



KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司

二零一六年年報

股份代號：683
(於百慕達註冊成立之有限公司)



二零一六年年報

嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為世界級物業企業，於亞洲擁有重大投資，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展尊尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席兼首席執行官

何述勤先生，總裁

吳繼霖先生

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席

古滿麟先生

張祖同先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席

黃小抗先生

古滿麟先生

張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生

何述勤先生

執行委員會

黃小抗先生

何述勤先生

吳繼霖先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心22樓

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：communication@kerryprops.com

嘉里建設有限公司

投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：ir@kerryprops.com

網址

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683

彭博資訊：683 HK

路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零一七年五月十二日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一七年五月十一日、十二日及十八日

建議派發末期股息

二零一七年五月二十六日

目錄

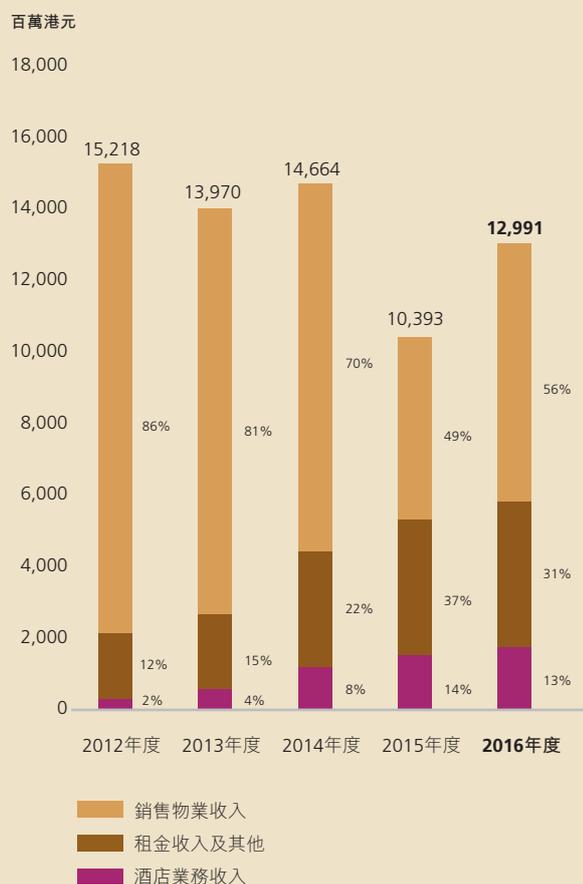
4	財務摘要
7	董事會主席報告書
10	管理層討論及分析
	10 業績總覽
	12 物業業務回顧
	35 財務回顧
36	所持物業詳情
46	企業社會責任報告
54	獎項及嘉許
62	企業管治報告
72	審核與企業管治委員會報告
74	薪酬委員會報告
75	提名委員會報告
76	風險管理及內部控制報告
79	董事及高級管理人員
82	董事會報告
97	獨立核數師報告
104	綜合收益表
105	綜合全面收益表
106	綜合財務狀況表
108	綜合現金流動表
110	綜合權益變動表
112	財務報表附註
204	五年財務概要

財務摘要

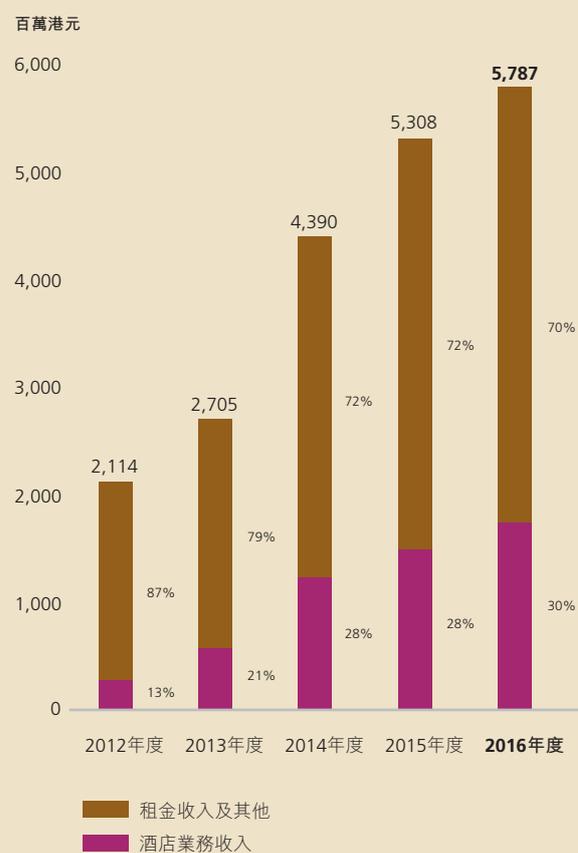
兩年比對		二零一六年	二零一五年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	12,991	10,393	+25%
毛利	(百萬港元)	5,856	3,911	+50%
毛利率	(%)	45.1	37.6	
經營溢利	(百萬港元)	8,529	5,243	+63%
經營邊際利潤	(%)	65.7	50.4	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		3,671	3,481	+5%
— 計入物業公允價值轉變後		6,537	5,530	+18%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		28.3	33.5	
— 計入物業公允價值轉變後		50.3	53.2	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.54	2.41	+5%
— 計入物業公允價值轉變後		4.53	3.83	+18%
股東權益	(百萬港元)	82,744	81,353	+2%
借貸淨額	(百萬港元)	28,852	26,181	+10%
每股資產淨值	(港元)	57.34	56.27	+2%
於十二月三十一日之股價	(港元)	21.05	21.15	
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		8.3	8.8	
— 計入物業公允價值轉變後		4.6	5.5	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	30,378	30,580	
每股股息	(港元)	1.1	0.9	+22%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		43.3	37.3	
— 計入物業公允價值轉變後		24.3	23.5	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.3	2.7	
— 計入物業公允價值轉變後		4.1	4.3	
股息率 [#]	(%)	5.2	4.3	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		4.4	4.3	
— 計入物業公允價值轉變後		7.9	6.8	
資產負債比率	(%)	34.9	32.2	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		8.7	6.1	
— 計入物業公允價值轉變後		13.4	8.5	
流動比率	(倍)	1.9	2.0	
速動比率	(倍)	0.6	0.5	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(63.3)	(62.4)	

[#] 分別按照二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類 (不包括已終止經營業務)



經常性收入分類 (不包括已終止經營業務)

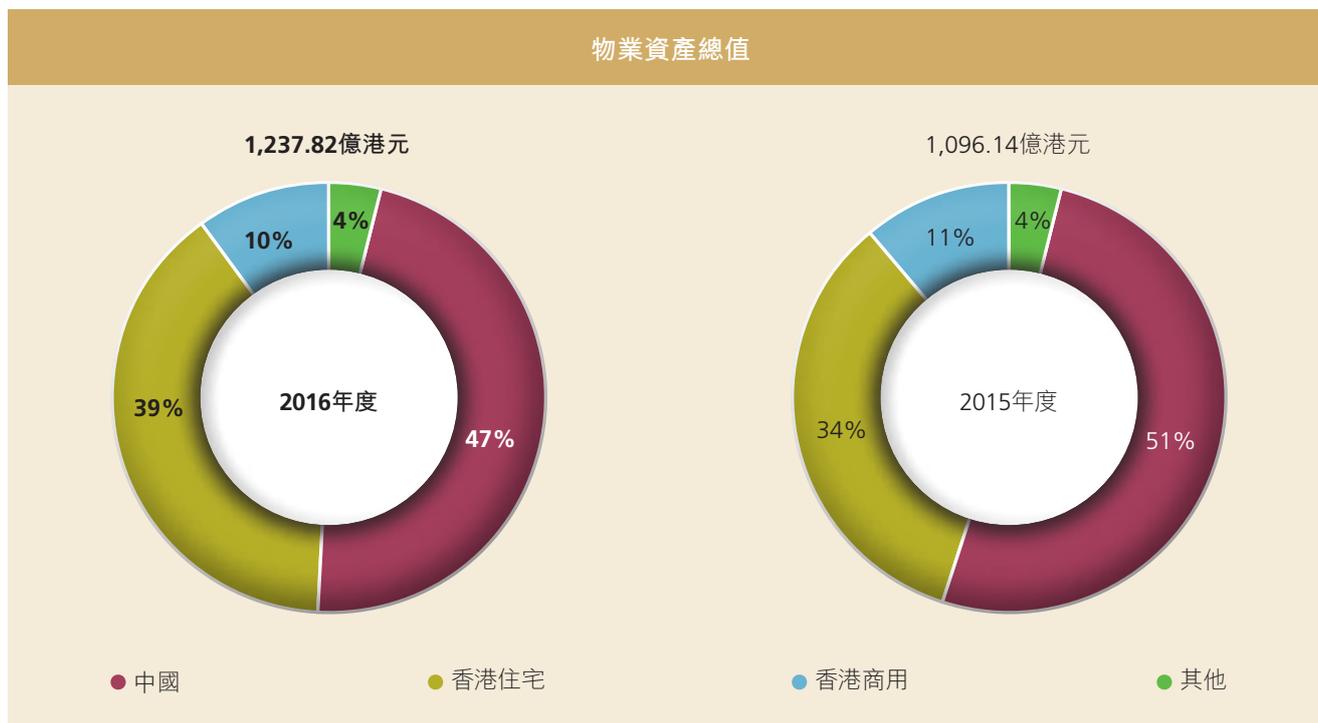


股東應佔溢利



	總營業額 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	經常性收入 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	比重百分率	計入物業 公允價值 公允價值 轉變及 分拆利潤前 純利 百萬港元	計入物業 公允價值 公允價值 轉變及 分拆利潤後 純利 百萬港元
2012年度	15,218	2,114	14%	4,696	6,961
2013年度	13,970	2,705	19%	4,413	13,154
2014年度	14,664	4,390	30%	4,384	6,774
2015年度	10,393	5,308	51%	3,481	5,530
2016年度	12,991	5,787	44%	3,671	6,537

財務摘要



董事會主席報告書



黃小抗先生
主席兼首席執行官



致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績報告。本集團於本年度未計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔綜合淨溢利為36.71億港元，較二零一五年之34.81億港元增長5%。本年度已計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔溢利則為65.37億港元（二零一五年：55.3億港元）。年度內每股盈利為4.53港元，較二零一五年錄得之每股3.83港元增加18%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.8港元。連同中期股息每股0.3港元，本年度全年現金股息合共每股1.1港元（二零一五年：每股0.9港元）。

克服挑戰 超越往績

本集團在二零一六年取得明顯增長，樓宇銷售均創新高，投資物業組合所產生的租金收入亦為歷年之冠。關鍵是集團經過多年努力，成功建立了一個內地與香港、銷售與投資均衡發展物業組合，為實現可持續增長奠定穩固基礎。

年度內宏觀經濟在全球復甦乏力、國際貿易增長放緩及內地增長轉型的影響下，總體形勢遜於預期。儘管面臨發展阻力，本集團仍積極抓住機遇，努力克服各種挑戰，推進樓盤銷售，並不斷完善投資物業管理，爭取租金收入增長。

房地產市場需求仍然旺盛

中國經濟運行呈「L」型走勢，在經歷一段較急速的向下調整後，已持續在低位整固，在經濟發展和產業結構優化方面取得進展。

內地市場在多項因素拉動下，仍具備發展動力，房地產更是內地經濟支柱和增長引擎之一，發展基調依然正面。然而上年十月重啟限購令，遏抑了樓市銷售，市場隨之出現放緩跡象。

香港亦於二零一六年十一月推出新一輪抑制住宅物業過熱的措施，包括提高印花稅稅率。雖然有關舉措令樓市略有降溫，惟香港房地產的剛性需求始終有增無減，整體市場還是處於供不應求的狀態。

並駕齊驅 穩中求進

本集團今年業務發展，一方面積極推售樓盤。在香港，集團將繼續銷售皓畋及滿名山。內地銷售動力持續，南京、南昌、瀋陽、杭州等地的樓盤銷售繼續推進。預期今年兩地均會有不錯的銷售成績。

另一方面，投資出租物業提供穩定增長的經常性收入，集團會不斷提升資產管理水平，為組合增值。

今年杭州嘉里中心全面投入營運，管理團隊將努力完善租戶結構，繼續加強物業管理，提高總體收入水平。

繼續物色投資機會

我們會繼續尋找合適的購地機會，內地選點集中於一線城市。在深圳前海連續兩年取得兩塊土地，將可開創更大的協同效益。該項目位處前海特區臨海核心地段，我們將充分發揮其地利優勢，注入集團優質和綠色的建設理念，築構嶄新的綜合發展項目。

香港物業發展的亮點之一，為筆架山低密度優質住宅項目。本集團去年在筆架山增購一幅地塊，毗鄰原有住宅項目。兩幅相連地塊位處罕貴地段，我們將精心營造至高水平的尊尚生活。

高效管理 精幹團隊

本集團在管理上精益求精，不斷加強員工培訓。隨著大型建設陸續竣工，我們將維持精幹的人員團隊，改善工作流程，提高成本效益，以應對當前的經營挑戰。

另一方面，集團銳意為員工建立具發展潛力、富成就感的工作環境，保持高昂士氣和歸屬感，並銳意鼓勵員工主動學習、力求進步、不斷創新。

企業長青 貢獻社會

本集團作出的各項商業決定，均會慮及社會整體的可持續發展，對永續未來的責任作出應有的承擔。北京嘉里中心去年取得美國綠色建築委員會頒發的LEED既有建築組別營運及保養鉑金級認證，便是其中的範例。這項聳立於社區近二十年的物業，是目前全球獲得此項認證中，最早落成的綜合發展項目。專業評審在授予此項認可時，全面考慮了物業的用水效率、能源及環境管理、材料與資源運用、室內環境品質，以及營運創新等方面的表現，是對我們在物業發展中持續推行綠色措施的一大肯定。我們對獲得此項殊榮，引以為傲。

本集團會繼續推動旗下發展中物業採用最合適的環保規範，致力實踐綠色建築和可持續設計。我們承諾透過公司業務，建構可持續發展的社會。

展望未來，本集團將秉承誠信為本、追求卓越、高效管理的企業理念，防範風險，面迎挑戰，積極發展物業。

本集團不斷開拓業務，屢創佳績，實有賴管理團隊和全體員工的努力和熱誠投入，以及業務伙伴的支持。本人謹藉此機會，代表董事會致以衷心感謝。

黃小抗

主席兼首席執行官

香港，二零一七年三月十七日

管理層討論及分析

業績總覽

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為65.37億港元，較二零一五年之55.3億港元上升18%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為28.66億港元（二零一五年：20.49億港元）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加所產生的影響之股東應佔溢利為36.71億港元（二零一五年：34.81億港元）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.53港元，較二零一五年錄得之每股3.83港元上升18%。

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股0.8港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.3港元，截至二零一六年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.1港元（二零一五年：每股0.9港元）。



● 嘉里中心，香港鰂魚涌



● 中半山物業群組，香港中半山



● 深圳嘉里建設廣場，中國深圳



● 靜安嘉里中心，中國上海



● 浦東嘉里城，中國上海



● 北京嘉里中心，中國北京



● 靜安嘉里中心裝置藝術，中國上海



● 住宅項目示範單位，香港



● 杭州嘉里中心，中國杭州



● MegaBox商場活動，香港九龍灣

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	變動
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前 之股東應佔溢利	3,671	3,481	5%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,866	2,049	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後 之股東應佔溢利	6,537	5,530	18%



物業業務回顧





綜覽

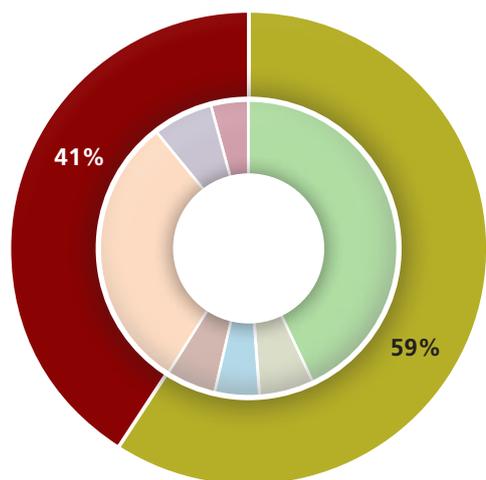
截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團已落成物業之銷售收入錄得增長。集團的投資資產組合所產生的租金收入亦符合管理層預期，穩步增長。

本集團於二零一六年十二月三十一日所持物業組合（以樓面面積計算），包括發展中物業共2,616萬平方呎（二零一五年：3,642萬平方呎）、已落成之投資物業共1,217萬平方呎（二零一五年：1,126萬平方呎）、酒店物業共377萬平方呎（二零一五年：339萬平方呎）及持有作出售用途之物業共244萬平方呎（二零一五年：336萬平方呎）。

物業組合之組成

應佔樓面面積4,454萬平方呎

— 按類別



● 發展中
應佔樓面面積2,616萬
平方呎

59%

● 已落成之投資物業 /
酒店物業 / 持有作
出售用途物業
應佔樓面面積1,838萬
平方呎

41%

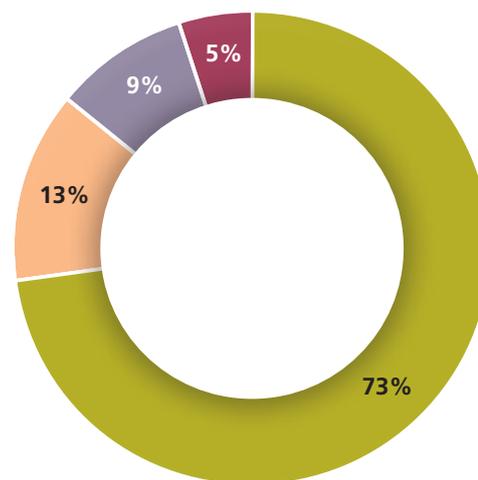
● 中國
● 香港
● 海外
● 澳門

73%
10%
8%
9%

● 中國
● 香港
● 海外

74%
16%
10%

— 按地區



● 中國
● 香港
● 海外
● 澳門

73%
13%
9%
5%

物業組合之組成

於二零一六年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
已落成之投資物業	7,525	2,782	—	1,865	12,172
酒店物業	3,731	38	—	—	3,769
發展中物業	19,038	2,715	2,385	2,022	26,160
持有作出售用途物業	2,383	48	—	13	2,444
總樓面面積	32,677	5,583	2,385	3,900	44,545

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

中國物業部

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，中國物業部錄得營業額113.84億港元（二零一五年：77.62億港元），增加47%；增幅反映已落成物業銷售收入增加98%及租金收入上升3%。毛利則上升85%至48.67億港元（二零一五年：26.28億港元）。

年度內，中國住宅物業的合約銷售錄得強勁增長。辦公室租賃表現保持強健，而零售組合亦在現行市場挑戰中取得穩健成績。

投資物業

年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及其他收費為29.95億港元（二零一五年：28.97億港元），毛利按年增長5%至23.81億港元（二零一五年：22.72億港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團在內地之已落成投資物業組合包括公寓、商用及辦公室物業，總樓面面積合共753萬平方呎（二零一五年：672萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一六年 十二月三十一日：	集團應佔樓面面積							出租率
	北京	上海	深圳	天津	杭州	福州	總計	
	(千平方呎)							
辦公室	711	1,453	1,552	-	100	-	3,816	97%
商用	98	1,096	212	428	812	12	2,658	93%
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	89%
	1,086	3,323	1,764	428	912	12	7,525	

於二零一五年 十二月三十一日：	集團應佔樓面面積							出租率
	北京	上海	深圳	天津	杭州	福州	總計	
	(千平方呎)							
辦公室	711	1,503	1,552	-	-	-	3,766	98%
商用	98	1,099	212	428	-	64	1,901	98%
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	87%
	1,086	3,376	1,764	428	-	64	6,718	

中國物業

應佔樓面面積3,268萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積1,904萬平方呎

58%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積1,364萬平方呎

42%

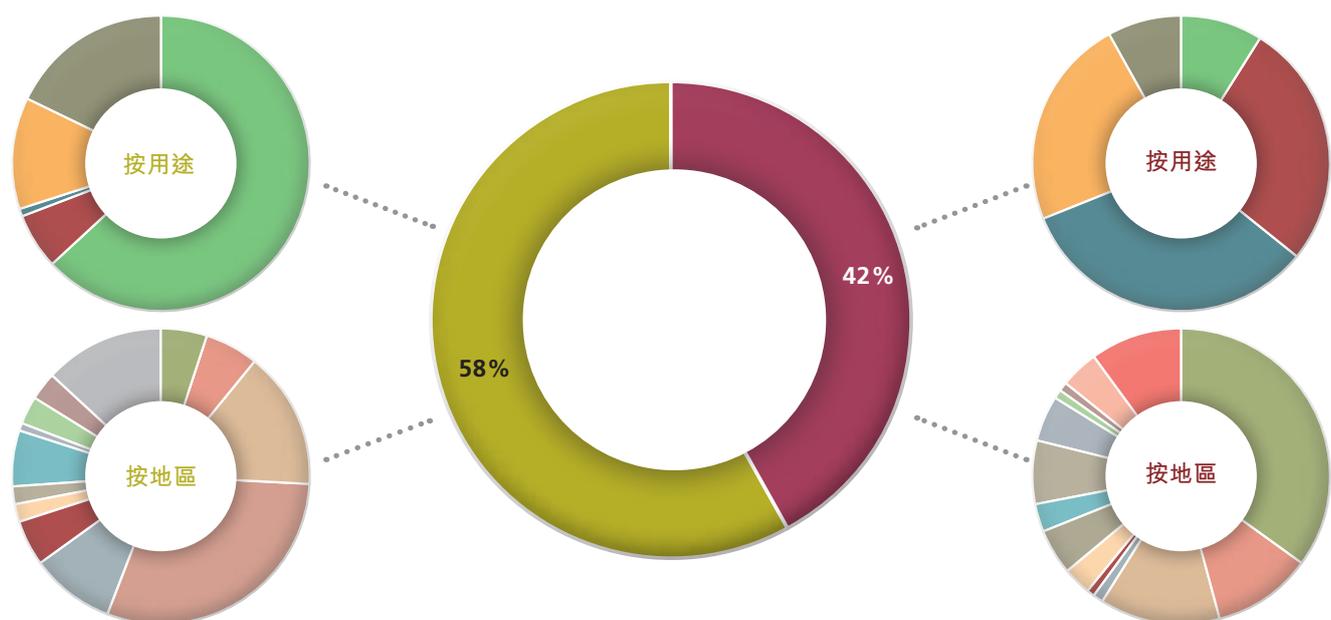
● 按用途

● 按地區

● 按用途

● 按地區

● 住宅	63%	● 天津	5%	● 寧波	2%	● 住宅	9%	● 上海	35%	● 南京	3%
● 酒店	6%	● 成都	6%	● 鄭州	6%	● 酒店	27%	● 北京	11%	● 天津	7%
● 公寓	1%	● 杭州	15%	● 莆田	1%	● 辦公室	33%	● 深圳	13%	● 長沙	5%
● 商用	12%	● 瀋陽	30%	● 濟南	3%	● 商用	23%	● 成都	1%	● 南昌	1%
● 辦公室	18%	● 秦皇島	9%	● 昆明	3%	● 公寓	8%	● 滿洲里	1%	● 莆田	1%
		● 南京	5%	● 深圳	13%			● 唐山	3%	● 秦皇島	4%
		● 南昌	2%					● 瀋陽	5%	● 杭州	10%



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一六年 十二月三十一日之出租率	於二零一五年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	97%	96%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	98%	96%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	94%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	98%	96%
深圳嘉里建設廣場一期	91%	97%
深圳嘉里建設廣場二期	100%	100%

備註：

(1) 酒店除外。



杭州嘉里中心·中國杭州



中國主要綜合發展項目

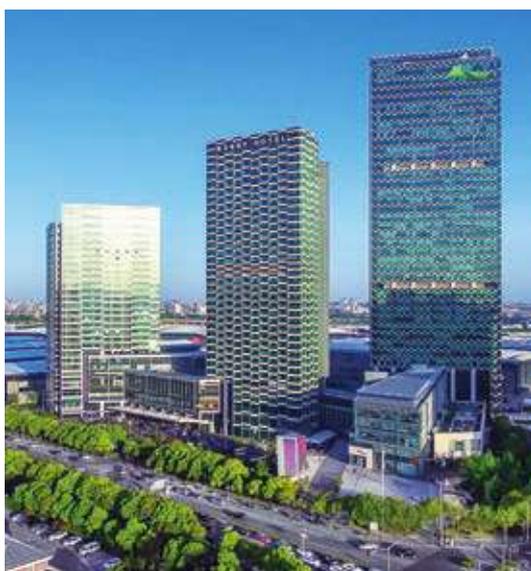




上海－靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此優質項目總樓面面積374萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一六年十二月三十一日，辦公室面積約99%（二零一五年：97%）及零售面積約96%（二零一五年：95%）已租出。靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為79%（二零一五年：74%）。

總樓面面積 **374** 萬平方呎 | 出租率 **98** %*



上海－浦東嘉里城

本集團在上海浦東區之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施，集團持有其40.8%權益。於二零一六年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出95%及100%（二零一五年：分別為99%及100%），服務式公寓之出租率則為78%（二零一五年：86%）。上海浦東嘉里大酒店於年度內之平均入住率為73%（二零一五年：71%）。

總樓面面積 **273** 萬平方呎 | 出租率 **94** %*



北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、國際級的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一六年十二月三十一日，零售部分的出租率為98%（二零一五年：100%），辦公室面積則租出98%（二零一五年：98%），服務式公寓亦已租出97%（二零一五年：91%）。北京嘉里大酒店於年度內的平均入住率為83%（二零一五年：78%）。

總樓面面積 **223** 萬平方呎 | 出租率 **98** %*

深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎。項目坐落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一六年十二月三十一日，一期及二期項目出租率分別為91%及100%（二零一五年：分別為97%及100%）。

總樓面面積 **165** 萬平方呎 | 出租率 **96** %*



天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。第一期發展已落成，包括酒店、優質住宅及商場，樓面面積約360萬平方呎。於二零一六年十二月三十一日，商場部分已租出87%（二零一五年：87%）。天津香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為65%（二零一五年：56%）。

