



激成投資  
(香港)有限公司

股份代號：0184

2016 年報 2016 年報 2016 年報 2016 年報



# 目錄

---

2	財務摘要
2	公司資料
3	主席報告
7	董事會報告
17	其他公司資料
19	董事簡介
21	企業管治報告
32	獨立核數師報告
37	綜合損益表
38	綜合損益及其他全面收益表
39	綜合財務狀況表
41	綜合權益變動表
42	綜合現金流量表
43	財務報表附註
101	五年財務概要
102	主要物業列表

## 財務摘要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	6,659,344	6,549,924
資本及儲備	3,610,991	3,445,779
已發行股本	498,305	498,305
營業額	1,955,211	1,939,567
除稅前溢利	412,742	422,173
權益股東應佔溢利	225,345	228,972
每股基本盈利(仙)	66.2	67.3
年度每股應佔股息(仙)	15.0	15.0

## 公司資料

### 董事

何建源—執行主席  
 何建福—副執行主席  
 謝思訓  
 陳磊明  
 余月珠  
 何崇濤  
 何崇暉  
 何建昌  
 陳有慶  
 郭志舜  
 王培芬  
 俞漢度  
 何崇敬(何崇暉之替任董事)

### 非執行董事

獨立非執行董事

### 審核委員會

陳有慶—主席  
 郭志舜  
 王培芬  
 俞漢度

### 薪酬委員會

王培芬—主席  
 陳有慶  
 郭志舜  
 俞漢度  
 謝思訓  
 余月珠

### 提名委員會

郭志舜—主席  
 陳有慶  
 王培芬  
 俞漢度  
 謝思訓  
 何崇濤

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
 香港  
 中環  
 遮打道10號  
 太子大廈8樓

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
 香港  
 皇后大道東183號  
 合和中心22樓

### 公司秘書

黃新民

### 註冊辦事處

香港  
 干諾道中168-200號  
 信德中心  
 西座2902室

### 公司網址

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

# 主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績。

## 業績

本集團二零一六年度之權益股東應佔綜合純利為225,000,000港元，較二零一五年之229,000,000港元減少1.7%。二零一六年度之每股盈利為每股0.662港元，而二零一五年度則為每股0.673港元。

## 股息

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元。每股0.03港元之中期股息已經派付。本年度全年股息合共每股0.15港元。

## 業務回顧

本集團於二零一六年之收益為1,955,000,000港元，較二零一五年之1,940,000,000港元增長0.8%。經營溢利為414,000,000港元，較二零一五年之411,000,000港元增長0.7%。主要由於投資物業之公允價值於二零一六年(19,000,000港元)的增幅較二零一五年(35,000,000港元)減少。本年除稅後溢利下跌至310,000,000港元，較二零一五年之326,000,000港元減少4.9%。

業務概要及分析載列於下文。

## 澳門

於二零一六年，澳門整體本地生產總值為澳門幣358,200,000,000元，較二零一五年略微下降1.2%，然而，相較於二零一五年本地生產總值跌幅18.0%，有顯著改善。澳門經濟基本面維持穩健，失業率低至1.9%，財政儲備較高。然而，全球政治及經濟環境之不明朗因素仍然可能對澳門經濟產生影響。

澳門物業市場於二零一六年上半年大幅下跌，但於二零一六年下半年回升。高端及大中型住宅物業的資本價格於二零一六年分別按年上升7.8%及5.3%。

住宅租賃行業方面，澳門外籍勞工人數減少，加上二零一五年物業市場新推樓盤增加，持續對租賃價格構成下行壓力。高端及大中型住宅物業的租金於二零一六年分別按年錄得9.0%及7.6%的負增長。有鑒於此，於二零一六年，本集團物業租賃收入跌至88,100,000港元，較二零一五年的90,900,000港元下降3.1%。

由於董事認為港珠澳大橋的落成將對澳門住宅物業產生積極影響，故於二零一六年並無於澳門出售物業。因此，董事認為，本集團應當持續密切監察物業市場狀況，務求於合適時間內以理想的價格出售物業，為本集團創造更多利潤。同時，出租於澳門所持待售物業，以將利潤最大化。

## 主席報告(續)

### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 中國經濟目前正處於整合時期。二零一六年國內生產總值增長率為6.7%，而二零一五年國內生產總值年度增長率則為7.3%。武漢於二零一六年之國內生產總值增長率為9.2%，而二零一五年之國內生產總值增長率則為8.8%。

武漢晴川假日酒店於二零一六年錄得之入住率為72.0%，而二零一五年則為68.3%，較去年有所增長。年內，平均房租下跌至人民幣402元，而二零一五年則為人民幣414元。

中國國內消費由於經濟調整持續疲弱。由於會議及會展業務及餐飲收益減少，二零一六年營業收入總額略微下降0.2%至人民幣52,800,000元，而二零一五年則為人民幣52,900,000元。

### 越南

由於商業活動增長，越南於二零一六年之國內生產總值較去年增長6.4%。西貢之國內生產總值增長率為6.9%，其經濟增速與二零一六年全國平均水平基本持平。

**西貢喜來登酒店** 於二零一六年，西貢喜來登酒店之業績按年下降約4%。越南仍為主要旅遊勝地，全國遊客人次上升26%。此乃反映於二零一六年酒店入住率為69.7%，而二零一五年則為67.9%。然而，競爭加劇導致平均房租降至159美元，而二零一五年則為169美元。此外，翻新宴會廳及全天候餐廳導致餐飲收益及客房業務減少。

展望未來，該酒店繼續努力經營，力求於所有經營方面節省開支及發揮協同效應，尤其是採購及銷售，以從近期萬豪對喜達屋之收購中獲得最大利益。

**帆船酒店** 入住率由二零一五年的52.9%上升至二零一六年的61.4%。然而，於二零一六年，平均房租較二零一五年135美元降至122美元。收益尤其於今年下半年增加，乃受惠於酒店宴會廳及其他部分翻新工程的完工。儘管房租相對較低，於二零一六年，該酒店之應佔溢利貢獻仍較二零一五年11,800,000港元大幅增加至18,100,000港元。

### 日本

由於日圓貶值及環球需求刺激出口強勁增長，日本國內生產總值於二零一六年增長約14.7%。

**大阪心齋橋西佳酒店** 於二零一六年，該酒店之入住率由二零一五年的90.3%輕微下降至89.2%。於二零一六年，平均房租較二零一五年的11,763日圓上升至12,578日圓。於二零一六年，經營溢利總額較二零一五年的478,200,000日圓增加至515,400,000日圓增長7.8%。

# 主席報告(續)

## 美國

美國經濟保持強勁勢頭，國內生產總值於二零一六年為185,600億美元，按年增長率為1.6%，而二零一五年按年增長率則為2.6%。

**三藩市W酒店** 於二零一六年，三藩市經濟輕微增長約3.0%，高於全國平均增長率。

儘管當地旅遊業及酒店市場疲弱，三藩市W酒店的入住率(二零一六年的89.8%相較於二零一五年的89.5%)及平均房租(二零一六年的343美元相較於二零一五年的342美元)表現仍好於二零一五年。於二零一六年，該酒店在競爭激烈的市況下，持續錄得36美元可觀房租，並於臨客及團體分部的市場滲透指標方面超越競爭對手。

三藩市W酒店亦獲得美國飯店業協會頒發的「二零一六年度物業一大物業」獎，維持其在美国西海岸頂級W酒店之一的地位。

**紐約索菲特酒店** 於二零一六年，紐約錄得經濟增長約6.0%，高於全國平均增長率。

二零一六年紐約住宿市場持續充滿挑戰。新增客房之整體供應量超過住宿需求，對平均房租造成下行壓力。二零一六年，該趨勢對紐約索菲特酒店產生不利影響，平均房租為358美元，而二零一五年為370美元。儘管如此，該酒店入住率仍有所上升，整體而言全年錄得89.5%的強勁入住率，而二零一五年則為88.1%。

## 加拿大

於二零一六年，經濟持續緩慢增長，國內生產總值增長率為1.1%，而二零一五年則為1.0%。

**渥太華喜來登酒店** 渥太華本地生產總值於二零一六年輕微增長2.0%，而二零一五年本地生產總值則為1.7%。

渥太華喜來登酒店於二零一六年全年保持強勁，入住率(二零一六年的77.9%相較於二零一五年的77.0%)及平均房租(二零一六年的182加元相較於二零一五年的169加元)均錄得正增長。該等強勁增長乃由於加拿大經濟相對穩定、加拿大政府之基建計劃促進了公司組織前往渥太華旅遊的活動、加元貶值令美國遊客人數上升以及一部分渥太華酒店於二零一六年進行大型翻新工程使年內客房存量減少。

**多倫多International Plaza Hotel** 作為加拿大商業及經濟中心，多倫多錄得經濟增長4.4%，而二零一五年本地生產總值增長3.7%。

上一年度，多倫多International Plaza Hotel的入住率(二零一六年的74.5%相較於二零一五年的71.2%)及平均房租(二零一六年的103加元相較於二零一五年的95加元)皆錄得增長。大多倫多機場的分支市場於二零一六年整體保持穩定，網上無新增酒店供應。加元疲弱使該城市對旅遊者來說更具吸引力，而同時亦刺激加拿大人進行國內遊。該酒店正進行一項翻新計劃，以提升酒店房客的體驗。於翻新期間，預計二零一七年上半年會損失部分收入。翻新後，該酒店的品牌將會革新為多倫多機場Delta會議中心酒店。

## 主席報告(續)

### 其他收益／(虧損)淨額

二零一六年度之匯兌虧損淨額為14,100,000港元，而二零一五年則有7,600,000港元之匯兌虧損淨額。

於二零一六年，衍生金融工具產生之變現及未變現收益淨額為32,900,000港元，而二零一五年則有7,400,000港元之收益。

於二零一六年，交易證券產生之變現及未變現收益淨額為1,600,000港元，而二零一五年則有1,500,000港元之虧損。

於二零一六年，出售其他物業、機器及設備的收益為數200,000港元，而二零一五年為虧損1,500,000港元。此乃有關出售傢俬、裝置及設備。

### 前景

環球經濟持續波動，顯現反彈跡象。各主要地區之經濟活動實際上已趨於穩定。部分經濟體正步入經濟回升期。

二零一七年環球金融市場及世界經濟環境普遍預期充滿挑戰。預期美國於二零一七年進入新一輪加息週期。中國仍在實施經濟及金融市場整合，旨在本輪調整期內實現經濟軟著陸。澳門經濟在經歷過去兩年的緊縮後，正恢復穩定。越南經濟持續增長。

本集團視二零一七年為業務整固期，將繼續就收購、鑒別具有競爭優勢之行業及國家或區域採納嚴謹之方法。本集團將繼續尋求可為股東帶來長期持續回報之投資機遇。

### 致謝

本人謹代表董事會，對本集團管理層及員工一直不遺餘力、專心致志及盡忠職守深表感謝。獨立非執行董事亦繼續慷慨及專業地提供其意見。吾等謹此對彼等致以深切感謝。

執行主席

何建源

香港，二零一七年三月二十四日

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為經營酒店與會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註12。

本集團於本財政年度之主要業務及業務地區分佈分析列於財務報表附註10。

## 業務回顧及績效

根據香港公司條例附表5規定須予披露有關本集團主要業務及業務回顧之進一步討論及分析，包括本集團所面臨主要風險及不明朗因素、本集團業務之未來可能發展指標、本集團年內表現分析，以及其業績及財務狀況之主要相關因素，載於本年報內「企業管治報告」、「主席報告」及「其他公司資料」等章節。有關討論構成本「董事會報告」其中部分。自二零一六年財政年度結束以來，概無發生任何影響本集團的重大事項。

## 環境政策及績效

可持續發展及環境保護對我們於相關國家的客戶、供應商、股東、政府及公眾均是重要課題。本集團致力於其業務的長期可持續發展，亦關注我們持份者工作及所住的社區。

本集團認為其環境、社會及管治(「ESG」)策略與業務營運密不可分。ESG策略及政策有助於本集團瞭解其面臨的環境及社會風險，以及與其關聯的新商業機會。ESG報告乃集團收集數據監察及管理其環保績效及社會責任的程序。

本集團在管理排放物、少用淡水及少用能源方面，始終秉持大局觀。各主要報告實體的當地管理層均須負責ESG報告。本集團已遵守所有環保法規及有關環保責任的內部政策。我們旨在持續以最佳常規行事，提升我們的績效，並做好準備應對可持續發展的未來挑戰及機會。



## 董事會報告(續)

以下為截至二零一六年止財政年度，我們根據香港聯交所上市規則附錄27，就環保及管治報告指引而作出的遵守及行動概要：

ESG規定	一般披露	遵守ESG規定
<b>範疇</b>		
<b>主要範疇A：環境</b>		
A1-排放物	有關廢氣、廢水及廢物排放的政策及遵守情況	本集團已遵守相關當地政府環保機構的廢氣排放標準、廢水及廢物排放做法。
A2-資源利用	有關有效利用資源的政策	本集團已遵守有關採取一系列行動及計劃減少、再利用及循環利用資源的內部政策及／或當地環保法律。
A3-環境及自然資源	有關減少對環境影響的政策	本集團在確保所有業務部門可持續發展的同時，通過減少對環境影響，積極尋求發展壯大。

於二零一六年，概無發生不符合相關環境政策、法律及規例的重大事件。

### 與持份者的關係

本集團致力確保按照高道德標準進行其事務。本集團認為藉此，股東財富於長遠而言可盡量擴大。此外，本集團員工、有業務來往者及於其中營運的社區亦均會持續受惠。

本集團聘有約1,982名僱員。我們相信吸引及挽留相關經營所在地域內的忠心員工乃我們成功的核心。我們是一個平等機會僱主，以提供一個尊重員工、具挑戰性、有滿足感及安全的工作環境為目標。我們的政策涵蓋培訓及發展、工作實務、人權及工作場所健康及安全。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其不同國家之營運所在地而釐定。我們對每一員工於每個程序上均追求最高誠信及誠實的標準。

我們對準租戶進行審慎的信貸評估、收取租賃按金並密切監察未繳租金的情況，以減低收回租金的風險。我們與客戶保持互惠的關係，致力於為租戶及客戶提供優質服務。

## 董事會報告(續)

以下為截至二零一六年止財政年度，我們根據香港聯交所上市規則附錄27，就社會及管治報告指引而作出的遵守及行動概要：

ESG規定	一般披露	遵守ESG規定
<b>範疇</b>		
<b>主要範疇B：社會</b>		
B1-僱傭	有關僱傭的政策及遵守情況	本集團已遵守所有內部僱傭政策、當地勞動法及規例。
B2-健康及安全	有關職業健康及安全的政策及遵守情況	本集團已遵守所有內部職業健康及安全政策、當地勞動法及規例。
B3-發展及培訓	有關發展及培訓的政策	本集團已遵守所有員工培訓政策、當地勞動法及規定。
B4-勞動標準	有關童工及勞工的政策及遵守情況	本集團已遵守所有內部僱傭及人權政策、當地勞動法及規例。
B5-供應鏈管理	有關供應鏈環境及社會風險方面的政策	本集團已遵守所有內部供應鏈管理規定及程序。
B6-產品責任	有關產品責任事宜的政策及遵守情況	本集團已遵守所有內部回收程序、產品責任法及有關產品責任事宜的公司政策。
B7-反賄賂	有關反賄賂的政策及遵守情況	本集團已遵守企業營運規例及所有當地反賄賂法。
B8-社區投資	有關社區事宜的政策及社區活動參與和考慮	本集團積極尋求機會回饋社區，且大部份業務部門會定期組織慈善活動及參加當地社區活動。

社會可持續發展及社區投資是我們義不容辭的責任，並於我們的社區中體現。本集團以誠實、正直及謙恭的態度，為所有人及社區(尤其是我們的僱員)服務。管理層與僱員之間的溝通每天都會在相關當地文化環境中直接進行，乃我們日常工作中不可或缺的一環。

