入資料，本集團聘用第三方合資格估值師以進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，確立及釐定適合第二級及第三級公平值計量之估值技巧及輸入資料。本集團管理層將首先考慮及採納第二級輸入資料，而該等輸入資料為可取自活躍市場之可觀察所報價格。倘無法取得第二級輸入資料，本集團管理層將採納包括第三級輸入資料之估值技巧。倘資產之公平值出現重大變動，將向本公司董事會(「董事會」)呈報波動之因由。

有關釐定不同資產及負債公平值所採納之估值技巧、輸入資料及重大假設已披露於附註16、25及34(c)。

#### 遞延稅項資產

於二零一六年十二月三十一日，於本集團綜合財務狀況報表確認有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產22.9百萬港元(二零一五年：21.7百萬港元)。由於不可預測未來溢利流，故並無就稅項虧損約377.9百萬港元(二零一五年：154.7百萬港元)確認遞延稅項資產。來自未動用稅項虧損之遞延稅項資產之可變現性主要視乎未來是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額可以動用。倘未來所產生之實際溢利多或少於預期，則可能產生重大遞延稅項資產撥備或撥回，此撥備或撥回將於發生期間在損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 6. 收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內本集團來自持續經營業務之收益如下：		
投資物業之租金收入	12,560	12,610

### 7. 分部資料

向董事會，即主要營運決策者（「主要營運決策者」），報告作資源分配及分部表現評估之資料乃以本集團不同地理位置之不同業務活動為基礎。此亦為本集團組織及管理之基準。達致本集團可報告分部時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分部。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團可呈報及經營分部按呈報予主要營運決策者之資料如下：

- (i) 於中國之物業投資；
- (ii) 於中國之物業開發；
- (iii) 於美利堅合眾國（「美國」）之物業投資；及
- (iv) 於美國之物業開發。

有關證券投資及融資之經營分部於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止業務。下文呈報之分部資料並不包括該已終止經營業務之任何金額，已終止經營業務之更多詳情載於附註12。

## 7. 分部資料(續)

## 分部收益及業績

以下為根據可呈報及經營分部之本集團持續經營業務收益及業績分析。

## 持續經營業務

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國之物業投資	—	—	82,846	58,427
於中國之物業開發	—	—	(100,065)	(11,832)
於美國之物業投資	12,560	12,610	11,910	24,372
於美國之物業開發	—	—	(17,891)	(26,643)
	12,560	12,610	(23,200)	44,324
<b>未分配項目</b>				
其他收入、收益及虧損			4,255	46,348
未分配企業開支			(126,745)	(93,284)
財務費用			(70,748)	(39,050)
分佔一間合資公司虧損			(1,108)	(1,152)
<b>來自持續經營業務之除稅前虧損</b>			<b>(217,546)</b>	<b>(42,814)</b>

經營分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策相同。分部業績指未分配中央行政成本(包括董事酬金、其他收入、收益及虧損、折舊、以股份為基礎的付款、財務費用及所得稅開支)之各分部溢利/虧損。此為向主要營運決策者呈報之措施，作資源分配及評估分部表現之用。

上述已呈報分部收益指來自外部客戶之收益。兩個年度並無分部間收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 分部資產及負債

以下為根據可呈報及經營分部之本集團資產及負債分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>分部資產</b>		
<b>持續經營業務</b>		
於中國之物業投資	2,677,165	1,109,844
於中國之物業開發	3,709,505	1,130,290
於美國之物業投資	189,870	191,754
於美國之物業開發	227,485	226,947
總分部資產	6,804,025	2,658,835
遞延稅項資產	22,931	21,678
已抵押銀行存款	12,944	14,103
受限制銀行結餘	—	48,251
銀行結餘	12,404	4,850
於一間合資公司之權益	—	59,428
向一間合資公司貸款	—	388,314
未分配企業資產	329,423	12,967
綜合總資產	7,181,727	3,208,426
<b>分部負債</b>		
<b>持續經營業務</b>		
於中國之物業投資	1,655,013	365,492
於中國之物業開發	4,142,492	1,177,388
於美國之物業投資	117,547	119,384
於美國之物業開發	1,540	1,818
可換股債券	5,916,592	1,664,082
優先票據	444,518	456,759
來自一間關聯公司之貸款	271,292	232,670
債券	212,881	326,805
應付稅項	38,660	38,475
遞延稅項負債	4,943	4,260
未分配企業負債	61,116	38,486
綜合總負債	10,769	8,480
綜合總負債	6,960,771	2,770,017

## 7. 分部資料(續)

## 分部資產及負債(續)

為監察分部表現及分配分部間之資源：

- 除若干其他應收賬款、按金及預付賬款、遞延稅項資產、若干已抵押銀行存款、若干受限制銀行結餘及若干銀行結餘、於一間合資公司之權益及向一間合資公司貸款外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除若干其他應付賬款及應計賬款、可換股債券、優先票據、債券、來自一間關聯公司之貸款、應付稅項及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分部。

## 其他分部資料

## 二零一六年

## 持續經營業務

	於中國之 物業投資 千港元	於中國之 物業開發 千港元	於美國之 物業投資 千港元	於美國之 物業開發 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
納入分部損益或分部資產計量之金額：						
折舊	—	—	—	—	3,252	3,252
投資物業公平值增加	98,365	—	1,552	—	—	99,917
添置物業、廠房及設備	—	—	—	—	2,577	2,577
添置投資物業	1,156,890	—	—	—	—	1,156,890
定期向主要營運決策者提供但未納入分部損益或分部資產計量之金額：						
分佔一間合資公司虧損	—	—	—	—	1,108	1,108

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 其他分部資料(續)

二零一五年

#### 持續經營業務

	於中國之 物業投資 千港元	於中國之 物業開發 千港元	於美國之 物業投資 千港元	於美國之 物業開發 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
納入分部損益或分部資產計量 之金額：						
折舊	—	—	—	—	2,697	2,697
投資物業公平值增加	75,698	—	16,780	—	—	92,478
添置物業、廠房及設備	—	—	—	—	3,940	3,940
添置投資物業	651,772	—	1,046	—	—	652,818
定期向主要營運決策者提供但 未納入分部損益或分部資產 計量之金額：						
向一間合資公司貸款之本金額	—	—	—	—	447,841	447,841
分佔一間合資公司虧損	—	—	—	—	1,152	1,152



## 7. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團之經營位於香港、中國及美國。

本集團來自外部客戶之持續經營業務收益之資料乃按經營位置呈列。本集團非流動資產之資料乃按資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	—	—	1,680	2,384
中國	—	—	2,785,445	1,092,901
美國	12,560	12,610	190,162	189,217
	<b>12,560</b>	<b>12,610</b>	<b>2,977,287</b>	<b>1,284,502</b>

非流動資產不包括於一間合資公司之權益、向一間合資公司貸款、其他非流動資產、已抵押銀行存款及遞延稅項資產。

### 主要客戶之資料

本集團在美國分部的物業投資有兩名單一客戶，彼等就本集團總收益貢獻10%或以上，載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	4,400	4,395
客戶B	2,105	2,051

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行存款利息收入	312	799
匯兌收益	380	4,681
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	(3,707)	38,176
向一間合資公司貸款之應計利息	—	1,018
設計服務費	6,445	576
其他	825	1,098
	<b>4,255</b>	<b>46,348</b>

### 9. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
可換股債券利息	84,038	91,821
來自一間關聯公司貸款之利息	85,842	35,354
優先票據利息	35,531	27,610
債券利息	3,221	3,351
銀行借款利息	40,490	4,572
其他借款利息	32,483	7,511
	<b>281,605</b>	<b>170,219</b>
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	(210,857)	(131,169)
	<b>70,748</b>	<b>39,050</b>

