



# 大生地產發展有限公司

---

二零一七年度年報

---

# 目錄

---

	頁次
董事會及公司資料.....	1
主席報告書.....	5
管理層討論與分析.....	7
董事會報告.....	9
企業管治報告.....	17
獨立核數師報告.....	27
綜合財務狀況表.....	31
綜合損益表.....	33
綜合全面收益表.....	34
綜合現金流量表.....	35
綜合權益變動表.....	36
財務報表附註.....	37
集團之主要物業表.....	81
五年財務概要.....	83

# 董事會及公司資料

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

### 董事會成員

馬清偉先生 (主席及行政總裁)

64歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席，並於二零一七年六月十五日被委任為行政總裁。現為錦燦有限公司及大生銀行有限公司董事會主席。彼為東華三院歷屆主席會會董、仁愛堂諮議局委員、香港潮州商會會員、香港青少年培育會委員會會員，以及香港公開大學資助及發展基金委員會會員至二零一七年六月十九日。馬先生於一九七八／一九七九年度為東華三院董事局主席。彼於二零零八年獲法國農業部授予騎士勳章。彼為馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清鏗先生、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 香港特別行政區銅紫荊星章、太平紳士、BSc. (副主席)

59歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。現為錦燦有限公司董事及大生銀行有限公司董事兼總經理。彼亦為香港潮州商會及香港潮屬社團總會會董、香港中文大學敬文書院院監會成員、嶺南大學榮譽詢議會委員及醫院管理局慈善基金信託人。馬先生於二零零八／二零零九年度為東華三院董事局主席。馬先生於二零一零年獲授予法國國家榮譽騎士勳章。彼為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生 BSc. (常務董事)

65歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生之兄及馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟。

馬清秀女士 BSc. (常務董事)

67歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清強女士、馬清揚先生之姊及馬清雯女士之妹。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 董事會成員(續)

馬清揚先生 *BSc. (cum Laude), D. Mgt.* (董事)

54歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。彼於二零一零年獲取亞洲知識管理學院之管理博士學位。現為錦燦有限公司及大生銀行有限公司董事。彼為東華三院二零一七／二零一八年度及二零一八／二零一九年度董事局副主席、香港潮州商會會董、灣仔中西區工商業聯合會永遠名譽會長、愛丁堡公爵獎勵計劃成員、香港青年企業家協會會員、香港總商會地產及基建委員會會員、香港大學基金普通會員、海上絲綢之路協會會員。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士之弟。

張永銳先生 *香港特別行政區銅紫荊星章、DBA、BComm.、CPA (Aust.)、  
英國最高法院律師、香港最高法院律師、新加坡最高法院律師  
(非執行董事)*

68歲，一九八三年被委任為本公司董事，於二零零四年五月二十一日再委任為本公司非執行董事。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位，為澳洲執業會計師公會會員。自一九七九年起為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生現為數碼通電訊集團有限公司及新意網集團有限公司之非執行董事及副主席，亦為天津發展控股有限公司之非執行董事、載通國際控股有限公司、九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司之非執行董事。此外，張先生現為香港公益金董事、香港公開大學諮議會成員及香港董事學會榮譽理事。張先生曾為香港公開大學校董會副主席至二零一四年六月十九日、雅居樂地產控股有限公司之獨立非執行董事至二零一八年二月十三日，及合興集團控股有限公司之獨立非執行董事至二零一七年八月二十五日、大生銀行有限公司之非執行董事至二零一七年十二月一日，及上置集團有限公司之非執行董事至二零一五年十二月四日、勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員至二零一五年四月二十一日、學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員至二零一三年八月三十一日。張先生曾為出任稅務上訴委員會委員至二零一零年十二月三十一日、香港董事學會副主席至二零一零年六月三十日、保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會之副主席。張先生在二零一三年獲頒銅紫荊星章。張先生在二零一六年獲香港公開大學頒授榮譽工商管理博士名銜。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 董事會成員(續)

#### 周國勳先生 BA (獨立非執行董事)

57歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。彼於美國康迺迪克州Wesleyan University畢業，取得經濟學文學士學位。現為投資公司KRC Projects Limited之東主及負責人，亦為聯交所上市公司Razer Inc. (股份編號1337)之獨立非執行董事。彼曾為Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」)(股份編號444)執行副主席，負責Sincere Watch集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。周先生於二零零八年亦曾出任東華三院總理。

#### 陳樹貴先生 CPA (Aust.) (獨立非執行董事)

80歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為退休人士。於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，陳先生曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

#### 姚紀中先生 B Soc. Sc. (獨立非執行董事)

67歲。於二零一五年被委任為本公司獨立非執行董事。彼於香港大學取得社會科學(經濟及社會學)學士學位，並從荷蘭Delft University of Technology取得工業管理高級培訓文憑。彼為大生銀行有限公司獨立非執行董事。姚先生服務香港政府超過三十年，曾於不同部門出任不同職位。他曾出任民航處副處長、香港出口信用保險局總監、前衛生福利及食物局副秘書長(衛生)。彼於二零一三年三月退休前，為強制性公積金計劃管理局執行董事(行政)。姚先生現為醫院管理局轄下北區醫院管治委員會委員。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 高層管理人員

馬清雯女士 BA (公司秘書)

68歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。現為本公司公司秘書。彼現為錦燦有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及馬清揚先生之姊。

馬清強女士 MBA (Montgomery Lands, Incorporated之董事)

67歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。現為本公司在美國營運之全資附屬公司 **Montgomery Lands, Incorporated** 之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

莫達雄先生

67歲。一九八一年加入本公司，莫先生在地產發展及管理方面有五十年經驗。莫先生於二零一七年六月十五日退休，此前為本公司行政總裁。莫先生現為本公司顧問。

### 銀行

東亞銀行

恒生銀行

HSBC Realty Credit Corporation (USA)

香港上海滙豐銀行

南洋商業銀行

大生銀行

### 律師

胡關李羅律師行

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 註冊地址

香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓

### 股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號合和中心17樓

### 網址

[www.tsld.com](http://www.tsld.com)

[www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm)

# 主席報告書

---

## 業績

本席欣然報告本集團二零一七年度之綜合溢利為港幣五億一千七百五十萬元，比對二零一六年度之港幣三億八千二百五十萬元，上升港幣一億三千五百萬元或百分之三十五點三。每股盈利港幣一元七角五仙(二零一六年：港幣一元三角)，較上年度上升百分之三十四點六。二零一七年度之綜合溢利包括投資物業公允值盈利(扣除相關的美國遞延稅項淨額後)港幣四億一千七百九十萬元(二零一六年：港幣三億一千六百二十萬元)，以及因美國稅率更改所引致之遞延稅項回撥港幣五千五百七十萬元。

撇除投資物業公允值盈利(扣除相關的美國遞延稅項淨額後)和遞延稅項回撥後，本集團二零一七年度之基本溢利約為港幣四千三百九十萬元。如去年所述，二零一六年度之相應數值包括了來自附屬公司釐清其香港利得稅稅務狀況後的稅務回撥。減去這一次性項目後，去年經調整後的基本溢利約為港幣四千零二十萬元。比對此經調整後的基本溢利，二零一七年度基本溢利上升港幣三百七十萬元或百分之九點二，升幅主要來自「橋滙」租賃收入增加。當「橋滙」的裝修工程完成後，來年租賃收入將會進一步增長。

集團二零一七年度收入為港幣二億八千三百六十萬元，比對二零一六年度之港幣二億七千六百萬元，上升港幣七百六十萬元或百分之二點八。

於二零一七年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣七十五億六千六百七十萬元(二零一六年：港幣六十九億一千八百一十萬元)。權益總額為港幣七十三億七千五百九十萬元(二零一六年：港幣六十九億零五百九十萬元)。

## 股息

董事會決議宣派末期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣六仙)。

## 展望

集團位於香港青衣及美國之主要物業於二零一七年內均進行大型的裝修工程，空置率高於平均值並影響了二零一七年度毛租賃收益。隨著該等物業的裝修工程於二零一七年年末大致完成，該等物業的空置率將會下降，而來年之毛租賃收益亦將會大幅增長。

於來年，利率可能增加半個至一個百分點，而集團的利息支出亦將會相應增加。集團對其他物業的提升及裝修工程於未來數年將會持續，以改善物業達致現今水平，從而提高將來的租賃收益。

位於黃竹坑的酒店及寫字樓綜合發展將於二零一九年年初完成，並預期於二零一九年年中開始提供租賃貢獻。

美國近期推出的稅務改革及其他政策將影響當地經濟，而美國經濟展望樂觀。但美國政府近期提倡收緊政策針對中國貿易，將可能導致中國採取相應行動。

---

## 展望(續)

香港經濟展望審慎樂觀。香港及東南亞地區將可受惠中國的一帶一路政策。雖然該政策初期可能遇上些困難，成效需時顯現但影響深遠。

集團將一如以往貫徹保守方針以減少承受風險，並致力維持業務健康發展。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席  
馬清偉

香港，二零一八年三月二十三日



# 管理層討論與分析

---

## 業務回顧

香港方面，截至二零一七年十二月三十一日止年度毛租賃收益為港幣一億九千五百二十萬元，比對去年上升港幣六百二十萬元或百分之三點三。毛租賃收益上升主要由於「橋滙」之租賃收益上升所致，概因若干樓面面積之裝修工程已於二零一七年度第三季完成並已佔用。預期當「橋滙」之裝修工程於二零一七年年底大致完成後，騰空的樓面將租出，而來年之毛租賃收益將大幅增加。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一七年十二月三十一日止年度為港幣一千六百萬元，增加港幣六十萬元或百分之三點九。二零一七年度出租率保持平穩於平均百分之九十六。截至二零一七年十二月三十一日止年度酒店營運所得盈利為港幣一百七十萬元，比對去年上升港幣七十萬元或百分之七十，概因營運成本減少所致。「西關」之出租率於來年將保持平穩。

截至二零一七年十二月三十一日止年度餐飲收益為港幣二百六十萬元，比對去年上升港幣八十萬元或百分之四十四點四。餐飲收益增幅乃來自於二零一七年五月起開始全面營運的新工廠食堂。截至二零一七年十二月三十一日止年度餐飲經營虧損為港幣四百六十萬元，比對去年增加港幣二百九十萬元，概因新增工廠食堂營運成本所致。隨著 **Gees** 於二零一八年一月結業，餐飲經營虧損於來年將稍為緩和。

美國方面，截至二零一七年十二月三十一日止年度 **Montgomery Plaza** 之毛租賃收益為港幣五千五百七十萬元，比對去年下跌港幣二十萬元或百分之零點四。**Montgomery Plaza** 之寫字樓樓面出租率於二零一七年年底為百分之九十四，概因進行主要裝修工程所致，寫字樓每平方尺年平均租金為五十七點四美元。預期當主要裝修工程於二零一八年完成後，出租率將上升。

## 財務資源

年內，集團整體銀行借貸增加港幣三億二千六百萬元至港幣十四億六千四百三十萬元(二零一六年：港幣十一億三千八百三十萬元)。權益總額增加港幣四億七千萬元至港幣七十三億七千五百九十萬元(二零一六年：港幣六十九億零五百九十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一七年十二月三十一日為港幣十一億一千八百三十萬元(二零一六年：港幣九億六千二百三十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十九點九(二零一六年：百分之十六點五)。

集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。集團並無外匯風險，概因銀行借貸只限於港元或美元，並以各自之貸款貨幣償還本金與利息。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