我們以公正而有商業道德的精神開展業務，並遵守當地法律，促進及保護公司之間的公平競爭。我們尋求與有經濟、環保意識及社會責任感的承包商及供應商合作。

### 遵守相關法律及規例的情況

於年內，本集團業務營運上的所有重大方面概無發生不符合相關法律及規例的重大事件。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶及供應商

於截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團之五大供應商佔本集團之採購總額(不包括購買資本項目)不足30%。
- (ii) 本集團之五大客戶共佔本集團總營業額不足30%。

### 財務報表

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第37頁至第100頁之財務報表。

### 撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息)225,345,000港元(二零一五年：228,972,000港元)已撥入儲備。本公司之其他儲備變動載於財務報表附註24。

於二零一六年十月二十一日已派發中期股息每股0.03港元(二零一五年：每股0.03港元)。董事會現建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元(二零一五年：每股0.12港元)。

### 慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為49,000港元(二零一五年：146,000港元)。

### 董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

#### 執行董事

何建源(執行主席)  
 何建福(副執行主席)  
 謝思訓  
 陳磊明  
 余月珠  
 何崇濤  
 何崇暉  
 何崇敬(何崇暉之替任董事)

#### 非執行董事

何建昌  
 陳有慶\*  
 郭志舜\*  
 王培芬\*  
 俞漢度\*

\* 獨立非執行董事

## 董事會報告(續)

何建源先生、何建福先生、謝思訓先生及王培芬女士根據本公司組織章程細則第116條於即將舉行之股東週年大會上告退董事會，而彼等均有資格及願意膺選連任。

王培芬女士已擔任本公司獨立非執行董事逾九年，並已按照上市規則第3.13條所載各項因素確認彼之獨立身分。本公司認為，根據上市規則所載有關獨立身分指引，王女士仍屬獨立人士，並將繼續為董事會貢獻彼之寶貴營商經驗、知識及專業才能，有利於董事會高效及有效運作。

本公司並無與上述任何董事訂立服務合約。

非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司組織章程細則，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

### 附屬公司董事

載於年內及截至本報告日期之本公司附屬公司董事會董事姓名如下：

(以英文字母次序排列)

何超瓊女士  
 HOANG Hai Dang先生\*\*  
 LE Ngoc Co先生  
 李慧玲女士  
 李錫演先生  
 黃新民女士  
 NGUYEN Dinh Phu先生  
 NGUYEN Thi Muoi Hai女士  
 彭興旺先生  
 Satoshi Kishimoto先生  
 司徒荻林先生  
 SPERLING Lawrence David先生  
 TIEU Khanh Long先生\*  
 謝意銘先生

\* 於二零一六年二月十五日不再擔任本公司任何附屬公司的董事

\*\* 於二零一六年七月一日獲委任為本公司一間附屬公司的董事

### 關連交易

董事會已檢討本公司於日常業務過程中進行的所有關連交易。所有該等交易均已獲豁免遵守上市規則之任何申報規定。有關日常業務過程中進行的重大關聯方交易的詳情載於財務報表附註27。

## 董事會報告(續)

### 董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零一六年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債券中擁有之權益如下：

#### 普通股(除另有所指外)數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 <sup>(1)</sup>	公司權益	合計	權益百分比
激成投資(香港)有限公司	何建源	394,480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,950,800	58.19
	何建福	20,480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,576,800	58.08
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 <sup>(3)</sup>	900,000	0.26
	郭志舜	196,000	-	196,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 <sup>(4)</sup>	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 <sup>(4)</sup>	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	-	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	-	83,052 <sup>(5)</sup>	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 <sup>(5)</sup>	83,052	83.05
	何建昌	1,948	-	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司 — 實繳註冊資本(以美元計)	何建源	-	13,163,880 <sup>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 <sup>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 <sup>(7)</sup>	489,000	3.00
金山發展有限公司 — 普通股	何建源	-	56,675,000 <sup>(8)</sup>	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 <sup>(8)</sup>	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	-	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	-	100,000 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 <sup>(11)</sup>	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 普通股	何建源	-	9,010,000 <sup>(12)</sup>	9,010,000	100.00
	何建福	-	9,010,000 <sup>(12)</sup>	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 優先股	何建源	-	24,000,000 <sup>(13)</sup>	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 <sup>(13)</sup>	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	-	4,950,000 <sup>(14)</sup>	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 <sup>(14)</sup>	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	-	1,485,000 <sup>(15)</sup>	1,485,000	55.00
	何建福	-	1,485,000 <sup>(15)</sup>	1,485,000	55.00

## 董事會報告(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司三分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有三分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,252,500股普通股(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,252,499股普通股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之4,505,001股普通股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股優先股(25%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股優先股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc三分之一權益。
- (15) 指本公司間接持有之1,350,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之135,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc三分之一權益。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 重大股份權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 總數之百分比
Ocean Inc.(附註1、2)	受控制公司之權益	197,556,320	58.1
Pad Inc(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Lapford Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	100,909,360	29.7
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,909,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益及淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

### 管理安排

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

- (1) 大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (2) 大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

### 董事於交易、安排或合約之權益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註27。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

除上述者及上文所載之管理安排外，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要交易、安排或合約。

## 董事會報告(續)

### 董事彌償

惠及本公司董事的獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469節)均於現時生效及於本年度一直有效。

### 競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目武漢晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市。自二零一六年十月十八日起，何崇濤先生取代何建福先生成為何建源先生的替任董事。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

### 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註19、附註22及附註27。

### 足夠公眾持股量

足夠公眾持股量按照本公司可從公開途徑獲得之資料及據本公司董事所知，於本年報刊發日期，本公司已根據上市規則維持所規定之公眾持股量。

### 五年財務概要

本集團對上五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第101頁。

### 物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第102頁。

### 僱員及退休計劃

於二零一六年十二月三十一日，本集團約有1,982名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同狀況訂定。本集團於香港、澳門、中華人民共和國、越南、美國、加拿大及日本設有界定供款退休計劃。

### 確認獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。



## 董事會報告(續)

---

### 核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，並有資格及願意膺選連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

執行主席

何建源

香港，二零一七年三月二十四日

## 其他公司資料

### 財務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之營業額為1,955,200,000港元，較二零一五年略微增加0.8%。該增加主要由於酒店及會所業務之收益上升以及澳門所持待售物業租金收入略微下降之合併影響所致。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為414,400,000港元，而二零一五年為410,600,000港元。權益股東應佔溢利為225,300,000港元(二零一五年：229,000,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,732,000,000港元(二零一五年：1,830,500,000港元)，銀行存款及現金則為1,942,500,000港元(二零一五年：1,828,800,000港元)。銀行借款總額中，1,706,800,000港元(二零一五年：91,500,000港元)須於一年內償還，25,200,000港元(二零一五年：1,739,000,000港元)須於一年後但於兩年內償還。

本集團之銀行貸款以美元及加元為單位。大部份銀行存款及現金為美元、加元、澳元及港元。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。經計及銀行及手頭現金連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

### 關鍵績效指標(「KPIs」)

本集團訂有多個KPIs，以其績效支持交付其策略如下：

#### 主要營運績效指標：

業務及投資	國家	星級	貨幣	二零一六年		二零一五年	
				入住率	平均房租	入住率	平均房租
西貢喜來登酒店	越南	5	美元	70%	159	68%	169
帆船酒店	越南	5	美元	61%	122	53%	135
武漢晴川假日酒店	中國	4	人民幣	72%	402	68%	414
紐約索菲特酒店	美國	5	美元	89%	358	88%	370
三藩市W酒店	美國	5	美元	90%	343	90%	342
渥太華喜來登酒店	加拿大	4	加元	78%	182	77%	169
多倫多International Plaze Hotel	加拿大	4	加元	74%	103	71%	95
大阪心齋橋西佳酒店	日本	3	日圓	89%	12,578	90%	11,763

- 入住率(預訂房間總晚數相對於年內可供顧客入住房間總晚數)
- 平均房租(房間總營業額除以晚上入住房間總數)

## 其他公司資料(續)

### 主要財務績效指標：

策略	KPIs	計算基礎
維持穩健的流動性比率	銀行貸款佔總資產的比例=26% (二零一五年：28%)	於有關年底銀行貸款總額相對資產總額之百分比
	槓桿比率=36% (二零一五年：37%)	於有關年底負債總額相對資產總額之百分比
維持健康的現金流	利潤涵蓋的時間利息=8 (二零一五年：10)	年內利潤與融資成本的比率
	存款及現金涵蓋的時間利息=49 (二零一五年：54)	存款及現金(包括已抵押存款)與融資成本的比率

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團將總值2,771,000,000港元(二零一五年：2,804,000,000港元)之一項酒店物業，包括土地及若干待售物業、銀行存款零港元(二零一五年：38,100,000港元)抵押予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公平值無法可靠計量。

## 董事簡介

**何建源先生**，現年71歲，為本公司執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證券交易所(「馬來西亞證交所」)上市)之執行主席兼董事及香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之董事。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited(以上公司均為本公司主要股東)之董事。彼為何崇濤先生之父親、何建福先生及何建昌先生之胞兄、陳磊明先生之舅父，以及何崇敬先生及何崇暉先生之伯父。

**何建福先生**，現年69歲，為本公司副執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月十九日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之董事總經理。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited(以上公司均為本公司主要股東)之董事。何先生已於二零一六年十月十八日辭任香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之替任董事，及於二零一七年二月一日辭任Ocean Place Joint Venture Company Limited(本集團公司之一)的董事。彼為何崇敬先生及何崇暉先生之父親、何建源先生及何建昌先生之胞兄弟、陳磊明先生之舅父及何崇濤先生之叔父。

**謝思訓先生**，現年62歲，為本公司執行董事、董事會轄下之薪酬委員會及提名委員會成員，以及本集團若干公司之董事／司庫／秘書。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生亦為大西洋銀行，兩間可於澳門特別行政區發鈔銀行之一之獨立非執行董事和中國雲南省中國人民政治協商會議委員會之委員。

**陳磊明先生**，現年47歲，為本公司執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事及於二零一七年二月一日獲委任為Ocean Place Joint Venture Company Limited(本集團公司之一)之董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理學學士及理學碩士學位。彼亦為Ocean Inc、Lapford Limited與Kansas Holdings Ltd(以上公司均為本公司主要股東)之董事。彼為何建源先生、何建福先生及何建昌先生之外甥，並為何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之表兄。

**余月珠女士**，現年61歲，為本公司執行董事及董事會轄下之薪酬委員會成員，以及本集團若干公司之董事／秘書。彼於一九九四年加入本公司，負責管理本集團於中國之投資，並於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。余女士持有加拿大Carleton University文學學士學位。

**何崇濤先生**，現年42歲，為本公司執行董事、董事會轄下之提名委員會成員及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。何先生先於二零一六年十月十八日獲委任為香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之替任董事。在加入本集團前，何先生曾任職於日本一間主要美國投資銀行，專責房地產收購，亦曾於日本一間企業股本公司及新加坡一間證券公司工作。何先生持有美國Cornell University酒店管理理學士學位。何先生為何建源先生之兒子、何建福先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇敬先生及何崇暉先生之堂兄。

**何崇暉先生**，現年40歲，為本公司執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事及於二零一七年二月一日獲委任為Ocean Place Joint Venture Company Limited(本集團公司之一)之主席。何先生於二零零三年八月加入本集團，出任一間附屬公司之董事，負責本集團於中國及越南之酒店相關投資。在加入本集團前，何先生曾任職於新加坡一間主要美國顧問公司，從事有關策略、融資、業務重整及人才資本等工作。何先生持有London School of Economics之經濟學理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇敬先生之胞弟、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟。

**何建昌先生**，現年67歲，為本公司非執行董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事，並於二零零三年四月十七日調任為非執行董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之非執行董事。彼為何建源先生及何建福先生之胞弟、陳磊明先生之舅父，以及何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之叔父。

## 董事簡介(續)

**陳有慶博士**(*GBS, LLD, 太平紳士*)，現年84歲，自一九八八年九月八日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。陳博士為亞洲金融集團(控股)有限公司主席及嘉華國際集團有限公司獨立非執行董事(均在香港聯交所上市)。彼亦為其他多間公司之董事及顧問，具有超過四十年之銀行工作經驗。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章及於二零零零年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士及名譽大學院士，並於二零一三年獲香港科技大學頒授榮譽大學院士。彼為香港中華總商會永遠榮譽會長及中華全國歸國華僑聯合會副主席。彼亦為香港僑界社團聯會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會和香港潮屬社團總會之榮譽會長及中國僑商投資企業協會常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會代表。

**郭志舜先生**，現年71歲，自一九九五年一月三日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。彼為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。

**王培芬女士**，現年59歲，自二零零四年九月二十八日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務及事務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。

**俞漢度先生**，現年68歲，為本公司之獨立非執行董事。彼於二零一三年四月一日獲委任為本公司董事。他亦是董事會轄下之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他是香港會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。俞先生於核數、企業融資顧問(包括就首次公開招股、企業併購及財務重組方面)、財務調查、企業管理等業務擁有逾30年經驗。他亦獲委任為中國再生能源投資有限公司、華潤燃氣控股有限公司、海爾電器集團有限公司、世界華文媒體有限公司、萬華媒體集團有限公司、彩星集團有限公司、新昌管理集團有限公司、開元資產管理有限公司之獨立非執行董事，以上公司均於香港聯合交易所有限公司上市。俞先生分別於二零一六年十一月一日、二零一六年七月十三日及二零一四年五月二十七日辭任Bracell Limited(於二零一六年十月二十五日私有化)、大中華集團有限公司及皇冠環球集團有限公司(前稱卓越金融有限公司)，以上公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

**何崇敬先生**，現年42歲，為何崇暉先生之替任董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。何先生於二零零一年加入本集團，出任一間附屬公司之董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之替任董事。彼曾在新加坡主要之日本及新加坡房地產公司工作，具有物業營銷及開發經驗，現負責馬來西亞及新加坡之物業開發、物業管理、建築及酒店相關活動。何先生持有澳洲柏斯Murdoch University之工商管理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇暉先生之胞兄、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟。

本集團的業務由執行董事直接負責，彼等被視為本集團之高級管理層。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)承諾達到高企業管治水平。董事會相信，高企業管治水平乃為本公司提供框架以保障股東權益及提升企業價值及問責所必需。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)內所載之原則為基礎。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已經應用上市規則附錄十四《企業管治守則》內所載之原則。

董事會認為，於截至二零一六年十二月三十一日止年度整年內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之大部分守則條文，惟下述之偏離情況除外：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事的委任並無指定任期；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻；
5. 偏離守則條文第D.1.4條，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件；及
6. 偏離守則條文第E.1.4條，因董事會僅於二零一六年十二月九日舉行之董事會會議上採納股東通訊政策。

## 董事之證券交易

本公司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之標準守則(「標準守則」)。

在向所有董事作出特定查詢後，董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 董事會

本公司董事會成員包括以下董事：

### 執行董事：

何建源－執行主席  
 何建福－副執行主席  
 謝思訓  
 陳磊明  
 余月珠  
 何崇濤  
 何崇暉  
 何崇敬(何崇暉之替任董事)

### 非執行董事：

何建昌

## 企業管治報告(續)

獨立非執行董事：

陳有慶  
郭志舜  
王培芬  
俞漢度

董事會目前包括12位成員，包括7位執行董事(以及1位替任董事)、1位非執行董事及4位獨立非執行董事。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事履歷資料載於年報第19頁至第20頁「董事簡介」一節內。

董事會成員之間並無任何關係，惟何建源先生為何崇濤先生之父親，何建福先生為何崇敬先生及何崇暉先生之父親，而何建源先生、何建福先生及何建昌先生為胞兄弟，並為陳磊明先生之舅父。

### 執行主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，亦無損董事會與業務管理兩者之間的權責平衡。

### 非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟所有董事須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

### 獨立非執行董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，董事會一直均符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

獨立非執行董事負責之重要職能亦包括保證及監管有效公司管治架構之基礎。董事會認為各獨立非執行董事均有獨立之角色及判斷，而彼等均符合上市規則所規定之特定獨立標準。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所發出之週年確認書，而本公司仍然認為該等董事均具獨立地位。獨立非執行董事乃在所有公司通訊中明確識別。