## 10. 除稅前虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務除稅前虧損已扣除下列各項目：		
僱員福利支出		
董事酬金(附註13)		
— 袍金	1,460	1,780
— 薪金、花紅及津貼	6,085	7,197
— 以股份為基礎的付款	7,739	—
— 退休福利成本	108	157
	15,392	9,134
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	64,189	64,387
以股份為基礎的付款	61,503	—
退休福利成本	9,898	8,950
	135,590	73,337
總僱員福利開支	150,982	82,471
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	(12,990)	(16,902)
	137,992	65,569
核數師酬金		
— 核數服務	1,300	910
— 非核數服務	374	590
經營租賃付款	12,501	14,686
折舊	3,252	2,697
投資物業之租金收入總額	12,560	12,610
減：產生租金收入之投資物業於年內之直接經營開支	(941)	(445)
	11,619	12,165

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅(支出)收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務 (扣除)計入包括：		
遞延稅項(附註31)	(22,700)	1,317

香港利得稅乃根據兩年之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的稅率為25%。

美國附屬公司須根據應課稅收入按聯邦所得稅35%及州稅8.8%繳付所得稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體(即視為控股公司之分部)，就聯邦所得稅及州稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

由於本集團旗下公司並無應課稅溢利，因此並無就稅項作出撥備。

本年度之所得稅(支出)收入與損益及其他全面收益報表之持續經營業務除稅前虧損對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	(217,546)	(42,814)
按中國企業所得稅稅率25%(二零一五年：25%)之稅項	54,387	10,704
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	78	10,952
就稅務而言不可扣減開支之稅務影響	(20,780)	(7,138)
未確認稅項虧損之稅務影響	(55,816)	(12,296)
分佔一間合資公司業績之稅務影響	(277)	(288)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(292)	(617)
本年度之所得稅(支出)收入	(22,700)	1,317

## 12. 已終止經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售其所有定息票據並終止證券投資及融資業務。來自已終止證券投資及融資業務的年內溢利載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	—	2,984

已終止經營業務之業績如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	—	288
出售待售金融資產之收益	—	3,297
行政開支	—	(26)
除稅前溢利	—	3,559
所得稅支出	—	(575)
本年度溢利	—	2,984

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，證券投資及融資業務為本集團貢獻之經營現金流量淨額並不重大，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團投資活動所得款項為62,901,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員

#### (a) 董事及最高行政人員之酬金

根據適用上市規則及香港公司條例披露董事及最高行政人員之薪酬如下：

董事姓名	二零一六年				總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元 (附註a)	退休福利 計劃之 僱主供款 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	
<b>執行董事</b>					
楊龍飛先生(附註b)	180	3,250	18	—	3,448
戴輝女士(附註c)	15	100	2	—	117
陳廸生先生(附註d)	89	1,726	11	—	1,826
楊少星先生	180	1,009	72	7,739	9,000
<b>非執行董事</b>					
李君豪先生	180	—	—	—	180
戴輝女士(附註c)	165	—	5	—	170
林光蔚先生(附註e)	19	—	—	—	19
<b>獨立非執行董事</b>					
范仁達先生	260	—	—	—	260
范駿華先生	260	—	—	—	260
劉裕豐先生(附註f)	89	—	—	—	89
石蓓女士(附註g)	23	—	—	—	23
	1,460	6,085	108	7,739	15,392

## 13. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

## (a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

董事姓名	袍金 千港元	二零一五年		總額 千港元
		薪金及 其他津貼 千港元 (附註a)	退休福利 計劃之 僱主供款 千港元	
<i>執行董事</i>				
楊龍飛先生(附註b)	180	3,250	17	3,447
戴輝女士	180	1,568	74	1,822
陳廸生先生	180	1,365	17	1,562
楊少星先生	180	1,014	49	1,243
<i>非執行董事</i>				
李君豪先生	180	—	—	180
林光蔚先生	180	—	—	180
<i>獨立非執行董事</i>				
范仁達先生	260	—	—	260
范駿華先生	260	—	—	260
劉裕豐先生	180	—	—	180
	1,780	7,197	157	9,134

附註：

- a. 其他津貼指本集團向楊先生提供住處之經營租賃租金。
- b. 楊先生亦為本公司之行政總裁，其上述披露酬金包括其作為行政總裁提供服務之酬金。
- c. 於二零一六年二月七日，戴輝女士由執行董事調任為非執行董事。
- d. 於二零一六年六月二十九日，陳廸生先生辭任執行董事。
- e. 於二零一六年二月七日，林光蔚先生辭任非執行董事。
- f. 於二零一六年六月二十九日，劉裕豐先生卸任獨立非執行董事。
- g. 於二零一六年十一月十五日，石蓓女士獲委任為獨立非執行董事。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

#### (a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

上文所示執行董事之酬金主要為其就管理本公司及本集團事務而提供之服務。

上文所示非執行董事之酬金主要為其作為本公司董事而提供之服務。

上文所示獨立非執行董事之酬金主要為其作為本公司董事而提供之服務。

年內，概無任何董事或最高行政人員可據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

#### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

- (i) 於二零一三年五月十六日，楊先生、中國勒泰及本公司訂立不競爭契約(「契約」)，據此受契約所載除外事項所規限，(a)楊先生、中國勒泰及彼等各自聯繫人將不會直接或間接經營、從事、投資或持有任何權利或權益或參與物業開發業務；及(b)倘楊先生、中國勒泰任何一方或其聯繫人知悉任何有關物業開發業務之新商機，楊先生及中國勒泰須首先提呈董事會予以考慮，除非被董事會根據契約的條款拒絕，其將不會投資該新商機。契約將於下列日期之較早者屆滿：(a)本公司股份終止於聯交所上市之日；及(b)中國勒泰、楊先生及其聯繫人(作為整體)合共於本公司當時已發行股本中(直接或間接)擁有的權益不再達到30%(或上市規則可能不時指明作為上市發行人的控股股東之該等其他百分比)或以上之日。

契約詳情載於本公司日期為二零一三年五月十六日之公佈。

- (ii) 根據日期為二零一四年六月十二日之貸款協議及日期為二零一五年八月十四日之補充貸款協議，楊先生控制之一家關聯公司向本集團提供無抵押貸款額度並向本集團作出貸款，詳情載於附註30及39。

### 13. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

#### (c) 五名最高薪酬僱員

年內本集團五名最高薪酬僱員中，一名(二零一五年：三名)為董事，彼等之酬金載於上文附註13(a)。年內其餘四名(二零一五年：兩名)既非本公司董事亦非最高行政人員之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他津貼	1,550	3,387
退休福利計劃之僱員供款	48	117
以股份為基礎的付款	27,336	—
	<b>28,934</b>	<b>3,504</b>

並非本公司董事且薪酬介乎於以下範圍之最高薪酬僱員人數如下：

	二零一六年	二零一五年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
7,000,001港元至7,500,000港元	4	—

### 14. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 15. 每股虧損

#### 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損而言之 本年度虧損	(240,246)	(38,513)

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄虧損而言普通股數目	338,766	338,766

#### 來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄虧損乃基於以下資料：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(240,246)	(38,513)
已終止經營業務之本年度溢利	—	2,984
就計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損而言之虧損	(240,246)	(41,497)

所用分母與上文所述就計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

## 15. 每股虧損(續)

### 來自己終止經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股0.88港仙，乃按已終止經營業務之截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利2,984,000港元及上文所述用於計算每股基本及攤薄虧損的分母計算。