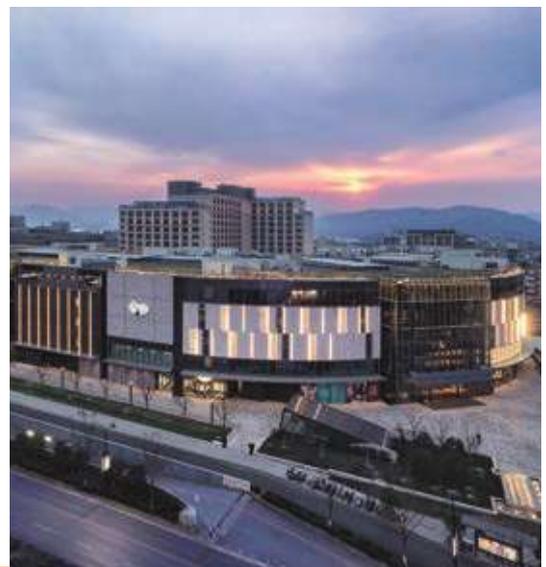
總樓面面積 **360** 萬平方呎 | 出租率 **87** %*



杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此項220萬平方呎的綜合用途物業包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，建設工程已完成。於二零一六年十二月三十一日，辦公室大樓已全面營運，出租率為100%（二零一五年：不適用）。杭州城中香格里拉大酒店亦已開業，並於年度內錄得平均入住率64%（二零一五年：不適用）。商場已於二零一六年十一月開始試業，共租出85%（二零一五年：不適用）商場面積。本集團持有該項目之75%股權。

總樓面面積 **220** 萬平方呎 | 出租率 **87** %*



* 於二零一六年十二月三十一日，不包括酒店。

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額66.55億港元（二零一五年：33.58億港元）。銷售營業額主要來自莆田雅頌居、南昌雅頌居、上海企業中心以及瀋陽雅頌居之確認銷售，產生毛利23.08億港元（二零一五年：6.02億港元）。此外，唐山雅頌居及天津雅頌居兩項聯營投資之物業銷售亦為本集團帶來理想的貢獻。

莆田雅頌居

莆田雅頌居於年度內陸續交付。於二零一六年十二月三十一日，1,820個住宅單位已全數售出。本集團持有此項目60%權益。



● 莆田雅頌居，中國莆田

南昌雅頌居

南昌雅頌居其中三幢已竣工，並由二零一五年年底起陸續交付，新增兩幢亦已於年度內完成及於二零一六年十二月開始交付。於二零一六年十二月三十一日，全部436個單位的94%已售出。本集團持有此項目80%權益。

* 模擬相片

上海－企業中心

位於靜安區的嘉里不夜城三期企業中心已於二零一六年年初開始交付。此新一期項目包括三幢辦公室大樓及配套商舖，為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積。於二零一六年十二月三十一日，第三座（企業公館）全部160個單位的93%已售出。本集團佔此項目74.25%權益。



● 嘉里不夜城三期，中國上海*

瀋陽雅頌居及企業廣場

瀋陽雅頌居其中四幢及企業廣場已落成入伙。另外兩幢瀋陽雅頌居則預計於二零一七年竣工。於二零一六年十二月三十一日，全部972個住宅單位的78%已售出，另外全部229個辦公樓單位的59%亦已售出。二期住宅已售出43個單位，佔136個已推出單位的32%。集團持有此項目60%權益。



● 瀋陽雅頌居，中國瀋陽

唐山雅頌居

唐山雅頌居一期至三期已推出14幢住宅供發售。於二零一六年十二月三十一日，全部1,498個單位的94%已售出。本集團持有此住宅項目40%權益。

天津雅頌居

天津雅頌居三幢住宅已完工。截至二零一六年十二月三十一日止，全部1,126個單位的90%已售出。本集團持有此住宅項目49%權益。



● 天津雅頌居，中國天津

發展中物業

本集團持續發展中國物業組合，專注在主要城市的商業中心區發展大型綜合用途物業，並嚴選城市繁盛地段以發展住宅項目。

深圳－前海

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，可用作發展辦公室、公寓和商用物業，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由集團全資擁有，為香港主要企業在前海的第一個重大投資項目。項目預期於二零一九年落成。

於二零一六年十二月七日，本公司聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入毗鄰地塊，總代價為人民幣30.2億元（約33.59億港元）。新地塊面積約為207,000平方呎，計劃中總樓面面積約119萬平方呎作商業用途。本集團持有此項目25%權益。

前海經濟特區位處珠江三角區的核心位置，將參照香港模式發展為一金融中心。

兩幅地塊均毗鄰廣深沿江高速公路。本集團相信發展兩幅相連地塊可產生高度協同效益。



● 前海嘉里中心，中國深圳*

* 模擬相片

杭州

此住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。於二零一六年十二月三十一日，全部1,683個住宅單位的65%已預售。



● 雲荷廷，中國杭州*

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已落成。項目二期亦已開始動工，三期則正在規劃中。瀋陽香格里拉大酒店為一期發展部分，已完成及於年度內錄得平均入住率69%（二零一五年：67%）。

* 模擬相片



● 瀋陽嘉里中心，中國瀋陽*

南昌

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合資於江西省省會南昌市發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓。酒店及住宅部分之總樓面面積約170萬平方呎。南昌香格里拉大酒店於年度內錄得平均入住率65%（二零一五年：59%）。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。



● 南昌發展項目，中國南昌*

鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約230萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二一年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

長沙

本集團於二零一六年十二月向兩名獨立第三方轉讓長沙一全資附屬住宅項目之全部投資。股份轉讓已於二零一七年一月完成。

成都

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已全部售出及交付。二期（都城樂頌居）項目總樓面面積約215萬平方呎，預計於二零一七年內分階段落成。於二零一六年十二月三十一日，二期（都城樂頌居）全部1,905個住宅單位已預售76%。本集團佔此項目55%權益。

本集團於二零一六年七月向一名獨立第三方出售項目三期發展之全部投資。股份轉讓已於二零一六年十月完成。



● 都城雅頌居，中國成都

* 模擬相片

濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一項物業，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約110萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃由二零一七年起分階段落成。



● 濟南發展項目，中國濟南*

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約900,000平方呎。項目計劃於二零一九年竣工，本集團佔項目55%權益。



管理層討論及分析 物業業務回顧

南京

本集團於南京市秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居。此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積約100萬平方呎。項目工程正在進行中，預計於二零一七年落成。於二零一六年十二月三十一日，全部429個住宅單位已預售73%。



● 南京金陵雅頌居，中國南京*

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高檔住宅項目泊環廷，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約400,000平方呎，建設工程已竣工。於二零一六年十二月三十一日，一期單位中已售出全部97個的92%，全部437個二期單位亦已預售46%。項目二期建設工程正在進行中，預計於二零一八年竣工。



● 泊環廷，中國寧波*

* 模擬相片

莆田

本集團與香格里拉將合作發展位於福建省莆田市九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台一期位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程已完成。本集團佔項目之60%權益。於二零一六年十二月三十一日，一期住宅單位中已售出全部780個單位的51%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。



● 海碧台，中國秦皇島

上海

本集團於年度內收購一幅位於上海市浦東新區項目地塊之約24.4%間接權益。

地塊總面積約為443萬平方呎，現時指定為工業用途。當通過向政府部門申請將土地使用權由工業用途變更為商業、辦公室及住宅用途後，項目地塊將能重建成為綜合用途的房地產發展項目。

營口

本集團已於二零一六年與獨立第三方簽訂股份轉讓協議，向其出售營口市之所有投資。股份轉讓預期於二零一七年完成。



中國發展中物業

於二零一六年 十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積					
	住宅	公寓	辦公室	商用	酒店	合計
天津	151	166	360	191	–	868
杭州	2,549	–	–	209	–	2,758
瀋陽	3,254	–	1,069	1,407	–	5,730
南京	1,028	–	–	–	–	1,028
成都	1,084	–	–	77	–	1,161
南昌	374	–	–	28	–	402
秦皇島	1,850	–	–	–	–	1,850
寧波	308	–	–	–	–	308
濟南	–	–	205	32	352	589
鄭州	537	–	345	23	211	1,116
莆田	–	–	–	13	202	215
昆明	249	–	62	27	169	507
深圳	646	–	1,459	293	108	2,506
合計	12,030	166	3,500	2,300	1,042	19,038

香港物業部

香港物業部於截至二零一六年十二月三十一日止年度內錄得營業額16.07億港元（二零一五年：26.31億港元）；毛利則為9.89億港元（二零一五年：12.83億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自已落成住宅物業一號及三號義德道及傲名之確認銷售。玖瓏山的銷售，以及滿名山和皓畝的預售均在年度內獲得穩定進展。

香港的投資物業組合受惠於出租率良好及租金收入穩定，能持續貢獻平穩的經常性收入。

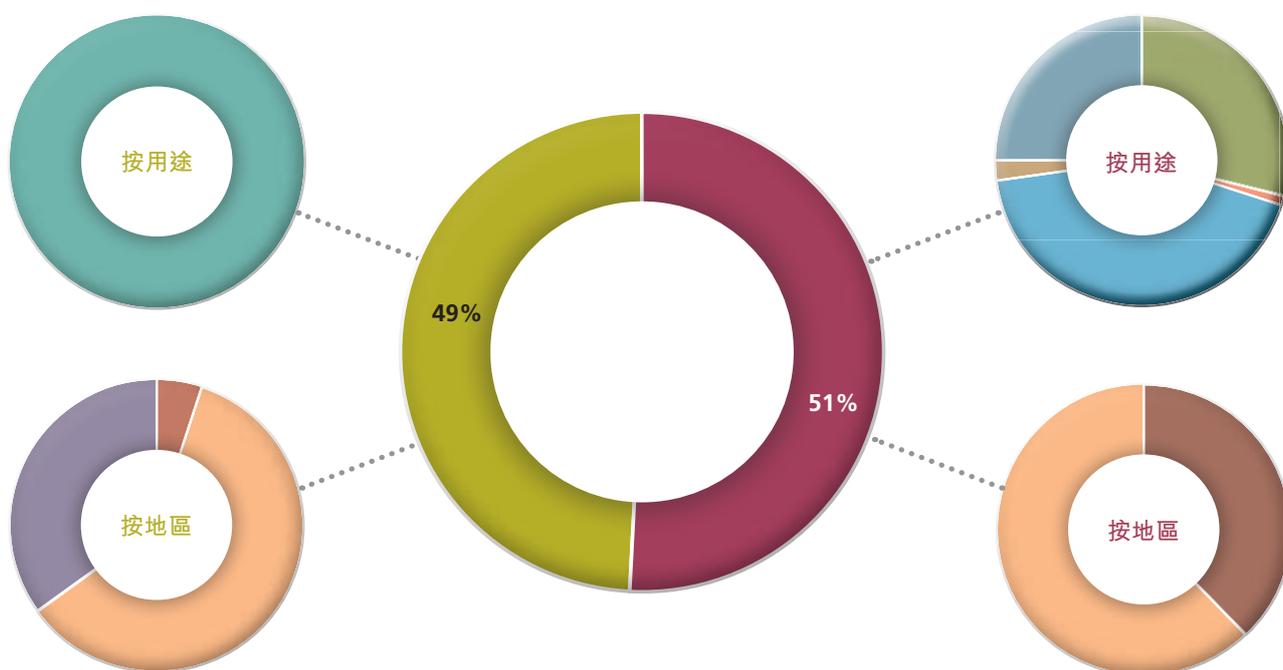
香港物業 應佔樓面面積558萬平方呎

● 發展中
應佔樓面面積272萬平方呎

49%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積286萬平方呎

51%



● 按用途

● 住宅 100%

● 按地區

● 香港島 5%
● 九龍 60%
● 新界 35%

● 按用途

● 辦公室 29%
● 住宅 1%
● 商用 43%
● 酒店 2%
● 公寓 25%

● 按地區

● 香港島 38%
● 九龍 62%

投資物業

本集團在香港的優質住宅、商用及辦公室物業組合於二零一六年繼續表現良好。年度內，包括香港已落成投資物業租金收入及其他收費之營業額合共10.58億港元（二零一五年：9.04億港元），產生毛利8.34億港元（二零一五年：6.75億港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港的已落成投資物業組合之總樓面面積合共278萬平方呎（二零一五年：278萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：



● 中半山物業群組，香港中半山

	於二零一六年十二月三十一日		於二零一五年十二月三十一日	
	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	722	98%	722	85%
商用	1,219	99%	1,223	100%
辦公室	841	85%	840	99%
	2,782		2,785	

九龍灣 — 企業廣場5期 / MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及體育活動於一身。商場擁有全港最大規模的溜冰場，有助推動香港發展為各項國際冰上運動賽事的主辦城市。此創新零售消閒中心的總樓面面積約110萬平方呎，於二零一六年十二月三十一日，MegaBox之出租率接近100%（二零一五年：100%）。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公室大樓，提供總樓面面積519,000平方呎。由於年內其主要租戶遷出，辦公室出租率為79%（二零一五年：98%）。隨著來年新租客承租空置單位，出租率可望提升。

另一方面，MegaBox憑藉以本地家庭和顧客為目標客群的租戶組合，零售面積繼續全數租出，租金水平強健。



● MegaBox，香港九龍灣

管理層討論及分析 物業業務回顧

鰂魚涌 — 嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的辦公室單位需求甚殷，於二零一六年十二月三十一日，辦公室樓面面積已全部（於二零一五年：100%）租出。



● 嘉里中心，香港鰂魚涌

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售營業額5.49億港元（二零一五年：17.27億港元）；年度毛利為1.55億港元（二零一五年：6.08億港元），主要來自銷售已落成住宅項目一號及三號義德道及傲名。

部門在年度內推售玫瑰山錄得令人滿意的盈利；滿名山及皓畋的預售亦進展穩定。

九龍塘 — 一號及三號義德道

此項目由一號義德道之獨立洋房及位於三號義德道的40個住宅單位組成，實用面積合共約70,000平方呎。於二零一六年十二月三十一日，全部單位及該洋房均已售出。

何文田 — 傲名

此重建項目位於何文田喇沙利道8號，提供56個單位，區內校網有多間中小學名校。項目提供實用面積約53,000平方呎。於二零一六年十二月三十一日，項目所有單位已全數出售。

沙田九肚 — 玫瑰山

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號合作發展一項提供973個單位、實用面積約878,000平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，項目已交付入伙。於二零一六年十二月三十一日，已售出全部單位的97%。

發展中物業

掃管笏 — 滿名山

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，項目可建總樓面面積約940,000平方呎，將建成共1,100個單位之大型住宅項目，預計於二零一七年竣工。於二零一六年十二月三十一日，已預售出全部單位的79%。



● 住宅項目示範單位，香港

何文田 — 皓畋

本集團於何文田常盛街28號發展的住宅物業現正進行上蓋建築工程。地塊面積約259,000平方呎，可建總樓面面積約為114萬平方呎，將提供1,429個單位。項目預計於二零一七年完成，並已於二零一六年四月展開預售。於二零一六年十二月三十一日，已預售出全部單位的39%。

跑馬地 — 山光道

本集團正於跑馬地山光道7A號發展新住宅物業項目。項目將提供可建總樓面面積約81,000平方呎，預計將於二零一七年完成。

筆架山 — 龍翔道

本集團正發展一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約115,000平方呎，可建總樓面面積約為116,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。項目預計於二零一八年落成。

本集團再於二零一六年十月五日透過公開招標購入筆架山毗鄰地塊。新地塊佔地235,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。項目位處傳統豪宅地段，管理層對此項罕貴物業的發展抱有極大信心。新發展項目將成為此地區另一理想居停。

西營盤 — 興漢道

本集團計劃於興漢道5-8號發展一項新住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業發展，連同位於興漢道7-8號之相鄰物業合併發展。整個合併重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一九年竣工。

何文田 — 喇沙利道 / 界限街

於二零一六年六月，本集團完成收購何文田界限街168-168C號物業之全部權益，並與毗鄰於二零一三年購入之喇沙利道10-12A號地塊合併重新發展。重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零一九年落成。

香港之發展中物業

於二零一六年十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,715
	2,715

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

南灣湖區項目的土地批給期已於二零一六年七月三十日屆滿。截至現時，《澳門特別行政區公報》並未刊發批給屆滿之公告或就有關批給屆滿通知登記承批人（即集團之全資附屬公司）。因此，該附屬公司仍是該土地之登記承批人。

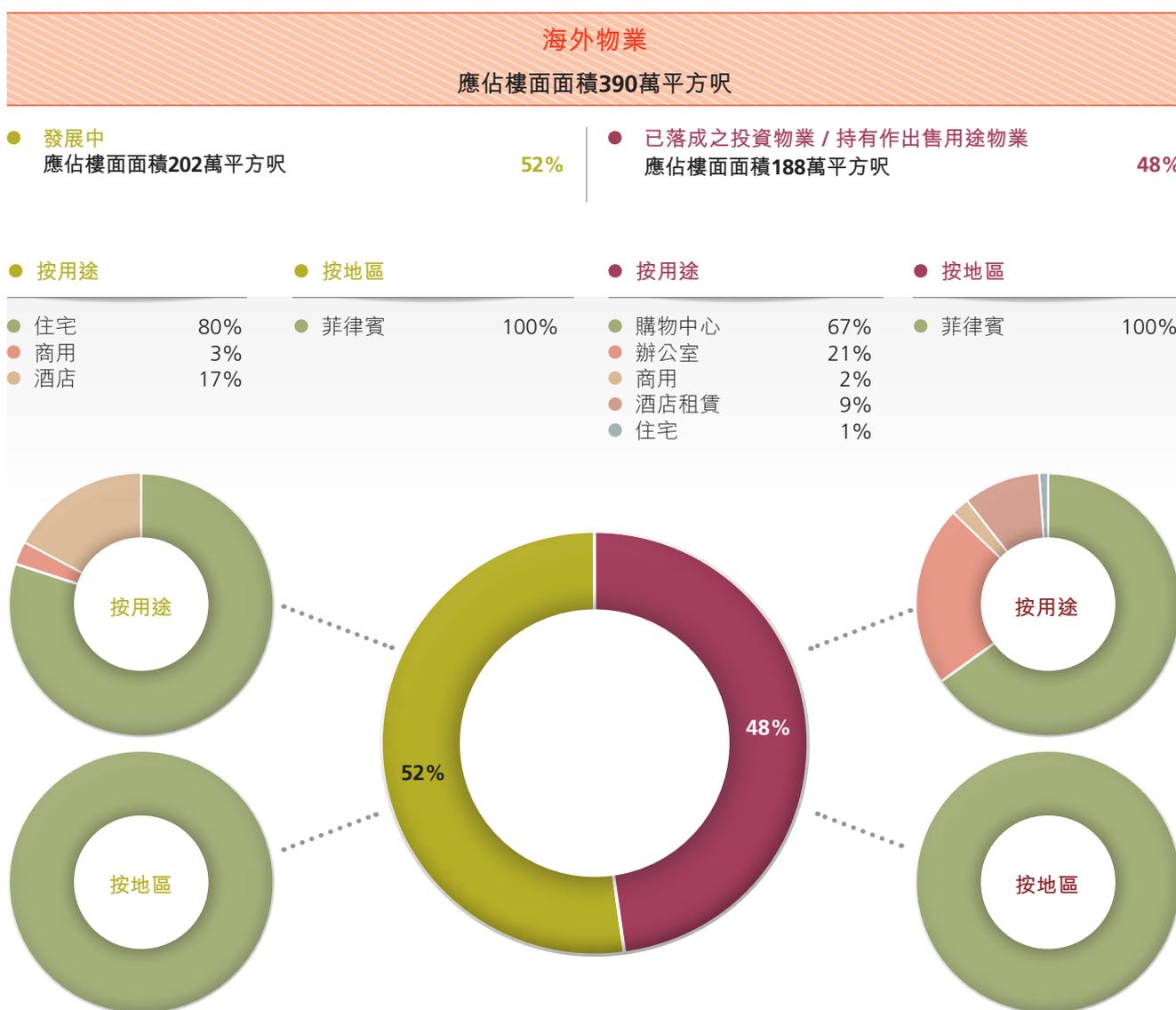
本集團已徵得澳門法律顧問的意見，鑑於該土地之未能發展不可歸責於本集團，若澳門特區政府在無任何賠償的情況下收回該土地，集團有權追討賠償及利潤損失。基於上述考慮，董事認為截至二零一六年十二月三十一日，毋須就南灣湖區項目作出撥備。

海外物業部

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資當地物業市場。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一六年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為90%及96%（二零一五年：分別為88%及96%）。

SPI目前共有三項主要發展中物業：

其一為位於Makati市之住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一六年十二月三十一日，項目共749個住宅單位中已售出77%。



SPI亦於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一六年十二月三十一日，項目共3,044個住宅單位中已售出73%。

此外，SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一六年十二月三十一日，98個可供出售住宅單位中已售出53%。



● Shangri-La Plaza Mall · 菲律賓馬尼拉

海外物業組合

於二零一六年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積
	菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	1,256
商用	33
辦公室	406
小計	1,865
發展中物業	
住宅	1,612
酒店	335
商用	75
小計	2,022
持有作出售用途物業	
住宅	13
小計	13
合計	3,900

展望

中國物業部

本部門秉持兩大業務目標，包括穩定收入基礎及發展優質物業。

過去數年，部門在內地打造標誌性綜合發展項目，現已陸續開業。地標建築群矗立於主要城市商業中心區，充分彰顯本集團的市場地位，並對部門經常性收入作出重大貢獻，使收入基礎不斷壯大。

本部門將在未來一年繼續發展投資物業組合。租賃組合側重於一線城市繁華地段上之綜合物業，管理層有信心其可為集團提供穩定貢獻。部門將管理並穩步發展此優質資產基礎，同時選擇性地轉讓若干位於二、三線城市的項目。

多個發展中項目及樓盤推售的進展令人滿意，未來月份的物業銷售亦可望持平。

面對二零一七年的新挑戰，部門憑藉穩固優勢，將努力再創佳績。

香港物業部

香港物業部於二零一六年表現勝於預期。本地物業供應緊絀，加上經濟基調穩健，令市場持續受惠。管理層對部門前景樂觀，惟會保持警覺，密切注視加息週期和經濟波動對市場的影響。總括而言，在穩固的需求帶動下，集團住宅項目的銷售可望保持強健。

本集團致力建設優質物業項目，專注豪宅發展，在高端市場奠定優勢。於二零一六年，部門在筆架山現有住宅項目鄰接之優質地段開展新項目。部門將在兩幅地塊上構建別具一格的住宅，以期將本集團的物業質素提升至更高臺階。

本部門將貫徹銷售及投資物業均衡發展之策略。香港的租賃物業組合預計可在明年產生穩定的收入和盈利貢獻。縱觀各類物業，中半山優質住宅組合需求殷切，港島東辦公室物業亦維持全數租出，九龍東辦公室物業則受到區內新供應的壓力，而零售物業租賃可望保持強勁。

二零一七年將是經濟動盪的一年，本集團憑藉積極勤勉的專業團隊，毅然迎接未來的挑戰。在變幻難測的宏觀經濟環境下，部門將謹慎制訂長遠增長策略。管理層對部門前景持樂觀態度，未來將在穩固基礎上尋求進一步發展。

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一六年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為69.7億港元；而人民幣銀行貸款則相等於80.59億港元。故此於二零一六年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸453.33億港元的約15%及18%。

非人民幣之外幣借貸總額69.7億港元，包括面值總額9億美元（扣除直接發行成本）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共2.97億美元及3.15億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。遠期外匯合約共1.65億美元亦已簽訂以對沖美元兌人民幣的外匯風險。此外，本集團亦已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共人民幣9億元及人民幣5.13億元，以對沖人民幣兌港元的外匯風險。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之貸款總額中85.08億港元（約佔19%）須於一年內償還；88.89億港元（約佔19%）須於第二年償還；270.48億港元（約佔60%）須於第三至第五年內償還；另有8.88億港元（約佔2%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一六年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約89%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一六年十二月三十一日，按本集團之負債淨額288.52億港元及股東權益827.44億港元計算，資產負債比率為34.9%（二零一五年：32.2%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有總額40億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

本集團亦已安排遠期外匯合約，賣出人民幣15億元而買入16.51億港元，以對沖預期由國內匯出之人民幣股息分派。

有關本集團之可用財務資源，於二零一六年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為92.87億港元，手頭現金淨額則為164.81億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一六年一月二十五日，本集團與19間著名國際及本地銀行及金融機構簽署一項100億港元無抵押定期及循環貸款之貸款協議。此貸款將用作集團的一般企業資金需求，包括為於二零一一年一月獲得的一項84.5億港元銀團貸款再融資。