### 董事會與管理層各自的職責、問責及貢獻

董事會之主要職能為訂定本集團之整體策略方針及投資方向。董事會亦監管本集團業務之財務表現及內部監控。本集團業務之日常管理已任命管理層負責，而所指派之職責及權力均會作定期檢討，以確保有關管理層之任命仍然合適。

## 企業管治報告(續)

憑藉在財務、建築、法律及會計各範疇之廣泛專業經驗，獨立非執行董事可透過出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之會議及與執行董事之一般討論，在本集團定下決策、投資方針、表現評估及風險管理之過程中為董事會帶來及注入均衡之技能、獨立判斷及視野。

所有董事均會獲得有關管治及規管事宜之最新資料。所有董事可全面及適時取得本公司所有資料，取得公司秘書及高級管理層的意見和享用他們的服務。董事可就執行其職務而尋求獨立意見，費用由本公司承擔。本公司亦已就他人向其董事提出之法律訴訟作出合適之董事及主管責任保險安排。

董事須向本公司披露其所擔任的其他職位詳情，而董事會會定期檢討各董事向本公司履行職責所需付出的貢獻。

董事會召開會議以檢討本集團整體策略方針、監管旗下業務之運作，以及處理任何需要董事會處理之公司及政策事宜。執行董事負責草擬及批准各董事會會議之議程。所有董事已就各董事會會議獲發出最少十四天之通知。董事可於有需要時將討論事項加入議程。有關董事會會議之議程及董事會文件已於有關會議召開當日最少三個工作天前全面送交全體董事。所有董事會會議之紀錄草稿於確認前之合理時間內供董事傳閱及發表意見。

董事會及董事會轄下各委員會之會議記錄均由各會議正式委任之秘書保管，而所有董事均可獲取有關董事會文件及相關資料，並適時獲提供充分資料，以讓董事會就商議事項作出知情之決定。

根據守則條文第D.1.2條、第D.1.3條及第D.1.4條，本公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

### 董事持續專業發展

董事致力更新其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

自二零零四年起，新委任董事獲得之迎新組合包括本集團組織架構之資料、主要投資之詳情、本公司章程細則，以及其他相關資料，使新董事熟悉本集團之公司事務及業務運作。他們將不時獲得正式、全面兼特為其而設的就任須知，以確保他們完全知道董事在上市規則及有關法律規定下的責任及義務。

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其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。在適當情況下，本公司會內部安排簡介會，並向董事發給有關課題的閱讀材料。本公司鼓勵各董事參加有關培訓課程，費用由本公司支付。



## 企業管治報告(續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司董事之培訓記錄如下：—

董事	出席研討會及／ 或會議及／或論壇	閱讀期刊、 更新資料、 文章及／或材料等
<b>執行董事</b>		
何建源		
何建福	✓	✓
謝思訓	✓	✓
陳磊明	✓	✓
余月珠	✓	✓
何崇濤	✓	✓
何崇暉	✓	✓
何崇敬(何崇暉之替任董事)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
何建昌	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
陳有慶	✓	✓
郭志舜	✓	✓
王培芬	✓	✓
俞漢度	✓	✓

根據守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能；及定期獲得有關上市規則及行業變動之更新資料作為持續專業發展。此外，董事獲提供有關閱讀材料，包括董事手冊、法律及監管更新資料，以及研討會筆記，以供參考及研讀。

### 董事會委員會

董事會已經成立3個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的個別方面。本公司各董事會委員會的成立均訂有書面的特定職權範圍。董事會委員會的職權範圍載於本公司網站及聯交所網站，股東要求時亦可取得。

各董事會委員會大部分成員均為獨立非執行董事，各董事會委員會之主席及成員名單載於下文。

### 審核委員會

本公司之審核委員會於一九九九年設立，現任成員包括：

陳有慶(委員會主席)

郭志舜

王培芬

俞漢度

所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為審核委員會各成員均具備廣泛之商務經驗，而該委員會在經驗及技能方面均取得適當之平衡，涵蓋法律、商業、會計及財務管理等範疇。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之規定。訂明審核委員會之權力及職責之書面權責範圍與守則條文一致。

## 企業管治報告(續)

審核委員會進行商議及會晤，以審閱向股東匯報之財務及其他相關資料、內部監控及風險管理計劃、內部審核功能之有效性，以及審核過程之有效性及客觀性。審核委員會亦為本公司與本公司外聘核數師之其中一個重要聯繫，以處理其權責範圍以內之事項，並繼續檢討外聘核數師之獨立性及客觀性。

審核委員會已与管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計政策及慣例，討論財務申報事宜，包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表，以及審查內部審核功能之有效性。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。於二零一六年，審核委員會亦曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。審核委員會亦曾與所委聘之獨立會計師事務所召開兩次會議，以對本集團之內部監控機制及系統進行檢討。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

王培芬(委員會主席)

陳有慶

郭志舜

俞漢度

謝思訓

余月珠

薪酬委員會之成員由董事會委任。大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職責為檢討執行董事、非執行董事及高級管理人員的服務合約條款及薪酬待遇，及就此向董事會提出建議。薪酬委員會檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就此向董事會提出建議。薪酬委員會可確保董事及其任何聯繫人士均無牽涉其本身酬金之決策。薪酬委員會之權責範圍與守則條文一致。

於二零一六年，薪酬委員會曾召開兩次會議。會上，該委員會檢討及討論有關本公司薪酬政策及架構及執行董事及高級管理人員的薪酬待遇之事宜，以及其他相關事宜。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度的各董事及高級管理人員薪酬詳情，載於本年報財務報表附註7。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年設立，現任成員包括：

郭志舜(委員會主席)

陳有慶

王培芬

俞漢度

謝思訓

何崇濤

提名委員會之主要責任包括檢討董事會的組成；發展及制訂有關提名及委任董事的程序；就董事委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會之權責範圍與守則條文一致。

## 企業管治報告(續)

評估董事會的組成時，提名委員會會考慮董事會成員多元化政策所列的不同方面，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會會討論及協定為使董事會成員多元化而訂立之可量化目標(如有需要)，並推薦董事會採納。

提名委員會曾召開兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以及考慮在股東週年大會上膺選之退任董事的資歷。本公司已經採納董事會多元化政策且提名委員會認為董事會多元化觀點現維持適當平衡。

### 企業管治職能

董事會負責履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條內所載之職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規；董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；遵守標準守則及《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

### 董事及委員會成員的出席記錄

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，各董事出席年內舉行之本公司董事會、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
何建源	4/4	-	-	-	1/1
何建福	4/4	-	-	-	1/1
謝思訓	4/4	2/2	2/2	2/2*	1/1
陳磊明	3/4	-	-	-	1/1
余月珠	4/4	1/2*	2/2	2/2*	1/1
何崇濤	4/4	2/2	2/2*	2/2*	1/1
何崇暉	2/4	-	-	-	1/1
何崇敬(何崇暉之替任董事)	2/4	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
何建昌	4/4	-	-	-	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	4/4	2/2	2/2	2/2	0/1
郭志舜	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
王培芬	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
俞漢度	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1

\* 有關董事並非有關委員會成員，其只出席有關委員會會議。

於本年度內，除定期董事會會議外，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行沒有執行董事出席的會議。

## 企業管治報告(續)

### 風險管理及內部監控

董事會確認其對風險管理及內部監控制度及檢討其成效之責任。有關制度旨在管理而非消除未能完成業務目標的風險，且只可對重大錯誤陳述或虧損提供合理但並非絕對的保證。

我們已採用以下結構化的風險管理和內部監控：

1. 辨識及評估本集團於實現其策略及業務目標上面對的最大風險。
2. 對已辨識的風險進行評估、緩解、管控及保證活動。
3. 把風險管理及內部管控加入為會議室常規議程。
4. 高級管理層問責。
5. 持續監察並向董事會／審核委員會報告上述活動以作正式評估。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審計委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本集團內部審計團隊已於二零一六年底成立，就本集團的財務及營運監控、相關法律法規及風險管理的遵守情況進行獨立審視。

自成立以來，內部審計團隊已開展了一系列工作，涵蓋本集團營運的內部審計及風險管理。該團隊就內部審計及風險管理的範圍與審核委員會進行溝通，以確保所有程序更加透明。

本公司已設立及採納不同風險管理程序及指引，並制定清晰的權責範圍，以落實主要業務流程及辦公職能(包括酒店運營、銷售及租賃物業、財務匯報、人力資源及信息技術)。

本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景均面對本集團可控制或不可控制的風險及不確定因素影響。以下為本集團確認的四大主要風險及不確定因素，並可能有其他暫時未確定或與未來變為重大的風險及不確定因素。

# 企業管治報告(續)

## 1. 市場風險

- 本集團的核心業務為酒店業務及物業。本集團一直有密切留意競爭對手及發掘準確的市場資訊。
- 我們所處的高端住宿市場競爭異常激烈。我們的不少酒店競爭對手為顧客提供具吸引力的房租及設施。此外，市場持續有新酒店進入，使得競爭加劇。
- 自二零一六年年中以來，澳門物業市場已經開始復甦。周邊大量新增已完工的住宅單位，為我們的物業資本及租賃價格增添不少壓力。

## 2. 經濟風險

- 本集團的核心業務很容易受到多個因素影響，其中包括業務活動、企業開支、訪港旅客人次及物業需求。物業市場的供求平衡關係、政府政策、社會條件、環球、地區以及當地的經濟環境的改變，均對本集團的核心業務造成直接或間接的影響。
- 由於未來經濟增長缺乏催化因素，新的一年環球經濟預期短期內不會好轉。近期或未來若干主要國家(如美國及日本)政府的政局變動為住宿及旅遊業的日後增長增加了不確定因素。
- 澳門經濟於過去兩年持續收緊，對資本及租賃價格產生了負面影響。然而，自二零一六年第三季度以來，經濟及物業市場已開始回暖，預計將持續至二零一七年。

## 3. 貨幣風險

- 本集團的核心業務大多位於海外。本集團主要透過控股公司以功能貨幣以外的貨幣(如加元、越南盾、日圓及人民幣)計值的交易、資產及負債架構而面對貨幣風險。任何匯率波動均會對本集團之經營業績及／或損益以及資本開支項目產生不利影響。
- 美元預計於二零一七年保持強勢，倘美國經濟持續改善，美聯儲很可能大幅加息，使人民幣及加元兌美元承受下行壓力。
- 日圓及越南盾兌美元的波動預計會持續。

## 4. 企業及管理風險

- 日益激烈的住宿市場對高質素酒店經理人及合夥人的需求龐大。倘若我們的競爭酒店與彼等接洽並為其提供較佳的薪金及福利，我們的酒店將有失去資深經理人及合夥人的風險。

## 企業管治報告(續)

所有分部／部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及信息安全)具有潛在影響的風險。每年進行自我評估，以確保各分部／部門妥為遵守監控政策。

管理層與分部／部門主管協同評估風險出現的可能性，提供處理方案，監察風險管理的進展，並向審核委員會及董事會匯報所有結果及制度的有效性。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，管理層已向董事會及審核委員會匯報風險管理及內部監控制度的有效性。

內部審核部門負責內部審核功能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。內部審核部門檢查有關會計慣例及所有重大監控等主要事項，並向審核委員會提供其調查結果及改善建議。

董事會在審核委員會以及管理層報告及內部審核結果的協助下，審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度包括財務、營運及合規控制，並認為該制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務匯報、內部審核功能、員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，旨在為本公司董事、主管、高級管理層及相關僱員處理機密信息、監督信息披露及回應查詢提供一般指引。

已實施監控程序確保禁止未經授權查閱及使用內幕資料。

於二零一六年，本集團委聘一間會計師行就本公司及旗下各主要附屬公司之業務進行獨立審閱。此舉是為了補足該等附屬公司所進行之內部審計檢討。

基於該審閱，董事會及審核委員會對本集團之內部監控系統效率感到滿意，並總結：

1. 本公司於本年度內已遵守內部監控之守則；
2. 本集團已設立審慎及有效之監控框架以識別、評估及管理風險；
3. 本集團之內部監控及會計系統屬有效及恰當；
4. 本集團已透過持續監察過程識別、評估及管理可能影響業務運作之重大風險；及
5. 重大交易根據管理層授權而執行。

## 企業管治報告(續)

### 董事就財務報表須承擔的責任

董事知悉其有編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

在編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選定合適之會計政策及貫徹採用有關會計政策、批准採納所有適用之香港財務報告準則，作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製有關財務報表。

董事並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司獨立核數師就他們有關財務報表的申報責任的聲明載於第32頁至第36頁的獨立核數師報告內。

如適當，凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，審核委員會將發出闡述其建議的聲明，以及董事會與審核委員會持不同意見的原因。

### 核數師酬金

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師之酬金載於下文：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	3,306	3000
— 中期審閱	777	847
— 稅務顧問及其他服務	928	1,139
	<b>5,011</b>	<b>4,986</b>

### 股東權利

為保障股東權益及權利，在股東大會上，會就每項實際獨立的事宜個別提出決議案，包括選舉個別董事。根據上市規則，股東大會上，所有提呈決議案將會以投票方式進行。每次股東大會後，投票表決的結果將會上載於本公司網站及聯交所網站。

### 召開股東大會／召開股東大會的權利

本公司董事會可應相當於有權在股東大會表決之所有股東之總表決權不少於5%之股東，或根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第566條及568條提出請求之該等股東(視情況而定)之請求(「請求」)召開股東大會。請求書必須述明會議的目的，並由請求人簽署及存放於公司的註冊辦事處。股東應遵循公司條例所載有關召開股東大會之規定及程序。

## 企業管治報告(續)

### 在股東大會提出建議的程序／於股東週年大會傳閱決議案的權利

根據公司條例第615條，持有所有股東之總表決權不少於2.5%之股東；或不少於50名有權於相關股東週年大會上表決之股東(視乎情況而定)，可要求傳閱將於股東週年大會上動議之決議案。股東應遵循公司條例所載之有關傳閱股東週年大會決議案之規定及程序。

### 向董事會提出查詢

如欲向本公司董事會提出任何查詢，股東可將給予本公司之書面查詢寄往本公司香港地址或以電郵發送。

附註：本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可將上述查詢或要求發送至：

地址：香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室

電郵：enquiry@keckseng.com.hk

為免生疑問，股東須將妥為簽署之書面請求、通知或陳述書或查詢正本(視屬何情況而定)存放於或發送至上述地址，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以使其生效。股東資料可能根據法律規定作出披露。

### 與股東及投資者溝通

本公司認為，有效與股東溝通乃提升投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略之理解所必需。本公司致力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會及其他全體會議。董事會主席、董事會所有其他成員，包括非執行董事及獨立非執行董事，以及各董事會委員會主席(或其代表)會出席股東週年大會，與股東見面及回答其查詢。

股東通訊政策已根據企業管治守則的守則條文第E.1.4條於二零一六年十二月九日舉行之董事會會議上獲採納。

於回顧年度內，本公司並無修訂其組織章程細則。本公司組織章程細則之最新版本亦載於本公司網站及聯交所網站。

### 公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知，本公司於二零一六年度內及截至本年報刊發日期(包括該日)止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。



# 獨立核數師報告



## 致激成投資(香港)有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第37至100頁的激成投資(香港)有限公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《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截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審計事項

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

# 獨立核數師報告(續)

## 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(h)的會計政策。

### 關鍵審計事項

於2016年12月31日，貴集團所持有位於澳門的物業投資組合(以寫字樓及商業用房為主)按其公允價值797,000,000港元列示，佔貴集團總資產的12%。

根據一家專業的獨立測量公司(該公司具有適當資格且在估值物業的所在地點和類別積累了相關經驗)進行的獨立估值工作，貴集團董事採用收入資本化法對該等投資物業於2016年12月31日的公允價值進行評估。採用該方法時考慮了每項物業的租金收入和適當的市場資本化率。投資物業公允價值的變動淨額列入綜合損益表內，佔貴集團截至2016年12月31日止年度稅前溢利的5%。