與本公司未贖回可換股債券及購股權有關之潛在普通股具有反攤薄效應，此乃因假定進行轉換及行使將導致每股虧損減少。

## 16. 投資物業

	位於美國 之落成 投資物業 千港元	位於 中國之 在建投資 物業 千港元	總計 千港元
<b>按公平值</b>			
於二零一五年一月一日	166,765	401,359	568,124
添置	1,046	651,772	652,818
計入損益之公平值變動			
— 未兌現	16,780	75,698	92,478
外匯差額之影響	(125)	(38,358)	(38,483)
於二零一五年十二月三十一日	184,466	1,090,471	1,274,937
收購一間附屬公司(附註32)	—	522,685	522,685
添置	—	1,156,890	1,156,890
計入損益之公平值變動			
— 未兌現	1,552	98,365	99,917
外匯差額之影響	77	(85,840)	(85,763)
於二零一六年十二月三十一日	<b>186,095</b>	<b>2,782,571</b>	<b>2,968,666</b>

所有根據經營租賃為賺取租金或資本增值之本集團物業權益按公平值模型計量，並分類及計入投資物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業附有總賬面值2,941,996,000港元(二零一五年：221,860,000港元)已就取得向本集團授出之銀行借款作出抵押。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團位於中國及美國之投資物業公平值以下列與本集團無關連之獨立合資格專業估值師於該等日期進行之估值為基準達致：

物業位置	獨立合資格專業估值師	資格
中國	戴德梁行(前稱戴德梁行有限公司)	香港測量師學會成員
美國	CCP Group, Inc的Edward Castillo	加利福尼亞州之註冊房地產估值師

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳使用方法為其目前用途。

落成投資物業價值來自資本化淨收益法及復歸收益之適當津貼。

於位於中國唐山的在建投資物業按公平值計量時，剩餘估值法獲採納。該價值按物業之開發潛力，猶如物業根據估值日期之目前開發控制完成。該價值亦計入所有開發成本及開發所需之溢利折現，充分反映與開發相關的風險。

位於中國邯鄲的在建投資物業按公平值計量時，由於投資物業具備旅遊特色及獨特性質，而附近並無近期市場交易，故直接比較估值法獲採納並已計及所耗費的建設成本。

本集團投資物業之所有公平值計量分類至公平值層級第三級。本年度並未轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團之管理層與估值師合作，建立及釐定適合第三級公平值計量之估值技巧及輸入資料。倘資產之公平值出現重大變動，波動之因由將向本公司董事呈報。

## 16. 投資物業(續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業公平值計量所採納之估值技巧及主要輸入資料載列如下：

本集團於綜合財務狀況報表所持有之投資物業	估值技巧	不可觀察輸入資料	不可觀察輸入資料之範圍／加權平均數	不可觀察輸入資料與公平值之關係	敏感度
美國落成投資物業—零售	收益資本化法	(i) 資本化利率	6.25%至6.75% (二零一五年：6.50%至7.00%)	資本化利率越高，公平值越低。	所採納之資本化利率稍微上升將導致公平值大幅下跌(反之亦然)。
		(ii) 市場租金	市場租金：每年每平方呎(「平方呎」) 20.25美元(二零一五年：19.74美元)	市場租金越高，公平值越高。	所採納之市場租金稍微上升將導致公平值大幅上升(反之亦然)。
位於中國唐山按公平值計量之在建投資物業	剩餘法	(i) 資本化利率	5.50%至6.50% (二零一五年：5.5%至6.50%)	資本化利率越高，公平值越低。	所採納之資本化利率稍微上升將導致公平值大幅下跌(反之亦然)。
		(ii) 市場每月租金	每年每平方米人民幣41至181元(二零一五年：人民幣59元至人民幣211元)	市場租金越高，公平值越高。	所採納之市場租金稍微上升將導致公平值大幅上升(反之亦然)。
		(iii) 預期開發商溢利	5% (二零一五年：15%)	預期開發商溢利越高，公平值越低。	所採納之開發商溢利稍微上升將導致公平值大幅下跌(反之亦然)。
		(iv) 落成興建成本	人民幣82,000,000元(二零一五年：人民幣884,000,000元)	成本越高，公平值越低。	所採納之興建成本稍微上升將導致公平值大幅下跌(反之亦然)。
位於中國邯鄲按公平值計量之在建投資物業	直接比較成本法	(i) 土地部分之每平方米市價及耗費的建築成本	平均每平方米人民幣9,287元	土地市價越高，公平值越高	市價上升導致公平值增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	傢俱及裝置及 電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	機器 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零一五年一月一日	4,289	1,522	4,271	—	10,082
添置	2,125	822	993	—	3,940
外匯差額之影響	(91)	(110)	(162)	—	(363)
於二零一五年十二月三十一日	6,323	2,234	5,102	—	13,659
收購附屬公司(附註32)	177	—	632	—	809
添置	932	74	610	152	1,768
外匯差額之影響	134	(436)	(17)	—	(319)
於二零一六年十二月三十一日	7,566	1,872	6,327	152	15,917
<b>折舊</b>					
於二零一五年一月一日	750	359	251	—	1,360
本年度支出	1,320	397	980	—	2,697
外匯差額之影響	(28)	(9)	74	—	37
於二零一五年十二月三十一日	2,042	747	1,305	—	4,094
本年度支出	1,513	331	1,359	49	3,252
外匯差額之影響	38	(22)	(66)	—	(50)
於二零一六年十二月三十一日	3,593	1,056	2,598	49	7,296
<b>賬面值</b>					
於二零一六年十二月三十一日	3,973	816	3,729	103	8,621
於二零一五年十二月三十一日	4,281	1,487	3,797	—	9,565

上述物業、廠房及設備之項目乃經計及其於五年估計可用年期內之估計剩餘價值並按直線法折舊。



## 18. 於一間合資公司之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資成本，未上市	—	—
視為向一間合資公司注資	—	60,545
分佔收購後業績	—	(1,152)
匯兌差額	—	35
	—	59,428
向一間合資公司貸款	—	388,314
	—	447,742

於二零一六年五月三日，邯鄲勒泰房地產開發有限公司（「邯鄲勒泰」）（本公司間接全資附屬公司）、邯鄲市城投房地產開發有限公司（「邯鄲市城投房地產」）（獨立第三方）與本公司合資公司邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司（「合資公司」）訂立意向函，邯鄲市城投房地產向邯鄲勒泰轉讓其持有合資公司50%股權。於同日，邯鄲勒泰、邯鄲市城投房地產、石家莊勒泰房地產開發有限公司（「石家莊勒泰」）（由本公司控股股東全資擁有之關連公司）與合資公司訂立貸款購買協議（「貸款購買協議」），據此，邯鄲市城投房地產同意出售而石家莊勒泰同意購買邯鄲市城投房地產向合資公司墊付的貸款，而邯鄲市城投房地產終止其於合資公司在管理及營運上的參與。與此相關的股權轉讓協議亦已於二零一六年五月三日訂立。於二零一六年五月四日，邯鄲市城投房地產的代表已辭任，而本公司代表獲委任為合資公司的法律代表及總經理。因此，合資公司已成為本集團全資附屬公司。詳情於本公司日期為二零一六年十月三十一日之通函中披露。

於二零一五年十二月三十一日，貸款為無抵押、免息及無固定還款期限。董事認為，貸款並不會於未來12個月償還，因此相關貸款於二零一五年十二月三十一日被分類為非流動資產。向一間合資公司貸款之公平值於初步確認時按每年4.75%之實際利率釐定。貸款本金額與初步確認時釐定之公平值間之差額已貸記為視為向一間合資公司注資。二零一五年十二月三十一日，給予合資公司的貸款本金總額為447,841,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 18. 於一間合資公司之權益(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團之合資公司詳情如下：

合資公司名稱	法律實體形式	本集團於註冊 資本所持面值及 投票權比例	註冊及運營 國家	主要活動
邯鄲勒泰城投房地產開發 有限公司	有限公司	50%	中國	物業開發及運營

