



百利保控股有限公司

**Paliburg**  
**Holdings Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號 : 617)

# 2016 年報



# 目錄

|     |           |
|-----|-----------|
| 2   | 公司資料      |
| 3   | 董事簡介      |
| 6   | 主席報告書     |
| 22  | 管理層之討論及分析 |
| 30  | 董事會報告書    |
| 41  | 企業管治報告書   |
| 49  | 財務報表      |
| 49  | 綜合損益表     |
| 50  | 綜合全面收益表   |
| 51  | 綜合財務狀況表   |
| 53  | 綜合權益變動表   |
| 55  | 綜合現金流量表   |
| 58  | 財務報表附註    |
| 163 | 獨立核數師報告   |
| 168 | 主要物業表     |
| 175 | 已公佈五年財務摘要 |



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
羅俊圖(副主席兼董事總經理)  
范統(首席營運官)  
羅寶文  
吳季楷  
黃寶文

### 獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP  
伍兆燦  
石禮謙，GBS，JP  
黃之強

## 審計委員會

黃之強(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
伍兆燦  
石禮謙，GBS，JP

## 薪酬委員會

黃之強(主席)  
羅旭瑞  
伍兆燦

## 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
伍兆燦  
石禮謙，GBS，JP  
黃之強

## 秘書

林秀芬

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行  
恒生銀行  
東亞銀行  
渣打銀行(香港)  
澳新銀行集團有限公司  
大華銀行香港分行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 股份登記過戶處

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

## 香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 註冊辦事處

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓  
電話：2894 7888  
圖文傳真：2890 1697  
網址：www.paliburg.com.hk

# 董事簡介

**羅旭瑞先生**，72歲；主席兼行政總裁－自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及均為本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**羅俊圖先生**，43歲；副主席兼董事總經理－於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督本集團位於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，另外亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**范統先生**，60歲；執行董事兼首席營運官－於一九九三年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。范先生為一名具專業資格建築師及於一九八七年加入本集團。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。范先生現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。

**梁寶榮先生**，GBS，JP，67歲；獨立非執行董事－於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生亦為富豪資產管理之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為北亞資源控股有限公司及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

## 董事簡介 (續)

**羅寶文小姐**，37歲；執行董事－於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及亦負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐亦為美圖公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所上市公司。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生**，62歲；執行董事－於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。彼於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

**伍兆燦先生**，86歲；獨立非執行董事－於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於聯交所上市。

**石禮謙先生**，GBS，JP，71歲；獨立非執行董事－於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為高銀金融(集團)有限公司、合興集團控股有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。石先生近日辭去聯交所上市公司德祥企業集團有限公司之獨立非執行董事職務，自二零一七年三月二十八日下午四時正起即時生效。

**黃之強先生**，62歲；獨立非執行董事—於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生於香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國山水水泥集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、恒芯中國控股有限公司、鎳資源國際控股有限公司、冠捷科技有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十四年經驗。

**黃寶文先生**，51歲；執行董事—於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生為一名具專業資格建築師，並已加入本集團逾二十四年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

# 主席報告書



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣217,000,000元，而於二零一五年所錄得之盈利為港幣21,500,000元。本集團所達致之盈利大幅增加，主要是由於出售位於九龍土瓜灣下鄉道之酒店項目之50%股權所得之收益。

年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,174,800,000元(二零一五年：港幣863,300,000元)。由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及經營，乃於本集團之綜合財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合現行適用會計準則。因此，於年度內已就該等酒店物業折舊費用撥備合共港幣514,400,000元。儘管該等費用對本集團之現金流量並無影響，但卻已對回顧年度之業績造成不利影響。此外，於年度內本集團之飛機機隊折舊費用為港幣54,300,000元。



## 業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、其他投資以及飛機擁有及租賃業務。

於二零一六年十二月三十一日，本集團直接持有 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司約 67.9% 控股權益，而富豪持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其擁有本集團在香港經營之全部八間酒店)已發行基金單位約 74.6%。

本集團於香港之物業發展及投資業務現時主要透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司與富豪各自持有 50:50 權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司之上市附屬公司，P&R Holdings 實際上亦為本集團之附屬公司。

P&R Holdings 除本身之物業發展及投資業務外，於二零一六年十二月三十一日，其亦持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約 77.0% 實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦持有四海可換股債券之重大權益。四海亦因而成為本集團之上市附屬成員公司，其主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪(包括富豪產業信託)及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

## 物業

於二零一六年年初，香港之物業市場稍微受經濟疲弱所影響，但由於經濟逐步改善，住宅物業的購買需求迅速恢復。為遏止樓市出現過熱的投機活動，香港政府於二零一六年十一月推出新措施，徵收購買住宅物業的印花稅率劃一調高至 15% (並沒有擁有另一其他住宅物業的香港永久居民除外)。然而，由於在香港對物業的相關需求強勁，實行該新措施對物業市場的影響並不顯著。

中國內地發展商公司對於參與競投香港政府推出的住宅用地愈趨積極，近期多幅地塊以遠高於市場預期的投標價出售。雖然這將為土地價格提供有力支持，但依照目前市況，至少於短期內對本集團補充其於香港的發展土地儲備將更具挑戰性。

誠如二零一六年中期報告所述，P&R Holdings 位於元朗丹桂村路之住宅項目之花園洋房之銷售於二零一六年五月首度推出，迄今，36 間花園洋房中共有 13 間已訂約出售。於二零一六年七月，P&R Holdings 進一步推出其與香港市區重建局進行位於九龍深水埗順寧道之商業/住宅合營項目中之住宅單位預售。市場反應理想，合共 157 個住宅單位中之 155 個單位已售出。

誠如上文所述，於年結前，P&R Holdings 完成出售實益擁有位於九龍土瓜灣下鄉道之酒店發展項目之公司之 50% 股權，代價按酒店之協定價值港幣 1,300,000,000 元計算，並須不附帶任何產權負擔。此項出售交易所得之收益總額為港幣 403,000,000 元，已於回顧年度內於本集團業績內反映。有關此項交易之詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函並已寄發予股東。



由P&R Holdings所發展之所有其他物業項目包括位於馬鞍山之購物商場發展項目及位於九肚之住宅項目(該兩個項目均座落於沙田)、與香港市區重建局進行位於大角咀之酒店項目及另一個位於上環之酒店項目，全部均按計劃穩步進行。

如下文所述，富豪集團最近簽訂協議收購一幅位於香港皇后大道西之物業發展項目，計劃用作商業/住宅項目發展。

同時，本集團於中國內地之房地產開發業務乃透過四海集團進行，其業務營運回顧載於下文「四海國際集團有限公司」一段。

有關本集團發展項目及物業之詳情，載於本年報「管理層之討論及分析」一節。

### 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣213,700,000元，較二零一五年所錄得之綜合盈利港幣119,000,000元增加79.6%。

年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣987,100,000元(二零一五年：港幣1,046,300,000元)。於年度內，富豪於香港之酒店物業折舊費用合共港幣459,300,000元，雖然對現金流量並無影響，但已對呈報之盈利造成重大影響。此外，於年度內富豪集團之飛機機隊折舊費用為港幣54,300,000元。

### 業務回顧

#### 酒店

##### 市場概覽

主要發達經濟體於二零一六年之增長放緩至1.6%，反映出重訂政策之不明朗化、外部需求疲弱及生產力增長緩慢。美國於二零一六年之經濟復甦進程較預期緩慢，但自二零一六年十一月舉行美國總統大選過後，經濟活動則有所回升。歐洲之經濟正面臨更大之不明朗化，英國於二零一六年六月舉行公投通過退出歐洲聯盟(歐盟)及歐元區國家預定於二零一七年較後時間舉行之數項重大選舉，可能進一步引發政治風險及相關政府政策變動。就中華人民共和國而言，二零一六年之全年國內生產總值(GDP)增長率稍微下降至6.7%，但仍然是眾多主要經濟體中錄得最高之增長率。與此同時，香港之全年本地生產總值溫和增長1.9%，較二零一五年之水平低0.5個百分點。

於二零一六年，訪港旅客按年減少4.5%至總數達56,700,000人次，主要是由於中國內地旅客人數整體減少所致。然而，過夜旅客人數保持相對穩定，總數達26,600,000人次。實際上，於回顧年度內，傳統長途地區市場及短途地區市場(不包括中國內地)之過夜旅客人數分別增加2.8%及8.4%。根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，所有不同類別受訪酒店於二零一六年之平均酒店入住率為87.0%，較二零一五年微升1.0個百分點，而所錄得之行業平均房租則下調3.7%，導致平均可出租客房收入(RevPAR)按年下跌2.6%。

## 酒店擁有業務

### 富豪產業信託

於二零一六年十二月三十一日，富豪集團繼續持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣564,000,000元，於二零一五年財政年度則錄得未計及基金單位持有人分派前虧損港幣1,527,800,000元。然而，應注意二零一六年所錄得之綜合盈利包括由富豪產業信託擁有作為投資物業之香港酒店物業之經評估增值增加所產生之公平值收益港幣91,300,000元(經抵銷年內所產生之額外資本開支)，而二零一五年則錄得公平值虧損港幣2,049,500,000元。倘不計及公平值變動之影響，回顧年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣472,700,000元，而上年度則為港幣521,700,000元。

如較早前所報告，五間初步富豪酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃由富豪產業信託租賃予富豪之全資附屬公司作酒店經營。另一方面，富薈灣仔酒店則由富豪產業信託自行經營，此於灣仔之酒店儘管其平均房租因價格競爭激烈而按年微跌1.5%，但酒店繼續受到旅客青睞，維持極高之全年平均入住率98.5%。

於二零一六年九月，富豪產業信託獲由本地與國際金融機構組成之銀團提供一項年期為5年的新貸款融資，當中包括一筆港幣4,500,000,000元之定期貸款及一筆最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款。定期貸款部分已全數用作償還與其本金額相同並原本於二零一八年七月到期且息差較高之先前定期貸款融資。新循環貸款融資將預留作富豪產業信託之一般企業資金用途。

作為香港主要酒店擁有人其中之一，富豪產業信託於香港擁有共八間營運中的酒店，合共提供4,569間客房及套房。目前之物業組合理想，包括位於策略性地點之全方位服務酒店及精選服務酒店，可迎合廣泛之商業及休閒訪港旅客之不同需求。產業信託管理人會繼續密切監察各項物業之表現及研究評估任何提高收益之潛在機會。

### 酒店經營業務

港元強勢及來自其他國家之競爭增加，持續對香港之旅遊及酒店市場構成負面影響。回顧年度酒店業之整體市況充滿挑戰，酒店房租仍舊須承受某程度上的減價壓力。

於年度內，五間初步富豪酒店整體表現維持穩定。該五間酒店於二零一六年之合併平均入住率為86.0%，而平均房租則按年下跌3.2%，與香港相關市場整體平均值一致。

五間初步富豪酒店於二零一六年之酒店收入總額為港幣1,864,400,000元，而上年度則為港幣1,894,600,000元，收入總額較上年度微跌，主要是由於房租下調而餐飲業務則表現平穩。物業總收入淨額為港幣770,900,000元，較二零一六年基本租金總額港幣732,000,000元超出港幣38,900,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店自二零一四年開業後所面對之整體市場環境一直較為困難及充滿挑戰。然而，該兩間酒店之業務表現已漸趨穩定，且於回顧年度內有所提升。該兩間酒店於二零一六年之合併平均入住率為89.1%，較二零一五年之水平高出約3.6個百分點，而該兩間酒店按合併基準計算之平均可出租客房收入則按年增加3.4%。

五間初步富豪酒店於二零一七年之市場租金檢討已於二零一六年九月完成。二零一七年之年度基本租金已釐定為港幣733,000,000元，較二零一六年度之基本租金港幣732,000,000元增加港幣1,000,000元，而浮動租金將繼續按物業總收入淨額超出基本租金總收入之部分之50%計算。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之租賃年期初步為期三年，設有固定租金付款條款，分別於二零一七年二月及七月屆滿。自此以後，該兩間富薈酒店之租金方案將會按照年度市場租金釐定。根據就富薈上環酒店進行之市場租金檢討，由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算之基本租金現釐定為港幣36,500,000元，而浮動租金將按該物業收入淨額超出基本租金之部分之50%計算。富薈炮台山酒店之市場租金方案目前正由獨立專業物業估值師進行檢討，並將於二零一七年四月底前釐定。

如早前所述，P&R Holdings(為出售該等物業予富豪產業信託之賣方)將全數補足富豪集團於租期首三年就該兩間酒店之經營收入低於租金之任何差額。於該三年期結束後，差額補足將按累計基準列賬。

富豪集團於二零一四年十月收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。富豪集團現正就出租該酒店予獨立第三方作酒店經營進行商討。

富豪集團之一間全資附屬公司於本年初就位於香港國際機場之新酒店發展項目提交投標要約並於二零一七年二月獲機場管理局接納。就收購酒店項目之發展權利應付之代價(即不可退還租金付款)約為港幣2,188,900,000元，而根據發展協議之條款，於酒店項目之建設工程完工後，富豪集團將獲授予經營該酒店項目之分租約，租期直至二零六六年九月十七日止。

酒店項目佔地面積約6,650平方米(71,580平方呎)，許可建築面積33,700平方米(362,750平方呎)，並鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。此酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目航天城(SKYCITY)之第一期發展項目，包括有大型辦公大樓及零售、餐飲和娛樂等設施。

按照目前規劃，酒店項目將發展成為一座提供約1,200間客房及套房連同配套設施之多層酒店大樓。現時預計酒店項目之興建將於四年期內完工。有關此新酒店項目之詳情已載於本公司寄發予股東日期為二零一七年三月三日之通函內。



## 酒店管理業務

富豪集團之全資擁有管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港之所有八間營運中的富豪酒店及富薈酒店之酒店管理人。富豪集團亦管理其擁有位於西班牙巴塞隆拿之 La Mola Hotel & Conference Centre。

富豪集團現時於中國境內管理九間酒店，四間位於上海、兩間位於德州、一間位於西安、一間位於鄭州及一間位於佛山。兩間最近期開業之酒店分別為於二零一五年十二月開業位於佛山擁有 230 間客房的豪華酒店金融城富豪酒店，以及於二零一六年二月開業位於鄭州並為由富豪集團管理首間以「富薈」品牌命名的酒店裕鴻富薈酒店。另有四間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，當中包括最近籌備之一間位於廣東省江門之全方位服務酒店，該酒店擁有 300 間客房，並設有 960 平方米(10,330 平方呎)的大型宴會廳、三間餐廳、游泳池、健身房及水療中心等設施。

富豪集團相信，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升「富豪」品牌的認受性及促進互惠富豪集團旗下各酒店間之業務。

## 物業

如上文所述，富豪集團於 P&R Holdings 持有 50% 合營權益，而其物業發展及投資業務目前主要透過 P&R Holdings 進行。

最近，富豪集團簽訂協議，透過購買持有物業的公司之股權收購位於香港皇后大道西 150 至 158 號之物業。該物業之地盤總面積約 480 平方米(5,170 平方呎)，計劃用作商業/住宅項目發展。

於年度內，富豪集團售出 3 間位於赤柱富豪海灣之花園洋房，其中兩間為待售物業及一間為持作投資物業。於二零一六年十二月三十一日，富豪集團保留合共 15 間洋房，其中 8 間乃持作投資物業以賺取租金收入、4 間為待售物業及餘下 3 間為固定資產。於年結日後，富豪集團已進一步出售一間洋房。富豪集團將乘著香港豪華住宅物業市況蓬勃之勢頭，在條款合適下繼續出售餘下若干洋房。

## 其他投資

富豪集團繼續持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

為使其經常性收入基礎多元化，自二零一二年起富豪集團已投資飛機租賃業務，該業務為富豪集團帶來穩定收入。於去年年底，富豪集團擁有之機隊共有 14 架飛機，包括兩架 A321 型號空中巴士及 12 架 Embraer ERJ-135 型號與 ERJ-145 型號之飛機。除於其中一架空中巴士飛機擁有 85% 權益外，其他飛機均由富豪集團全資擁有。

於二零一七年一月簽訂出售其中一架A321型號空中巴士(乃全資擁有之空中巴士)之意向書，而與之前承租人之租賃已於二零一七年二月提早終止。另一架富豪集團擁有85%權益之A321型號空中巴士於年結日仍繼續作經營租賃。於年度內，富豪集團已透過訂立相關融資租賃實際出售其中7架Embraer飛機，並獲得滿意回報。此外，於二零一六年十二月已為另一架Embraer飛機訂立融資租賃安排，只待飛機交付時即可完成。餘下之4架Embraer飛機將繼續作經營租賃。為了補充機隊之飛機，富豪集團近日簽訂意向書，以購買一架中型A320型號空中巴士及其隨附之經營租賃。

### 四海國際集團有限公司

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣115,300,000元，而於二零一五年之虧損則為港幣344,900,000元。年度內所產生之虧損主要是由於就有關四海集團收購成都發展項目之應付代價及因償還該應付代價而提取之貸款融資(於下文詳述)之利息支出，以及四海集團發行之未償還可換股債券之利息支出所致。

於回顧年度，四海集團錄得公平值收益港幣49,000,000元，是由於可認購選擇權可換股債券之認購權(由四海集團於二零一四年八月在發行原於二零一七年到期之可換股債券時一併授予)的公平值於二零一五年十二月三十一日(上一個年結日)至選擇權於二零一六年最終獲行使當日之期間出現變動而產生，而於上一個財政年度，有關之公平值變動則產生公平值虧損港幣146,400,000元。

如二零一六年中期報告所報告，四海集團於二零一六年八月分別與富豪之若干附屬公司及P&R Holdings訂立有條件協議。根據此等有條件協議，建議進行涉及(其中包括)富豪集團授予定期及循環貸款融資、P&R Holdings集團承諾悉數行使認購權認購選擇權可換股債券、延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日及償付欠負富豪集團及P&R Holdings集團之應付代價之多項交易。該等建議交易之主要目標為重整四海集團的財務狀況，有效地使其債務之償付日期與由四海集團在天津及成都進行之兩項主要發展項目之預期竣工時間表得以配合。有關所涉及之多項交易之更多詳情，載於本公司寄發予股東日期為二零一六年十月七日之通函。

隨著四海於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會上取得獨立股東之相關批准後，根據多個有條件協議下之所有先決條件已獲達成。因此，於二零一六年十月十二日，富豪集團授與總額港幣1,850,000,000元之貸款融資已全數提取，而於同日，P&R Holdings集團行使可認購本金額港幣330,000,000元之選擇權可換股債券之認購權，所得款項已全數由四海集團用作結付分別欠負富豪集團及P&R Holdings集團之未償還應付代價。P&R Holdings集團根據其所作出承諾之條款，已於二零一六年年結日前進一步行使餘下未獲行使之認購權以認購本金額港幣170,000,000元之選擇權可換股債券。

## 業務回顧

四海集團之核心業務主要包括在天津及四川省成都進行之兩項綜合物業發展項目。

於回顧年度，中國內地之國內生產總值(GDP)略微下降至6.7%，但維持眾多主要經濟體中錄得最高之比率。在流動資金充裕且財政政策相對寬鬆之市場環境下，於二零一六年上半年，中國內地房地產市場整體表現樂觀。一線城市之房地產價格和交易量達到新高，市場勢頭逐漸伸延至周邊二三線城市。於二零一六年十月前後，為了抑制投機性投資購房活動，各個主要城市的市政府通過限制購買、提高非購買首套住房之首期付款水平及增加開發土地供應等措施，接二連三地推出一套新政策以管理過熱的房地產市場期望。因此，房價上漲趨勢普遍放緩，交易量逐漸下降。

自上年八月在二零一六年中期報告內報告以來，四海集團已將天津發展項目餘下之住宅大樓及商業區若干部分之單位及泊車位推出預售。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售總額約人民幣1,381,000,000元(相等於約港幣1,562,000,000元)。

就成都之綜合發展項目而言，四海集團自二零一六年九月起分批預售發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元(相等於約港幣597,000,000元)。

根據現行會計準則，預售於中國之發展物業所得盈利僅於建築工程竣工及物業移交予買方後方被確認。除卻因非四海集團所能控制之因素可能導致任何延期外，兩個發展項目中已預售之單位預期將於今年年底前竣工。因此，依照現時之建築計劃，預計從單位預售已穩獲之大部份盈利將於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內入賬。

## 展望

### 富豪集團

雖然二零一六年香港旅遊及酒店業之整體表現從二零一五年之水平出現持續下降，但整體市況自年度內下半年逐漸恢復動力。於二零一六年最後一季，訪港旅客人數回復增長，終止連續五個季度的跌勢。於二零一七年首兩個月，酒店市場繼續表現平穩，但由於地緣政治局勢緊張加劇、包括美國在內的多個主要經濟體的政策方向不明朗及由於全球金融市場出現潛在波動令外部市場環境增添不確定性，以上種種因素均可能對香港旅遊及酒店業之發展模式造成影響。



## 主席報告書 (續)

香港政府致力在香港廣泛發展多元化的旅遊景點，以增強香港作為首選旅遊勝地的整體吸引力。同時，香港旅遊發展局不時舉辦各種不同節目及節慶活動，以吸引世界各地的遊客來港。

在過去兩年香港旅遊業因種種原因所帶來之逆轉及挑戰而承受衝擊乃毋庸置疑。然而，產業信託管理人確切相信，香港之強勁應變及能力可維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。香港建有之海洋公園及香港迪士尼樂園兩個大型主題公園，正進行擴建計劃以建造新景點，提高競爭力。連同數項即將完成的重大基建工程(包括港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段)，無疑將有助加速本地旅遊業復甦。

富豪集團成功投得香港國際機場的新酒店項目，顯示富豪集團對香港旅遊及酒店業的長遠發展前景充滿信心，以及富豪集團(包括富豪產業信託)對於維持其作為香港傑出酒店擁有人及營運商集團之地位抱有堅定信念與承擔。

與此同時，富豪集團亦積極審視尋求在香港及海外之不同酒店及其他投資機會，冀進一步擴闊富豪集團之資產及收益基礎。

### 四海集團

預期中國內地房地產市場將在短期內進一步整固，但由於整體經濟進一步穩定，市場將繼續興旺。四海集團於天津及成都的兩個發展項目均有良好進展，並於未來數年間分階段竣工時，將逐步貢獻大量現金流及收益。

### 百利保集團

隨著中國內地投資者之資金持續流入，儘管可能會因利率上調趨勢等外部市場因素而存在不確定性，香港物業市場之前景將繼續保持樂觀。

根據現行會計準則以及本集團採納之會計政策，就香港發展項目而言，訂約預售所產生之收入將待發出相關佔用許可證(入伙紙)後方會獲確認，而就中國發展項目而言，則須待有關預售之單位已竣工並交付買家後，方可確認。因此，儘管本集團位於香港及中國內地之數個發展項目已錄得龐大已訂約單位預售，但預期從該等單位預售所得之盈利將僅能在截至二零一七年止財政年度開始時分階段按照竣工時間表入賬。

另一方面，位於馬鞍山之購物商場發展項目預期將於二零一七年年年底前竣工，本集團擬保留該發展項目作為投資物業，以提高本集團之經常性收入。

現正由P&R Holdings發展位於香港之各物業項目，由於收購成本較現時之市價相對便宜，故預期當該等項目於未來數年間逐步完成及售出後，將為本集團帶來可觀的現金流及盈利貢獻。

整體而言，本集團將繼續積極補充其於香港之發展土地儲備，同時亦會審視香港及海外市場上認為有利於本集團進一步增長與發展之其他投資機會。

### 董事及員工

最後，本人謹對董事會各位同仁以及全體管理層人員與所有員工於過去一年之貢獻及努力衷心致謝。

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年三月二十七日

# 物業項目



■ 富豪•悦庭 — 位於新界元朗丹桂村路65至89號之住宅發展項目之花園洋房

## 富豪•悦庭 / 尚築

香港



■ 「富豪•悦庭」之豪華花園洋房



■ 丹桂村路發展項目「富豪•悦庭」及「尚築」之會所





■ 位於新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號之豪華住宅發展項目 – 上蓋建築工程進行中(\*)

## 住宅 / 商業發展項目

香港



■ 位於新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號之購物商場 – 上蓋建築工程接近完成(\*)

\* 構思圖



■ 尚都 – 位於九龍深水埗順寧道83號之商業/住宅發展項目 – 上蓋建築工程進行中(\*)



香港

## 酒店發展項目



■ 酒店大堂(\*)



■ 卓蒼(\*)



■ iLounge (\*)

\* 構思圖



■ 位於九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號之富薈馬頭圍酒店  
— 入伙紙已獲發出(\*)

香港

## 酒店發展項目



■ 位於九龍大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店 — 上蓋建築工程進行中(\*)

\* 構思圖



■ 位於上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之酒店發展項目 — 供建造樁帽之樁柱安裝工程現正進行中(\*)



# 綜合發展項目



■ 富豪國際新都薈 — 位於四川成都新都區之酒店/商業/寫字樓/服務式公寓/住宅綜合發展項目(\*)

## 成都 • 中國內地



■ 富豪國際新都薈之富豪新都酒店的大堂(\*)



■ 富豪新都酒店大堂酒廊(\*)

\* 構思圖





■ 富豪新開門 — 位於天津河東區黃金地段之商業/寫字樓/住宅綜合發展項目(\*)

## 天津 • 中國內地



■ 富豪新開門之住宅大樓 — 上蓋工程接近完成(\*)



■ 富豪貓步天街 — 富豪新開門之購物步行街(\*)



■ 富豪新開門之住宅及商業部分(\*)

\* 構思圖

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之一主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)乃由本集團透過 P&R Holdings 持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(主要專注在中華人民共和國(「中國」))以及金融資產及其他投資。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於回顧年度內之業績表現，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本節所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

## P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與富豪共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)，並為本公司之附屬公司。P&R Holdings 之業務範圍為發展房地產項目以供销售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R Holdings 集團現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

## 香港

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目與位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目均根據香港市區重建局授予之發展合約進行)，以及位於九龍土瓜灣下鄉道之發展項目外，所有其他現正進行之發展項目及物業均為 P&R Holdings 集團全資擁有。



*新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪•悅庭*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，並提供合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，及擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年十一月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一六年四月取得。

誠如早前所報告，名為「尚築」之公寓大樓的全部134個單位已於二零一五年六月售罄。名為「富豪•悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今有13間洋房已訂約售出。餘下之洋房現正計劃作逐步出售，而同時或會保留部分洋房以賺取租金收入。

*九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號富薈馬頭圍酒店*

誠如前部所述，於年結前，出售持有此項目實體之50%股權後，此項目現時為P&R Holdings擁有50%之合營發展項目。此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，現正發展為一間22層高(包括一層地下樓層)擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)與有蓋樓面面積約9,490平方米(102,160平方呎)之酒店。酒店入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。酒店之酒店牌照預計將於二零一七年第二季獲發出。

*新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號*

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤現正發展為地上五層高購物商場。上蓋建築工程接近完成，而此項目預計將於二零一七年第四季完成。此物業項目擬保留持作賺取租金收入。

*新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號*

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)並計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓(合共約136個單位)、24間獨立花園洋房及198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。上蓋建築工程現正進行中。現預計此發展項目將於二零一八年完成。

*上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號*

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。地基工程經已完成。而以供建造樁帽之樁柱安裝工程現正進行中。

*九龍深水埗順寧道83號尚都*

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，現正發展為一幢28層高(包括一層地下樓層)總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅發展樓宇，提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。上蓋建築工程正在進行中。此發展項目預計將於二零一七年年末前完成，此發展項目之住宅單位預售已於二零一六年七月推出，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。

### 九龍大角咀晏架街/福全街富薈旺角酒店

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之酒店發展項目，擁有地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)。此項目擁有可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)，並現正發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的20層高酒店建築物。上蓋建築工程已展開，此發展項目現時預期將於二零一八年完成。

### 四海國際集團有限公司

四海為P&R Holdings之上市附屬公司。有關四海集團在中國現時進行之物業項目(全部均為全資擁有)及持有60%權益之物流業務之進一步資料如下：

#### 物業發展

##### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米(5,350,000平方呎)。第一期發展包括一間擁有約311間客房並配備全面設施之酒店、擁有339個住宅單位及泊車位之三幢住宅大樓及商業配套。該酒店之重訂業務營運模式之工程已經完成，室內設計工程正據此進行中。現計劃該酒店於二零一八年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，其上蓋建築工程亦已經完成。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年後半部完成。隨著於二零一六年四月開始預售第一及第二期之三幢住宅大樓合共362個單位後，發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位自二零一六年九月起分批推出預售，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元(相當於約港幣597,000,000元)。餘下兩幢住宅大樓計劃於今年稍後推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓空間、服務式公寓及額外住宅單位將繼續分階段發展。

##### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米(341,000平方呎)之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,561,000平方呎)之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成，兩幢寫字樓之上蓋建築工程現正進行中。四海集團於二零一六年第四季進一步推出餘下住宅大樓之單位預售。迄今，合共443個住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,319,000,000元(相當於約港幣1,492,000,000元)。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣62,000,000元(相當於約港幣70,000,000元)。根據現時建築工程，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年底完成，其餘部分將隨後分階段完成。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相當於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

四海集團已完成重組當地項目管理團隊及將於不久後採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復擁有項目地塊內被非法佔據之部分土地。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團計劃盡快開展按要求需進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

### 物流業務

#### 上海物流項目

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，四海集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司(「物流集團」)之60%權益，有關詳情已於四海日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。四海集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，該物流集團公司自此成為四海集團之附屬公司。於年度內，四海集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣3,100,000元(此乃按轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值釐定)。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米(431,000平方呎)之若干廠房(「租賃物業」)以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米(1,292,000平方呎)之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東(即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員)已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司(該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊)。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。



自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。於二零一六年十二月三十一日，租賃物業之佔用率約為76% (按可供分租面積約38,000平方米(409,000平方呎)計算)，當中出租面積之約75%獲電商租用(其只使用物流集團提供之物流服務)，其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，預期物流集團將會為四海集團帶來滿意之收入。

### HANG FOK PROPERTIES LIMITED

Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)為由本集團及富豪集團各自實益擁有50%權益之實體，並實際上為本集團之附屬公司。Hang Fok於一涉及中國北京商務中心區之發展項目之合營項目公司持有股本權益。誠如過往所報告，Hang Fok與其他合營夥伴就北京項目於中國牽涉一系列法律程序，當中部分由Hang Fok提出以保障其在北京項目之股本權益。亦誠如以前所報告，於進行法律程序的過程中，Hang Fok已於二零一六年二月從合營項目公司收回人民幣195,000,000元(相當於約港幣228,400,000元)(作為償還欠負Hang Fok之若干股東貸款)連同其累計約定利息。於二零一六年十二月三十一日本集團之綜合財務報表內於該項目所持之權益只以細數額列賬。於二零一七年三月，Hang Fok進一步從合營項目公司收回額外人民幣34,000,000元(相當於約港幣37,800,000元)，其主要為中國相關法院條例規定之延期付款利息。本集團將會繼續努力作出積極的行動，以取回本集團在此發展項目之權益價值。

### 建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R Holdings位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)及炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)之主要建築承建商，而該兩項發展項目已分別於二零一四年一月及五月竣工，連同於元朗丹桂村路之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏透過激烈競標程序亦承接P&R Holdings位於土瓜灣下鄉道及九龍大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目之主要合約工程。由於所進行之項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

### 其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

### 財務回顧

#### 資產價值

於二零一六年十二月三十一日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣13,113,500,000元，相當於每股普通股港幣11.77元。

#### 資本資源及資金

##### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

#### 現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,233,200,000元(二零一五年：港幣242,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣212,400,000元(二零一五年：港幣280,300,000元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣5,192,500,000元(二零一五年：港幣2,500,300,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣11,271,600,000元(二零一五年：港幣11,237,700,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為27.2%(二零一五年：30.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣11,271,600,000元(二零一五年：港幣11,237,700,000元)與本集團之總資產港幣41,515,000,000元(二零一五年：港幣37,293,700,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載於財務報表附註卅三、卅四及卅六。

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣 19,991,600,000 元(二零一五年：港幣 18,745,800,000 元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團若干定期存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣 413,800,000 元(二零一五年：港幣 462,100,000 元)已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一六年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣 370,700,000 元(二零一五年：港幣 406,500,000 元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

上文有關本集團資產抵押之詳情載於財務報表附註四十四。

### 資本承擔

本集團於二零一六年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註四十七。

### 或然負債

本集團於二零一六年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表附註四十五。

### 股本

於回顧年度內，本公司之股本並無變動。

## 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

### 收購物流集團

如早前所報告，於二零一六年五月三十一日，根據日期為二零一六年一月十三日之相關框架協議(經日期為二零一六年四月十二日之補充框架協議所補充)，四海集團完成收購於中國經營物流及相關業務的物流集團的 60% 實益權益。有關物流集團之投資的進一步詳情載於本節「業務回顧」分節中及綜合財務報表附註四十內。

### 出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 50% 權益

於二零一六年十二月二十八日，P&R Holdings(作為賣方)與 Dragon Pier Investments Limited(作為買方)就有關 P&R Holdings 向買方出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司(於完成出售前為 P&R Holdings 之全資附屬公司)(「Prosper Harvest」)之 50% 股權訂立有條件買賣協議，代價為港幣 150,000,000 元(「出售事項」)。於出售事項完成後，P&R Holdings 於 Prosper Harvest 之股權減至 50%，而 Prosper Harvest 不再為本集團之附屬公司。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司持有位於九龍土瓜灣下鄉道第 8、8A、10、10A、12 及 12A 號之一酒店(「酒店」)之權益。



酒店為一間22層高之酒店，擁有340間客房，名為「富薈馬頭圍酒店」。酒店入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。酒店牌照已作申請並預計將於二零一七年第二季獲發出。

港幣150,000,000元之代價乃經計及酒店之協定價值港幣1,300,000,000元(經參考合資格獨立評估師作出對酒店於二零一六年十二月二十一日之估值港幣1,360,000,000元)、酒店地點與規格及香港酒店業之市況以及由P&R Holdings向Prosper Harvest作出且於出售事項完成時尚未償還之貸款港幣1,000,000,000元後釐定。

出售事項根據上市規則第十四章構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。於二零一六年十二月二十八日，本公司獲得一批有緊密聯繫之本公司股東(合共持有本公司已發行股本約74.6%)就出售事項及擬進行交易之股東書面批准。出售事項於二零一六年十二月三十日完成。有關出售事項之進一步詳情於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之聯合公佈及本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函中披露。

有關於Prosper Harvest之投資及出售事項之相關詳情載於綜合財務報表附註十六及四十二(b)內。

除本文所披露者外，於年度內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

### 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,200名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

# 董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與其附屬公司之經審計財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)(本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之上市附屬公司)從事酒店擁有業務、透過富豪從事酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。上述業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對業績之貢獻載於財務報表附註四內。

## 財務業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第49至第162頁之財務報表內。

## 業務審視

本集團業務的討論及審視按照香港公司條例(第622章)附表5，已包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後之重大事項及集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均分別載於本年報第6頁至第15頁之主席報告書及第22頁至第29頁之管理層之討論及分析內。當中之討論亦構成本董事會報告書之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於財務報表附註五十內。

此外，有關本公司之環境政策及表現以及與僱員、客戶及供應商之重要關係之詳情，將於本公司另行刊發之環境、社會及管治報告內匯報。董事並不知悉年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

## 股息

於年度內，中期股息每股普通股港幣2.3仙(二零一五年：港幣2.3仙)已派發予普通股持有人，派息總額約為港幣25,600,000元(二零一五年：港幣25,600,000元)。

董事會現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普通股港幣6.7仙(二零一五年：港幣6.7仙)，派息總額約港幣74,700,000元(二零一五年：港幣74,700,000元)，予於二零一七年六月十五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

## 股東週年大會

本公司之二零一七年股東週年大會將予召開並於二零一七年六月七日(星期三)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函(「該通函」)內。

## 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一七年六月二日(星期五)至二零一七年六月七日(星期三)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月一日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司(「股份登記過戶分處」)；及
- (ii) 由二零一七年六月十三日(星期二)至二零一七年六月十五日(星期四)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可享有建議派發之末期股息之權利。為確保享有建議派發之末期股息之權利，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月十二日(星期一)下午四時三十分前遞交予股份登記過戶分處。

有關上述末期股息之股息單預期將於二零一七年六月三十日或前後寄予各股東。

## 董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生  
羅俊圖先生  
范統先生  
梁寶榮先生，GBS，JP  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
伍兆燦先生  
石禮謙先生，GBS，JP  
黃之強先生  
黃寶文先生

於年度內，本公司董事並無任何變動。

根據本公司之公司細則第99條，以下董事將於二零一七年股東週年大會上輪值告退：

- (i) 羅旭瑞先生(執行董事、主席兼行政總裁)；
- (ii) 羅俊圖先生(執行董事、副主席兼董事總經理)；
- (iii) 范統先生(執行董事兼首席營運官)；及
- (iv) 石禮謙先生，GBS，JP(獨立非執行董事)。



## 董事會報告書 (續)

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一七年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定披露之該等董事之詳情將載於該通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事於交易、安排或合約上之利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無本公司董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要交易、安排或合約內，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

### 獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許的彌償條文惠及其董事，該條文現正及於年度內有效。本公司已投購董事責任保險為董事提供適當的保障。

### 董事於股本中之權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按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」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

| 本公司/<br>聯營公司名稱   | 董事姓名  | 股份類別         | 持有股份數目      |                        |             | 總數(佔於<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>已發行股份<br>概約百分率) |
|--|-------|--------------|-------------|------------------------|-------------|--|
|  |       |              | 個人權益        | 公司權益                   | 家族/<br>其他權益 |  |
| 1. 本公司   | 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | 90,078,014  | 740,860,803<br>(附註b)   | 15,000      | 830,953,817<br>(74.55%)                      |
|  | 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 2,274,600   | -                      | -           | 2,274,600<br>(0.20%)                         |
|  | 范統先生  | 普通股<br>(已發行) | 556         | -                      | -           | 556<br>(0.000%)                              |
|  | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行) | 1,116,000   | -                      | -           | 1,116,000<br>(0.10%)                         |
|  | 吳季楷先生 | 普通股<br>(已發行) | 176,200     | -                      | -           | 176,200<br>(0.02%)                           |
|  | 伍兆燦先生 | 普通股<br>(已發行) | -           | -                      | 80,474      | 80,474<br>(0.007%)                           |
|  | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行) | 6,200       | -                      | -           | 6,200<br>(0.001%)                            |
| 2. Century City<br>International<br>Holdings Limited<br>世紀城市國際控股<br>有限公司<br>(「世紀城市」) | 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | 110,667,396 | 1,769,164,691<br>(附註a) | 380,683     | 1,880,212,770<br>(58.69%)                    |
|  | 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 251,735     | -                      | -           | 251,735<br>(0.008%)                          |
|  | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行) | 112,298     | -                      | -           | 112,298<br>(0.004%)                          |
|  | 伍兆燦先生 | 普通股<br>(已發行) | -           | -                      | 3,521,973   | 3,521,973<br>(0.11%)                         |
|  | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行) | 200         | -                      | -           | 200<br>(0.000%)                              |

# 董事會報告書 (續)

| 本公司/<br>聯營公司名稱   | 董事姓名  | 股份類別              | 持有股份數目    |                        |                  | 總數(佔於<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>已發行股份<br>概約百分率) |
|--|-------|-------------------|-----------|------------------------|------------------|--|
|  |       |                   | 個人權益      | 公司權益                   | 家族/<br>其他權益      |  |
| 3. 富豪  | 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行)      | 24,200    | 622,739,261<br>(附註c)   | 260,700          | 623,024,161<br>(68.01%)                      |
|  | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行)      | 300,000   | -                      | 269,169<br>(附註d) | 569,169<br>(0.06%)                           |
|  | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行)      | 200       | -                      | -                | 200<br>(0.000%)                              |
| 4. Cosmopolitan<br>International<br>Holdings Limited<br>四海國際集團<br>有限公司(「四海」) | 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(i) (已發行)  | -         | 3,117,856,716<br>(附註e) | -                | 3,117,856,716                                |
|  |       | 普通股<br>(ii) (未發行) | -         | 5,024,058,784<br>(附註f) | -                | 5,024,058,784                                |
| 總計：  |       |                   |           |                        |                  | 8,141,915,500<br>(191.55%)                   |
|  |       | 優先股<br>(已發行)      | -         | 2,345,487,356<br>(附註f) | -                | 2,345,487,356<br>(99.98%)                    |
|  | 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行)      | 2,269,101 | -                      | -                | 2,269,101<br>(0.05%)                         |
|  | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行)      | 1,380,000 | -                      | -                | 1,380,000<br>(0.03%)                         |
| 5. 富豪產業信託  | 羅旭瑞先生 | 基金單位<br>(已發行)     | -         | 2,443,033,102<br>(附註g) | -                | 2,443,033,102<br>(74.99%)                    |
| 6. 8D International<br>(BVI) Limited   | 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行)      | -         | 1,000<br>(附註h)         | -                | 1,000<br>(100%)                              |

## 附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於 694,124,547 股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。
- 於 16,271,685 股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱                                | 由下列人士控制                             | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生                                 | 90.00  |
| Select Wise Holdings Limited        | Wealth Master International Limited | 100.00 |



於30,464,571股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱                                | 由下列人士控制                             | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生                                 | 90.00  |
| Select Wise Holdings Limited        | Wealth Master International Limited | 100.00 |
| Splendid All Holdings Limited       | Select Wise Holdings Limited        | 100.00 |

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。於599,025,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.28%股份權益。於另外23,292,000股富豪已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於四海持有64.26%股份權益。本公司於富豪持有67.93%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於2,731,316,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外386,540,000股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

於2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「可換股債券發行人」)發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過由可換股債券發行人發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有64.26%股份權益。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

## 董事會報告書 (續)

除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

### 主要股東於股本中之權益

於二零一六年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東（並非本公司董事或最高行政人員）擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

| 主要股東名稱  | 所持已發行<br>普通股數目 | 所持<br>相關普通股<br>數目 | 所持普通股<br>總數(已發行<br>及相關) | 佔於二零一六年<br>十二月三十一日<br>已發行普通股<br>之概約百分率 |
|---|----------------|-------------------|-------------------------|--|
| YSL International Holdings Limited<br>(「YSL Int'l」)(附註 i)   | 694,124,547    | –                 | 694,124,547             | 62.28%                                 |
| Grand Modern Investments Limited<br>(「Grand Modern」)(附註 ii) | 694,124,547    | –                 | 694,124,547             | 62.28%                                 |
| 世紀城市(附註 iii)  | 694,124,547    | –                 | 694,124,547             | 62.28%                                 |
| Century City BVI Holdings Limited<br>(「CCBVI」)(附註 iv)       | 694,124,547    | –                 | 694,124,547             | 62.28%                                 |
| Almighty International Limited<br>(「Almighty」)(附註 iv)       | 346,994,526    | –                 | 346,994,526             | 31.13%                                 |
| Cleerview Investments Limited<br>(「Cleerview」)(附註 iv)       | 180,811,470    | –                 | 180,811,470             | 16.22%                                 |

附註：

- (i) YSL Int'l 所持本公司之普通股權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) Grand Modern 為 YSL Int'l 之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在 YSL Int'l 所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由 Grand Modern 擁有 50.89% 權益，其所持本公司之普通股權益已包括在 Grand Modern 所持之權益內。
- (iv) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一六年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第 336 條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為 YSL Int'l 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Grand Modern 之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為 CCBVI、Almighty 及 Cleverview 之董事。

### 董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，須予披露自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

| 董事姓名         | 變動詳情   |
|--------------|--|
| <b>執行董事：</b> |  |
| 羅旭瑞先生        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 720,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)及(ii))</li> </ul>   |
| 羅俊圖先生        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 189,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>  |
| 范統先生         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 204,250 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>  |
| 羅寶文小姐        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 199,500 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> <li>• 自美圖公司於二零一六年十二月十五日在聯交所上市起，獲委任為該公司之獨立非執行董事。</li> </ul> |
| 吳季楷先生        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 223,250 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>  |
| 黃寶文先生        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自二零一七年一月起，獲得每月港幣 185,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>  |



## 董事會報告書 (續)

### 獨立非執行董事：

- 梁寶榮先生，GBS，JP
- 自二零一六年十月二十八日起獲委任為聯交所上市公司富豪資產管理之獨立非執行董事。
- 石禮謙先生，GBS，JP
- 自二零一七年一月一日起獲委任為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。
  - 自二零一七年一月六日起不再擔任聯交所上市公司啟迪國際有限公司之獨立非執行董事。
  - 自二零一七年一月九日起獲委任為聯交所上市公司高銀金融(集團)有限公司之獨立非執行董事。
- 黃之強先生
- 自二零一六年十月十七日起獲委任為聯交所上市公司恒芯中國控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會主席。

### 附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 150,000 元(自二零一六年七月一日起)。執行董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- (ii) 羅旭瑞先生(彼亦擔任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員)有權獲得擔任該等董事委員會之主席或成員之一般酬金各每年港幣 50,000 元(自二零一六年七月一日起)。
- (iii) 獨立非執行董事各有權以其擔任本公司之董事以獲得一般董事袍金每年港幣 150,000 元(自二零一六年七月一日起)。獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司委員會之主席或成員)亦各有權獲得以下一般酬金(自二零一六年七月一日起)：

|       | 一般酬金(每年)     |              |
|-------|--------------|--------------|
|       | 主席           | 成員           |
| 審計委員會 | 港幣 150,000 元 | 港幣 100,000 元 |
| 提名委員會 | 港幣 50,000 元  | 港幣 50,000 元  |
| 薪酬委員會 | 港幣 50,000 元  | 港幣 50,000 元  |

所有董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

### 優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

### 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五個最大供應商合計所佔購貨額之百分比及本集團五個最大客戶合計所佔銷售貨品及提供服務營業額或銷售額之百分比均少於30%。

### 債項

本集團於報告期末之債項詳情載於財務報表附註卅三、卅四及卅六內。

### 股本

本公司之股本於年度內之變動情況連同其有關之變動原因均載於財務報表附註卅八內。

### 股本溢價賬

本公司之股本溢價賬於年度內之變動情況載於財務報表附註卅八內。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註一內。

### 合營公司及聯營公司

本集團於一合營公司及聯營公司之投資詳情載於財務報表附註十六及十七內。

### 慈善捐款

於年度內，本集團作出慈善捐款合共港幣1,000,000元。

## 董事會報告書 (續)

### 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣 1,852,300,000 元，其中港幣 74,700,000 元為本年度之擬派末期股息。

此外，本公司之股本溢價賬港幣 1,356,100,000 元可按繳足紅股形式分派。

### 納入成本賬項內之融資成本

於年度內，納入集團物業發展項目之成本內之融資成本為港幣 173,200,000 元。

### 報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註五十一內。

### 核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

### 環境、社會及管治報告

本公司將按照上市規則之有關規定刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零一七年七月二十八日或之前刊發。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年三月二十七日



# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提升現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

## (I) 企業管治常規

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直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(「企業管治守則」)之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格重選連任。

## (II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

*執行董事：*

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)  
范統先生(首席營運官)  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
黃寶文先生

*獨立非執行董事：*

梁寶榮先生，GBS，JP  
伍兆燦先生  
石禮謙先生，GBS，JP  
黃之強先生

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零一六年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

| 董事姓名             | 出席率   |      |
|------------------|-------|------|
|                  | 董事會會議 | 股東大會 |
| <b>執行董事</b>      |       |      |
| 羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)   | 12/12 | 1/1  |
| 羅俊圖先生(副主席兼董事總經理) | 12/12 | 1/1  |
| 范統先生(首席營運官)      | 12/12 | 1/1  |
| 羅寶文小姐            | 12/12 | 1/1  |
| 吳季楷先生            | 12/12 | 1/1  |
| 黃寶文先生            | 12/12 | 1/1  |
| <b>獨立非執行董事</b>   |       |      |
| 梁寶榮先生，GBS，JP     | 12/12 | 1/1  |
| 伍兆燦先生            | 12/12 | 1/1  |
| 石禮謙先生，GBS，JP     | 12/12 | 1/1  |
| 黃之強先生            | 12/12 | 1/1  |

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零一六年，本公司已安排董事出席研討會，內容有關上市規則項下若干新規定以及關於飛機租賃以及保證及賠償保險之最新發展。董事於二零一六年度接受之培訓概述如下：

| 董事姓名             | 培訓類別 |
|------------------|------|
| <b>執行董事</b>      |      |
| 羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)   | A、B  |
| 羅俊圖先生(副主席兼董事總經理) | A、B  |
| 范統先生(首席營運官)      | A、B  |
| 羅寶文小姐            | A、B  |
| 吳季楷先生            | A、B  |
| 黃寶文先生            | A、B  |
| <b>獨立非執行董事</b>   |      |
| 梁寶榮先生，GBS，JP     | A、B  |
| 伍兆燦先生            | B    |
| 石禮謙先生，GBS，JP     | A、B  |
| 黃之強先生            | A、B  |

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料



## (III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之不同職能。

### (a) 審計委員會

審計委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審計委員會成立指引》而設立。審計委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

審計委員會現由下列成員組成：

*獨立非執行董事：*

黃之強先生(委員會主席)

梁寶榮先生，GBS，JP (成員)

伍兆燦先生(成員)

石禮謙先生，GBS，JP (成員)

審計委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及年度財務報表。

由於董事會及審計委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審計委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審計委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零一六年，審計委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審計委員會成員之出席率如下：

| 審計委員會成員姓名    | 出席率 |
|--------------|-----|
| 黃之強先生(委員會主席) | 2/2 |
| 梁寶榮先生，GBS，JP | 2/2 |
| 伍兆燦先生        | 2/2 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 2/2 |

### (b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

黃之強先生(委員會主席)

伍兆燦先生(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零一六年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

| 薪酬委員會成員姓名    | 出席率 |
|--------------|-----|
| 黃之強先生(委員會主席) | 1/1 |
| 羅旭瑞先生        | 1/1 |
| 伍兆燦先生        | 1/1 |

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇（包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償)）向董事會提供推薦建議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

| 薪酬組別                             | 人數 |
|----------------------------------|----|
| 港幣 2,500,001 元至 3,000,000 元      | 0  |
| 港幣 3,000,001 元至 3,500,000 元      | 2  |
| 港幣 3,500,001 元至 4,000,000 元      | 0  |
| 港幣 4,000,001 元至 5,000,000 元內之組別  | 2  |
| 港幣 5,000,001 元至 5,500,000 元      | 0  |
| 港幣 5,500,001 元至 14,500,000 元內之組別 | 1  |
| 港幣 14,500,001 元至 15,000,000 元    | 1  |

截至二零一六年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

## (c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

*執行董事：*

羅旭瑞先生(委員會主席)

*獨立非執行董事：*

梁寶榮先生，GBS，JP(成員)

伍兆燦先生(成員)

石禮謙先生，GBS，JP(成員)

黃之強先生(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，而董事會乃由擁有均衡技術及專業知識之董事會成員組成。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗、技術及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零一六年，提名委員會舉行了一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

| 提名委員會成員姓名    | 出席率 |
|--------------|-----|
| 羅旭瑞先生(委員會主席) | 1/1 |
| 梁寶榮先生，GBS，JP | 1/1 |
| 伍兆燦先生        | 1/1 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 1/1 |
| 黃之強先生        | 1/1 |



#### (IV) 董事之財務匯報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計、財務申報及內部審計職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行該等相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊。分配予該等職能之整體預算款項已經審閱並認為屬足夠。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

#### (V) 董事進行之證券交易

本公司已採納「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，其標準不低於上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已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及百利保守則。

#### (VI) 風險管理及內部監控

董事會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。於年度內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，包括財務、營運及合規監控以及風險管理及內部監控職能，以保障股東之投資及本公司之資產及業務營運。本集團之風險管理及內部監控系統乃有效及足夠。該等系統旨在管理而非消除本集團無法實現業務目標之風險。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，旨在設立完善及有效的風險管理及內部監控系統。執行董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討風險管理及內部監控系統之效能、識別任何重大管理及業務風險以及監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權力之執行董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統並檢討該等系統之成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關風險管理及內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控關失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審計委員會報告。

本公司已制定政策，以確保內幕消息根據適用法例及法規公平及適時地向公眾發佈。本集團的公司事務及財務管理職能之高級管理層人員獲授權負責控制及監察依照適當程序披露內幕消息。在任何時候，只限於相關高級管理層人員並按情況需要方能獲取內幕消息，直至內幕消息根據適用法例及法規予以披露或發佈，並提醒相關負責之員工及其他專業人士須將內幕消息保密直至已公開披露。

此外，本集團之內部核數師已選出內部監控系統之多個範疇作為其定期審閱，並已向審計委員會確認並無發現任何重大不足之處。

### (VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一六年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零一七年股東週年大會結束時。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣11,200,000元(二零一五年：港幣9,900,000元)及港幣5,000,000元(二零一五年：港幣1,800,000元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

| 服務性質                                | 已付費用<br>(港幣百萬元) |
|-------------------------------------|-----------------|
| (1) 為本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱 | 1.8             |
| (2) 向本集團提供之合規及其他服務                  | 3.2             |

### (VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲持有不少於十分之一賦予可於本公司股東大會上投票權利之本公司股本之任何本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓)，抬頭請註明公司秘書收。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司並無對其公司細則作出任何改變。本公司之組織章程大綱及新公司細則之合訂版本可於本公司網站瀏覽。

# 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<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|--------|----------------|----------------|
| 收入                       | 五      | 2,771.8        | 2,900.0        |
| 銷售成本                     |        | (1,637.8)      | (1,697.7)      |
| 毛利                       |        | 1,134.0        | 1,202.3        |
| 其他收入及收益(淨額)              | 五      | 54.8           | 96.1           |
| 投資物業所得公平值收益(淨額)          | 十四     | 69.4           | 28.1           |
| 按公平值計入損益之金融資產所得公平值虧損(淨額) |        | (23.7)         | (0.4)          |
| 以折讓價併購之收益                | 四十     | 3.1            | -              |
| 出售附屬公司收益                 | 四十二(b) | 403.0          | -              |
| 發展中物業之減值虧損               | 十五     | -              | (57.0)         |
| 待售物業之減值虧損                |        | (15.5)         | -              |
| 物業銷售及推廣費用                |        | (57.6)         | (46.7)         |
| 行政費用                     |        | (392.7)        | (359.1)        |
| 減除折舊及攤銷前經營業務盈利           |        | 1,174.8        | 863.3          |
| 折舊及攤銷                    |        | (615.0)        | (571.1)        |
| 經營業務盈利                   |        | 559.8          | 292.2          |
| 融資成本                     | 七      | (310.1)        | (229.4)        |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損             |        | (10.2)         | (18.6)         |
| 除稅前盈利                    | 六      | 239.5          | 44.2           |
| 所得稅                      | 十      | (4.1)          | (16.1)         |
| 予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內盈利   |        | 235.4          | 28.1           |
| 應佔：                      |        |                |                |
| 母公司股份持有人                 |        | 217.0          | 21.5           |
| 非控權權益                    |        | 18.4           | 6.6            |
|                          |        | 235.4          | 28.1           |
| 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利        | 十二     |                |                |
| 基本及攤薄                    |        | 港幣 19.47 仙     | 港幣 1.93 仙      |



# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                            | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內盈利     | 235.4          | 28.1           |
| 其他全面收益/(虧損)                |                |                |
| 將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)： |                |                |
| 可供出售投資之公平值變動               | (4.1)          | 36.9           |
| 現金流量對沖：                    |                |                |
| 現金流量對沖之公平值變動               | -              | (0.3)          |
| 自對沖儲備轉撥至損益表                | -              | 1.2            |
|                            | -              | 0.9            |
| 換算海外業務之滙兌差額                | (159.1)        | (172.6)        |
| 應佔聯營公司之其他全面虧損              | (0.1)          | (0.1)          |
| 年內其他全面虧損                   | (163.3)        | (134.9)        |
| 年內全面收益/(虧損)總額              | 72.1           | (106.8)        |
| 應佔：                        |                |                |
| 母公司股份持有人                   | 102.4          | (62.3)         |
| 非控權權益                      | (30.3)         | (44.5)         |
|                            | 72.1           | (106.8)        |