我們將投資物業的估值識別為關鍵審計事項，因為投資物業公允價值的變動對貴集團的稅前溢利至關重要，且投資物業的估價具有主觀性，涉及重大判斷及假設。尤其是管理層就採用何種估值方法、資本化率和市面租金作出決策的過程，其存在錯誤或管理層偏見的風險更高。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 獲取並審閱貴集團聘請的獨立專業測量師所編制的估值報告，以及貴集團董事在此基礎上對投資物業所做的評估；
- 評估獨立專業測量師的資格及其在被估值物業方面的經驗和技能，並考慮他們的客觀性及管理層的獨立性；
- 與獨立專業測量師進行單獨會談，就其估值方法進行討論；並在我們內部物業估值專家的協助下，將過往年度的假設與本年度的假設及可獲取的公開資料進行對比，並考慮所選取的假設是否存在管理層偏見的跡象，就其在估值中所採用的關鍵估計與假設(包括資本化率和市面租金)提出質疑；
- 通過抽樣將貴集團向獨立專業測量師提供的租賃資訊(包括承諾租金及入住率)與基礎合同和相關檔案進行對比。

## 獨立核數師報告(續)

### 貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(i)(i)及1(k)(ii)的會計政策。

#### 關鍵審計事項

貴集團在亞太及北美地區各大城市持有多個酒店物業，該等按成本減去累計折舊及減值損失入帳的酒店物業就其價值而言對貴集團至關重要。

於每個年度末，管理層會評估酒店物業是否存在減值損失的證據。若有客觀證據表明存在減值損失的，管理層將根據相關資產持續經營產生的預期未來現金流量貼現的現值對酒店物業帳面金額的可收回性進行評估。由於涉及管理層的重大判斷及假設，酒店物業可收回性的評估具有主觀性。加上該等酒店物業的地理位置各異，所處的經濟及政治環境不同，這將對入住率、每間可銷售房收入、未來增長率及其他方面造成不同的影響。

我們將貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估識別為關鍵審計事項，因為酒店物業對貴集團的綜合財務報表至關重要，且判定是否存在減值損失證據的過程涉及管理層的重大判斷，很可能具有管理層偏見。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估的審計程序包括以下程序：

- 與管理層討論酒店物業減值損失的觸發性事件及／或減值損失證據，並檢閱各酒店的經營結果和預測現金流量；
- 一旦確定存在減值損失的觸發性事件或減值損失的證據，我們將對每個酒店物業分別執行以下程序：
  - 與貴集團的管理層討論及評估計提減值準備時所採用的估值方法，並參考現行會計政策的要求；
  - 通過將市場可用資料與本年度的經營結果進行對比，對計提減值準備時所採用的估計與假設(包括入住率、每間可銷售房收入和未來增長率)進行質疑；
  - 通過比較行業內類似企業及外部市場數據，對計提減值準備採用的貼現率進行評估。
- 通過調整計提減值損失所採用的關鍵估計與假設的方法進行敏感度分析，以評估管理層選用的假設是否存在管理層偏見；
- 執行回溯性審閱程序，將過往年度計提減值損失時所預測的經營結果與本年度的經營結果進行對比，以評估以前年度管理層預測的準確性。

## 獨立核數師報告(續)

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，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。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就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。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

## 獨立核數師報告(續)

- 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，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊玉芬。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道十號  
太子大廈八樓

二零一七年三月二十四日

## 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	1,955,211	1,939,567
銷售成本		(185,597)	(175,801)
		<b>1,769,614</b>	1,763,766
其他收益	4(a)	29,383	33,885
其他收益／(虧損)淨額	4(b)	20,525	(2,738)
直接成本及經營支出		(751,250)	(762,635)
推銷及銷售支出		(87,216)	(98,761)
折舊	11(a)	(134,877)	(130,112)
行政管理及其他經營支出		(431,780)	(392,774)
經營溢利		<b>414,399</b>	410,631
投資物業之公允價值增加淨額	11(a)	19,000	35,000
融資成本	5(a)	433,399	445,631
應佔聯營公司溢利減虧損		(39,569)	(34,105)
		18,912	10,647
除稅前溢利	5	<b>412,742</b>	422,173
所得稅	6(a)	(102,665)	(96,417)
年內溢利		<b>310,077</b>	325,756
應佔：			
本公司權益股東		225,345	228,972
非控股權益		84,732	96,784
年內溢利		<b>310,077</b>	325,756
每股基本及攤薄盈利(仙)	9	66.2	67.3

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註24(b)。

第43頁至100頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	310,077	325,756
年內其他全面收益		
其後可能重列為損益之項目(已扣除稅項)：		
因換算而產生之匯兌差額：		
— 海外附屬公司及聯營公司之財務報表	(16,221)	(36,760)
可供出售證券：		
— 一年內已確認之公允價值變動	13	(836)
年內其他全面收益	(16,208)	(37,596)
年內全面收益總額	293,869	288,160
應佔：		
本公司權益股東	216,242	205,362
非控股權益	77,627	82,798
年內全面收益總額	293,869	288,160

有關上述其他全面收益之組成部份並無稅務影響。

第43頁至100頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		797,000	778,000
物業、機器及設備		2,512,343	2,553,321
土地		827,428	831,425
聯營公司權益	11	4,136,771	4,162,746
衍生金融資產	13	145,817	148,588
可供出售證券		6,501	5,918
可供出售證券	14	3,732	3,719
遞延稅項資產	23(b)	6,119	5,571
		4,298,940	4,326,542
<b>流動資產</b>			
交易證券	15	9,609	8,053
待售物業	16	280,658	280,658
存貨		5,911	6,422
應收貨款及其他應收賬款	17	95,289	92,606
衍生金融資產		26,388	–
已抵押存款		–	38,119
存款及現金	18(a)	1,942,549	1,790,706
可收回稅項	23(a)	–	6,818
		2,360,404	2,223,382
<b>流動負債</b>			
銀行貸款(有抵押)	19(a)	1,706,837	91,493
應付貨款及其他應付賬款	20	336,591	317,226
一間聯營公司貸款	13	464	464
非控股股東貸款	22	30,774	30,760
應付稅項	23(a)	19,500	26,137
		2,094,166	466,080
<b>流動資產淨值</b>			
		266,238	1,757,302
<b>資產總值減流動負債</b>			
		4,565,178	6,083,844



## 綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款(有抵押)	19(a)	25,199	1,739,005
遞延收益	21	6,557	7,297
非控股股東貸款	22	80,858	80,903
衍生金融負債		-	1,409
遞延稅項負債	23(b)	182,410	149,790
		<b>295,024</b>	<b>1,978,404</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,270,154</b>	<b>4,105,440</b>
<b>資本及儲備</b>			
	24		
股本		498,305	498,305
儲備		3,112,686	2,947,474
<b>本公司權益股東應佔權益總值</b>			
		<b>3,610,991</b>	<b>3,445,779</b>
非控股權益		659,163	659,661
<b>權益總值</b>			
		<b>4,270,154</b>	<b>4,105,440</b>

董事會於二零一七年三月二十四日批准及授權刊發本財務報表。

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

第43頁至100頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零一六年一月一日	498,305	12,758	11,044	3,128	-	2,920,544	3,445,779	659,661	4,105,440
二零一六年權益變動：									
年內溢利	-	-	-	-	-	225,345	225,345	84,732	310,077
其他全面收益	-	-	(9,116)	13	-	-	(9,103)	(7,105)	(16,208)
年內全面收益總額	-	-	(9,116)	13	-	225,345	216,242	77,627	293,869
已批准之上年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
已宣派之本年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(78,125)	(78,125)
於二零一六年十二月三十一日	498,305	12,758	1,928	3,141	-	3,094,859	3,610,991	659,163	4,270,154
於二零一五年一月一日	498,305	12,758	33,818	3,964	3,807	2,742,602	3,295,254	634,312	3,929,566
二零一五年權益變動：									
年內溢利	-	-	-	-	-	228,972	228,972	96,784	325,756
其他全面收益	-	-	(22,774)	(836)	-	-	(23,610)	(13,986)	(37,596)
年內全面收益總額	-	-	(22,774)	(836)	-	228,972	205,362	82,798	288,160
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	26,996	26,996
已批准之上年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
已宣派之本年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(84,445)	(84,445)
其他	-	-	-	-	(3,807)	-	(3,807)	-	(3,807)
於二零一五年十二月三十一日	498,305	12,758	11,044	3,128	-	2,920,544	3,445,779	659,661	4,105,440

第43頁至100頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	18(b)	513,105	518,391
已付海外稅項		(69,847)	(60,724)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>443,258</b>	<b>457,667</b>
<b>投資活動</b>			
支付購買物業、機器及設備款項		(100,145)	(50,851)
出售物業、機器及設備所得款項		486	-
已收利息		18,750	23,225
已抵押存款減少		38,119	134,574
存款期逾三個月之銀行存款減少／(增加)		1,506	(1,076)
已收可供出售及交易證券之股息		303	334
已收聯營公司股息		22,785	24,500
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(18,196)</b>	<b>130,706</b>
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款		(102,141)	(94,827)
已付利息		(34,715)	(30,831)
已付股息		(51,030)	(51,030)
已付非控股股東股息		(78,125)	(84,445)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(266,011)</b>	<b>(261,133)</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>159,051</b>	<b>327,240</b>
一月一日之現金及現金等值項目		1,761,410	1,440,027
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>(5,702)</b>	<b>(5,857)</b>
<b>十二月三十一日之現金及現金等值項目</b>		<b>1,914,759</b>	<b>1,761,410</b>
<b>十二月三十一日現金及現金等值項目結餘的分析</b>			
存款及現金	18	1,942,549	1,790,706
減：年期超過三個月的銀行存款		(27,790)	(29,296)
		<b>1,914,759</b>	<b>1,761,410</b>

第43頁至100頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策

### (a) 守規聲明

此等財務報表乃按照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團所採納主要會計政策概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供首次應用此等新訂及經修訂準則所導致之任何會計政策變動，此等於現行及過往會計期間與本集團相關之會計政策變動已於本財務報表內反映。

### (b) 財務報表之編製基準

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司之權益。

編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公允價值計算：

- 歸類為可供出售證券及交易證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計及假設，這些判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及資產與負債及收入與支出之匯報數額。這些估計及相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理之多項其他因素作出，其結果構成管理層就無法從其他途徑即時得知之資產與負債賬面值所作判斷之基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計及相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計之修訂只會影響作出有關修訂之會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期及未來會計期間均有影響，則會在作出有關修訂之期間及未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註28闡述。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團通過參與某實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對該實體的權力影響該等回報，本集團即控制該實體。本集團在評估是否擁有權力時，僅考慮(本集團以及其他方所享有的)實質性權利。

附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。集團內公司間之結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。倘無減值跡象，則集團內交易所產生之未變現虧損亦僅在此情況下以處理未變現收益之同一方法對銷。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債之定義。就業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內列為權益，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益亦於綜合損益及全面收益表內分開呈列為非控股權益與本公司權益股東之間年內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合財務狀況表根據附註1(n)或(o)列為金融負債，視乎負債之性質而定。

本集團於附屬公司之權益變動如不會導致失去控制權，則入賬列作股本交易，據此會對綜合股本內控股權益及非控股權益作出調整，以反映相對權益變動，但不會就商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，則入賬列作出售於該附屬公司之全部權益，因此而產生之收益或虧損會在損益中確認。失去控制當日於該前附屬公司保留之任何權益會按公允價值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(f))，或被視為初步確認聯營公司投資之成本(附註1(d))(如適合)。

於本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(k))列賬。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續) (d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表，最初先以成本記錄，並就本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之部分作出調整。其後，投資就收購後本集團所佔被投資公司之資產淨值及任何與該投資有關之減值虧損(附註1(k))作出調整。本集團於年內應佔被投資公司之收購後之除稅後業績及任何減值虧損均於綜合損益表中確認，而本集團應佔被投資公司之其他全面收益中之收購後之除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零而不再確認進一步虧損，除非本集團已代表被投資公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言，本集團根據權益法計算投資賬面值之權益連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部份。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，按本集團所佔被投資公司之權益而對銷，惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益中確認。

如果於聯營公司之投資變為於合營企業之投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該項投資會繼續根據權益法核算。

在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則入賬列作出售於該被投資公司之全部權益，因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力當日在該前被投資公司保留之任何權益按公允價值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(f))。

於本公司之財務狀況表內，聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(k))列賬。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 商譽

商譽指以下兩者的差額：

- (i) 所轉讓代價的公平值、於被收購方的任何非控股權益金額及本集團先前於被收購方所持股本權益的公平值的總和；與
- (ii) 被收購方於收購日期計量的可識別資產及負債的公平淨值。

倘(ii)高於(i)，則差額即時於損益確認為低價購買的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生的商譽被分配至各預期可受惠於有關合併的協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別，並會每年測試減值(參閱附註1(k))。

於年內出售現金產生單位時，應佔已購入商譽的任何金額會於出售時計入損益。

### (f) 股本證券投資

本集團有關股本證券投資(對附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策載列如下：

股本證券投資最初按公允價值列賬，這是指其交易價格，除非決定初始確認的公允價值有別於交易價格，而公允價值由活躍市場上相同資產或負債的報價提供證據或以只採用可觀察市場數據的估價技術為基礎，則作別論。除下文另有列明外，成本包括歸屬交易成本。

持作交易之股本證券投資被列作流動資產。所有歸屬的交易成本當產生時在損益中確認。公允價值於報告期終日進行重估，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額並不包括就此等投資所賺取之任何股息或利息，此乃由於該等利息或股息乃根據附註1(t)(v)及(vi)所載之政策確認入賬。

不屬於交易證券或持至到期證券之證券投資歸類為可供出售證券。於報告期終日，公允價值將予以重新計量，任何因此產生之收益或虧損於其他全面收益中確認並獨立累計於權益中之公允價值儲備。

作為其一個例外情況，股本證券投資如在活躍市場上沒有相同工具的報價及其公允價值不能另行可靠計量，在財務狀況表內按成本減減值虧損確認(見附註1(k))。來自股本證券的股息收入根據附註1(t)(vi)內所載的政策在損益中確認。

倘投資被解除確認或減值(見附註1(k))，先前於權益中確認之累計收益或虧損重新分類至損益。投資於本集團承諾購買/出售該等投資之日或到期之日確認/解除確認。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於報告期終日，公允價值會予以重新計量。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時在損益中扣除。

### (h) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇(附註1(j))，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非有關投資物業於報告期終日仍在興建或開發中及其公允價值未能於當時可靠地計量。因公允價值變動或投資物業廢棄或出售而產生之任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(t)(ii)所述入賬。

倘本集團根據營業租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業入賬。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有(附註1(j))列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租賃支出按附註1(j)所述入賬。

### (i) 物業、機器及設備

#### (i) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(i)(iii))及減值虧損(附註1(k))列賬。

#### (ii) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備(在建工程除外)以成本減累計折舊(附註1(i)(iii))及減值虧損(附註1(k))列賬。在建工程按成本減累計減值虧損列賬，且並無作出折舊。

當本集團其後就已確認物業、機器及設備所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估現有資產表現之水準，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。否則，所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益中確認。



# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 物業、機器及設備(續)

#### (iii) 折舊

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本減除其估計殘餘價值(如有)：

- 位於永久業權土地之樓宇按其為期**30至48年**之估計可用年限內計算折舊。永久業權土地不作折舊。
- 位於租賃土地之樓宇按合資期、租賃有效期及其為期**30至48年**估計可用年限之較短期間計算折舊。
- 汽車 7年
- 傢私、裝置及設備 3至5年
- 在建物業不作折舊

當某項物業、機器及設備項目其中部份有不同可用年限時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產之可用年限及其殘餘價值(如有)須每年檢討。

### (j) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予權利，可透過支付一筆或一系列款項於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬租賃。該釐定乃基於有關安排之實質細節評估而作出，不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租約持有之資產，而其全部實質風險及擁有權回報均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。否則，乃分類為營業租約，惟以下例外：

