



海港企業有限公司

股份代號：51

二〇一六年年報

時尚酒店 The Murray
計劃於二〇一七年年底開業



公司簡介

海港企業有限公司(股份代號：51)是九龍倉集團有限公司(股份代號：4)的上市附屬公司，以香港及內地地產、酒店發展及投資為主要業務。

集團在香港的主要資產包括位於尖沙咀海港城的馬哥孛羅香港酒店及由中環地標美利大廈改建而成，設有三百三十六間客房的尼依格羅品牌酒店The Murray。馬哥孛羅香港酒店一直以來是集團的核心營業資產，而The Murray則計劃於二〇一七年年底開業。

在內地方面，集團現正發展集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身的蘇州國際金融中心，集團佔該投資物業項目八成權益。

在二〇一六年年杪，集團在內地應佔的可發展土地儲備下降至約七十萬平方米，分布於常州、重慶、上海及蘇州。

目錄

2	公司資料	54	綜合全面收益表
3	主席報告書	55	綜合財務狀況表
5	財務撮要	56	綜合權益變動表
6	業務及財務評議	57	綜合現金流量表
12	環境、社會及管治報告	59	財務報表附註
15	企業管治報告	94	主要會計政策
29	董事會報告	112	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
46	獨立核數師報告	115	主要物業撮要表
53	綜合收益表	116	十年財務摘要

公司資料

董事會

主席

吳天海先生

非執行董事

易志明議員
許仲瑛先生

獨立非執行董事

周明權博士
施道敦先生
梁君彥議員
史習平先生
鄧思敬先生

公司秘書

許仲瑛先生

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

集團於二〇〇七年開始在中國投資發展物業。投資於二〇一二年進入收成期，發展物業分部自此便主導集團的財務表現，佔集團核心盈利的比率曾一度高達近70%。然而，截至二〇一六年年末93%的可發展總樓面面積已出售／預售(80%已確認入賬)。由於土地儲備持續減少，發展物業對集團作出的貢獻會在二〇一七年後開始下降。

二〇一六年，因項目進程的關係，發展物業獲確認的盈利下跌；市場疲弱亦拖累投資物業及酒店分部的表現。集團核心盈利減少36%至港幣七億六千二百萬元(二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元)，每股核心盈利減少36%至港幣1.08元(二〇一五年：港幣1.68元)。二〇一六年全年每股股息下跌29%至港幣50仙(二〇一五年：港幣70仙)。

投資物業組合於年杪進行價值重估，產生港幣七千萬元的虧損或1%。集團盈利減少44%至港幣六億九千二百萬元(二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元)。

截至年結日，現金淨額增加至港幣十九億零四百萬元。資產淨值為每股港幣22.33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27.84元。

年度回顧

香港方面，本地貨幣走強、鄰近旅遊目的地競爭激烈，令本地及海外旅客選擇到香港以外的地方旅遊，持續為零售業和酒店業蒙上陰霾。二〇一六年訪港旅客人數下跌4.5%，總零售銷售額亦下跌8.1%。這持續影響本地經濟，因而打擊本集團的投資物業及酒店業務。

內地方面，確認入賬的銷售額較去年低，令發展物業盈利減少。政府的放寬措施雖然利好市場，惟二〇一六年的應佔已簽約銷售額下跌至人民幣三十四億元(二〇一五年：人民幣五十三億元)。接近年底時推出新的調控措施令二〇一七年的銷售狀況更不明朗。酒店方面，雖然營商環境困難，常州馬哥孛羅酒店的表現已有改善，惟尚未穩定。

展望

二〇一六年在一系列出人意料的地緣政治事件中結束。政治及經濟持續的不明朗因素令全球增長緩慢。二〇一七年或受不利的貨幣環境、利率攀升及地緣政治危機所困擾。反傳統的新任美國總統、英國脫歐進程、保護主義情緒升溫及歐洲多國陸續舉行大選等政治或地緣政治的不明朗因素均很大程度上影響市場對二〇一七年的展望。

主席報告書

中國內地預期亦面對巨大挑戰。傳統出口市場的不確定性及國內消費驅動型增長模式的結構性調整或進一步窒礙經濟增長步伐。貿易關係轉趨緊張及潛在貿易戰均對中國帶來嚴重的下行風險。

在現階段判斷香港零售業及酒店業是否已見底還言之尚早。香港政府已加大力度向全世界宣傳香港作為旅遊目的地，期望吸引來自更多不同地方的入境旅客，以振興大受打擊的旅遊業，惟短期內相信難以迅速復原。集團會密切監察面臨的風險及適當地評估風險對集團業務的影響。

中國發展物業持續沽售，預算二〇一七年獲確認的銷售額會回升。然而大部分現有項目進程已屆完成階段，二〇一七年後發展物業的貢獻將減少。

在香港，由中環地標美利大廈改建為設有三百三十六間客房的尼依格羅品牌酒店The Murray已開始增加營運前開支，準備於二〇一七年年尾啟業。樓宇及土地成本會以地契年期計提折舊。在中國，蘇州國際金融中心計劃於二〇一八年啟業，項目包括甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店，可飽覽全市景色。

上述這些新的投資物業及酒店項目在最初數年的前期開支將對集團的現金流及盈利構成壓力，而且新項目成熟及穩定需時。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。

我謹代表所有股東和董事仝人，衷心感謝客戶、員工及業務伙伴多年來的支持。本人亦謹此向施道敦先生致意，彼於十六年來為董事會作出寶貴意見及貢獻。彼將於快將舉行的股東週年大會任滿退休。

主席
吳天海

香港，二〇一七年三月二日

財務撮要

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	3,558	5,048	-30%
營業盈利	969	1,622	-40%
核心盈利(附註a)	762	1,194	-36%
股東應佔盈利	692	1,231	-44%
股息	354	496	-29%
每股盈利			
核心盈利(附註a)	港幣1.08元	港幣1.68元	-36%
報告盈利	港幣0.98元	港幣1.74元	-44%
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0.36元	港幣0.56元	-36%
總數	港幣0.50元	港幣0.70元	-29%
財務狀況			
資產總額	28,114	29,651	-5%
營業資產總額(附註b)	20,659	20,707	-
現金淨額	1,904	1,647	+16%
股東權益	15,829	16,185	-2%
總權益	16,546	17,330	-5%
發行股本(股數百萬)	709	709	-
每股資產淨值	港幣22.33元	港幣22.84元	-2%
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		
	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	每股股息 港幣元
2007	503	638	5,945	5,748	18.24	1.60	2.03	0.29
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

附註：

- (a) 核心盈利不包括投資物業重估變動。
- (b) 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、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。
- (c) 十年財務摘要詳列於第116頁。

業務評議

中國發展物業自二〇一二年起主導財務表現，佔集團核心盈利的比率曾一度高達近70%。惟截至二〇一六年年底93%的可發展總樓面面積已出售／預售(80%已確認入賬)，而土地儲備未曾予以補充，並將持續減少。與此同時，經常性投資物業及酒店分部的表現因市場疲弱而放緩。因此，集團核心盈利下降36%至港幣七億六千二百萬元(二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元)。

香港

投資物業

在具挑戰性的營商環境下，集團投資物業組合的租金收入回落。此組合按年結日的市值進行獨立價值重估，是年錄得重估虧損淨額港幣七千萬元或1%。

酒店

需求疲弱影響馬哥孛羅香港酒店的表現，而酒店的競爭力亦隨年月而下降。平均房租有所下跌，平均入住率則維持穩定。收入減少4%，營業盈利減少9%。

改建中的中環地標美利大廈將會成為設有三百三十六間客房的都會時尚酒店The Murray。該酒店已開始增加營運前開支，準備於二〇一七年年尾啟業。樓宇及土地成本會以地契年期計提折舊。在該酒店的表現穩定前的數年內，上述因素或會攤薄酒店分部業績。

中國

發展物業

附屬公司確認入賬的銷售額(主要來自蘇州時代上城)較低，故貢獻減少。上海南站獲確認銷售額減少，亦令合營公司／聯營公司項目的貢獻下降。

集團應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)減少至約七十萬平方米。重慶寰宇天下及常州時代上院已於二〇一六年落成，蘇州時代上城計劃於二〇一七年落成，而集團佔27%權益的上海南站項目則計劃於二〇二二年落成。

政府的寬鬆措施雖然利好市場，惟集團應佔已簽約銷售額下跌至人民幣三十四億元(二〇一五年：人民幣五十三億元)，部分原因是項目推出的時間表及土地儲備消耗。二〇一六年出售／預售一千一百零五個住宅及零售單位(總樓面面積共十六萬一千四百平方米)。

截至年結日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十億元，涉及二千零一十個住宅及零售單位(總樓面面積共二十四萬九千平方米)。

投資物業

蘇州國際金融中心是坐落於新中央商務區的特色地標，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站(1號綫)，勢在疲弱的市場中獨佔鰲頭。項目包括甲級寫字樓、高級精品酒店、天際特色單位及豪華公寓，面積達二十九萬九千平方米，大部份計劃於二〇一八年落成。

