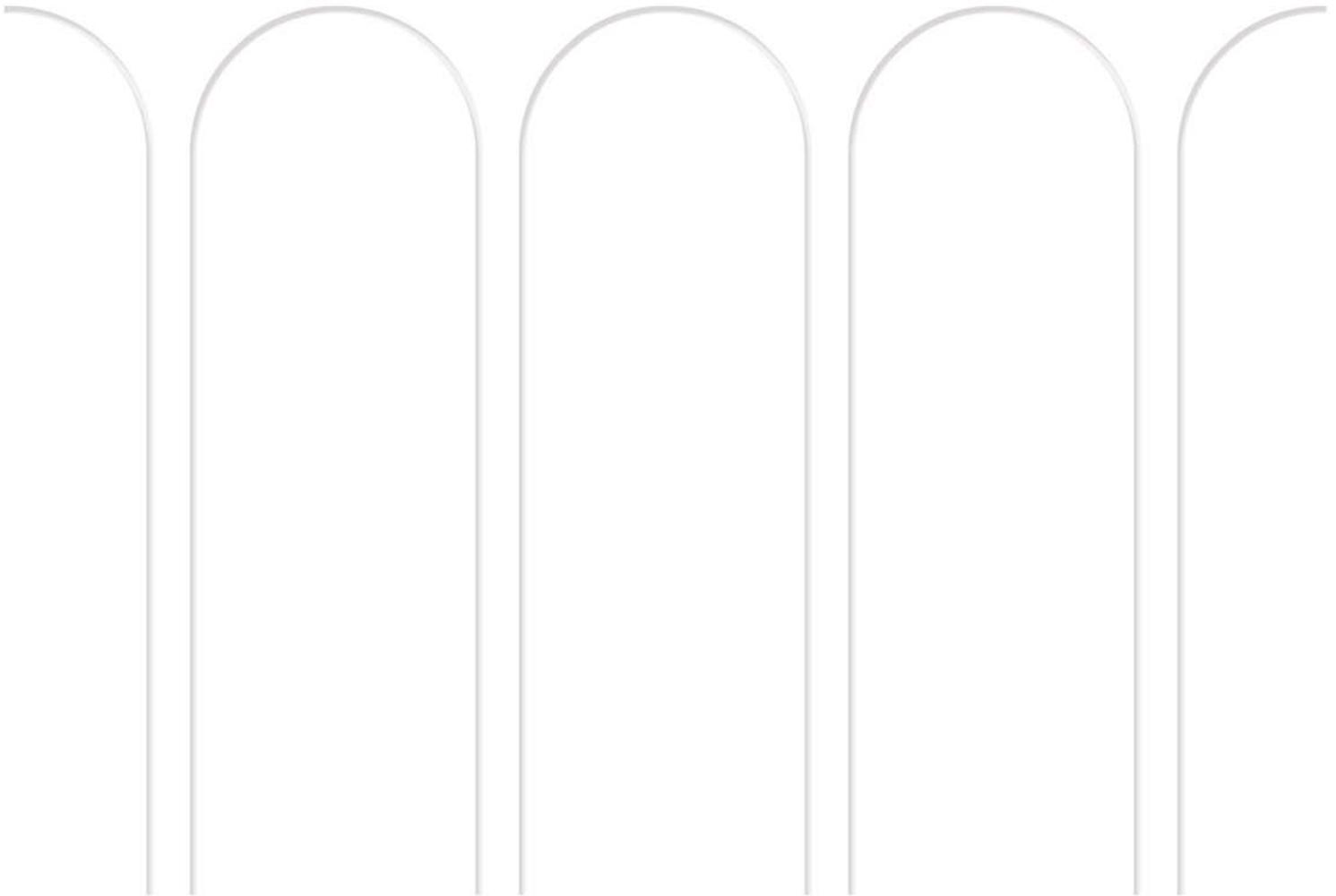




海港企業有限公司

股份代號: 0051

二〇一七年年報







The Murray, Hong Kong (「保育中環」項目之一) 落成典禮
二〇一七年十二月二十日

(左起) 會德豐有限公司主席兼常務董事吳宗權先生、
會德豐控股(私人)有限公司主席吳光正先生、
香港特別行政區行政長官及主禮嘉賓林鄭月娥女士、
九龍倉置業地產投資有限公司主席兼常務董事吳天海先生、
九龍倉置業地產投資有限公司執行董事凌緣庭女士

目錄

3	業務模式及業務策略
4	公司資料
5	股東資料
6	主席報告書
10	財務撮要
11	業務及財務評議
16	環境、社會及管治報告
23	企業管治報告
38	董事會報告
56	獨立核數師報告
63	綜合收益表
64	綜合全面收益表
65	綜合財務狀況表
66	綜合權益變動表
67	綜合現金流量表
69	財務報表附註
104	主要會計政策
125	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
128	主要物業撮要表
129	十年財務摘要

業務模式

海港企業有限公司是九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)的上市附屬公司，以地產及酒店發展和投資為核心業務。內地資產正有序售清以重新聚焦香港。

香港方面，旗艦資產包括馬哥孛羅香港酒店(「香港馬哥孛羅」)及The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel(「The Murray」)。前者位於廣東道海港城，盡享地利，是長久以來的核心營業資產。後者是位於中環黃金地段的奢華酒店，是保育中環項目之一，於二〇一七年十二月完工，並已於二〇一八年第一季開始招待顧客。

內地發展物業自二〇一二年起主導財務表現，二〇一七年佔集團收入84%及核心盈利71%。隨著已出售95%可發展總樓面面積並確認入賬，以及土地儲備中僅餘兩個較次要項目(上海南站及蘇州國際金融中心)，尚未確認入賬銷售額縮減至人民幣六億元，是二〇一〇年以來最低。集團收入及盈利今後將減少及出現波動。

其他內地資產包括常州馬哥孛羅酒店(「常州馬哥孛羅」)及作為發展中的蘇州國際金融中心一部分之蘇州尼依格羅兩間酒店。

業務策略

集團透過下列策略，致力為股東帶來回報：

- (a) 擁有及經營高級酒店及位於黃金地段的投資物業，透過持續提高產品及服務質素以提升收入及價值至最高水平；
及
- (b) 時刻實行審慎嚴格的財務管理。

公司資料

董事會

主席

吳天海先生

非執行董事

易志明議員, *SBS, JP*
許仲瑛先生

獨立非執行董事

周明權博士, *OBE, JP*
梁君彥議員, *GBS, JP*
史習平先生
鄧思敬先生

公司秘書

許仲瑛先生, *FCCA, CPA*

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城
海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.harbourcentre.com.hk

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：51

於二〇一七年十二月三十一日
已發行之股數 708,750,000
市值(約計) 港幣 105 億元

財務日程表

派發二〇一七年第一次中期股息	二〇一七年九月七日
二〇一七年全年業績公告	二〇一八年三月一日
第二次中期股息記錄日期及時間	二〇一八年四月三日下午六時正
派發二〇一七年第二次中期股息	二〇一八年四月二十日
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利)	二〇一八年四月二十七日至 二〇一八年五月四日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會日期及時間	二〇一八年五月四日下午三時三十分

查詢

投資者查詢：ir@harbourcentre.com.hk
股東查詢：sh@harbourcentre.com.hk
傳媒查詢：pr@harbourcentre.com.hk

主席報告書

年度回顧

香港方面，由於訪港旅客人數和本地消費廣泛改善，酒店業和零售業穩步復甦。二〇一七年的訪港旅客人數增加3.2%，零售銷售額增加2.2%，集團的投資物業及酒店業務得以受惠。

內地方面，集團憑藉最後一個極為成功的項目之落成，發展物業收入及盈利錄得顯著增加，惟稅項侵蝕令發展物業分部之核心盈利削減至港幣九億二千萬元，增幅為168%，佔集團核心盈利71%。隨著項目減少及未確認入賬銷售額縮減至人民幣六億元，今後幾年集團不能再倚賴此分部的貢獻。酒店方面，常州馬哥孛羅的業務雖然有所改善，但表現仍欠理想。

是年綜合盈利增加69%至港幣十二億九千萬元(二〇一六年：港幣七億六千二百萬元)，每股核心盈利增加69%至港幣1.82元(二〇一六年：港幣1.08元)。年內現金淨額減少港幣十五億元至港幣三億九千七百萬元，主要是The Murray及蘇州國際金融中心的資本開支所致。全年每股股息增加40%至70港仙(二〇一六年：50港仙)。

投資物業組合於年杪進行價值重估，產生港幣三千萬元重估盈餘淨額。集團盈利增加91%至港幣十三億二千萬元(二〇一六年：港幣六億九千二百萬元)。截至年結日的資產淨值為每股港幣24.77元，若按市值來重新列報集團的酒店物業，資產淨值則為每股港幣30.54元。

THE MURRAY

集團於二〇一七年完成把美利大廈改建成當代豪華都會時尚酒店The Murray的項目，並藉此慶祝香港特別行政區成立二十週年。美利大廈於一九六九年建成，前身是政府辦公大樓，甚具歷史意義。項目是集團在中環黃金商業地段的長線策略性投資。

集團於二〇一三年年杪的公開投標中投得美利大廈保育項目，是政府「保育中環」八個項目的其中之一。美利大廈是一項獨特罕有的物業，其地盤面積巨大，達70,000平方呎，當中並包含一條私家路Murray Lane。美利大廈坐落於紅棉路，俯瞰香港公園及維多利亞港，地理位置得天獨厚。保育及改建工程的要求是保育與現代化；保育並成就更好。工程由在全球有豐富的保育文物建築經驗的Foster + Partners的協助下即時展開。

工程由打通平台開始，創造一個偌大空間，將宏偉的拱門延伸至地面，並把百年古樹保留和釋放。此外，底層停車場及舊寫字樓平台入口亦大變身，建出了樓底特高的酒店大堂。酒店外倘大的空間及拱門下的玻璃牆身有助將自然光引入大堂，並可欣賞到百年古樹，另一邊廂的大堂酒廊則可看到漂亮的聖約翰座堂及蔚藍天空。此外，由Murray Lane進入抵達酒店前院即感受到好客的氛圍。酒店房間打破原有三角窗台的限制，令佈局變得四正，窗口則特別採用正方形設計，如畫框般將翠綠景致和維港景色鑲住。從前訪客熟悉的美利大廈行車道如今有如大廈的「一帶一路」，並將改建作藝術展覽場地。

項目以四年時間完成。今天，The Murray已成為一間具代表性的酒店，貫通新舊、縱橫與內外。

展望

全球經濟於二〇一七年重拾上升周期，對二〇一八年審慎樂觀。惟地緣政治及其它不明朗因素持續對全球增長前景構成下行風險，包括預期息口攀升、可能發生的貿易戰、英國脫歐談判及中國突然收緊融資條件等；全球經濟目前的廣泛同步增長能否持續，仍有待觀察。

香港

本地人及訪港旅客的消費意欲強勁，令經歷數年收縮數的零售銷售回復擴張。近期入境旅遊復甦，為香港零售業及酒店業添增長動力。今年稍後，連接香港與其他華南地區的三項重要基建設施包括港珠澳大橋、廣深港高鐵及蓮塘連接路分別於第二季、第三季及第四季等啟用，預期可進一步促進增長。這些連接兩地的基建將促進兩地之間的人流及貿易，在「大灣區計劃」下開拓新機遇。

香港馬哥孛羅漸見老化，未來需要龐大資本開支以重拾競爭力，集團現正就不同選項進行可行性研究。

The Murray 於年初開始招待顧客，還需時間建立業務。與此同時，土地及樓宇折舊和利息成本將會對酒店的盈利能力構成壓力。

中國內地

發展物業貢獻自二〇一二年起主導集團財務業績，在二〇一七年佔集團收入及營業盈利逾80%及核心盈利逾70%。集團已累計出售或預售逾95%可發展總樓面面積，當中99%已確認入賬。蘇州時代上城已告全面落成，是最後一個高利潤項目，標誌著對集團貢獻的分水嶺。上海南站及蘇州國際金融中心是僅餘的兩個未完成項目。未來集團不能再倚賴此分部的貢獻。

常州馬哥孛羅在二〇一四年開始營業，至今仍缺乏盈利能力。

為使公司得以聚焦香港的發展機會，我們會有序沽清內地資產。

表揚

我謹代表董事會衷心感謝客戶、同事及業務伙伴過去一年的支持。我特別感謝施道敦先生，彼自二〇〇一年起出任董事，對董事會作出寶貴貢獻。施道敦先生已於年內退任。

我亦藉此機會特別感謝梁君彥議員，彼擔任董事超過五年，任期內給予董事會寶貴意見，貢獻良多。梁議員將於應屆股東週年大會退任，不再應選連任。

主席
吳天海

香港，二〇一八年三月一日



The Murray, Hong Kong



Popinjays



大堂



尼依格羅大禮堂



特級豪華大房

財務撮要

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	6,997	3,558	+97%
營業盈利	4,119	969	+325%
核心盈利(附註a)	1,290	762	+69%
股東應佔盈利	1,320	692	+91%
股息	496	354	+40%
每股盈利			
核心盈利(附註a)	港幣 1.82 元	港幣 1.08 元	+69%
報告盈利	港幣 1.86 元	港幣 0.98 元	+90%
每股股息			
第一次中期	港幣 0.14 元	港幣 0.14 元	-
第二次中期	港幣 0.56 元	港幣 0.36 元	+56%
總數	港幣 0.70 元	港幣 0.50 元	+40%
財務狀況			
資產總額	26,896	28,114	-4%
營業資產總額(附註b)	21,136	20,659	+2%
現金淨額	397	1,904	-79%
股東權益	17,554	15,829	+11%
總權益	18,203	16,546	+10%
發行股本(股數百萬)	709	709	-
每股資產淨值	港幣 24.77 元	港幣 22.33 元	+11%
負債淨額與總權益比率	不適用	不適用	不適用

財務年度	股東盈利			股東權益		每股盈利		每股股息 港幣元
	核心盈利 港幣百萬元	報告盈利 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	每股 港幣元	核心盈利 港幣元	報告盈利 港幣元	
2008	133	171	7,763	7,067	14.96	0.28	0.36	0.20
2009	304	535	9,877	9,175	12.95	0.48	0.84	0.20
2010	226	1,015	11,440	10,674	15.06	0.32	1.43	0.20
2011	336	1,096	12,279	11,463	16.17	0.47	1.55	0.24
2012	1,937	3,058	15,563	14,591	20.59	2.73	4.31	0.96
2013	1,464	1,276	16,447	15,381	21.70	2.07	1.80	0.78
2014	851	1,082	17,246	16,205	22.86	1.20	1.53	0.60
2015	1,194	1,231	17,330	16,185	22.84	1.68	1.74	0.70
2016	762	692	16,546	15,829	22.33	1.08	0.98	0.50
2017	1,290	1,320	18,203	17,554	24.77	1.82	1.86	0.70

附註：

- 核心盈利不包括投資物業重估變動。
- 營業資產不包括未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金。
- 十年財務摘要詳列於第 129 至 130 頁。

業務及財務評議

業務評議

二〇一七年的損益賬由僅僅一個極為成功的發展物業項目蘇州時代上城主導，該項目佔集團收入83%、營業盈利88%及核心盈利76%。惟該項目亦標誌一個分水嶺，隨著公司已出售95%可發展總樓面面積並確認入賬，以及土地儲備中僅餘兩個較次要項目（上海南站及蘇州國際金融中心），尚未確認入賬銷售額縮減至人民幣六億元，是二〇一〇年以來最低。中國發展物業的收入及盈利今後將出現波動。

另一方面，The Murray及蘇州國際金融中心的發展項目開支佔二〇一七年的現金外流很大比重，令現金淨額減少港幣十五億元至港幣三億九千七百萬元。前者是於十二月完成的保育項目（並於隨後一個月以都會時尚酒店的面貌試業）。後者是一個超高樓項目，預計於二〇一九年及二〇二〇年分期落成，其未支付開支約為人民幣三十七億元。

香港組合

投資物業

本地零售市場及入境旅遊業溫和復甦，投資物業組合得以受惠。分部收入上升7%，營業盈利則上升9%。組合按年結日的市值進行獨立價值重估，錄得重估盈餘淨額港幣三千萬元。

酒店

香港馬哥孛羅表現落後同行，主要因為進行外牆維修工程及其它資本項目，令可出租客房減少。酒店收入微升1%，營業盈利則微升4%。由於酒店漸見老化，未來需要龐大資本開支以重拾競爭力，集團現正就此進行可行性研究。

The Murray啟業，豐富了集團的酒店組合。該全新奢華酒店樓高二十五層，是「保育中環」項目之一，亦是集團在中環黃金地段的長線策略性投資，由著名建築事務所Foster + Partners修復及重新設計，為前身為政府辦公大樓及作為香港地標近五十年的美利大廈注入新活力。集團於二〇一七年十二月二十日舉行落成揭匾儀式，慶祝該幢歷史建築物大蛻變，並藉以紀念香港特別行政區成立二十週年。