根據香港財務報告準則編製之合資公司於二零一五年十二月三十一日之財務資料概要載列如下：

	千港元
流動資產	1,549,731
非流動資產	889
流動負債	1,552,855

以上資產及負債金額包括下列各項：

	千港元
現金及現金等價物	21,239
流動金融負債(包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	1,540,679
收益	—
本年度虧損	(2,303)
本年度其他全面收入	70
本年度全面開支總額	(2,233)

**18. 於一間合資公司之權益(續)**

上述財務資料概要與於二零一五年十二月三十一日綜合財務報表確認之於合資公司權益之賬面值對賬：

	千港元
合資公司之負債淨值	(2,235)
本集團於合資公司之所有權權益比例	50%
本集團於合資公司權益之負債淨值	(1,117)
視作向合資公司注資	60,545
本集團於合資公司權益之賬面值	59,428

**19. 已抵押銀行存款、受限制銀行結餘及銀行結餘**

為數17,323,000港元(二零一五年：6,138,000港元)存款已經抵押，就本集團物業買方促成之貸款作為向銀行給出之擔保，因此分類為非流動資產。已抵押存款於銀行解除擔保後解除，詳情載於附註40。

為數12,944,000港元(二零一五年：14,103,000港元)之存款已經抵押，以擔保可換股債券。於兩個報告期末，由於可換股債券分類為流動負債，相關存款分類為流動資產，詳情載於附註25。

受限制銀行結餘按每年0.35%(二零一五年：0.35%)之市場利率計息。為數32,093,000港元(二零一五年：1,875,000港元)受限制銀行結餘僅可用於本集團於中國之指定物業開發項目。於二零一五年十二月三十一日，餘下結餘48,251,000港元指為申請銀行信貸而存放於一家銀行之銀行結餘。

銀行結餘按現行市場利率計息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 20. 開發中待售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>成本</b>		
於年初	1,262,005	959,705
收購一間附屬公司(附註32)	980,048	—
添置	1,252,791	341,667
匯兌調整	(81,687)	(39,367)
於年末	3,413,157	1,262,005
開發中待售物業，其中：		
— 預期於十二個月落成者	1,983,006	826,190
— 預期於報告期末起十二個月後落成者	1,430,151	435,815
	3,413,157	1,262,005

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值約2,020,607,000港元(二零一五年：457,080,000港元)之開發中待售物業予以抵押，以擔保本集團獲授之若干借款信貸額度。

### 21. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收賬款	1,791	1,192
營業稅及其他中國稅項之預付款	100,865	33,363
購買建築材料之預付款	518,954	—
其他應收賬款、按金及預付款	29,264	14,607
	650,874	49,162

貿易應收賬款為本集團委任之物業經理應收之租金。根據物業經理與本集團之協議，物業經理應於30日內向本集團支付代理本集團收取之租金。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，該等貿易應收賬款仍未到期支付。

**22. 貿易及其他應付賬款及應計賬款**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付建設成本	57,153	99,573
應計建設成本	1,499,471	528,270
就合約投標已收取供應商／承建商之按金	28,510	48,986
自政府收取的墊款(附註)	589,008	—
其他應付賬款及應計款項	49,603	26,837
	<b>2,223,745</b>	<b>703,666</b>

附註：金額指政府就本集團因物業開發收購位址而為原居民建築遷徙住區所作出之墊款。

應付建設成本根據發票日期於一年內到期。

**23. 出售物業之已收取按金**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業之已收取按金	1,278,801	443,855

**24. 應付關聯公司款項**

有關金額指(a)關聯公司代表本集團支付的本集團若干中國經營支出(有關金額乃無抵押、免息及須應要求償還)及(b)來自一間關聯公司貸款之應計利息。該等關聯公司由楊先生控制。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25. 可換股債券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	456,759	568,523
償還可換股債券	(55,000)	(110,000)
本年度收取之利息	84,038	91,821
支付利息	(44,986)	(55,409)
公平值變動	3,707	(38,176)
於十二月三十一日	444,518	456,759

於二零一四年一月十日，本公司向一名獨立第三方發行本金額為550,000,000港元之可換股債券。可換股債券以港元計值並將於二零一七年一月九日（「到期日」）到期。

原本金額為550,000,000港元之可換股債券可按換股價每股2.6701港元轉換為股份，該等股份合共最多為33,537,900股股份或相當於緊隨因轉換而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之9.01%之股份數目（以較高者為準）。有關可換股債券之轉換及贖回條款以及其他條款之詳情載列於本公司於二零一三年十二月二十四日及二零一四年一月三日刊發之公佈。於二零一六年十二月三十一日，具轉換特徵之可換股債券（「具轉換特徵之可換股債券」）之本金額為89,550,000港元（二零一五年：89,550,000港元），而並無轉換特徵之可換股債券（「普通票據」）之本金額為295,450,000港元（二零一五年：350,450,000港元）。

可換股債券由已抵押銀行存款、中國勒泰持有之本公司股份、由楊先生、中國勒泰及楊先生控制之若干關聯公司提供之擔保作擔保。該等關聯公司及楊先生均無就證券及所提供之擔保向本公司收費。

由於可換股債券包括一項以上非緊密關聯嵌入式衍生工具，因此被指定為按公平值計入損益之金融負債。可換股債券之公平值乃按(i)普通票據及(ii)具轉換特徵之可換股債券之公平值之總和釐定。普通票據公平值乃按經參考本公司信貸分析及相近信貸比率之可資比較公司之市場利率後之港元基金票據加信貸息差釐定之利率貼現之合約所釐定之未來現金流現值計算。具轉換特徵之可換股債券公平值乃使用二項式期權定價模式輸入以下主要數據釐定。

## 25. 可換股債券(續)

	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日
本公司股價	3.8港元	2.55港元
無風險利率	0.69%	0.04%及0.15%
折讓率	22.30%	20.98%及21.09%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	0.03年	1.03年
波動性	24.48%	48.81%
行使價	2.6701港元	2.6701港元

上述無風險利率乃分別經參考於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之香港外匯基金票據收益0.03年及1.03年釐定。預期波動性乃分別根據本公司過往0.03年及1.03年股價之歷史波動性釐定。

波動性增加將導致可換股債券之公平值增加，反之亦然。倘波動性上升及下降10%，而其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別增加約零元(二零一五年：1,805,000港元)及減少約零元(二零一五年：1,748,000港元)。折讓率增加將導致可換股債券公平值減少，反之亦然。倘折讓率上升及下降10%，而所有其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別減少約177,000港元(二零一五年：5,936,000港元)及增加約180,000港元(二零一五年：6,145,000港元)。

可換股債券於初步確認及於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之公平值乃根據中誠達資產評估顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)於該等日期之估值釐定。根據香港財務報告準則第13號，彼等於公平值分級制中分類為第三級。第三級公平值計量衍生自資產或負債輸入數據並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)的估值技巧。

於兩個報告期末，本集團違反可換股債券若干條款及條件，主要關於本集團資產負債比率。由於可換股債券持有人不同意放棄其於二零一五年十二月三十一日要求即時償還之權利，賬面值456,759,000港元之可換股債券於二零一五年十二月三十一日重新分類為流動負債。

於報告期末之後，本公司已於二零一七年一月悉數償還可換股票據447,478,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 26. 銀行及其他借款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
附可償還賬面值之已抵押銀行貸款：		
一年內	163,696	45,181
多於一年但少於兩年之期間內	613,141	88,710
多於兩年但少於五年之期間內	677,659	40,507
多於五年之期間內	746,382	108,584
	<b>2,200,878</b>	282,982
附可償還賬面值之已抵押其他貸款：		
一年內	220,472	—
多於一年但少於兩年之期間內	—	239,321
	<b>220,472</b>	239,321
	<b>2,421,350</b>	522,303
呈列於流動負債之金額	<b>(384,168)</b>	(45,181)
	<b>2,037,182</b>	477,122