業務及財務評議

酒店

常州馬哥孛羅酒店的表現正在改善，惟尚未穩定。酒店一直透過策略性拓展客源推動業務。

位處蘇州國際金融中心的豪華天際酒店設有一百三十三間客房，最快可於二〇一九年年初首度作出收入貢獻。

展望

雖然二〇一七年的營商環境很可能不明朗，但已預售的發展物業項目落成將有利集團業績。然而，二〇一七年後發展物業的貢獻將大幅減少，因大部分現有項目進程已屆完成階段。發展中投資物業及酒店項目在最初數年的前期開支將對集團的現金流及盈利構成壓力。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。

財務評議

(I) 二〇一六年全年業績評議

在市場疲弱及發展項目盈利確認入賬不穩定的情況下，集團核心盈利減少36%至港幣七億六千二百萬元（二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元）。

收入及營業盈利

投資物業收入下跌8%至港幣三億一千五百萬元（二〇一五年：港幣三億四千四百萬元），營業盈利下跌8%至港幣二億八千三百萬元（二〇一五年：港幣三億零九百萬元）。馬哥孛羅香港酒店的商場營業額租金下跌，惟部分跌幅被二〇一五年進行翻新以預備引進新租戶的星光行單位是年全年租金貢獻抵銷。

酒店收入下跌2%至港幣六億一千六百萬（二〇一五年：港幣六億二千八百萬元），營業盈利下跌6%至港幣一億三千萬元（二〇一五年：港幣一億三千八百萬元），部分原因為馬哥孛羅香港酒店的房租下跌，而常州馬哥孛羅酒店的營業虧損則收窄。

發展物業收入減少37%至港幣二十四億八千二百萬元（二〇一五年：港幣三十九億三千萬元），營業盈利減少59%至港幣四億二千五百萬元（二〇一五年：港幣十億四千一百萬元），主要因為蘇州時代上城確認入賬的盈利較低。發展物業核心盈利（計入合營公司和聯營公司）減少52%至港幣三億四千三百萬元（二〇一五年：港幣七億一千九百萬元）。

投資及其它分部的營業盈利（以利息和股息收入為主）下跌1%至港幣一億四千五百萬元（二〇一五年：港幣一億四千六百萬）。

綜合計算，集團收入減少30%至港幣三十五億五千八百萬元（二〇一五年：港幣五十億四千八百萬元），營業盈利下跌40%至港幣九億六千九百萬元（二〇一五年：港幣十六億二千二百萬元）。

已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額（應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內）合共為人民幣三十三億五千五百萬元（二〇一五年：人民幣五十二億六千四百萬元）。年結時尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣四十九億七千七百萬元（二〇一五年十二月：人民幣五十億五千六百萬元），將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

業務及財務評議

投資物業之公允價值變動

集團已落成投資物業按二〇一六年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣七千萬元重估虧損(二〇一五年：盈餘港幣三千七百萬元)。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。

其它收入淨額

其它收入淨額減少港幣四千八百萬元至港幣三千一百萬元，主要因為採納新訂的會計準則《財報準則》第9號後，出售股本投資所得盈利港幣四千八百萬元計入其它全面收益中，而二〇一五年盈利港幣三千三百萬元則計入收益表中。

財務支出

淨財務支出為港幣五千七百萬元(二〇一五年：港幣五千九百萬元)。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣一千五百萬元。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

合營公司盈利為港幣一億七千六百萬元(二〇一五年：港幣九千五百萬元)，重慶寰宇天下再獲盈利確認入賬。

聯營公司錄得來自上海南站項目的盈利港幣二千三百萬元(二〇一五年：港幣一億三千三百萬元)，該項目並無期數落成。

所得稅

由於是年確認入賬的發展物業盈利較低，是年稅項支出減少38%至港幣三億一千萬元(二〇一五年：港幣五億零二百萬元)。

股東應佔盈利

截至是年止的股東應佔集團盈利為港幣六億九千二百萬元(二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元)，下跌44%。核心盈利(未計投資物業重估差額)下跌36%至港幣七億六千二百萬元(二〇一五年：港幣十一億九千四百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.98元(二〇一五年：港幣1.74元)。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣1.08元(二〇一五年：港幣1.68元)。

提前採納《財報準則》第9號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣二十三億零一百萬元股本證券投資，在採納此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益中。基於此新準則，集團是年出售股本證券所產生的港幣四千八百萬元的利潤，計入其它全面收益而非以往般計入收益表中(二〇一五年：計入收益表盈利港幣三千三百萬元)。

(II) 財務狀況、流動資金、資源與承擔之評議

股東權益及總權益

截至二〇一六年十二月三十一日止，集團的股東權益為港幣一百五十八億二千九百萬元(二〇一五年：港幣一百六十一億八千五百萬元)，相等於每股港幣22.33元(二〇一五年：每股港幣22.84元)，已扣除折算集團人民幣五十三億元的資產淨值所產生的匯兌虧損港幣四億零五百萬元，及應佔投資重估虧損港幣一億五千一百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百六十五億四千六百萬元(二〇一五年：港幣一百七十三億三千萬元)。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店之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。按二〇一六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三十九億零三百萬元之重估盈餘，集團截至二〇一六年十二月三十一日的股東權益亦會增加至港幣一百九十七億三千二百萬元，相等於每股港幣27.84元。

資產與負債

集團的總資產減少5%至港幣二百八十一億一千四百萬元(二〇一五年：港幣二百九十六億五千一百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)維持於港幣二百零六億五千九百萬元(二〇一五年：港幣二百零七億零七百萬元)，主要是發展物業確認入賬抵銷了發展中酒店及投資物業之增加。

以地區劃分而言，於內地的營業資產減少8%至港幣九十二億四千五百萬元(二〇一五年：港幣一百億零二百萬元)，佔集團總營業資產45%(二〇一五年：48%)。

投資物業

投資物業增加5%至港幣八十二億七千七百萬元(二〇一五年：港幣七十八億七千六百萬元)，佔集團總營業資產40%(二〇一五年：38%)。香港投資物業達港幣五十三億四千四百萬元(二〇一五年：港幣五十四億一千四百萬元)，主要包括馬哥孛羅香港酒店商場平台，市值為港幣四十七億六千萬元。內地投資物業(以發展中蘇州國際金融中心為主)的賬面成本為港幣二十九億三千三百萬元(二〇一五年：港幣二十四億六千二百萬元)。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

內地發展物業減少27%至港幣十九億五千七百萬元(二〇一五年：港幣二十六億九千九百萬元)，反映蘇州時代上城和常州時代上院銷售確認入賬。除此以外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十二億二千五百萬元(二〇一五年：港幣三十六億四千七百萬元)。

其它營業資產

其它主要營業資產包括馬哥孛羅香港酒店、The Murray、常州馬哥孛羅酒店的酒店物業及其它物業及設備，賬面成本合共為港幣六十五億二千九百萬元(二〇一五年：港幣五十六億七千七百萬元)。

預售訂金及所得

預售訂金及所得增加7%至港幣五十億三千萬元(二〇一五年：港幣四十六億九千一百萬元)，反映在未來分階段確認為收入的已簽約銷售額。

業務及財務評議

現金淨額及負債比率

現金淨額增加至港幣十九億零四百萬元(二〇一五年：港幣十六億四千七百萬元)，這是由港幣五十一億五千四百萬元的現金減港幣三十二億五千萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一六年十二月三十一日，可運用的貸款信貸為港幣四十八億五千萬元，其中港幣三十二億五千萬元已被提取。

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，為物業及酒店發展項目進行融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以對沖集團所面對的利率及匯率波動。

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。截至二〇一六年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十三億零一百萬元(二〇一五年：港幣二十四億五千萬元)，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二十七億九千二百萬元(二〇一五年：港幣三十億五千六百萬元)，主要來自內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣十四億二千三百萬元(二〇一五年：港幣十四億五千一百萬元)，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

未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣七十八億元，當中已承擔開支為港幣三十三億元(港幣十四億元用於The Murray及港幣十九億元用於內地項目)。未承擔的開支為港幣四十五億元，主要用於現有內地發展物業項目，開支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

截至二〇一六年十二月三十一日，集團旗下僱員約有900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。

業務模式

海港企業有限公司是九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的上市附屬公司，以香港及內地地產、酒店發展及投資為核心業務。

內地發展物業自二〇一二年起主導財務表現，二〇一六年佔集團收入70%及核心盈利45%。惟截至二〇一六年年底的可發展總樓面面積已出售／預售93%(80%已確認入賬)，而土地儲備未曾予以補充，並將持續減少。

香港方面，旗艦資產包括馬哥孛羅香港酒店及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。後者位於中環黃金地段，是著名地標建築物，現正改建為一間都會時尚酒店，計劃於二〇一七年下旬啟業。

內地方面，常州馬哥孛羅酒店於二〇一四年啟業，投資物業蘇州國際金融中心則計劃於二〇一八年落成，該項目集甲級寫字樓、豪華公寓、天際特色單位及高級精品酒店於一身。

業務策略

集團透過下列策略，致力為股東帶來回報：

- (a) 藉九龍倉在發展及市場推廣各方面的核心競爭力，從內地發展物業業務創造盈利；
- (b) 擁有及經營高級酒店及投資物業，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
- (c) 時刻實行審慎嚴格的財務管理。