The Murray座落於花園道與紅棉路，面向中環商業區中的香港公園開揚翠綠景觀，地理位置得天獨厚，並以獨特的凹入式斜角窗台與宏偉的拱門為特色。酒店設有336間特大套房及客房，在市中心提供時尚雅致的渡假消閒勝地。酒店內的餐廳及酒吧包括Popinjays（頂樓餐廳、酒吧及戶外露台）、Murray Lane（大堂酒吧）、Garden Lounge（下午茶及休閒餐飲）、The Tai Pan（新派多國菜）及國福樓（米芝蓮星級經典粵菜）。其它設施包括新穎會議及宴會場地、健身室、水療中心及室內泳池。

業務及財務評議

中國組合

發展物業

利潤可觀的蘇州時代上城全面落成，推動發展物業收入顯著增加138%及營業盈利增加754%。合營公司／聯營公司項目的貢獻減少。

集團應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)減少至約五十萬平方米。集團佔27%權益的上海南站項目計劃於二〇二二年全面落成。

由於土地儲備大幅減少，年內集團應佔已簽約銷售額減少至人民幣十四億元(二〇一六年：人民幣三十四億元)。截至二〇一七年十二月三十一日，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣六億元，涉及27個住宅及零售單位(總樓面面積共18,000平方米)。

發展中項目

集團佔80%權益的蘇州國際金融中心座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站(1號綫)，地理位置優越，其面積達299,000平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅(精緻豪華酒店)、天際特色單位及豪華公寓。其地標大樓高450米，可媲美香港最高大廈，勢於區內傲視同儕。項目計劃於二〇一九年開始分階段落成。

酒店

常州馬哥孛羅致力應對困難的經營環境。業務表現雖然有所改善，但仍不理想。

出售內地資產

集團將有序售清內地資產。

財務評議

(I) 二〇一七年全年業績評議

利潤可觀的蘇州時代上城項目最終落成，主導了是年業績。集團核心盈利按年增加69%至港幣十二億九千萬(二〇一六年：港幣七億六千二百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入增加97%至港幣六十九億九千七百萬元(二〇一六年：港幣三十五億五千八百萬元)，營業盈利增加325%至港幣四十一億一千九百萬元(二〇一六年：港幣九億六千九百萬元)。

發展物業收入增加138%至港幣五十九億零七百萬元(二〇一六年：港幣二十四億八千二百萬元)，營業盈利增加754%至港幣三十六億三千萬元(二〇一六年：港幣四億二千五百萬元)。惟所得稅及土地增值稅準備令核心盈利(計入合營公司和聯營公司的盈利貢獻)增幅削減至168%至港幣九億二千萬元(二〇一六年：港幣三億四千三百萬元)。

業務及財務評議

投資物業收入增加7%至港幣三億三千八百萬元(二〇一六年：港幣三億一千五百萬元)，營業盈利上升9%至港幣三億零九百萬元(二〇一六年：港幣二億八千三百萬元)，主要來自香港馬哥孛羅的租金收入增長。

酒店收入微升2%至港幣六億三千萬元(二〇一六年：港幣六億一千六百萬元)，營業盈利上升15%至港幣一億四千九百萬元(二〇一六年：港幣一億三千萬元)，主要是香港馬哥孛羅的營業利潤增加及常州馬哥孛羅的營業虧損收窄所致。

投資及其它分部的營業盈利(以來自餘裕現金及投資的利息和股息收入為主)下跌16%至港幣一億二千二百萬元(二〇一六年：港幣一億四千五百萬元)，主要因為餘裕現金減少。

已簽訂的發展物業銷售額

由於如前文所述土地儲備減少，已簽訂發展物業銷售額(應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內)縮減至人民幣十四億二千五百萬元(二〇一六年：人民幣三十三億五千五百萬元)。尚未確認入賬的銷售額減少至人民幣六億零五百萬元(二〇一六年十二月：人民幣四十九億七千七百萬元)，將於餘下的發展物業項目分階段落成時確認入賬。

投資物業之公允價值增加

集團已落成投資物業按二〇一七年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣三千萬元重估盈餘(二〇一六年：虧損港幣七千萬元)。發展中投資物業以成本扣除減值(如有)列報，並會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，始以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣三千七百萬元(二〇一六年：港幣五千七百萬元)，該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣四百萬元(二〇一六年：港幣一千五百萬元)。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司上海南站項目錄得應佔盈利港幣八千一百萬元(二〇一六年：港幣二千三百萬元)，惟合營公司重慶寰宇天下錄得應佔虧損港幣一千五百萬元(二〇一六年：盈利港幣一億七千六百萬元)。

所得稅

是年稅項支出增加港幣二十二億四千九百萬元至港幣二十五億五千九百萬元(二〇一六年：港幣三億一千萬元)，主要因為蘇州時代上城的土地增值稅及所得稅準備大幅增加。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣十三億二千萬元(二〇一六年：港幣六億九千二百萬元)，增加91%。核心盈利(未計投資物業重估差額)上升69%至港幣十二億九千萬元(二〇一六年：港幣七億六千二百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣1.86元(二〇一六年：港幣0.98元)。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣1.82元(二〇一六年：港幣1.08元)。

業務及財務評議

(II) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

股東權益及總權益

截至二〇一七年十二月三十一日止，股東權益增加至港幣一百七十五億五千四百萬元(二〇一六年：港幣一百五十八億二千九百萬元)，相等於每股港幣24.77元(二〇一六年：每股港幣22.33元)，主要因為錄得淨盈利港幣十三億二千萬元及應佔投資重估盈餘港幣四億五千一百萬元，以及人民幣在二〇一七年升值7%令集團折算人民幣四十三億元資產淨值時產生匯兌盈餘港幣二億九千九百萬元所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百八十二億零三百萬元(二〇一六年：港幣一百六十五億四千六百萬元)。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(「財報準則」)按成本減累積折舊列報價值。按二〇一七年十二月三十一日進行的獨立估值之市值來重新列報酒店物業，則會產生額外合共港幣四十億九千一百萬元重估盈餘，集團截至二〇一七年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣二百一十六億四千五百萬元，相等於每股港幣30.54元。

資產與負債

集團的總資產為港幣二百六十八億九千六百萬元(二〇一六年：港幣二百八十一億一千四百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產)為港幣二百一十一億三千六百萬元(二〇一六年：港幣二百零六億五千九百萬元)，主要因為發展中酒店及投資物業增加，而此增幅又因發展物業銷售額獲確認入賬而被抵銷。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少12%至港幣八十一億一千九百萬元(二〇一六年：港幣九十二億四千五百萬元)，佔集團總營業資產38%(二〇一六年：45%)；營業資產減少主要因為發展物業銷售額獲確認入賬。

投資物業

投資物業增加12%至港幣九十三億元(二〇一六年：港幣八十二億七千七百萬元)，佔集團總營業資產44%(二〇一六年：40%)；增加的部分原因是蘇州國際金融中心的興建。香港投資物業達港幣五十三億七千四百萬元(二〇一六年：港幣五十三億四千四百萬元)，主要包括市值港幣四十七億九千萬元的香港馬哥孛羅商場平台。內地投資物業(以發展中蘇州國際金融中心為主)按賬面成本港幣三十九億二千六百萬元(二〇一六年：港幣二十九億三千三百萬元)列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業減少至港幣一億四千四百萬元(二〇一六年：港幣十九億五千七百萬元)，反映蘇州時代上城和常州時代上院的銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十二億九千三百萬元(二〇一六年：港幣三十二億二千五百萬元)。

酒店

酒店物業包括The Murray、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本增加至港幣八十億二千八百萬元(二〇一六年：港幣六十四億七千萬元)，反映The Murray的建築費用，該酒店於二〇一七年年杪落成。

預售訂金及所得

預售訂金及所得減少港幣五十億一千七百萬元至港幣一千三百萬元(二〇一六年：港幣五十億三千萬元)，乃年內發展物業收入獲確認入賬(主要為蘇州時代上城)所致。

業務及財務評議

現金淨額及負債比率

截至二〇一七年十二月三十一日的現金淨額減少至港幣三億九千七百萬元(二〇一六年：港幣十九億零四百萬元)，由港幣二十六億九千九百萬元的現金減港幣二十三億零二百萬元的銀行借款所得，主要是為蘇州國際金融中心及The Murray支付龐大的資本開支所致。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一七年十二月三十一日，集團可運用的貸款信貸為港幣六十億六千四百萬元，其中港幣二十三億零二百萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十九億二千六百萬元(二〇一六年十二月三十一日：港幣零元)的集團興建中投資物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元為本位，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，為發展項目提供資金。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以對沖利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。截至二〇一七年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十七億零八百萬元(二〇一六年：港幣二十三億零一百萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是年集團營業業務產生淨現金流入港幣十二億五千八百萬元(二〇一六年：港幣二十七億九千二百萬元)，主要是內地發展物業項目的銷售額減少及支付建築費用所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十三億五千六百萬元(二〇一六年：港幣十一億九千一百萬元)，主要涉及The Murray和蘇州國際金融中心項目。

資本性與發展開支承擔

截至二〇一七年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣六十五億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，用於內地投資物業。未承擔的開支為港幣五十一億元，主要用於現有內地投資物業及發展物業，將於未來數年分階段支付。

上述開支將由內部財務資源(包括目前手頭現金及銀行借貸)撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 人力資源

截至二〇一七年十二月三十一日，集團旗下僱員約有1,100人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

環境、社會及管治報告

匯報準則及範圍

本公司的環境、社會及管治報告(「本報告」)按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)刊發的《證券上市規則》(「《上市規則》」)內附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》所編制。本報告闡述了香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅自二〇一七年一月一日至十二月三十一日期間(「報告年度」)在環境、社會及管治工作上的表現和政策。

1. 愛護環境

排放物

我們意識到公司在營運過程中產生的碳足跡，亦致力減少溫室氣體的排放。為提高企業透明度，我們參與由香港特別行政區環境保護署(「環保署」)舉辦的碳審核計劃並於香港上市公司碳足跡資料庫ⁱ及本報告內披露最新的排放數字。為提升僱員對EarthCheck環保認證要求的認識，我們舉辦了相關培訓，希望能以創新思維令酒店的環保方針更趨完善。

表格 – A1.1 排放物總量及強度

	香港馬哥孛羅	常州馬哥孛羅	單位
氮氧化物	68.78	5.14 ⁱⁱ	公斤
硫氧化物	0.42	0.13 ⁱⁱⁱ	公斤
顆粒物	0.28	0.38	公斤

表格 – A1.2 溫室氣體總排放量及強度

	香港馬哥孛羅	常州馬哥孛羅	單位
總樓面面積	53,140	54,540	平方米
溫室氣體排放量	10,265.11 193.17	7,129.31 130.72	噸 公斤/平方米樓面面積
範圍一排放量	878.02 16.52	871.29 15.98	噸 公斤/平方米樓面面積
範圍二排放量	9,387.09 176.65	6,258.02 114.74	噸 公斤/平方米樓面面積

i <https://www.carbon-footprint.hk/>

ii 數據只包括車輛排放。

iii 數據只包括車輛排放。

環境、社會及管治報告

資源使用

本公司於香港馬哥孛羅的員工通道及客房內^{iv}大規模安裝LED照明系統，也在常州馬哥孛羅的消防通道^v及人防區安裝此照明系統，以提高用電效益。此舉令兩間酒店平均每年分別節省用電量達188,033.4度和12,123.11度。另外，我們亦實施了節能協議，例如及時關掉無人使用的冷氣機以及電腦系統。

香港馬哥孛羅於資源使用方面得到EarthCheck認可並獲頒授銅獎。為減少燃料消耗，酒店會在超過攝氏26度時關掉游泳池的蒸汽鍋爐系統，並為酒店司機提供節能環保駕駛訓練。經訓練的司機根據香港地球之友提供的「綠色駕駛指引」駕駛，達到平均一升燃料可行車7.6公里的指標，與二〇一四年比較，上升了9%。我們透過告知酒店房客，會按他們的要求更換毛巾及床單，從而減少用水量。在常州馬哥孛羅，我們亦推行類似的計劃，並安裝省水裝置及向住客推廣珍惜水資源的信息。

於本報告年度內，本公司並無違反環境法律及法規。

表格 — A2.1 直接及間接能源總耗量及強度

	香港馬哥孛羅	常州馬哥孛羅	單位
直接能源總耗量 — 燃料 ^{vi}	4,552.24 85.67	3,948.96 72.40	千個千瓦時 千瓦時/平方米樓面面積
間接能源總耗量 — 電力	17,009.79 ^{vii} 320.09	7,143.78 130.98	千個千瓦時 千瓦時/平方米樓面面積

表格 — A2.2 總耗水量及強度

	香港馬哥孛羅	常州馬哥孛羅	單位
總耗水量	131,460	87,180	立方米
強度	2.47	1.60	立方米/平方米樓面面積

iv 假設客房內每套燈具的使用時間為每天4小時。

v 假設消防通道每套燈具的使用時間為每天2小時。

vi 這個數字並不包括本公司租戶的消耗量。

vii 這個數字包括本公司下列租戶的消耗量：西村日本料理、連卡佛(自動扶梯)、Dan Ryan's Chicago Grill、海運戲院(大堂空調和放映室)、數碼通、和記電訊和電訊盈科。

環境、社會及管治報告

廢物處理

我們積極尋求在營運過程中盡量減少企業對環境及自然資源的影響。於本報告年度內，香港馬哥孛羅收了202.12噸廢紙與0.33噸塑膠。我們也將輕微使用過的浴室用品，包括洗髮液、護髮素、沐浴露及身體乳液贈予膳心連基金，減少浪費的同時也幫助弱勢社群。為響應環保署的玻璃回收計劃^{viii}，我們回收了4,446公斤的玻璃瓶。於常州馬哥孛羅，我們鼓勵雙面印刷和盡量使用電子文件，達到72%的紙張回收率。在為客人提供美味食物的同時，我們也密切監察食物的數量並將仍可安全食用的剩餘食物捐贈給慈善機構。今年，香港馬哥孛羅捐出5.78噸食物予膳心連基金；常州馬哥孛羅則透過推廣珍惜食物的信息及將233.5噸無法避免而產生的廚餘送到政府指定的公司進行回收，大幅度減少了食物浪費。我們在源頭分類上的努力使常州馬哥孛羅的一般廢棄物回收率高達25.68%。就有害廢棄物和包裝材料而言，本公司並無對環境產生任何重大影響。

2. 重視人才

僱傭條件

員工是促進本公司不斷取得成功與繁榮的重要基石。本公司的招聘過程基於公平和平等的原則。所有求職者不論其性別、種族、年齡或任何其他人口特徵，都能獲得公平的機會，他們的經驗和專長才是我們首要考慮的條件。本公司亦要求所有員工一起創造一個包容及和諧的工作環境。任何違反歧視指引的員工將受到紀律處分。於本報告年度內，並無任何違反歧視法規的案件。

香港馬哥孛羅實行了薪酬和福利政策，令員工享有優越的薪酬待遇和與工作相關的個人意外保險、旅遊保險及其他附帶福利，以保障他們的健康與安全。個別員工獲頒發退休及長期服務獎，以肯定他們對本公司的忠誠和對業務發展的貢獻。

常州馬哥孛羅除了按法定要求為員工購買「五險一金」^x，亦有額外的保險計劃，例如工傷意外保險，為員工提供更全面的保障。

表格 – B1.1 按性別、僱傭類型及年齡劃分的僱員總數

香港馬哥孛羅

僱傭類別 ^x	性別		年齡		
	男	女	三十歲以下	三十至五十歲	五十歲以上
高級管理層	7	7	0	11	3
中級管理層	82	59	10	112	19
一般僱員	186	172	114	173	71

viii 酒店業玻璃樽回收計劃

ix 包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險和住房公積金。

x 高級管理層包括總經理和執行委員會/董事；中級管理層包括經理和主管；一般僱員是一般職級的員工。

環境、社會及管治報告

常州馬哥孛羅

僱傭類別	性別		年齡		
	男	女	三十歲以下	三十至五十歲	五十歲以上
高級管理層	4	2	0	5	1
中級管理層	45	39	32	51	1
一般僱員	105	88	90	75	28

香港馬哥孛羅	全職	512
	兼職	1
常州馬哥孛羅	全職	283
	兼職	0

表格 — B1.2 按性別及年齡劃分的僱員流失比率(包括全職及兼職僱員)

	性別		年齡		
	男	女	三十歲以下	三十至五十歲	五十歲以上
香港馬哥孛羅	22.55%	24.37%	37.90%	17.23%	23.66%
常州馬哥孛羅	31.39%	45.89%	57.38%	24.43%	26.67%

發展及培訓

我們為員工提供多元化的培訓，包括反貪腐、專業發展、職業健康與安全、環境保護與人權，讓他們能更迅速有效地應對風險及把握時機。為了讓新入職員工熟悉我們的企業文化及酒店的願景、使命和價值觀，所有新員工都必須在入職30天內參加迎新及入職培訓計劃。我們提供教育津貼予工作六個月以上的員工，資助他們就讀如工程牌照課程及食品安全課程等由培訓機構提供的課程。

我們為高級管理人員引入了「紅環領導理念」。這新的領導理念通過一系列的培訓課程單元，包括自我意識和領導風格、培訓和指導技巧以及流程改進等，鞏固了酒店「大膽無畏、心無旁騖」的領導文化。於二〇一七年的總培訓時數為14,667小時。