上述逾期金額乃按貸款協議載列之預定償還日期。

本集團銀行及其他借款的賬面值與加權平均實際利率如下：

	二零一六年 千港元	%	二零一五年 千港元	%
定息借款	220,472	13.6	239,321	13.6
浮息借款	2,200,878	5.0	282,982	5.3
	<b>2,421,350</b>		522,303	

浮息借款的利率以中國人民銀行（「中國人民銀行」）基準利率或華爾街日報最優惠年利率為依據。



## 26. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款為：

- 由本集團若干在建投資物業抵押；
- 由楊先生控制的關聯公司的物業抵押；
- 由楊先生及／或楊先生及其配偶控制的關聯公司擔保；
- 由本集團若干開發中待售物業作抵押；
- 押記所有來自若干已抵押物業的銷售所得款項或收入；
- 由轉讓位於美國的若干投資物業的所有租金作抵押；及
- 由楊先生個人擔保。

## 27. 優先票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	232,670	149,002
發行優先票據	100,000	86,000
發行優先票據之開支	(11,000)	(9,155)
本金償還款	(57,000)	—
本年度已收利息	35,531	27,610
已付利息	(28,909)	(20,787)
於十二月三十一日	271,292	232,670
分析為：		
非流動負債(附註a)	90,309	—
流動負債(附註b)	180,983	232,670
	271,292	232,670

附註：

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司向獨立第三方發行本金總額為100,000,000港元的優先票據(「二零一八年優先票據」)。二零一八年優先票據以港元列值，乃無抵押及可轉讓，以固定年利率7%計息，並將於二零一八年十一月二十九日贖回其本金額100%。本公司可於發行日或之後任何時間及二零一八年十一月二十九日之前，在向票據持有人提供不少於五個營業日之預先書面通知後，按本金額101%連同應計利息贖回全部而非部份二零一八年優先票據。

於二零一六年十二月三十一日，二零一八年優先票據之本金額為100,000,000港元(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 27. 優先票據(續)

附註：(續)

(b) 優先票據以港元列值，為可轉讓、無抵押及於二零一七年十月到期，並按每年10%計息(「二零一七年優先票據」)。

二零一七年優先票據持有人可要求本公司於二零一六年十月按本金額100%連同應計及未付利息贖回所有或部分該優先票據。本公司可於二零一五年十月或之後任何時間及到期日期前按本金額100%連同應計及未付利息贖回全部而非部份二零一七年優先票據。此外，於發生下列情況(a)於發行日期後，任何人士或行動一致之人士共同收購多於本公司已發行股本投票權50%之控制權或委任及／或罷免所有或大部份董事會成員之權利；或(b)本公司綜合或合併或出售或轉讓所有或絕大部份資產予一名第三方或一名第三方收購所有或絕大部份本公司已發行股本之法定或實質擁有權；各票據持有人可要求本公司按本金額101%連同應計及未付利息贖回全部或僅部份該等持有之優先票據。本公司董事認為，提早贖回二零一七年優先票據選擇權之公平值於初始確認及報告期末並不重大。

於二零一六年十二月三十一日，二零一七年優先票據之本金為192,000,000港元(二零一五年：249,000,000港元)。

### 28. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足普通股		
於二零一五年一月一日、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	338,765,987	498,548

### 29. 債券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	38,475	28,638
發行債券	—	10,000
發行債券之開支	—	(325)
本年度已收利息	3,221	3,351
已付利息	(3,036)	(3,189)
於十二月三十一日	38,660	38,475

債券以港元列值，為可轉讓、無抵押及於發行日期後第八年到期，並按每年8%計息。本公司可於到期日前任何時間，於最少五個營業日期前向債券持有人送達書面通知，按未償還本金額(全部或部分)101%以現金贖回債券。本公司董事認為，提早贖回債券之期權公平值於初步確認時及報告期末並不重大。

### 30. 來自一間關聯公司之貸款

於二零一四年六月十二日，本集團與楊先生控制之關聯公司訂立貸款協議，據此關聯公司同意向本公司提供本金額為人民幣400,000,000元(約502,800,000港元)之循環貸款。於二零一五年八月十四日，本集團與關聯公司訂立補充貸款協議，據此關聯公司同意增加循環信貸至人民幣700,000,000元(約至847,000,000港元)，而其他條款保持不變。

貸款為無抵押、按年息率12%計息並須自貸款提取之日起計滿36個月當日全額償還。

### 31. 遞延稅項

下列為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動。

	稅項虧損 千港元	重估投資 物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	—	20,318	20,318
(計入) 自損益扣除(附註11)	(21,678)	20,361	(1,317)
外匯差額之影響	—	(2,193)	(2,193)
二零一五年十二月三十一日	(21,678)	38,486	16,808
(計入) 扣除自損益(附註11)	(2,960)	25,660	22,700
外匯差額之影響	1,707	(3,030)	(1,323)
於二零一六年十二月三十一日	<b>(22,931)</b>	<b>61,116</b>	<b>38,185</b>

以下為就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	<b>22,931</b>	21,678
遞延稅項負債	<b>(61,116)</b>	(38,486)
	<b>(38,185)</b>	(16,808)

於報告期末，本集團有估計未動用稅項虧損469.6百萬港元(二零一五年：241.4百萬港元)可用於抵銷未來溢利。已就稅項虧損91.7百萬港元(二零一五年：86.7百萬港元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利流不確定，並未就餘下估計稅項虧損377.9百萬港元(二零一五年：154.7百萬港元)確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 32. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一五年十一月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意收購勒泰資產管理有限公司(前稱富國基金管理有限公司)之全部已發行股本，代價為3,300,000港元。勒泰資產管理有限公司主要從事根據香港法例第571章證券及期貨條例項下第9類(提供資產管理)受規管活動。交易已於二零一六年七月二十六日完成。

此外，誠如附註18所載，於二零一六年五月四日，本集團收購一家合資公司之餘下股權，現金代價為人民幣1元(相當於1港元)。

已收購資產淨值及負債：

	千港元
購入的淨資產：	
廠房及設備	809
投資物業	522,685
其他非流動資產	3,300
開發中待售物業	980,048
按金及預付款項	26,340
銀行及現金結餘	1,140
貿易應付款項	(9,664)
其他應付款項及應計款項	(621,943)
來自一名關聯方之貸款	(445,940)
來自本集團之貸款	(453,475)
	3,300
收購產生現金流出淨額：	
代價	(3,300)
收購一間附屬公司已付按金	990
已收購銀行及現金	1,140
	(1,170)

### 33. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團得以持續經營，同時亦透過優化債項及權益結餘最大化股東回報。本集團之整體策略與過往年度保持不變。

本集團之資本結構包括債務(由附註30、25、26、27及29所分別披露之來自一間關聯公司之貸款、可換股債券、銀行及其他借款、優先票據及債券組成)，以及本集團權益(由已發行股本及儲備組成)。

本公司董事採納資產負債比率審閱本集團之股本架構，按本集團資產總額的計息借款總額(二零一五年：來自一間關聯公司之貸款、可換股債券、銀行及其他借款、優先票據及債券之和超出銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘)之部份除以權益總值)之基礎計算。該審閱最少每半年及於每次主要融資或作出投資決定前進行。

於報告期末，資產負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他借款	2,421,350	522,303
可換股債券	444,518	456,759
來自一間關聯公司之貸款	212,881	326,805
優先票據	271,292	232,670
債券	38,660	38,475
計息借款總額	3,388,701	1,577,012
資產總額	7,181,727	3,208,426
計息借款總額與資產總額比率	47%	49%