## 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2017	2016
	港幣千元	港幣千元
—一年內	384,133	19,842
—第二年內	334,572	496,278
—第三年至五年內	399,638	446,143
	<u>1,118,343</u>	<u>962,263</u>

集團銀行借貸港幣十三億二千九百三十萬元(二零一六年：港幣十億八千八百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣五十七億三千四百六十萬元(二零一六年：港幣五十一億零七百二十萬元)及其租金收益作抵押。

## 僱員人數及薪酬

於二零一七年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百八十四名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

# 董事會報告

---

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表呈覽。

## 主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十。

本集團本年度之表現按經營分部之分析載於綜合財務報表附註五(d)。

## 業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第33頁之綜合損益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣十仙)，合共港幣23,013,574元(二零一六年：港幣28,766,968元)，已於二零一七年九月二十六日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣六仙)，合共港幣23,013,574元(二零一六年：港幣17,260,181元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣十六仙(二零一六年：港幣十六仙)。

## 捐款

本集團本年度內之慈善及其他捐款之金額為港幣5,711,506元(二零一六年：港幣5,699,258元)。

## 主要物業

本集團之主要物業詳情載於本年報第81至82頁。

## 購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

## 借貸

銀行貸款之情況，載於綜合財務報表附註十四及十七。

## 可分派儲備

根據《公司條例》(香港法例第622章)第6部計算，本公司於二零一七年十二月三十一日可分派儲備為港幣507,488,564元(二零一六年：港幣520,200,349元)。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第83頁。

---

## 董事

### (a) 本公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

馬清偉	(主席及行政總裁)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)
馬清揚	

#### 非執行董事：

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

#### 獨立非執行董事：

周國勳  
陳樹貴  
姚紀中

根據本公司組織章程細則第 103(A) 條輪值退任之董事為馬清偉先生、馬清權先生及周國勳先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

### (b) 本公司附屬公司之董事

於年內及截至本報告日期止，馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清揚先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司之其他董事包括：馬清雯女士、馬清強女士、馬清敏女士、馬清滙女士及馬桂烽先生。

## 董事服務合約

於本屆股東週年常會上願意膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償(法定賠償除外)，則不能終止的服務合約。

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第 1 至 4 頁。

## 董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳情載於綜合財務報表附註二十九(a)。

## 董事及行政總裁於本公司或本公司的任何指定企業或任何其他有聯繫法團之股份、相關股份之權益及／或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司獲通知，各董事及行政總裁於本公司及其聯繫法團（按證券條例之定義）之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

於二零一七年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益		
	(註(a)及註(b))			
董事：				
馬清偉*	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	—	347,942	0.1210%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
姚紀中	—	—	—	—

\* 莫達雄先生於二零一七年六月十五日退休，馬清偉先生於該日獲委任為本公司行政總裁。

註：

- (a) 錦燦有限公司（「錦燦公司」）連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (b) 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股份總數目中之9,886股（即0.1765%）。
- (d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股份總數目中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股（即0.94%），馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股（即0.02%）及馬清權先生實益持有23股（即0.46%）。
- (e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。
- (f) 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份、相關股份之權益或淡倉。
- (g) 年內，本公司及各附屬公司並無作為任何協議的一方，促使本公司董事及行政總裁（包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女）可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而擁有或取得利益。

## 主要股東在本公司股份、相關股份之權益及／或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，根據本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司獲通知，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

於二零一七年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註)		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,852,920股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

## 董事在對本公司業務而言屬於重要之交易、安排及合約中之重大權益

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內任何時間或年結時，本公司及其各附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約。

## 管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

## 主要供應商及客戶

本年度內，本集團的首五位最大客戶及供應商分別應佔本集團的收入和採購不足百分之三十。

概無董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商或客戶之股份。

## 持續關連交易

於二零一四年四月七日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行有限公司(「TSB」)簽訂一份有關續租下列辦事處之租約(「舊租約」)：

位於大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期：二零一四年四月十五日至二零一七年四月十四日

租金：每月港幣320,000元(不包括差餉及服務收費)

TSB為錦燦公司之聯繫人士(錦燦公司間接實益擁有超過其已發行股份總數之百分之三十)，因此，就《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則》(「上市規則」)第14A條而言，TSB亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，舊租約構成本公司之持續關連交易。按本公司於二零一四年四月七日之公佈中列出，根據有關辦事處之租約，由二零一七年一月一日至二零一七年四月十四日期間總應付代價之每年上限為港幣1,400,000元。由二零一七年一月一日至二零一七年四月十四日期間，本公司根據舊租約支付予TSB之金額為港幣937,049元。

於二零一七年四月十日，本公司作為租客與作為業主之TSB簽訂一份新租約(「新租約」)以續租舊租約下之辦事處：

位於大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期：二零一七年四月十五日至二零一九年四月十四日

租金：每月港幣330,000元(不包括差餉及服務收費)

按本公司於二零一七年四月十日之公佈中列出，根據有關辦事處之舊租約及新租約，截至二零一七年十二月三十一日止年度總應付代價之每年上限為港幣3,900,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司根據該等租約支付予TSB之總金額為港幣3,803,484元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (i) 按照正常商業條款進行；
- (ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
- (iii) 依據監管該等交易之相關協議，其條款為公平及合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上述持續關連交易作出報告。核數師已就上述本集團根據上市規則第14A條披露的持續關連交易，發出無保留意見的報告，其中載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

---

## 足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認於本年報日期，本公司的已發行股份有足夠公眾持股量(即多於百分之二十五)。

## 董事在競爭業務之權益

於二零一七年十二月三十一日，除非執行董事外，所有董事皆為錦燦公司之董事及股東，錦燦公司亦從事物業投資，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資業務作決策時，已經並將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

## 企業管治

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。原因在本年報第19頁企業管治報告內分段標題「主席及行政總裁」中說明。

## 獨立確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認，並認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

## 業務回顧

按照《公司條例》附表5規定，有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二零一七年十二月三十一日止年度終結後發生並對集團有影響之重大事項(如有)的詳情，乃分別載於本年報第5至6頁及第7至8頁的主席報告書及管理層討論及分析內。該討論及分析構成本董事會報告之一部分。

## 環境政策及表現

本集團一直遵守有關環境保護之法律及法規，並已於工作場所採取環境友善措施，鼓勵紙張循環再用、節水及節能等行動，從而減少營運對環境及自然資源的影響，及減少排放。物業發展及裝修工程項目均外判予獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及法規，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水管制及噪音管制。

有關本集團環境政策及表現的進一步討論將包括在另冊的環境、社會及管治報告中，該報告將於本年報發出後的三個月內上載到本公司網站及聯交所網站。



---

## 業務回顧(續)

### 遵守法律及法規

本集團於本年度一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。

### 主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。所列風險並非全部風險，除下列的披露外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報並不構成對任何人就投資本公司證券作出建議或意見。投資者於投資本公司證券之前，應自行作出判斷或諮詢專業人士的意見。

#### 政策風險

政策風險主要關於管治機構針對物業市場、信貸政策及勞工政策推出之法規，可能會影響本集團調整其投資及發展策略，以應對有關政策之轉變。

#### 市場風險

市場風險主要關於內部及外部環境的轉變，例如本地及海外宏觀經濟的轉變、物業市場的需求和供應及市場競爭。如未能從定價及服務水平競爭，將對本集團表現產生不利影響。

#### 營運風險

營運風險主要關於本集團對各個業務分部日常運作及管理過程的監督及控制程序。任何由業務夥伴、租客、供應商引致的缺失，或任何本集團內部監控的失誤，將可能對本集團的業務營運產生負面影響。

#### 財務風險

財務風險主要關於本集團業務所面對的外匯風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。財務風險對本集團表現的影響亦在本綜合財務報表附註**3(a)**中討論。

#### 過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員或集團的代理均不承擔**(a)**更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及**(b)**倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何義務或責任。

#### 與主要持份者的關係

本集團的成功亦依賴主要持份者，包括僱員、租戶、客戶、供應商、外判商及服務供應商的支持。

---

## 業務回顧(續)

### 與主要持份者的關係(續)

#### 僱員

本集團相信僱員是企業之具價值的資產及認為人力資源乃企業之財富。本集團提供在職培訓及發展機會，以促進僱員之事業發展。透過不同的培訓項目，僱員在企業營運、職業及管理技能方面之專業知識皆有所增長。本集團承諾確保職業健康與安全的高水平，並提供員工安全的工作環境。

#### 租戶及客戶

本集團的使命為向租戶及酒店賓客提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力及業務增長。

#### 供應商、外判商及服務供應商

本集團與主要供應商、外判商及服務供應商維持良好關係，對供應鏈管理、物業維修與發展及面對業務挑戰和監管要求等至為重要，可產生成本效益及促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務的外聘顧問及向本集團提供增值服務的其他業務夥伴。

## 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則提及每名董事就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司於整年已具備及維持董事責任保險，以提供本集團董事適當的保障。

## 核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

### 董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一八年三月二十三日

# 企業管治報告

---

## 企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止會計年度內，均已遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則的守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條除外。原因在下列分段標題「主席及行政總裁」中說明。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄 10 所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司關於董事進行證券交易之操守守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零一七年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會組成

董事會現包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員列載如下：

執行董事	馬清偉 (主席) 馬清鏗 (副主席) 馬清權 馬清秀 馬清揚
非執行董事	張永銳
獨立非執行董事	周國勳 陳樹貴 姚紀中

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及第 (2) 條項下之規定，董事會包括三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第 3.13 條列載的獨立性評估指引。其獨立性亦已經由提名委員會評核。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

董事之履歷詳情及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第 1 至 3 頁。

---

## 董事會(續)

### 董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務乃授權管理層在董事會執行委員會的領導及監督下進行。

董事會之執行委員會由主席及行政總裁、副主席、兩位常務董事及一位執行董事組成。執行委員會定期會面，就本集團表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項進行檢討及商議。

非執行董事(大部份為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜提出獨立判斷。

### 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄 14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

### 董事會會議

董事會每年舉行最少四次會議，大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。議程及隨附之董事會文件一般在預定全體董事會會議舉行日期前至少四天前呈送予全體董事。公司秘書協助主席編製會議議程、為董事提供董事會文件及相關資料，並確保遵守董事會程序及所有適用法律、規則及規例。所有董事均可取得公司秘書的意見及享用其服務。

根據現行董事會常規，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。

本公司之組織章程細則(「章程細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

## 董事會(續)

### 董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了講座及閱讀材料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事年內所接受的培訓概要如下：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱覽材料	出席講座／ 簡介會	閱覽材料	出席講座／ 簡介會
執行董事				
馬清偉(主席)	✓	✓	✓	✓
馬清鏗	✓	✓	✓	✓
馬清權	✓	✓	✓	✓
馬清秀	✓	✓	✓	✓
馬清揚	✓	✓	✓	✓
非執行董事				
張永銳	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
周國勳	✓	✓	✓	✓
陳樹貴	✓	✓	✓	✓
姚紀中	✓	✓	✓	✓

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁應由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

董事會主席馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁。自該日起，馬清偉先生兼任本公司主席及行政總裁兩個職位。這與企業管治守則條文有關主席和行政總裁角色由不同人士擔任有所偏差。