健康及安全

本公司致力提供一個安全的工作環境及保障員工免受職業性危害。酒店執行一套嚴格的職業健康和安全管理政策，並配有詳細的安全手冊，以確保員工能安全地完成工作。我們時常在輪班前的簡報中提醒員工相關的安全事項。我們亦會鼓勵員工參加職業健康和安全管理講座，以提高其職業安全意識。

火災尤其對工作環境構成重大的威脅，因此我們會向員工清楚說明消防安全指引。此外，我們的安全管理人員亦會進行消防安全和疏散培訓，為緊急情況做好準備。於本報告年度內，本公司並沒有發生因工作關係而死亡的事件。

環境、社會及管治報告

表格 — B2.2 因工傷損失工作日數

	性別	
	男	女
香港馬哥孛羅	54	92
常州馬哥孛羅	19	3

勞工常規

本公司設立多項政策用作管理僱傭關係，其中包括薪酬及福利、反歧視和招聘事宜。於本報告年度內，我們遵守香港及中國內地所有相關的法例，並且沒有任何對本公司提出並已審結的的案。

3. 價值鏈管理

產品責任

食品安全與產品質量

本公司相信提供優良的服務取決於企業責任的實踐。我們於計劃及落實營銷和通訊項目時嚴格遵守《商品說明條例》(第362章)及商標指引。於常州馬哥孛羅，所有市場推廣資料在發布前都必須經過法律部門的審核。

我們採取一切措施確保達致最高的健康和安全的標準。因此，我們在香港的餐飲業務均遵守預先包裝食品在營養及食品過敏標籤上的有關規定。我們實施的微生物檢測系統亦有助監測食品、水和冰的質量。另外，食品的質量及衛生情況會由衛生經理根據《危害分析重要管制點》^{xi}中的43項審核清單進行嚴格有效的管理。

我們將產品安全意識延伸至我們的供應鏈，每月由衛生經理和採購及烹飪部門的代表對高風險的食品供應商進行審核。在嚴格的供應商管理系統下，我們拒絕與所有表現不佳的供應商再度合作。作為招標過程的一部分，我們會要求可能合作的承包商進行技術分析，以證明他們的貨品中不存在任何致敏物質和刺激皮膚的成分。

常州馬哥孛羅設有ISO22000食品安全管理系統以監察食品質量與衛生。員工每個月均需參加食品安全培訓和考試，以評估他們的工作是否符合標準。同樣地，我們也定期進行食品安全與衛生審核以及時發現和糾正問題。

基於本公司認真追求食品安全的態度，於本報告年度內並無任何違反法規和自願守則而導致罰款或處罰的事件。

xi 《危害分析重要管制點》(HACCP)

環境、社會及管治報告

顧客滿意度

本公司致力為客人提供頂級的優質服務。我們於二〇一七年一月至十二月的全球點評指數網上調查中，住客滿意度為91.4%，較母公司訂立的90%水平為高。我們將繼續聆聽客人的心聲，並定期審議客人的意見，力臻完善。當接收到客人的投訴時，我們會以六個解難步驟^{xii}解決客人的問題，而主要投訴則會由當值經理負責處理。

顧客私隱

保障客人的資料私隱^{xiii}亦是我們的優先事項，因此我們根據二〇一三年發布的內部文件《核心政策和程序》嚴格規管資料的獲取及使用。我們也定期檢視該文件以確保其有效性。基於我們謹慎的態度，於本報告年度內並無發現顧客資料洩漏、盜竊或遺失的事件，亦沒有收到有關違反顧客私隱的實質性投訴。

供應鏈管理

我們採取積極主動的態度，優先考慮對環境管理和社會風險關注的供應商。香港馬哥孛羅確保所購買的食品均符合食物環境衛生署（「食環署」）的食物安全管制規定，而且所有食物供應商，尤其是食品製造廠、市場服務及小販管理服務均符合食環署的牌照規定。我們會追蹤所有食品的原產地，並定期輪流對供應商進行社會及環境審核。

本公司亦非常重視商業道德與誠信，因此我們於所有招標文件與供應商登記表格加入特定條款，以避免供應商向我們的員工提供任何形式的賄賂，包括禮品、現金或優惠券。

反腐敗

本公司的營運以最高商業道德標準為指導。我們絕對不接受任何形式上的賄賂、勒索、欺詐或洗錢行為。商業行為準則概述了公司對員工在業務活動上專業行為的期望。在香港，我們遵循一套盡職審查程序，以避免捐贈和贊助被用作變相賄賂的情況。作為一間謹慎和透明度高的公司，我們遵循本公司企業網站所登載的舉報政策和程序 (http://www.harbourcentre.com.hk/pdf/HCDL_whistleblowing_C.pdf)。於本報告年度內，並無任何對本公司提出並已審結的貪污訴訟案件。

xii 包括問題識別與分析、產生解決方案、選擇和規劃以及解決方案的實施和評估。

xiii 個人資料(私隱)條例(第486章)

環境、社會及管治報告

4. 關愛社區

我們相信企業應該回饋社會。於本報告年度內，香港馬哥孛羅與兒童癌病基金、協康會、「學校起動」計劃的合作學校、香港公益金及香港理工大學合作，幫助有特殊需要的兒童和有貧困背景的青少年。我們舉辦了新年派對、中心參觀和烹飪活動，向受助人表達關懷。為了增加青少年的社會流動性，我們在職業展銷會上設立攤位，並參與舉辦生涯規劃日、職場體驗計劃及酒店參觀計劃，讓參加者體驗酒店業的職場生涯。我們很高興得到68名義工來支援這些有意義的工作。

於常州馬哥孛羅，我們為自閉症兒童及貧困家庭舉辦籌款活動，幫助一些甚至無力為孩子提供牛奶等營養食品的家庭。我們還為當地居民提供就業機會，當中包括五名殘疾人士。

展望未來，本公司將繼續提供嶄新的方案，以盡量減少對環境的影響。此外，增加員工福利、為客人提供優質服務，並將關懷延伸至更廣泛的社區亦是我們的重點工作。我們還將與持分者建立更緊密的關係，共同為社區的可持續發展提供各種所需的資源。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟下文(D)部所解述的守則條文第A.2.1條則除外。

(B) 董事的證券交易

於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司已採納一套董事證券交易的操守守則(「《公司守則》」)，其條款不低於《上市規則》附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)規定的所須標準。本公司已向所有本公司董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守《標準守則》及／或《公司守則》內列載的所須標準。

(C) 董事會

(i) 董事會組成及董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄

本公司董事會具備均衡的技巧和經驗。在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，董事會組成及各董事出席董事會會議及股東週年大會之記錄如下：

董事	會議數目 (已出席／已舉行)	
	董事會會議	股東週年大會
主席		
吳天海	5/5	1/1
非執行董事		
易志明	5/5	1/1
許仲瑛	5/5	1/1
獨立非執行董事		
周明權	4/5	1/1
施道敦(已於二〇一七年五月五日起退任)	2/3	0/1
梁君彥	5/5	1/1
史習平	5/5	1/1
鄧思敬	5/5	1/1

每名董事的委任均基於其才幹、經驗和地位，以及彼對本集團及其業務提供適當指導的潛在貢獻而作出。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

企業管治報告

(II) 董事會多元化

根據董事會採納的《董事會多元化政策》，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是達致多元化觀點及支援本公司達到策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化所帶來的裨益。

目前，董事會內有過半數董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把工程、基建、金融及證券、紡織及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、教育、監管及政治。

董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務年資、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會繼續不時檢討其成員組合，按本公司的業務需要及裨益考慮董事會多元化。

(III) 董事會運作

本公司以一個行之有效的董事會為首，董事會客觀行事，所作決策符合本公司利益。本公司的管理層已密切監察對其企業事務及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已採用適當的呈報形式編撰中期報告、周年報告及其他相關文件，以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事定期發放最新資訊及資料，讓董事不時瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務和發展。新委任的董事獲安排就職簡報，聽取作為一名董事的法律和其他責任以及董事會角色的介紹。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職務及責任。

董事會與管理層的責任清楚區分，決定重要事宜的責任保留予董事會，而決定集團一般營運的責任則轉授予管理層。重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

企業管治報告

(IV) 董事的持續專業發展

本公司已安排董事參與培訓課程，相關培訓課程着重上市公司董事的角色、職能及責任。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別 (見註解)
吳天海	A, B
周明權	A, B
許仲瑛	A, B
梁君彥	A, B
史習平	A, B
鄧思敬	A, B
易志明	A, B

註解：

A: 出席研討會及／或議會及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

(D) 主席及行政總裁

吳天海先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了《企業管治守則》內的守則條文第A.2.1條，該條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。

主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，而彼亦實質上履行行政總裁職責，直接負責集團的若干主要業務單位。

(E) 非執行董事

七名董事中有四名為獨立非執行董事，有足夠人數確保彼等之意見具影響力，並使董事會極具獨立性。

本公司已收到各名獨立非執行董事依據《上市規則》第3.13條作出有關彼之獨立性的年度書面確認，並認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士，以及符合該條《上市規則》下的獨立指引。

企業管治報告

全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事(包括獨立非執行董事)，其任期一般在上一次獲重選為董事三年後屆滿，或如該等董事為新獲委任的董事，其任期則於下一屆股東大會屆滿。有關任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選(1)須以獨立決議案形式由股東審議；及(2)在寄發予股東的通函中提供關於董事會認為有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的理由的進一步資料。

史習平先生和鄧思敬先生擔任獨立非執行董事超過九年。董事會認為，彼等服務年資雖長，但仍保持獨立身份。彼等均已確認符合《上市規則》第3.13條獨立性指引所載的標準，並會繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前概無證據證明彼等的任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，彼等對本集團業務豐富的知識及經驗，以及彼等在本公司以外的經驗，依然對本公司有重大裨益，且彼等仍保持獨立。

(F) 董事委員會

(I) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。

全部審核委員會成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史習平先生持有適當的專業資格及／或於財務方面具有經驗。

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平(主席)	3/3
周明權	2/3
鄧思敬	3/3

(i) 審核委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

(A) 與本公司外聘核數師的關係

- (a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及

企業管治報告

- (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交相關報表及報告前，應特別針對下列事項加以審閱：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；
- (b) 就上述(B)(a)項而言：
 - (i) 委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (ii) 委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員或監察職員或核數師(內部或外聘)提出的事項。

(C) 監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- (a) 在風險管理及內部監控委員會的支援下，檢討本公司的風險管理及內部監控制度，有關檢討涵蓋所有方面的監控，包括財務監控、運作監控及合規監控；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論內容應包括本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；

企業管治報告

- (c) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，及審閱載入年報的有關風險管理及內部監控的陳述；
- (d) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；審閱並批准年度內部審核計劃；確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位，以對本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控系統是否足夠及有效進行分析及獨立評估；以及檢討及監察內部審核功能的成效；
- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的問題；
- (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；
- (i) 檢討讓本公司僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
- (k) 研究其它由董事會界定的課題。

(D) 監管本公司的企業管治事宜

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 研究其它由董事會界定的課題。

企業管治報告

- (ii) 審核委員會在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內其它工作的摘要如下：
- (a) 批准外聘核數師的薪酬及委任和聘用條款；
 - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(B)段有關審核委員會的各項職責；
 - (d) 於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇；
 - (e) 檢討內部審核功能的核數程序；
 - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
 - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(II) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，其三名成員包括本公司主席吳天海先生及兩名獨立非執行董事史習平先生（薪酬委員會主席）和鄧思敬先生。

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史習平(主席)	1/1
吳天海	1/1
鄧思敬	1/1

- (i) 薪酬委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：
- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；

企業管治報告

- (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
 - (c) 以下兩種情況其中一種：
 - (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或
 - (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。
- 此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
 - (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；
 - (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；
 - (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
 - (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他自己的薪酬；及
 - (i) 向股東建議如何就任何須根據《上市規則》取得股東批准的董事服務合約進行表決。
- (ii) 在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會獲轉授權責所進行的工作摘要如下：
- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
 - (b) 考慮主席、全體董事及高級管理人員的酬金；及
 - (c) 檢討董事及審核委員會成員的袍金水平。

企業管治報告

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予每名本公司董事的袍金（支付率目前為每年港幣50,000元）及支付予每名同時擔任本公司審核委員會成員的董事的酬金（支付率目前為每年港幣20,000元），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的袍金水平而釐定。

建議重訂支付予董事的每年酬金的決議案（有效期追溯至二〇一八年一月一日）將於股東大會上由股東表決。詳情請參閱股東週年大會通告及通函。

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，其三名成員包括本公司主席吳天海先生（提名委員會主席）及兩名獨立非執行董事史習平先生和鄧思敬先生。

提名委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會並無舉行任何會議。

(IV) 企業管治職能

本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於上文第28頁「(F)董事委員會」的「(I)審核委員會」分部下「(D)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

企業管治報告

(G) 核數師酬金

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務及其它服務費用約港幣二百三十萬元。

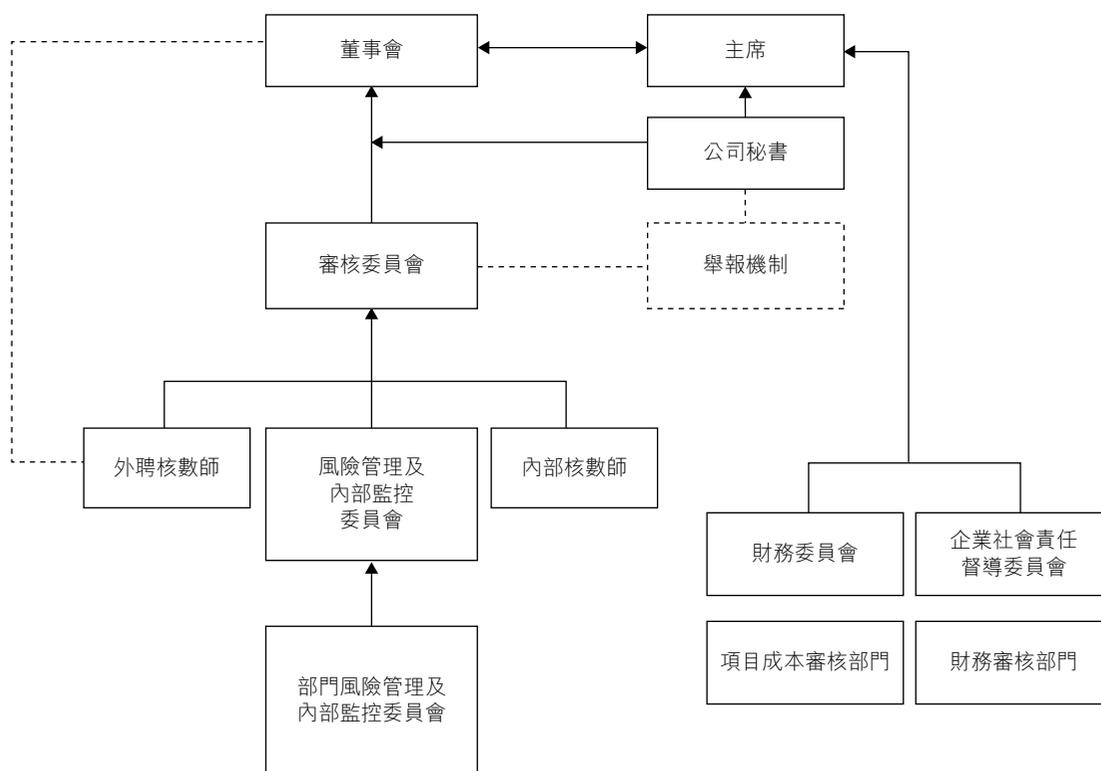
(H) 風險管理及內部監控系統

(I) 風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現重大誤述或損失，而非絕對地消除未能達成業務目標的風險。

向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。

本集團本著其長期以來的審慎管理原則，藉九龍倉集團內部審核及其它企業控制職能的資源，制定了一個穩固而全面的框架，以管理機構內多個分部內不同業務運作的風險，如下圖所示：



企業管治報告

風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統的持續管理起重要作用，其目的是協助審核委員會履行其監督本集團風險管理及內部監控系統的責任，其主要職能之一是根據下文進一步闡述的程序協助審核委員會定期檢討本集團風險管理及內部監控系統是否有效。

部門風險管理及內部監控委員會設於業務單位層面，由各部門的主要管理人員及有內部監控職能的人員組成。作為部門諮詢組織，部門風險管理及內部監控委員會委託負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動。

(II) 常規及程序

本集團有多元化業務，在互動的環境下經營，不同業務分部面對不斷變化的風險。本集團內的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位，董事會負責監管。

每個運作單位的責任範圍及權力限制有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、確保供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，於有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的變更。

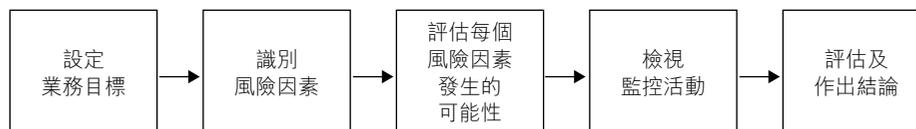
此外，本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。《舉報政策及程序》讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介本公司審核委員會及／或主席。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及整個集團內部監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可查閱完整的內部審核報告。