匯報準則及範圍

海港企業有限公司(「海港企業」或「本公司」)的環境、社會及管治報告是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)刊發的附錄二十七環境、社會及管治報告指引(「指引」)所編製的。本報告涵蓋香港的核心業務：馬哥孛羅香港酒店；我們期望在將來的報告中包含The Murray以及本公司在中國的業務。本報告匯報截至二〇一六年十二月三十一日止年度(「報告年度」)涵蓋指引內各層面所有「一般披露」的相關資料。海港企業將會開始收集數據資料以在下年度的報告中披露重要關鍵績效指標。

1. 我們的環境

排放

海港企業做好本份，響應全球致力減少溫室氣體排放的工作。我們踏出了第一步，參與由香港特別行政區環境保護署舉辦的碳審計計劃。

該計劃的範圍為馬哥孛羅香港酒店，其最新的排放數據已上載於香港上市公司碳足跡資料庫¹。我們期望收集更全面的數據，以擴大報告範圍及實施具體的減排策略。

資源使用

馬哥孛羅香港酒店以服務為主，我們的資源消耗主要來自為客人提供舒適的環境。因此，酒店致力提升電力和燃料效益。例如以壽命更長、節能效益更高的T5熒光燈管和LED燈泡取代原有的客房照明設備。另外，我們亦實施節能措施，如關掉不須使用的空調及電腦系統。

為減少燃料消耗，酒店會在夏天關掉游泳池的蒸汽鍋爐系統及為酒店司機提供節能駕駛訓練。

紓緩環境影響

馬哥孛羅香港酒店致力減低對環境及自然資源的影響。我們實施了全面的紙張回收計劃，確保在業務營運過程中能有效率地收集及處理可回收紙張。

我們明白每個部門都應把握環保的機遇，以創造一個可持續發展的未來。例如，我們推行綠色計劃減少清洗客房床單的用水量。我們在客房放置綠卡，員工收到房客的通知才會更換毛巾及床單。

¹ <https://www.carbon-footprint.hk/PDF/CFR00051-15-1.pdf>

2. 我們的人才

僱傭

員工寶貴的貢獻促進了海港企業的持續成功與興旺。馬哥孛羅香港酒店制定了清晰的政策，確保滿足員工需要。酒店實施薪酬和福利政策，令員工享有優越的薪酬待遇和牙科及醫療保險，保障他們的身心健康。公司亦訂立了一套公平及具透明度的工作時間及休假安排指引。

馬哥孛羅香港酒店的招聘過程建基於公平及平等的原則。我們制定政策以確保所有求職者，不論其性別、種族、年齡或任何其它人口特徵，都能獲得均等機會。他們的經驗和專長是首要考慮的條件。反歧視的措施亦伸延至日常工作，以培養一個和諧與包容的工作文化。

發展及培訓

員工的持續發展和成長是海港企業於適應多變的商業環境方面之重要策略。馬哥孛羅香港酒店分配既定的培訓時間予所有職級的員工，讓他們學習與職責有關的最新知識。我們亦定期安排全面的培訓，內容包括管理技巧及領導才能，以提升主管級同事的各種管理決策能力。

另外，馬哥孛羅香港酒店的員工可申請教育資助，參加由其它團體舉辦的專業課程。

健康與安全

馬哥孛羅香港酒店強制實施嚴格的職業健康及安全政策，以提供安全的工作環境及防止員工受傷。另外，公司亦設有完善的工作場所措施，確保所有潛在安全風險的活動受到監測和管理。

火災對工作環境構成至關重大的威脅，因此我們會向員工清楚說明消防安全指引。新入職的員工亦須接受全面的工作安全程序培訓。我們在職業安全健康上不斷努力，使工傷的數字顯著減少。

勞工準則

海港企業實施政策管理僱傭關係，包括薪酬及福利、反歧視和招聘事宜等。

在本報告年度，我們遵守所有相關的香港法例，包括《僱傭條例》(第57章)、反歧視法例²、《個人資料(私隱)條例》(第486章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章)，年內並沒有任何針對馬哥孛羅香港酒店的控訴個案。馬哥孛羅香港酒店獲授予「商界展關懷」標誌，肯定我們在這方面的努力。

² 《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)及《種族歧視條例》(第602章)

3. 我們的價值鏈

產品責任

馬哥孛羅香港酒店相信提供優良的服務取決於實踐企業責任。我們的餐飲業務遵守所有相關的法律，包括但不限於營養及食物過敏標籤。我們設有全面的食物安全手冊，管理食物的質素及衛生情況。例如：衛生經理、廚師及採購代表每月巡查食品供應商，以確保食品安全。我們不斷追求進步，務求為客人提供物超所值的服務。

保障客人的資料私隱³亦是我們的優先考慮的事項，因此我們嚴格規管資料的獲取及使用。通過實踐良心企業，我們致力履行社會責任。

供應鏈管理

馬哥孛羅香港酒店明白只有透過與持分者合作，才能邁向可持續發展。我們採取積極主動的態度，優先考慮與關注及解決環境和社會問題的供應商合作。

反貪污

海港企業遵從最高的商業道德標準。馬哥孛羅香港酒店的政策並不容許任何形式的賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢。

我們的商業行為準則列出了員工在業務活動上應有之專業行為，而關於內幕交易的政策則明確指出何謂不當行為。我們亦為員工提供全面的指引，確保他們遵守《競爭條例》(第619章)。無論是客戶、股東、員工或競爭對手，我們均會致力以誠對待。

4. 我們的社區

海港企業相信業務的成功取決於社區的力量。在本報告年度期間，馬哥孛羅香港酒店與兒童癌症基金、協康會和「學校起動」計劃合作學校等慈善機構合作，主動幫助有需要的兒童和基層青少年。

³ 《個人資料(私隱)條例》(第486章)

企業管治報告

(A) 企業管治常規

於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四內《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

於截至二〇一六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，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一六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	5/5	1/1
施道敦	5/5	1/1
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。

(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、紡織、金融及證券、銀行、信託服務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、服務任期、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、周年報告及其它相關文件，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。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。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。

(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
施道敦	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，直接負責集團若干主要業務單位。

(E) 非執行董事

八名董事中有五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。

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直至下一屆股東大會屆滿(如該等董事為新獲委任的董事)。任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)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。

(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。

在截至二〇一六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	3/3
鄧思敬	3/3

- (i) 《審核委員會職權範圍》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

- 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；
- 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
- 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；
- (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。

- (ii) 審核委員會在截至二〇一六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) 按適用的標準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，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

在截至二〇一六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；
 - (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) 在截至二〇一六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) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的薪金；及
 - (c) 檢討董事及審核委員會成員的袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的薪金，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薪金水平而釐定，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薪金(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。

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，由三名成員所組成，該等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。

在截至二〇一六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20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。

(G) 核數師酬金

在截至二〇一六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費用約港幣2,074,000元。

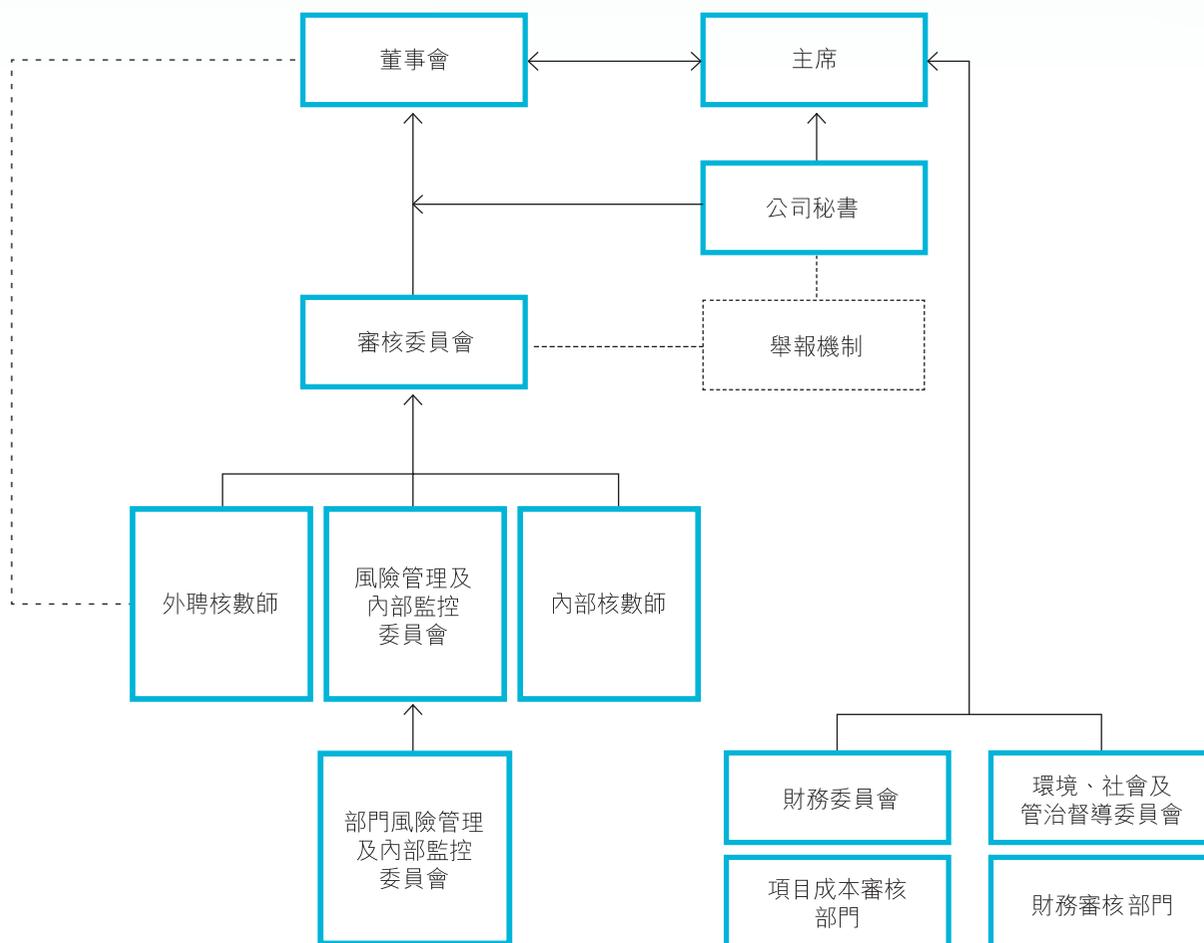
(H) 風險管理及內部監控系統

(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：



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。本集團已設計了若干程序，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佈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。