# 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<br>港幣百萬元  | 二零一五年<br>港幣百萬元  |
|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>  |       |                 |                 |
| 物業、廠房及設備      | 十三    | 19,429.0        | 19,993.3        |
| 投資物業          | 十四    | 2,395.3         | 2,101.3         |
| 發展中物業         | 十五    | 1,293.0         | 1,297.3         |
| 於合營公司之投資      | 十六    | 1,150.7         | –               |
| 於聯營公司之投資      | 十七    | 31.8            | 20.8            |
| 可供出售投資        | 十八    | 278.1           | 173.9           |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 十九    | 1.9             | 1.9             |
| 應收或然代價        | 廿一    | 10.3            | –               |
| 應收貸款          | 廿二    | 93.4            | 9.4             |
| 應收融資租賃款項      | 廿三    | 36.8            | –               |
| 按金及預付款項       |       | 73.7            | 78.4            |
| 遞延稅項資產        | 卅七    | 94.0            | 79.1            |
| 其他資產          |       | 5.0             | –               |
| 商譽            | 廿四    | 261.0           | 261.0           |
| 商標            | 廿五    | 610.2           | 610.2           |
| 其他無形資產        | 廿六    | 97.1            | –               |
| <b>非流動總資產</b> |       | <b>25,861.3</b> | <b>24,626.6</b> |
| <b>流動資產</b>   |       |                 |                 |
| 發展中物業         | 十五    | 6,465.5         | 6,363.9         |
| 待售物業          | 廿七    | 1,268.5         | 1,740.2         |
| 存貨            | 廿八    | 64.8            | 52.7            |
| 應收貸款          | 廿二    | 3.7             | 0.4             |
| 應收融資租賃款項      | 廿三    | 36.3            | –               |
| 應收賬項、按金及預付款項  | 廿九、卅二 | 1,261.7         | 974.6           |
| 持有至到期日投資      | 二十    | 466.7           | 201.2           |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 十九    | 881.0           | 826.0           |
| 衍生金融工具        | 卅五    | 12.8            | 4.7             |
| 可收回稅項         |       | 0.2             | 3.1             |
| 受限制之現金        | 三十    | 438.5           | 177.8           |
| 已抵押定期存款及銀行結存  |       | 265.1           | 346.3           |
| 定期存款          |       | 2,682.0         | 455.7           |
| 現金及銀行結存       |       | 1,806.9         | 1,520.5         |
| <b>流動總資產</b>  |       | <b>15,653.7</b> | <b>12,667.1</b> |

# 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<br>港幣百萬元    | 二零一五年<br>港幣百萬元    |
|--------------|-------|-------------------|-------------------|
| 流動負債         |       |                   |                   |
| 應付賬項及費用      | 卅一、卅二 | (847.3)           | (860.8)           |
| 已收按金         | 十五    | (2,253.4)         | (343.1)           |
| 付息之銀行債項      | 卅三    | (992.8)           | (1,271.7)         |
| 其他債項         | 卅四    | (2,258.5)         | –                 |
| 衍生金融工具       | 卅五    | (5.7)             | (2.8)             |
| 應付稅項         |       | (145.5)           | (119.6)           |
| 流動總負債        |       | <u>(6,503.2)</u>  | <u>(2,598.0)</u>  |
| 流動資產淨值       |       | <u>9,150.5</u>    | <u>10,069.1</u>   |
| 扣除流動負債後總資產   |       | <u>35,011.8</u>   | <u>34,695.7</u>   |
| 非流動負債        |       |                   |                   |
| 應付賬項及已收按金    |       | (114.5)           | (147.0)           |
| 付息之銀行債項      | 卅三    | (8,560.4)         | (8,247.6)         |
| 其他債項         | 卅四    | (4,621.3)         | (4,218.7)         |
| 可換股債券        | 卅六    | (31.1)            | –                 |
| 遞延稅項負債       | 卅七    | (2,169.9)         | (2,231.2)         |
| 非流動總負債       |       | <u>(15,497.2)</u> | <u>(14,844.5)</u> |
| 資產淨值         |       | <u>19,514.6</u>   | <u>19,851.2</u>   |
| 股本           |       |                   |                   |
| 母公司股份持有人應佔股本 |       |                   |                   |
| 已發行股本        | 卅八    | 111.4             | 111.4             |
| 儲備           | 卅九    | 13,002.1          | 12,918.6          |
| 非控權權益        |       | 13,113.5          | 13,030.0          |
| 股本總值         |       | <u>6,401.1</u>    | <u>6,821.2</u>    |
|              |       | <u>19,514.6</u>   | <u>19,851.2</u>   |

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                |  | 母公司股份持有人應佔 |         |       |         |       |        |       |         |         |          |         |          |
|----------------|--|------------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|---------|---------|----------|---------|----------|
|                |  | 已發行股本      | 股本溢價    | 股本    | 資本儲備    | 特別儲備  | 可供出售投資 | 對沖儲備  | 平衝儲備    | 保留盈利    | 總計       | 非控股權益   | 股本總值     |
|                |  | 港幣百萬元      | 港幣百萬元   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元  | 港幣百萬元 | 港幣百萬元   | 港幣百萬元   | 港幣百萬元    | 港幣百萬元   | 港幣百萬元    |
| 附註             |  | 111.4      | 1,356.1 | 4.3   | 1,751.5 | 689.6 | 22.1   | (0.6) | 36.2    | 9,091.9 | 13,062.5 | 7,380.6 | 20,443.1 |
| 於二零一五年一月一日     |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | -       | 21.5    | 21.5     | 6.6     | 28.1     |
| 年內盈利           |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | -       | -       | -        | -       | -        |
| 年內其他全面收益/(虧損)： |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | -       | -       | -        | -       | -        |
| 可供出售投資之公平值變動   |  | -          | -       | -     | -       | 29.3  | -      | -     | -       | -       | 29.3     | 7.6     | 36.9     |
| 現金流量對沖         |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | 0.6   | -       | -       | 0.6      | 0.3     | 0.9      |
| 換算海外業務之匯兌差額    |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | (113.6) | -       | (113.6)  | (59.0)  | (172.6)  |
| 應佔一聯營公司之其他全面虧損 |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | (0.1)   | -       | (0.1)    | -       | (0.1)    |
| 年內全面收益/(虧損)總額  |  | -          | -       | -     | -       | -     | 29.3   | 0.6   | (113.7) | 21.5    | (62.3)   | (44.5)  | (106.8)  |
| 收購上市附屬公司之非控股權益 |  | -          | -       | -     | 159.1   | -     | -      | -     | -       | -       | 159.1    | (330.4) | (171.3)  |
| 宣派二零一四年末期股息    |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | -       | (103.7) | (103.7)  | (110.8) | (214.5)  |
| 二零一五年年中期股息     |  | -          | -       | -     | -       | -     | -      | -     | -       | (25.6)  | (25.6)   | (73.7)  | (99.3)   |
| 於二零一五年十二月三十一日  |  | 111.4      | 1,356.1 | 4.3   | 1,910.6 | 689.6 | 51.4   | -     | (77.5)  | 8,984.1 | 13,030.0 | 6,821.2 | 19,851.2 |

# 綜合權益變動表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| 母公司股份持有人應佔          |       | 一上市            |                    |                     |               |                             |                         |                     |               |             |                |               |          |
|---------------------|-------|----------------|--------------------|---------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|-------------|----------------|---------------|----------|
|                     |       | 已發行股本<br>港幣百萬元 | 股本<br>溢價賬<br>港幣百萬元 | 股本<br>贖回儲備<br>港幣百萬元 | 特別儲備<br>港幣百萬元 | 可供<br>出售投資<br>重估儲備<br>港幣百萬元 | 可換股債券<br>之股本部分<br>港幣百萬元 | 克遜<br>平衡儲備<br>港幣百萬元 | 保留盈利<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 | 非控股權益<br>港幣百萬元 | 股本總值<br>港幣百萬元 |          |
| 附註                  |       | 111.4          | 1,356.1            | 4.3                 | 1,910.6       | 689.6                       | 51.4                    | -                   | (77.5)        | 8,984.1     | 13,030.0       | 6,821.2       | 19,851.2 |
| 於二零一六年一月一日          |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | 217.0       | 217.0          | 18.4          | 235.4    |
| 年內盈利                |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | (2.5)                   | -                   | -             | -           | (2.5)          | (1.6)         | (4.1)    |
| 年內其他全面虧損：           |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | (112.0)        | (47.1)        | (159.1)  |
| 可供出售投資之公平值變動        |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | -              | -             | -        |
| 換算海外業務之匯兌差額         |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | (0.1)          | -             | (0.1)    |
| 應佔一聯營公司之其他全面虧損      |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | -              | -             | -        |
| 年內全面收益/(虧損)/總額      |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | (2.5)                   | -                   | (112.1)       | 217.0       | 102.4          | (30.3)        | 72.1     |
| 收購/視作收購上市附屬公司之非控股權益 |       | -              | -                  | -                   | 59.9          | -                           | -                       | -                   | -             | -           | 59.9           | (263.5)       | (203.6)  |
| 收購附屬公司              | 卅六、四十 | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | 21.5           | 44.9          | 66.4     |
| 向一非控股股東分派           |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | -           | -              | (4.4)         | (4.4)    |
| 宣派二零一五年末期股息         |       | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | (74.7)      | (74.7)         | (93.7)        | (168.4)  |
| 二零一六年中期股息           | 十一    | -              | -                  | -                   | -             | -                           | -                       | -                   | -             | (25.6)      | (25.6)         | (73.1)        | (98.7)   |
| 於二零一六年十二月三十一日       |       | 111.4          | 1,356.1            | 4.3                 | 1,970.5       | 689.6                       | 48.9                    | 21.5                | (189.6)       | 9,100.8     | 13,113.5       | 6,401.1       | 19,514.6 |

# 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<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| 經營業務之現金流量                |    |                |                |
| 除稅前盈利                    |    | 239.5          | 44.2           |
| 調整於：                     |    |                |                |
| 融資成本                     | 七  | 310.1          | 229.4          |
| 應佔聯營公司盈利及虧損              |    | 10.2           | 18.6           |
| 利息收入                     | 五  | (67.5)         | (62.0)         |
| 折舊及攤銷                    | 六  | 615.0          | 571.1          |
| 股息收入                     | 五  | (10.5)         | (10.3)         |
| 以折讓價併購之收益                |    | (3.1)          | -              |
| 出售附屬公司之收益                |    | (403.0)        | -              |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益(淨額)      | 五  | (19.7)         | (38.3)         |
| 出售投資物業之虧損/(收益)           | 五  | 23.7           | (3.5)          |
| 重新分類—待售物業為一投資物業之公平值收益    | 五  | (3.7)          | -              |
| 投資物業之公平值收益(淨額)           |    | (69.4)         | (28.1)         |
| 按公平值計入損益之金融資產所得公平值虧損(淨額) |    | 23.7           | 0.4            |
| 撇銷物業、廠房及設備項目             | 六  | 0.4            | -              |
| 發展中物業之減值虧損               |    | -              | 57.0           |
| 待售物業之減值虧損                |    | 15.5           | -              |
| 收回為收購一附屬公司而支付之按金         | 六  | (14.4)         | -              |
| 撥回應收貸款之減值                | 六  | (0.1)          | (0.8)          |
| 撥回其他應付賬項(淨額)             |    | -              | (15.6)         |
|                          |    | 646.7          | 762.1          |
| 添置發展中物業                  |    | (980.9)        | (390.3)        |
| 待售物業之減額                  |    | 335.5          | 123.7          |
| 按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)    |    | (104.8)        | 59.3           |
| 衍生金融工具之減額/(增額)           |    | 1.9            | (2.8)          |
| 存貨之減額/(增額)               |    | (12.1)         | 4.5            |
| 應收賬項、按金及預付款項之增額          |    | (311.6)        | (427.5)        |
| 已收融資租賃                   |    | 14.6           | -              |
| 受限制之現金之增額                |    | (257.0)        | (131.4)        |
| 應付賬項及費用之增額/(減額)          |    | (39.7)         | 4.7            |
| 已收按金之增額                  |    | 1,988.2        | 314.7          |
| 經營業務所得之現金                |    | 1,280.8        | 317.0          |
| 已收上市投資股息                 |    | 9.7            | 10.3           |
| 已收利息                     |    | 20.6           | 21.1           |
| 已收融資租賃利息                 |    | 1.0            | -              |
| 已付香港利得稅                  |    | (77.9)         | (102.6)        |
| 已付海外稅項                   |    | (1.0)          | (3.2)          |
| 經營業務所得現金流量淨額             |    | 1,233.2        | 242.6          |



## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                      | 附註     | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|--------|----------------|----------------|
| 投資活動之現金流量            |        |                |                |
| 收購附屬公司               | 四十     | 0.7            | –              |
| 出售附屬公司               | 四十二(b) | 99.9           | –              |
| 購入可供出售投資             |        | (103.8)        | (5.2)          |
| 購入持有至到期日投資           |        | (1,533.2)      | (865.2)        |
| 贖回持有至到期日投資所得款項       |        | 1,267.7        | 1,042.1        |
| 應收貸款減額/(增額)          |        | (87.2)         | 6.5            |
| 出售一投資物業所得款項          |        | 95.4           | 101.5          |
| 添置投資物業               |        | (218.4)        | (175.4)        |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項     |        | 1.5            | 105.4          |
| 購入物業、廠房及設備項目         |        | (140.5)        | (872.9)        |
| 收回為收購一附屬公司而支付之按金     |        | 14.4           | –              |
| 墊款予聯營公司              |        | (24.5)         | (13.8)         |
| 已收利息                 |        | 116.4          | 44.7           |
| 已收非上市投資股息            |        | 0.8            | –              |
| 已收一聯營公司股息            |        | 3.2            | –              |
| 受限制之現金之增額            |        | (16.9)         | (4.4)          |
| 已抵押定期存款及銀行結存之減額/(增額) |        | 81.2           | (12.5)         |
| 投資活動所用現金流量淨額         |        | (443.3)        | (649.2)        |
| 融資活動之現金流量            |        |                |                |
| 提取新銀行貸款              |        | 5,964.8        | 1,714.0        |
| 償還銀行貸款               |        | (5,918.3)      | (1,359.6)      |
| 其他債項之增額              |        | 2,667.4        | –              |
| 支付貸款及其他成本            |        | (100.7)        | (25.9)         |
| 已付利息                 |        | (350.4)        | (346.1)        |
| 已付股息                 |        | (100.2)        | (129.3)        |
| 已付非控權股東股息            |        | (166.5)        | (180.3)        |
| 向一非控權股東分派            |        | (4.4)          | –              |
| 收購上市附屬公司之非控權權益       |        | (168.9)        | (171.3)        |
| 一上市附屬公司購回及註銷普通股      |        | (34.7)         | –              |
| 受限制之現金之減額/(增額)       |        | (6.4)          | 5.2            |
| 融資活動所得/(所用)現金流量淨額    |        | 1,781.7        | (493.3)        |

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                      | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 現金及現金等值項目增額淨額/(減額淨額) | 2,571.6        | (899.9)        |
| 年始之現金及現金等值項目         | 1,976.2        | 2,951.5        |
| 外匯兌換率變動之影響(淨額)       | (58.9)         | (75.4)         |
| 年終之現金及現金等值項目         | <u>4,488.9</u> | <u>1,976.2</u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析       |                |                |
| 現金及銀行結存              | 1,806.9        | 1,520.5        |
| 原定到期日少於三個月之無抵押定期存款   | <u>2,682.0</u> | <u>455.7</u>   |
|                      | <u>4,488.9</u> | <u>1,976.2</u> |

# 財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 一、公司及集團資料

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務及其他投資(包括金融資產投資)。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 有關附屬公司之資料

本公司之主要附屬公司資料如下：

| 名稱                    | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務                    |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|-------------------------|
|                       |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                         |
| 303 科技有限公司            | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 保安系統及<br>軟件設計、<br>開發及分銷 |
| Bajan Company Limited | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 證券投資                    |
| 正宏工程有限公司              | 香港               | 港幣<br>16,800,000 元                | 100              | 100   | 建築                      |
| 傑昇發展有限公司              | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 管理服務                    |
| 傑裕投資有限公司              | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 物業發展及<br>投資以及財務         |
| 遠裕投資有限公司              | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 投資控股                    |
| 菲素有限公司                | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 投資控股                    |

| 名稱                                     | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務                    |
|--|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|-------------------------|
|  |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                         |
| Gain World Investments Limited         | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Glaser Holdings Limited                | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Glorymark Investments Limited          | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Grand Equity Limited                   | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Guo Yui Investments Limited            | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| 曉栢代理人有限公司                              | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 投資控股、<br>證券投資及<br>代理人服務 |
| Hang Fok Properties Limited            | 英屬維爾京群島          | 100 美元                            | 83.6             | 83.0  | 投資控股                    |
| Hilmark Investments Limited            | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| 創先智能光電科技有限公司                           | 香港               | 港幣 1 元                            | 100              | 100   | 照明技術<br>服務              |
| Leading Technology<br>Holdings Limited | 英屬維爾京群島          | 100 美元                            | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Linkprofit Limited                     | 香港               | 港幣 1,000 元                        | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Paliburg BVI Holdings Limited          | 英屬維爾京群島          | 港幣 10 元                           | 100              | 100   | 投資控股                    |
| 百利保工程有限公司                              | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 機電工程<br>服務              |



## 財務報表附註 (續)

| 名稱   | 註冊成立/註冊<br>及營業地點           | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務                    |
|--|----------------------------|-----------------------------------|------------------|-------|-------------------------|
|  |                            |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                         |
|  |                            |                                   |                  |       |                         |
| Paliburg Development<br>BVI Holdings Limited | 英屬維爾京群島                    | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| 百利保發展顧問有限公司                                  | 香港                         | 港幣 100,000 元                      | 100              | 100   | 物業發展顧問                  |
| 百利保發展金融財務有限公司                                | 香港                         | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 財務及<br>證券投資             |
| 百利保物業代理有限公司                                  | 香港                         | 港幣 20 元                           | 100              | 100   | 物業代理                    |
| 百利保物業管理有限公司                                  | 香港                         | 港幣 20 元                           | 100              | 100   | 物業管理                    |
| 百利保金融財務有限公司                                  | 香港                         | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 財務                      |
| 百利保投資有限公司                                    | 香港                         | 港幣<br>526,506,860 元               | 100              | 100   | 投資控股及<br>管理服務           |
| 百利保房地產發展<br>(上海)有限公司 <sup>(i)</sup>          | 中華人民共和國<br>(「中國」)/<br>中國內地 | 10,000,000 美元                     | 100              | 100   | 物業發展及<br>投資             |
| 富珠有限公司                                       | 香港                         | 港幣 10,000 元                       | 100              | 100   | 財務                      |
| 順域發展有限公司                                     | 香港                         | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 物業投資                    |
| 深圳創先智能科技有限公司 <sup>(i)</sup>                  | 中國/中國內地                    | 人民幣<br>20,000,000 元               | 100              | 100   | 保安系統及<br>軟件設計、<br>開發及分銷 |
| Taylor Investments Ltd.                      | 英屬維爾京群島                    | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |
| Transcar Investments Limited                 | 英屬維爾京群島                    | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股                    |

| 名稱  | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務   |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|--------|
|   |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |        |
| Wiggins Investments Limited                 | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 證券投資   |
| 晨軒投資有限公司                                    | 香港               | 港幣 2 元                            | 100              | 100   | 證券投資   |
| Yield Star Limited                          | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 100              | 100   | 投資控股   |
| Yieldtop Holdings Limited<br>耀冠控股有限公司       | 英屬維爾京群島          | 100 美元                            | 83.6             | 83.0  | 投資控股   |
| 昆明中美二戰友誼公園<br>文化傳播有限公司 <sup>(ii)</sup>      | 中國/中國內地          | 人民幣<br>5,000,000 元                | 87.0             | 87.0  | 項目策劃管理 |
| 晉茂投資有限公司                                    | 香港               | 港幣 1 元                            | 83.6             | 83.0  | 物業發展   |
| Alpha Advantage Investments Limited         | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 83.6             | -     | 證券投資   |
| Eminent Gold Investments Limited            | 香港               | 港幣 1 元                            | 83.6             | 83.0  | 物業發展   |
| 盛程投資有限公司                                    | 香港               | 港幣 1 元                            | 83.6             | 83.0  | 財務     |
| 遠亨發展有限公司                                    | 香港               | 港幣 2 元                            | 83.6             | 83.0  | 物業發展   |
| 泉啟有限公司                                      | 香港               | 港幣 2 元                            | 83.6             | 83.0  | 證券投資   |
| Great Select Holdings Limited               | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 83.6             | 83.0  | 證券投資   |
| Interzone Investments Limited               | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 83.6             | 83.0  | 證券投資   |
| Jumbo Pearl Investments Limited<br>珍盛投資有限公司 | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 83.6             | 83.0  | 證券投資   |
| 力冠國際有限公司 <sup>(iv)</sup>                    | 香港               | 港幣 1 元                            | 41.8             | 83.0  | 物業發展   |

## 財務報表附註 (續)

| 名稱   | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務        |
|--|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|-------------|
|  |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |             |
| 文隆發展有限公司   | 香港               | 港幣2元                              | 83.6             | 83.0  | 物業發展及<br>投資 |
| Lendas Investments Limited                                     | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |
| 百富金融財務有限公司   | 香港               | 港幣1元                              | 83.6             | 83.0  | 財務          |
| P&R Holdings Limited<br>百富控股有限公司<br>(「P&R Holdings」)           | 英屬維爾京群島          | 100美元                             | 83.6             | 83.0  | 投資控股        |
| P&R Strategic Limited  | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 投資控股        |
| Prosper Harvest Investments Limited<br>旺豐投資有限公司 <sup>(v)</sup> | 英屬維爾京群島          | 2美元                               | 41.8             | 83.0  | 投資控股        |
| 顯澤投資有限公司   | 香港               | 港幣2元                              | 83.6             | 83.0  | 物業發展及<br>投資 |
| 啟延投資有限公司   | 香港               | 港幣1元                              | 83.6             | 83.0  | 物業發展        |
| Sun Joyous Investments Limited<br>日喜投資有限公司                     | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |
| Time Crest Investments Limited<br>時峰投資有限公司                     | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |
| 嶄穎有限公司   | 香港               | 港幣1元                              | 83.6             | 83.0  | 物業發展        |
| Valuegood International Limited                                | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |
| Well Mount Investments Limited<br>佳巒投資有限公司                     | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |
| Winart Investments Limited                                     | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 83.6             | 83.0  | 證券投資        |

| 名稱   | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位            | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |              | 主要業務          |
|--|------------------|--|------------------|--------------|---------------|
|  |                  |  | 二零一六年            | 二零一五年        |               |
| 富豪(重慶)股權投資基金<br>合夥企業(有限合夥) <sup>(iii)</sup>                            | 中國/中國內地          | 人民幣<br>250,000,000元                          | 83.6             | 83.0         | 投資控股及<br>管理顧問 |
| 成都富譽實業有限公司 <sup>(iv)</sup>   | 中國/中國內地          | 人民幣<br>250,000,000元                          | 83.6             | 83.0         | 投資控股          |
| Cosmopolitan International<br>Holdings Limited<br>四海國際集團有限公司<br>(「四海」) | 開曼群島/香港          | 普通股—<br>港幣8,500,912元<br>優先股—<br>港幣4,691,917元 | 59.1<br>82.7     | 56.9<br>70.4 | 投資控股          |
| 添濠有限公司   | 香港               | 港幣1元   | 68.2             | 61.7         | 財務            |
| 四海國際財務有限公司   | 香港               | 港幣1元   | 68.2             | 61.7         | 財務及<br>金融資產投資 |
| 四海國際管理服務有限公司   | 香港               | 港幣1元   | 68.2             | 61.7         | 管理服務          |
| Evercharm Investments Limited<br>恆創投資有限公司                              | 英屬維爾京群島          | 1美元  | 68.2             | 61.7         | 金融資產投資        |
| 新疆麗寶生態開發有限公司 <sup>(i)</sup>  | 中國/中國內地          | 16,800,000美元                                 | 68.2             | 61.7         | 物業發展          |
| 成都富博房地產開發<br>有限公司 <sup>(i)</sup>                                       | 中國/中國內地          | 港幣<br>175,000,000元                           | 68.2             | 61.7         | 物業發展          |
| 天津市富都房地產開發<br>有限公司 <sup>(i)</sup>                                      | 中國/中國內地          | 人民幣<br>1,200,000,000元                        | 68.2             | 61.7         | 物業發展          |
| 置富投資開發(成都)<br>有限公司 <sup>(i)</sup>                                      | 中國/中國內地          | 港幣<br>336,000,960元                           | 68.2             | 61.7         | 物業發展          |
| 北京富利企業管理有限公司 <sup>(i)</sup>  | 中國/中國內地          | 人民幣<br>298,000,000元                          | 68.2             | 61.7         | 投資控股          |
| 富宏(深圳)諮詢管理有限公司 <sup>(i)</sup>  | 中國/中國內地          | 人民幣<br>10,000,000元                           | 68.2             | 61.7         | 發展顧問          |
| 上海久輝快遞有限公司 <sup>(ii)、(vi)</sup>  | 中國/中國內地          | 人民幣<br>3,500,000元                            | 40.9             | —            | 物流及相關業務       |



## 財務報表附註 (續)

| 名稱   | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位                  | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務              |
|--|------------------|--|------------------|-------|-------------------|
|  |                  |  | 二零一六年            | 二零一五年 |                   |
|  |                  |  |                  |       |                   |
| Regal Hotels International<br>Holdings Limited<br>富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」) | 百慕達/香港           | 普通股—<br>港幣91,605,633元<br>(二零一五年：<br>港幣92,405,233元) | 67.1             | 66.1  | 投資控股              |
| Aim Success Investments Limited                                      | 香港               | 港幣1元   | —                | 66.1  | 物業投資              |
| Alpha Season Investments Limited<br>盛季投資有限公司                         | 英屬維爾京群島          | 1美元  | 67.1             | 66.1  | 投資控股              |
| 尚穎人力資源控股有限公司   | 香港               | 港幣2元   | 67.1             | —     | 提供房務<br>管理服務      |
| Camomile Investments Limited   | 香港               | 港幣2元   | 67.1             | 66.1  | 物業投資              |
| 盈緯發展有限公司   | 香港               | 港幣10,000元  | 67.1             | 66.1  | 物業發展及投資<br>以及投資控股 |
| 金安置業有限公司   | 香港               | 港幣10,000元  | 67.1             | 66.1  | 證券買賣及投資           |
| Complete Success Investments<br>Limited                              | 英屬維爾京群島          | 1美元  | 67.1             | 66.1  | 投資控股              |
| 勁暉投資有限公司   | 香港               | 港幣2元   | 67.1             | 66.1  | 財務                |
| Favour Link International Limited                                    | 香港               | 港幣1元   | 67.1             | 66.1  | 酒店經營              |
| Favourite Stock Limited  | 英屬維爾京群島          | 1美元  | 67.1             | 66.1  | 證券投資              |
| Flexi Sky Limited  | 香港               | 港幣1元   | —                | 66.1  | 物業投資              |
| Fortune Build Investments Limited<br>建連投資有限公司                        | 英屬維爾京群島          | 1美元  | 67.1             | 66.1  | 投資控股              |

| 名稱  | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務           |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|----------------|
|   |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                |
| 運美投資有限公司  | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 財務             |
| 尊潤有限公司  | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| Gaud Limited  | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 證券買賣及投資        |
| Gestiones E Inversiones<br>Cosmoland, S.L.                  | 西班牙              | 3,000 歐元                          | 67.1             | 66.1  | 酒店經營           |
| 驊發投資有限公司  | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| 常逸有限公司  | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| Great Prestige Investments Limited                          | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股           |
| 晉滿投資有限公司  | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| 盈創投資有限公司  | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 財務             |
| Harvest Crown International<br>Invest Limited<br>冠豐國際投資有限公司 | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | -                | 66.1  | 物業投資           |
| 嘉誠代理人有限公司   | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 證券投資及<br>代理人服務 |
| 漢裕投資有限公司  | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 財務             |
| Kaybro Investments Limited                                  | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股           |
| Loraine Developments, S.L.                                  | 西班牙              | 3,000 歐元                          | 67.1             | 66.1  | 酒店擁有           |
| 翔晉有限公司  | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |

## 財務報表附註 (續)

| 名稱                                  | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|-----------------|
|                                     |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                 |
|                                     |                  |                                   |                  |       |                 |
| 大都薈飲食管理有限公司                         | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | -     | 提供餐飲營運的<br>管理服務 |
| 大都薈旨味(尖沙咀東)有限公司                     | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | -     | 飲食業務            |
| Million Sharp International Limited | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資            |
| New Blossom International Limited   | 英屬維爾京群島          | 1美元                               | 67.1             | 66.1  | 投資控股            |
| 潤祺投資有限公司                            | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資            |
| PBL0781 Limited                     | 直布羅陀             | 2,000英鎊                           | 67.1             | 66.1  | 飛機擁有及租賃         |
| PBL1017 Limited                     | 直布羅陀             | 2,000英鎊                           | 57.0             | 56.2  | 飛機擁有及租賃         |
| Regal Contracting Agency<br>Limited | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 合約代理            |
| 富豪物業代理有限公司                          | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 物業代理            |
| 富豪物業管理有限公司                          | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 物業管理            |
| 富豪飲食管理有限公司                          | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 提供餐飲營運的<br>管理服務 |
| 富豪飲食(富豪東方)有限公司                      | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 餐飲營運            |
| 富豪飲食(麗豪)有限公司                        | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 餐飲營運            |
| 富豪酒店(集團)有限公司                        | 香港               | 港幣<br>1,151,598,638元              | 67.1             | 66.1  | 投資控股及<br>管理服務   |

| 名稱  | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務          |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|---------------|
|   |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |               |
| 富豪酒店有限公司                                      | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股          |
| 富豪酒店國際有限公司                                    | 香港               | 港幣100,000元                        | 67.1             | 66.1  | 酒店管理及<br>投資控股 |
| Regal Hotels Management<br>(BVI) Limited      | 英屬維爾京群島/<br>中國內地 | 1美元                               | 67.1             | 66.1  | 投資控股及<br>酒店管理 |
| Regal International Limited                   | 英屬維爾京群島          | 20美元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股及<br>商標持有 |
| Regal International (BVI)<br>Holdings Limited | 英屬維爾京群島          | 港幣10.1元                           | 67.1             | 66.1  | 投資控股          |
| 富豪資產管理有限公司                                    | 香港               | 港幣11,611,937元                     | 67.1             | 66.1  | 資產管理          |
| 富豪優質食品有限公司                                    | 香港               | 港幣2元                              | 67.1             | 66.1  | 食品銷售          |
| RH International Finance Limited              | 英屬維爾京群島/<br>香港   | 1美元                               | 67.1             | 66.1  | 財務            |
| R.H.I. Licensing B.V.                         | 荷蘭               | 40,000荷蘭盾                         | 67.1             | 66.1  | 商標持有          |
| 鉑樂投資有限公司                                      | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資          |
| Speedy Track Limited                          | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資          |
| Success Path Investments Limited              | 香港               | 港幣1元                              | 67.1             | 66.1  | 物業投資          |



## 財務報表附註 (續)

| 名稱  | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務           |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|----------------|
|   |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |                |
|   |                  |                                   |                  |       |                |
| Swift Lion Investments Limited                | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 飛機擁有及租賃        |
| Tenshine Limited                              | 香港               | 港幣 2 元                            | 67.1             | 66.1  | 證券買賣及<br>投資及財務 |
| Top Esteem Investments Limited                | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 飛機擁有及租賃        |
| 錦詠有限公司  | 香港               | 港幣 2 元                            | 67.1             | 66.1  | 保安存儲業務經營       |
| Triumphant Sky Investments Limited            | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 飛機擁有及租賃        |
| Unicorn Star Limited                          | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 證券投資           |
| 川誠國際有限公司                                      | 香港               | 港幣 1 元                            | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| Wealth Virtue Investments Limited<br>裕德投資有限公司 | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股           |
| Wealthy Path Investments Limited              | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 67.1             | 66.1  | 投資控股           |
| Will Smart Investments Limited                | 香港               | 港幣 1 元                            | 67.1             | 66.1  | 物業投資           |
| 廣州市富堡訂房服務有限公司 <sup>(i)</sup>                  | 中國/中國內地          | 人民幣 100,000 元                     | 67.1             | 66.1  | 客房預訂服務         |
| 富豪酒店投資管理(上海)<br>有限公司 <sup>(i)</sup>           | 中國/中國內地          | 140,000 美元                        | 67.1             | 66.1  | 酒店管理           |
| 上海八端旅遊服務有限公司 <sup>(i)</sup>                   | 中國/中國內地          | 375,000 美元                        | 67.1             | 66.1  | 旅遊代理           |
| 富豪產業信託(「富豪產業信託」)                              | 香港               | 3,257,431,189 個<br>基金單位           | 50.1             | 49.3  | 物業投資           |

| 名稱                                   | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本/<br>已發行基金單位 | 本公司應佔<br>股本權益百分率 |       | 主要業務          |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-------|---------------|
|                                      |                  |                                   | 二零一六年            | 二零一五年 |               |
|                                      |                  |                                   |                  |       |               |
| 紫荊酒店有限公司                             | 香港               | 港幣 2 元                            | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| Cityability Limited                  | 香港               | 港幣 10,000 元                       | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| 凱麗酒店有限公司                             | 香港               | 港幣 2 元                            | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| Regal Asset Holdings Limited         | 百慕達/香港           | 12,000 美元                         | 50.1             | 49.3  | 投資控股          |
| 沙田麗豪酒店有限公司                           | 香港               | 港幣 2 元                            | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| Rich Day Investments Limited         | 香港               | 港幣 1 元                            | 50.1             | 49.3  | 財務            |
| 利高賓有限公司                              | 香港               | 港幣 100,000 元                      | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| Sonnix Limited                       | 香港               | 港幣 2 元                            | 50.1             | 49.3  | 物業擁有及<br>酒店經營 |
| R-REIT International Finance Limited | 英屬維爾京群島          | 1 美元                              | 50.1             | 49.3  | 財務            |
| Tristan Limited                      | 香港               | 港幣 20 元                           | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |
| 紀慧投資有限公司                             | 香港               | 港幣 1 元                            | 50.1             | 49.3  | 酒店擁有          |

附註：

- (i) 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 該等附屬公司根據中國法律註冊為國內企業。
- (iii) 該基金為根據中國合夥法註冊之有限責任合夥企業。
- (iv) 該附屬公司根據中國法律註冊為外資企業。
- (v) 該等公司為 P&R Holdings 之附屬公司，並於本年度成為合營公司。進一步詳情載於財務報表附註四十二 (b)。
- (vi) 該公司及其控股公司由本集團於本年收購。進一步詳情載於財務報表附註四十。

除 Paliburg Development BVI Holdings Limited 及百利保房地產發展(上海)有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

### 二.- 編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、若干可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、應收或然代價及衍生金融工具均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括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。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團現有能指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人所訂之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃與本公司使用同一報告期及一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制權元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對有關投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計滙兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按倘本集團已直接出售有關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

## 二.二 會計政策及披露事項之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

|  |                  |
|--|------------------|
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂 | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 |
| 香港財務報告準則第11號之修訂  | 收購共同經營權益之會計處理    |
| 香港財務報告準則第14號   | 監管遞延賬戶           |
| 香港會計準則第1號之修訂   | 披露計劃             |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂                               | 折舊及攤銷可接受方法之澄清    |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂                               | 農業：生產性植物         |
| 香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂                                   | 獨立財務報表中之權益法      |
| 二零一二年至二零一四年週期之年度改進                                     | 對多項香港財務報告準則之修訂   |

除以下闡述有關香港會計準則第1號之修訂及香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂之影響外，採納以上新增及經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港會計準則第1號之修訂包括有關財務報表呈列及披露範疇之收窄集中改善。該等修訂釐清下列各項：
- (i) 香港會計準則第1號之重要性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體能靈活編排財務報表附註之呈列次序；及
  - (iv) 以權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司之其他全面收益必須作為單一項目匯總呈列，並於該等其後將會或不會重新分列至損益之項目之間作重新分類。
- 再者，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列其他小計時適用之規定。該等修訂並無對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，即收益反映經營業務(資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不可用於折舊物業、廠房及設備，並僅可在非常有限之情況下用於攤銷無形資產。該等修訂預期將會應用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產之折舊及攤銷，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。



### 二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進  | 首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>                        |
| 香港財務報告準則第2號之修訂                       | 以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>                    |
| 香港財務報告準則第4號之修訂                       | 香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第9號                          | 金融工具 <sup>2</sup>                                |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂    | 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>            |
| 香港財務報告準則第12號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進 | 其他實體權益之披露 <sup>1</sup>                           |
| 香港財務報告準則第15號                         | 客戶合約收益 <sup>2</sup>                              |
| 香港財務報告準則第15號之修訂                      | 澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>                |
| 香港財務報告準則第16號                         | 租賃 <sup>3</sup>                                  |
| 香港會計準則第7號之修訂                         | 披露計劃 <sup>1</sup>                                |
| 香港會計準則第12號之修訂                        | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>                      |
| 香港會計準則第28號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進   | 於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>                       |

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正在評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂解決了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關處理投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資之規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認損益。涉及資產之交易不構成一項業務時，該交易產生之損益於投資者之損益內確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將會於生效後始應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷原定於香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂前之強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營公司之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立全新之五個步驟模式，將應用於客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履行責任之資料、不同期間合約資產及負債賬目結存之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下目前所有收益確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會對香港財務報告準則第15號頒佈修訂，以述說有關識別履約責任、主事人與代理人及知識產權許可之應用指引以及過渡安排之實施問題。該等修訂旨在協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則之成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團預期當採納香港財務報告準則第16號時，經營租賃承擔之若干部分將須確認為有使用權資產及租賃負債。當採納香港財務報告準則第16號時，本集團將進行更詳細分析。

香港會計準則第7號之修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債的變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。應用修訂本將對財務報表構成額外披露，本集團預期於二零一七年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

雖然香港會計準則第12號的修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允價值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期於二零一七年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

### 二.四 主要會計政策摘要

#### (a) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方主合約之附帶在內衍生工具。

倘企業合併分階段達致，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

**(b) 於聯營公司及合營公司之投資**

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並可對其發揮重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。本集團應佔聯營公司及合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司之權益確認變動，本集團會於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。



倘於聯營公司之投資成為於合營公司之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權時聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃在損益確認。

### (c) 於共同經營之權益

共同經營指一種合營安排，對該安排擁有共同控制權之訂約方據此對該安排之資產及負債擁有權利及義務。共同控制指按照合約協定對一項安排所應佔之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團就其在共同經營之權益確認：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同產生之任何負債；
- 其來自出售其應佔共同經營產生之產值的收入；
- 其應佔共同經營業務銷售產值所產生之收入；及
- 其開支，包括其應佔共同產生之任何支出。

與本集團於共同經營之權益相關之資產、負債、收入及支出根據適用於特定資產、負債、收入及支出之香港財務報告準則入賬。

### (d) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、應收或然代價、衍生金融工具及若干投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

一非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

第一級 – 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 – 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級 – 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

**(e) 非金融資產減值**

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、待售物業、建築合約資產、金融資產、投資物業及遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表內與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

### (f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益，乃於產生之年度計入損益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於損益表內確認。

對於由待售物業轉撥至投資物業而言，該物業於其變更用途日期之公平值與其先前賬面值之間任何差額確認於損益表內。

### (g) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於企業合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。具有有限使用年限之無形資產其後在使用經濟期限按直線法攤銷，並且倘有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年末檢討。

可使用年期無限之無形資產應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討以釐定無限年期評估是否繼續可行。倘不可行，則可使用年期之評估從無限期至有限期之改變按預期基準入賬。

本集團之無形資產指：(i) 具有有限使用年期之未完成合約、有利租賃協議以及不競爭及諮詢安排，並按成本列賬，即包括購買價減累計攤銷及任何減值虧損；及(ii) 可使用年期無限之商標乃按成本減任何減值虧損列賬。

各級無形資產之評估可使用年期如下：

|          |        |
|----------|--------|
| 未完成合約    | 2年     |
| 有利租賃協議   | 8年     |
| 不競爭及諮詢安排 | 4年至13年 |

本集團之商標被視為具無限使用年期，此乃由於該等預期可為本集團產生現金流量之商標並無可預見之期限所限制。

**(h) 債項成本**

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按特定發展項目有關之債項之利息計算。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

倘貸款乃屬一般貸款並用作取得合資格資產，則個別資產之開支將以4.323%至4.370%之比率撥作資本。

**(i) 投資及其他金融資產**

*初始確認及計量*

金融資產乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項、可供出售金融投資及持有至到期日投資(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

*其後計量*

金融資產之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

*按公平值計入損益之金融資產*

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產及應收或然代價。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立附帶在內衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而公平值變動淨額於損益表內確認。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於初始確認日期及僅於符合香港會計準則第39號之準則時作出指定。



倘主合約之附帶在內衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定為按公平值計入損益，則主合約之附帶在內衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等附帶在內衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動或金融資產自按公平值計入損益類別重新分類時方進行重新評估。

### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並非於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損於損益表內確認。

### 持有至到期日投資

具有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，在本集團有意願及能力將其持有至到期日時將會獲分類為持有至到期日投資。持有至到期日投資其後會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損於損益表內確認。

### 可供出售金融投資

可供出售金融投資為非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資為該等並非列為持作買賣用途或指定為按公平值計入損益之股本投資。

於初始確認後，可供出售金融投資其後乃按公平值計算，未變現盈虧確認為可供出售投資重估儲備中之其他全面收益，直至投資撤銷確認，在此情況下，累積收益或虧損乃於損益表內確認，或直至累積收益或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表時，投資釐定為需要減值。持有可供出售金融投資時所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於損益表內確認為其他收入。

當由於(a)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(b)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本投資之公平值便不能可靠地計算，該等投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估在短期內出售其可供出售金融資產之能力及意願是否仍然合適。倘在罕見情況下，由於缺乏活躍市場本集團無法買賣該等金融資產，如管理層有能力及有意於可見將來或直至到期日持有該等資產，本集團可選擇將該等金融資產重新分類。

就從可供出售之類別重新分類之金融資產而言，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，而該資產已於股本確認之任何之前收益或虧損採用實際利率按餘下投資年期攤銷至損益。新攤銷成本及到期金額之任何差額亦採用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘該資產其後被釐定為出現減值，則將於股本記錄之金額重新分類至損益表。

**(j) 金融資產之減值**

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初始確認該資產後出現之一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計，即為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

*按攤銷成本列賬之金融資產*

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先評估屬單一重大之金融資產是否個別出現減值，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

所識別之任何減值虧損數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益表內確認。利息收入按減少後賬面值並採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率持續產生。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關撥備乃予以撇銷。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入損益表。

### 以成本列賬之資產

倘客觀證據顯示，因未能可靠地計量其公平值而未按公平值列值之非上市股權工具或與該非上市股權工具掛鉤且須以交付該非上市股權工具結算的衍生資產出現減值虧損，則虧損之金額乃按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值兩者之間的差額計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項投資或一組投資出現減值。

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先於損益表內確認之任何減值虧損後，乃自其他全面收益中移除及於損益表內確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃按投資之原本成本作評估，而「長期」則按公平值低於其原本成本之期間評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過損益表撥回。而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

釐定何謂「大幅」或「長期」需要作出判斷。在作出該判斷時，本集團會評估眾多因素，其中包括投資之公平值低於其成本之期間或範圍。

## (k) 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

## (I) 金融負債

### *初始確認及計量*

金融負債乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，如為貸款及債項，則扣除直接應佔交易成本於初始確認。

### *其後計量*

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

#### *按公平值計入損益之金融負債*

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債倘以短期購回目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立附帶在內衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在損益表中確認。於損益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債在初始確認當日及僅在符合香港會計準則第39號之標準下方獲劃分。

#### *貸款及債項*

初始確認後，附息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。



攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷於損益表中確認。

### *可換股債券*

具有負債特點之可換股債券部分會於財務狀況表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股債券時，負債部分之公平值以同等不可換股債券之市場利率釐定，而此金額會按攤銷成本基準入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會於扣除交易成本後分配至兌換選擇權，而兌換選擇權會在股東權益內確認並計入其中。兌換選擇權之賬面值不會於以後年度重新計量。交易成本會於可換股債券之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

### **(m) 撤銷已確認之金融負債**

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

### **(n) 抵銷金融工具**

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

### **(o) 衍生金融工具及對沖會計處理方法**

#### *初始確認及其後計量*

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收益確認及其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益除外。

就對沖會計處理方法而言，於對沖所承受之現金流量變動風險，而此風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易或未確認確定承擔之外幣風險有關之特定風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載對沖關係，就此本集團擬採用對沖會計處理方法、風險管理目的及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於其公平值變動時抵銷屬於該對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按以下方式入賬：

### *現金流量對沖*

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收益之對沖儲備內確認，而任何無效部分則即時在損益表內確認。

於對沖交易影響損益時，如確認對沖財務收入或財務支出時或發生預測銷售時，則在其他全面收益確認之金額乃轉撥至損益表。倘對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本，則在其他全面收益確認之金額乃轉撥至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期(作為對沖策略的一部分)，或倘撤銷指定其作為對沖，或於對沖不再符合對沖會計處理方法的準則時，則先前在其他全面收益確認之金額維持在其他全面收益內，直至發生預測交易或履行外幣確定承擔為止。

### *流動與非流動分類對比*

並非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動及非流動部分。

- 當本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非有密切聯繫之附帶在內衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部分及非流動部分。

### (p) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

### (q) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有該等物業應佔之發展費用、適用之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則參考當時之市值而釐定。

### (r) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程及建設中物業除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 永久業權土地          | 不予折舊                 |
| 酒店土地(不包括永久地權土地) | 按租賃年期                |
| 酒店建築物           | 按40年及剩餘租賃年期之較短者為準    |
| 租賃物業            | 按40年及剩餘租賃年期之較短者為準    |
| 租賃裝修            | 按剩餘租賃年期及10%至20%較短者為準 |
| 傢俬、裝置及設備        | 10%至25%              |
| 汽車              | 25%                  |
| 飛機              | 按剩餘租賃年期              |

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度結束時檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

建設中物業乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括土地成本、直接建築成本及於建築期內相關借入資金之資本化借貸成本。建設中物業於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

**(s) 存貨**

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，而倘為半製成品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時所需之估計成本計算。

**(t) 建築工程合約**

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃參考有關合約之建築師核實之工程確認。建築盈利總額乃於有關合約已完成按完成法百分率計算之不少於50%時確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損撥備。當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該盈餘將作應收合約客戶款項處理。當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該剩餘將作應付合約客戶款項處理。



### (u) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 酒店及其他代理及管理服務收入，乃於提供該等服務之期間確認；
- (ii) 租金收入，乃於物業/飛機租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (iii) 出售物業之收入，乃於物業之擁有權所附之絕大部分風險及回報轉移至買方時確認，且本集團並對已出售物業無保留通常與擁有權關連程度之管理參與或實際控制權；
- (iv) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (v) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百分比率(詳情見上述財務報表附註二.四(t)項)確認；
- (vi) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期(或較短期間，倘適用)使用實際利息法將日後估計之現金收入確實折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vii) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；
- (viii) 出售按公平值計入損益之投資之盈虧淨額，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
- (ix) 顧問及管理費，乃於提供該等服務之期間確認；
- (x) 物流及相關服務收入，及於提供該等服務之期間確認；及
- (xi) 食品銷售之收入，乃於擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買方時確認，惟本集團對已售食品並無維持通常與擁有權相關之程度之管理參與，亦無維持實際控制權。

### (v) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行滙率換算為港幣，而該等公司之損益表按年度內之加權平均滙率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於兌滙平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部份將於損益表內確認。

收購海外業務而產生之任何商譽及收購產生對資產及負債賬面值之任何公平值調整均列作海外業務之資產及負債，並按收市滙率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之滙率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均滙率換算為港幣。

#### (w) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家/司法權區之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務滙報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認商譽或一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及

- 有關於附屬公司及聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及未來應課稅盈利抵扣可動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### (x) 租賃

凡有關資產之擁有權(法定業權除外)所附之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃均列為融資租賃。於融資租賃之始，租賃資產之成本乃按最低租賃付款之現值撥充資本，並連同付款責任(利息部分除外)一併記錄以反映購買及融資。根據資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃下之土地租賃預付款)乃計入物業、廠房及設備，並於資產之租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。該等租賃之融資成本乃在損益表扣除，以提供租賃年期內之固定定期扣除率。

將租賃項目所有權有關絕大部份回報及風險轉移予承租人之融資租賃，於租賃開始日按租賃項目之公平值或最低租賃款項之現值(以較低者為準)予以資本化。應收租賃款項按比例攤分至財務收入及扣減融資租賃投資，以使融資租賃投資餘額維持固定利率。融資租賃帶來之利息收入乃計入損益表內。

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃項下本集團出租之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入損益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金(扣除於出租人獲取之任何獎勵)乃按租約年期以直線法於損益表中扣除。

經營租賃項下之土地租賃預付款於初始按成本列賬，其後按照租約年期以直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

(y) 僱員福利

*僱員退休計劃*

本集團根據香港強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之若干百分率作為有關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

(z) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對本集團具有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (3) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及
- (8) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。



### (aa) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款及性質近似現金之資產。

### (ab) 股息

倘股東於股東大會上批准末期股息，會確認為一項負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃於同一時間建議及宣派。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

### (ac) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益表內。

### 三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### (a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

##### *租賃分類—本集團作為出租人*

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

本集團亦已訂立若干飛機租賃，而本集團已釐定其按照對安排之條款及條件之評估，將租賃飛機擁有權有關之絕大部份回報及風險轉移予承租人。因此，本集團於其綜合財務狀況表中撤銷確認該等飛機並且確認應收融資租賃款項。否則，本集團會將飛機分類為經營租賃安排項下之物業、廠房及設備。

##### *投資物業與業主自用物業之分類*

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業乃持作為賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團所持之其他資產。某些物業之部分乃持作為賺取租金或資本增值，而另一部分則持作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

### *投資物業與待售物業之分類*

本集團發展待售物業及持作賺取租金及/或資本增值之物業。管理層於釐定一項物業是否指定為投資物業或待售物業時作出判斷。本集團於物業之初期發展階段考慮其持有相關物業之意向。於建設過程中，倘相關建設中物業擬於落成後出售，該物業乃入賬列為發展中物業，並計入非流動及流動資產，而倘相關物業擬持作賺取租金及/或資本增值，則該物業乃入賬列為建設中投資物業，並計入投資物業。於物業落成後，待售物業會轉撥至已完成待售物業，並按成本列賬，而持作賺取租金及/或資本增值之物業則會轉撥至已完成投資物業。建設中及已完成之投資物業均須於各報告期末重新估值。

### *所得稅*

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。計算所得稅撥備時需要對若干交易之日後稅項處理方法及稅法之詮釋作出判斷。本集團審慎評估交易相關之稅務影響，從而計提稅項撥備。有關交易的稅務處理方法會定期重估，以考慮所有稅法、詮釋及慣例之改動。

### **(b) 估計之不明朗因素**

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

### *企業合併之收購價格分配*

本集團企業合併之收購價格分配(詳情載於財務報表附註四十內)，須釐定所轉讓代價、已收購可識別資產及承擔負債之公平值。所轉讓代價及淨資產，其中包括可轉換股債券、應收或然代價，無形資產及購買持有若干土地及樓宇之公司之認購期權(其公平值取決於一系列估計，包括一上市附屬公司股價之估計波動、土地及樓宇之估計公平值、估計未來現金流量、折現率和利率)。基於估計之不確定性，實際數值可能高於或低於此等項目於收購日之估計公平值。當此等項目之實際數值與最初記錄之金額不同時，其差別可能會影響未來財務業績。

*商譽之減值*

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一六年十二月三十一日，商譽之賬面值為港幣 261,000,000 元(二零一五年：港幣 261,000,000 元)。進一步詳情載於財務報表附註廿四內。

*非金融資產減值*

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回非金融資產賬面值，則對該非金融資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。使用價值計算獲採用時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

*貸款及應收款項減值*

本集團於報告期末評估是否存在任何客觀證據表明貸款/應收款項出現減值。為了釐定是否存在減值的客觀證據，本集團考慮的因素包括無力清償債務的可能性或債務人的重大財務困難及拖欠賬款或支付的重大延遲。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間安排的估計乃基於具有類似信貸風險特徵的資產的歷史虧損經驗。

本集團維持因其債務人未能支付的應收款項減值估計的撥備。本集團作出的估計乃基於其應收結餘賬齡、債務人的信譽、過往償還記錄及歷史撇銷經驗。倘債務人的財務狀況惡化以致實際減值虧損高於預期，則本集團須修改作出撥備的基準及其未來業績將會受影響。

*估計發展中物業及待售物業之可變現淨值*

本集團參照現行市場數據(如最新銷售交易及內部評估(如未來銷售價格及物業完工之成本))，以定期檢討發展中物業及待售物業之賬面值。

根據此檢討，當物業之估計可變現淨值下降至低於其賬面值時，會將物業撇減至其可變現淨值。因市場及經濟環境之改變，管理層之估計可予調整。



### 投資物業之公平值估計

在缺乏類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於交投較淡靜市場之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據未來現金流量之可靠估計作出之折現現金流量預測，現金流量估計乃得到任何現有租約及其他合約之年期以及(如可能)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業之現行市場租金)支持，並使用反映對現金流量金額及時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業之賬面值為港幣2,395,300,000元(二零一五年：港幣2,101,300,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設)載於財務報表附註十四內。

### 遞延稅項資產

未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以未來應課稅盈利可用作抵扣結轉可動用之未動用稅項虧損為限。確認遞延稅項資產主要涉及有關本集團未來表現之判斷及估計。亦會評估多項其他因素(如稅項規劃策略及估計稅項虧損可予動用之期間)，以考慮是否有令人信服之證據證明部分或全部遞延稅項資產最終將有變現之可能。遞延稅項總資產之賬面值及相關應課稅盈利之預測乃於各報告期末審閱。於二零一六年十二月三十一日，遞延稅項資產相關稅項虧損之總賬面值為港幣95,700,000元(二零一五年：港幣81,200,000元)。於二零一六年十二月三十一日，稅項虧損相關未確認遞延稅項資產之金額為港幣737,100,000元(二零一五年：港幣714,500,000元)。進一步詳情載於財務報表附註十七內。

### 發展中物業之建設成本之分配

物業之發展成本乃於建設階段記錄為發展中物業，並將於落成後轉撥至待售物業。該等成本之攤分將於確認銷售物業時在損益表確認。於最終結算發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團會根據管理層之最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與發展某個階段直接有關之特定成本乃記錄為該階段之成本。各階段之共同成本乃根據整個項目之估計可銷售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本之任何增加或減少，將會影響未來年度之損益。

*估計商標之可使用年期*

本集團評估商標之可使用年期為無限期。此決定需要本集團對與商標有關之酒店集團之預期日後現金流量，以及以低廉成本無限期重續商標之法律權利之能力作出假設及估計。本集團每年評估商標之可使用年期，以釐定有關事件或情況是否繼續支持商標之可使用年期為無限期。

*估計可使用年期有限之其他無形資產之可使用年期*

管理層確定本集團可使用年期有限之其他無形資產之估計可使用年期以計算無形資產之攤銷。此項估計乃於考慮可從無形資產獲取經濟利益之預期期限後確定。管理層每年檢討估計可使用年期，並於管理層認為可使用年期有別於先前估計時對未來攤銷費用進行調整。

*物業、廠房及設備 – 飛機之折舊*

飛機乃採用直線法計算折舊，以將成本撇減至其於經營年期結束時之估計剩餘價值。本集團根據行業慣例及內部技術估值對飛機之經營年期及剩餘價值作出若干估計。經營年期及剩餘價值最少每年作出檢討。於二零一六年十二月三十一日，本集團飛機之賬面值為港幣 215,700,000 元(二零一五年：港幣 363,100,000 元)。