於二零一六年八月二十五日，本集團已贖回所有於二零零六年八月發行十年期4.2億美元之定息債券。

於二零一七年二月十五日，本集團已贖回所有於二零一二年二月發行五年期6億美元之定息債券。

或然負債及資產抵押之詳情載於本集團財務報表附註42及43。

所持物業詳情

本集團於二零一六年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 靜安嘉里中心 二期	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 商用	51.00	646,802 444,478	557	中期
				1,091,280		
2. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	423	中期
				1,086,857		
3. 杭州嘉里中心	杭州下城區 延安路385號	商用 辦公室	75.00	812,271 100,306	376	中期
				912,577		
4. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	745,425 104,110	335	中期
				849,535		
5. 深圳嘉里建設 廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	中期
6. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
7. 靜安嘉里中心 一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
8. 上海嘉里華庭二期 — 第一座及 第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
9. 天津嘉里中心 嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	商用	49.00	428,485	387	中期
10. 嘉里不夜城 一期	上海靜安區 天目西路218號	商用 辦公室	74.25	330,141 80,060	179	中期
				410,201		
11. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	商用 辦公室	100.00	107,256 1,641	193	中期
				108,897		
12. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	12,112	—	長期
中國投資物業總計				7,524,930	3,622	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
中國物業						
B. 酒店物業						
1. 南昌香格里拉大酒店	南昌紅谷灘新區 翠林路669號	酒店	80.00	658,542	182	中期
2. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	-	中期
3. 上海靜安香格里拉大酒店	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	433,566	-	中期
4. 南京香格里拉大酒店	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	187	中期
5. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
6. 杭州城中香格里拉大酒店	杭州下城區 長壽路6號	酒店	75.00	386,734	12	中期
7. 天津香格里拉大酒店	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	381,726	96	中期
8. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	-	中期
9. 唐山香格里拉大酒店	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	237,881	77	中期
中國酒店物業總計				3,731,266	813	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
中國物業							
C. 發展中							
1. 南京金陵雅頌居	南京秦淮區 大光路以南地塊 宗地編號：2012G05	住宅	100.00	1,028,802	395,641	電機工程 進行中	二零一七年 上半年
2. 杭州嘉里中心	杭州下城區 延安路385號	住宅	75.00	275,005	107,143	竣工驗收 進行中	二零一七年 上半年
小計				1,303,807	502,784		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中(續)							
3. 瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 商用 辦公室	60.00	3,253,858 1,407,193 1,068,762	916,129	一期 住宅 電機工程 及園林工程 進行中 二期 住宅 主樓結構 封頂 商用及辦公室 電機工程 及幕牆安裝 進行中	一期 二零一七年 上半年 二期 二零一八年 起分階段 落成
				5,729,813			
4. 都城雅頌居二期 (都城樂頌居)	成都高新技術產業開發區 劍南大道中段與 德賽三街交界處	住宅 商用	55.00	1,083,817 77,253	228,625	外部工程， 內部工程 及電機工程 進行中	二零一七年 下半年
				1,161,070			
5. 濟南發展項目	濟南歷下區 濼源大街南側 南券門巷東側	酒店 辦公室 商用	55.00	351,820 204,649 32,437	131,979	外部工程， 內部工程及 電機工程 進行中	二零一七年 下半年
				588,906			
6. 杭州之江雲荷廷	杭州西湖區 東至規劃經二路 南至規劃緯三路 西至珊瑚沙河 北至規劃緯一路	住宅 商用	100.00	2,273,927 208,677	1,534,828	一期 內部裝修 進行中 二期 內部工程及電機 工程進行中 三期 結構工程 進行中	二零一七年起 分階段 落成
				2,482,604			
7. 寧波泊璟廷 二期	寧波市江東區 興寧路江澄路	住宅	50.00	308,351	179,441	主樓結構封頂	二零一八年
8. 深圳前海 發展項目 ⁽¹⁾	深圳前海區 宗地編號：T102-0255	辦公室 住宅 商用	100.00	1,291,680 645,840 236,324	349,670	土方開挖及 地下室結構 進行中， 住宅結構工程 進行中	二零一九年
				2,173,844			
9. 昆明發展項目	昆明市盤龍區 東風路88-96號	住宅 酒店 辦公室 商用	55.00	248,607 169,075 62,328 26,641	91,443	試樁工程 進行中	二零一九年
				506,651			
小計				12,951,239	3,432,115		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中(續)							
10. 南昌發展項目二期	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	住宅 商用	80.00	373,666 28,391 402,057	56,556	設計方案 進行中	二零一九年
11. 莆田 酒店發展項目	莆田城廂區 九華大道666號	酒店 商用	60.00	202,464 12,917 215,381	324,589	設計方案 進行中	二零一九年
12. 深圳前海 綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	深圳前海區 前灣片區 七單元2及4街坊 宗地編號：T102-0260	辦公室 酒店 商用	25.00	166,842 107,640 56,690 331,172	51,835	設計方案 進行中	二零二零年
13. 鄭州發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 商用	55.00	536,903 345,296 210,771 23,142 1,116,112	263,881	設計方案 進行中	二零二一年起 分階段落成
小計				2,064,722	696,861		
發展中之中國物業總計				16,319,768	4,631,760		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 企業中心	上海靜安區 天目西路128號 梅園路277號 共和路209號及219號	辦公室 商用 住宅	74.25	494,092 90,424 30,774 615,290	362	中期
2. 秦皇島海碧台 一期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 商用	60.00	483,369 34,933 518,302	473	長期
3. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	177,008	-	中期
4. 南昌雅頌居	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	住宅	80.00	173,668	-	長期
小計				1,484,268	835	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途(續)						
5. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	住宅 商用	60.00	97,749 46,533 144,282	634	長期
6. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 238號	住宅	49.00	133,101	376	長期
7. 唐山雅頌居	唐山路北區 大里路368號	住宅 商用	40.00	112,056 16,977 129,033	277	長期
8. 都城雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	商用 住宅	55.00	116,693 1,129 117,822	204	長期
9. 滿洲里嵐湖居二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅 商用	100.00	65,218 28,491 93,709	43	長期
10. 唐山雅頌庭 購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	商用	40.00	89,987	-	中期
11. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期 11號、13號至 15號樓	瀋陽瀋河區 文化路70號	住宅	60.00	63,950	58	中期
12. 寧波泊璟廷 一期	寧波市江東區 興寧路 江澄路	住宅	50.00	46,231	68	長期
13. 企業廣場	上海靜安區 梅園路216號及228號	商用 辦公室	74.25	26,992 1,507 28,499	47	中期
14. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	商用	100.00	23,896	-	長期
15. 樺楓居二期	杭州下城區 杭玻街751號	商用	100.00	18,653	8	長期
16. 上海嘉里華庭二期 第二座	上海長寧區 華山路1038弄170號	住宅	100.00	5,200	53	長期
17. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
小計				898,971	2,319	
持有作出售用途之中國物業總計				2,383,239	3,154	
中國物業組合總計				29,959,203		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	公寓	100.00	257,372	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期
5. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期
小計				722,447	300	
II. 商用 / 辦公室						
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	47.37	36,461 11,182 47,643	-	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.83	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
7. 縉城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期
8. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
10. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地 桂成里12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				2,059,600	1,099	
香港已落成之投資物業總計				2,782,047	1,399	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港今旅酒店	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
C. 發展中							
1. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	1,142,168	259,165	主樓結構 工程進行中	二零一七年 上半年
2. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18·28及29號	住宅	100.00	939,600	722,770	主樓結構 工程進行中	二零一七年 上半年
3. 山光道項目	香港跑馬地 山光道7A號	住宅	100.00	81,217	8,122	主樓結構 工程進行中	二零一七年 上半年
4. 筆架山項目 (新九龍內地段 6532號)	九龍筆架山龍駒道	住宅	100.00	116,380	114,550	地基工程 已完成	二零一八年 上半年
5. 興漢道項目	香港西營盤 興漢道5-8號	住宅	71.00	47,962	5,329	拆卸工程 已完成	二零一九年 上半年
6. 喇沙利道 / 界限街 項目	九龍何文田 喇沙利道10-12A號 / 界限街168-168C號	住宅	100.00	45,180	9,036	拆卸工程 已完成	二零一九年 下半年
7. 筆架山項目 (新九龍內地段 6533號)	九龍筆架山龍駒道	住宅	100.00	342,769	235,183	土地勘測工程 進行中	二零一九年 下半年
發展中之香港物業總計				2,715,276	1,354,155		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約	概約	契約年期
				樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 玫瑰山	新界沙田九肚 麗坪路33號	住宅	40.00	19,136⁽⁵⁾	35	中期
2. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
3. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	–	中期
4. 港圖灣	九龍馬頭角 旭日街9號	商用	100.00	6,836	9	中期
5. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 商用	35.00	3,768	26	中期
持有作出售用途之香港物業總計				47,951	75	
香港物業組合總計				5,582,791		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計 落成日期
				概約	概約	落成階段	
				樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)		
澳門物業							
A. 發展中							
1. 南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	397,190	39,719	(附註)	(附註)
澳門物業組合總計				397,190⁽⁷⁾	39,719		

附註：土地的特許權的租期為二十五年並於二零一六年七月三十日到期。

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁸⁾	1,256,926	786	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	45.78 ⁽⁹⁾	405,908 15,836	462	永久業權
				421,744		
3. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁸⁾	-	324	永久業權
4. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁸⁾	169,733⁽¹⁰⁾	-	永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁸⁾	16,937	-	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,865,340	1,572	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中							
1. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 酒店 商用	39.22 ⁽¹¹⁾	232,504 334,715 18,596	42,553	竣工工程 進行中	二零一七年 上半年
				585,815			
2. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St., Makati City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	428,486	21,423	室內設計 進行中	二零一八年 上半年
3. The Rise	Malugay Street Makati City, Philippines	住宅 商用	58.18 ⁽¹²⁾	951,235 56,013	67,785	主樓結構 工程進行中	二零二零年 下半年
				1,007,248			
發展中之海外物業總計				2,021,549	131,761		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
C. 持有作出售用途						
1. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	8,830	27	永久業權
2. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	4,506	–	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				13,336	27	
海外物業組合總計				3,900,225		

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (8) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (10) 地盤面積。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (13) 樓面面積不包括泊車位。
- (14) 本集團已與獨立第三方簽訂股份轉讓協議，出售營口及長沙項目的所有投資。樓面面積不包括此等項目之面積。



環境關愛



「綠化每一天」，在日常工作中加入環保做法



開展「全民環保運動」，讓本集團管理物業的所有租戶和住戶參與



《綠色採購手冊》現涵蓋50項物業管理和總部使用的產品及服務

於二零一六年，我們朝著環保目標穩步邁進。環境可持續性仍然是本集團業務策略和長遠成功的支柱。

政策及管理

我們的可持續發展委員會指引全公司對可持續發展作出承諾，負責制定和執行本集團的綠色政策。該委員會由香港總部及內地五個主要物業（包括北京嘉里中心、靜安嘉里中心、浦東嘉里城、杭州嘉里中心及深圳嘉里建設廣場）的員工代表組成。

本集團已就物業發展及管理訂定《環保政策》，並由高級管理層正式採納的環保工作成效指標作為企業目標。

我們透過於二零零九年設立的环境管理系統來執行及持續改善該政策。現時，嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）、嘉里物業管理服務有限公司（「KPM SL」）及MegaBox Management Services Limited（「MMSL」）已採納該ISO 14001認證系統。我們在中國的嘉里建設管理（上海）有限公司同樣取得ISO 14001認證。

我們為總部、所有發展項目及由KPMSL管理的物業設定年度目標和指標。於二零一六年十二月三十一日，我們已成功達成大部分目標。

具體而言，我們已為總部及香港所有管理物業制訂長遠的減碳目標，包括以二零一一年為基準年，二零二零年的用電量和碳排放量均減少23%。目標已於二零一五年達成，我們由二零一七年起會採納更進取的目標。

我們於二零一五年推出《綠色採購手冊》，由各部門代表組成的工作小組負責編撰，其中包含一系列的產品要求，列明物業管理和辦公室中常用的50種產品及服務的環保規格。按照該等指引，我們根據耐用性、可回收性、毒性、能源效益、所用清潔科技及碳排放量等範疇對產品採購進行評估。該手冊規管總部及KPMSL旗下管理香港物業的採購流程。

我們相信，在工作間實踐環保的最佳途徑是由下而上地提高員工的參與。因此，我們於二零一六年定期舉辦非正式的綠色午餐活動，鼓勵不同部門各級員工交流環保主意。本集團更採納部分員工的建議作為我們「綠化每一天」計劃的一部分。

綠色物業發展及管理

全民環保運動

本集團的物業管理部門於二零一六年踏出重要一步，推行「全民環保運動」，讓所有其管理物業的住戶參與其中。這項新的綠色倡議旨在提高住戶和租戶的環保意識，並鼓勵他們培養環保的習慣。計劃下各物業須擬訂年度活動及獎勵計劃。

有效回收是「全民環保運動」的主題之一。住戶及租戶現時可參與各種循環再造（二手衣物、書本、熒光光管、電器以及節慶植物及用品等），以及食物及其他廢物收集的措施。去年的活動包括廚餘回收試行計劃，將企業廣場5期收取的廚餘轉化成有機肥料，供MegaBox及我們的中半山住宅作園藝用途。

為傳遞環保信息，我們構思了環保貼士，並以富創意的方式推介予住戶。其他教育活動包括DIY工作坊及綠色同樂日。我們去年亦為住戶舉辦郊野公園旅行及互動環境考察，以培養他們對大自然的喜愛，並讓他們了解最新的環保科技。

與綠色團體合作

內地及香港的物業管理團隊亦積極參與本地和世界各地的環保運動。例如，深圳嘉里建設廣場參與一項自願的清潔生產申報計劃，協助當地環境機構制定方案減少能源消耗及污染。與此同時，KPMSL及MMSL一同參與由香港地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽。靜安嘉里中心的嘉里公寓響應「世界環境日」，而MegaBox、北京嘉里中心、深圳嘉里中心、靜安嘉里中心、浦東嘉里城、天津雅頌居及莆田雅頌居則全部支持二零一六年「地球一小時」熄燈活動。KPMSL亦支持環保觸覺的「香港無冷氣夜」活動。

我們亦可以更環保和關愛社會的方式與租戶慶祝節日。因此，MMSL採用社會企業的餐飲到會服務，作為租戶聖誕派對之用，並鼓勵租戶自備餐具出席派對。

企業社會責任報告

綠色建築

就物業發展而言，本集團繼續透過內部舉辦的「綠色建築工地獎」在其所有工地推廣及表揚綠色與健康建築常規。評審過程包括評估各建築工地在法規遵從、工地管理架構、對鄰里和路人的周詳考慮、環保表現和創新綠色措施等各方面的表現。

綠化日常營運

為真正將環保意識融入我們的日常業務營運，我們在內地及香港的所有業務開展了「綠化每一天」計劃。我們透過提供方便使用的廢物分類設施和員工以物易物平台、精明地運用資源、鼓勵廢紙重用、控制室內溫度及採購節能電器，使環保實踐變得更加容易。部分環保措施更擴大至旗下管理的辦公室物業，例如使用再造抹手紙，有關措施亦得到租戶的正面回應。

為推廣環保理念，我們的「綠化每一天」計劃包括讓員工在早上簡報會期間分享環保新聞或資訊。環保亦可以充滿趣味，我們經常於員工活動加入各種環保概念。年內我們為員工及其家人舉辦升級再造工作坊，利用使用過的材料製作手工藝品。住戶亦有參與部分工作坊，例如舊衣翻新。我們亦動員北京和深圳的員工及其家人參與植樹計劃。

作為另一項實踐綠色概念的工作，我們與低碳亞洲合辦可持續發展講座，對象為我們內地主要發展項目及香港的管理層和供應商。參加者可更深入了解自己在本集團追求可持續發展過程中所擔當的角色。

支持綠色機構

去年，我們繼續支持多個香港綠色機構的工作。

香港綠色建築議會乃業界在香港的牽頭組織，積極推動可持續建築的標準及發展。本集團自二零一三年起成為香港綠色建築議會的黃金贊助機構。

我們自二零一三年起成為商界環保協會特邀會員。商界環保協會為一家由香港商界組成的獨立慈善機構，在前線推廣卓越環境和支持香港蛻變為低碳經濟體系。

本集團亦欣然支持及參與「綠倍動力」計劃。該計劃為政府、本地商會、行業協會、綠色團體、專業機構、學界及能源使用者提供一個協作平台，彼此分享能源效益及節約能源方面的知識。





社區關愛

作為企業公民，我們肩負的角色引領我們為社會帶來正面影響。透過關懷及採取適當行動，我們與社區建立具意義的連繫。



義工服務

義工服務是我們企業文化的核心。我們在香港及內地的多個業務部門和物業項目成立了若干義工隊與所在社區接觸。當中一些義工隊，包括深圳嘉里建設廣場的隊伍，已與當地有關的義工組織正式登記。

過去一年，我們員工在不同領域提供義工服務，包括到莆田天馬山清潔郊區、在惜食堂的廚房為有需要人士準備膳食、

到長者中心表演魔術和懷舊金曲、探訪獨居長者，以及在慈善營會中幫助特殊兒童及其家庭，向社會伸出援手。

為年青人及弱勢人士提供機會

作為營商者，本集團有義務為弱勢人士和有志年青人提供工作及培訓機會。我們連續三年參與由勞工處及香港青年協會合辦的「客戶服務見習生計劃」，為擁有副學士學位或相近資歷的年青人提供見習機會。這項半年期的計劃包括課堂及在職培訓。完成計劃後，表現良好的見習生將獲聘為全職員工。

本集團亦繼續聘用為智障人士服務的匡智會提供郵件處理服務。此外，KPMSL協助該會在香港嘉里中心的公用地方舉行為期兩週的慈善義賣。匡智會學員製作的曲奇和手作的義賣收益將用於支持其教育及培訓課程。

社區健康及安全

我們的發展與所屬社區密不可分。為與本地社區緊密連繫，我們動員員工和鼓勵租戶參與提升社會福祉的活動。

該等活動包括在杭州和深圳聯同鄰近社區舉辦的禁毒及防火安全活動。防火安全運動有助找出火警危機加以預防，同時增強當地住戶和租戶的防火意識及緊急疏散知識。

捐獻及贊助

本集團連同其附屬公司、員工和租戶透過捐獻或贊助積極支持多個有意義的社會事業。為支持二零一六年的步行活動「地球•敢『動』日」，本集團除了提供贊助外，MegaBox亦為活動「城市遊踪」的遊點之一，反映我們的協力貢獻。該活動由世界綠色組織舉辦，鼓勵香港人多步行，從而減少碳足跡。

藉著支持由路訊通及救世軍合辦的環保回收活動「好嘢大行動」，本集團聯同KPMG鼓勵其管理物業的住戶和租戶向有需要人士捐贈物資。本集團亦擔任該活動的企業贊助人。

我們許多住戶都參與其他各種社區關懷工作，例如向弱勢人士提供賀年禮品及食物。

我們的中國團隊亦熱衷捐贈物資。例如秦皇島海碧台的員工發起舊書捐贈計劃，成功向員工及業主收集了一千本書籍贈予一所孤兒院。這些捐贈和贊助體現了我們員工積極參與公益的熱心。我們的員工與秦皇島海碧台的業主更將愛心化作行動，透過親身探訪孤兒院，親自把書本送到孩子手中。

瀋陽嘉里中心響應慈善機構網站「感恩中國」的呼籲，動員其員工隊伍為扶貧組織及有需要的學童送贈冬天衣物、鞋子和棉被。

作為商用及辦公室物業擁有人 and 經營者，我們贊助場地舉辦慈善義賣、捐血活動、音樂會及許多其他活動。為表達對動物的關心，浦東嘉里城提供免費場地讓Best Friends China舉辦流浪貓狗領養活動。

積極參與慈善活動

嘉里集團郭氏基金會及Jigsaw是我們母公司成立的慈善團體。基金會的目的是透過幫助社區建立能力，以為大眾創造機會，從而改善人們生活。兩個團體均專注於解決貧窮問題。過去一年，我們多個業務部門均有參與其慈善活動。

例如，北京嘉里中心的員工參與「大朋友項目」，擔任外地民工子女的導師。這些孩子透過書信、文化活動和遊戲，與大朋友導師聯繫，並就學業與事業發展聽取導師的心得。

我們的香港員工均積極支持Jigsaw的關懷長者活動。我們聯同母公司及其他成員公司的義工，協助長者清潔家居及定期探訪，尤其是在節慶期間。為深入了解長者的貧窮問題，我們亦為員工舉辦專家講座。

同時，Jigsaw亦專注幫助弱勢家庭的兒童和青少年參與各種主流活動，例如傳統龍舟競賽、即席音樂演奏和烹飪班等，以促進社會流動性和共融。

在海碧台的協力支持下，我們在北京、天津、秦皇島、瀋陽、滿州里及唐山的華北業務部門為三所位於山西省朔州右玉縣貧困地區的小學收集及捐贈冬天衣物。深圳嘉里建設廣場為租戶舉辦了一系列的書本分享活動，並挑選書本捐贈予有需要的孩子。



員工關愛



健康及安全委員會、《企業安全與健康政策聲明》

健康工作間及生活與工作平衡

健康及安全

我們致力保障僱員、公眾及可能與我們業務和活動有關人士的健康。該承諾在KPMSL就其管理物業所採納的《企業安全與健康政策聲明》中概述並認可。根據該政策聲明，我們制定了健康及安全的年度目標。



24小時輔導熱線

我們的安全委員會由管理層以至員工組成，監督我們將所有合理可行的安全措施納入規劃和營運中，並定期檢討政策。我們對安全績效進行量度和審計，以便衡量改善情況。



「Make Work Fun」培訓計劃

為積極關懷員工，嘉里集團的公司於二零一六年十二月推出了24小時輔導熱線服務。該服務旨在通過聆聽僱員對個人事務、家庭或工作相關的憂慮，從而促進他們的身心健康。熱線由專業輔導員管理，可供員工及其直系親屬使用。對話嚴格保密，如輔導員發現有個案需要跟進，則會安排面談。



「大『嘉』庭·微課堂」

我們培訓員工，為他們創造晉升機會，並為他們的整體福祉著想。於二零一七年，我們將繼續探索新的活動及員工支援措施，進一步推動我們的培訓計劃。

企業社會責任報告

各業務部門亦提出想法，幫助員工減輕工作壓力。例如，莆田雅頌居為此設立了溝通會議。為使員工能夠應付工作壓力及維持最佳精神健康，MMSL委聘了職業健康管理顧問公司舉辦培訓課程。

工作環境健康

員工的愉快和健康生活同樣是重中之重，亦是「We Care」計劃背後的主要目的。該計劃為我們的物業管理團隊而設，邀請他們參加每月活動。從娛樂及運動、興趣及健康，到節日慶祝等，每個月均設有各式各樣的活動主題。

我們樂於一同分享珍貴的時刻。所有在本集團香港中半山物業工作的員工每月均舉行派對慶祝生日。在節日期間，我們不同的業務部門亦會向員工送贈禮物。

我們在香港及內地的各個業務部門亦為員工提供各種體育活動或鍛煉。為使員工能夠建立人際網絡，我們全年都會舉辦公司及部門間的運動比賽。在「嘉里集團運動同樂日」上，我們的員工及其家人亦在團體遊戲中玩得樂而忘返。

我們鼓勵員工發展不同的興趣，通過舉辦書法、茶藝及插花等不同的興趣班，激發他們的才能。本集團亦對員工自願成立的各個運動小組予以支持。

家庭友善措施

中國物業部有見部分前線物業管理員工離鄉別井往城市工作，為方便其家人探訪，深圳嘉里建設廣場為員工提供住

宿，讓他們與親人相聚。我們的業務部門還安排其員工的子女在兒童節參觀父母的工作地點。我們鼓勵員工攜同家人參加各種郊遊及趣味活動。

對於一些遠道而來工作的員工而言，於春節回家團聚並非容易。杭州團隊安排向部分前線員工提供免費車票回鄉。部分員工更主動慷慨幫助其他有需要的同事，實讓我們引以為傲。

人才發展

專業培訓

關注環境是我們業務營運的核心原則之一。我們能達成環保目標，實有賴每位員工遵守及堅持我們的環保措施。我們全體員工必須接受環境管理系統培訓，而項目管理及物業服務團隊則獲提供環境管理系統實踐培訓。本集團亦贊助員工參加公司以外的專業培訓，包括有關綠建專才（BEAM Pro）的訓練。

為確保嚴格遵守誠信及公平的基本價值，我們邀請員工出席由廉政公署及平等機會委員會舉行的一系列講座。

我們亦定期舉辦各種研討會及工作坊，使員工了解最新的專業技能，為他們的個人及事業發展作好準備。於二零一六年，該等專業培訓課程涵蓋科技發展、企業資源規劃系統、監管事宜、中國稅制改革、政府政策、能源效益裝置及消費心理學。



僱員亦可通過一些其他僱員課程獲得安全使用電器設備、樹木風險評估及斜坡維修等實用技能。

深圳嘉里建設廣場全年都會舉辦定期午餐講座，鼓勵員工之間互相分享和學習。主題包括專業技能交流、環境保護、文化、身心健康，以及勵志信息。

領袖發展

我們舉辦了兩個系列的領袖技能培訓班，協助新晉升的物業服務主任及經理面對新的挑戰。該四個單元的課程指導他們激勵及管理不同年紀的員工隊伍之技巧。

我們為新招聘的助理物業管理主任制定了見習主任計劃，為他們提供有關客戶服務、個人成效、監督技能及語言能力的強化培訓。

我們相信培訓文化在盡展寶貴人力資本的潛力方面，發揮著關鍵作用。為了培養員工的培訓技能，我們安排了一些培訓者訓練及軟技能課程。

提升客戶服務培訓

通過由七個單元組成的「7Ups」發展計劃，我們的前線客戶服務人員接受溝通、解決問題、創造思維及語言能力方面的培訓。

「卓越服務計劃」既為新員工而設，亦讓其他同事重溫如何提供一流客戶體驗。該計劃擴展至承辦商團隊，確保我們提供卓越服務。通過跨公司培訓，我們的員工亦有機會分享及學習香格里拉團隊的最佳服務案例。

我們的客戶服務員工亦可以選擇修讀各類的課程及講座，主題包括自動心臟去顫法、為殘疾人士及攜同導盲犬的視障人士提供專業客戶服務、消防安全、遊樂場安全、反恐演習、檢修翻新工程、專業化妝、服務禮儀、廣播、英語會話能力和風險預防。



我們為物業管理團隊成員制定「Make Work Fun」培訓計劃，以學習實用的手工藝品製作及派對玩意，目的是幫助員工為住戶組織會所活動。培訓者來自團隊本身，因此該計劃亦為員工提供了展示其個人才能的平台。

團隊建立和溝通

「伙伴計劃」旨在促進物業管理部門員工的團隊精神。該員工關懷計劃發掘及訓練熱心員工，讓他們成為新入職同事的伙伴，協助他們更容易適應新工作環境及建立人際網絡。

作為一個學習型組織，我們使所有員工都能隨時汲取知識。例如，我們的中國物業管理業務成立了一個名為「大『嘉』庭·微課堂」的微信平台，通過流動裝置在網絡上共享工作知識、日常經驗及其他有用訊息。我們的香港團隊成員亦能在我們的內聯網平台上得知最新的公司消息，並交流及分享意見。深圳嘉里建設廣場亦為員工提供「嘉緣」在線分享平台。

員工經常透過「i-Suggest」計劃提供創新想法，提升客戶服務及優化營運流程。我們獎勵員工提出創新和有用的想法，並透過內部刊物《御服之道》及內聯網與全體員工分享。

我們亦通過戶外訓練活動、員工一日遊，以及體驗學習等一系列活動，鞏固團隊協作精神。

獎項及嘉許



於過去一年，本集團獲頒授多個獎項。在本節，我們欣然與各位分享我們努力的成果，這些獎項及嘉許肯定了我們為人們生活、行業以至本地社區所帶來的正面影響。重要的是，這些成就並非單憑本集團一己之力，而是有賴員工的熱心參與和支持，助我們實踐共同願景。我們眾志成城，攜手同心，竭力為社會作出貢獻。

環保

我們不斷努力以可持續的方式建立及管理我們的業務發展。獎項的背後代表著我們須肩負起更大責任，信守承諾締造更環保的環境。

環境管理系統—ISO 14001

本集團建立環境管理系統以推動及管理其環境保護政策的實施。為了在我們經營範圍內擴大及貫徹環境管理系統，本公司的環境管理系統自二零一一年起已取得ISO 14001認證，並將認證範圍延展至嘉里物業管理服務有限公司

(「KPM SL」)及MegaBox Management Services Limited (「MMSL」)。個別內地成員公司，例如嘉里建設管理(上海)有限公司的環境管理系統亦自二零一零年起取得ISO 14001認證。