(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，對每個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則作整體檢討及結論並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並按次序排列風險，制定適當措施監控風險至可接受水平，尤其注重防止欺詐措施。

(IV) 年度確認

在截至二〇一六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確認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理合併，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二〇一六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，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42至43頁。

(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確保向公眾披露內幕消息前，內幕消息的保密性獲適當維護，措施包括：

- 只限「有需要知情」的僱員查閱內幕消息
- 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

董事負責監察截至二〇一六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。

在編製截至二〇一六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)。

(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。

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

在截至二〇一六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

董事會謹將截至二〇一六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112至114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：

- 「主席報告書」(第3至4頁)
- 「業務及財務評議」(第6至11頁)
- 「財務撮要」(第5頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第42至43頁)
- 「風險管理及內部監控系統」(第23至26頁)
- 「結算日後事項」(第93頁的綜合財務報表附註第29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44頁的「(K)環境、社會及管治」分節作出討論。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第53至54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56頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣14仙已於二〇一六年九月八日派發。第二次中期股息每股港幣36仙將於二〇一七年四月二十日派發予在二〇一七年三月三十日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一六年度每股合共派發股息港幣50仙(二〇一五年：港幣70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85頁的財務報表附註第22條內。

股票掛鈎協議

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、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。

吳天海先生、周明權博士及施道敦先生將依據本公司組織章程細則第106(A)條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職。施道敦先生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。於快將舉行的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45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。

管理合約

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」，本公司的母公司）的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司（「會德豐」，本公司的最終控股公司）的股份認購權計劃分別授予九龍倉集團旗下公司及會德豐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及會德豐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。

根據該兩項計劃各自的規例（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），發行九龍倉及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由九龍倉及／或會德豐的董事會決定，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香港聯合交易所有限公司（「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，九龍倉及／或會德豐並無根據九龍倉及／或會德豐的股份認購權計劃配發及發行其任何股份予任何身為本公司董事的人士。

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）、其最終控股公司（會德豐）及其同母系上市附屬公司（有線寬頻通訊有限公司），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、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

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。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第33至45頁。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一七年三月二日

其它公司資料

(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 (64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有限公司(「會德豐」)的副主席，本公司的控股公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的主席兼常務董事，九龍倉的附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)及會德豐的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司的主席，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 (75歲)

周博士 RPE, FHKIE, FICE, FIStructE, 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營造集團有限公司(已改稱「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。

施道敦 董事 (81歲)

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他曾於滙豐任職三十七年，發展其銀行家事業，從滙豐退休前為滙豐信託的主席及董事總經理，以及滙豐旗下若干其它公司的董事。他目前是 The Bradbury Charitable Foundation 顧問委員會主席。

許仲瑛 董事兼公司秘書 (60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總監，及九龍倉有限公司和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)(兩者皆為本公司的同母系附屬公司)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、有線寬頻和Joyce的公司秘書。

梁君彥議員GBS, JP 董事 (66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。梁先生為新興織造廠有限公司主席，以及大新銀行集團有限公司及華南城控股有限公司(兩者皆於香港公眾上市)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 (71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，以及香港聯合交易所有限公司(「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。他亦曾任國美電器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」)(兩者皆於香港公眾上市)的獨立非執行董事。

鄧思敬 董事 (67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。

易志明議員 JP 董事 (63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。他於一九九四年加入九龍倉集團，現時負責(其中包括)監督九龍倉集團的公共交通運輸、集裝箱碼頭及空運貨站業務組合。易先生在公共交通運輸及物流業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非執行董事及現代貨箱碼頭董事(該兩間公司皆為九龍倉的附屬公司)。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) 會德豐及九龍倉(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聯交所《證券上市規則》(「《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。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一六年十二月三十一日佔有本公司、九龍倉(本公司的母公司)、會德豐(九龍倉的母公司)、有線寬頻及Wharf Finance Limited(該兩間公司皆為本公司的同母系附屬公司)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五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	37,500 (0.0053%)	家屬權益
會德豐-普通股		
吳天海	300,000 (0.0147%)	個人權益
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉-普通股		
吳天海	4,445 (0.0001%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
有線寬頻-普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	家屬權益
Wharf Finance Limited		
- 於二〇一七年到期的美元定息票據		
鄧思敬	400,000 美元	個人權益

附註:

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一六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分節「(ii) 九龍倉認股權權益」內。

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事在截至二〇一六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認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期	認股權涉及的九龍倉股份數目 (佔已發行股份數目百分比)			於二〇一六年 十二月三十一日	每股認購價 (港幣元)
		於二〇一六年 一月一日	年內授出	年內期滿失效		
吳天海	2011年7月4日	1,500,000	-	(1,500,000)	-	55.15
	2013年6月5日	2,000,000	-	-	2,000,000	70.20
	2016年7月7日	-	5,000,000	-	5,000,000	46.90
		3,500,000 (0.12%)			7,000,000 (0.23%)	

附註：

- (1) 在二〇一三年六月五日授出(行使期為二〇一三年六月六日至二〇一八年六月五日)而在二〇一六年一月一日及二〇一六年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (2) 在二〇一六年七月七日授出(行使期為二〇一六年七月八日至二〇二一年七月七日)而在授出日期及二〇一六年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一六年、二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使。
- (3) 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期滿失效或被行使或被取消，及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的標準守則》(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二〇一六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，彼等於二〇一六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。

(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，於二〇一六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) 九龍倉集團有限公司	506,298,196 (71.44%)
(ii) 會德豐有限公司	506,298,196 (71.44%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,298,196 (71.44%)
(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已發行股份數目超過三分之一的股份權益。
- (3) 上述九龍倉被當作持有的股份權益乃透過其兩間全資附屬公司Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一六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。

(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及／或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，因此根據《上市規則》第8.10(2)條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的附屬公司在香港及中國內地擁有酒店及作出租及發展用途的物業，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，本集團已委聘馬哥孛羅酒店管理有限公司（「馬哥孛羅酒店管理」，九龍倉的全資附屬公司）擔當經理，以營運、指導、管理及監督The Murray、馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店的業務。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運九龍倉集團在亞太區內的酒店。馬哥孛羅酒店管理已同意（其中包括）以甲級酒店方式營運The Murray、馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店。倘馬哥孛羅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馬哥孛羅酒店管理。

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

在截至二〇一六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%。

(G) 債權證、銀行貸款及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一六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／或其它借款的數額及資料，已編列於第77頁的財務報表附註第19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，本公司於截至二〇一六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及二〇一六年十一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馬哥孛羅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，旨在聘任馬哥孛羅酒店管理就本集團位於香港及中國內地的若干酒店物業及／或項目提供(其中包括)管理、市場推廣及技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業的發展及／或營運相關的任何其它服務(「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」)，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的各项持續關連交易，以及訂定(其中包括)本集團根據相關協議應支付九龍倉集團的年度上限金額為每年港幣一億元。

就截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度，概括酒店服務協議下的年度酬金總額(不得超逾上述相關年度上限金額)為港幣四千二百萬元。

(ii) 與九龍倉集團訂立的概括物業服務協議

本公司旗下若干附屬公司與九龍倉旗下若干附屬公司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／或任何其它物業相關服務(「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各项持續關連交易，以及訂定(其中包括)本集團根據相關協議就二〇一六年財政年度應支付九龍倉集團的年度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」），固定有效期為三年，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旨在（其中包括）訂定本集團根據相關協議就二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年各財政年度應支付九龍倉集團的年度上限金額分別為港幣一億七千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億元。

就截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度，概括物業服務續訂協議下的年度酬金總額（不得超過上述相關年度上限金額）為港幣七千八百萬元。

九龍倉作為本公司的主要股東，按《上市規則》之定義被視為本公司的關連人士，故上文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（統稱為「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。

(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) 在截至二〇一六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87頁的財務報表附註第24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，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。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。

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，二〇一七年後發展物業的貢獻將大幅下降。

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。例如全球地緣政治緊張局勢的預期負面影響、英國脫歐進程及預期美國息口攀升所帶來的經濟不明朗，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。