企業管治報告

(III) 定期檢討

在風險管理及內部監控委員會領導下，以 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基準最少每年對整個集團內的系統進行一次全面檢討。部門風險管理及內部監控委員會協調每個業務單位作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，對各個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會繼而作整體檢討及結論，再向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓本集團有機會識別風險並列出先後次序，制定適當措施監控風險至可接受水平，而集團尤其注重防止欺詐措施。

(IV) 年度確認

在截至二〇一七年十二月三十一日止年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的內部監控系統及程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋所有方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規及風險管理監控，以及本公司在會計及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務及企業單位主管已向風險管理及內部監控委員會呈交管理層以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，風險管理及內部監控委員會將之整合，並向審核委員會匯報。

根據審核委員會的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠，及本集團已嚴格遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論載於「董事會報告」第 51 至 53 頁。

企業管治報告

(I) 內幕消息政策

本公司明白貫徹作出公平披露非常重要，目標是適時及準確地披露內幕消息。

本公司有政策訂明處理及散發本公司內幕消息的原則及程序，符合香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部及《上市規則》的規定。本集團的相關高級行政人員已獲知會相關政策。公司秘書與高級行政人員緊密合作，識別潛在內幕消息及評估其重要性，並在適當情況下將相關資料上報董事會知悉，從而決定進一步行動，以符合適用的法律規章。

為防止過早洩露內幕消息，本公司不時採取合理措施，以確保內幕消息在向公眾披露前妥為保密，措施包括：

- 按「有需要知情」基準，將得知內幕消息的人數限制於少數僱員
- 進行任何重大商議時，訂有適當的保密協議
- 《僱員操守守則》訂明嚴格禁止未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全部僱員發出《內幕交易通告》，提醒僱員買賣本公司、其附屬公司及其相聯法團的上市證券時的義務和責任

(J) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)及適用的《上市規則》之披露條文規定。

在編製截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

企業管治報告

(K) 與股東的溝通

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

本集團透過多個正式途徑以確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.harbourcentre.com.hk供下載。網站載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東及時了解集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(L) 股東的權利

(I) 召開股東特別大會

根據《公司條例》第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

(II) 向董事會提出查詢

本公司的企業網站www.harbourcentre.com.hk提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，股東可隨時用以向本公司董事會提出查詢。

企業管治報告

(III) 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東會議上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 在股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求在本公司的股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

相關書面要求必須 —

- (a) 指出有待發出通知所關乎的決議；
- (b) 經所有提出該要求的人認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

股東根據上文(L)(I)及(L)(III)兩節就《公司條例》第566條及第615條而提出的任何書面要求，必須送達本公司註冊辦事處(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)以送交本公司。

(M) 憲章文件的修訂

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司的憲章文件並無重大更改。

董事會報告

董事會謹將截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第125至127頁。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》附表五載於本年報下列不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 「業務模式及業務策略」(第3頁)
- 「主席報告書」(第6至8頁)
- 「業務及財務評議」(第11至15頁)
- 「財務撮要」(第10頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第51至53頁)
- 「風險管理及內部監控系統」(第32至34頁)
- 「結算日後事項」(第102頁的綜合財務報表附註第28條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第53至54頁的「(K)環境、社會及管治」分節作出討論。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第63至64頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第66頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股14港仙已於二〇一七年九月七日派發。第二次中期股息每股56港仙將於二〇一八年四月二十日派發予在二〇一八年四月三日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一七年度每股合共派發股息70港仙(二〇一六年：50港仙)。

董事會報告

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣二百萬元。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第95頁的財務報表附註第21條內。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、周明權博士、施道敦先生（於二〇一七年五月五日退任）、許仲瑛先生、梁君彥議員、史習平先生、鄧思敬先生及易志明議員。

在本公司擔任獨立非執行董事十六年的施道敦先生已於二〇一七年五月五日在本公司股東週年大會結束後從本公司的董事會任滿退任。

梁君彥議員、史習平先生及鄧思敬先生將依據本公司組織章程細則第106(A)條於應屆股東週年大會上卸任董事之職。梁君彥議員已決定不再應選連任，而其餘卸任董事皆符合資格，願意應選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的任何服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期出任本公司附屬公司董事的人士名單載於第55頁的「(L) 附屬公司董事」分節。

交易、安排或合約利益

於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，本公司任何附屬公司、本公司的控股公司或該等控股公司的任何附屬公司並無訂立任何本公司董事或其關連實體直接或間接佔有重大利益而與本公司業務有關的重要交易、安排或合約。

董事會報告

管理合約

除本報告所披露者外，於本財政年度內，本公司並無訂立，亦無存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，本公司的同系附屬公司）的股份認購權計劃授予九龍倉集團旗下公司的若干僱員／董事（其中若干人在本財政年度內為本公司董事）有關認購九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其控股公司或該等控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據九龍倉股份認購權計劃的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約），發行九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限由九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不低於下列三者中的最高者：(a) 書面要約內所列的指示價格；(b) 在認股權授予日期在聯交所的收市價；及(c) 在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，九龍倉根據九龍倉的股份認購權計劃向本公司主席吳天海先生配發及發行合共2,000,000股九龍倉股份，相關詳情載於第46頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行及／或履行職務而可能蒙受或招致之一切成本、費用、損失及責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已聯同其母公司（九龍倉置業）、其最終控股公司（會德豐有限公司（「會德豐」））及其同系上市附屬公司（九龍倉），為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事，當中包括本公司董事，提供適當保障。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

其他公司資料

本董事會報告的其他公司補充資料載於第42至55頁。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一八年三月一日

董事會報告

其他公司資料

(A) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

(i) 董事

吳天海 主席 (65歲)

吳先生自二〇〇九年起出任本公司主席兼董事，亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。在其他多間香港和新加坡上市公司之中，吳先生出任本公司的最終控股公司會德豐的副主席、本公司的控股公司九龍倉置業的主席兼常務董事、九龍倉的主席兼常務董事及會德豐地產(新加坡)有限公司的主席(該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司)、Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的非執行主席，以及會德豐的聯營公司Hotel Properties Limited的非執行董事。他曾任公眾上市的有線寬頻通訊有限公司的主席兼行政總裁及公眾上市的綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他現任「學校起動」計劃委員會主席、香港總商會主席、香港僱主聯合會諮議會成員及香港貿易發展局理事會成員。

周明權 OBE, JP 董事 (76歲)

周博士RPE, FHKIE, FICE, FStructE, FCIT, MIHT自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。他為專業土木及結構工程師，現任周明權工程顧問有限公司主席，以及三間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該三間公司分別為利基控股有限公司、其士國際集團有限公司和路勁基建有限公司。他曾任公眾上市的新昌集團控股有限公司的獨立非執行董事。周博士曾任香港工程師學會會長、香港考試及評核局主席、香港房屋委員會委員、醫院管理局成員及香港建造業工人註冊管理局主席。

許仲瑛 董事兼公司秘書 (61歲)

許先生FCCA, CPA自二〇一五年八月起出任本公司董事。許先生自一九八六年起取得專業會計師資格，目前是特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會理事。他於一九八六年加入會德豐，自此一直效力於會德豐集團，其後效力於九龍倉集團，在財務管理與匯報監控、審計、稅務及企業管治方面獲豐富經驗。他目前出任九龍倉集團的集團財務監督，及本公司兩間同系附屬公司九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的董事。許先生自二〇一四年十二月起出任本公司的公司秘書，同時亦是九龍倉、九龍倉置業和Joyce的公司秘書。

董事會報告

梁君彥議員 *GBS, JP* 董事 (67歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他在紡織、製造、批發及分銷業務方面擁有逾三十三年管理經驗。梁先生現為第六屆香港立法會主席及立法會工業界(第一)功能界別議員。他亦是全國政協委員、香港工業總會名譽會長、香港紡織業聯會名譽會長及競爭事務委員會委員兼任人事委員會主席。他曾任香港按揭證券有限公司董事局成員、香港貿易發展局理事會成員及強制性公積金計劃管理局非執行董事。梁先生為兩間香港公眾上市公司大新金融集團有限公司及華南城控股有限公司的獨立非執行董事。他曾任新興織造廠有限公司主席及公眾上市的大新銀行集團有限公司的獨立非執行董事。梁先生是英國考文垂大學工商管理榮譽博士，持有由英國利茲大學頒授的榮譽理學士學位，並為紡織學會以及製衣業及鞋類學會資深會員。

史習平 董事 (72歲)

史先生 *FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA* 自二〇〇七年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會及薪酬委員會成員兼主席，以及提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學並取得法律碩士學位。他曾任證券及期貨事務上訴委員會委員，以及聯交所理事及主板上市委員會成員。史先生是綠城的獨立非執行董事。他亦曾任兩間香港公眾上市公司國美電器控股有限公司(已改稱「國美零售控股有限公司」)和盈進集團控股有限公司(已改稱「國投集團控股有限公司」)的獨立非執行董事。

鄧思敬 董事 (68歲)

鄧先生自二〇〇八年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他在會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他畢業於美國加州長堤州立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司高級副總裁四年，負責財資運作、匯款、押匯運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理，一九九八年至二〇〇一年期間出任董事，此前曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

董事會報告

易志明議員 SBS, JP 董事 (64歲)

易先生 MSc, BSc, CEng, FCILT, MIET, MCIPS 自二〇一二年七月起出任本公司董事。他在公共交通運輸及物流方面有豐富的行業及管理經驗，並為香港立法會航運交通界功能界別議員。易先生現為天星小輪有限公司的非執行董事及現代貨箱碼頭的董事，該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司。他亦為九龍倉的聯營公司香港空運貨站有限公司的董事。除上述私營企業外，易先生於二〇一四年六月一日起獲委任為香港機場管理局董事會成員，於二〇一六年四月一日起獲委任為香港海運港口局成員，以及於二〇一六年十二月一日起獲委任為物業管理業監管局成員。易先生是英國特許工程師，持有由香港大學頒授的工業工程學士學位，以及由英國伯明翰大學頒授的工業管理碩士學位。

附註：

- (1) 會德豐或九龍倉置業 (i) 吳天海先生為該兩間公司的董事及 (ii) 易志明議員和許仲瑛先生為該兩間公司的僱員) 擁有按香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」) 第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、易志明議員和許仲瑛先生皆在本公司旗下若干附屬公司及九龍倉置業和會德豐旗下若干集團成員公司出任董事。
- (3) 本公司確認已收到各獨立非執行董事依據《上市規則》第 3.13 條確認彼之獨立性的書面確認，並且認為該等獨立非執行董事確屬獨立人士。

(ii) 高級管理人員

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席聯同集團的酒店經理及集團的地產項目經理 (兩者皆為九龍倉的全資附屬公司) 擔當。

董事會報告

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一七年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉置業(本公司的母公司)、會德豐(九龍倉置業的母公司)及九龍倉(本公司的同系附屬公司)的股份及/或債務證券實質權益(全部皆為好倉),以及涉及的證券分別佔該四間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量/金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司 — 普通股		
史習平	40,300 (0.0057%)	家屬權益
會德豐 — 普通股		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉置業 — 普通股		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
九龍倉 — 普通股		
吳天海	9,445 (0.0003%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益

附註:

- (1) 易志明先生已於二〇一八年一月十七日出售其全部會德豐及九龍倉置業股份權益。
- (2) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一七年十二月三十一日所持有的本公司相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii) 九龍倉認股權權益」分節內。

董事會報告

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內持有按照九龍倉股份認購權計劃已授出／可行使的可認購九龍倉普通股的認股權的全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一七年十二月三十一日的總數 (佔已發行股份數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
			於二〇一七年一月一日	年內行使	於二〇一七年十二月三十一日		
吳天海	5,000,000 (0.16%)	05/06/2013	400,000	(400,000)	-	23.83	06/06/2013 - 05/06/2018
			400,000	(400,000)	-		06/06/2014 - 05/06/2018
			400,000	(200,000)	200,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2017 - 05/06/2018
		小計	2,000,000	(1,000,000)	1,000,000		
		07/07/2016	1,000,000	(1,000,000)	-	15.92	08/07/2016 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2017 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020 - 07/07/2021
		小計	5,000,000	(1,000,000)	4,000,000		

附註：

- (1) 在九龍倉成功分拆九龍倉置業及九龍倉董事會以配發及發行九龍倉置業新股份的方式有條件宣派特別中期股息(「分派」)後，在二〇一三年六月五日及二〇一六年七月七日授出的九龍倉認股權所適用的認購價因分派的原故已分別由港幣70.20元調整為港幣23.83元及由港幣46.90元調整為港幣15.92元，調整由二〇一七年十一月三十日起生效。
- (2) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內九龍倉並無向任何本公司董事授出任何九龍倉認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易標準守則》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一七年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一七年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一七年十二月三十一日直接或間接佔有本公司有投票權股份5%或以上權益的所有有關者名稱，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 九龍倉置業地產投資有限公司	506,946,196 (71.53%)
(ii) 會德豐有限公司	506,946,196 (71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,946,196 (71.53%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益乃透過(其中包括)其兩間全資附屬公司Wheelock Investments Limited及WF Investment Partners Limited持有，而該兩間公司持有九龍倉置業已發行股份數目超過三分之一的股份權益。
- (3) 上述九龍倉置業被當作持有的股份權益乃透過其三間全資附屬公司Wharf REIC Holdings Limited、Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一七年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理，分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入公積金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款是本集團唯一的責任。

董事會報告

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司三位董事吳天海先生、易志明議員及許仲瑛先生亦為九龍倉和九龍倉置業及／或九龍倉和九龍倉置業旗下若干附屬公司的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條被視為在九龍倉和九龍倉置業佔有權益。

九龍倉和九龍倉置業旗下的附屬公司在香港及中國內地擁有酒店及作出租和發展用途的物業，對本集團構成競爭業務。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘九龍倉酒店管理有限公司（「九龍倉酒店管理」，九龍倉的全資附屬公司）（直至二〇一七年四月十九日前稱為馬哥孛羅酒店管理有限公司）擔當經理，以營運、指導、管理及監督The Murray、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務。九龍倉酒店管理亦負責營運九龍倉集團在亞太區內的酒店。九龍倉酒店管理已同意（其中包括）以甲級酒店方式營運The Murray、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅。倘九龍倉酒店管理未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘九龍倉酒店管理。

九龍倉集團在中國內地所擁有的物業發展業務亦被視為與本集團的中國內地物業發展項目競爭。由於九龍倉集團在物業項目管理和銷售及市場推廣方面具備專長，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司為項目經理和銷售及市場推廣代理人，負責集團的物業發展項目的興建、發展、銷售及市場推廣事宜。

為保障本集團的權益，本公司的獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團與九龍倉和九龍倉置業集團各自的酒店及物業發展業務現時及繼續會在公平原則下獨立經營。

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額，佔本集團營業總額不足30%。

董事會報告

(G) 債權證、銀行貸款及其他借款

有關本公司及本集團於二〇一七年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內及還款期限逾一年的債權證、銀行貸款及／或其他借款的數額及資料，已編列於第86至87頁的財務報表附註第18條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干持續關連交易的資料(其詳情已在較早前分別於日期為二〇一三年十二月三十一日、二〇一四年十一月十日、二〇一六年十一月十一日及二〇一七年十二月十一日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 與九龍倉集團訂立的概括酒店服務協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉酒店管理訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別酒店服務協議，旨在聘任九龍倉酒店管理就本集團位於香港及中國內地的若干酒店物業提供(其中包括)管理、市場推廣及技術與發展服務(「酒店服務」)。

於二〇一四年十一月十日，本公司與九龍倉訂立了一項概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，其固定有效期為三年，由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿。概括酒店服務協議旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供酒店服務及／或任何其他與酒店及／或服務式住宅物業的營運相關的服務的各项持續關連交易，本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額為每年港幣一億元。

概括酒店服務協議下載至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣四千五百萬元。

於二〇一七年十二月十一日，本公司與九龍倉訂立了一項概括酒店服務續訂協議(「概括酒店服務續訂協議」)，再訂立兩年的固定有效期，由二〇一八年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。概括酒店服務續訂協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額，相關金額就二〇一八年及二〇一九年財政年度分別訂定為港幣八千萬元及港幣一億元。

董事會報告

(ii) 與九龍倉集團訂立的概括物業服務協議

本公司的附屬公司與九龍倉的附屬公司及聯營公司(按《上市規則》的定義)訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的個別物業服務協議，旨在聘任九龍倉集團成員公司就本集團所擁有的若干物業及／或地產項目提供(其中包括)項目管理服務、銷售及市場推廣服務、管理服務及／或任何其他物業相關服務(「物業服務」)。

於二〇一三年十二月三十一日，本公司與九龍倉訂立了一項概括物業服務協議(「概括物業服務協議」)，固定有效期為三年，由二〇一四年一月一日開始，於二〇一六年十二月三十一日屆滿。概括物業服務協議旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團向本集團提供物業服務的多項持續關連交易，以及規定(其中包括)本集團據此就二〇一六年財政年度應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額為港幣二億三千萬元。