二零一六年度低碳關懷標籤

嘉里建設於二零一六年再度獲得低碳亞洲及低碳想創坊頒發「低碳關懷標籤」。今年，本集團獲得20%減碳標籤，顯示我們相較基準年二零一一年達致20%的碳減排量。這項獨一無二的計劃自二零一一年推展以來，已頒授超過200個「低碳關懷標籤」予香港的公司及機構。各公司需要付出實質努力方能獲授標籤，同時肯定了我們在可持續發展路上的卓越表現。

二零一六年香港綠色企業大獎－ 優越環保管理獎（企業）－ 銀獎及連續獲獎機構（7年或以上）

由環保促進會主辦的香港綠色企業大獎是香港一個重要的年度獎項。本集團獲頒發「優越環保管理獎（企業）－銀獎」及「連續獲獎機構（7年或以上）」，以表揚我們在營運上傑出的環保表現、持續發展及領導才能。KPM SL旗下 Branksome Crest及Branksome Grande亦獲得「服務提供者－大型企業組別」之優異獎。



節能及環保設計先鋒獎－既有建築組別－鉑金獎

二零一六年八月，北京嘉里中心成功取得美國綠色建築協會（「USGBC」）頒發的「節能及環保設計先鋒獎－既有建築組別：營運及保養(Leadership in Energy and Environmental Design for Existing Buildings: Operations & Maintenance)」(「LEED EBOM」) 鉑金認證。聳立於社區近廿載，北京嘉里中心仍能成為亞太區第一個成功獲得LEED EBOM鉑金認證的綜合發展項目，為此，我們感到份外榮幸。北京嘉里中心亦是全球獲得LEED EBOM認證的項目中最早落成的綜合發展項目，證明發展項目具備優良的室內環境和營運效率。這專業認可肯定了我們於房地產物業中推行可持續發展措施及減低對環境影響的努力。

綠建環評新建建築－銀級及暫定銀級評級

由香港綠色建築議會推行的「綠色建築環保評估法」(「綠建環評」) 新建建築的評估涵蓋新建項目的前期拆卸、規劃、設計、施工及調試階段。玫瑰山於二零一六年十二月獲得「綠建環評新建建築1.1版」銀級評級。本集團位於九龍筆架山龍翔道新九龍內地段第6532號的擬建住宅項目，亦於二零一六年四月獲得「綠建環評新建建築1.2版」暫定銀級評級。透過採取一系列的最佳作業方式，我們致力減低該發展項目對環境的影響，並期望可改善環境質素及增加使用者的滿意度。

獎項及嘉許

獎項 / 嘉許	主辦機構
香港綠色機構 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	環境運動委員會、 環境保護署與九個主要商會及 專業團體
減廢證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別 – 嘉里建設有限公司、香港一號及三號義德道、灝吹峰、港圖灣、Belgravia、Branksome Grande、Branksome Crest、翠彤苑、Century Towers、滌濤山、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、杏花園、縉城峰、縉景臺、南灣、現崇山、May Towers、縉皇居、縉庭山、海峰花園、SOHO 38、西浦、Tavistock、騰皇居、譽皇居、紀雲峰、高士台及蔚皇居 	環境運動委員會
一星級綠色建築設計標識證書 <ul style="list-style-type: none"> 莆田雅頌居 	中國城市科學研究會
二零一五年香港環境卓越大獎 <ul style="list-style-type: none"> 香港嘉里中心及企業廣場5期 	環境運動委員會
清新室內空氣證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別 – 嘉里建設有限公司總部 	環境運動委員會
室內空氣質素檢定證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級 – 香港嘉里中心公眾地方及嘉里建設有限公司總部 良好級 – 香港企業廣場公眾地方 	環境保護署
二零一五 / 二零一六年家居廢物源頭分類獎勵計劃 <ul style="list-style-type: none"> 宣傳推廣大獎 – 香港縉皇居 銅獎 – 香港海峰花園 優異獎 – 香港縉皇居、灝吹峰及現崇山 	環境保護署
綠在東區 <ul style="list-style-type: none"> 全年最高回收量屋苑 – 香港杏花園 	環境保護署

企業管治及公民責任

我們致力在業務策略和流程的各個層面對持份者負責及保持資訊流通，以恪守我們追求卓越、誠信和共融的承諾。這些獎項肯定了我們在此領域付出的努力與成果。



商界展關懷企業

於二零一六年，嘉里建設第三次獲得由香港社會服務聯會頒發的「10年Plus商界展關懷」標誌。此外，本集團繼續出任商界展關懷贊助人會珊瑚會員支持計劃。MegaBox Development Company Limited (「MDCL」) 及MMSL長期推動建立社會凝聚力，亦獲頒「5年Plus商界展關懷」標誌。

恒生可持續發展企業基準指數－成份股

本集團繼續獲選為「恒生可持續發展企業基準指數」的成份股，該指數涵蓋香港具備企業可持續發展能力的領導者。獲納入為成份股反映嘉里建設具備高水平的環境、社會及企業管治標準。恒生指數有限公司乃依據香港品質保證局進行的客觀企業可持續發展評級結果挑選成份股。

二零一六年企業可持續發展大獎

世界綠色組織於九月頒發「二零一六年企業可持續發展大獎」，嘉里建設為當中11家得獎企業之一。世界綠色組織頒發該獎項，旨在表揚企業採取良好的可持續營商手法。今年的獎項得到許多企業踴躍參與競逐，我們很榮幸獲專業評審團選中得獎。

二零一五年觸動社會責任企業大獎

由傑出企業公民協會舉辦的「二零一五年觸動社會責任企業大獎」以ISO 26000（條款6）為基礎進行評選。該國際性的標準化審核機制確保了得獎機構在企業社會責任各個層面的表現得到客觀評定。我們很榮幸在該標準的七大核心原則均獲取高分，包括企業管治、社區參與及發展、人權、環境保護、公平經營實務、勞動實務及消費者權益。

僱員再培訓局人才企業嘉許計劃－人才企業1st 2010-2018及感謝狀2014-2016

此計劃由僱員再培訓局舉辦，旨在評估香港機構在人才培訓及發展上的策略和工作之完善程度。作為「人才企業」，我們按照一套客觀和嚴謹的標準檢討和評估人才策略的成效。本集團自二零一零年起獲得此項殊榮。

獎項及嘉許

獎項 / 嘉許	主辦機構
第五屆傑出企業社會責任獎 • 嘉里建設有限公司	《鏡報》
香港品質保證局社會責任進階指數 • 參加機構 – 嘉里建設有限公司	香港品質保證局
二零一五 / 二零一六年度家庭友善僱主獎勵計劃 • 家庭友善僱主 – 嘉里建設有限公司 • 支持母乳餵哺獎 – 嘉里建設有限公司	民政事務局及家庭議會
二零一五年廣東省守合同重信用企業 • 深圳嘉里建設廣場	廣東省工商行政管理局
第七屆香港傑出企業公民獎 • 企業公民嘉許標誌 (企業及義工隊組別) – MegaBox Management Services Limited	香港生產力促進局及公民教育委員會
二零一六年社區關懷獎 • MegaBox Management Services Limited	香港青少年服務處
《香港人 • 香港心》義工大使行動及創意DIY建議計劃比賽 • 嘉許狀 – MegaBox Management Services Limited	社會福利署推廣義工服務督導委員會
二零一四年至二零一六年最佳企業義工計劃比賽 • 嘉許狀 – MegaBox Management Services Limited	社會福利署推廣義工服務督導委員會

物業發展及管理

嘉里建設的建築設計打破傳統桎梏，精益求精，創新不斷。這些獎項足以證明我們對提升商業和居住環境，以至重新定義購物及生活體驗的承諾。

BCI Asia Awards 2016 – 十大地產發展商 – 香港

BCI Media Group 每年都會向亞洲地產發展業界的領導者頒發獎項予以認可。獎項因應發展商全年建設中項目的總值，並按其可持續發展成就及綠色建築評級加權評分。本集團榮獲「十大地產發展商 – 香港」殊榮。

中國高層建築獎 – 中國高層建築城市人居獎

上海靜安嘉里中心憑藉優秀的規劃和城市設計，以具代表性的手法結合建築與都市領域，從而締造優質環境，因而獲得獎項。該項目為周邊環境帶來積極貢獻，並促進眼前

及長遠的社會可持續發展。該獎項為中國高層建築國際交流委員會及世界高層建築與都市人居學會聯合發起的獎項。

二零一六年《商旅》讀者評選大獎 – 中國最佳服務式公寓

北京嘉里公寓於《商旅》雜誌主辦的讀者評選大獎中獲選為「中國最佳服務式公寓」，充分肯定其卓越質素。得獎名單由別具慧眼的《商旅》讀者投票選出，正好反映旅遊業界的精準意見。

獎項 / 嘉許	主辦機構
第六屆中國酒店大獎 • 最佳服務式酒店公寓 – 北京嘉里公寓	《品味生活》
《城市漫步》二零一六年生活品味大獎 • 傑出服務式公寓 – 酒店 – 北京嘉里公寓	《城市漫步》
二零一六年中國豪宅大獎 • 傑出生活品味 – 北京嘉里公寓	《城市周報》
二零一五年度上海市平安示範單位 • 上海靜安嘉里中心	上海市社會治安綜合治理委員會
二零一六年上海市物業管理優秀大廈稱號 • 上海浦東嘉里城及靜安嘉里中心	上海市物業管理協會
二零一五年度瀋陽物業管理優秀項目 • 瀋陽雅頌居	遼寧省房地產行業協會及《遼寧日報》
二零一六年唐山城市建設卓越功勳獎 • 恒運置業(唐山)有限公司	房天下北京有限公司
第三屆前海風雲榜 • 十佳香港企業 – 嘉里置業(深圳)有限公司	《深圳特區報》
深圳房地產品牌價值十強企業 • 嘉里置業(深圳)有限公司	深圳市房地產協會

獎項及嘉許

獎項 / 嘉許	主辦機構
中國建設工程魯班獎（國家優質工程） • 秦皇島海碧台	中國建築業協會
第三屆福建地產年會 • 福建省房地產20強－富安置業（莆田）有限公司 • 福建地標名盤－莆田雅頌居	福建房地產主流媒體聯盟
第十二屆房地產網路人氣榜 • 二零一六寧波年度潛力樓盤－寧波泊璟廷二期東境	搜房網－房天下
第二十二屆公德地盤嘉許計劃 • 金獎－嘉里項目管理（香港）有限公司（滿名山）	發展局及建造業議會
二零一六年最佳園林大獎－私人物業 • 優異獎－香港一號及三號義德道	康樂及文化事務署
大廈優質供水認可計劃－食水及食水（2.0版） • 香港一號及三號義德道、高士台、港圖灣、蔚皇居、Belgravia、縉城峰、企業廣場3期、西浦、紀雲峰、灝畋峰、滌濤山、現崇山、縉皇居、縉庭山、Branksome Crest、Tavistock、騰皇居、譽皇居、嘉里中心及MegaBox	水務署
大廈優質供水認可計劃－沖廁水 • 香港一號及三號義德道、Belgravia、縉城峰、南灣、紀雲峰、高士台、港圖灣、縉庭山及嘉里中心	水務署
二零一五至二零一六年度最佳職安健物業管理大獎 • 最佳職安健物業管理大獎－香港嘉里中心	職業安全健康局、勞工處及香港物業管理公司協會
第六屆全港保安及物業管理急救比賽 • 多個獎項－香港嘉里中心	香港註冊保安導師學會
二零一五至二零一六年度東九龍總區最佳保安服務 • 優秀伙伴－香港MegaBox	香港警務處東九龍總區防止罪案辦公室
二零一五至二零一六年度港島總區最佳保安服務 • 優秀保安服務－住宅物業－香港Tavistock、騰皇居、譽皇居及May Towers	香港警務處港島總區防止罪案辦公室
優質升降機服務認可計劃 • 銀獎－香港嘉里中心	機電工程署
二零一五年度保安服務最佳培訓獎 • 第一類保安公司－金獎－香港南灣	職業訓練局及香港警務處防止罪案科
樓宇防火安全推廣嘉許計劃 • 嘉許狀－香港MegaBox	觀塘區防火委員會

傳訊及推廣

透過公開、真誠及靈活的溝通，我們與各持份者建立及維持有效的關係。我們最大的收穫，除了是在這競爭激烈的領域中得到專業人士的認可，更是我們從社群中獲得的珍貴反饋。

香港投資者關係協會第二屆香港投資者關係大獎 – 整體最佳投資者關係公司大獎及其他獎項

「香港投資者關係大獎」旨在表揚於投資者關係中具備優秀表現及奉行優良投資者關係守則的香港上市上司。本集團榮獲香港投資者關係協會頒發多個大獎，包括「整體最佳投資者關係公司大獎 – 中型股」、「最佳投資者關係公司 – 中型股」，以及「最佳投資者關係推介材料 – 中型股」。「香港投資者關係大獎」各獎項組別共收到超過780份提名，競爭激烈。根據買方及賣方分析員於網上投票，我們獲選為該三個獎項的優勝者。

二零一五年ASTRID Awards – 金獎及至尊大獎

本集團在MerComm, Inc.主辦的國際比賽中贏得一系列獎項。滿名山宣傳書冊在「手冊：宣傳」組別中勇奪金獎，而MDCL則憑藉其MegaBox周年誌慶 x LEGO Wonderland活

動獲「特別項目：周年紀念／歷史」金獎。兩者更分別奪得該組別的至尊大獎。

二零一五年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選 – 金獎

此項比賽由美國傳訊專業聯盟（「LACP」）主辦，我們的二零一五年年報在激烈的競爭中，以滿分100分計，獲總分98分，成功贏取金獎，並躋身「中文年報50強」及「亞太地區最佳年報80強」。本年度有大约一千家來自25個國家的機構參加這項全球性的年報比賽。



獎項 / 嘉許	主辦機構
二零一五年至二零一六年MERCURY Excellence Awards <ul style="list-style-type: none">銅獎（宣傳 / 推廣：手冊 / 封套）– 嘉里建設有限公司 – The Dress Circle（半山宣傳書冊）	MerComm, Inc.
二零一六年《親子王》家庭最愛品牌大獎 <ul style="list-style-type: none">商場卡通活動大獎 – 香港MegaBox	《親子王》
二零一六年親子品牌大獎 <ul style="list-style-type: none">我最喜愛的親子商場大獎 – 香港MegaBox	《兒童快報》及《媽咪快報》
二零一六年PR Awards <ul style="list-style-type: none">最佳公眾參與（目標社群）– 金獎 – MegaBox Development Company Limited – MegaBox周年誌慶 x LEGO Wonderland	《Marketing Magazine》
二零一六年GALAXY Awards <ul style="list-style-type: none">銅獎（特別活動：周年節目 / 製作）– MegaBox Development Company Limited – MegaBox周年誌慶 x LEGO Wonderland	MerComm, Inc.
二零一六年QUESTAR Awards <ul style="list-style-type: none">銅獎（流動媒體：社交媒體）– MegaBox Development Company Limited – MegaBox周年誌慶 x LEGO Wonderland	MerComm, Inc.

企業管治報告

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生同時出任本公司主席及首席執行官，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，偏離的原因載列於以下「A.2職責劃分」一節內。

下列各部份載列本公司於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有董事於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 董事會會議數目
執行董事：	黃小抗	4/4
	何述勤	4/4
	吳繼霖	4/4
	錢少華（於二零一七年二月一日辭任）	4/4
非執行董事：	郭孔華	3/4
獨立非執行董事：	古滿麟	4/4
	黃汝璞，JP	4/4
	張祖同	3/4

- 由公司秘書保存之董事會及董事委員會會議記錄會送呈本公司董事（「董事」）作為記錄，並會公開予董事備查。
- 本公司已為董事安排適當之投保。

A.2 職責劃分

1. 本公司之主席兼首席執行官黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保董事會有效履行職責和適時討論所有重要事項。黃先生亦負責本集團整體運作行政責任及全面落實董事會制定的方針和政策。雖然黃先生同時出任本公司之主席及首席執行官偏離了守則條文第A.2.1條，但黃先生對集團業務富有經驗，由黃先生同時兼任兩項職務較具效益，亦更有利本集團的業務發展及管理。此外，本公司之總裁何述勤先生負責本集團所有業務的日常管理，而董事局其他成員均具有經驗及專業才能，足以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。
2. 本公司其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。本公司獨立非執行董事（「獨立董事」）為董事會作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。本公司非執行董事為董事會提供業務知識及經驗。
3. 主席兼首席執行官已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進本公司非執行董事（「非執行董事」）對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
4. 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，主席兼首席執行官與獨立董事已召開二次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：
 - (i) 董事會包括三名獨立董事；
 - (ii) 其中兩名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。提名委員會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。
4. 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。

A.4 董事之委任、重選及罷免

1. 根據本公司之公司細則（「**公司細則**」）及上市規則的守則條文，每位董事須由他 / 她上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即是包括非執行董事之所有董事，他們之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他 / 她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他 / 她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他 / 她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零一六年一月十五日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數 / 提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

董事會採納之董事會成員多元化政策之摘要載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

1. 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 非執行董事在董事會會議上擔任活躍的角色，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會向獨立股東提供意見。獨立董事亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料及 / 或更新資料	出席課程、 講座、會議 及 / 或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及 / 或 其他管理人員之簡報
執行董事： 黃小抗	✓	✓	✓
何述勤	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	✓	✓	✓
非執行董事： 郭孔華	✓	✓	✓
獨立董事： 古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓

附註：上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及 / 或董事的職責和責任有關。

A.7 提供及取得資料

- 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
- 所有董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一六年一月十五日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數 / 薪酬委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額（包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員）之詳情列載於本年報財務報表附註13(a)及13(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註36。

B.3 董事會評核

年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。

C. 問責及審核

C.1 財務報告

1. 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 接近二零一六年年終時，董事會已審閱截至二零二一年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
3. 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

C.2 風險管理及內部控制

有關本集團風險管理及內部控制框架及董事會評估本集團風險管理及內部控制系統程序之詳情載於本年報之「風險管理及內部控制報告」一節內。

C.3 審核與企業管治委員會

有關審企會及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數 / 審企會會議數目
獨立董事： 古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4

董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

董事會已由二零一六年一月一日起，批准及採納經修訂的審企會職權範圍，以應對新的上市規則下有關風險管理及內部監控系統之改動。

C.4 核數師酬金

本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付 / 應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：

服務性質	千港元
核數服務	9,066
非核數服務：稅務及其他服務	2,990

審企會已制訂及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。年內，審企會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席兼首席執行官、總裁及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團業務之不同範疇。

D.2 財務委員會

除授予審企會、提名委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會已成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由本公司主席兼首席執行官及總裁組成。董事會已批准及採納財務委員會的書面職權範圍，處理事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額為不超過二十五億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。財務委員會之決定或建議於董事會會議內向董事會匯報。

D.3 執行委員會

董事會執行委員會可按執行委員會成員不時決定召開會議及以一般管理委員會身份運作。董事會已批准及採納執行委員會的書面職權範圍，包括(i)召開會議以討論本公司之企業及發展策略；(ii)評估及釐定本公司在達成其策略目標時所願意接納的風險性質和程度；及(iii)考慮及評估現時可能對本公司業務帶來負面影響的內部和外部風險，同時制定所需的糾正或緩解措施。執行委員會之決定或建議將於董事會會議內向董事會匯報。執行委員會之成員包括本公司所有執行董事。

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

為發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東和投資界溝通之渠道：—

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及年度業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
法國巴黎銀行亞太金融、地產及物流峰會	香港
瑞士信貸第十九屆亞洲投資會議	香港
星展唯高達亞洲峰會	香港
滙豐第六屆大中華區房地產年會	香港
麥格里大中華區會議	香港
花旗亞太區房地產研討會	香港
摩根大通2016年全球中國峰會	北京
富瑞第六屆年度大中華區峰會	香港
野村香港中國房地產日	香港
摩根士丹利第十五屆亞太高峰會	新加坡

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網址為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年度及中期報告，網址亦載有本公司刊發之公告及通函，讓股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 董事會已於二零一二年制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。

E.2 股東之權利

1. 股東如對名下持有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.3 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零一六年召開的週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。週年大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東。

5. 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一六年五月九日召開一次週年大會，按董事姓名分別之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數 / 股東會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
何述勤	1/1
吳繼霖	1/1
錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	1/1
非執行董事： 郭孔華	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席兼首席執行官匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，於二零一二年，審核委員會更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司三位獨立非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責及有關工作方面概述如下：—

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表 / 公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與本公司之內部審計部門及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審計部門所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團風險管理及內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓計劃及有關預算是否足夠。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：一

- (a) 審企會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) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會審閱本公司與關連人士的持續關連交易及關連交易的報告。
- (e) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審計部門召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零一七年三月八日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席)

古滿麟

張祖同

香港，二零一七年三月十七日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任，而其他成員包括本公司主席兼首席執行官及兩名獨立董事。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一二年採納本公司之董事薪酬政策（「**政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：—

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一六年一月十五日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一五年十二月三十一日止財政年度合共57,500,000港元之花紅。

薪酬委員會成員

黃汝璞，JP（主席）

黃小抗

古滿麟

張祖同

香港，二零一七年三月十七日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由本公司主席兼首席執行官擔任，而其他成員包括本公司三名獨立董事。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策（「**該政策**」）。該政策為達致董事會成員多元化而制定的方案。該政策摘要如下：—

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**董事會成員多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會考慮董事會成員多元化準則，並按公司的業務需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

提名委員會成員

黃小抗（主席）

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一七年三月十七日

風險管理及內部控制報告

董事會負責維持及檢討本集團風險管理及內部控制系統（「系統」）之有效性。系統是按本集團之特定需求及減低本集團所須承受之風險而制定，乃為掌控風險而非為消除這些未能達致業務目標的風險而設。內部控制只可就重大錯誤陳述或損失，提供合理而非絕對之確保機制。

本集團每個業務部門（「部門」）負責管理及維持其合適與有效的系統。

董事會授權審核與企業管治委員會（「審企會」）在本公司的內部審核（「內審」）部門及 / 或被授權人事的協助下，每年檢討該系統的工作。

系統的主要特點

本集團之系統框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算 / 指標之落差；(iii)授出權力及訂定清晰的問責要求；及(iv)每年檢討、評估及披露系統的情況。

(i) 訂定目的、預算及目標

本集團的整體業務策略及目標由董事會決定。預算是每年制定及同時亦編制本集團未來五年之財務預測，並由董事會審閱。於落實這些策略及達成這些目標時，授權每位執行董事特定的責任，以監察本集團內個別部門的操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃及推行內部控制及風險管理。

(ii) 制定財務資料之定期報告

本公司每月向董事提交財務資料。董事會文件編有實際表現與指標之差異分析並加入註釋，以便於董事會會議上商議預算 / 指標與實際表現之任何重大差異及偏離等事項。此安排將有助董事會及本集團管理層（「管理層」）監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。同時亦為董事會及其他多個委員會編制其他定期及專案報告，以確保董事可及時合適地獲得他們所需一切資料。

(iii) 授出權力及制定清晰的問責界線

本集團存有清晰組織架構，訂明每個部門不同層面之權限及管控職責，以容許職權的委任及增強職責的劃分與提高問責性。若干特定事項則不會委派而由董事會決定，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、收購及出售重大資產及重大資本開支、董事會架構及其組成和繼任等事宜。

(iv) 檢討及評估系統

為更好地檢討及評估本集團現有系統是否足夠及具效率，本集團於二零一六年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自我評估流程。根據此流程，每個部門均須評估各自營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他應急管理措施等方面之有效性。每個部門隨後向董事會提交一份有關其風險管理及內部控制的足夠性及效率性之內部自我評估問卷調查的確認函，這方面的評估報告已於二零一六年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

用作辨認、評估及管理風險之程序

董事會監察本集團的商業風險、營運風險管理及內部控制。本集團已成立內審功能。內審部門協助對本集團業務的重大經營、財務及風險管理控制事宜進行持續性審查的工作。於上一個財政年度完結時，內審部門的審查範圍及審核計劃乃按風險評估方法，以及專注相對較高風險之範疇而制定，須由審企會連同管理層共同審批。

內審職能直接向審企會報告，並根據經批准之內審計劃，提交季度內審報告予主席兼首席執行官、審企會成員及首席財務主管（「首席財務主管」）審閱，而該等報告亦於每季度提交獨立核數師。

處理及披露內幕消息之程序與內部控制

董事會自二零一三年起批准及採納內幕消息披露政策（「政策」）監控內幕消息，以確保遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）。載於政策內的處理及披露內幕消息之程序與內部控制概述如下：—

(i) 處理內幕消息

- (a) 董事會在知悉及 / 或經決議後，將於合理可行的時間內盡快公布內幕消息。若有關事宜仍有待董事會作出決定或商議尚未結束，本集團將實行政策內的程序以維持資料之保密。直至公告發出前，董事及管理層應確保該資料絕對保密。若保密不能維持，公告將在可行情況下盡快發出。
- (b) 部門應對內幕消息的交易保密。如該資料外洩，他們應立即通知董事、首席財務主管及 / 或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動，包括發出內幕消息的公告。
- (c) 本集團的財務部將根據上市規則之百分比率的計算方法監控本集團之界線水平作為披露，因而在可行情況下盡快就須予公布的交易發出公告。

(ii) 披露內幕消息

- (a) 內幕消息會及時經聯交所及本公司之網站公布。聯交所之電子發佈系統為本集團向其他渠道披露消息以外之優先渠道。
- (b) 於中期 / 末期業績公布後同日下午，本公司會為分析員及傳媒舉行關於本集團表現及業績的簡報會。於簡報會上發表之簡報材料將會預先被審閱。

風險管理及內部控制報告

年度檢討

於二零一六年十二月三十一日止財政年度期間，已就本集團的會計、內審及財務報告職能方面的僱員資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否足夠的情況，作出檢討的工作。於檢討過程，本集團之內審部門及各業務部門財務主管須就各自情況，進行評估這方面足夠性的工作，並向本集團提交內部問卷調查報告，而該等報告已於二零一六年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

於年內，董事會已收到各部門有關其系統的足夠性及有效性之內部自我評估問卷調查的書面確認函。內審已就本集團系統（包括業務、營運及功能風險）之有效性及重大監控（包括財務、營運及合規監控）進行年度檢討，於二零一六年十一月十七日召開之審企會會議上商討。根據審企會及內審的年度檢討結果，董事會認為該等系統是有效和足夠。自上年年檢後，風險的性質和程度，以及本公司在應對其業務及外在環境轉變的能力，並沒有發生顯著的變化。

根據首席財務主管的季度財務報告、公司秘書的上市規則合規季度報告及內審總監向審企會提交的季度內審報告，審企會及董事會均認為本集團有關財務報告及遵守上市規則合規的程序和本集團的內審功能是有效的。