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具

#### a. 金融工具之分類

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值項目)	121,361	545,067
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債	5,167,270	1,825,650
可換股債券	444,518	456,759

#### b. 金融風險管理之目的及政策

本集團的金融工具披露於上文及各附註內。與該等金融工具相關的風險包括外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

管理層透過內部風險評估，當中分析所面臨風險的程度大小，以便監察及管理本集團的金融風險，而如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

#### 市場風險

##### 外幣風險

若干資產及負債亦以各集團實體的外幣列值，當中主要有美元及港元。本集團目前未有制定外幣對沖政策。然而，管理層一直監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產</b>		
美元	5,933	32
港元	29,469	17,523
<b>負債</b>		
港元	761,680	732,434

### 34. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理之目的及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 外幣風險(續)

##### 外幣敏感度

本集團之外幣風險主要集中於人民幣兌港元及美元之間的波動。下表詳述本集團於人民幣兌港元及美元匯率升值或貶值5%的敏感度。

敏感度分析只包括未清償外幣列值貨幣項目，並已於年末按人民幣匯率5%變動對換算予以調整。當人民幣兌港元及美元貶值5%，對本集團本年度稅後虧損的影響將為：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>美元</b>		
虧損減少	297	2
<b>港元</b>		
虧損增加	36,611	35,746

當人民幣兌港元及美元升值5%，將會對業績造成相等及相反之影響。

管理層認為，由於結算日的風險不能反映年內所面臨的風險，故敏感度分析不能代表固有外匯風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理之目的及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 利率風險

本集團之業績及經營現金流量可能受市場利率變動影響。本集團之市場利率變動風險主要來自借款(包括可換股債券、銀行及其他借款、優先票據、債券及來自關聯公司之貸款)。以浮動利率及固定利率安排之借款導致本集團分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。

由於按浮動利率計息之銀行結餘、可換股債券及銀行借款利率有變，故本集團承受現金流量利率風險。本集團因按固定利率計息之銀行存款及按固定利率計息之其他借款、來自關聯公司之貸款、債券及優先票據而承受公平值利率風險。

本公司董事認為，由於按固定利率計息之附息銀行存款總體上到期日較短，故本集團之銀行存款所承受公平值利率風險並不重大。

##### 利率敏感度分析

以下之敏感度分析已按報告期末浮息借款面對之利率風險而釐定。敏感度分析並無考慮銀行存款之風險，原因為該影響並不重大。浮息借款(包括可換股債券及銀行借款)按香港銀行同業拆息、華爾街日報最優惠利率及中國人民銀行基準利率計息。

分析假設於報告期末尚未償還之銀行借款於整年尚未償還。向主要管理人員內部呈報利率風險時採納50基點上升或下降，指管理層就利率合理及可能變動之評估。

倘浮息利率上升／下降50基點，本集團於本年度之除稅後虧損將增加／減少約583,000港元(二零一五年：1,415,000港元)；及本集團開發中待售物業或開發中投資物業之資本化利息將增加／減少約10,421,000港元(二零一五年：13,471,000港元)。

管理層認為，敏感度分析未能代表利率風險，原因為年末風險未能反映本年度之風險。



## 34. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理之目的及政策(續)

#### 信貸風險

於報告期末，倘交易對方未能履行載列於綜合財務報表所列各類已確認金融資產的責任，則會為本集團帶來最大信貸風險，從而對本集團造成財務虧損。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團的風險集中於銀行存款。本公司董事認為銀行存款的信貸風險有限，此乃由於交易方為信貸評級良好的金融機構。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的風險集中於向一間合資公司之貸款。本集團在報告期末已檢視貸款之可收回金額，以確保作出足夠的減值撥備。

#### 流動資金風險

本集團之目標為於資金持續性與彈性使用借款(包括銀行及其他借款以及來自一間關聯公司之貸款)之間維持平衡。本集團亦定期監管目前及預期流動資金規定及遵守借款契約之情況，確保其維持足夠之營運資金及足夠之承諾資金渠道，以達致流動資金規定。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為359,060,000港元。經計及(i)自財政年度結束起未來十二個月出售物業估計所得款項；(ii)銀行、一間金融機構及楊先生提供之可用信貸；(iii)出售物業之已收取按金1,279百萬港元預期不會產生現金流出影響；及(iv)其後發行的可換股票據450百萬港元，本公司董事信納，本集團將擁有充足營運資金滿足其目前需求。於二零一六年十二月三十一日，本集團未動用銀行信貸額度為380百萬港元及來自一間金融機構及楊先生之未動用信貸額度分別為224百萬港元及565百萬港元。

下表詳列本集團非衍生金融負債之本集團餘下合約到期情況。該表按本集團須於最早日期支付之金融負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理之目的及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

##### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	於一年內或 按要求 千港元	多於		未折現 現金流總值 千港元	賬面值 千港元	
			一年但 少於兩年 千港元	多於 兩年但 少於五年 多於五年 千港元			
<b>二零一六年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
可換股債券	12.38	444,518	—	—	444,518	444,518	
貿易及其他應付賬款及應計款項	—	2,220,299	—	—	2,220,299	2,220,299	
應付一間關聯公司之款項	—	2,788	—	—	2,788	2,788	
來自一間關聯公司之貸款	12	25,546	238,427	—	263,973	212,881	
優先票據	9	195,211	107,000	—	302,211	271,292	
債券	8	3,200	3,200	9,600	58,836	38,660	
其他借款	13.6	244,209	—	—	244,209	220,472	
銀行借款	5.0	262,396	752,334	814,902	811,137	2,640,769	
已發出金融擔保合約							
— 最高擔保金額	—	574,276	—	—	574,276	—	
		<b>3,972,443</b>	<b>1,100,961</b>	<b>824,502</b>	<b>853,973</b>	<b>6,751,879</b>	<b>5,611,788</b>
<b>二零一五年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
可換股債券	12.38	456,759	—	—	456,759	456,759	
貿易及其他應付賬款及應計款項	—	703,173	—	—	703,173	703,173	
應付一間關聯公司之賬款	—	2,224	—	—	2,224	2,224	
來自一間關聯公司之貸款	12	39,217	39,217	346,413	424,847	326,805	
優先票據	10	232,670	—	—	232,670	232,670	
債券	8	3,200	3,200	9,600	46,036	62,036	
其他借款	13.6	—	271,869	—	271,869	239,321	
銀行借款	5.3	55,273	94,758	46,548	111,842	308,421	
已發出金融擔保合約							
— 最高擔保金額	—	196,301	—	—	196,301	—	
		<b>1,688,817</b>	<b>409,044</b>	<b>402,561</b>	<b>157,878</b>	<b>2,658,300</b>	<b>2,282,409</b>

倘浮動利率的波動有別於報告期末所釐定估計利率，則計入上表的浮息工具的金額亦會有變。

### 34. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理之目的及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

於報告期末，由於本集團違反可換股債券若干條款及條件，而可換股債券持有人不同意放棄其於報告期末要求即時償還之權利，可換股債券計入「於一年內或按要求」。因此可換股債券未貼現現金流總計444,518,000港元(二零一五年：456,789,000港元)於「一年內或按要求」支付。

於二零一五年十二月三十一日，由於二零一七年優先票據持有人可要求本公司按全部本金額連同應計及未付利息於二零一六年十月贖回所有或部分二零一七年優先票據，因此二零一七年優先票據計入「於一年內或按要求」。鑒於二零一七年優先票據的利息，本集團預計二零一七年優先票據持有人將於二零一七年十月贖回到期二零一七年優先票據，並認為二零一七年優先票據持有人於二零一六年十月贖回二零一七年優先票據的可能性不大。