於二〇一六年十一月十一日，本公司與九龍倉訂立了一項概括物業服務續訂協議(「概括物業服務續訂協議」)，再訂立三年的固定有效期，由二〇一七年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。概括物業服務續訂協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的酬金的全年上限金額，相關金額就二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年財政年度分別訂定為港幣一億七千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億元。

概括物業服務續訂協議下載至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的全年酬金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一億二千七百萬元。

由於九龍倉置業為本公司之控股公司，而根據《上市規則》九龍倉被視為九龍倉置業之聯繫人，故九龍倉置業及九龍倉均被視為本公司之關連人士，上文(i)(i)段及(i)(ii)段內所述的交易對本公司而言構成持續關連交易。

(iii) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文(i)(i)段及(i)(ii)段內所述的持續關連交易(「該等交易」)，並確認該等交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

董事會報告

- (b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 該等交易並未獲本公司董事會批准；
 - (2) 該等交易在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議的條款進行；
 - (3) 在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）；及
 - (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品或服務，相關交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。
- (iv) 於第97頁的財務報表附註第23條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段及(b)段中所述的交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），而(c)段中所述的交易根據《上市規則》則不構成關連交易，而(d)段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

(J) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務的經營業績及財務狀況有重大影響的現存主要風險及不明朗因素。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其他狀況隨時間改變均有可能產生其他風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

董事會報告

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團的核心業務，投資物業資產佔本集團總營業資產逾40%。由於當中大部分物業位於香港及中國內地，兩地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整及在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下業績或未能反映本集團的營運及現金流表現。

為此，本集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保養資產於最佳質素及建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。本集團規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

發展物業涉及的風險

內地的發展物業分部自二〇一二年起主導本集團的財務表現，惟該分部仍須視乎中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體。近年，本集團的土地儲備未曾予以補充，並將持續減少。未來中國發展物業的貢獻由現在起將會變得不穩定。

酒店分部涉及的風險

本集團在香港及內地擁有四間酒店。酒店表現通常受可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)影響而出現較大波動。例如中央政府近期於內地推行反貪腐運動，深圳居民一簽多行政策改變，加上周邊地區外幣匯率變動，已改變了非常倚賴訪港內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

董事會報告

法律及監管合規風險

本集團在香港及多個內地城市有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率、外幣、權益價格、流動資金及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第89至94頁財務報表附註第20條。

(K) 環境、社會及管治

本公司致力持續改善我們的環境、社會及管治績效，並發表我們的第二份環境、社會及管治報告(第16至22頁)。我們根據母公司九龍倉置業的可持續發展政策，嚴格遵守並超越法規要求，同時展示對社區的關懷。環境、社會及管治報告範圍僅限於本公司在香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅的業務表現。本公司會持續擴展環境、社會及管治報告的範圍，冀能在未來涵蓋更多營運單位。

環境

本公司遵守香港與中國內地的環境法規。酒店均採取各項如廢物管理、能源效益、環保實踐以及共享知識等措施，以減少我們對環境的影響。

董事會報告

與僱員、顧客及供應商的關係

本公司遵守所有招聘、薪酬和工作場所管理方面的法律要求¹。另外，為創造共融的工作文化，我們實施了反歧視政策²，並確保人才招聘過程中並無任何偏見及歧視的情況。我們還提供具市場競爭力的薪酬和福利待遇予僱員。我們所提供的內部和外部培訓亦能幫助高級管理人員與僱員更迅速有效地應對不斷變化的商業環境。本公司亦嚴格執行職業健康和安全管理政策，為僱員提供一個安全及健康的工作環境³。

本公司致力確保所提供的產品與服務符合法律要求⁴和自願性守則⁵。所有市場推廣資料必須在發布前由管理人員或法律部門進行審核，以確保商品不包含任何誤導性資料。我們之餐飲業務定期進行審核，以及時發現任何食品安全與衛生問題，並在必要時採取糾正措施。本公司通過各種渠道積極聆聽顧客的意見，並制定相應的改善計劃，力臻完美。基於本公司對資料及數據管理十分嚴謹⁶，本報告年度內並無顧客資料洩漏、盜竊或遺失的情況，亦沒有收到任何有關違反顧客私隱的實質投訴。

本公司優先考慮與關注及管理環境和社會風險的供應商合作。我們設有系統追蹤所有購買食品的原產地標籤，並定期審核供應商的廠房，以達到政府對食品安全控制的要求。我們也要求供應商簽署商業道德與誠信承諾書。

社區

本公司深明回饋社區的重要性。於本報告年度內，我們致力參與服務有特殊需要的兒童、青少年與貧困家庭的活動。活動詳情已包含在我們的環境、社會及管治報告中。

¹ 香港特別行政區之《僱傭條例》(第57章)和《職業安全及健康條例》(第509章)；中華人民共和國勞動法。

² 香港特別行政區之《性別歧視條例》(第480章)、《殘疾歧視條例》(第487章)、《家庭崗位歧視條例》(第527章)、和《種族歧視條例》(第602章)。

³ 香港特別行政區之《職業安全及健康條例》(第509章)。

⁴ 包括但不限於香港特別行政區之《商品說明條例》(第362章)和《食物安全條例》(第612章)。

⁵ 包括但不限於《危害分析重要管制點》(HACCP)和ISO22000食品安全管理體系。

⁶ 香港特別行政區之《個人資料(私隱)條例》(第486章)。

董事會報告

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一八年三月一日(本報告日期)，在本公司截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之名單如下：

Andrea Limited*

陳國邦

陳錫華

周安橋

符偉雄

郭光輝

郭勇

許仲瑛

李玉芳

李雷

吳天海

溫福娘*

包靜國

徐耀祥

魏青山

吳冠

張路

張一

凌學風

蔣曉洲

(上述名單排序與本年報英文版本一致。)

* 二〇一八年三月一日或之前不再為本集團附屬公司之董事。

獨立核數師報告



致海港企業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第63至第127頁海港企業有限公司及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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頒佈的《香港財務報告準則》(「財報準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二〇一七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。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下須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佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其它專業道德責任。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。

獨立核數師報告

已落成投資物業的估值

請參閱綜合財務報表的會計政策D(i)及附註8

關鍵審計事項

貴集團在香港擁有已落成的投資物業組合(主要為零售物業)，於二〇一七年十二月三十一日佔 貴集團總資產的20%。

於二〇一七年十二月三十一日，已落成投資物業的公允價值由 貴集團根據合資格的外部物業估值師編制的獨立估值作出評估。該物業估值師根據各物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長的可能性及其可重新發展的潛力作出評估。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，計入綜合收益表內的已落成投資物業的公允價值變動淨額佔 貴集團除稅前盈利的1%。

我們把已落成投資物業的估值列為關鍵審計事項，是因為這些物業對 貴集團的總資產至關重要，且用於計算個別物業估值的假設和數據的小幅調整或存在的差異在匯總後可能會對 貴集團的盈利產生重大影響，同時亦由於已落成投資物業的估值帶有主觀性，並需要作出重大的判斷和估計，特別是在釐定市場租金和資本化比率時，由此增加了錯誤風險或潛在的管理層偏見。

我們的審計如何處理該事項

我們評估已落成投資物業的估值的審計程序包括：

- 獲取並審查由 貴集團委聘的外部物業估值師編制的估值報告；
- 與外部物業估值師進行會面，以討論並質詢估值中所採用的關鍵估計和假設(包括現行的市場租金、市場收益率和可比市場交易)，並就被估值的物業，評估外部物業估值師的獨立性、客觀性、資質和專業知識；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，評估外部物業估值師所採用的估值方法，並將各個已落成投資物業的估值所採用的關鍵估計和假設(包括市場租金和資本化比率)與現有的市場數據和政府統計數據進行比較；
- 對已落成投資物業進行實地考察，並將租賃資料(包括外部物業估值師採用的市場租金和租用率)與相關的合同和文件進行抽樣對比。

獨立核數師報告

位於中國內地的待沽發展中物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表的會計政策 *l(i)* 和 *(ii)* 及附註 13

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二〇一七年十二月三十一日，貴集團在中國內地的各大城市擁有若干物業發展項目，其按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，總計港幣一億四千四百萬元。

於財務報告日，各發展中物業的可變現淨值由貴集團的內部物業估值師計算。

待沽發展中物業的可變現淨值的計算，涉及管理層在編制和更新項目的可行性研究、各物業發展項目的估計完工成本，以及在評估各物業的預期售價(通過參考鄰近地點最近成交個案和新物業銷售率)和預計未來銷售成本時作出重大的判斷和估計，並需要採用已調整風險貼現率來估計各發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。

中國內地各個城市近期出台的樓市降溫措施，包括提高按揭首付比例和購房限制，可能會導致這些城市的房價出現波動。

我們把位於中國內地的待沽發展中物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，是因為估計各發展中物業的完工成本和未來售價所涉及的內在風險，特別是考慮到中國內地當前的經濟形勢和鑒於用於計算可變現淨值的判斷和估計可能存在管理層偏見的風險。

我們評估位於中國內地的待沽發展中物業的可變現淨值的審計程序包括：

- 評估與各發展中物業的預算建造和其他成本的編制、監控和管理有關的關鍵內部控制的設計、實施和運行有效性；
- 對所有物業發展項目進行實地考察，與貴集團的內部物業估值師討論各發展中物業的進展，並將已觀察到的進展與管理層提供的各物業發展項目的最新發展預算進行對比；
- 針對被估值的物業，評估內部物業估值師的資質、經驗和專業知識；
- 評估內部物業估值師的估值方法並評估估值所採用的關鍵估計、數據輸入值和假設，包括將預計未來平均售價與現有的市場數據(例如，位於各發展中物業鄰近地點的類似業務的最近成交價格)進行比較，以及將各發展中物業的完工成本與類似物業的公開建造成本信息(同時考慮到物業的類型和位置)及貴集團的銷售預算計劃進行比較；
- 在抽樣基礎上，重新執行內部物業估值師為得出可變現淨值的年末估計額所進行的計算，並將各發展中物業的估計完工成本與貴集團更新後的預算進行比較；及
- 執行敏感度分析，以此確定待沽發展中物業出現重大錯報所需的估計變更程度(個別或集體層面)，並考慮該等關鍵估計出現變更的可能性以及是否存在管理層偏見的跡象。

獨立核數師報告

酒店物業的減值評估

請參閱綜合財務報表的會計政策D(ii)、G(ii)及附註9

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二〇一七年十二月三十一日，貴集團在香港和中國內地擁有若干酒店物業，其以成本值減累計折舊及減值虧損報值，總計港幣八十億二千八百萬元。

於財務結算日，貴集團審閱酒店物業以確定是否存在任何減值跡象。如果存在減值跡象，管理層將評估酒店物業的可收回數額。假若酒店物業的賬面金額超過其可收回數額，則減值虧損在綜合收益表內確認為開支。

酒店物業可收回數額的計算由貴集團的內部物業估值師及／或外部物業估值師執行。可收回數額根據酒店物業的使用價值來確定，同時採用已調整風險貼現率來折現與酒店物業有關的預計現金流量。已貼現現金流量預測的編制高度主觀，並需要管理層作出重大的判斷和估計，特別是在確定預計入住率、每間可用客房的預計收益、增長率和採用的貼現率方面。

香港及中國內地二線城市當前的經濟環境和市場競爭可能會對酒店房價和入住率帶來壓力。

我們把酒店物業的減值評估列為關鍵審計事項，是因為相關的假設和估計額需要管理層作出重大的判斷和估計，而這些假設和估計額本身具有不確定性且可能受到管理層偏見的影響。

我們評估酒店物業減值的審計程序包括：

- 就於二〇一七年十二月三十一日的各個酒店物業是否存在減值跡象，與管理層進行討論；
- 評價減值評估模型的合理性，包括評價減值跡象並評估減值評估模型是否根據現行會計準則的要求編制；
- 獲取並審查由貴集團內部物業估值師和貴集團委聘的外部物業估值師編制的可收回數額的計算結果；
- 針對被估值的物業，評估內部物業估值師（針對發展中酒店）和外部物業估值師（針對已落成酒店）的經驗和專業知識；
- 在我們的內部物業估值專家的協助下，評估物業估值師所採用的估值方法，並將酒店物業減值評估模型所採用的關鍵估計和假設（包括預計酒店房價、預計入住率、增長率和採用的貼現率）與現有的市場數據和政府統計數據進行比較；
- 通過將上一會計年度末有關入住率、每間可用客房的收益及增長率的預測與本年度的實際結果和行業預測進行對比，評價管理層以往計算酒店物業可收回數額的準確性；
- 執行敏感度分析，以此確定酒店物業出現重大錯報所需的估計變更程度（個別或集體層面），並考慮該等關鍵估計出現變更的可能性以及是否存在管理層偏見的跡象。

獨立核數師報告

銷售發展物業的收入確認

請參閱綜合財務報表的會計政策M及附註1

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

發展物業分部的收入是源自銷售位於中國內地常州和蘇州城市的物業所得的收益，其於截至二〇一七年十二月三十一日止年度佔 貴集團收入的84%。

於二〇一七年十二月三十一日，物業預售訂金總計港幣一千三百萬元。

假若經濟效益可能流入 貴集團，則銷售發展物業的收入在履行正式買賣協議或有關政府部門發出入夥紙或竣工證明的較後者時確認。

我們把銷售發展物業的收入確認列為關鍵審計事項，是因為其對於 貴集團至關重要，同時亦由於各物業發展項目在收入確認上的極小錯誤(個別或匯總後)都可能對 貴集團的是年盈利產生重要影響。

我們評估銷售發展物業的收入確認的審計程序包括：

- 參照現行會計政策的要求，評估 貴集團有關銷售發展物業的收入確認政策；
- 評估有關發展物業分部收入確認的關鍵內部控制的設計、實施及運行有效性；及
- 是年內就各物業發展項目的銷售和預售，抽樣檢查有關政府部門發出的入夥紙及／或竣工證明，抽樣檢查已收款項與銀行對賬單及其他相關文件進行比較，以此評估被選取的樣本是否已收取有關現金，並評估有關收入是否應計入當前會計期間還是應作為物業的預售訂金進行遞延。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事須對其它信息負責。其它信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其它信息，我們亦不對該等其它信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其它信息，在此過程中，考慮其它信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《財報準則》及香港《公司條例》的披露要求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。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就綜合財務報表審計承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提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，則我們應當修改我們的意見。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相關交易和事項。
- 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。

除其它事項外，我們與審計委員會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。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與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它事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，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李家能。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一八年三月一日

綜合收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
收入	1	6,997	3,558
直接成本及營業費用		(2,556)	(2,332)
銷售及推銷費用		(144)	(131)
行政及公司費用		(138)	(74)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		4,159	1,021
折舊		(40)	(52)
營業盈利	1及2	4,119	969
投資物業之公允價值變動		30	(70)
其它收入淨額	3	-	31
財務支出	4	4,149	930
除稅後所佔業績：		(37)	(57)
合營公司	11	(15)	176
聯營公司	10	81	23
除稅前盈利		4,178	1,072
所得稅	5(a)	(2,559)	(310)
是年盈利		1,619	762
應佔盈利：			
公司股東		1,320	692
非控股股東權益		299	70
		1,619	762
每股盈利	6		
基本		港幣 1.86 元	港幣 0.98 元
攤薄後		港幣 1.86 元	港幣 0.98 元

第69頁至127頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是年盈利	1,619	762
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額自折算業務：	339	(460)
— 附屬公司	318	(419)
— 合營公司／聯營公司	21	(41)
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	451	(151)
其它	9	4
是年其它全面收益	799	(607)
是年全面收益總額	2,418	155
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,079	140
非控股股東權益	339	15
	2,418	155

第69頁至127頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	9,300	8,277
酒店物業、廠房及設備	9	8,088	6,529
聯營公司	10	1,599	1,417
合營公司	11	1,694	1,808
股本投資	12	2,708	2,301
遞延稅項資產	19	353	–
其它非流動資產		28	20
		23,770	20,352
流動資產			
待沽物業	13	144	1,957
存貨		4	3
應收貿易及其它賬項	14	255	484
預付稅項	5(f) 及 (g)	24	164
銀行存款及現金	15	2,699	5,154
		3,126	7,762
總資產			
		26,896	28,114
非流動負債			
遞延稅項負債	19	(377)	(44)
銀行借款	18	(1,502)	(2,450)
		(1,879)	(2,494)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	16	(3,723)	(3,165)
預售訂金及所得款	17	(13)	(5,030)
應付稅項	5(f)	(2,278)	(79)
銀行借款	18	(800)	(800)
		(6,814)	(9,074)
總負債			
		(8,693)	(11,568)
淨資產			
		18,203	16,546
資本及儲備			
股本	21	3,641	3,641
儲備		13,913	12,188
股東權益			
非控股股東權益		17,554	15,829
		649	717
總權益			
		18,203	16,546