### 四、業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、旅遊代理服務、食品銷售、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、提供物流及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本，及總辦事處以及企業收益及支出。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股債券、附息之銀行債項、其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

|                         | 物業發展及投資        |                | 建築及與樓宇相關之業務    |                | 酒店經營與管理        |                | 資產管理           |                | 金融資產投資         |                | 飛機擁有及租賃        |                | 其他             |                | 對銷             |                | 綜合             |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 分類收入：                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 銷售予外客戶                  | 3351           | 539.2          | 14.3           | 12.9           | 2,153.9        | 2,171.3        | -              | -              | 142.7          | 47.7           | 99.0           | 91.9           | 26.8           | 37.0           | -              | -              | 2,771.8        | 2,900.0        |
| 分類間之銷售                  | 5.9            | 7.4            | 198.9          | 296.7          | 3.0            | -              | 96.2           | 96.2           | -              | -              | -              | -              | 24.9           | 3.1            | (328.9)        | (403.4)        | -              | -              |
| <b>合計</b>               | <b>3410</b>    | <b>546.6</b>   | <b>213.2</b>   | <b>309.6</b>   | <b>2,156.9</b> | <b>2,171.3</b> | <b>96.2</b>    | <b>96.2</b>    | <b>142.7</b>   | <b>47.7</b>    | <b>99.0</b>    | <b>91.9</b>    | <b>51.7</b>    | <b>40.1</b>    | <b>(328.9)</b> | <b>(403.4)</b> | <b>2,771.8</b> | <b>2,900.0</b> |
| 滯餘折舊及攤銷前分類業績            | 315.0          | 6.0            | 0.7            | (1.5)          | 794.3          | 837.3          | (11.9)         | (13.5)         | 127.0          | 58.3           | 106.3          | 118.0          | 2.3            | (2.7)          | -              | -              | 1,333.7        | 1,001.9        |
| 折舊及攤銷                   | (24.2)         | (16.5)         | (0.4)          | (0.3)          | (521.6)        | (511.6)        | (0.4)          | (0.4)          | -              | -              | (54.3)         | (39.9)         | (12.6)         | (1.0)          | -              | -              | (613.5)        | (569.7)        |
| 分類業績                    | 290.8          | (10.5)         | 0.3            | (1.8)          | 272.7          | 325.7          | (12.3)         | (13.9)         | 127.0          | 58.3           | 52.0           | 78.1           | (10.3)         | (3.7)          | -              | -              | 720.2          | 432.2          |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 27.4           | 28.7           |
| 未能劃分之非業務及企業支出           |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (187.8)        | (168.7)        |
| 經營業務盈利                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 559.8          | 292.2          |
| 融資成本                    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (310.1)        | (229.4)        |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損            |                | 0.1            | -              | -              | 1.7            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (11.9)         | (18.7)         | -              | -              | (10.2)         | (18.6)         |
| 除稅前盈利                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 239.5          | 44.2           |
| 所得稅                     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (4.1)          | (16.1)         |
| 予母公司股份持有人及非控股權益分佔新年內盈利  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 235.4          | 28.1           |
| 應佔：                     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 母公司股份持有人                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 217.0          | 21.5           |
| 非控股權益                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 18.4           | 6.6            |
|                         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 235.4          | 28.1           |



財務報表附註 (續)

|                           | 物業發展及投資        |                | 建築及與樓宇<br>相關之業務 |                | 酒店經營及管理<br>及酒店擁有 |                | 資產管理           |                | 金融資產投資         |                | 飛機擁有及租賃        |                | 其他             |                | 對銷             |                | 綜合             |                |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元  | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 |
| 分期資產                      | 13,868.0       | 13,679.6       | 39.2            | 25.5           | 18,866.6         | 19,307.0       | 42.6           | 37.5           | 1,681.5        | 1,246.3        | 317.4          | 387.1          | 237.5          | 34.7           | (41.3)         | (36.1)         | 35,011.5       | 34,681.6       |
| 於合營公司之投資                  | 1,150.7        | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 1,150.7        | -              |
| 於聯營公司之投資                  | 21.2           | 6.3            | -               | -              | -                | 7.1            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 10.6           | 7.4            | -              | -              | 31.8           | 20.8           |
| 現金及未能劃分之資產                | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 5,321.0        | 2,591.3        |
| 總資產                       | (2,575.9)      | (708.2)        | (41.4)          | (57.8)         | (391.6)          | (379.6)        | (2.4)          | (1.5)          | (10.6)         | (22.3)         | (138.4)        | (170.1)        | (8.1)          | (3.9)          | 41.3           | 41,515.0       | 37,293.7       |                |
| 分期負債                      | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (3,127.1)      | (1,307.3)      |
| 附息之銀行借項及未能劃分之負債           | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (18,873.3)     | (16,135.2)     |
| 總負債                       | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (22,000.4)     | (17,442.5)     |
| 其他分期資料：                   |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 資本支出*                     | 1,429.0        | 1,901.2        | 1.3             | -              | 73.6             | 101.4          | 0.1            | 0.2            | -              | -              | 2.6            | 363.5          | 116.7          | 7.3            | -              | -              | -              | -              |
| 以折讓價收購之收益                 | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (3.1)          | -              | -              | -              | -              | -              |
| 出售附屬公司之收益                 | (403.0)        | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 出售投資物業之虧損/(收益)            | 23.7           | (3.5)          | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 出售物業、廠房及設備之<br>收益(淨額)     | -              | -              | (0.1)           | -              | -                | (0.2)          | -              | -              | -              | -              | (19.6)         | (38.1)         | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 撥回應收貸款之減值                 | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (0.1)          | (0.8)          | -              | -              | -              | -              |
| 發展中物業之減值虧損                | -              | 57.0           | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 待售物業之減值虧損                 | 15.5           | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 依公平值計入損益之金融資產             | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 所得公平值虧損/(收益)(淨額)          | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | 24.8           | 0.4            | -              | -              | (1.1)          | -              | -              | -              | -              | -              |
| 投資物業之公平值收益(淨額)            | (60.4)         | (17.1)         | -               | -              | (9.0)            | (11.0)         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 重新分類一待售物業為一投資物業之<br>公平值收益 | (3.7)          | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 利息收入                      | (0.7)          | (0.1)          | -               | -              | -                | (0.5)          | -              | -              | (37.3)         | (33.0)         | (1.0)          | -              | (1.8)          | (1.1)          | -              | -              | -              | -              |

\* 資本支出包括因收購附屬公司產生之無形資產。

地域資料

(a) 外界客戶之收入

|      | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港   | 2,574.4        | 2,713.6        |
| 中國內地 | 36.9           | 43.6           |
| 其他   | 160.5          | 142.8          |
|      | <b>2,771.8</b> | <b>2,900.0</b> |

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列，惟物業發展及投資分類除外，乃按照物業之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

|      | 二零一六年<br>港幣百萬元  | 二零一五年<br>港幣百萬元  |
|------|-----------------|-----------------|
| 香港   | 23,274.0        | 22,213.8        |
| 中國內地 | 1,747.1         | 1,672.5         |
| 其他   | 318.8           | 469.2           |
|      | <b>25,339.9</b> | <b>24,355.5</b> |

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

## 財務報表附註 (續)

### 五、 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額之分析列載如下：

|                       | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <u>收入</u>             |                |                |
| 租金收入：                 |                |                |
| 酒店物業                  | 44.1           | 47.2           |
| 投資物業                  | 15.2           | 16.2           |
| 待售物業                  | 2.6            | 2.7            |
| 飛機                    | 98.0           | 91.9           |
| 建築及與建築業務相關之收入         | 9.4            | 7.9            |
| 出售物業所得收益              | 324.2          | 527.1          |
| 物業管理費用                | 4.9            | 5.0            |
| 出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額  | 102.2          | 15.4           |
| 結算衍生金融工具之收益淨額         | 3.1            | 1.4            |
| 按公平值計入損益之金融資產之利息收入    | 27.7           | 20.6           |
| 融資租賃之利息收入             | 1.0            | –              |
| 上市投資之股息收入             | 9.7            | 10.3           |
| 酒店經營及管理服務             | 2,102.9        | 2,117.3        |
| 物流及相關服務收入             | 13.9           | –              |
| 其他業務                  | 12.9           | 37.0           |
|                       | <b>2,771.8</b> | <b>2,900.0</b> |
| <u>其他收入及收益(淨額)</u>    |                |                |
| 銀行利息收入                | 25.9           | 26.6           |
| 其他利息收入                | 12.9           | 14.8           |
| 非上市投資之股息收入            | 0.8            | –              |
| 出售投資物業之收益/(虧損)        | (23.7)         | 3.5            |
| 出售物業、廠房及設備之收益(淨額)     | 19.7           | 38.3           |
| 重新分類一待售物業為一投資物業之公平值收益 | 3.7            | –              |
| 其他                    | 15.5           | 12.9           |
|                       | <b>54.8</b>    | <b>96.1</b>    |

六、 除稅前盈利

本集團之除稅前盈利已扣除/(計入)：

|                                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 出售存貨及提供服務之成本                   | 1,248.3        | 1,295.3        |
| 折舊                             | 605.8          | 571.2          |
| 無形資產攤銷                         | 9.2            | -              |
| 減：納入物業發展項目之折舊                  | -              | (0.1)          |
|                                | <b>615.0</b>   | <b>571.1</b>   |
| 僱員福利支出*(不包括附註八所披露之董事酬金)：       |                |                |
| 薪金、工資及津貼                       | 731.7          | 731.2          |
| 僱員退休計劃供款                       | 35.1           | 32.9           |
| 減：沒收供款                         | (0.7)          | (1.1)          |
|                                | <b>766.1</b>   | <b>763.0</b>   |
| 減：納入物業發展項目及建築工程合約<br>成本內之僱員成本： |                |                |
| 薪金、工資及津貼                       | (47.7)         | (42.9)         |
| 僱員退休計劃供款                       | (3.2)          | (3.3)          |
|                                | <b>715.2</b>   | <b>716.8</b>   |

\* 其中為數港幣578,400,000元(二零一五年：港幣569,900,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

## 財務報表附註 (續)

|                                   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 核數師酬金                             | 11.5           | 10.1           |
| 撥回應收貸款之減值                         | (0.1)          | (0.8)          |
| 經營租賃之最低租賃支出                       | 30.5           | 30.3           |
| 減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出              | (0.4)          | (0.4)          |
|                                   | <u>30.1</u>    | <u>29.9</u>    |
| 撇銷物業、廠房及設備項目                      | 0.4            | –              |
| 收回收購附屬公司之按金                       | (14.4)         | –              |
| 按公平值計入損益之金融資產所得                   |                |                |
| 公平值虧損/(收益)(淨額)                    |                |                |
| – 持作買賣用途                          | 31.9           | 2.3            |
| – 衍生工具 – 不符合對沖資格之交易               | (7.1)          | (1.9)          |
| – 應收或然代價                          | (1.1)          | –              |
|                                   | <u>23.7</u>    | <u>0.4</u>     |
| 由可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養支出) | 2.3            | 2.7            |
| 外匯兌換差額(淨額) <sup>#</sup>           | <u>44.3</u>    | <u>43.2</u>    |

<sup>#</sup> 包括結算外幣遠期合約之收益為數港幣 135,800,000 元(二零一五年：無)及外匯兌換虧損(淨額)港幣 180,100,000 元(二零一五年：港幣 43,200,000 元)。



七、 融資成本

|                      | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款之利息              | 173.6          | 164.5          |
| 其他債項之利息              | 230.4          | 182.0          |
| 可換股債券之利息             | 2.1            | -              |
| 債項成立成本攤銷             | 63.7           | 38.1           |
|                      | <hr/>          | <hr/>          |
| 非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出 | 469.8          | 384.6          |
| 衍生金融工具之公平值變動         |                |                |
| — 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)    | -              | 1.0            |
| 其他貸款成本               | 13.5           | 14.0           |
|                      | <hr/>          | <hr/>          |
|                      | 483.3          | 399.6          |
| 減：納入成本賬項內之融資成本       | (173.2)        | (170.2)        |
|                      | <hr/>          | <hr/>          |
|                      | 310.1          | 229.4          |
|                      | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>    |

八、董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條，以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事酬金如下：

|                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 袍金             | 5.1            | 4.0            |
| 其他酬金：          |                |                |
| 薪金、津貼及實物利益     | 27.5           | 27.6           |
| 按業績表現計算/非固定之花紅 | 3.5            | 3.4            |
| 僱員退休計劃供款       | 1.9            | 1.8            |
|                | <b>38.0</b>    | <b>36.8</b>    |

自二零一六年七月一日起，應付每名董事之董事袍金額由每年港幣100,000元修訂為每年港幣150,000元，有關金額在本公司於二零一六年六月二日舉行之股東週年大會上獲股東批准。

此外，自二零一六年七月一日起，就擔任本公司下列各個董事委員會之成員而應付董事之酬金亦已作出修訂：

- 擔任審計委員會主席之酬金由每年港幣100,000元增加至每年港幣150,000元；
- 擔任審計委員會成員之酬金由每年港幣50,000元增加至每年港幣100,000元；
- 擔任提名委員會成員之酬金由每年港幣30,000元增加至每年港幣50,000元；及
- 擔任薪酬委員會成員之酬金由每年港幣30,000元增加至每年港幣50,000元。

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

|              | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 梁寶榮先生，GBS，JP | 0.29           | 0.18           |
| 伍兆燦先生        | 0.56           | 0.42           |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 0.68           | 0.51           |
| 黃之強先生        | 0.66           | 0.52           |
|              | <b>2.19</b>    | <b>1.63</b>    |

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司各審計委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間出任其主席及成員分別為每年港幣100,000元及每年港幣50,000元，以及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間出任其主席及成員分別為每年港幣150,000元及每年港幣100,000元)、提名委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣50,000元)及薪酬委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣50,000元)成員而應收之酬金港幣2,190,000元。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司各審計委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣100,000元及每年港幣50,000元)、提名委員會(每年港幣30,000元)及薪酬委員會(每年港幣30,000元)成員而應收之酬金港幣1,630,000元。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予梁寶榮先生，GBS，JP之袍金亦包括其自二零一六年十月二十八日起獲委任為富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」)(為富豪產業信託之管理人)之獨立非執行董事以及審計委員會成員而應收之酬金港幣290,000元(二零一五年：港幣180,000元)。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予伍兆燦先生之袍金亦包括其出任富豪之獨立非執行董事以及審計委員會、提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金港幣280,000元(二零一五年：港幣210,000元)。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予石禮謙先生，GBS，JP之袍金亦包括其出任(i)四海之獨立非執行董事以及各審計委員會及提名委員會成員；及(ii)富豪資產管理之獨立非執行董事以及審計委員會成員而應收之酬金港幣440,000元(二零一五年：港幣330,000元)。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予黃之強先生之袍金亦包括其出任富豪之獨立非執行董事、審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金港幣330,000元(二零一五年：港幣260,000元)。

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一五年：無)。

## 財務報表附註 (續)

### (b) 執行董事

|              | 袍金<br>港幣百萬元<br>(附註) | 薪金、津貼及<br>實物利益<br>港幣百萬元 | 按業績<br>表現計算/<br>非固定之花紅<br>港幣百萬元 | 僱員退休<br>計劃供款<br>港幣百萬元 | 酬金總計<br>港幣百萬元 |
|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>二零一六年</b> |                     |                         |                                 |                       |               |
| 羅旭瑞先生        | 0.74                | 11.93                   | 1.37                            | 0.82                  | 14.86         |
| 羅俊圖先生        | 0.50                | 4.53                    | 0.36                            | 0.22                  | 5.61          |
| 范統先生         | 0.38                | 2.30                    | 0.51                            | 0.23                  | 3.42          |
| 羅寶文小姐        | 0.50                | 3.67                    | 0.38                            | 0.23                  | 4.78          |
| 吳季楷先生        | 0.58                | 2.97                    | 0.43                            | 0.21                  | 4.19          |
| 黃寶文先生        | 0.25                | 2.12                    | 0.44                            | 0.21                  | 3.02          |
|              | <u>2.95</u>         | <u>27.52</u>            | <u>3.49</u>                     | <u>1.92</u>           | <u>35.88</u>  |
| <b>二零一五年</b> |                     |                         |                                 |                       |               |
| 羅旭瑞先生        | 0.58                | 11.95                   | 1.35                            | 0.78                  | 14.66         |
| 羅俊圖先生        | 0.40                | 4.42                    | 0.34                            | 0.20                  | 5.36          |
| 范統先生         | 0.30                | 2.17                    | 0.51                            | 0.21                  | 3.19          |
| 羅寶文小姐        | 0.40                | 4.55                    | 0.36                            | 0.22                  | 5.53          |
| 吳季楷先生        | 0.45                | 2.49                    | 0.43                            | 0.20                  | 3.57          |
| 黃寶文先生        | 0.20                | 1.99                    | 0.42                            | 0.20                  | 2.81          |
|              | <u>2.33</u>         | <u>27.57</u>            | <u>3.41</u>                     | <u>1.81</u>           | <u>35.12</u>  |

於年度內，並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一五年：無)。

附註：

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間各每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間各每年港幣50,000元；(ii)彼出任富豪之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元，以及出任富豪提名委員會及薪酬委員會成員之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間各每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間各每年港幣50,000元；(iii)彼出任四海之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元，以及出任四海提名委員會及薪酬委員會成員之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間各每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間各每年港幣50,000元；及(iv)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。
- 羅俊圖先生及羅寶文小姐應收之袍金亦包括(i)彼等出任富豪之執行董事而各自應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元；(ii)彼等出任四海之執行董事而各自應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元；及(iii)彼等出任富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。
- 范統先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元；及(ii)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。
- 吳季楷先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元；(ii)彼出任四海之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元；及(iii)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元，以及出任富豪資產管理之審計委員會成員之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣50,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣100,000元。
- 黃寶文先生應收之袍金亦包括彼出任四海之執行董事之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。



## 財務報表附註 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金各每年港幣30,000元；(ii)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣100,000元以及出任富豪提名委員會及薪酬委員會成員之酬金各每年港幣30,000元；(iii)彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣100,000元以及出任四海提名委員會及薪酬委員會成員之酬金各每年港幣30,000元；及(iv)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金每年港幣100,000元。
- 羅俊圖先生及羅寶文小姐應收之袍金亦包括(i)彼等出任富豪之執行董事而各自應收之袍金每年港幣100,000元；(ii)彼等出任四海之執行董事而各自應收之袍金每年港幣100,000元；及(iii)彼等出任富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金每年港幣100,000元。
- 范統先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣100,000元；及(ii)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金每年港幣100,000元。
- 吳季楷先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣100,000元；(ii)彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣100,000元；及(iii)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金每年港幣100,000元以及出任富豪資產管理之審計委員會成員之酬金每年港幣50,000元。
- 黃寶文先生應收之袍金亦包括彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣100,000元。

九、高級行政人員酬金

於年度內五名最高薪酬人士包括五名(二零一五年：五名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註八內披露。

十、所得稅

|                  | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 即期－香港            |                |                |
| 年內之稅項支出          | 97.9           | 97.3           |
| 過往年度之撥備不足/(超額撥備) | 7.4            | (1.9)          |
| 即期－海外            |                |                |
| 年內之稅項支出          | 3.2            | 1.1            |
| 過往年度之超額撥備        | (0.2)          | (0.1)          |
| 遞延稅項(附註卅七)       | (104.2)        | (80.3)         |
| 年內之稅項支出總額        | <u>4.1</u>     | <u>16.1</u>    |

香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

## 財務報表附註 (續)

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

|                                   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前盈利                             | <u>239.5</u>   | <u>44.2</u>    |
| 按香港法定稅率 16.5% (二零一五年：16.5%) 計算之稅項 | 39.5           | 7.3            |
| 就過往年度作出即期稅項之調整                    | 7.2            | (2.0)          |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損                      | 1.7            | 3.1            |
| 其他司法權區之較高稅率                       | (4.7)          | (8.4)          |
| 毋須課稅之收入(淨額)                       | (122.6)        | (81.1)         |
| 不可用作扣稅之支出                         | 55.6           | 91.0           |
| 動用過往年度之稅項虧損                       | (30.7)         | (23.3)         |
| 年內並未確認之稅項虧損                       | 55.0           | 32.1           |
| 其他                                | <u>3.1</u>     | <u>(2.6)</u>   |
| 按本集團實際稅率計算之稅項支出                   | <u>4.1</u>     | <u>16.1</u>    |

由於聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一五年：無)。

十一、股息

中期 — 每股普通股港幣 2.3 仙(二零一五年：港幣 2.3 仙)  
 擬派末期 — 每股普通股港幣 6.7 仙(二零一五年：港幣 6.7 仙)

|  | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
|  | 25.6           | 25.6           |
|  | 74.7           | 74.7           |
|  | <b>100.3</b>   | <b>100.3</b>   |

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

十二、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣 217,000,000 元(二零一五年：港幣 21,500,000 元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數 1,114,600,000 股(二零一五年：1,114,600,000 股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

由於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等年度之每股普通股基本盈利作調整。

## 財務報表附註 (續)

### 十三、物業、廠房及設備

|                              | 酒店土地<br>及建築物<br>港幣百萬元 | 租賃物業<br>港幣百萬元 | 建設中物業<br>港幣百萬元 | 租賃裝修、<br>傢俬、<br>裝置及設備<br>港幣百萬元 | 汽車<br>港幣百萬元 | 飛機<br>港幣百萬元  | 在建工程<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元     |
|------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|
| 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及<br>二零一六年一月一日： |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 成本                           | 19,536.3              | 424.6         | 928.3          | 492.7                          | 3.9         | 418.8        | 12.8          | 21,817.4        |
| 累積折舊                         | (1,587.3)             | (22.6)        | -              | (156.4)                        | (2.1)       | (55.7)       | -             | (1,824.1)       |
| 賬面淨值                         | <u>17,949.0</u>       | <u>402.0</u>  | <u>928.3</u>   | <u>336.3</u>                   | <u>1.8</u>  | <u>363.1</u> | <u>12.8</u>   | <u>19,993.3</u> |
| 於二零一六年一月一日，                  |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 扣除累積折舊後                      | 17,949.0              | 402.0         | 928.3          | 336.3                          | 1.8         | 363.1        | 12.8          | 19,993.3        |
| 添置                           | -                     | 0.1           | 49.3           | 75.4                           | 1.5         | 2.6          | 4.4           | 133.3           |
| 收購附屬公司(附註四十)                 | -                     | -             | -              | 3.2                            | -           | -            | -             | 3.2             |
| 轉撥                           | -                     | 3.0           | -              | 9.8                            | -           | -            | (12.8)        | -               |
| 轉撥至發展中物業(附註十五)               | -                     | (2.1)         | -              | -                              | -           | -            | -             | (2.1)           |
| 轉撥自/(轉撥至)待售物業(淨額)            | -                     | 1.6           | -              | (1.1)                          | -           | -            | -             | 0.5             |
| 撤銷/出售                        | -                     | -             | -              | (2.1)                          | (1.3)       | (116.4)      | -             | (119.8)         |
| 於撤銷/出售/轉撥時之折舊回撥              | -                     | 8.9           | -              | 1.7                            | 0.7         | 20.3         | -             | 31.6            |
| 年內折舊撥備                       | (452.5)               | (22.5)        | -              | (75.7)                         | (0.8)       | (54.3)       | -             | (605.8)         |
| 滙兌調整                         | (3.8)                 | (1.3)         | -              | (0.5)                          | -           | 0.4          | -             | (5.2)           |
| 於二零一六年十二月三十一日，               |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 扣除累積折舊後                      | <u>17,492.7</u>       | <u>389.7</u>  | <u>977.6</u>   | <u>347.0</u>                   | <u>1.9</u>  | <u>215.7</u> | <u>4.4</u>    | <u>19,429.0</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日：               |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 成本                           | 19,532.3              | 425.2         | 977.6          | 577.1                          | 4.1         | 305.3        | 4.4           | 21,826.0        |
| 累積折舊                         | (2,039.6)             | (35.5)        | -              | (230.1)                        | (2.2)       | (89.6)       | -             | (2,397.0)       |
| 賬面淨值                         | <u>17,492.7</u>       | <u>389.7</u>  | <u>977.6</u>   | <u>347.0</u>                   | <u>1.9</u>  | <u>215.7</u> | <u>4.4</u>    | <u>19,429.0</u> |



|                 | 酒店土地<br>及建築物<br>港幣百萬元 | 租賃物業<br>港幣百萬元 | 建設中物業<br>港幣百萬元 | 租賃裝修、<br>傢俬、<br>裝置及設備<br>港幣百萬元 | 汽車<br>港幣百萬元 | 飛機<br>港幣百萬元  | 在建工程<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元     |
|-----------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|
| 二零一五年十二月三十一日    |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 於二零一五年一月一日：     |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 成本              | 19,548.3              | 424.3         | 396.7          | 388.0                          | 3.5         | 179.8        | 14.9          | 20,955.5        |
| 累積折舊            | (1,135.9)             | (14.5)        | -              | (93.3)                         | (1.7)       | (22.5)       | -             | (1,267.9)       |
| 賬面淨值            | <u>18,412.4</u>       | <u>409.8</u>  | <u>396.7</u>   | <u>294.7</u>                   | <u>1.8</u>  | <u>157.3</u> | <u>14.9</u>   | <u>19,687.6</u> |
| 於二零一五年一月一日，     |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 扣除累積折舊後         | 18,412.4              | 409.8         | 396.7          | 294.7                          | 1.8         | 157.3        | 14.9          | 19,687.6        |
| 添置              | -                     | -             | 531.6          | 100.8                          | 0.7         | 363.5        | 35.8          | 1,032.4         |
| 轉撥              | -                     | 32.0          | -              | 5.6                            | -           | -            | (37.6)        | -               |
| 轉撥至待售物業(淨額)     | -                     | (30.4)        | -              | (0.4)                          | -           | -            | -             | (30.8)          |
| 撤銷/出售           | -                     | -             | -              | (0.6)                          | (0.3)       | (124.4)      | -             | (125.3)         |
| 於撤銷/出售/轉撥時之折舊回撥 | -                     | 6.7           | -              | 0.6                            | 0.3         | 6.7          | -             | 14.3            |
| 年內折舊撥備          | (451.6)               | (14.9)        | -              | (64.1)                         | (0.7)       | (39.9)       | -             | (571.2)         |
| 滙兌調整            | (11.8)                | (1.2)         | -              | (0.3)                          | -           | (0.1)        | (0.3)         | (13.7)          |
| 於二零一五年十二月三十一日，  |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 扣除累積折舊後         | <u>17,949.0</u>       | <u>402.0</u>  | <u>928.3</u>   | <u>336.3</u>                   | <u>1.8</u>  | <u>363.1</u> | <u>12.8</u>   | <u>19,993.3</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日：  |                       |               |                |                                |             |              |               |                 |
| 成本              | 19,536.3              | 424.6         | 928.3          | 492.7                          | 3.9         | 418.8        | 12.8          | 21,817.4        |
| 累積折舊            | (1,587.3)             | (22.6)        | -              | (156.4)                        | (2.1)       | (55.7)       | -             | (1,824.1)       |
| 賬面淨值            | <u>17,949.0</u>       | <u>402.0</u>  | <u>928.3</u>   | <u>336.3</u>                   | <u>1.8</u>  | <u>363.1</u> | <u>12.8</u>   | <u>19,993.3</u> |

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨值港幣 13,703,900,000 元(二零一五年：港幣 12,540,200,000 元)之物業、廠房及設備已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於上一年度，本集團已就共同經營位於香港九龍大角咀之酒店發展項目與市區重建局(「市建局」)訂立一份發展協議(「酒店發展協議」)。收購發展權之代價及酒店發展協議項下產生之一切相關成本，計入作為本集團發展中物業。根據酒店發展協議之條款，本集團負責承建該發展項目，並於項目完成後以無其他成本收購市建局於項目之權益。

## 財務報表附註 (續)

### 十四、 投資物業

|              | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 已完成之投資物業     | 1,027.3        | 1,071.3        |
| 建設中之投資物業     | 1,368.0        | 1,030.0        |
|              | <b>2,395.3</b> | <b>2,101.3</b> |
| 年內投資物業變動如下：  |                |                |
| 於一月一日之賬面值    | 2,101.3        | 1,946.6        |
| 年度內之資本支出     | 228.6          | 224.6          |
| 轉撥自待售物業      | 115.0          | -              |
| 出售           | (119.0)        | (98.0)         |
| 公平值調整之收益淨額   | 69.4           | 28.1           |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <b>2,395.3</b> | <b>2,101.3</b> |

本公司董事已根據各物業之性質、特性及風險釐定本集團投資物業的資產類別。於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業由三家獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、戴德梁行有限公司及漢華評值有限公司進行之重新估值為港幣2,395,300,000元。每年度，本集團之管理層委任獲選之外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團管理層亦每年兩次於就中期及年度財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。本集團之若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於財務報表附註四十六(a)內。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,586,000,000元(二零一五年：港幣1,358,000,000元)之投資物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