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79至84頁財務報表附註第21條。

(K) 環境、社會及管治

本公司很高興在今年發表首份《環境、社會及管治報告》，我們致力不斷改善我們的環境、社會及管治表現。本公司與母公司九龍倉集團的可持續發展策略一致，盡力達致比監管規定更嚴謹的標準，實踐企業公民責任。

馬哥孛羅香港酒店是本集團保護環境的關鍵動力。該公司已參與碳審計計劃，記錄碳排放及提高資源使用效益。是年推行的最重要措施包括更換節能效益更高的照明系統及推行綠色計劃。

本公司亦着重價值鏈管理的職責和問責。馬哥孛羅香港酒店所提供的服務均遵守規管營運部門的相關法例，包括按《個人資料(私隱)條例》(第486章)適當地處理客人資料，及按《食物安全條例》(第612章)嚴格管理餐飲業務。公司上下皆須遵守《商業行為守則》，確保決策及日常營運在最高道德標準下進行。

員工是本公司的基石，享有具競爭力的薪酬及具吸引力的福利。本公司遵守《僱傭條例》(第57章)，提供內部及外部培訓，推動員工發展。本公司亦按香港相關法例¹實施反歧視政策，培育共融的工作文化，確保人才招聘過程不存在偏見。本公司嚴守《職務安全及健康條例》(第509章)，提供安全及健康的工作場所。

本公司的社會管治跨越經濟活動界限，延伸至社區發展。馬哥孛羅香港酒店於本報告年度與目標慈善團體及「學校起動」計劃的夥伴學校合作，幫助有需要的兒童及基層青少年。

本年報第12至14頁載有環境及社會表現的詳盡資料，本公司將繼續致力維護可持續發展原則。

¹ 《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)及《種族歧視條例》(第602章)

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一七年三月二日(本報告日期)，在本公司截至二〇一六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

郭勇

郝建民

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

(上述名單排序與本年報英文版本一致。)



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53至第114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二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合收益表、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 貴集團於二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見基礎

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。

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)，於二〇一六年十二月三十一日佔 貴集團總資產的19%。

於二〇一六年十二月三十一日，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製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。

截至二〇一六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7%。

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製的估值報告；
- 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。

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 I(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

於二〇一六年十二月三十一日，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，總計港幣十九億五千七百萬元。

於財務報告日，各物業發展項目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，涉及管理層在編製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物業發展項目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，是因為估計各物業發展項目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：

- 評估與各物業發展項目的預算建造和其它成本的編製、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物業發展項目的進展，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，位於各物業發展項目鄰近地點的類似業務的最近成交價格）進行比較，以及將各物業發展項目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，並將各物業發展項目的估計完工成本與貴集團更新後的預算進行比較；
- 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。

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

於二〇一六年十二月三十一日，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，總計港幣六十四億七千萬元。

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製高度主觀，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响。

我們的審計如何處理該事項

我們評估酒店物業減值的審計程序包括：

- 就於二〇一六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製；
- 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製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。

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

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，其於截至二〇一六年十二月三十一日止年度佔 貴集團收入的70%。

於二〇一六年十二月三十一日，物業預售訂金總計港幣五十億三千萬元。

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。

我們的審計如何處理該事項

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；
- 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，並通過將已收款項與銀行對賬單及其它相關文件進行比較，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或是應作為物業的預售訂金進行遞延收入。

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，如果我們認為其它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。

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，或別無其它實際的替代方案。

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它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它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

二〇一七年三月二日

綜合收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	1	3,558	5,048
直接成本及營業費用		(2,332)	(3,136)
銷售及推銷費用		(131)	(138)
行政及公司費用		(74)	(90)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,021	1,684
折舊		(52)	(62)
營業盈利	1及2	969	1,622
投資物業之公允價值變動		(70)	37
其它收入淨額	3	31	79
財務支出	4	930	1,738
除稅後所佔業績：		(57)	(59)
合營公司	11	176	95
聯營公司	10	23	133
除稅前盈利		1,072	1,907
所得稅	5(a)	(310)	(502)
是年盈利		762	1,405
應佔盈利：			
公司股東		692	1,231
非控股股東權益		70	174
		762	1,405
每股盈利	6		
基本		港幣0.98元	港幣1.74元
攤薄後		港幣0.98元	港幣1.74元

第59頁至114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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年盈利	762	1,405
是年其它全面收益		
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：	(460)	(627)
- 附屬公司	(419)	(515)
- 合營公司	(41)	(112)
可供出售投資之公允價值變動：	-	(255)
- 重估虧損	-	(219)
- 出售轉撥至綜合收益表	-	(36)
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	(151)	-
其它	4	-
是年其它全面收益	(607)	(882)
是年全面收益總額	155	523
應佔全面收益總額：		
公司股東	140	419
非控股股東權益	15	104
	155	523

第59頁至114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

二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	8,277	7,876
酒店物業、廠房及設備	9	6,529	5,677
聯營公司	10	1,417	1,608
合營公司	11	1,808	2,039
股本投資	12	2,301	–
可供出售投資	12	–	2,450
遞延稅項資產	20	–	46
其它非流動資產		20	16
		20,352	19,712
流動資產			
待沽物業	13	1,957	2,699
存貨		3	3
應收貿易及其它賬項	14	484	660
衍生金融工具資產	15	–	1
預付稅項	5(f)及(g)	164	129
銀行存款及現金	16	5,154	6,447
		7,762	9,939
總資產			
		28,114	29,651
非流動負債			
遞延稅項負債	20	(44)	(69)
銀行借款	19	(2,450)	(4,400)
		(2,494)	(4,469)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	17	(3,165)	(2,600)
預售訂金及所得款	18	(5,030)	(4,691)
衍生金融工具負債	15	–	(2)
應付稅項	5(f)	(79)	(159)
銀行借款	19	(800)	(400)
		(9,074)	(7,852)
總負債			
		(11,568)	(12,321)
淨資產			
		16,546	17,330
資本及儲備			
股本	22	3,641	3,641
儲備		12,188	12,544
股東權益			
非控股股東權益		15,829	16,185
		717	1,145
總權益			
		16,546	17,330

第59頁至114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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	股東權益				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
	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			
二〇一五年一月一日	3,641	917	1,256	10,391	16,205	1,041	17,246
於二〇一五年之權益變動：							
是年盈利	-	-	-	1,231	1,231	174	1,405
其它全面收益	-	(255)	(557)	-	(812)	(70)	(882)
全面收益總額	-	(255)	(557)	1,231	419	104	523
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	(99)	(99)	-	(99)
二〇一五年十二月三十一日及 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	3,641	463	294	11,431	15,829	717	16,546

第59頁至114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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	876	1,538
營運資本變動	(a)	1,864	1,858
來自營業的現金	(a)	2,740	3,396
已收利息淨額		16	4
已收利息		69	88
已付銀行借款利息		(53)	(84)
來自投資上市公司的股息收入		76	56
來自合營公司的股息收入		366	71
已付香港利得稅		(59)	(108)
已付中國稅項		(347)	(363)
營業業務所得的現金淨額		2,792	3,056
投資活動			
購入投資物業及酒店物業、廠房及設備		(1,571)	(1,044)
減少聯營公司淨額		168	543
減少合營公司淨額		214	172
附屬公司非控股股東減資		(232)	–
購入股本投資		(109)	(1,175)
出售股本投資所得		107	53
投資活動所用的現金淨額		(1,423)	(1,451)
融資活動			
新增銀行借款		1,300	1,800
償還銀行借款		(2,850)	(1,418)
已付公司股東股息		(496)	(439)
已付非控股股東股息		(211)	–
融資活動所用的現金淨額		(2,257)	(57)
現金及現金等價項目(減少)/增加		(888)	1,548
於一月一日現金及現金等價項目結存		6,447	5,185
匯率轉變的影響		(405)	(286)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		5,154	6,447

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

第59頁至114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

截至二〇一六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

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
營業盈利	969	1,622
折舊	52	62
投資上市公司股息收入	(76)	(56)
利息收入	(69)	(90)
營業現金流入	876	1,538
減少待沽物業	949	1,210
減少存貨	-	2
減少應收貿易及其它賬項	132	73
增加應付貿易及其它賬項	160	5
增加預售訂金及所得款	636	573
衍生金融工具變動淨額	(1)	36
減少應付同母系附屬公司款項淨額	(12)	(41)
營運資本變動	1,864	1,858
來自營業的現金	2,740	3,396

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、興建、市場推廣及出售集團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。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店的業務，並包括施工中的美利大廈。

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照各個分部產生的收入及支出或各分部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 企業支出	145	145	-	8	(31)	-	-	122
	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)
集團總額	3,558	969	(70)	31	(57)	176	23	1,072
二〇一五年								
發展物業	3,930	1,041	-	50	(13)	95	133	1,306
投資物業	344	309	37	-	(15)	-	-	331
酒店	628	138	-	-	(4)	-	-	134
分部總額	4,902	1,488	37	50	(32)	95	133	1,771
投資及其它 企業支出	146	146	-	29	(27)	-	-	148
	-	(12)	-	-	-	-	-	(12)
集團總額	5,048	1,622	37	79	(59)	95	133	1,907