董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，並有利於本公司策略的有效規劃及推行。





## 董事委員會(續)

### 董事會成員多元化政策

本公司認為擁有切合本公司本身的業務模式及具體需要的多元化董事會對達至本公司之企業目標及策略至為重要並可帶來裨益。在考慮董事會之最佳組合以促進達至本公司之企業目標及策略目的時，將充份顧及多項因素，包括但不限於年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。本公司亦認為董事會層面的多元化屬保持競爭優勢的重要因素。本公司不會對種族、性別、殘障、年齡、宗教或任何其他因素歧視。

本公司旨在確保作出董事會委任時，按一系列多元化範疇為基準進行，當中包括上述所列出的因素。甄選人選加入董事會時，部分亦須視乎可供委任人選群組中是否有人選擁有必須的技能、知識及經驗而定。因應多元化對董事會帶來之裨益，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

### 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至二零一七年十二月三十一日止年度出席／ 合資格出席會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
<b>執行董事</b>					
馬清偉(主席)	4/4	2/2		1/1	1/1
馬清鏗	4/4				1/1
馬清權	4/4				1/1
馬清秀	4/4		2/2		1/1
馬清揚	4/4				1/1
<b>非執行董事</b>					
張永銳	4/4	2/2			1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
周國勳	4/4	2/2		1/1	1/1
陳樹貴	4/4	2/2	2/2		1/1
姚紀中	3/4	2/2	2/2	1/1	0/1

## 問責及核數

### 財務匯報

董事於年報和中期報告及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本集團之表現、狀況和前景作出平衡、清晰及易於理解之評核。所有董事會成員每月均獲提供更新資料，使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評核。管理層向董事會提供相關資料，讓董事會成員獲得足夠的解說及資料使其可以執行職務。

董事會負責以持續經營為基礎編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團之財務狀況，並於有需要時為綜合財務報表作出合理的假設和保留意見。綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則、上市規則及《公司條例》編製。除採納新訂及經修訂香港財務報告準則外，合適之會計政策均已貫徹地使用及應用。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第27至30頁之獨立核數師報告內。



---

## 問責及核數(續)

### 核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣**2,077,500**元及港幣**582,387**元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢，其費用則分別為港幣**393,000**元及港幣**204,633**元。

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向董事會主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。公司秘書的履歷載於本年報第**4**頁。

公司秘書已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於二零一七年十二月三十一日止年度已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過**15**小時之相關專業發展。

### 股東權利

#### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)

根據《公司條例》第**566**條至第**568**條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少**5%**的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處(地址為香港德輔道中**130-132**號大生銀行大廈**11**樓)，並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後**21**天內，未有在股東特別大會通知書發出日期後**28**天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會於原請求書日期起計三個月屆滿後將不能予以舉行。

由股東召開的股東特別大會，須儘可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

要求召開該大會的股東如因董事沒有妥為召開會議而產生任何合理開支，將由本公司付予有關股東。

---

## 股東權利(續)

### 提呈建議予股東大會的程序

擬於本公司的股東週年大會上提呈一項決議，股東須依照《公司條例》第615條及第616條進行。該等要求及程序列載如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少**2.5%**的股東人數，或至少**50**名有權在該請求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年大會上恰當地動議一項決議。
- (ii) 本公司不須根據《公司條例》向有權收取股東週年大會通知書的本公司股東發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於**1,000**字的陳述書，而其內容有關在任何建議決議內所提述的事宜，除非(i) 在有關決議所關乎的股東週年大會舉行前不少於六個星期；或(ii)(倘為較遲者)就該股東週年大會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書(或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書)以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處(地址為香港德輔道中**130-132**號大生銀行大廈**11**樓)並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處並註明致公司秘書：**(i)**其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及**(ii)**該名人士表明其備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期為不早於寄發召開股東大會通告翌日起，至不遲於該股東大會日期前七天止。

### 向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡公司秘書部門，地址為香港德輔道中**130-132**號大生銀行大廈**11**樓(電郵：[shareholderenquiry@tsld.com](mailto:shareholderenquiry@tsld.com))。

---

## 投資者的關係

### 憲章文件

年內，本公司的憲章文件並無變動。

### 與股東之溝通

董事會及高層管理人員與本公司之股東及投資者持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他全體會議與股東及投資者溝通並鼓勵他們的參與。

董事會主席會出席股東週年大會，並會邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席會邀請另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）出席。該等人士會在股東週年大會上回答提問。

董事會主席會確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

## 風險管理及內部監控

董事會負責按持續基準監察本集團之風險管理及內部監控系統，並確保最少每年一次對兩個系統的效能進行檢討。檢討涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控。

董事會及管理層重視對本集團推行風險管理程序及內部監控。一套完整的風險管理系統建基於設立風險的識別、措施、內部審核及評估、監察及持續改善。

本集團之風險管理架構包括董事會、管理層、審核委員會及風險管理及內部監控職能。

1. 董事會負責監察風險管理及內部監控系統，以確保整個集團之核心價值、策略性計劃及營運指引以及上述之訊息有效地傳遞。風險控制亦嵌入營運當中。
2. 管理層負責設計、執行及監控風險管理及內部監控系統。管理層監督以確保所有營運經理透過業務系統遵守已訂立之政策及程序。
3. 風險管理及內部監控職能協助董事會建立及確保本集團存在有效執行的政策、程序及監控。風險管理職能推展風險管理計劃並於營運部門協助下制定風險因素，以識別可能影響本集團之風險。所識別的風險並非全部風險，內部監控職能負責定期檢討政策和程序之執行、並以不同業務及控制環境作出應對建議。
4. 審核委員會協助董事會檢討風險管理及內部監控系統以確保存在有效的監控。風險管理及內部監控職能定期對審核評估作出報告及向審核委員會提出建議。

---

## 風險管理及內部監控(續)

二零一七年年內，內部審核職能進行了兩次半年度以風險為基礎的審核，以檢討及評估本公司內部監控的效能。檢討涵蓋財務、營運及合規並著重物業租賃及項目招標之運作，以確保風險管理及內部監控措施是足夠及有效。

於二零一七年舉行了兩次審核委員會會議檢討風險管理及內部監控系統。兩個系統確認為有效及足夠。向董事會傳達監察結果的次數及詳盡程度為足夠。董事會進行持續檢討本集團兩個系統之效能及確定現存的兩個系統為有效。並無識別出重大的監控失誤。另外，已檢討在會計、內部審核及財務報告職能方面的資源、職員的資歷及經驗、訓練課程及預算並確認為足夠。

## 處理及發佈內幕消息

就根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一八年三月二十三日

# 獨立核數師報告

---

## 獨立核數師報告

致大生地產發展有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

大生地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第31至80頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策之概要。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》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。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《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。

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值

---

## 關鍵審計事項

### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2(f), 4(a)(i)及7。

於綜合財務狀況表內的投資物業之金額為港幣7,567百萬元及其於本年度的公允值盈利為港幣391百萬元。貴集團的投資物業及其重估變化分別對財務狀況表和損益表至為重要。

所有投資物業的估值均由第三方估值師進行驗證以支持管理層的估算。

已落成物業的估值採用收益資本化法及直接比較法計算，估值主要是取決於若干重要的參數，其需要管理層的重大估算及判斷，包括市場租金和資本化比率。發展中物業的估值則採用剩餘法計算，其估值取決於完成項目的毛發展價值(採用直接比較法)並扣除預計發展成本及發展商利潤而得來。

基於存在重大的估算不確定性，及當總計個別物業的估值之僅少百分比差異時可能會導致重大錯誤陳述，故此需要在這方面作出重點審計。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 估值師的經驗和其工作的相關性

我們評估了估值師的經驗和專業知識及閱讀了估值師與貴集團簽訂的聘用條款以確定他們是否具有經驗及於進行評估時是否有任何事項會影響其客觀性或導致評估範圍受限制。

### 向估值師提供的數據

就已落成的投資物業，我們按抽樣方式查看貴集團提供給估值師用以估值的數據。該數據包括租賃合同的主要條款，經營支出明細，租金收入明細表及空置資料以確保其使用的數據是有合適的文件所支持。就發展中物業，我們亦按抽樣方式比對計劃方案與實際發展計劃。對貴集團向估值師提供的預計成本，我們按抽樣方式與施工合同和證明文件比對。

### 估值師採用的參數及估算

我們與估值師進行了會議以討論其採用的估值方法和其重要參數。所使用的參數是根據每個物業的年齡，性質及其位置而有所不同，而其中包括與其投資物業在相似的位置及條件之市場租金、資本化比率、毛發展價值、預計發展成本和預留發展商盈利。在以上每一個領域，我們會按抽樣方式去比較估值師所使用的參數及估算和已公佈的行業基準及可比較的市場交易以及我們對此行業的經驗。

鑑於現有可比較的市場證據，我們認為估值中所使用的參數是可以支持的。

---

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括在年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)按照香港《公司條例》第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

---

#### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是周任國。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，二零一八年三月二十三日



# 於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	2017 港元	2016 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	六	1,429,096,939	1,339,535,001
投資物業	七	7,566,706,400	6,918,146,000
可供出售財務資產	八	34,759,579	51,373,507
預付款項		–	10,868,092
		<u>9,030,562,918</u>	<u>8,319,922,600</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	九	101,740,124	101,740,124
存貨		49,913	31,716
應收賬款及預付款項	十	41,737,563	18,549,784
可收回當期所得稅款		90,926	124,365
現金及現金等價物	十一	51,509,824	72,381,578
		<u>195,128,350</u>	<u>192,827,567</u>
<b>總資產</b>		<u>9,225,691,268</u>	<u>8,512,750,167</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	十二	417,321,278	417,321,278
儲備	十三	6,747,552,580	6,289,202,756
		<u>7,164,873,858</u>	<u>6,706,524,034</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>211,012,636</u>	<u>199,383,485</u>
<b>總權益</b>		<u>7,375,886,494</u>	<u>6,905,907,519</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款 — 有抵押	十四	734,210,035	942,420,521
遞延所得稅項負債	十五	247,906,286	326,183,137
		<u>982,116,321</u>	<u>1,268,603,658</u>

	附註	2017 港元	2016 港元
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		86,920,835	74,711,257
應付賬款及應計費用	十六	49,935,641	66,283,922
當期所得稅負債		707,878	1,401,763
短期銀行貸款 — 有抵押	十七	345,991,250	176,000,000
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十四	384,132,849	19,842,048
		<u>867,688,453</u>	<u>338,238,990</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>9,225,691,268</u>	<u>8,512,750,167</u>

第31至80頁的財務報表已由董事會於二零一八年三月二十三日批核，並代表董事會簽署

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

第37至80頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	2017 港元	2016 港元
收入	五(a)	283,630,266	276,032,539
銷售成本	十八	(90,537,335)	(83,950,644)
毛利		193,092,931	192,081,895
投資物業公允值盈利	七	391,152,143	356,169,383
其他盈利／(虧損)淨額	十九	10,308,910	(660,179)
行政費用	十八	(115,955,792)	(110,346,534)
其他經營費用	十八	(10,119,484)	(10,476,754)
經營溢利		468,478,708	426,767,811
財務收益	二十一	94,422	44,625
財務成本	二十一	(25,622,714)	(15,921,784)
財務成本淨額		(25,528,292)	(15,877,159)
除所得稅前溢利		442,950,416	410,890,652
所得稅撥回／(費用)	二十二	74,542,847	(28,370,375)
本年度溢利		517,493,263	382,520,277
應佔：			
本公司股東	十三	502,055,056	373,606,922
非控制性權益		15,438,207	8,913,355
		517,493,263	382,520,277
每股盈利(基本及攤薄)	二十三	港幣 1.75 元	港幣 1.30 元