第69頁至127頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席

許仲瑛
董事

綜合權益變動表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	股東權益						
	股本 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
二〇一六年一月一日	3,641	662	699	11,183	16,185	1,145	17,330
於二〇一六年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	692	692	70	762
其它全面收益	-	(151)	(405)	4	(552)	(55)	(607)
全面收益總額	-	(151)	(405)	696	140	15	155
終止確認股本投資而轉入							
盈餘儲備	-	(48)	-	48	-	-	-
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	-	(397)	(397)	-	(397)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	-	(99)	(99)	-	(99)
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(232)	(232)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(211)	(211)
二〇一六年十二月三十一日及 二〇一七年一月一日	3,641	463	294	11,431	15,829	717	16,546
於二〇一七年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	1,320	1,320	299	1,619
其它全面收益	-	451	299	9	759	40	799
全面收益總額	-	451	299	1,329	2,079	339	2,418
終止確認股本投資而轉入							
盈餘儲備	-	(61)	-	61	-	-	-
已付二〇一六年第二次中期股息	-	-	-	(255)	(255)	-	(255)
已付二〇一七年第一次中期股息	-	-	-	(99)	(99)	-	(99)
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(339)	(339)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(68)	(68)
二〇一七年十二月三十一日	3,641	853	593	12,467	17,554	649	18,203

第 69 頁至 127 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	4,037	876
營運資本變動	(a)	(2,757)	1,864
來自營業的現金	(a)	1,280	2,740
已收利息淨額		11	16
已收利息		44	69
已付銀行借款利息		(33)	(53)
來自股本投資的股息收入		78	76
來自合營公司／聯營公司的股息收入		122	366
已付香港利得稅		(65)	(59)
已付中國稅項		(168)	(347)
營業業務所得的現金淨額		1,258	2,792
投資活動			
購入投資物業及酒店物業、廠房及設備		(2,348)	(1,571)
(增加)／減少聯營公司淨額		(53)	168
減少合營公司淨額		-	214
購入股本投資		(1,116)	(109)
出售股本投資所得		1,161	107
投資活動所用的現金淨額		(2,356)	(1,191)
融資活動			
新增銀行借款	(b)	202	1,300
償還銀行借款	(b)	(1,150)	(2,850)
已付公司股東股息		(354)	(496)
已付非控股股東股息		(68)	(211)
附屬公司非控股股東減資		(339)	(232)
融資活動所用的現金淨額		(1,709)	(2,489)
現金及現金等價項目減少		(2,807)	(888)
於一月一日現金及現金等價項目結存		5,154	6,447
匯率轉變的影響		352	(405)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		2,699	5,154

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第69頁至127頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
營業盈利	4,119	969
折舊	40	52
股本投資的股息收入	(78)	(76)
利息收入	(44)	(69)
營業現金流入	4,037	876
減少待沽物業	1,767	949
增加存貨	(1)	-
減少應收貿易及其它賬項	241	132
增加應付貿易及其它賬項	584	160
(減少)/增加預售訂金及所得款	(5,370)	636
衍生金融工具變動淨額	-	(1)
增加/(減少)應付同母系附屬公司款項淨額	22	(12)
營運資本變動	(2,757)	1,864
來自營業的現金	1,280	2,740

(b) 負債來自融資活動對賬

	銀行借款	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
一月一日	3,250	4,800
來自融資現金流量變動：		
新增銀行借款	202	1,300
償還銀行借款	(1,150)	(2,850)
來自融資現金流量總變動	(948)	(1,550)
十二月三十一日	2,302	3,250

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理各種業務。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是發展物業、投資物業和酒店。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、市場推廣及出售主要於中國內地銷售物業有關的活動。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

酒店分部為香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務，並包括於二〇一八年一月中旬開業的The Murray。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及其股東所佔聯營公司及合營公司的業績評估表現。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值變動 港幣百萬元	其它收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
二〇一七年								
發展物業	5,907	3,630	-	-	(3)	(15)	81	3,693
投資物業	338	309	30	-	(10)	-	-	329
酒店	630	149	-	-	(3)	-	-	146
分部總額	6,875	4,088	30	-	(16)	(15)	81	4,168
投資及其它	122	122	-	-	(21)	-	-	101
企業支出	-	(91)	-	-	-	-	-	(91)
集團總額	6,997	4,119	30	-	(37)	(15)	81	4,178
二〇一六年								
發展物業	2,482	425	-	23	(8)	176	23	639
投資物業	315	283	(70)	-	(14)	-	-	199
酒店	616	130	-	-	(4)	-	-	126
分部總額	3,413	838	(70)	23	(26)	176	23	964
投資及其它	145	145	-	8	(31)	-	-	122
企業支出	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)
集團總額	3,558	969	(70)	31	(57)	176	23	1,072

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

財務報表附註

(b) 分部營業資產之分析

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
發展物業	3,577	5,710
投資物業	9,346	8,326
酒店	8,213	6,623
分部營業資產總額	21,136	20,659
未分配的企業資產	5,760	7,455
資產總額	26,896	28,114

(i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一七年十二月三十一日的市值港幣一百二十億七千八百萬元(二〇一六年：港幣四十四億六千四百萬元)進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百五十二億二千七百萬元(二〇一六年：港幣二百四十五億六千二百萬元)。

(ii) 未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	936	907	433	473
中國內地	6,016	2,606	3,641	451
新加坡	45	45	45	45
集團總額	6,997	3,558	4,119	969

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	12,851	11,275	13,017	11,414
中國內地	7,830	6,756	8,119	9,245
集團總額	20,681	18,031	21,136	20,659

指定非流動資產不包括股本投資、遞延稅項資產及其它非流動資產。

以地區劃分而言，按賬面成本值集團總營業資產當中有港幣八十一億一千九百萬元(二〇一六年：港幣九十二億四千五百萬元)或38%(二〇一六年：45%)位於中國內地。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	40	52
員工成本(附註i)	249	208
核數師酬金	2	2
是年確認銷售物業之成本	2,182	1,968
經營租賃的租金支出	20	16
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(338)	(315)
投資物業直接營運支出	20	20
利息收入	(44)	(69)
股本投資股息收入	(78)	(76)

附註：

(i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九百萬元(二〇一六年：港幣七百萬元)。

(ii) 租金收入包括或有租金港幣六千五百萬元(二〇一六年：港幣六千萬元)。

(b) 董事酬金

董事酬金是根據香港《公司條例》第383(1)節及公司監管第2部(披露董事利益資料)披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一七年 總額 港幣千元	二〇一六年 總額 港幣千元
執行董事						
吳天海	50	960	-	-	1,010	1,010
非執行董事						
許仲瑛	50	-	-	-	50	50
易志明	50	-	-	-	50	50
獨立非執行董事						
史習平(ii)	70	-	-	-	70	70
施道敦(iii)	17	-	-	-	17	50
鄧思敬(ii)	70	-	-	-	70	70
周明權(ii)	70	-	-	-	70	70
梁君彥	50	-	-	-	50	50
	427	960	-	-	1,387	1,420
二〇一六年總額	460	960	-	-	-	1,420

財務報表附註

附註：

- (i) 截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付或須付予本公司的董事。
- (ii) 包括截至二〇一七年十二月三十一日止年度每位相關董事收取的審核委員會成員酬金每年港幣二萬元(二〇一六年：每年港幣二萬元)。
- (iii) 由二〇一七年五月五日起施道敦先生停止為本公司的董事。

(c) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一七年十二月三十一日止年度內，本集團所聘五位最高薪僱員(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的五位(二〇一六年：五位)僱員的酬金相關資料分析如下：

酬金總額	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	11	7
酌情花紅及／或按業績而定的花紅	1	1
	12	8

級別(以港幣計算)	二〇一七年 人數	二〇一六年 人數
1,000,001元至1,500,000元	-	2
1,500,001元至2,000,000元	2	3
2,000,001元至2,500,000元	2	-
3,500,001元至4,000,000元	1	-

3. 其它收入淨額

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	-	31

財務報表附註

4. 財務支出

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款利息	30	43
其它財務支出	11	29
	41	72
減：撥作資產成本	(4)	(15)
總額	37	57

(a) 利息資本化的平均年息率約為1.2% (二〇一六年：1.0%)。

(b) 所有利息支出均以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出。

5. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	75	71
— 以往年度稅項不足／(超額)準備	1	(2)
中國內地		
— 本年度稅項準備	939	215
— 以往年度稅項超額準備	-	(2)
	1,015	282
中國內地土地增值稅(附註(d))	1,568	9
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(24)	19
總額	2,559	310

財務報表附註

- (b) 香港利得稅準備乃按照本年度內估計應評稅利潤以 16.5% (二〇一六年：16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25% (二〇一六年：25%) 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- (d) 根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部份 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)) 按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息 (除了受協議所減免) 均按照 10% 稅率計算預提所得稅。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利於可見之未來與相關股息派發至境外直接控股公司而作出預提所得稅準備港幣三億四千一百萬元 (二〇一六年：港幣一千三百萬元)。
- (f) 於綜合財務狀況表內的應收／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- (g) 預付稅項為於中國內地物業預售之所得款相關的預付土地增值稅及企業所得稅。
- (h) 截至二〇一七年十二月三十一日止年度所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣一千八百萬元 (二〇一六年：港幣一億五千二百萬元) 已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。
- (i) 實際總稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
除稅前盈利	4,178	1,072
除稅前盈利以有關稅率計算的假設稅項	980	188
非扣減支出的稅項影響	30	64
投資物業之公允價值變動的稅項影響	(5)	12
非應課稅收入的稅項影響	(375)	(27)
未予以確認的稅項虧損額	27	11
以往確認稅項虧損抵銷及其它暫時差異的稅項影響	(8)	44
以往年度稅項不足／(超額) 準備	1	(4)
買賣物業的土地增值稅	1,568	9
已派發／可能派發股息預提所得稅	341	13
實際的總稅項支出	2,559	310

財務報表附註

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年之公司股東應佔盈利港幣十三億二千萬元(二〇一六年：港幣六億九千二百萬元)及以年內已發行普通股之加權平均數七億零九百萬股(二〇一六年：七億零九百萬股)而計算。

7. 股東應佔股息

	二〇一七年 港幣 每股	二〇一七年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之第一次中期股息	0.14	99	0.14	99
結算日後宣佈派發之第二次中期股息	0.56	397	0.36	255
	0.70	496	0.50	354

(a) 於結算日後宣佈派發之第二次中期股息是根據七億零九百萬股(二〇一六年：七億零九百萬股)已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一六年第二次中期股息港幣二億五千五百萬元已於二〇一七年批准及派發。

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值或估值			
二〇一六年一月一日	5,414	2,462	7,876
匯率調整	-	(156)	(156)
增添	-	627	627
重估虧損	(70)	-	(70)
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	5,344	2,933	8,277
匯率調整	-	205	205
增添	-	788	788
重估盈餘	30	-	30
二〇一七年十二月三十一日	5,374	3,926	9,300

財務報表附註

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一七年估值	5,374	–	5,374
成本值	–	3,926	3,926
	5,374	3,926	9,300
二〇一六年估值	5,344	–	5,344
成本值	–	2,933	2,933
	5,344	2,933	8,277
(c) 業權：			
二〇一七年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,374	–	5,374
位於香港以外			
中期契約	–	3,926	3,926
	5,374	3,926	9,300
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	5,344	–	5,344
位於香港以外			
中期契約	–	2,933	2,933
	5,344	2,933	8,277

(d) 投資物業重估

本集團興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一七年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估價之獨立測計師公司 — 萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如適用)，按市值對投資物業作出估值。

財務報表附註

投資物業重估時產生之差異已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值變動」一項列賬。

於結算日按公允價值計量的投資物業是根據《財報準則》第13號公允價值計量（「財報準則第13號」）所界定的估值方法將輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允值。

本集團已落成的投資物業主要是指位於香港的零售物業，按照《財報準則》第13號公允價值架構下的第三級計量為港幣五十三億七千四百萬元（二〇一六年：港幣五十三億四千四百萬元）。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。

截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度內，第一級及第二級之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出。

按本集團的政策，當公允價值層級間發生轉移時於結算日予以確認。

估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度結算日，估值報告會對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港已落成的零售物業之估值是以收入資本化方法為基準，將物業的收入淨額予以資本化，並考慮其現有租約於期滿後的空置率及續訂租約的風險對收益率作出重大調整。

第三級的估值方法

重大不可觀察的輸入元素是指5.0%（二〇一六年：5.0%）的資本化比率。投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性。

- (e) 本集團以經營租賃出租投資物業，租約期一般為兩年至十二年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。

財務報表附註

(f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃下未來最低可收取租約收入摘要如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
於一年內	112	263
於一年後但五年內	131	188
於五年後	75	105
	318	556

9. 酒店物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 成本值			
二〇一六年一月一日	6,245	463	6,708
匯率調整	(72)	(3)	(75)
增添	929	15	944
出售	-	(3)	(3)
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	7,102	472	7,574
匯率調整	76	2	78
增添	1,532	27	1,559
出售	-	(1)	(1)
二〇一七年十二月三十一日	8,710	500	9,210
累積折舊及減值			
二〇一六年一月一日	648	383	1,031
匯率調整	(34)	(1)	(35)
本年折舊	18	34	52
出售時撥回	-	(3)	(3)
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	632	413	1,045
匯率調整	37	1	38
本年折舊	13	27	40
出售時撥回	-	(1)	(1)
二〇一七年十二月三十一日	682	440	1,122
賬面淨值			
二〇一七年十二月三十一日	8,028	60	8,088
二〇一六年十二月三十一日	6,470	59	6,529

財務報表附註

(b) 業權：

	酒店物業 港幣百萬元
<hr/>	
二〇一七年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	7,408
位於香港以外	
中期契約	598
	<hr/> 8,028
<hr/>	
二〇一六年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	5,868
位於香港以外	
中期契約	580
	<hr/> 6,470
	<hr/>

(c) 酒店物業、廠房及設備減值

於每個結算日管理層會對酒店物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每項資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。於二〇一七年及二〇一六年並沒有為此作出準備或撥回。

(d) 發展中酒店物業

截至二〇一七年十二月三十一日止年度內，The Murray已完成施工。於二〇一七年十二月三十一日，發展中酒店物業港幣四千一百萬元(二〇一六年：港幣五十九億零九百萬元)不需作出折舊。

10. 聯營公司

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	810	679
應收聯營公司款項	789	738
	<hr/> 1,599	<hr/> 1,417
	<hr/>	<hr/>

於二〇一七年十二月三十一日主要聯營公司之有關資料已詳列於第127頁。

財務報表附註

- (a) 於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的聯營公司權益是指本集團持有27%股權的有限公司－上海萬九綠合置業有限公司，其成立以發展位於中國內地上海的物業。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押，免息，無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。
- (c) 聯營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有聯營公司皆以權益法入賬。

上海萬九綠合置業有限公司的財務資料摘要披露如下，任何會計政策的差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	1,903	373
其它流動資產	7,462	7,511
流動資產總額	9,365	7,884
應付貿易及其它賬項	(2,426)	(3,591)
其它流動負債	(3,940)	(1,778)
流動負債總額	(6,366)	(5,369)
淨資產	2,999	2,515
全面收益表摘要		
收入	1,397	752
利息收入	1	5
來自持續經營業務盈利	464	270
所得稅	(167)	(185)
來自持續經營業務除稅後盈利	297	85
其它全面收益	187	(170)
全面收益總額	484	(85)

財務報表附註

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
與本集團持有聯營公司權益之對賬		
聯營公司的資產淨值總額	2,999	2,515
本集團實際權益	27%	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	810	679
綜合財務報表中的賬面值	810	679

本集團沒有其它聯營公司被視為以個別或總計對集團有重大影響。

11. 合營公司

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,694	1,808

於二〇一七年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第127頁。

- (a) 本集團於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的合營公司權益主要是指佔55%股權的有限公司—揚越投資有限公司(「揚越」)(其持有一間有限公司—重慶豐盈房地產開發有限公司的100%股權)，成立之目的為發展位於中國內地重慶的物業。儘管本集團佔其55%的已註冊股本，由於本集團與合營夥伴協議分享揚越之控制權並對揚越的資產淨值享有權利，本集團以投資合營公司為其入賬。

財務報表附註

(b) 合營公司均為非上市公司故其市場報價並不適用。在綜合財務報表內所有合營公司皆以權益法入賬。

揚越的財務資料摘要披露如下，任何與會計政策的差異已作調整並與綜合財務報表中的賬面值作對賬：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	290	210
其它流動資產	3,127	3,480
流動資產總額	3,417	3,690
應付貿易及其它賬項	(129)	(268)
其它流動負債	(232)	(181)
流動負債總額	(361)	(449)
非流動資產	23	46
淨資產	3,079	3,287
全面收益表摘要		
收入	614	1,935
利息收入	3	5
來自持續經營業務(虧損)/盈利	(9)	507
所得稅	(18)	(186)
來自持續經營業務除稅後(虧損)/盈利	(27)	321
其它全面收益	39	(74)
全面收益總額	12	247
已收來自合營公司股息	121	366
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
與本集團持有合營公司權益之對賬		
合營公司的資產淨值總額	3,079	3,287
本集團實際權益	55%	55%
本集團應佔合營公司的資產淨值	1,694	1,808
綜合財務報表中的賬面值	1,694	1,808

財務報表附註

12. 股本投資

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
— 香港上市	697	869
— 香港以外上市	2,011	1,432
	2,708	2,301