(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。

(b) 分部營業資產之分析

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
發展物業	5,710	6,885
投資物業	8,326	8,049
酒店	6,623	5,773
分部營業資產總額	20,659	20,707
未分配的企業資產	7,455	8,944
資產總額	28,114	29,651

- (i) 酒店物業以攤銷成本呈列。若已落成的酒店物業按二〇一六年十二月三十一日的市值港幣四十四億六千四百萬元(二〇一五年：港幣四十七億五千四百萬元)進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百四十五億六千二百萬元(二〇一五年：港幣二百四十八億四千六百萬元)。
- (ii) 未分配的企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	907	946	473	503
中國內地	2,606	4,064	451	1,081
新加坡	45	38	45	38
集團總額	3,558	5,048	969	1,622

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	11,275	10,438	11,414	10,705
中國內地	6,756	6,762	9,245	10,002
集團總額	18,031	17,200	20,659	20,707

指定非流動資產不包括股本投資、遞延稅項資產、衍生金融工具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九十二億四千五百萬元(二〇一五年：港幣一百億零二百萬元)或45%(二〇一五年：48%)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。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	52	62
員工成本(附註i)	208	215
核數師酬金	2	2
是年確認銷售物業之成本	1,968	2,768
經營租賃的租金支出	16	14
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(315)	(344)
投資物業直接營運支出	20	25
利息收入	(69)	(90)
上市投資股息收入	(76)	(56)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣七百萬元(二〇一五年：港幣六百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣六千萬元(二〇一五年：港幣一億一千二百萬元)。

(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	二〇一六年 總額 港幣千元	二〇一五年 總額 港幣千元
執行董事						
吳天海	50	960	—	—	1,010	1,010
非執行董事						
陳國邦(iii)	—	—	—	—	—	18
徐耀祥(iv)	—	—	—	—	—	29
許仲瑛(v)	50	—	—	—	50	21
易志明	50	—	—	—	50	50
獨立非執行董事						
史習平(ii)	70	—	—	—	70	70
施道敦	50	—	—	—	50	50
鄧思敬(ii)	70	—	—	—	70	70
周明權(ii)	70	—	—	—	70	70
梁君彥	50	—	—	—	50	50
	460	960	—	—	1,420	1,438
二〇一五年總額	478	960	—	—	—	1,438

附註：

- (i) 截至二〇一六年及二〇一五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) 包括截至二〇一六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(二〇一五年：每年港幣二萬元)。
- (iii) 由二〇一五年五月十二日起陳國邦先生停止為本公司的董事。
- (iv) 由二〇一五年八月一日起徐耀祥先生停止為本公司的董事。
- (v) 由二〇一五年八月一日起許仲瑛先生獲委任為本公司的董事。

(c) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一六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(二〇一五年：五位)僱員的酬金相關資料分析如下：

酬金總額	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	7	7
酌情花紅及／或按業績而定的花紅	1	2
	8	9

級別(以港幣計算)	二〇一六年 人數	二〇一五年 人數
1,000,001元至1,500,000元	2	—
1,500,001元至2,000,000元	3	5

3. 其它收入淨額

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘港幣零元 (二〇一五年：港幣三千六百萬元)撥自投資重估儲備	—	33
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	31	46
	31	79

4. 財務支出

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款利息	43	60
其它財務支出	29	31
	72	91
減：撥作資產成本	(15)	(32)
	57	59

(a) 利息資本化的平均年息率約為1.0% (二〇一五年：1.3%)。

(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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
– 本年度稅項準備	71	80
– 以往年度稅項超額準備	(2)	(2)
中國內地		
– 本年度稅項準備	215	329
– 以往年度稅項超額準備	(2)	–
	282	407
中國內地土地增值稅(附註(d))	9	89
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	19	6
總額	310	502

- (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%(二〇一五年:16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一五年: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分(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。截至二〇一六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可能派發股息至境外直接控股公司而作出預提所得稅準備港幣一千三百萬元(二〇一五年:港幣四千二百萬元)。
- (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) 截至二〇一六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一億五千二百萬元(二〇一五年:港幣一億三千五百萬元)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:

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,072	1,907
除稅前盈利以有關稅率計算的假設稅項	188	377
非扣減支出的稅項影響	64	62
投資物業之公允價值變動的稅項影響	12	(6)
非應課稅收入的稅項影響	(27)	(42)
未予以確認的稅項虧損額	11	12
以往確認稅項虧損抵銷及其它暫時差異的稅項影響	44	(30)
以往年度稅項超額準備	(4)	(2)
買賣物業的土地增值稅	9	89
已派發/可能派發股息預提所得稅	13	42
實際的總稅項支出	310	502

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六億九千二百萬元(二〇一五年：港幣十二億三千一百萬元)及以年內已發行普通股之加權平均數七億零九百萬股(二〇一五年：七億零九百萬股)而計算。

7. 股東應佔股息

	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 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	0.36	255	0.56	397
	0.50	354	0.70	496

(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(二〇一五年：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) 二〇一五年第二次中期股息港幣三億九千七百萬元已於二〇一六年批准及派發。

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			
二〇一五年一月一日	5,377	1,876	7,253
匯率調整	–	(109)	(109)
增添	–	695	695
重估盈餘	37	–	37
二〇一五年十二月三十一日及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
重估盈餘	(70)	–	(70)
二〇一六年十二月三十一日	5,344	2,933	8,277

	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：			
二〇一六年估值 成本值	5,344 –	– 2,933	5,344 2,933
	5,344	2,933	8,277
二〇一五年估值 成本值	5,414 –	– 2,462	5,414 2,462
	5,414	2,462	7,876
(c) 業權：			
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
二〇一五年十二月三十一日 位於香港 長期契約	5,414	–	5,414
位於香港以外 中期契約	–	2,462	2,462
	5,414	2,462	7,876

(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。

於二〇一六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值之獨立測計師公司－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。

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價值，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價值，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價值。

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五十三億四千四百萬元（二〇一五年：港幣五十四億一千四百萬元）。

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。

截至二〇一六年及二〇一五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%（二〇一五年：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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
於一年內	263	250
於一年後但五年內	188	417
於五年後	105	135
	556	802

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			
二〇一五年一月一日	5,976	459	6,435
匯率調整	(69)	(3)	(72)
增添	338	11	349
出售	-	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日及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	7,102	472	7,574
累積折舊及減值			
二〇一五年一月一日	661	345	1,006
匯率調整	(32)	(1)	(33)
本年折舊	19	43	62
出售時撥回	-	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日及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	632	413	1,045
賬面淨值			
二〇一六年十二月三十一日	6,470	59	6,529
二〇一五年十二月三十一日	5,597	80	5,677

(b) 業權：

	酒店物業 港幣百萬元
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
	6,470
二〇一五年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	22
中期契約	4,947
位於香港以外	
中期契約	628
	5,597

(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。於二〇一六年及二〇一五年並沒有為此作出準備或撥回。

(d) 發展中酒店物業

於二〇一六年十二月三十一日，發展中酒店物業港幣五十九億零九百萬元(二〇一五年：港幣四十九億八千二百萬元)不需作出折舊。

10. 聯營公司

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應佔資產淨值	679	702
應收聯營公司款項	738	906
	1,417	1,608

於二〇一六年十二月三十一日主要聯營公司之有關資料已詳列於第114頁。

財務報表附註

- (a) 於二〇一六年及二〇一五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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
現金及現金等價項目	373	1,744
其它流動資產	7,511	7,875
流動資產總額	7,884	9,619
應付貿易及其它賬項	(3,591)	(4,472)
其它流動負債	(1,778)	(2,072)
流動負債總額	(5,369)	(6,544)
非流動資產	—	1
非流動負債	—	(478)
淨資產	2,515	2,598
全面收益表摘要		
收入	752	1,820
利息收入	5	2
來自持續經營業務盈利	270	698
所得稅	(185)	(206)
來自持續經營業務除稅後盈利	85	492
其它全面收益	(170)	(153)
全面收益總額	(85)	339

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 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	2,515	2,598
本集團實際權益	27%	27%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	679	702
綜合財務報表中的賬面值	679	702

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

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,808	2,039

於二〇一六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114頁。

- (a) 本集團於二〇一六年及二〇一五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。

12. 股本投資／可供出售投資

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
– 香港上市	869	867
– 香港以外上市	1,432	1,583
	2,301	2,450

13. 待沽物業

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
待沽發展中物業	1,753	2,510
待沽物業	204	189
	1,957	2,699

(a) 於二〇一六年十二月三十一日，預期港幣七千七百萬元(二〇一五年：港幣十一億一千七百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。

(b) 於二〇一六年十二月三十一日，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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
位於香港以外 長期契約	984	1,707

14. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一六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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	44	168
三十一日至六十日	2	1
六十日以上	8	4
預付賬項	54	173
其它應收賬項	351	399
應收同母系附屬公司款項	39	48
	40	40
	484	660

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五千三百萬元(二〇一五年：港幣六千一百萬元)。

(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。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，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

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，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。

15. 衍生金融工具

	二〇一六年 資產 港幣百萬元	二〇一六年 負債 港幣百萬元	二〇一五年 資產 港幣百萬元	二〇一五年 負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
遠期外匯合約	-	-	-	2
其它衍生工具	-	-	1	-
總額	-	-	1	2
分析				
一年內	-	-	1	2
總額	-	-	1	2