第37至80頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2017 港元	2016 港元
本年度溢利		517,493,263	382,520,277
其他全面收益			
其後可能會重新分類至損益的項目			
可供出售財務資產之公允值盈利／(虧損)淨額	八	1,513,638	(499,662)
可供出售財務資產於出售或減值時， 回撥至損益		(4,772,783)	1,008,059
貨幣換算差異	十三	(1,688)	(15,403)
本年度其他全面收益		(3,260,833)	492,994
本年度總全面收益		514,232,430	383,013,271
應佔總全面收益：			
本公司股東	十三	498,623,579	374,314,787
非控制性權益		15,608,851	8,698,484
		514,232,430	383,013,271

第37至80頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2017 港元	2016 港元
<b>經營業務</b>			
經營產生之現金流入淨額	二十五(a)	70,119,263	108,387,210
已繳香港利得稅		(4,429,853)	(3,433,583)
退回香港利得稅		49,722	287,723
已繳海外稅項		(14,318)	(14,487)
經營業務現金流入淨額		65,724,814	105,226,863
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備及預付款項		(95,661,582)	(28,945,185)
添置投資物業及預付款項		(257,591,936)	(159,214,765)
出售可供出售財務資產收款		18,127,566	900
出售物業、機器及設備收款		2,662,351	804,198
已收利息		94,422	44,625
已收股息		5,742,769	2,555,439
投資業務現金流出淨額		(326,626,410)	(184,754,788)
<b>融資業務</b>			
已付利息		(39,172,963)	(28,402,990)
借入銀行貸款	二十五(b)	628,500,000	611,300,000
償還銀行貸款	二十五(b)	(305,042,052)	(438,842,048)
已付股東之股息		(40,273,755)	(46,027,148)
已付附屬公司非控制性股東之股息		(3,979,700)	(3,604,500)
融資業務現金流入淨額		240,031,530	94,423,314
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(20,870,066)	14,895,389
貨幣換算差異		(1,688)	(15,403)
於一月一日之現金及現金等價物		72,381,578	57,501,592
於十二月三十一日之現金及現金等價物		51,509,824	72,381,578
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>			
銀行結存及現金		51,509,824	72,381,578

第37至80頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

### 本公司股東應佔

	股本	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總儲備	非控制性 權益	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一七年一月一日	417,321,278	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,715,958,713	6,289,202,756	199,383,485	6,905,907,519
<b>全面收益</b>								
本年度溢利	-	-	-	-	502,055,056	502,055,056	15,438,207	517,493,263
<b>其他全面收益</b>								
可供出售財務資產								
公允價值盈利淨額	-	-	1,342,994	-	-	1,342,994	170,644	1,513,638
可供出售財務資產於出售時， 回撥至損益	-	-	(4,772,783)	-	-	(4,772,783)	-	(4,772,783)
貨幣換算差異	-	-	-	(1,688)	-	(1,688)	-	(1,688)
<b>本年度總全面收益</b>	-	-	(3,429,789)	(1,688)	502,055,056	498,623,579	15,608,851	514,232,430
<b>與股東之交易</b>								
- 已付股息	-	-	-	-	(40,273,755)	(40,273,755)	(3,979,700)	(44,253,455)
於二零一七年 十二月三十一日	417,321,278	549,850,101	12,730,402	7,232,063	6,177,740,014	6,747,552,580	211,012,636	7,375,886,494
於二零一六年一月一日	417,321,278	549,850,101	15,436,923	7,249,154	5,388,378,939	5,960,915,117	194,289,501	6,572,525,896
<b>全面收益</b>								
本年度溢利	-	-	-	-	373,606,922	373,606,922	8,913,355	382,520,277
<b>其他全面收益</b>								
可供出售財務資產								
公允價值虧損淨額	-	-	(90,839)	-	-	(90,839)	(408,823)	(499,662)
可供出售財務資產於出售或 減值時，回撥至損益	-	-	814,107	-	-	814,107	193,952	1,008,059
貨幣換算差異	-	-	-	(15,403)	-	(15,403)	-	(15,403)
<b>本年度總全面收益</b>	-	-	723,268	(15,403)	373,606,922	374,314,787	8,698,484	383,013,271
<b>與股東之交易</b>								
- 已付股息	-	-	-	-	(46,027,148)	(46,027,148)	(3,604,500)	(49,631,648)
於二零一六年 十二月三十一日	417,321,278	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,715,958,713	6,289,202,756	199,383,485	6,905,907,519

第37至80頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理、酒店經營及餐飲經營。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零一八年三月二十三日批准刊發本綜合財務報表。

## 二、主要會計政策之概要

### (a) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港財務報告準則及香港《公司條例》的規定編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產之公允值作出修訂。

本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣**672,560,103**元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣**345,991,250**元及長期銀行貸款之即期部份港幣**384,132,849**元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用作經營所需及支付到期負債。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製綜合財務報表。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估算。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。當中涉及高度的判斷及高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

### 會計政策及披露之改變

#### (i) 本集團已採納新訂及已修訂之準則

下列新訂準則及準則之修訂於二零一七年一月一日或之後開始的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納該等已修訂之準則並無對本集團之會計政策產生重大的改變。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (a) 編製基準(續)

會計政策及披露之改變(續)

- (ii) 以下新訂準則及準則之修訂於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用，本集團並未提早採納該等準則：

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進	於下列日期或之後開始之會計年度生效
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業的轉撥	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日

本集團已開始評估採納上述新訂及已修訂之準則的影響。本集團暫時未能列明是否對其營運業績及財務狀況構成重大的影響。當上述新訂及已修訂之準則生效時，本集團將採納該等準則。

### (b) 合併賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團能藉着參與該主體而承受或享有可能改變的回報時，並透過對該主體的權力有能力影響此等回報，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允值計量。就個別收購基準，本集團可按公允值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產比例，計量被收購方的非控制性權益。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (b) 合併賬目(續)

#### 業務合併(續)

購買相關成本在產生時支銷。所轉讓的對價超過非控制權益按所購買淨資產及所承擔負債之公允值的數額，列為商譽。若該對價低於所購入附屬公司淨資產的公允值，差額於損益表中確認。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

### (c) 分部報告

經營分部按照向經營總決策人所提供的內部報告之一致的方式報告。經營總決策人被視為作出策略性決定之本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### (d) 外幣匯兌

#### (i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港幣(港元)呈報，而港幣亦為本公司的功能及集團列賬貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (d) 外幣匯兌(續)

#### (iii) 集團公司(續)

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在綜合損益表確認為出售盈虧的一部份。

對於境外經營的註銷(即註銷集團在境外經營中的全部權益，或者處置涉及喪失對擁有境外經營的子公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至綜合損益表。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

### (e) 物業、機器及設備

#### (i) 分類為融資租賃的租賃土地及永久業權土地

分類為融資租賃的租賃土地以成本減累積折舊及減值虧損列賬。永久業權土地以成本減累積減值虧損列賬，而並沒有計提折舊。

分類為融資租賃的租賃土地折舊自土地權益可供其擬定用途開始折舊。折舊以直線法按剩餘租期或其估計可使用年期為二十年計算。

#### (ii) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按十五年至四十年折舊，以註銷其已減去減值虧損及剩餘價值後之成本。

#### (iii) 發展中物業

發展中物業為尚未完成興建工程的土地及樓房利益。發展中物業以成本記賬，當中包括土地成本、發展及建築費用及其他因發展而產生的直接成本減任何減值虧損。

#### (iv) 機器及設備

機器及設備包括機器及機械、傢俬及設備、以及車輛，以成本減累積折舊及減值虧損列賬。

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為三至十年內註銷成本至剩餘價值。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (e) 物業、機器及設備(續)

#### (v) 租賃物業裝修

租賃物業裝修按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

租賃物業裝修折舊以直線法按租賃年期或估計可使用年期為五年(以較短者計算)註銷成本至剩餘價值。

#### (vi) 其後成本、剩餘價值、可使用年期及出售

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(當適用)。終止確認已置換部份的賬面值。所有其他維修及保養將在產生的財務期間內於損益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在損益表內確認。

### (f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現在建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括永久業權土地、租賃土地及樓房。以經營租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值指由外聘估值師釐定的價值。公允值變動在損益表確認。投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收益假設。

現正建造或發展為投資物業之物業，按公允值列賬。如公允值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠釐定，或其建造已完成為止(以較早為準)。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才包括在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於損益表支銷。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (f) 投資物業(續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就會計目的而言變為其成本。

### (g) 非財務資產及於附屬公司投資之減值

當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行資產減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關於附屬公司投資進行減值測試。

### (h) 財務資產

本集團將其財務資產分類為如下兩種：貸款及應收款，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

#### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。如此等款項之到期日為由報告期後起超過十二個月者，則列在非流動資產內。

#### (ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

可供出售財務資產其後按公允值列賬。被分類為可供出售財務資產公允值變動產生的未實現盈虧，在其他全面收益中確認。當證券分類為可供出售財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入損益表作為投資的盈虧。

有報價之投資的公允值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公允值。這些技術參考可觀察的市場數據及市場參與者的常用的技術。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (i) 財務資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

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

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款之類，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允值計量減值。

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

#### (ii) 可供出售財務資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產已經減值。

對於債券，如存在任何證據出現累計虧損(按購買成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算)，即自權益中剔除並在損益表中記賬。如在較後期間，被分類為可供出售之債務工具的公允值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益表確認後發生的事件有關，則將減值虧損在損益表轉回。

對於權益投資，證券公允值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。如存任何證據出現累計虧損(按購買成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算)，即自權益中剔除並在損益表中記賬。在損益表中就權益工具確認的減值虧損，不得透過損益表轉回。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (j) 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

### (k) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

### (l) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

### (m) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資及銀行透支。

### (n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。如貿易及其他應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

### (o) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為財務成本。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (p) 當期及遞延所得稅項

本年度的稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

#### (i) 當期所得稅項

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

#### (ii) 遞延所得稅項

##### 內在差異

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

遞延所得稅資產是就很有可能未來應課稅利潤與就此可使用之短暫時性差異而確認。

#### (iii) 抵銷

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

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (q) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

### (r) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

#### (i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

#### (ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費在給予服務時入賬。

#### (iii) 股息收益

股息收益在可收取股息之權利獲確定時入賬。

#### (iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

#### (v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入賬。

#### (vi) 酒店經營收益

酒店經營收益在提供服務時入賬。

#### (vii) 銷售食品及飲料

銷售食品及飲料按銷售予顧客時入賬。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (r) 收入及收益的確認(續)

#### (viii) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。

### (s) 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於損益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。預計長期服務金撥備為直至報告期末僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

### (t) 借貸及借貸成本

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行某項財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及指定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借款成本在產生期內在損益表中確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

### (u) 財務擔保合約

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)就擔保之受益人(即「持有人」)因指定之債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (u) 財務擔保合約(續)

財務擔保合約最初按公允值列賬，其後則按下列兩者中的較高者計量：(i) 最初入賬的款額減累計攤銷；及(ii) 擔保人於報告期末將支付有關財務擔保合約所需之金額。

只有當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債才可從財務狀況表中扣除。

### (v) 經營租賃

當差不多全部與所有權有關的風險及回報由出租人保留，租賃分類為經營租賃。

#### (i) 租賃—當本集團為出租人

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入財務狀況表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註二(r)(i)所載，按本集團確認收入的政策確認。