13. 待沽物業

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
待沽發展中物業	38	1,753
待沽物業	106	204
	144	1,957

(a) 於二〇一七年十二月三十一日，預期港幣三千八百萬元(二〇一六年：港幣七千七百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。

(b) 於二〇一七年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
位於香港以外 長期契約	30	984

財務報表附註

14. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	59	44
三十一日至六十日	1	2
六十日以上	7	8
	67	54
預付賬項	103	351
其它應收賬項	50	39
應收同母系附屬公司款項	35	40
	255	484

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

本集團預期多於一年確認為支出的預付賬項為港幣四千二百萬元(二〇一六年：港幣五千三百萬元)。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，均沒有重大數額的個別貿易賬項釐定為呆壞或減值。

(c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，本集團對應收貿易賬項總額已作出評估，幾近全部均沒有逾期及減值。

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

財務報表附註

15. 銀行存款及現金

於二〇一七年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國內地的銀行存款折合港幣二十六億二千五百萬元(二〇一六年：港幣五十億四千七百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一七年十二月三十一日，僅可用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款及現金為人民幣一千八百萬元(折合港幣二千二百萬元)(二〇一六年：人民幣八千六百萬元，折合港幣九千六百萬元)。

銀行存款實際利率為1.1%(二〇一六年：1.2%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
港幣	57	108
美元	46	24
人民幣	2,596	5,022
	2,699	5,154

16. 應付貿易及其它賬項

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	18	17
三十一日至六十日	6	5
	24	22
其它應付賬項及準備	949	474
應付建築成本賬項	1,189	1,216
應付同母系附屬公司款項	47	30
應付聯營公司款項	-	1
應付合營公司款項	1,514	1,422
	3,723	3,165

應付同母系附屬公司、聯營公司及合營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

上述其它應付賬項及準備及應付建築成本賬項，包括港幣二億零七百萬元(二〇一六年：港幣六千九百萬元)預期於一年後支付。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付，確認收入或須於收到通知時償還。

財務報表附註

17. 預售訂金及所得款

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，已收預售中國內地物業的預售訂金及所得款中沒有預期多於一年後於綜合收益表中確認為收入。

18. 銀行借款

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)		
攤還年期在二至五年	2	-
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年或按要求償還	800	800
攤還年期在一至二年	-	300
攤還年期在二至五年	1,500	2,150
	2,300	3,250
總額	2,302	3,250

以上借款按剩餘年期分析：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
流動借款		
攤還年期少於一年或按要求償還	800	800
非流動借款		
攤還年期在一至二年	-	300
攤還年期在二至五年	1,502	2,150
	1,502	2,450
總額	2,302	3,250

財務報表附註

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
港幣	2,300	3,250
人民幣	2	-
	2,302	3,250

(b) 所有帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。

(c) 於二〇一七年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額港幣十九億一千四百萬元(二〇一六年：港幣零元)以賬面總值港幣三十九億二千六百萬元(二〇一六年：港幣零元)的興建中投資物業作擔保。

(d) 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候集團的綜合有形淨值不得少於及借貸比例對綜合有形淨值不得高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

19. 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
遞延稅項負債	377	44
遞延稅項資產	(353)	-
遞延稅項負債淨額	24	44

財務報表附註

遞延稅項(資產)/負債淨額的組成及其於年內之變動如下：

	稅項抵免 超出相關 折舊數額 港幣百萬元	稅務虧損 的未來利益 港幣百萬元	與股息派發 相關的預提 所得稅 港幣百萬元	未支付稅項 的遞延稅項 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一六年一月一日	12	(2)	57	-	(44)	23
於綜合收益表(撥回)/扣除	3	2	(29)	-	43	19
匯兌調整	-	-	1	-	1	2
二〇一六年十二月三十一日 及二〇一七年一月一日	15	-	29	-	-	44
於綜合收益表(撥回)/扣除	1	-	328	(353)	-	(24)
匯兌調整	-	-	4	-	-	4
二〇一七年十二月三十一日	16	-	361	(353)	-	24

(b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇一七年		二〇一六年	
	可扣除之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣除之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元
可扣除之暫時差異	510	128	477	119
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	328	54	25	4
— 中國內地	149	37	141	35
	477	91	166	39
	987	219	643	158

- (c) 於二〇一七年十二月三十一日，由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損沒有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

財務報表附註

20. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責製定、維繫及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓杆效益的金融產品。

(a) 利率風險

集團的利率風險主要來自集團之借款。浮息借款使集團承擔現金流量利率風險。為了管理利率風險，集團透過既定政策並以減低集團的資金成本為重點而作出檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團所有之借款為浮息及其年利率約1.8%（二〇一六年：2.0%）。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇一六年：1%）及在其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的除稅後盈利和權益總額增加／減少約港幣一百萬元（二〇一六年：增加／減少港幣一千五百萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於結算日利率產生變動導致本集團除稅後盈利及權益總額之變動並按利率變動對利息支出或收入的年度化影響作估算。分析是按二〇一六年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國內地，現金流大部份以港幣和人民幣為本位，集團因此承擔於中國內地物業發展的人民幣外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

在適當的情況下或符合成本效益時，本集團可簽訂遠期外匯合約以管理來自個別公司以非功能貨幣為本位之預期交易的外幣風險。

財務報表附註

本集團的借款主要以提取借款的個別公司之功能貨幣為本位。就集團公司的功能貨幣是港幣而言，其借款將為港幣或美元。為了管理中國內地及香港資本性的投資項目現有及將來的整體財務成本，集團已採用各種融資方案及簽訂若干遠期外匯合約。按照現有的會計準則，遠期外匯合約以市值列報，其市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結存，均不會計入貨幣風險。

	美元百萬元	人民幣百萬元
於二〇一七年十二月三十一日		
股本投資	258	-
銀行存款及現金	6	-
公司間結存	-	(127)
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	264	(127)
於二〇一六年十二月三十一日		
股本投資	184	-
銀行存款及現金	3	-
公司間結存	-	(127)
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	187	(127)

此外，於二〇一七年十二月三十一日，由於本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣，持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金而承擔的港幣／美元外幣風險為港幣二千八百萬元(二〇一六年：港幣二千五百萬元)。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行的敏感度分析，預期導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，本集團權益總額增加／減少港幣五千五百萬元(二〇一六年：港幣五千九百萬元)。

財務報表附註

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為公允價值變動計入其它全面收益中的股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行的敏感度分析，本集團的股本投資市值每增加／減少5%（二〇一六年：5%）（所有其它可變因素維持不變）不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣一億三千五百萬元（二〇一六年：港幣一億一千五百萬元）。分析是以與二〇一六年相同的基準進行。

(d) 流動性風險

集團採用審慎的流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減低每年所承受的再融資風險，及保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性須求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，定期監控現時和預期的流動性須求及借貸條款的遵從。

財務報表附註

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未貼現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出)和本集團可能須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一七年十二月三十一日						
銀行借款	(2,302)	(2,408)	(841)	(37)	(1,530)	-
應付貿易及其它賬項	(3,723)	(3,723)	(3,516)	(195)	(2)	(10)
	(6,025)	(6,131)	(4,357)	(232)	(1,532)	(10)
二〇一六年十二月三十一日						
銀行借款	(3,250)	(3,404)	(847)	(341)	(2,216)	-
應付貿易及其它賬項	(3,165)	(3,165)	(3,096)	(55)	(4)	(10)
	(6,415)	(6,569)	(3,943)	(396)	(2,220)	(10)

本公司須承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還。於二〇一七年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣四十一億元(二〇一六年：港幣三十二億五千萬港元)。

(e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註24所列有關本公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

財務報表附註

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值例報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	第一級 總額 港幣百萬元
<hr/>	
於二〇一七年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
— 上市投資	2,708
<hr/>	
於二〇一六年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
— 上市投資	2,301
<hr/>	

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

股本投資(第一級)是按市場價格計量。

銀行借款及其它借款之公允價值估算乃按未來現金流量的現值以相若類型的金融工具的現行市場利率作貼現。

財務報表附註

(ii) 非以公允價值例報的資產及負債

因應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及計提、短期借款及準備等資產及負債於短期內到期，故假定為與其賬面值相若。

所有以成本或攤銷成本報值的金融工具均與其於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收／(付)同母系附屬公司及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款其公允價值的披露意義不大。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它權益相關者帶來利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保障兩者之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款(附註18)	2,302	3,250
減：銀行存款及現金(附註15)	(2,699)	(5,154)
現金淨額	(397)	(1,904)
股東權益	17,554	15,829
總權益	18,203	16,546
負債淨額與股東權益比率	不適用	不適用
負債淨額與總權益比率	不適用	不適用

除了符合披露於附註18(d)中附加於集團借款之財務契約規定外，本公司及其附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

財務報表附註

21. 股本及儲備

(a) 股本

	二〇一七年 股數百萬	二〇一六年 股數百萬	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	709	709	3,641	3,641
十二月三十一日	709	709	3,641	3,641

根據香港《公司條例》第135條，本公司之普通股並無票面值。普通股的持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

- (b) 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資之變動投資重估儲備及根據會計政策附註(L)處理折算海外業務的財務報表所產生匯兌差額之匯兌儲備。

本集團於二〇一七年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣一億二千四百萬元(二〇一六年：港幣一億一千六百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於期初及期末間的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
公司			
二〇一六年一月一日	3,641	1,010	4,651
盈利及全面收益總額	-	496	496
已付二〇一五年第二次中期股息	-	(397)	(397)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	(99)	(99)
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	3,641	1,010	4,651
盈利及全面收益總額	-	1,188	1,188
已付二〇一六年第二次中期股息	-	(255)	(255)
已付二〇一七年第一次中期股息	-	(99)	(99)
二〇一七年十二月三十一日	3,641	1,844	5,485

財務報表附註

- (c) 於二〇一七年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣十八億四千四百萬元(二〇一六年：港幣十億零一千萬元)。
- (d) 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股五十六港仙(二〇一六年第二次中期股息：每股三十六港仙)，派息總額按七億零九百萬股股份計算為港幣三億九千七百萬元(二〇一六年：按七億零九百萬股股份計算為港幣二億五千五百萬元)。該項股息於結算日並未確認為負債。

22. 公司財務狀況表

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		8,925	7,661
總資產		8,925	7,661
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(1)	(1)
應付附屬公司款項		(3,439)	(3,009)
		(3,440)	(3,010)
總負債		(3,440)	(3,010)
淨資產		5,485	4,651
資本及儲備			
股本	21	3,641	3,641
儲備		1,844	1,010
總權益		5,485	4,651

吳天海
主席

許仲瑛
董事

財務報表附註

23. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團與及其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)之附屬公司(為本集團的同母系附屬公司)訂有酒店營運合約以提供酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是年內所繳費用總額為港幣四千五百萬元(二〇一六年：港幣四千二百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(i)部作出披露。
- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，本集團與九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司訂有協議。是年內所繳費用總額為港幣一億二千七百萬元(二〇一六年：港幣七千八百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。按上市規則第14A章所要求已於董事會報告書內的(i)部作出披露。
- (c) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓、二樓及三樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席之密切家庭成員作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣二億五千四百萬元(二〇一六年：港幣二億三千七百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。
- (d) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事的數額已於附註2(b)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10、14及16內披露。

24. 或然負債

於二〇一七年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸之保證為港幣四十一億三千萬元(二〇一六年：港幣三十二億八千萬元)。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣十九億三千六百萬元(二〇一六年：港幣三十一億九千四百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣二百萬元(二〇一六年：港幣四千九百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就以上信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一六年：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

25. 承擔

於二〇一七年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一七年十二月三十一日			二〇一六年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	17	-	17	5	288	293
中國內地	1,214	2,903	4,117	1,447	2,054	3,501
	1,231	2,903	4,134	1,452	2,342	3,794
酒店						
香港	3	-	3	1,373	14	1,387
中國內地	-	120	120	-	109	109
	3	120	123	1,373	123	1,496
發展物業						
中國內地	119	2,113	2,232	488	2,043	2,531
	119	2,113	2,232	488	2,043	2,531
總額						
香港	20	-	20	1,378	302	1,680
中國內地	1,333	5,136	6,469	1,935	4,206	6,141
	1,353	5,136	6,489	3,313	4,508	7,821

於中國內地發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔為港幣二十二億三千一百萬元(二〇一六年：港幣二十一億八千七百萬元)。

財務報表附註

26. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對本集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團自截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表起採用《財報準則》第9號「金融工具」（「財報準則第9號」），除此之外並無採用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第104頁至124頁的主要會計政策內。

27. 未來會計政策變動

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項經修訂、新準則及詮釋。除《財報準則》第9號外，因該等新準則在二〇一七年十二月三十一日後才生效，故本財務報表尚未採納。可能與本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入	二〇一八年一月一日
《財報準則》第2號（經修訂） — 以股份支付： 以股份支付的交易之分類與計量	二〇一八年一月一日
《香港會計準則》第40號（經修訂） — 投資物業： 轉移投資物業	二〇一八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號 — 外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
《財報準則》第16號 — 租賃	二〇一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號 — 所得稅處理的不確定性	二〇一九年一月一日
《財報準則》第10號及《香港會計準則》第28號（經修訂） — 投資者與其聯營公司 或合營公司間的資產出售或注資	日期有待香港會計師公會釐定

財務報表附註

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，本集團已識別了新準則於若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。雖然《財報準則》第15號的評估已基本完成，但對於初步採納該準則的實際影響可能會與評估有所不同，因迄今為止所完成的評估是基於本集團目前可獲得的信息，進一步影響可能會於該準則被初始應用在本集團之截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期財務報告前被識別。本集團亦可能會改變其會計政策選擇，包括過渡期選擇，直到該準則被初始應用於該財務報告中。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號將取代現有的收入準則：《香港會計準則》（「會計準則」）第18號 — 收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號 — 建造合約（此規定建造合約收入的會計核算）。

根據已完成評估，本集團已識別了以下方面可能會受到影響：

(a) 收入確認的時點

本集團的收入確認政策披露於附註(M)。目前，租金收入於租賃期所涵蓋的會計期間內確認，酒店經營所產生的收入在提供服務時確認，而物業銷售產生的收入通常在所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。

根據《財報準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。《財報準則》第15號確定了對承諾商品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 實體的履約行為創造或改良了客戶所控制的資產被創造或改良（如在建工程）時；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且就迄今為止已完成的履約部分實體具有獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，根據《財報準則》第15號，實體於某一時間點（即控制權轉移時）就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

財務報表附註

本集團對新收入準則如何確認來自投資物業租金收入及酒店業務收入已作評估，並認為不太可能有重大影響。然而，出售發展物業之收入確認預期會受到影響。目前，本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約將不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入將繼續確認於某個時點。目前，本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後(以較後者為準)確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有權的風險及回報權已轉移至客戶。按新準則的轉移控制權法，本集團已評定出售物業之收入一般於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接管理物業使用並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時)確認。這可能導致收入比現在較遲確認。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約內含重大融資部分時就貨幣時間值調整交易價格，而不管來自客戶的付款大部分為提前或延後收取。目前，本集團僅於付款大幅延期時(目前本集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。

目前，本集團並無於提前收取付款時採用此政策(本集團與其客戶間的安排並不常見)。

本集團計劃選擇使用累積效應過渡方法來採納《財報準則》第15號，並將確認首次應用於調整二〇一八年一月一日期初權益的累積效應。按《財報準則》第15號之允許，本集團計劃只將新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目有限，本集團預期過渡調整於首次採納《財報準則》第15號將不重大。然而，如上述會計政策的預期改變可能會對本集團自二〇一八年起的財務業績造成重大影響。

財務報表附註

《財報準則》第16號 — 租賃

如主要會計政策 (H) 所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《財報準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用《財報準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與類似現有融資租賃會計處理方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為十二個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《財報準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就酒店物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合收益表內確認開支的時間。

鑑於本集團作為承租人並無重大經營租賃，本集團認為採納《財報準則》第16號將不可能對本集團之綜合財務報表造成重大財務影響。

《財報準則》第16號於二〇一九年一月一日或之後的年度期間生效。

28. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註7內披露。

29. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

財務報表附註

30. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一七年十二月三十一日本集團的母公司為九龍倉置業地產投資有限公司(於開曼群島註冊成立)及最終控股公司為會德豐有限公司(於香港註冊成立)均於香港上市。九龍倉置業地產投資有限公司及會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

31. 財務報表通過

財務報表於二〇一八年三月一日經董事會通過及授權頒佈。

主要會計政策

(A) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用的「財報準則」(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《會計準則》及《詮釋》)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《上市規則》之披露條文規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註26。

(B) 財務報表的編製基準

截至二〇一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(T)。

主要會計政策

(C) 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團透過參與該實體運作而獲得或承受不固定的回報權利或風險、從而控制實體及能否對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮(由本集團及其它人士持有)實質權利。

於受控制附屬公司的投資由取得控制權開始當日起至控制權終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘，交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股股東權益為年內非控股股東權益與本公司股東權益之間在盈利或虧損及全面收益總額之分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股股東之借貸及其它合約責任會依照根據附註(F)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於綜合權益的股東權益及非控股股東權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認溢利或虧損。