以上衍生金融工具於結算日的剩餘年期如下：

	二〇一六年 資產 港幣百萬元	二〇一六年 負債 港幣百萬元	二〇一五年 資產 港幣百萬元	二〇一五年 負債 港幣百萬元
遠期外匯合約				
到期日少於一年	-	-	-	2
其它衍生工具				
到期日少於一年	-	-	1	-
總額	-	-	1	2

(a) 於結算日尚未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
遠期外匯合約	-	2,652

(b) 於二〇一五年年終，如有關合約平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。

(c) 沒有衍生金融工具符合對沖資格，故其公允價值的變動於綜合收益表中確認。

(d) 於二〇一五年內遠期外匯合約的盈利港幣二百萬元已於綜合收益表內確認為其它收入淨額。

16. 銀行存款及現金

於二〇一六年十二月三十一日，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五十億四千七百萬元(二〇一五年：港幣六十四億零六百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。

於二〇一六年十二月三十一日，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八千六百萬元(折合港幣九千六百萬元)(二〇一五年：人民幣一億三千四百萬元，折合港幣一億六千萬萬元)。

銀行存款實際利率為1.2%(二〇一五年：1.5%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
港幣	108	39
美元	24	28
人民幣	5,022	6,380
	5,154	6,447

17. 應付貿易及其它賬項

於二〇一六年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	17	34
三十一日至六十日	5	1
	22	35
其它應付賬項及準備	474	292
應付建築成本賬項	1,216	1,022
應付同母系附屬公司款項	30	42
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,422	1,208
	3,165	2,600

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，包括港幣六千九百萬元(二〇一五年：港幣四億六千萬萬元)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。

18. 預售訂金及所得款

已收預售中國內地物業的預售訂金及所得款總額中預期多於一年後於綜合收益表中確認為收入為港幣零元(二〇一五年：港幣二十八億三千六百萬元)。

19. 銀行借款

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年或按要求償還	800	400
攤還年期在一至二年	300	1,500
攤還年期在二至五年	2,150	2,900
總額	3,250	4,800

(a) 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
港幣	3,250	4,800

(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) 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。

20. 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：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
遞延稅項負債	44	69
遞延稅項資產	-	(46)
遞延稅項負債淨額	44	23

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	可能派發 股息預提 所得稅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一五年一月一日	14	(2)	21	(17)	16
於綜合收益表(撥回)/扣除	(2)	-	38	(30)	6
匯兌調整	-	-	(2)	3	1
二〇一五年十二月三十一日 及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	15	-	29	-	44

(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：

	二〇一六年		二〇一五年	
	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	477	119	442	110
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
- 香港	25	4	16	3
- 中國內地	141	35	112	28
	166	39	128	31
	643	158	570	141

- (c) 於二〇一六年十二月三十一日，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。

21. 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。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團所有之借款為浮息及其年利率約2.0%（二〇一五年：2.0%）。

根據於二〇一六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%（二〇一五年：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／減少約港幣一千五百萬元（二〇一五年：增加／減少港幣一千九百萬元）。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。分析是按二〇一五年相同的基準進行。

(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。

財務報表附註

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。

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)
於二〇一五年十二月三十一日		
可供出售投資	203	—
銀行存款及現金	4	—
公司間結存	—	66
已確認資產及負債產生的風險總額／整體風險淨額	207	66

此外，於二〇一六年十二月三十一日，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二千五百萬元（二〇一五年：港幣二千七百萬元）。

根據於二〇一六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／減少港幣五千九百萬元（二〇一五年：港幣九千三百萬元）。

(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。

根據於二〇一六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%（二〇一五年：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／減少港幣一億一千五百萬元（二〇一五年：港幣一億二千三百萬元）。分析是以與二〇一五年相同的基準進行。

(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。

若干非全資附屬公司須按照本公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在具信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金須求。

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)
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款	(4,800)	(4,983)	(456)	(1,551)	(2,976)	–
應付貿易及其它賬項	(2,600)	(2,600)	(2,140)	(452)	–	(8)
遠期外匯合約						
一於收益表按公允價值處理	(2)	(2)	(2)	–	–	–
	(7,402)	(7,585)	(2,598)	(2,003)	(2,976)	(8)

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。於二〇一六年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣三十二億五千萬元(二〇一五年：港幣三十一億三千萬元)。

(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25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。

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值列報的資產及負債

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「公允價值計算」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：

	公允價值計量		
	於二〇一六年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
股本投資：			
- 上市投資	2,301	-	2,301

	公允價值計量		
	於二〇一五年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
- 上市投資	2,450	-	2,450
衍生金融工具：			
- 其它衍生工具	1	-	1
	2,451	-	2,451
負債			
衍生金融工具：			
- 遠期外匯合約	-	2	2

於二〇一六年及二〇一五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。

股本投資及其它衍生工具(第一級)是按市場價格計量。

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時的遠期匯率及合約匯率計算。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。

(ii) 非以公允值列報的資產及負債

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二〇一六年及二〇一五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。

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款(附註19)	3,250	4,800
減：銀行存款及現金(附註16)	(5,154)	(6,447)
現金淨額	(1,904)	(1,647)
股東權益	15,829	16,185
總權益	16,546	17,330
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19(c)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。

22. 股本及儲備

(a) 股本

	二〇一六年 股數百萬	二〇一五年 股數百萬	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 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。

本集團於二〇一六年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣一億一千六百萬元(二〇一五年：港幣二億五千七百萬元)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			
二〇一五年一月一日	3,641	1,010	4,651
盈利及全面收益總額	—	439	439
已付二〇一四年第二次中期股息	—	(340)	(340)
已付二〇一五年第一次中期股息	—	(99)	(99)
二〇一五年十二月三十一日及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	3,641	1,010	4,651

財務報表附註

- (c) 於二〇一六年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣十億零一千萬元(二〇一五年：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三十六仙(二〇一五年第二次中期股息：每股五十六仙)，派息總額按七億零九百萬股股份計算為港幣二億五千五百萬元(二〇一五年：按七億零九百萬股股份計算為港幣三億九千七百萬元)。該項股息於結算日並未確認為負債。

23. 公司財務狀況表

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		7,661	7,417
借款至附屬公司		–	1,700
		7,661	9,117
流動資產			
銀行存款及現金		–	3
總資產		7,661	9,120
非流動負債			
銀行借款		–	(1,700)
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(1)	(1)
應付附屬公司款項		(3,009)	(2,768)
		(3,010)	(2,769)
總負債		(3,010)	(4,469)
淨資產		4,651	4,651
資本及儲備			
股本	22	3,641	3,641
儲備		1,010	1,010
總權益		4,651	4,651

吳天海
主席

許仲瑛
董事

24. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一六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) 本集團與母公司之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四千二百萬元(二〇一五年：港幣四千五百萬元)。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，本集團與母公司之附屬公司訂有協議。是年內所繳費用總額為港幣七千八百萬元(二〇一五年：港幣七千七百萬元)。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)為港幣二億三千七百萬元(二〇一五年：港幣二億六千九百萬元)。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17內披露。

25. 或然負債

於二〇一六年十二月三十一日，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三十二億八千萬元(二〇一五年：港幣三十一億三千萬元)。

於二〇一六年十二月三十一日，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三十一億九千四百萬元(二〇一五年：港幣三十一億零八百萬元)。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四千九百萬元(二〇一五年：港幣二千萬元)。

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(二〇一五年：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。

26. 承擔

於二〇一六年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一六年十二月三十一日			二〇一五年十二月三十一日		
	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	5	288	293	3	100	103
中國內地	1,447	2,054	3,501	1,672	2,442	4,114
	1,452	2,342	3,794	1,675	2,542	4,217
酒店						
香港	1,373	14	1,387	1,995	8	2,003
中國內地	–	109	109	–	125	125
	1,373	123	1,496	1,995	133	2,128
發展物業						
中國內地	488	2,043	2,531	1,302	2,157	3,459
	488	2,043	2,531	1,302	2,157	3,459
總額						
香港	1,378	302	1,680	1,998	108	2,106
中國內地	1,935	4,206	6,141	2,974	4,724	7,698
	3,313	4,508	7,821	4,972	4,832	9,804

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二十一億八千七百萬元(二〇一五年：港幣二十億四千四百萬元)。

27. 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》，並於本公司當前會計期間起首次生效。此等修訂對本公司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。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號—金融工具之完整版本，並總結了採納《財報準則》第9號對本集團之財務報表不太可能有重大影響。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《香港會計準則》(「會計準則」)第39號—金融工具：確認及計量中採用的已產生虧損減值模式被新的預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率需與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本集團董事對於該日的集團金融資產及是期業績作出審閱及重新評估。初始採納《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣二十三億零一百萬元的股本證券投資(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。是期集團盈利減少港幣四千八百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入收益表(二〇一五年：盈利港幣三千三百萬元)。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

除前述外，本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團採納相關經修訂之財報準則後的會計政策已詳載於第94頁至111頁的主要會計政策內。

28. 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修訂及新準則，因在二〇一六年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。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

《會計準則》第7號(經修訂)－現金流量表：披露計劃	二〇一七年一月一日
《會計準則》第12號(經修訂)－所得稅：確認未變現損失產生的遞延稅項資產	二〇一七年一月一日
《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
《財報準則》第16號－租賃	二〇一九年一月一日