以上金融擔保合約款項乃擔保對手方申索全部金額時本集團根據安排可能須結清全數擔保款項之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為須根據安排支付相關款項之可能性不大。然而，相關估計視乎對手方根據擔保申索款項之可能性(該可能性與對手方所持受保應收財務賬蒙受信貸損失之可能性有關)而發生變化。

#### c. 金融工具之公平值

金融資產及金融負債的公平值如下：

- 可換股債券公平值的釐定載列於附註25；及
- 其他金融資產及金融負債的公平值乃根據一般接受定價模式且基於未貼現現金流分析而釐定。

管理層認為，金融資產及金融負債按攤銷成本記錄於綜合財政報表之賬面值，與彼等公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 35. 經營租賃

#### 本集團作為出租人

就投資物業所賺取之物業租金收益為12,560,000港元(二零一五年：12,610,000港元)。持有之落成投資物業已於未來一至十年(二零一五年：一至十年)委託於租戶。

於報告期末，本集團就未來最低租賃付款(例如固定租金收益)與租戶訂約，到期情況如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	30,343	11,574
第二至五年(包括首尾兩年)	91,147	36,133
多於五年	21,201	13,169
	142,691	60,876

#### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團就到期不可註銷經營租約而有未來最低租賃付款承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	11,571	12,931
第二至五年(包括首尾兩年)	11,080	2,044
	22,651	14,975

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業及董事住處應付租金。租賃乃經磋商，而固定年期為一至三年。

## 36. 承擔

於報告期末，本集團持有下列承擔：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資本承擔</b>		
在建或開發中投資物業之開發成本	1,084,798	639,424
向一間合資公司注資	—	30,157
收購一間附屬公司	—	2,310
<b>資本承擔總值</b>	<b>1,084,798</b>	<b>671,891</b>
<b>其他承擔</b>		
開發中待售物業之開發成本	2,139,509	1,241,234

## 37. 以股份為基礎之付款交易

### (a) 股份獎勵計劃

於二零一四年八月八日，董事會決議採納一項股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），提供激勵以吸引及挽留入選員工，以符合本集團利益。獎勵計劃將自二零一四年八月八日開始之10年期間保持生效。根據獎勵計劃，本公司股本中之現有普通股將由受託人從市場購入（代價由本公司支付），並代全部或一名或以上的員工以信託形式持有，直至該等本公司股本中之普通股根據計劃規則歸屬於相關入選員工。根據獎勵計劃及信託契據，獎勵計劃須受董事會及受託人管理。於獎勵計劃期間根據計劃所獎勵之本公司股本中之普通股數目不可超過本公司不時已發行股本之10%。根據計劃獎勵予入選員工之本公司股本中之普通股最高數目不可超過本公司不時已發行股本之1%。

自獎勵計劃獲採納以來，並未根據獎勵計劃購回及授出本公司股本中之普通股。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份為基礎之付款交易(續)

#### (b) 購股權計劃

於二零一四年八月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃將自二零一四年八月二十二日開始之10年期間保持生效。購股權計劃旨在為參與者提供獲得本公司股本權益之機會，通過將個人權益與本集團權益掛鈎，繼而激勵彼等更好地為本集團權益服務。

認購價由董事會釐定，即至少為以下各項的較高者：(i)授出要約當日聯交所發出的每日報價表所報的股份收市價；及(ii)緊接授出要約當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所報的股份平均收市價。未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃可能授出的所有購股權相關股份總數不得超過任何時間本公司已發行股份的10%；(ii)根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃授出的購股權有關的最高股份總數合共不得超過不時已發行股份的30%；(iii)於任何12個月期間已授出及可能向任何個人授出的購股權已發行及將予發行的股份數目不得超過任何時間本公司已發行股份的1%。購股權於董事會可能釐定之期間任何時間可予行使，惟不超過授出之日起10年且受提前終止條文規限。

於二零一六年五月十六日，合共33,876,590份購股權已根據本公司購股權計劃向本集團一名董事及若干僱員授出。購股權於二零一六年五月十六日至二零二六年五月十五日期間可予行使。

本公司授出的購股權公平值採用二項式模式評估得出。所用輸入數據如下：

授出日期	二零一六年五月十六日
授出日期之股價	4.11港元
行使價	4.11港元
預期波幅(附註(a))	57.76%
預期年期	10年
無風險利率(附註(b))	1.189%
預期股息收益率	0%

附註：

(a) 預期波幅乃按本公司股價之過往股價每日波動(根據購股權之預期年期計算)而釐定。

(b) 無風險利率乃經參考香港主權債券曲線收益率而釐定。

### 37. 以股份為基礎之付款交易(續)

#### (b) 購股權計劃(續)

二項式模式定價模式已用於估計購股權之公平值。用於計算購股權之公平值的變數及假設乃根據董事按估值師估計作出的最佳評估。變數及假設之變動或會導致購股權之公平值變動。

已授出購股權之估計公平值約為69,242,000港元。於本年度，本集團已確認於損益中以股份為基礎之付款為69,242,000港元，而相應金額已計入購股權儲備。並無負債已由於以股份為基礎之付款交易而被確認。

下表披露於年內有關購股權之變動：

承授人類別	授出日期	行使期間	行使價 港元	於二零一六年		於二零一六年
				一月一日 尚未行使	於年內授出	十二月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>						
楊少星	16.5.2016	16.5.2016–15.5.2026	4.11	—	3,387,659	<b>3,387,659</b>
<b>僱員</b>						
	16.5.2016	16.5.2016–15.5.2026	4.11	—	30,488,931	<b>30,488,931</b>
				—	33,876,590	<b>33,876,590</b>

### 38. 退休福利計劃

本集團已根據強制性公積金計劃管理局就所有合資格僱員採納強積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產與本集團資產的分開持有，並由信託人以基金託管。供款的數額乃根據僱員從本集團獲得有關收入的某指定百分比計算，按強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金之特定百分比供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

美國附屬公司之僱員為各政府部門及私人機構經營之退休計劃成員。該等附屬公司須按該等僱員薪酬相關部份之若干百分比向退休計劃供款以資助福利。本集團就退休計劃之唯一責任為須根據退休計劃供款。

年內自損益扣除之退休福利支出總額為10,006,000港元(二零一五年：9,400,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 39. 關聯方交易

除附註13、18、24、25、26及30所披露之交易及本集團同意質押若干資產以擔保根據本公司日期為二零一六年七月十九日的公告所載之貸款購買協議關聯方所欠負的貸款外，於本年度，本集團與關聯方進行以下交易：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自一間關聯公司貸款之利息支出	85,842	35,354
向一間合資公司貸款之應計利息收入	—	1,018

楊先生連同中國勒泰及／或其控制之關聯公司為本集團可換股債券提供擔保。詳情載於附註25。楊先生連同其妻子及其控制之公司為本集團銀行及其他借款提供擔保及物業。詳情載於附註26。該等關聯方並未就本集團信貸額度所提供之擔保及質押予銀行及金融機構之資產向本集團收取費用。

於兩個年度，本集團協助合資公司處理建築合約投標，未就所提供之服務向合資公司收取費用。

年內已付及應付主要管理層成員之薪酬披露於附註13。

關聯方結餘載於綜合財務狀況報表，而有關條款詳情則載於附註24及30。

### 40. 或然負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就銀行提供之按揭貸款向銀行作出以其客戶為受益人之擔保	574,276	196,031

就本集團物業買方促成之貸款向銀行作出擔保。向買方交付物業及於有關按揭登記管理局完成按揭登記或清償尚未償還之按揭貸款後，相關擔保將由銀行解除。本公司董事認為，由於有關買方違約的可能性甚微，且倘出現付款違約，相關物業之可變現淨值能夠彌補尚未清償之按揭本金連同應計利息與處罰，故金融擔保合約之公平值並不重大。因此，並未於綜合財務報表就相關擔保作出撥備。