- 倘根據營業租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(附註1(h))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公允價值無法與其上蓋物業於租約生效時之公允價值分開計量，有關土地根據融資租約持有方式入賬，惟有關上蓋物業若明確地根據營業租約持有則除外。就此而言，租約生效之時間為本集團首次訂立租賃時，或從先前承租人接手租賃時。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 以融資租約購入之資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)確認為物業、機器及設備，而相應負債(扣除融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊乃按照附註1(i)所述，在相關之租賃期或資產之估計可用年限(如本集團有可能取得資產之所有權)內，按年沖銷資產成本而計提撥備。減值虧損按照附註1(k)所述之會計政策入賬。租賃付款所含之融資費用會在租賃期內之損益中扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間內在損益中扣除。

#### (iii) 經營租約費用

如屬本集團透過營業租約使用資產之情況，則根據租約支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在損益中分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租務優惠於損益中確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

根據營業租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註1(h))則除外。

### (k) 資產減值

#### (i) 股本證券投資及應收賬款之減值

股本證券投資及即期及非即期應收賬款若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於報告期終日作檢討以確定有否客觀減值證據。

減值客觀憑證包括以下本集團關注之一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人將有可能進行破產或其他財務重組；
- 工業技術、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公允價值遠低於或長期低於其成本。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (i) 股本證券投資及應收賬款之減值(續)

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

— 於附屬公司及聯營公司之投資在綜合財務報表內採用權益法入賬(見附註1(d))，減值虧損乃根據附註1(k)(ii)將整項投資之可收回金額與其賬面值比較而計量。倘若根據附註1(k)(ii)用於釐定可收回金額之估計出現有利變化，則會轉回減值虧損。

— 就應收貨款及其他即期應收賬款及其他以攤銷成本列賬之金融資產而言，如貼現之影響重大，減值虧損以資產之賬面金額與其原有實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現預計未來現金流量現值間之差額計量。倘該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況，且並未單獨被評估為減值，則就此進行整體評估。經整體評估減值之金融資產之未來現金流量，乃根據與整體組別信貸風險特徵相似之資產之過往虧損經驗作出。

如減值虧損於往後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，減值虧損則透過計入損益而轉回。減值虧損轉回後資產之賬面金額不能超逾其在往年並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

— 就可供出售證券而言，已於公允價值儲備中確認之累計虧損重新分類至損益。於損益中確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公允價值之差額，減去該資產先前於損益中確認之任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益中確認，則不會透過損益轉回。其後該資產公允價值之任何增加會直接於其他全面收益中確認。

減值虧損直接由相關資產撇銷，除非計入應收貨款及其他應收賬款中之應收貨款之可收回性被視為難以預料但非可能性極低時，就應收貨款確認之減值虧損不會從相應資產中直接撇銷，在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確信能收回應收貨款機會可能性極低，則視為不可收回金額會直接從應收貨款中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被轉回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬轉回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均於損益中確認。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

下列資產按各報告期終日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值虧損是否已不再存在或有所下降：

- 物業、機器及設備(以重估數額列賬之投資物業除外)；
- 列作根據營業租約持有之預付租賃土地權益；及
- 本公司財務狀況表內的於附屬公司及聯營公司之投資。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

#### — 可收回金額之計算

資產的可收回金額以其公允價值減除出售成本和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

#### — 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，會先予分配以減少分配予現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面值，並於其後按比例減少該單位(或該組單位)之其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(若能釐定)。

#### — 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額之估計發生有利的變化，便會將減值虧損轉回。

所轉回之減值虧損以在往年並無確認減值虧損而釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入損益。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 存貨

#### (i) 酒店及會所業務

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本指按先出先入法計算之購買成本。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計之必需銷售成本。

#### (ii) 物業發展

有關物業發展業務之存貨按待售落成物業之成本與可變現淨值兩者之較低者入賬，其待售落成物業成本及可變現淨值釐定如下：

由本集團發展之落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

### (m) 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減除呆賬減值撥備(附註1(k))列賬，惟倘若有關應收賬款為借予關聯人士且並無任何固定還款期之免息貸款，或屬貼現影響不大者，則作別論。在該等情況下，應收賬款乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

### (n) 附息借款

附息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借款按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

### (o) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款(包括非控股股東提供之免息貸款)初步按公允價值確認。除根據附註1(s)(i)計量之財務擔保負債外，應付貨款及其他應付賬款其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。

須應要求償還並構成本集團現金管理之不可分割部分之銀行透支，亦在綜合現金流量表中入賬列為現金及現金等值項目之組成部份。

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及對界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

#### (ii) 終止僱用賠償

終止僱用賠償在下列兩者之較早發生者確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止僱用賠償的重組成本時。

### (r) 所得稅

(i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除稅項之相關金額與某些在其他全面收益中或直接在權益中確認之項目有關而分別於其他全面收益或直接於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。

(ii) 本期稅項為本年度對應課稅收入按報告期終日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債是因就財務申報目的之納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

除若干有限之例外情況外，未來可能有應課稅溢利予以抵銷的所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅溢利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異而出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

#### (iii) (續)

確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況是由以下情況所產生之暫時性差異：有關暫時性差異在初始確認時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤；以及有關附屬公司投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且暫時性差異在可預見的未來不大可能轉回；或如屬可抵扣差異，則只限於暫時性差異很可能在未來將轉回)。

倘投資物業按照附註1(h)之會計政策按公允價值列賬，已確認遞延稅項金額使用於報告日按賬面值出售該等資產之適用稅率計量，惟倘物業可予折舊及透過目的為不斷使用物業內含之大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式而持有則除外。在所有其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現及結算的方式，按在報告期終日已生效或實質生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於報告期終日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

分派股息所產生之額外所得稅將於確認支付相關股息之責任時確認入賬。

#### (iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只在有合法可強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間變現資產及償還負債；或
- 有關之遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收所得稅所產生：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式變現或結算本期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發行之財務擔保

財務擔保乃指規定發行人(即擔保人)根據債務工具之條款支付指定款項，以補償有關擔保之受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

倘若本集團作出財務擔保，擔保之公允價值在應付貨款及其他應付賬款中初步確認為遞延收入。已發行之財務擔保於發行時的公允價值，是參考在類似服務的公平交易中所徵收費用(如可取得有關資料)而釐定或參考利率差價(比較有擔保時放款人所實際徵收的利率與在沒有擔保的情況下放款人會徵收的估計利率)(如果有關資料可以作出可靠估計)而另行估計。倘就作出擔保已收或應收代價，則該代價乃根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無有關已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時在損益中即時確認為支出。

初步確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行之財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保之持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出申索之數額預期高於應付貨款及其他應付賬款中現時就該項擔保入賬之數額(即初步確認之數額減去累計攤銷後所得數額)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

#### (ii) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆能可靠估計之債務時，須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。



# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允價值計量。倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益於損益中確認如下：

#### (i) 出售物業

出售待售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府機關發出入夥紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬當日前就出售物業所收之訂金及分期款項在財務狀況表內列作應付貨款及其他應付賬款。

#### (ii) 營業租約之租金收入

根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

#### (iii) 酒店及會所業務

酒店及會所之房租、餐飲及其他附屬服務收入在提供相關服務後確認入賬。角子機收入指在本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益，並根據角子機所得的淨收款確認。

#### (iv) 管理費收入

管理費收入在提供服務後確認入賬。

#### (v) 利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認入賬。

#### (vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東有權收取股息款項時確認入賬。
- 上市投資之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產與負債按報告期終日之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣為單位及以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量其公允價值當日適用之匯率換算。

外國業務之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表下之項目按報告期終日之收市匯率換算為港元。所產生之匯率差額於其他全面收益中確認及獨立累計於匯兌儲備之權益中。

當出售外國業務時，與該外國業務有關之累計匯兌差額在出售產生之溢利或虧損確認入賬時由權益重新分類至損益。

### (v) 借貸成本

直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

### (w) 關聯方

(i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團主要管理層人員。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 關聯方(續)

- (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (2) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (3) 兩間實體均為同一協力廠商之合營企業。
  - (4) 某一實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
  - (5) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
  - (6) 該實體受(i)所述之人士控制或共同控制。
  - (7) 於(i)(1)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
  - (8) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

### (x) 分部報告

經營分部及於財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部份特徵，則可能將其合計。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，其於本集團的現行會計期間首次生效。該等變動對本集團於即期或較早前期間之業績及財務狀況之擬備或呈示方式並無重大影響。

本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3 收益

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

收益指酒店與會所業務之收入、租金收入及提供管理服務之收入。年內確認為收益之主要收益類別之金額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
酒店及會所業務		
— 房間	1,042,334	1,030,341
— 餐飲	343,045	356,546
— 角子機收入	421,846	388,704
— 其他	50,125	63,343
	1,857,350	1,838,934
租金收入	91,186	94,409
管理費收入	6,675	6,224
	1,955,211	1,939,567

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 4 其他收益及其他收益／(虧損)淨額

#### (a) 其他收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	18,750	23,225
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	303	334
其他	10,330	10,326
	<b>29,383</b>	<b>33,885</b>

#### (b) 其他收益／(虧損)淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
匯兌虧損淨額	(14,094)	(7,635)
衍生金融工具產生之已變現及未變現收益淨額	32,867	7,419
交易證券產生之變現及未變現收益／(虧損)淨額	1,556	(1,460)
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)	157	(1,469)
其他	39	407
	<b>20,525</b>	<b>(2,738)</b>

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

#### (a) 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款利息	34,715	30,831
非控股股東貸款之利息開支	4,839	3,240
其他利息開支	15	34
	<b>39,569</b>	<b>34,105</b>

#### (b) 員工成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬、工資及其他福利	564,904	491,246
界定供款退休計劃之供款	10,175	6,843
	<b>575,079</b>	<b>498,089</b>

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 5 除稅前溢利(續)

### (b) 員工成本(續)

#### 僱員福利

本集團參與香港、澳門、中國、越南、美國、加拿大及日本的界定供款退休計劃。就計劃所作供款即時歸屬，供款於產生時自綜合損益表扣除。

本公司及香港附屬公司參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，僱主及僱員分別須按僱員相關收入的5%作出供款，上限為每月1,500港元。強積金計劃是獨立受託人管理的界定供款退休計劃。

本集團為澳門的所有當地僱員營運社會保障基金。於該基金項下，僱主及僱員分別須作出每月澳門幣30元及澳門幣15元之供款。有關供款為歸屬於僱員的福利，即使僱員退任或終止僱用亦不例外。

本集團在中國營運的附屬公司之僱員為中央退休金計劃參與者，而附屬公司向該計劃作出強制性供款作為僱員的退休福利金。中國附屬公司之退休供款根據相關中國法規相當於僱員工資的20%。

本集團在越南營運的附屬公司參與越南當地政府營運的社會保險基金計劃，附屬公司向該計劃作出強制性供款作為僱員的退休福利、生育福利及病假福利金。越南附屬公司作出社會保險供款按社會保險規定相當於基本工資的22%。

本集團在美國營運的附屬公司之僱員參與美國國稅局管理的自願界定供款計劃。參與者按其稅前薪酬的0%到50%作出供款(設有一定上限)。該計劃亦包括本集團附屬公司作出相應供款的規定(基於參與者合資格薪酬的比例)。

本集團在加拿大營運的附屬公司之僱員須參與加拿大退休金計劃。這是由國家管理的強制性界定供款退休計劃。僱主及僱員各按僱員收入的4.95%供款(設有一定上限)。

本集團在日本營運的附屬公司之僱員須參與退休金計劃。僱主及僱員各按僱員月收入的8.7%供款。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 5 除稅前溢利(續) (c) 其他項目

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
存貨成本	185,597	175,801
核數師酬金		
— 核數服務	3,306	3,000
— 中期審查	777	847
— 稅務顧問及其他服務	928	1,139
租用物業之營業租約支出	228	3,362
投資物業應收租金減直接開支531,000港元 (二零一五年：496,000港元)	(29,618)	(27,762)
待售物業應收租金及其他租金收入減直接開支2,417,000港元 (二零一五年：1,834,000港元)	(58,620)	(64,317)

### 6 綜合損益表項下之所得稅 (a) 綜合損益表項下之稅項指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	71,555	73,976
過往年度超額撥備	(1,215)	(6,982)
	70,340	66,994
遞延稅項(附註23(b))		
其他臨時差額之來源及轉回	32,325	29,423
	102,665	96,417

附註：

- (i) 由於本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於二零一五年及二零一六年度錄得課稅虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (iii) 於二零一六年適用於越南企業之一般所得稅率(不含獎金)為20%(二零一五年：22%)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 6 綜合損益表項下之所得稅(續)

#### (a) 綜合損益表項下之稅項指：(續)

附註：(續)

- (iv) 於中國成立之附屬公司適用之中國企業所得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按**25%**(二零一五年：25%)之稅率計算。於二零一五年及二零一六年，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損或未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故於該兩個年度並無就中國企業所得稅作出撥備。
- (v) 根據美國所得稅規則及規例，於二零一六年，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州分所得稅分別乃按以收入範圍釐定之稅率**34%**(二零一五年：34%)及**12.89%**(二零一五年：13.74%)計算。
- (vi) 根據日本國內法，以Tokumei-Kumiai方式在日本成立之附屬公司須就其分配之所有總溢利按**20%**(二零一五年：20%)的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按年內估計應課稅溢利**12%**(二零一五年：12%)計值。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入**10%**(二零一五年：10%)計值。
- (viii) 根據加拿大所得稅規則規例，適用的聯邦及省份法定稅率為**26.5%**(二零一五年：26.5%)。
- (ix) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項**29,000**港元(二零一五年：4,622,000港元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

#### (b) 稅項支出及除稅前溢利按適用稅率計算之對賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<b>412,742</b>	422,173
按有關國家之溢利適用之稅率計算除稅前溢利之名義稅項	<b>106,438</b>	101,871
不可扣稅開支之稅項影響	<b>9,937</b>	5,331
毋須課稅收益之稅項影響	<b>(12,247)</b>	(3,345)
本年度動用先前尚未確認之過往年度稅項虧損之稅項影響	<b>(248)</b>	(458)
過往年度超額撥備	<b>(1,215)</b>	(6,982)
實際稅項支出	<b>102,665</b>	96,417



## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 7 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	二零一六年 總計 千港元
<b>執行董事</b>					
何建源	170	1,212	404	-	1,786
何建福	125	1,212	404	-	1,741
謝思訓	215	-	-	-	215
陳磊明	120	528	164	-	812
余月珠	155	982	315	18	1,470
何崇濤	185	1,320	330	18	1,853
何崇暉	95	396	123	-	614
何崇敬(何崇暉之替任董事)	10	396	123	-	529
<b>非執行董事</b>					
何建昌	105	-	-	-	105
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	265	-	-	-	265
郭志舜	270	-	-	-	270
王培芬	270	-	-	-	270
俞漢度	250	-	-	-	250
	<b>2,235</b>	<b>6,046</b>	<b>1,863</b>	<b>36</b>	<b>10,180</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 7 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	二零一五年 總計 千港元
<b>執行董事</b>					
何建源	130	1,212	404	-	1,746
何建福	80	1,212	404	-	1,696
謝思訓	175	-	-	-	175
陳磊明	85	480	160	-	725
余月珠	110	935	298	18	1,361
何崇濤	145	1,200	320	18	1,683
何崇暉	65	360	120	-	545
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	360	120	-	480
<b>非執行董事</b>					
何建昌	65	-	-	-	65
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	230	-	-	-	230
郭志舜	230	-	-	-	230
王培芬	230	-	-	-	230
俞漢度	210	-	-	-	210
	<b>1,755</b>	<b>5,759</b>	<b>1,826</b>	<b>36</b>	<b>9,376</b>

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零一六年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零一五年：無)。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無向董事及高級行政人員支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 8 最高薪酬人士

在五位最高薪酬人士中並無董事(二零一五年：無)，彼之酬金已在附註7中披露。

五位(二零一五年：五位)其他人士之酬金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他酬金	8,682	9,323
酌情花紅	2,604	2,968
退休金計劃供款	190	257
	<b>11,476</b>	<b>12,548</b>