於二零一六年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現可能對本公司財務表現或狀況帶來重大影響的重大管理錯失或弱項。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十五歲，為本公司主席兼首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生於一九九一年加入郭氏集團，負責本集團在內地之發展項目。他自一九九六年起出任為本公司執行董事及自二零一三年起出任為本公司主席。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；並於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官。於二零一五年，他獲委任為本公司主席兼首席執行官。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



何述勤先生

現年六十八歲，為本公司總裁及本公司財務委員會及執行委員會成員。何先生自一九九八年起出任為本公司執行董事。他於二零一三年至二零一五年出任為本公司聯席董事總經理，並於二零一五年獲委任為本公司總裁。何先生亦為嘉里發展有限公司（本集團之主要香港物業業務公司）之執行董事、鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託（於香港上市）之管理人）之獨立非執行董事及Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市之公司）之董事。



吳繼霖先生

現年四十歲，自二零一二年起出任為本公司執行董事及本公司執行委員會成員。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司非執行董事郭孔華先生之姐夫。

董事及高級管理人員

董事 (續)

非執行董事



郭孔華先生

現年三十八歲，自二零一五年起出任為本公司非執行董事。郭先生為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之董事長及Kerry Group Limited（「KGL」）、Kuok (Singapore) Limited及嘉里一酒香有限公司之董事。嘉里控股及KGL均為本公司之控股股東。郭先生亦為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之執行董事及豐益國際有限公司（於新加坡上市之公司）之非執行董事。郭先生持有哈佛大學頒授經濟學學士學位。他為本公司執行董事吳繼霖先生配偶之胞弟。

獨立非執行董事



古滿麟先生

現年六十六歲，自二零零七年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。他曾為威寧謝國際之執行董事及威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席。古先生現為麗豐控股有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事及Surbana Jurong Pte Ltd（一間新加坡公司）之非執行董事。他為香港醫院管理局伊利沙伯醫院醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。



黃汝璞女士，JP

現年六十八歲，自二零零八年起出任為本公司獨立非執行董事。她現為本公司審核與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司提名委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。黃女士現為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪（集團）有限公司及六福集團（國際）有限公司（所有皆為香港上市之公司）之獨立非執行董事，她曾為中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之獨立董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



張祖同先生

現年六十八歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為中國信達資產管理股份有限公司、華虹半導體有限公司（兩者皆為香港上市之公司）及中國人壽保險股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註5。

業務審視

本集團的業務審視及分析本集團年內表現的財務關鍵表現指標，已載於本年報內的董事會主席報告書、管理層討論及分析和財務摘要。此外，關於本集團環境政策及表現的討論，以及本集團與其僱員、客戶、供應商和其他對本集團有重大影響的人士及其對本集團成功有重要關係的說明，已載於本年報內的企業社會責任報告。

於截至二零一六年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）、證券及期貨條例（「證券條例」）及百慕達公司法。有關本公司遵守上市規則《企業管治守則》及《企業管治報告》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

本集團亦遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查証提供給公眾有關一手住宅物業銷售文件內的資料之準確性。

為保障僱員、租客及物業買家的私隱及維護僱員權益，本集團已遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例，以及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視及職業安全條例的要求。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註10。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共18,722,000港元。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為17,903,717,000港元（二零一五年：17,500,934,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註35。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註31。

附屬公司及聯營公司

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零一六年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註46。

銀行貸款之詳情

本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於財務報表附註30及43。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會

於本年度內及至本董事會報告日期止之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生（主席兼首席執行官）
何述勤先生（總裁）
吳繼霖先生
錢少華先生（於二零一七年二月一日辭任）

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

何述勤先生、吳繼霖先生及古滿麟先生根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條將於二零一七年五月十二日舉行之股東週年大會（「二零一七年週年大會」）上輪值告退。所有退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

錢少華先生於二零一七年二月一日辭任為本公司執行董事及董事會執行委員會成員。錢先生計劃投入時間和經驗專注於香格里拉酒店集團之業務。

董事會報告

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據聯交所上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目			總計	股權概約 百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴		
黃小抗	448,000	–	50,000	498,000	0.03
何述勤	360,000	–	50,000	410,000	0.03
吳繼霖	10,000	7,176,897	1,232,048	8,418,945	0.58
郭孔華	59,000	–	7,670,310	7,729,310	0.54
錢少華	–	–	50,000	50,000	0.00
(於二零一七年二月一日辭任)					

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股份數目 / 債券數額				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 ⁵	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	何述勤	2,888,452	-	-	-	-	2,888,452	0.19 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	131,811,189	-	46,399,988	2,000,000	181,711,177	11.92 ⁷
	郭孔華	5,000	-	-	178,211,176	1,995,000	180,211,176	11.83 ⁷
	錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	500,000	-	500,000	-	1,000,000	2,000,000	0.13 ⁷
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	306,000	-	-	1,300,000	-	1,606,000	0.09 ⁸
	何述勤	200,000	-	-	1,300,000	-	1,500,000	0.09 ⁸
	吳繼霖	50,000	3,588,449	-	1,891,024	-	5,529,473	0.33 ⁸
	郭孔華	101,000	-	-	5,110,155	1,000,000	6,211,155	0.37 ⁸
	黃汝璞	-	-	-	-	200,000	200,000	0.01 ⁸
	錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	-	-	-	1,300,000	200,000	1,500,000	0.09 ⁸
Medallion Corporate Limited	吳繼霖	26	26	-	-	-	52	5.20 ⁹
	郭孔華	48	-	-	-	-	48	4.80 ⁹
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	-	1	10.00 ¹⁰
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	-	-	-	-	1,570	0.00 ¹¹
	吳繼霖	-	582,532	-	248,482	-	831,014	0.02 ¹¹
	郭孔華	-	-	-	193,482	-	193,482	0.00 ¹¹
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 ¹²
	郭孔華	5	-	-	-	-	5	5.00 ¹²
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	-	不適用	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用
	錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	-	不適用	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及/或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及/或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited (「KGL」) 及嘉里物流聯網有限公司 (「嘉里物流」) 授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,443,147,728股普通股股份) 計算。
7. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數 (即1,523,942,740股普通股股份) 計算。
8. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日嘉里物流之已發行普通股股份總數 (即1,695,421,112股普通股股份) 計算。
9. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數 (即1,000股普通股股份) 計算。
10. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數 (即10股普通股股份) 計算。
11. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數 (即4,764,056,287股普通股股份) 計算。
12. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數 (即100股普通股股份) 計算。

根據購股權計劃正式授予董事之購股權 (「購股權」) 詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事就履行其職務而引致任何損失或責任，均有權獲得賠償。本公司有為本集團董事及高級職員安排恰當的董事及高級職員責任保險。

董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券之權利

於二零一六年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份（「股份」）而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股 股份之身份	普通股 股份數目	好倉 / 淡倉 / 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	851,462,458 ⁱ	好倉	59.00
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	745,302,656 ⁱ	好倉	51.64
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.64
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.80
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.12

附註：

i. Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。

ii. 此百分比已按於二零一六年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,443,147,728股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

董事會報告

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有8,400名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。僱員福利開支之詳情載於財務報表附註12。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零一一年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零一七年三月十七日（本年報日期），根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為104,000,348股（佔本公司於二零一七年三月十七日已發行股份數目約7.21%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

購股權 (續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目		行使價 港元	行使期
			於二零一六年 一月一日	於二零一六年 十二月三十一日		
(i) 二零零二年購股權計劃 (附註a):						
1. 董事						
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	750,000	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	750,000	-	750,000	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,500,000	-	1,500,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	300,000	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	300,000	-	300,000	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	600,000	-	600,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	75,000	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	75,000	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	150,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
郭孔華	02/04/2008	I	75,000	-	75,000	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	75,000	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	150,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	02/04/2008	I	200,000	-	200,000	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	200,000	-	200,000	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	400,000	-	400,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
2. 持續合約僱員	02/04/2008	I	812,500	(75,000)	737,500	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	812,500	(75,000)	737,500	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,625,000	(150,000)	1,475,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
	06/02/2009	I	260,000	-	260,000	17.58 06/02/2010 – 05/02/2019
	06/02/2009	II	345,000	-	345,000	17.58 06/02/2011 – 05/02/2019
3. 其他	02/04/2008	I	425,000	(37,500)	387,500	47.70 02/04/2009 – 01/04/2018
	02/04/2008	II	425,000	(37,500)	387,500	47.70 02/04/2010 – 01/04/2018
	02/04/2008	III	850,000	(75,000)	775,000	47.70 02/04/2011 – 01/04/2018
	06/02/2009	I	20,000	-	20,000	17.58 06/02/2010 – 05/02/2019
	06/02/2009	II	50,000	-	50,000	17.58 06/02/2011 – 05/02/2019
	總數：			11,225,000	(450,000)	10,775,000

董事會報告

購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目			行使價 港元	行使期
			於二零一六年 一月一日	失效	於二零一六年 十二月三十一日		
(ii) 二零一一年購股權計劃 (附註a):							
1. 董事							
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	1,500,000	-	1,500,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	1,500,000	-	1,500,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
何述勤	30/04/2012	I	500,000	-	500,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	500,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	750,000	-	750,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	750,000	-	750,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	150,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	150,000	-	150,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	250,000	-	250,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	250,000	-	250,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
錢少華 (於二零一七年二月一日辭任)	30/04/2012	I	500,000	-	500,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	500,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	750,000	-	750,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	750,000	-	750,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	3,615,000	(275,000)	3,340,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	3,675,000	(275,000)	3,400,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	3,582,000	(200,000)	3,382,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	3,855,000	(335,000)	3,520,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
3. 其他	30/04/2012	I	4,135,000	(600,000)	3,535,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,535,000	(1,000,000)	3,535,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
總數:			35,197,000	(2,685,000)	32,512,000		

附註:

- 於期內並無根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃行使或授出或就調整而授出或轉自 / 往其他類別或註銷的購股權。
- 購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零一七年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，他們被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

黃小抗先生、錢少華先生、吳繼霖先生及郭孔華先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃先生、吳先生及郭先生於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之酒店業務造成競爭。

黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）集團公司之董事（但他未有於該等公司股份中擁有任何權益），該等公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，則由公開上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

關連交易

- (i) 於二零一六年八月十二日，富運控股有限公司（「富運」）（為本公司全資附屬公司）與Armada Property Investment Limited（「Armada」）簽訂買賣協議（「買賣協議」）。據此，Armada同意向富運出售Coastline International Limited（「Coastline」）之全部已發行股本（「建議收購」），代價為930,000,000港元。根據買賣協議，Armada獲許於詢價期間（「詢價期間」）內向任何第三方招攬、討論及磋商出售Coastline之全部已發行股本。

於詢價期間內，Armada從第三方買方所得之最高收購建議為990,000,000港元，而富運決定不匹配該最高收購建議。於二零一六年九月二日，Armada與第三方買方訂立協議，而根據買賣協議，其條款亦於同日終止。

KGL為本公司之控股股東，而Armada於買賣協議簽訂之日為嘉里控股之聯繫人。因此，於買賣協議簽訂之日，Armada為本公司之關連人士，建議收購被視為本公司之關連交易。

- (ii) 於二零一六年十二月二日，本公司、嘉里控股及東亞銀行有限公司（「東亞」）就聯合競買位於中國深圳市前海深港現代服務業合作區前灣片區七單元02、04街坊之地塊（「前海地塊」）訂立競買協議（「競買協議」）。

根據競買協議，本公司、嘉里控股及東亞（「合資方」）按彼等於擬成立之合資公司（「合資公司」）之持股比例，即25%、50%及25%，聯合支付按金人民幣604,000,000元，以購買、持有及發展前海地塊。因此，本公司已就支付按金投入人民幣151,000,000元。

嘉里控股為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，支付按金及訂立競買協議對本公司而言構成關連交易。

- (iii) 於二零一六年十二月七日成功競買前海地塊後，合資方已訂立總協議，當中載有彼等就成立及營運合資公司以購買、持有及發展前海地塊作出之協議及彼等各自之權利及義務（「該交易」）。

購買前海地塊之代價為人民幣3,020,000,000元，合資方向合資公司作出之最高資金承擔預計為人民幣5,220,000,000元。故此，本集團向合資公司作出之最高資金承擔預期將為人民幣1,305,000,000元。

嘉里控股為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該交易對本公司而言構成關連交易。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議及營銷服務協議

- (a) 香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM-HK」）及其同系附屬公司目前根據北京嘉里大酒店有限公司（「北京嘉里」）與SLIM-HK於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「北京酒店管理協議」），向北京嘉里大酒店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。北京酒店管理協議年期為20年，於二零一九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期10年。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人。北京嘉里分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。香格里拉及SLIM-HK為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向北京嘉里提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據北京酒店管理協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過75,000,000港元（「上限A」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據北京酒店管理協議支付之費用約為26,105,000港元，並不超過上限A。

- (b) 根據上海吉祥房地產有限公司（「上海吉祥」）與SLIM-HK於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議（「靜安酒店管理協議」），SLIM-HK亦向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理服務。靜安酒店管理協議的年期由二零一三年六月二十九日靜安香格里拉大酒店開業日起計20年。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人。上海吉祥分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM-HK為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據靜安酒店管理協議，於截至二零一三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元（「上限B」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議支付之費用約為46,948,000港元，並不超過上限B。

- (c) 根據嘉里置業（杭州）有限公司（「嘉里杭州」）與SLIM-HK於二零一六年三月四日所訂立的酒店管理協議（「杭州酒店管理協議」），SLIM-HK亦向杭州城中香格里拉大酒店（「杭州酒店」）提供酒店管理及預訂服務。根據嘉里杭州與香格里拉的另一全資附屬公司香格里拉飯店管理（上海）有限公司（「SLIM-PRC」）於二零一六年三月四日所訂立的營銷服務協議（「營銷服務協議」），SLIM-PRC向杭州酒店提供營銷服務。杭州酒店管理協議的年期由二零一六年三月十二日杭州酒店開業日起計20年。營銷服務協議於二零一六年三月四日簽訂，至杭州酒店管理協議終止日期結束。

嘉里杭州為杭州酒店之擁有人。嘉里杭州分別由本集團擁有75%及香格里拉集團擁有25%。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向嘉里杭州提供酒店管理服務及營銷服務被視為本公司之持續關連交易。

根據杭州酒店管理協議及營銷服務協議，於截至二零一六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過人民幣93,000,000元（「上限C」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據杭州酒店管理協議及營銷服務協議支付之費用約為10,962,000港元，並不超過上限C。

持續關連交易（續）

(ii) 租賃及特許權協議

於二零一三年十月二十五日，嘉里發展有限公司（「嘉里發展」）（為本公司全資附屬公司）及Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%權益及本公司持有其40%權益）訂立租賃及特許權協議（「前協議」），有關租賃位於香港鯉魚涌英皇道683號嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓（「物業」）作為公司辦公室及授予特許權使用嘉里中心地庫之9個固定泊車位及4個浮動泊車位為本集團與物業一併使用。

前協議之固定租期自二零一三年十一月十九日起至二零一六年十一月十八日止為期三年，物業租金每月3,661,849.60港元，管理費及空調費每月520,832港元，可由樓宇管理人不時調整；每個固定泊車位每月3,200港元，及每個浮動泊車位每月2,500港元。

於二零一六年十月二十日，嘉里發展已接納Ubagan所作出之要約，續訂有關出租物業的租賃協議（「租賃協議」）。嘉里發展亦就嘉里中心地庫的12個固定泊車位及6個浮動泊車位供本集團與物業一併使用之事宜，於二零一一年三月一日至二零一六年一月五日期間內不同日期，與Ubagan訂立特許權協議（「特許權協議」）（與租賃協議統稱「新協議」）。

租賃協議之固定租期自二零一六年十一月十九日起至二零一九年十一月十八日止為期三年，物業租金每月3,846,144.00港元，管理費及空調費每月552,883.20港元，可由樓宇管理人不時調整。特許權協議按月為基準，每個固定泊車位之特許權費不超過每月3,500港元，及每個浮動泊車位之特許權費不超過每月2,700港元，Ubagan可不時在提前一個月向嘉里發展作出書面通知的情況下，予以調整。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立前協議及新協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據前協議，於截至二零一六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過55,000,000港元（「上限D」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據前協議支付之總金額約為45,333,000港元，並不超過上限D。

根據新協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過58,000,000港元（「上限E」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據新協議支付之總金額約為6,266,000港元，並不超過上限E。

持續關連交易（續）

(iii) 框架協議

於二零一四年七月二十八日，本公司與嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）訂立框架協議（「前框架協議」），有關(a)根據前框架協議租賃由本集團擁有的物業予嘉里物流聯網及其附屬公司（「嘉里物流聯網集團」），包括：(i)中國上海天目西路218號嘉里不夜城一期之單位；(ii)香港九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉（九龍灣）之單位；(iii)香港地利根德里10號Tavistock之單位；及(iv)香港九龍灣常悅道9號企業廣場第三座之單位（「租賃物業(iv)」）（統稱「租賃物業」）；及(b)根據前框架協議由嘉里物流聯網集團向本集團提供之有關服務，包括送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務；以及與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、長短期租賃管理、散貨處理、資訊科技支援、人力資源、行政管理及相關服務（「嘉里物流聯網服務」）。前框架協議的年期自二零一四年八月一日起至二零一六年十二月三十一日止屆滿。

於二零一六年十二月九日，本公司與嘉里物流聯網訂立新框架協議，有關續訂(a)出租租賃物業（除租賃物業(iv)外）及(b)嘉里物流聯網服務。

新框架協議的年期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止屆滿。訂約雙方可將框架協議的年期進一步延長三年，惟各訂約方須遵守上市規則項下的適用規定。

嘉里物流聯網為本公司控股股東的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團與嘉里物流聯網集團不時就本集團向嘉里物流聯網集團出租租賃物業及嘉里物流聯網集團向本集團提供嘉里物流聯網服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流聯網服務應付的年度服務費總金額上限預期將分別不超過21,700,000港元（「上限F」）及15,300,000港元（「上限G」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據前框架協議之租金收入總金額約為9,050,000港元，並不超過上限F。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據前框架協議之服務費總金額約為6,806,000港元，並不超過上限G。

董事會報告

持續關連交易（續）

(iv) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》（經修訂）的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年十二月三十一日財政年度，本公司以總代價52,227,910港元於聯交所購回本公司2,708,500股股份（「購回」）。購回股份是為了提高股東利益。購回之詳情如下：

月份	普通股股份數目	每股之已付價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一六年一月	2,708,500	19.40	19.08	52,227,910
總數	2,708,500			52,227,910

全數購回之2,708,500股股份已於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度註銷。除以上所列，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席兼首席執行官

香港，二零一七年三月十七日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致嘉里建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第104至203頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流動表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《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他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；
- 發展中物業及已落成之待售物業的可取回性；
- 中國內地酒店物業賬面值的評估；和
- 澳門土地賬面值的評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註15和19。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有的投資物業是其附屬公司和聯營公司持有。該等投資物業的重估收益或損失已予以確認並分別作為「投資物業公允價值之增加」和「應佔聯營公司業績」列示於綜合財務報表中。貴集團的投資物業組合包括香港及中國內地的商用及住宅物業。

管理層已聘請獨立估值師，採用收益資本化方法以及於適時採用直接比較法估計貴集團投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允價值。

投資物業的估值需要取決於由管理層作出重大判斷的某些關鍵假設，包括資本化比率和現行市場租金。

如綜合財務報表附註4(a)(i)所述，由於在投資物業的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：

- 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法；
- 抽樣選取獨立估值師使用的輸入數據（包括租金收益、入住率等），與管理層的記錄、實際歷史資料或其他支持文件進行對比來檢查其準確性。其他支持文件包括：
 - 租賃協議的關鍵條款；和
 - 租金收益表；
- 將獨立估值師採用的關鍵假設與我們基於可類比市場交易證據得出的預期值進行比較。比較的方面包括：
 - 資本化比率與公佈的市場收益率；和
 - 現行市場租金與可類比物業的租賃交易。

我們發現，管理層對投資物業進行估值時採用的關鍵假設有據可依。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

發展中物業及已落成之待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註17和24。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團分別擁有價值572.92億港元的發展中物業及價值37.87億港元的已落成之待售物業。

對於發展中物業及已落成之待售物業的可取回性，管理層進行了可變現淨值的評估。基於當前市場條件（如可類比標準和地段的當前市場價格），該評估涉及對完工成本、已簽署的合約成本及預計未來銷售價格或租金價值的估算進行大量分析。

如其物業的實際可變現淨值因市場狀況變化導致估計價值波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。

如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

就管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性所進行之評估，我們的程序包括：

- 重點關注但不限於測試物業建設週期中於對估計完工成本的估算成本控制的關鍵控制；和
- 抽樣選取物業採用的關鍵假設和估計來評估管理層評估中的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價值與相關物業的合同銷售價值和可類比標準及地段物業的當前市場價值（如適用）進行比較；
 - 就預計未來租賃價值與相關物業的合同租金價格和可類比標準及地段物業的當前市場價格進行比較；和
 - 就預計完工成本與最新批准的建築總成本預算進行比較並與支持文件（如工料測量師報告和已簽署的合約）作查証。

我們發現，管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性的評估有據可依。

關鍵審計事項

中國內地酒店物業賬面值的評估

請參閱綜合財務報表附註14、16和19。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權。鑑於貴集團各酒店經營不同的經濟環境以及部分酒店存在減值跡象，因此其附屬公司及聯營公司持有的該等酒店的賬面值存在高於其可取回價值的風險。

貴集團識別出中國內地若干酒店業務的減值跡象。於二零一六年度，管理層進行減值評估後，就貴集團之附屬公司持有的物業、機器及設備確認錄得8,100萬港元減值。管理層進行的減值評估包括採用使用價值模式估計可取回價值。在相關貼現現金流量模式中，管理層採用的關鍵假設和判斷包括貼現率、估計入住率和房價。

如綜合財務報表附註4(b)(v)所述，為識別酒店物業是否存在減值跡象而進行的初步分析須經由管理層判斷。而對於須進行更詳細的減值評估的酒店物業，其可取回價值的估計需管理層根據某些關鍵假設作出重大判斷。由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權的減值所進行之評估，我們的程序包括：

- 根據各酒店業績，測試管理層對具有減值跡象的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權所進行的評估；
- 基於使用價值，評估管理層的貼現現金流量模式，以估計可取回價值。此評估包括測試相關計算方法，並將其與最新批准的預算和前期的實際結果進行比較；
- 抽樣選取管理層在其貼現現金流量模式中採用的輸入數據（包括租金收益、入住率等），與管理層的記錄、實際歷史資料或其他支持文件進行對比來檢查其準確性；
- 參考公佈的行業基準、可類比的市場交易和我們在該行業的經驗來測試貼現率、估計入住率和房價；和
- 對關鍵輸入數據和假設進行敏感性分析，以了解假設中的合理變化對估計可取回價值的影響。

我們發現，管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和租賃土地及土地使用權進行的減值評估有據可依。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

澳門土地賬面值的評估

請參閱綜合財務報表附註17。

貴集團於二零一六年十二月三十一日擁有一塊價值12億港元被列入發展中物業的土地（「土地」）。該土地與澳門南灣湖發展項目有關。

土地的特許權的租賃期為二十五年並於二零一六年七月三十日到期。自二零零七年從獨立第三方收購土地後，貴集團一直在與中華人民共和國澳門特別行政區政府（「澳門政府」）就該土地發展事宜進行討論。然而，因澳門政府須重新起草南灣湖區的城市規劃，所以有關的發展計劃尚未獲得批准。截至本報告日，土地已被納入澳門政府公佈的土地規劃聲明中，表示該塊未按時發展之土地屬不可歸責承批人之類別。另外，澳門政府並未刊發批給屆滿之公告或就有關批給屆滿通知 貴集團或南灣湖區的其他承批人。

基於上述情況，經一併考慮獨立法律顧問的法律意見以及土地所有權的現狀後，管理層認為如果澳門政府試圖收回土地，貴集團有充分理由向澳門政府的任何企圖提出質疑。董事假定租賃期能以低成本更新延長使用時間對該地塊價值進行考量並認為不需要於二零一六年十二月三十一日為該地塊進行減值撥備。

如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於在土地價值評估過程中需管理層作出重大判斷且需採用假設，我們將該事項視為關鍵審計事項。

就管理層對土地所進行之減值評估，我們的程序包括：

- 與貴集團內部和外部法律顧問討論了其承受風險的性質和狀況，並獲取了貴集團外部法律顧問的律師函以佐證管理層的立場；
- 收集公開可用資料，其中包括市場上其他土地承批人有關收回南灣湖區土地使用的最新資料，以佐證管理層的立場；
- 評估管理層在評估土地價值時採用的關鍵假設和估計的合理性，並評估是否有任何不利於租賃續約的證據及矛盾；和
- 基於上述程序，評估會計處理和未確認減值損失理由的恰當性，以及綜合財務報表中披露的充分性。

我們發現，管理層對土地的減值評估有據可依。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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他信息，我們亦不對該等其他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他信息，在此過程中，考慮其他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。

董事及審核與企業管治委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定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。

審核與企業管治委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核與企業管治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。

我們還向審核與企業管治委員會提交聲明，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他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核與企業管治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葉冠榮。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一七年三月十七日

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	5	12,990,536	10,392,897
銷售成本		(4,266,362)	(3,809,898)
直接經營費用		(2,868,283)	(2,671,797)
毛利	5	5,855,891	3,911,202
其他收入及收益淨額	6	1,115,592	487,119
行政及其他經營費用		(1,275,629)	(1,070,637)
投資物業公允價值之增加		3,244,197	2,466,154
除融資費用前經營溢利	7	8,940,051	5,793,838
融資費用	8	(411,033)	(551,053)
經營溢利		8,529,018	5,242,785
應佔聯營公司業績		1,800,981	2,017,565
除稅前溢利		10,329,999	7,260,350
稅項	9	(2,595,232)	(1,189,871)
年度溢利		7,734,767	6,070,479
應佔溢利：			
公司股東		6,537,258	5,529,963
非控制性權益		1,197,509	540,516
		7,734,767	6,070,479
每股盈利			
— 基本	11	4.53港元	3.83港元
— 攤薄	11	4.53港元	3.82港元

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利		7,734,767	6,070,479
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	38	107,278	(99,646)
可供出售投資			
– 公允價值增加	38	62,517	168,574
– 出售可供出售投資時儲備之回撥	38	(264,031)	–
出售一間附屬公司時外匯波動儲備之回撥	38	(22,505)	–
應佔聯營公司的其他全面收益	38	(736,060)	(353,634)
境外業務的匯兌差異淨額		(3,781,952)	(3,463,547)
年度其他全面收益總額（已扣除稅項）		(4,634,753)	(3,748,253)
年度全面收益總額		3,100,014	2,322,226
應佔全面收益總額：			
公司股東		2,742,258	2,546,335
非控制性權益		357,756	(224,109)
		3,100,014	2,322,226