當本集團失去附屬公司控制權，會記入為出售該附屬公司的整體權益，相關的收益或損失將於損益內確認。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部份權益，該部份權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初始確認金融資產的公允價值(見附註(F))，或如適用，按成本初始確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(C)(ii))。

於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後(見附註(G)(ii))，在本公司財務狀況表內入賬。

主要會計政策

(ii) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其發揮重大影響力，但不是控制或聯合控制其管理層（包括參與其財務和經營決策的實體）。

合營公司為本集團或本公司及其它人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外（或包括在被界定為可銷售組合），於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入帳，另就本集團於應佔該投資的可辨別淨資產在收購日的公允價值超出該項投資之成本（如有）作出調整。往後，本集團需調整在收購後應佔該投資淨資產之變動及在附註(C)(iii)及(G)(ii)所載有關該投資的減值損失。任何於收購日期超出成本的差額、本集團應佔該投資收購後已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司或合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採用的會計政策一致。

當本集團對聯營公司及合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代替所投資的公司付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及本集團的長期權益實質上構成在聯營公司或合營公司投資淨額的一部份。

本集團與聯營公司和合營公司之間的交易所產生的未變現損益，均按本集團於所投資的公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如對聯營公司之投資變成合營公司或反之亦然，其保留的權益不會重新計量。相反，該投資繼續以權益法入賬。

在其它所有情況下，當本集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值（見附註(F)）。

在本公司的財務狀況表所示於聯營公司及合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值（見附註(G)(ii)）。

主要會計政策

(iii) 商譽

商譽代表以下的差額：

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往持有該被購入者的股東權益之公允價值；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)大於(a)，此超出金額當作一議價收購並立即確認為盈利。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(見附註(G)(ii))。

在計算當年內出售的現金生產單位的盈虧時，任何歸屬於出售項目的收購商譽將被計入在出售項目的盈虧內。

(D) 投資物業及酒店物業、廠房及設備

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(H))，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展作為日後投資物業用途的物業。

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值扣除減值後報值(見附註(G)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(M)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業為基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣(見附註(H))，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(H)。

主要會計政策

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(G)(ii))。發展中酒店以成本減去減值虧損報值(見附註(G)(ii))。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(G)(ii))。

(iv) 報廢或處置物業、廠房及設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

(E) 酒店物業、廠房及設備折舊

折舊乃將酒店物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過四十年的可用年限，以直線法計算折舊。

發展中酒店於開始使用時計提折舊。

(iii) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備乃根據成本在其預計可用的年限為五到十年不等每年以直線法平均攤銷。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

主要會計政策

(F) 金融工具

如果本集團成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

按公允價值計量且其變動計入綜合收益表的金融資產或金融負債(沒有重大融資部份的應收賬款除外)初始按公允價值加上與其收購或發出直接相關的交易成本計量。沒有重大融資部份的應收賬款初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金融資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益 — 債務工具；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益 — 股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入收益表，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股權投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐項作出。

未按如上所述分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產(在其它方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益)按公允價值計量且其變動計入損益，如有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生。

股本證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)

綜合財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的股本證券投資；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於綜合損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本證券投資。

主要會計政策

權益證券投資初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一項相類似的資產或負債於活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

在採納《財報準則》第9號，本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的股本證券投資(上市或非上市)的公允價值變動。

金融資產：業務模式評估

本集團在組合層面持有的資產評估業務模式之目標，因為這最能反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現之風險以及如何管理該等風險；
- 業務管理人員如何得到補償 — 例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的出售頻率、銷量和出售時點，出售原因以及未來出售活動的預期。

在不符合終止確認條件下的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其它基本貸款風險和成本(如流動性風險和管理費用)和利潤率的代價。

主要會計政策

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制本集團要求取得指定資產（如無追索權條款）的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償），則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特徵的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計（但尚未支付）合約利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償）的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和損益

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

該等資產隨後以公允價值計量。淨損益，包括任何利息或股息收入，均在綜合收益表中確認。

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。減值虧損直接沖減攤銷成本。利息收入、外匯損益和減值於綜合收益表中確認。由終止確認的任何收益或損失於綜合收益表中確認。

以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的股本投資

該等資產隨後按公允價值計量。股息在綜合收益表中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨損益及減值在其它全面收益中確認，並且從未重分類至綜合收益表。

主要會計政策

(ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部份風險及回報時終止確認金融資產。本集團並無轉移亦無保留所有的絕大部份風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其綜合財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部份風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

於終止確認按公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至綜合收益表賬，而轉入盈餘儲備。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途、衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和淨損益(包括任何利息費用)於綜合收益表中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯損益於綜合收益表中確認。終止確認的任何盈利或虧損亦於綜合收益表中確認。

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，則本集團終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下新的金融負債的賬面金額差額在綜合收益表中確認。

(v) 抵銷

只有本集團現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則兩者可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表內。

收入和費用僅在《財報準則》允許的情況下或就一組相似交易(如本集團的貿易)所產生的損益按淨額基準列報。

主要會計政策

(G) 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的損失準備。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量損失準備。就應收賬款而言，集團應用《財報準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該規定允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期損失。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信用損失是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因結算日後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部份預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信用減值的金融資產

在各個結算日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

主要會計政策

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業(包括於本公司的財務狀況表的附屬公司，以權益法入賬聯營公司及合營公司的投資(見附註(C)(ii)))及遞延稅項資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

一 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小一組資產組合(即現金生產單元)來釐定可收回數額。

一 確認減值虧損

當資產或資產所屬之現金生產單元的賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合收益表中確認減值虧損為開支。就現金生產單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

一 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計入)。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表中。

主要會計政策

一 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號 — 中期財務報告編制有關年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準（見附註(G)(i)及(ii)）。

於中期期間確認有關商譽的減值損失不會於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

(H) 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包含租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，不管安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 一 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(D)(i)）；及
- 一 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷（分類為投資物業（見附註(D)(i)）或持作銷售發展除外（見附註(I)(i)及(ii)）。

主要會計政策

(I) 存貨

(i) 待沽物業

待沽物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位按比例所分攤包括已資本化的借貸成本(見附註(N))在內的總發展成本而釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業售價減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有其它成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本(見附註(N))、物料及供應、工資、其它直接費用及合適比例的營運費用。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的完工之成本後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

(iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照成本值及可變賣淨值之較低額報值。

成本是按照加權平均法計算，並包括所有購貨成本，加工成本及將存貨運往現存地點及變成現狀所產生之其它成本。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變現出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或存貨損失會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間調低所確認的存貨支出。

主要會計政策

(J) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。在初次確認後，本集團會於每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

(K) 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

(L) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外業務之業績則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表內項目包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累積兌換差額至綜合收益表。

主要會計政策

(M) 收入確認

收入按收取或可收取代價的公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所給予的激勵措施確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬為收入。
- (iii) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或竣工證明的較後者(即視為物業擁有權之絕大風險及回報轉到買家的時間)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則已包括在綜合財務狀況表的預售訂金及所得款。
- (iv) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (v) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(N) 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本在其產生的期間內作費用列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

主要會計政策

(0) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動。當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，相關的稅項則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵銷虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

根據載於附註(D)(i)的會計政策，投資物業以公允價值列賬，除物業能折舊及持作商業模式範圍內，目的是按時間（而不是透過出售）實質地消耗全部包含在物業的經濟效益外，按應用於出售該資產的稅率於結算日之賬面值計算遞延稅項。遞延稅項入賬是按資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息產生之額外所得稅於在可見未來應付相關股息為負債時確認。

主要會計政策

(iv) 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：

- 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
- 就遞延所得稅資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

(P) 僱員福利

短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(Q) 分部報告

經營分部和財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中而釐定。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和勞務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供勞務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則個別重大的經營分部在財務匯報中不會被合併。假如個別計非重大的經營分部存在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

主要會計政策

(R) 財務擔保合約，準備和或有負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款令持有人蒙受損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在可獲取有關資料的可靠估值時，通過參考放債人在能提供擔保時收取的實際利率與放債人在未能提供擔保時可能收取的估計利率而得來的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於綜合收益表內確認開支。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(R)(ii)計提撥備：(i) 合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii) 向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付帳項內載入的現有帳面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

主要會計政策

(S) 連繫人士

- (i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有連繫：
 - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或另一實體為集團旗下成員公司之聯營企業或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營企業。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (h) 該實體(或集團的任何成員)為本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

主要會計政策

(T) 重大會計估計及判斷

估計不穩定因素的主要來源

附註20載述有關與金融工具有關的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其它主要來源如下：

一 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估待沽發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市況。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

一 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建造或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地確定。投資物業的市場價值由獨立合資格估值師經計及收入淨額並考慮到重新發展之可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考市場上售價和合適的資本化比率而達成。

一 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

一 評估酒店物業、廠房及設備折舊而進行的可用年限

評估酒店物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下因素對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗(視乎操作因素而定)、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變或改良而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

主要會計政策

管理層每年檢討酒店物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

一 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

一 所得稅

在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算均難以明確作出最終稅務釐定。如此等事件的最終稅務結果與起初記錄的金額不同，此等差額將影響稅務釐定期內的所得稅和遞延稅準備。

本集團須在中國內地繳納土地增值稅和股息派發相關的預提所得稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅、與股息派發有關的預提所得稅及資本收益的預扣稅之確認作出最佳估算。最終與當地稅務機構作出最終稅務釐定的稅務結果與起初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響期內的所得稅及遞延稅準備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損及時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

一 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其它資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其它資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合列為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
HCDL Finance Limited	香港	5,000,000港元 分為5,000,000股	100%	融資
Manniworth Company Limited	香港	10,000港元 分為10,000股	100%	物業
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000港元 分為100,000股	100%	酒店及物業
#HCDL Investments Limited	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
Silver Voyage Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
Superior Skills Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島／國際	500股每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島／國際	500股每股1美元	100%	投資
Victor Horizon (0051) Limited (前稱 Victor Horizon Limited)	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
HCDL Investments Finance Limited	香港	1港元分為1股	100%	融資
The Murray Limited	香港	1港元分為1股	100%	酒店
#Wealthy Flow Company Limited	香港	1港元分為1股	100%	銀行存款
海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
HCDL China Finance Limited	香港	1港元分為1股	100%	融資

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分比	主要業務
展天投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
營發投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
灝海投資有限公司	香港	2港元分為2股	100%	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
尚悅投資有限公司	香港	1港元分為1股	100%	控股公司
九龍倉(常州)置業有限公司(附註(ii))	中華人民共和國	169,800,000美元	100%	物業
蘇州高龍房產發展有限公司(附註(i))	中華人民共和國	1,500,000,000人民幣	80%	物業
上海綠源房地產開發有限公司(附註(iii))	中華人民共和國	70,000,000人民幣	100%	物業
南京聚龍房地產開發有限公司(附註(ii))	中華人民共和國	18,000,000美元	100%	控股公司
常州馬哥孛羅酒店有限公司(附註(ii))	中華人民共和國	7,000,000美元	100%	酒店
廣州秀達企業管理有限公司(附註(ii))	中華人民共和國	2,000,000港元	100%	控股公司
廣州譽港企業管理有限公司(附註(iii))	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100%	控股公司
廣州港捷企業管理有限公司(附註(iii))	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百份比	主要業務
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊資本	27%	物業

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百份比	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊資本	55%	物業

- (i) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。
- (ii) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。
- (iii) 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

- (a) 於二〇一七年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有#號者為本公司直接持有。
- (b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及合營公司。

主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實際權益
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(樞紐)					
香港										
投資物業										
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	190,000	18,000	172,000	-	-	(a)	2863	1969	不適用	100%
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-	不適用	2863	1966	不適用	100%
	240,800	18,000	222,800	-	-					
酒店物業										
尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	547,000	-	-	-	547,000 (有665個房間的酒店)	58,814	2863	1969	不適用	100%
中環紅棉路The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel	336,000	-	-	-	336,000 (有336個房間的酒店)	68,136	2063	2017	不適用	100%
	883,000	-	-	-	883,000					
香港總面積	1,123,800	18,000	222,800	-	883,000					
中國內地										
投資物業										
蘇州市蘇州工業園區星湖街蘇州國際金融中心	3,220,600	1,501,000	22,600	1,254,000	443,000 (有216個房間的酒店)	229,069	2047/777	2019	上蓋工程施工中	80%
酒店物業										
常州市新北區河海東路88號常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	131,000	343,000 (有271個房間的酒店 及大宅院)	842,531	2048	2014	不適用	100%
	69,000	-	-	69,000	-	3,585,273	2047/777	2016	不適用	100%
	9,000	-	-	9,000	-	5,425,454	2077	2017	不適用	80%
	78,000	-	-	78,000	-					
發展物業(合營公司進行/聯營公司進行)										
-附註(b)										
重慶市江北區江北城B片區寰宇天下	7,000	-	3,000	4,000	-	1,002,408	2057	2016	不適用	55%
上海市徐匯區南站商務區漕河涇小區 278a-05/278b-02/278b-04 上海南站	881,000	712,000	139,000	-	30,000	1,156,979	2052/62	2022	上蓋工程施工中	27%
	888,000	712,000	142,000	4,000	30,000					
中國內地總面積	4,660,600	2,213,000	164,600	1,467,000	816,000					
集團總面積	5,784,400	2,231,000	387,400	1,467,000	1,699,000					

附註：

(a) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

(b) 由合營公司及聯營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積釐列。

(c) 中國內地發展物業總面積包括198,000平方呎已預售但未確認入賬之面積。

十年財務摘要

港幣百萬元	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
綜合收益表										
收入	6,997	3,558	5,048	5,646	5,758	6,261	1,297	667	566	664
核心盈利(附註a)	1,290	762	1,194	851	1,464	1,937	336	226	304	133
股東應佔盈利	1,320	692	1,231	1,082	1,276	3,058	1,096	1,015	535	171
股東應佔股息	496	354	496	425	553	680	170	142	142	95
綜合財務狀況表										
投資物業	9,300	8,277	7,876	7,253	6,435	5,566	4,290	3,352	2,516	1,877
酒店物業、廠房及設備	8,088	6,529	5,677	5,429	4,764	650	359	116	74	96
聯營公司	1,599	1,417	1,608	2,059	1,925	-	-	-	-	1
合營公司	1,694	1,808	2,039	2,127	2,162	2,082	1,769	1,757	1,651	2,587
股本投資／可供出售投資	2,708	2,301	2,450	1,550	1,340	1,541	1,119	1,744	1,193	604
待沽發展中物業／待沽物業	144	1,957	2,699	4,979	7,376	7,822	8,717	7,335	6,473	4,972
銀行存款及現金	2,699	5,154	6,447	5,185	5,825	7,731	5,842	3,522	1,124	1,258
其它資產	664	671	855	960	1,249	1,390	959	441	119	112
總資產	26,896	28,114	29,651	29,542	31,076	26,782	23,055	18,267	13,150	11,507
銀行借款	(2,302)	(3,250)	(4,800)	(4,418)	(6,238)	(3,150)	(3,141)	(3,350)	(2,953)	(3,065)
其它負債	(6,391)	(8,318)	(7,521)	(7,878)	(8,391)	(8,069)	(7,635)	(3,477)	(320)	(679)
淨資產	18,203	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763
股本	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	2,706
儲備	13,913	12,188	12,544	12,564	11,740	10,950	7,822	7,033	5,534	4,361
股東權益	17,554	15,829	16,185	16,205	15,381	14,591	11,463	10,674	9,175	7,067
非控股股東權益	649	717	1,145	1,041	1,066	972	816	766	702	696
總權益	18,203	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763
負債／(現金)淨額	(397)	(1,904)	(1,647)	(767)	413	(4,581)	(2,701)	(172)	1,829	1,807
財務資料										
<i>每股資料</i>										
每股盈利(港幣元)										
— 核心盈利(附註a)	1.82	1.08	1.68	1.20	2.07	2.73	0.47	0.32	0.48	0.28
— 報告盈利	1.86	0.98	1.74	1.53	1.80	4.31	1.55	1.43	0.84	0.36
每股資產淨值(港幣元)	24.77	22.33	22.84	22.86	21.70	20.59	16.17	15.06	12.95	14.96
每股股息(港仙)	70.00	50.00	70.00	60.00	78.00	96.00	24.00	20.00	20.00	20.00
<i>財務比率</i>										
淨負債佔總權益(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	2.5%	不適用	不適用	不適用	18.5%	23.3%
股東權益回報(%) (附註b)	7.9%	4.3%	7.6%	6.9%	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%	6.6%	2.7%
股息倍數(倍)										
— 核心盈利(附註a)	2.6	2.2	2.4	2.0	2.6	2.8	2.0	1.6	2.1	1.4
— 報告盈利	2.7	2.0	2.5	2.6	2.3	4.5	6.4	7.2	3.8	1.8
利息倍數(倍)(附註c)	101.4	14.3	18.5	7.3	17.4	52.2	20.1	11.0	12.0	5.1

十年財務摘要

附註：

- (a) 核心盈利不包括投資物業重估變動及發展中酒店物業之減值準備。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項及折舊前的盈利除以財務支出(不扣除資產成本及公允價值盈利／虧損)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列以遵守現時財報準則。