五位(二零一五年：五位)最高薪酬人士之薪金範圍如下：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1

### 9 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利225,345,000港元(二零一五年：228,972,000港元)及截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10 分部報告

本集團按綜合業務(產品及服務)及地區組成之分部管理其業務。本集團已確定以下三個可報告分部，確定方式與向本集團最高級行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用方式一致。

- (i) 酒店分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐飲及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業分部主要從事本集團投資物業之物業租賃業務，主要包括澳門之零售、商業及辦公室物業，及於澳門發展、銷售及市場推廣買賣物業之業務。
- (iii) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、可供出售及交易證券、金融工具及其他庫存營運之管理業務。

### 分部業績、資產及負債

有關本集團可報告分部之資料乃提供予本集團最高層行政管理人員以作資源調配及分部表現評估用途。

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

分部資產包括各分部直接應佔之所有有形資產、其他非流動資產及流動資產，惟聯營公司權益除外。

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貨款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他借款，惟銀行借款除外。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10 分部報告(續)

### (a) 本集團分部業績分析

	對外收益 千港元	分部間 收益 千港元	總收益 千港元	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利減 虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
<b>二零一六年</b>								
酒店	1,849,989	-	1,849,989	(129,841)	(39,477)	18,915	(85,289)	262,604
- 越南	698,232	-	698,232	(28,111)	-	18,123	(36,123)	164,181
- 美國	939,787	-	939,787	(79,996)	(33,905)	-	(38,547)	68,014
- 中華人民共和國	66,741	-	66,741	(12,376)	(4,839)	-	-	(2,852)
- 加拿大	90,779	-	90,779	(5,792)	(733)	792	(4,046)	11,957
- 日本	54,450	-	54,450	(3,566)	-	-	(6,573)	21,304
物業								
- 澳門*	102,359	1,620	103,979	(4,951)	(17)	-	(9,089)	68,770
投資及公司	2,863	-	2,863	(85)	(75)	(3)	(8,287)	(21,297)
分部間對銷	-	(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>1,955,211</b>	<b>-</b>	<b>1,955,211</b>	<b>(134,877)</b>	<b>(39,569)</b>	<b>18,912</b>	<b>(102,665)</b>	<b>310,077</b>

	對外收益 千港元	分部間 收益 千港元	總收益 千港元	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利減 虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
<b>二零一五年</b>								
酒店	1,831,457	-	1,831,457	(125,091)	(33,899)	10,648	(77,570)	256,375
- 越南	671,887	-	671,887	(25,628)	-	11,837	(43,146)	162,523
- 美國	957,643	-	957,643	(75,372)	(29,851)	-	(33,953)	69,872
- 中華人民共和國	69,873	-	69,873	(14,432)	(3,240)	-	-	(5,400)
- 加拿大	85,721	-	85,721	(5,970)	(808)	(1,189)	3,169	12,425
- 日本	46,333	-	46,333	(3,689)	-	-	(3,640)	16,955
物業								
- 澳門*	105,400	887	106,287	(4,931)	(36)	-	(10,535)	93,472
投資及公司	2,710	-	2,710	(90)	(170)	(1)	(8,312)	(24,091)
分部間對銷	-	(887)	(887)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>1,939,567</b>	<b>-</b>	<b>1,939,567</b>	<b>(130,112)</b>	<b>(34,105)</b>	<b>10,647</b>	<b>(96,417)</b>	<b>325,756</b>

\* 澳門物業分部的對外收益包括投資物業之租金收入30,149,000港元(二零一五年:28,258,000港元)、待售物業之租金收入57,915,000港元(二零一五年:62,616,000港元),以及會所業務及其他14,295,000港元(二零一五年:14,526,000港元)。

於本年度,於收益確認的各主要收益類別金額在財務報表附註3內分析。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 10 分部報告(續)

#### (b) 本集團總資產之分析

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
酒店				
— 越南	424,021	114,515	538,536	53,090
— 美國	2,884,780	—	2,884,780	31,340
— 中華人民共和國	206,620	—	206,620	1,597
— 加拿大	126,063	27,171	153,234	13,400
— 日本	108,507	—	108,507	72
物業				
— 澳門	1,723,950	—	1,723,950	637
投資及公司	1,039,586	4,131	1,043,717	9
<b>總計</b>	<b>6,513,527</b>	<b>145,817</b>	<b>6,659,344</b>	<b>100,145</b>

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一五年十二月三十一日				
酒店				
— 越南	415,032	119,178	534,210	10,731
— 美國	2,906,503	—	2,906,503	37,413
— 中華人民共和國	217,841	—	217,841	876
— 加拿大	111,794	25,278	137,072	1,180
— 日本	109,414	—	109,414	114
物業				
— 澳門	1,781,520	—	1,781,520	537
投資及公司	859,232	4,132	863,364	—
<b>總計</b>	<b>6,401,336</b>	<b>148,588</b>	<b>6,549,924</b>	<b>50,851</b>

投資及公司分部資產及負債主要指由本集團的財務職能集中管理的金融工具、現金及銀行存款及借款。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 10 分部報告(續)

#### (c) 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一六年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	134,803	—	134,803
— 美國	184,599	1,705,105	1,889,704
— 中華人民共和國	94,142	—	94,142
— 加拿大	12,461	26,931	39,392
— 日本	2,550	—	2,550
物業			
— 澳門	160,769	—	160,769
投資及公司	67,830	—	67,830
<b>總計</b>	<b>657,154</b>	<b>1,732,036</b>	<b>2,389,190</b>
	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一五年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	109,256	—	109,256
— 美國	167,675	1,785,288	1,952,963
— 中華人民共和國	94,683	—	94,683
— 加拿大	10,917	27,711	38,628
— 日本	8,451	—	8,451
物業			
— 澳門	156,130	—	156,130
投資及公司	66,874	17,499	84,373
<b>總計</b>	<b>613,986</b>	<b>1,830,498</b>	<b>2,444,484</b>

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 11 投資物業、物業、機器及設備以及土地 (a) 賬面值對賬

	物業、機器及設備					土地			
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業、 機器及 傢私、裝置 及設備		小計 千港元	永久業權 千港元	持作自用 之租賃 土地權益		總計 千港元
			設備 千港元	及設備 千港元			小計 千港元	小計 千港元	
<b>成本或估值：</b>									
於二零一六年一月一日	778,000	3,007,296	108,014	698,957	3,814,267	732,962	172,726	905,688	5,497,955
添置	-	36,779	157	63,209	100,145	-	-	-	100,145
出售	-	-	(835)	(20,471)	(21,306)	-	-	-	(21,306)
重估盈餘	19,000	-	-	-	-	-	-	-	19,000
匯兌調整	-	(23,217)	(119)	(3,455)	(26,791)	2,228	(4,813)	(2,585)	(29,376)
於二零一六年十二月三十一日	797,000	3,020,858	107,217	738,240	3,866,315	735,190	167,913	903,103	5,566,418
<b>以上代表：</b>									
成本	-	3,020,858	107,217	738,240	3,866,315	735,190	167,913	903,103	4,769,418
二零一六年估值	797,000	-	-	-	-	-	-	-	797,000
	797,000	3,020,858	107,217	738,240	3,866,315	735,190	167,913	903,103	5,566,418
<b>累計折舊：</b>									
於二零一六年一月一日	-	673,241	73,903	513,802	1,260,946	-	74,263	74,263	1,335,209
年內折舊	-	81,922	4,276	45,299	131,497	-	3,380	3,380	134,877
出售時撥回	-	-	(835)	(20,142)	(20,977)	-	-	-	(20,977)
匯兌調整	-	(10,829)	(1,817)	(4,848)	(17,494)	-	(1,968)	(1,968)	(19,462)
於二零一六年十二月三十一日	-	744,334	75,527	534,111	1,353,972	-	75,675	75,675	1,429,647
<b>賬面淨值：</b>									
於二零一六年十二月三十一日	797,000	2,276,524	31,690	204,129	2,512,343	735,190	92,238	827,428	4,136,771



# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

### (a) 賬面值對賬(續)

	物業、機器及設備					土地			總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業、 機器及 設備 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	小計 千港元	永久業權 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	小計 千港元	
<b>成本或估值：</b>									
於二零一五年一月一日	743,000	3,011,924	107,286	698,174	3,817,384	738,376	177,548	915,924	5,476,308
添置	-	32,460	790	17,601	50,851	-	-	-	50,851
出售	-	(85)	-	(10,038)	(10,123)	-	-	-	(10,123)
重估盈餘	35,000	-	-	-	-	-	-	-	35,000
匯兌調整	-	(37,003)	(62)	(6,780)	(43,845)	(5,414)	(4,822)	(10,236)	(54,081)
於二零一五年十二月三十一日	778,000	3,007,296	108,014	698,957	3,814,267	732,962	172,726	905,688	5,497,955
<b>以上代表：</b>									
成本	-	3,007,296	108,014	698,957	3,814,267	732,962	172,726	905,688	4,719,955
二零一五年估值	778,000	-	-	-	-	-	-	-	778,000
	778,000	3,007,296	108,014	698,957	3,814,267	732,962	172,726	905,688	5,497,955
<b>累計折舊：</b>									
於二零一五年一月一日	-	606,109	70,835	485,263	1,162,207	-	72,518	72,518	1,234,725
年內折舊	-	79,495	4,369	42,635	126,499	-	3,613	3,613	130,112
出售時撥回	-	(64)	-	(8,590)	(8,654)	-	-	-	(8,654)
匯兌調整	-	(12,299)	(1,301)	(5,506)	(19,106)	-	(1,868)	(1,868)	(20,974)
於二零一五年十二月三十一日	-	673,241	73,903	513,802	1,260,946	-	74,263	74,263	1,335,209
<b>賬面淨值：</b>									
於二零一五年十二月三十一日	778,000	2,334,055	34,111	185,155	2,553,321	732,962	98,463	831,425	4,162,746

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

### (a) 賬面值對賬(續)

附註：

(i) 投資物業的公允價值計量

投資物業已經由獨立專業測量師行仲量聯行有限公司(其具備合適的資格及就所估物業的地點及類別進行估值的經驗)採用收入資本化法參考市場所得銷售證據估值。收入資本化法是現有租賃期內合約每年租金按資本化利率資本化的期間價值及復歸價值的總和；及現有租賃期後平均單位租金按資本化利率計算的總和。

本集團投資物業的公允價值屬於香港財務報告準則第13號內所界定三層公允價值層次中的第三層次。有關澳門投資物業，重大不可觀察輸入值為每月平均單位租金每平方英尺12.5港元至22.6港元(二零一五年：11.5港元至23.1港元)以及資本化利率3.0%至4.5%(二零一五年：3%至4.5%)。投資物業的公允價值計量與每月平均單位租金呈正相關以及與資本化利率呈負相關。

本集團的高級管理層為財務匯報的目的審閱由獨立估值師所進行的估值。在每一個中期及全年報告日會編製估值報告，當中包括有關公允價值計量變動的分析，其由執行董事審閱及批准。高級管理層與獨立估值師每年兩次配合本集團的中期及全年報告日討論估值過程及結果。

(ii) 本集團根據營業租約出租其物業。有關租約初步為期一至五年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

所有根據經營租約持有而符合投資物業定義之物業已分類為投資物業。本集團按營業租約持有之投資物業總值為797,000,000港元(二零一五年：778,000,000港元)。

(iii) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南胡志明市之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。

(iv) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

(b) 按賬面淨值或估值計算之物業業權之年期分析如下：

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	物業、機器 及設備 千港元	土地 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
於二零一六年 十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	2,953	-	2,953
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	1,950,750	-	735,190	2,685,940
— 中期租約	-	325,774	-	92,238	418,012
— 短期租約	797,000	-	23,884	-	820,884
	<b>797,000</b>	<b>2,276,524</b>	<b>26,837</b>	<b>827,428</b>	<b>3,927,789</b>
於二零一五年 十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,029	-	3,029
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	2,006,408	-	732,962	2,739,370
— 中期租約	-	327,647	-	98,463	426,110
— 短期租約	778,000	-	28,665	-	806,665
	<b>778,000</b>	<b>2,334,055</b>	<b>31,694</b>	<b>831,425</b>	<b>3,975,174</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 12 附屬公司權益

下表載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司之詳情，而所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，其業績、資產及負債已併入本集團之財務報表內。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

附屬公司的詳細資訊如下：

公司名稱	註冊成立/經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩項配額分別為澳門幣 9,999,000元及澳門幣 1,000元，合共澳門幣 10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及投資控股
金山發展有限公司(「金山」)	澳門	70,000,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	70.61%	物業發展及物業投資
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	64.12%**	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店有限公司 (「晴川」)*	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
KSSF Enterprises Limited	美國	1,000,000股普通股及 35,000,000股A類優先股， 每股面值1美元	100%	-	100%	經營酒店
KSSNY, Inc.	美國	1,000,000股普通股及 69,000,000股優先股， 每股面值1美元	100%	-	100%	經營酒店
Acacio Limited *	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元之股份	97%	-	97%	投資控股
Godo Kaisha TSM 107	日本	500,000日圓	96.75%	0.27%	99.46%	經營酒店
Chateau Ottawa Hotel Inc. (「Chateau Ottawa」)	加拿大	9,000,000股普通股及 2,700,000股優先股， 每股面值1加元	50% <sup>@</sup>	-	50%	經營酒店

\* 該等公司未經畢馬威會計師事務所審核。附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產淨值及總營業額分別佔有關綜合總額約3.55%(二零一五年：2.49%)及3.81%(二零一五年：4.04%)。

# 晴川於一九九五年在中國成立為中外合資經營企業。

\*\* 自二零一四年五月七日起，分佔溢利率由64.12%改為54.96%。按本公司及其附屬公司持股計算的本集團於OPJV的實際股本權益為64.12%。

@ 本集團雖持有Chateau Ottawa的50%已發行股本，本集團最終控股公司Ocean Inc.承諾其將按本公司指示行使在Chateau Ottawa的5%投票權。因此，董事認為本集團控制Chateau Ottawa，並將其投資視為附屬公司。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 12 附屬公司權益(續)

下表列出有關金山及OPJV的資料，其有重大非控股權益(「非控股權益」)。下列財務概要資料為未計任何公司間對銷前金額：

	金山		OPJV	
	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
非控股權益百分比	29.39%	29.39%	45.04%	45.04%
流動資產	775,674	641,534	89,962	97,712
非流動資產	679,153	684,660	334,059	317,320
流動負債	(176,468)	(67,649)	(134,803)	(109,256)
非流動負債	(76,939)	(77,583)	-	-
資產淨值	1,201,420	1,180,962	289,218	305,776
非控股權益賬面值	353,097	347,084	143,077	136,196
收益	81,276	84,860	698,232	671,887
年內溢利	62,460	90,406	146,057	150,686
全面收益總額	62,460	90,406	132,140	132,655
分配至非控股權益的溢利	18,357	26,570	65,784	67,869
支付予非控股權益的股息	12,344	20,573	52,635	59,758
經營活動產生的現金流量	32,013	16,350	82,127	81,335
投資活動產生的現金流量	1,649	1,103	(17,839)	(12,835)
融資活動產生的現金流量	20,935	(20,679)	(66,975)	(63,461)

### 13 聯營公司權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨值	142,187	144,960
借予聯營公司之貸款	3,630	3,628
	145,817	148,588
一間聯營公司貸款	464	464

借予聯營公司之貸款均為無抵押、免息、無固定還款期及預期不會於一年內收回。

聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 13 聯營公司權益(續)

下表載列聯營公司之詳情，而所有該等聯營公司均為沒有市場報價之非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立/經營地點	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
KSF Enterprises Sdn Bhd ("KSF")	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股(附註(a))
Porchester Assets Limited ("PAL")	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股(附註(b))

附註：

- (a) KSF於KSD Enterprises Ltd. ("KSD")中持有100%權益，KSD經營位於多倫多機場之多倫多International Plaza Hotel。
- (b) PAL持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited ("CCH") 51%權益，CCH經營位於越南之帆船酒店。本集團於CCH中的實際權益為24.99%。