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	5,758,321	5,404,614
投資物業	15	56,949,967	57,064,707
租賃土地及土地使用權	16	1,893,221	1,269,770
發展中物業	17	22,307,035	13,749,425
土地訂金		1,085,695	3,467,542
聯營公司	19	18,650,834	20,007,616
衍生金融工具	20	100,139	46,837
可供出售投資	21	4,856,190	2,134,726
長期應收賬項	22	1,001,386	252,128
無形資產	23	122,504	122,504
		112,725,292	103,519,869
流動資產			
發展中物業	17	34,984,502	30,496,298
已落成之待售物業	24	3,787,415	4,698,188
應收賬項、預付款項及訂金	22	2,492,279	1,135,784
可收回稅項		137,434	112,756
儲稅券		189,255	170,471
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	25	5,709	190,857
衍生金融工具	20	59,388	27,918
受限制之銀行存款	26	206,719	348,404
現金及銀行結存	26	16,274,538	10,516,413
		58,137,239	47,697,089
非流動資產重列至持作出售資產	27	385,574	–
分類為持作出售之出售組別資產	28	1,397,583	–
		59,920,396	47,697,089
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	29	6,659,401	5,876,714
出售物業所收訂金		13,874,666	4,138,734
稅項		1,490,836	1,167,667
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	30	3,856,100	9,641,826
定息債券	31	4,652,074	3,253,716
衍生金融工具	20	62,125	1,317
		30,595,202	24,079,974
分類為持作出售之出售組別負債	28	339,245	–
		30,934,447	24,079,974
流動資產淨值		28,985,949	23,617,115

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產減流動負債		141,711,241	127,136,984
非流動負債			
長期銀行貸款	30	34,507,291	17,198,633
定息債券	31	2,317,612	6,951,344
非控制性權益貸款	32	2,590,684	2,430,386
衍生金融工具	20	150,164	90,372
遞延稅項	33	6,927,118	6,303,995
		46,492,869	32,974,730
總資產減負債		95,218,372	94,162,254
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	35	1,443,148	1,445,856
股份溢價	37	12,408,816	12,426,503
其他儲備	38	8,179,121	11,947,898
保留溢利		60,713,322	55,533,102
		82,744,407	81,353,359
非控制性權益		12,473,965	12,808,895
總權益		95,218,372	94,162,254

第104至203頁的財務報表已由董事會於二零一七年三月十七日批核，並代表董事會簽署。

黃小抗
董事

何述勤
董事

綜合現金流動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	39(a)	4,716,575	5,587,972
已付利息		(1,225,625)	(1,283,753)
已繳所得稅款		(1,328,929)	(1,269,825)
來自經營業務之現金淨額		2,162,021	3,034,394
投資業務			
添置物業、機器及設備		(308,790)	(87,285)
添置投資物業		(603,220)	(1,171,483)
添置發展中物業		(758,162)	(2,375,884)
租賃土地及土地使用權增加		(11,070)	–
土地訂金增加		(2,485,071)	(2,394,152)
出售一間附屬公司	39(b)	1,320,184	–
已收聯營公司股息		655,416	565,787
一間聯營公司退回資本		519,628	–
聯營公司償還貸款 / (額外借款) 淨額		919,834	(72,417)
可供出售投資之增加		(3,161,775)	(21,400)
長期應收賬項之(增加) / 減少		(756,270)	96,011
已收利息		313,399	329,548
受限制之銀行存款之減少 / (增加)		108,777	(283,139)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之(增加) / 減少		(349,092)	957,340
已收上市及非上市投資股息		105,387	97,965
出售物業、機器及設備所得款項		907	3,493
出售投資物業所得款項		323,915	120,838
出售可供出售投資所得款項		544,722	–
出售以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券所得款項		228,878	–
應用於投資業務之現金淨額		(3,392,403)	(4,234,778)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資業務			
發行股本所得款項		-	29,622
購回股本作註銷之代價及支出		(52,377)	-
償還銀行貸款		(34,635,795)	(25,855,554)
所提取銀行貸款		46,697,442	29,091,560
已付股息		(1,298,833)	(1,301,116)
贖回定息債券		(3,257,814)	-
非控制性權益注入資本		-	67,194
已付附屬公司股息予非控制性權益		(384,044)	(369,969)
非控制性權益貸款之增加		160,298	84,611
來自融資業務之現金淨額		7,228,877	1,746,348
現金及現金等值之增加		5,998,495	545,964
匯率變動的影響		(482,660)	(391,865)
於一月一日之現金及現金等值		10,498,231	10,344,132
於十二月三十一日之現金及現金等值		16,014,066	10,498,231
現金及現金等值之分析			
不受限制之現金及現金等值	26(b)	15,908,318	10,498,231
來自出售組別的不受限制現金及現金等值	28(a)	105,748	-
		16,014,066	10,498,231

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一六年一月一日之結餘		1,445,856	12,426,503	11,947,898	55,533,102	81,353,359	12,808,895	94,162,254
年度溢利		-	-	-	6,537,258	6,537,258	1,197,509	7,734,767
現金流量對沖	38	-	-	107,278	-	107,278	-	107,278
可供出售投資	38							
- 公允價值增加		-	-	62,517	-	62,517	-	62,517
- 出售可供出售投資時儲備之回撥		-	-	(264,031)	-	(264,031)	-	(264,031)
出售一間附屬公司時外匯波動儲備之回撥	38	-	-	(22,505)	-	(22,505)	-	(22,505)
應佔聯營公司的儲備	38	-	-	(736,060)	-	(736,060)	-	(736,060)
境外業務的匯兌差異淨額	38	-	-	(2,942,199)	-	(2,942,199)	(839,753)	(3,781,952)
截至二零一六年十二月三十一日								
止年度全面收益總額		-	-	(3,795,000)	6,537,258	2,742,258	357,756	3,100,014
購股權失效		-	31,982	(31,982)	-	-	-	-
購回股本		(2,708)	(49,669)	2,708	(2,708)	(52,377)	-	(52,377)
已付股息		-	-	-	(1,298,833)	(1,298,833)	(384,044)	(1,682,877)
轉撥	38	-	-	55,497	(55,497)	-	-	-
出售一間附屬公司	39(b)	-	-	-	-	-	(308,642)	(308,642)
與權益持有者的交易總額		(2,708)	(17,687)	26,223	(1,357,038)	(1,351,210)	(692,686)	(2,043,896)
於二零一六年十二月三十一日之結餘		1,443,148	12,408,816	8,179,121	60,713,322	82,744,407	12,473,965	95,218,372

	公司股東應佔權益						非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一五年一月一日之結餘		1,444,653	12,384,496	14,723,124	51,526,245	80,078,518	13,335,779	93,414,297
年度溢利		-	-	-	5,529,963	5,529,963	540,516	6,070,479
現金流量對沖	38	-	-	(99,646)	-	(99,646)	-	(99,646)
可供出售投資	38							
- 公允價值增加		-	-	168,574	-	168,574	-	168,574
應佔聯營公司的儲備	38	-	-	(353,634)	-	(353,634)	-	(353,634)
境外業務的匯兌差異淨額	38	-	-	(2,698,922)	-	(2,698,922)	(764,625)	(3,463,547)
截至二零一五年十二月三十一日								
止年度全面收益總額		-	-	(2,983,628)	5,529,963	2,546,335	(224,109)	2,322,226
發行股本 - 行使購股權		1,203	42,007	(13,588)	-	29,622	-	29,622
已付股息		-	-	-	(1,301,116)	(1,301,116)	(369,969)	(1,671,085)
轉撥	38	-	-	221,990	(221,990)	-	-	-
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	67,194	67,194
與權益持有者的交易總額		1,203	42,007	208,402	(1,523,106)	(1,271,494)	(302,775)	(1,574,269)
於二零一五年十二月三十一日之結餘		1,445,856	12,426,503	11,947,898	55,533,102	81,353,359	12,808,895	94,162,254

財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司（「本公司」）為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

財務報表已經由董事會在二零一七年三月十七日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則（「香港財務準則」）並已按照歷史成本法編製，且就可供出售投資、以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產和財務負債（包括衍生金融工具）及投資物業的公允價值而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納準則及對現有準則的修訂本

以下為已公佈的準則及對現有準則的修訂本，並已於本集團二零一六年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港財務準則14，「監管遞延賬戶」
- 香港財務準則10、香港財務準則12及香港會計準則28的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」
- 香港財務準則11修訂本，「收購共同經營權益會計處理」
- 香港會計準則1修訂本，「披露計劃」
- 香港會計準則16及香港會計準則38的修訂本，「對可接受的折舊及攤銷方法的澄清」
- 香港會計準則27修訂本，「於獨立財務報表中使用權益法」
- 二零一二年至二零一四年週期年度改進

新準則及對現有準則的修訂本對本集團之綜合財務報表並沒有重大的財務影響。

(ii) 尚未生效的準則及對現有準則的修訂本

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一七年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則10及香港會計準則28的修訂本，「投資者 與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」	有待確定
香港會計準則7修訂本，「披露計劃」	二零一七年一月一日
香港會計準則12修訂本，「確認未變現虧損之遞延稅項資產」	二零一七年一月一日
香港財務準則2修訂本，「以股份為基礎的支付交易之分類及計量」	二零一八年一月一日
香港財務準則9，「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務準則15，「基於客戶合同的收入確認」	二零一八年一月一日
香港財務準則16，「租賃」	二零一九年一月一日

應用香港財務準則15或會導致須識別個別履約責任，其可能影響確認收入的時間。就履行合約而產生的某些成本，在目前以費用支銷。然而根據香港財務準則15，該些成本或會確認為資產。

香港財務準則16主要對本集團的營運租賃會計政策有影響。在此新準則的影響下，一項資產（租賃項目的使用權）及一項用於支付租金的財務負債將在綜合財務狀況表內確認。

當以上準則及對現有準則的修訂本生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響。惟在現階段並未能確定對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體（包括結構性主體）。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該主體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的代價、被購買方任何非控制性權益、以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值、超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營企業的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

倘若減少持有一間聯營公司的權益但保留對其重大影響力，先前在其他全面收益確認的金額按減持的比例重新分類至收益表的適當項目。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生債務或已代聯營公司作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

(iv) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營公司或財務資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或根據適用的香港財務準則的指定 / 許可，轉撥至其他類別的權益。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。

非貨幣性財務資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉（包括分類為融資租賃的租賃土地），租賃樓宇及職員宿舍。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

租賃土地	按剩餘租賃年期（介乎20年至50年）
物業	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	10%至33%

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業包括以融資租賃及營運租賃持有的土地。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。該營運租賃猶如其為融資租賃般而記賬。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

投資物業的公允價值反映 (包括其他) 來自現有租賃的租金收入, 及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。公允價值亦反映, 在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出, 部份確認為負債, 包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債 (如有); 而其他, 包括或然租金款項, 則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團, 而該項目的成本能可靠計量時, 才撥充賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益, 該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變, 有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的, 該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至已落成之待售物業。

若投資物業變成業主自用, 會被重新分類為物業、機器及設備 (若土地部份為營運租賃性質, 則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權), 其於重新分類日期的公允價值, 就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16, 若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業, 該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值於收益表中確認, 將以往的減值虧損撥回後, 任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出, 該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利, 並以權益變動的方式列出。

(g) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。分類為營運租賃的租賃土地及土地使用權根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值 (如適用)。

發展中物業包括位於中國之土地使用權, 該些土地使用權的發展計劃尚未被相關的中國政府機關審批。一經批核, 如果此些物業計劃用途符合投資物業的定義, 部份該些土地使用權, 連同相關建築成本及資本化借貸成本會分類為投資物業入賬。

預定自用的物業落成後, 其為營運租賃之租賃土地部分分類為「租賃土地及土地使用權」; 而樓宇及其為融資租賃之租賃土地部分則分類為「物業、機器及設備」。

2 重要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中物業 (續)

預定作出售用途的物業落成後，其物業分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部分（並無分類為融資租賃者）根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分及預付租賃土地部分分類為融資租賃按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 無形資產 – 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的每個營運分部。

(j) 非流動資產或出售組別資產重列至持作出售資產

當非流動資產或出售組別資產的賬面值基本上可透過銷售交易收回，而該銷售交易亦被視為極有可能實現，則該些資產重列至持作出售資產。若該等資產的賬面值基本上透過銷售交易而非繼續使用收回，其價值為賬面值及公允價值兩者間較低者減去銷售成本計算。投資物業分類為持作出售的非流動資產，以其於報告期末的公允價值列值。

(k) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非財務資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司或聯營投資的股息時，而股息超過附屬公司或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 投資

本集團將其財務資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在首次計入其財務資產時釐定其財務資產的分類。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券

以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券乃指持作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項包括長期應收款、應收賬項、受限制之銀行存款、現金及銀行結存及應收附屬公司及聯營公司款項。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具，除非管理層有意在報告期末後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(iv) 確認及計量

常規購入及出售的財務資產在交易日被確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非於收益表按公允價值處理的所有財務資產，投資初步按公允價值加交易成本入賬。以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產，初步按公允價值列值，而交易成本於綜合收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為財務資產。可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券其後按公允價值列賬。貸款及應收賬項利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收益表內的其他收入及收益淨額中。來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與貨幣性證券的攤銷成本變動有關的匯兌差額在綜合收益表確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的匯兌差額及其他公允價值改變在其他全面收益中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(II) 投資 (續)

(iv) 確認及計量 (續)

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，其被確認於權益的累計公允價值調整列入綜合收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

(m) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合同，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財務困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 財務資產減值 (續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量 (不包括仍未產生的未來信用損失) 的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。

如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至在確認減值後才發生的事件 (例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合收益表轉回。

(ii) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組已經減值。對於債券，本集團利用上文(i)的標準。至於分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損，按購買成本與當時公允價值的差額，減該財務資產之前在綜合收益表確認的任何減值虧損計算，自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。如在較後期間，被分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關，則將減值虧損在綜合收益表轉回。

(n) 長期應收賬項、應收賬項及應收附屬公司及聯營公司款項

該等應收賬項初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收款設定減值撥備。借方的重大財政困難、借方將破產或財務重組的機會率，及拖欠付款等均被視為應收賬項是否須減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率折算的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表內的行政費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合收益表中的行政費用內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(o) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值（公允價值對沖）；(2)對沖與已確認資產或負債或可能性高的預測交易有關聯的某項風險（現金流量對沖）；或(3)對沖境外業務的淨投資（淨投資對沖）。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生工具的公允價值在附註20中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註38。當被對沖項目的剩餘期限超過報告期末後12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同被對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於綜合收益表記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以實際利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時（例如：當被對沖的預測銷售發生時）重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益申報的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

2 重要會計政策摘要 (續)

(o) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

若干衍生工具不符合採用對沖會計法並按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於綜合收益表內確認。

(p) 現金及現金等值

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(q) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付款的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(s) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時性差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司及聯營公司的投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(t) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重要會計政策摘要 (續)

(t) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份為基礎的支付

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

(u) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

(v) 財務擔保

財務擔保合約是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數於綜合收益表中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(w) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收入、交易所產生或會產生的成本的數額能夠可靠計量、既不能保留業權相關的持續管理，亦不能保留對已售商品的實際控制權，未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收入確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收入的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 出售物業所得收入於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認。
- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (iii) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目之進度比例確認。
- (iv) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (v) 房租、售賣食物與飲料及其他配套服務之酒店收入於服務提供後確認。
- (vi) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vii) 利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(x) 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

(i) 本集團為承租人

根據營運租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金），包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表內支銷或撥充發展中物業資本。

(ii) 本集團為出租人

根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在綜合財務狀況表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(y) 租賃土地及土地使用權

本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立資產並於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業（投資物業除外）的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。

(z) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之期內按應計制在綜合收益表支銷，惟合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本則撥充作為資產的部份成本。

(aa) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

(ab) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、衍生金融工具、長期應收賬項、應收賬項、以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元及人民幣）對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元（集團的列賬貨幣）時產生未變現虧損約3,120,746,000港元（二零一五年：2,942,564,000港元），當中包含集團應佔聯營公司的換算盈虧。此未變現虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值（本集團實體的功能貨幣以外）而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元及人民幣。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期及 / 或遠期外匯合約，用以管理已確認之美元及人民幣負債所承受的風險。

管理層認為就美元而言並無重大的外匯風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司款項。集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，集團亦會承受現金流量利率風險。而集團的定息貸款則會讓集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一五年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約4,364,000港元（二零一五年：10,534,000港元）。

(iii) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。可供出售財務資產和按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產的公允價值增減分別在權益和收益表處理。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若可供出售投資上市部份之股票年底股價出現20%（二零一五年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加10,282,000港元（二零一五年：99,202,000港元）。

假若可供出售投資非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一五年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加106,288,000港元（二零一五年：102,366,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股票年底股價出現20%（二零一五年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加1,142,000港元（二零一五年：38,171,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的財務資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收賬項並無重大的集中信貸風險。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約97% (二零一五年：93%) 的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB至AA。其餘3% (二零一五年：7%) 的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

就出售物業及按揭貸款的顧客之信貸風險而言，本集團會於物業銷售完成前向個別顧客收取訂金或按進度收取樓價款項。假若有一顧客未能完成交付銷售物業之款項，本集團可沒收該顧客之訂金並重新出售單位予其他顧客。因此，本集團面對之信貸風險能大幅減低。關於應收按揭貸款，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項 (如有) 作出減值撥備。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。本集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款（如適用）。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及（如適用）外部的監管或法例規定 — 例如貨幣限制。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團各合約到期日的金融負債。根據本集團須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	63,241	-	-	63,241
銀行貸款	4,739,297	9,578,115	25,688,781	920,093	40,926,286
定息債券	4,905,438	136,666	2,667,895	-	7,709,999
非控制性權益貸款	-	2,616,831	-	-	2,616,831
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,470,717	-	-	-	6,470,717
衍生金融工具					
- 流入	(23,883)	(12,657)	-	-	(36,540)
- 流出	62,125	188,198	-	-	250,323
總計	16,153,694	12,570,394	28,356,676	920,093	58,000,857

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一五年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	62,776	-	-	62,776
銀行貸款	10,212,673	2,576,583	14,239,617	1,605,492	28,634,365
定息債券	3,831,699	4,902,970	409,792	2,393,359	11,537,820
非控制性權益貸款	-	2,454,017	-	-	2,454,017
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,683,997	-	-	-	5,683,997
衍生金融工具					
- 流入	(32,667)	(27,024)	(742)	-	(60,433)
- 流出	4,678	37,681	113,061	-	155,420
總計	19,700,380	10,007,003	14,761,728	3,998,851	48,467,962

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸（包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款）減去現金及現金等值，短期銀行存款（到期日在三個月以後）和受限制之銀行存款。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一六年	二零一五年
借貸淨額（百萬港元）	28,852	26,181
公司股東應佔權益（百萬港元）	82,744	81,353
負債比率	34.9%	32.2%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示本集團於二零一六年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	159,527	-	159,527
可供出售投資	51,408	-	4,804,782	4,856,190
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	5,709	-	-	5,709
總資產	57,117	159,527	4,804,782	5,021,426
負債				
衍生金融工具	-	212,289	-	212,289
總負債	-	212,289	-	212,289

下表顯示本集團於二零一五年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	74,755	-	74,755
可供出售投資	496,009	-	1,638,717	2,134,726
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	190,857	-	-	190,857
總資產	686,866	74,755	1,638,717	2,400,338
負債				
衍生金融工具	-	91,689	-	91,689
總負債	-	91,689	-	91,689

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港證券交易所上市之權益投資（分類為以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券或可供出售的上市證券）。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大數據輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及 / 或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大數據輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	可供出售投資	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	1,638,717	1,457,739
在全面收益確認的利潤	4,311	159,578
增加(附註)	3,161,775	21,400
出售	(21)	-
於十二月三十一日	4,804,782	1,638,717

附註： 截至二零一六年十二月三十一日止年度，增加款項為本集團間接投資於上海克虜伯不鏽鋼有限公司之約24.4%權益，詳情已列於附註21內。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用估值技術設定非上市可供出售投資的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日或情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內估值技術並無任何改變。

(iv) 集團金融工具之估值過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產 (包括第3層的公允價值) 的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論估值過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(v) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一六年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為7,175,419,000港元 (二零一五年：10,659,907,000港元)。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則（2012年版）」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註15(b)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之估計變現淨值評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應現行市場情況而估計之預計未來銷售價格 / 租賃價值對此等物業之賬面值作出評估。如其物業的實際可變現淨值因市場狀況變化導致估計價值因而波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。此等評估需要利用判斷及估算。

此外，本集團持有一間100%權益之附屬公司，該附屬公司持有賬面值12億港元（二零一五年：12億港元）位於澳門南灣湖區C12地段之地塊。於二零一六年十二月三十一日，就該地塊而言並無減值撥備的需要，詳情列於附註17內。該地塊價值之估算同時亦需要管理層的重大判斷及假設。此等評估需要利用判斷及估算。

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在中國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好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iv) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 可供出售投資及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 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他資產所影響。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他資產。

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，而另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作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(w)(i)所述之會計政策確認來自出售已落成之待售物業為收入並詳列於附註5內。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的那一刻時間及未來經濟利益是否有可能流入有關實體的判斷，需檢視該交易的發生狀況及銷售合約內的支付條款。

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據中國法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則中國政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

在作出判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機構關進行磋商之狀況。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

(iv) 可供出售財務資產及聯營公司的減值

本集團在釐定一項可供出售財務資產是否已減值時，依循香港會計準則39的指引，此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估（包括其他因素）某項投資的公允價值低於其成本的時間之持續性和數額的大小程度，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和經營範疇表現，技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值低於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率、估計出租率及房價需要估算和判斷。物業、機器及設備的減值評估之更多資料已於附註14內作出披露。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(n)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。根據對未來現金流的額度及時限的估算，以適用的貼現率，及因應應收貿易賬項是否存在減值的客觀證據，對減值作出確認。該些證據包括可察覺的資料顯示借方的還款狀況的不利變動，及與該交易可能被拖垮相關連的地方經濟狀況。此等應收賬的可取回性及現金流的最終估算結果會影響須作減值的金額。

5 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額		
出售物業	7,204,438	5,084,479
租務及其他	4,052,584	3,801,379
酒店收入	1,733,514	1,507,039
	12,990,536	10,392,897

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	2,994,753	2,896,899	2,380,745	2,271,894
— 香港物業	1,057,831	904,480	833,807	674,691
	4,052,584	3,801,379	3,214,552	2,946,585
物業銷售				
— 中國物業 (附註(i))	6,655,037	3,357,944	2,308,357	602,173
— 香港物業	549,401	1,726,535	155,220	608,510
	7,204,438	5,084,479	2,463,577	1,210,683
酒店營運				
— 中國物業	1,733,514	1,507,039	177,762	153,934
	12,990,536	10,392,897	5,855,891	4,311,202
減：發展中物業的減值撥備				
— 中國物業 (附註(ii))	—	—	—	(400,000)
	12,990,536	10,392,897	5,855,891	3,911,202
主要市場：				
— 中國	11,383,304	7,761,882	4,866,864	2,628,001
— 香港	1,607,232	2,631,015	989,027	1,283,201
	12,990,536	10,392,897	5,855,891	3,911,202

(i): 截至二零一六年十二月三十一日止年度，為數共323,915,000港元 (二零一五年：120,838,000港元) 銷售投資物業，並不包括於營業額內。

(ii): 發展中物業的減值撥備已包括於銷售成本內。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務－房地產。房地產業務再分為中國物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零一六年				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	11,383,304	1,607,232	12,990,536	–	12,990,536
業績					
分部業績 – 毛利	4,866,864	989,027	5,855,891	–	5,855,891
其他收入及收益淨額					1,115,592
行政及其他經營費用					(1,275,629)
投資物業公允價值之增加					3,244,197
除融資費用前經營溢利					8,940,051
融資費用					(411,033)
經營溢利					8,529,018
應佔聯營公司業績					1,800,981
除稅前溢利					10,329,999
稅項					(2,595,232)
年度溢利					7,734,767
應佔溢利：					
公司股東					6,537,258
非控制性權益					1,197,509
					7,734,767
折舊及攤銷	532,407	20,069	552,476	2,624	555,100

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零一五年				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	7,761,882	2,631,015	10,392,897	–	10,392,897
業績					
分部業績 – 毛利	2,628,001	1,283,201	3,911,202	–	3,911,202
其他收入及收益淨額					487,119
行政及其他經營費用					(1,070,637)
投資物業公允價值之增加					2,466,154
除融資費用前經營溢利					5,793,838
融資費用					(551,053)
經營溢利					5,242,785
應佔聯營公司業績					2,017,565
除稅前溢利					7,260,350
稅項					(1,189,871)
年度溢利					6,070,479
應佔溢利：					
公司股東					5,529,963
非控制性權益					540,516
					6,070,479
折舊及攤銷	395,123	24,968	420,091	4,047	424,138

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：

	二零一六年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	83,415,880	69,850,733	189,397	153,456,010	61,945,086	(67,755,743)	147,645,353
聯營公司	5,701,006	3,062,410	1,252,835	10,016,251	8,634,583	-	18,650,834
衍生金融工具	-	-	-	-	159,527	-	159,527
可供出售投資	3,162,244	582,379	1,111,567	4,856,190	-	-	4,856,190
長期應收賬項	-	1,001,386	-	1,001,386	-	-	1,001,386
可收回稅項	127,574	9,860	-	137,434	-	-	137,434
儲稅券	-	-	-	-	189,255	-	189,255
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	5,322	219	5,541	168	-	5,709
資產總值	92,406,704	74,512,090	2,554,018	169,472,812	70,928,619	(67,755,743)	172,645,688
分部負債	43,354,687	40,642,114	8,921	84,005,722	4,623,333	(67,755,743)	20,873,312
衍生金融工具	-	-	-	-	212,289	-	212,289
銀行貸款	5,167,671	249,000	-	5,416,671	32,946,720	-	38,363,391
定息債券	-	-	-	-	6,969,686	-	6,969,686
稅項及遞延稅項	7,421,602	774,614	126,882	8,323,098	94,856	-	8,417,954
非控制性權益貸款	1,667,479	923,830	-	2,591,309	(625)	-	2,590,684
負債總額	57,611,439	42,589,558	135,803	100,336,800	44,846,259	(67,755,743)	77,427,316
分部非流動資產*	58,206,083	38,666,027	1,252,835	98,124,945	8,642,632	-	106,767,577