有關本集團之已完成之投資物業及建設中之投資物業之其他詳情分別載於第173頁至第174頁及第169頁。

公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

|         | 於二零一六年十二月三十一日                 |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元 |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
|         | 活躍市場之<br>報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |             |
| 住宅物業    | -                             | -                              | 808.9                           | 808.9       |
| 商業物業    | -                             | -                              | 218.0                           | 218.0       |
| 建設中商業物業 | -                             | -                              | 1,368.0                         | 1,368.0     |
| 工業物業    | -                             | -                              | 0.4                             | 0.4         |
|         | -                             | -                              | 2,395.3                         | 2,395.3     |

|         | 於二零一五年十二月三十一日                 |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元 |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
|         | 活躍市場之<br>報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |             |
| 住宅物業    | -                             | -                              | 861.9                           | 861.9       |
| 商業物業    | -                             | -                              | 209.0                           | 209.0       |
| 建設中商業物業 | -                             | -                              | 1,030.0                         | 1,030.0     |
| 工業物業    | -                             | -                              | 0.4                             | 0.4         |
|         | -                             | -                              | 2,101.3                         | 2,101.3     |

於年度內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一五年：無)。

## 財務報表附註 (續)

歸類於第三級公平值等級內之公平值計量對賬：

|                                 | 住宅物業<br>港幣百萬元 | 商業物業<br>港幣百萬元 | 建設中<br>商業物業<br>港幣百萬元 | 工業物業<br>港幣百萬元 |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| 於二零一五年一月一日之賬面值                  | 966.2         | 198.0         | 782.0                | 0.4           |
| 年度內之資本支出                        | 7.0           | -             | 217.6                | -             |
| 出售                              | (98.0)        | -             | -                    | -             |
| 公平值調整所得之收益/(虧損)                 | (13.3)        | 11.0          | 30.4                 | -             |
| 於二零一五年十二月三十一日及<br>二零一六年一月一日之賬面值 | 861.9         | 209.0         | 1,030.0              | 0.4           |
| 年度內之資本支出                        | 1.4           | -             | 227.2                | -             |
| 由待售物業轉撥                         | 115.0         | -             | -                    | -             |
| 出售                              | (119.0)       | -             | -                    | -             |
| 公平值調整所得之收益/(虧損)                 | (50.4)        | 9.0           | 110.8                | -             |
| 於二零一六年十二月三十一日<br>之賬面值           | 808.9         | 218.0         | 1,368.0              | 0.4           |

下表概述投資物業估值所用之估值技術及主要輸入值：

|         | 估值技術    | 重大不可觀察輸入值    | 範圍                          |                             |
|---------|---------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
|         |         |              | 二零一六年                       | 二零一五年                       |
| 住宅物業    | 銷售比較法   | 估計每平方呎市價     | 港幣 22,215 元至<br>港幣 31,319 元 | 港幣 23,210 元至<br>港幣 33,352 元 |
| 商業物業    | 折現現金流量法 | 資本化率         | 2.5% 至 3.25%                | 3.25% 至 3.75%               |
|         |         | 折現率          | 5.5% 至 6.25%                | 6.25% 至 6.75%               |
|         |         | 估計每平方米月租     | 港幣 512 元至<br>港幣 1,180 元     | 港幣 499 元至<br>港幣 1,478 元     |
| 建設中商業物業 | 剩餘價值法   | 估計每平方呎價格     | 港幣 15,278 元至<br>港幣 25,523 元 | 港幣 12,927 元至<br>港幣 22,579 元 |
|         |         | 估計至完工之每平方呎成本 | 港幣 4,080 元                  | 港幣 4,080 元                  |
|         |         | 估計開發商盈利      | 9%                          | 15%                         |
|         |         | 利率           | 3.5%                        | 3.5%                        |
| 工業物業    | 銷售比較法   | 估計每平方呎市價     | 港幣 55 元至<br>港幣 162 元        | 港幣 55 元至<br>港幣 162 元        |

根據銷售比較法，公平值乃參考市場上可得之比較物業之銷售作出估計，並就時間、地點、面積、內部裝修及其他相關因素等主要特性之差異而作出調整。

根據折現現金流量法，公平值乃按有關資產擁有權年期之利益及負債(包括退出或終端價值)之假設作出估計。該方法涉及預測物業權益之一系列現金流量。源自市場之折現率會用於預測現金流量，以確立與資產有關之收入流現值。退出收益通常分開釐定及有不同之折現率。

現金流量之期限與流入及流出之特定時間由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件釐定。適當之期限由屬該類物業特性之市場行為決定。定期現金流量按租金收入總額減支出來估計。該連串定期租金收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，乃折現至現值。

按照剩餘價值法，公平值乃參考物業之開發潛力作出估計，並扣除開發成本、利息及開發商來自估計開發價值總額的盈利。

估計市場租值及估計每平方呎價格獨立大幅增加/(減少)將導致住宅、商業及工業物業之公平值大幅增加/(減少)。資本化率及折現率獨立大幅增加/(減少)將導致商業物業之公平值大幅減少/(增加)。

就建設中商業物業而言，估計每平方呎價值獨立大幅增加/(減少)將導致物業之公平值大幅增加/(減少)。至完工之每平方呎估計成本、開發商估計盈利及利率之獨立大幅增加/(減少)將導致物業之公平值大幅減少/(增加)。

## 十五、發展中物業及已收按金

發展中物業之分析列載如下：

|                   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於一月一日之結存          | 7,661.2        | 7,922.1        |
| 添置                | 1,146.9        | 1,033.4        |
| 轉撥自物業、廠房及設備(附註十三) | 2.1            | -              |
| 轉撥至待售物業           | -              | (1,114.2)      |
| 出售附屬公司(附註四十二(b))  | (897.0)        | -              |
| 減值                | -              | (57.0)         |
| 滙兌調整              | (154.7)        | (123.1)        |
| 於十二月三十一日之結存       | 7,758.5        | 7,661.2        |
| 計入流動資產之部分         | (6,465.5)      | (6,363.9)      |
| 非流動部分             | 1,293.0        | 1,297.3        |



## 財務報表附註 (續)

|                                   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 計入流動資產的發展中物業預期將於<br>一般營運週期內完成及收回： |                |                |
| 於一年內                              | 4,898.0        | 624.5          |
| 於一年後                              | 1,567.5        | 5,739.4        |
|                                   | <b>6,465.5</b> | <b>6,363.9</b> |

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已於損益表中扣除位於中國成都之發展中酒店物業之減值虧損港幣57,000,000元，以將發展中酒店物業撇減至其可變現淨值。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣3,261,000,000元(二零一五年：港幣3,197,300,000元)之發展中物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零一四年，本集團已與市建局就共同經營位於香港九龍深水埗之發展項目訂立一份發展協議(「發展協議」)。根據發展協議，本集團主要負責建設發展項目，產生之相關成本計入作為本集團發展中物業之一部分。銷售發展項目產生之銷售所得款項將根據發展協議之條款於市建局與本集團之間分配。

於二零一六年十二月三十一日，合共港幣2,194,300,000元(二零一五年：港幣311,200,000元)之已收按金包括有關銷售及預售物業買家預付樓價之銷售收益。

十六、 於一合營公司之投資

|          | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 應佔資產淨值   | 150.7          | -              |
| 予一合營公司貸款 | 1,000.0        | -              |
|          | <u>1,150.7</u> | <u>-</u>       |

於二零一六年十二月三十日，本集團出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」)及其附屬公司(「Prosper Harvest 集團」)(其實益擁有一酒店發展項目)之 50% 股份權益，代價為港幣 150,000,000 元(就資產淨值作調整前)。緊隨出售後，Prosper Harvest 集團已成為本集團之合營集團。有關出售之進一步詳情載於財務報表附註四十二(b)內。

予一合營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該貸款被視為本集團於合營公司之淨投資額之一部分。

本集團於合營公司之詳細資料如下：

| 名稱   | 註冊<br>成立及營業地點 | 所持已發行<br>股份之詳情   | 集團應佔股本權益<br>百分率 |       | 主要業務 |
|--|---------------|------------------|-----------------|-------|------|
|  |               |                  | 二零一六年           | 二零一五年 |      |
| Prosper Harvest Investments<br>Limited<br>旺豐投資有限公司 | 英屬維爾京群島       | 普通股<br>每股面值 1 美元 | 50.0            | 100.0 | 投資控股 |

上述股本權益百分率乃為 P&R Holdings 所持有。

上述投資乃由本公司間接持有。

## 財務報表附註 (續)

Prosper Harvest被視為本集團之一重大合營公司，並使用權益法入賬。

下表列示 Prosper Harvest 集團之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並在財務報表內與賬面值對賬：

|                           | 二零一六年<br>港幣百萬元   |
|---------------------------|------------------|
| <b>Prosper Harvest 集團</b> |                  |
| 非流動資產                     | <u>1,300.0</u>   |
| 現金及現金等值項目                 | 0.1              |
| 其他流動資產                    | <u>1.3</u>       |
| 流動資產                      | <u>1.4</u>       |
| 非流動負債                     | <u>(1,000.0)</u> |
| 資產淨值                      | <u>301.4</u>     |
| 與本集團於合營公司之權益對賬：           |                  |
| 本集團之擁有權比例                 | 50%              |
| 本集團應佔合營公司之資產淨值            | 150.7            |
| 予合營公司貸款                   | <u>1,000.0</u>   |
| 投資之賬面值                    | <u>1,150.7</u>   |

十七、於聯營公司之投資

|          | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 應佔負債淨額   | (52.1)         | (38.6)         |
| 應收聯營公司款項 | 83.9           | 59.4           |
|          | <u>31.8</u>    | <u>20.8</u>    |

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部分。

本集團之重要聯營公司之資料如下：

| 名稱                                 | 註冊成立/註冊<br>及營業地點 | 已發行<br>普通股股本/<br>註冊資本 | 集團應佔股本權益<br>百分率 |       | 主要業務                           |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------|--------------------------------|
|                                    |                  |                       | 二零一六年           | 二零一五年 |                                |
|                                    |                  |                       |                 |       |                                |
| 8D Matrix Limited<br>(「8D Matrix」) | 英屬<br>維爾京群島      | 港幣 2,000,000 元        | 36.0            | 36.0  | 投資控股                           |
| 八端國際有限公司#                          | 香港               | 港幣 500,000 元          | 36.0            | 36.0  | 廣告及推廣                          |
| 世紀創意科技有限公司*                        | 香港               | 港幣 1 元                | 36.0            | 36.0  | 兼具教育及<br>娛樂功能的<br>產品之開發<br>及分銷 |
| 深圳市世紀創意科技<br>有限公司**                | 中國/中國內地          | 人民幣 63,000,000 元      | 36.0            | 36.0  | 兼具教育及<br>娛樂功能的<br>產品之開發<br>及分銷 |

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之另一成員事務所核數。

# 該等公司為 8D Matrix 之全資附屬公司。

上述之該等股本權益百分率指富豪應佔之該等部分，當中包括富豪透過 8D International (BVI) Limited (由富豪持有 30% 權益之聯營公司) 所持之 6% 應佔權益。

上述之聯營公司為本公司間接持有。

8D Matrix 被視為本集團之重大聯營公司，並使用權益法入賬。8D Matrix 及其附屬公司主要從事兼具教育及娛樂功能之產品開發及分銷以及廣告及推廣活動。

## 財務報表附註 (續)

下表列示 8D Matrix 及其附屬公司之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬：

|                 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 非流動資產           | 3.6            | 4.6            |
| 流動資產            | 27.6           | 16.0           |
| 流動負債            | (5.3)          | (3.4)          |
| 非流動金融負債         | (191.9)        | (149.9)        |
|                 | <u>(166.0)</u> | <u>(132.7)</u> |
| 非控權權益           | (0.2)          | (0.2)          |
| 母公司股份持有人應佔負債淨額  | <u>(166.2)</u> | <u>(132.9)</u> |
| 與本集團於聯營公司之權益對賬： |                |                |
| 本集團之擁有權比例       | 30%            | 30%            |
| 本集團應佔聯營公司之負債淨額  | (49.9)         | (39.9)         |
| 應收聯營公司款項        | 57.6           | 45.0           |
| 投資之賬面值          | <u>7.7</u>     | <u>5.1</u>     |
| 收入              | 12.3           | 13.8           |
| 年內虧損            | (33.0)         | (51.8)         |
| 年內其他全面虧損        | (0.3)          | (0.4)          |
| 年內全面虧損總額        | <u>(33.3)</u>  | <u>(52.2)</u>  |

下表列示本集團個別不屬重大之聯營公司之滙總財務資料：

|                     | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 應佔聯營公司年內虧損及年內全面虧損總額 | (0.3)          | (3.1)          |
| 本集團於聯營公司之投資之總賬面值    | 24.1           | 15.7           |
| 已收股息                | <u>3.2</u>     | <u>-</u>       |



十八、可供出售投資

|              | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 非上市股本投資，按公平值 | 253.1          | 170.0          |
| 非上市股本投資，按成本  | 25.0           | 3.9            |
|              | <u>278.1</u>   | <u>173.9</u>   |

於年度內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之虧損總額為港幣4,100,000元(二零一五年：收益總額港幣36,900,000元)。

上述非上市投資指獲指定為可供出售金融資產之投資，且並無固定到期日或票面息率。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值港幣25,000,000元(二零一五年：港幣3,900,000元)之一項非上市股本投資以成本減減值呈列，原因是合理公平值估計範圍顯著，董事認為其公平值不能可靠計量。本集團不擬於近期將此投資出售。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值港幣16,300,000元(二零一五年：港幣17,400,000元)之非上市股本投資已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

十九、按公平值計入損益之金融資產

|               | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>非流動資產：</b> |                |                |
| 結構性存款，按公平值    | 1.9            | 1.9            |
| <b>流動資產：</b>  |                |                |
| 上市股本投資，按市值    | 356.5          | 577.4          |
| 上市債務投資，按市值    | 524.5          | 248.6          |
|               | <u>881.0</u>   | <u>826.0</u>   |

結構性存款乃於初始確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為該投資乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關於該投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之流動資產項下之上市股本投資及上市債務投資乃列為持作買賣用途。

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣191,700,000元(二零一五年：港幣103,900,000元)之按公平值計入損益之金融資產已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣172,800,000元(二零一五年：港幣63,500,000元)之按公平值計入損益之金融資產已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

## 二十、持有至到期日投資

於二零一六年十二月三十一日，該數額指設有固定到期日之非上市存款證。除港幣200,000,000元(二零一五年：無)數額以港幣為單位，固定年利率為1.0%外，所有非上市存款證均以人民幣為單位，固定年利率介乎3.4%至7.1%(二零一五年：年利率3.1%至3.4%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣272,100,000元(二零一五年：無)之持有至到期日投資作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣194,600,000元(二零一五年：港幣201,200,000元)之持有至到期日投資已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

## 廿一、應收或然代價

應收或然代價指在向非控股股東分配利潤前，就與附註四十所述收購物流業務之被收購公司產生的利潤有關而獲取股息總額最高人民幣48,000,000元(港幣53,400,000元)之優先權利。於收購日期二零一六年五月三十一日，應收或然代價之公平值為港幣9,200,000元。

於二零一六年十二月三十一日，應收或然代價之公平值為港幣10,300,000元，乃按照中證評估有限公司(獨立專業合資格估值師公司)進行之估值釐定。估值乃利用折現現金流模型及屬於第三級公平值計量範圍以內。

由於預期應收或然代價未能於十二個月內收回，因此，於二零一六年十二月三十一日被分類為一非流動資產。

## 廿二、應收貸款

|           | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 長期按揭貸款    | 97.1           | 9.8            |
| 計入流動資產之部分 | (3.7)          | (0.4)          |
| 非流動部分     | 93.4           | 9.4            |

長期按揭貸款指本集團授予購買集團物業單位之人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為按揭抵押，及須按十五至二十五年分期(二零一五年：十五年至二十五年)償還。該等長期按揭貸款乃按港元最優惠利率減2.75%至港元最優惠利率加2%之年息率(二零一五年：港元最優惠利率減2.5%至港元最優惠利率加2%之年息率)計算利息。

廿三、 應收融資租賃款項

本集團根據融資租賃安排出租若干飛機，餘下之租賃年期為一至兩年。

|                | 最低租賃款項         |                | 最低租賃款項之現值      |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 應收融資租賃款項包括：    |                |                |                |                |
| 於一年內           | 41.1           | -              | 36.3           | -              |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 38.7           | -              | 36.8           | -              |
|                | <u>79.8</u>    | <u>-</u>       | <u>73.1</u>    | <u>-</u>       |
| 減：未賺取之融資收入     | (6.7)          | -              |                |                |
| 應收融資租賃款項總額(淨額) | <u>73.1</u>    | <u>-</u>       |                |                |
| 就報告目的分析：       |                |                |                |                |
| 流動資產           |                |                | 36.3           | -              |
| 非流動資產          |                |                | 36.8           | -              |
|                |                |                | <u>73.1</u>    | <u>-</u>       |

本集團之應收融資租賃款項乃以相關集團實體之功能貨幣美元計值。

融資租賃項下租賃資產於報告期末之無擔保剩餘值為無(二零一五年：無)。

## 廿四、商譽

於一月一日及十二月三十一日之成本及賬面值

二零一六年  
港幣百萬元

261.0

二零一五年  
港幣百萬元

261.0

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，商譽並無作出減值。

### 商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至物業發展及投資現金產生單位(「現金產生單位」)以作減值測試。

物業發展及投資現金產生單位之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。已編製預測現金流量以反映物業發展項目(包括住宅、商業及酒店建築物)之發展計劃。現金流量預測所應用之折現率為19.5%(二零一五年：18.8%)。

於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，已運用假設計算物業發展及投資現金產生單位之使用價值。以下載述管理層進行商譽之減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

**折現率**—所用之折現率為除稅前，並以相關現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間價值及並無納入現金流量估計之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其業務分類之特定情況計算，並自其資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)計算得出。資本加權平均成本計及債務及權益。權益成本自本集團投資者之預期投資回報計算得出。債務成本乃根據本集團有責任償還之付息債項計算。分類特定風險乃透過應用個別因子納入。因子會根據公開可得市場數據每年進行評估。

**建築材料價格通脹**—釐定建築材料價格通脹所用之基準為原材料採購自中國內地於預算年度之預測價格指數。

物業發展行業之市場發展、折現率及建築材料價格通脹之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。

廿五、商標

於一月一日及十二月三十一日之成本及賬面值

二零一六年  
港幣百萬元

二零一五年  
港幣百萬元

**610.2**

**610.2**

商標之減值測試

商標已分配至酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位以作減值測試。

酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。現金流量預測所應用之折現率為5.5%至7.25%(二零一五年：6.25%至7.75%)。用於推斷酒店經營與管理之現金流及酒店擁有現金產生單位之增長率為2.7%至14%(二零一五年：3.7%至15.3%)。

於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，已運用假設計算酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位之使用價值。以下載述管理層進行商標之減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

**預算毛利率**—用於釐定分配予預算毛利率的價值所採用的基準為緊接預算年度前一年內所實現之平均毛利率，由於預期之效率提升及預期之市場發展而有所提升。

**折現率**—折現率之詳情載於財務報表附註廿四。

**增長率**—所用之增長率乃參考相關酒店之歷來表現及酒店業長遠之平均增長率。

酒店業之市場發展、折現率及增長率之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。



## 財務報表附註 (續)

### 廿六、其他無形資產

|                   | 不競爭及<br>諮詢安排<br>港幣百萬元 | 未完成合約<br>港幣百萬元 | 有利租賃協議<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------------|
| 二零一六年十二月三十一日      |                       |                |                 |             |
| 於二零一六年一月一日，扣除累積攤銷 | -                     | -              | -               | -           |
| 收購附屬公司(附註四十)      | 55.4                  | 4.4            | 49.4            | 109.2       |
| 年內攤銷撥備            | (4.4)                 | (1.4)          | (3.4)           | (9.2)       |
| 滙兌調整              | -                     | (0.2)          | (2.7)           | (2.9)       |
|                   | <u>51.0</u>           | <u>2.8</u>     | <u>43.3</u>     | <u>97.1</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日     | <u>51.0</u>           | <u>2.8</u>     | <u>43.3</u>     | <u>97.1</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日：    |                       |                |                 |             |
| 成本                | 55.4                  | 4.1            | 46.6            | 106.1       |
| 累積攤銷              | (4.4)                 | (1.3)          | (3.3)           | (9.0)       |
|                   | <u>51.0</u>           | <u>2.8</u>     | <u>43.3</u>     | <u>97.1</u> |
| 賬面淨值              | <u>51.0</u>           | <u>2.8</u>     | <u>43.3</u>     | <u>97.1</u> |

### 廿七、待售物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣 741,900,000 元(二零一五年：港幣 1,380,100,000 元)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

### 廿八、存貨

|         | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|---------|----------------|----------------|
| 酒店及其他商品 | 33.0           | 33.9           |
| 半製成品    | 31.6           | 18.6           |
| 製成品     | 0.2            | 0.2            |
|         | <u>64.8</u>    | <u>52.7</u>    |
|         | <u>64.8</u>    | <u>52.7</u>    |

廿九、 應收賬項、按金及預付款項

計入結存之港幣 145,900,000 元(二零一五年：港幣 165,000,000 元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

|            | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 業務往來客戶應收賬項 | 147.6          | 167.3          |
| 減值         | (1.7)          | (2.3)          |
|            | <u>145.9</u>   | <u>165.0</u>   |

除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由 30 至 90 日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取除款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以撇銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑒於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就其他業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

|              | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 124.4          | 142.3          |
| 四至六個月        | 4.1            | 8.8            |
| 七至十二個月       | 5.6            | 5.3            |
| 超過一年         | 13.5           | 10.9           |
|              | <u>147.6</u>   | <u>167.3</u>   |
| 減值           | (1.7)          | (2.3)          |
|              | <u>145.9</u>   | <u>165.0</u>   |

## 財務報表附註 (續)

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

|             | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於一月一日       | 2.3            | 2.3            |
| 已撇銷並不可收回之賬項 | (0.6)          | -              |
| 於十二月三十一日    | <u>1.7</u>     | <u>2.3</u>     |

上述業務往來客戶應收賬項之減值撥備包括總賬面值(於作出撥備前)為港幣1,700,000元(二零一五年：港幣2,300,000元)之個別已減值業務往來客戶應收賬項為數港幣1,700,000元(二零一五年：港幣2,300,000元)之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期結存不可收回。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析列載如下：

|            | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 無逾期未付或減值   | 86.7           | 98.4           |
| 逾期未付少於三個月  | 37.9           | 44.3           |
| 逾期未付四至六個月  | 4.0            | 9.2            |
| 逾期未付七至十二個月 | 5.6            | 4.5            |
| 逾期未付超過一年   | 11.7           | 8.6            |
|            | <u>145.9</u>   | <u>165.0</u>   |

概無逾期未付或減值之業務往來客戶應收賬項乃與並無近期拖欠記錄之多名分散客戶有關。

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與本集團具有良好交易記錄之多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。

計入該賬項結存乃應收一同系附屬公司及一關連公司款項分別為港幣800,000元(二零一五年：港幣1,000,000元)及港幣1,200,000元(二零一五年：港幣1,200,000元)，該款項為無抵押及免息，須應要求時償還。

三十、受限制之現金

於二零一六年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣438,500,000元(二零一五年：港幣177,800,000元)，主要限定用作支付融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢俬、裝置及設備儲備、有關若干投資物業的若干租戶之按金及作為若干預售物業建築費用之擔保存款。

卅一、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣93,800,000元(二零一五年：港幣97,900,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

|              | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未繳付賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 93.2           | 97.7           |
| 四至六個月        | 0.4            | 0.1            |
| 七至十二個月       | 0.2            | -              |
| 超過一年         | -              | 0.1            |
|              | <u>93.8</u>    | <u>97.9</u>    |

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日內。

計入流動負債項下之結存乃應付一聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣1,500,000元(二零一五年：港幣1,400,000元)及港幣5,800,000元(二零一五年：港幣6,400,000元)，該等款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

## 財務報表附註 (續)

### 卅二、 建築工程合約

|                                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 計入應收賬項、按金及預付款項之<br>應收合約客戶款項總額  | 2.6            | 2.7            |
| 計入應付賬項及費用之應付合約客戶款項總額           | (5.8)          | (6.5)          |
|                                | <u>(3.2)</u>   | <u>(3.8)</u>   |
| 迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利<br>再扣除已確認虧損 | 1,374.2        | 1,217.0        |
| 減：按工程進度應收之費用                   | (1,377.4)      | (1,220.8)      |
|                                | <u>(3.2)</u>   | <u>(3.8)</u>   |

於二零一六年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣300,000元(二零一五年：港幣700,000元)之金額，已計入流動資產項下之應收賬項、按金及預付款項內。

### 卅三、 附息之銀行債項

|            | 二零一六年<br>到期日<br>港幣百萬元   | 二零一五年<br>到期日<br>港幣百萬元   |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>即期</b>  |                         |                         |
| 銀行貸款－有抵押   | 二零一七年 992.8             | 二零一六年 1,271.7           |
| <b>非即期</b> |                         |                         |
| 銀行貸款－有抵押   | 二零一八年至<br>二零二一年 8,560.4 | 二零一七年至<br>二零一九年 8,247.6 |
|            | <u>9,553.2</u>          | <u>9,519.3</u>          |

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內

於第二年

於第三至第五年(包括首尾兩年)

|  | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
|  | 992.8          | 1,271.7        |
|  | 2,389.7        | 1,635.7        |
|  | 6,170.7        | 6,611.9        |
|  | <u>9,553.2</u> | <u>9,519.3</u> |



於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited (作為借款人) 就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 300,000,000 元之循環貸款融資 (「二零一三年初步酒店融資」) 訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並以五間初步富豪酒店其中之三間 (即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店) 作出抵押。

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 1,000,000,000 元之循環貸款融資 (「二零一六年初步融資」) 訂立為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取以償還與其金額相同之二零一三年初步融資 (其原本於二零一八年七月到期，且承擔較高息差)；而循環貸款部分則會用作富豪產業信託一般企業資金。此外，二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間 (即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店) 作出抵押。於二零一六年十二月三十一日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款金額為港幣 4,500,000,000 元及未償還之循環貸款金額為港幣 170,000,000 元。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司 Sonnix Limited 就本金額港幣 440,000,000 元訂立定期貸款融資協議 (「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一六年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣 440,000,000 元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣 790,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 632,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 158,000,000 元之循環貸款融資 (「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一六年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資金額為港幣 632,000,000 元，相等於定期貸款融資之全數。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣 825,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 660,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 165,000,000 元之循環貸款融資 (「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一六年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資金額為港幣 660,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一六年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息 (「HIBOR」) 另加息差介乎每年 1.5% 至 1.45% (二零一五年：介乎每年 1.4% 至 1.62%) 計息。

二零一三年初步酒店融資、二零一六年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資及二零一四年炮台山融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

## 財務報表附註 (續)

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零一六年十二月三十一日，除港幣 18,000,000 元(二零一五年：合共港幣 18,500,000 元)之一項銀行貸款乃按銀行資金成本另加年利率 0.75%(二零一五年：銀行資金成本另加年利率 0.75%)計息外，本集團之其他銀行債項乃按 HIBOR 另加年利率 1.5% 至 1.75%(二零一五年：HIBOR 另加年利率 1.5% 至 1.75%)計息。

於二零一六年十二月三十一日，除港幣 18,000,000 元(二零一五年：港幣 18,500,000 元)之銀行貸款以歐元為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於財務報表附註四十四內。

### 卅四、 其他債項

|                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| <b>即期</b>      |                |                |
| 無抵押之其他債項       | 2,258.5        | —              |
| <b>非即期</b>     |                |                |
| 無抵押之其他債項       | 4,621.3        | 4,218.7        |
|                | <b>6,879.8</b> | <b>4,218.7</b> |
| <br>           |                |                |
|                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 分析為：           |                |                |
| 須於以下期限償還之其他債項： |                |                |
| 於一年內           | 2,258.5        | —              |
| 第二年            | 1,933.3        | 2,289.4        |
| 第三至第五年(包括首尾兩年) | 2,688.0        | 1,929.3        |
|                | <b>6,879.8</b> | <b>4,218.7</b> |

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一六年七月二十日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為350,000,000美元，票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