在綜合財務報表內，所有上述聯營公司均採用權益法核算。

重大聯營公司的財務概要資料(已經就會計政策的任何差異作出調整)以及與綜合財務報表內的賬面金額的對賬披露如下：

	CCH	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>聯營公司總額</b>		
流動資產	329,257	306,935
非流動資產	175,688	184,556
流動負債	(120,065)	(102,605)
非流動負債	(36,828)	(29,347)
權益	348,052	359,539
收益	386,237	391,083
年內溢利	66,515	48,186
全面收益總額	66,515	48,186
已收/應收聯營公司股息	19,492	13,545
<b>與本集團於聯營公司權益的對賬</b>		
聯營公司資產淨值總額	348,052	359,539
本集團實際權益	24.99%	24.99%
在綜合財務報表內的賬面值	86,978	89,848

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 13 聯營公司權益(續)

個別並不重大的聯營公司的合計資料：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
綜合財務報表內個別並不重大的聯營公司的合計賬面值	55,209	58,740
本集團應佔該等聯營公司的總額		
年內溢利	2,290	4,656
其他全面收益	1,102	(5,846)
全面收益總額	3,392	(1,190)

### 14 可供出售證券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	3,732	3,719

### 15 交易證券

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	9,609	8,053

### 16 待售物業

本集團之待售物業之業權及租賃期概述如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於香港以外地區持有		
— 永久業權	8,599	8,599
— 短期租約	272,059	272,059
	280,658	280,658

待售物業之租金收入載於附註10(a)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 17 應收貨款及其他應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貨款	41,834	43,771
其他應收賬款、按金及預付款項	53,455	48,835
	<b>95,289</b>	<b>92,606</b>

本集團之信貸政策載於附註25(a)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預期可收回之金額：		
—一年內	94,591	91,908
—一年後	698	698
	<b>95,289</b>	<b>92,606</b>

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款(已扣除呆賬撥備)，其於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	34,813	30,625
一至三個月	7,021	13,146
	<b>41,834</b>	<b>43,771</b>

本集團之應收款項均未減值。於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項之83%為未逾期或逾期未超過一個月(二零一五年：70%)。

未逾期亦未減值之應收賬款乃與近期並無欠款記錄之多名客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃與本集團若干具有良好信貸記錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，管理層相信，由於信貸狀況並無重大變動，認為仍可全數收回該等餘額，因此毋須就有關餘額作出減值撥備。本集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，呆賬撥備之結餘及變動並不重大。



## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 18 存款及現金

#### (a) 存款及現金：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他財務機構存款	1,632,820	1,500,591
銀行現金	309,729	290,115
	<b>1,942,549</b>	<b>1,790,706</b>

#### (b) 除稅前溢利與經營業務所得現金對賬表：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利		412,742	422,173
經以下各項調整：			
投資物業之公允價值增加淨額	11(a)	(19,000)	(35,000)
折舊	11(a)	134,877	130,112
利息收入	4(a)	(18,750)	(23,225)
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	4(a)	(303)	(334)
衍生金融工具產生之已變現及未變現收益淨額	4(b)	(32,867)	(7,419)
交易證券產生之已變現及未變現(收益)/虧損淨額	4(b)	(1,556)	1,460
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	4(b)	(157)	1,469
融資成本	5(a)	39,569	34,105
應佔聯營公司溢利減虧損		(18,912)	(10,647)
匯兌差額		696	7,158
營運資金變動前之經營溢利		496,339	519,852
存貨減少		511	10
應收貨款及其他應收賬款(增加)/減少		(2,352)	40,518
應付貨款及其他應付賬款增加/(減少)		18,607	(41,989)
經營業務所得現金		<b>513,105</b>	<b>518,391</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 19 銀行貸款，有抵押

(a) 於二零一六年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之還款情況如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內或按要求還款	1,706,837	91,493
一年後但兩年內還款	25,199	1,739,005
	<b>1,732,036</b>	<b>1,830,498</b>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一六年十二月三十一日，本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸以下列項目作抵押：

- (i) 待售物業，其賬面值為**63,898,000**港元(二零一五年：63,898,000港元)。
- (ii) 本集團酒店物業(包括土地)，其賬面總值為**2,706,970,000**港元(二零一五年：2,740,129,000港元)，及
- (iii) 銀行存款零港元(二零一五年：38,119,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，該等銀行信貸為數**1,993,277,000**港元(二零一五年：2,206,447,000港元)，其中**1,732,036,000**港元(二零一五年：1,830,498,000港元)已被動用。

(c) 本集團所有銀行信貸須受達成若干本集團財務比率相關契諾所限，此為契諾常見於與財務機構作出之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取貸款將須按要求償還。本集團定期監控其遵守契諾情況。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註25(b)。於二零一六年十二月三十一日，概無違反任何有關提取信貸之契諾(二零一五年：無)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 20 應付貨款及其他應付賬款以及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貨款	68,012	67,193
應付賬款及應計費用	137,694	103,734
訂金及預收款項	130,885	146,299
	<b>336,591</b>	<b>317,226</b>

於報告期終日，貿易應付賬款及應付票據(計入應付貨款及其他應付賬款)按發票日期進行的賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內到期或按要求還款	49,594	41,223
一個月後至三個月內到期	14,546	16,380
三個月後到期	3,872	9,590
	<b>68,012</b>	<b>67,193</b>

所有應付賬款及應計費用預期在一年內償付，惟預期將於一年後償付的金額5,502,000港元(二零一五年：5,890,000港元)除外。

### 21 遞延收益

遞延收益指根據服務合約預先收取的款項。預期將會於超過一年後確認為收入的金額包括在非流動負債。

### 22 非控股股東貸款

非控股股東貸款最初按公允價值計算，其後按折舊成本計算，除非折舊影響並不重大，在此情況下則按成本計算。非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆賬面值為80,858,000港元(二零一五年：80,903,000港元)的貸款須於二零二零年四月三十日還款並分類為非流動負債除外。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 23 財務狀況表項下之所得稅

#### (a) 財務狀況表項下之本期稅項為：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度海外稅項撥備 已付暫繳稅	71,555 (51,293)	73,976 (53,983)
有關往年之海外稅項撥備結餘	20,262 (762)	19,993 (674)
	19,500	19,319
可收回稅項	-	(6,818)
應付稅項	19,500	26,137
	19,500	19,319

#### (b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內，已在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債／(資產)組成部份及其變動載列如下：

	重估投資物業 千港元	已確認稅項 虧損 千港元	預扣稅 千港元	超出相關 折舊的折舊 免稅額及 其他項目 千港元	總計 千港元
<b>所產生之遞延稅項：</b>					
於二零一六年一月一日	85,693	(1,993)	4,675	55,844	144,219
計入損益(附註6(a))	2,542	284	991	28,508	32,325
匯兌差額	-	-	(71)	(182)	(253)
於二零一六年十二月三十一日	88,235	(1,709)	5,595	84,170	176,291
於二零一五年一月一日	81,231	(2,374)	2,829	32,702	114,388
計入損益(附註6(a))	4,462	381	1,841	22,739	29,423
匯兌差額	-	-	5	403	408
於二零一五年十二月三十一日	85,693	(1,993)	4,675	55,844	144,219

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 23 財務狀況表項下之所得稅(續)

#### (b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

已確認之遞延稅項資產及負債：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	(6,119)	(5,571)
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	182,410	149,790
	<b>176,291</b>	<b>144,219</b>

#### (c) 未確認之遞延稅項資產：

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項虧損之未來利益	10,511	4,600

於二零一六年十二月三十一日，由於認為不可能有可用作抵銷之未來應課稅溢利，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，香港之營運業務所產生之稅項虧損並無期限。中國及澳門之營運業務所產生之稅項虧損分別於有關會計年結日之三年及五年後屆滿。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 24 資本、股息及儲備

#### (a) 權益組成部分之變動

本集團之綜合權益中各組成部份之期初及期終結餘之對賬表載於綜合權益變動表內。

本公司之個別權益組成部份於年初及年終之變動詳情載列於下文。

##### 本公司

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值儲備 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	498,305	736	3,964	471,325	974,330
<b>二零一五年權益變動：</b>					
年內溢利	-	-	-	18,584	18,584
其他全面收益	-	-	(836)	-	(836)
年內全面收益總額	-	-	(836)	18,584	17,748
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	(40,824)	(40,824)
已批准之本年度股息(附註(b))	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	498,305	736	3,128	438,879	941,048
<b>二零一六年權益變動：</b>					
年內溢利	-	-	-	28,595	28,595
其他全面收益	-	-	13	-	13
年內全面收入總額	-	-	13	28,595	28,608
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	(40,824)	(40,824)
已批准之本年度股息(附註(b))	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一六年十二月三十一日	498,305	736	3,141	416,444	918,626

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 24 資本、股息及儲備(續)

#### (b) 股息

- (i) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股0.03港元 (二零一五年：0.03港元)	10,206	10,206
於報告期終日後擬派之末期股息每股普通股0.12港元 (二零一五年：0.12港元)	40,824	40,824
	<b>51,030</b>	<b>51,030</b>

於報告期終日後擬派之末期股息並未於報告期終日確認為負債。

- (ii) 年內已批准及支付上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內已批准及支付上一個財政年度之 末期股息每股普通股0.12港元(二零一五年：0.12港元)	40,824	40,824

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 24 資本、股息及儲備(續)

#### (c) 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	498,305

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並可於本公司大會享有一股一票之投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

#### (d) 儲備金之性質及用途

##### (i) 法定儲備

法定儲備不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

##### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算外國業務之財務報表所產生之匯兌差額。該儲備按附註1(u)所載之會計政策處理。

##### (iii) 公允價值儲備

公允價值儲備包含於報告期終日持有之可供出售證券公允價值之累計變動淨額，按附註1(f)及(k)(i)所載之會計政策處理。



## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 24 資本、股息及儲備(續)

#### (e) 儲備可分派性

於二零一六年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為**416,444,000**港元(二零一五年：**438,879,000**港元)。

#### (f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是要保障本集團能夠持續經營，從而以相稱之風險水準為產品及服務定價，以及確保獲得成本合理的融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來好處。

本集團積極和定期檢討及管理其資本結構，以較高之借貸比率為股東帶來較高回報或以健全的資本狀況帶來的好處及保障，於二者之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本結構作出調整。

本集團以經調整淨債務對資本比率作為監察其資本結構的基準。就此而言，本集團將淨債務界定為銀行借款總額減去存款及現金(包括已抵押存款)。經調整資本包括權益之一切組成部份減除尚未應付之擬派股息。

本集團於報告期終日的經調整淨債務對資本比率如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借款	19	<b>1,732,036</b>	1,830,498
減：存款及現金(包括已抵押存款)	18	<b>(1,942,549)</b>	(1,828,825)
經調整(現金)／債務淨額		<b>(210,513)</b>	1,673
股東權益		<b>4,270,154</b>	4,105,440
減：擬派股息		<b>(40,824)</b>	(40,824)
經調整資本		<b>4,229,330</b>	4,064,616
經調整淨債務對資本比率		不適用	0.04%

本公司或其任何附屬公司概不受外部施加之資本規定限制。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25 財務風險管理及公允價值

所承受之信貸、流動資金、貨幣及利率風險均在本集團之正常業務過程中產生。本集團亦因其於其他實體之股本投資以及其本身股票價格的變動而承受股票價格風險。本集團所承受之該等風險及本集團為管理該等風險而採用之財務風險管理政策及慣例載述於下文。

#### (a) 信貸風險

本集團之絕大部份現金及現金等值項目均存放於香港、澳門、中國、新加坡、美國、日本、加拿大及越南具有良好信貸之財務機構，以儘量減低信貸風險敞口。

本集團之信貸風險主要由應收貨款及其他應收賬款產生。本集團設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方獲給予進一步信貸。本集團持續監察該等信貸(包括借予聯營公司之貸款)帶來的風險承擔。

本集團並無非常集中之信貸風險。

#### (b) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察當時和預計之流動資金需求，以確保維持充裕之現金儲備及獲得主要財務機構承諾提供足夠之備用資金，以應付短期和較長期之流動資金需求。

下表詳述於報告期終日本集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息支出，或若為浮動利率，則以報告期終日當時的利率計算)及本集團須作出支付的最早日期呈列：

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或按要求 還款時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元
銀行貸款	1,732,036	1,782,676	1,757,195	25,481	-
應付貨款及其他應付賬款	336,591	336,591	331,478	388	4,725
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	111,632	133,609	30,774	-	102,835
於二零一六年十二月三十一日	2,180,723	2,253,340	2,119,911	25,869	107,560

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25 財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或按要求 還款時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元
銀行貸款	1,830,498	1,880,661	110,965	1,745,064	24,632
應付貨款及其他應付賬款	317,226	317,226	311,786	388	5,052
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	111,663	135,167	30,760	-	104,407
於二零一五年十二月三十一日	2,259,851	2,333,518	453,975	1,745,452	134,091

#### (c) 貨幣風險

本集團主要透過存款及現金以及交叉貨幣掉期合約而涉及貨幣風險，有關存款及現金以及交叉貨幣掉期合約乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於港元(「港元」)與美元(「美元」)掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來貨幣風險之貨幣主要為加元、澳元、歐元及日圓。

##### (i) 交叉貨幣掉期合約

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以管理其以實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之預期交易所產生之貨幣風險。名義金額為504,010,000港元(二零一五年：337,183,000港元)之合約不合資格作對沖會計處理，而其相應之公允價值28,145,000港元(淨額)(二零一五年：4,509,000港元)已於綜合財務狀況表確認。

##### (ii) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團於報告期終日以該實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。作為列報用途，所承受之貨幣風險金額以報告期終日之現貨匯率折算為港元列示。因換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣而產生之差額並不包括在內。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25 財務風險管理及公允價值(續)

#### (c) 貨幣風險(續)

##### (ii) 所承受之貨幣風險(續)

二零一六年

	外幣風險			
	加元 千港元	澳元 千港元	歐元 千港元	日圓 千港元
存款及現金	73,555	72,649	-	-
按公允價值透過損益處理之交叉 貨幣掉期合約	-	-	28,145	-
於二零一六年十二月三十一日已 確認資產及負債所產生之風險 淨額	73,555	72,649	28,145	-

二零一五年

	外幣風險			
	加元 千港元	澳元 千港元	歐元 千港元	日圓 千港元
存款及現金	4	-	-	-
銀行貸款	-	-	-	(17,499)
按公允價值透過損益處理之交叉 貨幣掉期合約	-	-	4,509	-
於二零一五年十二月三十一日已 確認資產及負債所產生之風險 淨額	4	-	4,509	(17,499)

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25 財務風險管理及公允價值(續)

#### (c) 貨幣風險(續)

##### (iii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期終日須承受重大風險之外幣匯率已於該日變動，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響，而所有其他風險變數均維持不變。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。權益之其他組成部份不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零一六年		二零一五年	
	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元
加元	10	7,356	10	-
	(10)	(7,356)	(10)	-
澳元	10	7,265	10	-
	(10)	(7,265)	(10)	-
歐元	10	(2,815)	10	(451)
	(10)	2,815	(10)	451
日圓	10	-	10	(1,750)
	(10)	-	(10)	1,750

上表所呈列之分析結果指本集團旗下各實體以個別功能貨幣計量(為呈報目的，已按報告期終日之匯率換算為港元)之除稅後溢利之即時合計影響。

敏感度分析乃假定外幣匯率變動已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受外幣風險，其中包括集團內各公司間之應付賬款及應收款，該等款項乃以放款人或借入人之功能貨幣以外之貨幣計算。該項分析並不包括換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣將產生之差額。該項分析按與二零一五年相同之基準進行。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 25 財務風險管理及公允價值(續)