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零一五年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	78,996,590	55,615,469	189,247	134,801,306	47,789,076	(54,316,733)	128,273,649
聯營公司	5,868,402	2,901,245	1,300,683	10,070,330	9,937,286	-	20,007,616
衍生金融工具	-	-	-	-	74,755	-	74,755
可供出售投資	470	1,007,368	1,126,888	2,134,726	-	-	2,134,726
長期應收賬項	-	252,128	-	252,128	-	-	252,128
可收回稅項	84,776	27,918	5	112,699	57	-	112,756
儲稅券	-	-	-	-	170,471	-	170,471
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	190,663	194	190,857	-	-	190,857
資產總值	84,950,238	59,994,791	2,617,017	147,562,046	57,971,645	(54,316,733)	151,216,958
分部負債	35,301,751	26,708,155	8,146	62,018,052	2,314,129	(54,316,733)	10,015,448
衍生金融工具	-	-	-	-	91,689	-	91,689
銀行貸款	6,810,952	650,000	-	7,460,952	19,379,507	-	26,840,459
定息債券	-	-	-	-	10,205,060	-	10,205,060
稅項及遞延稅項	6,519,910	702,468	121,322	7,343,700	127,962	-	7,471,662
非控制性權益貸款	1,522,619	908,392	-	2,431,011	(625)	-	2,430,386
負債總額	50,155,232	28,969,015	129,468	79,253,715	32,117,722	(54,316,733)	57,054,704
分部非流動資產*	59,072,990	30,767,837	1,300,684	91,141,511	9,944,667	-	101,086,178

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(f) 本集團之營運分部非流動資產按地域分析如下：

	營運分部非流動資產*	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	58,206,083	59,072,990
香港	36,968,127	29,070,562
其他	2,950,735	2,997,959
	98,124,945	91,141,511

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

6 其他收入及收益淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股息收入		
— 可供出售投資	100,184	88,376
— 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	5,203	9,589
	105,387	97,965
利息收入	301,388	324,906
出售物業、機器及設備之(虧損)/利潤	(254)	282
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	102,415	29,624
酒店物業的減值撥備(附註14)	(80,682)	—
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值利潤	24,352	13,793
出售可供出售投資的利潤	305,925	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的利潤	19,195	—
出售一間附屬公司的利潤(附註39(b))	423,148	—
匯兌淨虧損	(211,281)	(141,089)
其他	125,999	161,638
	1,115,592	487,119

7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業之銷售成本	4,266,362	3,809,898
投資物業之相關直接經營費用	572,182	615,959
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	555,100	424,138
酒店直接經營成本	1,555,752	1,353,105
經營租約開支 — 土地及樓宇	51,685	51,436
核數師酬金		
— 核數服務	10,535	9,568
— 非核數服務	4,111	2,370

8 融資費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出		
— 銀行貸款	833,174	748,994
— 定息債券(附註31)	521,801	593,874
— 衍生金融工具	(62,176)	(6,266)
— 其他(附註)	(123,543)	(35,706)
融資成本總計	1,169,256	1,300,896
減：撥充發展中物業及建築中投資物業 資本之數額	(901,329)	(876,904)
	267,927	423,992
衍生金融工具公允價值之(利潤)/虧損		
— 現金流量對沖，轉撥自權益(附註38)	(1,289)	11,125
— 沒有應用對沖會計	144,395	115,936
年內融資費用總計	411,033	551,053

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年2.4%至6.0%（二零一五年：介乎每年2.4%至7.7%）。

附註：此數額包括截至二零一六年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌溢利158,995,000港元（二零一五年：62,439,000港元）。

9 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一五年：16.5%）之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一五年：25%）之稅率計算。

已分配 / 未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派 / 匯出的分配溢利，按中國及海外的現行稅率徵收。

中國之土地增值稅

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

於綜合收益表（支銷）/ 抵免之稅項包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國稅項		
— 本期	(1,444,374)	(444,161)
— 往年之不足撥備	(912)	(2,174)
— 遞延	(969,247)	(543,367)
	(2,414,533)	(989,702)
香港利得稅		
— 本期	(114,359)	(148,645)
— 往年之多提 / (不足) 撥備	770	(2,252)
— 遞延	(47,003)	(29,163)
	(160,592)	(180,060)
海外稅項		
— 本期	(8,415)	(8,326)
— 往年之多提撥備	25	—
— 遞延	(11,717)	(11,783)
	(20,107)	(20,109)
	(2,595,232)	(1,189,871)

本年集團應佔聯營公司稅項為440,467,000港元（二零一五年：362,270,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

9 稅項 (續)

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	10,329,999	7,260,350
減：應佔聯營公司業績	(1,800,981)	(2,017,565)
	8,529,018	5,242,785
以香港利得稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 計算	1,407,288	865,060
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	527,673	253,243
動用以往未經確認之稅項虧損	(107,526)	(148,206)
因收入 / 支出淨額由於其無須繳稅 / 不可扣稅 (以釐定應課稅溢利) 而產生之稅項影響	9,186	47,381
未確認之稅項虧損	123,635	72,876
往年不足撥備之稅項	117	4,426
	1,960,373	1,094,780
已分配 / 未分配利潤的預扣稅項	122,289	56,852
資本收益的預扣稅項	39,802	–
土地增值稅	630,357	50,986
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(157,589)	(12,747)
稅項支出	2,595,232	1,189,871

10 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.3港元（二零一五年：0.3港元）（附註(a)）	432,944	433,757
擬派末期股息－每股普通股0.8港元（二零一五年：0.6港元）（附註(b)）	1,154,518	867,514
因相關登記日期普通股數目增加而令往年末期股息增加（附註(b)）	-	567
因於相關登記日期前購回股本而令往年末期股息減少	(1,625)	-
	1,585,837	1,301,838

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息金額按現金股息每股普通股0.3港元（二零一五年：0.3港元）計算而呈列。

(b) 於二零一七年三月十七日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.8港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一六年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一六年十二月三十一日已發行之1,443,147,728股普通股為基準再乘以每股普通股0.8港元末期股息計算。關於截至二零一六年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期（預計於二零一七年五月十八日或相近日期）之已發行普通股之實際數目計算。

11 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零一六年	二零一五年
已發行普通股股份加權平均數	1,443,354,936	1,445,520,168

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股東應佔溢利	6,537,258	5,529,963
每股基本盈利	4.53港元	3.83港元

11 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零一六年	二零一五年
已發行普通股股份加權平均數	1,443,354,936	1,445,520,168
購股權之調整	111,056	239,022
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,443,465,992	1,445,759,190

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股東應佔溢利	6,537,258	5,529,963
每股攤薄盈利	4.53港元	3.82港元

12 員工福利支出

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,230,349	1,109,124
退休金成本－界定供款計劃(附註34)	79,383	73,450
	1,309,732	1,182,574

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,720	21,000	120	27,840
何述勤先生	–	6,000	19,000	120	25,120
錢少華先生 ¹	–	5,520	12,000	120	17,640
吳繼霖先生	–	3,780	7,500	120	11,400
郭孔華先生	315	–	–	–	315
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	555	–	–	–	555

¹ 於二零一七年二月一日辭任

* 主席

13 董事利益及權益 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,720	18,500	120	25,340
何述勤先生	–	5,520	17,000	120	22,640
錢少華先生	–	5,520	15,000	120	20,640
吳繼霖先生	–	3,360	7,000	120	10,480
郭孔華先生 ¹	163	–	–	–	163
古滿麟先生	490	–	–	–	490
黃汝璞女士，JP	516	–	–	–	516
張祖同先生	490	–	–	–	490
劉菱輝先生 ²	187	–	–	–	187

¹ 於二零一五年年內獲委任

² 於二零一五年年內卸任

* 主席

13 董事利益及權益 (續)

(b) 授予本公司董事之購股權

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註36)，本公司授予董事購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予董事之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零一六年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,400,000	47.70	02/04/2009 – 01/04/2018
1,400,000	47.70	02/04/2010 – 01/04/2018
2,800,000	47.70	02/04/2011 – 01/04/2018
2,650,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
2,650,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
3,250,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
3,250,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一五年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,400,000	47.70	02/04/2009 – 01/04/2018
1,400,000	47.70	02/04/2010 – 01/04/2018
2,800,000	47.70	02/04/2011 – 01/04/2018
2,650,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
2,650,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
3,250,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
3,250,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一六年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股21.05港元(二零一五年：21.15港元)。

13 董事利益及權益 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士其中四位 (二零一五年：四位) 為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金	26,220	24,840
酌情花紅	66,000	63,800
退休金供款	600	480
	92,820	89,120

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
10,000,001港元 – 10,500,000港元	–	2
10,500,001港元 – 11,000,000港元	1	–
11,000,001港元 – 11,500,000港元	1	–
17,500,001港元 – 18,000,000港元	1	–
20,500,001港元 – 21,000,000港元	–	1
22,500,001港元 – 23,000,000港元	–	1
25,000,001港元 – 25,500,000港元	1	1
27,500,001港元 – 28,000,000港元	1	–
	5	5

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃 (附註36)，本公司授予個別人士購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予個別人士之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

(d) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

14 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一六年一月一日	5,473,613	479,654	47,221	59,206	267,159	6,326,853
添置	225,879	-	5,232	359	77,320	308,790
出售	(8,462)	-	-	-	(6,642)	(15,104)
轉撥及重新分類	974,684	-	119	-	(13,100)	961,703
匯兌調整	(384,449)	(4,616)	(2,749)	(41)	(11,149)	(403,004)
於二零一六年十二月三十一日	6,281,265	475,038	49,823	59,524	313,588	7,179,238
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一六年一月一日	663,126	26,071	7,517	53,369	172,156	922,239
本年度折舊	447,220	15,724	1,585	2,658	36,085	503,272
減值(附註6)	80,682	-	-	-	-	80,682
出售	(7,800)	-	-	-	(6,143)	(13,943)
轉撥及重新分類	-	-	106	-	(8,745)	(8,639)
匯兌調整	(53,840)	(262)	(519)	(41)	(8,032)	(62,694)
於二零一六年十二月三十一日	1,129,388	41,533	8,689	55,986	185,321	1,420,917
於二零一六年十二月三十一日						
之賬面淨值	5,151,877	433,505	41,134	3,538	128,267	5,758,321
於二零一六年一月一日之賬面淨值						
	4,810,487	453,583	39,704	5,837	95,003	5,404,614

14 物業、機器及設備 (續)

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一五年一月一日	4,877,312	400,000	27,285	57,538	250,173	5,612,308
添置	56,753	-	-	1,733	28,799	87,285
出售	(472)	-	(2,057)	-	(5,555)	(8,084)
轉撥及重新分類	832,280	87,574	24,739	-	4,374	948,967
匯兌調整	(292,260)	(7,920)	(2,746)	(65)	(10,632)	(313,623)
於二零一五年十二月三十一日	5,473,613	479,654	47,221	59,206	267,159	6,326,853
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一五年一月一日	366,378	12,121	6,754	43,752	144,032	573,037
本年度折舊	327,304	14,023	1,726	9,682	38,373	391,108
出售	(417)	-	(517)	-	(3,939)	(4,873)
匯兌調整	(30,139)	(73)	(446)	(65)	(6,310)	(37,033)
於二零一五年十二月三十一日	663,126	26,071	7,517	53,369	172,156	922,239
於二零一五年十二月三十一日 之賬面淨值	4,810,487	453,583	39,704	5,837	95,003	5,404,614
於二零一五年一月一日之賬面淨值	4,510,934	387,879	20,531	13,786	106,141	5,039,271

於二零一六年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,669,408,000港元（二零一五年：1,847,108,000港元）之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之附屬公司及聯營公司持有之物業，機器及設備當中包括在中國營運的酒店。鑒於本集團經營酒店當地之經濟環境各有不同，因此，附屬公司及聯營公司所持有的酒店存在其賬面值高於其可收回價值的風險。當有指標顯示資產有可能已減值時，本集團會對酒店物業賬面值進行評估。此等指標包括在當地經營或將會經營酒店之市場的持續不利轉變或當酒店持續出現虧損狀況及其財務表現差於預期。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團管理層對位於中國之瀋陽香格里拉酒店持有之物業、機器及設備進行之減值測試錄得80,682,000港元（二零一五年：零港元）減值賬項，該測試包含運用使用價值模式估計可收回價值。本集團已作出關鍵假設及估計適當的貼現率、預計出租率及房租。本集團於模式內採用之估計貼現率為8.5%。

15 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	57,064,707	55,519,240
添置	603,220	1,171,429
公允價值之增加	3,244,197	2,466,154
出售	(216,200)	(84,574)
轉撥	(1,674,283)	–
匯兌調整	(2,071,674)	(2,007,542)
於十二月三十一日	56,949,967	57,064,707

(a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團以總值16,634,088,000港元（二零一五年：16,153,996,000港元）之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

(b) 投資物業的估值

	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		發展中 商用物業 中國 千港元	總額 千港元
		香港 千港元	中國 千港元		
於二零一六年一月一日	11,606,600	9,324,990	30,479,044	5,654,073	57,064,707
添置	3,230	5,085	54,657	540,248	603,220
來自公允價值調整淨利潤	531,970	554,575	1,515,603	642,049	3,244,197
重新分類	–	–	5,290,141	(5,290,141)	–
出售	–	–	(216,200)	–	(216,200)
轉撥	–	–	(385,574)	(1,288,709)	(1,674,283)
匯兌調整	–	–	(1,814,154)	(257,520)	(2,071,674)
於二零一六年十二月三十一日	12,141,800	9,884,650	34,923,517	–	56,949,967

15 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

	已落成 住宅物業	已落成商用物業		發展中 商用物業	總額
	香港 千港元	香港 千港元	中國 千港元	中國 千港元	
於二零一五年一月一日	10,571,600	8,606,260	31,437,438	4,903,942	55,519,240
添置	397,706	6,899	7,885	758,939	1,171,429
來自公允價值調整淨利潤	637,294	711,831	816,402	300,627	2,466,154
出售	-	-	(84,574)	-	(84,574)
匯兌調整	-	-	(1,698,107)	(309,435)	(2,007,542)
於二零一五年十二月三十一日	11,606,600	9,324,990	30,479,044	5,654,073	57,064,707

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零一六年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部當中包括一個就財務報告目的，對於由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論

估值技巧

對於估算在香港及中國的已落成住宅和商用物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

15 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

估值技巧 (續)

直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零一六年十二月三十一日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為3.1%至5.5% (二零一五年：3.3%至5.5%) 及5%至9% (二零一五年：7%至9%)。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

就中國的發展中投資物業，估值師按報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

16 租賃土地及土地使用權

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	1,269,770	1,198,161
添置	11,070	–
攤銷	(52,800)	(34,308)
轉撥	793,401	178,159
匯兌調整	(128,220)	(72,242)
於十二月三十一日	1,893,221	1,269,770

於二零一六年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,391,090,000港元 (二零一五年：719,935,000港元) 之租賃土地及土地使用權作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸 (附註43)。

17 發展中物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	44,245,723	41,433,416
添置	15,829,571	10,085,859
出售一間附屬公司(附註39(b))	(1,293,748)	-
轉撥	(467,700)	(5,623,545)
匯兌調整	(1,022,309)	(1,250,007)
減值撥備(附註5(b))	-	(400,000)
於十二月三十一日	57,291,537	44,245,723

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	12,673,123	6,015,481
香港以外(附註(a))	9,633,912	7,733,944
	22,307,035	13,749,425
計入流動資產的金額		
香港	24,542,892	18,773,850
香港以外	10,441,610	11,722,448
	34,984,502	30,496,298
	57,291,537	44,245,723

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，個別發展計劃正等待相關政府機關批准，其土地使用權之金額為3,524,065,000港元(二零一五年：901,814,000港元)，包括在發展中物業結餘內。當計劃獲得批准時，該些土地使用權的某些部份將轉撥至投資物業(附註2(g))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有一間100%權益之附屬公司(「該附屬公司」)，其擁有位於澳門南灣湖區C12地段之地塊(「該地塊」)，賬面值為12億港元(二零一五年：12億港元)而該地塊已包括在非流動資產內之發展中物業內。該附屬公司於二零零七年經由一獨立方收購回來。

該地塊的25年特許租賃期作住宅及泊車用途之特許權已於二零一六年七月三十日屆滿。本集團自收購後繼續與澳門政府洽商發展該地塊。自二零零七年起，本集團已要求中華人民共和國澳門特別行政區政府(「澳門政府」)批准相關物業發展計劃並就相關建築及樓宇結構的建築許可證進行申請，惟未有收到澳門政府予以回覆。於二零一二年，澳門政府知會本集團解釋未能回應要求之原因為南灣湖區之城市規劃需重新草擬，因此南灣湖區的建築工程需停止。澳門政府的一份公布亦將此地塊納入未按時發展之不可歸責承批人之類別。

17 發展中物業 (續)

(a) (續)

截至本財務報表批准日，澳門政府未有因本集團未能於二零一六年七月三十日租賃期滿日前發展該地塊而進行沒收該地塊之行動或徵收任何的罰款。另外，澳門政府並未刊發批給屆滿之公告或就有關批給屆滿通知本集團或南灣湖區的其他承批人。該附屬公司仍然是該地塊的註冊承批人。

根據上述情況，考慮到獨立律師之法律意見，連同現時該地塊所有權之情況，管理層認為本集團有強烈理據就假若澳門政府企圖收回該地塊對澳門政府提出反對。董事假定租賃期能以低成本更新延長使用時間對該地塊價值進行考量並認為不需要於二零一六年十二月三十一日為該地塊進行減值撥備。

於二零一六年十二月三十一日，本集團以總值975,738,000港元（二零一五年：2,967,988,000港元）之發展中物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要

一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%（該非控制性權益對本集團而言屬重大），其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為中國上海。

於二零一六年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動		
資產	339,807	587,046
負債	(817,020)	(1,819,398)
流動淨負債總額	(477,213)	(1,232,352)
非流動		
資產	14,008,366	14,778,237
負債	(5,298,667)	(5,491,865)
非流動淨資產總額	8,709,699	9,286,372
淨資產	8,232,486	8,054,020

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	1,772,397	1,829,282
除所得稅前溢利	977,375	819,760
所得稅費用	(301,555)	(191,502)
年度溢利	675,820	628,258
其他全面收益	(278,483)	(284,758)
全面收益總額	397,337	343,500
分配至非控制性權益之全面收益總額	198,354	168,315

截至二零一六年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	809,623	889,155
已付利息	(174,481)	(266,501)
來自經營業務之現金淨額	635,142	622,654
(應用於) / 來自投資業務之現金淨額	(70,934)	2,637
應用於融資業務之現金淨額	(798,406)	(518,376)
現金及現金等值之(減少) / 增加淨額	(234,198)	106,915
於一月一日之現金及現金等值	480,057	394,892
匯率變動的影響	(17,590)	(21,750)
於十二月三十一日之現金及現金等值	228,269	480,057

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

19 聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市投資	7,544,874	7,873,645
於香港持有之上市權益證券	7,986,227	8,046,596
於香港以外持有之上市權益證券	1,251,195	1,299,028
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	16,782,296	17,219,269
應收聯營公司款項（附註(b)）	1,931,959	2,851,123
應付聯營公司款項（附註(c)）	(63,421)	(62,776)
	18,650,834	20,007,616

(a) 主要聯營公司之詳情載於附註46(b)。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、除1,491,600,000港元（二零一五年：2,460,186,000港元）須按現行市場利率計息外免息及無須於可預見的未來還款。

(c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。

(d) 按董事認為嘉里物流有限公司（「嘉里物流」）為本集團之重要聯營公司。其財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動		
資產	9,597,556	8,981,460
負債	(6,015,460)	(6,440,707)
流動淨資產總額	3,582,096	2,540,753
非流動		
資產	23,594,339	20,657,549
負債	(7,990,064)	(4,121,596)
非流動淨資產總額	15,604,275	16,535,953
淨資產	19,186,371	19,076,706

19 聯營公司 (續)

(d) (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	24,035,567	21,079,494
經營費用及其他	(20,751,027)	(17,955,975)
折舊及攤銷	(555,884)	(487,453)
利息收入	49,707	45,073
利息費用	(145,209)	(134,650)
除稅前溢利	2,633,154	2,546,489
稅項	(397,596)	(401,323)
年度溢利	2,235,558	2,145,166
其他全面收益	(478,754)	(340,721)
全面收益總額	1,756,804	1,804,445
已收此聯營公司股息	122,118	100,568

以上資料反映年內嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。

財務資料概要之對賬表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之期初淨資產	15,947,032	15,182,178
股東應佔之年度溢利	1,877,202	1,804,445
股東應佔之其他全面收益	(420,041)	(555,470)
已付股息	(288,149)	(237,051)
其他儲備變動	(1,309,802)	(290,095)
其他	5,837	43,025
於十二月三十一日之期末淨資產	15,812,079	15,947,032
佔此聯營公司權益(約42.37%)(二零一五年: 42.39%)	6,699,578	6,759,947
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	7,986,227	8,046,596

19 聯營公司 (續)

(d) (續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團應佔嘉里物流（在香港聯交所上市）之權益的公允價值為7,025,375,000港元（二零一五年：8,117,253,000港元）。

(e) 按董事認為Pembroke Development Investments Limited（「Pembroke Development」）為本集團之重要聯營公司，其財務資料概要如下。聯營公司採用權益法入賬。

於二零一六年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動		
資產	2,016,367	5,710,393
負債	(594,164)	(4,129,679)
流動淨資產總額	1,422,203	1,580,714
淨資產	1,422,203	1,580,714

截至二零一六年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	1,379,171	11,212,896
經營費用及其他	(956,538)	(8,523,141)
利息收入	4,549	4,468
利息費用	(19,095)	(56,177)
除稅前溢利	408,087	2,638,046
稅項	(66,598)	(373,504)
年度溢利及全面收益總額	341,489	2,264,542
已收此聯營公司股息	200,000	240,000

以上資料反映年內Pembroke Development（而非本集團應佔之金額）財務報表呈報之金額（已調整本集團與聯營公司會計政策的差別）。

19 聯營公司 (續)

(e) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之期初淨資產 / (負債)	1,580,714	(83,828)
年度溢利	341,489	2,264,542
已付股息	(500,000)	(600,000)
於十二月三十一日之期末淨資產	1,422,203	1,580,714
佔此聯營公司權益 (40%) (二零一五年 : 40%)	568,881	632,286
於十二月三十一日之賬面值	568,881	632,286

(f) 本集團應佔個別較小聯營公司之業績總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利	869,015	346,844
其他全面收益	(558,089)	(118,170)
全面收益總額	310,926	228,674

20 衍生金融工具

	二零一六年		二零一五年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
非流動				
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約， 按公允價值（附註(a)）	100,139	–	46,637	276
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約， 按公允價值（附註(b)）	–	150,164	200	90,096
小計	100,139	150,164	46,837	90,372
流動				
現金流量對沖				
遠期外匯合約， 按公允價值（附註(a)）	54,789	–	–	–
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約， 按公允價值（附註(b)）	4,599	62,125	27,918	1,317
小計	59,388	62,125	27,918	1,317
總額	159,527	212,289	74,755	91,689

20 衍生金融工具 (續)

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過報告期末後十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於報告期末後十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約 — 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約的公允價值轉變溢利數額為108,567,000港元(二零一五年：虧損數額為110,771,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，溢利為數1,289,000港元(二零一五年：虧損11,125,000港元)已由對沖儲備轉撥至綜合收益表之融資費用中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零一一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司參與買入為數約164,915,000美元(相等於人民幣1,150,000,000元)的遠期外匯合約，平均匯率為1美元等於約人民幣6.973元，並將於二零一七年結算。

(ii) 港幣貸款之對沖

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額4,000,000,000港元5年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎0.74%至0.89%。

20 衍生金融工具 (續)

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約

於二零一六年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期合約的本金額分別為零美元（二零一五年：220,000,000美元）及人民幣900,000,000元（二零一五年：人民幣900,000,000元）。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司簽訂的交叉貨幣掉期合約金額為220,000,000美元（相等於1,710,661,000港元）。合約期初沒有進行本金交換，但本金於二零一六年八月此等合約期滿時以1美元等於約7.776港元的平均匯率進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.63%至5.74%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司簽訂為數人民幣900,000,000元（相等於1,122,690,000港元）的交叉貨幣掉期合約。合約初期沒有進行本金交換，但本金將於二零一八年十月此等合約期滿時以人民幣1元等於約1.247港元的平均匯率進行交換，按此等合約規定，已轉換成港元的本金以浮動年利率介乎三個月香港銀行同業拆息減0.34%至三個月香港銀行同業拆息減0.48%支付利息，而人民幣本金以固定年利率3.2%收取利息。

於二零一六年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之遠期外匯合約的本金額為315,000,000美元（二零一五年：425,000,000美元）用作購買美元，人民幣512,600,000元（二零一五年：人民幣525,400,000元）用作購買人民幣及人民幣1,500,000,000元（二零一五年：零）用作出售人民幣。

於二零一六年十二月三十一日，須以平均匯率1美元等於約7.739港元買入315,000,000美元（相等於2,437,680,000港元），以平均匯率人民幣1元等於約1.201港元買入人民幣512,600,000元（相等於約615,401,000港元）及以平均匯率人民幣1元等於約1.101港元出售人民幣1,500,000,000元（相等於約1,615,119,000港元）之遠期外匯合約，將於二零一七年結算。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為財務狀況表內衍生資產之公允價值。

21 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市權益證券，按公允價值	51,408	496,009
非上市權益證券，按公允價值（附註）	4,804,782	1,638,717
	4,856,190	2,134,726

附註：於二零一六年，本集團購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）的約24.4%間接權益，其持有一塊位於上海浦東新區的項目地塊。由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團將此項投資列為可供出售投資。

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬項（附註(a)）	347,788	264,016
預付款項	928,753	306,053
應收按揭貸款	1,015,049	262,507
土地競買按金（附註(b)）	168,652	–
其他	1,033,423	555,336
	3,493,665	1,387,912
減：長期應收賬項（附註(c)）	(1,001,386)	(252,128)
流動部分	2,492,279	1,135,784

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	2,846,203	867,696
人民幣	646,858	487,813
其他貨幣	604	32,403
	3,493,665	1,387,912

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零一六年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值撥備分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月以下	104,343	242,232
一個月至三個月	48,912	12,883
超過三個月	194,533	8,901
	347,788	264,016

因本集團之客戶數量大，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。於二零一六年十二月三十一日，應收貿易賬款109,833,000港元（二零一五年：77,755,000港元）經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個沒有重大財政困難的獨立客戶，並根據過往經驗可取回逾期拖欠的金額。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月內	101,233	68,854
三個月以上	8,600	8,901