本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為17,323,000港元(二零一五年：6,138,000港元)。



## 41. 本公司附屬公司詳情

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權權益之比例				主要活動
			直接		間接		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
至祥管理服務有限公司	香港	2港元普通股	50	50	50	50	提供管理服務
勒泰資產管理有限公司(附註2)	香港	300,000港元普通股	—	—	100	—	資產管理
勒泰期貨(香港)有限公司(附註2)	香港	1港元普通股	—	—	100	—	期貨及證券投資
勒泰證券(香港)有限公司(附註2)	香港	8,705,000港元普通股	—	—	100	—	證券交易及投資
LT Design Studio	美國	1,000股普通股	100	100	—	—	項目設計
LT Global Investment	美國	1,000,000美元普通股	—	—	100	100	投資控股
LTG South Hills LLC	美國	附註1	—	—	100	100	物業投資
LTG Platinum LLC	美國	附註1	—	—	100	100	物業開發
北京勒泰商業管理有限公司(「北京勒泰」)	中國	註冊資本人民幣10,000,000元	—	—	100	100	提供管理服務
唐山勒泰購物廣場有限公司(「唐山勒泰購物」)	中國	註冊資本人民幣250,000,000元	—	—	100	100	物業開發及投資
唐山勒泰房地產開發有限公司 (「唐山勒泰開發」)	中國	註冊資本人民幣250,000,000元	—	—	100	100	物業開發及投資
邯鄲勒泰房地產開發有限公司	中國	註冊資本人民幣30,000,000元	—	—	100	100	投資控股
邯鄲市城投房地產開發有限公司	中國	註冊資本人民幣80,000,000元	—	—	100	不適用	物業開發及投資

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 41. 本公司附屬公司詳情(續)

附註：

- (1) 根據經營協議，倘管理層視為有需要及注資獲70%擁有人批准，成員有責任對資本進行額外注資。
- (2) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等公司成立／被收購，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度則未開業。

本公司董事認為，上表列出主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致詳情過分冗長。

北京勒泰、唐山勒泰購物及唐山勒泰開發為外商全資企業。邯鄲勒泰為全資內資企業。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日或本年度任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團屬不重大之附屬公司。該等附屬公司大部份於香港經營。該等附屬公司之主要活動概述如下：

主要活動	主要業務地點	附屬公司數目	
		二零一六年	二零一五年
投資控股	開曼群島	1	1
	英屬處女群島	5	5
	香港	4	4
	加拿大	2	2
		12	12
暫無營業	英屬處女群島	1	1
	香港	4	6
	美國	0	1
		5	8

## 42. 本公司之財務狀況報表及儲備

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	233	376
附屬公司投資	851,451	851,451
附屬公司欠款	—	330,053
	851,684	1,181,880
流動資產		
附屬公司欠款	591,826	78,998
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	2,210	21,292
已抵押銀行存款	12,944	14,103
銀行結餘	8,443	3,432
	615,423	117,825
流動負債		
貿易及其他應付賬款及應計款項	5,461	4,530
應付附屬公司款項	239,467	13,658
可換股債券	444,518	456,759
優先票據	180,983	232,670
	870,429	707,617
流動負債淨額	(255,006)	(589,792)
資產總額減流動負債	596,678	592,088
資本及儲備		
股本	498,548	498,548
儲備	(210,413)	(100,914)
	288,135	397,653
非流動負債		
債券	38,660	38,475
優先票據	90,309	—
來自一名關連公司之貸款	179,574	155,979
	308,543	194,454
	596,678	592,088

本公司之財務狀況報表已於二零一七年三月三十日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

楊龍飛  
董事

楊少星  
董事

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 42. 本公司之財務狀況報表及儲備(續)

本公司之儲備詳情載列如下：

	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	保留虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	—	20	59,973	(65,035)	(5,042)
本年度虧損	—	—	—	(90,999)	(90,999)
本年度其他全面收益	—	(4,873)	—	—	(4,873)
於二零一五年十二月三十一日	—	(4,853)	59,973	(156,034)	(100,914)
本年度虧損	—	—	—	(171,387)	(171,387)
本年度其他全面開支	—	(7,354)	—	—	(7,354)
本年度全面開支總額	—	(7,354)	—	(171,387)	(178,741)
確認以股份為基礎的付款	69,242	—	—	—	69,242
於二零一六年十二月三十一日	<b>69,242</b>	<b>(12,207)</b>	<b>59,973</b>	<b>(327,421)</b>	<b>(210,413)</b>

附註：款項指於初步確認時對應付附屬公司款項的公平值調整金額。

### 43. 期後事項

於二零一七年一月二十二日，本公司(作為發行人)、Fantastic Stargaze Limited(獨立第三方)與楊先生訂立認購協議，據此，本公司已發行可換股票據，本金額為450百萬港元。誠如附註25所載，發行可換股票據所得款項淨額撥付作償還現有尚未償還可換股票據。詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十二日之公告。

# 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>業績</b>					
收入	12,560	12,898	4,726	10,165	24,728
除稅前(虧損)溢利	(217,546)	(39,255)	(18,456)	(20,888)	27,851
所得稅(支出)收入	(22,700)	742	(20,570)	(126)	(4,604)
本年度(虧損)溢利	(240,246)	(38,513)	(39,026)	(21,014)	23,247
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利					
來自持續經營業務	(240,246)	(41,497)	(41,770)	(20,313)	15,309
來自已終止經營業務	—	2,984	2,744	(701)	7,938
	(240,246)	(38,513)	(39,026)	(21,014)	23,247
每股基本及攤薄(虧損)盈利(港元)(附註)	(0.71)	(0.11)	(0.12)	(0.06)	0.07
每股末期及中期股息(港元)	—	—	—	—	0.01
每股特別中期股息(港仙)	—	—	—	—	1.45

附註：每股基本及攤薄盈利乃根據當年度本公司擁有人應佔溢利及有關年度已發行股份之加權平均數計算。

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	7,181,727	3,208,426	2,005,918	565,213	1,078,625
負債總額	(6,960,771)	(2,770,017)	(1,492,415)	(5,490)	(5,492)
本公司擁有人應佔股本權益總額	220,956	438,409	513,503	559,723	1,073,133
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	0.65	1.29	1.52	1.65	3.17
已發行股份數目	338,765,987	338,765,987	338,765,987	338,765,987	338,765,987

# 投資物業及開發中待售物業

於二零一六年十二月三十一日，投資物業及開發中待售物業之詳情

地點	類型	租賃年期	持有 實質%	總建築面積	參與落成
<b>持作投資之已落成物業</b>					
勒泰南山廣場 美國 加利福尼亞 西科維納市 South Azusa路 1410-1432號	購物商場	永久業權	100%	348,000平方呎	不適用
<b>持作投資及銷售之在建物業</b>					
唐山勒泰城 中國 河北省 唐山市路北區 北新西路298號	住宅、商業、 辦公室及酒店	長期	100%	9,838,000平方呎	在建中
中國 河北省 邯鄲市 人民路北面、陵西大街東面、 叢台路南面及叢台公園西面	住宅及商業	長期	100%	3,349,000平方呎	在建中
中國 河北省 邯鄲市 沁河北面、城內中街 東面及青年路南面	住宅及商業	長期	100%	3,613,000平方呎	在建中
<b>持作銷售及投資之開發中土地</b>					
美國南加州勒泰中心 美國 加利福尼亞 橘郡 南州立學院大道及東橘樹大道 東北交界	住宅、商業 辦公室及酒店	永久業權	100%	2,850,000平方呎	規劃及設計階段

\* 倘中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。



[www.lth.com.hk](http://www.lth.com.hk)

香港中環皇后大道中99號中環中心51樓5101-02及13室