### (d) 利率風險

- (i) 本集團因附息借款及賺取收入之金融資產所產生之利率變動影響而涉及利率風險，下表列示於報告期終日及其重新定價期間或到期日(以較早期間為準)之實際利率。

	定息/浮息	二零一六年		二零一五年	
		實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
<b>附息借款</b>					
銀行貸款	浮息	1.65% - 2.15%	1,732,036	0.48% - 1.85%	1,830,498
<b>賺取收入之金融資產</b>					
存款及現金	浮息	0.09% - 6.20%	263,627	0.08% - 6.00%	34,466
存款及現金	定息	0.01% - 2.20%	1,678,922	0.01% - 3.30%	1,794,359
			1,942,549		1,828,825

- (ii) 敏感度分析

於二零一六年十二月三十一日，估計利率上調/下調1%，而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利將分別減少/增加11,889,000港元(二零一五年：14,871,000港元)。權益之其他組成部份不會受利率變動之影響。

上述之敏感度分析顯示假定利率於報告期終日發生之變動已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受利率風險，本集團之除稅後溢利及保留溢利之即時影響。該項分析按與二零一五年相同之基準進行。

### (e) 股票價格風險

本集團因分類為可供出售證券(附註14)及交易證券(附註15)之股本投資所產生之股票價格變動而承受風險。該等股本投資乃按其長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現。

鑒於股票市場之波動可能不會直接關係到本集團之投資組合之表現，因此以股票市場指數之變動來測定對本集團之其他投資組合所產生之影響為不切實際之做法。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 25 財務風險管理及公允價值(續)

#### (e) 股票價格風險(續)

於二零一六年十二月三十一日，估計本集團之股本投資之市值上升／下降5%而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益之其他組成部份將增加／減少如下：

	二零一六年			二零一五年		
		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響	對權益之其他 組成部分之影響		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響	對權益之其他 組成部分之影響
	%	千港元	千港元	%	千港元	千港元
相關股票價格之風險變數之變動：						
增加	5	480	187	5	403	186
減少	(5)	(480)	(187)	(5)	(403)	(186)

該項分析按與二零一五年相同之基準進行。

#### (f) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團的可供出售證券及交易證券採用市場報價計量，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第一層次。所有按公允價值列賬之衍生金融工具分類如公允價值層次中的第二層次。

本集團的衍生金融工具以下列方式計量：(i)交叉貨幣掉期乃採用貼現現金流量估值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貸風險(如適用)；及(ii)利率掉期乃經計及現行利率及掉期交易方目前的信貸評級後，本集團將於報告期終日收取或支付以終止掉期之估計金額。有關衍生金融工具屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第二層次。

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度內，第一層次與第二層次之間並無任何轉換，亦並無轉入或轉出第三層次。本集團的政策為，公允價值層次中各層次之間的轉換在其發生的報告期終日確定。

##### (ii) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項、應計費用、流動借款及流動撥備之公允價值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零二零年四月三十日之欠非控股股東及一間關聯公司之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零一六年十二月三十一日之賬面值為80,858,000港元(二零一五年：80,903,000港元)，與其公允價值相若。公允價值乃按類似金融工具之現行市場利率估計貼現後之未來現金流量之現值。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 26 承擔

(a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團未在財務報表中為以下尚未履行之資本承擔作出撥備：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂立合約	87,015	14,160
已批准但未訂立合約	135,108	1,345
	<b>222,123</b>	<b>15,505</b>

(b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
— 一年內	307	458
— 一年後但五年內	134	270
	<b>441</b>	<b>728</b>

(c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約於未來應收取之最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	76,671	82,716
一年後但五年內	77,614	102,478
	<b>154,285</b>	<b>185,194</b>



## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 27 重大關聯交易

除該等財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與何建昌先生(「何建昌」)及大地置業有限公司(「大地」)按一般商業條款訂立下列重大關聯交易。

何建昌於二零一六年及二零一五年十二月三十一日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零一六年及二零一五年十二月三十一日持有本公司28%股本權益。本公司執行董事何建源先生及何建福先生各自間接持有大地三分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

	附註	截止十二月三十一日 止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>(a) 與大地之交易</b>			
已收租金收入	(i)	1,199	1,199
已付管理費	(ii)	3,204	3,204
已付利息支出	(iv)	16	35
<b>(b) 與大地之結餘</b>			
來自大地之貸款	(iii)	41,829	41,872
結欠大地之款項	(iv)	20,833	18,201
<b>(c) 與何建昌之結餘</b>			
來自何建昌之貸款	(iii)	10,983	10,143
結欠何建昌之款項	(v)	4,053	4,048

附註：

- (i) 本公司一間附屬公司將其若干物業出租予大地，並賺取租金收入。
- (ii) 本公司若干附屬公司已向大地支付管理費。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，非控股股東貸款(附註22)包括(i)面值為41,829,000港元(二零一五年：41,872,000港元)之大地貸款，以及(ii)面值為10,983,000港元(二零一五年：10,143,000港元)之何建昌貸款。該等結餘於二零一五年四月三十日更新，為無抵押、免息及須於二零二零年四月三十日還款。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 27 重大關聯交易(續)

附註：(續)

(iv) 於二零一六年十二月三十一日，應付貨款及其他應付賬款包括應付大地款項**20,833,000**港元(二零一五年：**18,201,000**港元)包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為**3,523,000**港元(二零一五年：**1,077,000**港元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為**16,000**港元(二零一五年：**35,000**港元)。
- 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為**17,310,000**港元(二零一五年：**17,124,000**港元)。該等結餘為無抵押及須按要求還款。

該等結餘為無抵押及須按要求還款。

(v) 於二零一六年十二月三十一日，來自非控股股東貸款包括結欠何建昌之款項，該款項不計息、無抵押及須按要求還款。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。上市規則第14A章所規定之披露載於董事會報告中「關聯交易」一節。

### 28 會計估計及判斷

附註25載有關於金融工具之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

#### (a) 估計不明朗因素之主要來源

##### (i) 投資物業的估值

投資物業按市值計入財務狀況表，而市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金之收入淨額而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期終日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

##### (ii) 物業、機器及設備的估計可使用年期

本集團根據物業、機器及設備預期可供使用的期間估計資產的可用年限。本集團每年均會根據不同因素(包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途)檢討其估計可用年限。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、機器及設備的估計可用年限將會增加折舊開支及減少非流動資產。

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 28 會計估計及判斷(續)

#### (a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### (iii) 資產減值

本集團於各報告期終日審閱內部與外部之資料來源，以辨識有否跡象顯示資產可能出現減值或先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。本集團於有任何上述跡象出現時估計資產之可收回金額。資產或其所屬之現金產生單位之可收回金額乃其公允價值減除出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，預計日後現金流量按扣稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場對現金時間價值及資產特定風險之評估。編製預測未來現金流量涉及未來收益及經營成本之估計，而有關估計乃以本集團所得資料支持之合理假設作基準。此等估計之變動可導致未來數年出現額外減值撥備或減值轉回。

##### (iv) 可供出售權益證券之減值虧損

當可供出售權益證券之公允價值大幅或持續下跌至低於其成本，本集團便會確定該等可供出售權益證券出現減值。確定公允價值下跌至低於其成本而不能在合理時限內收回屬判斷性質，故損益可受此判斷之差異所影響。

##### (v) 遞延稅項資產

本集團於各報告期終日審閱遞延稅項賬面值，當並無足夠應課稅收入可運用全部或部份遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以運用全部或部份遞延稅項資產。

##### (vi) 衍生金融工具之公允價值

在釐定金融工具之公允價值時，本集團運用其判斷以選定各種方法及主要按照報告期終日之市場現況作出假設。就並非在活躍市場上交易之金融工具而言，有關公允價值按貼現現金流量估值法以本集團當時可採用之同類金融工具之現行市場外匯匯率貼現未來合約現金流量列值。

#### (b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

本集團臨時租出若干待售物業，但不認為該等物業為投資物業，原因是本集團無意長期持有該等物業以作資本增值或賺取租金收入。因此，此等物業仍被分類為待售物業。

### 29 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，董事認為本集團將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公允價值無法可靠地計量。

# 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 30 公司財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	2,960	3,037
於附屬公司權益	988,861	1,246,383
於聯營公司權益	20,548	20,548
可供出售證券	3,732	3,719
	<b>1,016,101</b>	<b>1,273,687</b>
<b>流動資產</b>		
交易證券	9,609	8,053
待售物業	10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款	5,207	4,902
有抵押存款	-	38,119
存款及現金	917,707	459,198
	<b>943,250</b>	<b>520,999</b>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款，有抵押	-	17,500
應付貨款及其他應付賬款	6,567	6,546
應付稅項	14	56
	<b>6,581</b>	<b>24,102</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>936,669</b>	<b>496,897</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,952,770</b>	<b>1,770,584</b>
<b>非流動負債</b>		
結欠附屬公司款項	1,034,144	829,536
<b>資產淨值</b>	<b>918,626</b>	<b>941,048</b>
<b>資本及儲備</b>	24	
股本	498,305	498,305
儲備	420,321	442,743
<b>總權益</b>	<b>918,626</b>	<b>941,048</b>

董事會於二零一七年三月二十四日批准及授權刊發本財務報表。

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

## 財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 31 最終控股人士

於二零一六年十二月三十一日，Kansas Holdings Limited及大地分別持有本公司30%及28%的股本權益。董事認為本集團的最終控股人士將為於Ocean Inc.，其於利比里亞共和國註冊成立。該公司並不編製可供公眾人士使用之財務報表。

### 32 截至二零一六年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂及新準則，而本財務報表並未採納該等修訂及新準則，當中包括下列可能與本集團相關者：

	於下列日期或之後 開始之會計期間生效
《香港會計準則》第7號(經修訂)－現金流量表：披露計劃	二零一七年一月一日
《香港會計準則》第12號(經修訂) －所得稅：確認未變現損失產生的遞延稅項資產	二零一七年一月一日
《香港財務報告準則》第9號－金融工具	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第15號－來自客戶合約的收入	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第2號(經修訂) －以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第16號－租賃	二零一九年一月一日

採納香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第7號(經修訂)不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號將取代《香港會計準則》第39號－金融工具：確認和計量(關於金融工具會計核算的現行準則)。香港財務報告準則第9號引入了金融資產分類和計量、金融資產減值計算和對沖會計的新要求。本集團正在評估初始應用期間香港財務報告準則第9號的預期影響。關於本集團當前歸為「可供出售」的金融資產，一旦過渡至香港財務報告準則第9號，這些資產均為本集團可歸為FVTPL類或不可撤銷地選擇指定歸為FVTOCI類(不可轉回)的權益證券投資。本集團尚未確定是否將這些投資不可撤銷地指定歸為FVTOCI類或FVTPL類。此項政策改變不會影響本集團的資產淨額和綜合收益總額，但會對已呈報業績數額產生影響，如利潤和每股收益。採納香港財務報告準則第9號後，金融資產減值計算和對沖會計不大可能對本集團產生重大影響。

## 五年財務概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>綜合損益表</b>					
收益	1,955,211	1,939,567	1,519,090	1,357,329	1,467,173
未計應佔聯營公司溢利減虧損前溢利	393,830	411,526	482,630	533,961	564,424
應佔聯營公司業績	18,912	10,647	6,817	4,481	11,955
除稅前溢利	412,742	422,173	489,447	538,442	576,379
所得稅	(102,665)	(96,417)	(108,500)	(107,557)	(101,845)
年內溢利	310,077	325,756	380,947	430,885	474,534
<b>應佔：</b>					
本公司權益股東	225,345	228,972	268,143	326,231	355,585
非控股權益	84,732	96,784	112,804	104,654	118,949
	310,077	325,756	380,947	430,885	474,534
<b>綜合財務狀況表</b>					
投資物業、物業、機器及設備以及土地	4,136,771	4,162,746	4,241,583	2,084,408	1,985,808
於聯營公司權益	145,817	148,588	157,332	164,364	163,032
其他非流動資產	16,352	15,208	4,555	5,294	65,317
流動資產	2,360,404	2,223,382	2,095,784	2,310,909	2,223,741
	6,659,344	6,549,924	6,499,254	4,564,975	4,437,898
股本	498,305	498,305	498,305	340,200	340,200
股份溢價	-	-	-	158,105	158,105
其他儲備	3,112,686	2,947,474	2,796,949	2,622,173	2,412,209
非控股權益	659,163	659,661	634,312	602,368	569,850
非流動負債	295,024	1,978,404	1,940,463	457,312	229,772
流動負債	2,094,166	466,080	629,225	384,817	727,762
	6,659,344	6,549,924	6,499,254	4,564,975	4,437,898
<b>其他資料</b>					
每股基本溢利(仙)	66.2	67.3	78.8	95.9	104.5
每股股息(仙)	15.0	15.0	15.0	18.0	20.0
派息比率(倍)	4.4	4.5	5.3	5.3	5.2

# 主要物業列表

於二零一六年十二月三十一日

物業	集團權益	類別	單位 數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
<b>分類為投資物業之物業</b>					
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
<b>分類為酒店物業之物業</b>					
渥太華喜來登酒店 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
多倫多International Plaza Hotel 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
武漢晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	315	295,224	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	497	676,500	中期
三藩市W酒店 美國三藩市	100%	酒店	404	289,418	永久業權
紐約索菲特酒店 美國紐約	100%	酒店	398	294,000	永久業權
大阪心齋橋西佳酒店 日本大阪	96.46%	酒店	179	41,709	永久業權
<b>分類為待售物業之物業</b>					
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	短期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	短期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	5,274	短期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	23	85,261	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	28	51,008	短期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期

# SHERATON SAIGON HOTEL, VIETNAM

## 越南西貢喜來登酒店



Grand Ballroom  
宴會廳



Pre-function Hall  
會議迎賓區



Saigon Cafe  
咖啡廳



# SHERATON SAIGON HOTEL, VIETNAM (continued)

## 越南西貢喜來登酒店(續)



Main Entrance  
酒店正門



Lobby  
酒店大堂



Lobby Lounge  
大堂休息室

# SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2016

## 二零一六年可持續發展工作及獎項



Caravelle Saigon, Vietnam  
越南西貢帆船酒店



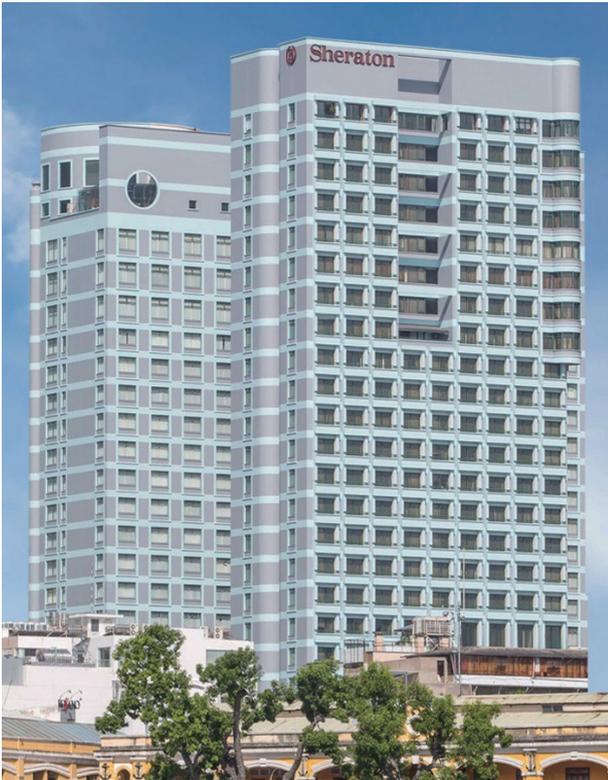
BBGV Fun Run contributes to a wide range of charitable projects  
BBGV 樂跑贊助一系列廣泛的慈善項目



Best Western HotelFino Shinsaibashi, Japan – Recycling Initiatives in the office  
日本大阪心齋橋 西佳酒店 – 辦公室廢物分類循環

# SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2016 (continued)

## 二零一六年可持續發展工作及獎項(續)



Sheraton Saigon Hotels & Towers, Vietnam  
越南西貢喜來登酒店



Travelife Gold Certification  
Travelife 金牌證書



Earth Hour 2016  
2016 地球一小時



Charity Trip to Binh Duong Deaf School  
平陽聾啞學校之慈善日