#### 卅五、 衍生金融工具

|           | 資產             |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 外幣遠期合約    | <u>12.8</u>    | <u>4.7</u>     |
|           | 負債             |                |
|           | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 外幣期權及遠期合約 | <u>5.7</u>     | <u>2.8</u>     |

本集團已訂立外幣期權及遠期合約，該等合約並非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量。於年度內，港幣7,100,000元之非對沖外幣期權及遠期合約之公平值收益已計入損益表內(二零一五年：港幣1,900,000元)。

## 卅六、可換股債券

截至二零一六年十二月三十一日，四海及其附屬公司(「四海集團」)向一名非控股股東共發行兩批可換股債券(二零一五年：無)予一非控權股東。可換股債券之詳情載列如下：

### 二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券

於二零一六年五月三十一日，四海一間全資附屬公司，添濠有限公司發行本金額為港幣23,800,000元之可換股債券(「二零二零年A可換股債券」)及港幣33,300,000元之可換股債券(「二零二零年B可換股債券」)，到期日為二零二零年五月三十一日，作為業務收購之代價(詳情載於財務報表附註四十)。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券皆不付息且無抵押。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之持有人有權於二零一六年六月七日至二零二零年五月二十四日期間任何時間內按每股港幣0.35元之初步換股價(可予調整)轉換為四海之普通股。按初步換股價，二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券分別可被轉換為最多約68,000,000股及95,000,000股四海之普通股。倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。

可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。股本部分之剩餘金額劃歸儲備。可換股債券之負債部分之實際利率為8.68%。

可換股債券之股本部分及負債部分於年度內之變動如下：

|   | 股本部分<br>港幣百萬元 | 負債部分<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|---|---------------|---------------|-------------|
| 於二零一五年一月一日、<br>二零一五年十二月三十一日及<br>二零一六年一月一日 | -             | -             | -           |
| 收購附屬公司發行之可換股債券(附註四十)                      | 21.5          | 29.0          | 50.5        |
| 利息支出(附註七)                                 | -             | 2.1           | 2.1         |
| 於二零一六年十二月三十一日                             | <u>21.5</u>   | <u>31.1</u>   | <u>52.6</u> |

卅七、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

|                              | 折舊撥備<br>超出相關<br>折舊之部分<br>港幣百萬元 | 折舊超出<br>相關折舊<br>撥備之部分<br>港幣百萬元 | 可供用作<br>抵銷未來<br>應課稅盈利<br>之虧損<br>港幣百萬元 | 收購一業務/<br>附屬公司<br>產生之<br>公平值調整<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---|-------------|
| 於二零一五年一月一日之                  |                                |                                |                                       |   |             |
| 遞延稅項資產/(負債)總額                | (1,031.6)                      | 1.6                            | 72.1                                  | (1,275.9)                               | (2,233.8)   |
| 年內計入損益表之遞延稅項(附註十)            | 35.3                           | 0.6                            | 9.1                                   | 35.3                                    | 80.3        |
| 滙兌差額                         | -                              | -                              | -                                     | 1.4                                     | 1.4         |
| 於二零一五年十二月三十一日及<br>二零一六年一月一日之 |                                |                                |                                       |   |             |
| 遞延稅項資產/(負債)總額                | (996.3)                        | 2.2                            | 81.2                                  | (1,239.2)                               | (2,152.1)   |
| 收購附屬公司(附註四十)                 | -                              | -                              | -                                     | (28.5)                                  | (28.5)      |
| 年內計入/(扣除自)損益表之遞延稅項<br>(附註十)  | 50.3                           | (0.3)                          | 14.5                                  | 39.7                                    | 104.2       |
| 滙兌差額                         | -                              | -                              | -                                     | 0.5                                     | 0.5         |
| 於二零一六年十二月三十一日之               |                                |                                |                                       |   |             |
| 遞延稅項資產/(負債)總額                | (946.0)                        | 1.9                            | 95.7                                  | (1,227.5)                               | 2,075.9     |

為呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已在綜合財務狀況表內抵銷。為作財務呈報之用，本集團之遞延稅項結存分析如下：

|                     | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值 | 94.0           | 79.1           |
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額 | (2,169.9)      | (2,231.2)      |
|                     | (2,075.9)      | (2,152.1)      |



## 財務報表附註 (續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之未確認稅項虧損分別為港幣4,033,000,000元(二零一五年：港幣3,896,500,000元)及港幣204,600,000元(二零一五年：港幣204,500,000元)。自香港產生之稅項虧損，按香港稅務局之協議，可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利，而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並未就上述稅項虧損確認為數港幣737,100,000元(二零一五年：港幣714,500,000元)之遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零一六年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零一六年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣24,100,000元(二零一五年：港幣20,400,000元)。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

### 卅八、股本及股本溢價

|  | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| <b>股份</b>  |                |                |
| 法定：  |                |                |
| 2,000,000,000股(二零一五年：2,000,000,000股)<br>每股面值港幣0.10元之普通股        | 200.0          | 200.0          |
| 4,750,000,000股(二零一五年：4,750,000,000股)<br>每股面值港幣0.10元之無投票權可換股優先股 | 475.0          | 475.0          |
|  | <u>675.0</u>   | <u>675.0</u>   |
| 已發行並繳足：  |                |                |
| 1,114,600,000股(二零一五年：1,114,600,000股)<br>每股面值港幣0.10元之普通股        | 111.4          | 111.4          |
| <b>股本溢價</b>  |                |                |
| 普通股  | <u>1,356.1</u> | <u>1,356.1</u> |

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

|  | 法定             |                     | 已發行並繳足         |                     | 股本溢價賬                 |
|--|----------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
|  | 股份數目<br>百萬位    | 金額<br>港幣百萬元         | 股份數目<br>百萬位    | 金額<br>港幣百萬元         | 金額<br>港幣百萬元           |
| <b>普通股</b>   |                |                     |                |                     |                       |
| 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、<br>二零一六年一月一日及<br>二零一六年十二月三十一日     | <u>2,000.0</u> | <u>200.0</u>        | <u>1,114.6</u> | <u>111.4</u>        | <u>1,356.1</u>        |
| <b>每股面值港幣0.10元之無投票權<br/>可換股優先股</b>                         |                |                     |                |                     |                       |
| 於二零一五年一月一日、<br>二零一五年十二月三十一日、<br>二零一六年一月一日及<br>二零一六年十二月三十一日 | <u>4,750.0</u> | <u>475.0</u>        | <u>-</u>       | <u>-</u>            | <u>-</u>              |
| <b>股本總值</b>  |                |                     |                |                     |                       |
| 於二零一六年十二月三十一日  |                | <u><b>675.0</b></u> |                | <u><b>111.4</b></u> | <u><b>1,356.1</b></u> |
| 於二零一五年十二月三十一日  |                | <u>675.0</u>        |                | <u>111.4</u>        | <u>1,356.1</u>        |

### 卅九、 儲備

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於第53及第54頁之綜合權益變動表內。

#### 特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

## 財務報表附註 (續)

### 四十、 企業合併

於二零一六年五月三十一日，四海集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。上海物流集團主要在中國上海從事提供物流及相關服務。

四海集團已選擇按非控股權益於上海物流集團之可識別資產淨值之分佔比例對於上海物流集團之非控股權益進行計量。

於收購事項日期，上海物流集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

|                       | 附註 | 收購時確認<br>之公平值<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|----|------------------------|
| 物業、廠房及設備              | 十三 | 3.2                    |
| 其他資產                  |    | 5.0                    |
| 其他無形資產                | 廿六 | 109.2                  |
| 應收賬項、按金及預付款項          |    | 4.6                    |
| 現金及銀行結存               |    | 0.7                    |
| 應付賬項及費用               |    | (3.2)                  |
| 遞延稅項負債                | 卅七 | (28.5)                 |
| 非控股權益                 |    | (44.9)                 |
| 按公平值計算之可識別資產淨值總額      |    | 46.1                   |
| 在簡明綜合損益表內確認之以折讓價併購之收益 |    | (3.1)                  |
|                       |    | <u>43.0</u>            |
| 由以下項目支付：              |    |                        |
| 現金代價                  |    | 4.2                    |
| 可換股債券                 | 卅六 | 50.5                   |
| 發行可換股債券所得款項           |    | (4.2)                  |
| 應收或然代價                | 廿一 | (9.2)                  |
| 承讓一股東貸款               |    | 1.7                    |
|                       |    | <u>43.0</u>            |

由於上海物流集團乃由四海集團以低於其獨立市場估值之價格收購，故導致於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認以折讓價併購之收益港幣3,100,000元。

四海集團已發行可換股債券—二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券作為收購之部分代價。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之進一步詳情載於財務報表附註卅六內。

作為收購之一部分，四海集團擁有優先權，在向非控股股東分配盈利前，從上海物流集團產生之盈利獲取最多合共人民幣48,000,000元(港幣53,400,000元)之股息。所確認之應收或然代價初步金額為港幣9,200,000元，即於收購日期獲取股息之優先權之公平值，此乃按折現現金流量模式釐定。

於收購日期，預期可收回之業務往來客戶應收賬款及其他應收款之公平值(亦為總合約金額)分別為港幣3,600,000元及港幣100,000元。

四海集團就此項收購產生交易成本港幣2,200,000元。此交易成本已於綜合損益表內支銷並計入行政費用。

收購上海物流集團所產生之現金流量之分析如下：

|                          | 港幣百萬元        |
|--------------------------|--------------|
| 現金代價                     | (4.2)        |
| 發行可換股債券所得款項              | 4.2          |
| 已收購現金及銀行結存               | 0.7          |
|                          | <hr/>        |
| 計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入淨額 | 0.7          |
| 計入經營業務現金流量之收購交易成本        | (2.2)        |
|                          | <hr/>        |
|                          | <u>(1.5)</u> |

自收購以來，上海物流集團為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入帶來約港幣13,900,000元及為綜合盈利帶來約港幣2,900,000元之虧損。

假若合併已於年度開始時進行，本集團年度內之收入及盈利分別為港幣2,774,700,000元及港幣236,100,000元。

## 財務報表附註 (續)

### 四十一、 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下：

|                    | 二零一六年          | 二零一五年          |
|--------------------|----------------|----------------|
| 富豪非控股權益持有之股本權益百分比  | <u>32.9%</u>   | <u>33.9%</u>   |
|                    | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
| 富豪集團非控股權益分佔年內盈利    | <u>41.3</u>    | <u>55.8</u>    |
| 向富豪集團之非控股權益派付股息    | <u>166.8</u>   | <u>184.5</u>   |
| 於報告日富豪集團非控股權益之累計結存 | <u>6,237.5</u> | <u>6,581.7</u> |

下表列示富豪集團之財務資料摘要。所披露之數額未經作出任何集團間對銷：

|                    | 二零一六年<br>港幣百萬元    | 二零一五年<br>港幣百萬元    |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 收入                 | 2,617.1           | 2,471.8           |
| 年內盈利               | 70.9              | 86.4              |
| 年內全面收益/(虧損)總額      | <u>(4.4)</u>      | <u>32.4</u>       |
| 非流動資產              | 25,675.5          | 25,145.2          |
| 流動資產               | 6,840.7           | 5,131.1           |
| 流動負債               | (3,035.0)         | (740.3)           |
| 非流動負債              | <u>(12,667.8)</u> | <u>(12,403.4)</u> |
| 經營業務所得現金流量淨額       | 2,200.6           | 808.5             |
| 投資活動所用現金流量淨額       | (1,585.8)         | (55.6)            |
| 融資活動所得/(所用)現金流量淨額  | <u>1,919.8</u>    | <u>(999.9)</u>    |
| 現金及現金等值項目淨增額/(淨減額) | <u>2,534.6</u>    | <u>(247.0)</u>    |



四十二、綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等值項目結存

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣 849,700,000 元(二零一五年：港幣 842,000,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

(b) 出售附屬公司

於二零一六年十二月三十日，本集團出售 Prosper Harvest 集團(其實益擁有一酒店發展項目)之 50% 股份權益，代價為港幣 150,000,000 元(就資產淨值作調整前)。緊隨出售後，本集團於失去控制權之日將於 Prosper Harvest 集團之保留投資按其公平值確認為合營公司，而有關出售之收益為港幣 403,000,000 元。

|           | 附註 | 港幣百萬元            |
|-----------|----|------------------|
| 出售之淨負債：   |    |                  |
| 發展中物業     | 十五 | 897.0            |
| 按金        |    | 1.3              |
| 銀行結存      |    | 0.1              |
| 直接控股公司之貸款 |    | <u>(1,000.0)</u> |
|           |    | (101.6)          |
| 保留投資之公平值  |    | (150.7)          |
| 出售附屬公司之收益 |    | <u>403.0</u>     |
|           |    | <u>150.7</u>     |
| 以下列方式支付：  |    |                  |
| 現金*       |    | <u>150.7</u>     |

\* 現金代價包括港幣 700,000 元之淨資產調整。

出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

|                        | 港幣百萬元        |
|------------------------|--------------|
| 現金代價                   | 150.7        |
| 未付現金代價之應收賬項之增額         | (50.7)       |
| 出售銀行結存                 | <u>(0.1)</u> |
| 有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額 | <u>99.9</u>  |

## 財務報表附註 (續)

### (c) 主要非現金交易

|                       | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 購買飛機承擔之抵押按金、保養負債及其他負債 | -              | 158.8          |
| 出售一飛機結清之抵押按金及保養負債     | 27.9           | 49.8           |
| 訂立若干飛機融資租賃確認之應收融資租賃款項 | 87.8           | -              |

### 四十三、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

|                 | 附註   | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|------|----------------|----------------|
| 世紀城市之全資附屬公司：    |      |                |                |
| 管理費             | (i)  | 64.3           | 60.0           |
| 一聯營公司：          |      |                |                |
| 廣告及推廣費用(包括成本補償) | (ii) | 10.2           | 13.7           |

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市之全資附屬公司分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪、四海及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按富豪集團之廣告及宣傳活動估計釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士往來賬項：

|             | 附註    | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------|----------------|----------------|
| 予一合營公司貸款    | (i)   | 1,000.0        | -              |
| 應收聯營公司款項    | (ii)  | 83.9           | 59.4           |
| 應收一同系附屬公司款項 | (iii) | 0.8            | 1.0            |
| 應收一關連公司款項   | (iii) | 1.2            | 1.2            |
| 應付同系附屬公司款項  | (iv)  | (5.8)          | (6.4)          |
| 應付一聯營公司款項   | (iv)  | (1.5)          | (1.4)          |

附註：

- (i) 結存已計入財務報表附註十六「於一合營公司之投資」。
- (ii) 結存已計入財務報表附註十七「於聯營公司之投資」。
- (iii) 該等款項已計入財務報表附註廿九「應收賬項、按金及預付款項」。
- (iv) 該等款項已計入財務報表附註卅一「應付賬項及費用」。

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

|                 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利          | 47.4           | 46.0           |
| 僱員退休計劃供款        | 2.7            | 2.6            |
| 支付予主要管理層人員之補償總額 | 50.1           | 48.6           |

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述財務報表附註四十三(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.98條，已獲/獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則取得獨立股東批准之規定(「相關規定」)。

上述財務報表附註四十三(a)(ii)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條，已獲/獲豁免遵守相關規定。

## 四十四、資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣19,991,600,000元(二零一五年：港幣18,745,800,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團若干定期存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣413,800,000元(二零一五年：港幣462,100,000元)已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一六年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣370,700,000元(二零一五年：港幣406,500,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 四十五、或然負債

四海集團一家附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,600,000元(港幣10,600,000元)(二零一五年：人民幣1,800,000元(港幣2,100,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

## 四十六、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業之若干零售地方及面積、倉庫物業以及飛機，經營租賃經商議達成之租期介乎1至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至3年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

|                 | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 於一年內            | 64.0           | 142.1          |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 50.1           | 131.7          |
| 於五年後            | 6.6            | -              |
|                 | <b>120.7</b>   | <b>273.8</b>   |

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室、倉庫物業及商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎1至12年。辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎1至5年。

於二零一六年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

|                 | 二零一六年<br>港幣百萬元     | 二零一五年<br>港幣百萬元     |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 土地及建築物：         |                    |                    |
| 於一年內            | 16.7               | 14.1               |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 6.4                | 5.2                |
| 於五年後            | -                  | 0.2                |
|                 | <u>23.1</u>        | <u>19.5</u>        |
| 其他設備：           |                    |                    |
| 於一年內            | 0.4                | 0.4                |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 0.9                | 1.3                |
|                 | <u>1.3</u>         | <u>1.7</u>         |
|                 | <u><u>24.4</u></u> | <u><u>21.2</u></u> |

四十七、 承擔

除於上文財務報表附註四十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

|           | 二零一六年<br>港幣百萬元        | 二零一五年<br>港幣百萬元        |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 已訂約但尚未撥備： |                       |                       |
| 物業發展項目    | <u><u>3,098.4</u></u> | <u><u>2,615.8</u></u> |



## 財務報表附註 (續)

### 四十八、按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一六年

#### 金融資產

|                               | 按公平值計入損益<br>之金融資產              |                      |                      |                     |                      |                       | 總計<br>港幣百萬元    |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
|                               | —於初始<br>確認時作出<br>有關指定<br>港幣百萬元 | —持作<br>買賣用途<br>港幣百萬元 | —應收<br>或然代價<br>港幣百萬元 | 可供<br>出售投資<br>港幣百萬元 | 貸款及<br>應收款項<br>港幣百萬元 | 持有至<br>到期日投資<br>港幣百萬元 |                |
| 可供出售投資(附註十八)                  | -                              | -                    | -                    | 278.1               | -                    | -                     | 278.1          |
| 按公平值計入損益之金融<br>資產(附註十九)       | 1.9                            | 881.0                | -                    | -                   | -                    | -                     | 882.9          |
| 持有至到期日投資<br>(附註二十)            | -                              | -                    | -                    | -                   | -                    | 466.7                 | 466.7          |
| 衍生金融工具(附註卅五)                  | -                              | 12.8                 | -                    | -                   | -                    | -                     | 12.8           |
| 應收或然代價(附註廿一)                  | -                              | -                    | 10.3                 | -                   | -                    | -                     | 10.3           |
| 應收貸款(附註廿二)                    | -                              | -                    | -                    | -                   | 97.1                 | -                     | 97.1           |
| 應收融資租賃款項<br>(附註廿三)            | -                              | -                    | -                    | -                   | 73.1                 | -                     | 73.1           |
| 業務往來客戶應收賬項<br>(附註廿九)          | -                              | -                    | -                    | -                   | 145.9                | -                     | 145.9          |
| 計入應收賬項、按金及<br>預付款項之其他<br>金融資產 | -                              | -                    | -                    | -                   | 936.3                | -                     | 936.3          |
| 受限制之現金(附註三十)                  | -                              | -                    | -                    | -                   | 438.5                | -                     | 438.5          |
| 已抵押定期存款及<br>銀行結存              | -                              | -                    | -                    | -                   | 265.1                | -                     | 265.1          |
| 定期存款                          | -                              | -                    | -                    | -                   | 2,682.0              | -                     | 2,682.0        |
| 現金及銀行結存                       | -                              | -                    | -                    | -                   | 1,806.9              | -                     | 1,806.9        |
|                               | <b>1.9</b>                     | <b>893.8</b>         | <b>10.3</b>          | <b>278.1</b>        | <b>6,444.9</b>       | <b>466.7</b>          | <b>8,095.7</b> |

金融負債

|                   | 按公平值          |                  |                 |
|-------------------|---------------|------------------|-----------------|
|                   | 計入損益之<br>金融負債 | 按攤銷成本<br>計算之金融負債 | 總計              |
|                   | — 持作<br>買賣用途  |                  |                 |
|                   | 港幣百萬元         | 港幣百萬元            | 港幣百萬元           |
| 業務往來債務人應付賬項(附註卅一) | -             | 93.8             | 93.8            |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債  | -             | 694.0            | 694.0           |
| 已收按金              | -             | 76.9             | 76.9            |
| 衍生金融工具(附註卅五)      | 5.7           | -                | 5.7             |
| 附息之銀行債項(附註卅三)     | -             | 9,553.2          | 9,553.2         |
| 其他債項(附註卅四)        | -             | 6,879.8          | 6,879.8         |
| 可換股債券(附註卅六)       | -             | 31.1             | 31.1            |
|                   | <u>5.7</u>    | <u>17,328.8</u>  | <u>17,334.5</u> |

# 財務報表附註 (續)

二零一五年

## 金融資產

|                           | 按公平值計入損益<br>之金融資產               |                       |                     |                      |                       | 總計<br>港幣百萬元    |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
|                           | — 於初始<br>確認時作出<br>有關指定<br>港幣百萬元 | — 持作<br>買賣用途<br>港幣百萬元 | 可供<br>出售投資<br>港幣百萬元 | 貸款及<br>應收款項<br>港幣百萬元 | 持有至<br>到期日投資<br>港幣百萬元 |                |
| 可供出售投資(附註十八)              | -                               | -                     | 173.9               | -                    | -                     | 173.9          |
| 按公平值計入損益之<br>金融資產(附註十九)   | 1.9                             | 826.0                 | -                   | -                    | -                     | 827.9          |
| 持有至到期日投資<br>(附註二十)        | -                               | -                     | -                   | -                    | 201.2                 | 201.2          |
| 衍生金融工具(附註卅五)              | -                               | 4.7                   | -                   | -                    | -                     | 4.7            |
| 應收貸款(附註廿二)                | -                               | -                     | -                   | 9.8                  | -                     | 9.8            |
| 業務往來客戶應收賬項<br>(附註廿九)      | -                               | -                     | -                   | 165.0                | -                     | 165.0          |
| 計入應收賬項、按金及<br>預付款項之其他金融資產 | -                               | -                     | -                   | 780.9                | -                     | 780.9          |
| 受限制之現金(附註三十)              | -                               | -                     | -                   | 177.8                | -                     | 177.8          |
| 已抵押定期存款及銀行結存              | -                               | -                     | -                   | 346.3                | -                     | 346.3          |
| 定期存款                      | -                               | -                     | -                   | 455.7                | -                     | 455.7          |
| 現金及銀行結存                   | -                               | -                     | -                   | 1,520.5              | -                     | 1,520.5        |
|                           | <u>1.9</u>                      | <u>830.7</u>          | <u>173.9</u>        | <u>3,456.0</u>       | <u>201.2</u>          | <u>4,663.7</u> |

金融負債

|                   | 按公平值       |                 |                 |
|-------------------|------------|-----------------|-----------------|
|                   | 計入損益       | 按攤銷成本           | 總計              |
|                   | 之金融負債      | 計算之金融負債         | 港幣百萬元           |
|                   | — 持作       | 港幣百萬元           |                 |
|                   | 買賣用途       |                 |                 |
|                   | 港幣百萬元      | 港幣百萬元           | 港幣百萬元           |
| 業務往來債務人應付賬項(附註卅一) | —          | 97.9            | 97.9            |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債  | —          | 742.8           | 742.8           |
| 已收按金              | —          | 57.9            | 57.9            |
| 衍生金融工具(附註卅五)      | 2.8        | —               | 2.8             |
| 附息之銀行債項(附註卅三)     | —          | 9,519.3         | 9,519.3         |
| 其他債項(附註卅四)        | —          | 4,218.7         | 4,218.7         |
|                   | <u>2.8</u> | <u>14,636.6</u> | <u>14,639.4</u> |

四十九、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之資產

|                | 使用以下各項進行公平值計量            |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元    |
|----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                | 活躍市場報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |                |
| 可供出售投資：        |                          |                                |                                 |                |
| 非上市股本投資        | -                        | -                              | 253.1                           | 253.1          |
| 按公平值計入損益之金融資產： |                          |                                |                                 |                |
| 上市股本投資         | 341.1                    | 15.4                           | -                               | 356.5          |
| 上市債務投資         | -                        | 524.5                          | -                               | 524.5          |
| 結構性存款          | -                        | 1.9                            | -                               | 1.9            |
| 應收或然代價         | -                        | -                              | 10.3                            | 10.3           |
| 衍生金融工具         | -                        | 12.8                           | -                               | 12.8           |
|                | <b>341.1</b>             | <b>554.6</b>                   | <b>263.4</b>                    | <b>1,159.1</b> |



於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之資產

|                | 使用以下各項進行公平值計量            |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元    |
|----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                | 活躍市場報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |                |
| 可供出售投資：        |                          |                                |                                 |                |
| 非上市股本投資        | -                        | -                              | 170.0                           | 170.0          |
| 按公平值計入損益之金融資產： |                          |                                |                                 |                |
| 上市股本投資         | 560.7                    | 16.7                           | -                               | 577.4          |
| 上市債務投資         | -                        | 248.6                          | -                               | 248.6          |
| 結構性存款          | -                        | 1.9                            | -                               | 1.9            |
| 衍生金融工具         | -                        | 4.7                            | -                               | 4.7            |
|                | <u>560.7</u>             | <u>271.9</u>                   | <u>170.0</u>                    | <u>1,002.6</u> |

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

|                     | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 可供出售投資 – 非上市：       |                |                |
| 於一月一日               | 170.0          | 131.8          |
| 購入                  | 87.2           | 1.3            |
| 於其他全面收益確認之收益/(虧損)總額 | (4.1)          | 36.9           |
| 於十二月三十一日            | <u>253.1</u>   | <u>170.0</u>   |
| 應收或然代價：             |                |                |
| 於一月一日               | -              | -              |
| 於收購附屬公司產生(附註四十)     | 9.2            | -              |
| 於損益確認公平值收益          | 1.1            | -              |
| 於十二月三十一日            | <u>10.3</u>    | <u>-</u>       |

## 財務報表附註 (續)

### 於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之負債

|        | 使用以下各項進行公平值計量            |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元 |
|--------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
|        | 活躍市場報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |             |
| 衍生金融工具 | -                        | 5.7                            | -                               | 5.7         |

### 於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之負債

|        | 使用以下各項進行公平值計量            |                                |                                 | 總計<br>港幣百萬元 |
|--------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
|        | 活躍市場報價<br>(第一級)<br>港幣百萬元 | 重大可觀察<br>輸入值<br>(第二級)<br>港幣百萬元 | 重大不可觀察<br>輸入值<br>(第三級)<br>港幣百萬元 |             |
| 衍生金融工具 | -                        | 2.8                            | -                               | 2.8         |

於年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一五年：無)。

#### 估值方法

若干上市股本投資之公平值按市場報價釐定。

若干非上市股本投資以金融機構或相關管理人提供之資產淨值計量或由金融機構根據相關上市證券之市場報價估值。

應收或然代價及衍生金融工具(包括利率掉期、外幣期權及遠期合約)之公平值乃根據折現現金流量模式或金融機構提供之市值而釐定。

若干上市股本投資、上市債務投資及一結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

#### 五十、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括付息之銀行債項、其他債項及現金與短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、應收貸款、應收融資租賃款項、業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

### 利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團附息之銀行債項之利率及償還條款於財務報表附註卅三內披露。利率風險乃按持續基準管理，主要目的為限制利息支出淨額可受到利率不利變動影響之幅度。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項於全年度均為未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前盈利減少港幣67,100,000元(二零一五年：港幣65,900,000元)及計入成本賬項內之融資成本減少港幣29,100,000元(二零一五年：港幣29,900,000元)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅前盈利增加港幣6,700,000元(二零一五年：港幣6,600,000元)及計入成本賬項內之融資成本增加港幣2,900,000元(二零一五年：港幣3,000,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

### 外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國大陸。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣之貨幣為單位之貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權及遠期合約的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

### 信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於賬面值。本集團僅於進行信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

## 財務報表附註 (續)

本集團之其他金融資產(包括現金、銀行結存連同定期存款、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、持有至到期日投資、衍生金融工具、應收貸款、應收融資租賃款項、應收或然代價，以及計入應收賬項、按金及預付款項內之其他金融資產)因對方違約而產生之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團業務往來客戶應收賬項之客戶群廣泛分佈於各行各業，本集團並無重大集中之信貸風險。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於財務報表附註廿九內披露。