#### (ii) 租賃—當本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在損益表中扣除。

### (w) 股息分派

向本公司股東分派的股息獲得本公司股東或董事會(按適當)批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

## 三、財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。

#### (i) 外匯風險

本集團於香港及美國經營，主要承受外匯風險來自美元。由於港元與美元掛鈎，本集團認為所承受的外匯風險很低。

#### (ii) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物及應收賬款之賬面值。於報告日，最大所承受的信貸風險有限，由於集團定期就應收賬款的信貸質素進行風險控制評估。而且，本集團只將現金存款存入無不良記錄的持牌銀行。本集團並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

鑑於向銀行給予附屬公司信貸融資作為擔保人所產生的信貸風險，並考慮到附屬公司的財務狀況及給予銀行相關的抵押，信貸風險確信並不重大。

##### (iii) 流動資金風險

本集團採用審慎的流動資金風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣672,560,103元(二零一六年：港幣145,411,423元)。鑑於本集團過往再融資的歷史，董事認為本集團將可為現存之短期銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債之準備及將來資本性承擔。於二零一七年十二月三十一日管理層亦已檢閱貸款契約規定之遵守情況，並無察覺違規情況。董事一直密切監察預計流動資金需要，以確保維持足夠的現金儲備及充足的已承諾信貸額度。

下表顯示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由報告期末至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。除銀行借貸外，由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

#### 2017

	一年內	第二年內	第三至五年內
	港元	港元	港元
租金及其他按金	86,920,835	-	-
應付賬款及應計費用	49,935,641	-	-
短期銀行貸款	356,581,972	-	-
長期銀行貸款	421,968,512	359,111,086	411,107,455
	<u>915,406,960</u>	<u>359,111,086</u>	<u>411,107,455</u>

#### 2016

	一年內	第二年內	第三至五年內
	港元	港元	港元
租金及其他按金	74,711,257	-	-
應付賬款及應計費用	66,283,922	-	-
短期銀行貸款	181,272,800	-	-
長期銀行貸款	48,846,930	528,461,505	465,195,588
	<u>371,114,909</u>	<u>528,461,505</u>	<u>465,195,588</u>

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利及現金流量及降低整體借貸之影響外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸(如有)作再融資。

於二零一七年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，在未計入資本化利息前，則本年度除所得稅後溢利將減少／增加港幣1,244,000元(二零一六年：港幣972,000元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

##### (v) 價格風險

本集團承受之股權證券價格風險來自本集團可供出售財產資產。本集團緊密監察其投資表現及評估投資是否符合本集團的長期策略計劃。

於二零一七年十二月三十一日，倘股權證券公允價增加百分之十及所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加港幣3,476,000元(二零一六年：港幣5,137,000元)。倘股權證券公允價下跌百分之十及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利及投資重估儲備將分別減少港幣800,000元及港幣2,676,000元(二零一六年：港幣1,744,000元及港幣3,393,000元)。

#### (b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他持份者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團基於債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零一七年十二月三十一日為百分之十九點九(二零一六年：百分之十六點五)。

#### (c) 公允值估算

財務工具在綜合財務狀況表按公允值計量，其規定按下列公允值計量層級披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

### 三、財務風險管理(續)

#### (c) 公允值估算(續)

下表顯示本集團財務資產按二零一七年及二零一六年十二月三十一日計量的公允值。

	第一層	第二層	第三層
	港元	港元	港元
<b>2017</b>			
可供出售財務資產	<u>23,759,579</u>	<u>-</u>	<u>11,000,000</u>
<b>2016</b>			
可供出售財務資產	<u>40,373,507</u>	<u>-</u>	<u>11,000,000</u>

可供出售財務資產第三層之變動如下：

	2017	2016
	港元	港元
於一月一日及十二月三十一日	<u>11,000,000</u>	<u>11,000,000</u>

#### (d) 抵銷財務資產和財務負債

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩年，並無任何財務資產和財務負債受抵銷、可強制執行總互抵銷安排及類似協議的規限。

#### 四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表之所使用的估算和判斷會按過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在視為合理情況下的未來事件預測。

##### (a) 關鍵會計估算及假設

集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。於下一個財務年度，有重大風險引致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

##### (i) 投資物業

投資物業之公允值，由獨立估值師按公開市值比較市場交易作為基準測定。在作出判斷時，本集團考慮從不同來源的資料包括：

- 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，跟據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現估值技術決定投資物業的公允值。本集團考慮的假設主要為報告期末當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於：合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估值會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估值會由外聘估值師每半年檢討。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣**687,946,000**元或增加港幣**840,823,000**元(二零一六年：港幣**703,472,000**元或港幣**769,483,000**元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣**21,633,000**元或增加港幣**26,440,000**元(二零一六年：港幣**32,234,000**元或港幣**38,175,000**元)。

#### 四、關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(ii) 可供出售財務資產之公允值

對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定(包括貼現現金流量模式或市盈率模式)。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於報告期末市場狀況而作出公允值及貼現率之假設。

(iii) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期與剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少港幣 1,378,000 元或增加港幣 1,597,000 元(二零一六年：港幣 1,716,000 元或港幣 1,810,000 元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少／增加港幣 1,254,000 元(二零一六年：港幣 1,293,000 元)。

(b) 應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 可供出售投資之減值

本集團在釐定一項可供出售權益投資是否已減值時，依循香港會計準則第 39 號的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此等判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和界別表現、技術變遷以及經營和融資現金流量等因素。

(ii) 所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

## 五、收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	2017	2016
	港元	港元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	223,724,731	217,546,670
— 供出售物業	27,140,589	27,326,693
物業有關服務	14,146,795	13,925,577
酒店經營	15,988,128	15,429,890
餐飲經營	2,630,023	1,803,709
	<u>283,630,266</u>	<u>276,032,539</u>

上述金額包括分別來自關連公司及人士之物業租賃收入港幣1,521,136元(二零一六年：港幣2,187,943元)及物業有關服務收入港幣492,361元(二零一六年：港幣391,180元)，按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(b) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款總額如下：

	2017	2016
	港元	港元
一年內	233,795,000	199,578,000
一年後但不多於五年	420,061,000	355,811,000
五年後	300,217,000	327,972,000
	<u>954,073,000</u>	<u>883,361,000</u>

(c) 經營總決策人已確認為本公司執行董事。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之經營分部為香港及北美。

董事會按經營分部之基本溢利—基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變(扣除美國遞延所得稅項淨額後)計算而成，以及其分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。



## 五、收入及分部資料(續)

### (d) 經營分部

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	195,208,193	55,657,127	250,865,320
物業有關服務	14,146,795	–	14,146,795
酒店經營	15,988,128	–	15,988,128
餐飲經營	2,630,023	–	2,630,023
分部總收入	227,973,139	55,657,127	283,630,266
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	34,273,657	12,473,072	46,746,729
—酒店經營	1,729,260	–	1,729,260
—餐飲經營	(4,586,435)	–	(4,586,435)
投資物業公允值盈利/(虧損)	421,316,881	(30,164,738)	391,152,143
遞延所得稅項撥回淨額	–	82,451,566	82,451,566
本年度溢利	452,733,363	64,759,900	517,493,263
分部業績包括：			
財務收益	7,788	86,634	94,422
財務成本	(21,812,703)	(3,810,011)	(25,622,714)
所得稅費用(註)	(7,894,401)	(14,318)	(7,908,719)
折舊	(15,323,233)	(2,514,509)	(17,837,742)
資本性開支	336,654,162	31,022,768	367,676,930
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	1,412,006,539	17,090,400	1,429,096,939
投資物業	6,769,250,000	797,456,400	7,566,706,400
非流動資產(可供出售財務資產除外)	8,181,256,539	814,546,800	8,995,803,339
非流動可供出售財務資產	34,759,579	–	34,759,579
流動資產	163,418,371	31,709,979	195,128,350
分部資產	8,379,434,489	846,256,779	9,225,691,268
流動負債	849,673,464	18,014,989	867,688,453
非流動負債	716,374,174	265,742,147	982,116,321
分部負債	1,566,047,638	283,757,136	1,849,804,774

## 五、收入及分部資料(續)

### (d) 經營分部(續)

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	189,020,465	55,852,898	244,873,363
物業有關服務	13,925,577	–	13,925,577
酒店經營	15,429,890	–	15,429,890
餐飲經營	1,803,709	–	1,803,709
分部總收入	220,179,641	55,852,898	276,032,539
分部業績			
—物業租賃及有關服務	50,762,228	16,328,957	67,091,185
—酒店經營	971,723	–	971,723
—餐飲經營	(1,717,871)	–	(1,717,871)
投資物業公允值盈利	315,603,611	40,565,772	356,169,383
遞延所得稅項淨額	–	(39,994,143)	(39,994,143)
本年度溢利	365,619,691	16,900,586	382,520,277
分部業績包括：			
財務收益	5,235	39,390	44,625
財務成本	(12,810,532)	(3,111,252)	(15,921,784)
所得稅撥回／(費用)(註)	11,638,255	(14,487)	11,623,768
折舊	(16,217,408)	(1,782,748)	(18,000,156)
資本性開支	206,930,397	13,652,691	220,583,088
於二零一六年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,326,084,871	13,450,130	1,339,535,001
投資物業	6,116,150,000	801,996,000	6,918,146,000
非流動預付款項	9,208,215	1,659,877	10,868,092
非流動資產(可供出售財務資產除外)	7,451,443,086	817,106,007	8,268,549,093
非流動可供出售財務資產	51,373,507	–	51,373,507
流動資產	151,433,893	41,393,674	192,827,567
分部資產	7,654,250,486	858,499,681	8,512,750,167
流動負債	327,199,829	11,039,161	338,238,990
非流動負債	918,800,958	349,802,700	1,268,603,658
分部負債	1,246,000,787	360,841,861	1,606,842,648

註： 減去北美分部之遞延所得稅項淨額後之金額。

## 六、物業、機器及設備

	土地 及樓房	機器 及設備	發展中 物業	總計
	港元	港元	港元	港元
<b>成本</b>				
於二零一七年一月一日	762,517,705	70,635,843	583,142,094	1,416,295,642
添置	466,122	21,199,836	88,602,715	110,268,673
出售及註銷	-	(9,796,979)	-	(9,796,979)
於二零一七年十二月三十一日	<u>762,983,827</u>	<u>82,038,700</u>	<u>671,744,809</u>	<u>1,516,767,336</u>
<b>累積折舊</b>				
於二零一七年一月一日	29,829,689	46,930,952	-	76,760,641
折舊支出	9,890,136	7,947,606	-	17,837,742
出售及註銷	-	(6,927,986)	-	(6,927,986)
於二零一七年十二月三十一日	<u>39,719,825</u>	<u>47,950,572</u>	<u>-</u>	<u>87,670,397</u>
賬面淨值				
於二零一七年十二月三十一日	<u>723,264,002</u>	<u>34,088,128</u>	<u>671,744,809</u>	<u>1,429,096,939</u>
<b>成本</b>				
於二零一六年一月一日	752,643,930	69,844,471	558,980,742	1,381,469,143
添置	9,873,775	6,155,344	24,161,352	40,190,471
出售及註銷	-	(5,363,972)	-	(5,363,972)
於二零一六年十二月三十一日	<u>762,517,705</u>	<u>70,635,843</u>	<u>583,142,094</u>	<u>1,416,295,642</u>
<b>累積折舊</b>				
於二零一六年一月一日	19,965,448	42,023,136	-	61,988,584
折舊支出	9,864,241	8,135,915	-	18,000,156
出售及註銷	-	(3,228,099)	-	(3,228,099)
於二零一六年十二月三十一日	<u>29,829,689</u>	<u>46,930,952</u>	<u>-</u>	<u>76,760,641</u>
賬面淨值				
於二零一六年十二月三十一日	<u>732,688,016</u>	<u>23,704,891</u>	<u>583,142,094</u>	<u>1,339,535,001</u>