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的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。由於本集團尚未完成其評估，故本集團可能於恰當時候識別進一步影響，並將於決定是否在該等新規定生效日期前採納任何該等新規定及根據新準則的可用替代方法中採用何種過渡方法時考慮該等影響。

《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：《會計準則》第18號—收入(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(規定了建造合約收入的會計核算)。

本集團正在評估採用《財報準則》第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

(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在客戶控制下被創造或改良的資產(如在建工程)；
- (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，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分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，則根據《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。

由於從風險及回報法轉變為按合約轉移控制權法，本集團確認的來自住宅物業開發活動的收入將取決於銷售合約的條款和該合約中任何具體履約條款的可執行情況，可能會因為執行合約的司法管轄區不同而變動。本集團收入確認的時點亦可能較根據現有會計政策的時間點提前或推遲。然而，釐定有關會計政策變動是否會對任何特定財務報告期間內匯報的金額產生重大影響仍須待進一步分析。

(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收取或延後收取。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，本集團並無於付款提前收取時採用此政策。除了本集團於住宅物業在建期間銷售物業時，提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見。在這種情況下，本集團可能會向賣方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收入在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據《財報準則》第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

本集團正在評估對合約而言本集團提前收取款項計劃屬重大部分，因此本集團採用《財報準則》第15號後，需要考慮是否出於確認收入的目的上而調整交易價格。根據《財報準則》第15號，對交易價格的任何調整（如需要）將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，以反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入相應金額的增加。

《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。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用《財報準則》第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用《財報準則》第16號下經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

本集團正在考慮是否在《財報準則》第16號生效日期二〇一九年一月一日前採用《財報準則》第16號。然而，提前採用《財報準則》第16號僅可於採用《財報準則》第15號後方可進行。因此《財報準則》第16號不大可能於《財報準則》第15號的生效日期(即二〇一八年一月一日)前獲採用。

29. 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。

30. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一六年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司分別為同於香港註冊成立及上市的九龍倉集團有限公司及會德豐有限公司。九龍倉集團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

財務報表於二〇一七年三月二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27。

(B) 財務報表的編製基準

截至二〇一六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年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(T)。

(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。

(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，並且先以成本入賬，另就本集團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。

主要會計政策

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))。

(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。

主要會計政策

(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)。

(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。

主要會計政策

(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。

(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一債務工具；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益一股本投資；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。

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。

主要會計政策

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。

(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。

主要會計政策

(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。

(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。

主要會計政策

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。

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。

- 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。

主要會計政策

– 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)。

– 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。

– 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—中期財務報告編製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：

- 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
- 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。

主要會計政策

(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，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))。

(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。

(O) 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。

主要會計政策

- (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一商業模式範圍內，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。

- (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。

主要會計政策

(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。

(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)。

主要會計政策

(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。

(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。

(T) 重大會計估計及判斷

估計不穩定因素的主要來源

附註21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：

– 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。

– 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。

– 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。

– 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。

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。

主要會計政策

– 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。

– 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。

– 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

二〇一六年十二月三十一日

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
Ocean New Investments 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
Power Castle Limited	英屬處女群島／國際	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
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

二〇一六年十二月三十一日

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
權升控股有限公司	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	3,000,000,000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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一六年十二月三十一日

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
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

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分比	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 百分比	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) 於二〇一六年十二月三十一日，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

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方米)						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(備註)	地盤面積 (平方米)					
香港物業 投資物業 尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	189,000	14,000	175,000	-	-	附註(a)	(a) KML91 S.A. & KML10 S.B.	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%
239,800	14,000	225,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店物業 尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店	571,000	-	-	-	571,000	(有665個房間的酒店)	KML91 S.A. & KML10 S.B.	2863	1969	不適用	100%
中環紅棉路The Murray	325,000	-	-	-	325,000	-	68,136 9036	2063	2017	翻新工程進行中	100%
896,000	-	-	-	-	896,000	-	-	-	-	-	-
香港總面積	1,135,800	14,000	225,800	-	-	896,000	-	-	-	-	-
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	3,221,600	1,667,000	22,600	1,276,000	256,000	(有133個房間的酒店)	229,069	不適用	2018	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	-	-	-	474,000	(有271個房間的酒店、 服務式公寓及大宅院)	842,531	不適用	2014	不適用	100%
發展物業 江蘇省常州市新北區中華恐龍園 常州時代上院	141,000	-	-	141,000	-	-	3,585,273	不適用	2016	不適用	100%
蘇州市蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上院	2,912,000	-	-	2,912,000	-	-	5,425,454	不適用	2017	上蓋工程施工中	80%
3,053,000	-	-	-	3,053,000	-	-	-	-	-	-	-
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	97,000	-	14,000	83,000	-	-	1,002,408	不適用	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	1,307,000	1,067,000	213,000	-	27,000	-	1,156,979	不適用	2022	上蓋工程施工中	27%
1,404,000	1,067,000	227,000	83,000	27,000	-	-	-	-	-	-	-
中國內地總面積	8,152,600	2,734,000	249,600	4,412,000	757,000	757,000	-	-	-	-	-
集團總面積	9,288,400	2,748,000	475,400	4,412,000	1,653,000	1,653,000	-	-	-	-	-

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臚列。
- (c) 中國內地發展物業總面積包括2,680,000平方呎已預售但未確認為賬之面積。

十年財務摘要

港幣百萬元	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
綜合收益表										
收入	3,558	5,048	5,646	5,758	6,261	1,297	667	566	664	671
核心盈利(附註a)	762	1,194	851	1,464	1,937	336	226	304	133	503
股東應佔盈利	692	1,231	1,082	1,276	3,058	1,096	1,015	535	171	638
股東應佔股息	354	496	425	553	680	170	142	142	95	129
綜合財務狀況表										
投資物業	8,277	7,876	7,253	6,435	5,566	4,290	3,352	2,516	1,877	1,827
酒店物業、廠房及設備	6,529	5,677	5,429	4,764	650	359	116	74	96	120
聯營公司	1,417	1,608	2,059	1,925	-	-	-	-	1	1
合營公司	1,808	2,039	2,127	2,162	2,082	1,769	1,757	1,651	2,587	1,965
股本投資	2,301	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售投資	-	2,450	1,550	1,340	1,541	1,119	1,744	1,193	604	2,517
待沽發展中物業/待沽物業	1,957	2,699	4,979	7,376	7,822	8,717	7,335	6,473	4,972	985
銀行存款及現金	5,154	6,447	5,185	5,825	7,731	5,842	3,522	1,124	1,258	585
其它資產	671	855	960	1,249	1,390	959	441	119	112	438
總資產	28,114	29,651	29,542	31,076	26,782	23,055	18,267	13,150	11,507	8,438
銀行借款	(3,250)	(4,800)	(4,418)	(6,238)	(3,150)	(3,141)	(3,350)	(2,953)	(3,065)	(1,859)
其它負債	(8,318)	(7,521)	(7,878)	(8,391)	(8,069)	(7,635)	(3,477)	(320)	(679)	(634)
淨資產	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945
股本：票面值	-	-	-	354	354	354	354	354	236	158
其它法定資本儲備	-	-	-	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	2,470	542
股本及其它法定資本儲備	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	3,641	2,706	700
儲備	12,188	12,544	12,564	11,740	10,950	7,822	7,033	5,534	4,361	5,048
股東權益	15,829	16,185	16,205	15,381	14,591	11,463	10,674	9,175	7,067	5,748
非控股股東權益	717	1,145	1,041	1,066	972	816	766	702	696	197
總權益	16,546	17,330	17,246	16,447	15,563	12,279	11,440	9,877	7,763	5,945
負債/(現金)淨額	(1,904)	(1,647)	(767)	413	(4,581)	(2,701)	(172)	1,829	1,807	1,274
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港幣元)										
-核心盈利(附註a)	1.08	1.68	1.20	2.07	2.73	0.47	0.32	0.48	0.28	1.60
-報告盈利	0.98	1.74	1.53	1.80	4.31	1.55	1.43	0.84	0.36	2.03
每股資產淨值(港幣元)	22.33	22.84	22.86	21.70	20.59	16.17	15.06	12.95	14.96	18.24
每股股息(港幣仙)	50.00	70.00	60.00	78.00	96.00	24.00	20.00	20.00	20.00	29.00
財務比率										
淨負債佔總權益(%)	N/A	N/A	N/A	2.5%	N/A	N/A	N/A	18.5%	23.3%	21.4%
股東權益回報(%) (附註b)	4.3%	7.6%	6.9%	8.5%	23.5%	9.9%	10.2%	6.6%	2.7%	11.1%
股息倍數(倍)										
-核心盈利(附註a)	2.2	2.4	2.0	2.6	2.8	2.0	1.6	2.1	1.4	3.9
-報告盈利	2.0	2.5	2.6	2.3	4.5	6.4	7.2	3.8	1.8	4.9
利息倍數(倍)(附註c)	14.3	18.5	7.3	17.4	52.2	20.1	11.0	12.0	5.1	37.5

附註：

- 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。
- 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。
- 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)。
- 若干數字已經重新分類及重新編列以遵守現時財報準則。