### 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

|                  | 二零一六年                 |                 |                 |
|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 一年內或<br>應要求時<br>港幣百萬元 | 一至五年<br>港幣百萬元   | 總計<br>港幣百萬元     |
| 業務往來債務人應付賬項      | 93.8                  | -               | 93.8            |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 603.0                 | 91.0            | 694.0           |
| 已收按金             | 53.4                  | 23.5            | 76.9            |
| 衍生金融工具           | 5.7                   | -               | 5.7             |
| 附息之銀行債項          | 1,172.0               | 9,059.9         | 10,231.9        |
| 其他債項             | 2,478.4               | 5,098.1         | 7,576.5         |
| 可換股債券            | -                     | 57.1            | 57.1            |
|                  | <u>4,406.3</u>        | <u>14,329.6</u> | <u>18,735.9</u> |

|                  | 二零一五年                 |                 |                 |
|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 一年內或<br>應要求時<br>港幣百萬元 | 一至五年<br>港幣百萬元   | 總計<br>港幣百萬元     |
| 業務往來債務人應付賬項      | 97.9                  | –               | 97.9            |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 621.7                 | 121.1           | 742.8           |
| 已收按金             | 31.9                  | 26.0            | 57.9            |
| 衍生金融工具           | 2.8                   | –               | 2.8             |
| 附息之銀行債項          | 1,432.5               | 8,553.1         | 9,985.6         |
| 其他債項             | 158.1                 | 4,442.6         | 4,600.7         |
|                  | <u>2,344.9</u>        | <u>13,142.8</u> | <u>15,487.7</u> |

#### 股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自個別分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本投資(附註十九)及分類為可供出售投資之非上市股本投資(附註十八)。

下表根據相關金融資產於報告期末之賬面值，顯示按公平值列賬之股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對損益表造成影響之減值等因素。

|              | 股本投資之<br>賬面值<br>港幣百萬元 | 除稅前<br>盈利之變動<br>港幣百萬元 | 股本之變動*<br>港幣百萬元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>二零一六年</b> |                       |                       |                 |
| 香港上市投資：      |                       |                       |                 |
| – 持作買賣用途     | 356.5                 | 17.8                  | –               |
| 非上市投資：       |                       |                       |                 |
| – 可供出售       | 253.1                 | –                     | 12.7            |
| <b>二零一五年</b> |                       |                       |                 |
| 香港上市投資：      |                       |                       |                 |
| – 持作買賣用途     | 577.4                 | 28.9                  | –               |
| 非上市投資：       |                       |                       |                 |
| – 可供出售       | 170.0                 | –                     | 8.5             |
| * 不包括保留盈利    |                       |                       |                 |



## 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。除富豪就向富豪產業信託租賃若干酒店物業提供之租賃擔保責任及本公司就若干附屬公司獲授之銀行融資而提供之公司擔保項下之承諾須維持最低綜合有形資產淨值(已於年度內遵守)外，本集團並無任何外在施加之資本需求。於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內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用債務對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項及扣除現金、銀行結存連同定期存款後之其他債項。於報告期末之債務對總資產比率如下：

|                    | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 付息之銀行債項、其他債項及可換股債券 | 16,464.1       | 13,738.0       |
| 減：現金、銀行結存連同定期存款    | (5,192.5)      | (2,500.3)      |
| 淨債務                | 11,271.6       | 11,237.7       |
| 總資產                | 41,515.0       | 37,293.7       |
| 債務淨額對總資產比率         | 27.2%          | 30.1%          |

## 五十一、 報告期後之事件

於二零一七年二月，帆順控股有限公司(「帆順」)(富豪之全資附屬公司)所提交之投標要約已獲機管局接受及帆順已獲授發展位於香港國際機場之SKY CITY航天城的新酒店項目之合約。帆順就收購事項應付予機管局之代價(指不可退還租金付款)約為港幣2,188,900,000元，須由帆順於二零一七年四月三日或之前支付。

五十二、 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

|          | 二零一六年<br>港幣百萬元        | 二零一五年<br>港幣百萬元        |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 非流動資產    |                       |                       |
| 於附屬公司之投資 | <u>3,325.8</u>        | <u>3,430.2</u>        |
| 流動資產     |                       |                       |
| 按金及預付款項  | <u>0.9</u>            | <u>0.9</u>            |
| 流動負債     |                       |                       |
| 應付賬項及費用  | <u>(2.6)</u>          | <u>(2.3)</u>          |
| 流動負債淨額   | <u>(1.7)</u>          | <u>(1.4)</u>          |
| 資產淨值     | <u><u>3,324.1</u></u> | <u><u>3,428.8</u></u> |
| 股本       |                       |                       |
| 已發行股本    | 111.4                 | 111.4                 |
| 儲備(附註)   | <u>3,212.7</u>        | <u>3,317.4</u>        |
| 股本總值     | <u><u>3,324.1</u></u> | <u><u>3,428.8</u></u> |

## 財務報表附註 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

|                             | 股本溢價賬<br>港幣百萬元 | 繳入盈餘<br>港幣百萬元  | 股本<br>贖回儲備<br>港幣百萬元 | 保留盈利<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元    |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| 於二零一五年一月一日                  | 1,356.1        | 1,738.4        | 4.3                 | 350.6         | 3,449.4        |
| 年內虧損                        | -              | -              | -                   | (2.7)         | (2.7)          |
| 宣派二零一四年末期股息                 | -              | -              | -                   | (103.7)       | (103.7)        |
| 二零一五年中期股息                   | -              | -              | -                   | (25.6)        | (25.6)         |
| 於二零一五年十二月三十一日及<br>二零一六年一月一日 | 1,356.1        | 1,738.4        | 4.3                 | 218.6         | 3,317.4        |
| 年內虧損                        | -              | -              | -                   | (4.4)         | (4.4)          |
| 宣派二零一五年末期股息                 | -              | -              | -                   | (74.7)        | (74.7)         |
| 二零一六年中期股息                   | -              | -              | -                   | (25.6)        | (25.6)         |
| 於二零一六年十二月三十一日               | <u>1,356.1</u> | <u>1,738.4</u> | <u>4.3</u>          | <u>113.9</u>  | <u>3,212.7</u> |

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，原先為根據重組計劃而發行之本公司股份之面值與在收購日附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

### 五十三、 財務報表之批准

財務報表於二零一七年三月二十七日由董事會批准及授權刊發。



致 Paliburg Holdings Limited 全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 49 頁至第 162 頁之 Paliburg Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 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》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佈的《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佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。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。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 關鍵審計事項

#### 商譽及若干其他非金融資產之減值評估

貴集團於香港、中國內地及海外持有多項物業發展項目、酒店物業及飛機。於二零一六年十二月三十一日，總賬面值為港幣8,997,100,000元之發展中物業/建設中物業及商譽、總賬面值為港幣18,102,900,000元之酒店物業及商標，及賬面值為港幣215,700,000元之飛機分別獲分配至「物業發展及投資」現金產生單位、「酒店經營與管理及酒店擁有」現金產生單位及「飛機擁有及租賃」現金產生單位。

減值評估對我們的審計屬重要，原因為(i)所涉賬面值之重大；及(ii)涉及重要之估計，其中包括物業發展項目之估計售價及發展成本、估計租值、估計房租、估計佔用率、估計未來現金流量、折現率、利率，及飛機之估計經濟可使用年期及剩餘價值。

貴集團對商譽及若干其他非金融資產之減值評估之會計政策及披露載於財務報表附註三、廿四及廿五。

#### 投資物業之公平值估計

貴集團擁有按公平值計量之香港投資物業組合，其於二零一六年十二月三十一日之估值為港幣2,395,300,000元。

公平值估計對我們的審計屬重要，原因是(i)賬面值之重大；及(ii)所涉之主觀估值過程，其視乎多項估計，其中包括物業之估計售價及發展成本、估計租值、折現率、資本化率及利率。

投資物業公平值計量之詳情於財務報表附註三及十四中披露。

### 該事項在審計中是如何應對的

我們使用由管理層編製之折現現金流量預測或外部估值師之估值，及在我們之內部估值專家協助之下，對就釐定現金產生單位之可收回金額(即其公平值減去出售成本及其使用價值之較高者為準)所採納之方法及假設進行評估。此外，我們已評估外部估值師之能力和客觀性。

我們亦透過評估假設中之合理可能變動是否會導致賬面值超出其可收回金額所使用之假設進行敏感度評估。

我們的內部估值專家協助我們評估外部估值師在對投資物業進行估值時所採納之估值方法及假設。此外，我們投資物業公平值與可資比較市場交易進行標準衡量。我們亦已評估外部估值師之客觀性和能力。



## 關鍵審計事項

## 該事項在審計中是如何應對的

### 企業合併之收購價格分配

於二零一六年五月三十一日，如財務報告附註四十所作充分說明，貴集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。於收購事項日期，上海物流集團之可識別資產之公平值總額為港幣46,100,000元(包括無形資產港幣109,200,000元)，連同折讓價併購之收益港幣3,100,000元於綜合損益表中確認。貴集團委聘獨立外部估值師就所轉讓代價、購入之可識別資產及所承擔負債之公平值作出收購價格分配。

在我們內部估值專家之協助下，我們透過以下方式評估收購價格分配估值方法及所使用假設：(i)檢查相關買賣協議之條款；(ii)評核為釐定所轉讓代價、購入之可識別資產及所承擔負債之公平值而採用之估值方法；及(iii)將一上市附屬公司之股價之波動性、土地及樓宇之公平值、折現率及利率等主要指標與市場數據進行基準比較。此外，我們考慮了管理層委聘之外部估值師之獨立性、客觀性及能力。我們亦評估了與企業合併有關之披露是否充分。

由於釐定若干所轉讓代價及若干已收購資產，其中包括可換股債券、應收或然代價、無形資產以及購買持有若干土地及樓宇之公司之認購期權取決於一系列估計(包括一上市附屬公司股價之估計波動、土地及樓宇之估計公平值、估計未來現金流量、折現率和利率)，故收購價格分配對我們之審計而言屬重要。

有關收購上海物流集團之詳情已於財務報告附註四十披露。

### 刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。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報，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佈的《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公允的綜合財務報表，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報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職責監督 貴集團財務報告過程。

### 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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達一九八一年公司法第90條，我們僅對全體股東作出報告，除此之外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師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，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

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報的風險，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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。

- 瞭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公允反映交易和事項。
- 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，或在極端罕有的情況下，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之審計項目合夥人是嚴嘉洵。

## 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一七年三月二十七日

# 主要物業表

二零一六年十二月三十一日

## 發展及/或出售物業

| 簡述  | 用途 | 大概面積  | 完成階段<br>(發展項目完成日期)                       | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|---|----|---|--|----------------|
| (1) 香港<br>上環<br>文咸西街5至7號及<br>永樂街169至171號        | 酒店 | 地盤面積 –<br>約345平方米<br>(3,710平方呎)<br>總樓面面積 –<br>約5,236平方米<br>(56,360平方呎)及<br>有蓋樓面面積 –<br>約6,420平方米<br>(69,120平方呎)<br>(98間客房及套房) | 供建造樁帽之樁柱<br>安裝工程現正進行中<br>(竣工日期待定)        | 83.6           |
| (2) 香港<br>新界<br>元朗<br>丹桂村路66至89號<br>富豪•悦庭       | 住宅 | 於丹桂村路65至89號之<br>整項發展之地盤面積 –<br>約11,192平方米<br>(120,470平方呎)<br>總樓面面積 –<br>約7,710平方米<br>(82,990平方呎)<br>(36間洋房)                   | 入伙紙於二零一五年<br>十一月獲發出<br>滿意紙於二零一六年<br>四月取得 | 83.6           |
| (3) 香港<br>新界<br>沙田<br>九肚<br>第56A區<br>沙田市地段第578號 | 住宅 | 地盤面積 –<br>約17,476平方米<br>(188,100平方呎)<br>總樓面面積 –<br>約32,474平方米<br>(349,547平方呎)<br>(約136個單位、24間<br>洋房及198個泊車位)                  | 上蓋建築工程<br>正在進行中<br>(預期將於二零一八年<br>完成)     | 83.6           |

二零一六年十二月三十一日

| 簡述   | 用途    | 大概面積  | 完成階段<br>(發展項目完成日期)   | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|--|-------|---|--|----------------|
| (4) 香港<br>新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>保泰街<br>沙田市地段第482號       | 商業    | 地盤面積 —<br>約5,090平方米<br>(54,788平方呎)<br><br>總樓面面積 —<br>約15,270平方米<br>(164,364平方呎)   | 上蓋建築工程接近完成<br><br>(預期將於二零一七年<br>第四季度完成)                                      | 83.6           |
| (5) 香港<br>九龍<br>深水埗<br>順寧道83號<br>尚都                  | 商業/住宅 | 地盤面積 —<br>約824.9平方米<br>(8,879平方呎)<br><br>總樓面面積 —<br>約7,159平方米<br>(77,059平方呎)<br>(157個住宅單位、兩層<br>商舖及一層地下停車場)                       | 上蓋建設工程<br>正在進行中<br><br>住宅單位預售<br>已於二零一六年<br>七月推出<br><br>(預期將於二零一七年<br>年底前完成) | 83.6           |
| (6) 九龍<br>大角咀<br>晏架街及福全街交界<br>九龍內地段第11234號<br>富薈旺角酒店 | 酒店    | 地盤面積—<br>約725.5平方米<br>(7,809平方呎)<br><br>總樓面面積 —<br>約6,529平方米<br>(70,278平方呎)及<br>有蓋樓面面積 —<br>約9,355平方米<br>(100,697平方呎)<br>(288間客房) | 上蓋建築工程<br>正在進行中<br><br>(預計將於二零一八年<br>完成)                                     | 83.6           |



## 主要物業表 (續)

二零一六年十二月三十一日

| 簡述   | 用途   | 大概面積   | 完成階段<br>(發展項目完成日期)  | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|--|------|--|---------------------|----------------|
| (7) 香港<br>九龍<br>土瓜灣<br>下鄉道8、8A、10、<br>10A、12及12A號<br>富薈馬頭圍酒店 | 酒店   | 地盤面積 —<br>約700平方米<br>(7,535平方呎)<br><br>總樓面面積 —<br>約6,298平方米<br>(67,790平方呎)及<br>有蓋樓面面積 —<br>約9,490平方米<br>(102,160平方呎)<br>(340間客房) | 入伙紙於二零一六年<br>十一月獲發出 | 41.8           |
| (8) 香港<br>鴨脷洲<br>海旁道8號<br>南灣<br>若干公寓單位與車位及<br>電單車車位          | 住宅為主 | 整項發展之地盤面積 —<br>約16,770平方米<br>(180,511平方呎)<br><br>所持8間餘下公寓單位之<br>總樓面面積 —<br>約1,545平方米<br>(16,634平方呎)                              | 已於二零一一年<br>三月完成     | 30             |
| (9) 香港<br>赤柱<br>黃麻角道88號<br>富豪海灣<br>若干豪華洋房                    | 住宅   | 整項發展之地盤面積 —<br>約53,126平方米<br>(571,848平方呎)<br><br>所持4間餘下洋房之<br>總面積 —<br>約1,890平方米<br>(20,344平方呎)                                  | 已於二零零四年<br>三月完成     | 67.1           |

二零一六年十二月三十一日

| 簡述   | 用途                       | 大概面積   | 完成階段<br>(發展項目完成日期)  | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|--|--------------------------|--|---|----------------|
| (10) 於中國四川省<br>成都市新都區<br>新都鎮板橋村<br>新都大道以南及<br>興樂路兩旁之<br>發展地盤 | 酒店/寫字樓<br>及商業綜合<br>大樓/住宅 | <p>整項發展之地盤面積 一<br/>約111,869平方米<br/>(1,204,148平方呎)</p> <p>總樓面面積合共 一<br/>約497,000平方米<br/>(5,350,000平方呎)</p> <p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有311間客房之酒店</li> <li>• 擁有339個住宅單位並<br/>附設泊車位及商業配套<br/>單位之3幢住宅大樓<br/>(總樓面面積合共 一<br/>約45,500平方米<br/>(490,000平方呎))</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有957個單位之<br/>6幢住宅大樓，<br/>總樓面面積合共<br/>約94,500平方米<br/>(1,017,200平方呎)</li> </ul> <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業及寫字樓設施擁有<br/>總樓面面積合共<br/>約140,798平方米<br/>(1,515,600平方呎)</li> <li>• 住宅部分擁有<br/>總樓面面積合共<br/>約175,540平方米<br/>(1,889,500平方呎)</li> </ul> | <p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3幢住宅大樓之<br/>建設工程預期將於<br/>二零一七年年底前<br/>完成</li> <li>• 住宅單位預售<br/>已於二零一六年<br/>第二季度推出</li> <li>• 酒店部分計劃<br/>自二零一八年<br/>分階段完成</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設工程預期將於<br/>二零一七年年底<br/>完成</li> <li>• 住宅單位預售<br/>已於二零一六年<br/>第三季度推出</li> </ul> | 68.2           |

## 主要物業表 (續)

二零一六年十二月三十一日

| 簡述                                       | 用途            | 大概面積                                       | 完成階段<br>(發展項目完成日期)                        | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|--|---------------|--|---|----------------|
| (11) 於中國天津市<br>河東區衛國道與<br>新開路交口之<br>發展地盤 | 商業/寫字樓/<br>住宅 | 整項發展之地盤面積 —<br>約31,700平方米<br>(341,000平方呎)  | 四幢住宅大樓及商務<br>綜合大樓之上蓋建築<br>工程已完成           | 68.2           |
|  |               | 總樓面面積合共 —<br>約145,000平方米<br>(1,561,000平方呎) | 兩幢辦公大樓之上蓋<br>建築工程正在進行中                    |                |
|  |               |  | 住宅單位預售已於<br>二零一五年第四季度<br>推出               |                |
|  |               |  | 住宅停車位及商業部分之<br>預售已於二零一六年<br>第三季度推出        |                |
|  |               |  | (住宅大樓、商務綜合大<br>樓及住宅停車位預計將於<br>二零一七年年末前完工) |                |

二零一六年十二月三十一日

投資物業

| 簡述  | 用途 | 租約類別 | 本公司應佔<br>權益百分率 |
|---|----|------|----------------|
| (1) 香港<br>赤柱<br>黃麻角道88號<br>富豪海灣<br>11間豪華洋房  | 住宅 | 中期   | 67.1           |
| (2) 富豪機場酒店<br>香港新界赤鱸角<br>香港國際機場<br>暢達路9號  | 酒店 | 中期   | 50.1           |
| (3) 富豪香港酒店<br>香港銅鑼灣<br>怡和街88號   | 酒店 | 長期   | 50.1           |
| (4) 富豪九龍酒店<br>香港九龍尖沙咀<br>麼地道71號   | 酒店 | 長期   | 50.1           |
| (5) 富豪東方酒店<br>香港九龍九龍城<br>沙浦道30至38號及<br>石鼓壟道21至25號/<br>沙浦道40至42號/<br>賈炳達道15至29號<br>寶城大樓地下3至11號舖，<br>包括5至7號舖閣樓及<br>1樓全層 | 酒店 | 中期   | 50.1           |

## 主要物業表 (續)

二零一六年十二月三十一日

| 簡述   | 用途        | 租約類別 | 本公司應佔權益百分率 |
|--|-----------|------|------------|
| (6) 麗豪酒店<br>香港新界沙田<br>大涌橋路34至36號   | 酒店        | 中期   | 50.1       |
| (7) 富薈灣仔酒店<br>香港灣仔<br>莊士敦道211號<br>地下A、B及C舖、3樓平台、<br>5樓至12樓、15樓至23樓及<br>25樓至29樓全層、外牆東西立面、<br>天台之特色建築結構及上層天台 | 酒店/<br>商業 | 長期   | 50.1       |
| (8) 富薈炮台山酒店<br>香港<br>北角<br>麥連街14至20號   | 酒店        | 長期   | 50.1       |
| (9) 富薈上環酒店<br>香港<br>上環<br>文咸東街132至140號   | 酒店        | 長期   | 50.1       |



# 已公佈五年財務摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審核財務報表內之業績以及資產、負債及非控權權益之概要。

## 業績

### 截至十二月三十一日止年度

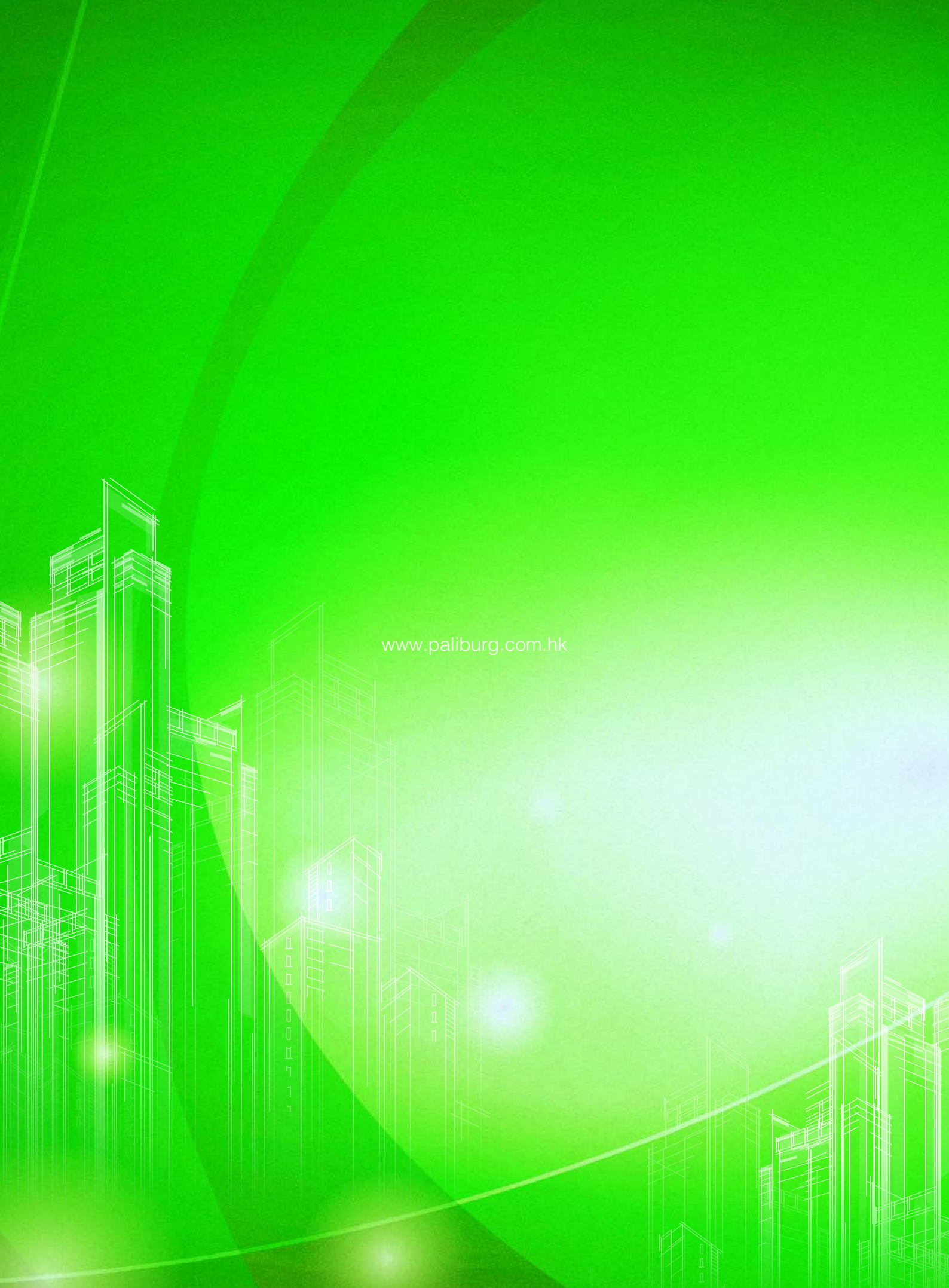
|                                | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一三年<br>港幣百萬元 | 二零一二年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 收入                             | <b>2,771.8</b> | 2,900.0        | 2,301.2        | 3,604.1        | 1,722.4        |
| 經營業務盈利                         | <b>559.8</b>   | 292.2          | 647.9          | 751.1          | 2,330.1        |
| 融資成本                           | <b>(310.1)</b> | (229.4)        | (236.0)        | (260.5)        | (121.6)        |
| 應佔盈利及虧損：                       |                |                |                |                |                |
| 合營公司                           | -              | -              | -              | 0.3            | (0.2)          |
| 聯營公司                           | <b>(10.2)</b>  | (18.6)         | (15.5)         | 41.8           | 170.7          |
| 除稅前盈利                          | <b>239.5</b>   | 44.2           | 396.4          | 532.7          | 2,379.0        |
| 所得稅                            | <b>(4.1)</b>   | (16.1)         | 18.7           | (84.9)         | (2.6)          |
| 予母公司股份持有人<br>及非控權權益<br>分佔前年內盈利 | <b>235.4</b>   | 28.1           | 415.1          | 447.8          | 2,376.4        |
| 應佔：                            |                |                |                |                |                |
| 母公司股份持有人                       | <b>217.0</b>   | 21.5           | 283.7          | 322.9          | 2,294.3        |
| 非控權權益                          | <b>18.4</b>    | 6.6            | 131.4          | 124.9          | 82.1           |
|                                | <b>235.4</b>   | 28.1           | 415.1          | 447.8          | 2,376.4        |

# 已公佈五年財務摘要 (續)

## 資產、負債及非控權權益

十二月三十一日

|           | 二零一六年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一三年<br>港幣百萬元 | 二零一二年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 物業、廠房及設備  | 19,429.0       | 19,993.3       | 19,687.6       | 19,345.0       | 20,269.8       |
| 投資物業      | 2,395.3        | 2,101.3        | 1,946.6        | 1,715.4        | 948.3          |
| 發展中物業     | 1,293.0        | 1,297.3        | 1,305.1        | 1,308.6        | 370.8          |
| 於一合營公司之投資 | 1,150.7        | -              | -              | -              | 251.2          |
| 於聯營公司之投資  | 31.8           | 20.8           | 25.7           | 27.6           | 26.1           |
| 可供出售投資    | 278.1          | 173.9          | 131.8          | 18.3           | 9.5            |
| 按公平值計入損益之 |                |                |                |                |                |
| 金融資產      | 1.9            | 1.9            | 1.9            | -              | 164.5          |
| 應收或然代價    | 10.3           | -              | -              | -              | -              |
| 應收貸款      | 93.4           | 9.4            | 1.7            | 8.4            | 21.7           |
| 應收融資租賃款項  | 36.8           | -              | -              | -              | -              |
| 按金及預付款項   | 73.7           | 78.4           | 87.2           | 60.9           | 2.3            |
| 遞延稅項資產    | 94.0           | 79.1           | 62.4           | -              | -              |
| 其他資產      | 5.0            | -              | -              | -              | -              |
| 商譽        | 261.0          | 261.0          | 261.0          | 261.0          | -              |
| 商標        | 610.2          | 610.2          | 610.2          | 610.2          | 610.2          |
| 其他無形資產    | 97.1           | -              | -              | -              | -              |
| 流動資產      | 15,653.7       | 12,667.1       | 12,820.9       | 11,638.0       | 9,070.7        |
| 總資產       | 41,515.0       | 37,293.7       | 36,942.1       | 34,993.4       | 31,745.1       |
| 流動負債      | (6,503.2)      | (2,598.0)      | (2,193.0)      | (2,271.4)      | (789.2)        |
| 應付賬項及已收按金 | (114.5)        | (147.0)        | (27.8)         | (13.9)         | (450.6)        |
| 附息之銀行債項   | (8,560.4)      | (8,247.6)      | (7,770.8)      | (5,599.8)      | (5,404.3)      |
| 其他債項      | (4,621.3)      | (4,218.7)      | (4,211.2)      | (4,200.5)      | (2,293.8)      |
| 衍生金融工具    | -              | -              | -              | (4.1)          | (2.8)          |
| 可換股債券     | (31.1)         | -              | -              | -              | -              |
| 遞延稅項負債    | (2,169.9)      | (2,231.2)      | (2,296.2)      | (2,322.4)      | (2,286.8)      |
| 總負債       | (22,000.4)     | (17,442.5)     | (16,499.0)     | (14,412.1)     | (11,227.5)     |
| 非控權權益     | (6,401.1)      | (6,821.2)      | (7,380.6)      | (8,429.4)      | (9,384.2)      |

The image features a vibrant green background with a subtle gradient. In the lower-left and lower-right corners, there are white wireframe outlines of various skyscrapers and buildings, creating a sense of a city skyline. A bright, circular sun flare is positioned in the lower-right quadrant, casting a soft glow. A thin white line curves across the bottom of the image. The overall aesthetic is modern and architectural.

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