## 六、物業、機器及設備(續)

註：

- (a) 本集團位於美國之永久業權土地及樓房賬面淨值港幣8,394,750元(二零一六年：港幣9,067,500元)連同若干位於美國之投資物業(附註七(a))已抵押予一所財務機構，使集團於美國獲得信貸融資。該信貸融資合共港幣143,748,384元(二零一六年：港幣129,990,432元)，其中於二零一七年十二月三十一日已動用之金額為港幣128,148,384元(二零一六年：港幣129,582,027元)。
- (b) 本集團於香港之發展中物業賬面淨值港幣671,744,809元(二零一六年：港幣583,142,094元)已抵押予一所財務機構，使集團於香港獲得信貸融資。該信貸融資為港幣1,192,000,000元(二零一六年：港幣1,192,000,000元)，其中於二零一七年十二月三十一日已動用之金額為港幣357,500,000元(二零一六年：港幣296,715,333元)。
- (c) 在本集團發展中物業包括添置為數港幣13,185,724元(二零一六年：港幣13,722,590元)(附註二十一)的發展項目之資本化利息費用，於報告期末其實際年利率為3.49%(二零一六年：3.27%)。

## 七、投資物業

	2017	2016
	港元	港元
於一月一日	6,918,146,000	6,381,584,000
添置	257,408,257	180,392,617
公允值盈利	391,152,143	356,169,383
於十二月三十一日(註)	<u>7,566,706,400</u>	<u>6,918,146,000</u>

註：於二零一七年十二月三十一日，發展中之投資物業的公允值為港幣920,000,000元(二零一六年：港幣860,000,000元)。

本集團之全部投資物業以公允值計量，於公允值層級內分類為第三層。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公允值層級之間的撥入或撥出。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

## 七、投資物業(續)

### 利用重大不可觀察的輸入的公允值計量

	香港			北美	總計
	工業物業	商業物業	住宅物業	商業物業	
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一七年一月一日	3,434,700,000	743,500,000	1,937,950,000	801,996,000	6,918,146,000
添置	226,034,647	408,472	5,340,000	25,625,138	257,408,257
公允值盈利/(虧損)	284,765,353	(3,008,472)	139,560,000	(30,164,738)	391,152,143
於二零一七年十二月三十一日	3,945,500,000	740,900,000	2,082,850,000	797,456,400	7,566,706,400
於二零一六年一月一日	3,106,700,000	813,500,000	1,712,350,000	749,034,000	6,381,584,000
添置	166,208,438	1,784,971	2,980	12,396,228	180,392,617
公允值盈利/(虧損)	161,791,562	(71,784,971)	225,597,020	40,565,772	356,169,383
於二零一六年十二月三十一日	3,434,700,000	743,500,000	1,937,950,000	801,996,000	6,918,146,000

### 估值流程

本集團的投資物業按公允值計量。於二零一七年十二月三十一日，本集團之香港投資物業公允值由環亞物業顧問有限公司估值，而本集團之北美投資物業公允值則由 **Martorana Bohegian & Company** 估值。他們是獨立合資格之估值師，與本集團並無關係，持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的位置和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最佳使用。

就財務報告的目的，本集團委任一個小組專責對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高層管理人員和審核委員會匯報。配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月一次討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，被委任的小組將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 七、投資物業(續)

### 估值技術

就已落成物業，採用收益資本化法及直接比較法。就收益資本化法，估值師使用資本化比率及假設的收入，該等假設受當時市場收益回報率和可比較之市場交易，以及貼現率所影響，以達至最後的估值。就直接比較法，估值師使用於活躍市場之當時價格的假設，該假設受不同性質、狀況或位置所影響，而達至最後的估值。

就發展中物業，採用剩餘法，即估值是從推算當該項目竣工時之毛發展價值(採用直接比較法估算)扣除預計發展成本並預留發展商利潤而得來。

年內並無估值技術之改變。

### 利用重大不可觀察的輸入決定公允值

環亞物業顧問有限公司利用直接比較法得出的物業估值，是以鄰近可比較物業的售價並就主要特點(例如物業面積及位置)的差異作出調整。對此估值法的最重大不可觀察的輸入為每平方米的價格調整。

環亞物業顧問有限公司及 Martorana Bohegian & Company 分別基於香港及北美之物業風險狀況而估算資本化比率。比率較高，公允值則較低。於二零一七年十二月三十一日，分別用作香港及北美之已落成物業收益資本化法之比率為介乎於 2.0% 至 4.5% (二零一六年：2.0% 至 4.5%) 之間及 5% (二零一六年：4.5%)，而香港之發展中投資物業按剩餘法之資本化比率為 5% (二零一六年：5%)。

註：

- (a) 本集團位於美國之投資物業賬面淨值港幣 797,456,400 元(二零一六年：港幣 801,996,000 元)連同位於美國之永久業權土地及樓房已抵押予一所財務機構，使集團於美國獲得信貸融資(附註六(a))。

本集團之若干位於香港之投資物業賬面淨值合共約港幣 4,257,000,000 元(二零一六年：港幣 3,713,000,000 元)已抵押予財務機構，使集團於香港獲得信貸融資。該信貸融資合共港幣 1,090,000,000 元(二零一六年：港幣 899,200,000 元)，其中於二零一七年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣 847,000,000 元(二零一六年：港幣 661,965,208 元)。

- (b) 年內，添置包括投資物業改善工程之資本化的利息費用金額為港幣 2,403,754 元(二零一六年：港幣 1,568,593 元)(附註二十一)，於報告期末其實際年利率介乎於 3.19% 至 3.37% (二零一六年：2.81% 至 3.01%)。

## 八、可供出售財務資產

	2017	2016
	港元	港元
於一月一日	51,373,507	53,099,953
公允值盈利／(虧損)淨額於權益計入／(支銷)	1,513,638	(499,662)
出售	(18,127,566)	(19,200)
減值	—	(1,207,584)
於十二月三十一日	<u>34,759,579</u>	<u>51,373,507</u>

可供出售財務資產包括如下：

於香港上市之股權證券(註(a))	23,743,589	40,338,290
於海外上市之股權證券(註(b))	15,990	35,217
非上市股權證券(註(c))	11,000,000	11,000,000
	<u>34,759,579</u>	<u>51,373,507</u>

註：

- (a) 於香港上市之股權證券，以港元作面值，主要為於香港聯合交易所有限公司主板上市之證券，包括跨行業企業集團並從事物業發展以及公用業務。
- (b) 海外上市之股權證券，以美元作面值，此證券為從事貨櫃碼頭業務之公開買賣基金並於新加坡交易所上市。
- (c) 非上市股權證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited各約百分之十二之權益。彼等實體投資包括於中國從事中藥產品及製造環保產品等公司及一所向中國為根據地的企業提供擴充基金的供應者。

## 九、供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	2017	2016
	港元	港元
租賃土地	12,063,340	12,063,340
發展開支	89,676,784	89,676,784
	<u>101,740,124</u>	<u>101,740,124</u>

## 十、應收賬款及預付款項

	2017	2016
	港元	港元
業務應收賬款(註(a))	690,521	498,647
預付款項、按金及其他應收賬款(註(b))	41,047,042	18,051,137
	<u>41,737,563</u>	<u>18,549,784</u>

註：

- (a) 業務應收賬款為租金及管理費應收款。集團一般並無除數期給予租金應收賬，以及給予三十天除數期予管理費應收款。

於二零一七年十二月三十一日，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2017	2016
	港元	港元
零至三十日	690,521	465,647
三十一至六十日	-	33,000
	<u>690,521</u>	<u>498,647</u>

於二零一七年十二月三十一日，業務應收賬款全數獲得履行為港幣8,781元(二零一六年：港幣5,531元)。已過期但未減值之業務應收賬款為港幣681,740元(二零一六年：港幣493,116元)，及其到期日分析如下：

	2017	2016
	港元	港元
零至三十日	681,740	460,116
三十一至六十日	-	33,000
	<u>681,740</u>	<u>493,116</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備。

- (b) 預付款項、按金及其他應收賬款分別為水電按金及其他預付款項、按金及應收款。
- (c) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。
- (d) 包括於業務應收賬款及預付款項中以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	2017	2016
	港元	港元
美元	<u>10,908,472</u>	<u>9,528,340</u>



## 十一、 現金及現金等價物

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	港元	港元
銀行結存及現金	<u>51,509,824</u>	<u>72,381,578</u>

包括於銀行結存及現金中，以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作面值之金額如下：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	港元	港元
美元	<u>20,801,508</u>	<u>33,525,211</u>

## 十二、 股本

已發行及繳足之普通股：

	<u>股份數目</u>	<u>股本</u>
		港元
於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	<u>287,669,676</u>	<u>417,321,278</u>
於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	<u>287,669,676</u>	<u>417,321,278</u>

### 十三、 儲備

	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一七年一月一日	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,715,958,713	6,289,202,756
可供出售財務資產公允值					
盈利淨額	-	1,342,994	-	-	1,342,994
可供出售財務資產於出售時，					
回撥至損益	-	(4,772,783)	-	-	(4,772,783)
貨幣換算差異	-	-	(1,688)	-	(1,688)
本公司股東應佔溢利	-	-	-	502,055,056	502,055,056
總全面收益	-	(3,429,789)	(1,688)	502,055,056	498,623,579
已付股息					
二零一六年度末期股息(附註二十四)	-	-	-	(17,260,181)	(17,260,181)
二零一七年度中期股息(附註二十四)	-	-	-	(23,013,574)	(23,013,574)
於二零一七年十二月三十一日	549,850,101	12,730,402	7,232,063	6,177,740,014	6,747,552,580
代表：					
儲備	549,850,101	12,730,402	7,232,063	6,154,726,440	6,724,539,006
二零一七年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	-	-	23,013,574	23,013,574
	549,850,101	12,730,402	7,232,063	6,177,740,014	6,747,552,580

### 十三、 儲備(續)

	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一六年一月一日	549,850,101	15,436,923	7,249,154	5,388,378,939	5,960,915,117
可供出售財務資產公允價值 虧損淨額	-	(90,839)	-	-	(90,839)
可供出售財務資產於出售或 減值時，回撥至損益	-	814,107	-	-	814,107
貨幣換算差異	-	-	(15,403)	-	(15,403)
本公司股東應佔溢利	-	-	-	373,606,922	373,606,922
總全面收益	-	723,268	(15,403)	373,606,922	374,314,787
已付股息					
二零一五年度末期股息	-	-	-	(17,260,181)	(17,260,181)
二零一六年度中期股息(附註二十四)	-	-	-	(28,766,967)	(28,766,967)
於二零一六年十二月三十一日	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,715,958,713	6,289,202,756
代表：					
儲備	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,698,698,532	6,271,942,575
二零一六年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	-	-	17,260,181	17,260,181
	549,850,101	16,160,191	7,233,751	5,715,958,713	6,289,202,756