- (b) 於二零一六年十二月七日，本公司聯同嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）（本公司之間接控股公司）及東亞銀行有限公司（「東亞銀行」），透過公開競買成功購入位於前海的一幅項目地塊。代價為人民幣30.2億元（「總代價」）。本公司、嘉里控股及東亞銀行按各自的比例，分別為25%、50%及25%，支付合共人民幣6.04億元按金。根據土地契約支付總代價後，該筆按金將發還各方。於二零一六年十二月三十一日，本公司已支付按金人民幣1.51億元。
- (c) 款額為給予部份本集團發展物業之買家的應收按揭貸款非流動部份（按現行市場利率計息）。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。除應收按揭貸款外，本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

應收貿易賬項、應收按揭貸款、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

23 無形資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	122,504	122,504

24 已落成之待售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租賃土地及土地使用權	831,837	1,341,841
其他發展成本	2,955,578	3,356,347
	3,787,415	4,698,188

此等已落成之待售物業位於香港及中國。

25 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市證券		
— 香港	5,490	190,663
— 馬來西亞	219	194
	5,709	190,857

26 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
受限制之銀行存款(附註)	206,719	348,404

附註：於二零一六年十二月三十一日，本集團為數約206,719,000港元（二零一五年：348,404,000港元）的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金（銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸（附註42(a)(ii)）及為符合中國國土資源局之規定而保留本集團預售樓款的若干部分。

(b) 現金及現金等值

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
手頭現金及銀行結存	6,790,536	6,188,002
短期銀行存款(附註(i))	9,484,002	4,328,411
現金及銀行結存(附註(ii))	16,274,538	10,516,413
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(366,220)	(18,182)
現金及現金等值	15,908,318	10,498,231

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣	13,459,658	8,355,302
港元	1,759,280	1,257,754
美元	1,053,971	902,667
其他貨幣	1,629	690
	16,274,538	10,516,413

(i) 短期銀行存款之有效年利率為2.55%（二零一五年：2.18%）；這些存款的平均到期日為少於3個月。

(ii) 手頭現金及銀行結存及短期銀行存款13,484,688,000港元（二零一五年：8,658,587,000港元）存放於中國並受當地的外匯管制規定規管。

27 非流動資產重列至持作出售資產

本集團於二零一六年十月及二零一六年十一月與獨立第三方簽訂合約出售深圳嘉里中心投資物業之商用部份。因此，相關部份之投資物業已列作為非流動資產重列至持作出售資產。交易預期於二零一七年內完成。

28 分類為持作出售之出售組別資產及負債

於二零一六年五月，本集團與獨立第三方簽訂股份轉讓協議，向其出售所持有展豐置業（營口）有限公司及展業置業（營口）有限公司（以下合稱「展豐及展業」，持有營口物業項目的中國物業分部物業發展公司）65%權益。此項交易預期於二零一七年內完成。

於二零一六年十二月，本集團與兩名獨立第三方簽訂股份轉讓協議，向其出售所持有長沙廣悅置業有限公司（「長沙廣悅」，持有長沙物業項目的中國物業分部物業發展公司）100%權益。股份轉讓已於二零一七年一月完成。

於二零一六年十二月三十一日，展豐及展業及長沙廣悅的相關資產及負債已列作為分類為持作出售之出售組別資產及負債。

(a) 分類為持作出售之出售組別資產：

	二零一六年 千港元
物業、機器及設備	4,343
發展中物業	980,241
已落成之待售物業	292,834
應收賬項、預付款項及訂金	1,108
可收回稅項	589
受限制之銀行存款	12,720
現金及現金等值	105,748
	1,397,583

28 分類為持作出售之出售組別資產及負債 (續)

(b) 分類為持作出售之出售組別負債：

	二零一六年 千港元
應付賬項、已收訂金及應計項目	338,047
稅項	1,198
	339,245

29 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付賬項	602,739	798,399
應付建築成本	2,887,691	2,295,241
租務訂金	1,194,035	1,070,605
其他	1,974,936	1,712,469
	6,659,401	5,876,714

於二零一六年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月以下	535,487	718,880
一個月至三個月	34,763	64,925
超過三個月	32,489	14,594
	602,739	798,399

本集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣	4,791,459	4,156,935
港元	1,867,128	1,712,968
其他貨幣	814	6,811
	6,659,401	5,876,714

30 銀行貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非本期		
銀行貸款		
— 無抵押	29,339,620	12,261,060
— 有抵押(附註43)	5,167,671	4,937,573
	34,507,291	17,198,633
本期		
銀行貸款		
— 無抵押	3,856,100	8,853,747
— 有抵押(附註43)	—	788,079
	3,856,100	9,641,826
銀行貸款總額	38,363,391	26,840,459

銀行貸款之償還期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,856,100	9,641,826
一年至二年	8,888,834	2,056,527
二年至五年	24,730,903	13,650,961
五年內償還	37,475,837	25,349,314
超過五年	887,554	1,491,145
	38,363,391	26,840,459

於報告期末之銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一六年		二零一五年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	1.63%	4.25%	1.29%	5.12%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

30 銀行貸款 (續)

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	30,304,000	18,505,357
人民幣	8,059,391	8,335,102
	38,363,391	26,840,459

31 定息債券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非本期	2,317,612	6,951,344
本期	4,652,074	3,253,716
定息債券總額	6,969,686	10,205,060

於二零零六年八月二十五日，本公司全資擁有之附屬公司Gain Silver Finance Limited發行面值總額420,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率6.375%。於二零一六年八月二十五日，本集團已全數贖回此等債券。

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited (「Wiseyear」) 發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

於二零一二年二月，Wiseyear發行面值總額600,000,000美元之5年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5%。於二零一七年二月十五日，本集團已全數贖回此等債券。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一六年十二月三十一日，定息債券之市場價值為7,175,419,000港元（二零一五年：10,659,907,000港元）。定息債券的公允價值屬於公允價值等級的第1層。

32 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為1,095,011,000港元(二零一五年：1,000,620,000港元)及來自嘉里控股有限公司(本公司的間接控股公司)之若干附屬公司之數額約為241,684,000港元(二零一五年：241,684,000港元)。該等貸款均為無抵押、從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除總額641,385,000港元(二零一五年：625,529,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	1,934,019	1,907,020
美元	520,267	521,025
其他貨幣	136,398	2,341
	2,590,684	2,430,386

33 遞延稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	6,303,995	6,062,024
遞延稅項於綜合收益表支銷	1,027,967	584,313
匯兌調整	(404,844)	(342,342)
於十二月三十一日	6,927,118	6,303,995

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為2,385,956,000港元(二零一五年：2,980,001,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數1,019,128,000港元(二零一五年：1,286,457,000港元)的稅項虧損分別在二零二一年前到期(二零一五年：二零二零年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一六年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,068,467,000港元(二零一五年：901,518,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

33 遞延稅項 (續)

遞延稅項 (資產) 及負債於年內之變動如下：

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	5,638,641	443,239	(112,999)	335,114	6,303,995
遞延稅項於綜合收益表支銷	754,302	51,576	108,216	113,873	1,027,967
匯兌調整	(320,141)	(7,740)	4,159	(81,122)	(404,844)
於二零一六年十二月三十一日	6,072,802	487,075	(624)	367,865	6,927,118

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	5,520,276	422,957	(216,962)	335,753	6,062,024
遞延稅項於綜合收益表支銷	418,207	28,136	95,637	42,333	584,313
匯兌調整	(299,842)	(7,854)	8,326	(42,972)	(342,342)
於二零一五年十二月三十一日	5,638,641	443,239	(112,999)	335,114	6,303,995

34 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信托管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例 (「強積金條例」)，本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息 (定義見強積金條例) 的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款 (「強積金供款」) 一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤 (撇除該等投資所涉及之損失)，亦同樣即時歸轉僱員。

34 退休福利 (續)

界定供款計劃 (續)

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司一公積金計劃(「公積金」)之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士(「公積金成員」)而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」(即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元(二零一五年：10,000港元))高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值945,000港元(二零一五年：1,210,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為307,000港元(二零一五年：51,000港元)。

本集團亦向根據中國有關省市規定而設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之13%至21%不等。

35 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,445,856,228	1,445,856	1,444,653,228	1,444,653
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	-	-	1,203,000	1,203
購回股份(附註(b))	(2,708,500)	(2,708)	-	-
於十二月三十一日	1,443,147,728	1,443,148	1,445,856,228	1,445,856

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無行使購股權。

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司以總代價52,227,910港元於香港聯交所購回本公司2,708,500股股份作註銷。

36 購股權

(a) 二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權 平均行使價	購股權數目	加權 平均行使價	購股權數目
	每股港元		每股港元	
於一月一日	45.89	11,225,000	45.13	11,545,000
於年內行使(附註(i))	-	-	18.40	(320,000)
於年內失效	47.70	(450,000)	-	-
於十二月三十一日(附註(ii))	45.81	10,775,000	45.89	11,225,000

於二零一六年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有10,775,000股(二零一五年：11,225,000股)可被行使(附註(ii))。由於年內並無行使購股權，故沒有相關加權平均股價(二零一五年：28.15港元)，及並無收到款額(二零一五年：5,886,600港元)。於年內並無授出或就調整而授出或註銷的購股權(二零一五年：無)。

36 購股權 (續)

(a) 二零零二年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一六年	二零一五年
18.74	-	225,000
17.58	-	95,000
	-	320,000

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一六年	二零一五年
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,525,000	2,637,500
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,525,000	2,637,500
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,050,000	5,275,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	280,000	280,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	395,000	395,000
		10,775,000	11,225,000

36 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
於一月一日	32.06	35,197,000	31.95	36,880,000
於年內行使 (附註(ii))	–	–	26.88	(883,000)
於年內失效	33.74	(2,685,000)	32.77	(800,000)
於十二月三十一日 (附註(ii))	31.92	32,512,000	32.06	35,197,000

於二零一六年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有32,512,000股（二零一五年：35,197,000股）可被行使（附註(ii)）。由於年內並無行使購股權，故沒有相關加權平均股價（二零一五年：31.55港元），及並無收到款額（二零一五年：23,735,040港元）。於年內並無授出或就調整而授出或註銷的購股權（二零一五年：無）。

36 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一六年	二零一五年
26.88	-	883,000
	-	883,000

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一六年	二零一五年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	9,525,000	10,400,000
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	9,585,000	10,860,000
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	6,632,000	6,832,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	6,770,000	7,105,000
		32,512,000	35,197,000

37 股份溢價

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	12,426,503	12,384,496
因行使購股權而產生 (附註36)	-	28,419
轉撥自購股權儲備 (附註38(a))	31,982	13,588
購回股份	(49,669)	-
於十二月三十一日	12,408,816	12,426,503

38 其他儲備

	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	49,041	1,500,998	51,061	10,346,798	11,947,898
現金流量對沖：					
— 公允價值增加	—	—	108,567	—	108,567
— 轉撥至財務費用(附註8)	—	—	(1,289)	—	(1,289)
可供出售投資					
— 公允價值增加	—	62,517	—	—	62,517
— 出售可供出售投資時儲備之回撥	—	(264,031)	—	—	(264,031)
出售一間附屬公司時外匯波動儲備之回撥	—	—	—	(22,505)	(22,505)
應佔聯營公司的外匯波動儲備	—	—	—	(178,547)	(178,547)
應佔聯營公司的其他儲備	(23)	(2,530)	—	(554,960)	(557,513)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,942,199)	(2,942,199)
轉撥至股份溢價(附註37)	—	—	—	(31,982)	(31,982)
購回股份	—	—	—	2,708	2,708
轉撥自保留溢利	—	—	—	55,497	55,497
於二零一六年十二月三十一日	49,018	1,296,954	158,339	6,674,810	8,179,121

38 其他儲備 (續)

	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	34,752	1,334,181	150,707	13,203,484	14,723,124
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(110,771)	—	(110,771)
— 轉撥至財務費用 (附註8)	—	—	11,125	—	11,125
可供出售投資					
— 公允價值增加	—	168,574	—	—	168,574
應佔聯營公司的外匯波動儲備	—	—	—	(243,642)	(243,642)
應佔聯營公司的其他儲備	14,289	(1,757)	—	(122,524)	(109,992)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,698,922)	(2,698,922)
轉撥至股份溢價 (附註37)	—	—	—	(13,588)	(13,588)
轉撥自保留溢利	—	—	—	221,990	221,990
於二零一五年十二月三十一日	49,041	1,500,998	51,061	10,346,798	11,947,898

38 其他儲備 (續)

(a) 其他

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	7,935,251	469,000	1,586,813	254,146	7,868	93,720	-	10,346,798
出售一間附屬公司時外匯 波動儲備之回撥	-	-	(22,505)	-	-	-	-	(22,505)
應佔聯營公司的外匯波動 儲備	-	-	(178,547)	-	-	-	-	(178,547)
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	(622)	-	(28,642)	(525,696)	(554,960)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(2,942,199)	-	-	-	-	(2,942,199)
轉撥至股份溢價 (附註37)	-	(31,982)	-	-	-	-	-	(31,982)
購回股份	-	-	-	-	2,708	-	-	2,708
轉撥自保留溢利	-	-	-	55,497	-	-	-	55,497
於二零一六年 十二月三十一日	7,935,251	437,018	(1,556,438)	309,021	10,576	65,078	(525,696)	6,674,810

38 其他儲備 (續)

(a) 其他 (續)

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	7,935,251	482,588	4,529,377	30,128	7,868	218,272	13,203,484
應佔聯營公司的外匯波動儲備	-	-	(243,642)	-	-	-	(243,642)
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	2,028	-	(124,552)	(122,524)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(2,698,922)	-	-	-	(2,698,922)
轉撥至股份溢價 (附註37)	-	(13,588)	-	-	-	-	(13,588)
轉撥自保留溢利	-	-	-	221,990	-	-	221,990
於二零一五年十二月三十一日	7,935,251	469,000	1,586,813	254,146	7,868	93,720	10,346,798

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於中國成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據中國外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益（但不致失去控制權）而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。
- (f) 本集團的一間聯營公司，嘉里物流，向其下若干附屬公司之非控制性權益授出書面認沽權，讓其可以於二零一八年至二零二一年行使期內，向嘉里物流出售他們的股份。嘉里物流據此設立認沽權儲備。

39 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	10,329,999	7,260,350
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	555,100	424,138
可供出售投資之股息收入	(100,184)	(88,376)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券之股息收入	(5,203)	(9,589)
利息收入	(301,388)	(324,906)
出售物業、機器及設備之虧損／(利潤)	254	(282)
出售投資物業之利潤	(107,715)	(36,264)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值利潤	(24,352)	(13,793)
出售以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的利潤	(19,195)	–
出售可供出售投資的利潤	(305,925)	–
出售一間附屬公司的利潤	(423,148)	–
酒店物業的減值撥備	80,682	–
發展中物業的減值撥備	–	400,000
投資物業公允價值之增加	(3,244,197)	(2,466,154)
融資費用	411,033	551,053
應佔聯營公司之業績	(1,800,981)	(2,017,565)
營運資本改動前之經營溢利	5,044,780	3,678,612
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、 預付款項及訂金之增加	(10,388,071)	(293,834)
應付賬項、已收訂金及應計項目及出售物業所收按金之增加	10,059,866	2,203,194
來自經營所得現金淨額	4,716,575	5,587,972

39 綜合現金流動表之附註(續)

(b) 出售一間附屬公司之現金流入淨額分析

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售之淨資產：		
發展中物業(附註17)	1,293,748	—
現金及銀行結存	6,568	—
應付賬款及應計項目	(65,565)	—
非控制性權益	(308,642)	—
	926,109	—
出售一間附屬公司之利潤	423,148	—
出售附屬公司時外匯波動儲備之回撥	(22,505)	—
總代價	1,326,752	—
已出售現金及銀行結存	(6,568)	—
出售一間附屬公司之現金流入淨額	1,320,184	—

40 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務 / 租賃物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	114,080	97,231
租金費用(附註(ii))	54,286	54,040
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	6,806	6,820
租金收入(附註(iv))	9,050	10,551

(i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

(ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租金費用。

40 關聯方交易 (續)

(a) 購買服務 / 租賃物業 (續)

(iii) 此乃向嘉里物流支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。

(iv) 此乃收取嘉里物流有關租用本集團若干物業之租金收入。

(b) 主要管理人員酬金 (不包括購股權福利)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	81,520	78,620
離職後福利	480	480
	82,000	79,100

(c) 年終結餘

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司 (附註19)	1,931,959	2,851,123
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內 (附註32)		
— 香格里拉之附屬公司	1,095,011	1,000,620
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,684	241,684
聯營公司 (附註19)	63,421	62,776

(d) 其他關聯方之交易

於年度內，本集團若干附屬公司與若干關連方訂立買賣協議，出售香港物業，總代價為25,985,000港元 (二零一五年：無)。向關聯方出售物業單位乃於本集團之日常業務過程中進行。

(e) 若干聯營公司之銀行及其他信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司的銀行及其他信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零一六年十二月三十一日須承擔之財務風險共約862,338,000港元 (二零一五年：1,582,256,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為890,338,000港元 (二零一五年：2,470,547,000港元)。上述的金額已在附註42(a)的本集團就銀行及其他信貸作出擔保的披露內反映。

41 承擔

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團於物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業及其他之資本及其他承擔（已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備）如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、機器及設備	3,237	–
投資物業	4,314	536,354
租賃土地及土地使用權	1,014,419	2,889,925
發展中物業	7,253,699	11,971,037
其他	303,319	–
	8,578,988	15,397,316

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	64,604	55,401
第二至第五年（包括首尾兩年）	112,735	13,912
五年以上	11,034	13,040
	188,373	82,353

- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,000,468	2,782,226
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,188,198	3,621,228
五年以上	524,480	474,020
	7,713,146	6,877,474

42 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
關於若干聯營公司之銀行及其他信貸之擔保(附註(i))	862,338	1,582,256
關於若干銀行批授按揭信貸予中國若干物業一手買家之擔保(附註(ii))	4,195,988	1,711,670
	5,058,326	3,293,926

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一六年十二月三十一日須承擔之財務風險共約862,338,000港元(二零一五年：1,582,256,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為890,338,000港元(二零一五年：2,470,547,000港元)。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一六年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為4,195,988,000港元(二零一五年：1,711,670,000港元)。

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 本公司一全資擁有附屬公司透過其聯營公司於一公司(「坑口發展商」)擁有40%權益，該公司正發展港鐵坑口站發展項目其中一地盤。坑口發展商獲授獨家發展權，可根據其與(包括其他方)香港鐵路有限公司(「港鐵」)訂立之發展協議(「坑口發展協議」)發展該地盤。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司向港鐵作出各自擔保，以保證坑口發展商適切、如期履行及遵守其於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之責任、法律責任、規定、行為及職務之40%，以及保證坑口發展商適切及如期支付於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之應支付予港鐵之全部款項及負債之40%。

42 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾 (續)

- (ii) 本集團於一家公司(「甲方」)擁有50%權益，該公司擁有一幅位於長沙灣之土地，而另一家公司(「乙方」)則擁有毗鄰之一幅土地。甲方及乙方正就聯合重建該兩幅土地進行磋商。於進行聯合重建前，雙方須向政府交還該兩幅現有土地，以交換一幅可供發展包含公眾停車場設施之商 / 住發展項目之新地段(「換地建議」)。換地建議涉及批授一條街道及其附連行人路作為新地段之一部分，並須永久封閉上述街道及其附連行人路。

根據一項於二零零六年一月六日作出之承諾(「承諾」)，作為政府與甲方及乙方就換地建議進行及持續進行磋商之代價，本公司及其他方(包括甲方及乙方股東之控股公司)共同及各自地承諾、立約承諾及同意向政府及其任何行政人員作出賠償保證，就彼等因根據道路(工程、使用及補償)條例於憲報公佈永久封閉上述街道及其附連行人路及有關該項封閉之授權直接或間接引致或與其有關之所有及任何法律行動(包括司法覆核)、責任、要求、索償、開支、費用及虧損作出補償。

根據日期均為二零零六年一月六日之交叉擔保賠償保證契據及交叉賠償保證附屬契據，本集團於承諾項下之責任為各自責任，並須按其於聯合重建項目中所佔之權益釐定。

- (iii) 本公司全資擁有附屬公司Wealthy State Investments Limited(「Wealthy State」)已取得與市區重建局(「市建局」)聯合發展位於香港西營盤一幅土地之權利。Wealthy State及市建局並就此簽訂發展協議(「西營盤發展協議」)。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司就Wealthy State適切、如期履行及遵守西營盤發展協議下的責任或與該發展協議有關之發展商之責任向市建局作出擔保(已包括Wealthy State於西營盤發展協議下之付款責任)。

43 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為38,363,391,000港元(二零一五年：26,840,459,000港元)，其中包括無抵押之總額33,195,720,000港元(二零一五年：21,114,807,000港元)，及有抵押之總額5,167,671,000港元(二零一五年：5,725,652,000港元)。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

- (a) 若干物業(附註14至17)之法定抵押；及
- (b) 轉讓若干物業之保險收益。

44 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立之公司)乃最終控股公司。

45 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零一六年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		6,632	5,832
附屬公司		27,346,235	27,771,681
聯營公司		1,992,848	1,992,842
衍生金融工具		–	200
		29,345,715	29,770,555
流動資產			
應收股息		1,600,000	1,300,000
應收賬項、預付款項及訂金		172,826	2,620
衍生金融工具		59,388	27,918
現金及銀行結存		1,318,521	916,801
		3,150,735	2,247,339
流動負債			
應付賬項及應計項目		91,462	84,188
衍生金融工具		62,125	1,317
		153,587	85,505
流動資產淨值		2,997,148	2,161,834
總資產減流動負債		32,342,863	31,932,389
非流動負債			
衍生金融工具		150,164	90,096
總資產減負債		32,192,699	31,842,293
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	35	1,443,148	1,445,856
股份溢價	37	12,408,816	12,426,503
其他儲備(附註(a))		10,875,109	10,904,383
保留溢利(附註(b))		7,465,626	7,065,551
總權益		32,192,699	31,842,293

45 本公司財務狀況表及儲備之變動 (續)

(a) 本公司其他儲備之變動

	繳入盈餘 (附註(ii)) 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 (附註(ii)) 千港元	對沖儲備 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	10,427,515	469,000	7,868	-	10,904,383
轉撥至股份溢價 (附註37)	-	(31,982)	-	-	(31,982)
購回股份	-	-	2,708	-	2,708
於二零一六年十二月三十一日	10,427,515	437,018	10,576	-	10,875,109
於二零一五年一月一日	10,427,515	482,588	7,868	2,037	10,920,008
轉撥至股份溢價 (附註37)	-	(13,588)	-	-	(13,588)
現金流量對沖					
— 公允價值增加	-	-	-	(12,210)	(12,210)
— 轉撥至財務費用	-	-	-	10,173	10,173
於二零一五年十二月三十一日	10,427,515	469,000	7,868	-	10,904,383

(i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。

(ii) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	7,065,551	6,967,819
年度溢利	1,701,616	1,398,848
轉撥至資本贖回儲備	(2,708)	-
已付股息	(1,298,833)	(1,301,116)
於十二月三十一日	7,465,626	7,065,551

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

(a) 主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 中國					
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣178,500,000元	71%	(3)(6)
極尚(北京)管理諮詢有限公司	中華人民共和國	投資控股及管理	人民幣100,000元	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣500,000,000元	60%	(3)(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,470,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	13,400,000美元	100%	(3)(5)
嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	142,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣675,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	100%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	680,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣208,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	100,000港元	100%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	112,082,975港元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	425,750,000美元	75%	(3)(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣800,000,000元	80%	(3)(5)
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,687,500,000元	60%	(5)
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣3,980,000,000元	100%	(3)(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	44,000,000港元	100%	(3)(5)
上海港滙房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	155,300,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(3)(5)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	60%	(5)

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 中國 (續)					
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣300,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10港元 21,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,350,000,000元	100%	(3)(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
物業部 – 香港					
全領投資有限公司	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	2美元	100%	
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業發展	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業發展	1港元	71%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	投資控股	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
喜利投資有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000港元	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000港元 200,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	71%	
Kildare Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
領旺有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10港元 10,000港元 ⁽²⁾	100%	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
美利通有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島 / 香港	經營休娛公園	120美元	75%	
明泰國際有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
萬鉅有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 香港 (續)					
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島 / 香港	物業投資	9美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	
NMC 6 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
Peak Universe Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2港元	100%	
Right Century Investments Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000港元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業發展	2港元	100%	
Smart Value Investments Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
維傑有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Wealth Partner Global Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Wealthline Properties Limited	英屬維爾京群島 / 香港	投資控股及物業銷售	1美元	71%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
威宏有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
其他部					
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1港元	100%	
嘉里項目管理 (香港) 有限公司	香港	項目管理	300,000港元	100%	
嘉里工程項目管理 (北京) 有限公司	中華人民共和國	項目管理及投資控股	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2港元	100%	
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島 / 香港	集團融資	1美元	100%	

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司

於二零一六年十二月三十一日，本公司持有下列聯營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣961,211,028元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,261,250,000元	49%	(3)(5)
物業部 – 香港					
Brisbane Trading Company Limited	香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	50%	
住發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
達展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
玖瓏山財務有限公司	香港	提供融資服務	普通股	40%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.5%	(3)
卓達發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Harley Investments Limited	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(4)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(4)

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 海外					
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	普通股	34.61%	(3)(7)
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續) / 香港	綜合物流及國際貨運業務	普通股	42.37%*	(7)
呼和浩特春華嘉威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(3)(6)(8)
呼和浩特春華嘉威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(3)(6)(8)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	(3)
KVW Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%	(3)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(4)(8)

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業績					
營業額 ¹	12,990,536	10,392,897	14,663,725	33,157,961	34,513,046
股東應佔溢利	6,537,258	5,529,963	6,773,636	13,154,389	6,960,931
資產及負債					
非流動資產	112,725,292	103,519,869	118,252,547	117,070,145	101,906,308
流動資產淨額	28,985,949	23,617,115	14,716,582	10,718,512	19,022,357
總資產減流動負債	141,711,241	127,136,984	132,969,129	127,788,657	120,928,665
長期負債及非控制性權益	(58,966,834)	(45,783,625)	(52,890,611)	(52,033,431)	(50,177,098)
股東資金	82,744,407	81,353,359	80,078,518	75,755,226	70,751,567

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

¹ 二零一二年至二零一三年數值包括已終止經營業務

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200 傳真：(852) 2967 2900

www.kerryprops.com