### 十四、 長期銀行貸款—有抵押

	2017	2016
	港元	港元
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	1,118,342,884	962,262,569
列為流動負債之一年內應還額	(384,132,849)	(19,842,048)
	734,210,035	942,420,521

#### 十四、 長期銀行貸款—有抵押(續)

長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2017	2016
	港元	港元
—一年內	384,132,849	19,842,048
—第二年內	334,572,334	496,277,432
—第三至五年內	399,637,701	446,143,089
	<u>1,118,342,884</u>	<u>962,262,569</u>

於報告期末之實際利息年率如下：

	2017	2016
港元銀行貸款	3.13%-3.49%	2.81%-3.27%
美元銀行貸款	3.14%	2.27%

長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2017	2016
	港元	港元
一個月或少於一個月	127,856,508	224,842,053
一至三個月	990,486,376	737,420,516
	<u>1,118,342,884</u>	<u>962,262,569</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日長期銀行貸款的賬面值與其公允值大約相同。公允值按現金流量以介乎於3.13%至3.49%之間(二零一六年：2.27%至3.27%)的貸款年率貼現計算。

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	2017	2016
	港元	港元
港元	990,486,376	832,680,542
美元	127,856,508	129,582,027
	<u>1,118,342,884</u>	<u>962,262,569</u>

長期銀行貸款是以位於美國之永久業權土地及樓房(附註六(a))、發展中物業(附註六(b))及位於美國及若干位於香港之投資物業(附註七(a))及其物業租金收益作抵押。

## 十五、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

	2017	2016
	港元	港元
遞延所得稅項負債		
— 將多於十二個月後償付	247,906,286	326,183,137

遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	2017	2016
	港元	港元
於一月一日	326,183,137	275,501,393
於綜合損益表(計入)/支銷	(78,276,851)	50,681,744
於十二月三十一日	247,906,286	326,183,137

截至二零一七年十二月三十一日，本公司之香港附屬公司有未確認之稅務虧損港幣 28,919,000 元(二零一六年：港幣 22,835,000 元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。

年內遞延所得稅項資產/(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

	稅務虧損	
	2017	2016
	港元	港元
於一月一日	87,333,874	104,260,423
於綜合損益表支銷	(16,458,834)	(16,926,549)
於十二月三十一日	70,875,040	87,333,874

	物業重估		加速稅項折舊	
	2017	2016	2017	2016
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(208,528,440)	(188,176,003)	(204,988,571)	(191,585,813)
於綜合損益表計入/(支銷)	71,016,324	(20,352,437)	23,719,361	(13,402,758)
於十二月三十一日	(137,512,116)	(208,528,440)	(181,269,210)	(204,988,571)

## 十六、 應付賬款及應計費用

	2017	2016
	港元	港元
業務應付賬款	6,941,430	28,795,461
其他應付賬款	13,412,381	15,675,934
應計費用	29,581,830	21,812,527
	<u>49,935,641</u>	<u>66,283,922</u>

於二零一七年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2017	2016
	港元	港元
零至三十日	6,896,346	28,776,219
三十一至六十日	3,642	15,900
六十一至九十日	2,016	-
超過九十日	39,426	3,342
	<u>6,941,430</u>	<u>28,795,461</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

包括於業務應付賬款，其他應付賬款及應計費用中以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	2017	2016
	港元	港元
美元	<u>5,556,931</u>	<u>2,850,331</u>

## 十七、 短期銀行貸款－有抵押

於報告期末之實際利息年率如下：

	2017	2016
短期銀行貸款	<u>2.58%-3.6%</u>	<u>2.66%-3.16%</u>

## 十七、 短期銀行貸款—有抵押(續)

短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2017	2016
	港元	港元
一個月或少於一個月	100,000,000	50,000,000
一至三個月	245,991,250	126,000,000
	<u>345,991,250</u>	<u>176,000,000</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，短期銀行貸款之賬面值約為其公允值。

若干短期銀行貸款為數港幣134,991,250元(二零一六年：港幣50,000,000元)為無抵押貸款。

若干短期銀行貸款以若干香港投資物業(附註七(a))及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款均以港元作面值。

## 十八、 成本及費用

	2017	2016
	港元	港元
核數師酬金		
— 審計服務費	2,659,887	2,584,631
— 非審計服務費	597,633	560,335
折舊	17,837,742	18,000,156
開支，有關		
— 投資物業	46,716,175	43,187,482
— 供出售物業	7,518,445	8,200,729
— 物業有關服務	13,817,896	13,063,109
— 物業、機器及設備	2,421,904	2,415,602
— 酒店經營	10,688,542	11,021,572
— 餐飲經營	7,105,996	3,766,128
辦事處經營租約租金，		
— 支付予一間關連公司(註)	3,803,484	4,368,000
僱員福利費用(附註二十)	92,780,888	85,246,738
其他	10,664,019	12,359,450
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>216,612,611</u>	<u>204,773,932</u>

註：此交易是與一間有共同主要管理人員之公司簽訂，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

## 十九、 其他盈利／(虧損)淨額

	2017	2016
	港元	港元
可供出售財務資產之股息收益	5,742,769	2,555,439
出售物業、機器及設備虧損淨額	(206,642)	(981,675)
出售可供出售財務資產盈利／(虧損)	4,772,783	(56,600)
可供出售財務資產之減值	-	(2,177,343)
	<u>10,308,910</u>	<u>(660,179)</u>

## 二十、 僱員福利費用(包括董事酬金)

	2017	2016
	港元	港元
薪金	63,154,223	57,520,124
房屋及其他津貼、實物利益	17,089,237	16,360,081
花紅	10,885,627	9,796,002
退休福利成本	1,651,801	1,570,531
	<u>92,780,888</u>	<u>85,246,738</u>

### (a) 退休金 — 設定供款計劃

於二零一七年十二月三十一日並無被沒收供款(二零一六年：無)。於年內並無動用任何被沒收供款(二零一六年：無)。

### (b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零一六年：四名)為董事，其酬金已反映於附註二十九(a)。支付予剩餘的一名(二零一六年：一名)人員酬金如下：

	2017	2016
	港元	港元
薪金	4,775,844	4,872,120
房屋及其他津貼、實物利益	1,536,000	1,807,080
花紅	1,614,176	1,218,030
退休福利成本	18,000	18,000
	<u>7,944,020</u>	<u>7,915,230</u>



## 二十、 僱員福利費用(包括董事酬金)(續)

### (b) 五名最高薪酬人員(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	2017	2016
薪酬範圍(港元)		
港幣7,000,001元—港幣8,000,000元	1	1

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

### (c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括於附註二十九(a)所披露向公司執行董事及行政總裁及二名(二零一六年：二名)高層管理人員及其他成員所支付之款項，如下：

	2017	2016
	港元	港元
袍金	100,000	100,000
薪金	19,984,405	21,078,218
房屋及其他津貼、實物利益	14,759,635	15,462,481
花紅	4,642,624	5,163,760
退休福利成本	222,211	213,818
	<u>39,708,875</u>	<u>42,018,277</u>

## 二十一、 財務收益及成本

	2017	2016
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	94,422	44,625
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	(41,212,192)	(31,212,967)
減：已於發展中物業及投資物業資本化之金額(註六(c)及註七(b))	15,589,478	15,291,183
	<u>(25,622,714)</u>	<u>(15,921,784)</u>
財務成本淨額	<u>(25,528,292)</u>	<u>(15,877,159)</u>

## 二十二、 所得稅撥回／(費用)

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零一六年：百分之十六點五)計算。除在本年度繳交美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利(二零一六年：港幣零元)，毋須提撥海外稅務準備。

綜合損益表內之所得稅計入／(支銷)金額如下：

	2017	2016
	港元	港元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,019,190)	(4,096,687)
— 海外稅項	(14,318)	(14,487)
	(4,033,508)	(4,111,174)
遞延所得稅撥回／(費用)	78,276,851	(34,703,168)
	74,243,343	(38,814,342)
上年度當期所得稅及遞延所得稅之超額撥備淨額	299,504	10,443,967
	74,542,847	(28,370,375)

本集團之除所得稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2017	2016
	港元	港元
除所得稅前溢利	442,950,416	410,890,652
按稅率 16.5% (二零一六年：16.5%) 計算	(73,086,819)	(67,796,958)
無須課稅之收入	71,073,509	51,149,485
不可扣稅之支出	(887,086)	(942,319)
其他國家不同稅率之影響	73,923,575	(14,989,887)
上年度超額撥備	299,504	10,443,967
其他	3,220,164	(6,234,663)
所得稅撥回／(費用)	74,542,847	(28,370,375)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無有關其他全面收益成分之所得稅。

## 二十三、 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之股東應佔溢利港幣 502,055,056 元(二零一六年：港幣 373,606,922 元)及已發行普通股 287,669,676 (二零一六年：287,669,676) 股計算。

由於二零一七年及二零一六年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 二十四、股息

於二零一七年及二零一六年內分別支付中期股息港幣23,013,574元(每股港幣八仙)及港幣28,766,968元(每股港幣十仙)。於二零一八年三月二十三日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣八仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得本公司股東批准後，將於截至二零一八年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	2017	2016
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣十仙)	23,013,574	28,766,968
擬派末期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣六仙)	23,013,574	17,260,181
	<u>46,027,148</u>	<u>46,027,149</u>

## 二十五、綜合現金流量表附註

### (a) 除所得稅前溢利與由經營而產生之現金流入淨額對賬表

	2017	2016
	港元	港元
除所得稅前溢利	442,950,416	410,890,652
財務收益	(94,422)	(44,625)
財務成本	25,622,714	15,921,784
折舊	17,837,742	18,000,156
投資物業公允值盈利	(391,152,143)	(356,169,383)
出售物業、機器及設備虧損淨額	206,642	981,675
出售可供出售財產資產(盈利)/虧損	(4,772,783)	56,600
可供出售財務資產之減值	-	2,177,343
股息收益	(5,742,769)	(2,555,439)
經營資金變動前之經營溢利	84,855,397	89,258,763
供出售物業增加	-	(27,417)
存貨增加	(18,197)	(8,022)
應收賬款及預付款項(增加)/減少	(23,412,491)	1,194,672
租金及其他按金增加	12,209,578	12,101,923
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(3,515,024)	5,867,291
由經營而產生之現金流入淨額	<u>70,119,263</u>	<u>108,387,210</u>

### (b) 銀行貸款對賬表

年內，銀行貸款變動為現金淨流入港幣323,457,948元及攤銷銀行貸款之初始費用港幣2,613,617元。

## 二十六、財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保，其中於二零一七年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣1,239,500,000元(二零一六年：港幣964,200,000元)。

## 二十七、承擔

### (a) 資本承擔

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔如下：

	2017	2016
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	129,851,000	234,070,000
— 發展中投資物業	5,998,000	6,496,000
— 物業、機器及設備	90,000	894,000
— 發展中物業	462,012,000	538,074,000
	<u>597,951,000</u>	<u>779,534,000</u>

### (b) 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	2017	2016
	港元	港元
土地及樓房		
— 一年內	3,960,000	800,000
— 一年後但不多於五年	825,000	—
	<u>4,785,000</u>	<u>800,000</u>

## 二十八、本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表

	2017	2016
	港元	港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	1,361,278	861,240
投資物業	580,000,000	590,000,000
附屬公司	502,268,200	501,095,030
可供出售財務資產	—	169,856
	<u>1,083,629,478</u>	<u>1,092,126,126</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬款及預付款項	4,614,041	2,177,080
應收附屬公司款項	645,738,543	558,924,237
現金及現金等價物	6,380,269	9,479,183
	<u>656,732,853</u>	<u>570,580,500</u>
<b>總資產</b>	<u>1,740,362,331</u>	<u>1,662,706,626</u>
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本	417,321,278	417,321,278
儲備(註(a))	1,064,125,692	1,087,403,158
<b>總權益</b>	<u>1,481,446,970</u>	<u>1,504,724,436</u>
<b>流動負債</b>		
租金及其他按金	3,843,400	1,980,400
應付賬款及應計費用	5,688,258	8,058,187
短期銀行貸款	100,000,000	50,000,000
應付附屬公司款項	149,383,703	97,943,603
	<u>258,915,361</u>	<u>157,982,190</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>1,740,362,331</u>	<u>1,662,706,626</u>

本公司之財務狀況表已由董事會於二零一八年三月二十三日批核，並代表董事會簽署

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

## 二十八、本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

註(a)：本公司儲備變動

	投資 重估儲備	保留溢利	總計
	港元	港元	港元
於二零一七年一月一日	157,207	1,087,245,951	1,087,403,158
可供出售財務資產公允值盈利	7,245	-	7,245
可供出售財務資產於出售時，回撥至損益	(164,452)	-	(164,452)
本年度溢利	-	17,153,496	17,153,496
總全面收益	(157,207)	17,153,496	16,996,289
已付股息			
二零一六年度末期股息 (附註二十四)	-	(17,260,181)	(17,260,181)
二零一七年度中期股息 (附註二十四)	-	(23,013,574)	(23,013,574)
於二零一七年十二月三十一日	-	1,064,125,692	1,064,125,692
代表：			
儲備	-	1,041,112,118	1,041,112,118
二零一七年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	23,013,574	23,013,574
	-	1,064,125,692	1,064,125,692
於二零一六年一月一日	183,633	1,180,638,298	1,180,821,931
可供出售財務資產公允值虧損	(26,426)	-	(26,426)
本年度虧損	-	(47,365,198)	(47,365,198)
總全面收益	(26,426)	(47,365,198)	(47,391,624)
已付股息			
二零一五年度末期股息	-	(17,260,181)	(17,260,181)
二零一六年度中期股息 (附註二十四)	-	(28,766,968)	(28,766,968)
於二零一六年十二月三十一日	157,207	1,087,245,951	1,087,403,158
代表：			
儲備	157,207	1,069,985,770	1,070,142,977
二零一六年度擬派末期股息 (附註二十四)	-	17,260,181	17,260,181
	157,207	1,087,245,951	1,087,403,158

## 二十九、董事之利益與權益

### (a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁之酬金列載如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

作為董事(不管是本公司或其附屬公司企業)  
提供服務而支付或應收之薪酬

董事名稱	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼、 實物利益	予退休福 利計劃之 僱主供款	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉*	24,000	5,390,880	2,246,200	11,451,637	18,000	19,130,717
馬清鏗	19,000	1,841,400	306,900	-	18,000	2,185,300
馬清權	19,000	925,200	154,200	-	18,000	1,116,400
馬清秀	19,000	2,016,960	436,160	600,000	18,000	3,090,120
馬清揚	19,000	2,400,000	400,000	2,004,000	18,000	4,841,000
張永銳	160,000	-	-	-	-	160,000
周國勳	160,000	-	-	-	-	160,000
陳樹貴	160,000	-	-	-	-	160,000
姚紀中	160,000	-	-	-	-	160,000
	<u>740,000</u>	<u>12,574,440</u>	<u>3,543,460</u>	<u>14,055,637</u>	<u>90,000</u>	<u>31,003,537</u>
行政總裁名稱						
莫達雄*	<u>-</u>	<u>2,510,365</u>	<u>415,164</u>	<u>704,000</u>	<u>8,250</u>	<u>3,637,779</u>

\* 莫達雄先生於二零一七年六月十五日退休，馬清偉先生於該日獲委任為本公司行政總裁。

## 二十九、董事之利益與權益(續)

### (a) 董事及行政總裁薪酬(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

作為董事(不管是本公司或其附屬公司企業)  
提供服務而支付或應收之薪酬

	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼、 實物利益	予退休福 利計劃之 僱主供款	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
董事名稱						
馬清偉	24,000	5,233,800	2,180,750	11,051,401	18,000	18,507,951
馬清鏗	19,000	1,787,760	297,960	-	18,000	2,122,720
馬清權	19,000	898,200	149,700	-	18,000	1,084,900
馬清秀	19,000	1,940,640	423,440	600,000	18,000	3,001,080
馬清揚	19,000	1,787,760	297,960	2,004,000	18,000	4,126,720
張永銳	160,000	-	-	-	-	160,000
周國勳	160,000	-	-	-	-	160,000
陳樹貴	160,000	-	-	-	-	160,000
姚紀中	160,000	-	-	-	-	160,000
	<u>740,000</u>	<u>11,648,160</u>	<u>3,349,810</u>	<u>13,655,401</u>	<u>90,000</u>	<u>29,483,371</u>
行政總裁名稱						
莫達雄	-	4,872,120	1,218,030	1,807,080	18,000	7,915,230

### (b) 董事的退休福利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無向董事支付或其應收的退休福利(二零一六年：無)。

### (c) 董事的終止福利

於本財政年度內，並無董事已收取或將收取任何終止福利(二零一六年：無)。

### (d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一六年：無)。

### (e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零一七年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供貸款、準貸款和其他交易(二零一六年：無)。



## 二十九、董事之利益與權益(續)

### (f) 董事在交易、安排或合同之重大權益

除下述交易外，於本年度內任何時間或年結時，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

本公司分別於二零一四年四月七日及二零一七年四月十日，作為租客與作為業主之大生銀行有限公司(「TSB」)簽訂一份有關續租辦事處之租約。TSB為錦燦有限公司(馬清偉先生為錦燦有限公司之主要股東)之聯繫人士(錦燦公司間接實益擁有超過其已發行股份總數百分之三十)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司根據該等租約支付予TSB之總金額為港幣3,803,484元(二零一六年：港幣4,368,000元)。

上述交易亦在本年報第13頁中分段標題「持續關連交易」中列載。

## 三十、主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2017	2016	2017	2016		
保利登有限公司	100	100	-	-	1,000股	e, g
寶源通有限公司	100	100	-	-	1,000股	b
鴻金投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
Central Financial Management Company Inc.	-	-	100	100	10,000股，每股一美元	i
Central Financial Management of Montana LLC	-	-	100	100	N/A	j
致豪置業有限公司	100	100	-	-	100股	a, g
中國滙有限公司	100	100	-	-	2股	l
東金投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
Etrema Company Limited	100	100	-	-	1,000股	a
啓金投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
金宙投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
金朗投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
金海洋有限公司	100	100	-	-	531,510股	a, g
錦長置業有限公司	75	75	-	-	1,200,000股	a
錦中實業有限公司	100	100	-	-	1,149,430股	g
錦恒有限公司	95	95	-	-	5,000股	a
錦耀有限公司	100	100	-	-	73,000股	b
營坊有限公司	100	100	-	-	2股	i, h
大億利企業有限公司	100	100	-	-	1,190,840股	a, e, g, k

### 三十、 主要附屬公司(續)

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2017	2016	2017	2016		
Montgomery Lands, Incorporated	-	-	100	100	20,000股，每股一美元	a, e
海金投資有限公司	-	-	100	100	1股	g
安亞企業有限公司	65	65	-	-	100,000股	a
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	-	-	2,000,000股	a, e
Satvision Limited	100	100	-	-	1,000股	a, g
銀富投資有限公司	-	-	100	100	1,000股	e, g
銀建投資有限公司	-	-	100	100	1,000股	g
大豐置業有限公司	65	65	-	-	1,400,000股	a
大地財務有限公司	100	100	-	-	100,000股	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	-	-	5,600,000股	e
大生地產代理有限公司	100	100	-	-	100,000股	d, e
大生(早禾居)有限公司	-	-	100	100	100股	d
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	-	-	100	100	1,000股	d
大生建築工程有限公司	100	100	-	-	2股	g
百誠實業有限公司	100	100	-	-	2股	e
興國投資有限公司	100	100	-	-	2股	f

#### 主要業務：

a = 物業租賃  
 b = 物業發展  
 c = 財務  
 d = 房地產管理及代理  
 e = 投資控股  
 f = 汽車租賃

g = 物業銷售  
 h = 物業分租  
 i = 管理服務  
 j = 汽車持有  
 k = 酒店經營  
 l = 餐飲經營

## 於二零一七年十二月三十一日集團之主要物業表

### A 投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
<b>香港</b>					
青衣長輝路8號橋滙	青衣市地段56號	工業及貨倉	117,622	100%	中期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,947	95%	長期
新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	996	65%	中期
觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	住宅	2,034	75%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100%	長期
尖沙咀彌敦道186號及190號銓利大廈	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商業	1,078	100%	中期
北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
葵涌勝芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	309	100%	中期
銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號、3579號及3581號	商業	590	100%	長期
西環干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100%	長期
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95%	中期
西貢早禾路18號早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	100%	中期
<b>海外</b>					
美國三藩市萬金來街456號 Montgomery Plaza	—	商業	15,638 <sup>^</sup>	100%	永久

### B 供出售之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益
<b>香港</b>				
西貢早禾路18號早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	住宅	3,838	100%
上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	3,915	100%
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號 錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100%

<b>C 經營酒店之物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	
香港 上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號至 3758號	酒店	1,739	100%	
<b>D 經營餐飲之物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	
香港 上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號至 3758號	餐飲	206	100%	
青衣長輝路8號橋滙20樓C2室	青衣市地段56號	餐飲	403	100%	
<b>E 發展中物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約地盤面積(平方米)	集團權益	預期竣工
香港 香港仔香葉道43號	香港仔內地段353號	酒店及商業	1,208	100%	二零一九年
山頂施勳道20號及22號	郊區建屋地段1137號	住宅	3,810	100%	計劃中
<b>F 其他物業</b>					
自營物業					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港 港島白加道1號	郊區建屋地段810號	註	1,352	100%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內段646號A及B段	註	910	75%	長期

^ 可租賃面積

註：董事或高層管理人員或員工之住所

## 五年財務概要

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>業績</b>					
<b>(港幣千元)</b>					
應佔溢利：					
— 本公司股東	414,961	620,250	263,268	373,607	502,055
— 非控制性權益	12,002	11,845	19,481	8,913	15,438
	<u>426,963</u>	<u>632,095</u>	<u>282,749</u>	<u>382,520</u>	<u>517,493</u>
每股盈利	<u>港幣 1.44 元</u>	<u>港幣 2.16 元</u>	<u>港幣 0.92 元</u>	<u>港幣 1.30 元</u>	<u>港幣 1.75 元</u>
<b>資產及負債</b>					
<b>(港幣千元)</b>					
總資產	6,112,599	6,912,414	7,948,880	8,512,750	9,225,691
總負債	(913,679)	(1,113,725)	(1,376,354)	(1,606,843)	(1,849,805)
總權益	<u>5,198,920</u>	<u>5,798,689</u>	<u>6,572,526</u>	<u>6,905,907</u>	<u>7,375,886</u>